

# 「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〉

# 「高鐵唯樂」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	泥作汙水、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
<b>【梯間地板及牆壁保護】</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 保護範圍：梯廳全間</li> <li>2) 包覆範圍含地板、壁面及陽角等</li> <li>3) 壁面及陽角第一層以瓦楞板為底、第二層以夾板覆蓋</li> <li>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)</li> <li>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。</li> </ol> <p>(梯廳保護前拍照日期:_____)</p>
<b>【大門保護】</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2) 完成裝潢契約簽訂後,須於大門保護上張貼”施工許可證”。</li> <li>3) 每次巡檢皆需紀錄巡檢結果,並存檔備查。</li> </ol>
<b>【消防系統】</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2) 各消防設備數量不得任意減少。</li> <li>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。</li> </ol>
<b>【車位保護】</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

# 「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