

【永御樂】房地預定買賣契約書

買 方：

立契約書人

賣 方：

法定代理人：

茲為【永御樂】房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經買賣雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第 一 條 契約審閱期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

第 二 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(以下簡稱本案)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 三 條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：

台北市中正區臨沂段一小段614地號等一筆土地，面積共計386平方公尺(約116.77坪)。使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內計畫興建之【永御樂】地上十層、地下二層住宅大樓，為主管建築機關核准111年9月28日，111建字第0290號建造執照影本(如附件一)，買方承購編號第_____戶_____樓房屋乙戶，該戶平面圖(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第二層平面式機械式其他倉儲式停車位，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，其車位規格為：長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺另含車道及其他必要空間，面積共計19.40平方公尺(5.87坪)，停車空間平面圖(如附件三)。本案汽車停車位之面積，包括停車位置、車道及其他必要空間，共計349.36平方公尺(約105.68坪)持分計算方式分別為：汽車停車總面積349.36平方公尺÷18位汽車停車格為每位一十八分之一，實際以地政機關登記為準。

本案地上一層設置法定機車停車位(編號1~3號)參個(如附件三之一)、地下一層設置法定機車停車位(編號1~12號)壹拾貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖(如附件三)。機車位每一車位規格為長2.2公尺、寬0.9公尺，由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。

(二)停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之。前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者。其停車空間總面積占共有部分總面積之比例為34%，停車空間總面積349.36平方公尺/共有部分總面積(共有部分面積672.17平方公尺+停車空間總面積349.36平方公尺=1021.53平方公尺)。

(三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約

定為之。

(四) 本案地下室因建築法令規定需留設消防設備(灑水…等)、汙廢水池人孔、汙排水管、進排風設備、開關箱體、排煙室、特別安全梯、蓄水池、進排風機房等相關設施，其位置依建照核准圖面設置，買方承購之停車位上、下方或四周如有上述設備時，買方不得藉此要求減少買賣價金。

(五) 汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

第 四 條 房 地 出 售 面 積 及 認 定 標 準

一、土地面積：

買方購買【永御樂】房屋編號第_____戶_____樓房屋乙戶，其土地持分面積_____._____平方公尺(約_____._____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____._____平方公尺(約_____._____坪)占區分所有全部專有部分總面積1183.56平方公尺(約358.03坪)比例計算，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(約_____._____坪)包含：

(一) 專 有 部 分_____._____平方公尺(約_____._____坪)。

1. 主建物面積計_____._____平方公尺(約_____._____坪)。

2. 附屬建物面積計_____._____平方公尺(約_____._____坪)，

陽 台 _____ . _____ 平方公尺
(約 _____ . _____ 坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者
，其屋簷零平方公尺(零坪)及雨遮零平方公尺(零坪)

(二) 共有部分，面積計 _____ . _____ 平方公尺
(約 _____ . _____ 坪)。

(三) 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
依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、建物之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、本房屋共有部分，包含不具獨立權狀之殘障停車空間、地下二層之機械停車空間、機械停車設備等，大廳、管委會使用空間、梯廳、排煙室、戶外安全梯、電梯間等，地下一層之緊急發電機房、防空避難室及停車空間、台電配電場所、機房、電梯間、升降機道、無障礙安全梯、機房、無障礙安全梯、水箱、消防泵浦室、雨水滯留池等，地上一層至第十層之各層電梯間、梯廳、戶外安全梯、排煙室等，屋頂突出物之電梯間、水箱、昇降機房及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 三、本【永御樂】案共有部分總面積計672.17平方公尺（約203.33坪）；專有部分總面積計1183.56平方公尺(約358.03坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 四、汽車停車位之面積包括地上車道及其他必要空間在內等，由停車位承購人共同持分其面積，分管、使用其購買之停車位，並依登記時之地政法令規定辦理產權登記。

第 六 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（以下稱「管理條例」）第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、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、共有部分價款，除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得主張解除契約，賣方返還買方已兌現房地價款。

第 七 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
（內含營業稅，若有另購汽車停車位者，則上述總價款內即含汽車停車位價款）

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。

（一）專有部份：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

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部份：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

第七條之一 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台新國際商業銀行股份有限公司或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

本案土地及興建資金交付予『台新國際商業銀行股份有限公司』信託管理(如附件八)，並依信託契約約定開立本預售屋信託專戶專款專用控管。

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 八 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應依本契約付款明細表(附件四)之規定，逐期於每期接獲賣方繳款通知單之日起七日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清期款。
- 三、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。
- 四、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 九 條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應

於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本約房屋契稅單時，通知買方繳交另半數未繳金額予賣方，繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

買方簽章：

三、辦理貸款

(一) 委辦貸款：

1. 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
2. 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。
3. 買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

。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。

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：

指如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，買方應於接獲賣方通知之日起_____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。

(4) 本案無委辦貸款

(二) 自洽貸款

1. 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（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，賣方始有配合辦理之義務。
2. 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）交付賣方委託之地政士會同買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。

3. 買方應於賣方通知辦理自洽金融機構貸款後二十日內辦妥對保手續，將自洽金融機構對保手續辦理完成，所謂對保手續包括：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」等其它自洽貸款證件交予賣方。
4. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後五個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則賣方將依第八條規定之辦理。
5. 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。
6. 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。

(三) 買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 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，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方逕得依本條第二項不辦貸款約定方式處理。
2. 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)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第二項不辦貸款約定處理。
3. 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。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第二項不辦貸款約定處理。

4. 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，買方願於賣方辦理所有權移轉登記時通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。
5. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。賣方保證該本票除執行外，不得移作其它用途。
6. 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有違反第十一條第二、三項所列情事，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款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。
7. 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔

第十條 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

本契約地下共二層，總面積441.73方公尺(約133.62坪)，扣除第五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349.36平方公尺(約105.68坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表(附件七)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。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本案建築工程應在民國112年6月28日開工，民國115年8月27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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已兌現房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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，並於相關銷售文件特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公共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。

第十四條 房屋室內局部變更之處理

- 一、本案建築之施工標準，依照台北市政府建造執照核定設計圖樣建造，買方如要求變更設計以內部隔間及裝修為限(不含浴室、廚房及瓦斯等管線)，且須以不影響房屋結構、外觀、管道安全、公共利益及不得有違建管法令之情形下，徵得賣方書面同意後委託賣方辦理，並須於賣方規定期限內向賣方提出申請變更內容事項並以壹次為限，如再次辦理時，每逾壹次且經賣方同意者則須每次加收新台幣壹萬元整之變更手續費，並於賣方通知繳款時繳清工程款及變更手續費，逾期賣方不再受理變更事項，買方絕無異議。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。如雙方對變更設計之工程費不能達成協議，則賣方可逕行按原設計圖樣施工，買方不得異議。
- 二、辦理變更時，買方需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，且不得有違建管法令等之規定。
- 三、買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
- 四、工程變更或選認事項雙方無法簽認時，則依原圖及賣方選定建材施工。
- 五、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，若影響建築安全及影響他戶權益，賣方得以拒絕買方要求之變更，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。

- 六、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 七、工程變更事項經雙方於工程變更單(含變更圖說)上簽認後，由賣方提出追加減帳，通知買方於七日內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，視為買方無條件取消工程變更要求，賣方得逕按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

第十五條 工程其他約定

- 一、本案之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 二、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該逃生緩降機設置位置。
- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依台北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- 四、買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第十六條 通知交屋期限

- 一、通知交屋期限及相關費用之約定
 - (一) 賣方應於使用執照核發後六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前

完成修繕。

3. 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(二) 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、交屋時雙方應履行之義務

(一) 買方應於收到交屋通知起___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。

(二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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) 買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

三、交付其他相關事宜

買方應於賣方通知交屋期限內付清第十七條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

(一) 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，買方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，否則賣方得逕行驅逐買方之佔用，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。

(二) 為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區

分所有權人共同負擔。

第十七條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記，本約土地所有權之移轉，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，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。
- 二、房屋所有權移轉登記，本約房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二項約定，致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (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因逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理產權移轉登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立受款人為賣方與付款明細表(附件四)銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，依本契約第九條辦理。
 - (三) 前二款之費用，如以票據支付應在登記前全部兌現。
- 五、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如買方之延誤或不協辦，致影響產權登記使賣方遭受損害

或因此而增加費用或罰款(滯納金)時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用。

第十八條 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。
- 四、買方與本條第一項讓與或轉售之第三人另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，賣方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛買方應負賠償責任。

第十九條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，買方並需負責方因而所受之損害賠償責任。

第 廿 條 稅規費暨相關費用負擔約定

- 一、買方應負擔項目：

(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。
- (三) 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，但買方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (四) 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。
- (五) 產權登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費、裝錶費、第四台線路施工費及各項政府或公用事業等所開具稅規費。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。(本項費用暫定為新臺幣____拾____萬元整)
- (六) 本項所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- (七) 買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

二、賣方應負擔項目：

- (一) 本約土地移轉增值稅。
- (二) 本約房屋交屋日前之房屋稅、地價稅。
- (三) 建物所有權第一次登記相關費用。
- (四) 本約房屋之水、電裝接工程費用、瓦斯管線費。
- (五) 交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。

(六) 賣方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之公共基金。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

買方簽章：

第廿一條 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、賣方應於取得使用執照後六個月內完成本大樓公共設施，賣方應於本大樓建物所有權登記之所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，召開第一次區分所有權人會議，賣方應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測無誤後，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、廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防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、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約約定內容詳如(附件十)之規定。

第廿二條 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，賣方針對：

結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固兩年，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。

- 二、本社區公共設備自移交予管理委員會後負責保固兩年。
- 三、前兩項規定若因買方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等事由而毀損者，不適用之。
- 四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。
- 五、本條保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿三條 本大樓共用部分分管約定方式

- 一、購買汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，對於該等停車位無任何權利。
- 二、地下層汽車停車位共計18個，該汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購停車位停放汽車並停放其所購買編號之停車位內。
- 三、地面層一樓車道出入口空間及車道，歸屬本條前項購買停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。
- 四、本建築地上一層設置法定機車停車位(編號1~3號)參個(如附件三之一)、地下一層設置法定機車停車位(編號1~12號)壹拾貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖如各層平面

圖(附件三及附件三之一)。機車編號1~12號每一車位規格為長2.2公尺、寬0.9公尺由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。

五、二層至十層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本公寓大廈各戶之安全性及私密性，約定由各層各區位所在梯廳房屋區分所有權人共同管理使用，但須符合法律規範。

六、地上一層公寓大廈管理維護使用空間，約定無償、不限期提供使用權予各區分所有權人專用。日後因法規限制或全體區分所有權人共同主張作其他使用，與賣方無涉，買方不得就此向賣方為任何主張。

七、依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)有實際需要須維護或維修時，買方同意無條件配合，均無異議。

八、買方對上述特約條款分管方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本買賣不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定，應遵守本條特約條款及規約(附件十)之義務，買方如有違反，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

九、買方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層編號A、B戶，範圍詳(附件九)，其各戶毗鄰之露台，雖未能辦理產權登記，但分別約定由該戶無償專用維護管理，上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。

十、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等，不得獨立使用或

約定為專用。

- 十一、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙如鞋櫃、堆積物品等妨害他人使用者（含管理人），應對其他共有人負損害賠償之責。

買方簽章：

第廿四條 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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿五條 違約處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約；解約時賣方除應退還買方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之_____（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。）
- 二、買方違反「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額，但前開沒收之金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 三、依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人後，賣方始得依本契約約定返還款項予買方。
- 四、買賣雙方當事人除依前一、二項之請求外，不得另行請求其

他損害賠償。

第廿六條 代刻印章(詳附件六)

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - (一) 本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - (二) 稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三) 水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四) 解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議。
- 四、代刻印章俟上述相關一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買方授權：

第廿七條 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之前，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。

第廿八條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。

第廿九條 特別約定

- 一、買賣雙方互為之徵詢洽商、繳款或通知辦理事項，均應以書面為之，凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊住址郵寄

之，如因拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為他方已受送達之日期。買賣雙方之地址如有變更應即以書面通知對方，否則其一切責任均由違反此約定之一方自行負擔。

二、本契約之一切規定對買賣雙方權利義務之法定受讓人與繼承人，有同等之約束力。

三、本契約各條文若有塗改、批註或增減，應有買賣雙方簽章，始生效力，否則無效。

四、買方同意產權登記辦妥後之建物、土地所有權狀由代辦人逕交賣方保管，俟買方全部房地價款及所有稅費及代墊款繳清後再行交付予買方。

五、買方若以未成年人名義登記產權者，應有監護人證明文件，買方如經稅捐機關核課贈與等稅捐時，買方應如期自費繳清之，若因而影響或致無法貸款者，即視同買方拒不辦理貸款或以自動放棄貸款論，買方須依賣方通知之期限內將銀行貸款及其他所有價款、稅費向賣方一次繳清兌現。

六、於本房屋施工完竣時，賣方有權將公司名稱及公司商標貼掛於本大樓外牆設計之固定位置，買方無權要求賣方拆除或擅自自行或僱工拆除，否則願負毀損之民、刑事責任，買方無異議。

七、本案如因台電、電信局、自來水公司或下水道工程處需設置相關公用設備於基地內或周邊道路旁，乃公用事業單位權責，設置地點買方不得異議。

第三十條 契約效力

本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十一條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信原則，公平解決之。如因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院

為第一審管轄法院。

第三十二條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十三條 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、房屋平面圖。
- 三、地上層、地下層汽機車位平面圖。
- 四、付款明細表。
- 五、自洽貸款協議書。
- 六、委刻印章同意書。
- 七、建材設備表。
- 八、信託證明文件。
- 九、約定專用空間
- 十、社區規約（草約）。
- 十一、外觀管制及裝潢施工管理規章

立契約書人

買 方：
身 分 證 字 號：
電 話：(O)： (H)：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
E - M A I L：

賣 方：
法 定 代 理 人：
統 一 編 號：
電 話：
傳 真：
通 訊 地 址：

不動產經紀業：

公 司 名 稱：信義房屋股份有限公司

代 表 人：周 耕 宇

公司統一編號：22354940

公 司 地 址：台北市信義區信義路五段100號

公 司 電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人：(簽章)

不動產經紀人證書字號：

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				111建字第0290號			
起造人姓名	莊■■■等4名（詳見附表）			住址	106684台北市大安區信義路四段1號4樓之8		
設計人姓名	張昌明			事務所名稱	張昌明建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層18戶		
建築地點	地址	中正區幸福里濟南路二段11號					
	地號	中正區臨沂段一小段0614-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	162.48m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	2015.72m				其他	386.0m
發照日期	111年09月28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38個月內竣工		
工程價	\$ 26,325,075 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
地下層	193.67	3.3	(防空避難室兼停車空間), 193.67m ² 共15筆(詳見附表)				
				總計:	2015.72 m ²		
<p>註：注意事項，起造人名單、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p> <p style="text-align: right;">中華民國一百一十一年九月二十八日</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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0290號

起造人：

徐莊莊陳

建築地點：

地號：中正區臨沂段一小段0614-0000號

原核發執照號碼：045營字第0484號

045使字第0535號

建築物概要：A棟地下001層、面積：193.67m²、高度：3.3M、用途：(防空避難室兼停車空間), 193.67m²、用
A棟地下002層、面積：248.06m²、高度：7.6M、用途：(停車空間), 248.06m²
A棟地上001層、面積：138.48m²、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 138.48m²、用
A棟地上002層、面積：151.95m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上003層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上009層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上010層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積：25.0m²、高度：3.0M、用途：梯廳、梯間
A棟突出物002層、面積：25.0m²、高度：2.8M、用途：梯間、機房
A棟突出物003層、面積：25.0m²、高度：2.8M、用途：梯間、水箱

雜項工作物：挖方量：3785.34m³造價：3785.34*150=567801;長度0.0m、高度13.4m、面積280.01m²

排水溝：長度78.95m造價：78.95*720=56844;長度78.95m、高度0.7m、面積0.0m²

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100年01月19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《4》月《8》日(法令適用日期：111年4月8日)。
2. 建築地點：中正區幸福里。
3. 實設空地《223.52》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：《永安結構技師事務所》，結構技師：《吳志強》技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，大地技師：《謝孝維》技師。
7. 電機專業技師：《民富電機技師事務所》，電機技師：《簡子傑》技師。
8. 本案基地屬(中度)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：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《706.72》平方公尺(含有產權462.24平方公尺，無產權部分244.48平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《100台北市中正區濟南路二段11號》由張昌明建築師事務所負責監拆，如逾開工期未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：45營字第0484號，原使用執照：045使字第0535號。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 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。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0290號

注意事項：

- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.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。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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。
- 21.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131.37平方公尺，屋頂平臺綠化面積為119.56平方公尺。
- 22.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：119.56平方公尺。
- 23.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量41.5噸或生活雜排水回收再利用系統），其中（屋頂平台綠化面積 66.7平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.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。
- 25.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。
- 26.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」。
- 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，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」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管運或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，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。
- 29.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生處申請辦理變更設計。
- 30.適用臺北市基地開發排水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。
- 31.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度52.21公尺，本案申請建築物絕對高度605.49公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 33.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 34.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 35.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。
- 36.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。
- 37.起造人或所有權人應依核定用途使用，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，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 38.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或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，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
- 39.各戶門牌繳納保證金之金額清冊，應表列至竣工圖說。
- 40.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 41.拆除執照（含併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.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565.376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。
- 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈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規約中。
- 46.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



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0290號

注意事項：

- 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。
- 47.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 48.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2月18日北市都建字第1106070056號函核准重建計畫，其獎勵容積為334.37平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實際使用獎勵容積為334.37平方公尺，容積獎勵額度為38.5%。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。
- 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人莊、莊、徐、陳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，金額為新臺幣2274219元，於領得使用執照二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3級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人莊、莊、徐、陳應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣6822656元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人莊、莊、徐、陳應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣6822656元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 53.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、結構系統、開挖剖面）及施工方法報告，經新北土技字第111002075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。
- 54.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
- 55.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。
- 56.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。起造人應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 57.（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。
- 58.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察。
- 59.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）
- 60.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。
- 61.本案樓板衝擊設計採用新材料或新工法，須向中央主管建築機關申請認可後取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」。
- 62.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 63.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。
- 64.依本府消防局111年6月30日災害搶救科會辦書面建議表111-6080-A465，有關本市中正區臨沂段一小段614地號1筆土地建造執照申請案（111-6080），其審查案會辦結果中華民國111年7月14日，北市都建字第1116154557號函，「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。」
- 65.依臺北市綠建築自治條例，第六條-非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書，致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者，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。

臺北市府工務局 衛生下水道工程處
用戶排水設備設置案件
編號：11240031
設計備查 竣工備查
112.3.3
用戶排水設備 設計備查章

臺北市建築管理工程處
111.9.29
建造執照領照章

工程司 黃志誠
兼 股 長

第1次變更

變更概要



適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用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100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

一、本案自行變更項目:

(一)、建築面積變更:原核准162.48平方公尺,變更為162.97平方公尺。(增額0.49平方公尺),詳A1-01檢討圖。

(二)、建蔽率變更:原核准42.09%,變更為42.22%。(增額0.13%),詳A1-01檢討圖。

(三)、總容積樓地板面積變更:原核准1202.81平方公尺,變更為1202.67平方公尺。(減額0.14平方公尺)(增額應變更法令適用日),詳A1-01檢討圖。

1.一層容積樓地板面積:原核准63.72平方公尺,變更為63.58平方公尺。詳A1-01檢討圖。

(四)、容積率變更:原核准311.61%,變更為311.572%。(減額0.038%),詳A1-01檢討圖。

(五)、總樓地板面積變更:原核准2015.72平方公尺,變更為2016.47平方公尺。(增額0.75平方公尺),詳A1-01檢討圖。

(六)、工程造價變更:原核准新臺幣26,325,075元,變更為26,333,364元。(增額8289元),詳A1-01檢討圖。

(七)、立面變更:西向立面柱線B及柱線C之間W5a及W6位置調整。東向立面柱線B及柱線C之間W8取消,W6位置調整,詳A3-02 東西向立面圖。

(八)、結構變更:原柱線1-1、F至2-1、C,1F至B1F之小梁B0配合機械升降機擴大移位。詳S1-02、S1-03結構平面圖。

(九)、主要設備變更:

1.機械停車設備:原機械停車設備,變更車台版設備大小,建物結構不變,詳A5-03 機械停車設備圖-A5-03設備平面圖、剖面圖。

2.昇降設備變更:原客貨兩用之升降設備,變更尺寸,整體結構配合調整,詳A5-04客貨兩用梯詳圖。

(十)、雜項工作物變更:

1.排水溝變更:原核准長78.95公尺,變更為77.18公尺。詳A1-01檢討圖。

(十一)、分間牆變更:A戶柱線1、柱線2、柱線B、柱線C之間更改廁所隔間位置,B戶柱線2、柱線4、柱線B、柱線C之間新增廁所隔間,更改廚房輕隔間,以及廁所輕隔間位置,其餘同原核准,詳A2-01-07平面圖。

(十二)、室內裝修變更:A、B戶室內廁所天花高度原核准230公分,變更為235公分。(增額5公分),其餘同原核准,詳A9-01-05天花圖。

(十三)、工程進度(已完成面積/總樓地板面積*60%);於112年6月15日申報開工 序號112N0173,工程進度0%。

(十四)、其他:W1落地不鏽鋼鍍鈦窗尺寸原核准200*310,變更為200*260、W4a鋁窗尺寸原核准180*170,變更為170*170、W5鋁窗尺寸原核准120*180,變更為110*180、W8鋁窗尺寸原核准60*60,變更為60*55、DW2落地不鏽鋼鍍鈦門尺寸原核准100*330,變更為100*290、D4玻璃門位置原核准位置B戶住戶浴廁,變更為A、B戶住戶浴廁、FD6不鏽鋼烤漆防火門尺寸原核准130*220,變更為120*220、SD1烤漆鋁防颱捲門尺寸原核准420*355,變更為429*340、SD2不鏽鋼烤漆電動捲門尺寸原核准165*350,變更為158*340、SD3不鏽鋼烤漆電動捲門取消、SW1防墜不鏽鋼格柵窗尺寸原核准100*50,變更為83.62*55、SW3落地不鏽鋼鍍鈦窗尺

第1次變更

變更概要

變更理由:

寸原核准151.5*50, 變更為170*50、WD2插板式防水閘門尺寸原核准475*100, 變更為484*100、WD3插板式防水閘門尺寸原核准123*100, 變更為294*100、WD5插板式防水閘門尺寸原核准146*100, 變更為171*100、FSD1不鏽鋼防火電動捲門取消、FSD3不鏽鋼防火電動捲門捲箱、捲門尺寸原核准50, 220, 變更為55, 215、新增FSD4不鏽鋼防火電動捲門。詳A6-01~A6-04門窗圖。

二、特殊事項註記:

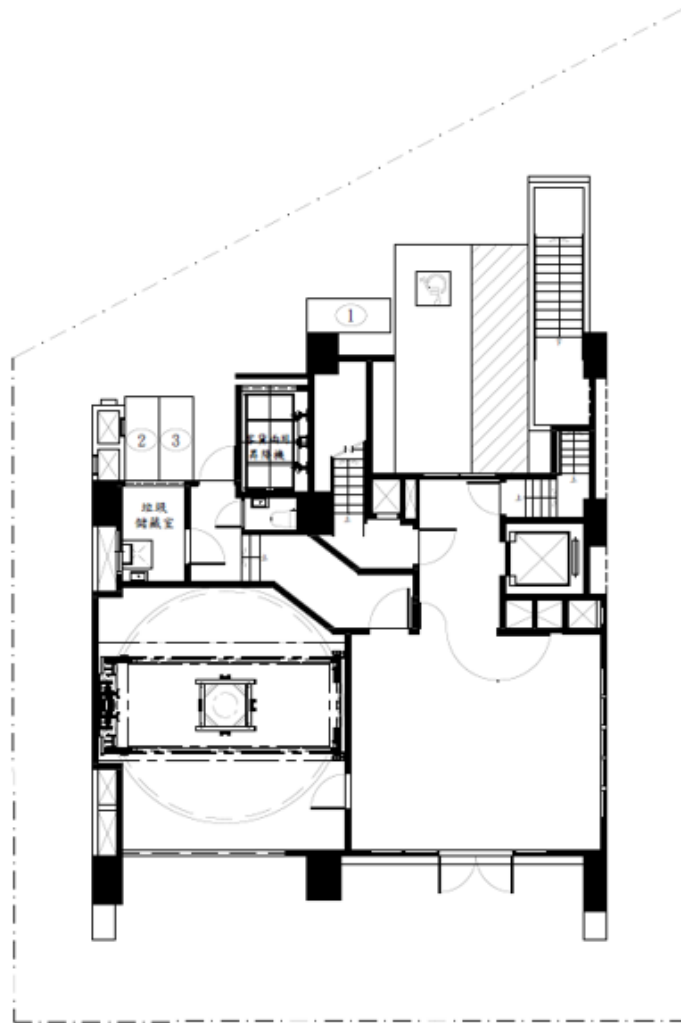
(一) 併案變更起造人(檢附土地權利證明文件)(土地使用權同意書第一欄變更)原核准人為莊■■■、莊■■■、徐■■■、陳■■■, 等4名, 代表人: 莊■■■, 變更為台新建築經理股份有限公司, 代表人: 刁建生。詳A1-01檢討圖。

注意事項:

1. 第一次變更設計掛號日期: 《112》年《10》月《24》日(法令適用日期: 111年 4月 8日)。
2. 結構專業技師: 《永安結構技師事務所》, 技師: 《吳志強》結構工程技師。
3. 除本次變更項目外, 其餘注意事項同原核准。
4. 依申請特殊結構審查原則辦理, 中華民國112年11月22日經社團法人新北市土木技師公會《新北土技字第1120004461號》號函完成結構委託審查。



附件（二）房屋平面圖



一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



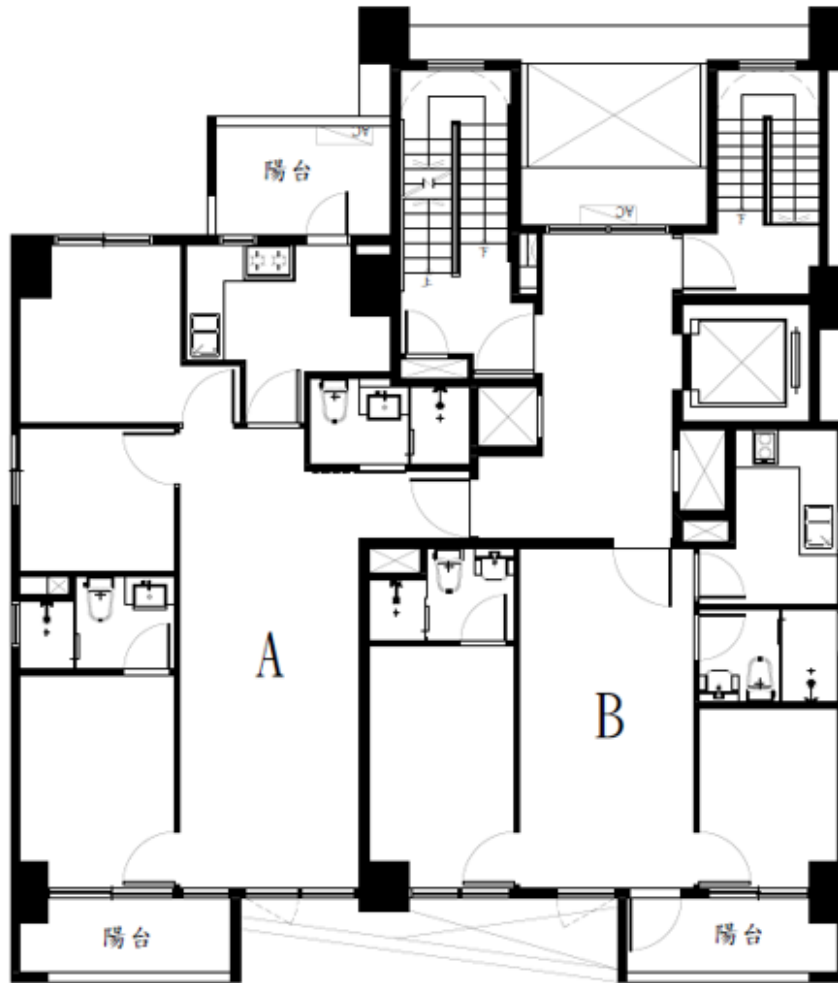
三、四、七、八層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



五、六、九層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



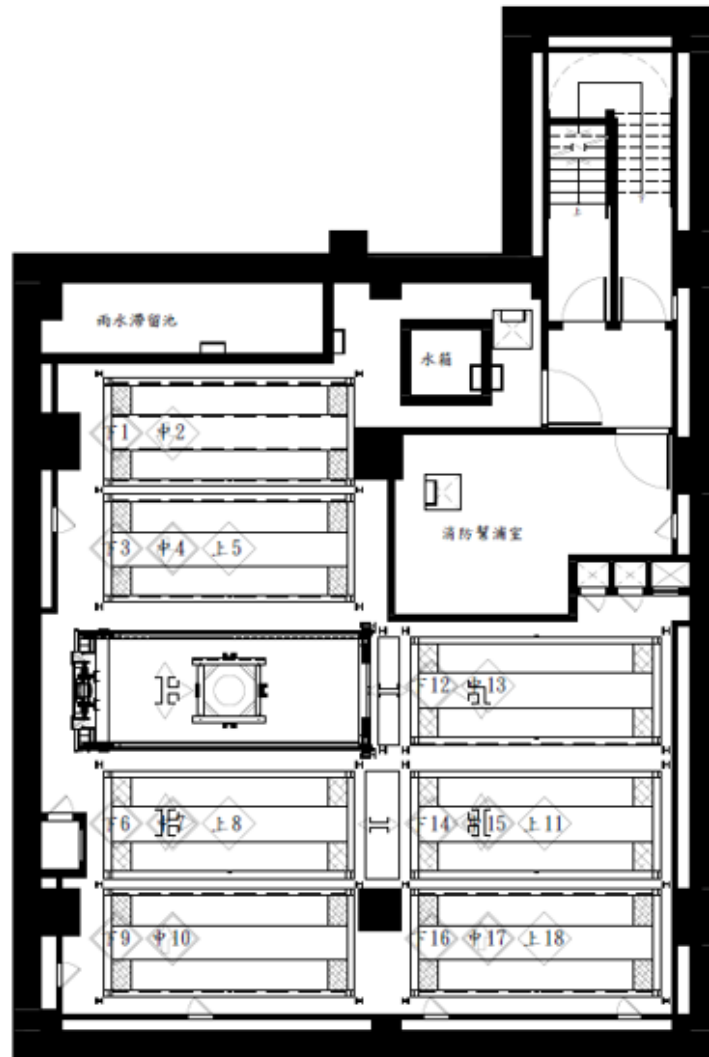
十層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



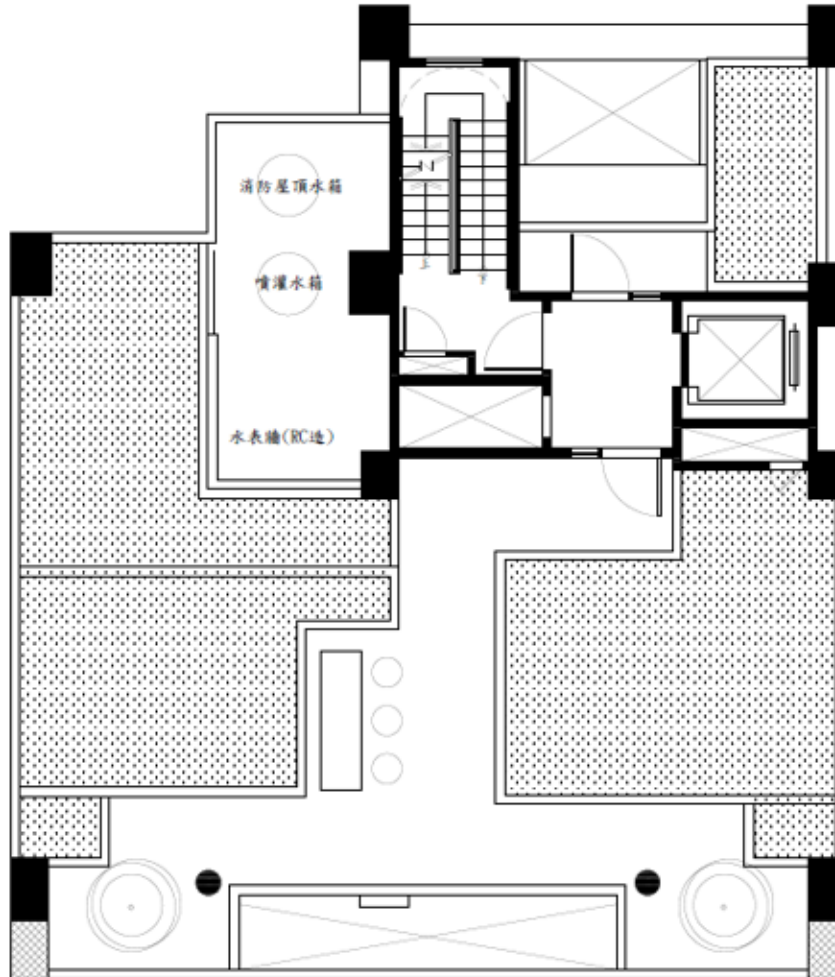
地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



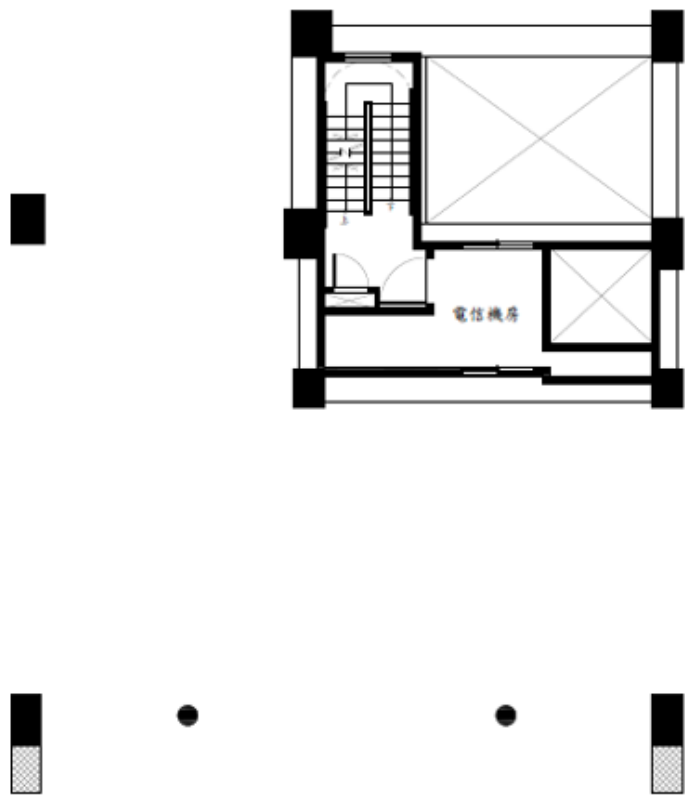
地下二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



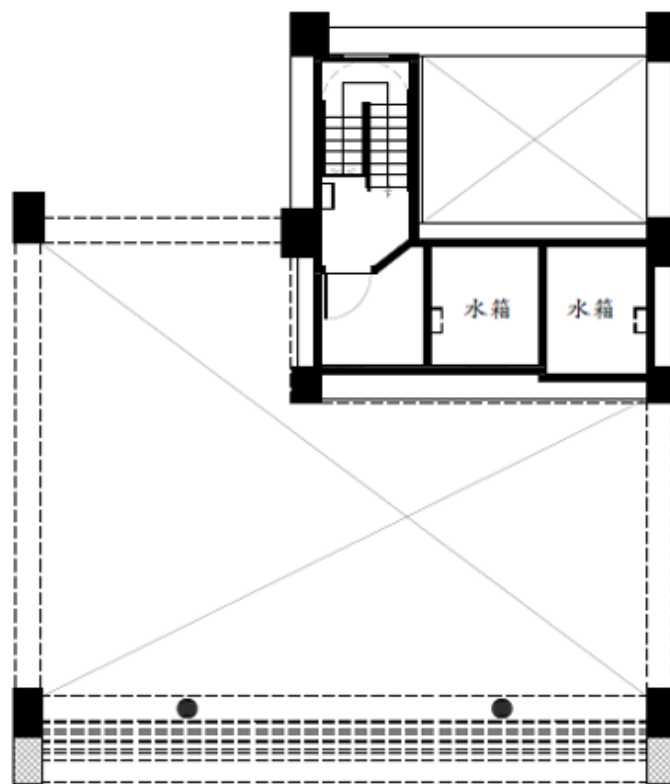
屋突一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突三層平面圖

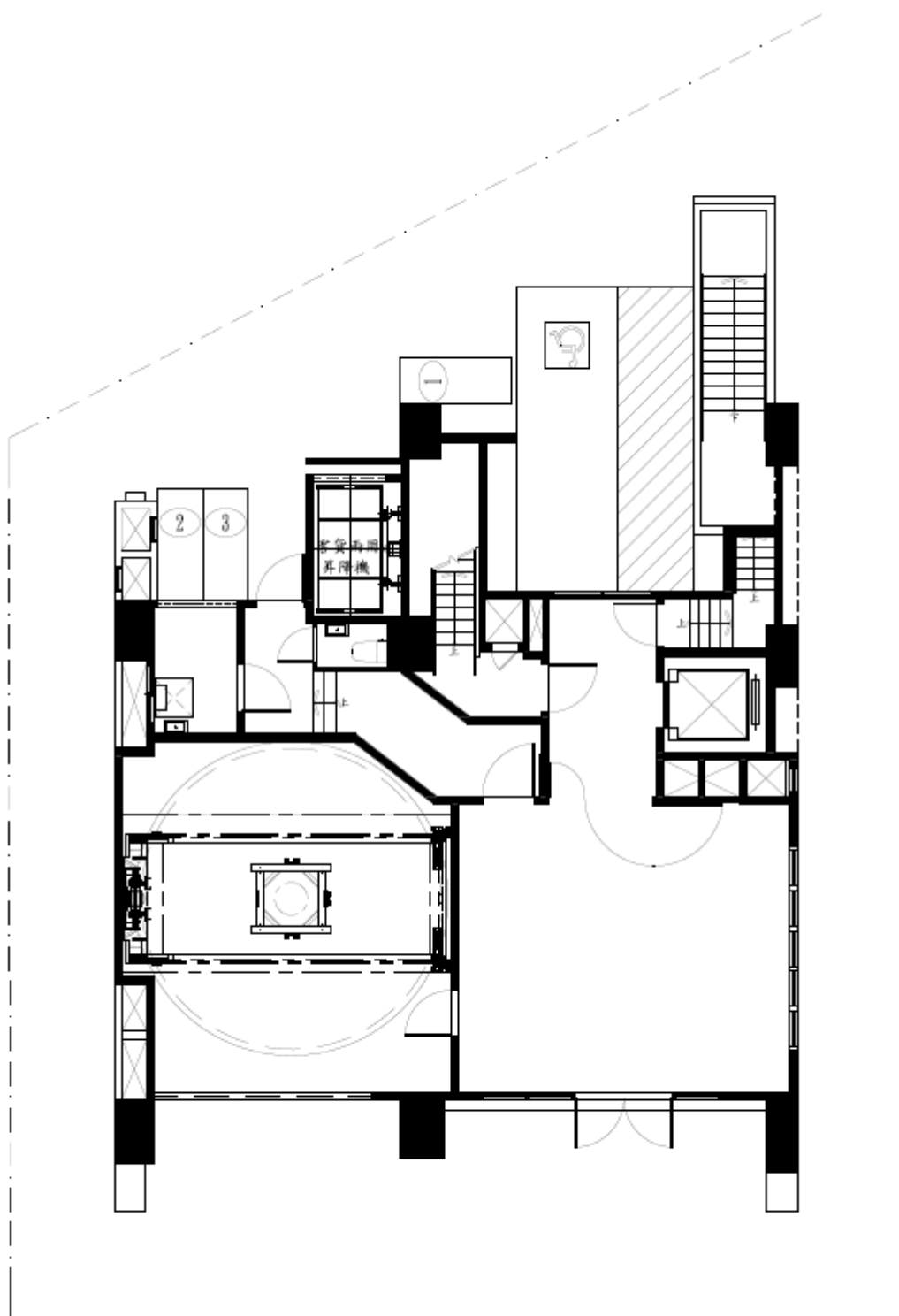
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件(三) 地下一層汽機車位平面圖



地下一層平面圖

附件(三之一) 地上一層汽機車位平面圖



一層平面圖

附件（四）付款明細表

房地暨車位付款明細表												
期	別	應	付	金	額	比	例	備	註			
訂	金	房屋			\$0	2%						
		土地										
		車位										
簽	約	金	房屋		\$0	5%						
			土地									
			車位									
開	工	款	房屋		\$0	3%						
			土地									
			車位									
工 程 期 款	01	一樓版勘驗完成	房屋		\$0	0%						
			土地									
			車位									
	02	屋頂版勘驗完成	房屋		\$0	0%						
			土地									
			車位									
	03	使用執照申請	房屋		\$0	5%						
			土地									
			車位									
金	融	機	構	貸	款	房屋		\$0	80%			
						土地						
						車位						
交	屋	保	留	款	房屋		\$0	5%				
					土地							
					車位							
總	價	款	房屋		\$0	100%						
			土地									
			車位									

附件（五）自洽貸款協議書

立書協議人_____（以下簡稱買方）茲因訂購賣方所興建坐落台北市中正區臨沂段一小段614地號等共一筆土地地號內之【永御樂】住宅大樓編號_____戶_____樓房屋及停車位地下_____層編號第_____號汽車停車位_____位，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求買賣雙方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以抵繳本約房屋「付款明細表」約定之銀行貸款金額(附件四)。
- 二、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約第九條第三項第二款約定辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第九條第二款規定辦理：
 - (一)買方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)買方至遲應於房屋領取使用執照通知五日內告知賣方其指定洽辦貸款之金融機構。
 - (三)買方至遲應於使用執照領取後四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
 - (四)賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款，買方均不得異議。
 - (五)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (六)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (七)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記

事項卡正本或抄錄本二份；2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議記錄。

(八) 買方於金融機構貸款金額累計超過新臺幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明。

(九) 買方自洽貸款之金融機構，限於台北市、台北市區域內有分行或辦事處者。

(十) 其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一) 買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。

(二) 買方為外國人者，買方應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三) 買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、買方應於辦理對保同時簽發與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票交付賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。

七、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦

妥申貸手續及賣方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

八、本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本協議書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

買 方：
身 分 證 字 號：同主約

買方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身 分 證 字 號：同主約

賣 方：
法 定 代 理 人：
統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（六）委刻印章同意書

委託人：（以下簡稱買方）
立同意書人

受託人：（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之【永御樂】編號第_____戶_____樓房屋（含地下_____層編號_____號汽車停車位_____位）及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第二十六條之規定訂定之。
- 二、買方同意委託由賣方指定之地政士代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）依本契約所定本契約房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更。
 - （二）稅捐申報或撤銷相關手續之用。
 - （三）申辦自來水、台電申請過戶或變更使用。
 - （四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

買方（委託人）：

身分證字號：

賣方（受託人）：

法定代理人：

中 華 民 國 年 月 日

附件（七）建材設備表

壹、基礎結構

一、結構系統

本大樓經專業合格結構技師運用電腦程式精確計算，整體結構採用鋼筋混凝土（RC），結構體耐震能力至0.24g，無論承重、抗壓、防颱、防震、防水、防火、耐熱等特性均符合內政部營建署頒佈之建築技術規則及最新CNS要求之安全標準設計施工，鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，保證無輻射污染現象，混凝土強度及氯離子含量經政府核准具公信力之材料實驗室檢驗，以確保工程品質。另外結構強度之設計地震力符合內政部營建署規範並取得中華民國土木技師公會全國聯合會耐震標章，為高標準之結構設計。

二、基礎型式

基礎型式為筏式基礎，基礎之開挖擋土採連續壁工法設計結構施工。

貳、外觀

建築主體為地面10層地下2層，特聘名建築師精心設計，配合基地四周環境特色，塑造建築整體風格，外觀採天然石材為基材搭配丁掛磚，另外規劃造型欄杆、格柵，呈現建築工藝之美，整體風格時尚簡約。

參、設施規劃

一、一樓大廳&公共設施

一樓大廳地坪採用天然石材，牆面採天然石材或拋光石英磚，平頂設計矽酸鈣板搭配照明燈飾，大門採訂製大門，整體設計明亮簡潔。

二、梯廳

（一）各戶門廳採鋼木門，並安裝Kwikset(凱特安)電子鎖，具防盜、防火之功能，二樓以上梯廳/地坪及牆面鋪設拋光石英磚，平頂採造型天花搭配照明燈飾。

(二) 樓梯間

1. 牆面與平頂刷CNS標準認證水泥漆搭配實木扶手，高雅大方。
2. 階梯用止滑石英地磚，搭配烤漆防火安全門。

三、電梯

電梯採用12人份以上崇友、永大、三菱電梯，昇降速度105m/min，電梯內地坪採用高級石材或拋光石英磚，更顯高貴氣派，電梯梯箱設CCTV攝影機連接監控主機及對講機，保障各戶安全。

四、屋頂

- (一) 屋頂板施作複合式防水材或其他防水材料，防水責任施工上，加做30x30磨石子隔熱磚，防水隔熱效果良好，美觀大方。
- (二) 露台施作複合式防水材或其他防水材料，防水責任施工，加做30x30磨石子隔熱磚，防水效果良好。

五、淨水設備

加裝諾得NEXWATER廚下型淨水設備，讓您喝的健康安心。

肆、室內裝修

一、地坪

各戶客、餐廳、臥室地坪採用80cm×80cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)拋光石英磚，廚房鋪設60cm×120cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)止滑磚，浴室鋪設30cm×60cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)止滑磚，前陽台鋪設13cm×80cm(新睦豐、漢樺、冠軍)木紋止滑磚，後陽台鋪設30cm×30cm(漢樺、新睦豐、冠軍)止滑石英地磚

二、牆面

客、餐廳及臥室採用正字標記及綠建築標章認證之得利(ICI)、青葉、虹牌水泥漆，浴室、廚房皆採60cm×120cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)釉拋石英壁磚。

三、平頂

- (一) 客餐廳及臥室採高級水泥漆塗料，美觀大方。
- (二) 浴廁及廚房採矽酸鈣花天板，開放式廚房無施作天花板。

(三)浴室、廚房採當層排氣，如管路路徑須經由室內平頂處以明管配置通往外牆排放者，不另施作天花板包覆。

四、門窗

(一) 外部鋁窗均採用YKK、昭和、三協正字標記之氣密鋁門窗，並附紗門、紗窗。

(二) 室內門採木作藝術門及高級水平門鎖。

(三) 浴室門(A、B戶)採木作藝術門，水平門鎖、搭配大理石門檻。

五、各戶衛浴設備

(一)雙衛浴房型的主臥浴室採用德國DURAVIT自動電腦馬桶，其餘採用德國DURAVIT兩段式單體馬桶。

(二) 各戶浴室採用德國DURAVIT面盆，搭配人造石檯面或搭配美觀防水浴櫃。

(三) 淋浴間採用德國hansgrohe定溫龍頭。

(四) 乾溼分離無框玻璃淋浴拉門。

六、廚具

採用德國LEIGHT高級櫥櫃及面板搭配美國凱薩金石人造石檯面、Rinnai抽油煙機、BOSCH洗碗機、Rinnai雙口瓦斯爐(A戶)、Rinnai雙口感應IH爐(B戶)，搭配稚松CSK不鏽鋼伸縮水龍頭及稚松不鏽鋼手工水槽，並裝設諾得NEXWATER廚下型淨水飲水設備。

七、陽台、露台

(一) 陽台平頂配合外觀造型整體施作，地坪鋪設高級止滑磚，設有水龍頭及排水口，並裝設曬衣架。

(二) 露台設有水龍頭與排水口。

伍、電氣設施

一、電器設備：

(一) 各戶採用單相三線式110V/220V供電，共用部分依台電規定採三相三線式供電。

(二) 各戶電錶：每戶獨立電錶，另設公用電錶。

(三) 管 線：採南亞或大洋或華夏等正字標記PVC管配管，電線電纜採華新麗華或太平洋等正字標記。

(四) 開 關：採訂製烤漆開關箱，各戶開關箱內開關採用士林、東元等正字標記無熔絲開關。各戶開關為大面板。

(五) 陽台設有洗衣機及熱水器用漏電接地型插座。

二、給排水設備：

(一) 每戶獨立水錶，採用間接供水方式，自來水經總錶注入地下室蓄水池後再以揚水泵浦送至屋頂水塔。屋頂水塔設計採用子母水箱，方便清洗，清洗時不會影響供水。

(二) 冷、熱給水管均採用不鏽鋼管；採雙壓接方式連接。

(三) 排水管採南亞或華夏等正字標記PVC管。

(四) 屋頂及地下室水塔地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚確保水質清潔及容易清洗，另設不鏽鋼蓋以維護衛生、安全。

(五) 本案採用最新通氣設備，於每戶排水管加裝排水防護閘門，防止蚊蟲以排水管路進入建築物，並阻隔惡臭氣逆流回屋內。

(六) 地下室設置緊急自動發電機組，以便停電時供應消防系統、電梯、公共照明使用。

三、屋頂設備：

(一) 屋頂統一設置共同天線，並預留管路接線箱與有線電視系統可相互連接。

(二) 屋頂設置避雷針設備，保護半徑達25M，確保本大樓之安全。

四、電話、網路設施：

(一) 室內設置弱電設備通信整合箱，有效管理及置放相關設備。

(二) 客廳及房間設置網路插座、電話插座、電視插座。

五、消防安全設施：

(一) 所有消防設備均按主管機關規定設計審查合格，並依申請建照當時之消防法令規定標準及施工。

(二) 各住戶廚房均裝設有瓦斯偵測器及定溫火災感知器。

(三) 各層公共梯間設置手提式滅火器及緊急照明燈。

(四) 地下室設避難方向指示燈，於停電或火警時，可循指示逃生。

六、瓦斯設備：

統一代為申請裝配天然瓦斯，瓦斯錶於各戶交屋後自行申請掛錶。

陸、自動化監控保全設備

一、彩色螢幕對講系統。

二、防盜保全功能。

三、監控設備。

四、門禁管制系統。

柒、空調設備

由公司統一規劃分離式空調主機位置、並預留冷媒管路所需管線套管，配設主機電源及室內機排水管線，不含空調設備。

捌、FTTH光纖到府

各戶內由專業電信商將光纖線路拉至戶內資訊箱。

玖、特約事項

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。

附件（八）信託證明文件

緣徐■■■、莊■■■、莊■■■、陳■■■（賣方，即委託人）就座落於臺北市中正區臨沂段一小段 614 地號等一筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建經公司（下稱「台新建經公司」）擔任本案建造執造起造人，並分別訂有信託契約書及委託建築經理契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 100 年 5 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、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。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣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受託人，並同意受託人於信託契約之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，受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣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買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人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。查詢網址為：[【https://www.taishinbank.com.tw】](https://www.taishinbank.com.tw)，查詢途徑為：[【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
 - 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、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），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賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人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如本說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司，除有可歸責於台新建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：徐 [REDACTED]
身分證字號：F10 [REDACTED]
通訊地址：臺北市松山區 [REDACTED]

委託人：莊 [REDACTED]
身分證字號：A12 [REDACTED]
通訊地址：臺北市大安區 [REDACTED]

委託人：莊 [REDACTED]
身分證字號：A12 [REDACTED]
通訊地址：臺北市內湖區 [REDACTED]

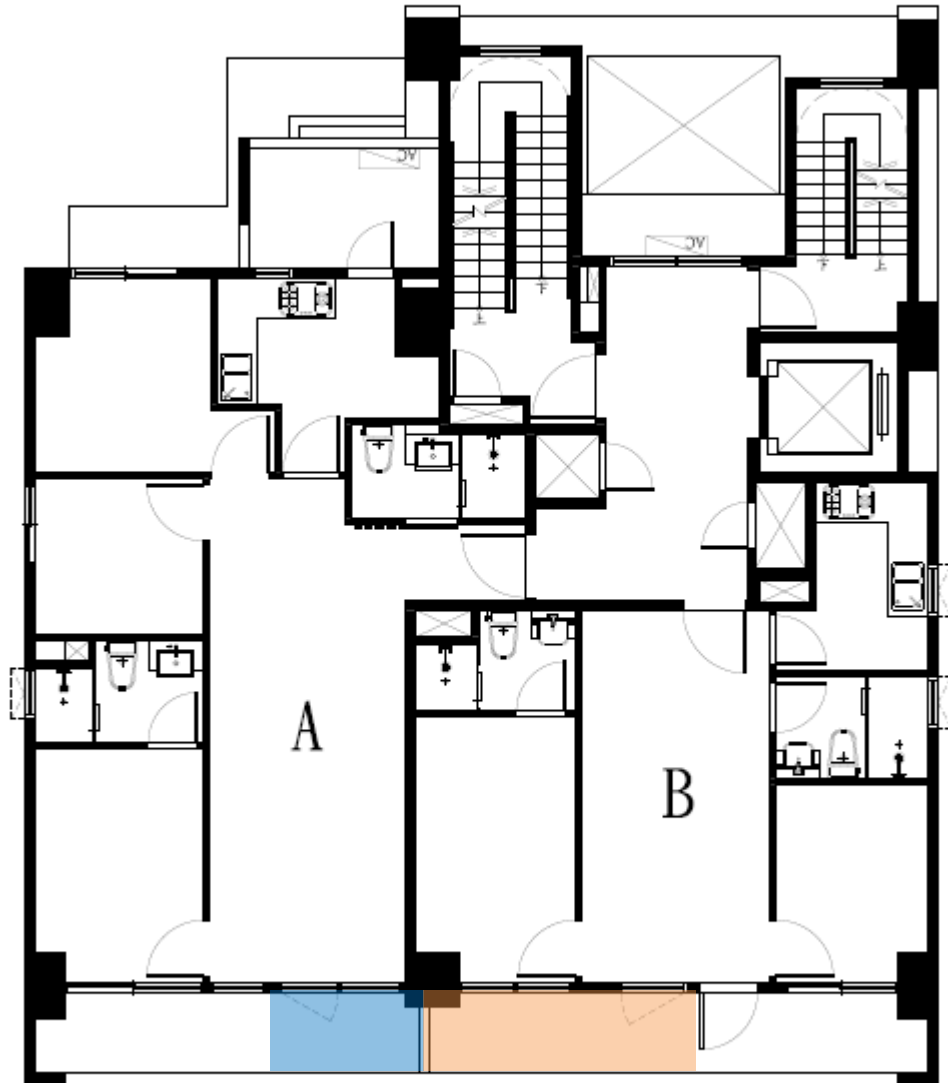
委託人：陳 [REDACTED]
身分證字號：A20 [REDACTED]
通訊地址：新北市淡水區 [REDACTED]

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司
負責人：尚瑞強 總經理 [REDACTED]
統一編號：86519539 [REDACTED]
地址：臺北市大安區仁愛路四段118號 [REDACTED]

受任人：台新建經經理股份有限公司 [REDACTED]
法定代理人：刁建生 [REDACTED]
統一編號：89597170 [REDACTED]
地址：臺北市中山區德惠街9號2樓 [REDACTED]

中華民國 109 年 9 月 17 日

附件（九）約定專用空間(2F兩處上色區塊)



二層平面圖

附件（十）【永御樂】社區規約（草約）

本【永御樂】公寓大廈訂定住戶管理規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守及履行之義務：

第一條：目的

為維護本公寓大廈之建築設備及管理公共事務，保持本建物之整齊美觀，維護環境衛生、確保用戶安全秩序及良好品質，並聯絡住戶交流情誼等，特依公寓大廈管理條例之規定訂定本公寓大廈管理規約（以下簡稱本規約）。

第二條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約之效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本建物之範圍如本約所載之基地、建築物及附屬設施等。
- 三、本規約依據公寓大廈管理條例擬定，全體用戶（含承受人、繼承人）均有履行本規約之義務，如違背本規約約定，應依法負其責任。如違約人為未成年人，應由其法定代理人連帶負責。如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人連帶負責。

第三條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - （一）專有部分：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：係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：係指本公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：係指本公寓大廈專有部分經約定供

共同使用者。

二、本案公寓大廈約定專用部分，依【永御樂】不動產預定買賣契約書」第二十三條分管約定如後：

- (一) 購買汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位之區分所有權人（含住戶），對於該等停車位無任何權利。
- (二) 地下層汽車停車位共計18個，該汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購停車位停放汽車並停放其所購買編號之停車位內。
- (三) 地面層一樓車道出入口空間及車道，歸屬本條前項購買停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。為便於全體住戶出入動線順暢，故地面層殘障停車位，統一由管委會統籌管理。
- (四) 本建案地上一層設置法定機車停車位(編號1~3號)參個，地下一層設置法定機車停車位(編號1~12號)壹拾貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖如(附件三及附件三之一)各層平面圖。機車位每一車位規格為長2.2公尺、寬0.9公尺，由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。
- (五) 二層至十層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本公寓大廈各戶之安全性及私密性，約定由各層各區位所在梯廳房屋區分所有權人各自管理使用，但須符合法律規範。
- (六) 地上一層公寓大廈管理維護使用空間，約定無償、不限期提供使用權予各區分所有權人專用，如有違犯管委會得禁止該區分所有權人進入。另日後因法規限制或全體區分所有權人共同主張作其他使用，與賣方

無涉，買方不得就此向賣方為任何主張。

- (七) 本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層編號A、B戶，範圍詳(附件九)，其各戶毗鄰之露台，雖未能辦理產權登記，但分別約定由該戶無償專用維護管理，上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。
- (八) 依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）有實際需要須維護或維修時，買方同意無條件配合，均無異議。
- (九) 買方對上述特約條款分管方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本買賣不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定，應遵守本條特約條款及附件十規約之義務，買方如有違反，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第 四 條：區分所有權人會議

- 一、本公寓大廈公共事務最高決策機構為全體區分所有權人會議，區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，除第一次由起造人擔任召集人外，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員互推一人擔任。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以登錄之區分所有權人名冊為據，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時，得於公佈欄公

告之，惟公告期間不得少於二日。惟管理委員之選任應在前述開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

(一) 規約之訂立或變更。

(二) 本公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 本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人之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 其他依法令需由區分所有權人決議之事項。

四、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。

五、會議之目的如係對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。

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，以開會前十五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，除本條第三項第一款至第五款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。

十一、第一次區分所有權人會議召開後，由房屋起造人協助本公寓大廈成立管理委員會，接管相關公共區域及公共設施並處理共用事務。

十二、區分所有權人會議之決議事項，應做成會議記錄，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、會議記錄應包括下列內容：

(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。

第 五 條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議記錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第 六 條：管理委員人數

管理委員會由五人組成之，委員由區分所有權人採無記名單記法選舉產生。

第 七 條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應至少每三個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

三、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。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他代理人出席。

四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容，並由主席簽名後公告之：

(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。

五、管理委員會會議決議內容不得違反公寓大廈管理條例及本管理規約之規定或區分所有權人會議之決議。

第八條：主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員一人，由管理委員互選之。

二、財務委員由主任委員於管理委員會中選任之。

三、委員之任期為一年，連選得連任。委員為無給職。

四、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員及財務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。

(三) 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

五、主任委員出缺時，應由管理委員重新互選之。管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第九條：主任委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員及財務委員，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，服刑期滿尚未逾二年者。

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、無行為能力或限制行為能力者。

第十條：主任委員財務委員及管理委員之權限及職務

- 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管理委員會之職務。
- 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年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，將其一部份之職務，委任其他委員處理。
- 五、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 六、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。
- 七、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行以下事項：
 - （一）住戶於維護、修繕其專有部分、約定專有部分或行使其權利時，妨害其他住戶之安寧、安全及衛生之協調。
 - （二）住戶共同事務應興革事項之建議。
 - （三）住戶違規情事制止及相關資料之提供。
 - （四）共有及共同部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
 - （五）公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
 - （六）收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
 - （七）區分所有權人會議決議事項之執行。
 - （八）規約、會議記錄、使用執照、竣工圖說及有關文件

之保管。

(九) 管理服務人員之委任、僱傭及監督。

(十) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(十一) 其他有關本公寓大廈規約所定事項。

第十一條：公共基金及管理費之繳納

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) 管理費。

(二) 公共基金。

二、管理費之計算如下，各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定：

(一) 房屋部分：依各戶房屋產權登記坪數，每坪每月新臺幣150元整。

(二) 倉儲式汽車停車位部分：每個汽車停車位每月新臺幣1200元整。

(三) 機車停車位部份：每個機車停車位、每月收取新臺幣200元整。

(四) 經管理委員會會議之決議，得修改管理費之單價。

三、管理費以足敷本管理規約第十二條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

四、住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用或水電供應，並公告欠繳者名單。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息10% 計算之，如逾期一個月以

上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

六、房屋產權如有轉讓或房屋有出租或其他供他人使用之情形，原用戶應負責告知新用戶支付管理費用，否則應負連帶給付之責。

第十二條：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。

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、財務報表應經主任委員簽認後始可公佈，以昭公信。

五、管理委員會應於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及帳冊。

六、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年度十二

月三十一日止。

七、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或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，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。

第十四條：公共設施之管理

一、本公寓大廈自第一戶通知交屋日起至管委會成立期間之共用部分及其相關設施之管理工作，區分所有權人同意由賣方依據不動產預定買賣契約書第二十一條及本管理規約內容執行之。

二、管理委員會得聘顧專業管理公司或管理服務人員執行本公寓大廈各項管理服務及建築物管理維護事物之工作。

第十五條：共用部分及約定共用部分之使用：

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。

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，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，並不得損害建築物主要結構及妨害建築物環境品質。

- 三、為維護本公寓大廈之景觀，各住戶須經常維護及保養屋宇內外。
- 四、本大樓各住戶採用分離式冷氣設計，各戶外牆套管及其室外機位置皆已規劃固定，本公寓大廈住戶均不得異議，且不得設置窗型冷氣以免破壞整體外觀。各戶須充分了解本設計，按裝時並偕同按裝之廠商負責人至管理中心登記，按規定裝置。倘若違反規定，將強制拆除恢復，其產生之費用應由違約住戶負擔。

買方簽章確認：

第十六條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、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) 依不動產預定買賣契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。
 - (二) 登記機關之共用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 二、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前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，由管理委員會定之。
- 三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用本管理規約第四條第四項提案之限制。

第十七條：糾紛之協調程序

- 一、各戶與其他住戶敦睦相處，守望相助。如有糾紛由管理委員會邀集雙方當事人進行協調，絕不訴諸暴力或其他足以影響安寧或有礙觀之行為。

- 二、本公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員邀集雙方當事人進行協調。
- 三、有關區分所有權人、管理委員或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條：公共環境維護

- 一、全體用戶應共同保持本公寓大廈內外公共衛生。
- 二、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共衛生之家禽）或兇禽猛獸，如飼養賞玩性禽畜以不影響他人安寧、健康及公共衛生者為限。
- 三、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 四、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 五、在公共場所不得晾曬衣物。
- 六、對於本公寓大廈公共設施及花木絕對愛護，如有毀損應自行予以修復或賠償。
- 七、各機房由管理委員會做統一管制，各住戶不得逕自出入機房，需由管理人員帶領。
- 八、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 九、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十、廢棄物及垃圾依政府宣導方式分類包裝妥當，於每日垃圾車到達時攜帶至指定地點清運，或由管委會議決之每日固定時間、地點放置之，以便統一收集清運。
- 十一、禁止在浴測內使用不易溶化之紙張或於便器內丟亂煙蒂、果皮及其他物品，以免阻塞。

第十九條：公共秩序與安全維護

- 一、本公寓大廈內外所有公共設備，均應共同愛惜，妥善使用，如因用戶個人或因用戶關係而進入本公寓大廈之第

- 三人之故意或過失而毀損時，該用戶應負責自行修理或賠償，如因此發生事故，亦由該用戶負責之。
- 二、凡易燃、易爆、有毒及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全；萬一火警發生，應立即使用消防栓並報火警及通知管理人員採取緊急措施。
 - 三、本社區內禁止經營工廠，且不得做為營業場所使用，以免影響鄰居安寧。
 - 四、不私自接用公共水電並注意水電安全。
 - 五、注意水、電、瓦斯安全。各住戶電力及瓦斯不得擅自變更用途，以免超載負荷；外出時水電、冷暖氣、瓦斯關閉，以保安全。
 - 六、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
 - 七、（電）梯間、公共走道勿佔用或堆積物品，以保暢通。
 - 八、遵守公共秩序，不得高聲喧嘩，影響鄰居安寧。
 - 九、用電梯要小心輕用，嚴禁超載，運送物品時應依管理人員之指揮，不妨礙他人搭乘。約束兒童不得以電梯為玩具，不玩弄電梯內之緊急按鈕。
 - 十、運物品或室內裝修，不得妨礙鄰居安寧，室內裝修應於平常日每日上午八時至十二時，下午十三時至十七時施工，國定例假日不得施工。住戶於裝潢（修）施工前，應繳交保證金每戶新臺幣貳拾伍萬元整予管理委員會（管理委員會成立前，由賣方收取），另按每日壹佰元計算，預繳四十五天之裝修期間清潔維護費給予管委會後方可進場施作，並於裝潢工程完工後經管委會確認實際裝修日數結算，多退少補清潔維護費用，並與施工廠商共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本規約及所有管理規章之規定。上述保證金於裝潢（修）完成後，經賣方或管理委員會確認無損壞公共設施或破壞環境（含裝

修、拆除廢棄物清運)等情事後，無息退還；倘有違反規約情事，該住戶應負責賠償所有損失，且賣方或管理委員會得逕以上述保證金抵償損害。

- 十一、不得任意招引小販、推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十二、不得在本公寓大廈經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 十三、機車、腳踏車除了管理委員會同意設置之地點外，不得隨便停在公共空間。
- 十四、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十五、本公寓大廈陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。

第 廿 條：停車空間使用管理

- 一、購買汽車停車位之區分所有權人同意將本公寓大廈一樓之出入口緩衝空間或部分車道剩餘空間等停車位（格）以外部份無償提供由管理委員會管理、使用、收益。
- 二、停車位之所有者或使用者須另外繳付管理費（水電、清潔等）。
- 三、停車位只供停放車輛，不得任意堆置易燃物及棄置不雅之物。
- 四、遇空襲或其他緊急災難時，停車空間應開放供全體住戶作避難場所。

第 廿 一 條：各住戶如有違反規定，管理委員會有權制止或派人逕行拆除，亦得訴之法律，強制拆除，違反人同意絕不主張任何抗議或異議，並願負擔拆除所需費用（含訴訟費及律師費）及回復原狀所需費用。

第 廿 二 條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本管理規約未規定者，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

附件（十一）外觀管制及裝潢施工管理規章

- 一、為維護本社區整體外觀之整齊、美觀，各住戶安裝冷氣及冷媒套管等應依建設公司所指定之固定位置裝設。另全區各戶之陽台、雨遮、露台、房屋四周等不得任意加設鋁窗、鍛造欄杆、鐵窗、廣告招牌等破壞外觀之行為，若有違反上述事項，本人願無條件自行拆除，並負損害賠償責任，絕無異議。（建設公司為維護外觀之整體性所規劃或施作之情事，不在此限，立約人亦無條件遵守。）
- 二、住戶之裝潢或搬遷工程，應無條件遵守本管理規章，若有違反任何規定，願接受建設公司或管理委員會之糾正或停工或罰鍰等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任，管理規章如下：
 - （一）住戶應繳交裝潢搬遷保證金每戶計新臺幣：伍萬元整，該保證金於管委會成立後，若無損害及違反情事者，得無息領回。否則，建商或管理委員會得依住戶違反或破壞情形，直接自保證金扣除修繕及復原之費用，該費用以多退少補之方式處理。日後若須增加裝潢，亦同。
 - （二）裝潢戶於設計施工前，應確實瞭解本建築結構及水、電設施、消防等系統配置，本建物結構設計為RC牆，為保障主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
 - （三）裝潢戶須會同裝潢廠商向管理單位辦理進場施工登記及繳交環境維護費，並承諾在施工期間遵守本管理規章及住戶管理規約等所有規定，裝潢戶與裝潢廠商應負連帶賠償責任。
 1. 裝潢廠商應遵守之事項，住戶須予告知：裝潢廠商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責，不得影響第三者之安全、健康或權益。
 2. 每日進場施工前須向管理員室更換『施工證』或『臨時停車證』，並配戴於胸前或車內以資識別。

3. 搬運材料及工具，不得超重或超長，避免破壞設備，且搬運動線應做防護措施。
 4. 材料工具之進出本建物，須經大樓管理員查驗後始得放行。
 5. 裝潢施工，不得使用公共水、電及公共空間。
 6. 每日施工時間：上午八時至十二時、下午十三時至十七時，星期例假日不得施工以維護居家安寧及品質。
 7. 施工廢棄物及垃圾應清運至指定地點，不得堆積於公共空間，並於當日下午下班前清理完畢，以維護社區環境。
 8. 若需敲除牆壁、天花板、地坪等，須在不影響結構安全施作，並應於地板上鋪設保護膜以防止重物撞擊地面。
 9. 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備或公共設施，除應立刻連絡社區管理人作緊急處理外，並應立即修復，必要時得由管理人逕行修復，其費用由裝潢戶及裝潢廠商共負連帶賠償責任。
 10. 不得留宿、賭博、酗酒、毆鬥、偷竊、破壞、隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、喧嘩、播放音響等影響住戶安寧、安全、衛生等行為，違者予以扣款或報警處理。
 11. 不得於社區內張貼廣告或發送宣傳單或進入非工作地區。
- (四) 本施工管理規章，得由管理單位視狀況增減條款並公告之。其各項規定及實施方式，於開發股份有限公司代管本社區期間，由開發股份有限公司執行及管理；於管理委員會成立後，即將執行及管理權交由管理委員會全權處理。

立規約人：

身分證字號：

戶 別：第 戶 樓

汽車停車位：地下 層 號

中 華 民 國 年 月 日

【永御樂】房地預定買賣契約書

買 方：

立契約書人

賣 方：

法定代理人：

茲為【永御樂】房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經買賣雙方協商後合意訂定條款如下，以茲共同遵守：

第 一 條 契約審閱期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

第 二 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(以下簡稱本案)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 三 條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：

台北市中正區臨沂段一小段614地號等一筆土地，面積共計386平方公尺(約116.77坪)。使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內計畫興建之【永御樂】地上十層、地下二層住宅大樓，為主管建築機關核准111年9月28日，111建字第0290號建造執照影本(如附件一)，買方承購編號第_____戶_____樓房屋乙戶，該戶平面圖(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第二層平面式機械式其他倉儲式停車位，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，其車位規格為：長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺另含車道及其他必要空間，面積共計19.40平方公尺（5.87坪），停車空間平面圖(如附件三)。本案汽車停車位之面積，包括停車位置、車道及其他必要空間，共計349.36平方公尺(約105.68坪)持分計算方式分別為：汽車停車總面積349.36平方公尺÷18位汽車停車格為每位一十八分之一，實際以地政機關登記為準。

本案地上一層設置法定機車停車位（編號1~3號）參個（如附件三之一）、地下一層設置法定機車停車位（編號1~12號）壹拾貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖（如附件三）。機車位每一車位規格為長2.2公尺、寬0.9公尺，由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。

(二)停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之。前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者。其停車空間總面積占共有部分總面積之比例為34%，停車空間總面積349.36平方公尺/共有部分總面積(共有部分面積672.17平方公尺+停車空間總面積349.36平方公尺=1021.53平方公尺)。

(三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約

定為之。

(四) 本案地下室因建築法令規定需留設消防設備(灑水…等)、汙廢水池人孔、汙排水管、進排風設備、開關箱體、排煙室、特別安全梯、蓄水池、進排風機房等相關設施，其位置依建照核准圖面設置，買方承購之停車位上、下方或四周如有上述設備時，買方不得藉此要求減少買賣價金。

(五) 汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。

第 四 條 房 地 出 售 面 積 及 認 定 標 準

一、土地面積：

買方購買【永御樂】房屋編號第_____戶_____樓房屋乙戶，其土地持分面積_____._____平方公尺(約_____._____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____._____平方公尺(約_____._____坪)占區分所有全部專有部分總面積1183.56平方公尺(約358.03坪)比例計算，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(約_____._____坪)包含：

(一) 專 有 部 分_____._____平方公尺(約_____._____坪)。

1. 主建物面積計_____._____平方公尺(約_____._____坪)。

2. 附屬建物面積計_____._____平方公尺(約_____._____坪)，

陽 台 _____ . _____ 平方公尺
(約 _____ . _____ 坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者
，其屋簷零平方公尺(零坪)及雨遮零平方公尺(零坪)

(二) 共有部分，面積計 _____ . _____ 平方公尺
(約 _____ . _____ 坪)。

(三) 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
依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、建物之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、本房屋共有部分，包含不具獨立權狀之殘障停車空間、地下二層之機械停車空間、機械停車設備等，大廳、管委會使用空間、梯廳、排煙室、戶外安全梯、電梯間等，地下一層之緊急發電機房、防空避難室及停車空間、台電配電場所、機房、電梯間、升降機道、無障礙安全梯、機房、無障礙安全梯、水箱、消防泵浦室、雨水滯留池等，地上一層至第十層之各層電梯間、梯廳、戶外安全梯、排煙室等，屋頂突出物之電梯間、水箱、昇降機房及依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 三、本【永御樂】案共有部分總面積計672.17平方公尺（約203.33坪）；專有部分總面積計1183.56平方公尺(約358.03坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 四、汽車停車位之面積包括地上車道及其他必要空間在內等，由停車位承購人共同持分其面積，分管、使用其購買之停車位，並依登記時之地政法令規定辦理產權登記。

第 六 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（以下稱「管理條例」）第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、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、共有部分價款，除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得主張解除契約，賣方返還買方已兌現房地價款。

第 七 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
（內含營業稅，若有另購汽車停車位者，則上述總價款內即含汽車停車位價款）

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。

（一）專有部份：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

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部份：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

第七條之一 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台新國際商業銀行股份有限公司或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

本案土地及興建資金交付予『台新國際商業銀行股份有限公司』信託管理(如附件八)，並依信託契約約定開立本預售屋信託專戶專款專用控管。

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 八 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應依本契約付款明細表(附件四)之規定，逐期於每期接獲賣方繳款通知單之日起七日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清期款。
- 三、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。
- 四、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 九 條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應

於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方於取得本約房屋契稅單時，通知買方繳交另半數未繳金額予賣方，繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

買方簽章：

三、辦理貸款

(一) 委辦貸款：

1. 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
2. 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。
3. 買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

。

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。

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：

指如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，買方應於接獲賣方通知之日起_____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。

(4) 本案無委辦貸款

(二) 自洽貸款

1. 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（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，賣方始有配合辦理之義務。
2. 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）交付賣方委託之地政士會同買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。

3. 買方應於賣方通知辦理自洽金融機構貸款後二十日內辦妥對保手續，將自洽金融機構對保手續辦理完成，所謂對保手續包括：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」等其它自洽貸款證件交予賣方。
4. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後五個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則賣方將依第八條規定之辦理。
5. 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。
6. 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。

(三) 買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 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，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方逕得依本條第二項不辦貸款約定方式處理。
2. 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)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第二項不辦貸款約定處理。
3. 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。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第二項不辦貸款約定處理。

4. 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，買方願於賣方辦理所有權移轉登記時通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。
5. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。賣方保證該本票除執行外，不得移作其它用途。
6. 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有違反第十一條第二、三項所列情事，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款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。
7. 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔

第十條 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

本契約地下共二層，總面積441.73方公尺(約133.62坪)，扣除第五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349.36平方公尺(約105.68坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表(附件七)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。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本案建築工程應在民國112年6月28日開工，民國115年8月27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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已兌現房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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，並於相關銷售文件特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公共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。

第十四條 房屋室內局部變更之處理

- 一、本案建築之施工標準，依照台北市政府建造執照核定設計圖樣建造，買方如要求變更設計以內部隔間及裝修為限(不含浴室、廚房及瓦斯等管線)，且須以不影響房屋結構、外觀、管道安全、公共利益及不得有違建管法令之情形下，徵得賣方書面同意後委託賣方辦理，並須於賣方規定期限內向賣方提出申請變更內容事項並以壹次為限，如再次辦理時，每逾壹次且經賣方同意者則須每次加收新台幣壹萬元整之變更手續費，並於賣方通知繳款時繳清工程款及變更手續費，逾期賣方不再受理變更事項，買方絕無異議。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。如雙方對變更設計之工程費不能達成協議，則賣方可逕行按原設計圖樣施工，買方不得異議。
- 二、辦理變更時，買方需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，且不得有違建管法令等之規定。
- 三、買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
- 四、工程變更或選認事項雙方無法簽認時，則依原圖及賣方選定建材施工。
- 五、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，若影響建築安全及影響他戶權益，賣方得以拒絕買方要求之變更，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。

- 六、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 七、工程變更事項經雙方於工程變更單(含變更圖說)上簽認後，由賣方提出追加減帳，通知買方於七日內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，視為買方無條件取消工程變更要求，賣方得逕按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

第十五條 工程其他約定

- 一、本案之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 二、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除該逃生緩降機設置位置。
- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依台北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- 四、買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第十六條 通知交屋期限

- 一、通知交屋期限及相關費用之約定
 - (一) 賣方應於使用執照核發後六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前

完成修繕。

3. 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(二) 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、交屋時雙方應履行之義務

(一) 買方應於收到交屋通知起___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。

(二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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) 買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

三、交付其他相關事宜

買方應於賣方通知交屋期限內付清第十七條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

(一) 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，買方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，否則賣方得逕行驅逐買方之佔用，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。

(二) 為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於通知交屋日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區

分所有權人共同負擔。

第十七條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記，本約土地所有權之移轉，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，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。
- 二、房屋所有權移轉登記，本約房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二項約定，致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (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因逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理產權移轉登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立受款人為賣方與付款明細表(附件四)銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，依本契約第九條辦理。
 - (三) 前二款之費用，如以票據支付應在登記前全部兌現。
- 五、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如買方之延誤或不協辦，致影響產權登記使賣方遭受損害

或因此而增加費用或罰款(滯納金)時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用。

第十八條 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。
- 四、買方與本條第一項讓與或轉售之第三人另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，賣方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛買方應負賠償責任。

第十九條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，買方並需負責方因而所受之損害賠償責任。

第 廿 條 稅規費暨相關費用負擔約定

- 一、買方應負擔項目：

(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。
- (三) 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，但買方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (四) 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。
- (五) 產權登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費、裝錶費、第四台線路施工費及各項政府或公用事業等所開具稅規費。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。(本項費用暫定為新臺幣____拾____萬元整)
- (六) 本項所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- (七) 買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

二、賣方應負擔項目：

- (一) 本約土地移轉增值稅。
- (二) 本約房屋交屋日前之房屋稅、地價稅。
- (三) 建物所有權第一次登記相關費用。
- (四) 本約房屋之水、電裝接工程費用、瓦斯管線費。
- (五) 交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。

(六) 賣方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之公共基金。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

買方簽章：

第廿一條 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、賣方應於取得使用執照後六個月內完成本大樓公共設施，賣方應於本大樓建物所有權登記之所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，召開第一次區分所有權人會議，賣方應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測無誤後，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、廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防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、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約約定內容詳如(附件十)之規定。

第廿二條 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，賣方針對：

結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固兩年，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。

- 二、本社區公共設備自移交予管理委員會後負責保固兩年。
- 三、前兩項規定若因買方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等事由而毀損者，不適用之。
- 四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。
- 五、本條保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿三條 本大樓共用部分分管約定方式

- 一、購買汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，對於該等停車位無任何權利。
- 二、地下層汽車停車位共計18個，該汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購停車位停放汽車並停放其所購買編號之停車位內。
- 三、地面層一樓車道出入口空間及車道，歸屬本條前項購買停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。
- 四、本建築地上一層設置法定機車停車位(編號1~3號)參個(如附件三之一)、地下一層設置法定機車停車位(編號1~12號)壹拾貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖如各層平面

圖(附件三及附件三之一)。機車編號1~12號每一車位規格為長2.2公尺、寬0.9公尺由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。

五、二層至十層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本公寓大廈各戶之安全性及私密性，約定由各層各區位所在梯廳房屋區分所有權人共同管理使用，但須符合法律規範。

六、地上一層公寓大廈管理維護使用空間，約定無償、不定期提供使用權予各區分所有權人專用。日後因法規限制或全體區分所有權人共同主張作其他使用，與賣方無涉，買方不得就此向賣方為任何主張。

七、依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)有實際需要須維護或維修時，買方同意無條件配合，均無異議。

八、買方對上述特約條款分管方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本買賣不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定，應遵守本條特約條款及規約(附件十)之義務，買方如有違反，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

九、買方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層編號A、B戶，範圍詳(附件九)，其各戶毗鄰之露台，雖未能辦理產權登記，但分別約定由該戶無償專用維護管理，上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。

十、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等，不得獨立使用或

約定為專用。

- 十一、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙如鞋櫃、堆積物品等妨害他人使用者（含管理人），應對其他共有人負損害賠償之責。

買方簽章：

第廿四條 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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿五條 違約處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約；解約時賣方除應退還買方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之_____（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。）
- 二、買方違反「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額，但前開沒收之金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 三、依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人後，賣方始得依本契約約定返還款項予買方。
- 四、買賣雙方當事人除依前一、二項之請求外，不得另行請求其

他損害賠償。

第廿六條 代刻印章(詳附件六)

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - (一) 本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - (二) 稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三) 水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四) 解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議。
- 四、代刻印章俟上述相關一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買方授權：

第廿七條 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之前，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。

第廿八條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。

第廿九條 特別約定

- 一、買賣雙方互為之徵詢洽商、繳款或通知辦理事項，均應以書面為之，凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊住址郵寄

之，如因拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為他方已受送達之日期。買賣雙方之地址如有變更應即以書面通知對方，否則其一切責任均由違反此約定之一方自行負擔。

二、本契約之一切規定對買賣雙方權利義務之法定受讓人與繼承人，有同等之約束力。

三、本契約各條文若有塗改、批註或增減，應有買賣雙方簽章，始生效力，否則無效。

四、買方同意產權登記辦妥後之建物、土地所有權狀由代辦人逕交賣方保管，俟買方全部房地價款及所有稅費及代墊款繳清後再行交付予買方。

五、買方若以未成年人名義登記產權者，應有監護人證明文件，買方如經稅捐機關核課贈與等稅捐時，買方應如期自費繳清之，若因而影響或致無法貸款者，即視同買方拒不辦理貸款或以自動放棄貸款論，買方須依賣方通知之期限內將銀行貸款及其他所有價款、稅費向賣方一次繳清兌現。

六、於本房屋施工完竣時，賣方有權將公司名稱及公司商標貼掛於本大樓外牆設計之固定位置，買方無權要求賣方拆除或擅自自行或僱工拆除，否則願負毀損之民、刑事責任，買方無異議。

七、本案如因台電、電信局、自來水公司或下水道工程處需設置相關公用設備於基地內或周邊道路旁，乃公用事業單位權責，設置地點買方不得異議。

第三十條 契約效力

本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十一條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信原則，公平解決之。如因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院

為第一審管轄法院。

第三十二條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十三條 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、房屋平面圖。
- 三、地上層、地下層汽機車位平面圖。
- 四、付款明細表。
- 五、自洽貸款協議書。
- 六、委刻印章同意書。
- 七、建材設備表。
- 八、信託證明文件。
- 九、約定專用空間
- 十、社區規約（草約）。
- 十一、外觀管制及裝潢施工管理規章

立契約書人

買 方：
身 分 證 字 號：
電 話：(O)： (H)：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
E - M A I L：

賣 方：
法 定 代 理 人：
統 一 編 號：
電 話：
傳 真：
通 訊 地 址：

不動產經紀業：

公 司 名 稱：信義房屋股份有限公司

代 表 人：周 耕 宇

公司統一編號：22354940

公 司 地 址：台北市信義區信義路五段100號


公 司 電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人：(簽章)

不動產經紀人證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（一）建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0290號			
起造人姓名	莊[]等4名(詳見附表)			住址	106684台北市大安區信義路四段1號4樓之8		
設計人姓名	張昌明			事務所名稱	張昌明建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層18戶		
建築地點	地址	中正區幸福里濟南路二段11號					
	地號	中正區臨沂段一小段0614-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	162.48m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	2015.72m				其他	386.0m
發照日期	111年09月28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38個月內竣工		
工程價	\$ 26,325,075 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
地下層	193.67	3.3	(防空避難室兼停車空間), 193.67m ² 共15筆(詳見附表)				
					總計:	2015.72	m ²
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  局長黃一平 中華民國一百一十一年九月二十八日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0290號

起造人：

徐莊莊
陳

建築地點：

地號：中正區臨沂段一小段0614-0000號

原核發執照號碼：045營字第0484號

045使字第0535號

建築物概要：A棟地下001層、面積：193.67m²、高度：3.3M、用途：(防空避難室兼停車空間), 193.67m²、用
A棟地下002層、面積：248.06m²、高度：7.6M、用途：(停車空間), 248.06m²
A棟地上001層、面積：138.48m²、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 138.48m²、用
A棟地上002層、面積：151.95m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上003層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上009層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上010層、面積：151.07m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積：25.0m²、高度：3.0M、用途：梯廳、梯間
A棟突出物002層、面積：25.0m²、高度：2.8M、用途：梯間、機房
A棟突出物003層、面積：25.0m²、高度：2.8M、用途：梯間、水箱

雜項工作物：挖方量：3785.34m³造價：3785.34*150=567801;長度0.0m、高度13.4m、面積280.01m²

排水溝：長度78.95m造價：78.95*720=56844;長度78.95m、高度0.7m、面積0.0m²

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100年01月19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《4》月《8》日(法令適用日期：111年4月8日)。
2. 建築地點：中正區幸福里。
3. 實設空地《223.52》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：《永安結構技師事務所》，結構技師：《吳志強》技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，大地技師：《謝孝維》技師。
7. 電機專業技師：《民富電機技師事務所》，電機技師：《簡子傑》技師。
8. 本案基地屬(中度)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：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《706.72》平方公尺(含有產權462.24平方公尺，無產權部分244.48平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《100台北市中正區濟南路二段11號》由張昌明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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：45營字第0484號，原使用執照：045使字第0535號。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 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。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0290號

注意事項：

- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.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。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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。
- 21.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131.37平方公尺，屋頂平臺綠化面積為119.56平方公尺。
- 22.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：119.56平方公尺。
- 23.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量41.5噸或生活雜排水回收再利用系統），其中（屋頂平台綠化面積 66.7平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.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。
- 25.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。
- 26.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」。
- 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，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」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管運或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，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。
- 29.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生處申請辦理變更設計。
- 30.適用臺北市基地開發排水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。
- 31.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度52.21公尺，本案申請建築物絕對高度605.49公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 33.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 34.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 35.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。
- 36.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。
- 37.起造人或所有權人應依核定用途使用，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，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 38.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或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，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
- 39.各戶門牌繳納保證金之金額清冊，應表列至竣工圖說。
- 40.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 41.拆除執照（含併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.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565.376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。
- 45.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈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規約中。
- 46.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



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0290號

注意事項：

- 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。
- 47.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 48.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2月18日北市都建字第1106070056號函核准重建計畫，其獎勵容積為334.37平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實際使用獎勵容積為334.37平方公尺，容積獎勵額度為38.5%。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。
 - 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人莊、莊、徐、陳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，金額為新臺幣2274219元，於領得使用執照二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3級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 50.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人莊、莊、徐、陳應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣6822656元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人莊、莊、徐、陳應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣6822656元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 52.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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 53.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、結構系統、開挖剖面）及施工方法報告，經新北土技字第111002075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。
 - 54.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
 - 55.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。
 - 56.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。起造人應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
 - 57.（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。
 - 58.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察。
 - 59.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）
 - 60.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。
 - 61.本案樓板衝擊設計採用新材料或新工法，須向中央主管建築機關申請認可後取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」。
 - 62.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
 - 63.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。
 - 64.依本府消防局111年6月30日災害搶救科會辦書面建議表111-6080-A465，有關本市中正區臨沂段一小段614地號1筆土地建造執照申請案（111-6080），其審查案會辦結果中華民國111年7月14日，北市都建字第1116154557號函，「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。」
 - 65.依臺北市綠建築自治條例，第六條-非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書，致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者，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。

臺北市府工務局
衛生下水道工程處
用戶排水設備設置案件
編號：11240031
設計備查 竣工備查

112.3.3
用戶排水設備
設計備查

臺北市建築管理工程處
111.9.29
建造執照領照章

工程師黃志誠

第1次變更

變更概要



適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用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100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

一、本案自行變更項目:

(一)、建築面積變更:原核准162.48平方公尺,變更為162.97平方公尺。(增額0.49平方公尺),詳A1-01檢討圖。

(二)、建蔽率變更:原核准42.09%,變更為42.22%。(增額0.13%),詳A1-01檢討圖。

(三)、總容積樓地板面積變更:原核准1202.81平方公尺,變更為1202.67平方公尺。(減額0.14平方公尺)(增額應變更法令適用日),詳A1-01檢討圖。

1.一層容積樓地板面積:原核准63.72平方公尺,變更為63.58平方公尺。詳A1-01檢討圖。

(四)、容積率變更:原核准311.61%,變更為311.572%。(減額0.038%),詳A1-01檢討圖。

(五)、總樓地板面積變更:原核准2015.72平方公尺,變更為2016.47平方公尺。(增額0.75平方公尺),詳A1-01檢討圖。

(六)、工程造價變更:原核准新臺幣26,325,075元,變更為26,333,364元。(增額8289元),詳A1-01檢討圖。

(七)、立面變更:西向立面柱線B及柱線C之間W5a及W6位置調整。東向立面柱線B及柱線C之間W8取消,W6位置調整,詳A3-02 東西向立面圖。

(八)、結構變更:原柱線1-1、F至2-1、C,1F至B1F之小梁B0配合機械升降機擴大移位。詳S1-02、S1-03結構平面圖。

(九)、主要設備變更:

1.機械停車設備:原機械停車設備,變更車台版設備大小,建物結構不變,詳A5-03 機械停車設備圖-A5-03設備平面圖、剖面圖。

2.昇降設備變更:原客貨兩用之升降設備,變更尺寸,整體結構配合調整,詳A5-04客貨兩用梯詳圖。

(十)、雜項工作物變更:

1.排水溝變更:原核准長78.95公尺,變更為77.18公尺。詳A1-01檢討圖。

(十一)、分間牆變更:A戶柱線1、柱線2、柱線B、柱線C之間更改廁所隔間位置,B戶柱線2、柱線4、柱線B、柱線C之間新增廁所隔間,更改廚房輕隔間,以及廁所輕隔間位置,其餘同原核准,詳A2-01-07平面圖。

(十二)、室內裝修變更:A、B戶室內廁所天花高度原核准230公分,變更為235公分。(增額5公分),其餘同原核准,詳A9-01-05天花圖。

(十三)、工程進度(已完成面積/總樓地板面積*60%);於112年6月15日申報開工 序號112N0173,工程進度0%。

(十四)、其他:W1落地不鏽鋼鍍鈦窗尺寸原核准200*310,變更為200*260、W4a鋁窗尺寸原核准180*170,變更為170*170、W5鋁窗尺寸原核准120*180,變更為110*180、W8鋁窗尺寸原核准60*60,變更為60*55、DW2落地不鏽鋼鍍鈦門尺寸原核准100*330,變更為100*290、D4玻璃門位置原核准位置B戶住戶浴廁,變更為A、B戶住戶浴廁、FD6不鏽鋼烤漆防火門

尺寸原核准130*220,變更為120*220、SD1烤漆鋁防颱捲門尺寸原核准420*355,變更為429*340、SD2不鏽鋼烤漆電動捲門尺寸原核准165*350,變更為158*340、SD3不鏽鋼烤漆電動捲門取消、SW1防墜不鏽鋼格柵窗尺寸原核准100*50,變更為83.62*55、SW3落地不鏽鋼鍍鈦窗尺

第1次變更

變更概要

變更理由:

寸原核准151.5*50, 變更為170*50、WD2插板式防水閘門尺寸原核准475*100, 變更為484*100、WD3插板式防水閘門尺寸原核准123*100, 變更為294*100、WD5插板式防水閘門尺寸原核准146*100, 變更為171*100、FSD1不鏽鋼防火電動捲門取消、FSD3不鏽鋼防火電動捲門捲箱、捲門尺寸原核准50, 220, 變更為55, 215、新增FSD4不鏽鋼防火電動捲門。詳A6-01~A6-04門窗圖。

二、特殊事項註記:

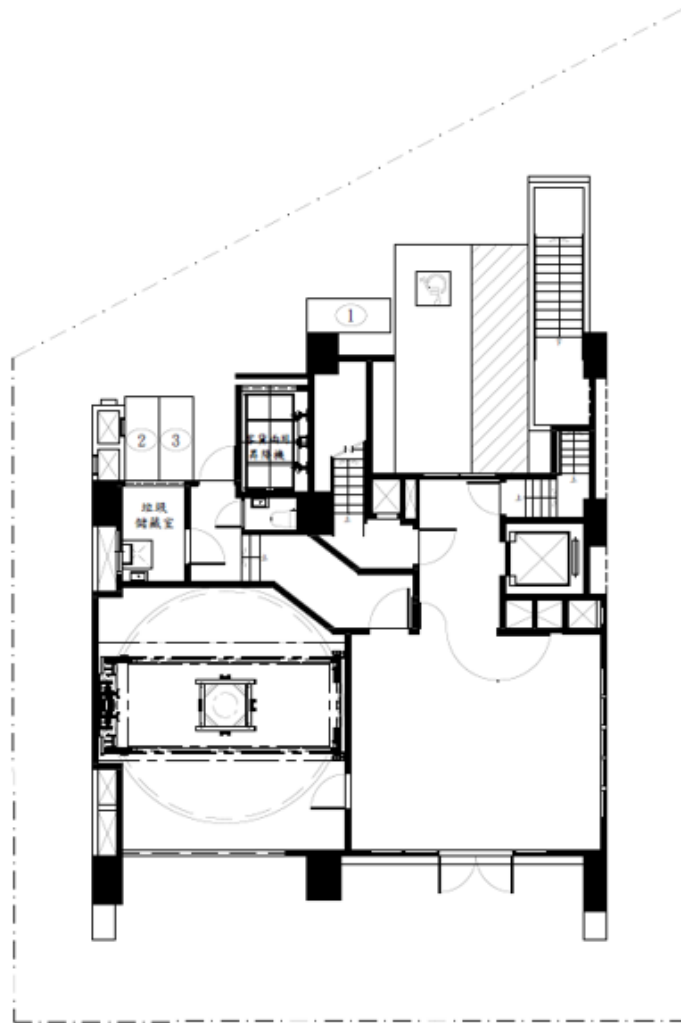
(一) 併案變更起造人(檢附土地權利證明文件)(土地使用權同意書第一欄變更)原核准人為莊[]、莊[]、徐[]、陳[], 等4名, 代表人: 莊[], 變更為台新建築經理股份有限公司, 代表人: 刁建生。詳A1-01檢討圖。

注意事項:

1. 第一次變更設計掛號日期: 《112》年《10》月《24》日(法令適用日期: 111年 4月 8日)。
2. 結構專業技師: 《永安結構技師事務所》, 技師: 《吳志強》結構工程技師。
3. 除本次變更項目外, 其餘注意事項同原核准。
4. 依申請特殊結構審查原則辦理, 中華民國112年11月22日經社團法人新北市土木技師公會《新北土技字第1120004461號》號函完成結構委託審查。



附件（二）房屋平面圖



一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



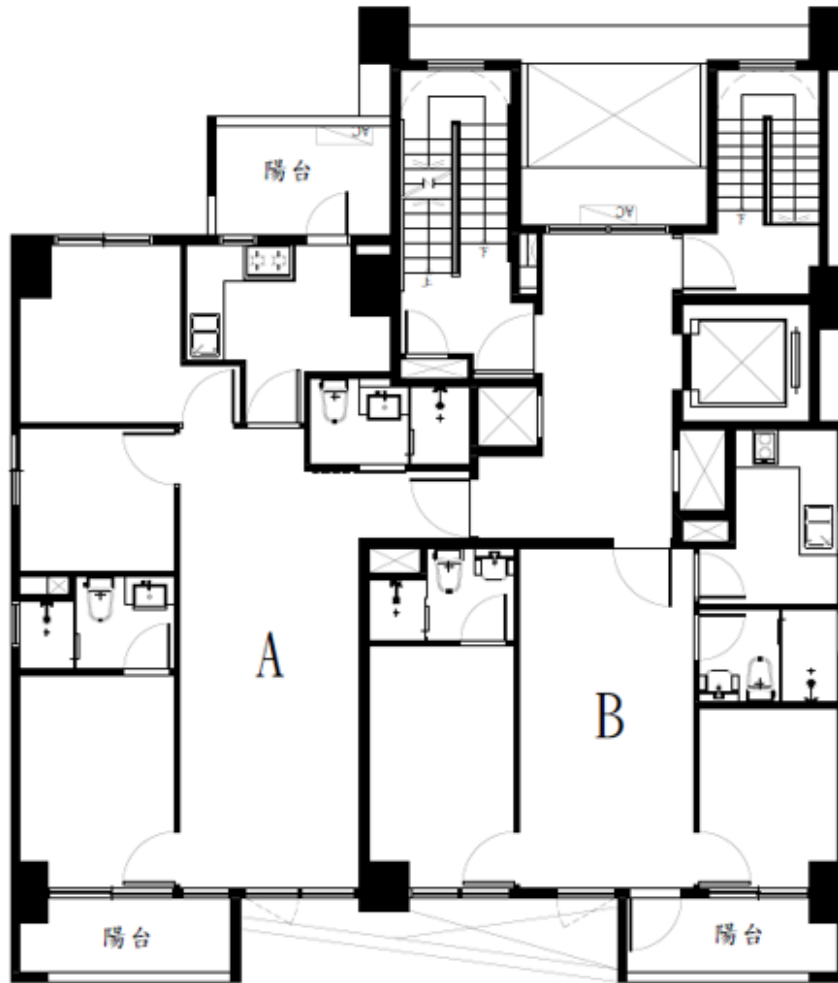
三、四、七、八層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



五、六、九層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



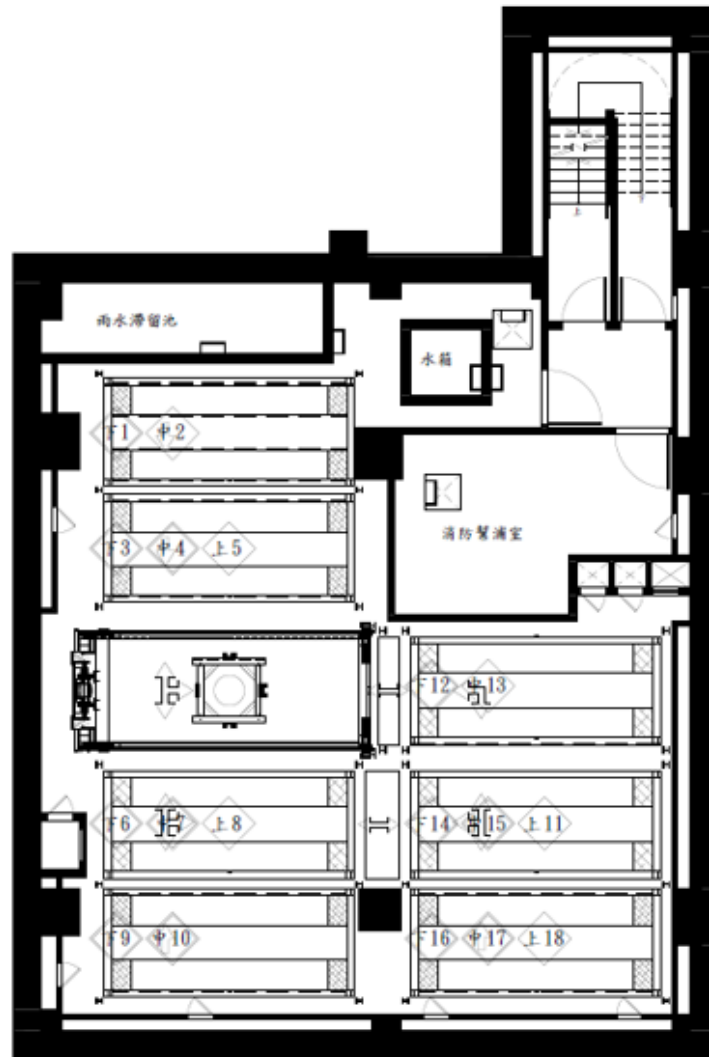
十層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



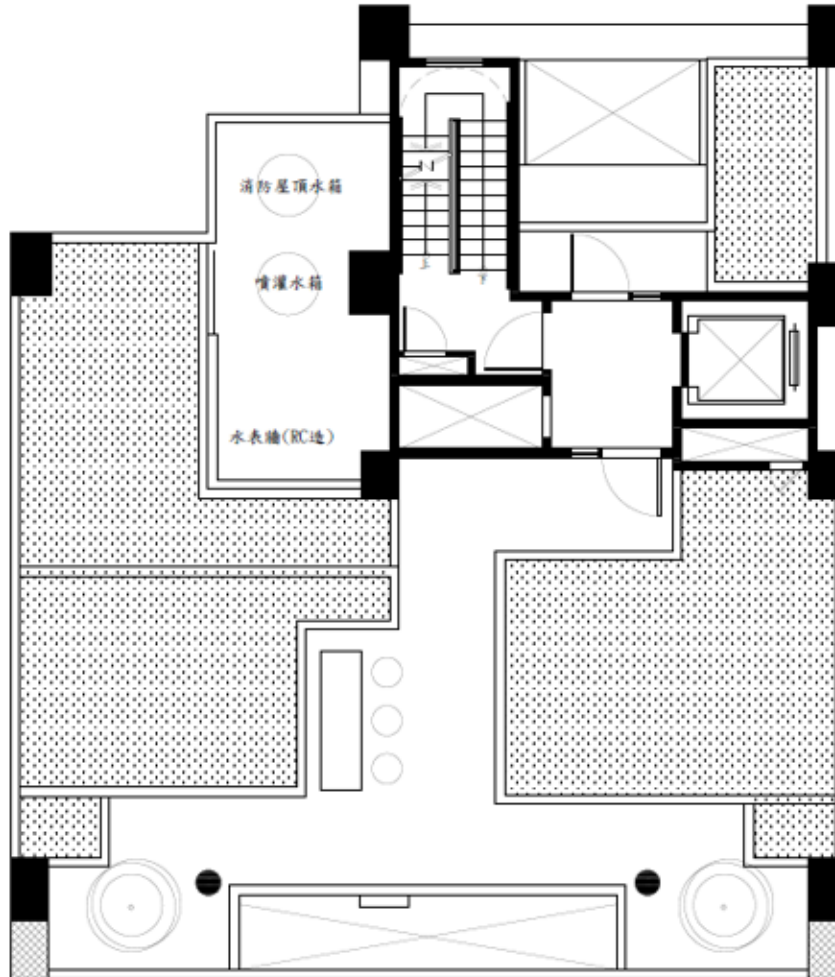
地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



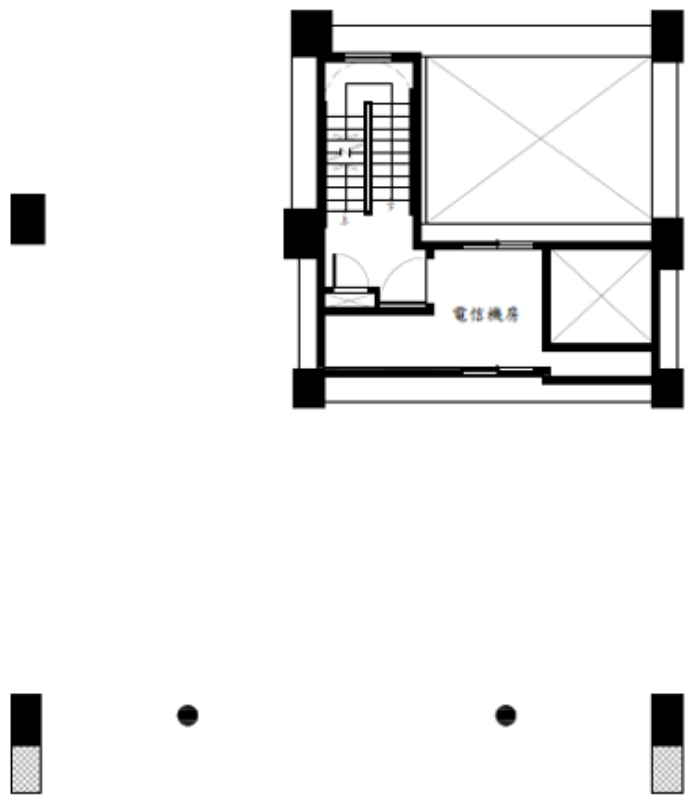
地下二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



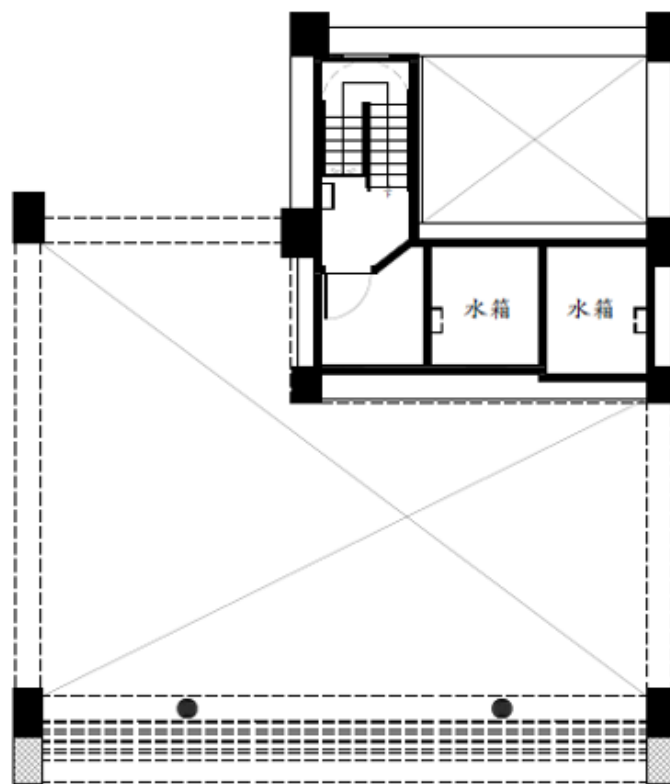
屋突一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突三層平面圖

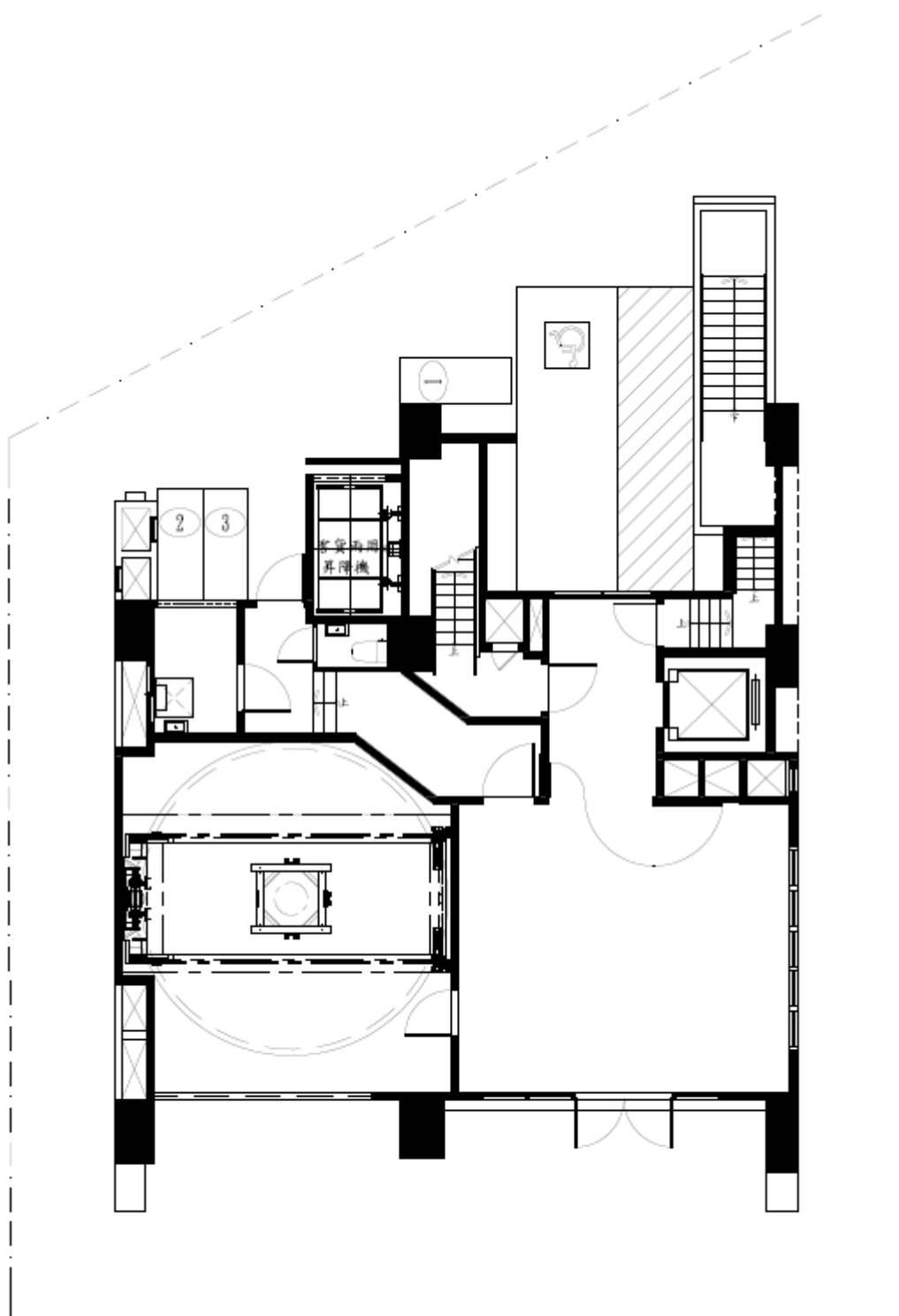
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件(三) 地下一層汽機車位平面圖



地下一層平面圖

附件(三之一) 地上一層汽機車位平面圖



一層平面圖

附件（四）付款明細表

房地暨車位付款明細表												
期	別	應	付	金	額	比	例	備	註			
訂	金	房屋			\$0	2%						
		土地										
		車位										
簽	約	金	房屋		\$0	5%						
			土地									
			車位									
開	工	款	房屋		\$0	3%						
			土地									
			車位									
工 程 期 款	01	一樓版勘驗完成	房屋		\$0	0%						
			土地									
			車位									
	02	屋頂版勘驗完成	房屋		\$0	0%						
			土地									
			車位									
	03	使用執照申請	房屋		\$0	5%						
			土地									
			車位									
金	融	機	構	貸	款	房屋		\$0	80%			
						土地						
						車位						
交	屋	保	留	款	房屋		\$0	5%				
					土地							
					車位							
總	價	款	房屋		\$0	100%						
			土地									
			車位									

附件（五）自洽貸款協議書

立書協議人_____（以下簡稱買方）茲因訂購賣方所興建坐落台北市中正區臨沂段一小段614地號等共一筆土地地號內之【永御樂】住宅大樓編號_____戶_____樓房屋及停車位地下_____層編號第_____號汽車停車位_____位，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求買賣雙方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以抵繳本約房屋「付款明細表」約定之銀行貸款金額(附件四)。
- 二、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，依本約第九條第三項第二款約定辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第九條第二款規定辦理：
 - (一)買方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)買方至遲應於房屋領取使用執照通知五日內告知賣方其指定洽辦貸款之金融機構。
 - (三)買方至遲應於使用執照領取後四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
 - (四)賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款，買方均不得異議。
 - (五)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (六)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (七)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記

事項卡正本或抄錄本二份；2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議記錄。

(八) 買方於金融機構貸款金額累計超過新臺幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明。

(九) 買方自洽貸款之金融機構，限於台北市、台北市區域內有分行或辦事處者。

(十) 其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一) 買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。

(二) 買方為外國人者，買方應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三) 買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、買方應於辦理對保同時簽發與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票交付賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。

七、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦

妥申貸手續及賣方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

八、本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本協議書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

買 方：
身 分 證 字 號：同主約

買方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身 分 證 字 號：同主約

賣 方：
法 定 代 理 人：
統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（六）委刻印章同意書

委託人：（以下簡稱買方）
立同意書人
受託人：（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之【永御樂】編號第_____戶_____樓房屋（含地下_____層編號_____號汽車停車位_____位）及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第二十六條之規定訂定之。
- 二、買方同意委託由賣方指定之地政士代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）依本契約所定本契約房地產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更。
 - （二）稅捐申報或撤銷相關手續之用。
 - （三）申辦自來水、台電申請過戶或變更使用。
 - （四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

買方（委託人）：

身分證字號：

賣方（受託人）：

法定代理人：

中 華 民 國 年 月 日

附件（七）建材設備表

壹、基礎結構

一、結構系統

本大樓經專業合格結構技師運用電腦程式精確計算，整體結構採用鋼筋混凝土（RC），結構體耐震能力至0.24g，無論承重、抗壓、防颱、防震、防水、防火、耐熱等特性均符合內政部營建署頒佈之建築技術規則及最新CNS要求之安全標準設計施工，鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，保證無輻射污染現象，混凝土強度及氯離子含量經政府核准具公信力之材料實驗室檢驗，以確保工程品質。另外結構強度之設計地震力符合內政部營建署規範並取得中華民國土木技師公會全國聯合會耐震標章，為高標準之結構設計。

二、基礎型式

基礎型式為筏式基礎，基礎之開挖擋土採連續壁工法設計結構施工。

貳、外觀

建築主體為地面10層地下2層，特聘名建築師精心設計，配合基地四周環境特色，塑造建築整體風格，外觀採天然石材為基材搭配丁掛磚，另外規劃造型欄杆、格柵，呈現建築工藝之美，整體風格時尚簡約。

參、設施規劃

一、一樓大廳&公共設施

一樓大廳地坪採用天然石材，牆面採天然石材或拋光石英磚，平頂設計矽酸鈣板搭配照明燈飾，大門採訂製大門，整體設計明亮簡潔。

二、梯廳

（一）各戶門廳採鋼木門，並安裝Kwikset(凱特安)電子鎖，具防盜、防火之功能，二樓以上梯廳/地坪及牆面鋪設拋光石英磚，平頂採造型天花搭配照明燈飾。

(二) 樓梯間

1. 牆面與平頂刷CNS標準認證水泥漆搭配實木扶手，高雅大方。
2. 階梯用止滑石英地磚，搭配烤漆防火安全門。

三、電梯

電梯採用12人份以上崇友、永大、三菱電梯，昇降速度105m/min，電梯內地坪採用高級石材或拋光石英磚，更顯高貴氣派，電梯梯箱設CCTV攝影機連接監控主機及對講機，保障各戶安全。

四、屋頂

- (一) 屋頂板施作複合式防水材或其他防水材料，防水責任施工上，加做30x30磨石子隔熱磚，防水隔熱效果良好，美觀大方。
- (二) 露台施作複合式防水材或其他防水材料，防水責任施工，加做30x30磨石子隔熱磚，防水效果良好。

五、淨水設備

加裝諾得NEXWATER廚下型淨水設備，讓您喝的健康安心。

肆、室內裝修

一、地坪

各戶客、餐廳、臥室地坪採用80cm×80cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)拋光石英磚，廚房鋪設60cm×120cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)止滑磚，浴室鋪設30cm×60cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)止滑磚，前陽台鋪設13cm×80cm(新睦豐、漢樺、冠軍)木紋止滑磚，後陽台鋪設30cm×30cm(漢樺、新睦豐、冠軍)止滑石英地磚

二、牆面

客、餐廳及臥室採用正字標記及綠建築標章認證之得利(ICI)、青葉、虹牌水泥漆，浴室、廚房皆採60cm×120cm(漢樺NIRO、新睦豐、冠軍)釉拋石英壁磚。

三、平頂

- (一) 客餐廳及臥室採高級水泥漆塗料，美觀大方。
- (二) 浴廁及廚房採矽酸鈣花天板，開放式廚房無施作天花板。

(三)浴室、廚房採當層排氣，如管路路徑須經由室內平頂處以明管配置通往外牆排放者，不另施作天花板包覆。

四、門窗

(一) 外部鋁窗均採用YKK、昭和、三協正字標記之氣密鋁門窗，並附紗門、紗窗。

(二) 室內門採木作藝術門及高級水平門鎖。

(三) 浴室門(A、B戶)採木作藝術門，水平門鎖、搭配大理石門檻。

五、各戶衛浴設備

(一)雙衛浴房型的主臥浴室採用德國DURAVIT自動電腦馬桶，其餘採用德國DURAVIT兩段式單體馬桶。

(二) 各戶浴室採用德國DURAVIT面盆，搭配人造石檯面或搭配美觀防水浴櫃。

(三) 淋浴間採用德國hansgrohe定溫龍頭。

(四) 乾溼分離無框玻璃淋浴拉門。

六、廚具

採用德國LEIGHT高級櫥櫃及面板搭配美國凱薩金石人造石檯面、Rinnai抽油煙機、BOSCH洗碗機、Rinnai雙口瓦斯爐(A戶)、Rinnai雙口感應IH爐(B戶)，搭配稚松CSK不鏽鋼伸縮水龍頭及稚松不鏽鋼手工水槽，並裝設諾得NEXWATER廚下型淨水飲水設備。

七、陽台、露台

(一) 陽台平頂配合外觀造型整體施作，地坪鋪設高級止滑磚，設有水龍頭及排水口，並裝設曬衣架。

(二) 露台設有水龍頭與排水口。

伍、電氣設施

一、電器設備：

(一) 各戶採用單相三線式110V/220V供電，共用部分依台電規定採三相三線式供電。

(二) 各戶電錶：每戶獨立電錶，另設公用電錶。

(三) 管 線：採南亞或大洋或華夏等正字標記PVC管配管，電線電纜採華新麗華或太平洋等正字標記。

(四) 開 關：採訂製烤漆開關箱，各戶開關箱內開關採用士林、東元等正字標記無熔絲開關。各戶開關為大面板。

(五) 陽台設有洗衣機及熱水器用漏電接地型插座。

二、給排水設備：

(一) 每戶獨立水錶，採用間接供水方式，自來水經總錶注入地下室蓄水池後再以揚水泵浦送至屋頂水塔。屋頂水塔設計採用子母水箱，方便清洗，清洗時不會影響供水。

(二) 冷、熱給水管均採用不鏽鋼管；採雙壓接方式連接。

(三) 排水管採南亞或華夏等正字標記PVC管。

(四) 屋頂及地下室水塔地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚確保水質清潔及容易清洗，另設不鏽鋼蓋以維護衛生、安全。

(五) 本案採用最新通氣設備，於每戶排水管加裝排水防護閘門，防止蚊蟲以排水管路進入建築物，並阻隔惡臭氣逆流回屋內。

(六) 地下室設置緊急自動發電機組，以便停電時供應消防系統、電梯、公共照明使用。

三、屋頂設備：

(一) 屋頂統一設置共同天線，並預留管路接線箱與有線電視系統可相互連接。

(二) 屋頂設置避雷針設備，保護半徑達25M，確保本大樓之安全。

四、電話、網路設施：

(一) 室內設置弱電設備通信整合箱，有效管理及置放相關設備。

(二) 客廳及房間設置網路插座、電話插座、電視插座。

五、消防安全設施：

(一) 所有消防設備均按主管機關規定設計審查合格，並依申請建照當時之消防法令規定標準及施工。

(二) 各住戶廚房均裝設有瓦斯偵測器及定溫火災感知器。

(三) 各層公共梯間設置手提式滅火器及緊急照明燈。

(四) 地下室設避難方向指示燈，於停電或火警時，可循指示逃生。

六、瓦斯設備：

統一代為申請裝配天然瓦斯，瓦斯錶於各戶交屋後自行申請掛錶。

陸、自動化監控保全設備

一、彩色螢幕對講系統。

二、防盜保全功能。

三、監控設備。

四、門禁管制系統。

柒、空調設備

由公司統一規劃分離式空調主機位置、並預留冷媒管路所需管線套管，配設主機電源及室內機排水管線，不含空調設備。

捌、FTTH光纖到府

各戶內由專業電信商將光纖線路拉至戶內資訊箱。

玖、特約事項

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。

附件（八）信託證明文件

緣徐■■■、莊■■■、莊■■■、陳■■■（賣方，即委託人）就座落於臺北市中正區臨沂段一小段614地號等一筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建經公司（下稱「台新建經公司」）擔任本案建造執造起造人，並分別訂有信託契約書及委託建築經理契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國100年5月1日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、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。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣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受託人，並同意受託人於信託契約之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，受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣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買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人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。查詢網址為：[【https://www.taishinbank.com.tw】](https://www.taishinbank.com.tw)，查詢途徑為：[【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
 - 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、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），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賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人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如本說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司，除有可歸責於台新建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：徐 [REDACTED]
身分證字號：F10 [REDACTED]
通訊地址：臺北市松山區 [REDACTED]

委託人：莊 [REDACTED]
身分證字號：A12 [REDACTED]
通訊地址：臺北市大安區 [REDACTED]

委託人：莊 [REDACTED]
身分證字號：A12 [REDACTED]
通訊地址：臺北市內湖區 [REDACTED]

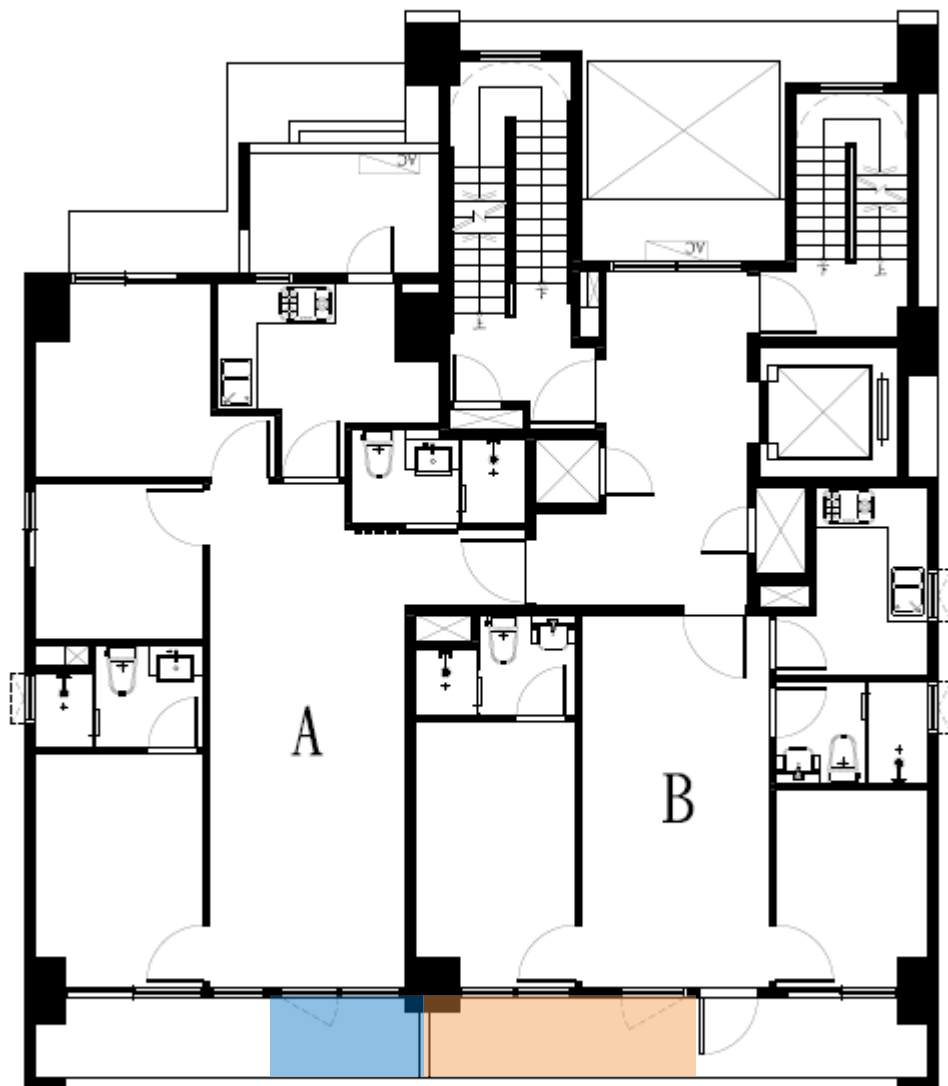
委託人：陳 [REDACTED]
身分證字號：A20 [REDACTED]
通訊地址：新北市淡水區 [REDACTED]

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司
負責人：尚瑞強 總經理 [REDACTED]
統一編號：86519539 [REDACTED]
地址：臺北市大安區仁愛路四段118號 [REDACTED]

受任人：台新建經經理股份有限公司 [REDACTED]
法定代理人：刁建生 [REDACTED]
統一編號：89597170 [REDACTED]
地址：臺北市中山區德惠街9號2樓 [REDACTED]

中華民國 109 年 9 月 17 日

附件（九）約定專用空間(2F兩處上色區塊)



二層平面圖

附件（十）【永御樂】社區規約（草約）

本【永御樂】公寓大廈訂定住戶管理規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守及履行之義務：

第一條：目的

為維護本公寓大廈之建築設備及管理公共事務，保持本建物之整齊美觀，維護環境衛生、確保用戶安全秩序及良好品質，並聯絡住戶交流情誼等，特依公寓大廈管理條例之規定訂定本公寓大廈管理規約（以下簡稱本規約）。

第二條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約之效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本建物之範圍如本約所載之基地、建築物及附屬設施等。
- 三、本規約依據公寓大廈管理條例擬定，全體用戶（含承受人、繼承人）均有履行本規約之義務，如違背本規約約定，應依法負其責任。如違約人為未成年人，應由其法定代理人連帶負責。如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人連帶負責。

第三條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - （一）專有部分：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：係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部分：係指本公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：係指本公寓大廈專有部分經約定供

共同使用者。

二、本案公寓大廈約定專用部分，依【永御樂】不動產預定買賣契約書」第二十三條分管約定如後：

- (一) 購買汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位之區分所有權人（含住戶），對於該等停車位無任何權利。
- (二) 地下層汽車停車位共計18個，該汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購停車位停放汽車並停放其所購買編號之停車位內。
- (三) 地面層一樓車道出入口空間及車道，歸屬本條前項購買停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。為便於全體住戶出入動線順暢，故地面層殘障停車位，統一由管委會統籌管理。
- (四) 本建案地上一層設置法定機車停車位(編號1~3號)參個，地下一層設置法定機車停車位(編號1~12號)壹拾貳個，本案機車停車位使用範圍平面圖如(附件三及附件三之一)各層平面圖。機車位每一車位規格為長2.2公尺、寬0.9公尺，由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人多數同意行之。
- (五) 二層至十層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本公寓大廈各戶之安全性及私密性，約定由各層各區位所在梯廳房屋區分所有權人各自管理使用，但須符合法律規範。
- (六) 地上一層公寓大廈管理維護使用空間，約定無償、不限期提供使用權予各區分所有權人專用，如有違反管委會得禁止該區分所有權人進入。另日後因法規限制或全體區分所有權人共同主張作其他使用，與賣方

無涉，買方不得就此向賣方為任何主張。

- (七) 本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層編號A、B戶，範圍詳(附件九)，其各戶毗鄰之露台，雖未能辦理產權登記，但分別約定由該戶無償專用維護管理，上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。
- (八) 依規約或約定由某戶分管使用且屬共同使用部分，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）有實際需要須維護或維修時，買方同意無條件配合，均無異議。
- (九) 買方對上述特約條款分管方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本買賣不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定，應遵守本條特約條款及附件十規約之義務，買方如有違反，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第 四 條：區分所有權人會議

- 一、本公寓大廈公共事務最高決策機構為全體區分所有權人會議，區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，除第一次由起造人擔任召集人外，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員互推一人擔任。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以登錄之區分所有權人名冊為據，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時，得於公佈欄公

告之，惟公告期間不得少於二日。惟管理委員之選任應在前述開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一) 規約之訂立或變更。
- (二) 本公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 本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人之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 其他依法令需由區分所有權人決議之事項。

四、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。

五、會議之目的如係對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。

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，以開會前十五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，除本條第三項第一款至第五款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。

十一、第一次區分所有權人會議召開後，由房屋起造人協助本公寓大廈成立管理委員會，接管相關公共區域及公共設施並處理共用事務。

十二、區分所有權人會議之決議事項，應做成會議記錄，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、會議記錄應包括下列內容：

(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。

第 五 條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議記錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第 六 條：管理委員人數

管理委員會由五人組成之，委員由區分所有權人採無記名單記法選舉產生。

第 七 條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應至少每三個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

三、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。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他代理人出席。

四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容，並由主席簽名後公告之：

(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。

五、管理委員會會議決議內容不得違反公寓大廈管理條例及本管理規約之規定或區分所有權人會議之決議。

第八條：主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員一人，由管理委員互選之。

二、財務委員由主任委員於管理委員會中選任之。

三、委員之任期為一年，連選得連任。委員為無給職。

四、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員及財務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。

(三) 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

五、主任委員出缺時，應由管理委員重新互選之。管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第九條：主任委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員及財務委員，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，服刑期滿尚未逾二年者。

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、無行為能力或限制行為能力者。

第十條：主任委員財務委員及管理委員之權限及職務

- 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管理委員會之職務。
- 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年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，將其一部份之職務，委任其他委員處理。
- 五、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 六、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。
- 七、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行以下事項：
 - （一）住戶於維護、修繕其專有部分、約定專有部分或行使其權利時，妨害其他住戶之安寧、安全及衛生之協調。
 - （二）住戶共同事務應興革事項之建議。
 - （三）住戶違規情事制止及相關資料之提供。
 - （四）共有及共同部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
 - （五）公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
 - （六）收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
 - （七）區分所有權人會議決議事項之執行。
 - （八）規約、會議記錄、使用執照、竣工圖說及有關文件

之保管。

(九) 管理服務人員之委任、僱傭及監督。

(十) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(十一) 其他有關本公寓大廈規約所定事項。

第十一條：公共基金及管理費之繳納

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) 管理費。

(二) 公共基金。

二、管理費之計算如下，各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定：

(一) 房屋部分：依各戶房屋產權登記坪數，每坪每月新臺幣150元整。

(二) 倉儲式汽車停車位部分：每個汽車停車位每月新臺幣1200元整。

(三) 機車停車位部份：每個機車停車位、每月收取新臺幣200元整。

(四) 經管理委員會會議之決議，得修改管理費之單價。

三、管理費以足敷本管理規約第十二條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

四、住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用或水電供應，並公告欠繳者名單。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息10% 計算之，如逾期一個月以

上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

六、房屋產權如有轉讓或房屋有出租或其他供他人使用之情形，原用戶應負責告知新用戶支付管理費用，否則應負連帶給付之責。

第十二條：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。

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、財務報表應經主任委員簽認後始可公佈，以昭公信。

五、管理委員會應於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及帳冊。

六、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年度十二

月三十一日止。

七、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或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，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。

第十四條：公共設施之管理

一、本公寓大廈自第一戶通知交屋日起至管委會成立期間之共用部分及其相關設施之管理工作，區分所有權人同意由賣方依據不動產預定買賣契約書第二十一條及本管理規約內容執行之。

二、管理委員會得聘顧專業管理公司或管理服務人員執行本公寓大廈各項管理服務及建築物管理維護事物之工作。

第十五條：共用部分及約定共用部分之使用：

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。

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，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，並不得損害建築物主要結構及妨害建築物環境品質。

- 三、為維護本公寓大廈之景觀，各住戶須經常維護及保養屋宇內外。
- 四、本大樓各住戶採用分離式冷氣設計，各戶外牆套管及其室外機位置皆已規劃固定，本公寓大廈住戶均不得異議，且不得設置窗型冷氣以免破壞整體外觀。各戶須充分了解本設計，按裝時並偕同按裝之廠商負責人至管理中心登記，按規定裝置。倘若違反規定，將強制拆除恢復，其產生之費用應由違約住戶負擔。

買方簽章確認：

第十六條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、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) 依不動產預定買賣契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。
 - (二) 登記機關之共用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 二、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前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，由管理委員會定之。
- 三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用本管理規約第四條第四項提案之限制。

第十七條：糾紛之協調程序

- 一、各戶與其他住戶敦睦相處，守望相助。如有糾紛由管理委員會邀集雙方當事人進行協調，絕不訴諸暴力或其他足以影響安寧或有礙觀之行為。

- 二、本公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員邀集雙方當事人進行協調。
- 三、有關區分所有權人、管理委員或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條：公共環境維護

- 一、全體用戶應共同保持本公寓大廈內外公共衛生。
- 二、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共衛生之家禽）或兇禽猛獸，如飼養賞玩性禽畜以不影響他人安寧、健康及公共衛生者為限。
- 三、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 四、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 五、在公共場所不得晾曬衣物。
- 六、對於本公寓大廈公共設施及花木絕對愛護，如有毀損應自行予以修復或賠償。
- 七、各機房由管理委員會做統一管制，各住戶不得逕自出入機房，需由管理人員帶領。
- 八、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 九、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十、廢棄物及垃圾依政府宣導方式分類包裝妥當，於每日垃圾車到達時攜帶至指定地點清運，或由管委會議決之每日固定時間、地點放置之，以便統一收集清運。
- 十一、禁止在浴廁內使用不易溶化之紙張或於便器內丟亂煙蒂、果皮及其他物品，以免阻塞。

第十九條：公共秩序與安全維護

- 一、本公寓大廈內外所有公共設備，均應共同愛惜，妥善使用，如因用戶個人或因用戶關係而進入本公寓大廈之第

- 三人之故意或過失而毀損時，該用戶應負責自行修理或賠償，如因此發生事故，亦由該用戶負責之。
- 二、凡易燃、易爆、有毒及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全；萬一火警發生，應立即使用消防栓並報火警及通知管理人員採取緊急措施。
 - 三、本社區內禁止經營工廠，且不得做為營業場所使用，以免影響鄰居安寧。
 - 四、不私自接用公共水電並注意水電安全。
 - 五、注意水、電、瓦斯安全。各住戶電力及瓦斯不得擅自變更用途，以免超載負荷；外出時水電、冷暖氣、瓦斯關閉，以保安全。
 - 六、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
 - 七、（電）梯間、公共走道勿佔用或堆積物品，以保暢通。
 - 八、遵守公共秩序，不得高聲喧嘩，影響鄰居安寧。
 - 九、用電梯要小心輕用，嚴禁超載，運送物品時應依管理人員之指揮，不妨礙他人搭乘。約束兒童不得以電梯為玩具，不玩弄電梯內之緊急按鈕。
 - 十、運物品或室內裝修，不得妨礙鄰居安寧，室內裝修應於平常日每日上午八時至十二時，下午十三時至十七時施工，國定例假日不得施工。住戶於裝潢（修）施工前，應繳交保證金每戶新臺幣貳拾伍萬元整予管理委員會（管理委員會成立前，由賣方收取），另按每日壹佰元計算，預繳四十五天之裝修期間清潔維護費給予管委會後方可進場施作，並於裝潢工程完工後經管委會確認實際裝修日數結算，多退少補清潔維護費用，並與施工廠商共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本規約及所有管理規章之規定。上述保證金於裝潢（修）完成後，經賣方或管理委員會確認無損壞公共設施或破壞環境（含裝

修、拆除廢棄物清運)等情事後，無息退還；倘有違反規約情事，該住戶應負責賠償所有損失，且賣方或管理委員會得逕以上述保證金抵償損害。

- 十一、不得任意招引小販、推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十二、不得在本公寓大廈經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 十三、機車、腳踏車除了管理委員會同意設置之地點外，不得隨便停在公共空間。
- 十四、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十五、本公寓大廈陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。

第 廿 條：停車空間使用管理

- 一、購買汽車停車位之區分所有權人同意將本公寓大廈一樓之出入口緩衝空間或部分車道剩餘空間等停車位（格）以外部份無償提供由管理委員會管理、使用、收益。
- 二、停車位之所有者或使用者須另外繳付管理費（水電、清潔等）。
- 三、停車位只供停放車輛，不得任意堆置易燃物及棄置不雅之物。
- 四、遇空襲或其他緊急災難時，停車空間應開放供全體住戶作避難場所。

第 廿 一 條：各住戶如有違反規定，管理委員會有權制止或派人逕行拆除，亦得訴之法律，強制拆除，違反人同意絕不主張任何抗議或異議，並願負擔拆除所需費用（含訴訟費及律師費）及回復原狀所需費用。

第 廿 二 條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本管理規約未規定者，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

附件（十一）外觀管制及裝潢施工管理規章

- 一、為維護本社區整體外觀之整齊、美觀，各住戶安裝冷氣及冷媒套管等應依建設公司所指定之固定位置裝設。另全區各戶之陽台、雨遮、露台、房屋四周等不得任意加設鋁窗、鍛造欄杆、鐵窗、廣告招牌等破壞外觀之行為，若有違反上述事項，本人願無條件自行拆除，並負損害賠償責任，絕無異議。（建設公司為維護外觀之整體性所規劃或施作之情事，不在此限，立約人亦無條件遵守。）
- 二、住戶之裝潢或搬遷工程，應無條件遵守本管理規章，若有違反任何規定，願接受建設公司或管理委員會之糾正或停工或罰鍰等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任，管理規章如下：
 - （一）住戶應繳交裝潢搬遷保證金每戶計新臺幣：伍萬元整，該保證金於管委會成立後，若無損害及違反情事者，得無息領回。否則，建商或管理委員會得依住戶違反或破壞情形，直接自保證金扣除修繕及復原之費用，該費用以多退少補之方式處理。日後若須增加裝潢，亦同。
 - （二）裝潢戶於設計施工前，應確實瞭解本建築結構及水、電設施、消防等系統配置，本建物結構設計為RC牆，為保障主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
 - （三）裝潢戶須會同裝潢廠商向管理單位辦理進場施工登記及繳交環境維護費，並承諾在施工期間遵守本管理規章及住戶管理規約等所有規定，裝潢戶與裝潢廠商應負連帶賠償責任。
 1. 裝潢廠商應遵守之事項，住戶須予告知：裝潢廠商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責，不得影響第三者之安全、健康或權益。
 2. 每日進場施工前須向管理員室更換『施工證』或『臨時停車證』，並配戴於胸前或車內以資識別。

3. 搬運材料及工具，不得超重或超長，避免破壞設備，且搬運動線應做防護措施。
 4. 材料工具之進出本建物，須經大樓管理員查驗後始得放行。
 5. 裝潢施工，不得使用公共水、電及公共空間。
 6. 每日施工時間：上午八時至十二時、下午十三時至十七時，星期例假日不得施工以維護居家安寧及品質。
 7. 施工廢棄物及垃圾應清運至指定地點，不得堆積於公共空間，並於當日下午下班前清理完畢，以維護社區環境。
 8. 若需敲除牆壁、天花板、地坪等，須在不影響結構安全施作，並應於地板上鋪設保護膜以防止重物撞擊地面。
 9. 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備或公共設施，除應立刻連絡社區管理人作緊急處理外，並應立即修復，必要時得由管理人逕行修復，其費用由裝潢戶及裝潢廠商共負連帶賠償責任。
 10. 不得留宿、賭博、酗酒、毆鬥、偷竊、破壞、隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、喧嘩、播放音響等影響住戶安寧、安全、衛生等行為，違者予以扣款或報警處理。
 11. 不得於社區內張貼廣告或發送宣傳單或進入非工作地區。
- (四)本施工管理規章，得由管理單位視狀況增減條款並公告之。其各項規定及實施方式，於開發股份有限公司代管本社區期間，由開發股份有限公司執行及管理；於管理委員會成立後，即將執行及管理權交由管理委員會全權處理。

立規約人：

身分證字號：

戶 別：第 戶 樓

汽車停車位：地下 層 號

中 華 民 國 年 月 日