

房地買賣預訂單

日期：民國 年 月 日 編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：			連絡電話	
通訊地址				E-MAIL	
賣方(建設公司)	三毅建設有限公司	建案名稱	印涼州		
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 匯款 收款人：		
	民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。收款人：				
	銀行	淡水區農會-代號 778	戶名	三毅建設有限公司	帳號 77801-01-104989-7

訂購內容及說明：

戶別	樓 戶	面積： 平方公尺 (約 坪)	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	土 地	面積： 平方公尺 (約 坪)				
車位	機械車位地下層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第 249 條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>						
備註						
買受人簽章	銷售人員簽章		自售：建設公司 主管簽章	自售：建設 公司專章		

附註說明：

1. 第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋暨土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：三毅建設有限公司

茲為「印涼州」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

一、契約審閱期

本契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日。

(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落：

台北市大同區雙連段二小段670-1、671-1、672、673地號等四筆
土地，面積共計268.00平方公尺(81.07坪)，使用分區為都市
計畫內第三種商業區。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「印涼州」編號第____樓第____戶(共計____戶)，
為主管建築機關核准112年03月15日第112建字第0055號建造執照
(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一)。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- 1、買方購買之停車位屬：法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第____層平面式機械式其他____，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位。該停車位有無獨立權狀，編號第____號車位____個，其車位規格為長____公尺，寬____公尺，高____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計____平方公尺（____坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。
- 2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本案停車空間總面積335.12平方公尺（101.37坪）佔共有部分總面積 1191.65 平方公尺（360.47坪）之比例為 28.12 %。
- 3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

買方購買「印涼州」____樓____戶，其土地持分面積____平方公尺（____坪），應有權利範圍為____/10000，計算方式係以專有部分面積____平方公尺（____坪）占區分所有全部專有部分總面積1884.98平方公尺（569.95坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

1、專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

(1) 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

(2) 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

包括：

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷_____平方公尺（_____坪）及雨遮_____平方公尺（_____坪）。

2、共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

(三) 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電信室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（_____）。

(二) 本「印涼州」共有部分總面積計_____平方公尺（_____坪）；專有部分總面積計_____平方公尺（_____坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「印涼州」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、房地面積誤差及其價款找補

- (一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- (二) 依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- (三) 前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1、專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟

元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

七之一、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之良炎建設有限公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件一)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

付款帳戶如下：

金融機構：淡水區農會 銀行 本會 分行

戶 名：三毅建設有限公司 帳號：77801-01-104989-7

九、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者不在此限。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一) 地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積575.74平方公尺（174.16坪），扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積305.93平方公尺（92.54坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三) 屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件三之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二) 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂

等材料或其他類似物。

(三) 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十二、開工及取得使用執照期限

(一) 本預售屋之建築工程應在民國____年____月____日之前開工，民國____年____月____日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、建築設計變更之處理

(一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

(二) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定

之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

- (三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起30日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

十四、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關

費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

註：本預售屋為考量大樓安全，並未配設天然瓦斯。

十五、房地所有權移轉登記期限

(一) 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二) 房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- (三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- 1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- 2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- 3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十六、通知交屋期限

(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- 3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

(二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

(三) 買方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- (四) 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十七、共有部分之點交

- (一) 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- (二) 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十八、保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十九、貸款約定

- (一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整(詳附件一付款明細表)，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。
- 惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
- 1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
 - (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - 2、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - 3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- (三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

二十、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

二十一、房地讓與或轉售條件

- (一) 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- (二) 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- (三) 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

二十二、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一) 地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二) 房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二十三、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四) 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二十四、賣方之瑕疵擔保責任

- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二) 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十五、違約之處罰

- (一) 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地

價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

(四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

二十六、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

二十七、疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

二十八、合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

二十九、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、
連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司
（或商號）地址、公司（或商號）電話。

三十、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三十一、未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

註：買賣權益特約條款

(一)

- 1、為維護本建物區分所有權人及住戶之權利與義務，買方同意遵守本建物之附件四「住戶管理規約」及附件八「區分土地、建物所有權人同意書」之各項規定。
- 2、本建物除後列之約定權利歸屬外，空間、設備之共同使用部份，於管委會成立前依本契約書附件四「住戶管理規約」，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」等相關規定管理使用。
- 3、本建物地下一層之防空避難室於發生緊急事件時，應開放區分所有權人或住戶作防空避難使用。

(二) 賣方附贈共有部分之裝修及設備說明

- 1、本大樓所屬之共有部分，為促使本空間靈活運用並提昇本大樓之附加機能，買方同意授權由賣方負責統一規劃設計裝修及安裝設備，供全體住戶使用並增加活動空間以提昇生活品質，共有部分所贈送之裝修設備、材料、數量及施工管理等衍生費用均由賣方負擔。
- 2、買方充分了解本契約書買賣價金並不包括上開規劃部分，而為賣方提供買方無償使用，且日後不得以上開使用不符為由，向賣方主張權利及物之瑕疵擔保責任。
- 3、賣方附贈之公共設備於本建物管委會成立後，隨同其他公設一併點交管委會；倘於點交後本建物之區分所有權人或主管機關有異議時，由管委會發文通知賣方，賣方同意無條件回復與竣工圖說相符之原狀（並以一次為限）；買方不得就上開情事據此向賣方主張權利及物之瑕疵擔保不完全給付及損害賠償等向賣方求償。
- 4、前述附贈之裝修設備及相關工程等皆為現況點交予本建物管委會，買方於簽訂本契約書之同時已充分明瞭前述使用狀況及雙方間之權利、義務，且買方同意倘前述使用狀況與建築相關法令不相符時，不得以任何理由要求賣方辦理上述及其他各項工程之建造執照及使用執照增設、變更。

立約人（買方簽名：_____）

附圖：一、房屋平面圖

二、車位平面圖。

附件：一、付款明細表。

二、代辦貸款委託書。

三、建材設備說明。

四、住戶管理規約及同意書。

五、裝潢工程切結書。

六、裝潢施工管理辦法。

七、共同及約定專用部分之權利範圍圖說。

八、區分土地、建物所有權人同意書。

九、建造執照影本。

十、代刻印章授權書。

十一、連帶擔保書面影本及核准公文影本。

立契約書人

買方：

(簽章)

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：三毅建設有限公司

(簽章)

負責人：呂子郎

統一編號：54299506

通訊地址：新北市淡水區新春街35-9號2樓

連絡電話：02-26283188

中 華 民 國 年 月 日

附圖一 房屋平面圖

附註：一、買方於簽約時已充分認知其購買之房屋生活機能係以本平面圖上之文字標示為準，倘若日後買方自行變更，則一切與賣方無關。

買方確認簽名：

附圖二 車位平面圖

附件一 付款明細表

項 目	應 繳 總 額 (新 台 幣)	備 註
簽 約	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
工 程 開 工 款	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
主 結 構 工 程 零 付 款		
主 結 構 體 成	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
申 請 使 用 執 照	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
金 融 機 構 貸 款	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
交 屋	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
總 價	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
註 冊 期 數 分 攤 如 有 錯 誤 ， 以 總 價 為 準		

附件二 代辦貸款委託書

買方： (以下簡稱買方)

立委託書人

茲因買方訂

賣方：三毅建設有限公司 (以下簡稱賣方)

購賣方所興建之「印涼州」第____樓第____戶共____戶車位編號____號，委託賣方代向金融機構辦理抵押貸款，以資繳付預購房屋之部份價款，經雙方同意簽定有關約定事項如左：

第一條：買方委託賣方代向金融機構申請貸款

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，做為買方應繳付賣方「買賣總價」之一部份。

第二條：買方同意於所購房屋所有權移轉登記前委由賣方或賣方指定之代理人代辦貸款之手續，買方應於賣方通知期限內如期辦妥貸款手續，同時簽立貸款金額直接撥入賣方專戶「淡水區農會銀行本會 分行 帳號為77801-01-1049897 戶名：三毅建設有限公司」之委託書，及貸款金融機構所要求之一切文件，並簽立與貸款金額及未繳款同額之本票繳交賣方(賣方於領取貸款金額後退還本票予買方)。

第三條：買方應提供所訂購前開之房屋所有權作為擔保品辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，如另需保證人時並願依貸款金融機構之規定覓具連帶保證人配合辦理。

第四條：申請貸款之金額、期限、利率及償還方式買方應遵守貸款金融機構之規定辦理。

第五條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人與保證人親自出面或補具相關證件時，買方悉依賣方通知並如期辦妥，其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅雜費、手續費、保險費、代辦費等，買方願依期限先行預繳，於交屋時憑實際單據多退少補。

立契約書人

買 方：
法 定 代 理 人：
身 份 證 字 號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

賣 方：三毅建設有限公司
負 責 人：呂 子 郎
公 司 統 一 編 號：54299506
通 訊 地 址：新北市淡水區新春街35-9號2樓
聯 絡 電 話：02-26283188

中 華 民 國 年 月 日

附件三 建材設備說明

■ 結構：

本大樓新建工程採鋼筋混凝土構造，特聘結構專業技師，由電腦程式精確計算，並經專家審核。全部基礎、樑柱、樓板、外牆等皆依都發局及建管處核准圖樣施工，且建材均不含未經處理之海砂及輻射鋼筋。無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則及主管機關審查標準。

■ 外觀：

經知名建築師精心設計，典雅氣派，建築物外觀正面、側面之主要景觀採進口大面磚及氟碳烤漆金屬收邊做為主要立面設計、側面則以進口大面磚及馬賽克做為設計。全棟以現代雕塑藝術之手法加以創作，正面一、二樓柱體與露樑部份亦以進口大面磚及烤漆金屬做為設計元素、藉以呈現玉璽與多色澤變化之玻璃，如國畫之意象來呼應本案之案名特色，而方口型的金屬框體造型，更增加建物的雕塑如印章般立體美感；立面外開窗以內退之景深窗作為設計，以保持通風之條件使本建築氣宇非凡，獨特出眾，創造最精緻之經典建築。

■ 門廳：

- 一、壹樓門廳入口採用豪華藝術大門，並配置高科技門禁系統及高級門鎖；地坪鋪設石材；平頂採造型天花板搭配精緻照明高級燈飾，整體規劃設計，格調高雅，氣派美觀。
- 二、貳樓以上電梯門廳地坪及正面牆面以大面石英磚配合收口精心設計處理、各層梯廳側面採自然光之窗戶開口設計、平頂及其他牆面刷水泥漆表現潔淨感、樓梯間地坪鋪止滑石英磁磚。

■ 門窗：

- 一、玄關門／各戶入口大門採雙重隔音豪華鋼木門，並配備感應卡電子式高級門鎖。

二、房間及浴室門採用精心設計之木作門。

三、室外門窗／採錦鋁、正新、中華等氣密等級之鋁門窗，材質為鋁料烤漆處理；外窗台並以鋁框料收邊。

■ 室內裝修：

一、地坪／採45*90及80*80高級大面石紋地磚。。

二、牆面／各戶室內採得利、長城、虹牌等水泥漆。

三、平頂／各戶室內天花板採得利、長城、虹牌等乳膠漆，美觀大方。

■ 衛浴設備：

一、浴室設備／採毅太衛浴等進口衛浴設備。

二、浴室配件／採毅太衛浴等系統及配件；淋浴設備為毅太衛浴等名廠產品。

三、各戶配備高級五合一多功能乾燥機。

四、地坪為30*30cm止滑地磚及牆面為30*60cm高級進口磁磚。

■ 小型廚具設備：

一、各戶均配置小型之廚具採用玻璃烤漆面板，歐式整體造型人造石檯面及小型高級不銹鋼洗濯槽及龍頭、電熱爐整體規劃並以內置式冰箱設計，講求歐式之設計風格。依實際尺寸調配。

■ 電梯設備：

一、採用第一級廠之日立永大或三菱十人份交流變頻豪華電梯，廂內並設隱藏式攝影監視器。

二、電梯採用不銹鋼及富美家高級進口鋼飾板。

■ 屋頂平臺：

一、塗PU防水膜。

二、鋪設高級止滑地磚。

■ 空調設備：

採分離式空調設計，各戶預留分離式冷氣電源出線口及管線穿樑、壁套管，以維整體外觀之高雅完整。

■ 家庭自動化安全管理系統：

一、各戶安全系統／

1、各住戶內設置彩色螢幕免持聽筒SAFE HOUSE對講系統，能與壹樓訪客做通話及開門功能。

2、各戶彩色對講機可戶對戶對講(加影視),附數位相框,時間訪客影像監看。

二、C C T V 數位錄影系統／

1、電梯內裝設隱藏式攝影機。

2、設置數位錄影主機，紅外線LED照明攝影機，二十四小時監錄存檔於硬碟中。

三、門禁管制系統／

1、壹樓大門設高科技讀卡門禁管制系統。

2、電梯內設置感應式讀卡機管制進出。

3、各戶設保全對講主機。

4、各戶防火大門設感應鎖。

■ 電視、電話及通訊設備：

一、住戶客廳及各臥室預留電話線引入暗管及插座。

二、屋頂統一裝置UHF／VHF／FM天線架，並附天線、放大器及整合器。

三、統一規劃社區有線電視網路架構並預留管路，可裝設社區有線電視台(第四台)。

四、預留家庭電腦網路系統管線插座，住戶與電信單位連線(客戶自理)，即可享受網際網路的資訊生活。

■ 消防安全系統：

一、安全標示系統／各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，各層設乾式滅火器，以供火警時緊急使用。

二、所有消防設備均按政府消防法規標準設計施工，並經消防檢查合

格。

三、屋頂裝置避雷針設備，以確保住家安全。

■ 電器設備：

一、每戶採單相三線式一一〇V／二二〇V供電，各戶設獨立電錶。

二、室內採暗管配線，所有電管採南亞、大洋等正字標記PVC管，電線採太平洋或華新麗華等正字標記電線電纜。

三、室內開關、插座均採國際牌高級大型面板。開關箱內裝設士林、台安、台芝等名牌無熔絲開關，確保用電安全。

■ 給水、排水設備：

一、採間接供水方式，自來水經由總表流入蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由獨立分表，以重力方式給水至各住戶。

二、住戶污水、雨水各以獨立管道排放，符合環保衛生標準，污水管及排水管採用南亞、大洋等正字標記排水專用PVC管。

三、各戶室內冷熱水管均採不銹鋼管，熱水管加披覆。

四、各戶加設獨立給水總開關閥，方便維修。

■ 機械停車設備：

■ 特約事項：

以上所列建材及設備，賣方在下列情形得更換同級品。

一、建材進口廠商停止進口、製造商不再生產或市場已無該商品銷售時。

二、本公司為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有各項顏色、規格、管道間、庭園景觀之修正權，並於必要時改用同等級建材，但以不損及購買者之權益為原則，以求盡善盡美。

三、上述建材廠牌之使用，賣方依前項規定有選擇權。

四、若買方室內建材變更時依買賣雙方之建築設計變更之處理規定辦理。

附件四 住戶管理規約及同意書

「印涼州」公寓大廈管理規約草案

本「印涼州」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 本建物二樓A戶、B戶及C戶之露台空間其使用權利及維護義務約定專屬由二樓A戶、B戶及C戶管理使用與其他各戶無涉，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待。

(2) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

為共用部分且有登記車位編號者，依其產權登記之編號

(二)停車空間之使用管理：

停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，以隱藏式設施為準。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下無其他共用設施設置。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次(至少一次)。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任之。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區

分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：

除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內於一樓大廳公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第十一條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - 1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 2. 住戶不得飼養動物。
 - 3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第十二條

住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二) 內部牆面裝修。
 - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

第十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第十四條

其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第十五條

爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之
台北地方法院為第一審法院。

第十六條

違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - （三）住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應

予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十七條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第十八條 本規約訂立於民國__年__月__日。

住戶管理規約同意書

本『印涼州』社區管理事項在本社區管理委員會未正式成立前，本人（效力及於繼承人、讓受人、承租人、典權人）同意委請起造人（賣方）代為處理各項管理事項，並由三境建設股份有限公司成立臨時管理中心代為管理，並願遵守前列本社區住戶管理規約，俟本社區管理委員會成立，本規約由起造人移交「本社區管理委員會」存執，以資遵守。

立同意書人：

姓 名：

身 份 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 裝潢工程切結書

立切結書人：_____購買「印涼州」台北市大同區雙連段二小段670-1、671-1、672、673號地號等四筆，基地上第__樓第__戶共__戶，立切結書人於交屋後如有裝潢工程願無條件遵守本買賣契約書附件六裝潢施工管理辦法及附件四住戶管理規約之各項規定，若有違反各項規定之任何情事，願接受本大樓管理單位之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任。

另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣參萬元整，於裝潢工程完工無損公共設施，並將環境清理乾淨後經管理委員會書面認可後無息退回(管委會組成前，由三境建設股份有限公司為管理負責人)。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則願負連帶責任。

立切結書人

姓 名：

身 份 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件六 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本「印涼州」大樓建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本大樓裝潢戶之規劃、施工，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統之配置，不得違反建築法令並應遵守政府有關室內裝潢之規定，如有違反由裝潢戶自行負責。
- 三、裝潢戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及大樓管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶應於繳交代收款時向三境建設股份有限公司繳交施工保證金新台幣參萬元整。(管理委員會成立後連同管理基金一併移交之。)
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)預繳代收款時需辦妥繳交：1. 施工保證金2. 簽具切結書。憑上述收據向本大樓施工現場主管人員或管委會辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具應使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四)材料工具之進出大廈，須經大樓管理員之查驗後放行。
 - (五)每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備，星期例假日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維用戶之安寧。
 - (六)建材及砂石不得堆積於供公共使用部份(砂石應裝袋)。
 - (七)為保障本大樓建築結構安全及大樓住戶居住權益，交屋後用戶自

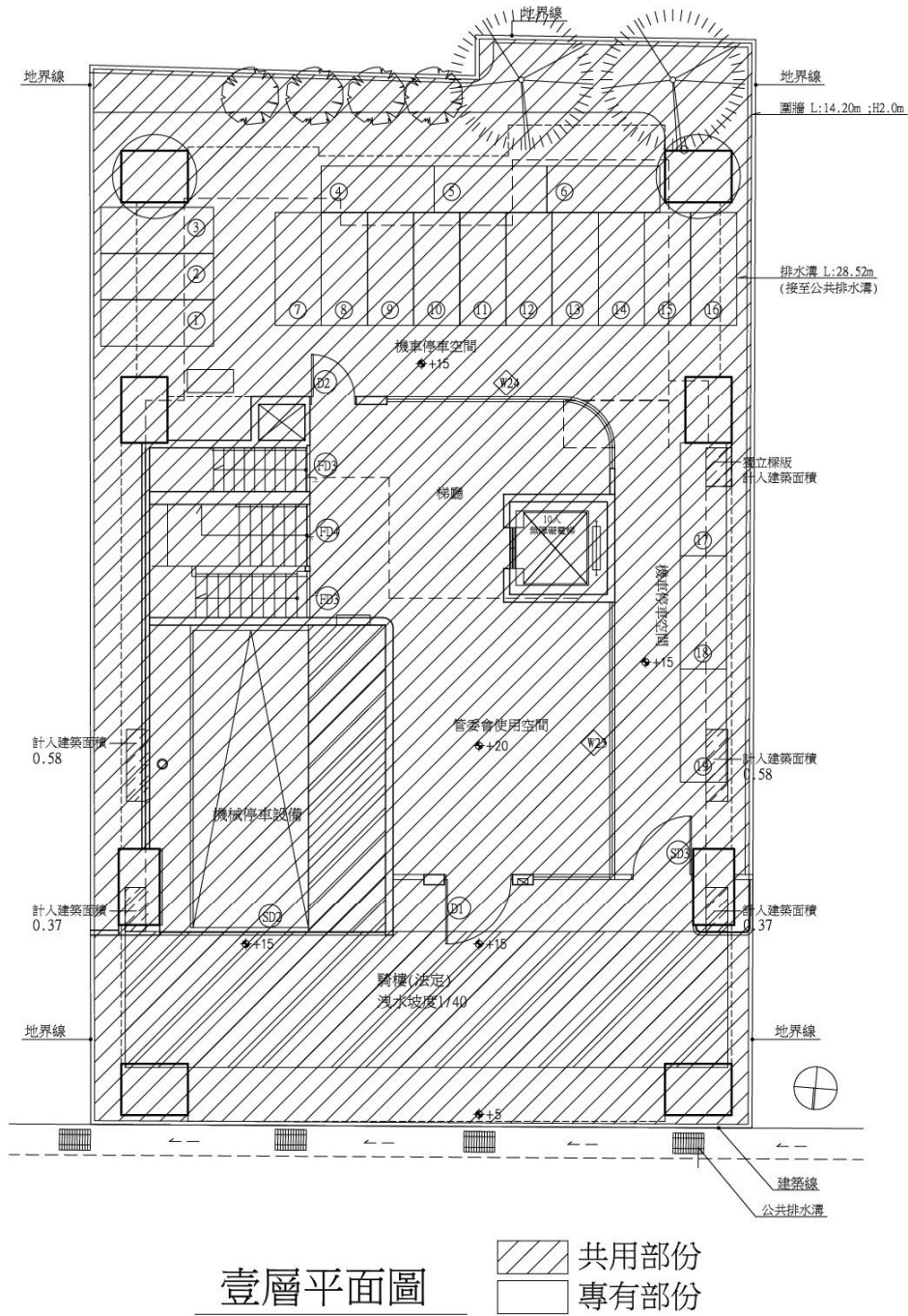
行進行之室內裝潢工程，為保障消防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢工程之施工、設計及材料設備仍需遵照建築物室內裝修管理辦法、建築專業及消防專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

- (八)施工廢棄物及垃圾應清運至指定地點，由施工廠商自行清除運棄，需以袋裝妥後每日載除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。
- (九)為維護本建築物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板面鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重力聲響，時間限於上午九：〇〇至十二：〇〇或下午二：〇〇至五：〇〇內進行。
- (十)施工時如因不慎損及供排水管線、電力設備以及其它公共設施備，應即時連絡大樓管理員作緊急處理，並負責立即修復，若造成損失則由屋主及施工廠商負責賠償。
- (十一)每戶天花板上上方有浴缸及洗手檯之污水管，裝修時需預留檢修孔。

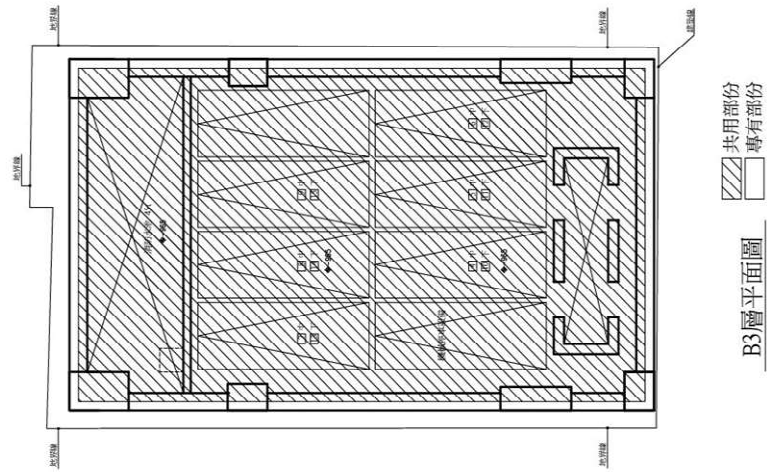
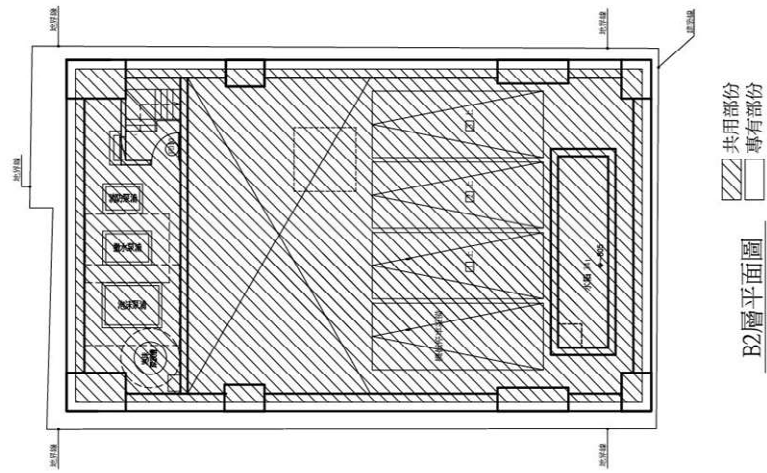
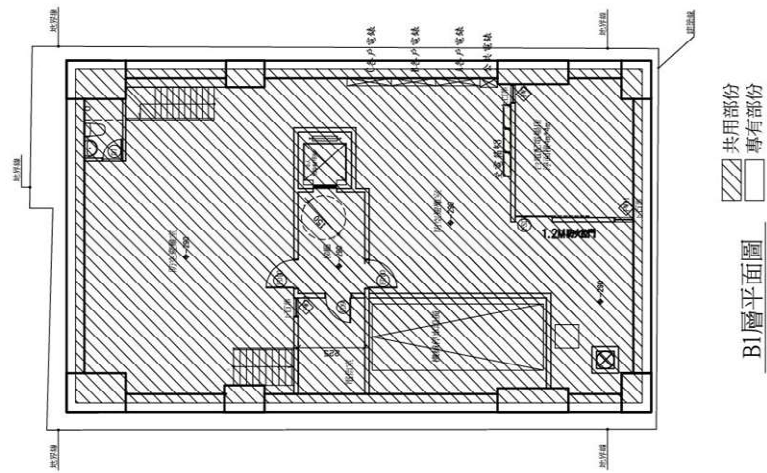
買方確認簽名：

中 華 民 國 年 月 日

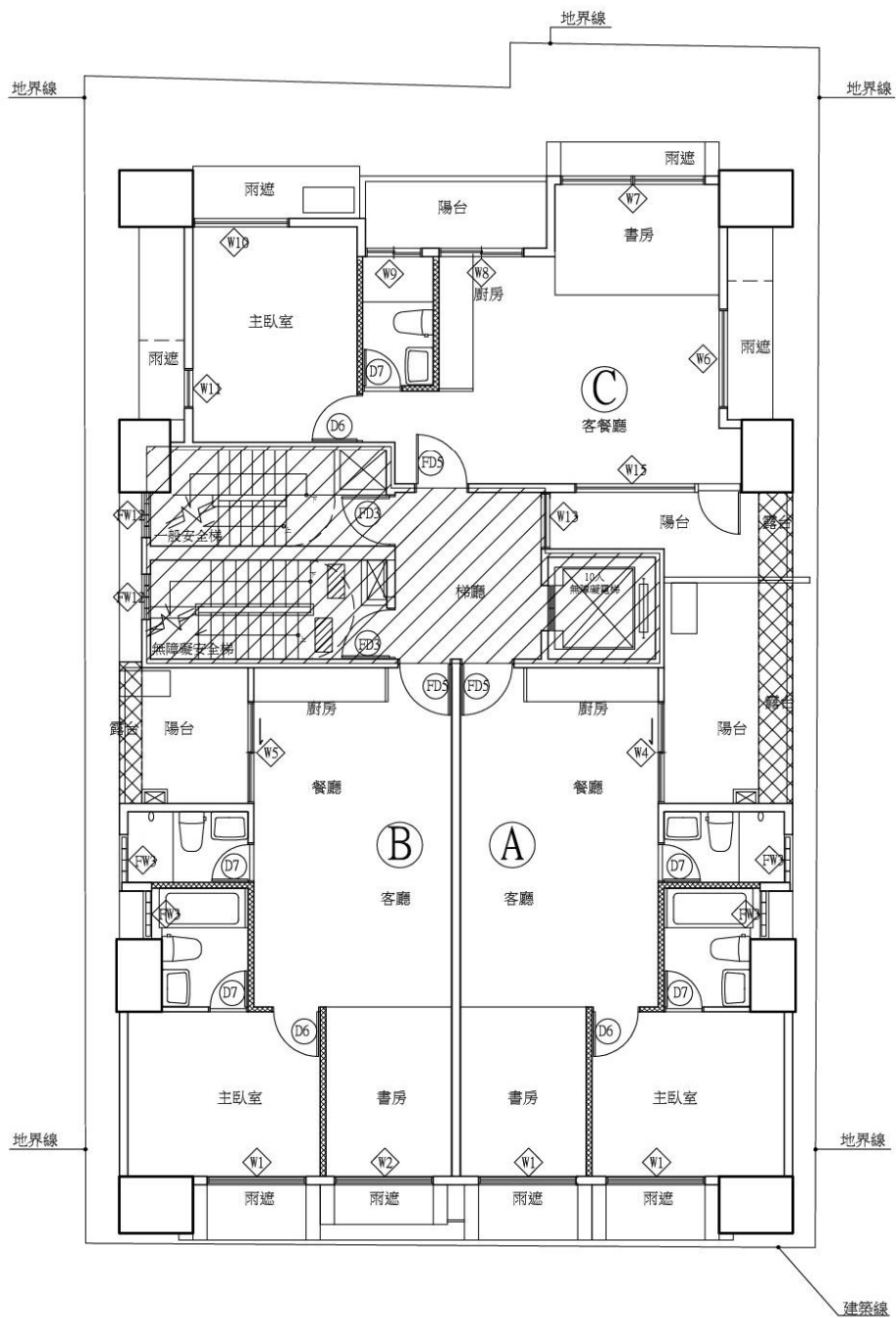
附件七 共同及約定專用部分之權利範圍圖說



壹層共同及約定專用部分之權利範圍圖說



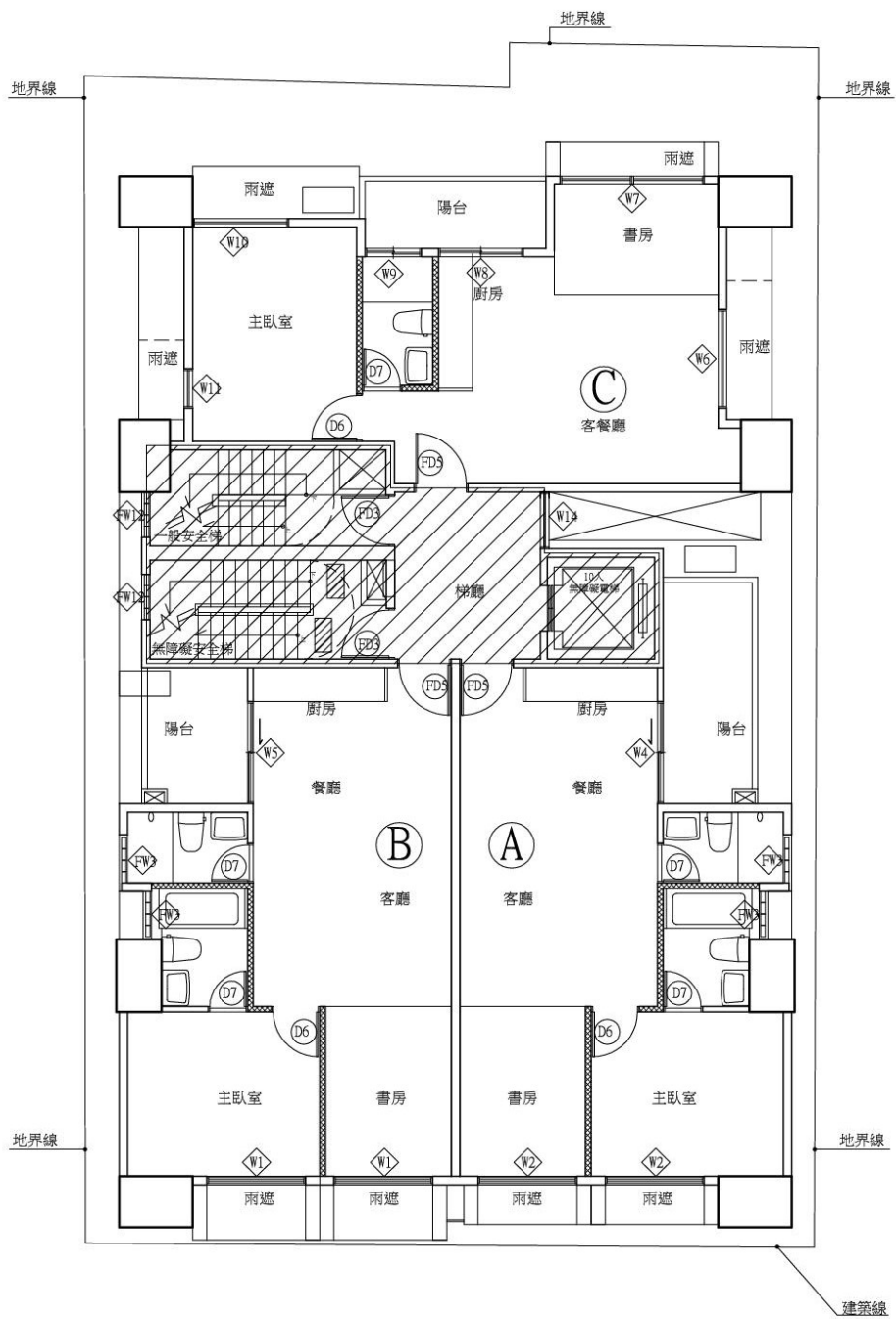
地下一、二、三層共同及約定專用部分之權利範圍圖說



2F平面圖

-  共用部份
-  專有部份
-  約定專有

二層共同及約定專用部分之權利範圍圖說



標準層(3層~13層)平面圖

	共用部份
	專有部份

標準層(三~十三層)共同及約定專用部分之權利範圍圖說

附件八 區分土地、建物所有權人同意書

立同意書人茲購買「印涼州」，為維護本社區之環境品質，增進共同利益，並保障各承購戶之隱私及便利，立同意書人(即區分土地、建物所有權人)充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本建物二樓A、B、C戶之露臺部分，其使用權利及維護義務約定專屬由各該戶管理使用，與其他各戶無涉，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待。
- 二、本大樓之外觀立面，本社區所有之區分所有權人應依建造執照規劃之樣式管理維護，不得有變更構造、顏色、使用目的或其他類似之行為(含二樓約定專用之露台)；且所購房屋之空調主機位置需遵守賣方規劃位置設置。
- 三、本棟地下一樓之防空避難空間，區分所有權人同意供作為空襲、重大修繕或其它緊急情況使用。
- 四、依「公寓大廈管理條例」第十五條及第二十三條規定，本買賣契約之住戶管理規約及同意書(如附件四)及共同約定專用部分之權利範圍圖說(如附件七)視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約，共同遵守。買方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。買方就所購房地產權或車位辦理移轉或出租、出借、出典、處分或因其他原因使他人使用、佔有時，甲方應負責使其繼受人、承租人、借用人、典權人、使用人及占有人等承諾應本契約附件四、附件七、附件八之簽署約定，如有違反者，應對因此受損害之人或法人，負一切雙倍損害賠償責任。(賠償金額以相當於專用權人因立同意書人違反本同意書而無法使用之市價

計算，該違約賠償金其中一倍為懲罰性違約金，另一倍為損害賠償
預定性違約金。)

五、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本同意書所載各項事務，
區分所有權人有義務告知其繼受人，以資永續遵守。

六、本同意書如有未盡事宜，悉遵相關法令適用。

立同意書人：

買 方：

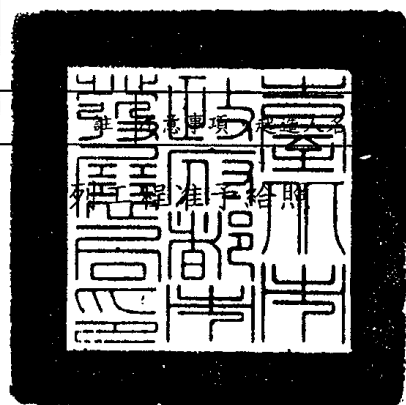
法 定 代 理 人：

身 份 證 字 號：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0055號			
起造人姓名	三境建設股份有限公司 負責人: 白世清			住址	10344台北市大同區大龍街32號2樓		
設計人姓名	白世清			事務所名稱	白世清建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上13層地下2層 共15層24戶		
建築地點	地址	大同區民權里涼州街8之1號1樓 共6筆 詳見附表					
	地號	大同區雙連段二小段0670-0001號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	17.12m ²	建築面積	88.93m ²	基地面積	騎樓	26.0m ²
	其他	1555.93m ²				其他	128.0m ²
發照日期	112年03月15日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起47個月內竣工		
工程價	\$ 25,533,534 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	121.59	3.2	(第二組)多戶住宅(H2)防空避難室, 換房, 台電配電場所共19筆(詳見附表)				
總計:						1573.05	m ²
地址、地號在背面。							
				局長 王玉芬			
				五日			

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。



臺北市府都市發展局建造執照表

112建字第0055號

建築地點：大同區民權里涼州街8之1號1樓
大同區民權里涼州街8之1號6樓
大同區民權里涼州街8之1號5樓

大同區民權里涼州街8之1號2樓
大同區民權里涼州街8之1號4樓
大同區民權里涼州街8之1號3樓

地號：大同區雙連段二小段0670-0001號

大同區雙連段二小段0671-0001號

原核發執照號碼：065使字第0662號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:121.59m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)防空避難室,機房,台電配電場所	A棟地下002層、面積:121.59m ² 、高度:7.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)水箱,機械式停車空間
A棟騎樓、面積:17.12m ² 、高度:4.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)騎樓	A棟地上001層、面積:87.7m ² 、高度:4.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)門廳,管委會使用空間,停車空間
A棟地上002層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上003層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上004層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上005層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上006層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上007層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上008層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上009層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上010層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上011層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上012層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上013層、面積:95.87m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟突出物001層、面積:24.87m ² 、高度:2.8M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)梯間,機械室	A棟突出物002層、面積:24.87m ² 、高度:2.8M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)梯間,機械室
A棟突出物003層、面積:24.87m ² 、高度:2.8M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)水箱,機械室	

雜項工作物：排水溝:長度7.2m

圍牆:長度16.47m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年08月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《11》月《29》日（法令適用日期：111年11月29日）。
2. 建築地點：大同區民權里涼州街8-1號。
3. 實設空地《47.95》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《沈榮村結構技師事務所》，技師：《沈榮村》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《795.38》平方公尺（含有產權795.38平方公尺，無產權部分0平方公尺），共《6》戶。拆除門牌：《台北市大同區涼州街8-1號1樓等6筆》由白世清建築師事務所負責監拆，如逾開工期未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建造執照：064建字(大同)(寧)004號，原使用執照：065使字第0662號。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 昇降機《1》部。



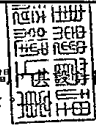


臺北市府都市發展局建造執照附表

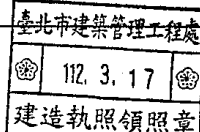
112建字第0055號

注意事項：

- 15.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 16.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 17.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 18.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 19.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 20.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 21.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 22.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 23.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 24.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 25.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通。公尺計畫道路臨基地側3.5公尺(新建5樓以下)或4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 26.基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度76.25公尺，本案申請建築物絕對高度39.10公尺，尚無影響飛航安全。
- 27.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路 涼州街 兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。
- 28.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 29.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 30.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 31.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 32.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 33.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為_628.35_立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 35.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 36.停車空間繳納代金《10》部機車停車位，代金新台幣《2,003,494》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 37.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局_111_年_11_月_14_日北市都建字第_1116053087_號函核准重建計畫，其獎勵容積為_103.48_平方公尺、容積獎勵額度為_12_%在案；實際使用獎勵容積為_96.70_平方公尺，容積獎勵額度為_11.21_%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 38.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 39.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 40.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 41.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 42.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 43.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。



2 / 2





112-3158

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0055號

第1次變更

變更概要

適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本。
建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

法令適用日變更:原法令適用日111年11月29日, 變更為112年4月28日

基地地號變更: 原大同區雙連段二小段670-1地號等二筆地號, 變更為大同區雙連段二小段670-1地號等四筆。

基地地號變更: 原基地面積 154.0 m²; 變更為 268.0 m² (增加+114.0 m²)。

建築物規模變更: 原地上 13 層地下 2 層 1 幢 1 棟 RC 造, 變更為地上 13 層地下 3 層 1 幢 1 棟 RC 造。

建築面積變更: 原核准 88.93m², 變更為153.67m²(增加+64.74 m²)。

建蔽率變更: 原核准 64.96%, 變更為 64.87% (減少-0.09%)。

總容積樓地板面積變更: 原核准958.30m², 變更為1709.93m²(增加+751.63 m²)。

1層容積樓地板面積:原核准41.88m², 變更為4.43m²(減少-37.45 m²)。

2層容積樓地板面積:原核准76.22m², 變更為146.58m²(增加+70.36 m²), 3層至13層各層容積

樓地板面積:原核准76.22m², 變更為141.72m²(增加+65.50 m²)。

屋突1層容積樓地板面積 1.78m², 變更為0 m²(減少-1.78 m²)。

容積率變更: 原核准 622.79%, 變更為 638.03% (增加+15.24%)。

總樓地板面積變更: 原核准1573.05m², 變更為2833.95m²(增加+1260.90 m²)。

地下1層樓地板面積:原核准121.59m², 變更為216.96m²(增加+95.37 m²)。

地下2層樓地板面積:原核准121.59m², 變更為216.96m²(增加+95.37 m²)。

地下3層樓地板面積:原核准121.59m², 變更為141.81m²(增加+141.81 m²)。

1層樓地板面積:原核准87.70m², 變更為151.30m²(增加+63.60 m²)。

2層至13層各層樓地板面積:原核准95.87m², 變更為166.78m²(增加+70.91 m²)。

屋突1層至3層各層樓地板面積 24.87m², 變更為24.81 m²(減少-0.06 m²)。

騎樓面積變更:原核准17.12m², 變更為31.13m²(增加+14.01 m²)。

2層陽台面積:原核准7.84m², 變更為21.53m²(增加+13.69 m²), 3層至13層各層陽台面積:原

核准7.84m², 變更為16.37m²(增加+8.53 m²)。

工程造價變更:原核准新台幣25,533,534元, 變更為新台幣46,482,798元(增加+20,949,264元)。

建築物高度變更:原核准39.10公尺; 變更為40.25公尺(增加+1.15公尺)

立面變更。

結構變更

機械停車設備變更

昇降設備變更

總戶數變更:原核准24戶, 變更為34戶(增加+10戶)。

法定汽車位:(室內)原核准8輛, 變更為15輛(增加+7輛)。

第1次變更

變更概要

變更理由：

法定機車位：(室內)原核准10輛，變更為18輛，自設1輛(增加+9輛)

停車代金變更：原核准繳納代金10輛機車停車位，代金新台幣2,2,003,494元)。

圍牆變更：原核准長16.47公尺高2公尺，變更為長14.20公尺高

排水溝變更：原核准長7.20公尺高2公尺，變更為長48.96公尺(

挖方變更：原核准1454.11m³，變更為2803.88m³(增加+1349.77

棄方變更：原核准1454.11m³，變更為2803.88m³(增加+1349.77

危老重建計劃變更：經112年6月8日本府都發局112北市都建

告書。其獎勵容積為210.112平方公尺、容積獎勵額度為14%在

209.132 平方公尺，容積獎勵額度為 13.93 %。

起造人變更：原核准起造人：三境建設股份有限公司 負責人：白

份有限公司 負責人：白世清等二名(增加+三毅建設有限公司

實設空地變更：原核准實設空地47.95m²，變更為83.20m²(增加+32.25 m²)。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《4》月《28》日(法令適用日期：112 年 4 月 28 日)。
2. 建築地點：大同區民權里涼州街8-1號1至6樓及涼州街10號。
3. 實設空地《 83.20 》平方公尺。
4. 結構專業技師：《沈榮村土木結構技師事務所》，技師：《沈榮村》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《795.38》平方公尺(含有產權795.38平方公尺，無產權部分0平方公尺)，共《6》戶。拆除門牌：《台北市大同區涼州街8-1號1至6樓》；拆除面積《362.88》平方公尺(含有產權362.88平方公尺，無產權部分0平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《台北市大同區涼州街10號》由白世清建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 原有執照併案作廢：原建照執照：064建字(大同)(寧)第004號，原使用執照：055使字第0995號，065使字第0662號。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 昇降機《1》部。
12. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉界面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度76.25公尺，本案申請建築物絕對高度40.25公尺，尚無影響飛航安全。
13. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為_915.03_立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
14. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局_112_年_6_月_8_日北市都建字第_1126017977_號函核准重建計畫，其獎勵容積為_210.112_平方公尺、容積獎勵額度為_14_%在案；實際使用獎勵容積為 209.132 平方公尺，容積獎勵額度為 13.93 %。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。

附件十 代刻印章授權書

委託人： (以下簡稱買方)

立授權書人

受託人：三毅建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方購買賣方座落於台北市大同區雙連段二小段 670-1、671-1、672、673 地號等四筆(如因分割或合併或地籍重測則依新地號為準)土地上興建之【印涼州】大樓第_____樓第_____戶共_____戶暨其土地之應有部分，雙方就代刻印章授權使用事宜切結約定如下：

第一條：買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方於辦理房地、車位點交後交還買方。

第二條：本式印章賣方僅得使用於買方所承購之房地、車位產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請或變更或撤銷、稅捐申報或撤銷、土地合併分割、貸款申請、開戶、領取貸款、水、電、電信等相關文件使用。

第三條：賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負民、刑事責任。

第四條：買方業已充分了解本授權書各項授權之用途，同意切結在買方未完全履行本約前，中途不得片面撤銷或終止委託或變更或加以限制本項委託，並切結不得向都發局、地政事務所、金融機構等相關機關提出任何有關本授權印章依本授權書第三條使用時之異議。

第五條：買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序取得確定判決前，不得妨害本項授權行為之行使及本社區所有承購戶產權之登記與

領取核發之貸款。

第六條：在授權範圍內賣方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為在內。

第七條：本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存證。

立契約書人

買 方：

法 定 代 理 人：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：三毅建設有限公司

負 責 人：呂 子 郎

公 司 統 一 編 號：54299506

通 訊 地 址：新北市淡水區新春街35-9號2樓

聯 絡 電 話：02-26283188

中 華 民 國 年 月 日

台北市不動產開發商業同業公會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：27405668、27405659
電話：(02)27405665
網址：<https://www.redat.org.tw>

受文者：三毅建設有限公司

發文日期：中華民國112年9月14日

發文字號：(112)北市不動產開發宏字第2524號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關三毅建設有限公司（推案公司）與良炎建設有限公司（提供連帶擔保公司）共同申請，就三毅建設有限公司之建造執照字號「112建字第0055號」預售建案（基地坐落：台北市大同區雙連段二小段0670-1地號等4筆土地），擬由良炎建設有限公司提供連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審核符合內政部107年3月12日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」等相關規定，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司112年8月7日申請案辦理（本會收件編號：112-011）。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約擔保機制『同業連帶擔保』提供連帶擔保公司資格審議小組」於112年9月14日第120會議審核符合旨揭內政部規定。提供連帶擔保公司基本資料如下：
 - 1.核准設立日期：85年2月5日，設立滿27年。
 - 2.實收資本總額：1,500萬元。
 - 3.近三年營業額：3,405萬9,952元。
- 三、推案公司及提供連帶擔保公司於擔保期間內均必須為本會會員，以符合旨揭內政部規定。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本如附，俾供查詢。

正本：三毅建設有限公司、良炎建設有限公司

副本：

台北市不動產開發商業同業公會

預售屋買賣履約擔保機制「同業連帶擔保」證明

- 一、良炎建設有限公司（以下簡稱同業連帶擔保公司）業經台北市不動產開發商業同業公會審核，符合內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」之「同業連帶擔保」補充規定，得就三毅建設有限公司（以下簡稱推案公司）預售印涼州建案提供同業連帶擔保，並取得台北市不動產開發商業同業公會 112 年 9 月 14 日（年度）112 北市不動產開發宏字第 2524 號函在案（影本詳附件）。
- 二、推案公司預售印涼州建案，為主管建築機關核准 112 年 3 月 15 日第 0055 號建造執照，基地坐落台北市(縣)大同區(鄉鎮)雙連段二小段 670-1 地號等四筆土地，由同業連帶擔保公司提供同業連帶擔保。
- 三、推案公司若無法完成本建案，買方得持本預售屋買賣契約向同業連帶擔保公司請求完成本建案後交屋。同業連帶擔保公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

推案公司：三毅建設有限公司

負責人：呂子郎

統一編號：54299506 公司

地址：新北市淡水區新春街 35 之 9 號 2 樓 印章

電話：(02)2622-1177



負責人 印章



同業連帶擔保公司：良炎建設有限公司

負責人：林珊如

統一編號：96867563 公司

地址：新北市淡水區中正東路 1 段 111 巷 32 號 3 樓 印章

電話：(02)2628-3188



負責人 印章



中 華 民 國 112 年 9 月 14 日