

「高鐵唯樂」社區規約

第一章 總則

1. 110年1月31日增修正
2. 111年2月13日增修正
3. 113年2月25日增修訂
4. 114年2月23日增修訂

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、「高鐵唯樂」社區規約(以下簡稱本規約)之法源係依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶(含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等)。
- 二、本社區座落於 台中市烏日區新長壽段17地號等壹筆 土地內之建築基地興建之「高鐵唯樂」，範圍如建築執照號碼為 (104)中都建字第02255號 中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱本社區)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：
 - (一) 專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二) 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三) 約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會(以下簡稱管委會)造冊保存。
 - (四) 約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區、建築周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系、招牌及社區LOGO、建設公司名稱等，若有)維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另，起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 三、本社區地下室(含停車空間)、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部(含約定專用)均視為本規約之當然內容，若有透過修改社

「高鐵唯樂」社區規約

區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。

四、前陽台不可安裝防霾窗戶，後陽台可安裝防霾窗戶，須遵守兩大原則(1.採活動式不可上鎖。2.紗窗框架顏色與格柵色澤一致)。(114年2月23日增修訂)

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，每年至少應召開定期會議一次，有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- (一) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- (二) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

召集人由區分所有權人身份之管理負責人或管委會主任委員擔任。(第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開)

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一) 規約之訂立或變更。
- (二) 本社區之重大修繕或改良。
- (三) 本社區有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管委會訴請法院判決確定者，不在此限。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應

「高鐵唯樂」社區規約

推由一人行使之。

- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人 $\frac{1}{2}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{1}{2}$ 以上之出席，以出席人數 $\frac{1}{2}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計 $\frac{1}{2}$ 以上之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。（惟計算應出席總戶數時仍應計入）
- 十三、會議記錄應包括下列內容：
 - （一）開會時間、地點。
 - （二）出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 十四、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書

「高鐵唯樂」社區規約

、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第二章 管理組織及管理約定

第五條 管理委員會之目的、委員人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由全體區分所有權人選任管理委員組成管理委員會。管理委會組成如下：

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員一名。
- (四) 監察委員一名。
- (五) 設備委員一名。
- (六) 環保委員一名。
- (七) 安全委員一名。

前項委員會之名額，依A棟(A1、A2、A3、A5、A6、A7)，B棟(B1、B2、B3、B5、B6、B7)及店面(店1、店2、店3、店5、店6、店7、店8、店9、店10、店11、店12、店13、店15)，劃分為三個選舉「分區」，A、B棟分區各選出三名委員，店面分區選出一名委員，合計七名委員組成。

(八)管理委員出席月例會之誤餐費每次500元。114年2月23日增修

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每個月至少召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託

「高鐵唯樂」社區規約

其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管委會之會議記錄，應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
- (二) 出席人員及列席人員名單。
- (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條 主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、委員選舉採無記名單記法投票，以獲各分區得票數最高者為當選委員，票數相同時，以抽籤定之。並得按得票數高低，依序為當然候補委員，遇各分區委員出缺時依序遞補之。

二、管理委員之任期，自民國107年3月17日起至民國108年3月31日止；嗣後各屆自每年4月1日起至嗣年3月31日止，為期一年。

主任委員、財務委員、監察委員，連選得連任一次，其他管理委員連選得連任之；管理委員為無給職。

三、主任委員由具區分所有權人身份者任之，其他管理委員得由具區分所有權人身份之本人或其配偶及有行為能力之直系血親任之。

四、主任委員、財務委員、監察委員且須為入住本社區者。

五、主任委員、財務委員、監察委員及其他管理委員由委員互選之；選任時應予公告，解任時亦同。

六、主任委員、財務委員、監察委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

- (一) 管理委員喪失區分所有權人資格者。
- (二) 任期內達三次未向管委會請假且未委託出席管理委員會者，得經管委會決議解任之。
- (三) 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺之遞補辦法：

- (一) 主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。
- (二) 管理委員出缺時，如該分區無次高得票之候補委員可茲遞補時，得由該選舉「分區」區分所有權人召集會議自行推舉之，或以抽籤決定候補委員，未出席參予抽籤者，由管理委員會代為抽籤。

八、如選任委員不適任時，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權

「高鐵唯樂」社區規約

比例合計均過半數通過任免之。

第八條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管委會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳

管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有

「高鐵唯樂」社區規約

權人會議決議訂定。

(一)管理費：

1. 二樓以上住家 75 元/坪/月。

2, 一樓店面 60 元/坪/月。(115年1月25日修訂)

(二)車位清潔費：

1. 汽車平面車位 150 元/位/月。

2. 機車車位 50 元/位/月。

3. 車位清潔費併入管理費繳費期間一併收繳。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。

本社區管理費自民國 107 年 5 月 1 日起繳，自民國 113 年 2 月 25 日起，每個月為一期（每次繳交二期），以每二期之 次月 15 日 為繳費期限；其收繳方式，授權管理委員會於銀行開立專戶時，一併申辦(四大便利超商)管理費收繳方式。(113年2月25日修訂)。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期)，經 15 天期間催告仍不給付者，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另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10% 計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

六、住戶逾繳管理費二期後,可暫時取消逾繳住戶之電梯及公共設施使用權。(115年1月25日增訂)

六、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準:由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

七、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

八、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

九、繼受者(新承購戶)應繼受前者欠繳之管理費。(113年2月25日增訂)。

「高鐵唯樂」社區規約

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管委會為執行財務運作業務，應以管委會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良工程。
- (四) 供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

四、重大修繕或改良工程之標準：

重大修繕或改良工程之總費用金額在十五萬元以內者，授權由管理委員會決議之，惟須公告15天由全體住戶推薦績優廠商參與競標。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分擔之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。在本社區內施工時，

「高鐵唯樂」社區規約

應遵守管委會之規定。

三、裝潢規劃應注意事項：

- (一) 各住(業)戶於裝潢規畫時，應確實瞭解建築結構、水電設施、消防及監控系統之配置位置(相關資料可向建設公司或管理委員會查詢閱覽)，不得違反整體內外景觀、公共設施暨設備之完整，及公共空間之安全。
- (二) 公寓大廈管理條例第16條第3項規定：「住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。」
- (三) 裝潢戶於進場施工前，應向管理委員會申請裝潢施工許可後，才得進場施工，並須恪守本社區「裝潢施工管理辦法」之所載規定。

第十五條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、住戶飼養寵物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，有關寵物管理辦法，授權管理委員會訂定及執行之。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維公共安

「高鐵唯樂」社區規約

全。

- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
 - 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
 - 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
 - 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
 - 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
 - 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
 - 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
 - 九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
 - 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
 - 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
 - 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
 - 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
 - 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。
 - 十五、禁止於住宅內設置工廠。
 - 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
 - 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
 - 十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。
- ※本規約第十五條及十六條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬定相關罰責以管理之。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管委會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

「高鐵唯樂」社區規約

三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十八條 糾紛之協調程序

一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管委會應按下列規定處理：

(一) 住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內

「高鐵唯樂」社區規約

仍未改善者，管委會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二) 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管委會得聲請法院拍賣之。

第二十條 分管約定

一、社區地下室：

(一) 共用部分：

係指管委會使用空間、公共服務使用空間、戶外安全梯、垃圾儲藏室、緊急昇降機間排煙室、機房、台電配電室、水箱、梯廳、電信室、發電機室、污水機房、消防機械室、機車停車位及部分車道、防空避難室兼停車空間、通風管道停車場排風、地下室及防空避難室（未兼作停車使用之部分）、屋頂突出物及依法令應列入共用部分之項目皆屬之。

(二) 約定專用部分：

本社區地下室除前項之共用部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車場，約定專用。本社區全體區分所有權人均了解並同意本社區停車位之規劃及使用方式，任何妨礙使用者（含管理人）應對買賣雙方均負損害賠償責任：

1、汽車停車位部分：

(1) 本社區地下第壹~貳層所規劃之汽車停車位共有 157 位（法定停車位 68 位、自設停車位 89 位，含法定行動不便停車位 3 位，詳「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約附件三）除法定行動不便車位編號第 122、143、157 號 3 個車位，於社區管理委員會成立後，統一交付管委會自行分配及運用，賣方不負管理及維護之責外，法定停車位、自設停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，購買汽車停車位者，則由購買者按『高鐵唯樂』房屋預定買賣契約附件三所示位置、編號擁有其持分產權及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者，應對買

「高鐵唯樂」社區規約

賣雙方均負損害賠償責任。

- (2) 汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。
- (3) 汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用，絕無異議。
- (4) 未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數之地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於地下室之避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

2、機車停車位部分：

本社區地下室規劃之機車停車位共有 145 位，由購買者按「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約附件三所示位置、買方同意依賣方與各承購戶簽約同時約定分配之位置、編號專用（即高鐵唯樂房屋預定買賣契約第二條第三項之規定約定專用），並確認對於非買方分配專用之機車位無任何使用管理權。若有剩餘機車停車位則於社區管理委員會成立後，統一交付管委會自行分配及運用，賣方不負管理及維護之責。規劃之機車停車位由賣方統一依汽機車位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有使用不便之處，賣方得由保留之機車位替換之或另尋找地點設置，買方全體無異議，賣方亦無違約之責。

3、地下停車場停車位內，除汽、機車、腳踏車等交通工具外，禁止放置其他任何雜物；有關停車場使用管理辦法，授權管理委員會訂定及執行之。

二、本社區之法定空地、中庭、外觀等公共空間（含「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約附件（七）「美化約定書」之相關部分），由社區全體住戶共同維護。

三、本社區住家(158 號之 1、158 號之 7、156 號之 1、156 號之 5、156 號之 7)之 2 樓露台連接戶(詳「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約附件(九)附圖一之標示)，縱使依不予辦理所有權登記，其專用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護，買方無異議；上開使用不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。

四、本社區之管委會空間（若有），不論產權歸屬（主建物部份），應供本社區全體住戶管理使用。

五、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等，不得約定為專用或由任一住戶私自

「高鐵唯樂」社區規約

占用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。

- 六、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙妨害他人使用者（含管理人），應對其他共有人負損害賠償之責。
- 七、本社區開放空間應依區分所有權人會議之決議或管理委員會成立後訂定之管理辦法使用，但其決議或辦法不得違背法令。
- 八、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 九、依「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約第十四條第二項約定，買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知其受讓人本分管特約之簽訂及效力，並列入相關文件使其簽訂並繼續遵守，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人（後手）如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任；若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

第二十一條 特別約定

- 一、為加強實用、美觀及安全管理，買方同意賣方就本社區壹樓入口、基地內通路、管委會使用空間、中庭等增(改)建為入口門廳、中庭景觀或公共空間以利管理使用，雙方同意另行簽立如「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約附件（七）「美化約定書」。買方充分了解其買賣價金並不包括上開增建及改建之設備部分（該部分為賣方增建贈送性質），如因建管法令須回復原狀者，賣方不負違約之責。
- 二、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 三、為維護本社區秩序及確定各住戶權利義務關係，買方願簽具並遵守本社區之社

「高鐵唯樂」社區規約

區規約，並同意「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約書附件九之分管特約亦為規約之一部分，且不得以修改規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。

四、賣方依據公寓大廈管理條例(以下稱「管理條例」之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

(一)得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。

(二)買方應於交屋同時預繳裝潢保證金每戶新台幣參萬元整，每戶並酌清潔費新台幣壹仟元整。裝潢完成若有污損社區任何設施願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，買方不得提出異議，若有不足買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等，經工地主任或社區管理服務人員簽認後始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，買方確認無論裝潢廠商為賣方代聘或自行聘雇皆屬買方各自需求之行為。

(三)賣方於前述代管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第十八條第一項規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由「高鐵唯樂」房屋預定買賣契約第十五條第二項所收管理基金(屬管理費及公共基金之性質)支用，至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用(含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之)後，該筆基金之餘額(若有)始無息移交予管理委員會依法管理及運用之(買方不得主張各戶進住使用期間不同而要求分別計算退還給各戶)。

五、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。

六、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於必要時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。

七、本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方(含受賣方委託之代銷公司)得為銷售之目的無償

「高鐵唯樂」社區規約

優先使用，買方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

- 八、本社區大樓之外牆，賣方保留外觀、燈光及招牌設計之權利，買方全體同意就原設計之外牆、招牌等廣告物之設立、使用，悉依賣方規劃且不另外要求支付任何費用。
- 九、買方購買之車位（含租借、讓渡予第三人）應自負維護管理之責，賣方免負因天災、地變或買方可預防而無防範之責。
- 十、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守分離式冷氣主機指定置放位置。外牆各窗戶，欄杆開口不加設雨遮、鐵窗等破壞外觀之設施（賣方或管委會統一規定之樣式、材質、尺寸除外）。露台及屋頂，亦不得增建其他建物、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。若違反規定，買方同意賣方代聘之管理公司制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。
- 十一、本社區依下水道法規規定設置污水處理設備，社區管委會負責依規定應於遷入戶數達百分之五十以上時，向縣（市）主管機關申請排放許可；並且設置檢測儀器及專責人員，依規定申報污水處理情形。如逾期不辦理，其責任及損失概由買方負擔。
- 十二、本件買賣買方知悉地政士或代銷公司依法須以本件實際買賣價格登錄。

第二十二條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者（如停車場、財務、會議室、裝潢施工、寵物管理、住戶公約）等，相關管理辦法及使用規則，授權管理委員會訂定及執行之。（如下列各項管理辦法）
- 二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。
- 四、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約其他各項規定。
- 五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。
- 六、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

「高鐵唯樂」社區規約

- 七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。
- 八、本規約經民國107年3月17日第一屆區分所有權人會議通過後，即日生效。
- 九、違反社區任何規約罰款1,000元，得連續罰。114年2月23日增訂。
- 十、規約違規事項應載明住戶違規相關資訊並得公布戶別等相關訊息。(115年1月25日增訂)。

中 華 民 國 107 年 3 月 17 日

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂社區財務支出管理辦法

第一條 目的

為使本社區各項管理服務所需之採購、修繕、工程發包、設備增添及耗材補充等經費之審核及請款作業能有所遵循，訂定本辦法。

第二條 各項經費之審核作業

- 一、管理委員會得授權社區經理或權責委員辦理訪價、報價、採購、發包、驗收等相關作業程序。
- 二、經費新台幣伍仟元（含）以下，檢附估價單經主任委員同意後辦理。
- 三、經費新台幣伍仟元以上 5 萬元（含）以下，需經管理委員會會議同意後或以「會簽單」經全體委員簽核過半數以上同意後始得辦理。
- 五、經費新台幣 5 萬元以上 15 萬元（含）以下，需辦理公開招標或至少三家廠商比價後，經管理委員會會議決議通過後始得辦理；若因特殊原因無法辦理三家廠商比價時，經管理委員會會議同意得以「議價方式」辦理。
- 六、任一事故經費逾新台幣 15 萬元以上，則須經區分所有權人會議同意始得辦理；如遇重大緊急突發事故時，得經管理委員會會議同意，先以「專案」辦理，惟事後須於區分所有權人會議報告事件始末。

註：物業管理公司之合約簽訂不在此限。108.02.24 修訂

第三條 各項經費之請款作業

- 一、各種經費支出，於收到所需貨品或工程完工驗收後，應於當月二十日前，彙整請款廠商所開立之發票或請款憑證等，製作財務支出月報表，連同取款條、匯款單呈請財務、監察委員及主任委員簽核後於次月五日前支付。
- 二、跨行匯款手續費由廠商負擔並於支付廠商款項中扣除。

第四條 零用金之額度及使用權限

- 一、採每月定額制：新台幣 1 萬元 由社區經理負責保管，使用範圍為文具用品、清潔用品、郵資、小五金、管理室電話費、水電費及小額採購修繕等雜項支出。
- 二、零用金支出需事前於管委會群組(LINE)上知會委員們，有一位以上委員同意即可辦理。
- 三、每月二十日由社區經理製作「零用金支出明細表」併同當月財務支出月報表呈請財務、監察及主任委員簽核後於次月補足差額。

「高鐵唯樂」社區規約

第五條 本辦法於民國 107 年 4 月 10 日經管委會議修訂後公告實施；如有未盡事宜亦同

高鐵唯樂 社區停車場管理辦法

1. 110 年 1 月 31 日修正第 7 條、2. 111 年 2 月 13 日修正第 3 條及第八-1 條

3. 114 年 2 月 213 日增修訂第三條、八-3、八-4、十五-1 條

第一條 為有效管理本社區『地下室停車場』（以下簡稱本車場）之秩序及安全維護，特訂定本辦法。

第二條 本社區地下室除共用部分外，由佳群建設統一規劃為汽機車停車場，約定專用。地下第壹~貳層所規劃之汽車停車位共有 157 位(法定停車位 68 位、自設停車位 89 位，含法定行動不便停車位 3 位)，法定行動不便車位編號第 122、143、157 號 3 個車位，由管委會分配及運用。另於地下第壹層規劃機車停車位共有 145 位，依買賣契約約定分配之位置、編號專用。

第三條 本車場法定行動不便車位，編號(第 122、143、157 號)3 個車位，僅供(住戶或來賓)行動不便者及裝卸貨車輛臨停(卸貨完畢即應駛離)(限時 1 小時)使用，使用前請先至管理中心辦理登記。

一個殘障車位出租，保留二個殘障車位供住戶臨停。住戶有登記一小時內免費 超過一小時後每逾 30 分鐘酌收 20 元，一天上限收 300 元，(上述所收費用在管理費中收取，若未登記停放，則以違反社區規約，得連續罰)。(114 年 2 月 23 日)增修。

第四條 本車場專供汽、機車使用，不得供做其他用途，惟緊急避難不在此限。由管理委員會授權管理服務人員執行管理秩序，任一使用者均應遵守規定，配合管理服務人員之勸導。

第五條 本車場入口設置 eTag 車輛單向管制系統，需經管理中心設定開通後始得進入，未經設定欲進入本車場之車輛，視同「來賓車輛」，請至管理中心辦理登記並確認有停放位置後，始得進入，嚴禁跟車擅入。

第六條 本車場車輛以「一位一車」為原則，故 eTag 設定管制以一個汽車位只能選擇設定一部汽車。嚴禁侵佔他人車位及車道或柱子旁等共用部份空間。佔用他人車位一經發現，管理中心即取消 eTag 權限。

第七條 **本車場車輛出入，請減速慢行(15 公里/時)並開近燈、以策安全，並請遵行單向行駛。若逆向行駛視為違反社區規約。**

■第八-1 條 本車場車位內，除汽、機車(註一)、腳踏車等交通工具外，禁止放置其他任何雜物，否則視同違規使用車場，該物件視同廢棄物處理(註二)，不得異議。車輪檔後方(註三)空間可停放乙輛機車或腳踏車或嬰幼

「高鐵唯樂」社區規約

童車，並請排放整齊，不得超過自己的停車格線。汽車格內可置放二種交通工具(如汽車、機車、腳踏車),若違規者,按違反社區規約罰則處理。

第八-2 條 童車或嬰兒車可向管理中心登記並繳交清潔費每年\$100 元/位，停放於嬰幼童車專用車位。本停車位每年公告登記抽籤。

第八-3 條 佔用他人車位視為違反社區規約，所收罰款交付被占用者。(114 年 2 月 23 日)增訂

第八-4 條 一汽車一機車或自行車，若有需求多停之車輛可向管理中心反應請管理委員會討論，未反映申請而停放以違反社區規約處理罰。(114 年 2 月 23 日)增訂。

註一：機車停車位限停 180cc 以下機車，重型機車需自備汽車停車位。

註二：停車場及公共空間之雜物堆置經違規公告十日內仍未自行處理，管理中心得視同廢棄物公告認領十五日，屆期如仍未領回，管理中心得以廢棄物處理，(物主)事後不得主張求償及異議。

註三：#59~#71 車位無車檔裝置則以車位編號處定為車檔位置，#58 之車檔位置由所有權人依進出習慣自行定義。

第九條 腳踏車或嬰幼童車禁止從車道出入口進出或在停車場內騎乘，請由貨梯進出，以維護個人與停車場行車安全。

第十條 本車場內禁止沖洗車輛，只得擦拭車輛以避免積水，損壞路面。

第十一條 車輛於本車場拋錨時，應先推離通道，以免妨礙交通。

第十二條 進入本車場修理車輛人員，應由車主陪同，並請通知管理人員，於工作完成後應立即離去。

第十三條 裝卸貨物車輛進入本車場時，應注意限高，限重標誌，並停放指定位置，應儘快完成裝卸貨駛離現場，如有毀損本車場配線管路或其他設施，須負賠償之責。

第十四條 本車場之車內不得放置危險物品(如易燃物、爆炸物)，如管理人員發現情形可疑時，得對車內及行李箱實施檢查(但須會同管理委員會委員)。

第十五條 住戶應共同維護停車場內環境清潔及安全，不得任意丟棄垃圾、煙蒂或以急煞車污損地面。如有違反並經勸導仍未改善，除須負賠償之責，管委會得以取消其 eTag 權限。

第十五-1 條 停車場內應維護環境清潔，任意丟棄垃圾或擺放雜物，依違反規約處理。114 年 2 月 23 日增訂。

「高鐵唯樂」社區規約

- 第十六條 本車場之車內請勿放置貴重物品，本車場僅供停車使用，不負任何保管及遺失賠償責任。
- 第十七條 本車場之所有權人如將車位出租予其他住戶，承租人如有欠繳車位清潔管理費者，應由車位所有權人負責繳納不得異議。
- 第十八條 地下室汽車位所有人如將車位轉售或租予其他住戶，應通知管理中心，以便納入管理，且車位不得轉售（租、借）予非本社區住戶。
- 第十九條 如有違反本辦法之情事者，將拍照存證並張貼「勸導單」，經勸導不改善者，管委會將定期公告違規照片並限期改善，屆時能未改善者，將報請主管機關處理。
- 第二十條 汽機車開上非車道公共空間管理辦法。須簽切結書有限制可開上非公共空間。114年2月23日增訂。
- 第二十一條 本辦法如有未盡事宜，得經管理委員會議決議，修訂公告之。

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂社區會議室(即交誼廳&健身房)管理辦法

1. 107年3月22日初擬(107-04-17二修)
2. 113年2月25日增訂第十三條
3. 115年1月25日增訂第十四條

針對**本社區**之住戶部分

- 第一條 為發揮會議室之最大使用功能，及使用者善盡維護保管公物的原則，特訂立本社區會議室(含交誼廳&健身房)借用管理辦法。
- 第二條 凡居住於本社區之住戶，欲舉辦以住戶為主要參加對象且有利於社區之公眾聚會、教學傳授或文康活動者，皆可向管理中心總務組登記預約借用。
- 第三條 管理中心受理登記時，應即查閱欲借用之日期是否撞期，如發生撞期，以先提出申請者優先之原則處理。
- 第四條 借用人每次限借用3小時，社團活動每次可申請三個月，完成借用登記後，如遇管理委員會辦理會務、活動須於借用時間使用場地者，借用人應無條件歸還場地(更改地點或調整活動日期)。
- 第五條 開放時間：上午09:00-12:00 下午13:00-21:00(週日及國定假日開放至17:00)
- 第六條 場地借用請於七天前填表預約，同一組住戶每次限預約一場次，並先行繳納場地費每小時100元(未含空調冷氣100元/次)，以是否繳費為完成預約申請之認定標準；但如經審核屬**須收費活動者**，先行繳納場地費每次600元(未含空調冷氣300元/次)，每次最多以3小時計，逾時使用費每小時300元(含空調冷氣)，未完成繳費手續前，其他住戶仍有權預約該場

次，不得提出異議。為鼓勵住戶運動，健身房週六、週日及假日採現場登記使用為原則，不接受預約，每組住戶限使用一個小時，如無候補者，則可續借。

P.S. 交誼廳或健身房，單一住戶(管理費如期繳交者)每月有10小時免繳納場地費。

收費一覽表	未收費活動		收費活動	
	場地費 1hr	冷氣費	場地費 3hr	冷氣費 3hr
社區住戶	第 1 小時 NT\$100	每小時 100 元	NT\$600.00	NT\$300.00
	第 2 小時 NT\$100			
	第 3 小時 NT\$100			

「高鐵唯樂」社區規約

非社區住戶	無此方案	NT\$1,200.00	NT\$600.00
-------	------	--------------	------------

第七條 為鼓勵住戶舉辦有益社區活動，如所舉辦之活動係管理委員會議通過補助、協助辦理或經相關社區職務管理委員及社區主委審查，確對社區有重要助益者，得視同社區管委會主辦之活動，予以免收場地費優待。

第八條 管理中心除以現有會議桌椅支援外，活動場地所需設備請借用人自備，管理中心不予代為籌借，使用期間借用人應負責會場設備保管責任，應善盡通告所有參與成員愛惜使用公物之義務，使用完畢立即回復原貌，並經總務組簽認後，借用保管之責任始告結束，如因使用不當，致桌椅或其他設備損壞者，借用申請人應負責賠償(則須負責支付修復或重新採購費用)；管理中心設備僅限於社區內使用，社區以外之活動不予支援。

第九條 如有特殊原因需延長借用時間者，經委員會同意後得延至 21:30 結束，惟冷氣僅供應至 21 時，且場地借用人須負用電設備管理責任，於離開前關妥擴音器、通風、燈光等設備(含插座)後通知警衛班確認，完成場地歸還程序。

第十條 本社區謝絕傳銷、直銷及其他類型之營業銷售行為，不得借用本社區會議室場地，如有違反者，得取消場地借用之權利。

第十一條 活動當天借用人應自行佈置會場，活動結束須清理場地與復原，借用期間違反本管理辦法造成公物損害未予賠償、積欠場地費用或申請延後歸還場地卻未依程序檢查用電設備經通知改進次數達三次者，除即取消原借用申請，並得提報管委會核備後，列為停權名單，被停權者不予提供場地借用之服務。

針對非本社區住戶部分

第十二條 非本社區住戶場地借用請於七天前填表預約，並以是否繳費為完成預約申請之認定標準，先行繳納場地費每次 1200 元(未含空調冷氣 600 元/次)，每次最多以 3 小時計，逾時使用費每小時 600 元(含空調冷氣)。

第十三條:住戶借用交誼廳若有商業行為，須以作為商業用途之費用來承租。(113 年 2 月 25 日增訂)

第十四條:交誼廳或健身房若有開冷氣，每小時收 100 元，住戶使用交誼廳時，禁止烹煮和酒類飲用。(115 年 1 月 25 日增訂)

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂裝潢施工管理辦法

施工單位留存

一、為維護本社區建物內外景觀，公共設施之完整，環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

二、管理單位：

管理委員會委託之物業管理公司派駐之服務人員。

三、裝潢規劃應注意事項：

1. 各住（業）戶於裝潢規畫時，應確實瞭解建築結構、水電設施、消防及監控系統之配置位置（相關資料可向建設公司或管理委員會查詢閱覽），不得違反整體內外景觀、公共設施暨設備之完整，及公共空間之安全。
2. 公寓大廈管理條例第 16 條第 3 項規定：「住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。」
3. 倘有室內裝修行為，應委託經內政部登記許可之室內裝修從業者，並向都發局申辦室內裝修或簡易室內裝修許可。（台中市政府都發局 電話：04-22289111~64301）

四、各住（業）戶於裝潢施工 2 天前，應親自或約束承包商向管理中心洽辦下列手續：

1. 索取【高鐵唯樂裝潢施工管理辦法】。
2. 簽妥【施工責任切結書】〈附件一〉。
3. 填妥【裝潢施工人員名冊】〈附件二〉，不同類別的施工人員第一次進場時，亦須登載備查。
4. 繳交『裝潢施工保證金』（即期支票/現金），每戶新台幣參萬元整，支票抬頭需屬名『高鐵唯樂管理委員會』（劃線註明禁止背書轉讓）。
5. 車位使用同意書〈附件三〉。
6. 保證金支票由管理中心代收保管，並出具【裝潢保證金收據】〈附件四〉，請妥善保存。
7. 裝修工程如涉及房間變更(打牆)、水電管路變更、消防及監控系統拆移變更等結構性事項，須向都發局申辦室內裝修許可，請出具證明及「施工設計圖說」影本乙份備查。
8. 辦妥裝潢施工各項申請手續後，管理中心將核發【高鐵唯樂裝潢施工許可證明】〈附件六〉，請張貼於裝潢戶大門明顯處，以便管理中心查核。

五、進場規定：

1. 辦妥裝修施工申請後，於施工單位進場前，須將施工物料、廢料運送之動線所經區域（梯廳地坪、牆面）、（電梯車廂、廂框）及（裝潢戶大門、門框）等，妥善設置防撞損之保護措施，經管理中心確認合於規定標準後，始得開始進料。防撞損之保護措施請參閱〈附件圖示〉

「高鐵路樂」社區規約

2. 工程期間，施工單位之任何相關人員，皆須遵守本裝潢施工管理辦法及相關規定。

六、施工期間管理規定：

1. 每日工作時間為上午 8:30 起至下午 5:30 止，所有施工人員下午 6:30 前須離場。
2. **特別要求：**裝潢進料及相關物品或搬家及大型家具等之搬運請使用貨梯，未能遵守造成電梯車廂損毀刮傷，一律依原電梯設備商之修護報價，負完全賠償修復責任；且為避免影響社區住戶上下班作息，**貨用電梯運輸搬運使用時間為** 上午 08:30~12:00 與下午 13:00~17:00，其餘時間禁止使用。
3. **星期六僅允許靜音施工，夜間及周日嚴禁任何施工。**
4. 每日結束後，需清掃當日曾使用過之電梯廂及公共區域。
5. 攜入大型物品與機器等，需經管理人員查驗後始可進入。
6. 建材及垃圾不得堆積於公共區域(含環保室)，垃圾或砂石應以袋裝當日清運。
7. 包商或施工人員，不得以任何理由，要求在本社區內留宿。

七、裝潢施工應遵守事項：

1. **嚴禁將結構體樑柱、地坪、外牆穿心開孔、切割、打鑿。**
2. **各戶陽台及外觀各部不得任意變更形式或加裝鐵(鋁)窗。**
3. **冷氣主機請依規定設置於柵欄內，不得任意設置他處(窗台、露臺等)。**
4. **各樓層梯廳之住戶大門外，不得加裝鐵門及鞋櫃等設施。**
5. **消防警報連統之室內(感測器、灑水頭)不得摘除，須保持連線狀態。**
6. 泥作汙水、油漆殘餘等，請勿倒入馬桶或排水管道，如造成阻塞，施工單位須全權負責。
7. 裝潢砂石、廢料、垃圾等，請裝袋後自行處理清運，不得堆放公共空間，尤其是環保室。
8. 裝修期間，管理中心人員有權進入裝潢戶專有部份內執行查核相關規定事務。
9. 施工人員請遵守下列行為規範，違者將按情節輕重，予以扣款處理。

項次	施工期間違規行為	單位	扣款金額
01	施工時未關大門，致使粉塵、噪音外洩。	次	500 元
02	裝潢工程材料、機具堆放公共區域。	次	500 元
03	在大廳、走道、電梯、樓梯間等公共區域吸菸。	次	500 元
04	菸蒂、垃圾隨意丟棄，亂吐檳榔渣。	次	500 元
05	裸露上身、經勸導無效。	次	500 元
06	大聲喧嘩或撥放音響聲音太大、經勸導無效。	次	500 元
07	裝潢進料及相關物品之搬運使用客梯。	次	1,000 元
08	於裝潢戶室內以外區域施工。	次	1,000 元

「高鐵唯樂」社區規約

09	工程廢棄物及垃圾未清運，棄置公共區域(含環保室)。	次	1,000 元
10	施工車輛未依規定，隨意停車，影響他人。	次	1,000 元
11	隨地便溺。	次	3,000 元
12	泥作汗水、油漆殘餘等，倒入馬桶或排水管道。	次	3,000 元
13	盜接公設用電。	次	3,000 元
14	未依規定日期、時間施工。	次	3,000 元





八、申請保證金核退之行政作業：

1. 申請人應於工程竣工後，主動向管理中心提出核退申請，由社區經理依下列行政作業辦理，若無損壞行為及違規扣款情事，則將(無息)退還，若有損壞及違規事項，則須待損壞復原，及繳清核實違規扣款金額後，餘額(無息)退還。
 2. 核退裝潢保證金之行政作業流程如下：
 - 1) 憑【裝潢保證金收據】向管理中心提出申請。
 - 2) 由社區經理依【裝潢竣工查驗單】〈附件五〉查驗有無違反社區裝潢管理辦法，並說明退還之相關行政流程。
 - 3) 社區經理查驗後，以會簽單併同相關文件，轉呈管理委員會辦理核退裝潢保證金作業。
 - 4) 管理委員會預訂於每個月的 1、11、21 日三天向金融機構提領現金，申請人得於翌日後至管理中心簽領。
 3. 工程竣工並已領回保證金後，若事後發現尚有損壞事項時，住(業)戶仍應負損壞賠償責任。
- 八、本辦法自公告日起施行，如有未盡事宜，得經管理委員會修訂後公告實施。

高鐵唯樂管理委員會 敬啟

「高鐵唯樂」社區規約

【社區裝潢保護措施】

項目	圖示	說明
【梯間地板及牆壁保護】		<ol style="list-style-type: none"> 1) 保護範圍：梯廳全間 2) 包覆範圍含地板、壁面及陽角等 3) 壁面及陽角第一層以瓦楞板為底、第二層以夾板覆蓋 4) 地板、第一層以不織布為底、第二層鋪瓦楞板、最上層以夾板覆蓋(如左圖) 5) 梯間保護前請務必詳加檢查公共空間(含梯廳、防火門、樓梯間),若有缺失立即請”管理中心”拍照存證;並呈工務所建檔存查,以釐清責任歸屬。 <p>(梯廳保護前拍照日期:_____)</p>
【大門保護】		<ol style="list-style-type: none"> 1) 住家大門保護請用厚的紙膠帶黏貼。裝潢完工後,卸除時,禁止使用酒精、汽油等揮發劑;請使用去膠劑或中性清潔劑。 2) 完成裝潢契約簽訂後,須於大門保護上張貼”施工許可證”。 3) 每次巡檢皆需紀錄巡檢結果,並存檔備查。
【消防系統】		<ol style="list-style-type: none"> 1) 裝潢期間須動工暫時拆除「灑水頭」、「各類感知器」等設備,須通報管理中心。裝潢結束請立即連線復歸。 2) 各消防設備數量不得任意減少。 3) 偵煙感應器屬較敏感之消防設備,請於施工前用塑膠袋包覆。
【車位保護】		<ol style="list-style-type: none"> 1) 各戶停車位提供裝潢施工廠商停車時,需在該車位上,以瓦楞板等保護材覆蓋,防止污染。 2) 各廠商需將車輛停放在屋主同意停放之車位上,並將”停車證”吸附在駕駛座前方玻璃上以資識別。

「高鐵唯樂」社區規約

施工編號：_____

裝潢施工責任切結書〈附件一〉 管理中心留存

所有權人	姓名：_____戶別：_____ 施工地點：台中市烏日區_____路_____段_____號_____樓之_____ 聯絡電話：_____
承包商	廠商名稱：_____負責人：_____ 地址：_____電話：_____ 申請人：_____連絡電話：_____

本人_____委託_____ (以下簡稱承包商)，訂於_____年_____月_____日至_____年_____月_____日期間，於本戶施作裝修工程(含室內裝潢、規劃、隔間、空調冷氣、水電施工等)。本人與承包商已詳閱本社區「裝潢施工管理辦法」及有關作業規範，並同意繳交『裝潢施工保證金』新台幣參萬元整 (即期支票/現金)。

特立此書承諾於施工期間完全遵守各項規定，若有違反破壞整體內外景觀、公共立面及占用公共空間等情事，除遵照相關罰則扣款外，另應無條件配合回復原狀。另因承包商過失造成本社區或第三人之損害及所衍生之費用，同意得逕自由『裝潢施工保證金』中扣除，若有不足，則本人與承包商應負完全賠償責任。以上共同切結，絕無異議。

此致 高鐵唯樂管理委員會

立切結書人(區分所有權人)：_____ (簽章)

身分證字號：_____

連絡電話：_____

立切結書人(承包商)：_____ (公司大小章)

統一編號：_____

連絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

「高鐵唯樂」社區規約

裝潢施工人員名冊〈附件二〉 管理中心留存

廠商名稱：_____

負責人：_____ 連絡電話：_____

申請人：_____ 連絡電話：_____

施工地點：台中市烏日區_____路_____段_____號_____樓之____(戶別：_____)

施工期間：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日

編號	工別	姓名	性別	連絡電話	備註

【備註】

1. 負責人暨申請人均應告誡施工人員遵守本社區「裝潢施工管理辦法」及有關作業規範。
2. 施工人員除於該戶施工範圍之需要外，不得於社區內閒逛、拍照及其他部適當之行為。
3. 施工人員如有違反本社區裝潢施工有關規定者，經勸止不改善時，管理中心將通知該戶裝潢施工申請人，禁止其再進入社區工作。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

「高鐵唯樂」社區規約

車位使用同意書(附件三)

管理中心留存

本人(區權人)_____同意_____號車位，於裝璜施工期間由
(_____)車號_____使用。

使用期間：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

※使用前施作停車位防護工程，竣工完成拆除並清潔之。

※無前項防護使用停車位，竣工後，清除所有污漬，恢復車位原狀。

※以上事項由管理中心負監督之責，違者依汙損情況扣減「裝潢保證金」。

此致 高鐵唯樂管理委員會

同意人(區權人)：_____ 連絡電話：_____

使用人：_____ 連絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂裝修工程保證金收據〈附件四〉

茲收到：_____先生/小姐

於：___棟___樓___地址：台中市烏日區___路___段___號___樓之___)

裝潢保證金新台幣叁萬元整

(即期支票：_____銀行_____分行/帳號_____ /票號 NO._____)

高鐵唯樂管理委員會

收款人：_____

【備註】

1. 依據【高鐵唯樂裝潢施工管理辦法】規定辦理。
2. 支票抬頭需屬名『高鐵唯樂管理委員會』(劃線加註禁止背書轉讓)。
3. 裝潢施工完成後，請主動通知管理中心查驗，符合相關規定者，15日內無息退還。
4. 若有違反相關規定者，將依規扣款，餘額無息退還。

第一聯：管理委員會存查

高鐵唯樂裝修工程保證金收據

茲收到：_____先生/小姐

於：___棟___樓___地址：台中市烏日區___路___段___號___樓之___)

裝潢保證金新台幣叁萬元整

(即期支票：_____銀行_____分行/帳號_____ /票號 NO._____)

高鐵唯樂管理委員會

收款人：_____

【備註】

1. 依據【高鐵唯樂裝潢施工管理辦法】規定辦理。
2. 支票抬頭需屬名『高鐵唯樂管理委員會』(劃線加註禁止背書轉讓)。
3. 裝潢施工完成後，請主動通知管理中心查驗，無違規情事者，15日內無息退還。
4. 若有違反相關規定者，將依規扣款，餘額無息退還。

第二聯：裝潢戶留存

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂裝潢竣工查驗單 〈附件五〉管理中心留存

戶別：_____

- 一、 結構安全、公共設施地坪、牆面等有無破壞。 無 有 已復原
- 二、 陽台及外觀任意變更形式或加裝鐵(鋁)窗。 無 有 已復原
- 三、 冷氣主機未依規定設置於柵欄內。 無 有 已復原
- 四、 梯廳住戶大門外，任意加裝鐵門及鞋櫃等設施。 無 有 已復原
- 五、 消防警報系統已回復並保持連線狀態。 無 有 已復原
- 六、 退場時無堆置廢棄物及剩餘建材及大型工具。 無 有 已復原
- 七、 施工期間違規扣款事項核實：

項	施工期間違規行為	扣款金額	違規日期/次數
01	施工時未關大門，致使粉塵、噪音外洩。	500 元/次	
02	裝潢工程材料、機具堆放公共區域。	500 元/次	
03	在大廳、走道、電梯、樓梯間等公共區域吸菸。	500 元/次	
04	菸蒂、垃圾隨意丟棄，亂吐檳榔渣。	500 元/次	
05	裸露上身、經勸導無效。	500 元/次	
06	大聲喧嘩或撥放音響聲音太大、經勸導無效。	500 元/次	
07	於裝潢戶室內以外區域施工。	1000 元/次	
08	垃圾或工程廢棄物未清運，堆(棄)置公共區域。	1000 元/次	
09	施工車輛未依規定，隨意停車，影響他人。	1000 元/次	
10	隨地便溺。	3000 元/次	
11	泥作汙水、油漆殘餘等，倒入馬桶或排水管道。	3000 元/次	
12	盜接公設用電。	3000 元/次	
13	未依規定日期、時間施工。	3000 元/次	應立即停工

承包商	(簽章)	區分所有權人	(簽章)
連絡電話		連絡電話	

高鐵唯樂管理委員會

查驗人：_____

中 華 民 國 年 月 日

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂裝潢施工許可證明〈附件六〉《張貼於大門明顯處》

施工編號：_____

施工戶別：（ _____ 棟 _____ 樓 _____ ）

施工期間：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，計_____日

承包商：_____

負責人：_____ 連絡電話：_____

申請人：_____ 連絡電話：_____

【請確實遵守下列事項】

1. 嚴禁將結構體樑柱、地坪、外牆穿心開孔、切割、打鑿。
2. 各戶陽台及外觀各部不得任意變更形式或加裝鐵(鋁)窗。
3. 冷氣主機請依規定設置於柵欄內，不得任意設置他處(窗台、露臺等)。
4. 各樓層梯廳之住戶大門外，不得加裝鐵門及鞋櫃等設施。
5. 消防警報系統之室內(感測器、灑水頭)不得摘除，須保持連線狀態。
6. 泥作汙水、油漆殘餘等，請勿倒入馬桶或排水管道，易造成阻塞。
7. 裝潢砂石、廢料、垃圾等，請裝袋後自行處理清運，不得堆放公共空間。
8. 施工時請關閉大門，以免粉塵、噪音外洩，影響公共空間品質。
9. 請勿於大廳、走道、電梯、樓梯間、停車場等公共空間，吸菸及亂吐檳榔渣。
10. 本施工許可證明，請張貼於裝潢戶大門明顯處，以便查核。

高鐵唯樂管理委員會

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂社區寵物管理辦法

■107年第一屆管理委員會6月12日例會制定

■111年2月13日修正第12條及增列13條

- 第一條：為管理本社區住戶飼養之寵物並維護社區環境衛生，住戶安全及安寧，特訂定本管理辦法。
- 第二條：本辦法所稱之寵物指犬、貓及其它供玩賞伴侶目的而飼養、管領之動物，所稱之飼主指動物之所有人或實際管領動物之人。
- 第三條 寵物之飼主，以年滿十五歲者為限，未滿十五歲者飼養寵物，以其法定代理人、法定監護人為飼主。
- 第四條：寵物出入公共場所或公眾得出入場所應由飼主陪同，並採取適當防護措施，具攻擊性之寵物出入公共場所或公眾得出入之場所，應由成年人陪同。飼養之動物若有侵犯他人生命、身體、財產安全或破壞公共設施者，飼主應負賠償及相關民、刑事責任。
- 第五條：飼主對於所管領之寵物，應提供適當之食物、飲水及充足之活動空間，其生活環境之安全、遮蔽、通風、光照、溫度、清潔及其他妥善之照顧，並應避免其所飼養之寵物遭受不必要之騷擾、虐待。
- 第六條：飼主飼養之寵物，除得送交動物收容處或政府主管機關指定之場所收容處理外，不得任意棄養。
- 第七條：任何人不得無故騷擾、虐待或傷害他人飼養之寵物。
- 第八條：寵物出入公共場所或公眾得出入場所，伴同人員對寵物之叫聲，若有影響住戶安寧顧慮時，應立即制止，且不得破壞社區環境衛生，伴同人員對寵物之排泄物有立即清除之義務。
- 第九條：凡有住戶向管理室反映，並提出客觀事實證明住戶所飼養之動物影響公共安寧、公共秩序及衛生環境時，管理室應即通知飼主戶做必要之改善，凡經管理室以書面通知改善達二次尚未改善或未完全改善者，管委會將通報政府相關單位處理，必要時管委會得禁止其飼養，如置之不理繼續飼養者，視為違反規約情節重大，並依公寓大廈管理條例第22條規定訴請法院強制其遷離。
- 第十條：凡飼主所飼養之動物出入社區，飼主須將動物牽綁或隨時在旁邊照顧，並防寵物隨地大小便。
- 第十一條：以下各區域禁止寵物進入 1. 健身房 2 交誼廳。
- 第十二條：**若違反本寵物管理辦法，均以為違反社區規約處理。**
- 第十三條附則：本辦法如有未盡之事宜，管理委員會得隨時訂定修正之。

「高鐵唯樂」社區規約

高鐵唯樂社區 住戶生活公約

■109年2月23日修正第7條 2,3項

■111年2月13日修正第8條

■114年2月23日修正第8條

本社區住戶需維護高鐵唯樂社區住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除本社區住戶規約外，並訂定本管理規則條款如下：

第一條除高鐵唯樂社區住戶規約另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體區分所有權人及社區住戶，任何社區住戶或其同戶居住個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條為維護本社區之外觀完整，全體住戶不得有下列各款行為：

- 1、不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。
- 2、不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
- 3、不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出。
- 4、不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定易掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。

第三條 管理委員會或其所委託之物業管理公司人員(下稱管理單位)為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用住戶室內者，住戶應配合辦理。

第四條 為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，住戶遷入(出)社區時應遵守本社區之相關規定。

第五條 為維護本社區之環境整潔、美觀，全體住戶應予遵守下列各款規定：

- 1、本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。如有使用瓦斯筒營業別，應自行投保公共意外險並注意使用安全。
- 2、不得存放屯積垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。
- 3、不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。
- 4、不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
- 5、不得隨地便溺或進行其他不檢行為。
- 6、本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。
- 7、不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
- 8、不得於社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。

「高鐵唯樂」社區規約

- 9、搬移傢俱用品進出居所或社區時，勿破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應照價賠償。
 - 10、不得在本社區室內公共空間吸煙。
 - 11、飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責(例如：未處理便物)，不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本社區規約有關飼養寵物之規定。
 - 12、不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。
 - 13、不得在本社區公共空間任意張貼未經管理單位同意之文宣傳單。
 - 14、垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。
 - 15、頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，住戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。
 - 16、不得任意使自家冷氣機滴水達一週以上仍未改善。
 - 17、不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為(例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等)
- 第六條 為維護本社區之安全設施，全體住戶應遵守下列各款事項：**
- 1、不得私自接用公共水電(例如：庭院、頂樓)並注意水電安全。
 - 2、不得移除本社區原有之消防保全設備(例如：滅火器、監視器等)以維公共安全。
 - 3、使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經社區管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，住戶不得加裝電線、電管。
 - 4、不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施(備)。
 - 5、不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施(備)、住戶物品及危及社區安全等行為。
 - 6、不得在本社區公共空間(係指非本社區指定之地點)燃燒物品或金紙。
 - 7、住戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。
- 第七條 為維護本社區之公共秩序，全體住戶應遵守下列各款事項：**
- 1、凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本社區，以維公共安全。
 - 2、不得於室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物、抽煙或其他發煙物品，以免引發火警。
 - 3、不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
 - 4、未經管理委員會或管理負責人同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱。

「高鐵唯樂」社區規約

- 5、不得為妨害社區良好秩序行為，並配合管理人員執行安全勤務。
- 6、外出前應檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 7、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知管理委員會或管理負責人或管理單位採取緊急措施。
- 8、住戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上八點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經管理委員會或管理單位規勸無效者，其他住戶、管理委員會或管理單位得向主管機關報案處理。
- 9、需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督社區安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。
- 10、不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。
- 11、住戶不得有妨害公共安全或不法行為(例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為者(例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道)。

第八條 本社區全體住戶(包括住戶或承租戶及其共同居住人、共同生活家屬及經同意使用之第三人)需遵守本社區住戶規約與管理委員會訂定之各項管理辦法，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理外，本社區住戶應與行為人負連帶損害賠償責任。**若違反本住戶生活公約，依社區規約第二十二條第九款處理。**

第九條 本管理規則未詳盡事宜，悉依租約、本社區住戶規約與管理委員會，訂定之各項管理辦法辦理；如本管理規則與租約、本社區住戶規約或管理委員會訂定之各項管理辦法有所牴觸者，仍以本住戶生活公約為優先適用。

第十條 為維護高鐵唯樂社區生活品質，凡區分所有權人將產權租賃他人時，須署本約連同租賃合約影本一併交付管理中心備查；承租戶如違反本規章及高鐵唯社區住戶規約，經勸阻無效達到解除合約要件者將無條件接受放棄一切抗辯權利

第十一條 本住戶生活公約，得由管理委員會視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。

區分所有權人：

租賃標的物地址：

承租人：

電話：

緊急連絡人：

電話：

中華民國 年 月 日

「高鐵唯樂」社區規約

社區公設空調使用管理辦法

第一條、為維持本社區公設空調之正常運作，以維護延長主機使用壽命，特訂定本辦法。

第二條、每年夏季，6~10月，室溫達攝氏30度，社區公設方可使用冷氣（溫度限設定攝氏27度），適用公設範圍：

1. 社區大廳
2. 社區交誼廳
3. 社區健身房

第三條、開放時間：上午11：00至下午20：00止。

每日空調開放時間以不超過9個小時為限。

第四條、本辦法經管委會決議、公告後實施，修改時亦同。

「高鐵唯樂」社區規約

【高鐵唯樂社區】住戶一般需知事項：

1. 請先閱覽了解遵守“高鐵唯樂住戶規約”(可向管理室借閱)。
2. 請至管理室填寫“住戶入籍基本資料表”，以建立住戶基本資料。
3. 本社區車道出入口採 etag 感應進出，需先至管理室請現場安管人員協助開通設定，設定後使用；如感應貼紙數量不敷使用可向社區管理室購買，車道貼紙每張 150 元，門禁感應扣每個 150 元。(請勿佔用別人車位及在開放空間任意停車，以免影響其他住戶權益)
4. 管理費繳交：每 2 個月為壹期(1~2，3~4，5~6，7~8，9~10，11~12 月共六期)，住戶每坪 65 元，汽車格清潔費每月 150 元，(汽車格禁止堆放雜物)，機車位每位每月 50 元，每一期會列入管理費繳費通知單內，請持繳費通知單至社區管理室繳納，並妥善保管繳費收據以維護自身權益。
5. 使用健身房器材、交誼廳依公告規定辦法，每日開放時間為早上七點至晚上十點。(晚間十點過後社區將作燈火管制)
6. 社區住戶訪客或廠商一律至管理室登記換證後，經由管理室人員以對講機與住戶確認後始可放行。
7. 住戶如需裝璜，須於一星期前至管理室填寫『裝潢施工申請書』及『切結書』並繳交保證金現金三萬完整及電梯維護清潔費現金 2000 元並請收取保證金收據及清潔費收據妥善保管。施工時段為星期一至五，上午 8：30~12：00，下午 13：00~17：30，國定及例假日(星期六可進行無聲工程)一律禁止施工。裝潢完工後欲申請退還裝潢保證金，請至管理室申請，待現場總幹事檢查無任何缺失後於三日後即可通知領取。
8. 如忘記帶車道門遙控器或刷卡感應鈕，皆可以於一樓、頂樓及地下室各層以對講機聯絡管理員開啟安全門、電梯、車道門、大廳外門等(對講機直接案按鈕即可通管理室)。
9. 雜物、鞋子、鞋櫃、垃圾等廢棄物禁止放置於汽機車停車格、車道口、梯間、安全逃生梯、自家門口等或其他公共區域，若經檢舉依照公寓大廈管理條例可開罰四到二十萬元罰鍰，並可連續開罰直到改善為止。
10. 社區公共區域及公設冷氣開放使用辦法，平日室溫達攝氏二十八度，可於早上

「高鐵唯樂」社區規約

十一點至下午四點開放使用冷氣。假日開放時間為早上十點至下午五點。

11. 房屋仲介帶看為每日早上九點至中午十二點，下午一點至六點。需出示房屋所有權人委託書及辦理帶看登記始可放行。
12. 房屋出租或承租住戶請無異議遵守『社區規約』及『住戶須知』（可向管理室查閱）。
13. 如有其他需要服務或不了解之處，歡迎洽詢管理室 TEL：(04)2336-3782
14. 住戶如需裝設有線電視，請洽詢大台中數位有線 04-2331-2178
光纖網路：傑勝光纖網路 04-2238-6155
今網寬頻網路 04-2297-4589
15. 上列事項如有更異，以住戶規約規定或管委會決議公告為準。
16. 社區各項公共設施僅限社區住戶使用，如有不便敬請見諒。