

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：000001

買受人姓名	身分證字號/統編：	建案名稱	
通訊地址	連絡電話		
賣方 (建設公司)	代銷公司	E-Mail	
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"/> 刷卡			
民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。			

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地 售價	新台幣				
	土 地	面積：	坪		億	仟	佰	拾	萬
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位 售價	新台幣				
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				仟	佰	拾	萬	仟元整
總價	新台幣			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						仟	佰	拾

- 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，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(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(二)辦理)。
- 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。
- 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。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 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。
- 六、本人攜合約審閱本 號，簽章 。

備 註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 簽章
		<input type="checkbox"/> 自建:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 自建:建設公司

附註說明：

民法第249條條文如下：

- 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。

契約審閱權

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：

買方：

立契約書人

賣方：邑軒建設股份有限公司

茲為「山釀」大樓土地、房屋(以下稱「本預售屋」)買賣事宜，雙方同意本買賣契約合意內容已完整記載於本契約並訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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。
- 二、買方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢家俱配置參考圖及接待中心之擺設、裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市內湖區碧湖段四小段 897-3、969 地號共二筆土地，面積共計 449 平方公尺(約 135.82 坪)(詳附件一：地籍圖。日後土地若有合併或分割或重測時，則以地政機關公告之新地號、面積為準)，使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

買方所購為同前項基地內「山釀」房屋編號第_____戶第_____樓(共計_____戶)，為台北市政府都市發展局 112 年 8 月 10 日核准第 112 建字

第 0183 號建造執照含日後經核准變更設計部份（詳附件二：建造執照影本；附件三：房屋平面圖影本）。前開核准興建為地上 6 層，地下 2 層建築物（實際使用用途以核准之使用執照圖為準）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

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 平面式 機械倉儲式 其他 _____，依建造執照圖說之停車空間共計 7 位，該停車位 有 無獨立權狀，其車位編號為 _____，車位規格（汽車後視鏡收折後）為長 5.4 公尺，寬 2.4 公尺，高 1.9 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 25.46 平方公尺（約 7.7 坪），汽車停車空間總面積共計 209.13 平方公尺，占共有部分總面積之比例 32 %（共有部分總面積共計 652 平方公尺）（詳附件四：停車空間平面圖影本及車位面積計算及分配）。

四、本契約所列面積皆以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

- （一）買方購買「山釀」房屋編號第 _____ 戶第 _____ 樓（共計 _____ 戶），其土地持分面積 _____ 平方公尺（ _____ 坪），應有權利範圍為 _____
計算方式係以房屋專有部分面積 _____ 平方公尺（ _____ 坪）占區分所有全部房屋專有部分總面積 _____ 平方公尺（ _____ 坪）比例計算。
- （二）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)。

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、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同持分共有部分

本預售屋共有部分係指：不具獨立權狀之停車空間、地下壹樓之社區管委會空間、門廳、及機車停車場、各層樓電梯間及梯廳、廁所、管道間、屋突各層及無障礙電梯機房與屋頂水箱、一樓往地下層之樓梯、無障礙汽車位、台電配電室、電信機房、受電箱、電錶、發電機室、蓄水池(水箱)、消防幫浦室、及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分計算標準

(一) 本條第一項共有部分之權利範圍，係依買受之專有部分與本預售屋全部專有部份之比例而為計算，其面積係以本「山釀」建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(二) 本「山釀」建案

第一項共有部分總面積計 652 平方公尺(約 197 坪)；

專有部分總面積計 757.02 平方公尺(約 229 坪)。

(三) 倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

三、上述房屋專有部份面積，係由賣方依建築管理單位所核準之建築平面圖所計算，日後因他戶房屋之合併、分割、因地政單位測量登記等因素，

致全部專有部份總面積有所變動，而使本戶房屋專有部份面積比例有所增減者，其變動結果仍依上述原則計算應分配之共用部份面積。

- 四、未購買汽車停車空間之買受人應充分認知並同意：係因自身因素而未購買故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張任何權利或利益。

第五條 房屋面積及汽車停車位規格誤差及其價款找補

- 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、依第三條計算之土地面積、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(不含雨遮面積)、共有部分價款除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、前項之土地面積、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。
- 四、前二項買方解約時，賣方應返還買方已繳價金予買方，買方不得再主張其他任何權利。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二) 房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(含加值型營業稅)

1、專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1) 主建物部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(三) 車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第六條之一 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瑞興商業銀行股份有限公司信託部執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(詳【附件五】信託證明書影本及【附件五之一】不動產開發信託告知書)。

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。

(詳附件五)

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○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。

第七條 付款條件

除簽約款及開工款外，買方應依（附件六、付款明細表）約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期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。

第八條 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份每日萬分之二單利計算之遲延利息，連同應補繳之期款一併繳付賣方。

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，經賣方以書面催繳送達後七日內仍未繳付者，將依本契約第二十五條第四款違約約定辦理。

但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

地下層、屋頂(屋突)、法定空地、約定專用部份之分管協議、使用方式及權屬

一、汽車停車空間

(一)本契約地下層共貳層，總面積 391.8 平方公尺(約 119 坪)扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積(含無障礙停車位空間)173.73 平方公尺(約 52 坪)+汽車升降機面積 35.4 平方公尺(約 11 坪)合計 209.13 平方公尺(約 63 坪)，由賣方依法令以汽車停車空間共有部分(持分)及設定約定專用使用權予本汽車空間買受人。

(二)未購買汽車停車空間之承購戶，已充分認知本契約買賣總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋坪數中共有部份面積亦未含汽車停車空間之共有部份面積；除緊急避難及公共設施維修等基於共同利益使用部份及其他法律之規定外，已確認並同意對汽車停車空間共有部份，並無使用、管理、收益及處分等任何權利。

(三)前二項約定專用部份，不得因住戶規約修改、區分所有權會議另行決議及任何方式予以變更，買方本人及其繼承人或承租人等均應受其拘束。

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

本預售屋共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部份，且除法令另有規定外，不得作為其他目的使用。

四、約定專用部份

法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專有部分，應於規約草約訂定之。前述各該房屋之約定無償專用範圍，依本預售屋建造執照圖說為準，並由各該戶房屋管理使用。約定專用範圍(詳附件七)。

第十條 主要建材及其廠牌、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之建材設備表施工（詳附件八：建材與設備），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、賣方保證建造本預售屋不含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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所訂之檢測規範，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本預售屋汽車停車空間位置，若因工程工法安全需求、法令變更或主管機關要求而需調整時，買方同意於在不影響其權益下，賣方得依實際使用情形變更之。
- 六、本預售屋所請之建造執照，若因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求逕為變更設計、不另通知。
- 七、供水、供電、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，由賣方依主管機關核准之圖說及設計指定位置加以裝設，買方不得另對賣方為任何主張或請求，買方同意按其設置目的善加管理及維護。
- 八、修改權之保留
有下列情事之一者，由賣方全權決定處理，而不影響買方專有部分權益時，無須知會買方。
 - (一) 建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計及賣方保有合併戶申請設計變更權利；如僅涉及共有部分，賣方保有變更設計權。
 - (二) 有關本大樓整體外觀及公共空間之配置、照明設施，賣方保有修改權。屋頂平台等共有部分之規劃，賣方保有變更之權利。

- (三) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- (四) 各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、汙水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- (五) 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書[附件八：建材與設備]之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由賣方按實際狀況及所需自行選定。但如因貨源停產或不可抗力因素，賣方得使用同等級貨品替代，並以書面通知買方。本契約未載明者則考量整體性及施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- (六) 銷售現場展示之磁磚，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開磁磚應以施工當時採購進場為準。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 113 年 05 月 22 日前開工，民國 117 年 07 月 21 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：
 - (一) 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。
 - (二) 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、賣方如逾前開期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方，賣方給付遲延違約金後，買方不得再以其他任何理由，向賣方請求任何違約所生之損害及預期利

益之損失。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 室內設計變更及圖面簽認

為配合買方變更及建材挑選之需求，特訂定下列處理方式辦理，說明如下

- 一、申請變更範圍：買方申請變更設計之範圍以專有部分之室內隔間及裝修為限，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、不可變更範圍：本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀(包含但不限於庭園、景觀、露臺、陽台、燈光部分)、管道間、消防設施、消防區劃、廚房、浴廁、污水管線、管線穿樑位置、公共設施或影響上下樓層等買方不得要求變更，且不得違反政府法令或構成違章行為，包括但不限於：
 - (一) 變更後影響建物外觀或影響結構、梁柱、樓梯位置、管道、防火區劃、消防通道、防火避難設備及消防設備。
 - (二) 變更後影響其他住戶權益者。
 - (三) 變更後影響公共設施者。
 - (四) 浴廁、廚房管道間及影響其他樓層住戶使用範圍。
 - (五) 管線穿梁之位置不得變更或增加。
 - (六) 臨外牆面之管線穿梁位置不得變更或增加。
 - (七) 磁磚、廚房及浴室設備不辦理客變，若不符買方裝修需求，可向同一廠商變更同等價位之材料或找補升級。
 - (八) 其他經賣方合理認定不得要求變更之情形。
- 三、買方可申請變更設計之項目列舉下：
 - (一) 室內隔間、門框、門扇移位及裝修，但浴室及廚房之位置除外。
 - (二) 增減插座、開關。
 - (三) 建材設備選色選樣。
- 四、申請期限及變更方式：

- (一) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方書面同意並於賣方通知期限內完成前為之，逾越期限時賣方不受理；並以買方於賣方提供之工程變更單簽認為準，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；如須經主管機關核准時，賣方應依規定申請之，如因而產生各項費用由買方負擔。
- (二) 買方同意工程或建材、設備變更之費用及單價由賣方統一訂定做為加減帳之依據，並另加計百分之十行政作業處理費及百分之__十營造工程管理費，稅額另加。行政作業處理費及營造工程管理費計算基準為：
1. 建築及機電工程管理費分列計算。
 2. 行政作業處理費為變更加減帳各乘以百分之十。
 3. 營造工程管理費為變更加減帳總價乘以百分之十。
- (三) 賣方所提供之室內建材及色系，如不符買方之需求時，買、賣雙方同意以工程減帳方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。

五、工程變更申請應注意事項：

- (一) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認，各戶室內格局以該戶工程變更圖說為準，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。若雙方無法簽認時，買方同意依原圖施工。
- (二) 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，若買方未如期繳清追加款，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主管機關核准之圖說施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。
- (三) 若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計施工。

六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若買方承購二戶以上，不得要求賣方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、水錶、電表、室內配電盤及消防管路等設備。

第十三條 驗收

- 一、買方履行本契約各項應盡之義務後，賣方應於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、及完成契約、廣告圖說所示之設施後，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。

買方已知悉本大樓未設置天然瓦斯管線設備。

立 約 人：_____

- 二、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。
- 三、本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第三條所載之買方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共空間不列入交屋範圍，買方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。賣方將依本契約第十六條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地、房屋所有權移轉登記

賣方應於使用執照核發四個月內，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記予賣方指定之代書，並通知買方，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

- 二、賣方違反前項之規定，致增加各項稅費或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方負損害賠償責任。

- 三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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。

五、買方若有下列情事之一者，賣方得拒絕辦理產權轉移登記，且因此產生之損失由買方負擔：

(一) 期款、滯繳金、應預繳之稅金、規費或依約應繳之款項未繳清者。

(二) 未辦妥貸款手續者。

(三) 不辦理貸款或貸款金額不足時，未以現金或即期票據給付價款者。

(四) 未開立第十四條第三項之本票予賣方者。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之驗收單上，賣方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款及相關管線費用）及完成一切交屋手續。

(四) 買方依約完成銀行貸款手續（不貸款者應依約以現金付清買賣價款）。

(五)買方依本約繳付各項稅款及費用。

(六)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、住戶規約草約、使用執照影本(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、買方應於收到賣方交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，逾期則賣方不負保管責任，本房屋若有任何毀損者，概由買方自行承受，但可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。賣方無法依本契約所約定之通訊地址寄達交屋通知時，均以郵局第一次投遞日為買方收到交屋通知日，並依本項規定約定辦理。
- 四、買方同意於賣方通知交屋日起三十日後，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(本大樓未設置天然瓦斯管線設備)。
- 五、買方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各項費用一次以現金或即期票據支付予賣方，賣方得逕行排除買方之占有，並依第八條逾期付款之處理方式處理。如因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。
- 六、有關本預售屋公共設施部份由賣方逕行移交大廈管理委員會點收管理，買方不得異議，亦不得藉故以此作為拒絕交屋或主張賣方違約之理由。

第十六條 共有部分之點交及管理

- 一、買方同意授權賣方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。買方同意自本房屋交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於買方成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應定期通知該管理委員會或推選管理負責人辦理點交，管理委員會或推選管理負責人應於收到賣方共有部分點交通知日起七日內配合辦理點收手續。
- 三、點交時賣方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，賣方並解除本案共有部分管理人責任。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。
- 四、本預售屋公共設備、法定空地等住戶共有部分，統由賣方規劃並移交本大廈管理委員會依 [附件九、住戶管理章程暨管理規約] 管理維護使用。
- 五、本預售屋地下層停車空間由賣方個別移交購買停車位之住戶。
- 六、有關本預售屋公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障、水電費用之計算攤繳及其他屬於社區全體用戶之公共事項，買方同意由全體區分所有權人共同組織一管理委員會統籌管理，並由賣方或其指定人代為召開第一次住戶大會以成立「管理委員會」，買方應於簽訂本契約之同時一併簽立 [附件九、住戶管理章程暨管理規約] 規範之。
- 七、本契約有關住戶共同產權管理使用約定，為住戶相互間對於本大廈管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 八、賣方已於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用予主管機關指定專戶，本社區管理委員會或管理負責人應於本條交接辦理完成後，自行向主管機關申請撥付。

第十七條 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事由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、廚具、衛浴設備…等)負責保固壹年，室內未涉及結構之防水工程自完成交屋日起負責保固二年，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、本社區公共設備自點交給管委會後負責保固壹年。
- 三、前二款之規定其損壞係因不可抗力、自然耗損、賣方能證明可歸責於買方(買方使用不當、買方變更施工等)之事由所致者，賣方不負保固責任，另耗材類、例行性保養亦不在保固範圍內。
- 四、第一款、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

本契約[附件六、付款明細表]約定之買方可辦金融貸款金額(以下簡稱預定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

一、不辦貸款

買方不辦理貸款時，應依約定付款期程(詳附件六：付款明細表)第十一、十二期款之約定，按期給付價款予賣方。

二、委辦貸款

(一)買方委託賣方向金融機構辦理貸款，雙方約定由買方向賣方指定金融機關申辦貸款，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。除為配合政府所舉辦之優惠貸款利率相關規定之外，應於賣方通知 20 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。對保手續包括提供辦理產權移轉相關文件、簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方。買方未依約支付未付價款時，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票權利。

(二)辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

(三) 買方委託賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

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7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或全額，否則賣方得依第八條逾期付款之處理方式處理。

三、買方自洽貸款

(一) 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內，且應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件並提供申辦貸款資料(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請自洽貸款，賣方始有配合辦理之義務。

(二) 賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。

(三) 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之

用印、借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」或存摺與貸款金額同額之取款條及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票等其它自洽貸款證件交予賣方。

(四)買方自洽貸款少於預定貸款金額者，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起三十日內，將差額以現金一次付給賣方。買方違反本項約定時，賣方得依本契約第八條逾期付款之處理方式處理。

(五)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

(六)買方未依照賣方通知期限完成自洽貸款申辦手續時，願負擔按賣方領到同基地房地代辦貸款第一戶貸款日起算至買方繳清上開價款日間，以賣方核貸銀行貸款利率計算之利息予賣方。

四、買方無論是否辦理貸款均應遵守下列約定：

(一)買方應於賣方以書面通知辦理產權移轉用印七日內，開立與金融機構貸款同額之保證本票給賣方，本項保證票據於買方繳清本約約定全部價款及賣方取得全部貸款金額後返還予買方。如買方有貸款未如期撥付之情事，賣方即得持該保證本票行使權利。

(二)買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，賣方得依本契約第八條逾期付款之處理方式處理，賣方即得持該保證本票行使權利。

(三)買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條不辦貸款約定方式處理。

(四)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方應於賣方通知貸款三日內告知賣方，並於取得使用執照後七日確定並告知賣方欲自行辦理貸款之金融機構。本項貸款應於賣方將產權移轉

登記於買方後五日內撥付賣方，逾期則應依第八條逾期付款之規定辦理。

(五)買方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理，其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方於辦理所有權轉移登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

五、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。

第十九條 貸款撥付

本契約總價之部份價金如買方依本約第十八條向金融機構辦理抵押貸款給付，本買賣契約中[詳附件六：付款明細表]因訂有交屋款，於本戶房屋所有權移轉登記予買方完竣並由金融機構設定抵押權後，買方需負責金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後次個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，除有違反本契約第十條第二項、第三項或縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知金融機構終止、減少、遲延撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方，否則賣方得依本契約第八條逾期付款之處理方式處理，如經賣方書面催告後，買方仍不給付或短付，賣方得選擇行使票據權利。

第二十條 房屋轉讓條件

- 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。

第二十一條 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。

第二十二條 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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、本契約所有權移轉登記規費、書狀費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費、抵押設定及各項附加稅捐等，均由買方負擔。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則由賣方負擔。
- 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。本契約不另行公證。
- 四、管理費計算方式：買方應依照本契約房屋坪數每月每坪以新台幣 120 元計算、車位每月每位機械式以新台幣 1,000 元計算、機車位每月每位以新台幣 100 元計算。
- 五、本大樓管理費支應項目中，含有麗山新村社區管理維護費用。

立 約 人：_____

- 六、本條約定買方所應預繳之各項費用，於辦理所有權轉移登記時，買方應將相關費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 七、應由買方繳付之各項費用，無論該單據抬頭為何人均由買方負擔，買方應依賣方通知時繳付予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 八、如因可歸責於買方之事由以致未於賣方通知期限內預繳本條所列各項費用並有怠報或滯納等違規情事者，因此增加之費用，全數由買方負擔。

第二十三條 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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力因素或其他不可歸責於賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時或賣方未能履行本約時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方若違反本契約第十條第一、二、三項、第十一條之規定者，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、買方依第一項或第二項解除契約時，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_____之違約金(不得低於百分之十五)。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、買方若違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依本約買賣總價款百分之_____計算之金額(不得高於百分之十五)。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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條之規定解除契約者，若本約房屋或土地產權如已移轉登記為買方名義或已設定抵押權登記，於解除本契約後七日內，買方應配合賣方作業並負責產權移轉登記為賣方或其指定第三人並塗銷抵押權登記完成後，買方同意賣方使用代刻之印章行使產權轉移登記及塗銷抵押權登記之一切手續，其因此所增加之稅規費由違約方負擔全部費用。

第二十六條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權，買方絕無異議。

第二十七條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達期日。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約附件為本契約之一部份，本契約壹式貳份經買賣雙方詳細審閱後同意遵守且由雙方各執壹份為據，均自簽約之日起生效。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜者，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 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。

第三十二條 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、處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人保護法規定蒐集、處理或利用買方之個人資料。

契約附件：

附件一、地籍圖

附件二、建造執照影本

附件三、房屋平面圖影本

附件四、停車空間平面圖影本及車位面積計算及分配

附件五、信託說明書影本

附件五之一、不動產開發信託告知書

附件六、付款明細表

附件七、約定專用範圍

附件八、建材與設備

附件九、住戶管理章程暨管理規約

附件十、委刻印章同意書。

附件十一、裝潢施工切結書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：邑軒建設股份有限公司

法定代理人：蔡 金 珠

公司（或商號）統一編號：83485830

公司（或商號）地址：台北市大安區復興南路一段 200 號 7 樓之一

公司（或商號）電話：(02)2705-5506

不動產經紀公司：文樺行銷有限公司

代表人：賴 玉 文

統一編號：55122267

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 148 號 2 樓之 2

公司電話：(02)2857-7468

不動產經紀人：

身份證統一編號：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

土地登記第二類謄本（地號全部）

內湖區碧湖段四小段 0969-0000地號

列印時間：民國112年07月06日16時36分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由邑軒建設股份有限公司自行列印
謄本檢查號：112AC004231REG06BA84A62E69F432682
0EF610C3CFEB50，可至：<http://tit.land.net.tw> 查驗本謄本之正確性。
中山地政事務所 主任 曾錫雄
中山電謄字第004231號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國069年10月22日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****437.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國112年01月 公告土地現值：**135,000元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重測前：內湖段山腳小段132-36地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0012 登記原因：信託
登記日期：民國112年07月06日
原因發生日期：民國112年07月05日
所有權人：瑞興商業銀行股份有限公司
統一編號：28417921
住 址：台北市大同區延平北路二段133號及135巷2號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：112北中字第016261號
當期申報地價：111年01月***27,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
111年01月 **128,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿：依112年07月05日收件士中信字第
001260號辦理
委託人：邑軒建設股份有限公司

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0004-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國111年 字號：大中字第014550號
登記日期：民國111年05月09日 登記原因：設定
權利人：瑞興商業銀行股份有限公司
統一編號：28417921
住 址：台北市大同區延平北路二段133號及135巷2號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣**183,600,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款債務（含透支、墊款債務）、保證債務、票據債務、信用卡消費款債務、應收帳款承購預支價金債務及因特約商店合約書、信託契約書所負之債務，含本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之各項費用（包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用）與因債務不履行而發生之損害賠償。
擔保債權確定日期：（民國141年4月26日。）
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定

(續次頁)

地籍圖

內湖區碧湖段四小段 0969-0000地號

列印時間：民國112年07月06日16時36分

頁次：2

其他擔保範圍約定：1、保全抵押物之費用。2、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。3、抵押權人墊付抵押物之保險費自墊付日起按契約約定利率計息。

權利標的：所有權

標的登記次序：0012

設定權利範圍：全部*****1分之1*****

證明書字號：112北中字第007073號

共同擔保地號：碧湖段四小段 0897-0003 0969-0000

共同擔保建號：碧湖段四小段 00131-000

其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://lit.land.net.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及29條規定辦理。

四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔案查詢網站網址：<https://moi.ref.land.moi.gov.tw/pubref/>

五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



中山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
內湖區碧湖段四小段 0897-0003地號

列印時間：民國112年07月06日16時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由邑軒建設股份有限公司自行列印
謄本檢查號：112AC004231REG06BA84A62E69F432682
0EF610C3CFEB50，可至：<http://tnt.land.net.tw> 查驗本謄本之正確性。
中山地政事務所 主任 曾錫雄
中山電謄字第004231號
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所 謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國087年10月29日 登記原因：分割
面積：*****12.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：**135,000元/平方公尺
其他登記事項：分割自：897-1地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0011 登記原因：信託
登記日期：民國112年07月06日
原因發生日期：民國112年07月05日
所有權人：瑞興商業銀行股份有限公司
統一編號：28417921
住 址：台北市大同區延平北路二段133號及135巷2號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：112北中字第016260號
當期申報地價：111年01月**27,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
111年01月 **128,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿；依112年07月05日收件士中信字第
001260號辦理
委託人：邑軒建設股份有限公司

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0001-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國111年 字號：大中字第014550號
登記日期：民國111年05月09日 登記原因：設定
權利人：瑞興商業銀行股份有限公司
統一編號：28417921
住 址：台北市大同區延平北路二段133號及135巷2號
債權比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣**183,600,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款債務（含透支、墊款債務）、保證債務、票據債務、信用卡消費款債務、應收帳款承購預支價金債務及因特約商店合約書、信託契約書所負之債務，含本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之各項費用（包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用）與因債務不履行而發生之損害賠償。
擔保債權確定日期：（民國141年4月26日。）
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1、保全抵押物之費用。2、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。3、抵押權人墊付抵押物之保險費自墊付日起按契約約定利率計息。
(續次頁)

內湖區碧湖段四小段 0897-0003地號

列印時間：民國112年07月06日16時36分

頁次：2

權利標的：所有權
標的登記次序：0011
設定權利範圍：全部*****1分之1*****
證明書字號：112北中字第007073號
共同擔保地號：碧湖段四小段 0897-0003 0969-0000
共同擔保建號：碧湖段四小段 00131-000
其他登記事項：(空白)

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://tnt.land.net.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：土地使用分區，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊稽查查詢網站網址：<https://moi.ref.land.moi.gov.tw/pubref/>
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



內湖區地政事務所

地籍圖謄本

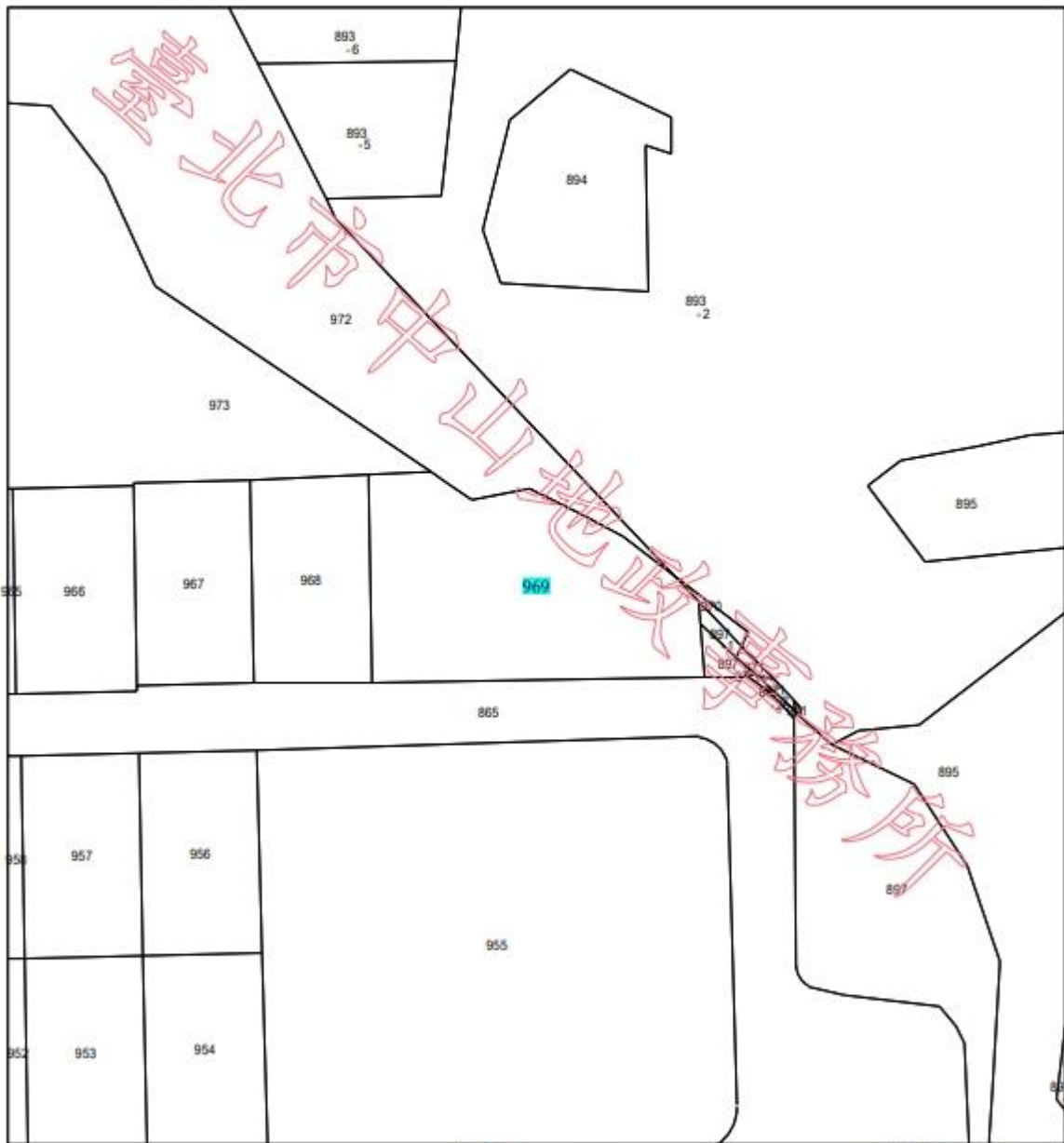
中山電謄字第004231號

土地坐落：臺北市內湖區碧湖段四小段969地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 臺北市中山地政事務所
本謄本核發機關： 臺北市中山地政事務所 主任：曾錫雄
中華民國一百一十二年七月六日



比例尺：1/500

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由邑軒建設股份有限公司自行列印

謄本檢查號：112AC004231PIC1E5A4E060C4254C7F82DF716B96C64C4F

可至：<http://ttd.land.net.tw> 查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料正確性，考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

中山電謄字第004231號

土地坐落：臺北市內湖區碧湖段四小段897-3地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺北市中山地政事務所

本謄本核發機關：臺北市中山地政事務所 主任：曾錫雄

中華民國一百一十二年七月六日



比例尺：1/500

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由邑軒建設股份有限公司自行列印

謄本檢查號：112AC004231PIC1E5A4E060C4254C7F82DF716B96C64C4F

可至：<http://ttd.land.net.tw> 查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料正確性，考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0183號			
起造人姓名	邑軒建設股份有限公司 負責人：蔡金珠			住址	10666臺北市大安區復興南路一段200號7樓之1		
設計人姓名	曹方維			事務所名稱	曹方維建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上6層地下2層 共8層12戶		
建築地點	地址	內湖區港華里環山路二段50巷14弄5號					
	地號	內湖區碧湖段四小段0897-0003號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	147.34m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1253.44m ²				其他	449.0m ²
發照日期	112年08月10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26個月內竣工		
造價	\$ 14,352,783 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
地下001層	198.11	3.3	防空避難室(非空室), 機車空間: 155.72m ² , 停車空間42.39m ² 共10筆 (詳見附表)				
總計:						1253.44	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年六月十日							

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、59、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0183號

建築地點：

地號：內湖區碧湖段四小段0897-0003號



內湖區碧湖段四小段0969-0000號

原核發執照號碼：061使字第1579號

建築物概要：

地下001層、面積:198.11m ² 、高度:3.3M、用途:防空避難室兼停車空間、機電空間:155.72m ² 、停車空間42.39m ²	地下002層、面積:193.69m ² 、高度:3.25M、用途:停車空間、機電空間
地上001層、面積:144.06m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)	地上002層、面積:134.28m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上003層、面積:134.28m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)	地上004層、面積:134.28m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上005層、面積:134.28m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)	地上006層、面積:134.28m ² 、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
突出物001層、面積:23.57m ² 、高度:4.9M、用途:機電空間	突出物002層、面積:22.61m ² 、高度:2.45M、用途:機電空間

雜項工作物：圍牆:長度87.55m、高度1.5m

排水溝:長度56.74m

擋土牆:長度35.56m、高度3.0m

植生牆:長度31.25m、高度4.4m、面積90.88m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29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10月01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：《112》年《2》月《18》日（法令適用日期：112年2月18日）。
2. 建築地點：內湖區港華里。
3. 實設空地《301.66》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：《蕭鳳琳結構技師事務所》，技師：《蕭鳳琳》結構工程技師。
6. 水土保持專業技師：《尚典工程技術顧問有限公司》，技師：《林永敏》水土保持技師。
7. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
8. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地工程技師。
9. 本案基地屬(低度)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：(預疊樁)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《265.66》平方公尺(含有產權163.89平方公尺，無產權部分101.77平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《臺北市內湖區環山路二段50巷14弄5號》由曹方維建築師負責監拆，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。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：60建(內)字第010號，原使用執照：61使字第1579號，原有執照部分作廢，保留環山路二段50巷14弄7號部分。
13. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
14. 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。
15. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
16. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
17. 昇降機《1》部。
18. 昇降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
19. 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，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先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。



注意事項：

20. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
21. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
22. 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。
23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
24. 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。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 118.90 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 66.45 平方公尺。
26. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置基地保水、省水標章及節能標章之設施，其中省水標章及節能標章之設施、屋頂平台綠化面積 66.45 平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
27. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
29. 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。
30. 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。
31. 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。
32. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
33. 基地坐落臺北航空站(轉接面1:7)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 287.33 公尺，本案申請建築物絕對高度 32.52 公尺，尚無影響飛航安全。
34. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
35. 基地內退縮無遮蓋人行道應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
36. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮蓋人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑區域，在中央尚未訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
37. 拆除執照(含併拆建之拆除部分)，承造人應於中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，實施二階段中報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
38. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於中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，實施二階段中報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
39. 建造執照(含雜項執照)於中報放樣勘驗前，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。
40. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5、B8)，經建築師簽證核算，數量為 127.83立方公尺(B5)、100.14立方公尺(B8)，於中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。
41. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積147.34平方公尺)與建照核定工程期限(19月)之乘積達 4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於中報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
42. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
43. 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。
44. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
45. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
46. 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 1 月 12 日北市都建字第 1116034511 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 167.83 平方公尺、容積獎勵額度為 37 %在案；實際使用獎勵容積為 167.83 平方公尺，容積獎勵額度為 37 %。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。
47. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申請使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能第二級保證金新臺幣 522,432 元，於放樣勘驗前取得住宅性能評估報告書之初評意見確認屬結構安全性能第二

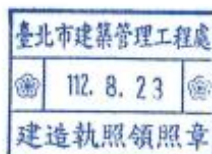


臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0183號

注意事項：

- 級，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第2級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版驗前取得候選黃金級綠建築證書，且於申請使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣 2,090,304 元，並於領得使用執照2年內取得黃金級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 50.依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市土木技師公會《112年7月4日北土技字第1122002598》號函完成結構委託審查。
- 51.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。
- 52.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的內容，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。
- 53.（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。
- 54.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 55.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）
- 56.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。
- 57.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 58.經臺北市政府工務局水利工程處 北市供水下字第1126024684號函 完成鄰近山坡地排水審查，以下加註事項：
一、基地範圍內如查有圖面上未標示之水路應予以保留並通知本處派員確認，不得任意變更或廢除；若因調查不實與排水現況不符，造成施工中或施工後既有水路無法正常排放，或有其他變更（如道路現況、實測高程、開闢範圍、長度、寬度或排水路徑、尺寸等），則本次審查圖說視同作廢無效，應重新送審。
二、本處僅針對所提送之基地鄰近山坡地側之排水系統水力計算資料及圖說辦理協審事宜，至於排水設施所經過路線土地之取得及排水出口問題應由申請人自行解決；現地實測高程，請承辦技師依都發局指示之水準點高程自行引測並簽證負責；今本案既屬鄰近山坡地建築案件，基於公共安全考量，案址是否適合開發建築，仍請貴處審慎評估並參酌大地工程處意見辦理。
三、建築執照後續如有列管基地內排水改道或所屬計畫道路開闢等相關排水審查事宜，若涉及變更上述審查核定結果，應請申請人依規定檢附變更設計圖說資料併建照送費處轉本處重新審核。
- 59.基地外公共路燈遷移，應於放樣勘驗前經工務局公園路燈管理處審查核可。
- 60.經臺北市政府消防局會辦協審書面建議表 臺北市建築管理工程處發文號:112-6041-A223，以下加註事項：
建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件三、房屋平面圖影本

附件四、車位空間平面圖影本及車位面積計算及分配

車位面積計算及分配

本案汽車停車空間係位於共有部分，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含車位(格)另含車道及其他必要空間，車位規格(汽車後視鏡收折後)為長 5.4 公尺，寬 2.4 公尺，高 1.9 公尺。按車位(格)依下列比例分配之：

1. 共有部分計算式：

$(\text{本戶主建物} + \text{陽台面積}) / (\text{全區主建物} + \text{陽台面積合計}) * (\text{共有部分總面積扣除停車空間面積})$

2. 停車空間面積占共有部分總面積之比例約為 32,055/100,000。

3. 停車空間面積占共有部分總面積之比例計算式：

$\text{停車空間面積} / \text{共有部分總面積} * 100\%$

$209/652 * 100\% = 32.055\%$

4. 每一機械汽車位：共有部分之權利範圍約為 3904/100,000 【約 7 坪】。



信託證明書

緣 邑軒建設股份有限公司 (委託人)就座落於臺北市內湖區碧湖段四小段 897-3、969 地號共二筆土地開發興建之「山礦」建案(建造執照號碼：112 建字第 0183 號，以下簡稱本建案)，並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託，並於民國 112 年 06 月 29 日簽訂不動產信託契約(契約編號：11206G03)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為僑馥建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900

中華民國 112 年 08 月 15 日

附件五之一、不動產開發信託告知書

一、委託人：邑軒建設股份有限公司 (下稱甲方)

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)

三、建案起造人：僑馥建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：台北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1，
02-26271926。

- (二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。其查詢網址為：
www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：**信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託**。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11206G03，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

1、甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

- 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (六) 乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (七) 甲方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
- 1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 - 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
 - 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
 - 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 - 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。
- 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、法定抵押權及抵押權等

各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

- (九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

- (二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

- (三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

- (四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

- 1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證

完工之承諾)，並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。
惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行士林分行，銀行代碼：1010181。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行士林分行，銀行代碼：1010181。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附件六、付款明細表

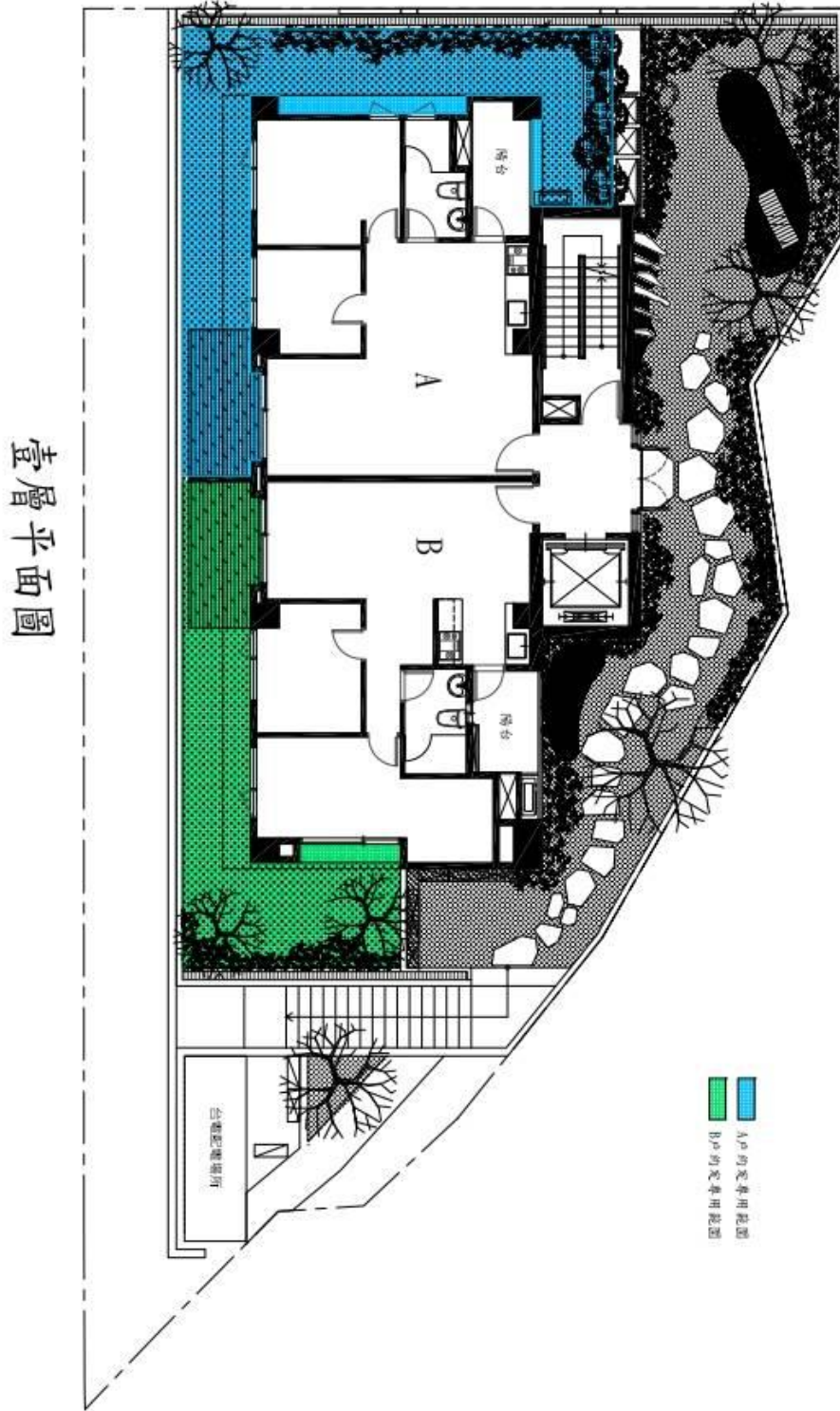
房 屋 總 價 款	付款期別												
	十二	十一	十	九	八	七	六	五	四	三	二	一	
	工 程 期 款									開 工 款	簽 約 金	定 金	
交 屋 款	金 融 機 構 貸 款	申 請 使 照 掛 件	鋁 窗 安 裝 完 成	五 樓 底 板 完 成	三 樓 底 板 完 成	一 樓 底 板 完 成	開 挖 完 成	擋 土 設 施 完 成					
新 台 幣													房 屋 款 金 額
仟 佰 拾 萬	5%	70%	1%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	9%	3%	3%	繳 款 日 期
仟 元 整	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	備 註

註：一、除賣方無故停工且有具體事實足證其無法於約定之期限內取得使用執照者外，買方應依右揭約定時間給付各期價款。

二、若自申報開工日起至通知交屋日止如有未到期應繳之期款，應配合交屋同時一次以期票逐期開立。

三、金融機構貸款係屬工程期款之一部分。

附件七、約定專用範圍



附件八、建材與設備

第一條 外觀

- 一、本案外觀選用塗料、磁磚、丁掛磚、平磚、金屬格柵、金屬欄杆、造型飾版…等或其他優良材料，依建築設計師之整體規畫施作。
- 二、大樓外觀、公共景觀設置照明並由控制中心統一控制。

第二條 結構

本案結構經由專業結構技師設計及電腦精密計算分析，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。

- 一、系統：鋼筋混凝土造，構架系統設計地震力 0.25 G。
- 二、基礎型式及構造：地下底部採筏式基礎。
- 三、材料：

本大樓採用之鋼筋絕無輻射污染現象，並抽樣檢送政府核准具公信力之材料實驗室檢驗合格始予使用。

本大樓採用之鋼材皆符合國家 CNS 標準鋼材。

結構體混凝土採用台泥、亞泥、國產及力泰等品牌，氯離子含量符合國家 CNS 標準。抗壓強度採用 4000 psi (280kgf/cm²) 之規格。

第三條 一樓門廳

- 一、門廳及入口大門：本案經設計師專業門廳規劃，入口大門配合建築外觀整體設計，搭配門禁感應防盜系統。
- 二、地坪：採拋光石英磚整體設計。
- 三、牆面：採搭配其他裝飾面材整體設計。
- 四、平頂：採用平頂天花搭配嵌燈。

第四條 二樓以上、屋突層及地下室之梯廳

- 一、地坪：採拋光石英磚整體設計。
- 二、牆面：採搭配其他裝飾面材整體設計。
- 三、平頂：採用平頂天花搭配嵌燈。

第五條 公共樓梯間

- 一、地坪：公共樓梯鋪設防滑石英磚。
- 二、牆面：採符合綠建材標章之水泥漆。
- 三、平頂：採符合綠建材標章之水泥漆。
- 四、防火門：避難出入口依消防法規設置鋼板烤漆金屬防火門。

第六條 門窗

- 一、玄關大門：二樓以上各戶玄關大門採用藝術鋼製木門，並符合 60A 防火時效，搭配精密電子門鎖、水平門把及防盜扣。
- 二、室內門：採藝術門附水平把手及門檔(止)。
- 三、浴廁門：採藝術門附水平把手、門檔(止)及門檻。
- 四、工作陽台門：採用 YKK、TOSTEM、不二或三協等品牌之三合一鋁門。
- 五、各戶鋁門窗：採用 YKK、TOSTEM、不二或三協等品牌之氣密隔音窗(附設紗窗)，其隔音效果 30db 以上，門窗均搭配 5mm+5mm 膠合強化玻璃(不含三合一鋁門)。

第七條 室內地坪

- 一、客、餐廳、臥室：鋪設高級地磚地板。
- 二、廚房：鋪設高級地磚地板。型式同客餐廳。
- 三、浴廁：鋪設高級 30X30 公分地磚。
- 四、陽台：鋪設防滑地磚。

第八條 室內牆面

- 一、客、餐廳、臥室：室內牆面刷 ICI 得利、虹牌或竹林等品牌之乳膠漆。
- 二、浴廁：採用高級 30X60 公分壁磚。
- 三、廚房：採用高級 30X60 公分壁磚。
- 四、隔戶牆：採鋼筋混凝土構造。
- 五、分間牆：採輕質灌漿牆、輕質系統磚、1/2B 磚牆或白磚。

第九條 室內平頂

- 一、客、餐廳、臥室：平頂刷 ICI 得利、虹牌或竹林等品牌之乳膠漆。

- 二、廚房：採用矽酸鈣板天花並塗 ICI 得利、虹牌或竹林等品牌之乳膠漆。
- 三、浴廁：採用矽酸鈣板天花並塗 ICI 得利、虹牌或竹林等品牌之乳膠漆。
- 四、陽台：平頂刷 ICI 得利、虹牌或竹林等品牌之水泥漆。
- 五、本案採當層排氣系統。

第十條 陽台設備

各戶工作陽台設置洗衣機水龍頭、排水口及插座(110V)、陽台燈、電動昇降桿曬衣架。

第十一條 衛浴設備

- 一、馬桶：採 SANIWISE 或 INAX…等半自動電腦智能馬桶, 皆設有插座。
- 二、面盆：採 TOTO 或 KOHLER 等面盆, 另搭配檯面及下櫃。
- 三、龍頭：採 HANS GROHE、KOHLER、TOTO…等面盆龍頭。
- 四、淋浴設備：採 HANS GROHE、KOHLER、TOTO…等淋浴龍頭，採乾溼分離玻璃淋浴門。
- 五、暖風機：浴室均裝設樂奇、KOHLER、台達電、國際牌或阿拉斯加等之多功能暖風機。
- 六、各戶配件含明鏡。

第十二條 廚具設備

- 一、採 Panasonic 之高級廚具搭配人造石檯面，廚櫃設備加附防震扣、踢腳抽、緩衝或自動回歸裝置。
- 二、廚具配件：採用林內、櫻花或豪山之抽油煙機、IH 爐、烘碗機。搭配高級不銹鋼伸縮龍頭、不銹鋼洗槽。

第十三條 屋頂平台

屋頂平台：室外鋪設防滑石英磚或 PU，搭配花台景觀設計。

第十四條 電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式 220V/110V 供電(以電力公司供應為準)，各戶設置獨立電錶，浴室專用插座並加設士林或東元等廠牌漏電斷路器。
- 二、室內開關箱：採士林或東元等廠牌之正字標記無熔絲開關及漏電斷路器(依電工法規設置)。
- 三、各戶室內採國際牌、東芝、奇聖等品牌之大型面板開關及插座，開關具夜間螢光指示功能，公共設施開關及插座採用國產正字標記產品。
- 四、所有電氣管採南亞、大洋或正字標記 PVC 管或 CD 管，電線電纜採用太平洋、華新麗華等正字標記產品。
- 五、各戶冰箱插座提供緊急電源插座供使用。
- 六、公共用電採三相四線式 380V/220V 供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用，並設公用電錶。
- 七、接地系統：本大樓電氣、電信設備皆施行接地系統。

第十五條 電信及電視設備

統一裝置社區之數位型共用天線，預留有線電視播映系統管路，各戶設置弱電整合箱，客廳、臥室皆設置電視及電話插座。

第十六條 緊急發電設備

地下室設緊急發電機並配置消音器及避震墊，停電時自動提供消防泵、泡沫泵、撒水泵、消防排煙機、緊急電梯、緊急插座及緊急照明、廢水泵使用。

第十七條 門禁管制系統

- 一、一樓門廳入口採用門禁感應系統搭配影視對講機，亦可由中央監控系統控制開啟。
- 二、設置中央監控系統，連接各用戶電視對講機及防盜訊號並監視整棟大樓之門禁管制。

三、各戶玄關外設小型門口機、室內裝設防盜防災電視電話對講主機（並可於戶內叫車），各戶玄關門及工作陽台門設置磁簧開關，主臥室設緊急壓扣一處，連接保全主機與中央監控系統。

四、屋突層入口處，設置進出門禁管制。

第十八條 數位監視系統

一、中央監控系統設有監視螢幕，為監視社區安全情況，特別在一樓及其公設空間、屋頂平臺及車道出入口、電梯車廂等具重要監視點設置攝影機設備。

二、社區一樓定點圍牆裝設置監視攝影機 24 小時監視管理。

第十九條 大樓自動化系統

一、緊急發電監控系統

(1)緊急發電機啟動測試時，監視其運轉狀況。

(2)緊急發電機低油量警示。

二、照明監控系統

大樓外觀、公共景觀照明設置時間控制器進行控制，並由中央監控系統統一控制。

三、給排水設備監視系統：

(1)地下蓄水池設置水位高/低限預警監控。

(2)屋頂水箱設置水位高/低限預警監控。

(3)各泵浦運轉自動監視系統。

第二十條 供水、排水系統

一、採間接供水方式，地下室設蓄水池；屋頂設水箱。除總錶外，各戶採獨立分錶。頂樓戶及其下二樓層戶於屋突水錶區設立恆壓加壓馬達。

二、已設置公共衛生下水道之區域，室內污廢水(廚房、洗衣機、衛浴)經由管道銜接幹管，排出室外後連接公共污水衛生下水道。

三、污水管採南亞、大洋或正字標記 PVC 厚管施作，冷水管採不鏽鋼壓接管，熱水管採不鏽鋼壓接被覆保溫管。

第二十一條 空調系統

- 一、各戶統一預留空調套管、排水管及規劃分離式室外空調主機之位置、電源(單相 220V)。
- 二、分離式空調主機、室內機之位置，均由賣方統一規劃，尤以室外主機應設置於賣方統一規劃之位置及選用容許尺寸，不得影響大樓外觀。

第二十二條 電梯設備

- 一、電梯採用台灣三菱、永大、崇友等電腦連動控制客用電梯。
- 二、電梯內裝設地震停止系統、攝影機監視器、防夾裝置、錯按取消、樓層管制、緊急對講機及停電自動切換至緊急電源設備，以確保住戶之安全。
- 三、地坪鋪設地磚、平頂採造型天花搭配照明燈飾。

第二十三條 消防安全設備

- 一、消防栓：依據消防相關法令設置消防栓。
- 二、滅火器：各層皆依法規規定於適當之位置放置滅火器。
- 三、消防水箱：依法令設置。
- 四、泡沫滅火系統：於地下室停車空間部分，依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
- 五、自動火警警報系統：各層依法規規定設置火警感知器。
- 六、緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連通至授信總機之廣播主機，如有火警或異常時，由系統自動廣播授信總機做必要之廣播。
- 七、安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

第二十四條 光纖網際網路設備

於全區佈設 FTTH(FiberToTheHome)光纖寬頻網路至各層宅內箱，使寬頻更廣、上網更便捷(各戶室內採網路線水平線並設置網路插座)。

第二十五條 環保

污水直接排放於台北市污水衛生下水道系統，如法令另有規定，則依其規定辦理。

第二十六條 機械停車空間

- 一、管制：出入口設攝影機監視、警示燈。
- 二、設備：出入口設快速捲門並設置交通號誌燈。

第二十七條 其它

- 一、本建材設備說明所列各項建材如有因法令禁止使用、停止進口、廠商停產因此影響施工時，買方同意賣方可自行更換其他廠牌相似品質之同等品替代，但以不低於原等級品質為原則。
- 二、為維持本大樓整體外觀設計及公共設施之機能性考慮，除依本建材設備說明所列材料施工者外，對本大樓之外觀各向立面線條、外觀顏色、庭園景觀、照明設施、本公司及大樓名稱字體、懸掛處，公共設施設置位置調整變更、等設計及戶數之修正變更等，賣方均保有設置及修改權，買方不得提出任何異議或主張。
- 三、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由賣方指定之。
- 四、賣方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供買方做為交屋後自行裝潢之參考，不屬於賣方應交付之標的物。
- 五、磁磚…等所有建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示之樣品，僅供買方參考。買方同意上述磁磚…等所有建材應以施工當時所採購為準，賣方提供買方參考之色澤或紋路，與完工現狀若有差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 六、買方明瞭若磁磚、抵石子…等所有建材材料，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等係正常現象，不得以此主張瑕疵對賣方請求。
- 七、各戶給水水壓維持 1.2 至 1.5kg/cm²，提供一般正常用水，無法提供特殊淋浴和龍頭等器材之使用。

- 八、地下室外牆之排水及美化工程：為因應地下水位變化導致連外牆滲水，需於地下室各層之適當位置設置導水溝、壁面導水版及相關排水設施。
- 九、買方所承購戶其直上方戶別之陽台、露臺、衛浴、廚房區域倘採降板設計或因必要之管線而局部降低室內淨高度，買方充份清楚局部之樓層高度將較標準樓層高度減少，減少高度以建築設計之高度為準，買方不得據此提出任何異議或主張。
- 十、結構體外牆依建築外觀相關法規整體規劃。
- 十一、有關設計內容，以本案建築師之解釋為原則。
- 十二、買方不得對本案之結構、承重牆、外觀及公共設施等要求變更或為將來加蓋違建之準備。
- 十三、同級品：係指品質、價值、效用相當或超越者。
- 十四、買方充分了解接待中心所展示之建材品牌，為賣方未來完工施作選擇品牌之一並非絕對唯一。

附件九、住戶管理章程暨管理規約

總 則

本「山釀」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：

第一章 使用區分及管理

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及住戶。

本公寓大廈之範圍：使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

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后。

(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（詳附件七：約定專用範圍），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：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、本公寓大廈之開放空間屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

下列法定空地依現行法令規定不可辦理產權登記，由下列戶別各自取得約定專有權，惟須配合公寓大廈管理條例、住戶規約相關規定，並於符合法令規範下使用：

一層之部分法定空地(詳附件七:約定專用範圍) 藍色範圍由一層 A 戶單獨無償取得使用管理權，綠色範圍由一層 B 戶單獨無償取得使用管理權。

五、停車空間應依下列規定：

(一)本公寓大廈停車空間之權利為汽車停車空間所有權人共有，且有登記車位編號，全體區分所有權人約定同意由車位編號設備之區分所有權人約定專用該停車設備(無障礙停車位使用應符合法規規定，停車空間所有權人有電動車充電需求時不在此限內)。劃設機車停車位之共用部分，供住戶之機車停放。

立 約 人：_____

(二)停車空間之使用管理，應依使用執照登載使用用途為限，不得堆置任何雜物，停車位管理費收取標準依本約第二十二條辦理。

(三)地面層以上(含地面層)設置有汽、機車停車空間，其總樓地板面積(含必要之車道及供車輛使用之機械升降設備面積)總計未達 250 平方公尺者，同意以加強列管方式核發執照，但應於建造執照注意事項內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。」

- 七、本公寓大廈屋頂（包含綠化及其構造）、外牆（包含外牆面及其構造、屋脊裝飾物），其之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。空調（分離式室外主機）設置位置應依起造人或建築業者指定之陽台位置裝設。
- 九、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、形式應依區分所有權人會議決議之型式、材質、顏色等規定辦理。
- 十、屋頂綠化管理維護方式由管委會依公寓大廈管理條例另訂管理維護辦法。
- 十一、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責管理。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 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. 定期會議每年召開乙次。
 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。

三、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。

四、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。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

五、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，由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時選一人擔任。
- 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，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

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。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名

(三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。

前項委員名額，合計四名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式由區分所有權人會議票決選擇下列五者其一。

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名。

3. 採分棟劃分：棟___名；___棟___名；___棟___名。

4. 採分區劃分：___區___名；___區___名；___區___名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員(含候補管理委員)由具區分所有權人身分之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占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。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：區分所有權人會議選擇下列五者其一。

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員之產生，由委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：

自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

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、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄由管理委員會指定地點設置。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。(二)管理費。

- 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新臺幣(以下同)120元定額分擔(其中包含電梯及公共建物保養費、機件維護修理費用、維護人員薪津及管理費用、清潔費用、公共設施維護管理費用、麗山新村社區管理維護費用)，停車位以每位每月1000元定額分擔，定額標準之更改需經區分所有權人會議決議訂定。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

- 三、公共基金之收繳

每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣五萬元以上(含)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之法定年息 5% 計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分、停車設備之水電費、管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、公益設施管理維護基金用途如下：

- (一)公益設施相關設備每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕公益設施相關設備。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範

圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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，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。

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。

十、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。

十一、陽臺禁止加窗或加設鐵窗。

十二、(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。

十三、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)。

十四、自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。

十五、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。

第二十三條 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。

第二十四條 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。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 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士林地方法院為第一審法院。

第二十六條 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。

第二十七條 特別約定等事項

一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、機車停車位

設置___部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

四、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

五、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公

尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第七章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：建(使)照、竣工圖等本大廈圖說

第二十九條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條 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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 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。
 - 2. 其他送達方式：_____。

本『山釀』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，

並由邑軒建設股份有限公司 成立臨時管理中心代為管理，代收管理費用，並願遵守前列本社區住戶管理公約，俟本社區管理委員會成立，本公約由起造人移交「本社區管理委員會」存執，以資遵守。

立 約 人：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、裝潢施工切結書

立切結書人： 購買座落於台北市內湖區碧湖段四小段之土地 897-3、969 地號共 2 筆土地所興建之『山釀』_____戶_____樓房屋及停車位_____號，為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，本切結書人依本規範，遵守下列規定：

- 一、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本會查詢閱覽）後始准施工。
- 二、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約及本約定。
- 三、為防止因毀壞或污損共同部分，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修時向本會繳交施工保證金每戶新台幣壹拾萬元整。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）開始施工前需辦妥押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據在警衛室辦理初次進場施工登記。
 - （二）進場施工人員憑身分證明文件換領出入證，並佩帶於胸前以資識別，不可隨意在公共區域或非工作場所邇達。
 - （三）使用電梯搬運材料及工具不得超重超長，並需加以防護，以維護出入層之門廳地坪；大件物品須由安全梯上下。
 - （四）為維護本大廈之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作在不影響結構安全得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米或適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間 限於上午 9:00 至 12:00 或下午 2:00 至 5:00 內進行。
 - （五）材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
 - （六）施工廠商之垃圾不能放置於公共區域，必須每日自行清理運離，以免影響公共環境衛生（砂石應裝袋）。
 - （七）施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣三仟元整，從保證金扣除。

- (八) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
 - (九) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶修復及賠償責任。
 - (十) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
 - (十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (十二) 每日施工時間，上午 8:00 至 12:00；下午 1:30 至 6:00，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
 - (十三) 承包商不得在本大廈任何區域張貼廣告。
 - (十四) 承包商施工人員不得進入非其承包工作範圍地區。
- 五、承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
- 六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 七、施工期間因施工需要應經管理員同意後，方得使用公共水電且應支付使用公共水電費，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負損害賠償責任。
- 八、裝修完成後且合於下列條件，並經本會認可者，得無息領回保證金。
- (一) 未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
 - (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
 - (三) 雖有前二款之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
 - (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
 - (五) 無違章或破壞外觀者。
 - (六) 以上勘查無損壞設施，經本會或管理單位檢查無誤後，始得退回保證金。

九、本大樓於成立本會前，有關前開保證金及各項規定由建方或其指定之管理人代為執行。

十、本施工管理辦法得因事實需要由管委會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

十一、為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

- (一) 本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。
- (二) 不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會公告久未繳者名單並依法訴追。
- (三) 禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- (四) 禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- (五) 各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- (六) 禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- (七) 禁止於樓電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日