

五、討論提案：

案一：社區規約修訂第二條、第四條、第七條、第十二條、第十七條、第十八條、第二十三條、第二十七條及第二十九條部分條文修正，提請討論案
(提案單位：管理委員會)。

說明：

社區規約制訂至今已有五屆，所以另請律師為社區量身訂製、修改以符合現狀。

原條文	修正條文	說明
第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分 第四項 停車空間應依下列規定： (二)停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定之。但地下三樓停車空間使用管理辦法由管理委員會與地下三樓區分所有權人事先協商，在尊重雙方利益之前提下，由地下三樓區分所有權人訂定實施，但與住宅區住戶重大權益有違背時管理委員會有權要求修正。	(二)停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定之。但地下三樓停車空間使用管理辦法由管理委員會與地下三樓區分所有權人事先協商，在尊重雙方利益之前提下，由地下三樓區分所有權人訂定實施，但與住宅區住戶重大權益、本社區管理安全或法令規定有違背時，管理委員會有權要求地下三樓區分所有權人修正之。	依照專業律師建議修改增加灰色底文字
第四條	七、本社區各樓、商辦區及辦公室均不得經營正常上班	依照專業律師

七、本社區各樓禁止經營工廠、洗車場、舞廳、酒店、按摩指壓、賓館旅社、壽器店、神壇、葬儀社及其他足以重大影響鄰居身心健康、生活品質或違反公序良俗之相關行業；商辦區及辦公室設置事業(含餐飲事業)，如有噪音、油煙、高溫、震動、汙染物或其他類似之影響社區安全及生活品質之情事，管理委員會得要求改善及報請相關主管機關處理。住宅區之各樓層不得作為商業使用，各住戶如有轉售，承買人亦受本規約之約束，如有違反上述事項管委會有權逕予制止。	時間以外之行業或八大特種行業(如餐飲、娛樂、期貨、電玩、神壇、寺廟、葬儀社、賭坊、酒家及MTV、KTV、按摩、色情、指壓、旅館、寵物店、理容院、瓦斯行等)或其他足以重大影響鄰居身心健康、生活品質或違反公序良俗之相關行業，然經區分所有權人會議決議或全體區分所有權人半數以上書面同意者，不在此限。住宅區之各樓層不得作為商業使用，各住戶如有轉售，承買人亦受本規約之約束，如有違反上述事項管委會有權逕予制止。	建議修改原條文紅色刪除後增修灰色底文字
X 第七條 區分所有權人會議之開議(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。	區分所有權人會議之開議(七)其他依法令或規約須由區分所有權人會議決議之事項。	依照專業律師建議增加灰色底文字
X 第十二條 主任委員、副主任委員、監查委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任。 三、管理委員之任期，自每年五月一日起至次年四月三	三、管理委員之任期，自每年八月一日起至次年七月三	因應新冠疫情，第五屆管理委員任期到期自動解任，依公寓大廈管理條例第29條推選管理集人銜接本

修改
紅色
增修
底文字

專業律
曾加灰
文字

新冠疫
第五屆
期到期
聘任，
寓大廈
列第 29
選管理
銜接本

十日止，為期一年。

十一日止，為期一年。

區會務處理；
修訂委員任期
起迄時間

第十七條 公共基金、管理費之繳納

四、管理費積欠之處理
區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之管理費，已逾四期(即四個收費期別)，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

四、管理費或公共基金積欠之處理

(一)管理費或公共基金應由各區分所有權人負責繳納一經報請管理委員會同意者，亦得由住戶代繳之；然於該住戶欠繳時，區分所有權人仍須負清償之責。
(二)各區分所有權人於房屋移轉(包括但不限於買賣、贈與、法拍或繼承)時，繼受人須查詢前手有無積欠管理費或公共基金，於入住前須先清償欠繳之費用，始能申請入住相關事項
(三)區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之管理費或公共基金，已逾二期(即二個收費期別)，仍不給付者經管理委員會二次書面通知催告(約20天)，仍不給付者，管理委員會得公布該欠費之區分所有權人或住戶之姓名，並得訴請法院命區分所有權人給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

依照專業律師建議修改
原條文紅色字
刪除後增修為
灰色底文字

參照專業律師建議及加註管理委員會意見修改

	(四)區分所有權人所積欠之管理費或公共基金，如經法院判決管理委員會勝訴確定者，該區分所有權人應賠償管理委員會因該訴訟案件之支出(包含歷審委任律師之報酬及其他必要費用)。	依照專業律 建議修改	第二 理 第二 原文
第十八條管理費、公共基金之管理及運用 (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。	(七)管理委員因管理事務涉訟須委任律師等專業人士之委任費用，經管理委員會過半數同意，得由管理費用支應。惟若前開訴訟經判決認定係因該管理委員個人故意或重大過失或違法行為所致，該管理委員應將受補助款項全數退還管理委員會。	依照專業律 建議修改 原條文紅色 刪除後增修 灰色底文字	第二 區分 繼受 委員 所定 守原 廈管
第二十三條住戶室內裝修遵守之事項 室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理。本社區室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施	一、室內裝修應委託合法之室內裝修從業者設計及施工監造，並依照社區裝潢施工管理辦法規定辦妥相關事項，經管理委員會同意後始得施工。室內裝修期間應接受管理委員會檢查與監督。 二、室內裝修期間應將管理委員會同意施工文件張貼於施工地點明顯處。 三、室內裝修施工期間應遵守及配合共用部分、約定共用部分之環境衛生清潔及使	依照專業律 建議修改 原條文紅色 字刪除後增 修為灰色底 文字	疑辦： 決議： 決議 贊成票 區權 反對票 區權

專業律師修改

專業律師修改
紅色字
後增修
底文字

專業律師
議修改
文紅色
刪除後
灰色底
文字

	用管理，其規定及裝潢施工管理辦法授權管理委員會訂定實施。	
第二十七條 違反義務之處理 第二十七條第一項第六款 原文內容	(六)住戶違反上開義務或違反管理委員會所頒定之管理辦法，管理委員會除依上開約定處理外，並得以書面催告該住戶限期改正，若該住戶逾期仍未改正，應按日給付新台幣 <u>1000</u> 元之違約金予管理委員會，納為本社區之公共基金。	依照專業律師建議新增灰色底文字
第二十九條 繼受人之責任 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。	區分所有權人之繼受人，除本規約第 17 條第 4 項第 2 款約定外，並應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所訂文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所訂之一切權利義務事項。	依照專業律師建議原條文紅色字刪除新增灰色底文字

擬辦：經區權人會議討論通後，完成修訂報局核備並實施之。

決議：

決議	第二條	第四條	第七條	第十二條	第十七條	第十八條	第二十三條	第二十七條	第二十九條
贊成票數									
區權比									
反對票數									
區權比									

