

南港軟體園區二期

專有、共用部分區域內之各類管線修繕、管理、維護權責

作業要點

一、依據

依據「公寓大廈管理條例」及「南港軟體工業園區二期住戶規約」等相關法規訂定南港軟體工業園區二期專有、共用部分區域內之各類管線修繕、管理、維護權責，特訂定本作業要點。

二、目的

釐清專有區域內各類管線維修權責，避免並針對「管理、維護」範疇；及對「建築物所有權」之維護，是否屬全體區分所有權人「共同事務」產生疑義。

三、範圍

南港軟體工業園區二期建築物之各類管線(詳本作業要點第五條第(六)項下各款)。

四、名詞定義

(一)專有部分:指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。

(二)共用部分:指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分:公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

(四)約定共用部分:指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

五、修繕權責劃分

(一)依公寓大廈管理條例第十條規定:「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之…。」

- (二) 依公寓大廈管理條例第十二條：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費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。」
- (三) 凡專有區域內有各類共用設備、管線經過者，其修繕、維護，由管理委員會為之。
- (四) 各類修繕、管理、維護權責劃分皆以「南港軟體工業園區二期」原始竣工圖說為依據標準。若有依法定程序完成分戶之各案授權由管委會依變更後現況認定。
- (五) 住戶租用公共空間例如：門廳、儲藏室…等，其空間範圍內之各類修繕、管理、維護由租用人為之，並負擔其費用。
- (六) 各類機電設備、管線修繕權責

1. 空調：

(1) 屬管委會權責部分

- A. 公共區域之空調設備、管線。(住戶設置者除外)
- B. 專有區域內非屬住戶專用之共用空調設備、冰水管線。

(2) 屬區分所有權人權責部分

- A. 專有區域內屬住戶專用之空調設備、管線。
- B. 凡依「南港軟體工業園區二期住戶接用空調冰水申請要點」申請並經核准增設之空調冰水管線、設備。
- C. 生技樓層：自公共區域機房閘閥關關引接點後之空調冰水管線、設備。
- D. 公共區域屬住戶依規定申請設置之空調設備、管線。(如F棟屋頂生技戶實驗室排氣設備)

2. 消防：

(1) 屬管委會權責部分

- A. 公共區域之消防管線、設備。
- B. 消防栓送水管、消防栓連結送水管經過專有區域內者。

(2) 屬區分所有權人權責部分

- A. 專有區域內屬住戶專用之灑水管路。
- B. 專有區域內屬住戶專用之消防器具(如消防燈具、火警自動警報設備、廣播設備、避難設備、滅火器、通訊設備、排煙設備…等)、管線。

3. 給水：

(1) 屬管委會權責部分

- A. 公共區域之給水管路、設備。

(2)屬區分所有權人權責部分

A. 自當樓層公共區域閘閥開關後引接之給水管路、設備。

4. 排水：

(1)屬管委會權責部分

A. 公共區域之排水管路、設備。

B. 專有區域內有雨水管、露臺排水管經過者。

(2)屬區分所有權人權責部分

A. 專有區域內屬住戶專用之排水管路。

B. 停車場油水分離槽設備、管路修繕維護由二樓使用戶為之。

5. 電氣(插座、照明)、電信：

(1)屬管委會權責部分

A. 公共區域之電氣設備、管線。

B. 公共區域之電信設備、管線。

(2)屬區分所有權人權責部分

A. 專有區域內屬住戶專用之電氣設備、電信設備及管線。

B. 公共區域住戶申請增設電力所設置之設備及管線。

C. 樓層電氣箱分路開關二次側至住戶端之管線。

D. 樓層電信室接線箱二次側至住戶端之管線。

(七)各類管線設備修繕權責歸屬倘有未盡事宜，由區分所有權人提送管委會研商認定，確認歸屬後依據本作業點規定辦理。

(八)除外責任

如因天災或不可抗力之事造成住戶損失者，管委會不負賠償責任。

六、附件：管路圖面。

七、本要點經108年度臨時區分所有權大會通過，公告後實施。