

# 新北市出租住宅住戶管理規則

新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)為維護青年社會住宅(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 本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶(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第三人，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，經本中心或所委託之物業管理單位(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，但第十一款規定，得不經警告或勸導逕行執行扣點：

- 一、未依租賃契約約定如期繳清租金(含管理費)。
- 二、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汽車、機車或腳踏車。
- 三、未依停車場管理要點規定或停車位租賃契約約定使用停車場。
- 四、在本社區公共空間或公共設施(走廊、樓梯間、頂樓等)擺放私人物品或廢棄物。
- 五、搬移任何物品進出居所或本社區公共空間時，破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備。
- 六、未遵守動物保護法、新北市動物保護自治條例及本社區規約有關飼養寵物之規定。飼養、攜帶寵物未善盡照顧之責(如放任寵物於公共區域內任其自由活動、發生傷害他人、干擾安寧、未清理排泄物等情形)。
- 七、在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或沖洗陽台等致水滴滴落屋外之情形。
- 八、垃圾丟棄前未確實做好分類、未將垃圾袋綁緊，或未依相關規定丟棄垃圾及廚餘。
- 九、未經主管機關同意，私自在頂樓或露臺等公共區域栽種花木或蔬果，

或在頂樓野餐、烤肉、嬉戲、追逐、攀爬等行為。

十、在本社區任意塗鴉、刻字、噴漆，或為其他破壞本社區環境清潔之行為。

十一、未注意用火安全，致火災警報器鳴叫。

第三條 承租戶有下列情事之一，經本中心或管理單位警告或勸導未改善，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：

一、隨地吐痰、檳榔汁(渣)、拋棄果皮(核、渣)、紙屑、菸蒂、口香糖或其他一般廢棄物。

二、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。

三、隨地便溺或進行其他不檢行為。

四、在本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所晾曬衣物或堆置任何物品。

五、人為使用不當致污廢水管道阻塞(例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等)。

六、存放、積放垃圾、廢物、散發刺鼻味或惡臭之化學物品或其他物品。

七、玩耍電梯、消防栓等公共安全設施(備)或對講機。

八、任意觸按公共區域或室內之緊急按鈕，且不得以誤觸為由排除責任。

九、私自竄改或複製門禁磁卡。

第四條 承租戶有下列情事之一，得不經警告或勸導即按次數執行扣 5 點累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

一、任意設置或懸掛招牌、旗幟張貼廣告。

二、於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；於陽臺、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。

三、在本社區公共空間或租賃標的內吸菸者。

四、使冷氣機滴水達一週以上仍未改善。

五、私自接用公共水電(例如：庭院、頂樓)。

六、自高處拋擲物品。

七、在室內、陽臺等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他物品。

八、未注意用火安全，致發生火災。

九、未經管理單位、管理委員會或本中心同意，招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，任意張貼或投遞文宣廣告宣傳物、任何形式樣

張或其他影響本社區外觀清潔、完整之行為；或將本社區作為團購取件之地點而利用管理單位轉交團購物品。

- 十、未配合管理人員執行安全勤務。
- 十一、於晚上十點至翌日早上九點之期間，發出噪音、聲響或震動，妨礙他人安寧；經本中心或管理單位規勸無效者，其他住戶、本中心或管理單位得向主管機關報案處理。
- 十二、無故不配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；遇緊急事件，未通報相關管理單位。
- 十三、任意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。
- 十四、有妨害公共秩序之行為(例如:家暴、自裁等不理性行為或涉及民事刑事案件致有關單位至社區關切處理)。
- 十五、於社區、群組或網路社群媒體散播不實言論或申訴之內容與事實不符。

第五條 承租戶有下列情事之一，本中心得隨時終止租賃契約，承租戶不得異議：

- 一、更改住宅之建築構造及增設附加物、搭建違章建築。
- 二、未配合管理單位為辦理訪視、維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者。
- 三、將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。
- 四、將租賃權轉讓於他人。
- 五、出租人或管理單位人員發現承租人實際未居住於其所承租本社區房屋，承租人經出租人或管理單位通知立即遷入該房屋之日起一個月內仍未遷入。
- 六、使用瓦斯桶、煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。
- 七、任意移除、拆卸本社區原有之消防保全、火災警報及廣播系統或其他維生設備（例如：滅火器、監視器、緩降機及其標誌等）。
- 八、任意開啟逃生梯之安全門及排煙窗，或以任何方式攔堵關閉機制，使門扉敞開或無閉鎖狀態。
- 九、使用電力超過負荷。未經管理單位許可並經電力公司完成安全檢查出具證明者，承租戶不得加裝電線、電管。
- 十、有毀損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。

十一、在本社區公共空間燃燒物品。但於管理單位、管理委員會或本中心公告指定之位置焚燒紙錢或社區普渡祭祀活動，不在此限。

十二、將易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，存放或運入本社區。

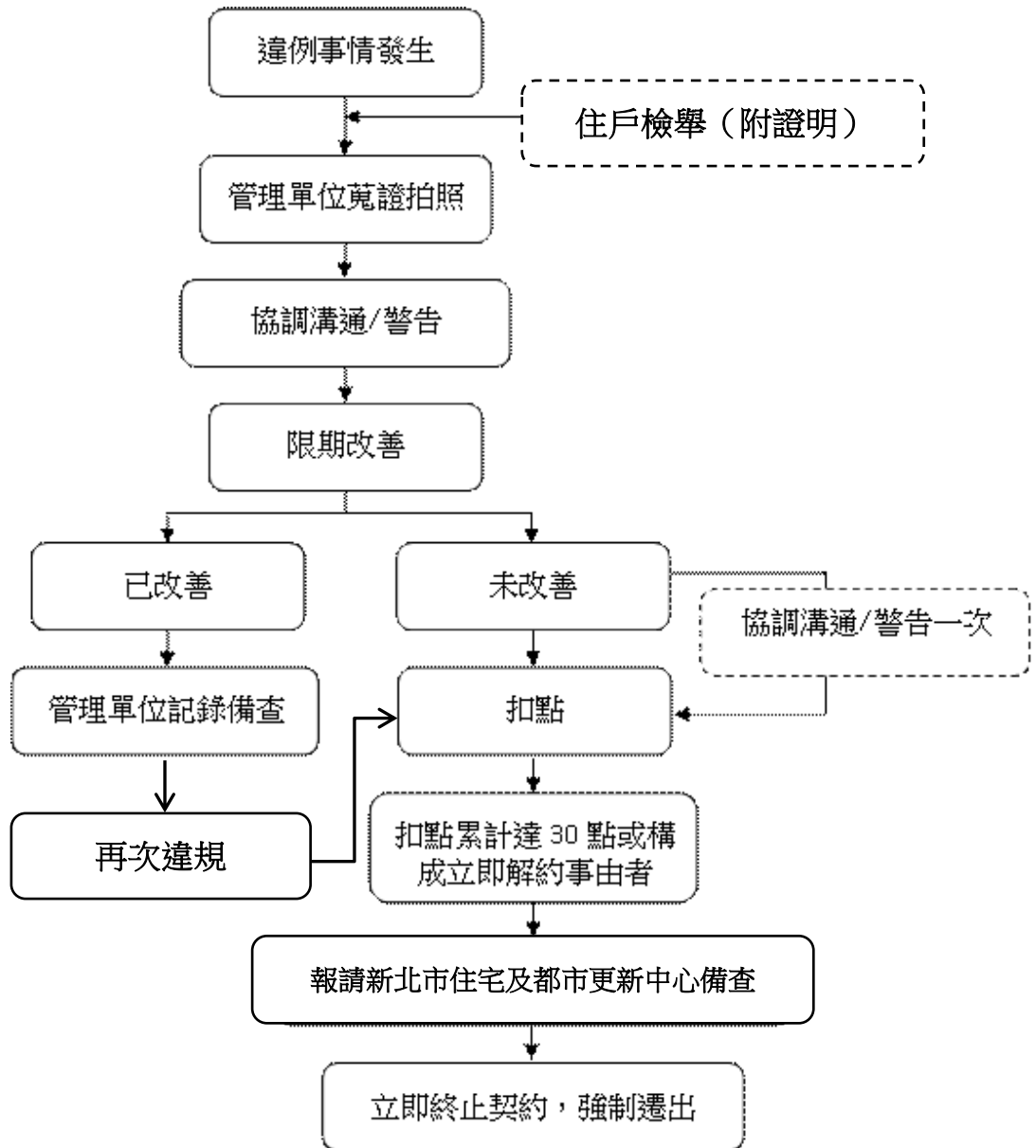
十三、在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

十四、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等），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等）。

十五、對本中心人員或管理單位人員有騷擾、言語侮辱、丟擲物品或其他施以暴力、脅迫之行為。

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，承租戶不得聲明異議。

一、執行扣點等處分之流程如下：



二、執行扣點等處分之標準如下：

- (一)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。
- (二)除本管理規則另有規定外，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。
- (三)承租戶同一情事違規經溝通或警告後雖已改善，如再次違規，管理單位得不經警告逕行發函執行扣點。
- (四)承租戶違反第二條第十一款及第四條之任一規定者，得不經警告即按次數執行扣點。
- (五)承租戶違規情節重大，本中心得通知承租人立即終止租賃契約。

三、終止租賃契約或不得續約標準：

- (一)依本管理規則規定，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，本中心得發函通知承租戶立即終止租賃契約。租賃契約到期時之扣點累計達 15 點以上(含)者，不得續約。
- (二)依前目不得續約者，承租戶及其同居人及其允許為房屋使用之第三人自租約終止或租期屆滿後一年內不得再承租新北市青年社會住宅或其他公共住宅。
- (三)經第一目終止租約後，承租戶於未完成返還房屋前及自完成返還房屋之日起三年內，承租戶及其同居人或其允許為房屋使用之第三人均不得再申請或承租新北市青年社會住宅或其他公共住宅。
- (四)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時，由管理單位報請本中心發函通知承租人終止租賃契約。承租人應依租賃契約之約定返還房屋。
- (五)承租戶返還房屋時如有積欠應負擔之水費、電費、瓦斯費、管理費、遺留物品處理費、公證費、修繕費或損害賠償等費用，於未完成清償前不得再申請承租新北市青年社會住宅。

第七條 本社區承租戶須遵守本社區住戶規約與管理單位、管理委員會或本中心

訂定之各項管理辦法，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 承租戶如違反本管理規則之規定而造成公共空間或公共設備之毀損時，應於管理單位或本中心所訂期限內自行修復並回復原狀。如由管理單位或本中心修復時，修繕費用由承租戶負擔；如造成第三人損害者，亦應自負損害賠償之責。

第九條 承租戶應妥善保管門禁磁卡，如被冒用，所造成之損失，概由遺失者全額負責賠償。

第十條 本管理規則視為社會住宅租賃契約之一部分，如有未盡事宜，悉依租賃契約、本社區住戶規約，或管理單位、管理委員會或本中心訂定之各項管理辦法辦理。

第十一條 本管理規則，得由本中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。