

然花苑 裝潢施工管理辦法

第一條 宗旨、依據

為維護本大廈建築結構安全、設備功能完整、環境清潔與全體住戶權益，特制定本辦法。

第二條 管理機構

本辦法之管理機構為『然花苑』管理委員會（以下簡稱管委會）。管委會得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務。

第三條 適用範圍

本大廈住戶之維護、修繕工程（以下簡稱裝修工程），均應適用本辦法之規定。

第四條 申請規定

住戶擬進行裝修工程時，請住戶及承包商於施工日七日前至管理服務中心辦理下列手續。

- 一、填寫「裝修工程切結書」及施工負責人切結書一份。
- 二、提報『施工設計圖說』乙份備查。
- 三、施工人員名冊(須核對身分證影本)及連絡電話存放本社區管理中心。
- 四、點交施工區之同層電梯間、樓梯間、停車位之所有設施。
- 五、預繳預訂施工期間公共設施清潔維護費以每日新台幣壹佰伍拾元整計算(依實際施工天數核算)。
- 六、繳交「裝潢保證金」新臺幣壹拾萬元整（即期支票或現金），待裝修完成經管理中心驗收確認無損壞確認後，無息退還。

第五條 管制要點

住戶辦妥前條相關手續後，工程施工期間應依下列要點辦理：

- 一、人員管制：進場施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配戴於胸前以資識別。

- (一)施工人員進場時需登記施工位置及施工項目。
- (二)施工人員請隨時配掛工作證，未配掛工作證或擅自進入與登記區不符，經管理人員(含保全員)查覺，該施工人員須立即離開本工地，承包商則以扣款新台幣參仟元整。
- (三)未登記於進場人員名冊內者(含材料運送者)臨時性須進入者，須由承包商管理人員伴隨及補登記後方可進入。
- (四)遺失或補發或損毀工作證，每張計次新台幣伍佰元整。
- (五)各施工樓層之樓梯間防火門及裝潢戶玄關門請隨時保持關閉，以維護施工安全及客戶隱私權，施工人員不得進入其它客戶室內或樓層。
- (六)每日施工人員及施工材料進場請承包商於前二日向管理中心報備。
- (七)開始進場後，得依規定提出電梯使用申請，並取得管理中心許可，方得使用搬運材料。
- (八)自進場日施工起算，每日每戶負擔公共空間清潔維護費新台幣壹佰伍拾元整，需於完工撤場前結清。

二、材料機具：

- (一)進出大樓須經管理人員查驗後放行。
- (二)搬運材料及機具使用電梯時，不得超重、超長，大件物品應由安全梯承載。
- (三)施工之沙石、磚等應袋裝搬運，以免污損公共區域。
- (四)施工材料不得堆放於電梯間或樓梯間。
- (五)施工材料若須暫置，只能暫存於該戶，且須加蓋帆布以免污染周遭環境。
- (六)施工材料暫置未依前述規定辦理，經拍照存證後，以每日每次罰款新台幣參仟元整計算。連續二日未改善者，本大樓管理單位除將以扣款處理，並立即代雇工處理，代雇工處理費用由承包商支付。
- (七)施工材料嚴禁佔用地下室卸貨區、一樓電梯廳或車道出入口。
- (八)有關施工材料之暫置及保管，由施工廠商自行負責，本大樓管理單位不負保管之責。

三、工作時間：

- (一)每日工作時間為上午八時三十分至十二時，下午一時三十分至五時三十分。

(二)夜間及星期例假日不得施工，以維住戶安寧。

四、廢棄物清運：

- (一)廢棄物及垃圾應每日運離本大樓，不得棄置於本大樓公共區域或垃圾儲藏區。
- (二)廢棄物應袋裝搬運，若造成公共區域汙染，經住戶或管理中心舉發時，每次罰款新台幣三仟元整；若該樓層同時有壹戶以上裝修，且無法確認肇責單位時，則由該樓層裝潢戶平均分攤，不得異議。
- (三)廢棄物不得堆放於電梯間或樓梯間。
- (四)施工廢棄物若須暫置，只能暫存於該戶，且須裝袋以免污染環境。
- (五)清運未依前述規定辦理，經拍照存證後，以每日每次罰款新台幣參仟元整計算。連續二日未改善者，本大樓管理單位除將以扣款處理，並立即代雇工處理，代雇工處理費用由承包商支付。
- (六)不得任意傾倒雜物、垃圾或水泥砂漿於室內馬桶或其他水管，否則除應負責清除外，若造成本大樓或其他住戶之損害需負責賠償所有損害。

五、施工安全：

- (一)裝修工程不得涉及公共景觀、房屋外牆、公共區域、建築結構安全、水電設施、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出。如不慎損壞時，應立即修復並告知管理中心。
- (二)裝修工程施作，不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。
- (三)裝修工程所屬工作人員之安全由住戶與承包商負責。
- (四)裝潢施工期間，本大樓管理人員得不定期進入裝潢戶內巡檢，住戶及承包商不得拒絕。
- (五)裝潢工程中地坪貼作前需先施作地坪防水，以免造成樓下住戶污損，承包商將防水工程完成後需報請管理中心人員查核，如有違反，則扣留該戶裝潢保證金，直至樓下住戶確認損壞部分已改善完成(包含裝潢及家俱、設備等)，始退還裝潢保證金。
- (六)違反上述各項規定者，經管理中心或住戶舉發日起，七天內未改善完成(包含復原)，管理中心除得立即要求現場施工人員撤場、停工外，且管理中心得逕自雇工修復，且該修復費用自該裝潢戶裝潢保證金中扣除，若修復費用超出裝潢保證金總額時，則應於管理中心通知後三天內補繳完成，否則得無限期停工直至繳款完成，且補足

裝潢保證金至新台幣壹拾萬元整，始得復工。

六、禁止事項：

- (一)施工人員在現場不得大聲播放音樂、喧嘩、抽菸、吸毒、賭博、喝酒、吵架、鬥毆、打赤膊等破壞公共安寧之行為以及不得隨地吐檳榔汁、丟棄煙蒂等妨害衛生行為。
- (二)施工人員不得進入非承包之其他樓層及公共區域。
- (三)施工人員不得使用本大樓工具、材料、公設及公共水電。
- (四)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓留宿。
- (五)不得張貼廣告或發廣告傳單。
- (六)裝修之材料、機具僅得放置於裝潢戶室內，不得堆置於公共區域。
- (七)禁止加裝鐵窗、花架、遮雨棚、採光罩、非起造人規劃之廣告招牌另冷氣主機及洗衣機須放置於鄰接廚房之工作陽台。
- (八)禁止破壞或危及建築物結構安全之行為。
- (九)禁止增建建築法令規定外之樓地板面積。

第 六 條 裝潢保證金扣抵：

裝修工程如有違反本辦法之規定，得動用裝潢保證金處理（包括罰鍰、代雇工、工料費用及清潔美容費等）。裝潢保證金不足支付時，除得按實追償外，並應於管理中心通知後三天內補足裝潢保證金至新台幣壹拾萬元整。

第 七 條 完工處理：

裝修完成後，經以書面確認業已履行下列情形後，由原申請人攜申請書、印章至管理服務中心辦理退還保證金餘額手續。

- 一、未損壞公共設施、設備。
- 二、未損壞鄰戶設施、設備及財物。
- 三、材料、機具、廢棄物經清運完竣且無汙染公共區域。
- 四、雖有第一、二項之損壞情事，但已修復並經建設公司或社區管理中心勘驗合格者。

第 八 條 停工之制止：

- 一、施工時如有違反本辦法第五條規定時，經管理中心或住戶舉發時，管

理中心得要求該裝潢戶立即停工，並要求裝潢戶限期七天內改善違反事項完成(包含復原)後始得復工；若該裝潢戶或施工人員置之不理，則管理中心除得立即要求現場施工人員撤場、停工外，且得逕自雇工修復，該修復費用自該裝潢戶裝潢保證金中扣除，若修復費用超出裝潢保證金總額時，則應於管理中心通知後三天內補繳完成，否則得無限期停工直至繳款完成，且補足裝潢保證金至新台幣壹拾萬元整，始得復工；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，並保留法律追訴之權利。

二、如欲延長施工期時，則裝潢戶應於施工期限屆滿前十日，應提出預定完工日期檢討，經與管委會及管理中心協商同意後，補繳預計延長工期之清潔費後，始得於施工期限後繼續施作。

三、承包商違反下列事項，承包商不得再進入本社區及施工區，已進場之材料或已完成之成品由裝潢戶自行負責處理。

(一)未經裝潢戶同意，承包商帶裝潢戶以外之第三者進入承包戶內參觀，經裝潢戶書面反應者。

(二)承包商與施工人員或材料廠商倘發生財務糾紛，影響本社區安全、安寧、衛生或其他權益者。

(三)承包商及施工人員未遵守本社區大樓管理辦法、裝潢施工管理辦法或其他規定或滋事等。

(四)承包商施工方式違反或危害本社區其他住戶之權益。

(五)承包商違反本裝潢施工管理辦法各項規定遭扣款，且未依本條第一項規定辦理時。

第九條 罰鍰(一)：

施工人員如有違反本辦法第五條第三項之規定時，每次處新台幣貳仟元整罰鍰，如達三次以上時管理中心得禁止其人員入內施工。

第十條 罰鍰(二)：

施工人員如有違反下列情形之一者，由管理服務中心拍照存證並每次處新台幣參仟元整罰鍰：

一、違反本辦法第五條第二項。

二、違反本辦法第五條第四項。

三、違反本辦法第五條第六項（其中第三項之材料費另計）。

第十一條 罰鍰轉列管理費：

- 一、依本辦法所收取之罰鍰，扣除應支付之工料費後全額轉入本社區管理費之收入。
- 二、承包商違反規定遭扣款處理時，承包商應於三日內繳交罰款未能即時繳交，本社區管理中心將逕自裝潢保證金內扣除。
- 三、罰鍰統一繳交管理中心，並由管理中心開立收據交該承包商。

第十二條 連帶責任：

施工時如有損及第三人及本社區之結構、外觀、公共區域、安全、設施、設備時，裝潢戶與承包商應負連帶賠償責任。

第十三條 工作結束注意事項：

- 一、裝潢戶每日施工結束前，需清掃及清潔電梯及經過之走道，且須經管理中心人員檢查認可。
- 二、裝潢建材及垃圾及施工人員物品不得堆放於公共區域或公共設施上，並以袋裝方式運走水泥漿、油漆、石灰、污泥、裝潢廢料、建材、雜物等，且不得任意傾倒於室內馬桶或其它水管，否則除應負責清理排除外，並需賠償本社區及受影響住戶(含其他住戶)之全部損害。

第十四條 裝潢完成後符合下列事項，並會同管理中心人員驗收完畢，確認符合

裝潢保證金退還規定後始可領回裝潢保證金。

- 一、無損或污染大樓外觀、公共設施設備、公共區域、電梯、樓梯間及廊道牆面、天花板、地坪、設施、設備、裝飾品、結構安全、管道間、防火門、庭園景觀植栽及裝潢戶隔音墊等。
- 二、無損壞樓上樓下之地坪、天花板，鄰戶之隔戶牆或本社區其他住戶之財物(包含車輛等)。
- 三、無堆積垃圾、建材廢料等。

四、無加裝鐵窗、花架、廣告物、遮雨棚、採光罩及冷氣主機。

五、店面無裝設非制式之廣告招牌。

第十五條 裝潢隔音墊

本大樓各戶室內地坪 RC 面上層配置有隔音墊(浴室及陽台除外)，住戶施工裝潢時切勿破壞隔音墊，如有違反，經其他住戶向管委會提出申訴時，管委會得要求該施工裝潢戶停工，管理委員會並得會同起造人及專業廠商進入該戶，檢視隔音墊是否受損，如有損壞，該住戶應負責將隔音墊回復原狀，以維居住安寧及社區和諧；前述情形，如管理委員會為檢視之目的而有進入或使用該住戶之專有部分、約定專用部分之需求時，該住戶不得拒絕，否則管委會除得要求其無限期停工外，並得沒收其裝潢保證金。

第十六條 本規定未盡事宜，隨時增修。

本裝潢施工管理辦法區分所有權人、裝潢戶、施工單位已充份知悉然花苑裝潢施工管理辦法之規定，且同意共同遵守相關約定。