

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E - M a i l		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
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，其原繳付定金之處理如下：
- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。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		

二、房屋座落：

同前述基地內乙方所興建之「雙星綻」_____戶_____樓共計壹戶（建造執照暨核准之全區圖詳如附件一、建造執照暨核准之本戶房屋平面圖詳如附件二）。建造執照為臺北市政府都市發展局核准114年2月3日建照號碼114建字第0027號（建造執照如附件十四）。使用規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。

三、建築規劃設計：

- (一) 規劃興建地下三層、地上十五層一幢之RC構造大樓。
- (二) 除地上一層A戶（第十九組一般零售業）規劃為店舖，地上二層至十五層為集合住宅。
- (三) 地下一到三層為汽機車停車空間及全體住戶分擔之公共設施。
 1. 地下一層機車位屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護。
 2. 地下二層、地下三層機械停車位由機械停車位承購戶管理維護使用。

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車位屬法定停車位自設停車空間獎勵增設停車空間，為地下第_____層機械式倉儲停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長5.10公尺，寬2.05公尺，高1.80公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺約_____坪，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）。
- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例：約_____%，其計算方式如下：
停車位及必要空間面積：_____平方公尺；社區共有部分總面積：_____平方公尺，故比例為： $\frac{\quad}{\quad} \div 1,968.46$
= 約_____%

- (三) 以上停車位以建照執照暨核准之停車空間平面圖，請參閱附件三。
- (四) 甲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之。

第四條：房地買賣面積及認定標準

一、土地買賣面積：

- (一) 本戶房屋其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為100000分之_____，計算方式係以專有部分面積平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積2,769.54平方公尺（837.79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、房屋買賣面積：

本約房屋買賣面積表：

棟樓房屋面積明細		單位：平方公尺	單位：坪
1.本戶房屋買賣面積合計			
2.前款房屋買賣面積包括：		單位：平方公尺	單位：坪
專有部份面積	主建物面積		
	附屬建物面積(陽台)		
	專有部分合計		
共有部份面積			
3.主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約			%。

- 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、本約房屋共有部分項目包含：無具獨立權狀之停車空間、各層梯廳、各層樓電梯間、客貨梯、室內停車空間（行動不便車位）、防空避難室兼停車空間(機車停車空間、樓電梯間、梯廳、客貨梯)、台電配電場所、受電箱空間、電表箱空間、機電設備空間（電信機房）、廁所、機房、水箱、消防泵浦機房、管委會空間、屋突一層（樓梯間、消防水塔）、屋突二層（樓梯間、水箱、緊急發電機房），其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「雙星綻」共有部分總面積計1,968.46平方公尺(595.46坪);專有部分總面積計2,769.54平方公尺(837.79坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「雙星綻」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、本約房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第七條：房屋土地買賣總價款

- 一、房屋土地買賣總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。(購汽車停車位者含車位價款)。雙方同意房屋及土地買賣總

價分別為：

(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。

(含5%營業稅)

1.專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2.共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

(含5%營業稅)

二、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。

三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

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合作金庫商業銀行股份有限公司(金融機構)執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本預售屋與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本買賣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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條：付款條件

一、依付款辦法及約定

- (一) 甲方應依本約附件五「雙星綻」房屋土地暨停車位付款表之約定繳付乙方買賣價金；除訂金、簽約款及開工款外，甲方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三十日。
- (二) 如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次給付。
- (三) 辦理產權移轉時應付之期款金額（即銀行貸款），甲方如不須辦理貸款應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付與乙方；自願減少貸款者應於辦理產權移轉用印時，開立相當於減貸金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該減貸金款撥付與乙方。如須辦理貸款給付應依本約第二十條貸款約定內容支付乙方。

二、甲方應按乙方或乙方指定人寄發之繳款通知單規定之繳款期限及方式，以現金或即期票據如期如數繳交乙方或存入乙方指定之金融機構帳戶（票據以得於「臺灣票據交換所」交換者為限）。

三、本條所述之期款，甲方除直接匯（存）入金融機構之信託專戶外，如係將價金交付予乙方，雙方約定乙方至遲應於收迄該筆價金之次一營業日將該筆價金匯（存）入金融機構之信託專戶。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、依前條付款規定，甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 二、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，經乙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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

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

本契約地下層共三層，總面積 901.56 平方公尺（約 272.72 坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀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外，其餘面積 394.84 平方公尺（約 119.44 坪），由乙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、地下室機車停車區（位）維護管理約定權屬

（一）地下室全部機車停車區（位）屬全體區分所有權人之共有部分管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。

（二）甲方同意於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

三、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。

四、屋頂平台及突出物

本建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。

五、法定空地、露台、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：建築主要結構、建材設備及其廠牌規格

一、本建物主要結構係為鋼筋混凝土構造（RC），其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。

- 二、甲方瞭解並同意有關室內傢俱配置參考圖僅供未來裝修之參考，非屬本契約應給付範圍，有關建材、設備及其廠牌規格或等級應依本約附件六「建材設備表」之約定，由乙方全權負責建造施工。施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之「建材設備表」施工，除經甲方同意、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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。
- 三、乙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。
- 四、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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方如有違反前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：施工標準

- 一、除另有約定外，本建物悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工以竣工圖為準。甲方不得對本建物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方為其將來加蓋之準備或違建之施工。甲方於交屋後若不依法令之規定，擅自於房屋內、增加樓地板面積或其他違建，而受主管機關任何之處分時，概與乙方無涉。
- 二、本建物之台電配電室、發電機室、蓄水池、自來水管、汙水管、電信弱電管、消防管及消防設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。倘因主管機關於正式設計另指定位置及增設時，甲方應配合設置。

第十三條：開工及取得使用執照期限

- 一、本建物之建築工程，乙方已於民國 114 年 07 月 30 日開工，應於民國 118 年 2 月 3 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本約甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條：建築設計變更之處理

- 一、甲方不得對本房屋結構外觀（包含門窗）及公共設施等要求變更，甲方如對本戶內部裝修要求變更或增減工程時，應依本約附件七「工程變更設計處理辦法」處理，且不得影響防火區劃空間及上下樓層管線規劃。甲方辦理變更工程若影響工程進度時，乙方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原規劃圖面為準。
- 二、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約附件八「裝潢施工管理辦法」規定。

第十五條：驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

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

第十六條：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，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、乙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙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乙方。

（三）前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條第一款、第二款之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整

體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負擔損害賠償之責。

六、甲方即為本約房屋土地之產權登記名義人，為便於辦理本約房屋土地產權之有關事項，甲方同意簽立附件九「代刻印章授權書」乙份交付乙方，同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。

七、乙方依本條第一項約定，辦理土地現值申報予甲方後，如雙方同意提前移轉登記予甲方時，甲方保證仍依本約履行各項義務，如違反本約規定或故意造成乙方權益受損時，應負所有民刑事上之法律責任，並賠償全部因此所受之損失。

八、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五款約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

第十七條：通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

（一）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

（二）乙方就本約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕

（三）甲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。

（四）乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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) 或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給房屋遷入證明書，俾憑換取鎖匙(設定磁卡等)，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，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甲方負擔。

五、甲方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修。

第十八條：共有部分之點交

一、乙方應擔任本建物共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。

二、乙方於管理委員會成立或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、甲方同意自完工之日起由乙方或其指定人暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止，本社區全體住戶應於召開第一次區分所有權人會議時成立管理委員會。

四、乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，被選任為管理委員之區分所有權人應於乙方或乙方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續。

五、乙方申請使用執照時依公寓大廈管理條例規定提撥之社區公共基金

，於區分所有權人推選組成之管理委員會完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，併同全體區分所有權人交屋後繳交管理費之餘額移交管理委員會。

第十九條：房屋保固期限及範圍

一、本戶房屋部分：

(一) 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，應依第二款之保固年限負保固責任，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。

(二) 保固年限：

1. 乙方針對結構部分（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。

2. 固定建材及設備部分：（如門窗、粉刷、地磚、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電管線、油漆、水電管線…等）負責保固一年。

3. 未涉及結構之防水部份負責保固五年。

4. 電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、淨水器、全自動電腦馬桶、多功能暖風機等依各設備製造商所出具之產品保證（固）書所載期限內提供保固一年。

(三) 除外條款：若乙方能證明可歸責於甲方因使用、維護不當或裝修破壞（如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、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（如：戰爭、天災地變等）等而損毀者，乙方不負保固及任何法律責任。

二、公共設施部分：比照前項約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用（如添加油料、燈管、更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等）應由社區管理委員會負責，不

在乙方保固範圍。

三、甲方或社區管理委員會於前述保固期間屆滿後，如需乙方提供維修服務時，應依乙方或乙方協力廠商之報價支付維修費用。

四、第一、二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條：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____仟元整，由甲方與乙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。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

二、前項由乙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：

(一) 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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於 7 年），由甲方按月分期攤還。
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。

(二) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

三、本項貸款為甲方應繳房屋土地買賣價款之一部分，屬乙方應收款。

甲方同意全權委託乙方代辦以前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另願出具因本項貸款辦理所需之各項證件、印鑑證明、戶口名簿影本或戶籍謄本、授權書、撥款委託書、附件九「代刻印章授權書」及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並應同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票予乙方。俟乙方取得貸款後於交屋時交還該本票予甲方。如甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

四、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印鑑章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲核准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以未點交房屋或其他任何理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息，於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正，否則應自乙方通知日起七日內補辦妥當。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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、甲方委託乙方代辦本項銀行貸款手續所發生之各項規費、印花稅、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費與其他稅費等，應依乙方所有權移轉登記時之繳款時間內一次交付予乙方或乙方指定代辦人。

- 六、甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約附件十「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- 七、甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約附件十一「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。
- 八、甲方在未付清除「交屋保留款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- 九、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由甲方負擔。
- 十、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第二十一條：貸款撥付

依本約附件五「雙星綻」房屋土地暨停車位付款表之約定甲方尚有「交屋保留款」，故雙方同意驗收完成後，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十二條：契約轉讓、共同承買

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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、甲方有數人共同承買時，對本約之履行甲方應負連帶責任，甲方有指定送達代收人者（姓名：_____），乙方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代理人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

第二十三條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、本戶地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、本戶房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十四條：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，由乙方負擔，但甲方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、甲方應負擔稅費及費用除依有關法律規定外，應依下列規定辦理：
- （一）辦理產權移轉者需負擔登記規費、印花稅、契稅、地政士服務費等；辦理貸款者另負擔抵押權設定之規費、書狀費、保險費、地政士服務費及各項附加稅捐等。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。以上費用甲方應依乙方辦理移轉所有權登記時預繳予乙方，於交屋時依實

際費用結算，雙方同意多退少補。

- (二) 本約相關所定各類產權登記手續依第十六條之規定，甲方應於接獲乙方或乙方指定地政士通知之日起七日內提出各項必備證件至指定地點簽名蓋章，並於乙方通知之繳款期限內應繳納之各項預估稅費存入乙方指定之銀行帳戶或繳付乙方，俾便辦理所有產權登記作業。若甲方逾期達五日，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

三、如依法需辦理公證時，公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，另有約定者從其約定。

第二十五條：乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本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。

第二十六條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本約標的物不能興建時或無法支付時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十七條：違約之處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方

得依法解除本約。

- 三、甲方依第一項或第二項解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、如甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本約。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、甲方違約應由乙方收回本約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中者，甲方應配合及提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方能完成各項收回本約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處理外，並同意乙方亦得按附件九「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。

第二十八條：交屋事宜

- 一、甲方應繳清本約所定全部價款（含交屋保留款）及應負擔之各項稅捐費用，以及因逾期付款加計之滯納金，費用如以票據支付，應於交屋以前全部兌現，並取得乙方開具之「房屋遷入證明書」後，始得遷入。
- 二、於辦理交屋手續時，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及繳納交屋保留款。
- 三、乙方於甲方辦妥交屋手續後，給予「房屋遷入證明書」，並憑以換取鎖鑰。
- 四、甲方應憑乙方所簽發之「房屋遷入證明書」向管理中心登記後始得遷入使用。
- 五、甲方同意本社區之所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統由社區管理委員會接管維護。

六、基於本大樓管理運作之需，賣方應依法提列起造人應繳交公庫之「法定公共基金」。

第二十九條：社區管理約定

為維護本社區之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意委由乙方自乙方通知本社區第一戶交屋日起設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司（以下簡稱物管公司）代為執行管理服務工作。代管期間管理中心之人事、清潔、機電…等之支出費用由甲乙雙方與其他住戶共同分攤。乙方基於實際管理運作之需要得預估管理、維護費用，甲方同意於乙方通知繳交本約第二十四條第二項並於交屋日起按月繳交管理費（房屋預估新台幣130元/坪；購買地下室機械停車位每月每位以新台幣1,000元計算），據以支付於代管期間所發生之管理維護費用，代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算

第三十條：

本建物為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會前，願遵守本約附件十二「住戶管理規約暨同意書」之約束。

第三十一條：

甲方同意按本約所載之地址，做為甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。甲乙雙方一方如有變更地址連絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十二條：個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，

應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。關於本建物個資相關約定詳附件十三「雙星綻」個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。

第三十三條：

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法貸款經乙方催告後，逾期仍無法配合，依照第九條辦理。

第三十四條：疑義之處理

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

第三十五條：合意管轄法院

因本約發生之消費訴訟，甲乙雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十六條：未盡事宜之處置

本約如有未盡事宜，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：附件效力及契約分存

本約壹式貳份，自簽約日起生效，乙方應將契約正本壹份交付予甲方收執。

本約之附件、附圖視為本約之一部分，與本約具等同效力。

附件：

- (附件一) 建造執照暨核准之全區平面圖。
- (附件二) 建造執照暨核准之房屋平面圖。
- (附件三) 建造執照暨核准之停車空間平面圖。
- (附件四) 「履約擔保機制說明」及「不動產開發信託證明書」。
- (附件五) 「雙星綻」房屋土地暨停車位付款表。
- (附件六) 「建材設備表」。
- (附件七) 「工程變更設計處理辦法」。
- (附件八) 「裝潢施工管理辦法」。
- (附件九) 「代刻印章授權書」。
- (附件十) 「代辦貸款委託書」。
- (附件十一) 「自行指定銀行貸款協議書」。
- (附件十二) 「住戶管理規約暨同意書」。
- (附件十二之一) 分管同意書
- (附件十三) 「雙星綻」個資保護聲明及蒐集處理利用告知書。
- (附件十四) 建造執照影本。

立 契 約 書 人：

甲 方：

姓 名：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-mail信箱：

乙 方：

名 稱：敦仰建設股份有限公司

法定代理人：邱永豐

統一編號：28825308

公司地址：臺北市大同區重慶北路2段185號12樓之1

公司電話：02-2552-8770

不動產經紀人：

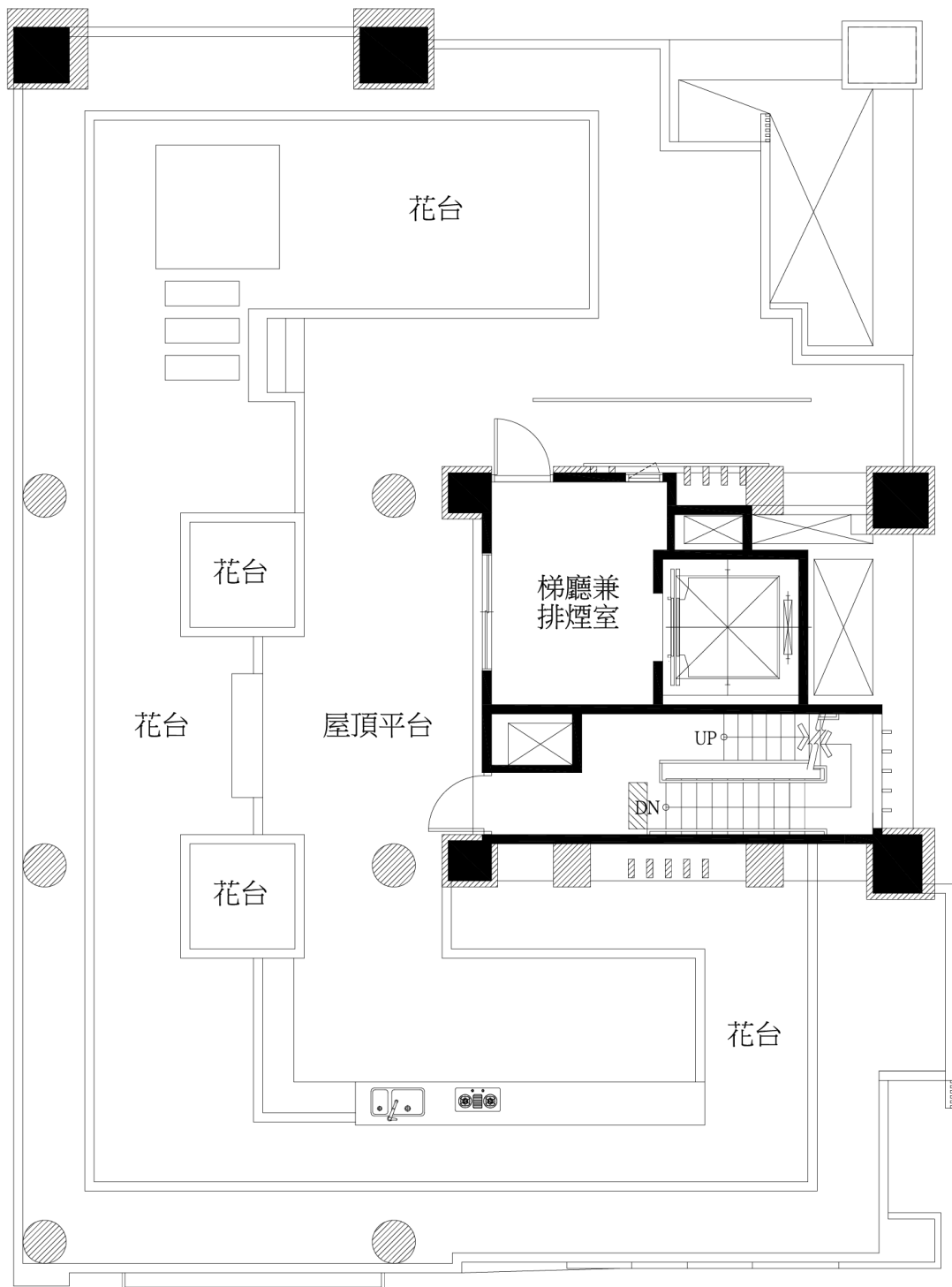
姓名： (簽章)


中 華 民 國 年 月 日

(附件一) 建造執照暨核准之全區平面圖

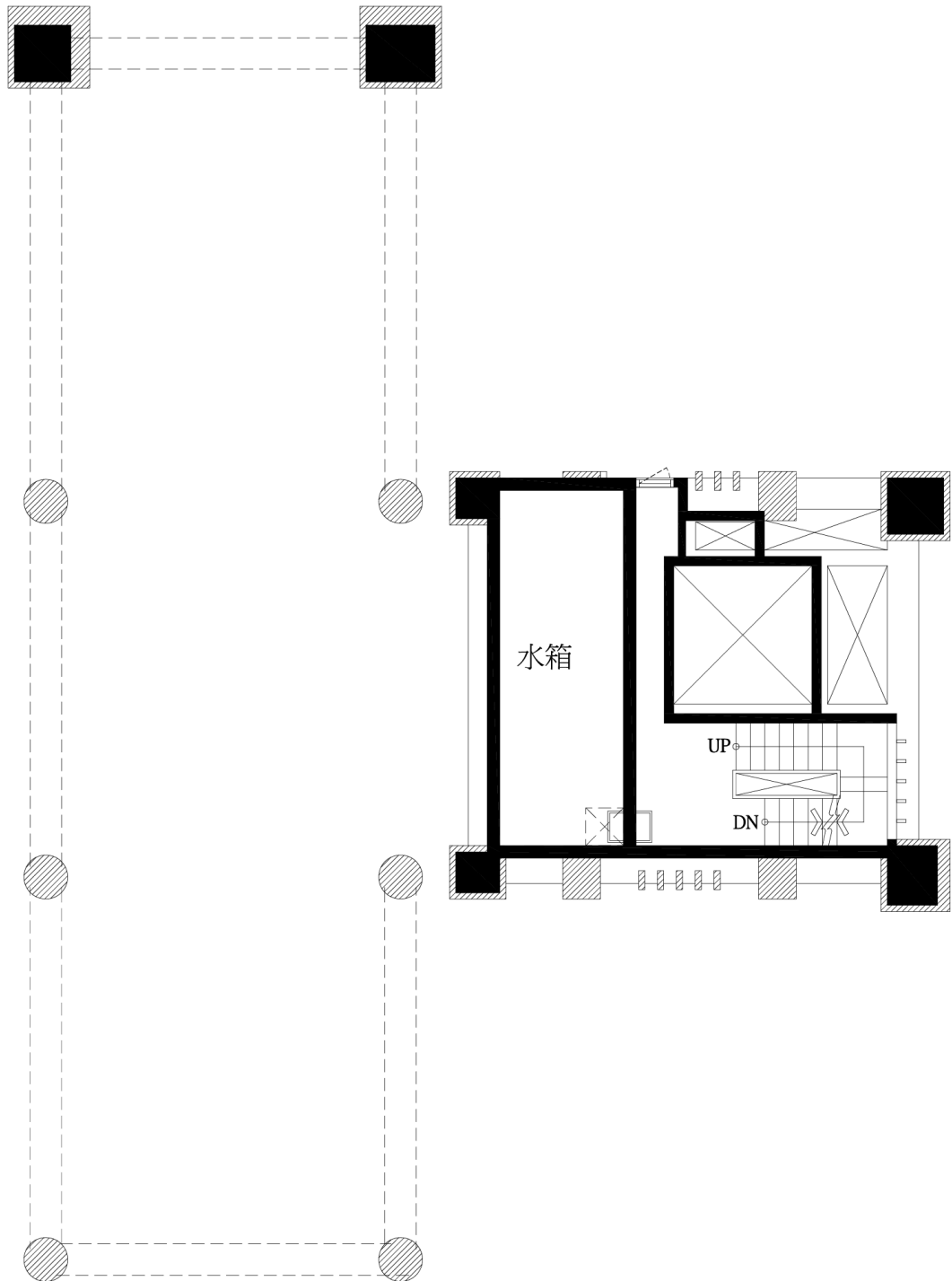



駐：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後
 依主管機關要求或配合法令變更為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



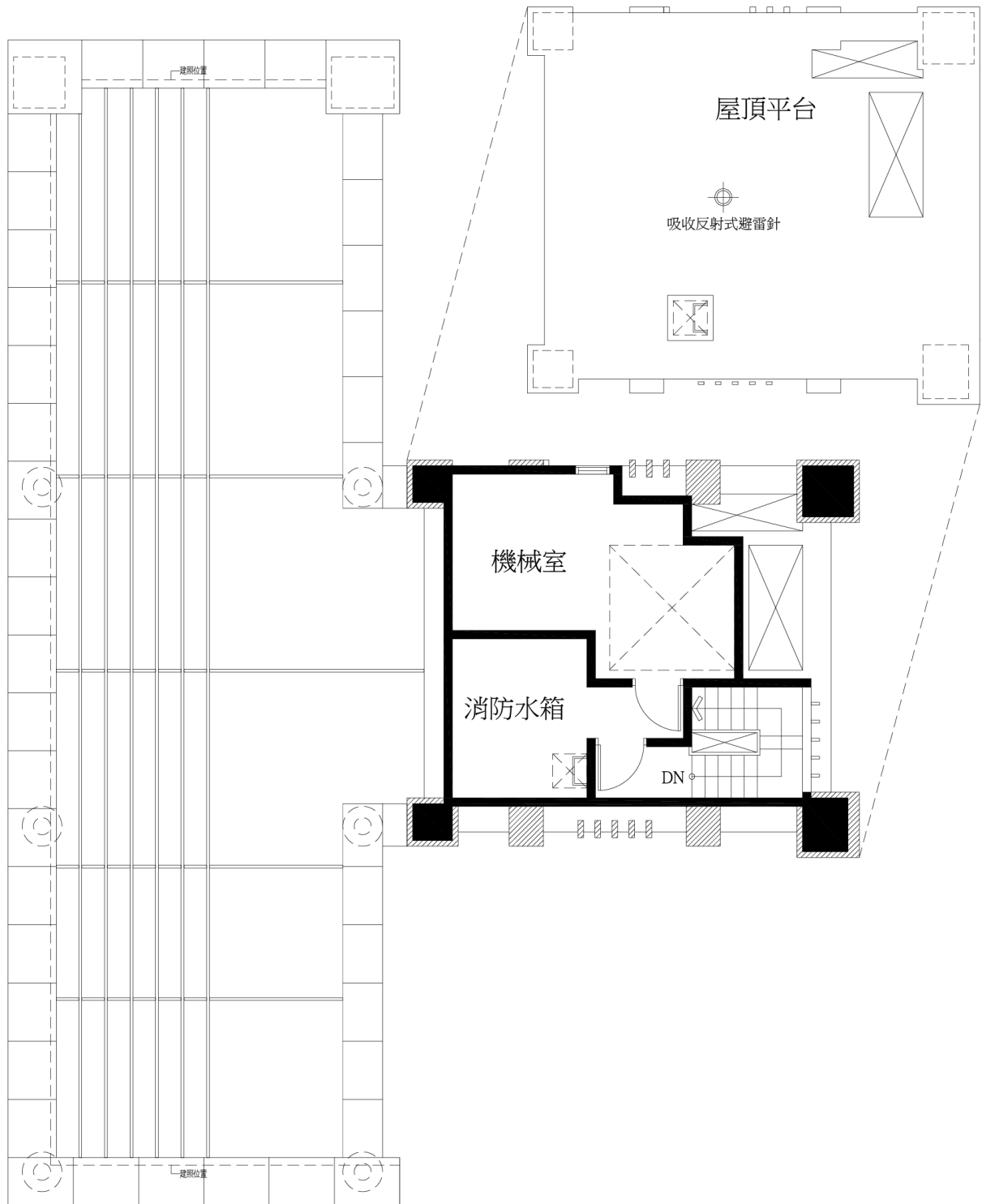

屋突一層平面圖
敦仰雙星綻


駐：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
 敦仰雙星綻

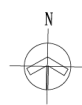
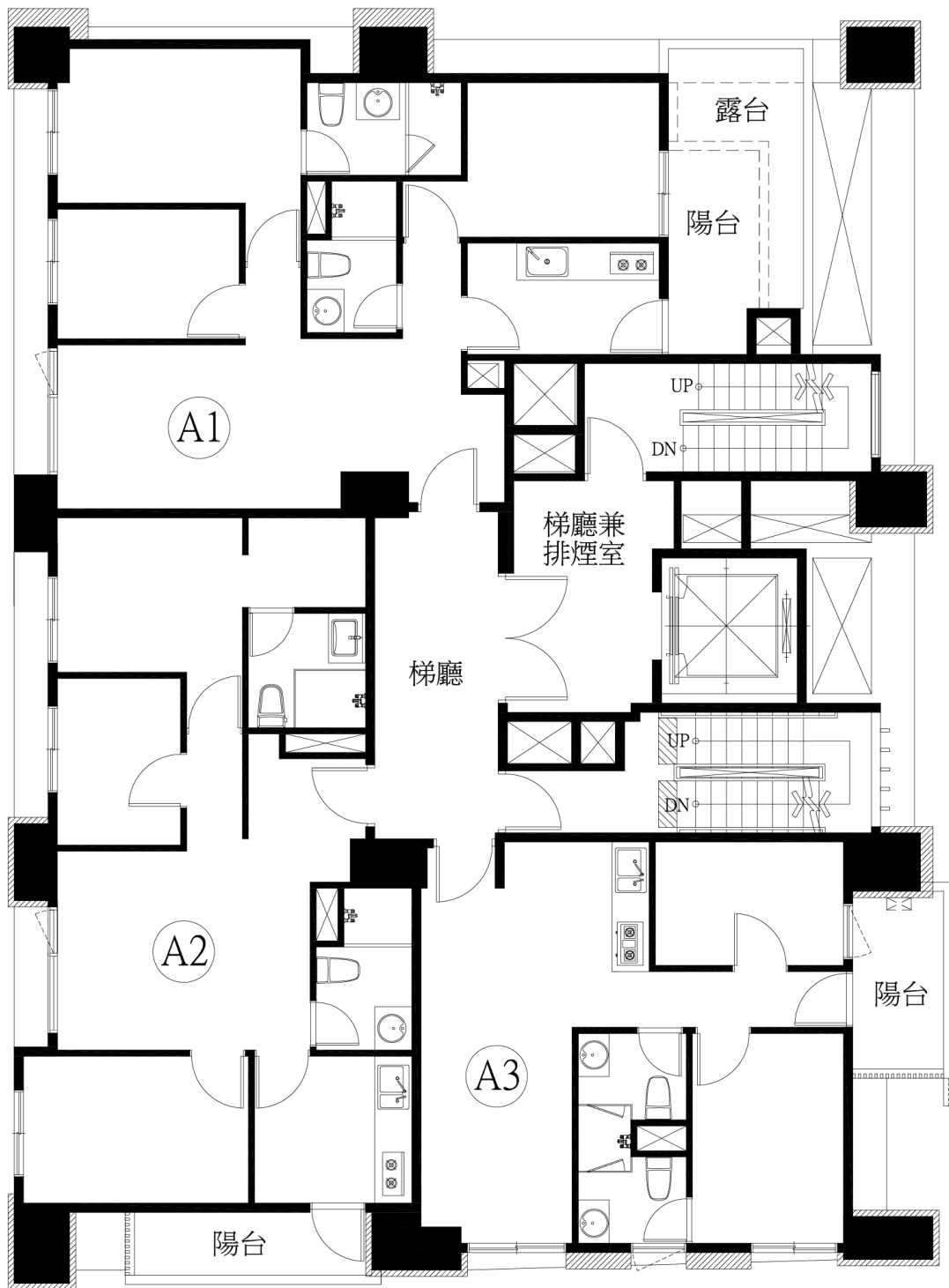
駐：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後
 依主管機關要求或配合法令變更為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。




屋突三層平面圖
敦仰雙星綻

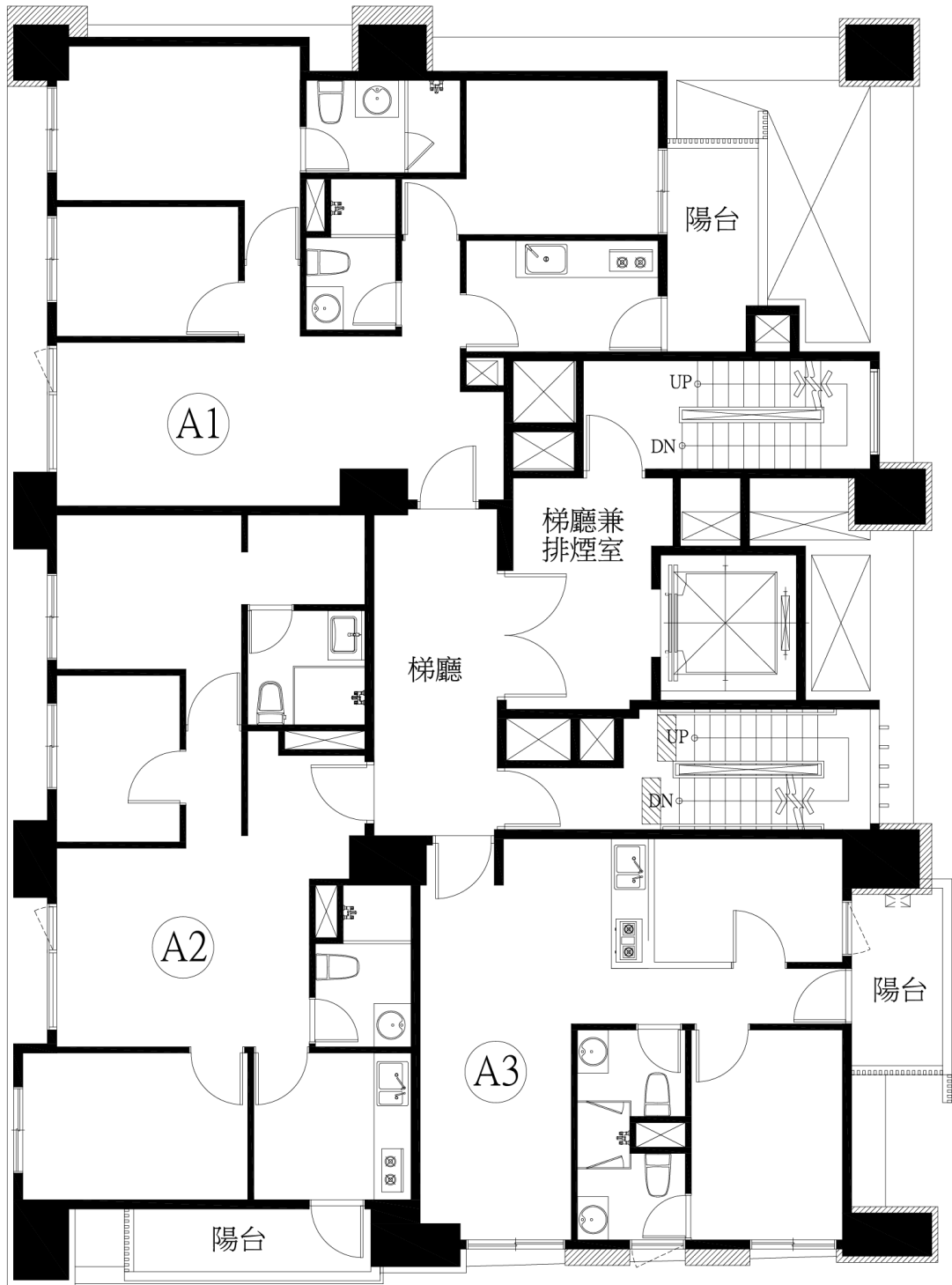
駐：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後
 依主管機關要求或配合法令變更為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

(附件二) 建造執照暨核准之房屋平面圖



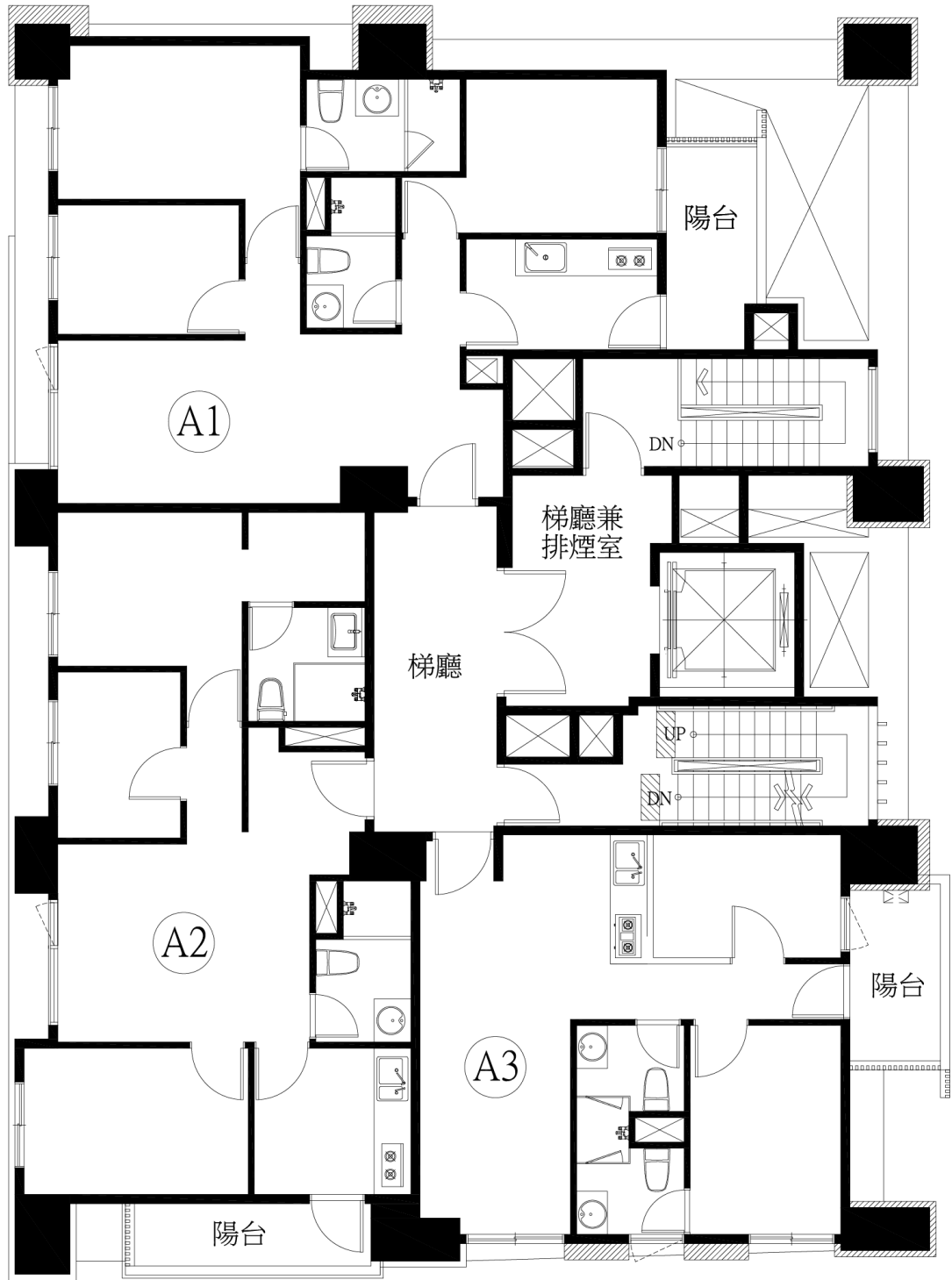
二層平面圖
敦仰雙星綻

駐：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為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



三~十四層平面圖
 敦仰雙星綻

駐：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為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

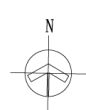
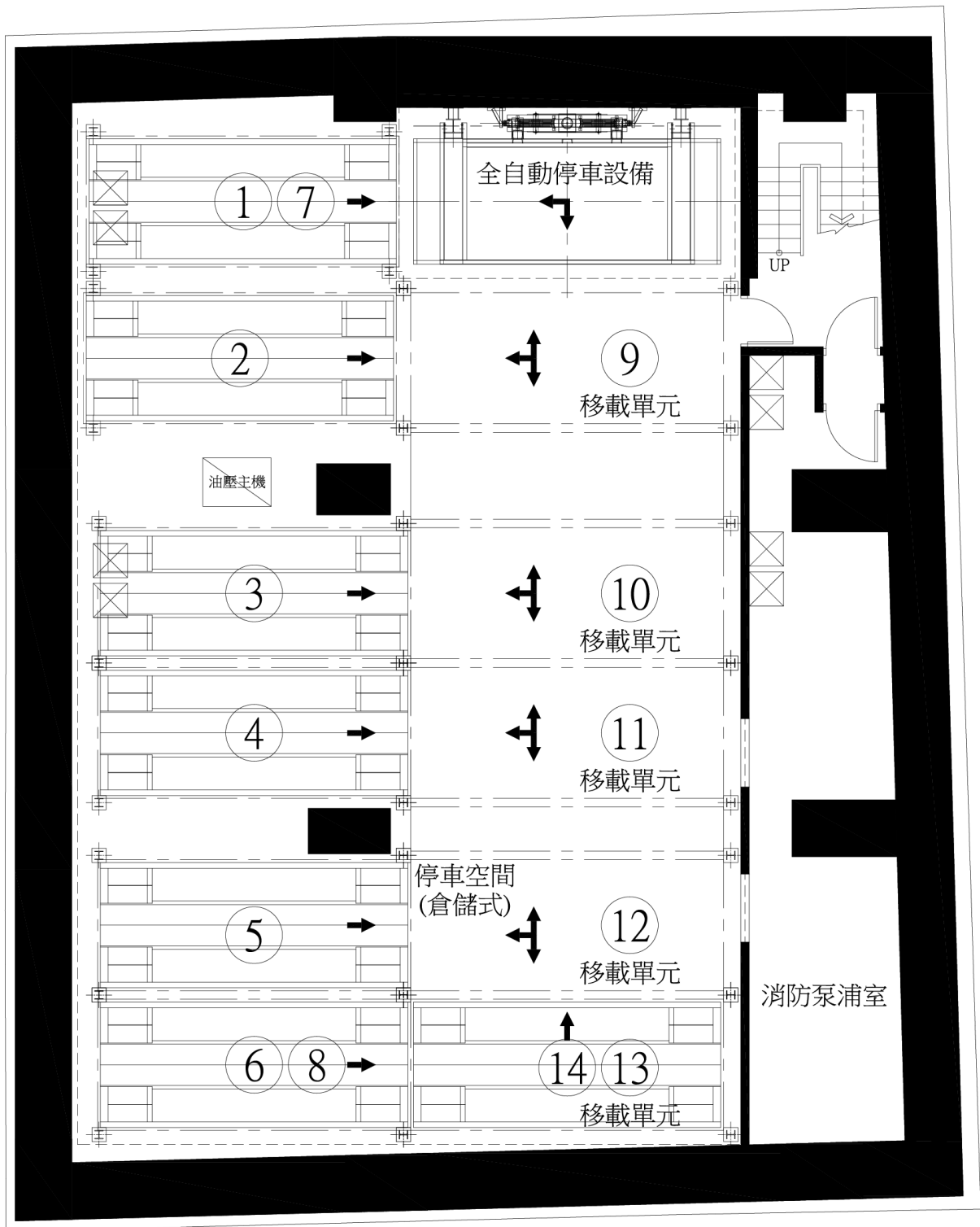


十五層平面圖

敦仰雙星綻

駐：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為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

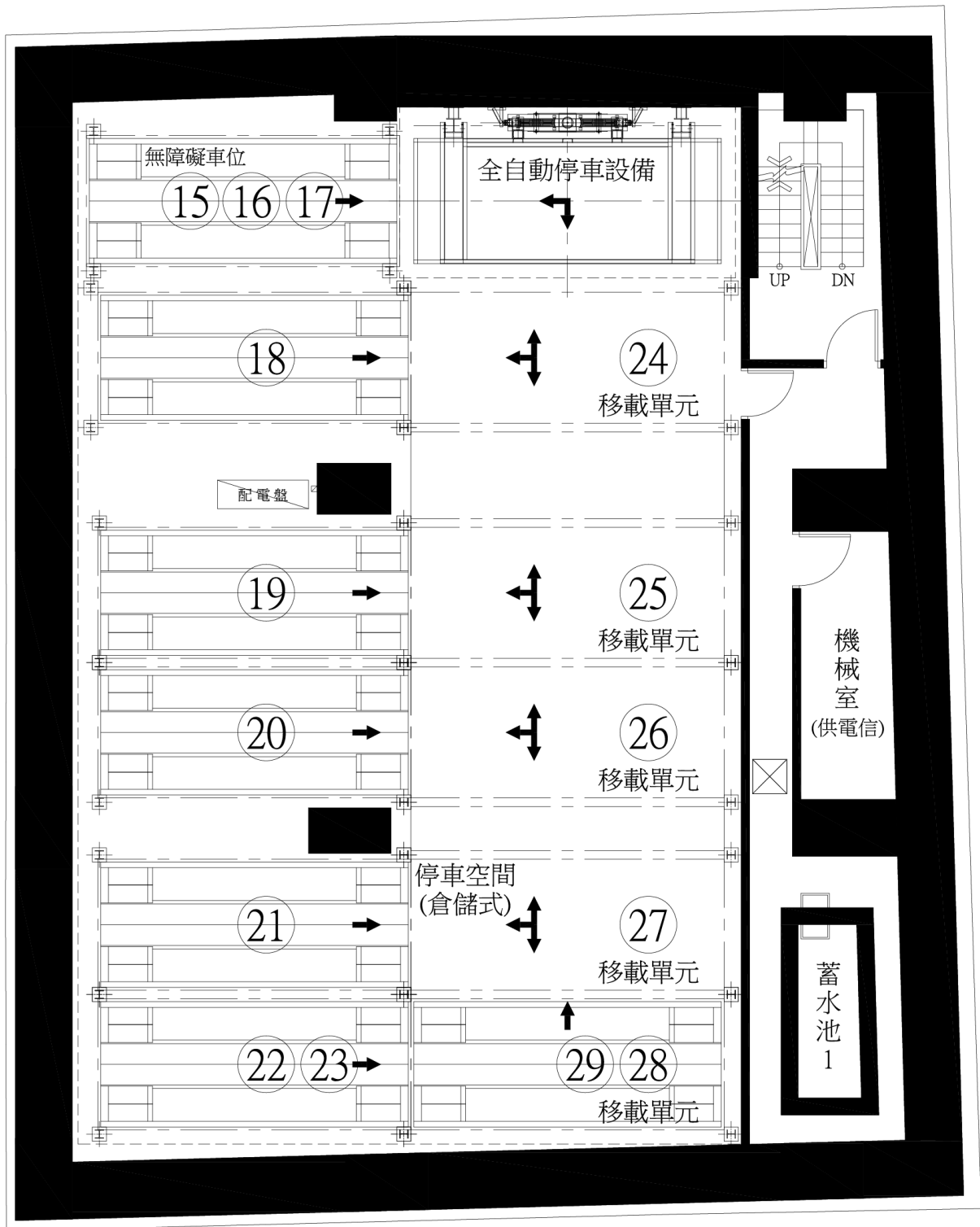
(附件三) 建造執照暨核准之停車空間平面圖




地下三層平面圖

敦仰雙星綻

駐：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
敦仰雙星綻

駐：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
敦仰雙星綻

駐：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為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

(附件四)合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

履約擔保機制重要說明：

壹、本建案信託機構、受託內容及起造人

一、受託機構：合作金庫商業銀行股份有限公司

1.聯絡方式：台北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓

2.電話：(02)2173-8888

3.受託內容：

(1)台北市大同區雙連段三小段 706 至 712 地號等七筆土地

(2)興建資金

二、起造人：合眾建築經理股份有限公司

1.聯絡方式：台北市松山區光復南路 65 號 11 樓

2.電話：(02)2747-5620

3.受託內容：起造人信託、工程查核、財務查核、第三人定期查核

貳、信託專戶帳號

買方應依附件（五）「房屋土地暨停車位付款表」中所約定之繳款條件，於接護賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶」之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶如下：

解款行：合作金庫商業銀行大同分行

帳 號：

戶 名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶

參、承購戶資料之提供

為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方於辦理不動產開發信託相關事宜時，得提供個人資料(包括姓名、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等)及與其簽訂之預定買賣契約書影本予合作金庫商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託機構），並於符合信託契約業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。

肆、不動產信託契約重要內容說明

(一)「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。

(二)信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。

(三)受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。

(四)續建協助：如本專案工程無故連續停止興建三個月或累積停工達三個以上，賣方法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。

(五)「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」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。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。

(六)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賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶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賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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確實交付信託。查詢網址為[[WWW. tcb-bank.com.tw](http://www.tcb-bank.com.tw)]，查詢途徑為[<http://www.tcb-bank.com.tw> → 個人金融 → 保險/信託 → 信託服務 → 信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

(七)為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

- 1.賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- 2.依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(八)有關本買賣的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

(九)賣方(即建方或合建雙方)無法依約約定完工
或交屋且本專案確定無法執行續建時：

1.買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權或抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部份，應依買賣契約之約定向賣方請求。

2.如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項(如受益權人會議準則)，其效力及於買方。
伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

買方簽名蓋章：

合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

緣敦仰建設股份有限公司興建之坐落臺北市大同區雙連段三小段 706 至 712 地號等 7 筆土地，委託本公司（即受託人）、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託，並於中華民國 114 年 7 月 3 日訂有不動產開發信託契約書在案（即本建案），為遵循預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，謹立書如下：

- 一、本建案興建工程期間，建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司，基地所有權則全部信託移轉登記為受託人。【※連絡方式載於次頁】
- 二、合眾建築經理股份有限公司負責辦理本建案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並應負責本建案房地預售契約之查核。【※連絡方式載於次頁】
- 三、本建案之房地銷售收入應存入受託人信託專戶，用途應僅限於支應本建案相關支出。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內自履行責任。
- 五、本建案之委託人兼受益人為賣方而非買方，為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知並取得買方書面同意後，始得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，且受託人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、主管機關規定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。
- 六、買方所繳價金，除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。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相關爭議由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款後次月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。查詢途徑為：〔合作金庫銀行官網首頁 <https://www.tcb-bank.com.tw> -> 個人金融 -> 保險/信託 -> 信託服務 -> 信託專戶查詢〕。買方對該網資訊如有任何疑問，得逕洽賣方或受託人處理。【※連絡方式載於次頁】
- 七、本建案賣方：
■ 本契約有協助續建機制【※相關機構連絡方式載於次頁】
- 八、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」(註1)之情形時，買方對於「可供分配之信託財產」(註2)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，且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享有之受益權則歸屬於買方，若有需要，受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜，受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：
 - (一) 受託人應與不動產開發信託之關係人（包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二) 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託人應就賣方已提供之資訊通知買方，買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利，且買方應提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及

(信託編號 0430A1491)

計算個別買方之受益權比例。

- (三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本款所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。
- (四) 受託人應將可供分配之信託財產，依第 2 款受益權比例分配予買方。
- (五) 有關本條所稱受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應進行之事項，除法令另有規定者外，應依信託契約或買賣契約之附件—信託受益權人會議準則辦理。

九、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

- (一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- (二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

※本建案相關機構連絡方式

賣 方 : 敦仰建設股份有限公司 ; 連絡電話: [REDACTED]

起 造 人 、
建 案 管 理 機 構 、 : 合眾建築經理股份有限公司 ; 連絡電話: [REDACTED]
(建物) 受 託 人 、
協 助 續 建 機 構

*註 1: 「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、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，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

*註 2: 「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。

立證明書人

不動產開發信託受託人

合作金庫商業銀行股份有限公司

代 表 人: 董事長 林衍茂 [REDACTED]

代 理 人: 信託部協理 [REDACTED]

統一編號: 70799128

地 址: 臺北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓

連絡電話: [REDACTED]

中 華 民 國 114 年 7 月 28 日

第 2 頁, 共 2 頁

(附件五) 「雙星綻」房屋土地暨停車位付款表

期別	項目	應付金額	簽收	備註
	訂金	佰 拾 萬 仟元整		
	簽約金	佰 拾 萬 仟元整		
	開工典禮	佰 拾 萬 仟元整		
1	連續壁工程完成	佰 拾 萬 仟元整		
2	地下三層土方開挖完成	佰 拾 萬 仟元整		
3	基礎版完成	佰 拾 萬 仟元整		
4	地下三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
5	地下二樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
6	地下一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
7	地上一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
8	地上三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
9	地上五樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
10	地上七樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
11	地上九樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
12	地上十一樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		

單位：新台幣

期別	項目	應付金額	簽收	備註
13	地上十三樓底版完成	佰 拾 萬 仟元整		
14	屋突頂板完成	佰 拾 萬 仟元整		
15	鋁門框安裝完成	佰 拾 萬 仟元整		
16	三樓以上外牆裝修 50% 完成	佰 拾 萬 仟元整		
17	三樓以上外牆裝修完成	佰 拾 萬 仟元整		
18	鷹架拆除完成	佰 拾 萬 仟元整		
19	申請使用執造	佰 拾 萬 仟元整		
20	取得使用執造	佰 拾 萬 仟元整		
21	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
22	交屋款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
房地款合計總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		

(附件六) 建材設備表

一、結構設計

本大樓整體結構敦聘專業結構技師以電腦精密計算。採用鋼筋混凝土結構，B3樓柱~3樓樓板使用5,000 PSI高強度混凝土，3樓柱~15樓樓板使用4,000 PSI高強度混凝土，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火、防水等均符合【921】地震後修正之地震規範設計，並依臺北市政府主管機關核准之圖樣嚴謹施工，保障建築物穩固與安全。

- ◎本大樓使用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定,絕無輻射汙染。
- ◎採用SA級鋼筋續接器。
- ◎本建築物地下3層，地上15層，地上各層住宅範圍，樓板厚度15cm。
RC 樓板再鋪設符合建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條規範之隔音墊，有效減少上下樓層噪音干擾；連續壁深達 35.5 米，厚 100cm；外牆採 15cm 厚雙排鋼筋施作。

二、屋頂平台

屋頂樓板(公共梯間除外)以 4000 PSI 混凝土施作後整體粉光，再採用 PU 防水材料，然後鋪設隔熱磚，並作適度排水坡度確實達到防水隔熱效果。

三、地坪

- ◎客廳、臥室鋪設80*80cm磁磚。
- ◎廚房鋪設30*30cm磁磚。
- ◎浴室鋪設30*30cm磁磚。
- ◎淋浴間鋪設30*60cm磁磚。
- ◎陽台鋪設30*30cm磁磚。
- ◎地下室停車場採用自平水泥搭配金鋼砂地坪。

四、牆面

- ◎各戶隔戶牆採RC牆。
- ◎室內隔間牆採紅磚或預鑄陶粒板。
- ◎浴室牆面施作防水處理，全區高至180cm。
- ◎客廳及臥室刷虹牌水泥漆。
- ◎浴室採用30*60cm磁磚，淋浴間採30*60cm磁磚。
- ◎廚房採 30*60cm 磁磚。

五、坪頂

- ◎客廳、臥室均採用得利水泥漆。
- ◎浴室、廚房均採用矽酸鈣天花板刷水泥漆，耐火絕佳。

◎2房陽台、3房陽台採用鋁企口天花板。

六、消防安全設備

◎各層梯廳依法設置消防栓及火警綜合控制盤，完全按消防法規施工。

◎地下壹層裝設自動發電機組，以備停電時供電梯、消防系統、自動給水系統及不斷電系統等公共設施緊急之用。

◎符合法規規定，10樓以下裝置自動偵測之火警探測器，11樓(含)以上各戶室內設置消防灑水管路設備，並以明吊管施工。

七、瓦斯設備

◎瓦斯由公司統一代客戶申請，裝錶費用由買方負責。

八、電氣設備

◎各戶採用單相三線110/220V供電。各戶電錶獨立,設置於B1F層。

◎所有線管採用南亞CNS標記PVC管及太平洋、華新麗華CNS標記之電線電纜。

◎室內照明開關採國際牌之大型面板附夜指示燈，電器插座採國際牌接地型插座。

◎2房陽台及3房後陽台裝設洗衣機專用防雨型插座。

◎各戶電源箱設無熔絲開關，浴室、廚房及陽台、洗衣機插座均和防漏電斷路器專用迴路相連。

◎各戶室內設置緊急供電迴路於停電時發電機啟動後，供應客廳、主臥室及廚房冰箱插座位置各一處ATS不斷電插座。

◎本大樓之公共設施及各戶陽台、廚房、衛浴空間一律採用高質量節能LED燈具。

九、給排水系統

◎採間接式供水於地下室及屋頂設水池，各戶水錶獨立。

◎冷熱給水管皆採不鏽鋼管，接頭採雙壓接頭，熱水管加保溫被覆處理，減少熱能損失。

◎各戶給水幹管均設置總開關，方便維修施工。

◎排水管採用南亞CNS標記PVC管。

◎採用排水通氣正負壓防疫系統。S吸氣閥(平衡排水管中負壓現象)，充分發揮其通氣效能。吸氣閥的特殊膜片能即時於排水時作動，有效保護存水彎免於虹吸，抑制對人體有害物質與病菌進入生活區域。

◎十五樓及十四樓各戶別於屋頂另設置給水加壓馬達，由各使用戶負擔設備養護責任及電費。

十、安全管理

- ◎門禁安全系統：壹樓大門入口裝設彩色影像對講機(呼叫管理員)及感應式讀卡機。
- ◎各戶室內裝設 SAMPO 或 VITEC 或 I-CONTROLS 或威盛或 KCA 鎧鋒或 AIPHONE 7 觸控彩色影像防盜對講機及玄關門口設置彩色影像門口機，主臥室特設緊急按鈕。
- ◎數位影監視系統：分別於壹樓全區外圍、電梯車廂、地下停車場、屋頂層平台、室內公共設施(不含梯廳及樓梯間)均裝置高解析攝影機。
- ◎壹樓車道出入口處，裝置紅綠燈號系統及輕質快速捲門，並以e-Tag感應授權車輛進入社區地下室，並與管理中心電腦設定連線，嚴格管制車輛進出，防止外車入內。
- ◎社區公共設施空間及地下室電梯出入口均設緊急對講機和廣播系統，屋頂平台設有緊急對講機。
- ◎地下停車場設有緊急求救按鈕與管理中心連線，如遇緊急突發狀況可按緊急求救按鈕通報。

十一、電梯設備

- ◎採用三菱、富士達或迅達電梯共一部。

十二、資訊設備

- ◎本大樓提供數位電視天線訊號及預留有線電視訊號管路(裝設費用由客戶負擔)，供住戶選擇。
- ◎各戶客廳及各臥室均預留電視、電話、網路出線口。
- ◎各戶預留一處住戶智能整合箱設備，方便住戶弱電設備擴充。
- ◎FTTH 光纖到戶。

十三、門窗設備

- ◎玄關門：採用防火防暴鑄鋁鋼木門搭配電子鎖，具有防盜及防火之安全保障。
- ◎鋁門窗：採用日系三協氣密窗或日系TOSTEM氣密窗或日系YKK氣密窗，並搭配5+6+5mm節能玻璃及8mm強化玻璃。
- ◎陽台通風門：採用三合一通風門搭配6mm強化玻璃。
- ◎室內門：採用實心木門扇搭配水平把手門鎖。

十四、廚房設備

聘請專業設計師依廚房實際尺寸做整體精心設計,採用DORIS 德瑞思廚飾。配備如下：

- ◎檯面採用進口人造石，清潔保養簡單容易。

◎櫃體採歐化廚具，採用歐洲品牌E1級V313之環保防潮環保板，通過進水膨脹率需小於14%之檢驗，並結合奧地利Blum五金及加裝進口靜音緩衝鉸鏈減少關門迴響之噪音。門片鉸鏈在正常使用情況，可達開關20萬次。

◎304不鏽鋼材質水槽搭配三合一無鉛龍頭。

◎林內三機，全隱藏式排油煙機、檯面雙口爐、懸掛式烘碗機。

◎家用淨水器採愛惠浦單道式廚下型淨水器，即開即飲免開火、免排廢水免儲水、免插電節省電費支出，超高CP值。

十五、衛浴設備

採用豪華整體衛浴設備：

◎2房浴室及3房主浴室採用TOTO或INAX單體式馬桶搭配溫水洗淨便座，公共浴室採TOTO或INAX單體式馬桶。

◎採用TOTO或INAX下式面盆搭配冷熱混合龍頭及浴櫃，附典雅大型明鏡及毛巾架。

◎裝設樂奇或台達電或康乃馨四合一多功能暖風換氣機。

十六、空調、排氣設備

◎各戶設置一台淨化新風機，守護家人健康、全室清淨（全區氣流）、快速除醛（有效換氣）。

◎浴室採獨立排氣系統，當層排氣，無須接收他戶煙、臭味。

(附件七) 工程變更設計處理辦法

- 一、乙方應於開工後主動寄發室內隔間配置圖予甲方確認，甲方得要求主建物及附屬建物範圍內於不抵觸建築相關法規下變更圖面設計，僅以壹次為限，並應依照乙方通知變更設計期限內辦理，逾期恕不受理；以確保工程進度與施工品質。
- 二、不得變更工程項目如下：
 - (一) 甲方要求變更設計內容，不得影響本建物之結構（含樑、柱、結構牆）、主要管道、外觀設計（含陽台）、公共空間規劃（含各戶玄關門外側），並不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等變更設計之項目；另因事實或法令上之困難不能或不易變更時，為避免影響全案工程進度，乙方得按原設計施工。
 - (二) 各戶浴廁、廚房之污排水管位置不得變更，以免影響下層住戶之權益。另甲方不得要求乙方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。
 - (三) 本社區之逃生設備、消防設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或乙方規劃之位置裝設，甲方不得要求變更
 - (四) 陽台、露台、窗戶為外觀之一部分，應依乙方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。
- 三、工程變更以甲方簽認圖（單）為依據，其工程追加減帳計算原則：
 - (一) 數量計算：依本工程施工圖尺寸及工料分析計算。
 - (二) 單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價計算。
 - (三) 管理費及營業稅：依追加減帳金額分別計算5%之管理費，以上追加減帳金額營業稅5%外加。第二次（含）以上申請變更者其管理費以20%計算。
- 四、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方之要求，甲方得選擇退料，乙方應計算退還甲方該材料之退貨價額，且於交屋時無息退款；甲方自行選用之建材，應於交屋後自行施工，並不得要求交由乙方代為施工。
- 五、甲方要求更改之項目，經乙方承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知之期限內完成確認手續，並將應繳付之增加款項於乙方送達繳款通知日起七日內，以現金或即期票據繳付，如逾期未確認或未繳款，視同甲方放棄其權利，並由乙方按原設計施工。
- 六、如為法令限制、廠商停產等乙方能證明有不可歸責於乙方之因素造成無法供料，乙方得以不低於原約定建材設備之價值、效用及品質之建材設備更換或補償價金。

(附件八)裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備、結構安全之完整、環境整潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會(代管期間為敦仰建設股份有限公司)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定，並不得違反建築法規、消防法規。
- 四、裝潢(修)戶與承包商進場施工前，應依建築法及建物室內裝修管理辦法相關規定辦理。營業場所需領得營利事業登記及依室內裝修管理辦法後始得營業。
- 五、為防止因毀壞或污損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會(代管期間為敦仰建設股份有限公司)押繳施工保證金新台幣壹拾萬元整、清潔費新台幣參仟元整。
- 六、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押繳：1.施工保證金新台幣壹拾萬元整(現金)或存入管理委員會指定帳戶及清潔費2.簽具切結書，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑「施工出入證」進出，並佩帶識別證。
 - (三) 每日施工時間(假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至五時。
 - (四) 進場施工前，裝潢(修)戶及施工承包商需先做好相關安全衛生防護措施，包含車輛停等區域、材料搬運動線、電梯門廳梯廳等之安全警示及防護設施，避免因施工搬運造成公共設施損壞或人員傷害
 - (五) 為保障本建物主要構造安全，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，應負一切損害賠償法律責任。
 - (六) 為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用鋼筋混凝土材料或任意變更建物結構

等任何施工，同時為保證消費防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢（修）工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本約及各附件之相關規定。

- (七) 建材及砂石不得堆積於供公共使用之區域；砂石材料應裝袋捆紮，不可散裝進料堆置。
- (八) 施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日清運，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。
- (九) 為維護本建物之安寧，敲除輕隔間牆壁、天花板、地坪等裝修材巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設防護措施以防止重物撞擊地面產生振動聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (十) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢（修）戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十二) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或破壞公共安寧。
- (十三) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理。
- (十四) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、隨意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新台幣貳仟元，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 禁止施工承包商將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由裝潢（修）戶及施工承包商負責清理賠償費用。
- (十六) 施工期間管理委員會（代管期間為敦仰建設股份有限公司）或社區物業管理者得進入施工地點巡視檢查拍照。

- 七、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢（修）戶與承包商負連帶責任。
- 八、裝潢（修）戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢（修）戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易辦所屬時，則由所有裝潢（修）戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 九、裝潢（修）完成後且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回保證金。
- （一）未有損壞任何公共空間之設施、裝潢、水電管線、消防系統等情事。
 - （二）雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
 - （三）無堆置廢棄物、剩餘建材及施工設備於公共區域，且皆已清潔並運除完成。
 - （四）無變更外觀、裝設鐵（鋁）窗或其他違反建築法規之工程。
- 十、裝潢（修）戶如有違反前款第（一）、（二）、（三）項規定，經管理委員會（代管期間為敦仰建設股份有限公司）通知限期修繕而拒不配合者，管理委員會（代管期間為敦仰建設股份有限公司）得逕自阻止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第（四）項規定，經管理委員會（代管期間為敦仰建設股份有限公司）通知限期復原而拒不配合者，管理委員會（代管期間為敦仰建設股份有限公司）除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作大樓管理維護經費以為懲處。
- 十一、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由管理委員會（代管期間為敦仰建設股份有限公司）修訂增刪。

(附件九) 代刻印章授權書

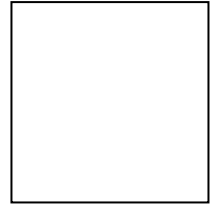
立授權書人：_____ (以下簡稱甲方)

受託人：_____ 敦仰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落座落台北市大同區雙連段三小段706~712地號等7筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）上有關本約房屋土地之1.辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；2.水、電之申請過戶；3.申請貸款、資格查詢；4.實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。

八、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻
印，恐口說無憑，特立此書存查。



授權人 甲 方：_____

身分證字號及地址：同主約

受託人 乙 方：敦仰建設股份有限公司

負責人：邱永豐

地 址：臺北市大同區重慶北路2段185號12樓之1

中 華 民 國 年 月 日

(附件十) 代辦貸款委託書

立委託書人：_____ (以下簡稱甲方) 茲因訂購受託人：敦仰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方) 所興建之「雙星綻」____戶____樓及地下____層編號第____號汽車停車位____個房屋及土地 (座落台北市大同區雙連段三小段 706~712 地號等 7 筆土地，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，為甲方需要特委託乙方以上開土地上甲方所購得房屋及土地持分為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以之抵付上項預購房屋土地之部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方承認本項貸款為應繳房屋土地總價款之一部分，屬乙方所有，茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款新台幣____仟____佰____拾____萬元整。甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入乙方指定帳戶或由乙方直接向金融機構領取，作為甲方購買乙方房屋土地應繳付之部分價款，甲方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務，通知之交屋日前利息返還甲方。
- 二、本項貸款甲方願以本約所訂購房屋土地完成產權移轉登記併同將其產權作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構，並依貸款銀行之規定覓具連帶保證人，保證甲方將確實履行償還借款本息義務。獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方悉願依照貸款金融機構之規定，並如約履行其義務。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名、蓋章等手續，甲方應依乙方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，甲方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如須甲方補蓋章或出具證件文書，甲方應配合即時辦理。否則，乙方得中止繼續接受甲方之委託，甲方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票予乙方，並於產權移轉完成後，以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生費用，概由甲方負擔，並應立即繳付乙方。

- 四、辦理貸款手續之同時，甲方同意預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入乙方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予乙方，並授權乙方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 五、倘因可歸責於甲方之事由致不能核准貸款或核貸金額少於預定貸款時，甲方應於接獲通知之日起____日(不得少於至少 30 日)內將貸款金額或貸款不足額以現金或即期票據一次向乙方付清。
- 六、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。
- 七、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽立之日起生效。

委 託 人：_____

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受 託 人：敦仰建設股份有限公司

負 責 人：邱永豐

地 址：臺北市大同區重慶北路 2 段 185 號 12 樓之 1

中 華 民 國 年 月 日

(附件十一) 自行指定銀行貸款協議書

_____ (以下簡稱甲方)

立協議書人：

敦仰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲方向乙方訂購「雙星綻」_____戶_____樓房屋及土地(座落座落台北市大同區雙連段三小段706~712地號等7筆土地，如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，雙方並訂有房屋土地預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

一、甲方預定自行指定銀行貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、甲方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

(一) 甲方應於乙方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本約房屋土地價款內指定銀行貸款同額之銀行本票簽發乙紙予乙方，作為給付房屋價金之擔保。

(二) 甲方應於本約建物第一次總登記完成後於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，辦理完成申貸手續並核撥貸款(其應辦理手續由甲方自行向承貸銀行詢問，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件)，逾期以第九條辦理。

(三) 為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意將其在承貸銀行之帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付乙方，如乙方在承貸銀行設有帳戶者，甲方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入乙方帳戶內，本項之辦理時限亦應於建物第一次總登記完成後於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，辦理完成申貸手續並核撥貸款。

(四) 為配合甲方自行指定銀行貸款，乙方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三項約定應於建物第一次總登記完成後於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，辦理完成申貸手續並核撥貸款。

(五) 甲方未依前開第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，為甲方放棄自行指定銀行貸款，絕無異議。

(六) 甲方自行指定銀行貸款少於房屋土地預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額

時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額，甲方應於接獲通知之日起_____天內(不得少於三十天)一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。甲方違反本項約定時，為放棄貸款。

(七) 甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後(應於建物第一次總登記完成後於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，辦理完成申貸手續並核撥貸款。)，乙方交屋時將第一項之本票返還甲方。

(八) 除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕能無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六項約定為放棄貸款之情事，應依房屋土地預定買賣契約書之約定，將契稅單下達款繳清，並授權乙方得將第一項之票據予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

三、自行指定銀行貸款之金融機構限台北市、新北市區域內。

四、甲方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由甲方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

五、本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

六、本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立 書 人：

甲 方：_____

身分證字號：同主約

地址：同主約

電話：同主約

乙 方：敦仰建設股份有限公司

負 責 人：邱永豐

統一編號：28825308

營業地址：臺北市大同區重慶北路2段185號12樓之1

連絡電話：02-2552-8770

中 華 民 國 年 月 日

(附件十二) 住戶管理規約暨同意書

本「雙星綻」公寓大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶
- 二、本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

約定專用部分：

本大樓地上二樓A1戶毗鄰之露台，買方暨本社區全體區分所有權人

約定由二樓A1戶區分所有權人約定專用，其修繕管理、維護費用由該戶負擔。

四、本公寓大廈陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。

五、本公寓大廈停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二) 停車空間之使用管理：停車空間使用管理辦法，包括停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

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

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

七、本新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物（依管理委員會另行規範）、鐵鋁窗或其他類似之行為。如有懸掛或設置廣告物之情事，除原起造人已預先規劃留設得直接由歸屬戶別使用外，其他應依公寓大廈管理條例第8條規定辦理。

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

原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、區分所有權人就共有部分及約定共用部分之使用如有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 四、本公寓大廈全體區分所有權人同意就一樓梯廳、各樓層梯廳、管委會空間、屋突另委託專業設計人員作整體規劃設計，所有區分所有權人應將其相關管理使用方式告知及明列於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 五、地下室全部機車停車區（位）屬全體區分所有權人之共有部分。管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開至少一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

任。

三、開會通知

- (一) 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。
- (二) 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。

四、出席資格

- (一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三) 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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

會議主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之

一須重建者。

- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分

所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

- (一) 主任委員。
- (二) 副主任委員。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）。
- (五) 一般委員一名。

前項委員名額，合計共五名，並得置候補委員壹名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：

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

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

(二) 主任委員由管理委員互推之。

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

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員：由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期：自選任日起為期一年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

四、管理委員之解任、罷免：

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免：應三分之二以上之管理

委員書面連署為之。

2.管理委員之罷免：應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬：為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每一個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數：應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
- (二) 出席人員及列席人員名單。
- (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有

權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈應設置公告欄。

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，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管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，於買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

五、區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、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。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度期間，以管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月份底為本社區之會計年度期間。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

- (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定

專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之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。本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規定時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

立約人：_____

身份證字號：

住 址：

房屋編號：_____戶_____樓

車位編號：地下_____層停車位編號_____號

中 華 民 國 年 月 日

(附件十二之一) 分管同意書

茲就立書人所購買【雙星綻】大樓之地下室公共設施及其他公共設施部分，立書人充分了解並同意依本同意書之內容約定專用及分管使用之。

第一條：整棟共有部分除當層共有部分及汽車停車空間另計外，係指門廳、走道、樓梯間、排煙室、電梯間、電梯機房、管理員室、發電機室、機械室、消防泵浦室、台電配電室、受電箱、緊急發電機室、昇降機機坑、電信機房、水箱、消防水箱、蓄水池、污水處理機房、儲藏室、防空避難室、車道、機車停車空間、機房、屋頂突出物、防災中心、管委會使用空間及其他共用空間，均列為公共設施，由本大樓區分所有權人持分共同使用。

第二條：(一)本大樓屋頂平臺及一樓法定開放範圍之空地由全體住戶管理使用。

(二)本大樓地上第二層 A1 戶毗鄰之露台，買方暨本大樓全體區分所有權人約定由該戶區分所有權人約定專用，其修繕管理、維護費用由約定專用人負擔。

上述區域之約定專用權人應依賣方之區隔範圍管理使用，且應依相關法令規定管理使用，不得從事任何違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。另約定專用權人同意不得於露台加設任何裝設物及任何影響外觀之設施。

第三條：第二條之第二目所述之約定專用權人應依賣方之區隔範圍管理使用，且應依相關法令規定管理使用，不得增建、從事任何違反建築法規之使用，亦不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。另約定專用權人同意不得於露台加設任何裝設物及任何影響外觀之設施。

(附件十三)「雙星綻」個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

敦仰建設股份有限公司（以下稱乙方）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，向承購（參觀）客戶（以下稱甲方）告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：依乙方（含合併後新設、存續之公司）營業項目或章程所訂業務需要等特定目的（包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建築行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查）以及提供乙方關係企業各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：凡甲方提供之資料，包含姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：

乙方（含合併後新設、存續之公司）之存續期間、或依法令、或乙方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。

（二）地區：

中華民國領域、與乙方有業務往來或合作之機構營業處所所在地

（三）對象：

乙方、本建物產權過戶貸款辦理機構（地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所），辦理水、電、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構（物業管理公司、區公所）、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、律師事務所或其他與乙方有業務往來或合作之機構（包括預售屋價金信託銀行）、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。

（四）方式：

以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權

利：

- (一) 向乙方查詢、閱覽或複製本，惟乙方得依法酌收必要成本費用。
- (二) 向乙方請求補充或更正之，惟甲方應為適當之釋明。
- (三) 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向乙方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因乙方執行職務或業務所必須者，乙方得拒絕之
- (四) 得通知乙方拒絕接受行銷，乙方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將甲方之個人資料提供予第三人。

五、甲方不提供個人資料所致權益之影響：甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資料，乙方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

甲方簽章：_____

(附件十四)建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0027號				
起造人姓名	敦仰建設股份有限公司 負責人：邱永豐			住址	103023臺北市大同區歸綏街171號2樓			
設計人姓名	張維哲			事務所名稱	張維哲建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層43戶			
建築地點	地址	大同區雙連里歸綏街171號2樓 共6筆 詳見附表						
	地號	大同區雙連段三小段0706-0000號 共7筆						
各層面積總計	騎樓	73.27m ²	建築面積	172.18m ²	基地面積	騎樓	73.27m ²	
	其他	4366.45m ²				其他	278.73m ²	
發照日期	114年02月03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57個月內竣工			
工程造价	\$ 89,359,073 元							
建築物概要								
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	
地下001層	300.52	3.7	(核定機車室兼停車空間)共22筆(詳見附表)					
總計:							4439.72	m ²
備註：建築事項、起造人名單、地址、地號在背面。								
上列工程准予給照				局長簡瑟芳				
中華民國十四年二月三日								

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. 違反公共衛生條例第113條，處罰鍰新台幣一萬、八千、八百處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0027號

建築地點：大同區雙連里錦綉街171號2樓

大同區雙連里錦綉街171號

大同區雙連里重慶北路二段151號

大同區雙連里重慶北路二段147號

大同區雙連里重慶北路二段149號

大同區雙連里重慶北路二段145號

地號：大同區雙連段三小段0706-0000號
大同區雙連段三小段0708-0000號
大同區雙連段三小段0710-0000號
大同區雙連段三小段0712-0000號

大同區雙連段三小段0707-0000號
大同區雙連段三小段0709-0000號
大同區雙連段三小段0711-0000號

建築物概要：地下001層、面積：300.52m²、高度：3.7M、用途：(防空避難室兼停車空間)
地下003層、面積：300.52m²、高度：7.9M、用途：(停車空間)
地上001層、面積：166.15m²、高度：4.2M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨)33.51m²、1戶\門廳、機車升降機5.42m²、汽車升降機29.06m²、車道20.68m²
地上003層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上007層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上009層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上011層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上015層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
突出物002層、面積：30.68m²、高度：2.9M、用途：(水箱)
地下002層、面積：300.52m²、高度：7.75M、用途：(停車空間)
騎樓、面積：73.27m²、高度：4.2M、用途：(騎樓)
地上002層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上004層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上006層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上008層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上012層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上014層、面積：229.05m²、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積：30.68m²、高度：3.2M、用途：(樓梯間)
突出物003層、面積：30.68m²、高度：2.9M、用途：(機械室、消防水箱)

雜項工作物：圍牆：長度28.87m、高度2.0m
挖方：高度21.25m、面積336.39m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

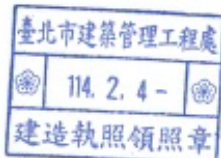
1. 首次掛號日期：《113》年《11》月《21》日(法令適用日期：113年 11月 21 日)。
2. 建築地點：大同區雙連里。
3. 實設空地《106.55》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《耀文電機技師事務所》，技師：《許耀文》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託審查案件，並經委審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(中度)(高度)液化潛能區，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。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1303.04》平方公尺(含有產權938.80平方公尺，無產權部分364.24平方公

注意事項：

10. 共《6》戶。拆除門牌：《台北市大同區重慶北路二段145、147、149、151號及歸綏街171號、歸綏街171號二樓》由 張維哲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：41管字第0496號、54管字第0929號，原使用執照：42使字第0272號、54使字第0596號。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版驗收（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。
14. 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。
15. 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。
16. 昇降機《1》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
18. 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收前，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。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣驗收前應完成消防設備審核。
21. 第1次樓版驗收前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 申請人應依消防法規定，放樣驗收前應逕向消防主管機關辦理完成「施工中消防防護計畫」備查作業。
24. 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213.84平方公尺，屋頂平臺綠化面積為75.70平方公尺。
25. 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「總建築專章」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」。
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「總建築專章」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」。
27. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊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。放樣驗收前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
28. 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。
29. 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。
30. 申報放樣驗收時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
31. 基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定（依工務局新工處網站公告內容為準）事項簽證負責，如有疑義逕洽工務局新工處協助。
32. 適用臺北市基地開發排水兩下水道逕流量標準案件，應於基礎版驗收前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版驗收前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
33. 基地坐落臺北航空站第六區（水平面、海拔95.49公尺）限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度93.02公尺，本案申請建築物絕對高度60.20公尺，尚無影響飛航安全。
34. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
35. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
36. 基地內退縮無遮蔭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。
37. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭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。
38. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中樑板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
39. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環

注意事項：

- 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。
- 40.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。
 - 41.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_846.72_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。
 - 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積172.18平方公尺)與建照核定工程期限(57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。
 - 43.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
 - 44.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113年8月2日北市都建字第1136029091號函核准重建計畫，其獎勵容積為680.06平方公尺、容積獎勵額度為34.5%在案；實際使用獎勵容積為680.06平方公尺，容積獎勵額度為34.5%。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。
 - 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣46,619,540元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
 - 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銀_級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣13,985,626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。
 - 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銀_級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 13,985,626 元，並於領得使用執照2年內取得_銀_級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 48.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。
 - 49.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，經台北市土木技師公會113.11.27北土技字第1132004962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。
 - 50.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
 - 51.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
 - 52.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 53.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
 - 54.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
 - 55.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 - 56.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
 - 57.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
 - 58.土地複丈成果圖應於放樣勘驗前完成同現況測量圖編號5-10點之補測。



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112年05月10日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、依都市發展局114年03月11日北市都建字第1146090936號函(技術抽查)改正事項：

(一)、汽車升降機等候空間不得占用騎樓。(3-7) (取消汽車升降機等候空間，詳A204_一層平面圖)

二、自行變更項目：

(一)、地下三層平面圖：車位編號配合修正、樓梯階數配合修正、增設D5、D16位置調整、人孔位置調整、取消1控捲門SD1、捲門SD1尺寸修改。

(二)、地下二層平面圖：車位編號配合修正、樓梯階數配合修正、D4位置調整。

(三)、地下一層平面圖：SD6位置調整、增設SD7。

(四)、一層平面圖取消6M*6M等候空間。

(五)、專有共用平面圖配合修正。

(六)、剖面圖配合修正。

(七)、門窗圖配合修正。

(八)、倉儲式停車設備圖配合修正。

(九)、客貨升降機設備圖配合修正、增設1個油管，電纜穿越孔。

(十)、地下室筏基設置平面圖配合修正。

(十一)、建築物安全維護設計圖配合修正。

(十二)、工程造價變更：原核准新臺幣89359073元，變更為86437973元。(減額2921100元)

(十三)、結構變更。

(十四)、地下三層樓層高度變更：原核准7.90公尺，變更為5.65公尺。(減額2.25公尺)

(十五)、開挖深度變更：原核准為21.25公尺，變更為19.0公尺。(減額2.25公尺)

(十六)、地質調查(鑽探)報告書變更

(十七)、停車空間變更：

1、自設汽車位：(室內)原核准7輛，變更為0輛。(減額7輛)

2、實設汽車位：(室內)原核准36輛，變更為29輛。(減額7輛)

(十八)、雜項工作物變更：

1、挖方變更：原核准為7148.29立方公尺，變更為6391.41立方公尺(減額756.88立方公尺)

(十九)、工程進度 0%。

三、特殊事項註記：

(一)、併案變更起造人公司地址：原地址為台北市大同區歸綏街171號2樓，變更為台北市大同區重慶北路二段185號12樓之1

四、其餘同原核准未變更。

注意事項：

第1次變更

變更概要

注意事項：

1. 第一次變更設計首次掛號日期：《114》年《04》月《15》日（法令適用日期：113年11月21日）。
2. 建築地點：大同區雙連里。
3. 實設空地《106.55》平方公尺。
4. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝傑》大地工程技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託審查案件，並經委審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。
9. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報基礎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章保證金新臺幣 13,985,626 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。
10. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報基礎版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 13,985,626 元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
11. 依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市土木技師公會《114年4月17日北土技字第1142001618》號函完成結構委託審查。



114. 5. 14

2/2