

管理委員會組織章程

第壹章 總 則

- 第一條：本組織章程係依據公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）及施行細則（以下簡稱細則）暨本社區住戶規約（以下簡稱規約）之規定訂定之。
- 第二條：本會定名為『山妍四季蝶舞行館管理委員會』（以下簡稱管委會）。
- 第三條：管理委員會以保障本社區全體住戶之權利及遵守其應盡之義務，為提供良好之居住環境，執行社區生活服務、行政庶務、設備維護、環境清潔、安全警衛及緊急突發狀況之處理為宗旨。

第貳章 管理委員會

第四條：管理委員會之組成

- 一、依條例第二十九條及本社區住戶規約第五條規定，每年十一月召開區分所有權人會議選出管理委員組成，本社區規劃為三個選舉區，全區三棟每棟三名。共計選出九位管理委員。管理委員由各選舉區內區分所有權人按每戶一票，以無記名單記法(最高票當選之原則推選產生，任期為一年，連選得連任一次)，各選舉區落選之最高票者，為候補委員於該選區委員出缺時遞補之。
- 二、委員之推選人、被推選人必須為本社區之區分所有權人或配偶及直系親屬。一戶房屋如由數人共同持有時，應推派一人為區分所有權人代表。
- 三、管委會設主任委員一人，副主任委員一人，財務委員一人，監察委員一人。主任委員，副主任委員一人，財務委員一人，監察委員一人由全體委員互(推)選之。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務委任其他委員處理。
- 五、委員為無給職，其任期為一年自當年二月一日起至隔年元月三十一日止連選得連任一次（連任以一次為限）。
- 六、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員、及其他管委員選任時應予公告，解任時亦同。
- 七、管委會決議須經二分之一委員以上出席及出席委員過半數同意，其決議案相等於所有權人及住戶之同意。

第五條：會議之召開及議事規則

- 一、每二個月至少召開委員會會議乙次。如有必要時，得經三分之一以上委員之書面同意召開臨時會議。
- 二、管理委員若無法出席管理委員會會議，應於開會前以書面方式辦理請假，或委任其配偶及直系親屬或當棟候補委員代行其職權。

第六條：管理委員會之權責

- 一、解釋規約條款。
- 二、管理方針之審定及管理辦法之訂定。
- 三、管理業務之委任及督導。
- 四、年度預算之審核。
- 五、公共設施工程之驗收點交。



- 六、管理費用之審查。
- 七、其他有關社區管理事項之決定及區分所有關係所生事務之處理。
- 八、管理委員會除條例第三十六條第七、八、九款及本條第一款所訂之職務外，得將管理委員會職務之一部份，以書面委託管理服務人。但每月管理費公共基金及其他經費，得委託管理服務人收取。
- 九、有關社區各項採購案審議

第七條：主任委員之職權

- 一、綜理管理委員會各項事務。
- 二、對內為管理委員會主席。
- 三、對外代表管理委員會。
- 四、協調解決委員間之爭議。
- 五、於區分所有權人會議中報告有關執行事務。
- 六、對共用部份投保火險，責任險及其他財產保險。

第八條：副主任委員之職權

- 一、輔佐主任委員處理社區各項事務。
- 二、主任委員、財務委員請假或因故不能行使職務時，代理行使職權。

第九條：財務委員之職權

- 一、代表管理委員會審核年度預算決算之編製。
- 二、代表管理委員會審查公共基金、管理費用、使用償金等之收支。

第十條：監察委員之職權

- 一、監察委員得調查管理委員會業務及財務狀況，查核簿冊文件，並得請求相關人員提出報告，必要時得代表管理委員會委任律師、會計師審核之。
- 二、主任委員、副主任委員或財務委員有違反法令、規約、章程之行為時監察委員應召集管理委員會議討論停止其職權。
- 三、管理委員會有違反法令、規約、章程或其他使全體住戶權益受重大損害之虞之決議時，監察委員得於管理委員會中提案覆議，不受章程第十四條規定之限制。
- 四、對於管理委員會編造提出於區分所有權人會議之各種表冊，應核對簿冊，據調查實況報告意見於區分所有權人會議。
- 五、住戶違反社區各項管理規約之協調、制止及訴訟相關資料之提供。

第十一條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員之消極資格：

有下列情事者不得充任主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員其已充任者，即當然解任並另行選派。

- 一、曾犯詐欺、侵犯罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復職者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第十二條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員

應具備資格及解任條件：

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員監察委員、應具備區分所有權人或配偶及直系親屬資格並具備居住事實者。



- 二、管理委員應具備區分所有權人或配偶、直系親屬資格。
- 三、管理委員無故缺席達三次（不含）無法出席者，得經管理委員會決議後，視為解任。
- 四、管理委員違反規約之規定，經管理委員會督促、協調仍未能於限期內改正者，視為解任。

第十三條：管理委員之罷免、遞補及補選：

管理委員，須經該管理委員選區之區分所有權人五分之一聯署，向管理委員會提出罷免案申請，主任委員應於三日內公告罷免理由及被罷免人答辯說明，並於十五日內辦理該選區區分所有權人投票。罷免案之成立，應經該選區區分所權人二分之一之投票，經投票二分之一以上同意罷免通過之。

前款被罷免人若為主任委員、副主任委員或財務委員時，在罷免程序進行時暫由監察委員代行職務。

管理委員之罷免提案成立時，應即暫停其管理委員之職務，至投票結果公佈。

同意罷免通過後，被罷免人即解任，由候補委員遞補，如該選區已無候補委員時，由該選區另行選出代表該選區之委員。

第十四條：管理委員會覆議案之提出與決議程序：

- 一、應由全體委員三分之一聯署始得提案。
- 二、覆議案應經出席委員三分之二之決議始得通過。
- 三、同一議題之議案祇得提覆議案一次。

第參章 社區服務中心

第十五條：管理委員會徵聘之管理公司，在本社區應設置社區服務中心，秉持社區管理委員會之決議，綜合負責管理社區整體事務。

第十六條：社區服務中心之組織

- 一、社區服務中心受管理委員會之督導管理，為服務性質之單位，管理費收支以實用實收為原則，其現場主管之派任、異動應知會管理委員會。
- 二、社區服務中心設主管一人，行政助理一人，下設設備維護、清潔、園藝、保全等四組。
- 三、管理委員會應聘請專業管理公司，負責綜合管理工作。

第十七條：社區服務中心之職掌

- 一、擬定社區管理辦法及使用規定。
- 二、執行區分所有權人會議及管理委員會之決議事項。
- 三、執行社區行政庶務、設備維護、清潔環保、保全及庭園栽培維護等工作。
- 四、編製年度預算。
- 五、編製管理及財務報表，收取及保管管理費。
- 六、其他有關社區管理事項及突發事件之處理及文件保管事項。
- 七、緊急狀況之處理。
- 八、防颱【災】編組。
- 九、管理委員會會議之籌辦、記錄及交接等各種文件保管。



第肆章 附則

第十八條：本章程如有未盡事宜，以住戶規約、公寓大廈管理條例及施行細則為準。

第十九條：本章程經管理委員會討論通過後實施，修正時亦同。

中華民國九十九年四月十九日第一屆管理委員會第十四次例會通過。