

吉美大安花園裝潢(修)施工管理辦法

中華民國111年08月19日訂立

中華民國112年12月22日修訂

第一條 為維護本社區大樓結構安全、建物整體及內外景觀、公共設備之完整，並能有效管理及做好人員車輛物料等進出管制，維護整體環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本管理辦法。

第二條 擬裝潢(修)的區分所有權人(下稱「裝潢戶」)必須至社區管理中心辦理及完成下列手續：

一、 交付房屋最新所有權狀或房屋租賃契約書及裝潢戶同意書確認戶別的所有權。

二、 填寫並簽署以下文件：

- (1) 裝潢(修)施工申請書；
- (2) 裝潢(修)施工切結書；及
- (3) 裝潢戶車位使用授權書。

填寫裝潢(修)施工申請書時需確認是否有委託設計師/工頭/承包商(下稱「被委託人」)。即便有被委託人，裝潢戶仍是裝潢(修)施工事宜的最終負責人。

三、 交付裝修水電圖。

四、 交付裝潢保證金新台幣\$100,000，以及預繳90天清潔費新台幣\$18,000(清潔費以\$200/日計算)，共新台幣\$118,000。裝潢戶可選擇下列付款方式：

- (1) 開支票，指定抬頭：吉美大安花園管理委員會。並註記禁止背書轉讓；或
- (2) 匯款至：

開戶單位:永豐銀行 世貿分行

帳號名稱:吉美大安花園社區管理委員會

代號:807

帳號:001-018-5002126-8

繳費後請妥善保管收據，以便完工時申請退還保證金。

第三條

保護措施(請參照附錄一:裝潢(修)施工保護措施注意事項):

一、 完成第二條手續後，裝潢(修)施工前須完成人員車輛物料進出路徑之所有保護措施，其中包含(但不限於):

- (1) 社區貨梯車廂;
- (2) 裝潢戶戶別樓層之公共走道及梯廳全間(含地板、壁面、天花板、陽角及梯廳掛畫);
- (3) 地下室卸貨樓層之走道及梯廳全間(含地板、壁面、天花板、陽角及梯廳掛畫);
- (4) 社區卸貨停車位;
- (5) 裝潢戶停車位。

二、 地面保護材第一層以防水布+PE板為底，第二層以兩分厚之夾板包覆並固定陽角黏妥接縫下角料固定加強防護。載運物料之走道地板第二層夾板須超過三分包覆。

三、 壁面須以白色玻麗板披覆。

四、 掛畫須以加強氣泡布包覆。

五、 防火門及消防設備需預留開口或做拉門已確保消防安全。

第四條

完成第三條保護措施後，裝潢戶/被委託人須通知社區管理中心完成裝潢(修)施工前會驗(會驗單見附錄二)。

第五條

裝潢(修)如有影響大樓結構安全的工程，或需變更R.C結構牆、R.C減力牆、地板、天花板或梁柱的工程，須依法辦理及取得政府核發的室內

裝修施工許可證，將正本張貼於裝潢戶門口，並交付管理中心影本一份。竣工後應申請室內裝修合格證明，並交付管理中心影本一份。

第六條 完成以上第二至五條手續後，由社區管理中心核發吉美大安花園裝潢施工准許證(見附錄三)。經張貼於裝潢戶門口後始得施工。

第七條 施工時間(被委託人及施工人員，以下統稱「裝潢(修)人員」):

周一至周五

- 一、 登記時間：7:30開始，裝潢(修)人員可做進場前登記。
- 二、 進場時間：8:00起。
- 三、 施工時間：8:00-12:00及13:00-17:00。
- 四、 有震動噪音之工程施工時間: 9:00-12:00及14:00-17:00。
- 五、 清場時間：17:30，裝潢(修)人員及車輛須全數離開社區。裝潢(修)人員不得以任何理由留宿施工現場。

周末及例假日(含國定假日)

- 六、 不得施工，但可於至少一天前向管理中心申請無噪音施工並簽署假日裝潢(修)施工申請承諾書。
- 七、 登記、進場及清場時間與平日相同。
- 八、 無聲施工時間：8:00-12:00及13:00-17:00。
- 九、 若因噪音影響社區住戶，經查證屬實者，得予罰款新台幣\$2,000/次，並管理中心可強制要求停工離場。

其他

- 十、 為避免造成公共危險，移位、修改、或影響火警感知器、灑水系統、消防系統之工程需於一日內完成。

第八條 裝潢(修)人員及車輛進出管制:

- 一、 裝潢(修)人員皆須遵守本社區之門禁管制辦法。進入社區前需至保全室或社區前台依人數簽到及申辦施工證/換證。施工證需隨時配戴

在身上，每日工程完竣後繳還。施工證如有遺失，補辦酌收工本費新臺幣\$500元/張。

- 二、卸貨車輛須依管理中心指定之「卸貨停車區」停放。卸貨時車輛需開啟警示燈，時間不得逾30分鐘，亦禁止於地下室非「卸貨停車區」卸貨。
- 三、裝潢(修)人員車輛欲長時間停放社區地下室時，應停放在裝潢戶所有之汽車車位。但須事先取得已簽署之裝潢(修)戶車位使用授權書，且其車位已依照本管理辦法鋪設保護板才可長時間停放。
- 四、任何車輛進入社區，嚴禁亂停他人車位或畸零地，嚴禁怠速運轉。
- 五、裝潢(修)人員車輛如需使用社區的臨時停車位，裝潢(修)人員需嚴格遵守本社區之地下室停車場管理辦法申請使用。
- 六、若經查證有違反本條款二至五項屬實者，得予罰款新臺幣\$1,000/次，並該裝潢(修)人員車輛可被管理中心禁止再進入本社區。

第九條 改裝裝潢戶別大門:

- 一、裝潢戶如有兩戶以上之大門，改裝大門前必需符合以下要求:
 - (1) 大門選擇須與原敵銳門有相同或更佳的防火規格並具有標章;
 - (2) 大門顏色須符合梯廳周遭環境;
 - (3) 牆壁必須是大理石材，顏色與原大理石相近或相同;及
 - (4) 取得同層全部所有權人同意。
- 二、裝潢戶需簽署大門改裝同意切結書，正本應提交給管理中心，審核後裝潢戶才可開始改裝大門工程。
- 三、改裝大門絕對不可佔用或侵占梯廳/公共空間。如違反本條款，管理中心有權要求立即停工，及要求裝潢戶照原材料及時復原。

第十條 施工注意事項：

- 一、本社區禁止變更大樓外觀與原始設計，加建或違建(如任意裝

設安全窗、鐵窗、雨棚或吊花架)等。管理中心僱工拆除或恢復原狀所需費用，裝潢戶須按價賠償；

- 二、 施工戶別每戶室內需擺放二支有效期間內之滅火器；
- 三、 運送裝修材料須使用社區指定之卸貨樓層梯廳及貨梯，禁止經由一樓大廳進出。運送物料或廢棄物時，限用橡皮製輪胎之推車，以避免損及地面完整度；
- 四、 搬運材料不得損及公共設備或設施，包含貨梯及卸貨停車區。
- 五、 施工機具及材料需置放於裝潢(修)戶別室內，禁止堆放於公共區域(包含梯廳及安全梯)，妨礙公共通行及觀瞻；
- 六、 禁止廢棄物置於室外及公共區域，裝潢戶須自行負責清運；
- 七、 室內泥作及油漆工程必備泥水沉澱箱，汙水未經處理不得任意放流，沉澱物需自行清運。如違反，經查獲罰鍰新台幣\$50,000。
- 八、 裝潢戶別室內廁所地排，淋浴間地排需貼防粉塵膠帶。
- 九、 施工人員如需開啟裝潢戶端外之維修孔，需向管理中心報備申請會勘，維修孔如有髒汙/損傷必須修補/復原；
- 十、 注意做好防護措施，以避免施工所造成之木屑、噴漆或其它產生粉塵之材料散佈至梯廳及公共區域。
- 十一、 裝潢(修)時如需關閉「自動警報逆水閥」以及裝修完畢開啟時，均須事先提報管理中心，禁止自行操作，以避免任意開關逆水閥而引起消防誤報。如因擅自處理而造成損害，得予罰款新臺幣\$5,000/次。
- 十二、 室內如有設置差動式感知器，裝潢(修)前應做好套袋保護避免造成消防誤報。如因裝修施工所造成之木屑、噴漆或其它產生粉塵之材料易使感知器感應而引起消防誤報，得予罰款

新臺幣\$1,000/次。

- 十三、 消防撒水頭或管路、偵煙式感知器、定溫式或差動式感知器等設備請勿拆卸或變更，如有需移位時，禁止遮擋掩蔽，並須事先知會管理中心備查後再行施作。事後再予檢測，以維護消防警報系統發報之正確性及全區安全。
- 十四、 室內電路管線延長、變更、重新結線時，應使用原電路線徑的電線、隱藏於地面或天花板內的線材亦須加設膠管保護，以避免造成電線過載及動物嚙咬破損影響安全問題。
- 十五、 弱電設備(室內機、對講機等)於裝修前與裝修完成後需要拆卸組裝時，請通知管理中心代為連絡原廠商施作，以避免造成弱電設備損壞，其施作費用由裝潢戶自行負擔。
- 十六、 室內水管路變更或移設，應使用同水管管徑及材質接回，如需開關水源，請至管理中心申請，嚴禁私自操作，造成之損害裝潢戶須照價賠償，並罰款新台幣\$5,000/次。
- 十七、 若因裝潢(修)施工導致共用部分，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，裝潢戶應及時修復並承擔賠償責任。
- 十八、 裝潢戶的冷氣主機裝設位置須遵守社區規定。
- 十九、 每日施工所產生之木屑、垃圾、廢棄物，需自備“大袋”裝妥封口並使用麥克筆寫上戶別，包紮妥善後放置於室內，再自行清運。若經查證有違反本條款屬實者，罰款新台幣\$1,000/次。
- 二十、 於每日工作結束前，須清掃電梯及所有使用走道。當日如未自行清除廢棄物及垃圾，罰款新台幣\$1,500/天。
- 二十一、 如裝潢戶有工程需取得室內裝修施工許可證但未申請，管理中

心有權要求裝潢戶暫時停止施工及提報處理。

二十二、裝潢(修)工程不可違反任何裝潢法規、本社區規定及公寓大廈管理條例之規定。

二十三、裝潢(修)工程若不慎(含故意及過失)影響或損傷大樓結構、安全性，或消防(包括消防誤報)、監控、警報、灑水、門禁等系統，或造成水電安全問題，或造成天花板、地面、牆壁之龜裂，環境汙染等，裝潢戶需負完全之責任，需照原材料及時修復，繳納罰款及按價賠償所有損失與費用(包括管理中心僱工拆除、搬離、丟棄、或恢復原狀所需之費用)。管理委員會亦可視情節輕重依法作責任追訴與理賠。

二十四、本社區如有兩戶以上同時施工期間有公設遭破壞(如貨梯車廂等)，但無法判別破壞者時，則由同時期施工裝潢戶共同分擔賠償之。

第十一條 人員於社區內須嚴格遵守事項:

- 一、絕不賭博、酗酒、偷竊、搶、鬥毆、滋事、騷擾住戶等，或掩護來路不明人員之情事。
- 二、在裝修戶戶別以外之非開放空間，不得有吸煙及嚼食檳榔、亂吐檳榔汁、亂丟煙蒂垃圾或隨處便溺等行為。
- 三、絕不大聲喧嘩或大聲撥放音樂。
- 四、絕不攜帶或飲用含有酒精性飲料。
- 五、食用便當等食物殘渣必須密封及當日離開社區時帶走。
- 六、絕不擅自接用電源，或破壞電氣設施。
- 七、絕不誤用或盜用本社區工具，材料或水電。
- 八、絕不擅自取用操作他人施工設備及機具。
- 九、絕不改動公共照明。

- 十、 絕不攀爬窗戶、欄杆。
- 十一、 絕不向室外丟棄任何物品。
- 十二、 施工人員因工作之故攜帶物品進出，應接受管理中心人員之檢查與紀錄；大型物品、機械攜出前，須經保全人員檢查方可放行。
- 十三、 絕不吊掛裝修公司之帆布、招牌等廣告，或張貼任何廣告紙或名片(特別是住戶門口、外牆面及電梯內)。
- 十四、 絕不使用社區一樓公廁、休閒設施或客梯。
- 十五、 除裝潢戶戶別室內，不得隨意至社區其他區域活動。
- 十六、 不得有任何行為影響本社區住戶或鄰居，或造成他人之傷害，或損傷任何公有或他人私有空間或物品。
- 十七、 若經查證有違反本條款屬實者，第一次罰鍰新台幣\$1,000；第二次罰鍰新台幣\$3,000，並得收回其施工證及強制該人員立即離開社區，亦可禁止其再進入本社區，裝修戶及施工人員不得有異議。管理中心可視情節輕重依法報警處理。
- 十八、 裝潢(修)人員因任何原因於社區內遭受損傷，本社區/管理委員會概不負責。

第十二條 管理中心權責：

- 一、 裝潢(修)人員於社區內，必須接受管理中心人員之監督與管理。必要時管理中心人員可拍照存證。
- 二、 裝潢(修)施工期間裝潢戶及裝潢(修)人員皆不得拒絕或阻礙管理中心人員進入裝潢戶室內做裝潢巡檢以維護施工紀律，必要時管理中心人員可拍照存證。若拒絕或阻礙，管理中心有權要求裝潢戶暫時停止施工，直至其願意遵守社區規範後方可繼續施工。

第十三條 違反規定處份:

- 一、 為求施工期間不影響社區住戶與環境品質，裝潢戶及裝潢(修)人員應遵守本社區規範，違者按本管理辦法及吉美大安花園裝潢施工准許證(見附錄三)之違規罰款一覽表處理。
- 二、 同一事件超過三次之累犯，除加倍罰款外，管理中心有權要求裝潢戶暫時停止施工，直至其願意遵守社區規範及繳清罰款後方可重啟施工。

第十四條 驗收及保證金申退:

- 一、 裝潢戶/被委託人應於裝潢(修)工程完竣後，通知管理中心完成裝潢(修)施工驗收(見附錄四:裝潢驗收-退款申請表)。
- 二、 驗收通過後，裝潢戶應攜帶裝潢保證金及清潔費收據正本，向管理中心辦理無息退款作業，如有違規事項須同時繳納按本管理辦法之罰款。
- 三、 清潔費依實際施工天數計算。如有超過90天則動用保證金扣抵。裝潢保證金不足扣抵清潔費時，裝潢戶負責繳納差額。
- 四、 管理中心有權動用裝潢戶保證金扣抵罰款。如保證金不足，管理委員會可據實追償，裝潢戶不可有異議。
- 五、 清潔費及/或違規罰款未繳清前，管理中心有權拒絕退還保證金，及將款項加入裝潢戶之管理費，裝潢戶最晚須在下次繳納管理費時付清。
- 六、 裝潢戶屋內有違建裝潢時，管理中心有權於予保留，裝潢保證金不予退還，待屋內恢復原狀後，裝潢戶再申請驗收。如就「恢復原狀」有不同意見，管理委員會有權做最後決定，裝潢戶不得有異議。

第十五條 裝潢(修)工程期間，如有任何違反本管理辦法精神之行為/事項/活動/工程等，管理中心有權要求裝潢戶立即停工直到改善為止，裝潢戶不得有

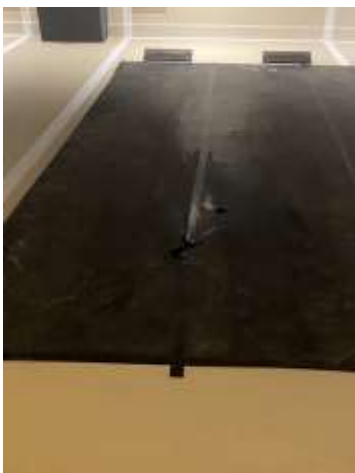
異議。

第十六條 本管理辦法未盡事宜，以管理委員會議決議之補充解釋為準。

(全文完)

裝潢(修)施工保護措施注意事項

公共梯間、梯廳、走道、車位等保護方式：



冷氣主機：



1. 冷氣主機安裝位置於後陽台柵欄內側，以便通風散熱。
2. 為求整體美觀管線請安裝管線槽如圖所示。
3. 管線(含冷氣套管)，不得任意更改穿孔。

RC 牆面：



1. 外牆及樑柱嚴禁敲除。
2. 室內牆面隔間若需敲除改變時，請務必先行瞭解該隔間牆是否會影響安全結構及消防、監控、警報系統、管道間等相關大樓之功能後，以「切割」方式施作，嚴禁以敲打方式影響結構或損害之虞。並申請及取得室內裝修施工許可證後方可進行。

物料清洗、廢棄泥料處理作業：



1. 請勿將清洗器具後之廢水及廢棄物料，傾倒於室內排水管或馬桶，以免造成水管阻塞。
2. 請自備方形塑膠桶做為沈澱箱(76cm*55cm*56cm)，每日作業結束，請將剩漆或廢棄物及清洗施工器具廢水倒入塑膠桶內，經沉澱後之泥膏，請自行挖除攜出丟棄，維護管路暢通。
3. 沉澱箱安裝位置於後陽台地面並注意過濾排水設備。

廁所及淋浴間落水頭膠帶保護：



1. 裝潢施工期間請做好廁所及淋浴間落水頭膠帶保護。
2. 避免施工期間所產生的木屑、粉塵、煙蒂、檳榔渣等各種之廢棄物，流入落水孔，造成排水不良。

裝潢(修)施工前會驗單

會驗日期:_____

戶別:_____

區分所有權人:_____

被委託人(如有):_____

會驗人員:_____

檢查項目		檢查情形	說明
1	施工戶樓層室外公共設施之梯廳、消防梯間；壁磚、地磚、天花(含油漆)、照明燈具、電梯車廂、安全門、排煙窗、藝術畫作等。	☐ 正常 ☐ 不良	
2	卸貨區公共設施之梯廳、消防梯間；壁磚、地磚、天花(含油漆)照明燈具、電梯車廂、安全門、排煙窗。	☐ 正常 ☐ 不良	
3	卸貨區及施工戶樓層地面、梯廳走道的轉角處鋪上保護板(於會驗後請立即鋪設完竣，並通知管理中心)。	☐ 正常 ☐ 不良	
4	沈澱箱/沈沙桶備妥及保護板、停車位拍照存證。	☐ 有 ☐ 無	
5	每戶室內需擺放二支有效期間內之滅火器。	☐ 有 ☐ 無	
6	室內消防設施：對講機_____支；撒水頭_____支；消防感知器_____枚；瓦斯偵測器_____只，給水、供電等妥善。	☐ 正常 ☐ 不良	
7	廁所淋浴間防塵膠帶保護。	☐ 有 ☐ 無	

吉美大安花園裝潢施工准許證

戶別：_____

區分所有權人：_____

被委託人(如有)：_____

違規罰款一覽表

項次	違規事項	附照	計算方式	罰鍰金額	備考
01	裝潢施工未依規定時段施工; 下午 5:30 施工人員仍未離開社區者		每日	\$500	連續罰鍰
02	對違規事項經管理中心人員勸告時，口出穢言 甚至恐嚇言語，態度惡劣		每次	\$2,000	
03	盜用社區公設用電、用水		每次	\$1,000	第一次\$1,000, 第二次\$3,000
04	假日有聲施工或未通過程序申請		每次	\$2,000	罰款並立即停工
05	垃圾或工程廢棄物未清運，任意堆至梯間、 門廳、地下室、垃圾冷藏室或各公共場所	√	每日	\$1,500	除罰款外，委員會可雇工清除
06	未依規定包裝工程垃圾及未於包裝外部明 顯處書寫戶別辨識	√	每次	\$1,000	每發現一次罰款 \$1,000
07	公共區域抽煙、隨地丟棄垃圾、吐檳榔		每次	\$3,000	
08	未依規定使用沉沙桶或沉澱物/汙水任意流 放		每次	\$50,000	立即停工至改善為止
09	違規停車及未依照停車位號停放車輛，不遵守 卸貨規定或急速停放於臨時停車區	√	每次	\$1,000	停車位需裝潢戶提供
10	施工人員大聲喧嘩或撥放音響聲音太大等 噪音，破壞公共安寧		每次	\$1,000	第一次\$1,000, 第二次\$3,000
11	工程所需之材料或工具堆放於裝潢戶室外 之其他地區	√	每次	\$1,500	除罰款外，委員會可雇工移除
12	施工證遺失	√	每張	\$500	施工背心同證件定義
13	施工所造成粉塵外漏，造成消防誤報	√	每次	\$1,000	連續罰鍰
14	任意張貼廣告	√	每次	\$1,000	第一次\$1,000, 第二次\$3,000
15	未依勞安及工安規定及方式施作	√	每次	\$3,000	
16	施工人員違規搭乘客用電梯或使用1樓公廁	√	每次	\$1,000	第一次\$1,000, 第二次\$3,000
17	進入社區攜帶酒精性飲品	√	每次	\$1,000	第一次\$1,000, 第二次\$3,000
18	私自變更或移動水管路，造成公設或相鄰 住戶之管道阻塞、滲漏水等	√	每次	\$5,000	連續罰鍰

服務中心核准用章處：

裝潢驗收-退款申請表

戶別:_____

區分所有權人:_____

被委託人(如有):_____

驗收檢查項目		檢查結果	說明
1	消防系統之連結（含廣播音箱）是否破壞？	☐ 正常。 ☐ 正常，曾移位但經住戶測試仍可發揮正常功效。 ☐ 不合格，已遭破壞。	
2	各室偵煙器是否正常？	☐ 正常。 ☐ 正常，曾移位但經住戶測試仍可發揮正常功效。 ☐ 不合格，已遭破壞。	
3	冷氣主機是否依規定之位置安裝？	☐ 正常。 ☐ 不合格，已影響整體外觀。	
4	是否違規加裝鐵（鋁）窗？	☐ 正常。 ☐ 不合格，已影響整體外觀。	
5	建築物外觀是否任意變更顏色或外貌，如油漆、張貼廣告、招牌、任意鑽孔、掛置物品？	☐ 正常。 ☐ 不合格，已影響整體外觀。	
6	陽台是否任意外移或改變形狀、尺寸？	☐ 正常。 ☐ 不合格，已影響整體外觀。	
7	室內裝潢結構是否破壞？	☐ 正常。 ☐ 不合格，結構已遭破壞。	
8	施工垃圾是否全數運離，公共梯廳是否清潔？	☐ 正常。 ☐ 不合格，遺留垃圾或髒亂。	
9	是否破壞電梯間、樓梯間之裝飾？	☐ 正常。 ☐ 不合格，已遭破壞。	
10	是否在玄關外或是門口外、梯間、走道、逃生梯放置鞋櫃或是雜物？	☐ 正常。 ☐ 不合格，有物品堆置。	
11	瓦斯管路是否變動？ 瓦斯熱水器安裝位置是否正常？	☐ 正常。 ☐ 正常，曾移位但經住戶測試仍可發揮正常功效。 ☐ 不合格，恐有安全之虞。	
12	中華電信情境系統動作是否正常？	☐ 正常。 ☐ 不合格，安裝位置恐有安全之虞。	
13	防盜及對講機等設備，是否有變動？	☐ 正常。 ☐ 正常，曾移位但經住戶測試仍可發揮正常功效。 ☐ 不合格，無法發揮功效。	
14	大門是否加裝鐵門？	☐ 正常。 ☐ 不合格，已影響整體外觀。	
15	給排水之處理是否正常？	☐ 正常。 ☐ 正常，曾移位但經住戶測試仍可發揮正常功效。 ☐ 不合格，無法發揮正常功效。	
16	樓下層樓板是否有滲水情形或破壞？	☐ 正常。 ☐ 正常，曾有發生滲水情形，但事後已修繕完成。 ☐ 不合格，發現滲水現象。	
17	其他公設區是否有遭破壞、住戶端外維修孔是否正常，裝潢保護殘膠清除？	☐ 正常。 ☐ 正常，經油漆修補完成。 ☐ 不合格，已破壞或拆除。	
18	地下室停車位保護是否拆除並清潔？	☐ 正常。 ☐ 不合格，未拆除，未清潔。	

備註：1、檢查項目不合格或未繳清違規罰款，即暫緩退保證金。

2、本表檢查無誤後且並無其他瑕疵再發生時，裝潢戶方可申請無息退款保證金。

管理中心人員:_____ 日期:_____