

桃園市社會住宅住戶管理規約

為維護桃園市社會住宅（以下簡稱本市社宅）住戶之共同利益，確保公共安全及良好生活環境之共同遵守事項，除桃園市社會住宅出租辦法外，另訂定桃園市社會住宅住戶管理規約（以下稱本規約）條款如下：

第一條、本規約用詞，定義如下：

1. 主管單位：桃園市住宅及都市更新中心。
2. 管理公司：指受主管單位委任或僱傭領有中央主管機關核發登記證之公寓大廈管理維護公司。
3. 管理人員：指受管理公司委任或僱傭之管理服務人員。
4. 承租人：指與主管單位簽訂社會住宅租賃契約書者。
5. 住戶：承租人及申請資料所列家庭成員、共同居住者。
6. 公共區域：本市社宅租賃房屋以外之基地內其他公用部分，包含但不限於大廳、梯廳、花園、樓梯間、停車場。
7. 記點：
 - (1) 住戶因違反本規約經主管單位稽查屬實，對承租人處以記點登記。
 - (2) 住戶攜帶非住戶之親友進入本市社宅應負連帶責任，若親友於本市社宅內違反本規約經主管單位稽查屬實，對承租人處以記點登記。

第二條、本市社宅之公共設施使用權益屬於全體住戶，不得有侵占、損毀汙染或有妨礙其使用效益之行為。

第三條、本市社宅之主管單位、管理公司或管理人員為辦理交屋、維護、修繕、勘查、訪視之需求，必須進入住戶之屋內者，住戶應配合辦理，無正當理由不得拒絕。前開人員如須進入住戶之屋內維護修繕時，應事前通知住戶，住戶應協調其可配合之期間，惟2次無法配合施工者，應予記點、結案，住戶應負擔相關出勤費用。

第四條、主管單位、管理公司或管理人員勘查訪視住戶，住戶應予配合核對身分，且不得有下列任一行為：

1. 住戶應有實際居住之事實，不得將房屋、汽車位、機車位全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用。
2. 將租賃權轉讓於他人。
3. 未依租約約定如期繳清租金（含管理費）、水費、電費及瓦斯費等相關費用。

第五條、為維護本市社宅之外觀完整，住戶不得有下列各款行為：

1. 更改本市社宅之建築構造、於本市社宅範圍內增設附加物(如基地台)或搭建違章建築。
2. 變更本市社宅外牆顏色、或於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
3. 於陽台或窗戶外裝設鐵鋁窗、花架、網片、格柵、帆布，經主管單位同意者不在此限。
4. 於陽台、窗戶、雨遮放置具掉落危險之盆栽、器物或其他物品。
5. 其他影響本市社宅外觀清潔、完整之行為。

第六條、為維護本市社宅之公共秩序及安全，住戶應遵守下列事項：

1. 住戶遷入、遷出時應遵守本市社宅有關遷入、遷出之規定。
2. 臨櫃訪客及住戶自行洽詢之廠商(修繕、送貨人員等)應至櫃台登記，經管理人員通知後由住戶親自帶領方得進入本市社宅。
3. 發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知主管單位、管理公司或管理人員採取緊急措施。
4. 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，務必通報主管單位。
5. 凡進入本市社宅之住戶，應憑門禁卡(磁扣)刷卡進入；如未攜帶或遺失門禁卡(磁扣)，須經管理人員以證件或其他方式確認身分後，始得協助感應電梯樓層。
6. 本市社宅門禁卡(磁扣)列入電腦管控，並已登記輸入使用者戶別，如不慎遺失請速向管理人員報備，便於刪除作廢，以維護本社區門禁及住戶之安全。
7. 住戶遺失門禁卡(磁扣)應向管理人員申請，其費用併入租金計算。
8. 不得於本市社宅內從事任何違反公共衛生、公序良俗或非法行為。
9. 住戶飼養寵物應善盡照護責任，維護動物之健康、清潔與安全，不得有違反《動物保護法》相關規定之行為。主管單位得依違規情節輕重，採以下處分之一或合併執行：
 - (1) 記點並書面警告。
 - (2) 立即改善。
 - (3) 公告違規事實。
 - (4) 終止租約並收回住宅。
10. 主管單位、管理公司、管理人員若接獲檢舉或通報，發現動物有明顯生命危險、健康受損、被棄置或有危害他人安全等急難情形者，應即通報動保主管機關、里長、警政或消防單位處理，必要時得依法協助相關單位進入住戶之屋內進行必要之處置。
11. 住戶飼養動物若導致社宅環境髒亂、他人受傷或糾紛爭議者，應負損害賠償責任，並不得拒絕管理人員之查證、訪談或現勘。
12. 其他特殊情形經主管單位同意者不在此限。

第七條、為維護本市社宅之環境整潔、美觀，住戶應遵守下列各項規定：

1. 住戶自行或委由他人代為搬移家具用品進出居所或本市社宅公共區域時，不得損壞牆壁、樓電梯、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，住戶均應自行修復回復原貌及其功能，或由主管單位派工修復，修繕費用由住戶負擔，如造成第三人損害者，並應負賠償之責。
2. 本市社宅住戶違反本規約[AOLawFirm1]，除依規約記點外，倘因其行為致主管單位遭其他機關裁罰時，應由該住戶負責繳納罰款。
3. 住戶應維護承租專用部分(含露臺)之環境清潔衛生，其廚房洗碗槽、洗衣機排水、浴室排水管、馬桶及其他專用排水管，應保持暢通，倘有阻塞由住戶自行疏通(或報修自費修繕)，以避免滋生細菌、蟑螂；若因阻塞致災損，住戶應負修繕及賠償責任。

第八條、住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實且通知限期未改善或改善成效不佳，得記5點：

1. 本市社宅公共區域或非曬衣陽臺之處所，不得曬衣物、棉被及堆置任何物品。
2. 不得有不當使用電梯、消防栓、對講機等公共安全設施(備)之行為。
3. 不得於本市社宅公共區域，包含梯廳、走廊…等，擺放私人物品或廢棄物。
4. 不得在自家大門、通道、本市社宅公共區域或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
5. 承租人須於起租日七日內繳交「桃園市社會住宅住戶基本資料」至管理櫃台，並確實填寫；如有變動應主動告知服務櫃台人員即時更正。
6. 不得於公共區域(座椅、桌子、地面等)以不雅姿勢躺臥或有影響衛生之行為。

第九條、住戶應遵守下列各項規定，若違反下列任一規定者，經稽查後屬實且通知限期未改善或改善成效不佳，得記10點：

1. 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。
2. 住戶應負維護本市社宅安寧之義務，不得發出噪音、聲響或震動，妨礙他人公眾安寧；亦請尊重他人權益避免發出擾人聲響。
3. 不得於本市社宅外牆設置或懸掛招牌、張貼廣告。
4. 不得於陽台、窗戶、雨遮放置具掉落危險之盆栽器物或其他物品(遮雨布)。
5. 禁止於自家陽台(露臺)烹煮食物、烤肉與放養家禽(畜)及以有機肥栽種花木、蔬果。
6. 經主管單位或管理公司查獲未經登記之共同居住或共同生活之家屬入住情形。
7. 停車場內嚴禁危險駕駛、超速、逆向、危停及未聽從管理人員指示等。
8. 漏油車輛車主未自行清潔行徑路線及所停放車位置處。

第十條、下列情形經查證屬實者，主管單位得不經勸導，逕行記點[AOLawFirm2]，第八、九條累犯者異同。

說明	點數
1. 掛號郵件及包裹須於7日內領取完畢(掛號郵件退回郵局)，包裹未完成領取予以記點，每逾3日得以連續記點。	5點
2. 不得在本市社宅公共區域和住戶信箱任意張貼、投遞未經主管單位、管理公司或管理人員同意之廣告、宣傳單、告示、警語等一切文宣。	
3. 住戶委請管理人員代刷門禁每戶每月以1次為限，每逾1次得連續記點。	
4. 本市社宅全面禁菸，不得在公共區域及租賃範圍吸菸，並禁止隨意吐痰或檳榔汁(渣)。吸菸採累進記點，第1次10點，第2次30點，第3次30點。[AOLawFirm3]	10點
5. 不得任意丟棄果皮、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱於公共區域內(含大廳、中庭、走廊、頂樓及地下室停車場)；垃圾(含大型家具等)應丟棄於本市社宅規定之位置，並確實做好分類。	
6. 搬移家具、用品進出住所或本市社宅公共區域時，不得擅自移動或破壞牆壁、樓電梯、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。	
7. 頂樓平台屬公共區域，除管理公司公告之活動或經主管機單位同意外，不得私自栽種花木或蔬果、野餐、烤肉，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬。	
8. 不得有造成其他住戶或一般民眾對本市社宅負面影響之行為，包括影響生活品質、精神健康等事項，[AOLawFirm4]採累進記點。	
9. 汽車、機車，應各自停放於所屬之停車位，未持有身障及婦幼證明不得停放身障及婦幼車位，未充電之車輛不得停放電動車位，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，且每一停車位僅限停放一台車輛，不得超出格線，亦不得放置其他物品。	
10. 行人不得行走於汽、機車專用斜坡通道，不包含工作人員因應職務所須之巡查、現勘及施工等。	
11. 禁止機車及腳踏車行駛於大廳、人行道、中庭等公共區域；不得踐踏及傷害草坪、花叢及地磚之行為。	
12. 不得於窗戶外裝設鐵鋁窗、花架或陽臺欄杆上加裝塑膠布。	15點
13. 不得於本市社宅公共區域內及外牆塗鴉、刻字、噴漆。	
14. 不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為(例如：任意傾倒阻塞物於流理臺、馬桶等)。	

15. 不得招呼小販或推銷人員進入本市社宅販賣、推銷物品，或投遞廣告物於本市社宅住戶信箱。	15點
16. 住戶及寵物不得隨地大小便或進行其他違反公序良俗之行為。	
17. 非緊急狀況下，個人未妥善或不當使用設備，導致偵煙器頻繁誤報或致設備故障之情形。	
18. 不得於本市社宅燃放鞭炮或焚燒紙錢。	20點
19. 不得任意開啟常閉式逃生梯之安全門、排煙窗及排煙閘門，並禁止以任何方式攔阻關閉機制，使門扉敞開或處於無閉鎖狀態。梯廳排風(煙)窗如確有開啟之必要，須經管理人員同意。	
20. 不得規避、妨礙或拒絕主管單位、管理公司或管理人員為辦理各項設施之維護檢修、關懷訪視。	
21. 應善盡正常使用及維護本市社宅公共設施及租賃房屋(含附屬設備)之義務，禁止毀損設備或製造髒亂等情事。	
22. 不得於屋內任意堆放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或其他產生惡臭之物品。	30點
23. 於本市社宅公共區域使用之公用物品，未經管理人員同意，不得攜帶離開。	
24. 不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。	
25. 不得擅自接用公共水電。	
26. 任意更改、拆卸本市社宅之消防、火警警報、保全設備及廣播系統。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點[AOLawFirm5]。	
27. 禁止裝修影響本市社宅設施、設備，或於本市社宅範圍內增設附加物(如基地台)或搭建違章建築。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
28. 私自竄改、複製門禁磁卡等行為。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
29. 禁止汽車行駛於人行道、中庭等公共區域；不得踐踏及傷害草坪、花叢及地磚之行為。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
30. 以偽造車牌、未懸掛車牌或以其他方式進入本市住宅停車場之車輛。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
31. 違規使用電力造成社宅損壞；非經主管單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，住戶不得加裝電線、電管。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	

32. 非於緊急狀況，按壓室內或公共區域消防設施、緊急壓扣、電梯緊急通話按鈕等，導致警報發報作動。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	30點
33. 禁止放任寵物於公共區域內自由活動，應以長度不超過1.5公尺之鍊繩牽引，另大型或有攻擊記錄之犬隻，出入公共區域應戴口罩，並由成人伴同。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
34. 住戶向管理人員使用不當字眼辱罵或產生肢體碰撞。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
35. 不得從高空擲物下樓。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
36. 將動物置於陽台、室內戶外、車內等處所，導致動物受困、曝曬、飢渴等危害情形。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
37. 飼養攻擊性、傳染病或屬禁止飼養之動物。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
38. 未清理動物排泄物，造成異味或孳生蚊蠅。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	
39. 虐待、棄養或使動物處於不當照護情況。經管理人員限期改善未果或再犯者，採累進記點。	60點
40. 不得有妨害公共安全或不法行為，例如持(丟)刀威嚇、攻擊他人或自我傷害、持有毒品、槍械違禁品或酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸食(施打)違禁物品、妨害風化、竊盜、收受(買)贓物等其他不法情事)，或有惡意行為，例如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、爬窗、跨越陽台或頂樓外牆、丟菜刀、自樓上丟(掉)落動物…等不當行為。[AOLawFirm6]	
41. 凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本市社宅，以維公共安全。	
42. 不得在本市社宅從事色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業或行為。	
43. 承租人未實際居住事實，將房屋、汽車位、機車位全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用。	
44. 不得對他人反覆或持續為違反其意願之行為，監視觀察、尾隨接近、歧視貶抑、通訊騷擾、不當追求、寄送物品、妨礙名譽、冒用個資違反跟騷法之不法行為，影響其日常生活或社會活動。	

第十一條、違規處分：本市社宅之住戶若有違反管理規約之情事，由主管單位、管理公司及管理人員依本條規定執行記點處分及相關作業，承租人不得異議。

1. 違規事件發生開立違規記點單，並經確認及主管單位審核後，予以記點。

2. 記點項目由管理人員每月登記，點數併入每戶之累計點數中，累計點數若已達60點，應立即由管理公司報請主管單位備查後終止租約，且承租人應依租賃契約之房屋返還條款執行並負擔相關費用。
3. [AOLawFirm7] 承租人於未完成退租、返還房屋、清償應負擔之所有費用程序之前，不得再申請承租本市社宅；並通知國家住宅及都市更新中心列管。
4. 承租人及原申請資料所列之家庭成員，若轉租至本市另一社宅，於起租之日起，記點紀錄仍持續累計。(原社宅之終約日至另一社宅之起租日間隔三年(含)以上者，經主管單位同意者，得不在此限。)
5. 終止租約或不得申請承租標準：
 - (1) 因承租人、承租人之同居人或經承租人允為租賃物使用之第三人，違反租賃契約、申請須知或規約，經住宅處、主管單位或國家住宅及都市更新中心提前終止租約或租期屆滿後始發現者。
承租人及其家庭成員自終止租約日或發函通知日起二年內不得申請本市社宅。
 - (2) 承租人於本市社宅或國家住宅中心桃園社宅租期屆滿時，於承租期間有違規紀錄或積欠租金者，主管單位得不予續約。

第十二條、 本市社宅住戶需遵守本市社會住宅住戶管理規約與主管單位訂定之各項管理規範，有違反者，除應依本規約[AOLawFirm8]辦理(例如：記點)外，本市社宅承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第十三條、 有關本市社宅住戶有水、電、瓦斯等更名需求，請自行向各事業單位提出申請變更戶名，以免影響自身相關權益，退租時應協助及配合主管單位辦理戶名更回。

第十四條、 本規約若有未詳盡之事項應依住宅法、桃園市社會住宅出租辦法、租賃契約及相關法令規定辦理。

第十五條、 本規約[AOLawFirm9]得由桃園市住宅及都市更新中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。