

外觀管理辦法

（一）目的

為維護本社區形象，建築整體美觀及消防安全措施，進而提昇生活品質，特訂定本辦法規範之。本辦法經管理委員會會議通過後公佈實施，其他未盡事宜由管理委員會修訂，得隨時補充公告之。

（二）法令規定

依公寓大廈管理條例法第八條所定：公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

（三）外觀管理規定

屬於本社區之外觀及公設，應按建方交屋時之現狀永久維護使用，如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 空調主機應參考本社區裝修施工管理辦法設置。禁止管線外露，不得銑孔、拆牆影響整體外觀。
2. 廣告物：除一樓店面商家外，授權管委會制訂管理辦法裝設，不得增減改變尺寸。社區範圍內、外觀及二樓以上一律禁止設置招牌廣告物。廣告物之文字、圖案等不得違反法令規定及妨害公共秩序或善良風俗。
3. 廣告物之設置人對廣告物應負安全維護及整齊清潔之責任，若未善盡安全維護責任，肇致危險或傷害他人時，應視情形依法負責。
4. 招牌廣告物之設置不得有以下之情形：
 - (1) 堵塞建築技術規則規定設置之各種開口，或必要之通風、採光設施。
 - (2) 違反消防安全設備設置標準有關消防安全設備之規定。
5. 依消防法之規定外牆不得有妨礙緊急逃生之裝置物品，不得加裝鐵窗或陽台外推。外牆及外部陽(露)台禁止搭設外露花架等影響整體外觀之行為。
6. 各當層之梯廳及電梯內裝潢不得修改(包含安全梯)，梯廳及通道不得放置鞋櫃、堆積垃圾及其他私人雜物等。
7. 若住戶安裝強制(供)排氣式熱水器，其排氣管不得超出工作陽台限定範圍，詳細安裝規範請參照裝修施工管理辦法之(附件十五)。
8. 上述裝設物如應恢復原狀時，由區分所有權人依相關法令負責。

（四）罰則

1. 依公寓大廈管理條例法之相關管定辦理。
2. 違反相關招牌廣告及樹立廣告管理辦法、建築法、消防法等法令及規定者，由縣(市)主管機關依廣告物管理自治條例規定處理。