

## 房地買賣預定單

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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：\_\_\_\_\_

備 註						
買受人簽章		銷售人員簽章		不動產經紀人簽章		代銷公司專章

# 「丰景」房地預定買賣契約書

買方： \_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：陳同實業股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「丰景」(以下稱本大樓)房地預定買賣事宜，買賣雙方一致同意約定條款如下，以資遵守：

## 第一條：契約審閱權

本契約書及其附件於簽訂前業經買方於民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日攜回審閱 \_\_\_\_\_ 日 (契約審閱期間至少五日)，經買方確認無誤，對於契約書內容及雙方之權利義務，買方已充分瞭解並同意依本契約履行。

買方簽章： \_\_\_\_\_

賣方簽章： \_\_\_\_\_

## 第二條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

本大樓坐落於臺北市文山區萬慶段三小段 0213、0214、0215、0216、0218 地號等土地 5 筆，面積共計 505 平方公尺 (約 152.76 坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參之壹種住宅區)。上

述土地如因分割、合併、重測或基地地號增減等，應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。

## 二、房屋座落：

買方所購買於上述土地上興建之「丰景」第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶(共計\_\_\_\_\_戶)  
(以下稱本約房屋)，為主管建築機關核准民國111年6月1日111建字第0177號  
建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一、二)。

## 三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車空間為地下  
第\_\_\_\_\_層機械升降式平面車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計  
\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規  
格為長5.5公尺，寬2.3公尺或寬2.5公尺，高2.1公尺。另含車道及  
其他必要空間，面積共計38.17平方公尺(11.55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(其計算方式如第二款所示)。(詳如附件三)

(二) 前款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。(詳如附件四)

本社區汽車停車空間總面積877.94平方公尺(265.58坪)占共有部分總面積  
2090.43平方公尺(632.36坪)之比例為41.9%。

(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：

買方購買本大樓第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶房屋(以下簡稱本房屋)，其土地持分面積\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，計算方式係  
以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積\_  
2212.58平方公尺(約669.31坪)比例計算(計算方式如附件四)，如因土地  
分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、房屋面積：

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

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

（1）主建物面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）。

（2）附屬建物面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）。包括：

陽臺 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）及雨遮 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）。

2、共有部分，面積計 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 \_\_\_\_\_ %。

三、前二款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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。以核定之建照執圖說所載，項目、面積及分配比例計算。（詳如附件四）

二、本大樓共有部分總面積計 2090.43 平方公尺（約 632.36 坪）；專有部分總面積計 2212.58 平方公尺（約 669.31 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），其面積係以本大樓共有部分面積乘以該權利範圍而為計算（詳如附件四）。

### 第六條：面積誤差及價款找補

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，買方得解除契約。

四、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪時，以小數點第三位四捨五入至第二位，本條有關房屋（主建物、附屬建物、共有部分）面積之找補，若有誤差以平方公尺為準。

### 第七條：契約總價

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

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（一）專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1、主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

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

上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

## 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永豐商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（詳如附件六）。

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

### 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

### 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第九條：付款約定

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定附件七「付款期別明細表」之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應依附件七「付款期別明細表」之約定，按期於接獲賣方繳款通知五日內，逕向賣方所在處或所指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。
- 三、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。任一期款未經全部繳清而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，雙方同意依本約第二十五條第四項違約約定辦理。但前述情形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、地下層機械升降式平面停車位：

本大樓地下層共三層，總面積 1254.82 平方公尺(約 379.58 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外，其餘面積(包含一樓機械升降設備) 877.94 平方公尺(約 265.58 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大樓承購戶。

- 二、法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

- 三、屋頂平臺及突出物

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

- 四、法定空地、露臺及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。依本契約分管約定(詳如附件十一)。

## 第十一條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表(詳如附件五)施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之

產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十二條：開工及取得使用執照期限**

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 112 年 1 月 31 日之前開工，民國 117 年 09 月 25 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。賣方如提前完工，買方依本契約第十九條之約定辦理相關作業。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳本契約買賣價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之罰則規定處理。
- 三、部分公共設施除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，買方同意該項目賣方不受本條完工期限限制。

#### **第十三條：建築設計變更之處理**

- 一、本大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汗水之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍晒圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。
- 二、在不影響本約房屋專有部分權益之前提下，就未出售之房屋，賣方於必要時有權逕行指示建築師辦理坪數或戶數變更設計。
- 三、設於本大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、管理員室、電信機房、污水處理設備及其它建築物主

要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適本大樓之需求時，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計。

四、本大樓建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，賣方可逕行變更設計。

五、本契約房屋專有部分如欲辦理室內裝修變更時，買方應按工程變更特約條款之約定(附件十二)，於賣方以書面通知時起三十日內攜變更設計相關圖說申請辦理，並應依約定期限內繳清相關工程追加款及變更管理費。

買方簽章：\_\_\_\_\_

#### **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、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。。

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

(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。經買賣雙方議定由買方負擔。

買方簽名：\_\_\_\_\_

四、買方應於收到賣方繳款通知後，依約定期間交付各項期款(包括銀行貸款)。

#### **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。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、賣方未依前二項規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，並以現金繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，並不可撤銷授權賣方代填到期日。貸款核撥且賣方全額取得後，本票始無息退還。

(三)不辦理貸款者，應提供辦理產權登記有關文件，並在賣方通知之日起七日內以現金或即期支票繳付除交屋款以外之全部價款及繳付本契約第二十三條之費用。

(四)前述之金額如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

五、本契約標的產權申報實價登錄、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。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費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供。如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第四項、第五項之約定，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買方仍不履行時，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後六個月內，通知買方進行交屋，交屋之範圍為主、附屬建物、及停車空間。買方應於賣方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (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（含交屋保留款）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。
  - (五)買方同意上述各款應由買方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本契約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費之收據交付買方，並發給交屋憑證及鎖匙、感應卡。本契約由買賣雙方各自保留。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、有關接通水、電事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時程，悉依自來水公司、台灣電力公司之作業程序為準，如因上述公司作業因素致不能如期交屋者，賣方不負遲延之責。
- 六、本條所稱交屋，買方同意本契約房屋之點交以買方專有部分為準，公共設施等共用部分不列入交屋範圍，買方不得以此部分未完成拒絕辦理交屋。賣方應依本約第十七條之規定辦理共用部分及設備(簡稱為共有部分)之點交。
- 七、本契約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。

## 第十七條：共有部分點交

- 一、賣方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、賣方依「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賣方或賣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，之後本社區公共設施設備之危險負擔概由管理委員會自行承擔，並由管理委員會自行委託專業之物業管理公司辦理社區公共設施設備維護工作，賣方不負保管及其他責任。）

#### **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，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）責任保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施與安裝…等）負責保固一年，地坪（浴廁、露台、陽台等不涉及結構部份）防水工程，自使用執照取得日起保固三年，電器設備保固期限：對講機、瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、電腦免治馬桶、多功能換氣暖風乾燥機等設備，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，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、前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、除外條款：其它因天災、事變等事由，或如賣方證明可歸責於買方(例如增建、變更、裝修等)事由，所造成之毀損，應由買方自行負責，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，更換消耗性材料等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。
- 四、公共設施部分：比照前款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，更換消耗性材料等)應由社區管理委員會負責，不在賣方保固範圍。

## 第十九條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。（詳如附件七付款期別明細表），由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，應於簽立本契約同時另立附件九「代辦貸款委託書」交付賣方，賣方以書面通知買方七個工作日內備妥貸款文件，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，買方同意另立附件八「自洽貸款協議書」，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、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
- （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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
  2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
  3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- （二）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。
- （三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日\_\_\_\_\_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。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方若不需辦理貸款或欲減少貸款金額，則應於賣方通知辦理貸款對保日前，將不貸款之金額或減少貸款之金額以現金壹次給付賣方。
- 五、倘買方於簽訂本契約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立附件八「自洽貸款協議書」及附件九「代辦貸款委託書」，買方並應於賣方通知辦理銀行貸款手續之期限內向賣方確定貸款方式，逾期則為買方委託賣方向金融機構辦理貸款，並比照附件九「代辦貸

款委託書」規定辦理，原簽立之附件八「自洽貸款協議書」自動作廢。

- 六、買方同意以本契約標的提供擔保，辦理第一順位抵押權設定予承貸金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，即時將貸款金額撥付賣方，其相關費用均由買方負擔。
- 七、如因下列情事致賣方無法如期取得全部貸款者，為買方自始不辦貸款，買方同意按本條第四項規定辦理：
  - (一)買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。
  - (二)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。
  - (三)買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止金融機構撥款或暫緩撥款予賣方。
  - (四)買方未依賣方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。
  - (五)買方有不符貸款條件之相關情事或其他原因致金融機構不能接受貸款申請。
- 八、買方之貸款應委由賣方指定地政士全權辦理抵押權設定登記及貸款撥款手續。且所有權移轉及抵押權設定應一併辦理登記手續。
- 九、本款貸款為買方應繳契約總價之一部份，屬賣方應收款，買方同意全權委託賣方代辦前開買方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另出具因本項貸款所需之各項證件、身分證、健保卡、授權書、撥款委託書、代刻印章委託書(附件十)及其他貸款所需相關資格證明等給賣方，以資辦理銀行貸款，買方並應同時開立與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賣方(其到期日授權賣方填載)。俟賣方取得貸款後於交屋時交還該本票予買方。
- 十、買方同意按賣方通知時間、地點備齊所需證件及印章，並覓妥金融機構之連帶保證人，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。且當買方貸款獲核准撥付及產權移轉登記完成時，買方同意全部貸款金額直接撥付賣方指定帳戶，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，或買方印信證件不全時不予即時補正，否則應自賣方通知七日內補辦妥當。
- 十一、買方委託賣方代辦本款銀行貸款手續所發生之各項規費、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費與其他稅費等，由買方自行負擔並應一次交付予賣方或賣方指定之代辦人。
- 十二、買方在未付清交屋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，或未依規定辦妥銀行對保手續前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

十三、本約房屋土地產權如已移轉登記為買方名義，但賣方因買方因素以致未取得全部價金時，買方同意授權賣方得以本約房屋土地為抵押物，設定以賣方為權利人之抵押權，同時交付合乎用途之印鑑證明、最新身分證影本及文件用印(印鑑章)，本抵押權於賣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及利息應由買方負擔。

十四、依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款成數若中央銀行對貸款限制業務有新的修正，則以最新規定辦理。

#### **第二十條：貸款撥付**

本契約有前條貸款者，於本買賣標的產權移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，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本契約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知承貸金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

#### **第二十一條：房地轉讓條件**

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、如買方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同買方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起買方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，受讓人不得聲明異議，且不得向賣方再次變更作業。

五、買方及其受讓人與賣方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求，概由買方負責，與賣方無涉，如因此衍生相關法律責任，由買方自行負責。

六、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人

者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

七、經賣方同意買方辦理轉讓時，買方需配合據實提供轉讓總價，以利確實辦理後續不動產實價資訊登錄。如因告知不實致登錄不實發生罰鍰，買方同意負擔繳納之。

## **第二十二條：質押禁止**

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方應負擔賣方所受之損害賠償責任。

## **第二十三條：地價稅、房屋稅之分擔比例**

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## **第二十四條：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、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐等由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

## 第二十五條：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、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應無息退還買方已繳之買賣價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之\_\_\_\_\_違約金(不得少於15%)。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、賣方解除本契約及與本契約相關之各項約定應依下列情形辦理：
  - (一)賣方已辦理本契約標的產權移轉申報者，買方同意賣方得逕行以買方名義及印章撤銷申報。
  - (二)如賣方已將本契約標的產權移轉登記為買方名義，買方應依賣方通知時間辦理所有權移轉登記予賣方或其指定第三人。

## 第二十六條：公共管理

- 一、管理委員會未成立前，買方同意由賣方或授權賣方委託專業物管公司或保全公司直接執行本社區共用部分之管理維護工作。
- 二、買方同意授權由賣方或賣方指定人召開本大樓第一次區分所有權人會議成立管理委員會執行管理，管理委員選任後，賣方應通知管理委員會會同檢視移交共用部分及設備（簡稱為公共設施）。
- 三、為協助本大樓管理服務，本大樓之房屋賣方依法令規定提撥公共基金(依主管機關建管處，核算金額為準)，作為本大樓公寓大廈之管理基金。
- 四、賣方申請使用執照時，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日起每月繳付之管理費餘額移交管理委員會。
- 五、買方同意公共設施之設計、規劃、位置及使用方式，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除本契約另有約定外，應移交管委會依管理規約管理使用。

- 六、本大樓公寓大廈管理委員會成立或選任管理人後，應至管區派出所立案並向台北市政府報備，並以本大樓公寓大廈管理委員會或管理人名義至金融機構開立帳戶。
- 七、本大樓之外觀立面、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本契約另有約定外，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- 八、本大樓以都市危險及老舊建築物加速重建條例進行改建，並申請綠建築銀級、智慧建築銅級、結構安全性能第二級及退縮人行步道等相關容積獎勵，為維持本大樓綠建築標章及智慧建築標章之資格，本大樓管理委員會或管理負責人不得任意變更並應維護原核定設計及設施。若因任意變更造成之相關責任，需自行負責。
- 九、為維持本大樓良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守本大樓規約(附件十三)之規定，買方並同意本契約有關住戶共有部分之使用管理約定，為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，買方及其繼承人或承租人等均應受其約束，買方應明確告知。

#### **第二十七條：賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、如因天災、地變、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意無條件解除本約，賣方應無息退還買方已繳之買賣價款。

#### **第二十八條：代刻印章**

買方同意授權賣方代刻印章壹枚，並於簽訂本契約同時簽立附件十「代刻印章委託書」，賣方負責保管以作為本契約標的使用：

- 一、辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取。
- 二、水、電申請過戶。
- 三、申請貸款資格查詢等相關手續之用。賣方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。

### **第二十九條：連帶責任約定**

- 一、買方為數人者，應就本契約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人(姓名： )，且代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。
- 二、買方如為未成年者，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽訂本契約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本契約之履行與買方負連帶責任。
- 三、買方應擔保本契約標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人、使用人、承租人或管理人等)確實履行本契約，買方並應與其指定之第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。

### **第三十條：留置權約定**

買方於尚未付清買賣價款、遲延利息、違約金或各項稅規費並完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。

### **第三十一條：通知及送達**

- 一、買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、買方若為數人者，應依第二十九條第一項約定代表人為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達效力。

### **第三十二條：個人資料之蒐集、處理及利用。**

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，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：當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

### **第三十四條：契約效力**

- 一、買賣雙方同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾之事項均已明列於本契約中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代本契約簽訂前之一切口頭、書面約定；本契約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，買賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。
- 三、本契約自簽訂日起生效，本契約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；買方於本契約標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如果買方未履行告知義務致賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。

### **第三十五條：特別約定**

- 一、樣品屋內提供之家俱或裝潢為設計師的概念，且提供傢俱配置予買方僅做為參考示意，樣品屋之展示設備以本契約附件五建材設備說明書為準。
- 二、本約買賣經由後述簽名者之銷售人員代為銷售，有關本案在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經銷售人員詳加說明，買方已充分了解，經確認無契約以外任何說明及承諾；如有口頭約定、文字說明、補充或其他條文增刪修正等，應在簽訂本約時一併提出，經以書面文字方式列入本房屋預定買賣契約書，並由買賣雙方加蓋與後列簽約處相同之印章後始生效力。銷售人員之任何承諾或贈品，非經載明於本房屋預定買賣契約書內，對賣方無任何拘束力。

銷售人員簽章：\_\_\_\_\_

### **第三十六條：未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

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

### **第三十七條：管轄法院**

如因本契約所生爭議而涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十八條：附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件為本契約之一部分。

### **第三十七條：附件**

附件一、建築執照影本

附件二、本約房屋平面圖

附件三、本約車位平面圖

附件四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

附件五、建材設備表

附件六、履約擔保機制

附件七、付款期別明細表

附件八、自洽貸款協議書

附件九、代辦貸款委託書

附件十、代刻印章委託書

附件十一、分管約定

附件十二、工程變更特約條款

附件十三、大樓規約

立契約書人

買 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：陳 同 實 業 股 份 有 限 公 司

法 定 代 理 人：陳 同

統 一 編 號：8 9 4 7 5 2 5 3

公 司 地 址：台 北 市 松 山 區 光 復 北 路 1 1 巷 4 6 號 1 樓

聯 絡 電 話：2 7 4 7 - 0 5 8 8

不 動 產 經 紀 業：大 樸 實 業 有 限 公 司

法 定 代 理 人：陳 怡 瑩

統 一 編 號：5 4 6 4 5 2 5 2

公 司 地 址：台 北 市 大 安 區 仁 愛 路 四 段 6 2 號 4 樓 之 7

聯 絡 電 話：2 7 0 0-4 1 8 8

不 動 產 經 紀 人：李 [REDACTED]

證 書 字 號：108 北 市 經 證 字 第 [REDACTED] 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建築執照影本

臺百壹壹 建字 萬 壹 柒 柒 虎

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0177號			
起造人姓名	陳同實業股份有限公司(負責人:陳同)			住址	105410臺北市松山區光復北路11巷46號1樓		
設計人姓名	朱偉誠			事務所名稱	朱偉誠建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第參種商業區使用)(原屬第參之壹種住宅區)			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層38戶		
建築地點	地址	文山區景美里羅斯福路六段304之1號(二層) 共16筆 詳見附表					
	地號	文山區萬慶段三小段0213-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	29.46m <sup>2</sup>	建築面積	227.8m <sup>2</sup>	基地	騎樓	160.2m <sup>2</sup>
	其他	3986.09m <sup>2</sup>			面積	其他	344.8m <sup>2</sup>
發照日期	111年06月01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51個月內竣工		
工程造价	\$ 62,245,603 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	419.46	3.75	防空避難室兼停車空間共20筆(詳見附表)				
總計:						4015.55	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一一一年六月一日							

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



# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0177號



**建築地點：**文山區景美里羅斯福路六段304之1號（二層）  
 文山區景美里羅斯福路六段310號（一層）  
 文山區景美里羅斯福路六段304之3號（四層）  
 文山區景美里羅斯福路六段304號（一層）  
 文山區景美里羅斯福路六段306之1號（二層）  
 文山區景美里羅斯福路六段306之2號（三層）  
 文山區景美里羅斯福路六段306之3號（四層）  
 文山區景美里羅斯福路六段306號（一層）  
 文山區景美里羅斯福路六段308號2樓  
 文山區景美里羅斯福路六段308號3樓  
 文山區景美里羅斯福路六段308號4樓  
 文山區景美里羅斯福路六段308號（一層）  
 文山區景美里羅斯福路六段310號2樓  
 文山區景美里羅斯福路六段310號3樓  
 文山區景美里羅斯福路六段310號4樓  
 文山區景美里羅斯福路六段304之2號（三層）

**地號：**文山區萬慶段三小段0213-0000號  
 文山區萬慶段三小段0215-0000號  
 文山區萬慶段三小段0218-0000號

文山區萬慶段三小段0214-0000號  
 文山區萬慶段三小段0216-0000號

**原核發執照號碼：**058使字第1076號

<b>建築物概要：</b> 地下001層、面積:419.46m <sup>2</sup> 、高度:3.75M、用途:防空避難室兼停車空間	地下002層、面積:419.6m <sup>2</sup> 、高度:2.95M、用途:停車空間,機房
地下003層、面積:415.77m <sup>2</sup> 、高度:2.95M、用途:停車空間,機房,水箱	騎樓、面積:29.46m <sup>2</sup> 、高度:4.2M、用途:騎樓 :29.46m <sup>2</sup>
地上001層、面積:227.72m <sup>2</sup> 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨)104.74m <sup>2</sup> 、(第二組)多戶住宅(門廳)(梯廳)(H2)122.98m <sup>2</sup> 、停車空間27.09m <sup>2</sup>	地上002層、面積:208.79m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨)104.97m <sup>2</sup> 、(第二組)多戶住宅(H2)103.82m <sup>2</sup>
地上003層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上004層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上006層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上007層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上008層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上009層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上010層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上011層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上012層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層、面積:201.1m <sup>2</sup> 、高度:3.23M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	突出物001層、面積:30.75m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:樓梯間,電梯間,機房
突出物002層、面積:30.75m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:樓梯間,機房,消防水箱	突出物003層、面積:21.15m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:水箱

**雜項工作物：**挖方5014.22m<sup>3</sup>；  
 圍牆:長度15.7m



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0177號

水溝:長度81.56m

## 適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項:

1. 首次掛號日期:《110》年《08》月《30》日(法令適用日期:110年08月30日)。
2. 建築地點:文山區景美里。
3. 實設空地《245.22》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:《何國彰結構技師事務所》,技師:《何國彰》結構技師。
6. 地質調查專業技師:《四海工程顧問有限公司》,技師:《李健裕》大地技師。
7. 電機專業技師:《丞泰工程技術顧問有限公司》,技師:《張宗寶》電機技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:(鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),擋土形式:(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理,拆除面積《1644.15》平方公尺(含有產權1495.64平方公尺,無產權部分148.51平方公尺),共《16》戶。拆除門牌:《羅斯福路六段304號、304之1號、304之2號、304之3號、306號、306之1號、306之2號、306之3號、308號、308號二樓、308號三樓、308號四樓、310號、310號二樓、310號三樓、310號四樓》由朱偉誠建築師事務所負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 共同壁保留暫不拆除,待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
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。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定,建築物電信、光纜設備及相關設置空間,其設計圖說於申報放樣勘驗前,應先經國家通訊傳播委員會審查,於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 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。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 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。
23. 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200.03平方公尺,屋頂平臺綠化面積為104.86平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設施),其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積 104.86平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
26. 起造人於產權移交時,應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人,並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
27. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件,應於竣工勘驗前,經委託臺北市建築師公會審查完成,並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件,於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」,檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
29. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過,起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛生處審核備,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衛生處審核可文件。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0177號

注意事項：

- 30.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請變更設計。
- 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 32.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
- 33.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 34.捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 35.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 37.拆除執照(含合併建之拆除部份)，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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 38.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 39.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本府建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為638.65立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本府建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(227.80平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 42.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 43.施工中加入強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 44.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 45.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年09月11日北市都建字第1093064530號函核准重建計畫其獎勵容積為606.00平方公尺該容積獎勵額為40%在案；實際使用獎勵容積為606.00平方公尺該容積獎勵額為40%，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。
- 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人陳同實業股份有限公司(負責人：陳同)應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣2537324元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人陳同實業股份有限公司(負責人：陳同)應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣7611971元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人陳同實業股份有限公司(負責人：陳同)應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣7611971元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 50.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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 51.(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。
- 52.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 53.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)
- 54.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。
- 55.依臺北市府捷運工程局111年1月11日北市捷土字第111300069號函，下列意見請於建照備註欄內註記，請申請人配合辦理
  - 1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
  - 2.基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程

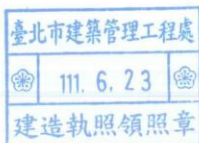


臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0177號

注意事項：

- 處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
3. 於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。
  4. 基地開挖期間之監測紀錄（含監測儀器初始值）隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
  5. 本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
  56. 本案公寓大廈附設客貨升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。
  57. 依臺北市政府都市發展局109年5月27日北市都建字第1093053217號函，有關文山區萬慶段三小段329地號土地，不予核發公私有時零地合併證明。



## 第1次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

一、依北市都建字第1116153242號函(技術抽查)改正事項：

- (一)、三層陽台超過2米、雨遮超過1米未標示，補檢討：已補標示並修正，詳圖A2-4。
- (二)、補標示各層雨遮裝飾板尺寸：已補標示，詳圖A2-4-A2-8。
- (三)、屋突補檢討8分之1，過樑部分應計入：已補檢討並計入過樑面積，詳圖A2-9。

二、自行變更項目：

- (一)、建築面積變更：原核准227.80平方公尺，變更為234.84平方公尺。(增額7.04平方公尺)
- (二)、建蔽率變更：原核准48.16%，變更為49.96%。(增額1.80%)
- (三)、總樓地板面積變更：原核准4015.55平方公尺，變更為4024.88平方公尺。(增額9.33平方公尺)

1、一層樓地板面積：原核准257.18平方公尺，變更為261.62平方公尺。

2、二層樓地板面積：原核准208.79平方公尺，變更為205.54平方公尺。

3、三層~十三層樓地板面積：各原核准201.10平方公尺，各變更為201.24平方公尺。

4、屋突一層~屋突二層：各原核准30.75平方公尺，各變更為32.95平方公尺。

5、屋突三層：原核准21.15平方公尺，變更為23.35平方公尺。

(四)、工程造价變更：原核准新臺幣62,245,603元，變更為62,388,258元。(增額142,655元)

(五)、立面變更。

(六)、結構變更，重新檢附結構計算書及結構圖。

1、地下三層至地上十三層 A line線柱位調整，詳圖A2-1~A2-8。

2、屋頂2/3透空立體構架調整。

3、一層 2 line線B5樑尺寸調整。

4、三層至屋突一層 3 line線B5樑調整抬高為40cm。

(七)、停車空間變更： 1、法定汽車位：(室內)原核准23輛，變更為22輛。(減額 1 輛)；2、自設汽車為：(室內)原核准1輛，變更為2輛。(增加1輛)

(八)、用途變更二層：原核准用途A、B、C、D戶「第 19組一般零售業甲組(G3)」，變更為「第 2組多戶住宅(H2)」，詳圖A2-3。

(九)、綠化設施變更。

(十)、綠建築檢討報告變更。

(十一)、一層至二層分間(戶)牆變更。

(十二)、室內裝修變更。

(十三)、工程進度(已完成面積/總樓地板面積\*60%)：於111年12月26日申報開工，現場拆除建物中，工程進度0.05%。

(十四)、其他：

## 第1次變更

## 變更概要

## 變更理由：

- 1、一層門廳調整增加廁所及儲藏室、樓梯B、C位置調整、一般零售業甲組4戶變為2戶並增加廁所，詳圖A2-3。
- 2、樓梯A 1F至B1F階踏調整，詳圖A2-3。
- 3、二層 A、B、C、D戶一般零售業甲組變更為住宅並取消室內梯、調整露台位置，詳圖A2-4。
- 4、二層至十三層住宅A戶陽台變更型式，各戶廚房隔間取消，詳圖A2-4、A2-8。
- 5、一層大門D11型式調整，詳圖A2-3。
- 6、屋頂2/3透空立體構架調整，詳圖A2-9。
- 7、門窗圖配合修正，詳圖A6-1-A6-3。

## 注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《112》年《05》月《25》日（法令適用日期：110年08月30日）。
2. 實設空地《235.23》平方公尺。
3. 結構專業技師：《何國彰結構技師事務所》，技師：《何國彰結構》技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
6. 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199.29平方公尺，屋頂平臺綠化面積為101.87平方公尺。
7. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積101.87平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
8. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積234.84平方公尺）與建照核定工程期限（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。

112. 6. 16

2/2

附件二、本約房屋平面圖，編號 戶 樓

附件三、本約車位平面圖

#### 附件四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本大樓房屋及汽車停車空間面積包含樓層及項目詳如下列：

(一)地下三層：汽車升降設備、無障礙升降機、停車空間、水箱、機電空間、雨水回收機房、消防泵浦室、爬梯式樓梯、樓梯間。

(二)地下二層：汽車升降設備、客貨升降設備、無障礙升降機、停車空間、機車停車空間、發電機房、機電空間、爬梯式樓梯、樓梯間。

(三)地下一層：汽車升降設備、客貨升降設備、無障礙升降機、防空避難兼停車空間、機車停車空間、台電配電室、爬梯式樓梯、樓梯間。

(四)地上一層：緊急出口、梯廳、樓梯間、管道間、無障礙樓梯間、無障礙升降機、汽車昇降設備、車道、機車停車空間、無障礙停車位。

(五)地上二層至十三層：安全梯間、無障礙樓梯間、管道間、梯廳、無障礙升降機。

(六)屋突一、二、三層，及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本戶共有部分權利範圍面計算方式如下：

本戶共有部份之權利範圍係依買受主建物面積及附屬建物面積與主建物總面積及附屬建物總面積之比例而為計算。本大樓專有部分總面積共計 2212.58 平方公尺 (約 669.31 坪)，本大樓主建物總面積計 1960.46 平方公尺 (約 593.04 坪)，陽台總面積計約 225.06 平方公尺 (約 68.08 坪)，騎樓總面積計約 27.06 平方公尺 (約 8.19 坪)。

三、本戶停車位面積計算方式如下：

本大樓共有部分面積共計 2090.43 平方公尺 (約 632.36 坪)，其中機械升降式平面停車位專用使用權部分面積為 877.94 平方公尺 (約 265.58 坪)，約占共有部分總面積 41998 / 100000 (比例約 41.9 %)。

由本大樓 23 個機械升降式平面停車位分配，故每一汽車停車位持分 1826 / 100000，面積約為 38.17 平方公尺 (約 11.55 坪)。機械升降式平面汽車停車位由賣方依法令以機械升降式平面汽車停車位應有部分 (持分) 出售及約定專用使用權予承購戶。

四、為滿足全區持分總和為一，若有進位取捨問題應以賣方計算之持分總表所列持分為準，有購買機械升降式平面停車位之買方，其面積另加上每位機械升降式平面停車位停車位之應有持分。

## 附件五、建材設備表

### ◆建築結構

建築結構經由結構技師設計及電腦精密計算，全部樓版、樑、柱、外牆均依都發局核准圖樣施工，採用鋼筋混凝土構造（RC），結構穩固，無論承重、抗壓、防颱、防震、防火、耐熱等特性均符合內政部所頒佈『建築技術規範』及國家標準確保工程品質，耐震係數0.24G，各戶室內居室空間樓地板採18cm樓板設計。

鋼筋採用東和、豐興等品牌鋼筋，鋼筋皆符合偵檢輻射標準規定，無輻射污染之虞。

混凝土採用台泥、力泰、國產等品牌混凝土，混凝土建材符合氯離子檢測標準，無海砂之疑慮。

### ◆SGS第三方認證

針對建築物的重要環節，以嚴格縝密的態度和科學檢測方式，品管每項工程細節，核查完畢後，將資料逐一紀錄造冊，於交屋時戶戶核發-SGS建物生產履歷為建築結構安全把關。

### ◆外觀設計

建築物外觀由知名建築師事務所精心規劃設計，造型現代精緻，建築物採用丁掛磚搭配金屬編織網及其他材料整體造型處理精工雕鑿，夜間燈光配合外觀整體設計。

### ◆庭園景觀

基地圍牆、景觀及植栽由建築師及專業設計師作整體規劃設計。

### ◆一樓門廳

委由知名建築師設計團隊精心規劃設計，入口大門採用金屬烤漆玻璃藝術大門，室內地坪鋪設高級薄板磚，牆面採用鋁合金面板搭配高級飾材，平頂採用造型天花板及高級照明燈飾、門廳氣派非凡、高雅大方。

### ◆二樓以上梯廳

委由知名建築師規劃設計地坪、牆面採用高級石英磚搭配其他高級飾材，平頂為整體設計之天花板並附有照明燈具，精緻典雅。

### ◆公共樓梯間

地坪採用高級止滑地磚，牆面及平頂刷ICI水泥漆，並裝置扶手與欄杆。

### ◆屋頂平台

一、屋頂防水設計採用防水材質並鋪隔熱材與面材達到防水、隔熱效果。

二、屋頂平台精心規劃園藝景觀，供住戶休憩觀賞空間，為方便使用，規劃電梯可達屋頂平台。

## ◆門窗

- 一、玄關門:採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之高級鑄鋁門，附高級門檻並搭配八合一人臉辨識電子感應密碼鎖。
- 二、臥室門：採用木門並附水平鎖。
- 三、浴室門：採用木門附透氣百葉及大理石門檻。
- 四、工作陽台門：採用YKK或錦鉉或力霸等品牌三合一通風鋁門(附紗網)。
- 五、外牆門窗：採用YKK或錦鉉或力霸等品牌氣密鋁門窗，搭配6+6mm膠合玻璃並(附紗網)，具隔熱、隔音、節能之效果確保舒適生活，提升生活品質。
- 六、店面另增設電動鐵捲門。

## ◆室內地坪

- 一、客廳、餐廳、臥室、廚房地坪鋪設德國太格降噪木地板或冠軍SPC石塑木地板等品牌木地板，並符合現行「分戶樓板之衝擊音隔音構造」規定並經內政部建築研究所性能實驗中心測試，樓板衝擊隔音性能  $\geq 17\text{dB}$ 以上之標準，提升居住寧靜度。
- 二、浴廁鋪設30\*60cm或30\*30cm高級防滑石英磚。

## ◆室內牆面

- 一、客廳、餐廳、臥室等刷高級ICI水泥漆搭配高級踢腳板。
- 二、廚房貼30\*60高級石英磚
- 三、浴廁貼30\*60cm高級石英磚。
- 四、室內隔間採用輕質灌漿牆。

## ◆平頂

- 一、客、餐廳、廚房、臥室天花板採批土刷高級ICI水泥漆。
- 二、浴廁天花板採矽酸鈣板表面刷防霉漆。

## ◆陽台設備

陽台牆面採丁掛磚，地坪採用高級防滑磁磚，平頂採用金屬防颶型鋁企口天花板。工作陽台均附不銹鋼落水頭、水龍頭、洗衣機專用排水、升降曬衣架。

## ◆衛浴設備

### 住家

- 一、採用hansgrohe或TOTO或INAX等品牌臉盆龍頭，KOHLER或TOTO或INAX等品牌面盆，搭配訂製浴櫃。
- 二、衛浴馬桶：採用INNOCI或KOHLER或TOTO或INAX等品牌全自動馬桶。
- 三、淋浴設備：採用hansgrohe或TOTO或INAX等品牌恆溫淋浴蓮蓬頭。
- 四、淋浴間：採強化玻璃隔間搭配金屬固定件。
- 五、排風設備：採用KOHLER或PANASONIC等品牌多功能暖風乾燥機。

六、鏡櫃：採用KOHLEER或TOTO等品牌全鏡面設計鏡櫃。

七、配件：採用訂製鍍鉻毛巾架、衣物架等配件組。

#### 店面

一、採用hansgrohe或TOTO或INAX等品牌臉盆龍頭，KOHLEER或TOTO或INAX等品牌面盆。

二、衛浴馬桶：採用KOHLEER或TOTO或INAX等品牌全自動馬桶。

### ◆廚房設備

一、採用高級整體檯面廚具，並搭配進口人造石檯面。

二、採用Rinnai或櫻花等品牌瓦斯爐、排油煙機、烘碗機。

三、並設置電冰箱、微波爐、電鍋等專用插座。

※上述設備依各戶型空間大小配置略有不同者，依建照圖說規劃為準。

### ◆電氣設備

#### 各戶：

一、採單相三線式110V/220V供電，獨立電錶集中設置。

二、配線選用太平洋、華新、麗華之電線電纜。

三、照明採用夜間螢光燈顯示開關。

四、裝置知名品牌無熔絲開關及漏電斷路器。

五、工作陽台設置插座及漏電斷路器。

六、插座一律使用接地插座。

#### 公共：

一、開關箱內裝置正字標誌無熔絲開關，安全可靠，另依公共使用需要設公共電錶。

二、梯廳、陽台裝設照明設備，並依外觀整體造型搭配燈光設計。

三、樓梯間照明採自動感應控制以節省能源。

### ◆給水、排水設備

一、採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。

二、各戶給水管採不銹鋼管，各戶採明管配置，熱給水管採用不銹鋼管加保溫被覆，降低溫度流失、經濟環保。

三、水箱壁內做防水處理並內貼磁磚。

四、各戶均於當樓層設止水開關。

五、本社區採Noritake微分子活水器設備，將公營事業引入社區之用水經由設備處理再供水至各戶，提升社區用水品質。

六、排水管採用PVC B管符合CNS1298。

七、污廢水處理系統均依規定排入公共衛生下水道。

八、室外排水系統：冷氣排水與室外陽台分開採用PVC B管符合CNS1298，屋頂排水經由雨水管先至基地排水溝後再排放至筏基雨水滯洪池。

### ◆電話、電視收訊收視設備

- 一、每戶皆預留電話系統線路，各房間、客廳裝置電視及電話出線口。
- 二、本大樓提供(FTTH)光纖到府，每戶各房間、客廳預留寬頻網路出線口。

### ◆居家保全系統

- 一、各戶室內機設置移動式平板(配置固定掛架)達到移動對講功能，內建緊急求救及防盜、瓦斯偵測等保全功能，並與大樓管理中心連線。
- 二、各住戶大門及工作陽台門加裝磁簧感應器，住戶可由手機、平板APP設定保全啟動、解除。並與保全主機連線，如有警報發生，管理中心及住戶手機同時收到確保住戶安全。
- 三、設置緊急求救鈕，遇有狀況或需救援時，可按下緊急壓扣開關求救。
- 四、廚房內設瓦斯洩漏偵測器。
- 五、社區智慧化中央監控系統連接手機及大門採人臉辨識系統。

### ◆社區保全系統

- 一、一樓門廳入口、電梯、地下各層梯廳入口(安全梯除外)、屋頂入口處等均設置感應讀卡機門禁系統及緊急對講機設備，嚴密管制人員進出。
- 二、一樓門廳入口、地下層停車空間、車道出入口、電梯車廂、一樓公共空間適當位置，均設置CCTV彩色錄影系統與管理櫃台連線。
- 三、大廳入口另加規劃採臉型辨識系統及加裝QR公共進出管制發卡系統。
- 四、一樓設有指紋/卡片雙用信箱鎖。
- 五、採雲端門禁系統規劃，利用手機APP即可開啟公共、電梯、各戶玄關門。

### ◆瓦斯設備

由公司統一代為申請，並委託瓦斯公司規劃設計施工。

### ◆消防設備

- 一、各層梯廳均依法規設置消防栓箱，並於各層適當位置放置ABC乾粉滅火器。
- 二、各層設有緊急廣播設備，連接至管理中心之廣播主機。
- 三、各層設置安全門標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。
- 四、於地下室停車場部份，依法規設置自動泡沫滅火設備。
- 五、自備緊急發電機停電時可自動發電，停電時可提供消防、保全、電梯、揚水幫浦、汽機車昇降設備用電。
- 六、各戶室內依法規規定設置火警感知器，確保居家安全。

### ◆電梯設備

- 一、本大廈採三菱、崇友、永大等廠牌電梯，交流變頻率電梯。採用微電腦變頻8人份以上電梯平穩舒適，電梯採能源回收型電梯並提供MODBUS通訊協定與中央監控系統整合。

- 二、梯箱內整體設計豪華氣派，地坪鋪設石材或拋光石英磚拼貼處理，牆面為整體設計搭配明鏡與扶手，緊急求救警鈴、對講機。
- 三、梯廂內並附設防疫型空氣清淨殺菌設備。
- 四、配置晶片讀卡機，進行社區樓層管制。嚴格管制人員進出，保障住戶安全。

#### ◆停車場設備

- 一、汽車升降機採用搖控器或感應方式控制電動快速捲門，進出設置燈號管制、反射鏡及標示指示，以確保安全進出。
- 二、地下室裝設一氧化碳偵測器連動通風系統自動排氣。停車場各層設置緊急求救鈕及(CCTV)裝置，與管理中心連線。
- 三、車道出入口設置紅綠燈管制及設置防洪閘門。
- 四、地坪用耐磨地坪整體設計，牆面採平光水泥漆，天花板採批土噴漆處理。
- 五、停車位規劃電動車充電專用線路，預留電動車充電線路空管。

#### ◆空調設備

各戶規劃空調室外機位置及專用電源，配置三菱或國際牌或HITACHI等品牌變頻冷暖空調室外主機，及預設室內穿樑路徑之套管、空調專用排水口等；室內機及其配管由客戶自行設置。

#### ◆垃圾處理

於地下室適當位置設置垃圾儲藏室，並設有廚餘冷藏設備及分類儲存桶。

#### 特別說明事項

- 一、本公司為維護整棟建築物之格調，保有一樓、頂樓景觀、庭園等之設計、材料選用、施工之修改權。
- 二、公共設施裝修施作統一由公司委託專業設計公司設計及施工，並以實際現況調整為原則。
- 三、本大樓之結構，本公司有權調整並依主管機關實際核發之最新建造執照為準。

## 附件六、履約擔保機制

### 不動產開發信託證明書及信託條款

緣陳同實業股份有限公司（以下稱賣方）就座落於台北市文山區萬慶段三小段 213、214、215、216、218 地號地號等 5 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之合建開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下稱僑馥建經，即本開發案之起造人）於中華民國 112 年 08 月 29 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為僑馥建經。
- 二、賣方及合建地主為台北市文山區萬慶段三小段 213 等 5 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之原所有權人，依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司
負責人：信託處處長 鍾道成
通訊地址：台北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓
連絡電話：(02)2517-3336

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為僑馥建經，僑馥建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起造人：僑馥建築經理股份有限公司
代表人：彭慶
通訊地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
連絡電話：(02)2627-1926

- 四、本開發案有續建機制，賣方委託之續建機構為僑馥建經，由僑馥建經就本開發案協助續建，惟經僑馥建經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權依信託契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行及僑馥建經，並同意永豐銀行及僑馥建經於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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」、主管機關另有規定或信託契

約約定應予公開或揭露者外，永豐銀行及僑建經應負保密之責任。

- 七、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永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[【https://trust.sinopac.com/】](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：**【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、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，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0014097-3，解款行為永豐商業銀行，營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、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永豐銀行：
  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。
- 十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「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」等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

#### 立證明書人

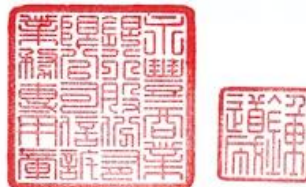
受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 鍾道成

登記地址：台北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：台北市中山區南京東路3段36號4樓



中華民國112年9月4日

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：■本行客戶(姓名) 陳同實業建設股份有限公司 提供、□其他\_\_\_\_\_。  
二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

- (一)蒐集之目的：信託業務。
  - (二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
  - (三)個人資料利用期間：
    1. 信託業務存續期間。
    2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)
  - (四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。
  - (五)個人資料利用對象：
    1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
    2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。
    3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。
    4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。
    5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。
  - (六)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。

## 附件二

### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十六條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

#### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所

提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

- 第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
- 第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。
- 第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或  
其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
  - 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
  - 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益  
權人會議：
    - （一）受益權人未簽名或蓋章。
    - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受  
託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
    - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
  - 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認為已出席受  
益權人會議，計入出席權數：
    - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
    - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
    - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
    - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
    - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
  - 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受  
益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
  - 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事  
項如下：
    - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
    - （二）監督開票、驗票及統計結果。
    - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
  - 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，  
如監督人員有數人時，則共同為之。
  - 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及  
法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

- 第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
- 第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推  
之。

#### 第五章 其他應遵行事項

- 第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄  
分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。  
前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達  
紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事  
錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之  
簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄  
回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。  
如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結  
為止。
- 第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經  
全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。





## 附件八、自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購陳同實業股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之「丰景」公寓大廈編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋暨其應持分本約土地及地下層機械升降式平面汽車停車位，地下\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(以此款項抵繳本約附件八付款期別明細表中「金融貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款期別明細表中「金融貸款」期款有差額時，差額部分買方應於賣方通知期限內，一次以現金或即期支票繳清。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，買方並應遵守下列約定，否則為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約書第十九條第四項規定辦理：
  - (一)買方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
  - (二)買方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知賣方其指定洽辦承貸金融機構。
  - (三)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
  - (四)賣方得逕與買方指定洽辦承貸之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
  - (五)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
  - (六)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
  - (七)買方為法人者，買方應備齊下列文件：
    1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；
    2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議紀錄。
  - (八)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明文件。

(九)買方自洽貸款之金融機構，限於台北市、新北市區域內。

(十)其他依金融機構或相關法令規定之事項。

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

(一)買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。

(二)買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

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

五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之商業本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。否則為自始不辦貸款，依本約第十九條第四項無貸款方式辦理繳清。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。

七、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，且買方應將房地所有權移轉返還賣方。本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九、代辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購陳同實業股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之「丰景」公寓大廈編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋暨其應持分本約土地及地下層機械升降式汽車停車位，地下\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間，特委託賣方就

本買賣標的產權向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_

萬元整(以此款項充作支付本約附件八付款期別明細表中「金融貸款」期款)。

二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款期別明細表中「金融貸款」期款有差額時，差額部分買方應於賣方通知之期限內，一次以現金或即期支票繳清。

三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依承貸金融機構之規定辦理，買方並應遵守下列約定，否則為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約書第十九條第四項規定辦理：

(一)買方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。

(二)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。

(三)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。

(四)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。

(五)買方為法人者，買方應備齊下列文件：

1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；
2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議紀錄。

(六)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明文件。

(七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。

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

(一)買方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備

程序。

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

五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之商業本票壹紙(票面金額即第一條預定申請貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票退還買方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。否則為自始不辦貸款，依本約第十九條第四項無貸款方式辦理繳清。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。

七、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，且買方應將房地所有權移轉返還賣方。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



## 附件十一、分管約定

### 分管約定書

立書人\_\_\_\_\_茲向陳同實業股份有限公司(以下簡稱賣方)購買座落於臺北市文山區萬慶段三小段0213、0214、0215、0216、0218地號等5筆土地上興建之案名為「丰景」(以下簡稱本大樓)之\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下層法定停車位增設停車位\_\_\_\_\_位。立書人除遵守住戶規約之有關規定外，並同意遵守本分管約定書，其內容如下：

#### 一、本大樓地上層共用部分：

- (一)本大樓地上二層A戶鄰接露台(詳如附件十一之一)，由該毗鄰戶永久無償依法約定專用。
- (二)各層之梯廳及屋突各層均屬共有部分，供全體區分所有權人使用，立書人同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式。
- (三)本大樓之外觀立面、屋頂平臺、防空避難室、公共設施等，除另有約定外，立書人暨本大樓全部之區分所有權人或其繼承人，應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更、破壞、標設廣告物或其他影響外觀、使用目的之行為。
- (四)為維護本大樓外觀整體美觀而統一規劃各戶空調之室外機擺放位置及留設之冷氣管線孔，立書人同意依規劃位置擺放及依所留設之冷氣管線孔按裝，不得任意變更或加設；否則立書人應無條件回復原狀。立書人同意日後不得透過區分所有權人會議決議變更使用方式及擺設位置。
- (五)本大樓外觀燈光計劃，由管理委員會統籌開關管控執行，立書人不得以任何理由拒絕繳納相關公共電費。

#### 二、本大樓地下層共用部分：

- (一)地下一層防空避難室，遇空襲、緊急、避難事件或公共設施維修等共同利益之使用或其他法律之規定時應開放使用，不得變更用途使用、作為獨立使用或約定為任何住戶專用。
- (二)汽車停車空間，歸屬購買汽車停車位之承購戶共同持分，且歸承購戶使用、管理、收益、處分並有排除他人干涉。未購買汽車停車空間者，已確認並同意對本大樓之汽車停車空間無任何權利，包括持分所有權及管理使用權等。
- (三)購買機械升降式汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分

約定專用使用權，永久無償管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買或未分配汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，充分認知且嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。

(四) 購買汽車停車空間區分所有權人充分瞭解所購買之標的物為汽車停車空間，應以停車位之使用、收益、管理為目的，並遵守本分管約定書及住戶規約之規定，且繳納應負擔之維修、清潔、管理、保養等費用。

(五) 本大樓汽車停車位車道出入口空間及車道，歸屬購買汽車停車位之區分所有權人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。由汽車停車位之區分所有權人或其受讓人、繼承人管理使用，使用方式僅限於車輛進出停車位使用。

(六) 本大樓機械升降式平面汽車停車位23個(1-23號)，購買該汽車停車位之區分所有權人同意僅得在同一時間內依其所購買之汽車停車位個數並按編號停放汽車。

(七) 大樓設置法定機車停車位 26 個(編號 1-26 號) 機車停車位，每一車位規格為： $L=220\text{cm}$ 、 $W=90\text{cm}$ ，機車停車位由全體區分所有權人按其應有部分共有，其使用方式由全體區分所有權人經管委會開會討論多數人同意後，由管委會執行之，並統籌管理維護。

三、地上二至十三層梯廳其產權雖係共同持分，但為維護本大樓各戶之安全性及私密性，約定由各層所在梯廳房屋區分所有權人各自管理使用，但須符合法律規範。

四、本大樓樓頂屋頂平台由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用。

五、為提昇本大樓居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按賣方規劃之位置裝置。

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

七、本大樓以都市危險及老舊建築物加速重建條例進行改建，並申請綠建築銀級、智慧建築銀級、結構安全性能第三級及退縮人行步道等相關容積獎勵，為維持本大樓綠建築標章及智慧建築標章之資格，區分所有權人同意不得任意變更並應維護原核定設計及設施。若因任意變更造成之相關責任，需自行負責。

八、買方對上述特約條款分管約定方式充分明瞭，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除；本契約不動產如有出租、出典、出借、處分或移轉時，買方應確保將分管約定內容與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人交代清楚，使其均繼受買方依本條款所負之義務，如因之發生糾

紛，買方應予理清。若買方未善盡告知義務致第三人受有損害，買方願負完全賠償責任。

九、業經賣方告知本大樓其他買受人於房地預定買賣契約書時，亦有簽訂如附件十二所示相同內容之分管約定書，立書人業已充分認知其內容，立書人同意就上述內容與其他買受人共同成立分管約定。

十、依共有部分分管之性質，各共有人如有繼承或將其不動產轉讓第三人(含承租人、借用人等)，分管約定對其繼承人或受讓人仍繼續有效，出讓人應告知並要求其受讓人同意本分管約定，如有違反致生糾紛或損害，應由該出讓人負責處理及解決，否則應負損害賠償責任。繼承人或受讓人不得以不知本分管約定對抗其他共有人。

十一、本分管約定書如有未盡事宜，悉依相關法令或習慣辦理。

此致

本大樓其他全體共有人

買方簽章：\_\_\_\_\_

附件十一之一、地上二層分管示意圖

## 附件十二、工程變更特約條款

為買方就其買受之房屋室內專有部分申請變更設計及辦理室內工程變更事宜，以不違反法令、不影響上下層樓及其他共有人之利益與施工進度為前提，買賣雙方特約定處理條款如下：

### 一、通知期限及次數

- (一)賣方應以「工程變更通知書」通知買方辦理工程變更，買方如有變更需求時，應於賣方以書面通知三十日內攜變更設計相關圖說申請辦理；如有逾期，賣方不受理變更，按原標準圖面施工。
- (二)買方請求變更之次數以壹次為限，經買賣雙方簽認完成變更程序後，買方不得再請求更。

### 二、變更範圍

- (一)買方請求之變更範圍以合法內部裝修為限，不得影響相鄰上下層住戶之權益。
- (二)買方請求之變更不得違反法律規定，亦不得為加蓋、加建或違建之用。

### 三、變更內容及限制

- (一)買方不得請求變更建築結構、建築外觀、雨遮、給排水設備、電信設備、電力設備、消防設備、機電設備、逃生設備、各類管道間尺寸及位置、室內隔間、公共設施，或其他必要設備之位置。
- (二)買方不得請求變更各類外牆門窗及各戶玄關門之形式、色樣、位置或啟閉方向。
- (三)買方不得請求變更陽臺各類建材設備之位置、形式、色樣。
- (四)買方不得請求變更公共空間或為其他違反相關法律規定。
- (五)買方請求變更廚房及浴廁之設備器具，但其管線不得影響其它樓層。
- (六)買方如不採用賣方規劃之廚具配置(包含尺寸、材質、設備及廠牌)，買方得向賣方請求辦理全套廚具設備減退。買方不得要求廚具設備留料點交。
- (七)浴廁內部地壁磚如有減退時，地壁防水工程仍由賣方正常施作，但不負保固責任。買方後續裝修時，仍應確實施作地壁防水，以免衍生上下樓層或相鄰住戶糾紛。

- (八)買方如不採用賣方規劃之衛浴配置(包含尺寸、材質、設備及廠牌)，買方得向賣方請求辦理全套衛浴設備減退。買方不得要求衛浴設備留料點交。
- (九)買方不得請求變更廚房及浴廁排氣管線之穿牆(樑)套管及排氣罩(含其位置、形式、色樣及尺寸等)。
- (十)買方不得請求變更室外空調主機安裝位置及其裝飾物之形式色樣。
- (十一)買方不得請求變更室內門框門扇之規格型式及色樣。
- (十二)買方不得請求變更各類電線線徑、機電箱體之位置及尺寸規格。
- (十三)可供買方辦理選材之建材項目，悉依賣方工程變更通知書所列之項目為準;未辦理選材之建材，買方同意依賣方之規劃施作。
- (十四)賣方提供經買方選定之建材及設備，如因廠商停產等因素而無法供料時，賣方得更換建材並通知買方重新辦理選材。
- (十五)非賣方提供之建材及設備，賣方均不代為安裝或施作。

#### 四、變更作業程序

- (一)買方依本附件第一條約定提出變更申請後，其變更內容應先經賣方審核變更可行性，經賣方核可後，依本附件第五條約定核算變更費用通知買方，經買賣雙方於工程變更費用報價單及相關變更圖說上簽名確認，始生效力。如買賣雙方對工程變更內容及費用無法達成協議時，賣方仍按原定設計項目施工。
- (二)辦理工程變更時，以書面文件簽名確認為限。買方以口頭、電話、電子郵件或通訊軟體等非書面形式提出申請變更者，均不生效力。買方未經賣方同意，逕行與營造廠約定事項，對賣方不生效力。
- (三)工程變更費總額如為追加，買方應於賣方通知後十日內給付工程追加款及變更管理費，賣方始有施工之義務。買方若逾期未繳清或買賣雙方無法簽認時，為取消工程變更之申請，賣方得按原定項目施工。工程變更費用總額如為減退，則於交屋時一併結算。

#### 五、工程變更費用計算

- (一)變更之數量以本工程設計圖說為基準，核算按變更項目之數量及價格辦理。
- (二)變更之單價以賣方「工程變更通知書」所附之工程變更費用單價表為基準。變



## 附件十三、住戶管理規約暨同意書

本「丰景」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之範圍，應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。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，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
  - （一）本社區地上二層露臺，由該層毗鄰戶永久無償約定專用，該戶分管範圍詳附件十一之一
  - （二）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- 四、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，修改時亦同。
- 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、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、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、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、形式應依公寓大廈管理

條例第八條及相關法令規定授權管理委員會訂定，修改時亦同。

### 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、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25條規定者，依建築法相關規定辦理。

（註. 建築法第25條指建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。）

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、地下室機車停車區（位），其相關管理使用規範依區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定辦法後實施。

### 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如有違反建築法第 25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) 定期會議每年應召開至少一次。

(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 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5

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28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10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2日。

(二) 開會通知之發送，以開會前10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1/5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，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

#### 第七條：區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席，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13條第2款或第3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1/5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1/5以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 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2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4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。

#### 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 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 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 15 日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於 7 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，該決議為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後 10 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 15 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

#### 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1名。
- (二) 副主任委員1名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）1名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）1名。
- (五) 一般委員1名。

前項委員名額，合計5名，並得置候補委員2名。

#### 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或其配偶、或其直系親屬之住戶任之，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。

#### (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、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較多者為當選。
- 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2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，自每年○○月○○日起至隔年○○月○○日止，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：應由 2/3 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1/2 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 36 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、主任委員應至少每二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 7 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 1/3 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 15 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) 本公寓大廈公告欄設置於本社區一樓大廳。

##### 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36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783,704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於交屋日起按規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準。各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月 120 元整定額分擔，停車位以每位每月 1200 元整定額分擔，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

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 30 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 5% 計算。

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

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

第十八條：管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、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新臺幣二十萬元以上。

**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。

**第廿一條：財務運作之監督規定**

- 一、管理委員會之會計年度自每年○○月○○日起至隔年○○月○○日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監委、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**

**第廿二條：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、其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入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。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。

#### 第廿二條之一：住戶應遵守之事項

- 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120公分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。

#### 第廿三條：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7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。

#### 第廿四條：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供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

#### 第廿五條：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台北地方法院為第一審法院。

#### 第廿六條：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6條第1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8條第1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49條第1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9條第2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15條第1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16條第1項至第4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1%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49條第1項第1款至第4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

### 第廿七條：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、管理委員會保管之文件，依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。

### 第廿八條：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。

### 第廿九條：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。

立約人

甲 方：

身分證字號：同主約

中 華 民 國 年 月 日