

附件一、內政部令

內政部令

中華民國 102 年 6 月 5 日
台內營字第 1020805262 號

修正「公寓大廈規約範本」第二十二條之一，自中華民國一百零二年七月一日生效。

附修正「公寓大廈規約範本」第二十二條之一條文

部 長 李鴻源

公寓大廈規約範本第二十二條之一修正規定

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(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。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、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，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，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。

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）
 國民身分證統一編號：_____ 電話：_____
 連絡地址：_____

中華民國____年____月____日

附件二、相關法令依據如下：

（一）、公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)：

1. 建築物室內裝修規定納入規約時，倘擅自室內裝修，則違反條例第 6

條規定，得依條例第 47 條規定裁罰新臺幣 3000 元以上 1 萬 5,000 元以下罰鍰：

- (1). 第 6 條規定：「住戶應遵守下列事項：…五、其他法令或規約規定事項。…」
 - (2). 第 47 條規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。」。
2. 建築物室內裝修倘涉及破壞或變更建築物之主要構造時，則違反條例第 16 條規定，得依條例第 49 條規定裁罰新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰：
- (1). 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。」
 - (2). 第 49 條規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。…」
3. 管委會應就住戶違規事項予以制止及提供相關資料，倘否則涉違反條例第 36 條第 5 款規定，本局得依條例第 48 條規定裁罰新臺幣 1000 元以上 5000 元以下罰鍰：
- (1). 公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款規定：「管委員會之職務如下：…五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。…」
 - (2). 公寓大廈管理條例第 48 條規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」

(二)、 建築法：

1. 建築物室內裝修未納入規約時，倘屬供公眾使用建築物，有擅自室內裝修行為，涉違反建築法第 77 條之 2 規定，應依同法第 95-1 條規定裁罰新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰：
 - (1). 建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款(略以)：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。…」

- (2). 建築法第 95 之 1 條第 1 項：「違反第 77 條之 2 第 1 項或第 2 項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者將臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。」