

# 中華工程股份有限公司 房地買賣預約單

建案名稱：

訂購日期 年 月 日

NO：

姓名		電話		身分證	
地址					
訂購戶別	戶別： 戶 樓 面積： 平方公尺(約 坪) [面積包含主建物、附屬建物(陽台及雨遮)及應持分之公共設施·雨遮不計價]				
	土地面積： 平方公尺(約 坪)				
	房地總價：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整				
訂購車位	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械車位(250*600cm)：地下 層；編號第 號·共 位				
	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械車位(250*550cm)：地下 層；編號第 號·共 位				
	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械車位(230*550cm)：地下 層；編號第 號·共 位				
	車位總價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整				
合計	總價款：新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整				
訂金	<input type="checkbox"/> 票據	付款銀行	卡號/支票號碼	金額	
	<input type="checkbox"/> 刷卡			新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
	<input type="checkbox"/> 現金	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		民國 年 月 日前應補足訂金	
	總計	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		仟 佰 拾 萬元整	
簽約日期	年 月 日	簽約應繳金額	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
特約事項	一、如買方僅繳付訂金之一部，應於本預約單簽約日前補足訂金。 二、買方簽約時應攜帶①本預約單、②預登記為產權名義人之身分證、印章一枚(法人則為變更登記事項表抄錄本及與變更登記事項表相同之公司大小章)、③簽約應付款項，赴賣方指定地點辦理簽約手續，如有證件、印章、款項等資料短缺，買方應於雙方約定期限前補齊資料並完成簽約手續，否則視為買方未完成簽訂買賣契約。 三、買賣雙方同意逾本預約單簽約日未補足訂金全額或未完成買賣契約簽訂，本預約單即為解除，自動失其效力，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方，賣方無息退還買方原繳付之訂金。 四、本預約單經銷售人員簽章、主管簽核，並加蓋收款單位專用章後始生效力。如買方與銷售人員間有任何約定，非經賣方書面同意，並於簽訂買賣契約時加註於雙方買賣契約書中，對賣方不生效力。 五、本預約單不得轉售第三人。 六、本戶之房屋面積、買賣條件、付款辦法及雙方之權利義務，悉以雙方正式簽訂之買賣契約書為準。 七、買賣契約簽訂後，本預約單失其效力，已繳訂金轉為買賣契約房地總價款之一部。 八、賣方已於 年 月 日將本案之契約書 本攜回閱讀。(契約書編號： )				
備註					
銷售單位章		銷售人員章		買方簽章	
專案章		不動產經紀人章			

一式四聯：第一聯買方收執；第二聯代銷公司收執；第三聯公司會計收執；第四聯營業處收執



中工焦詠|房地買賣契約書

姓 名：\_\_\_\_\_

戶 別：\_\_\_\_\_

車 位：\_\_\_\_\_

行 動：\_\_\_\_\_

## 履行個人資料保護法告知義務內容

中華工程股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項規定,向 台端告知下列事項,請 台端詳閱:

### 一、蒐集個人資料之目的:

為履行雙方買賣契約之約定,依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等),及提供公司其他建案資訊。

### 二、蒐集個人資料之類別:

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等,其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

(一) 期間:出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限及個案推出期限。

(二) 地區:中華民國境內。

(三) 對象:本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四) 方式:以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、依據個資法第三條之規定,台端就公司保有 台端個人之資料得行使下列權利:

(一) 查詢或請求閱覽。

(二) 請求製給複製本。

(三) 請求補充或更正。

(四) 請求停止蒐集、處理或利用。

(五) 請求刪除。

### 五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料:

台端得自由選擇是否提供相關個人資料,惟 台端如拒絕提供相關個人資料,本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人: \_\_\_\_\_ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：中華工程股份有限公司

茲為【中工雋詠】社區房地買賣事宜，經雙方合意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 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：中華工程股份有限公司

## 第二條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、本契約所有條款經雙方審閱確認，買賣雙方了解並同意一切權利義務均以本契約所載為準，未以書面載明於本契約之任何口頭承諾或約定概不生效力；但買方對賣方、其代理人或銷售人員於購屋過程中所為之具體說明、承諾或廣告資料，如能證明內容真實且為買方所信賴者，亦應視為本契約之一部分。

## 第三條 房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：
 

座落於台北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 筆土地，面積共計 2,212 平方公尺（約 669.13 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。
- 二、房屋坐落：
 

同前項土地內【中工雋詠】，編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋第\_\_\_\_\_戶（共計\_\_\_\_\_戶）（建造執照核准影本如附件一，該戶房屋平面圖影本如附圖一），為主管建築機關台北市政府都市發

展局核准 113 年 5 月 29 日 113 建字第 0108 號建造執照。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車位，為地下第\_\_\_\_\_層平面式停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位係登記為共有部分無獨立權狀。編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格為長\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_公尺、寬\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_公尺、高\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），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，依第二款之比例計算之（計算方式及持分比例詳附件二）。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二（惟實際以地政機關登記面積為準）。
- (二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算式為：買方購買之停車空間面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺占共有部分總面積 9,801.76 平方公尺之比例為十萬分之\_\_\_\_\_。
- (三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

## 第 四 條 房地出售面積及認定標準

### 一、土地面積：

買方購買【中工雋詠】\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分（含不含汽車停車空間之土地持分，每位汽車停車位土地持分為十萬分之十）面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_。計算方式係以買受專有部分建物面積占全區專有部分建物總面積之比例計算（權利範圍及持分計算方式詳附件二）；如因土地分割、合併或地籍圖重測、面積更正或地號增減等，雙方同意依新地號、新面積辦理產權登記。

### 二、房屋面積：

本房屋面積（不含汽車停車空間）共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）包含：

（一）專有部分面積：

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

1. 主建物面積：

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

2. 附屬建物面積：

計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_

坪），包括：

（1）陽台：計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）

（2）中華民國 107 年 01 月 01 日前已申請建造執照者，其屋

簷：計 X 點 X 平方公尺（約 X 點 X 坪）及雨

遮：計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分面積：

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

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約為\_\_\_\_\_％。

三、本房屋面積（含汽車停車空間）共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

四、前三項所列面積與地政機關登記面積如有誤差時，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、本建物共有部分項目包含不具獨立權狀之汽車位停車空間面積 5,467.32 平方公尺（由購買汽車停車位者依比例持分，計算方式詳附件二）及第二項所列全部共有之項目、第四項一部共有之共有部分及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本建物全部共有之共有部分面積扣除前項汽車停車空間面積外，面積餘 4,334.44 平方公尺（約 1,311.17 坪），由本建物全體區分所有權人依比例持分之，包括：

（一）地下層：機房、電氣/弱電管道、水箱、雨水機房、水箱、泵浦機房、消防機房、給水/消防管道、梯廳、緊急升降機、無障礙電梯、排風機房、進風機房、無障礙樓梯安全梯、無障礙

車位、機車停車位、台電配電室、電錶室、電信機房、垃圾暫存區、垃圾車暫停車位、緊急發電機室等。

(二)地上層：警衛室、儲藏室、排煙室、特別安全梯、無障礙樓梯戶外安全梯、緊急升降機、無障礙電梯、管委會使用空間、發電機進風、無障礙樓梯安全梯、梯廳兼排煙室等。

(三)屋突層：排煙機房、無障礙樓梯戶外安全梯、梯廳、無障礙電梯、消防水箱、水表室、電梯機房、水箱等。

三、前項全部共有之共有部分權利範圍係依買受專有部分面積與本社區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「中工雋詠」全部共有之共有部分面積乘以該權利範圍而為計算（面積持分計算方式詳附件二）；本建物依本條第一項、第二項、第四項共有部分合計之共有部分總面積 9,801.76 平方公尺。本建物之專有部分總面積計 11,006.20 平方公尺(約 3,329.38 坪)。

四、本社區二層至十五層之梯廳面積分別登記為一部共有之共有部分，由當層各戶按各戶專有部分面積/當層專有部分總面積之比例計算共同持有。(面積持分計算方式詳附件二)

五、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差則依第六條規定處理。

六、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

## 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、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋

時結算。

- 三、前項之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三（含）以上者，買方得解除契約。
- 四、本條所涉面積如有誤差，鑑於本案屬於都市更新事業計畫，且係依相關法令於中華民國 107 年 1 月 1 日前申請事業計畫者，預售階段之兩遮面積雖得計入坪數，惟不得計入價格，故雙方同意兩遮無差額補償。

## 第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(本價款  
含不含車位價款，另含營業稅在內)。

### 一、土地價款：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

### 二、房屋價款：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰  
 \_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟  
 \_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

2.附屬建物-陽台：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰  
 \_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾  
 \_\_\_\_元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

四、前開價款不含第二十一條稅費負擔之約定之費用。

## 第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由○○（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

一、本預售屋將價金交付信託，由「華南商業銀行股份有限公司」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。

二、前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方（詳附件六）。

三、信託專戶

戶名：

帳號：

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。

## 第九條 付款條件、方式及逾期付款處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定附件三「房地付款明細表」約定於各期工程完工後，接獲賣方書面繳款通知書七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之，惟簽約時已完成之工程期別款項不在此限。
- 二、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。
- 三、買方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十四條「違約之處罰」規定辦理，但前項情形經賣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

- (一)本建物地下層共四層，總面積 7,564.76 平方公尺(約 2,288.34 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 5,467.32 平方公尺(約 1,653.86 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)地下層第一、二層無障礙汽車位三位(車位編號：B1-128、B1-129、B2-101)為社區共用車位。無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
- (三)地下第一層機車停車位屬於全區共同使用之一部分，由本社區全體所有權人持分共有，買方同意賣方日後交由本社區管理委員會管理之。
- (四)本建物地下層之汽車停車空間，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益及處分之權。對於劃定範圍外，不得主張前開權利。
- (五)汽車停車位之所有權人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及其他必要之費用等；緊急時應供防空及避難之

用。

- (六)未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價款並不包含汽車停車位之價款，且所購買房屋坪數之地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積；未購買汽車停車位者，確認對地下室汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- (七)本建物地下層停車位周邊或上方所規劃之發電機室、進排風機、消防及汙排水等相關設施設備係依建築法令規定所留設，買方不得要求變更其位置。

## 二、法定空地

- (一)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，除部分法定空地由緊鄰當戶之區分所有權人依法分管專用（範圍詳附圖三）外，為區分所有權人共用；但部分區分所有權人無需使用該共有部分者，得予除外。專用使用權人之使用方式不得違反法令或區分所有權人會議決議之使用限制。
- (二)本大樓緊臨於A1戶及B1戶1樓之部分法定空地，因整體規劃之合理性，約定部分範圍為A1戶1樓及B1戶1樓專用，其約定專用範圍及位置詳參附圖三，惟不得有任何違章或破壞本大樓外觀之情事，且如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。
- (三)本建物地上一層自行車停車位買方同意賣方日後交由本社區管理委員會管理之。
- (四)本大樓一層之法定空地，不得有任何違章、堆積雜物或破壞本大樓外觀之情事，如違反時將依據區分所有權人大會之決議處理。

## 三、屋頂平臺、露臺及突出物

- (一)共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- (二)本大樓規劃於2樓A3戶、A4戶、B3戶及B4戶之露臺，因使用管理之合理性及安全性考量，約定為各該緊鄰戶別管理專用，其位置詳參附圖三，惟不得有任何違章或破壞本大樓外觀之情事，且如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則

必須無條件開放使用。

- 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
- 五、法定空地、非屬避難之屋頂平台，應依前述分管協議及附件五「住戶管理規約」之規定方式使用，買方嗣後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣標的物如有出租、出借、處分或移轉時，買方與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定，均有遵守之義務，如有違反者，應對因此而受損害之人負一切損害賠償責任。

買方確認本條同意並簽章：\_\_\_\_\_

#### 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附件四之「建材設備表」施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件四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。
- 五、有關供水、供電、排水管線、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計並依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方並同意按其設置目的善加管理及維護。
- 六、買方瞭解各戶室內樑柱位置、各機電系統主管線工程、排水管線

及各樓層之消防設備配置均需依主管機關核准之建造執照圖說及其他相關圖說施作，買方不得要求變更樑柱、機電主系統管線、排水管線或消防設備位置。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 12 月 26 日之前開工，民國 119 年 1 月 29 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、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，雙方同意依「違約之處罰」規定處理。
- 三、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定賣方並應依第十四條之約定履行義務。
- 四、本建物之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買賣雙方同意以領取使用執照日為完工日，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

## 第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方變更：
  - (一)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限（浴室、廚房及瓦斯管線位置不得變更），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。
  - (二)買方若要求變更室內隔間或裝修時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之（惟逾越賣方變更設計期限，則不受理），並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準（含變更圖說）；此

項變更之要求以一次為限且不得要求提供材料交由賣方代為施工。辦理變更時買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。如需主管機關核准時，買方應依規定申請，否則視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。

- (三)工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於完成追加減帳簽認後，自接獲賣方正式通知繳款日起十日內繳清工程追加款始為有效；若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清，若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## 二、賣方變更：

- (一)本建物之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求，辦理變更設計。
- (二)本建物所需之供水、供電、電信、消防、瓦斯等設備及管線鋪設位置，依照主管機關核發建築圖說之標誌位置、數量設置，倘該承辦公用事業主管機關或主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，買方同意賣方配合為之。
- (三)本契約之建築物，賣方就未出售之戶別於必要時辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計如有平面格局及設備變更，應經雙方協議並書面確認，且不得影響結構安全及建築品質。

## 第十四條 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、買方應於賣方通知驗屋日起七日內配合辦理驗屋手續。
- 三、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，就本約所載之房屋如發現有瑕

疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，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（計新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整），於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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

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

## 第十五條 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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得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，依第二十一條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。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請臺北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前項規定，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、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押權時亦為抵押權之

義務人；買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，若因此而無法辦理產權登記及貸款，經賣方催告後，逾期仍無法配合時，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

五、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，應繳清房地產權移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。
- (二)應於賣方通知期限內提出辦理所有權移轉登記及貸款之相關文件（含抵押設定之必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方、票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍、免除作成拒絕證書，票面金額與附件三「房地付款明細表」銀行貸款同額之擔保本票予賣方。賣方取得金融機構撥付貸款金額後，應於交屋時無息返還該紙擔保本票予買方。
- (三)本項各款應付費用如以票據支付，應在辦理房地產權移轉登記前全部兌現。

六、本戶房地產權辦理登記、移轉及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供或補足費用，若因買方延誤或不協辦而逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 第十六條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。於交屋時雙方應履行下列各款義

務：

- (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
  - (二)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。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款（含貸款、交屋保留款、因逾期付款加計之利息、滯納金、稅款等相關費用等）及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶房屋之土地及建物所有權狀、房屋保固卡、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規費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書則無需返還。
- 三、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對買方之產權憑證有留置權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事責任外，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 四、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方未繳清全部款項及辦妥一切交屋手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕其進入工地；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 六、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 七、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任。

## 第十七條 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、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於本社區第一戶交屋日起委由賣方聘任之公寓大廈管理維護公司維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。
- 三、賣方應依相關法令協助本社區全體區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，買方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 四、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。前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。
- 五、另有關共同使用部分及其附屬設施設備等公共設施部分，亦同時由賣方準備項目及清冊辦理移交。
- 六、為維持本社區良好秩序、公共安寧及確定全體區分所有權人之權利義務關係，買方願簽具並遵守附件五「住戶管理規約」草約之規定。買方了解並同意，附件五住戶管理規約之草約經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。
- 七、賣方依據公寓大廈管理條例之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：
  - (一)得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
  - (二)買方應於進場裝修前繳交裝潢保證金新台幣貳拾萬元整及裝潢管理費每日計新台幣壹佰伍拾元整，俟裝潢完成後若有污損社區任何設施時願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用由裝潢

保證金中扣除，若有不足時買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後，始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。

(三)於賣方代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且該管理屬於公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意於交屋日起按月繳交，但考量全體住戶權益及社區運作，依下列各項收費標準計算之費用：

1. 依各戶房屋之總坪數計算：暫訂每月每坪新台幣 120 元整。
2. 汽車停車位：暫訂每月每位新台幣 600 元整。
3. 機車停車位：暫訂每月每位新台幣 100 元整。

代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施水費、電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等)，由賣方按依法提列之公共基金作為前述代理管理期間公共費用支出。該管理維護費用於賣方擔任本社區管理負責人期間，由賣方負保管之責，至本社區管理委員會成立或選任管理負責人且公共設施點交完成之日止，扣除代管期間之所有管理維護費用後，若有餘額則無息移交管理委員會或選任之管理負責人依法管理運用之。

## 第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，除賣方能證明有可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，未涉及結構防水保固五年；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、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建

材及設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電、未涉及結構防水等）保固一年。

- 三、前兩項規定賣方能證明有可歸責於買方或本社區其他住戶之使用、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、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等），賣方能證明有可歸責於買方不當使用等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任；另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性零件材料、電梯定期保養、植栽維護剪修保養等）應由買方自行負擔，不在保固範圍內。
- 五、上述保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 六、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入買方室內進行修繕時，買方應無條件同意，惟因修繕而導致毀損時，由修繕人員負擔之。但各戶室內專為便於修繕而設置之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因修繕需要而致部分毀損時，由買方自行負責修復。

## 第十九條 貸款約定

第七條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整（以下簡稱預定貸款金額），買方得依下列方式給付予賣方：

### 一、不辦貸款

（一）買方就預定貸款金額，如不辦理貸款，應依下列約定給付賣方：

1. 買方得於辦理產權移轉用印前，開立未繳相當於貸款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，作為賣方取得買方未繳貸款款項之擔保。
2. 本契約買賣標的辦理產權移轉時，買方應於接獲通知日起七日內繳交未繳相當於貸款之金額予賣方。

(二)有下列情形之一者，視為買方不辦理貸款，買方即應依賣方通知之繳款期限內以現金、匯款或即期票據一次付清。

1. 買方逾通知辦理貸款期限未前來辦理貸款者；
2. 買方減少貸款金額。

## 二、委辦貸款

由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付者，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。

(一)前述由賣方洽定辦理之貸款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，處理方式如下：

- (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期付款清償。
- (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意以原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
- (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約；買方解約時，賣方應將已收價款一次無息返還買方。

3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額

(二)前款買方分期攤還之總金額，買方同意以本買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於金融機構順位）抵押予賣方，惟該設定抵押（含日後清償之抵押權塗銷登記）之費用除可歸責於賣方事由應由賣方負擔外，其餘應由\_\_\_\_方負擔。該本息平均攤

還支付方式，由買方於產權移轉登記前開立免除作成拒絕證書、禁止背書轉讓之擔保本票交予賣方按月兌現，並同時提供賣方相關設定抵押證件及書類等，以為所開立之同額本票按月兌現之確保。

### 三、自洽貸款

如買方預定 全部或部分預定貸款金額擬向金融機構貸款繳付時，得由買方自洽金融機構貸款，買方並同意遵守以下規定：

- (一)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)為擔保本條貸款之給付，買方應於賣方通知辦理產權移轉作業時，開立禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書、且與貸款金額同額之本票（以下同）。賣方應於承貸金融機構撥付貸款時將本票無息返還買方。

四、為擔保本條貸款之給付，買方應於賣方通知辦理產權移轉作業時，開立禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書、且與貸款金額同額之本票（以下同）。賣方應於承貸金融機構撥付貸款時將本票無息返還買方。

五、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，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。

六、如可歸責於買方之事由，致賣方遲延或未能取得貸款時，買方除應依本條第二項第(一)款規定辦理外，未依前開規定付款者賣方並得逕行就擔保本票行使權利。

七、買方充分認知銀行貸款為本契約買賣價金之期款而非交屋款，本契約有本條貸款約定者，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成後撥付賣方，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構暫停、延遲或終止撥付貸款予賣方。

## 第二十條 房地轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主

管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，如欲將本契約轉讓他人時，須事先以書面通知賣方，惟賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理（轉讓手續以簽立「讓渡證明書」方式辦理，本契約不再更名簽訂）。
- 三、前項之轉讓，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親間或二親等內旁系血親之轉讓免收手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_之手續費（最高以萬分之五為限），其受讓人則需繼受買方已履行本契約各條款項之權利義務。
- 四、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得轉讓或供予第三人做為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。

## 第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例、稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅（買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 五、瓦斯管線費（本契約預售屋基地範圍外，銜接公用事業外管線之瓦斯管線費）、有線電視線路施工費及各項政府或公用事業單位

等所開具之稅規費等由\_\_\_\_\_方負擔。

- 六、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。買方若要求本契約辦理公證時，公證費用由\_\_\_\_\_方支付。
- 七、以上稅規費暨其他費用應由買方依約或依習慣負擔部分，無論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之；買方應於賣方辦理產權移轉登記手續時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 八、如買方未依期限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分，均由買方負擔。

買方確認本條同意並簽章：\_\_\_\_\_

## 第二十二條 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。

## 第二十三條 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，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息一次退還買方。

## 第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併返還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於15%）違約金。但該賠償之金

額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、買方違反有關第九條「付款方式及逾期付款處理方式」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。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除得依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十五條 代刻印章

- 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）本契約房地所有權移轉、抵押權設定登記之申報或變更及金融機構撥款委託書及貸款相關書類。
  - （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條授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，若因此造成賣方之損失，概由買方負責。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

## 第二十六條 契約當事人及效力

- 一、本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人及管理人等一切權利繼受人。於本房地及汽車停車位產權移轉登記予買方後，買方如將本房地及汽車停車位轉讓予第三人或使第三人為使用時，應將本契約之一切權利義務明確告知繼受者或使用人，並要求其遵守本契約之內容，且受讓人或使用人不得以不知有本契約內容或以無可得知為由有所爭議。如因此致生賣方或本大樓其他區分所有權人之損害時，買方同意與其受讓人或使用人負連帶損害賠償責任。



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

### 第三十三條 其他約定事項

- 一、賣方及賣方委託之銷售公司或人員以銷售為目的，得無償優先使用及帶領客戶參觀本社區管理委員會使用空間、門廳、中庭、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層等公共空間，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由或透過區分所有權人會議決議或以其他任何方式禁止使用及參觀，惟賣方應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 二、買賣雙方同意本契約之騎縫章，由賣方使用字樣：『中華工程股份有限公司銷售簽約騎縫章』之印章為騎縫章。
- 三、買方未於賣方通知日起七日內履行第十五條第四項、第五項之約定時，賣方得不辦理產權移轉登記；如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依第十五條第六項規定辦理。
- 四、買賣雙方依約定解除契約後，倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有(以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代為委任】，逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定)。
- 五、依消防法規定，本社區緊急逃生緩降機及門口緩降機指示燈箱設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，不得要求變更逃生緩降機設置位置【本案依規定於10樓(含)以下設逃生緩降機，分別位於A1戶02樓、A2戶08/09/10樓、A3戶05/06/07樓、A4戶03/04樓、B1戶02/03樓、B2戶08/09/10樓、B3戶05/06/07樓、B4戶04樓的陽台】。

### 第三十四條 建照附註事項

- 一、【中工雋詠】社區留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確表示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更

使用。

- 二、有關機電設備空間、機房、陽台、屋頂平台、公共空間與各挑空樓層部分，納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，一律禁止陽台加窗或加設鐵窗，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 三、建築物於未來增、修、改建、室內裝潢施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防房審查。
- 四、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- 五、建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

- 附 件 一、建造執照影本  
附 件 二、房地及汽車停車空間面積說明  
附 件 三、房地付款明細表  
附 件 四、建材設備表  
附 件 五、住戶管理規約  
附 件 六、預售屋買賣價金信託契約書

- 附 圖 一、房屋平面圖  
附 圖 二、車位平面圖  
附 圖 三、法定空地約定專用分管範圍示意圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：

行 動 電 話：

E - M A I L：

賣 方：中華工程股份有限公司

代 表 人：周志明

統 一 編 號：75094900

公 司 地 址：台北市松山區東興路12號6樓

公 司 電 話：(02) 8787-6687

不動產經紀業者：

代 表 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不動產經紀人：

經紀人證書字號：

銷 售 人 員：

營業員證書字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一、建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0108號			
起造人姓名	中華工程股份有限公司 負責人：周志明			住址	10570台北市松山區新聚里東興路12號6樓		
設計人姓名	胡濬虔			事務所名稱	原大聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅			幢層數	1幢2棟地上15層地下4層 共19層120戶		
建築地點	地址	南港區東新里向陽路120巷19號2樓 共60筆 詳見附表					
	地號	南港區南港段三小段0316-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	993.09m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	19008.82m <sup>2</sup>			面積	其他	2212.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年05月29日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起61個月內竣工		
工程造價	\$ 278,864,991 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	1807.86	4.8	防空避難室兼停車場空間共40筆(詳見附表)				
總計:							19008.82 m <sup>2</sup>
備註：工程要項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十三年五月二十九日							

1. 工程進行時請隨時向本局及空管中心報告工程進度並定期辦理。
2. 凡屬公共安全條例第102條、建築法第88、113、89條處罰。



## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0108號

建築地點：南港區東新里向陽路120巷19號2樓

南港區東新里向陽路120巷19號4樓

南港區東新里向陽路120巷19號

南港區東新里向陽路120巷21號3樓

南港區東新里向陽路120巷21號5樓

南港區東新里向陽路120巷23號2樓

南港區東新里向陽路120巷23號4樓

南港區東新里向陽路120巷23號

南港區東新里向陽路120巷25號3樓

南港區東新里向陽路120巷25號5樓

南港區東新里向陽路120巷27號2樓

南港區東新里向陽路120巷27號4樓

南港區東新里向陽路120巷27號

南港區東新里向陽路120巷29號3樓

南港區東新里向陽路120巷29號5樓

南港區東新里向陽路132巷20號5樓

南港區東新里向陽路132巷24號5樓

南港區東新里重陽路20號2樓

南港區東新里重陽路20號4樓

南港區東新里重陽路22號2樓

南港區東新里重陽路22號4樓

南港區東新里重陽路22號

南港區東新里重陽路24號4樓

南港區東新里重陽路26號3樓

南港區東新里重陽路26號5樓

南港區東新里重陽路28號2樓

南港區東新里重陽路28號4樓

南港區東新里重陽路28號

南港區東新里重陽路30號

南港區東新里向陽路120巷19號5樓

南港區東新里向陽路120巷21號2樓

南港區東新里向陽路120巷21號4樓

南港區東新里向陽路120巷21號

南港區東新里向陽路120巷23號3樓

南港區東新里向陽路120巷23號5樓

南港區東新里向陽路120巷25號2樓

南港區東新里向陽路120巷25號4樓

南港區東新里向陽路120巷25號

南港區東新里向陽路120巷27號3樓

南港區東新里向陽路120巷27號5樓

南港區東新里向陽路120巷29號2樓

南港區東新里向陽路120巷29號4樓

南港區東新里向陽路120巷29號

南港區東新里向陽路132巷24號3樓

南港區東新里向陽路132巷26號2樓

南港區東新里重陽路20號3樓

南港區東新里重陽路20號

南港區東新里重陽路22號3樓

南港區東新里重陽路22號5樓

南港區東新里重陽路24號2樓

南港區東新里重陽路24號

南港區東新里重陽路26號4樓

南港區東新里重陽路26號

南港區東新里重陽路28號3樓

南港區東新里重陽路28號5樓

南港區東新里重陽路30號2樓



## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0108號

建築地點：南港區東新里重陽路30號3樓

南港區東新里重陽路30號4樓

南港區東新里重陽路30號5樓

南港區東新里重陽路120巷19號3樓

地號：南港區南港段三小段0316-0000號

南港區南港段三小段0316-0002號

南港區南港段三小段0319-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：1807.86㎡、高度：4.8M、用途：防空避難室兼停車空間

共通層地下002層、面積：1807.86㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下003層、面積：1807.86㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下004層、面積：1807.86㎡、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地上001層、面積：459.88㎡、高度：4.2M、用途：入口大廳；第二組(H2)集合住宅；(第十九組)(G3)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨)；(第二十組)(G3)一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及周邊設備；管委會使用空間。

A棟地上002層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上003層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上004層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上005層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上006層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上007層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上008層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上009層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上010層、面積：375.38㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上011層、面積：375.38㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上012層、面積：375.38㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上013層、面積：375.38㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上014層、面積：375.38㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟地上015層、面積：375.38㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

A棟突出物001層、面積：61.35㎡、高度：3.2M、用途：(樓梯間)(機房)

A棟突出物002層、面積：61.35㎡、高度：2.9M、用途：(樓梯間)(機房)

A棟突出物003層、面積：61.35㎡、高度：2.9M、用途：(樓梯間)(機房)(水箱)

B棟地上001層、面積：459.88㎡、高度：4.2M、用途：入口大廳、管委會使用空間、(H-2)第2組：集合住宅、(G-3)第19組：一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨)、(G-3)第20組：一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及周邊

B棟地上002層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

B棟地上003層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

B棟地上004層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

B棟地上005層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

B棟地上006層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

B棟地上007層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅

B棟地上008層、面積：374.06㎡、高度：3.2M、用途：第二組(H2)集合住宅



## 臺北市都市發展局建造執照附表

113建字第0108號

建築物概要: B棟地上009層、面積:374.06㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅	B棟地上010層、面積:375.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅
B棟地上011層、面積:375.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅	B棟地上012層、面積:375.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅
B棟地上013層、面積:375.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅	B棟地上014層、面積:375.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅
B棟地上015層、面積:375.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組(H2)集合住宅	B棟突出物001層、面積:61.35㎡、高度:3.2M、用途:(樓梯間)(機房)
B棟突出物002層、面積:61.35㎡、高度:2.9M、用途:(樓梯間)(機房)	B棟突出物003層、面積:61.35㎡、高度:2.9M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物: 圍牆:長度88.95m、高度1.5m

### 適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項:

1. 首次掛號日期:《112》年《10》月《13》日(法令適用日期:104年12月28日)。
2. 建築地點:南港區東新里。
3. 實設空地《1218.91》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於中領使照前完成綠化。
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:《中聯工程顧問股份有限公司》,技師:馬鎮平大地工程技師。
7. 本場所請依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保,並列入產權移轉交代。
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,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。
9. 已領得拆除執照:112拆字第0110號拆除執照。
10. 申請拆除建物為海砂屋。
11. 本案係屬都市更新權利變換案件,建築物在拆除前,對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍),起進人應能與不同意戶充分溝通協調,並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後,始得拆除。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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。
14. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於中領使照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 升降機《4》部。
16. 升降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
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. 本案係都市更新案件,經本府1091021北市府字第10970090283號函核備都市更新事業計畫,1120711府都新字第11260042513號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
22. 實施者申報一樓樓版勘驗前,應檢具取得之候選綠建築證書相關文件,並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致,實施者始得申報一樓樓版勘驗;倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
23. 實施者申請使用執照,其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致,始得核發使用執照,倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。
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\_\_\_\_\_368.10\_\_\_\_\_平方公尺,屋頂平臺綠化面積為\_\_\_\_\_344\_\_\_\_\_平方公尺。
25. 本案為非公有新建建築物應取得候選等規綠建築證書,並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵,其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次區滿有效期間

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0108號

## 注意事項：

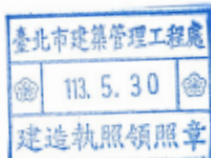
- 前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 26.認養事項：人行道認養，經本府112年05月16日，北市工新管字第1123042422號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 27.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛工處審核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審核可文件。
- 28.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 29.中報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審核可。
- 30.適用臺北市基地開發排水雨水下水道道流量標準案件，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.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。
- 32.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- 33.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於中報開工時連同施工計畫書檢備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 34.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 35.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 36.建造執照(含雜項執照)，承造人應於中報放樣前上網中報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段中報廢棄物流向或取得免中報廢棄物清理計畫之證明。
- 37.建造執照(含雜項執照)於中報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段中報土方流向。
- 38.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。
- 39.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 40.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 41.依本府都市發展局104年06月18日北市都建字第10467554300號函核准原建築容積。地上層樓地板面積為5052.96平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺，原建築容積合計為5052.96平方公尺。
- 42.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、主要構架範圍)及施工方法報告，經(112)北結師檢(十四)字第1120763號函認屬可行；詳細結構設計應於中報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 43.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 44.(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。
- 45.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。
- 46.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)
- 47.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。
- 48.容積獎勵：
- 申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積：本案給予507.91平方公尺之獎勵額度(法定容積10.21%)。使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確表示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。
  - 申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積：本案給予298.62平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於中報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0108號

注意事項：

- 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。
- 49.本案係都市更新案件，經本府1091021北市府字第10970090283號函核備都市更新事業計畫，1120711府都新字第11260042513號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 建築管理：
  - 1.有關財務計畫提列「地質改良工程費用」27,101,429元之特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
- 施工管理：
  - 1.本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
  - 2.有關建物拆除事宜，請本市建築管理工程處於建造執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。
- 使用管理：
  - 1.無障礙汽車位3輛(車位編號B1-128、B1-129、B2-101)為社區共用車位。無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，請於住戶規約中載明。
  - 2.本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
  - 3.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。
  - 4.本案認養北側公有人行道，請實施者依規定向本府工務局新建工程處辦妥認養相關事宜。



## 附件二、房地及汽車停車空間面積說明

### 一、土地持分面積計算方式說明如下：

#### (一)房屋土地持分

當戶房屋應有之土地持分面積為基地總面積扣除下述汽車停車空間應分配之土地持分後，其餘土地面積依地政機關核發建物測量成果圖之買受專有部分建物面積占全區專有部分建物總面積之比例計算持分。

#### (二)汽車停車空間土地持分

地下一至四層規劃車位共計 144 個汽車停車位，除無障礙車位及垃圾暫停車位不分攤土地持分外，其餘 141 個汽車停車位，每一個汽車停車位之土地持分佔基地總面積 10/100,000，共計分配土地持分 1,410/100,000。

(三)上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(四)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

### 二、共有部分面積計算說明：

(一)本社區全部共有之共有部分面積除汽車停車空間面積 5,467.32 平方公尺(約 1,653.86 坪)，由購買汽車停車位者依比例持分外，其餘面積約 4,334.44 平方公尺(約 1,311.17 坪)由本案全體區分所有權人依比例持分之，項目詳如下列：

1. 地下層：機房、電氣/弱電管道、水箱、雨水機房、水箱、泵浦機房、消防機房、給水/消防管道、梯廳、緊急升降機、無障礙電梯、排風機房、進風機房、無障礙樓梯安全梯、無障礙車位、機車停車位、台電配電室、電錶室、電信機房、垃圾暫存區、垃圾車暫停車位、緊急發電機室等。
2. 地上層：警衛室、儲藏室、排煙室、特別安全梯、無障礙樓梯戶外安全梯、緊急升降機、無障礙電梯、管委會使用空間、發電機進風、無障礙樓梯安全梯、梯廳兼排煙室等。
3. 屋突層：排煙機房、無障礙樓梯戶外安全梯、梯廳、無障礙電梯、消防水箱、水表室、電梯機房、水箱等。

(二)本社區二層至九層梯廳面積各約 27.70 平方公尺(約 8.38 坪)；十層

至十五層梯廳面積各約 42.78 平方公尺(約 12.94 坪)，均分別登記為一部共有之共有部分，由當層各戶按各戶專有部分面積/當層專有部分總面積之比例計算持分共有。

### 三、房屋面積計算方式說明：

- (一)全部共有：各戶持分比例=各戶專有部分面積÷全棟專有部分總面積。
- (二)一部共有：各戶持分比例=各戶專有部分面積÷當層專有部分總面積。
- (三)各戶共有部分之持分面積=各該共有部分面積×持分比例之和，購買汽車停車位者加計停車空間面積×購買之停車位規格面積占停車位規格總面積之比例。
- (四)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

### 四、汽車停車空間面積計算方式說明：

- (一)汽車停車空間包含停車位、車道、坡道等必要空間，面積共計：5,467.32 平方公尺(約 1,653.86 坪)，該面積約占其共有部分總面積 9,801.76 平方公尺之比例之十萬分之 55,779。
- (二)長 6 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺之車位，共有部分面積持分範圍為 432/100,000，面積 42.34 平方公尺。
- (三)長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺之車位，共有部分面積持分範圍為 396/100,000，面積 38.81 平方公尺。
- (四)長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺之車位，共有部分面積持分範圍為 365/100,000，面積 35.78 平方公尺。
- (五)地下一層長 6 公尺、寬 2.75 公尺、高 2.1 公尺之無障礙車位，不在本汽車停車空間共有部分面積持分範圍(該車位列為全部共有)。
- (六)地下二層長 6 公尺、寬 3.5 公尺、高 2.1 公尺之無障礙車位，不在本汽車停車空間共有部分面積持分範圍(該車位列為全部共有)。

### 五、房屋面積依下列方式計算：

- (一)建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- (二)建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
- (三)附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- (四)有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

六、專有共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

## 附件三、房地付款明細表

【中工雋詠】付款分期表								
房屋：	A3-13F			車位：地下	*	層	*	號
					*	層	*	號
								單位：元
款項名稱		項目	房屋款	土地款	合計			
簽約金 (含訂金)		金額						
		大寫						
開工款		金額						
		大寫						
工 程 期 款	一樓底板完成		金額					
			大寫					
	上樑完成		金額					
			大寫					
	申請使用執照		金額					
			大寫					
產權移轉款 (含銀行貸款)		金額						
		大寫						
交屋保留款		金額						
		大寫						
合 約 總 價		0%	-	-	-			

## 附件四、建材設備表

### 一、結構

基礎採用連續壁及筏式基礎施工，建築結構採鋼筋混凝土構造，主結構混凝土強度達4000 psi (含)以上，基礎穩固結構系統對稱，經專業結構工程師以電腦精確計算，並由專業結構技師簽證確認。鋼筋無輻射污染、預拌混凝土經抗壓測試及氯離子檢測均符合國家標準證明。依臺北市政府主管機關核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防水與防火等均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 國家標準之規範。

### 二、建築外觀

用色及選材統籌由建築師規劃設計，使用外牆專用磚或山型磚搭配天然石材、金屬或玻璃飾材搭配燈光設計。

### 三、門廳、梯廳及公共區域

#### (一)一樓門廳

1. 地坪：採用天然石材或拋光石英磚搭配裝潢設計。
2. 牆面：採用天然石材或拋光石英磚，木作或金屬等建材搭配裝潢設計。
3. 平頂：採用造型天花板搭配燈具。
4. 大門：採用不鏽鋼搭配玻璃、木作或其他材質。

#### (二)二樓(含)以上梯廳

1. 地坪：採用冠軍、三洋、白馬國內品牌之拋光石英磚或國外品牌Iris/FMG之水磨石磁磚、陶匠之拋光石英磚。
2. 牆面：採用冠軍、三洋、白馬國內品牌之拋光石英磚或國外品牌Iris/FMG之水磨石磁磚、陶匠之石英磚。
3. 平頂：採用造型天花板刷乳膠漆及燈光整體設計處理。

#### (三)地下層梯廳

1. 地坪：採用冠軍、三洋、白馬國內品牌之拋光石英磚或國外品牌Iris/FMG之水磨石磁磚、陶匠之拋光石英磚。
2. 牆面：採用冠軍、三洋、白馬國內品牌之拋光石英磚或國外品牌Iris/FMG之水磨石磁磚、陶匠之石英磚。
3. 平頂：採用乳膠漆。

#### (四)公共樓梯

1. 地坪：鋪設樓梯專用防滑石英磚。
2. 牆面：採用水泥漆。
3. 平頂：採用水泥漆。

4. 扶手：室內梯採木質扶手搭配不鏽鋼欄杆，戶外梯採不銹鋼扶手欄杆。

#### 四、地下停車場及機房

1. 一樓通往地下一樓之停車場坡道鋪設車道磚。
2. 地下一樓至地下各樓車道採用環氧樹脂加金鋼砂處理，其餘停車平面及坡道地坪皆使用環氧樹脂加金鋼砂處理，牆面及平頂採水泥漆。
3. 車道入口設不銹鋼防水閘門，並採用快速電動捲門管制車輛進出，加設LED紅綠燈，車道轉彎處安裝反射鏡，並於適當位置設防撞條。

#### 五、電梯設備

1. 採台灣三菱、台灣奧的斯、崇友、日立永大、台灣通力廠牌之電梯，升降速度達105m/min，設有弱電系統樓控管制，門面以彩裝鋼板為主。
2. 安全規格：停電自動煞車系統，配合發電機運作不斷電；緊急備用光源，內裝攝影機連通社區警衛室；機坑設置彈簧緩衝器，備用電磁制動器防止斷裂失速；24小時電梯廠商緊急救援。

#### 六、室內建材

##### (一)門窗

1. 一樓店舖：
  - (1) 大門：不銹鋼落地門窗加電動捲門。
  - (2) 浴廁門：實心木門加通風百葉，設石材門檻。
2. 住宅：
  - (1) 玄關門：各戶採用鑄鋁複合防火門附電子鎖，設不鏽鋼門檻。
  - (2) 室內門：採實心木門附精美喇叭鎖或水平鎖。
  - (3) 浴廁門：實心木門加通風百葉，設石材門檻。
  - (4) 室外窗：採用YKK、不二太天、正新、錦鋅、中華(TOSTEM)品牌之氣密鋁窗及紗窗，部分玻璃採用6mm+6mm膠合節能玻璃。
  - (5) 陽台門：採用YKK、不二太天、正新、錦鋅、中華(TOSTEM)品牌之三合一通風鋁門。

##### (二)地坪

##### 1. 一樓店舖

室內地坪採用冠軍、三洋、白馬、台灣瑪摩(MML)、紅螞蟻、皮爾卡登國內品牌之磁磚，規格如下：

- (1) 室內：鋪貼80cm×80cm拋光石英磚。
- (2) 浴廁：鋪貼30cm×30cm防滑石英磚。

##### 2. 住宅

室內地坪採用冠軍、三洋、白馬、台灣瑪摩(MML)、紅螞蟻、皮爾卡登國內品牌之磁磚，規格如下：

- (1) 客廳、餐廳、臥室：鋪貼 80cm×80cm 拋光石英磚。
- (2) 廚房：鋪貼 80cm×80cm 拋光石英磚。
- (3) 浴廁：鋪貼 30cm×30cm 防滑石英磚。
- (4) 陽台：鋪貼 20cm×20cm 防滑地磚加防水處理。

### (三) 室內牆面

隔戶牆採 RC 牆施作，隔間牆採輕質隔間牆。

#### 1. 一樓店舖

- (1) 室內：塗刷得利或虹牌品牌之乳膠漆。
- (2) 浴廁：鋪貼 30cm×60cm 石英磚。

#### 2. 住宅

- (1) 室內：刷得利或虹牌品牌之乳膠漆並搭配踢腳板。
- (2) 浴廁及廚房：鋪貼冠軍、三洋、白馬、台灣瑪摩(MML)、蒂凡諾國內品牌之 30cm ×60cm 石英磚。

### (四) 平頂

#### 1. 一樓店舖

- (1) 室內：塗刷得利或虹牌品牌之乳膠漆。
- (2) 浴廁：採用防潮矽酸鈣板天花板，塗刷得利或虹牌品牌之防霉水性塗料。

#### 2. 住宅

- (1) 室內：塗刷得利或虹牌品牌之乳膠漆。
- (2) 廚房：採用防火矽酸鈣板天花板，塗刷得利或虹牌品牌之乳膠漆。
- (3) 衛浴：採用防潮矽酸鈣板天花板，塗刷得利或虹牌品牌之防霉水性塗料。
- (4) 陽台：防颱型鋁企口天花板。

### (五) 衛浴設備

#### 1. 一樓店舖

- (1) 馬桶：採 TOTO、HCG、CAESAR、KOHLER、I N A X 品牌之馬桶，並設小便斗。
- (2) 面盆：採 TOTO、HCG、CAESAR、KOHLER、I N A X 品牌之面盆，附單槍龍頭、檯面採人造石材(附明鏡、下設置物櫃)。
- (3) 衛浴配件：毛巾架、衛生紙架、置物架，並設置排風風機。設置瞬間型電熱水器附混合蓮蓬頭。

#### 2. 住宅

## (1) 馬桶：

主浴採用 TOTO、HCG、CAESAR、KOHLE R、I N A X 品牌之免治馬桶。  
客浴採用 TOTO、HCG、CAESAR、KOHLE R、I N A X 品牌之馬桶。

## (2) 面盆：採 TOTO、HCG、CAESAR、KOHLE R 品牌之面盆，附單槍龍頭(附明鏡、下設置物櫃)。

## (3) 浴缸：壓克力或鋼板琺瑯浴缸，搭配 HANSGROHE、HCG、CAESAR、KOHLE R、TOTO 品牌之恆溫沐浴龍頭。

## (4) 淋浴間：採用強化玻璃，搭配 HANSGROHE、HCG、CAESAR、KOHLE R、TOTO 品牌之沐浴龍頭，附大型花灑。

## (5) 衛浴配件

主浴：毛巾置物架、衛生紙架、並設置多功能暖風乾燥機。

客浴：毛巾置物架、衛生紙架、並設置多功能暖風乾燥機。

## (六) 廚具設備

## 1. 一樓店舖

預留廚具水電管路與電陶爐電源。

## 2. 住宅

(1) 櫥櫃採用 CleanUp、KOHLE R、IMPLUS、大雅、櫻花品牌，採美耐面板。

(2) 檯面採用耐熱抗菌人造石。

(3) 廚具採用櫻花、豪山、林內品牌之三口瓦斯爐台、隱藏式排油煙機、壁掛嵌入式或立式廚下型烘碗機、下嵌不銹鋼水槽、單槍式冷熱混合龍頭。

(4) 附愛惠普、波動能、Honey well 品牌之淨水器。

## 七、工作陽台(不含店舖)

設洗衣機專用水龍頭，預留洗衣機及烘乾機共同插座，於地板角落設置排水口。另加設昇降式曬衣架。

## 八、電器設備

1. 每戶獨立電表並採用單相三線式 110V/220V 電力供電，所有配管採用南亞、大洋廠牌之 PVC 管，電線電纜採用太平洋、華新麗華廠牌之線材。

2. 室內開關採用國際牌星光系列或三晰電工月光系列之大型面板，開關附夜間指示燈，各戶玄關門旁並設置一照明開關。

3. 各戶開關箱內裝置無熔絲開關。

4. 住家之客廳電視櫃處、冰箱處設置緊急插座(紅色)各一處；店舖設置冰箱插座與緊急插座(紅色)各一處；停電時，此插座可轉換至緊急發電電源。

5. 浴室、廚房檯面及陽台之供電迴路加設漏電斷路器。
6. 客廳、臥室設電視、電話、網路管線出線口。

## 九、給排水設備

1. 採間接供水，各戶獨立水表。
2. 工作陽台設水龍頭。
3. 屋頂及陽台之雨水管採用 PVC 管。廢水採用北污水核可之 PVC 管，污水採用污水專用鑄鐵管，並將污水、廢水分開設置，分流處理，噪音量小且排水順暢。
4. 冷、熱水管採用披覆不鏽鋼管，自來水揚水幹管採不鏽鋼材質。

## 十、公共服務系統規劃

### 1. 停車場自動化

- (1) 汽車入口處裝置長距離感應式讀卡裝置、感應線圈、攝影機監控、LED 燈號管制、柵欄機，搭配電動快速捲門。
- (2) 車道入口設不銹鋼防水閘門，並採用快速電動捲門管制車輛進出，加設 LED 紅綠燈，車道轉彎處安裝反射鏡，並於適當位置設防撞條。
- (3) 停車場加設一氧化碳偵測器、誘導式排風機及新鮮空氣引進設備，24 小時監控。

### 2. 住家自動化

- (1) 各戶室內設置電視對講機，住戶可自行設定安全或警戒狀況；各戶玄關門外，設門口對講機。
- (2) 主臥室設置緊急求救按鈕。
- (3) 廚房設置瓦斯偵測器。

### 3. 大樓設備自動化系統

緊急停電供電設備：設有緊急發電機組，將各公共設備(如電梯、各類泵浦、部分公共照明、消防設備及保全防盜系統等)納入緊急發電系統，確保重要系統供電無虞。

### 4. 監視系統

- (1) 社區一樓大廳、公共區域、電梯車廂、地下停車場、屋頂層及各主要出入口裝設監控攝影機。
- (2) 建築物圍牆設監視攝影系統。
- (3) 採智慧型監視系統於管理中心統一架設錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像。

### 5. 安全警報自動化

- (1) 地上一樓大廳入口及電梯車廂內裝設感應式讀卡機，以利門禁管制。地下

層停車場於進電梯廳處設置對講機。

- (2) 屋頂層安全門外與部分機房裝設對講機與管理員室連線。
- (3) 各自來水箱蓋設磁簧感應器，附鎖扣裝置予以管制。

#### 十一、電話、電視及網路設備

1. 大樓屋頂統一裝設數位電視共同天線系統，地上一樓預留有線電視引進管路。
2. 地下室各樓層加設行動電話強波器。
3. 各戶設置弱電整合箱，整合電視、電信、網路等訊號模組。  
光纖網路配至各戶弱電箱(FTTH)。

#### 十二、消防安全設備

1. 依消防法規規定之樓層各戶室內設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統。
2. 大樓均依消防相關法規設置「火災自動警報系統」、「滅火器」、「緊急廣播系統」、「安全標示系統」、「消防栓系統」、「自動灑水系統」、「停車場泡沫滅火系統」及「防火區劃」。
3. 依法設置消防栓箱及滅火器，火警綜合控制盤與管理中心連線。
4. 地下室停車場，依法設置自動泡沫滅火系統。
5. 梯廳及樓梯均設緊急照明燈，地下室門廳出口及停車場設避難方向指示燈，各層設乾粉滅火器。

#### 十三、空調系統

1. 社區大廳及公共休閒設施區域採用日立、三菱、國際、東元、禾聯品牌之獨立分離變頻空調系統。
2. 每戶預留空調套管及排水管(含店舖)。

#### 十四、特殊建材

1. 公共空間採 LED 燈管或節能型燈具。
2. 設雨水回收系統作為庭園花草等澆灌使用。
3. 設置德國Judo社區反沖洗雜質過濾淨水器。
4. 垃圾儲藏室設置垃圾冷藏櫃設備。

#### 特約事項：

1. 除本約約定得由買方選擇之項目外，其餘各項建材設備（如：磁磚）之品牌，式樣、尺寸顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，得由賣方統一選定。
2. 磁磚材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開材料

花色，應以施工當時所採用為準。

3. 地上一、二層門廳及屋頂層公共設施、各層梯廳等裝修設計，在不影響品質的前提下，賣方基於整體設計考量變更設計時，應取得買方同意後依法辦理變更設計及依主管機關核准後之圖說施工。

## 附件五、住戶管理規約

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

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

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，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。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利依相關法令，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。

（二）未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價款並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本社區之汽車停車空間除防空避難使用外並無其他任何使用權利，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人（或汽車停車空間買受人及其繼承人）或管理委員會，主張使用本公寓大廈汽車停車空間之任何權利或利益（包括持分所有權及管理使用權）。

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

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

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

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（係避免兒童或長者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（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定 實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，管理負責人或管理委員會應於\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

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，管理負責人或管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

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

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

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，該區分所有權人應於一個月內予以改善或回復原狀。

## 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) 定期會議每年召開一次(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

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

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

#### 三、開會通知

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

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

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

四、區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為

選擇 1. 之情形)

1. 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。
2. 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，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：。

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

設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五) 一般委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第層至第層名；自第層至第層名；自第層至第層名。
3. 採分棟劃分：棟名；棟名；棟名。
4. 採分區劃分：區名；區名；區名。
5. 管理委員名額之其他分配方式：。

#### 第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、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、財務委員及其他委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

#### (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

#### (三) 主任委員、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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。  
(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
5. 管理委員之其他選任方式：。

#### (二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：。

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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：。

三、管理委員之任期（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期年月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 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。

(2) 管理委員之其他罷免方式：。

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、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 應每二個月乙次。
  2. 應每個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為

選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 應有以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

（一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

（二）管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

（三）共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

（四）收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

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

- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本公寓大廈公告欄應設置於明顯可見處。

### 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總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整外，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下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

### 二、管理費之收繳

- (一) 管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算暫訂以每坪每月新臺幣\_\_\_\_\_元定額分擔、停車位以每位每月\_\_\_\_\_元定額分擔、機車位以每位每月\_\_\_\_\_元定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

- (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準，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，依管理委員會決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別），經十五天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

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

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

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、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：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。

- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：。

#### 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同意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同意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，區分所有權人會議授權，經管理委員會決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年度之\_\_月\_\_日起至當年度年\_\_月\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
  - 2. 應經經辦人、委員、委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - （一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - （二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - （一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - （二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - （三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - （四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
2. 住戶不得飼養動物。
3. 飼養動物之其他規定：。

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

### 第二十二條之一 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委

員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之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。管理負責人或管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理負責人或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、管理委員會保管之下列文件：。

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、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
  2. 其他送達方式：。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

## 第八章 特別約定事項

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，全體住戶承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得

- 視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 二、有關機電設備空間、機房、陽台、屋頂平台、公共空間與各挑空樓層部分，納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
  - 三、本大樓實際留設供人行走之地面道路面積共 557.51 平方公尺(包含車道及人行出入口)，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，供人行走之地面道路之位置與空間須維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
  - 四、地下層停車空間係以公共設施登記產權，各權利人按其車位產權持分擁有所有權，並按所有權狀所載之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，但不得依此干涉其他各戶應有之上述權利行使。如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。
  - 五、本大樓一層之法定空地，不得有任何違章、堆積雜物或破壞本大樓外觀之情事，如違反時將依據區分所有權人大會之決議處理。
  - 六、本大樓緊臨於 A1 戶及 B1 戶 1 樓之部分法定空地，因整體規劃之合理性，約定部分範圍為 A1 戶 1 樓及 B1 戶 1 樓專用，其約定專用範圍及位置詳參附圖三，惟不得有任何違章或破壞本大樓外觀之情事，且如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。
  - 七、本大樓規劃於 2 樓 A3 戶、A4 戶、B3 戶及 B4 戶之露臺，因使用管理之合理性及安全性考量，約定為各該緊鄰戶別管理專用，其位置詳參附圖三，惟不得有任何違章或破壞本大樓外觀之情事，且如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須無條件開放使用。
  - 八、無障礙汽車位 3 輛(車位編號 B1-128、B1-129、B2-101)為社區共用車位。無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
  - 九、地上一層自行車停車位之使用與管理由本社區管理委員會管理之。
  - 十、地下層第一層機車停車位屬於全區共同使用之一部分，由本社區全體所有權人持分共有，日後交由本社區管理委員會管理之。
  - 十一、住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，除經行政主管機關同意變更外，不得擅自變更或有違反其他區分所有權人共同利益之行為。
  - 十二、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

十三、依消防法規定，本社區緊急逃生緩降機及門口緩降機指示燈箱設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，不得要求變更逃生緩降機設置位置【本案依規定於10樓(含)以下設逃生緩降機，分別位於A1戶02樓、A2戶08/09/10樓、A3戶05/06/07樓、A4戶03/04樓、B1戶02/03樓、B2戶08/09/10樓、B3戶05/06/07樓、B4戶04樓的陽台】。

附件六、預售屋買賣價金信託契約書

華南商業銀行信託契約  
預售屋價金信託

契約編號：20251A0061-0

簽約日期：114. 7. 15

## 華南商業銀行信託契約書

契約編號：20251A0061-0

立契約書人：

委託人：中華工程股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

關係人：中華建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市南港區南港段三小段 316、316-2 及 319 地號等 3 筆土地之開發案所為之專案（建造執照號碼：113 建字第 0108 號，下稱「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。為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託丙方（即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案工程進度、付款憑證及預售價金交付信託等查核事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- 一、 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- 二、 信託專戶收支之帳務管理；
- 三、 受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：

信託專戶：受益人為甲方

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-中工雋詠

開戶機構：華南銀行忠孝東路分行

帳號：120-10-009098-5

受益比例：甲方 100%

- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

（一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。

（二）其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。

- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定、本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料先經丙方查核無誤並出具查核報告後，再將書面申請連同該查核報告交由乙方複核後辦理撥付。營造廠承攬合約如包括工程預付款，應由甲方自行支付，俟各部分實際工程進度完成，甲方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。
- 四、前述付款流程得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，甲方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲方之支存帳戶。如該費用已由甲方先行墊付，欲撥回甲方帳戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明或匯款憑證影本。
- 五、本專案申貸之建築融資額度尚未核准前，預售屋買方所繳價金不得動用。

- 六、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 七、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 八、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

#### 第七條 受託人之義務與責任

##### 一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「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」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸

屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

- 六、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。
- 七、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任：
  - (一) 提供甲方之信託財產目錄、結算報告書、扣繳憑單或其它相關通知文件之委外列印、裝封及郵寄等作業。
  - (二) 其他法令未禁止或經甲方同意並書面約定之委外事項。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本子買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每三個月提供經丙方查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供（第一次查核基準日應訂於簽約日後一年內），其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經乙方認可之第三人查核報告：
  - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

- 四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
- (一)預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶，惟第三項規定之第一次查核基準日應分別訂於信託專戶收受第一筆買方價金之日起算三個月內及一年內。
  - (二)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月數，則就該時零月數部分不適用之。
  - (三)預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
  - (四)信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成並提供相關事證經乙方確認時。
- 六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一)買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
  - (二)影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一)價金信託之信託目的係在將買方所繳價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，應由甲方負最終履約責任。
  - (二)為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
  - (三)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交

付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx\]](https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx)，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託快速連結/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

- (四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (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乙方：
  1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供本專案相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

- 十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：
  - （一）無故停工達2個月以上；
  - （二）無法如期完工；
  - （三）違反承攬合約約定。

#### **第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理**

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。
- 七、乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期

間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理。如甲方無法依約定完工或交屋，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後 15 日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。甲方另應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，並於每月 10 日前提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲方應於書面資料上具結前月無新增資料。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。
- 四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起 6 個月止。

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。
- 二、 丙方非本契約受託人，其報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- 一、 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。
- 二、 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。
- 三、 乙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲方之事由，致侵害他方或其他第三人權益，所生之損害賠償。
- 四、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

### 第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「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」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

### 第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

(三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時乙方應依甲方指示，就信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方；如有不足，應由甲方負責償還。

(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

(三) 前項三款情形，甲方應提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人，乙方如有相關資料亦應協助新受託人。

四、 甲方因第二十三條第一項第二款或第三款之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

#### **第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，各自返還受益人，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### **第十八條 違約及損害賠償**

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，得書面限期催告甲方提出說明，將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

**第十九條 個人資料保護**

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

**第二十條 簽樣留存及通知**

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以掛號郵件或其他雙方認可方式送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

**第二十一條 行銷、廣告之限制**

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

**第二十二條 紛爭處理及申訴管道**

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。

二、受託人為保護立約當事人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：

(一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。

(二) 24 小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。

(三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：www.hncb.com.tw）之「意見信箱」。

### 第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

一、受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。

二、委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊、或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助武擴活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

三、委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或逕行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

### 第二十四條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、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」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

### 第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

#### **第二十六條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

#### **第二十七條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製作正本壹式叁份，甲、乙、丙方各執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

## 立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲方	中華工程股份有限公司 代表人： 周志明  行業別： 不動產業	75094900 [REDACTED]	臺北市松山區 新聚里東興路 12號6樓  02-87876357	[REDACTED]	[REDACTED]
乙方	華南商業銀行 股份有限公司 代表人 董事長 陳芬蘭  信託業務代理人 信託部經理 曾文民	03742301  信託專戶扣 繳統一編號 99174729	臺北市信義區 松仁路123號15 樓  TEL： (02)23713111 (信託資產管理 科)	[REDACTED]	[REDACTED]
丙方	中華建築經理 股份有限公司 代表人： 鍾榮吉	22658129	臺北市信義區 基隆路一段 396 號15樓 (02)2758-8688	[REDACTED]	[REDACTED]

中華民國 114. 7. 15 年 月 日

營業單位代號及名稱	120 忠孝東路
核對親簽	主管確認
確認本契約所有簽名處均為當事人親簽	1. 簽約程序及當事人資料均已完備 2. 本行受理人員均已完或信託人員 資格登錄
[REDACTED] 114. 7. 15 年 月 日	[REDACTED]

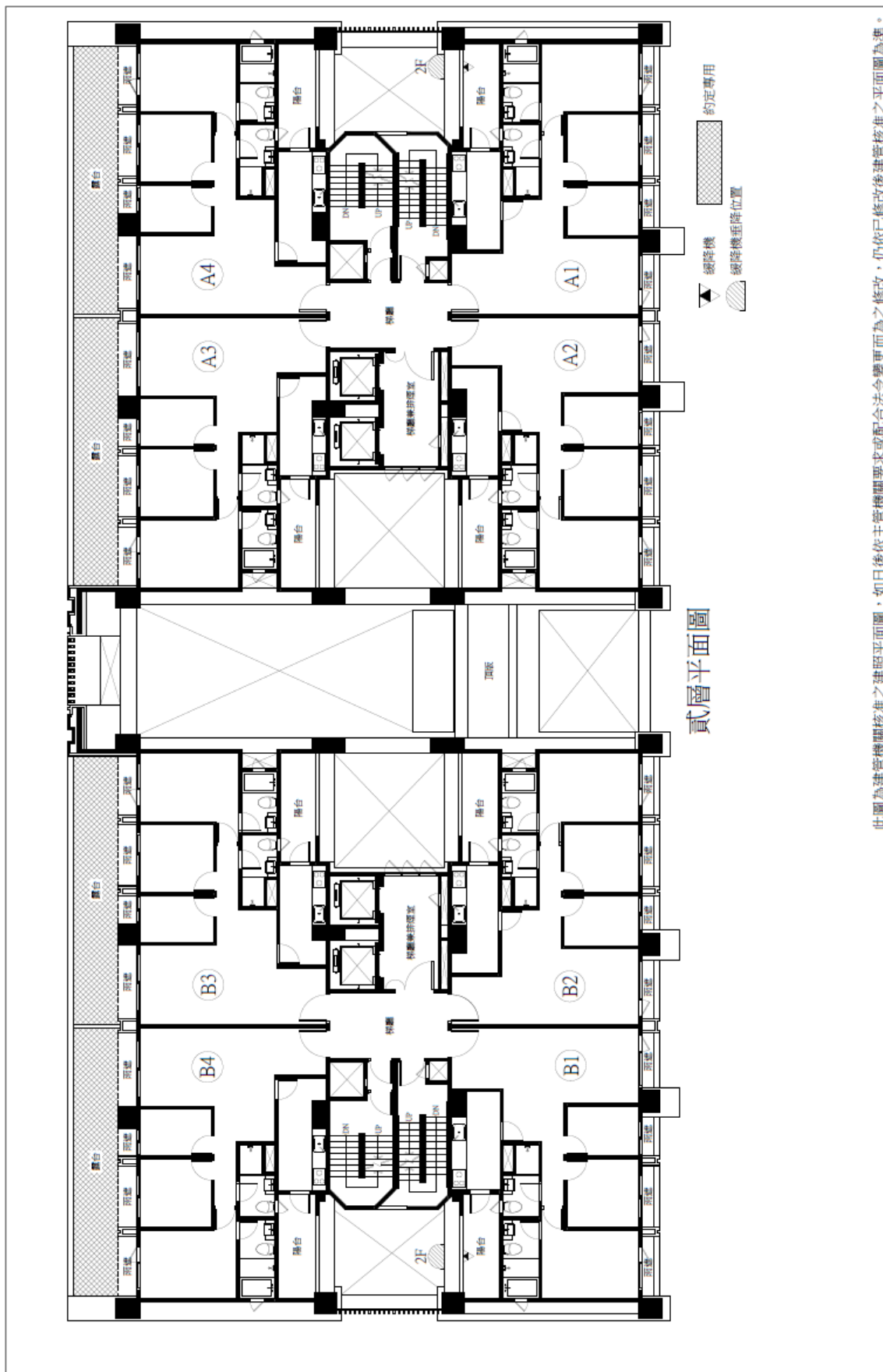
## 附圖一、房屋平面圖

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。

## 附圖二、車位平面圖

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。



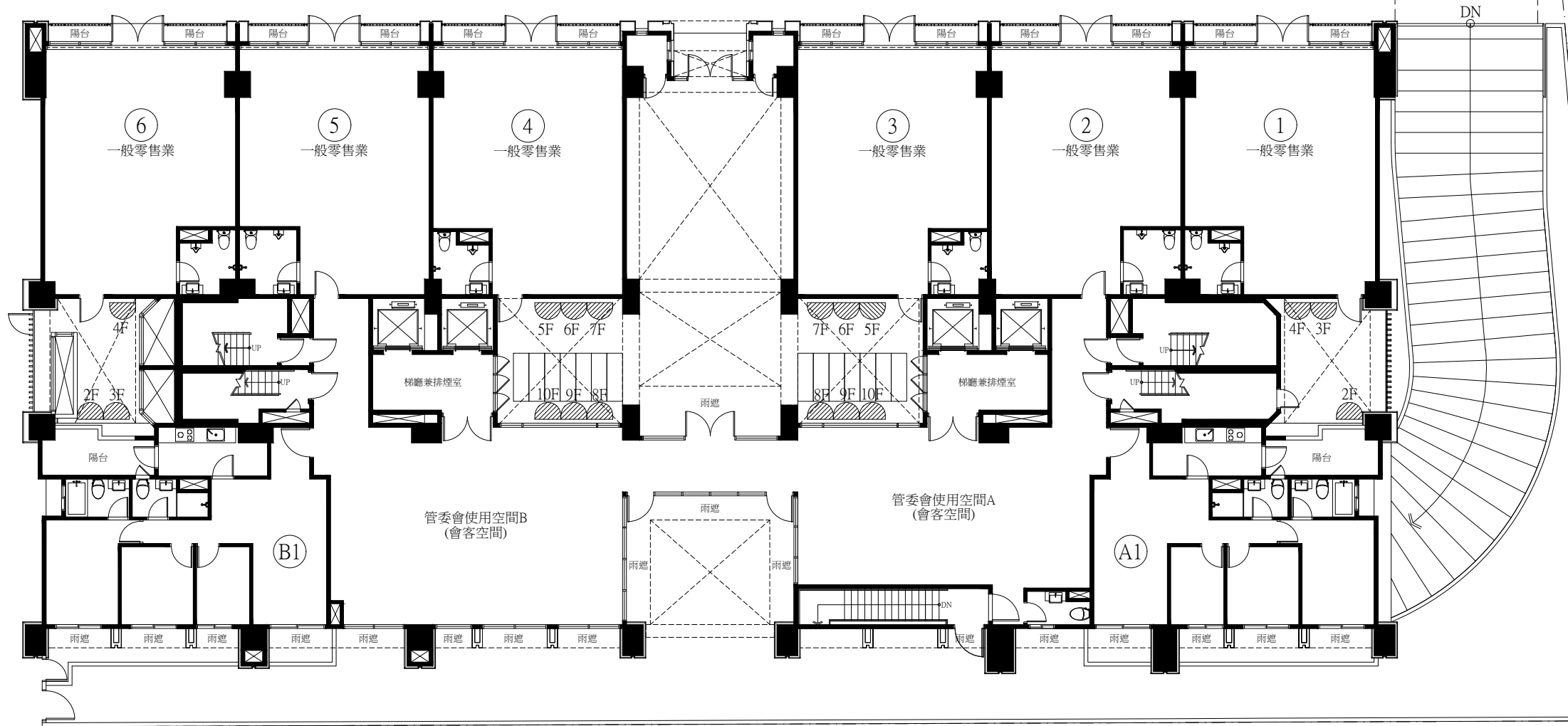


二十米重陽路

六米人行步道

八米向陽路120巷2弄

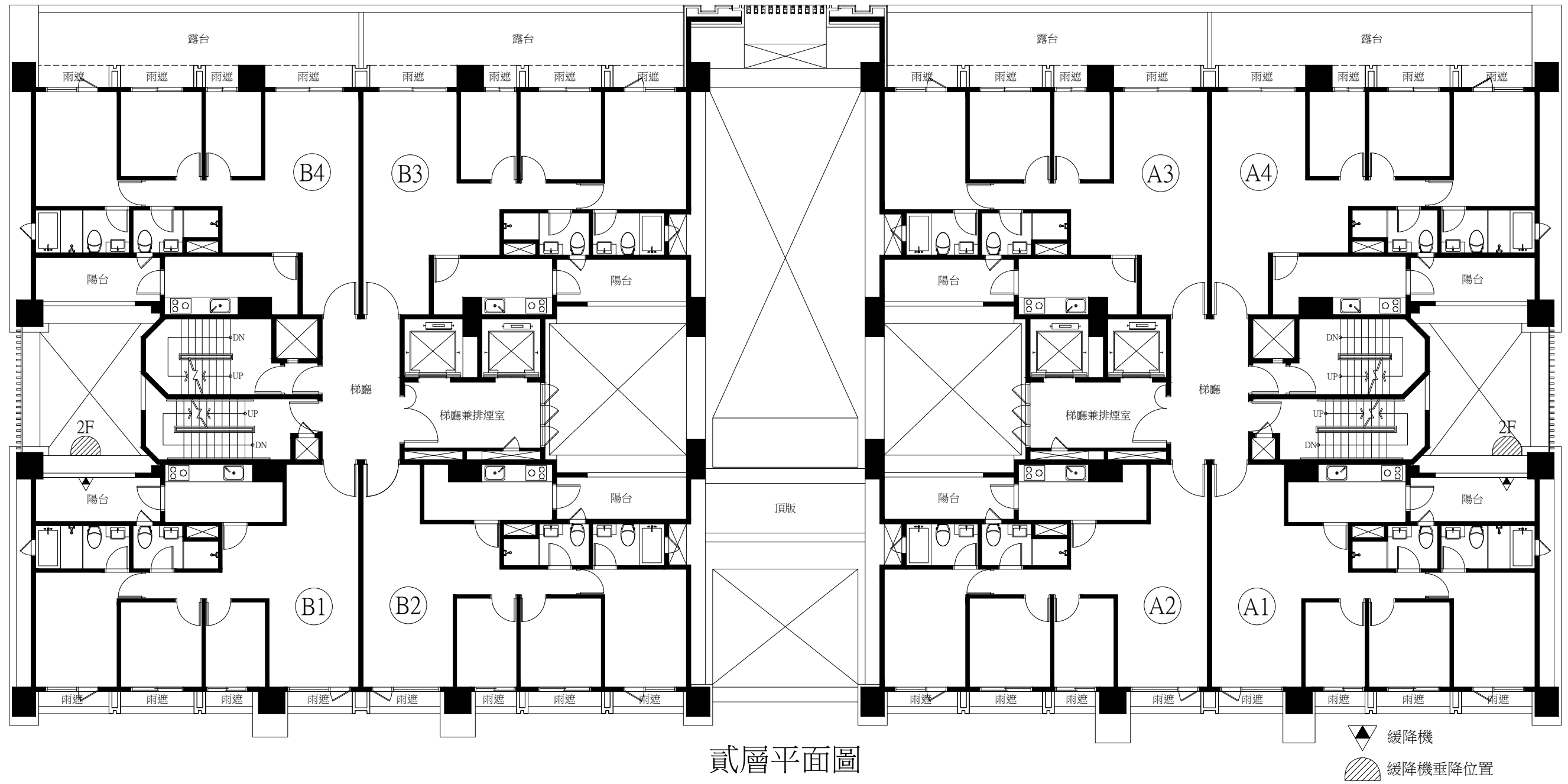
六米人行步道



壹層平面圖

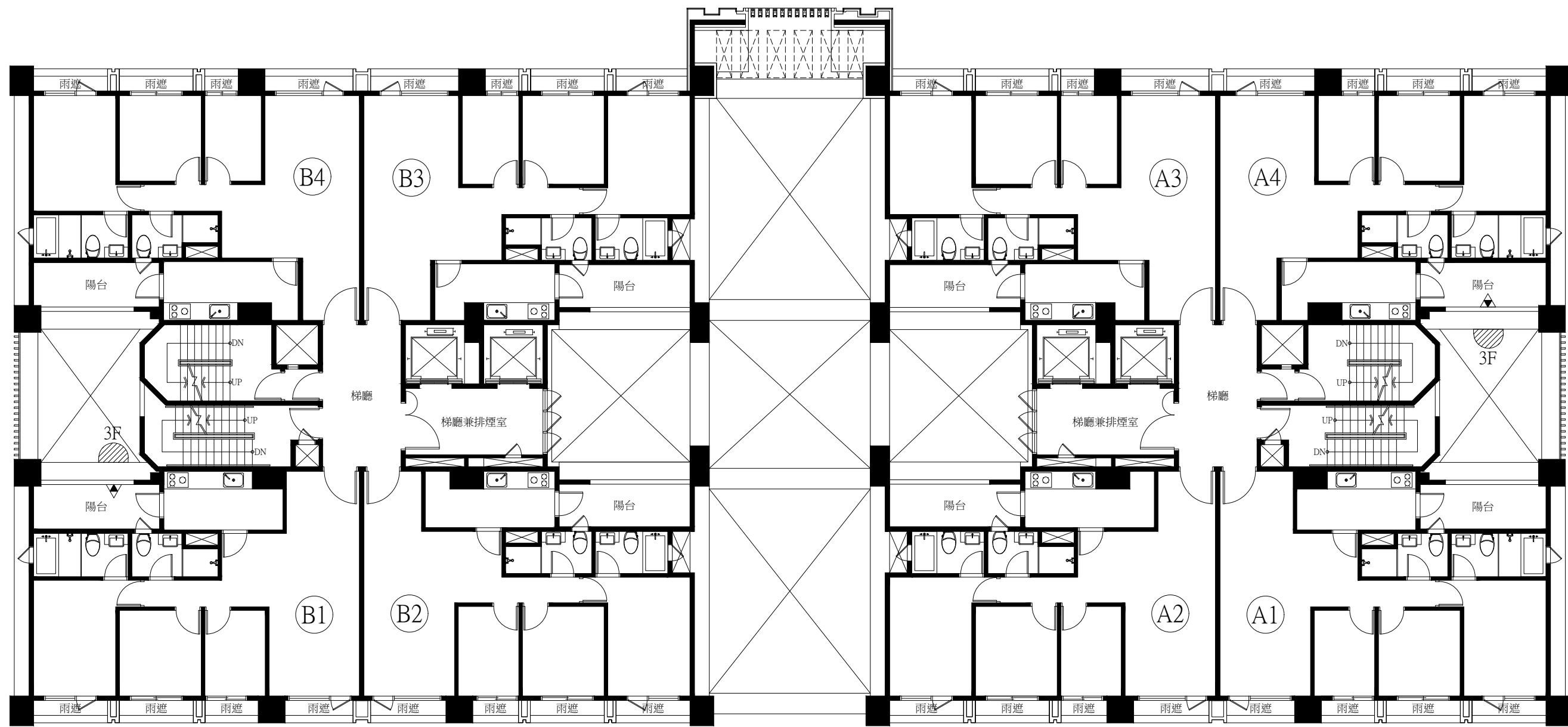
緩降機垂降位置

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。



貳層平面圖

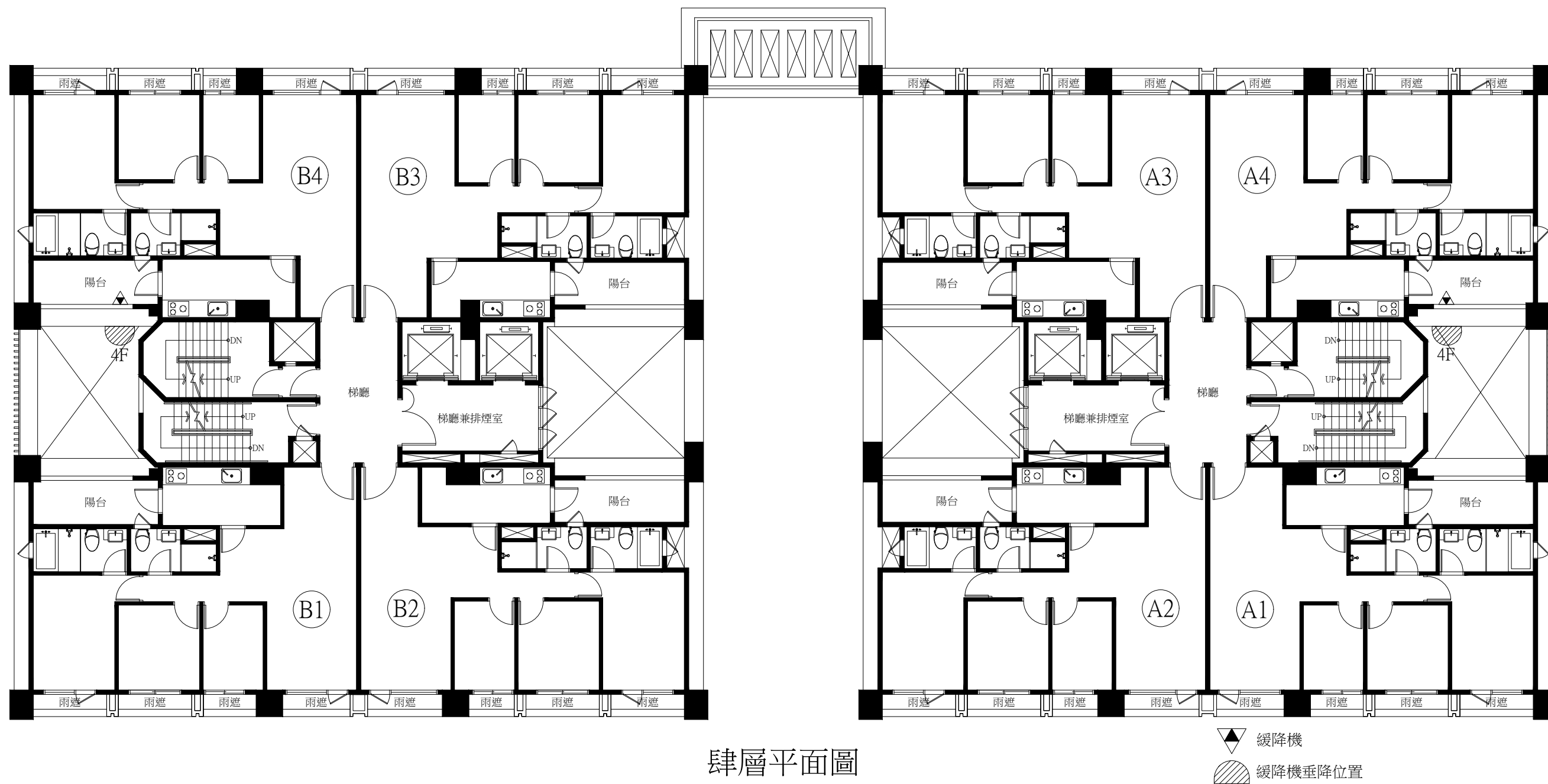
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



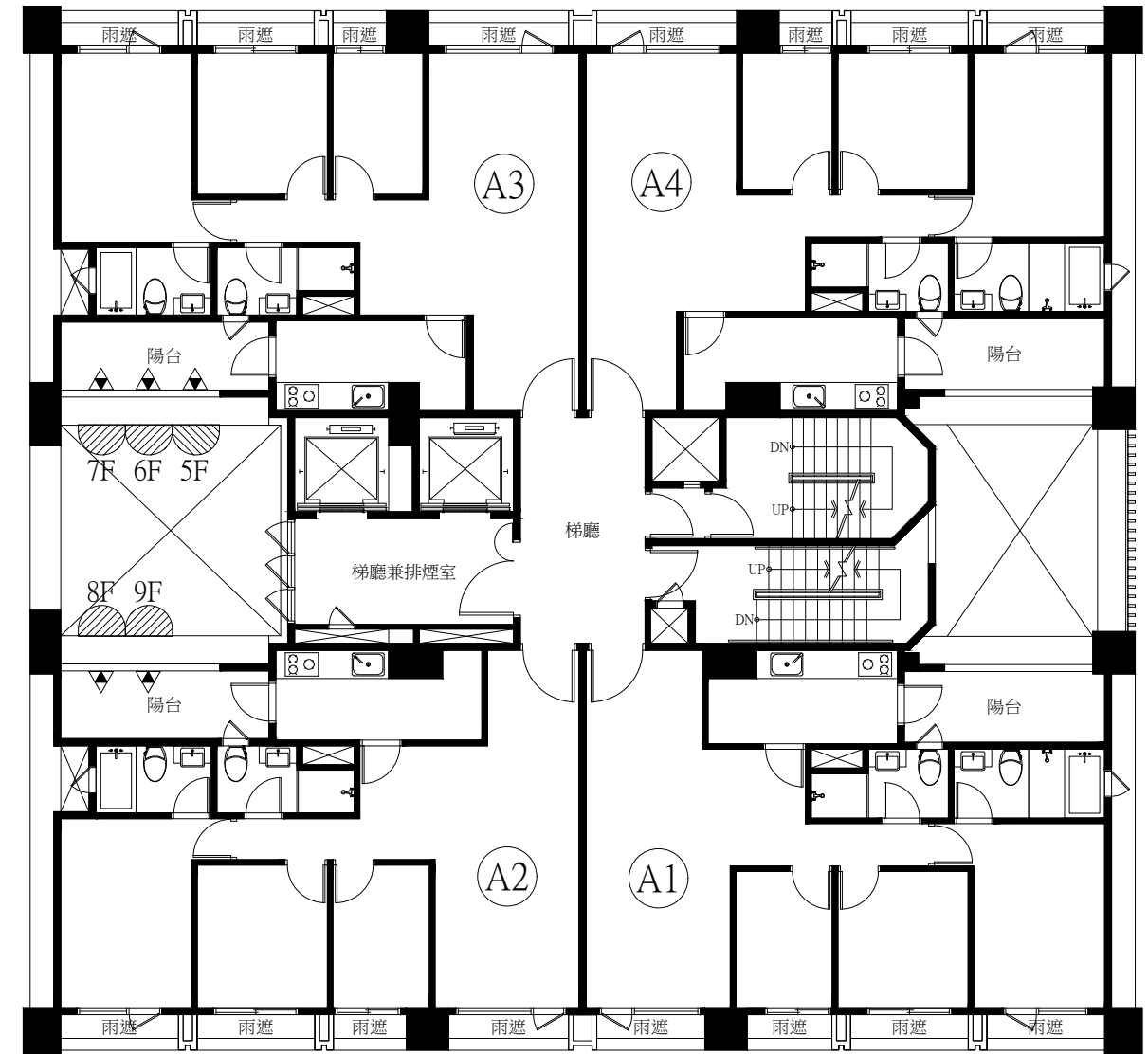
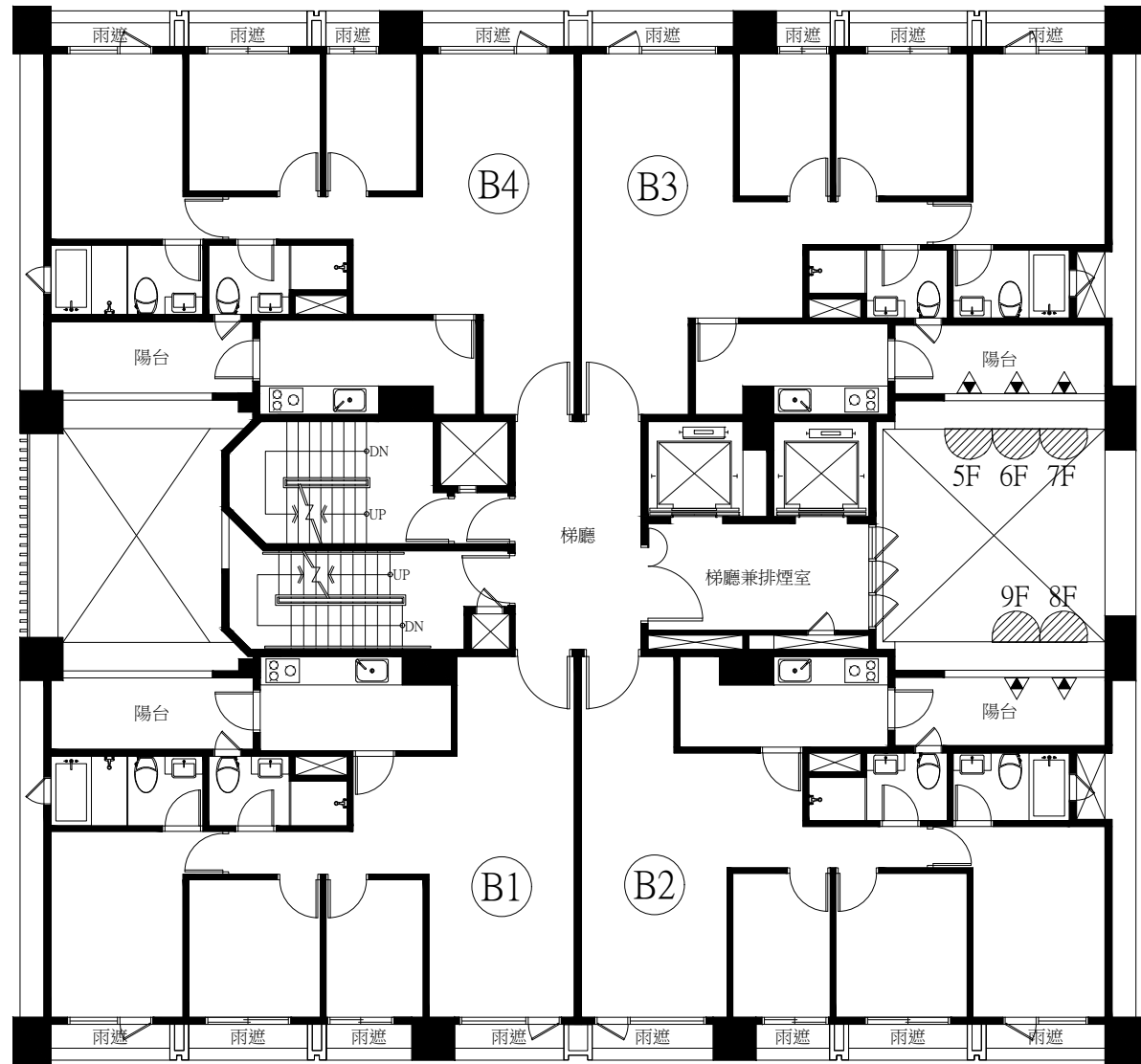
參層平面圖

- ▲ 緩降機
- ▨ 緩降機垂降位置

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。



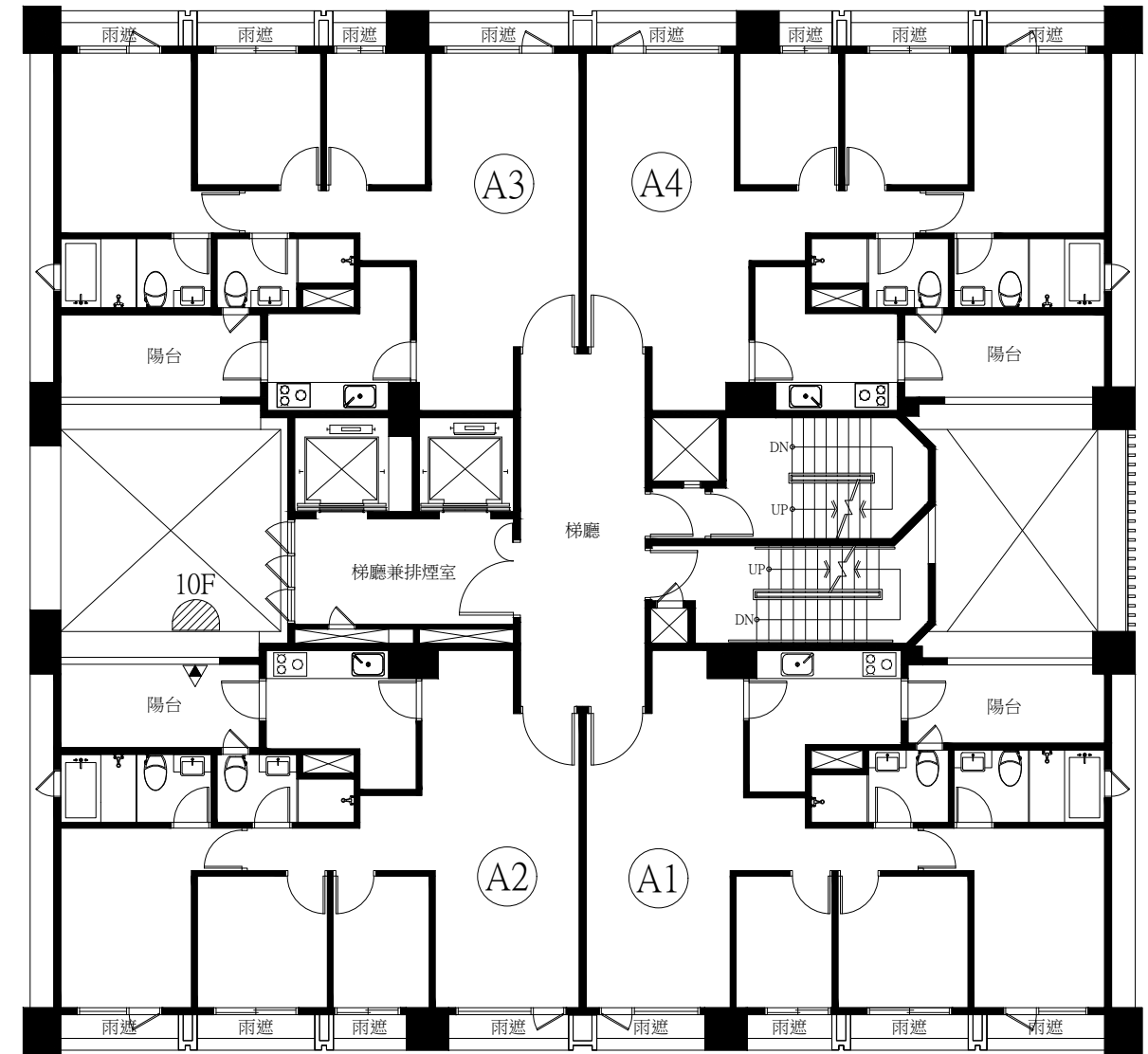
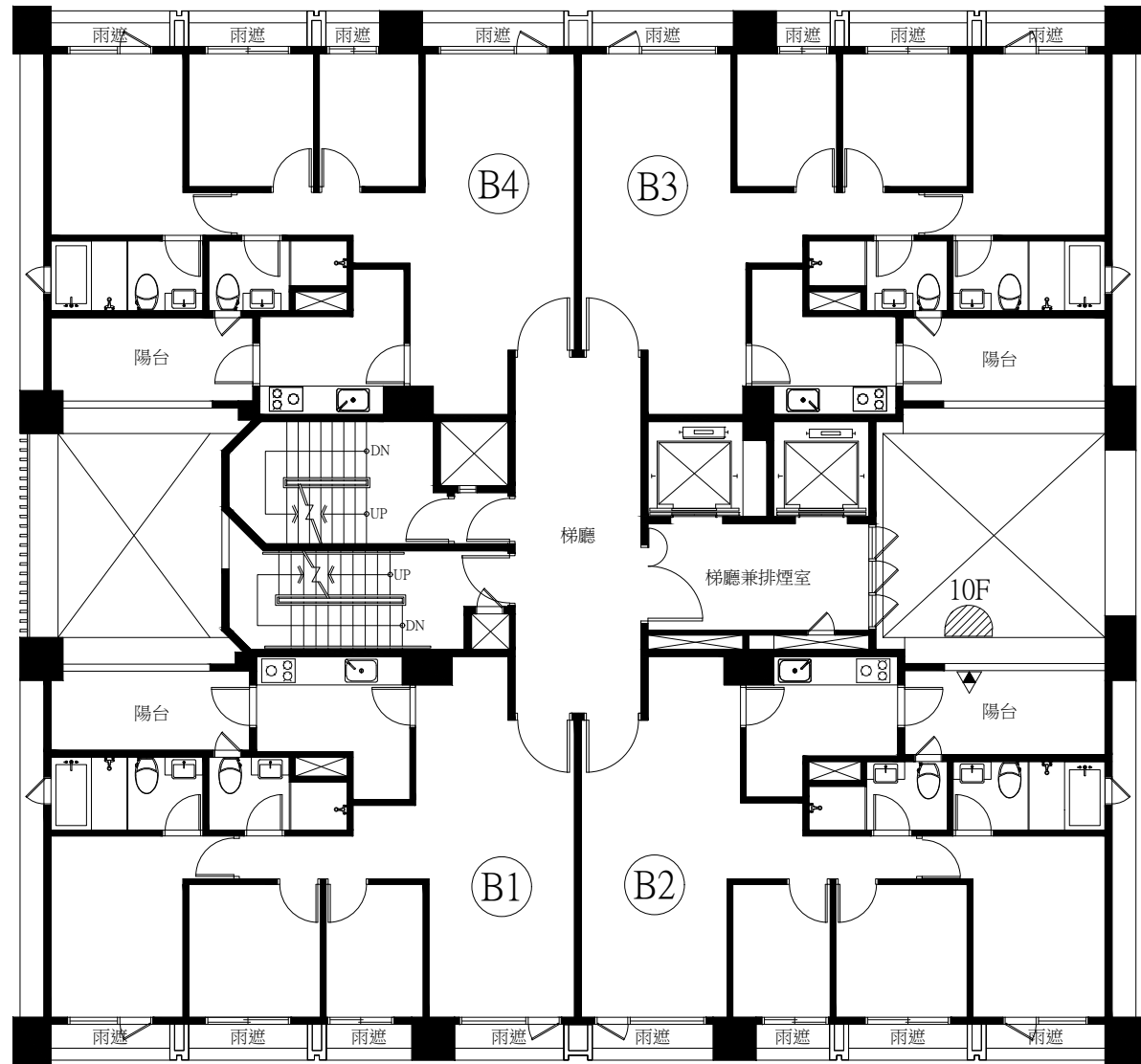
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



伍至玖層平面圖

▲ 緩降機  
 ▨ 緩降機垂降位置

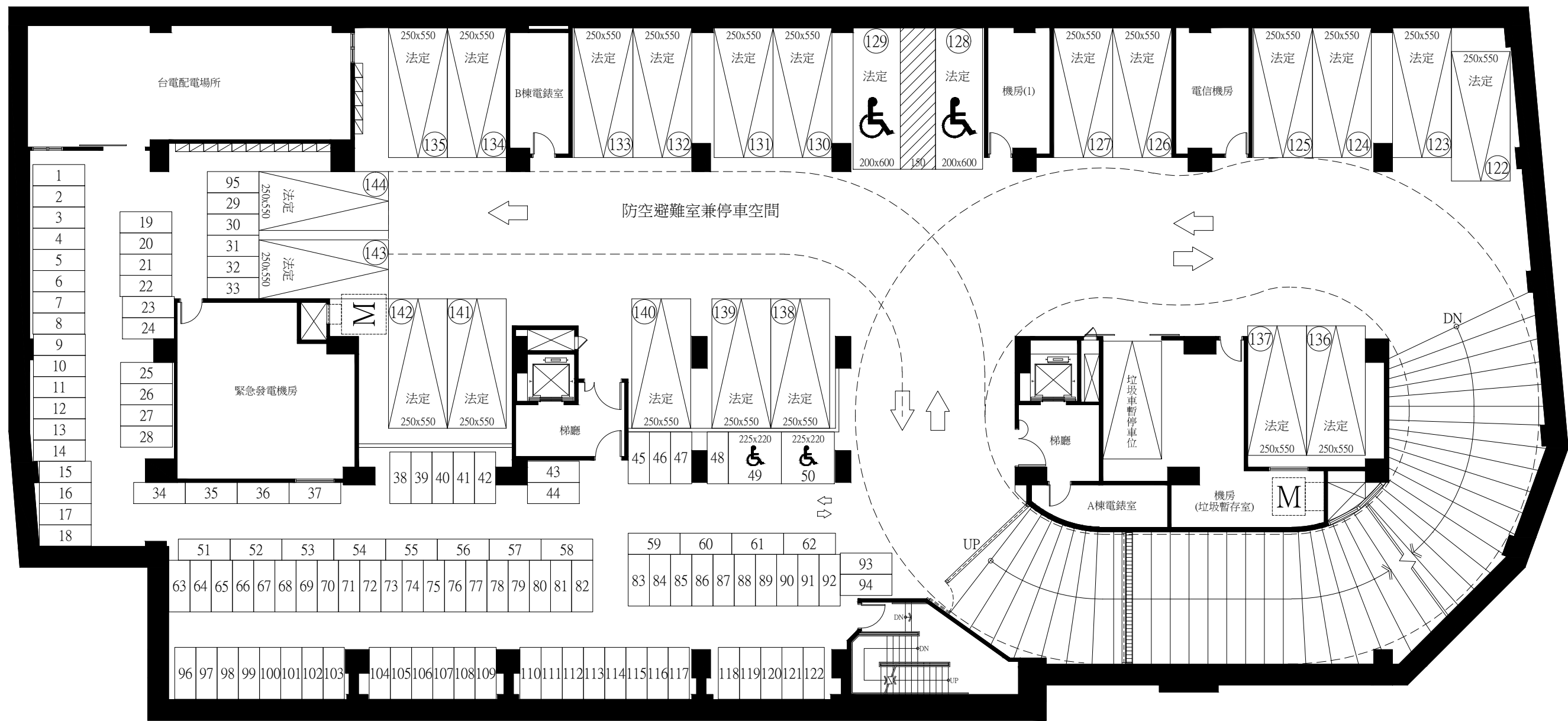
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



拾至拾伍層平面圖

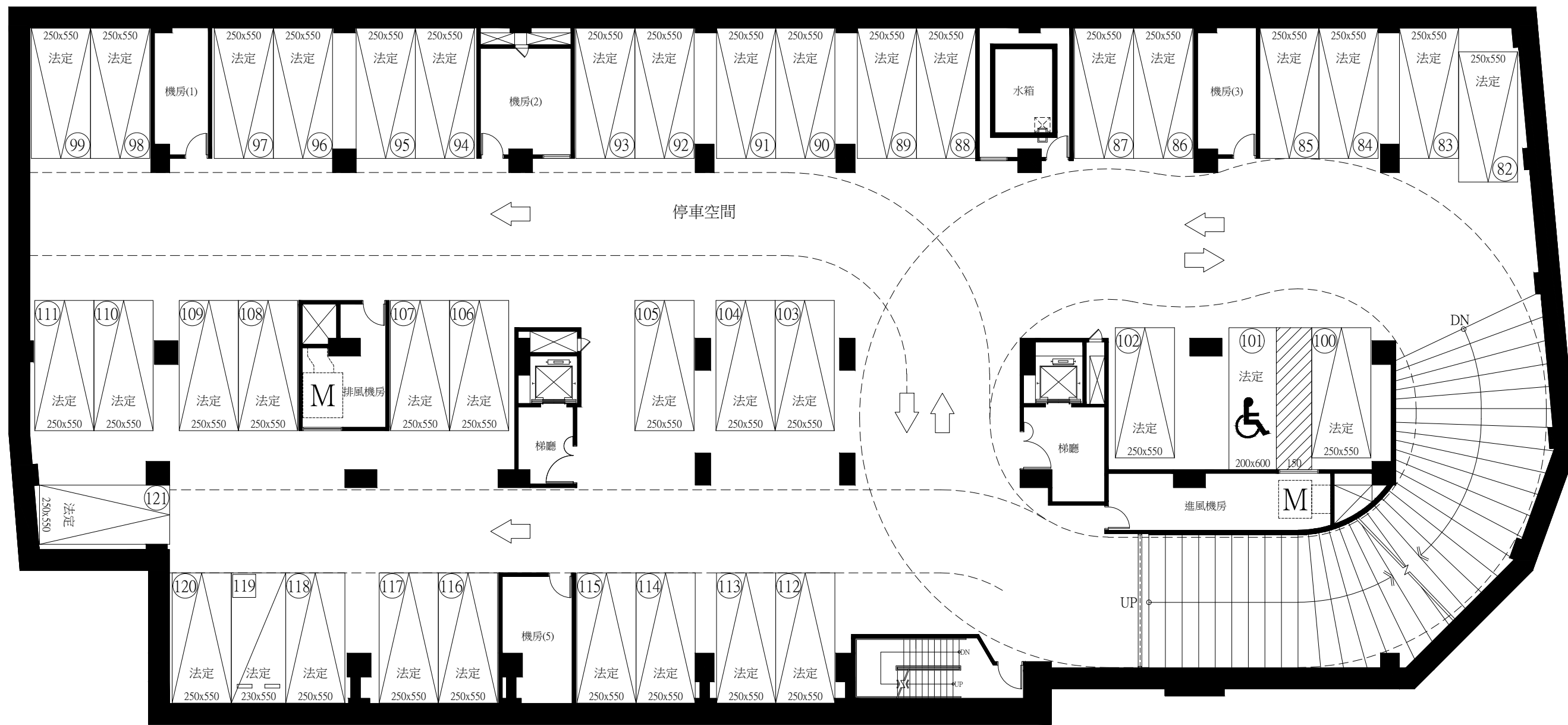
▲ 緩降機  
 ▨ 緩降機垂降位置

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。



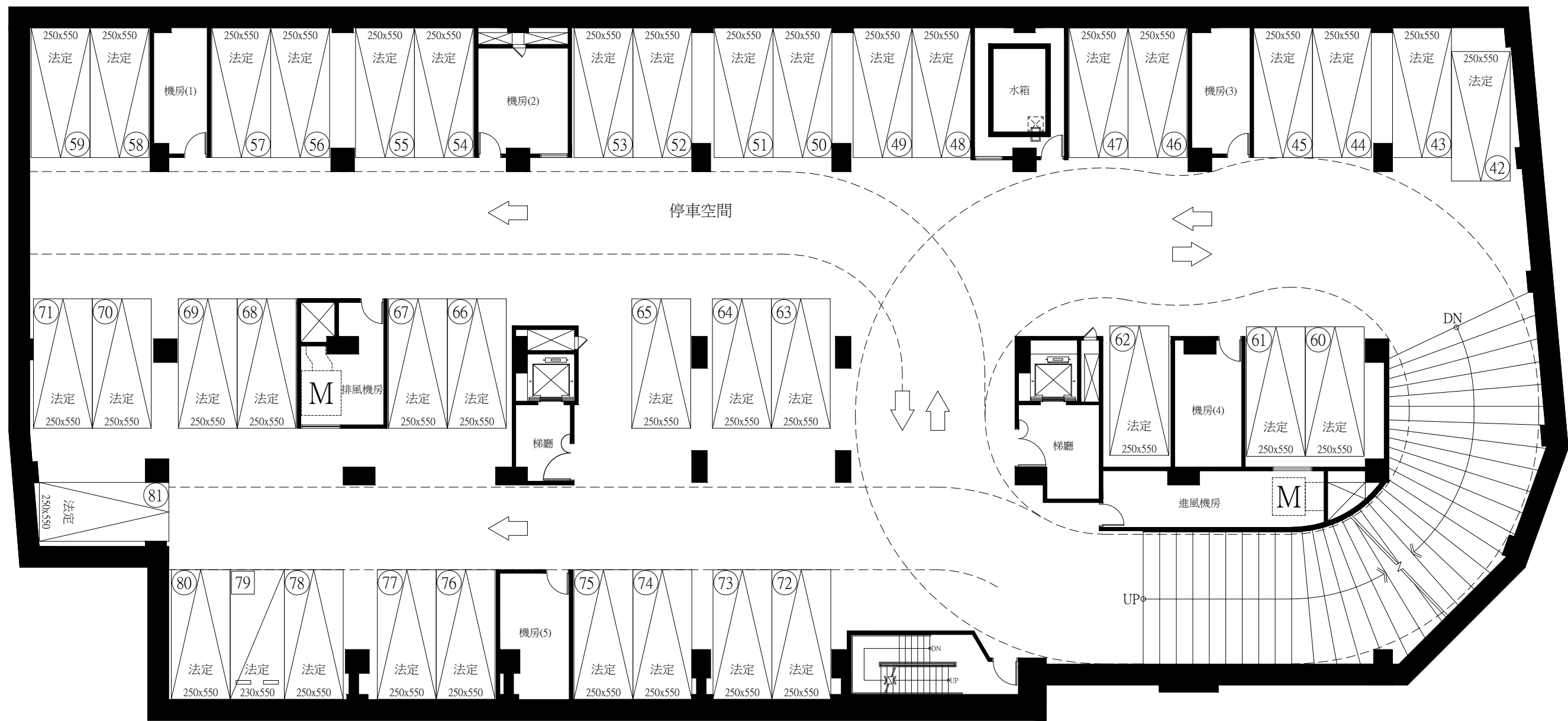
地下壹層平面圖

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。



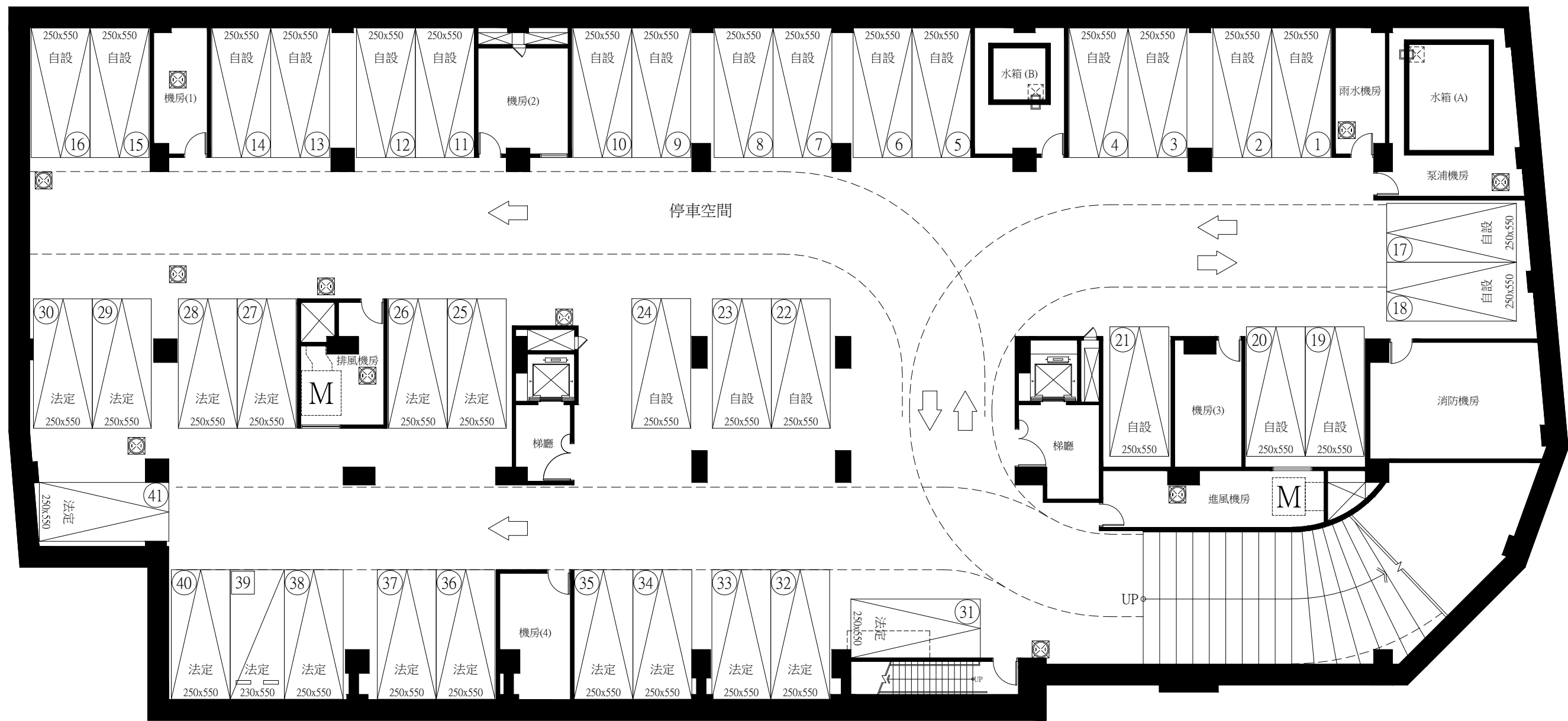
地下貳層平面圖

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。



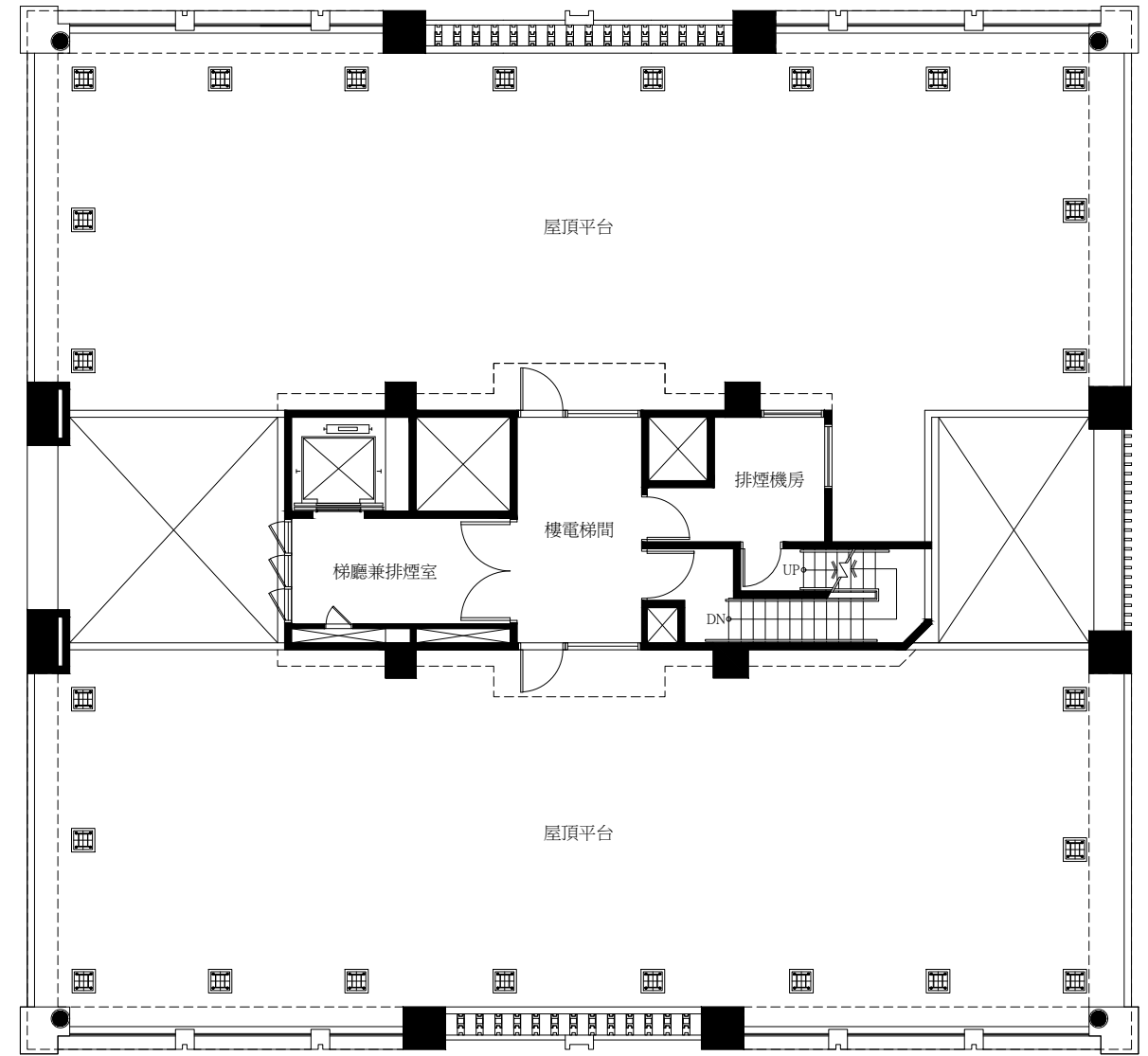
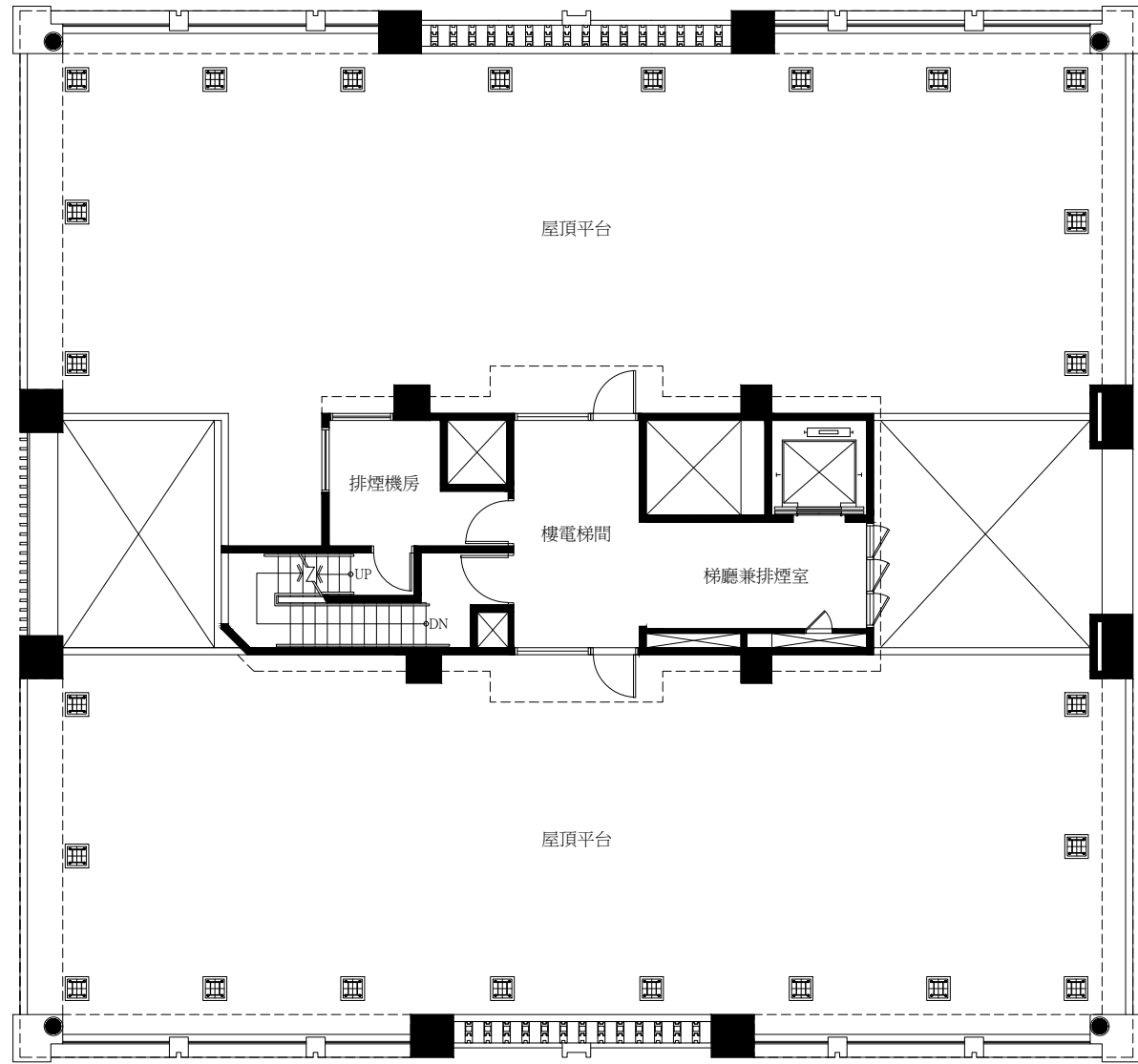
地下參層平面圖

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。



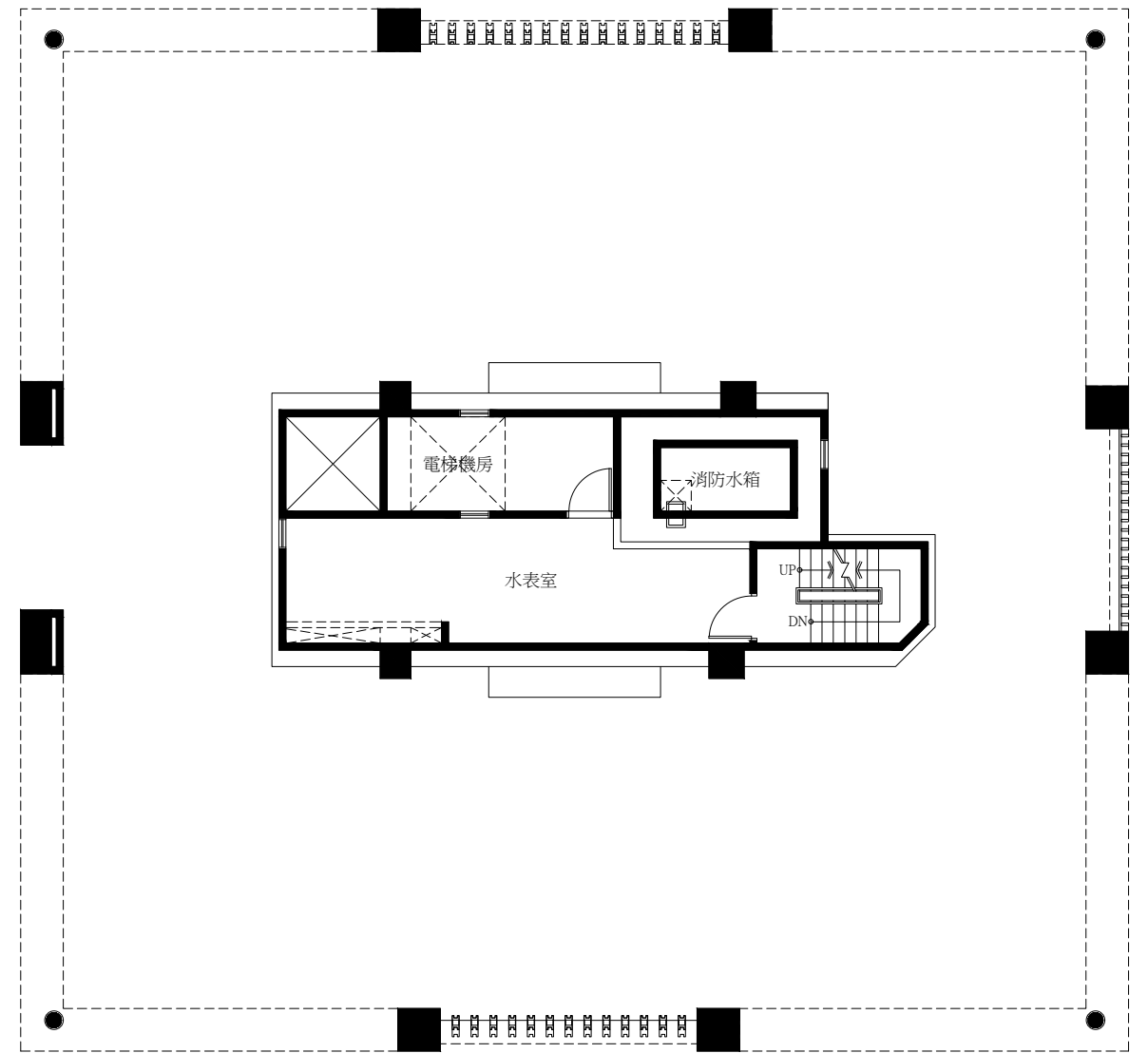
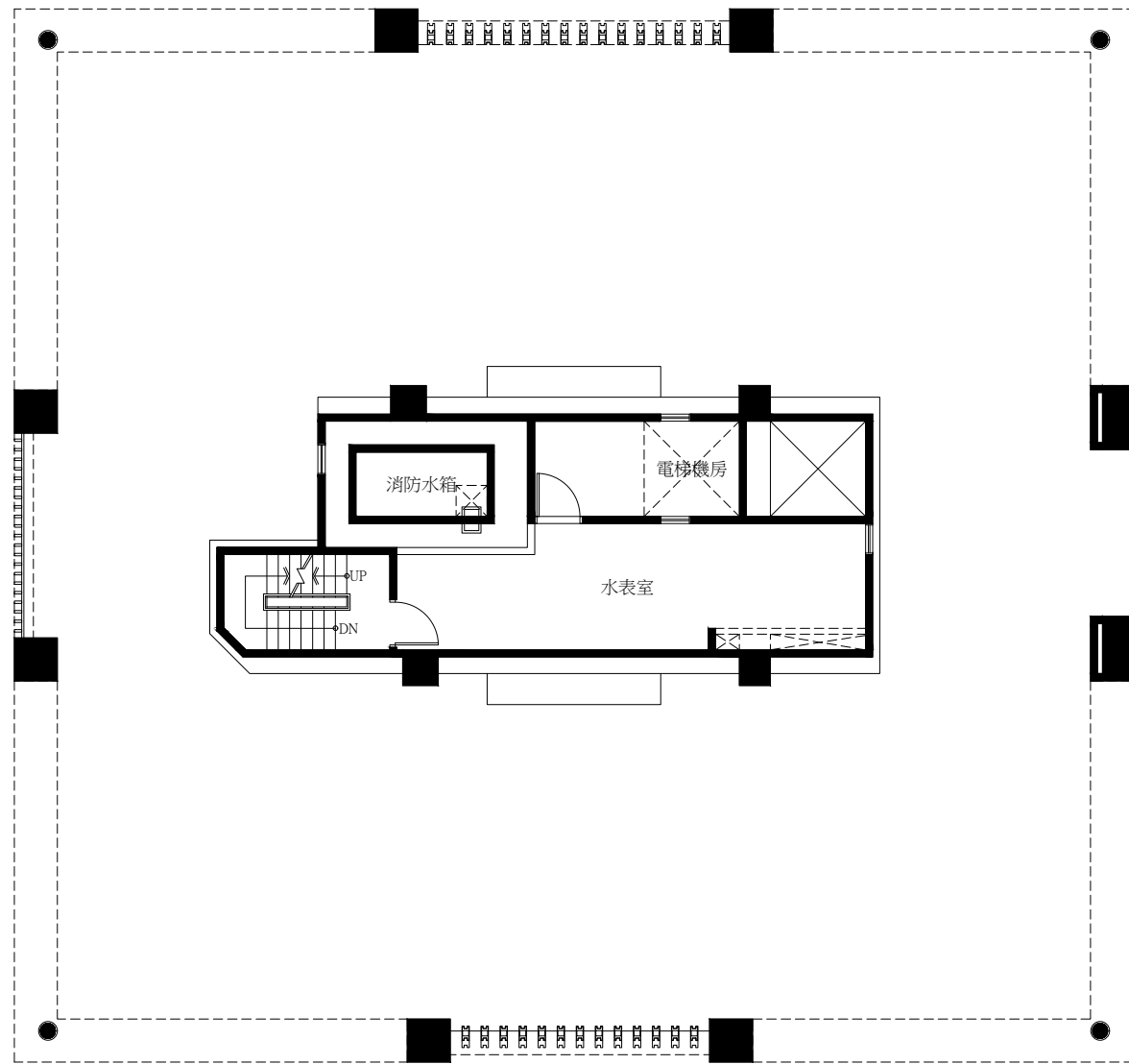
地下肆層平面圖

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。



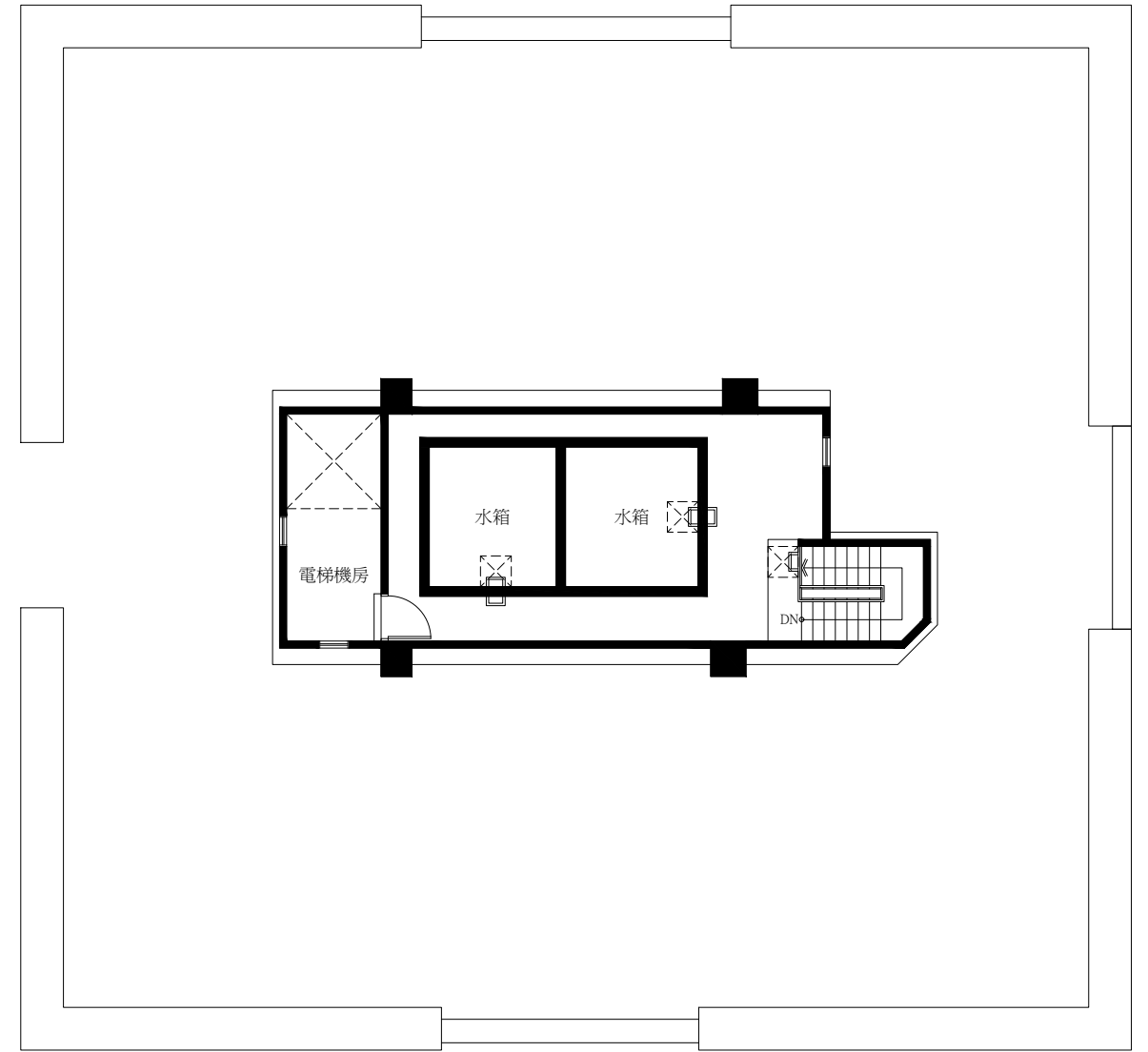
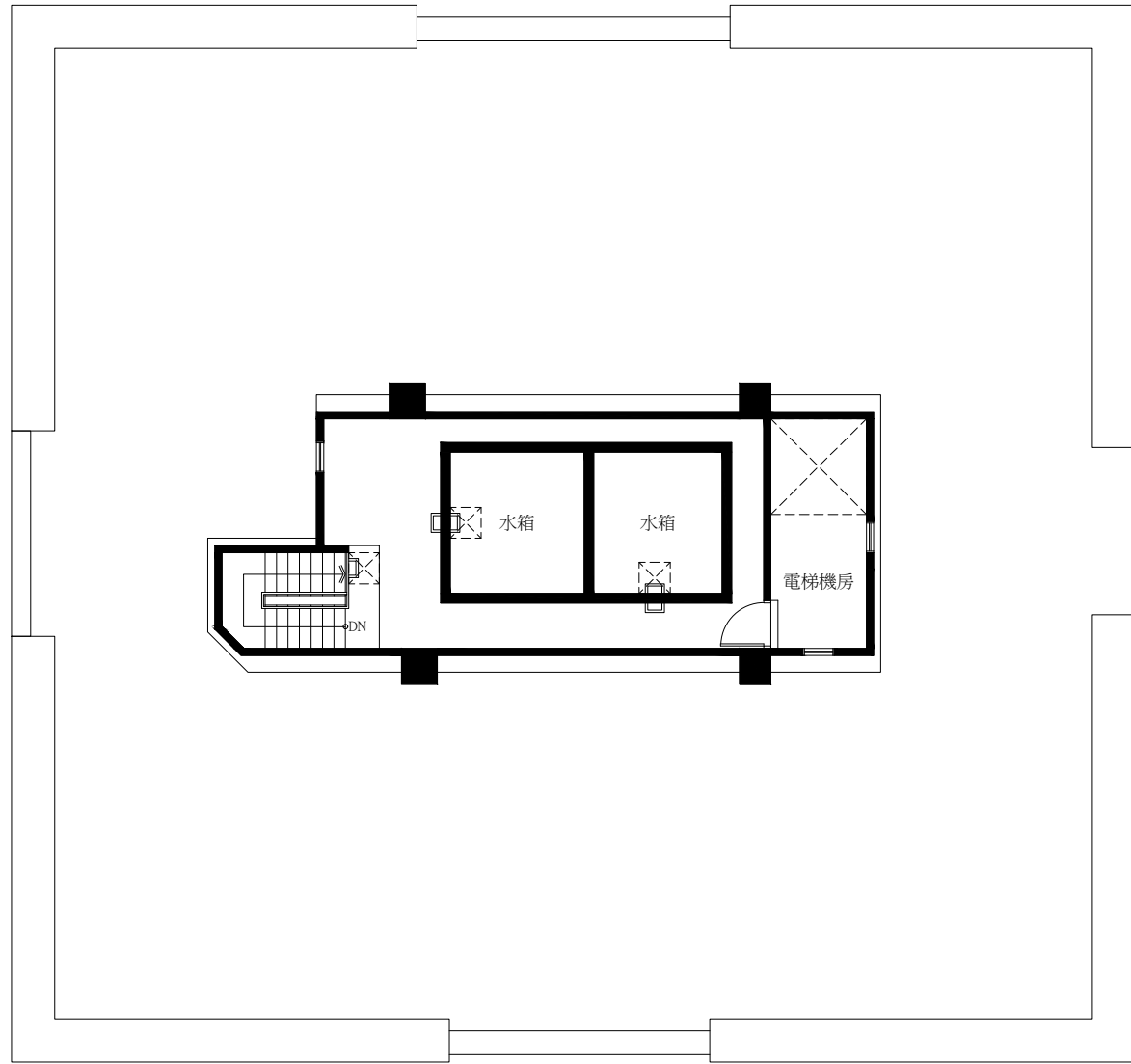
屋突壹層平面圖

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。



屋突貳層平面圖

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。



屋突參層平面圖

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。