出租住宅住戶管理規則

林口世大運選手村社會住宅之承租戶為維護社區（以下簡稱本社區）住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定本管理規則條款如下：

第一條、除另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體承租戶（包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之三人，下同），任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條、承租戶有下列情事之一，經國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）或其所委託之物業管理公司人員（下稱管理單位）警告或勸導未改善，得按次數執行扣 3 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

1. 未依租賃契約約定如期繳清租金(含管理費)。
2. 本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。
3. 不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
4. 不得於本社區公共空間或公共設施(走廊、樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。
5. **不得在本社區租賃範圍及公共空間吸煙。**
6. **飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理便物），不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本管理規則社區規約有關飼養寵物之規定。**
7. 不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。
8. 不得在本社區公共空間任意張貼未經管理單位同意之文宣傳單。
9. 垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。

10. 汽車、機車、自行車(以下合稱「車輛」)，應各自停放於所屬之停車位種類，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停車位僅限停放機車；自行車停車位僅限停放自行車。且每一停車位僅限停放一台車輛，亦不得堆(放)置任何其他物品。
11. 因搬家、送貨等情事而有臨停之需求，承租戶應事先向管理單位申請並僅得將車輛停放於「暫停車位」或管理單位指定之車位，且停放時間以一小時為限，如未事先申請或逾前揭時間未駛離，住都中心、管理單位得於車輛上張貼「違規通知單」以示警告。

第三條、承租戶有下列情事之一，經住都中心警告或管理單位勸導未改善，得按次數執行扣 4 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

1. 不得存放積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。
2. 不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。
3. 不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
4. 不得隨地便溺或進行其他不檢行為。
5. 不得任意使自家冷氣機滴水達一週以上仍未改善。
6. 不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備）。

第四條、承租戶有下列情事之一，經住都中心警告或管理單位警告或勸導未改善，得按次數執行扣 5 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

1. 不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
2. 不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。
3. 不得於陽台窗戶裝設擋板，以免二氧化碳中毒。
4. 搬移傢俱用品進出居住所或本社區公共空間時，勿破壞牆壁、電梯、

門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。

5. 頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。
6. 不得私自接用公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。
7. 承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。
8. 不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，以免引發火警，依習俗焚燒金紙應由管理單位指定安全地點焚燒不得任意處理。
9. 未經住都中心同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱。
10. 未配合管理人員執行安全勤務。
11. 承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經住都中心或管理單位規勸無效者，其他住戶、住都中心或管理單位得向主管機關報案處理。
12. 需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。
13. 不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。

第五條、承租戶有違反下列情事之一，住都中心得隨時終止租賃契約，承租戶不得異議：

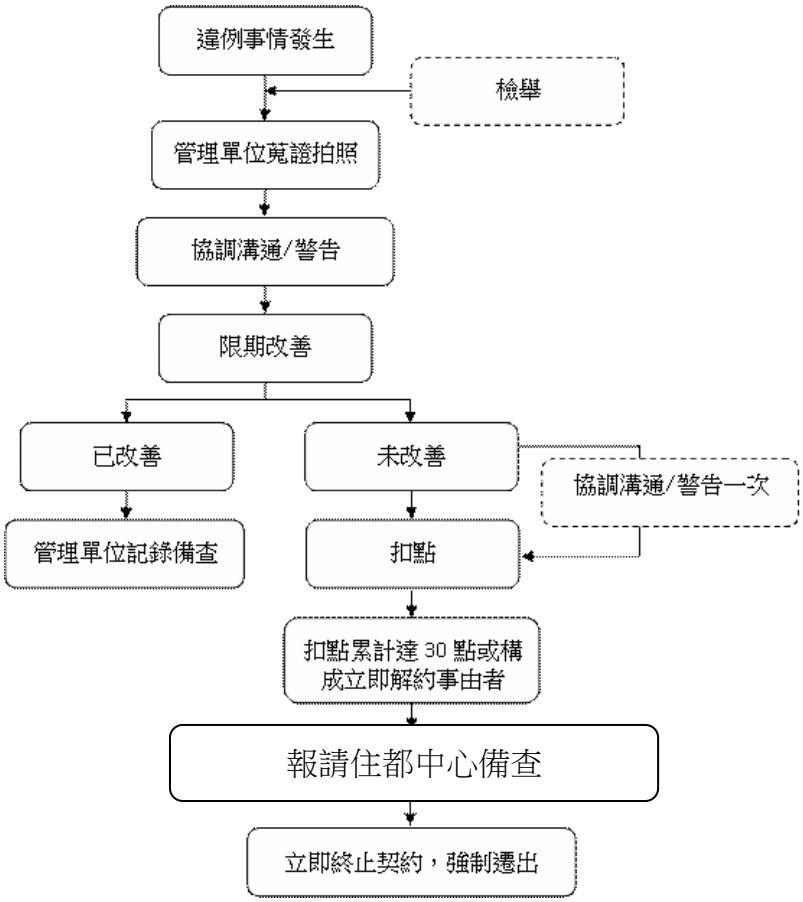
1. 住都中心或管理單位為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者，承租戶應配合辦理。
2. 為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入（出）時應遵

守本社區之遷入（出）管理辦法之規定。

3. 本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。倘用瓦斯筒，應加強注意使用安全。
4. 不得移除本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器等）以維公共安全。
5. 使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，租戶不得加裝電線、電管。
6. 不得在本社區公共空間（係指非本社區指定之地點）燃燒物品（包括且不限於金紙）。
7. 凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本社區，以維公共安全。
8. 不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。
9. 將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。
10. 將租賃權轉讓於他人。
11. 不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為（例如： 任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
12. 不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。
13. 不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
14. 承租戶不得有妨害公共安全或不法行為（例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道）。

第六條、違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由管理單位依本條規定執行扣點等處分後報住都中心備查，承租戶不得聲明異議。

1. 執行扣點等處分之流程如下：



2. 執行扣點等處分之標準如下：

(1) 依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。

(2) 承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位得發函執行累計扣點。

(3) 承租戶違規情節重大，管理單位得報請住都中心後逕由住都中心通知承租戶立即終止租賃契約。

3. 終止租賃契約或不得申請承租標準：

(1) 依本條規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租賃契約事由者，住都中心得發函通知承租人立即終止租賃契約。該承租人經終止租賃契約之日起三年內，不得再申請承租林口世大運選手村社會住宅，承租戶不得異議。租賃契約到期時之扣點累計達 15 點以上者，亦同。

(2) 記扣點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計點數中，

累計點數若已達前目規定之標準，住都中心得發函通知承租人立即終止租賃契約。且住都中心、承租戶應依租賃契約中租賃物返還條款執行。

第七條、本社區承租戶需遵守租賃契約、本管理規則及住都中心訂定之相關規定，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理（例如：扣點）外，本社區承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第八條、本管理規則未詳盡事宜，悉依租賃契約、住都中心訂定之各項規定辦理。

第九條、本管理規則，得由住都中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。