

南港軟體工業園區管理規約

第一章 總 則

第 一 條 法規依據

本南港軟體工業園區(以下簡稱本園區),係依促進產業升級條例(以下簡稱促產條例)開發之工業園區,有關本園區內土地或建築物之租購及使用管理,依上開條例及施行細則之相關規定辦理。惟為維護本園區內區分所有權人、承租人、使用人之權益及區內各大樓建築物,設備、環境之安全、整潔、寧靜及全區之觀瞻,並配合用戶需要,提供各項服務,在不違反促產條例之相關規定下,依據公寓大廈管理條例之精神,並參考其相關規定訂定園區管理規約,規範園區應共同遵守之事項。

第 二 條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本園區內全體區分所有權人、承租人及使用人。本規約所稱本園區之範圍以台北市政府工務局所核定之本園區新建工程竣工圖說所載之基地、建物及附屬設施為限。

第 三 條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之界定

本園區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后：

- 一、專有部分：係指編獨立門牌號碼或所在地址證明之使用人，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：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造冊保存，並副知園區服務中心。
- 四、約定共用部分：專有部分經約定共同使用者。

第二章 一般性規定

第 一 節 權利義務

第 四 條 本園區之法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及使用人共同使用，非經本規約第廿二條之決議，不得約定為約定專用部分。

第 五 條 本園區內建築物周圍及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得任意懸掛或設置廣告物及鐵窗。

- 第 六 條 停車空間應依與起造人之經濟部工業局出售手冊、買賣契約書或分管同意書使用其約定專用部分，無買賣契約書或分管同意書且為共同持分之停車空間經管理委員會決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定人使用。
- 第 七 條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付
共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金。
一、依與起造人之買賣契約書或分管同意書所載已擁有持分者，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。
二、登記機關之共用使用部分已載有專屬之持分面積。
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。
- 第 八 條 專有部分及約定專用部分之使用限制
一、區分所有權人及使用人對專有部份及約定專用部份之使用，應依使用執照所載用途為之。
二、區分所有權人及使用人對專有部份及約定專用部份之使用應遵守促進產業升級條例暨施行細則及建築法或本園區建築物及土地出售要點等相關法令之規定，並不得有損害建築物主要構造及妨害環境品質。
- 第 九 條 財務運作之監督規定
管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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，應副知園區服務中心。
如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，管理委員會不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 第 十 條 本園區建築物公共基金、管理費
一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交公共基金、管理費。
二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
三、各項費用之收繳、支付與調漲(降)方式，授權管理委員會以三分之二委員出席，出席委員達三分之二同意之決議訂定並執行之。

四、區分所有權人未於規定之日期前繳交前項公共基金及管理費金額時，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，以未繳金額之年息一〇%計算。

五、共用部分修繕費用之比例共用部分之修繕，由管理委員會為之。共用部份修繕費由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、每月收繳之管理費以足敷第十一條第二項之支出為原則，倘有結餘則提撥為公共基金。提撥金額已達二年管理費總額時，得經管理委員會會議決議停止提撥。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或由郵局儲金帳戶。

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、建築師等等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等經常管理費用。

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)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理歸墊。

四、管理費及公共基金之運用辦法由管理委員會擬定並經區分所有權人會議決議同意後實施，修改時亦同。

第十二條 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。

第十三條 違反義務之處置規定

一、區分所有權人或使用人有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)違反公寓大廈管理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力時，有妨害其他使用人之安寧、安全及衛生情事；於他使用人維護、修繕專有

部分、約定專用部分或設置管線必須進入或使用其專有部分時，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。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該使用人專有部分或約定專有部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)違反公寓大廈管理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。

(三)違反公寓大廈管理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、促產條例、建築法、本園區建築物及土地出售要點及本規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。

(四)違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第三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，必要時得報請地方主管機關處理。

二、有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而使用人若為區分所有權人時，亦得訴請法院令其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依法令及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權依公告現值計算之總價百分之一者。

(二)違反條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第六款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項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，管理委員會得申請法院拍賣之。

第 二 節 區分所有權人會議

第 十 四 條 區分所有權人會議由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第二十五條之規定，召集人由當屆之管理委員會主任委員擔任或區分所有權人互推一人產生，召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關或開發工業主管機關指定臨時召集人。

- 第十五條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十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，會議之召開須副知園區服務中心。
- 第十六條 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。
- 第十七條 會議之目的如對某專有部分之承租人或使用人有利害關係時，該等承租人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。
- 第十八條 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，該表決權應推由一人行使。
- 第十九條 開會通知之發送，以開會前十日登錄於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。
- 第二十條 區分所有權人會議決議事項，除公寓大廈管理條例或本規約另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計超過半數之出席，以出席人數過半數及區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 第二十一條 區分所有權人得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 第二十二條 下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
一、規約之訂定或變更，惟涉及本規約第三章之訂定變動，須報中央工業主管機關核准。
二、重大修繕改良。
三、公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
四、違反促進產業條例、公寓大廈管理條例及相關法令者之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
五、約定專用或約定共用事項。
- 第二十三條 前條區分所有權人會議之決議，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及區分所有權比例佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
- 第二十四條 區分所有權比例之計算任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 第二十五條 區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人及園區服務中心並公告之。

第二十六條 規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責並副知園區服務中心，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第二十七條 會議紀錄應包括下列內容：

- 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佔之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

第三節 管理委員會之設置及權責

第二十八條 為處理區分所有關係所生事務依公寓大廈管理條例第二十九條第一項規定，由區分所有權人於年度區分所有權人會議中，互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名
- 二、副主任委員一名
- 三、財務委員一名
- 四、委員八名

前項委員名額，合計為十一名，並視需要遴選候補委員一至三名。管理委員之選舉應於選舉前十日內由召集人按管理委員會之決議公告分配名額，園區服務中心保障一名當然委員名額。

主任委員、副主任委員、財務委員由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，自任期屆滿日起，視同解任。

選舉時採記名式，且每一所有權(以每戶所有權狀為單位)具有一票，同一區分所有權人擁有多戶權狀時，依該戶數額計算選票。

當選之區分所有權人，得指派公司人員擔任該委員職務。

第二十九條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應予每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之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。
- 三、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。

第三十條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。
- 三、委員之選任採記名複記法選舉，並獲出席區分所有權人及區分所有權比例多者為當選。

四、委員之任期，為期 2 年，擔任主任委員、負責財務管理及監察業務等職務之管理委員，該等職務連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失使用人資格者。

六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，候補委員之選任及資格依本規約第二十八條規定辦理。

七、年度區分所有權人會議完成後，新任管理委員於區分所有權人會議產生一個月後生效，以為相關業務銜接，該期間即由上屆主任委員召集新當選之全體管理委員，召開第一次管理委員會會議，並票投推選當屆主任委員。

第三十一條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項，並與園區服務中心之工作聯繫及協調。

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、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，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，管理及維護分擔費用(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、本規約、區分所有權人會議及管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員會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。

第三十二條 管理委員會之職務如下；

一、公寓大廈管理條例第卅六條規定事項。

二、園區住戶之糾紛協調。

三、機電設備之維護管理。

四、公共設施正常耗損修復工程決定施工之全權。

五、於符合區分所有權人決議範圍內之違規戶處置全權。

第三章 權利義務之特別規定

第三十三條 關於第十三條管理委員會得訴請法院強制區分所有權人遷離之規定，管理委員會應先經中央工業主管機關同意，該區分所有權人不得自行出讓，惟經法院判定拍賣者不在此限，但拍定者仍須符合土地、建物容許使用等相關規定。

第三十四條 不得將區內公有(國有)土地讓售、處分或為其他損害權益之行為。

第三十五條 本園區依促進產業升級條例設置之管理機構，其依該條例第四十條規定向園區各區分所有權人收取之維護費得抵繳管理機構應繳之公共基金及管理費等相關費用。前項管理機構收取之維護費金額抵公共基金及管理費時，超額部分減免計收，不足部分則由管理機構繳付補足。

第三十六條 管理委員會須依據本園區環境影響評估之內容辦理各項環境保護措施，以避免造成對周圍環境之衝擊，並執行廢棄物分類措施及維持區內、園區周圍之交通順暢。

第三十七條 由經濟部管有並提供出租部分，係為促進國內軟體產業發展之用，其出租方式由經濟部另行訂定，不適用「公寓大廈管理條例」等法令及本規約之相關規定。

第三十八條 本園區 A 棟、F 棟(依建照用途為公務機關者)及 X、Y 大廳等係屬依促進產業升級條例施行細則第七十五條規定，供公共使用之公共建築物及設施，為管理中心管有之部分，故不適用「公寓大廈管理條例」等法令及本規約之共用部分、專用部分之規定限制。

第三十九條 本園區之區分所有權人除依法令與規約負擔必要經費繳納外，尚應支付下列水電費用；

(一)本戶之水電費用。

(二)屬於共同使用設施應由全體用戶分擔之水電費用。

區分所有權人不得以自己未進駐園區或應由承租人或使用人繳納，而脫免責任。

第一項費用，區分所有權人(或住戶)應於收到繳費通知後一週內，以現金繳納完畢。若有延欠，管理委員會即應立即催收，並按園區管理費收支處理程序催收遲延利息。遲延繳納致逾越水電公司繳費期限者，管理委員會得經三分之二委員出席，出席委員達三分之二人數之同意決議，予以斷水電之處置。

水電繳費單交付予承租人或使用人收受，視同區分所有權人收受。水電費分擔原則，依管理委員會按本規約第十條第三項之決議方式計算之。

第四章 附 則

第四十條 本規約經決議後，依本規約所定之各項管理辦法，全體區分所有權人、使用人應遵守不得違反之。

第四十一條 本規約之修訂、增減應經區分所有權人會議通過後發佈之。有關本規約第三章規定之變更、修訂、增減、刪除尚需中央工業主管機關核准方得為之。

第四十二條 為加強維護本園區之公共安全與安寧，有關本園區之營繕維護、景觀維護、機電維護、警衛保全、環境清潔、停車管理等管理服務工作，授權管理委員會另行訂定相關之管理計畫並經管理委員會決議通過後實施。

第四十三條 其他事項

一、共用部份及約定共用部份之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、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)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

四、本規約未規定之事項應依促進產業升級條例暨施行細則、公寓大廈管理條例暨施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第四十四條 本規約訂立於中華民國八十九年六月二十八日第二次區分所有權人會議決議通過施行。

本規約第一次修正於中華民國九十年三月十九日。

本規約第二次修正於中華民國九十年十月十七日九十年度第一次臨時區分所有權人會議決議通過施行。

本規約第三次修正於中華民國九十三年二月二十七日九十三年度區分所有權人會議決議通過施行。

本規約第四次修正於中華民國九十六年三月二十三日九十六年度區分所有權人會議決議通過施行。