

## 房地買賣預定單(A式)

日期：中華民國      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 - M a i l	
賣方(建設公司)	樂揚建設股份有限公司	代銷公司	五率國際廣告股份有限公司	建案名稱 <b>樂揚心閱</b>
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 收款人：		
		民國      年      月      日前應補足定金      仟      佰      拾      萬      仟元整。 收款人：		

**訂購內容及說明：**

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

- 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。
- 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)。
- 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。簽名：\_\_\_\_\_

備註					
買受人 簽章		銷售人員 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.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。

# 房屋土地預定買賣契約書

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：樂揚建設股份有限公司 段幼龍

買方：

立契約書人

賣方：樂揚建設股份有限公司 段幼龍

茲為『樂揚心閱』房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本「房屋土地預定買賣契約書」條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 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。

## 第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大同區延平段一小段 291、292、294、294-1、295、295-1、296、297、298、299、300、300-1、301、301-1 地號等 14 筆土地，面積共計 606 平方公尺(約 183.32 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區、特定專用區(一般商業使用)。

二、房屋坐落：

同前述基地內『樂揚心閱』大樓編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓(共計壹戶)，為主管建築機關核准 112 年 04 月 13 日之臺北市 112 建字第 0088 號建造執照，建造執照影本詳如附件(一)，房屋平面圖影本詳如附件(二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 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\_\_\_\_\_層  
坡道平面式汽車停車位機械升降式車梯平面汽車停車  
位 機械升降式車梯機械汽車停車位(上層中層下  
層)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\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_點  
\_\_\_\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計  
點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，停車空間平  
面圖影本詳如附件(三)，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，依第四  
目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影  
本如附件三)

- (二) 地下四層機械式車位容車尺寸為:長度 5.2 公尺，寬度 1.95 公尺，高度 1.85 公尺，承載重量 2,200 公斤。
- (三) 買方於購買前已充份知悉地下室各層停車空間、停車位尺寸及停車動線、汽車停車位周遭設置之設備，日後如有檢修或維護設備之需求時，同意配合辦理檢修及維護事宜，絕不藉故刁難，另買方同意日後停車方式依停車位完工現況配合停放。
- (四) 本棟停車空間位於共有部分且無獨立產權，其面積 1076.2 平方公尺，占本棟建物共有部分總面積 3394.17 平方公尺之比例 31.71%。(計算式:  $1076.2 \text{ m}^2 / 3394.17 \text{ m}^2 = 31.71\%$ )。
- (五) 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。

### 第 三 條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買『樂揚心閱』\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積

\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪), 應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_, 計算方式係依專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪), 占區分所有全部專有部分總面積 4599.87 平方公尺(約 1391.46 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:

房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺。(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪), 包含:

1. 專有部分, 面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

包含項目如下:

(1) 主建物: \_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

(2) 附屬建物: \_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)包含:

陽臺\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者, 其屋簷零平方公尺(零坪)及雨遮零平方公尺(零坪)

2. 共有部分, 面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_ %。

三、本條第一、二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時, 買賣雙方應依本約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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車位空間、門廳走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、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、交誼室、電信室、垃圾處理室(垃圾暫存室)、緊急發電機室、法定機車位、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(排煙室、雨水回收室...等等)

本棟建物共有部分總面積計 2317.97 平方公尺(約 701.19 坪);

專有部分總面積計 4599.87 平方公尺(約 1391.46 坪)。

二、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之總面

積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本共有面積計算方式：其面積係以本棟共有總面積乘以該權利範圍而計算。

## 第五條 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、及建物（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。

## 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\_\_\_\_\_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：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

（附屬建物除陽臺外，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\_\_\_\_\_萬元整

### 第六條之一 履約保證機制

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國泰世華商業銀行股份

有限公司 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，詳如附件九。

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 \_\_\_\_\_ 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

本契約之付款除簽約金及開工款外，應依已完成之工程進度所定「房地價款付款明細表」，詳如附件(四)，之規定於工程完工後繳

款，其每次付款間隔日應達二十日以上。

買方接獲賣方通知各期工程完工後之通知，七日內自行將該期款以現金或即期支票繳付。

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，經送達買方後七日內仍未繳付時，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。

## 第九條 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

1. 本契約地下層共四層，總面積 1862.29 平方公尺（約 563.34 坪），扣除第四條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 1011.37 平方公尺（約 305.94 坪），（該面積以地政機關登記完竣之面積為準），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專使用權予本預售屋承購停車位者。
2. 地下室汽車停車空間歸由購買汽車停車空間者使用，不得作其他用途。未購買汽車停車空間者，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購買房地面積其地下室持分面積亦未含汽車停車空間之持分面積，未購買汽車停車空間者確認並同意對本社區之汽車停車空間不得為使用收益或為任何處分，且若移轉房地於第三人時，並應使其瞭解本條款內容。
3. 本社區之法定機車位由社區全體住戶共同使用，並依社區規約約定停放。

## 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臺，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。

## 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附件(五)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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 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在民國 113 年 01 月 13 日之前開工，民國 118 年 02 月 13 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、賣方如逾前項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。

## 第十二條 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，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，且不得預為將來搭蓋違章建築之準備工作。
- 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，並以雙方簽認之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，買方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，不得有違反建築管理相關法令之規定，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中予以扣除減帳之金額。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。
- 四、賣方保有本建築物設計及各公共設施變更之權利，且無損買方權益。
- 五、本建築工地若因法律變更或受法令規定限建或需辦理報備、變更設計，致無法按原申請建築圖說施工，或有為維護工程安全、整體美觀等必要時，雙方同意賣方於無損買方權益之情形下，得不經買方同意於主管機關核准後為工程變更。

- 六、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置(包含但不限於逃生方向指示燈)、瓦斯主幹管及立管，均依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位之標示位置裝設施作，買方同意購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，買方絕不以任何理由要求變更設備位置並同意依規劃位置交屋，且同意日後不以任何理由要求減少買賣價金或向賣方提出任何主張。
- 七、本大樓部分住宅單元外觀，有垂直飾版、格柵、磁磚設計，其位置及深度配合造型變化，為買方所明確知悉，買方同意日後不以任何理由向賣方提出任何主張或要求減少買賣價金。

### 第十三條 驗收

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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：
  1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  2. 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。
  3. 本買賣標的預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經買賣雙方議定由 買方 賣方 負擔。

## 第十四條 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，亦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、買方為外國人者，應於結構體完成前，提供應備之身分證明文件，並配合地政士事務所，向主管機關完成法定報備程序。

四、買方為未成年者，應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。

五、賣方違反本條第一、二項之規定，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。

六、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（包含期款、不貸款金額或差額、各項稅規費、代辦費、工程追加款及其他費用）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. 本項第一、二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

七、本條第一、二項之辦理事項，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。

## 第十五條 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款義務：
  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（含銀行貸款及交屋保留款）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。
- 五、賣方應於房屋產權登記後六個月內召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本預售屋共用部分管理人，買方與其他全體住戶應於第一次區分所有權人會議時成立管理委員會及選任管理負責人，並於七日內接管本社區一切管理維護工作，同時確認各項公共設施功能正常以完成移交程序，並於一個月內雙方完成缺失改善移交之。
- 六、有關區分所有權人會議、管理委員會、住戶管理規約，詳如附件（七）、公共基金等事項，買賣雙方同意依公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定辦理。

## 第十五條之一 提前交屋

如尚未交屋，買方應得賣方同意，並履行下列義務後，始得提前於交屋前遷入或裝潢：

- 一、繳清本戶房地買賣之全部應繳款項。
- 二、辦妥房屋驗收、點交手續。
- 三、繳清買方應負擔之各項稅費，含本戶水電費、瓦斯之基本費、公共設施維護費。
- 四、如有變更設計、修繕工程，應將變更設計所應追加之款項付清。
- 五、買方若有貸款，應辦妥一切貸款手續並經銀行核撥貸款，並繳清各項稅費及交付各項領取貸款之文件，及開立與原預定貸款同額之本票予賣方。
- 六、如有延遲繳款者，繳清逾期付款滯納金及遲延利息。
- 七、如有已繳而未到期期票或已到期未兌現之票據，買方應以現金將該票據換回。
- 八、繳清核准之貸款額少於擬貸款之差額。
- 九、完成履行其他應由買方履行之義務。
- 十、繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及切結書，該款於裝潢完畢後，賣方之工程人員或社區管理人員檢查，未對本大樓有任何破壞及堆放任何廢棄物後無息退還。相關裝潢規定依附件(六)「裝潢施工管理辦法」辦理。

## 第十六條 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於現場針對水電、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。

- 三、為確保本社區管理品質，買方同意自交屋日起三年內由賣方指定及管理本社區物業管理相關人員及景觀管理維護相關人員，惟相關管理維護費用由買方負擔。

## 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）負責保固二十年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固二年，非涉及結構之防水保固五年，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。但因天災地變不可抗力事故或賣方能證明可歸責於買方，致發生毀損時，賣方不負損害賠償責任。買方於前項保固期間內發現損壞時，應於保固期限內通知賣方檢修，否則賣方概不負責。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。但因買方使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆及陽台樓版開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器等）等或其他賣方能證明可歸責於買方之事由而導致損壞或效能減損者，不適用之。

## 第十八條 貸款約定

- 一、本契約附件（四）「房地價款分期付款明細表」中之銀行貸款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，為第六條契約總價內之部分價款，由買方與賣方洽定之金融機構辦理貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。辦理貸款之一切手續，買方同意按照賣方通知時間、地點，備齊所需之證件、財力證明、當年度綜合所得稅報稅資料及買方應負擔之稅規費、地政士代辦費及保險費等費用並依貸款機構之規定覓具保證人，完成貸款之一切相關手續。買方於對保同時應開立與銀行貸款同等金額之本票及委託撥付文件予賣方，賣方於取得貸款金額後，應即交還該本票予買方。買方若於辦理貸款中途撤回金融貸款者，應就已發生之手續費及相關稅

費負清償責任，並於賣方通知日起三十日內以現金繳清「房地價款分期付款明細表」中之銀行貸款該期期款金額，若有遲延應依當時銀行放款利率計算遲延利息。

- 二、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，對保同時開立與銀行貸款同等金額之本票及委託撥付文件、存摺、取款條予賣方，賣方於取得貸款金額後，應即交還該本票予買方。
- 三、本條第一項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
  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，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 四、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

本契約有前條貸款約定者，買方應於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，立即將本約第十八條之銀行貸款金額撥付予賣方。除有違反第十條第二、三項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。

## 第二十條 房地轉讓條件

- 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、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、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、公證費用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。

### 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、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方得解除契約。解除契約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

### 第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、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、買方依本條第一、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\_\_\_\_\_（不得低於15%）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，賣方得經限期催告後，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過於15%）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、依前項但書解除契約時，買方應將本契約標的物交由賣方收回處理。如產權已移轉登記予買方，買方應依賣方通知之期限，將產權移轉返還賣方或賣方指定之人，並負擔因返還登記所產生之一切稅費。
- 六、買賣雙方當事人除依本條第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 其他約定

- 一、買方於辦理貸款時，除應先依約完成對保手續外，如須補辦相關手續或補繳有關稅費等，買方應於受電話或書面通知之日起七日內，提供應提出之證件、文件、相關資料或繳付稅費，如有逾期致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方因此所生之損失亦由買方負擔。
- 二、買方依本約應負擔之各項規費，如遲延給付時，為維護全體住戶之權益，賣方有權先行墊付，該墊付款買方除應於交屋前壹次清償外，並應按銀行放款利率計付利息予賣方。但墊付與否，賣方有權選擇，不負代墊之義務。
- 三、本戶相鄰其他住戶因從事修繕、或賣方為實施其服務工作，倘須從買方屋內或利用買方專有專用或約定專用部分進行檢修之必要時，買方應無條件配合，惟若因檢修工作致買方受有損害或變更買方之室內擺設或裝潢時，檢修者應負回復原狀義務及賠償損害責任。
- 四、管理委員會如為服務社區之工作（包含但不限於清洗大樓、消防檢查、管道或管線維修等），倘有利用買方專有專用或約定專用部分之必要時，買方應無條件配合，惟如因而致買方受有損害或變更買方之室內擺設或裝潢時，管理委員會應負回復原狀義務及賠償損害責任。
- 五、本約（含附件）所有約定事項，買方於產權移轉或出租時，應確實轉知繼受人或承租人依約遵守。
- 六、買方為二人以上，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人（代表人姓名：\_\_\_\_\_），並為買方之共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至買方代表人為合法送達，於買方全體均具送達效力，且代表人所為之行為效力及於買方其餘各人。
- 七、買方如為未成年，應由法定代理人代理簽約或其由法定代理人出具書面同意予賣方後始得簽訂本約，該法定代理人須共同代為或帶受意思表示並應就本約之履行與買方負連帶責任。
- 八、買方於尚未付清價款、延遲利息、違約金或各項稅規費等並完

成交屋手續之前，賣方或其指定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。

九、本約所登載之買方資訊得供銀行承辦貸款、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核、賣方聯繫買方處理房屋相關事宜之用，詳如附件（八）個人資料使用同意書，為保障買方個人資料，賣方除上述得揭露之事項外，不得將買方個人資料另作它途使用。

## 第二十七條 送達通知

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知事項，應按本契約所載地址以書面郵寄為之。地址如有變更，應於變更後即以書面通知對方，始生變更之效力。如有拒收或無法投遞以及招領逾期退回者，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。

## 第二十八條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章乙枚，用以辦理下列事項：

- 一、辦理土地、房屋產權登記之申請、變更、撤銷、領用、代辦貸款、實價登錄、稅捐申報及水電、電信、瓦斯之申請或變更等所有相關事宜，即為完整履行本約之所有相關事項均屬買方授權範圍內。
- 二、賣方應於本契約全部履行後，將代刻印章交還買方。
- 三、買方瞭解本條約定各項授權之用途，並同意中途不得撤銷、終止、變更、限制或增加限制委託範圍、授權範圍，並同意不得向主管建築機關、地政事務所、銀行等相關機關，就有關本條之約定提出任何異議。

（買方簽章：\_\_\_\_\_）

## 第二十九條 代收付之款項

本契約各項由賣方代收、代付之款項，賣方不負開立統一發票之責。但於代收或交屋時，由賣方檢附相關收款單位、機關、廠商所開立之憑證影本交付買方。

## 第三十條 質押禁止

除本約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供第

三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並應負擔賣方所受之損害賠償責任。

### **第三十一條 建築物外觀維護**

為維護本大樓外觀之一致性及社區整體價值，除各戶空調主機放置位置由賣方統一規劃設置外，除住戶規約另有約定外，買方不得於本大樓外牆、窗戶及社區周圍懸掛或設置任何廣告物、空調主機，或有任何加蓋及違建等事宜。另賣方有權於本大樓外觀設置賣方公司名稱、LOGO 並搭配『樂揚心閱』大樓名稱做整體規劃設計，買方及本大樓管理委員會同意日後不得以任何理由向賣方提出任何主張或要求任何補償。

### **第三十二條 約定專用及共有部分**

- 一、地上十層之露臺約定專用于各該露臺毗鄰戶(A 戶十樓、B 戶十樓)無償使用，詳如附件(十)，約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間。
- 二、本大樓全體區分所有權人、住戶及繼受者，均應確實遵守本約定專用範圍之各項規定。
- 三、本大樓地上一層挑空部分，各區分所有權人應依建照附表規定不得違建，挑空面積若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用。
- 四、買方同意本大樓各層公共區域、梯廳、廊道不得擺放任何私人物品。

### **第三十三條 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規定，為有利於買方之解釋。

### **第三十四條 合意管轄法院**

- 一、因本契約所生之爭議，買賣雙方同意應先善意協商或申請本契約標的物所在地調解委員會調解。
- 二、前項情形，如協商或調解不成時，買賣雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十五條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### 第三十六條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第三十七條 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。

### 附件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 購買當戶房屋平面圖
- 三、 購買當樓層停車空間平面圖
- 四、 房地價款分期付款明細表
- 五、 建材設備表
- 六、 裝潢施工管理辦法
- 七、 住戶管理規約
- 八、 個人資料使用同意書
- 九、 不動產開發信託說明
- 十、 地上十層約定專用平面圖

## 立契約書人

買方：姓名/公司名稱：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-MAIL：

賣方：公司名稱：樂揚建設股份有限公司

法定代理人：段幼龍

統一編號：84271110

地址：台北市中山區長安東路二段199號8樓

電話：(02) 2778-8255

不動產經紀業：

名稱：五率國際廣告股份有限公司

統一編號：程紹鈞

負責人：66818854

公司地址：新北市濱海路一段57號14樓

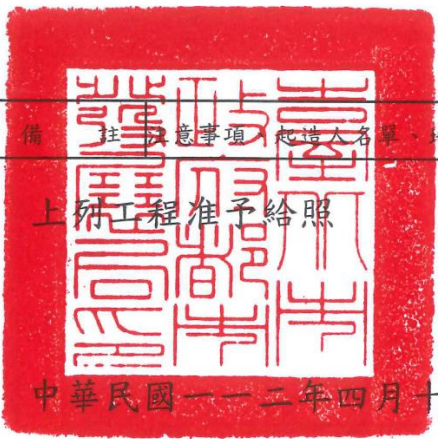
公司電話：(02)2370-8888

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0088號			
起造人姓名	樂揚建設股份有限公司 負責人：段幼龍			住址	10491臺北市中山區長安東路二段199號8樓		
設計人姓名	廖彩龍			事務所名稱	廖彩龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區等2項請詳見附表			幢戶層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層58戶		
建築地點	地址	大同區延平里保安街49巷4號2樓 共19筆 詳見附表					
	地號	大同區延平段一小段0291-0000號 共14筆					
各層面積總計	騎樓	55.7m <sup>2</sup>	建築面積	369.39m <sup>2</sup>	基地	騎樓	75.26m <sup>2</sup>
	其他	7431.82m <sup>2</sup>			面積	其他	530.74m <sup>2</sup>
發照日期	112年04月13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61個月內竣工		
工程造价	\$ 114,507,806 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	465.11	3.45	防空避難室兼停車空間共23筆(詳見附表)				
總計:						7487.52	m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				<p>上列工程准予給照</p> <p><b>局長王玉芬</b></p> <p>中華民國一十二年四月十三日</p>			

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附表

112建字第0088號



**建築地點：**大同區延平里保安街49巷4號2樓  
 大同區延平里保安街49巷4號  
 大同區延平里保安街51號2樓  
 大同區延平里保安街51號4樓  
 大同區延平里保安街51號地下  
 大同區延平里保安街55號  
 大同區延平里保安街55號3樓  
 大同區延平里保安街55號  
 大同區延平里保安街57號3樓  
 大同區延平里保安街49巷4號3樓

大同區延平里保安街57號  
 大同區延平里保安街49巷6號  
 大同區延平里保安街51號3樓  
 大同區延平里保安街51號5樓  
 大同區延平里保安街51號  
 大同區延平里保安街55號2樓  
 大同區延平里保安街55號4樓  
 大同區延平里保安街57號2樓  
 大同區延平里保安街57號4樓

**使用分區：**

第三種商業區

特定專用區(供一般商業使用)

**地號：**大同區延平段一小段0291-0000號  
 大同區延平段一小段0294-0000號  
 大同區延平段一小段0295-0000號  
 大同區延平段一小段0296-0000號  
 大同區延平段一小段0298-0000號  
 大同區延平段一小段0300-0000號  
 大同區延平段一小段0301-0000號

大同區延平段一小段0292-0000號  
 大同區延平段一小段0294-0001號  
 大同區延平段一小段0295-0001號  
 大同區延平段一小段0297-0000號  
 大同區延平段一小段0299-0000號  
 大同區延平段一小段0300-0001號  
 大同區延平段一小段0301-0001號

**建築物概要：**地下001層、面積:465.11m<sup>2</sup>、高度:3.45M、用途:防空避難室兼停車空間  
 地下003層、面積:463.2m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:停車空間  
 地上001層、面積:349.92m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)  
 地上002層、面積:380.92m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)  
 地上004層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上006層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上008層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上010層、面積:335.74m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上012層、面積:335.74m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上014層、面積:335.74m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 突出物001層、面積:53.11m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:樓梯間  
 突出物003層、面積:53.11m<sup>2</sup>、高度:2.9M、用途:機房、水箱  
 地下002層、面積:482.13m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:停車空間  
 地下004層、面積:457.91m<sup>2</sup>、高度:5.0M、用途:停車空間  
 地上001層、面積:55.7m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:騎樓  
 地上003層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上005層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上007層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上009層、面積:379.88m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上011層、面積:335.74m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上013層、面積:335.74m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 地上015層、面積:335.74m<sup>2</sup>、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
 突出物002層、面積:53.11m<sup>2</sup>、高度:2.9M、用途:機房

**雜項工作物：**水溝:長度31.5m

**適用法令概要：**



## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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《11》日（法令適用日期：111年11月11日）。
2. 建築地點：大同區延平里。
3. 實設空地《180.91》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：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《黃立宗結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《林德洪土木工程》技師。
7. 電機專業技師：《育展電機技師事務所》，技師：《陳維三》技師。
8. 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。
9. 本案基地屬（中度）（高度）液化潛能區，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）。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《2890.41》平方公尺（含有產權2012.11平方公尺，無產權部分878.30平方公尺），共《19》戶。拆除門牌：《19》號，由廖彩龍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。
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：51營字第0436號，52營字第0033號，63建(延平)(延二)004號，66建(延平)(延二)008號；原使用執照：64使1201號，67使字第0812號。
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，於申領使照前，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《2》部。
18. 昇降設備應於申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查。
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. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《111年11月17日》府授都設字第《1113040869》號函完成都市設計審議程序。
26. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
27. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
28. 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310.16平方公尺，屋頂平臺綠化面積為155.34平方公尺。
29. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
30. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（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155.34平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
31. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
32. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。



## 注意事項：

- 33.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，應於竣工驗收前，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」。
- 34.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」。
- 35.新建房屋基地內如有既有污水設管渠通過，起造人應提送管邊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送該處審查核可文件。
- 36.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二處申請辦理變更設計。
- 37.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。
- 38.適用臺北市基地開發排水兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本局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土保持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。
- 39.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109.87公尺，本案申請建築物絕對高度65.32公尺，尚無影響飛航安全。
- 40.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 41.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。
- 42.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 43.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。
- 44.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。
- 45.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 46.拆除執照(含併拆建之拆除部分)，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。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.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1598.3967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。
- 50.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積369.39平方公尺)與建照核定工程期限(61月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 51.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。
- 52.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 53.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。
- 54.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 55.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。
- 56.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5月16日北市都建字第1116026827號函核准重建計畫，其獎勵容積為984.14平方公尺、容積獎勵額度為29%在案；實際使用獎勵容積為984.14平方公尺，容積獎勵額度為29%。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。
- 57.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人樂揚建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣4442261元，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三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 58.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人樂揚建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣13326783元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 59.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人樂揚建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣6663719元，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無障礙環境第二級，得依協議書規定申請無息退還保證金。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0088號

## 注意事項：

60. 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。
61. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經(111)省結技(12)烈字第1118號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
62. 《第1層》，《地下1層》，《地下3-4層》挑空部分切結不得違建，挑空面積《73.17》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
63. 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。
64. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
65. 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。
66. (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。
67. 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。
68. 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）
69. 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。
70. 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。
71. 依本府文化局109年1月30日北市文化文資字第 1093000851號函，說明二（四）經查案內無本市公告文化資產、暫定古蹟或列冊建物，惟鄰近本市歷史建築「順天外科醫院」（大同區保安街84號），須依文化資產保存法第34條規定，提送新建工程之規劃設書圖及以前述文化資產為視觀點之模擬圖說及監測保護計畫，至本局審查同意通過後方得進行工程。
72. 都市發展局《111年11月17日》府授都設字第《1113040869》號函：  
有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：  
(一) 本案自建建築線退縮之騎樓及無遮蔭人行道、保安街側管委會門廳自柱位後退縮之2公尺人行通道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。  
(二) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
73. 臺北市府文化局110年12月15日北市文化文資字第1103046259號函，說明二、本局前於110年7月27日辦理審查會議，結論（略以）旨揭新建工程未涉及文化資產保存法第34條所列有破壞歷史建築之完整、遮蓋其外觀或阻塞其觀覽通道之虞。說明三、旨揭歷史建築監測保護計畫業依委員意見修正，本局原則同意。



## 附件二、購買當戶房屋平面圖

### 附件三、購買當樓層停車空間平面圖

## 附件四、房地價款分期付款明細表

【樂揚心閱】 戶 樓 房地及車位付款明細表

付款期別	付款比例	約定付款金額			
		土地款	房屋款	車位價款	應付金額 (新台幣)
訂金					元整
簽約金	8%				元整
使用執照領取	7%				元整
銀行貸款	80%				元整
交屋款	5%				元整
合計總價款	100%				元整

備註：【銀行貸款】期款付款依「房屋土地預定買賣契約書」第十八條約定辦理。

## 附件五、建材設備表

### 一、結構

- (一) 本大樓地工及結構經名資深結構技師群及名建築師設計及電腦精確計算，整體採用『鋼筋混凝土構造』，全部基礎樑柱、樓板之結構耐震設計均符合內政部頒布最新修正耐震設計標準之設計要求，並提高建築物的耐震能力，為法定抗震係數之108.3%(由0.24g提高至0.26g)，其中外牆及樓板採『雙層配筋』以增加結構強度，且厚度達十五公分，以加強隔音效果。
- (二) 主體結構之#6以上(含)鋼筋採『加鈹鋼筋』，強度達4200 kg/cm<sup>2</sup>以上(含)之高拉力鋼筋，並符合『鋼筋業偵檢幅射污染作業要點』之規定，保證無輻射污染鋼筋及水淬鋼筋；並採用一級鋼鐵廠(東和鋼鐵等)。
- (三) 主體結構混凝土，九樓以下採用強度5000PSI之混凝土，十樓以上採用強度4000PSI之混凝土，以增加抗壓強度；並採用一級混凝土廠(力泰或國產等廠商)。
- (四) 本大樓經台北市政府核准，具載重、耐震、防火、抗壓、防颱等特性。

### 二、外觀

本大樓外觀敦請名設計師冶鑄設計禹連泉老師精心規劃設計，外觀基座造型採石材或金屬或玻璃或綠建材及其他建築師規劃之建材施作並搭配銷售個案大樓名稱、乙方公司名稱、LOGO及外觀設計所必要之元素做整體規劃設計，且大樓夜間照明亦配合外觀造型及基地環境整體搭配設計。

### 三、門廳設計

迎賓大廳敦聘名設計師整體規劃設計，大廳並以石材、木作及其它主題設計元素規劃。

### 四、電梯樓梯間

- (一) 電梯間，地坪、牆面依設計主題由設計師整體規劃設計，並配合其他裝修材設計。
- (二) 全棟公共樓梯間牆面及平頂漆採環保塗料，地坪採樓梯專用石英地磚，附木扶手。

### 五、室內建材設備

#### (一) 門窗

1. 住家採用金屬玄關門具防盜防火防暴功能並附高級門檻。
2. 二樓以上採氣密等級30db隔音窗，除廚房門外，室內配6+6mm

膠合 LOW-E 玻璃，推射窗採隱藏式紗窗。氣密鋁門窗採用力霸或中華等信譽品牌廠商。

3. 各戶室內門，搭配高級門鎖。
4. 二樓以上後陽台採用三合一通風鋁門，附紗網。
5. 一樓店舖採輕質快速電動捲門，附防壓安全裝置。

## (二) 地坪

1. 住家客廳、臥室採高級 80\*80 公分拋光石英磚，浴廁採用高級止滑地磚。
2. 一樓店舖地坪採用拋光石英磚，浴廁採用高級止滑地磚。
3. 陽台、露台採用高級止滑石英地磚。
4. 住宅單元室內除浴廁外，鋪設隔音墊。

## (三) 內牆

1. 室內隔間採輕質隔間牆，隔音效果良好，牆面刷高級兩底兩度得利環保乳膠漆。
2. 廚房及浴廁貼高級磁磚。

## (四) 平頂

1. 各戶室內漆高級環保乳膠漆，本大樓依法設有消防灑水設備之樓層，不另釘天花板。
2. 浴室、廚房採矽酸鈣天花板，浴室附高級排風扇及檢修口
3. 後陽台採金屬鋁企口天花板附吸頂燈維修口，並附升降曬衣架。

## (五) 廚房設備

1. 廚房櫃體採用高級名牌 Panasonic 廚具。
2. 檯面採用高級人造石，含抽油煙機、烘碗機、瓦斯爐具、洗滌槽、吊櫃、高級單槍冷熱水龍頭、並預留電鍋、電冰箱、微波爐插座。
3. 一樓店面規劃簡易廚具，包括電陶爐、洗滌槽、簡易型檯面，無吊櫃。

## (六) 衛浴設備

1. 衛浴採用 TOTO 或 KOHLER 高級名牌面盆、馬桶，搭配 HANSGROHE 冷熱水龍頭。
2. 各浴室附大型明鏡、毛巾架等高級浴室配件，並設置雙插座。

(七) 瓦斯:

1. 天然瓦斯(內管線費由賣方負擔，裝錶費用由買方負擔，外管裝設、施工工程費用由買方賣方負擔)。
2. 廚房設置瓦斯偵漏器。

(八)以上室內建材設備及等級，除另有約定外，均已涵蓋並反應於買賣價款中，並於交屋時驗收點交。

**六、電梯**

採用台灣菱電或 OTIS 或崇友等名牌十五人份以上電梯，車廂、地坪由設計師整體規劃，電梯內採感應式讀卡啟動功能，並裝設 CCTV、緊急呼叫對講機、具防夾功能，含消防緊急自動救援裝置及地震人員安全管制遇地震時自動停止開門安全功能。

**七、電氣設備**

- (一)依台電審核標準設置供電，各戶獨立電錶，暗管配線，採用東元或士林電機正字標記無熔絲開關，維修簡易，浴室、廚房、後陽台插座加設漏電斷路器，符合安全住宅標準。
- (二)各戶室內開關均採大型面板並附夜間指示，住宅客廳及主臥室採用雙切開關。
- (三)住宅客廳、餐廳、各臥室及店面預設分離式冷氣排水，統一規劃空調室外主機位置於建築師指定之位置，且預留專用電源與冷氣主機排水及室內穿樑套管。
- (四)住宅客廳及廚房設一組插座納入緊急發電機供電範圍。

**八、電視電話設備**

- (一)各戶設置電話系統線路，住宅客廳、主臥室均設置電視及電話出線口。
- (二)屋頂統一設置共同天線，並預留有線電視管路。

**九、給排水**

- (一)全部採用間接供水，每戶獨立分錶，供水至各戶。
- (二)地下室及屋頂大型儲水池內牆面及底部全部貼磁磚，衛生易清洗，地下室水箱設兩台不鏽鋼沉水抽水馬達交替運作。
- (三)全部冷熱給水管及揚水管均採用高級不鏽鋼管。
- (四)污排水管採用Ⓢ字標記 PVC 管。

**十、瓦斯**

- (一)由賣方統一代為向瓦斯公司申請裝設，各戶設立瓦斯安全裝置，瓦

斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。

(二) 外管裝設、施工工程費用由 買方 賣方負擔；瓦斯錶裝設費、押錶費及月租金等由買方自行負擔。

(本大樓考量整體設計及外觀維護，買方於簽約時應簽章同意整體裝設。

買方簽章：\_\_\_\_\_)

## 十一、屋頂及露台

屋頂採用彈性PU防水處理，屋頂及露台地坪鋪設地磚，達到防水隔熱之雙重效果。屋突出入口並裝設CCTV、緊急求助鈕及對講機可與管理中心直接連線。

## 十二、社區安全自動化管理系統

(一) 大樓中央監控系統 (BA)：

管理中心設置中央監控電腦以監控大樓內各動力、安全等系統之狀態監視、動力系統包括廢水泵、揚水泵、消防泵、排風機、發電機等設備運轉及警報監視及水箱入侵警報偵測等，安全系統包括各戶室內之防盜、求救、瓦斯偵測等警報監視及公共求救、地下室無線求救、地下室停車場一氧化碳偵測之警報監視。

(二) 保全自動化 (SA)：

住宅各戶室內裝置薄型彩色影視保全對講主機、門口設置防盜設定鎖 (含門鈴按鈕) 並於室內大門、廚房後門、陽台之門窗設磁簧感應器等，廚房設置瓦斯偵漏警報器，各戶主臥室設置緊急押扣並與保全主機連線。

公共部份於屋頂平台及地下室停車場設置緊急求救押扣。

(三) 對講系統 (HA)：

公共大門外設置彩色影視對講門口機，訪客可直接呼叫住戶或管理中心，住戶室內設彩色電視對講防盜主機。公共部分於地下室及屋頂平台設置緊急對講機與管理中心連線，如有緊急事件可使用對講機聯絡管理員。

(四) 社區監視系統 (CCTV)：

管理中心設置數位壓縮錄放影系統主機，以達到24小時錄影監看功能，並於一樓門廳內外、後門、後院、電梯內、屋頂平台、車道出入口及地下室停車場等，設置彩色CCD攝影機，以掌握人車進出狀況。

(五) 感應門禁管理系統 (AA):

1. 一樓大門入口設置感應讀卡，地下室安全門設置感應讀卡，另於電梯車廂內設置樓層感應裝置。
2. 車梯捲門設置對照式紅外線感應，以管制車輛進出安全。

### 十三、消防系統

- (一) 電梯間均設消防栓箱，依政府核准圖樣施工。
- (二) 火警警報設備：全棟設廣播系統，管理中心設火警受信總機，遇有情況發生即發出警報至各樓層示警。
- (三) 標示系統：各樓層梯間依法均設有緊急照明燈，避難方向指示燈，緩降機指示牌等，各樓層梯間及地下停車場設有滅火器以供緊急使用。
- (四) 依消防法規設有消防灑水設備之樓層，由灑水頭自動啟動，各戶天花板裝修由各住戶自行施作。
- (五) 依消防法規設置消防緩降梯(位置以審查核准圖說為準，住戶應依法配合施作)。
- (六) 地下室停車場設置全自動泡沫滅火設備。
- (七) 地下室裝設全新緊急發電機組以備停電或緊急時供應電梯公共照明及消防系統用。

### 十四、停車設備

- (一) 機車停車場供本大樓住戶專用，由管理委員會統籌管理之。
- (二) 車道出入口裝設遙控輕質快速車道專用電動捲門，進出按號誌管制燈遵行，每位汽、機車停車位附贈遙控器乙組。
- (三) 停車場內設行車指示標誌，彎道設有廣角反射鏡，地坪鋪設 EPOXY 耐磨地坪，並裝設一氧化碳濃度自動檢知及定時排氣設備。
- (四) 車道出入口及各層停車場裝置監視系統及對講機，皆與管理中心聯線，以控管人員進出及停車場安全。

### 十五、網際網路設備

本社區配置光纖網路(FTTH)，住宅客廳及臥室預留網路插座。

## 附件六、裝潢施工管理辦法

### 第一條 宗旨、依據

為維護本大廈建築結構安全、設備功能完整、環境清潔與全體住戶權益，特制定本辦法。

### 第二條 管理機構

本辦法之管理機構為『樂揚心閱』管理委員會(以下簡稱管委會)。管委會得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務。

### 第三條 適用範圍

本大廈住戶之維護、修繕工程(以下簡稱裝修工程)，均應適用本辦法之規定。

### 第四條 申請規定

住戶擬進行裝修工程時，請住戶及承包商於施工日七日前至管理服務中心辦理下列手續。

- 一、填寫「裝修工程切結書」。
- 二、提報「施工設計圖說」、「室內裝修施工許可證」各乙份備查。
- 三、施工人員名冊存放大樓保全警衛台或工務所。
- 四、點交施工區之同層電梯間、樓梯間、停車位之所有設施。
- 五、交付「裝修保證金」新臺幣壹拾萬元整(即期支票或現金)，待喬遷完成無損壞確認後，無息退還。

### 第五條 管制要點

住戶辦妥前條相關手續後，工程施工期間應依下列要點辦理：

- 一、人員管制：進場施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配戴於胸前以資識別。
  - (一)施工人員進場時需登記施工位置及施工項目。
  - (二)施工人員請隨時配掛工作證，未配掛工作證或擅自進入與登記區不符，經管理人員(含保全員)查覺，該施工人員須立即離開本工地，承包商則以扣款新台幣參仟元整。
  - (三)未登記於進場人員名冊內者(含材料運送者)臨時性須進入者，須由

承包商管理人員伴隨及補登記後方可進入。

- (四)遺失或補發或損毀工作證，每張計次新台幣伍佰元整。
- (五)各施工樓層之樓梯間防火門請隨時保持關閉，以維護施工安全及住戶隱私權，施工人員不得進入其它住戶室內或樓層。
- (六)每日施工人員及施工材料進場請承包商於前二日向管理中心報備。
- (七)開始進場後，得依規定提出電梯使用申請，並取得管理中心許可，方得使用搬運材料。
- (八)自進場日施工起算，每日每戶負擔公共空間清潔維護費新台幣壹佰伍拾元整，需於完工撤場前結清。

## 二、材料機具：

- (一)進出大樓須經管理人員查驗後放行。
- (二)搬運材料及機具使用電梯時，不得超重、超長，大件物品應由安全梯承載。
- (三)施工之沙石、磚等應袋裝搬運，以免污損公共區域。
- (四)施工材料不得堆放於電梯間或樓梯間。
- (五)施工材料若須暫置，只能暫存於該戶，且須加蓋帆布以免污染周遭環境。
- (六)施工材料暫置未依前述規定辦理，經拍照存證後，以每日每次罰款新台幣參仟元整計算。連續二日未改善者，本大樓管理單位除將以扣款處理，並立即代雇工處理，代雇工處理費用由承包商支付。
- (七)施工材料嚴禁暫用一樓電梯廳或車道出入口。
- (八)有關施工材料之暫置，本大樓管理單位不負保管之責。

## 三、工作時間：

- (一)每日工作時間為上午八時三十分至十二時，下午一時三十分至五時三十分。
- (二)夜間及星期例假日不得施工，以維住戶安寧。

## 四、廢棄物清運：

- (一)廢棄物及垃圾應每日運離本大樓。
- (二)廢棄物應袋裝搬運，以免污損公共區域。
- (三)廢棄物不得堆放於電梯間或樓梯間。

(四)施工材料若須暫置，只能暫存於該戶，且須加蓋帆布以免污染周遭環境。

(五)清運未依前述規定辦理，經拍照存證後，以每日每次罰款新台幣參仟元整計算。連續二日未改善者，本大樓管理單位除將以扣款處理，並立即代雇工處理，代雇工處理費用由承包商支付。

(六)不得任意傾倒雜物、垃圾等於室內馬桶或其他水管，否則除應負責清除外，仍需賠償所有損失。

#### 五、施工安全：

(一)裝修工程不得涉及公共景觀、房屋外牆、建築結構安全、水電設施、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出。如不慎損壞時，應立即修復並告知服務中心。

(二)裝修工程施工，不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。

(三)裝修工程所屬工作人員之安全由住戶與承包商負責。

(四)承包商施工期間，本大樓管理中心將授權特定人員得以進入承包商施工區內查看，承包商不得拒絕。

(五)裝潢工程中地坪貼作前需先施作地坪防水，以免造成樓下住戶污損，承包商將防水工程完成後需報請管理中心人員查核，如有違反者則將該戶裝潢保證金扣押，直至樓下住戶確認其室內無損壞後始退回。

#### 六、禁止事項：

(一)施工人員在現場不得大聲播放音樂、喧嘩、賭博、酗酒、毆鬥等破壞公共安寧之行為以及不得隨地吐檳榔汁、丟棄煙蒂等妨害衛生行為。

(二)施工人員不得進入非承包之工作區域。

(三)施工人員不得使用本大樓工具、材料及公共水電。

(四)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓留宿。

(五)不得張貼廣告。

(六)裝修之材料、機具不得堆置於公共區域。

(七)禁止加裝鐵窗、花架。

(八)禁止危及建築物結構安全。

(九)禁止增建建築法令規定外之樓地板面積。

#### **第 六 條 保證金扣抵：**

裝修工程如有違反本辦法之規定，得動用保證金處理(包括罰鍰、代雇工、工料費用等)。保證金不足支付時，得按實追償。

#### **第 七 條 完工處理：**

裝修完成後，經以書面確認業已履行下列情形後，由原申請人攜申請書、印章至管理服務中心辦理退還保證金餘額手續。

- 一、未損壞公共設施、設備。
- 二、未損壞鄰戶設施、設備及財物。
- 三、材料、機具、廢棄物經清運完竣。
- 四、雖有第一、二項之損壞情事，但已修復並經建設公司或社區管委會勘驗合格者。

#### **第 八 條 停工之制止：**

- 一、施工時如有違反本辦法第五條第五項之規定時，管理服務人得制止，住戶並應即刻停工並回復原狀，否則管理人員得禁止施工人員進入本社區並沒收已繳之保證金，抵充修復費用，如有餘額時無需退還，不足時得追償之；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，並保留法律追訴之權利。
- 二、施工期限屆滿前十日，應提出預定完工日期檢討，經大廈管理單位協商同意後，始得於施工期限後繼續施作。
- 三、承包商違反下列事項，承包商不得再進入施工區，已進場之材料或已完成之成品住戶負責自行處理。
  - (一)未經住戶同意，承包商帶住戶以外之第三者進入承包戶內參觀，經住戶書面反應者。
  - (二)承包商與施工人員或材料廠商倘發生財務糾紛，影響本大廈安寧或權益者。
  - (三)承包商及施工人員未遵守大廈管理其他規定或滋事。
  - (四)承包商施工方式違及本大廈其它住戶之權益。
  - (五)承包商違反規定遭扣款處理，扣款累計金額達新台幣壹萬伍仟元整

未繳交者。

(六)逾施工期限未提出預定完工日期檢討者。

#### **第九條 罰鍰(一)：**

施工人員如有違反本辦法第五條第三項之規定時，每次處新台幣參仟元整罰鍰，如達三次以上時得禁止其人員入內施工。

#### **第十條 罰鍰(二)：**

施工人員如有違反下列情形之一者，由管理服務中心拍照存證並每次處新台幣參仟元整罰鍰：

- 一、違反本辦法第五條第二項。
- 二、違反本辦法第五條第四項。
- 三、違反本辦法第五條第六項(其中第三項之材料費另計)。

#### **第十一條 罰鍰轉列管理費：**

- 一、依本辦法所收取之罰鍰，扣除應支付之工料費後全額轉入管理費之收入。
- 二、承包商違反規定遭扣款處理時，承包商應於三日內繳交罰款未能即時繳交，本大樓管理中心將逕自裝修保證金內扣除。
- 三、罰鍰統一繳交管理中心。

#### **第十二條 連帶責任：**

施工時如有損及第三人及本大樓之安全、設施、設備時，裝修戶與承包商應負連帶賠償責任。

住戶裝潢施工時，請至工地所或管理中心辦理下列手續：

- 一、交屋時預繳公共設施維護費、電梯及清潔保證金新台幣壹拾萬元整。
- 二、提供施工負責人切結書一份，及施工工作人員身分證影本。

#### **第十三條 工作結束注意事項：**

- 一、每日工作結束前，需清掃電梯及經過之走道，並經過管理員或當時工地人員檢查認可。
- 二、裝潢建材及垃圾不得堆積公共設施上，並以袋裝方式運走水泥漿、油漆、石灰、污泥、雜物等，不得任意傾倒於室內馬桶或其它水管，否則除應負責清除外，仍需賠償所有損失。

**第十四條** 裝潢完成後符合下列事項，並會同工務人員驗收完畢後始可領回保證金。

- 一、無損大樓外觀公共設施、走道地磚、電梯、樓梯間牆面、地坪、安全結構、管道間、防火門、中庭花園等設施。
- 二、無損壞鄰居及樓上樓下之房屋建材或財物。
- 三、無堆積垃圾、廢建材等。
- 四、無加裝鐵窗、花架。

**第十五條** 本規定未盡事宜，隨時增修。

## 附件七、住戶管理規約

『樂揚心閱』大樓（以下簡稱本大樓）訂定規約條款如下，本大樓全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

**第一條** 本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

**第二條** 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分。

一、本社區專有部分、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：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係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：

1 地上十層之露臺約定專用予各該露臺毗鄰戶(A戶十樓、B戶十樓)無償使用，詳如附件(十)，約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間。

2. 本大樓全體區分所有權人、住戶及繼受者，均應確實遵守本約定專用範圍之各項規定。

社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，經本規約約定後將來使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：社區專有部分經約定供共同使用者。

二、本大樓法定空地為共用部分，除『樂揚心閱』房屋土地預定買賣契約書特別約定專用部分外，其餘應供全體區分所有權人及住戶共同使用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、本大樓屋頂避難平臺為共有部分，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。

四、有關全棟各戶空調主機放置位置應依起造人統一規劃指定位置放置，且非經規約或區分所有權人會議之決議，任何區分所有權人不得於外牆、窗戶、陽台、露臺、雨遮及社區周圍懸掛、設置任何廣告物、空調主機、外掛式設備，或有任何加蓋及違建等事宜，否則經管委會函文通知該違

- 規之區分所有權人或住戶拆除回復原狀時，該違規之區分所有權人或住戶未於期限內拆除回復原狀完成時，則管理負責人或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，並列入產權移轉交代。
- 五、本大樓地上一層公共區域及各層安全梯不得擺放任何私人物品，如有違反，區分所有權人會議授權本大樓物業管理人員直接移除該物品。
- 本公寓大樓梯廳為公用部分，除下列約定專用外，應共全體區分所有權人及住戶共同使用。
- 六、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
- 七、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
- (一)受託管理業務或承包工作者
  - (二)台灣電力公司
  - (三)天然瓦斯公司
  - (四)電信機構
  - (五)自來水機構

### 第 三 條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成。
- 二、區分所有權人會議每年至少應召開常會一次，有下列情形之一者，應召開臨時會議。
- (一)發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者。
  - (二)經五分之一以上之區分所有權人，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 三、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、下列各項事項，應經區分所有權人會議決議，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例三分之二以上出席，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四分之三以上同意為之。

- (一)規約之訂定或變更。
  - (二)社區之重大修繕或改良。
  - (三)公寓大廈管理條例第十三條第二款及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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除本條第四、十四項外，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。但採無記名投票表決時，則以出席人數過半數之同意行之。
- 十一、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、區分所有權人會議依前條規定未獲致決議者，召集人得就同一議案重

新召集會議；其重新召開之會議，應有區分所有權人四分之一以上及其區分所有權比例四分之一以上出席，以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數二分之一以上同意作成決議，並應於召集會議通知書上載明。

#### **第 四 條 社區有關文件之保管責任**

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

#### **第 五 條 管理委員會委員人數**

為處理區分所有關係所生事務，本社區於區分所有權人會議中以投票選舉方式選任區分所有權人或住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員組成如下：

- 一、主任委員一名
- 二、副主任委員一名
- 三、財務委員一名
- 四、監察委員一名
- 五、設備委員一名

委員產生採由全體區分所有權人投票選舉方式選出。

前述委員之選舉，每一區分所有單位以一人行使選舉及表決權為限，每張選票僅圈選一名候選人，超過者，以廢票計。

主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員及財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

#### **第 六 條 管理委員會會議之召開**

- 一、管委會成立七日內，須會同起造人進行檢測功能無誤後完成移交程序，若有缺失部分於一個月內會同起造人覆驗移交之，雙方不得藉故拖延。
- 二、主任委員應每個月召開管理委員會會議乙次。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故不克與會時，得以委託書授權其他委員或住戶出席參加。
- 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。

## 第七條 管理委員之資格及選任

- 一、管理委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲得選票數高低依序當選為主任委員一名、副主任委員一名、財務委員一名、監察委員一名、設備委員一名，總計應選任管理委員五名。
- 二、各委員任期為一年，主任委員、監察委員及財務委員連選僅得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。
- 三、管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
  - (一)主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。
  - (二)管理委員喪失住戶資格者。
- 四、主任委員出缺時，由副主任委員接替；主任委員與副主任委員同時出缺時，由各委員就在職委員中推舉一人代行主任委員職務；代理期限以三十日為限，代理人應於限期內召開委員會，推舉新主任委員。  
  
遞補後仍有缺額過半數者，應召集區分所有權人召開臨時會議，補選缺額委員。補選委員之任期接續原出缺委員之任期。

## 第八條 管理委員之消極資格

- 有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。
- 一、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。
  - 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾一年者。
  - 三、受破產之宣告，尚未復權者。
  - 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、無行為能力及限制行為能力者。

## 第九條 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三十四條之規定事項。
- 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、設備委員掌管社區公共設施之維護及修繕事務。
- 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、管理委員為無薪給榮譽職。

## 第十條 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，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、各項費用之收繳金額、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 三、區分所有權人或住戶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或達相當金額，經定相當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，並另收取以未繳金額年息百分之十計算之遲延利息。

## 第十一條 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帳戶。
- 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、約定共用部分之管理、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。

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。

**第十二條 共有部分修繕費之負擔比例**

共有部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

**第十三條 共有部分及約定共有部分之使用**

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。

**第十四條 約定專用部分或約定共有部分使用償金繳交或給付**

共有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有持分者，或訂有免費使用該共用部分或專有部分者。

二、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。但第一次區分所有權人會議召開或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會訂定之。

**第十五條 專有部分及約定專用部分之使用限制**

- 一、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。
- 二、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。

#### **第十六條 財務運作之監督規定**

- 一、管理委員會之會計年度自一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

#### **第十七條 糾紛之協調程序**

- 一、社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

#### **第十八條 違反義務之處置規定**

- 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；於其他住戶維護、修繕專有部分約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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之規定，有任意變更社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物或其他類似等行為時，應予制止，並報請主管機關依公寓大廈管理條例處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，

由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本條例第十三條之規定，對共有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)住戶違反本條例第十五條之規定，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，並報請直轄市、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，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項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。

## 第十九條 停車空間

未來所有權人及相關使用人應於基地內自行滿足停車需求而不應要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨。

## 第二十條 其他事項

一、共有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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

- 四、區分所有權人應在租賃（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。
- 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。

## 第二十一條 綠建築標章及管理維護

- 一、本大樓全體區分所有權人及住戶對「綠建築標章」記載之各項指標項目，應善盡管理維護之責，以維本大樓建築物整體價值。另主管機關依法得不定期抽查及勘察「綠建築標章」所記載之各項指標項目，本大樓區分所有權人及管理委員會應配合辦理。
- 二、本大樓之「綠建築標章」有效期限為五年，期滿前一個月至三個月內，本大樓管理委員會應檢具申請書及申請日前六個月內依原標章適用之評估手冊核發之評定書申請延續認可。

## 第二十二條 特別約定

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，區分所有權人及住戶不得在本大樓開設或另行出租他人從事經營嫌惡行業（如設立通訊基地台、各種宗教活動、指壓護膚、直銷、旅館、賭博、色情、電玩、殯葬業、工廠、卡拉 OK、機車行等及八大行業或其他高危險、高污染、高噪音之行為使用）或其他違反法令或影響住戶生活安寧與善良風俗之事業單位，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 二、有關機房、騎樓、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建、加蓋或以任何設施阻隔開放空間，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，非經主管機關同意不得變更使用
- 三、本大樓退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，不得堆放任何物品或以任何方式阻斷公眾通行，應保持順平及暢通。
- 四、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間須維持淨空，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- 五、有關本大樓空調主機設置規劃為一對多（一台空調主機對應多台分離式子機），且住戶同意依此規劃自行購置設備。

## 附件八、個人資料使用同意書

立書人茲同意提供本「房屋土地預售買賣契約書」所示之個人資料予樂揚建設股份有限公司(以下簡稱貴公司)，並同意 貴公司以及 貴公司所委託從事建築案推廣、銷售、寄送、售後服務、修繕服務、客戶服務、資料處理與整理、市場調查及估價、金融機構、建經公司、會計師、物業管理公司、實價登錄、公寓大廈管理委員會等人員、公司、機構或團體，得在建案推廣、銷售、估價、稅務、客戶服務與管理、售後服務與修繕、大樓管理等相關事務，及其他合於貴公司營業登記項目及業務活動範圍內，蒐集、處理及利用立同意書人之個人資料，並同意 貴公司得將立同意書人之個人資料提供予 貴公司之關係企業、政府機關及公寓大廈管理委員會，於與前述目的類似目的範圍內，蒐集、處理及利用。利用之期間、地區、對象及方式均不受任何限制。

立同意書人了解，立同意書人就所提供之個人資料依法得行使查詢或請求閱覽、請求製給複製本、請求補充或更正、請求停止蒐集或利用以及請求刪除等權利。

立同意書人了解，簽署本同意書與同意上述事項為立同意書人接受 貴公司所提供或安排之各項服務之必要條件。立同意書人得自由選擇是否要接受貴公司所提供或安排之各項服務。

此致

樂揚建設股份有限公司

立 書 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件九、不動產開發信託說明

本案由國泰世華商業銀行股份有限公司辦理「不動產開發信託」，買方應將各期款存入國泰世華商業銀行 中正分行所開立之預售款信託專戶，帳戶如下：

銀行：國泰世華商業銀行 中正分行

戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

帳號：1569-2550-50-\_\_\_\_\_



## 信託證明書

為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，茲證明起造人樂揚建設股份有限公司（即委託人）合作興建之建案（**基地座落：臺北市大同區延平段一小段 291 地號等 14 筆，建照號碼：112 建字第 0088 號**，下稱本建案），已與國泰世華商業銀行（下稱本行）簽訂信託契約，信託管理內容涵蓋：

1. 建案基地產權管理。
2. 興建資金專款專用。（興建資金包括委託人銀行建築融資款、委託人自有資金、及預售屋買方繳納之價金等）

於信託期間，本建案之買方依買賣契約於所有權登記前給付委託人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款項，均應由買方或委託人存入本建案之信託專戶，作為委託人核對買方繳款之依據。

買方依買賣契約將買賣價金存入信託專戶時，須注意下列事項：

1. 本信託之目的係在確保興建資金專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
2. 本建案本行未提供續建協助或未完工程續建承諾，本行係基於完成信託目的為優先考量，協助委託人辦理未完工程之後續協調處理事宜，惟此不應解釋為本行之義務。
3. 本信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，本行非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
4. 為保障買方權益及配合本行建置查詢網頁，委託人應徵取買方之書面同意，將其個人資料及買賣契約資料提供予本行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。
5. 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，委託人至遲應於收訖該筆價



## 國泰世華銀行

Cathay United Bank

金之次一營業日交付信託(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與委託人，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於委託人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，應由買賣雙方自行協商。買方可於本行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。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/\]](https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/)，查詢途徑為：**[國泰世華銀行首頁→線上櫃檯→信託/履約擔保查詢→預售屋價款→類別：預售屋價款查詢]**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請洽委託人或本行處理。

- 委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋時(係指委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金信託之受益權，應即歸屬於買方(即委託人交付信託之買方所繳價金，扣除經本行依信託契約專款專用後所餘之款項)，由本行依信託契約辦理信託財產結算。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委託人請求。
- 發生委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，悉依附件受益權人會議規則辦理。

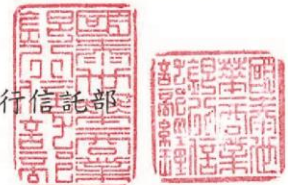
受 託 人：國泰世華商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 郭明鑑

上 代 理 人：國泰世華商業銀行信託部

協 理 陳美娟

地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 1 1 2 年 4 月 1 3 日

第 2 頁，共 6 頁

[www.cathayholdings.com](http://www.cathayholdings.com)



### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 1 目之 5 之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

#### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。



前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第1目之2之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：



## 國泰世華銀行

Cathay United Bank

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：

(一) 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。

(三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

(四) 受益權人未於□內打“”，或以其他記號代替“”。

(五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決

第 5 頁，共 6 頁



## 國泰世華銀行

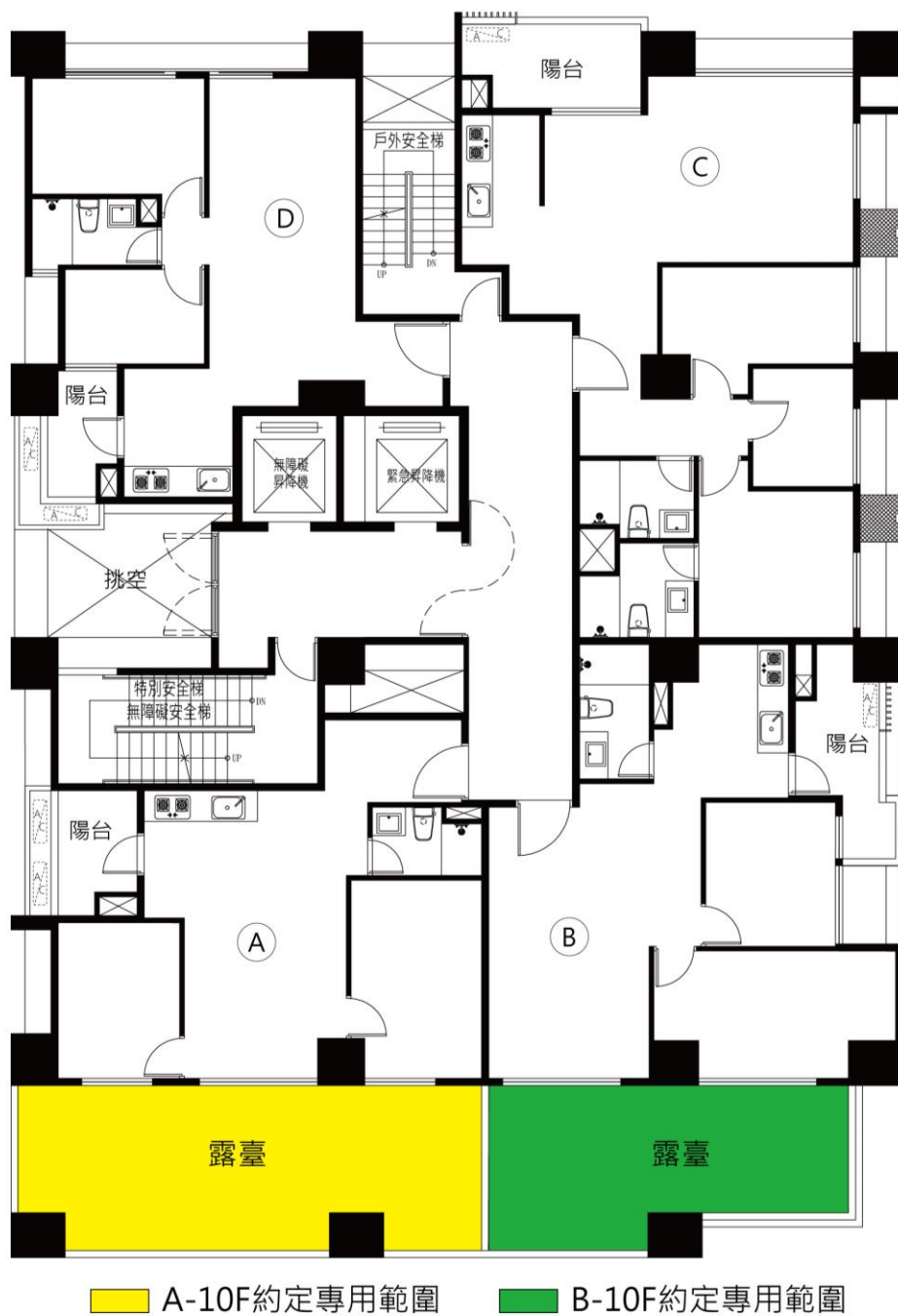
Cathay United Bank

議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

# 附件十、地上十層約定專用平面圖



第十層 平面圖