

裝修施工管理辦法

為維護本大樓結構安全、建物整體及內外景觀、公共設備之完整，能有效管理及做好管制人員車輛物料等進出，維護整體環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本管理辦法。另外，因應社區管理服務需求及全體用戶之權益，裝修施工管理辦法將進行適當之調整及變更。

【裝修申請】

住戶必須先提出建設公司交屋證明或出示轉售之最新權狀確認所有權後才得以申請裝修，並於施工十四日前至管理服務中心辦理及完成下列手續：

1. 填寫「裝修施工申請表」（附件一）。
2. 交付室內施工圖說、施工人員名冊（附件十一）、預定施工起迄日及進料計劃。
3. 簽領「裝修施工管理辦法」、簽立「裝修施工切結書」（附件二）並參照附件提供之裝修前保護措施範例，於裝修施工前完成公區路徑之所有保護措施始可放行施工。
4. 交付「裝修保證金」新台幣伍萬元整，請以即期支票或匯款方式繳付。支票抬頭：誠美樸真社區管理委員會（註記禁止背讓）
5. 匯款帳號：第一銀行-竹溪分行（銀行代號 007）
6. 帳號：606-10-373435
7. 收據請妥善保管至完工申請退還保證金。
8. 完成申請手續後，由管理服務中心發給裝修施工許可證，經張貼於裝修戶玄關大門後始得施工。

【保證金申退】

1. 住戶應於工程完竣並經管理服務中心主管驗收後，填寫「裝修施工保證金退款申請表」（附件八）攜帶該筆保證金收據正本於約定時間至管理服務中心辦理退還保證金作業，違規罰款請按規定繳納後，無息退回裝修保證金餘額，保證金不足扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
2. 裝修清潔費自申請日起累計，無論是否施工，每日皆計新台幣貳佰元整。
3. 本項作業時間約 7-10 日，請屋主及廠商資料備齊以便管理服務中心加速作業。

【裝修規範】

（一）進出管制：

1. 承包商於施工前須依施工人數申辦施工背心。施工人員及卸貨車輛一律由停車場車道入口進出，進入前須至車道哨管理人員登記。
2. 人員進入須全程穿著社區識別背心，裝載材料車輛則須依管理服務中心指定位置「卸貨停車區」停放卸貨時間不得逾 30 分鐘，車輛並開啟警示燈，未遵守此項規定罰款新台幣伍佰元。

3. 臨時停車證如有遺失或毀損者，收取工本費新臺幣貳佰元。
4. 施工中廠商車輛如欲長時間停放停車場時，須事先委託住戶安排其所有之汽車車位，並取得住戶開立之「車位授權使用證明」(附件六)才可長時間停放，嚴格禁止亂停他人車位或畸零地，若經查報或經人檢舉者，得予罰款新臺幣壹仟元整，且該車輛禁止再進入本社區停車場。

(二) 施工動線及當樓層梯廳保護，其保護規定如下：

1. 施工人員及裝修材料運送請使用指定之施工電梯運載，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。
2. 施工中電梯車廂由工務所協助代製壓克力板或防撞布墊先行保護，施工人員操作使用時須注意搭載物品之長寬高尺寸不得破壞電梯之內外裝，並小心門扇開關碰撞造成物品損傷。
3. 施工戶別當樓層之公共走道及梯廳全間與地下室停車格至梯廳動線須鋪設保護材，保護材包覆範圍含地板、壁面、及陽角等。牆面保護材第一層以 PE 板為底，第二層以 2 分厚之夾板包覆並固定陽角(須加角料固定)黏妥接縫加強防護，時常載運物料之走道地板第二層須超過 3 分夾板包覆，若保護工程於施工期間毀損須再重新施作，禁止損及任何公共財產，否則須負復歸全責。
4. 防護前置作業請於施工前三天內完成並通知管理服務中心主管驗收。
5. 因裝修戶於施工時噪音過大，常無法得知門外人員敲門，造成無法立即聯繫屋內人員，煩請裝修戶配合裝設電鈴之作業(建議使用無線電鈴)。
6. 施工時，施工機具及材料須置放於施工戶別室內，禁止堆放於公共梯廳。
7. 請施工人員自行準備清潔用具。

(三) 裝修施工應特別注意事項：

1. R.C 結構牆、R.C 剪力牆無政府核發之室內裝修許可證，絕對禁止施工，違者則向地方主管機關提報處理。
2. 柱、樑等主結構請勿銑孔設置管線以免影響結構安全。若驗收查核發現銑孔，保證金全數沒收，並申請公證單位結構鑒定，如需復原補強，由該住戶承擔所有鑑定含補強費用。
3. 泥作、油漆等污水遵照管理單位指定方式排放，如造成大樓管線阻塞，須承擔維修之所有費用。
4. 各戶樓板皆有鋪設隔音墊，地板禁止打鑿施工，若造成破壞須依照原材料工法鋪設復原，施工方法參見(附件十三)，本案採用旺帝 8mm 靜音樓板墊，住戶可向建商指定廠商採購或選擇同規格之材料，隔音墊施作完成須經指定人員查核。
5. 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)。

(四) 消防、水電設備裝修時應特別注意事項：

(避免因裝修工程造成消防誤報或施工不慎造成水電安全問題)

1. 施工期間玄關大門須常保關閉並塞妥下方門縫，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，如粉塵易使梯廳偵煙式感知器感應而引起消防誤報，施工單位須注意做好防護措施。
2. 裝修人員禁止於本大樓空間內抽煙，經檢舉查報者罰款新臺幣參仟元整。
3. 室內如有設置撒水頭設備樓層，裝修時如須關閉「自動警報逆水閥」以及裝修完畢欲開啟時，請參照裝修施工注意事項圖說(附件十三)第2頁操作，並請避免因開關逆水閥而引起消防誤報。如操作不慎而造成之所有損害須負賠償全責，並罰款新臺幣伍仟元整。
4. 室內如有設置差動式感知器樓層，裝修施工中產生木屑、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，裝修前應做好套袋保護並留意避免造成消防誤報。
5. 施工中搬運材料應避免過長或過寬損及公共設備或設施，搬運前可事前詢問管理服務中心限制規範。
6. 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，如有須移位時，禁止遮擋掩蔽，並須事先知會管理服務中心備查後再行施作，事後再予檢測，以維護消防警報系統運作及全區安全。
7. 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請加設膠管保護，以避免造成電線過載及動物嚙咬破損影響安全問題。
8. 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，請提前二日通知管理服務中心代為連絡原廠商施作，以避免造成弱電設備損壞，其施作費用由裝修戶自行負擔。

(五) 施工時間規定：

1. 每週一至週五上午七點三十分開始接受施工單位進場前登記，施工車輛進場時間每日上午八時起，施工時間上午八時至十二時正，下午十三時至十七時正，十七時三十分清場完畢所有人員及車輛全數離開社區。
2. 星期日及國定例假日，如欲施工須於前二日向管理服務中心提出申請，在不影響週遭社區安寧及環境前提下，星期六暫時同意申請無聲施工，如已有住戶搬遷入住社區居住時，為免影響生活品質，則不得再提出假日施工申請。
3. 打石工程之震動噪音特殊限制：
可施工時間上午九時至十二時正，下午十四時至十七時之時間範圍內完成。
4. 地下室停車場貨物進出注意事項：

限高2.1公尺；因入口坡度大，請確認貨物捆綁確實牢固。

5. 消防工程之施工時限特殊限制：

除另有規定外；未免造成社區內消防系統斷線、短路時間過長危害公共安全，應於欲施作消防設備(施)當日內完成，並請機電設備主管檢查後方可離場。

(六) 違反規定處份

1. 為求施工期間不影響社區住戶與環境品質，裝修施工管理應遵守社區規範，違者開立巡查施工違規通知單(附件三)，並按巡查施工違規通知單之違規罰款一覽表處理。
2. 同一違規事件超過三次，除加倍罰款外，管理服務中心有權建請管委會(業主)暫時停止其進入施工，直至其願意遵守再立切結書。
3. 施工人員不得有偷、搶、賭博、酗酒，滋事、打架等情事發生，違者報警處理，爾後不得再進入本社區。
4. 施工人員作業時，應受管理人員之管理，並不得以任何理由留宿施工現場。
5. 無論任何理由均不可變更建物外觀與原始設計。
6. 變更設計影響外觀，管理服務中心有權行使公權力使其回復原狀。
7. 室內不得設置電信業者機房、租借他人擺放基地台，若經查實即向主管機關舉報並立刻拆除，房屋所有權人除須負擔拆除工程之相關費用外，另須提撥新台幣壹拾萬元做為社區補償津貼。
8. 裝修施工管理期間住戶不得拒絕管理人員入內檢查，管理服務中心有權建請管委會(業主)暫時停止其進入施工，直至其願意遵守再立切結書。

(七) 本辦法由誠美地產代管期間委託伯克錫物業管理顧問有限公司公布實施，其他未盡事宜由管理委員會修訂，得隨時補充公告之。

附件一：裝修施工申請表

附件二：裝修施工切結書(需請屋主填)

附件三：巡查施工違規通知單(違規罰款一覽表)

附件四：施工背心領取證明

附件五：裝修施工許可證

附件六：車位授權使用證明(需請屋主填)

附件七：裝修驗收查核申請表

附件八：裝修施工保證金退款申請表

附件九：裝修施工變更消防系統申請書

附件十：假日裝修施工申請承諾書

附件十一：裝修施工人員名冊

附件十二：空調室外機安裝規範

附件十三：裝修施工注意事項圖說

附件十四：施工變更切結書

附件十五：燃氣熱水器安裝規範