

裝潢施工管理辦法

一、為有效約束裝潢施工單位，在施工期間內善加愛護本社區所有公共設施與鄰戶之私有設備，並督促裝潢廢棄物之每日清理運出，特訂本辦法，由各區分所有權人及使用人、住戶、裝潢施工廠商共同遵守，本公寓大廈管理負責由總幹事執行。

二、本社區住戶裝潢整修施工申請相關規定：

1、住戶內部施工前，應確實了解建築結構、水電、消防、監控等系統相關資料，不得與本社區建築結構，各項公共設施抵觸之施工行為。

附註：內政部/建築物室內裝修管理辦法-第3條：

本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

一、固著於建築物構造體之天花板裝修。

二、內部牆面裝修。

三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

四、分間牆變更。

2、施工前應向管理委員會備案，於施工期間，不得拒絕、阻礙管理委員會或市政府建管、消防、勞檢、環保等單位之監督及檢查。

3、凡進入本公寓大廈施工廠商，須於施工前7天報備本社區總幹事，於施工前7天公布欄公布施工時間、日期、細節，方可進入本社區內施工。

4、住戶委託裝修應於施工之7日前，先至管理中心填寫裝修施工申請表、簽訂裝修施工切結書、並交付『裝修保證金』新台幣伍萬元整(現金轉入委員會帳戶)及每月清潔費(30天內以一個月計，過30天至2個月內者以XXXX元計收、過2個月至3個月內者以XXXX元計收(以此類推)，收入納入社區管理費統籌運用。)；施工期間，並得要求裝修公司遵守社區各項管理辦法和規範。施工完畢之廠商，需報備總幹事做完工查驗，如無損害本大樓公共設施、無違反本辦法各項規定或其他鄰戶之私有設備之情事，並將廢棄物清運完竣，方可退還裝潢保證金，**退回之手續費由領方支付。**

5、住戶因裝潢施工或搬遷，應由承包商在電梯內及經過之路徑裝設保護板。

三、室內裝修行為，嚴禁下列事項：(以下摘錄建築法相關內容)

1. 妨礙或破壞建築物主要構造、防火區劃、防火避難設施及消防設備。

2. 占用、損壞公寓大廈共用部分或擅自移裝共用設備。

3. 擅自增設夾層或於天井、庭院、法定空地、陽台、平台等類似空間違章搭建構造物。

四、區分所有權人及住戶應督促室內裝修從業者遵守下列規定：

1. 施工期間，應遵守環保、勞工安全衛生及消防法令規定，做好各項安全防護措施；油漆房間、家具時嚴禁使用明火。

2. 不得隨意在共同走廊、門廳、樓梯間、法定空地、防火巷等處堆置建材或工程廢棄物，並嚴禁從陽台或窗口高空拋(倒)物。搬運建材或垃圾後，應負責隨時打掃以維持清潔。

五、室內裝修過程中，若導致共用部分、公共設施或相鄰住戶之管道阻塞、滲漏水、停水停電、物品損毀等情事，區分所有權人及住戶應即時修復，並承擔相對之賠償責任。

六、依建築法第九十五條之一，室內裝修行為未申請審查許可即進行施工，可以下列規定處罰：

1. 處罰建築的所有權人、使用人或室內裝修從業者新台幣陸萬元至參拾萬元之罰鍰。

2. 被要求限定期限補辦審查許可手續，而逾期仍未補辦者得連續處罰。

3. 必要時，可強制拆除其裝修違規部分。(強制拆除費用由屋主負擔！)

七、依據「公寓大廈管理條例」：

第七條 第三款：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」

第九條 第二項：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」

第十一條 第一項：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」

八、施工廠商及人員應注意事項：

- 1、施工人員不得於施工現場或社區內大聲喧嘩、播放音樂音量過大或任何影響公共安寧。
- 2、施工人員不得於施工現場或社區內賭博、吐檳榔汁、酗酒、鬥毆、隨地丟棄煙蒂、便溺等行為。
- 3、施工人員不得無故進入非承包工地範圍之區域，否則如有發生竊盜事件，該員應負竊嫌之責。
- 4、施工廠商及人員不得於社區所屬範圍內張貼廣告，否則應負責限期清理並依社區相關規定繳付罰款。
- 5、施工所使用材料應符合公共安全及社區住戶相關法規所訂定之標準，以保安全。
- 6、施工時不得將消防系統全部或一部份遮蔽、阻塞。
- 7、**每日施工時間為上午八點至中午十二時。下午一時至五時為原則。另星期例假日應停止一切施工。**如有特別原由須於非前述時段施工，則住戶應於事前向社區總幹事協議，並不得影響社區安寧。
- 8、施工期間所有工具、材料、廢棄物等均須置放於裝潢住戶內，廢棄物於每日下班前以袋裝密封運出本社區，如有堆置於社區任何公共區域(非裝潢住戶內)，須由施工住戶自行清理。
- 9、施工時如不慎損及各項水電設施、公共設備，應即通知社區總幹事緊急處置，並負責立即修復。
- 10、施工中如有損及供水、排水管，致日後因漏水影響樓下天花板、各項裝潢或其它設備時，無論時間多久，該裝潢住戶應負完全賠償責任。
- 11、施工廠商應對施工人員安全負完全之責任，如有任何有關安全意外事故發生，概與本社區無關。
- 12、施工廠商應依相關法令規定投保工程意外險，若因施工影響第三人之生命、財產安全，由裝潢住戶與施工廠商負連帶賠償責任，與社區管理委員會無關。
- 13、原則上禁止接用公共電源，如住戶電錶被拆，屬斷電情況，需接用公共電源時，需先向社區總幹事報備，經指定電源後，始可接用。其接用費用，按日計算，每日新台幣200元整，唯如未曾申請，私自竊用公用電，經管委會查獲者，必採取法律追究。
- 14、裝潢施工申請表(附件九)、切結書(附件十)和管制流程表(附件十一)於施工前需領取填寫，而後交由總幹事做為保管，建築物所有權人可印副本保留一份，申請完畢後，會發放張貼施工許可證(附件十二)於住戶門口處以茲證明。
15. **施工裝潢過程，如有將粉塵及木屑飄落在公共走道，需立即做清理，若由總幹事發現未主動清理，將扣除保證金每日XXX元(會拍照存證)，由社區清潔人員代為清理收酬。**
16. **於室內裝修時，首先將廁所天花板的公共管道空調機硬體作包覆作業，以確保粉塵及揮發性氣味不會經此公共管道進入其他住戶區，影響其他住戶生活品質。**

九、本辦法訂定業於中華民國XXX年XX月XX日第X屆管理委員會會中審議通過後公佈實施，如有未盡事宜者，由管理委員會決議修訂之。