

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>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：_____</p>					
備 註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

千百度

預售屋房屋買賣契約書

千百度
預售屋房屋買賣契約書

目 錄

項 目	內 容	頁 次
主約內容	預售屋房屋買賣契約書內容	2~19
附件一	建造執照影本	20~23
附件二	房屋平面圖影本	24
附件三	停車空間平面圖影本	25
附件四	面積計算方式、土地持分之分攤方式及公共設施分配說明	26~27
附件五	不動產開發信託證明書	28~29
附件六	繳款期別明細表	30
附件七	建築設計變更規範	31~32
附件八	公共事務管理規範	33
附件九	其他約定	34~35
附件十	分管協議書	36~37
附件十一	建材設備表	38~43
附件十二	裝潢(修)施工管理辦法	44~50
附件十三	代辦貸款委託書	51~52
附件十四	代刻印章授權書	53
附件十五	社區住戶規約草約	54~75
附圖一	房屋平面圖	76~81
附圖二	車位平面圖	82~84
附圖三	屋突層平面圖	85
附圖四	露台-約定專用範圍	86
附圖五	騎樓-專有約定專用範圍	87

預售屋房屋買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：悅禧建設股份有限公司

茲為「千百度」房屋買賣事宜，雙方同意訂定本預售屋房屋買賣契約書，本契約與「千百度」預售屋土地買賣契約書須同時簽署履行方屬有效，如因故解約本契約亦同時失效，條款如下，以資共同遵守：

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：悅禧建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

(一) 台北市北投區新民段二小段 543 地號等 1 筆土地上興建之地上二十層及地下五層之大樓，使用分區為都市計畫內特定觀光商業專用區。

(二) 同前述基地內【千百度】社區編號第_____棟第_____樓

第_____戶房屋共計_____戶。為主管建築機關核准民國113年2月20日第113建字第0033號建造執照【附件一建造執照影本】暨核准之該戶房屋平面圖影本如【附件二房屋平面圖影本】。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方 無購買

購買之停車位，依建築執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位位置、性質、規格：

樓層編號	型式	性質	尺寸規格(長×寬×高)
B1層/49	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 倉儲式	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間	<input type="checkbox"/> 550×250×200CM
B2層/47	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 倉儲式	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間	<input type="checkbox"/> 550×250×200CM
B3層/40~46	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 倉儲式	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間	<input type="checkbox"/> 600×250×200CM <input type="checkbox"/> 550×250×200CM

B4層/18~39 B5層/1~17	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 倉儲式 上層 <input type="checkbox"/> 倉儲式 下層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間	以下為容車尺寸 上層- 510×190×185CM 下層- 510×190×185CM 以上每部限重2400KG
-----------------------	--	--	---

另含車道及其他必要空間，面積共計_____ • _____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，依第二目之比例計算之。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件三 停車空間平面圖影本】。

(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。本案停車位面積停車空間占共有部分總面積之比例為 31.05%，其計算方式為停車空間總面積/共用部分總面積=停車空間占本社區共有部分總面積之比例： $1390.59 \text{ m}^2 / 4477.98 \text{ m}^2 = 31.05\%$

(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 三 條 房屋出售面積及認定標準

一、買方購買【千百度】社區編號第_____棟第_____樓，房屋面積：

本房屋面積_____ • _____平方公尺(約_____點_____坪)，包含：

名 稱	面 積	
	平方公尺	坪

1. 專有部分	•	約 點
①主建物	•	約 點
②附屬建物 -	•	約 點
包括：陽台	•	約 點
2. 共有部分	•	約 點
3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為百分之 _____ • _____。		

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條規定互為找補。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本案共有部分項目包含■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（未兼作停車使用）、■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（___）。
- 二、本案【千百度】共有部分總面積 4477.98 平方公尺（約 1354.58 坪）；專有部分總面積計 5395.25 平方公尺（約 1632.06 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「千百度」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。計算方式詳【附件四 面積計算方式、土地持分之分攤方式及公共設施分配說明】所示。

第 五 條 房屋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、依本契約第三條計算之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），且買賣雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、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，買方得解除本契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計為：

總價	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
----	-----	---	---	---	---	-----

一、房屋價款：

總價 (房屋款)	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
-------------	-----	---	---	---	---	-----

(房屋款含加值型營業稅)

二、房屋價款：

1. 專有部分	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
(1)主建物部分	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
(2)附屬建物 陽臺部分	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整 (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
2. 共有部分	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整

三、車位價款：

總 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
-----	-----------------

(房屋款含加值型營業稅)

第六條之 1：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，詳【附件五 不動產開發信託證明書】。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上，詳【附件六 繳款期別明細表】。

二、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。

三、付款方式

(一)以現金及匯款方式付款，信託專戶帳號如下：

■銀行：台新國際商業銀行 建北分行

■戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■帳號：

(二)受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1. 信託專戶查詢之網頁網址如下：

<https://www.taishinbank.com.tw>

2. 查詢途徑為：網頁首頁→個人金融→法人金融→信託→信託專戶查詢→預售屋價金存入明細查詢→

建商名稱：悅禧建設股份有限公司

建案名稱：千百度

買賣契約書編號：

身份證號：

3. 以上信託專戶提供之查詢資料，於款項入帳次月十五日即可查詢，如買方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽賣方查詢。

第八條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積 2217.26 平方公尺（約 670.72 坪），扣除第 4 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 1390.59 平方公尺（約 420.65 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部

分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之，詳【附件十 分管協議書】。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，詳【附件十一 建材設備表】，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。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 4 月 30 日之前開工，民國 118 年 10 月 30 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、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按

已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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，詳【附件七 建築設計變更處理規範】。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，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，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分

保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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

(一)本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)本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。

第十四條：房屋所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目及第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款辦理事項，由賣方指定地政士辦理，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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條：通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (二)賣方就本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。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶為同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起 30 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。

第十六條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或

推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、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。

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年；固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、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部分，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部分，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本契約。

(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。

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。

第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第 10 條第 2 款、第 3 款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房地讓與或轉售條件

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

核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿一條：房屋稅之分擔比例

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，該日期以後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條：稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、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。
- 二、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。
- 三、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。

第廿三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿四條：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

利息計算退還買方。

第廿五條：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，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除本契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____ (不得低於 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____ (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、買賣雙方當事人除依前二款規定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第廿七條：疑義之處理

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

第廿八條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第

一審管轄法院。

第廿九條：附件效力及契約分存

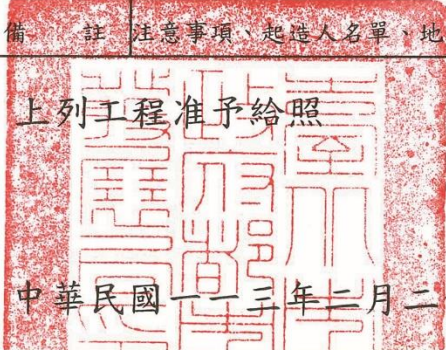
- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件一 建造執照影本

113建字第0033號

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0033號			
起造人姓名	悅禧建設股份有限公司 代表人：張堅鎮			住址	10448臺北市中山區中山北路二段129號11樓之2		
設計人姓名	黃翔龍			事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定觀光商業專用區			幢層數	1幢1棟地上20層地下5層 共25層93戶		
建築地點	地址	北投區中心里中山路1之2號					
	地號	北投區新民段二小段0543-0000號					
各層面積總計	騎樓	55.64m ²	建築面積	395.49m ²	基地	騎樓	58.48m ²
	其他	9299.23m ²			面積	其他	629.52m ²
發照日期	113年02月20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80個月內竣工		
工程價	\$ 151,917,683 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	524.17	3.9	停車空間共29筆(詳見附表)				
總計:						9354.87	m ²
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  中華民國一十三年二月二十日 局長 王玉芬							

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

113建字第0033號

建築地點：

地號：北投區新民段二小段0543-0000號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:524.17m ² 、高度:3.9M、用途:停車空間	A棟地下002層、面積:524.17m ² 、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間
A棟地下003層、面積:456.43m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間	A棟地下004層、面積:400.07m ² 、高度:5.5M、用途:停車空間
A棟地下005層、面積:331.02m ² 、高度:3.1M、用途:停車空間	A棟騎樓、面積:55.64m ² 、高度:4.2M、用途:騎樓
A棟地上001層、面積:384.44m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)	A棟地上002層、面積:390.64m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上003層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上004層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上005層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上006層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上007層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上008層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上009層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上010層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上011層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上012層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上013層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上014層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上015層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上016層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上017層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上018層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上019層、面積:191.98m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上020層、面積:191.98m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟突出物001層、面積:62.35m ² 、高度:3.2M、用途:樓梯間	A棟突出物002層、面積:62.35m ² 、高度:2.8M、用途:機房,水箱
A棟突出物003層、面積:62.35m ² 、高度:3.0M、用途:機房,水箱	



雜項工作物:排水溝:長度20.8m、高度0.3m、面積0.0m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年03月11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：《112》年《01》月《09》日（法令適用日期：112年01月09日）。
2. 建築地點：北投區中心里。
3. 實設空地《236.87》平方公尺。
4. 結構專業技師：《沈榮村土木結構技師事務所》，技師：《沈榮村》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調計師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
7. 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。
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：預疊樁。
9. 已領得拆除執照：112拆字第0117號拆除執照。
10. 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。

注意事項：

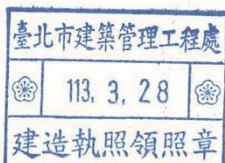
- 11.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 12.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 13.昇降機《2》部。
- 14.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 15.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 16.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 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.本案依（本市建造執照預審小組決議 / 本市建造執照免設劃設消防車輛救災活動空間/消防救災動線不符規定替代方案一覽表）（免設/縮減）消防救災空間。增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗由消防設備師簽證負責，興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。另（免設/縮減）消防救災空間一事於產權移轉時及房屋銷售時列入交待，後續如有爭議，概由起造人負責。
- 22.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1121113》北市都三字第《府授都設字第1126066900號》號函完成都市設計審議程序。
- 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 135.11 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 68.42 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）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 70.18 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 68.42 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.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 30.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側3.5公尺（新建5樓以下）或4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 32.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 33.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 34.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。
- 35.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 36.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 37.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」。
- 38.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0033號

注意事項：

- 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。
39. 停車空間繳納代金《9》部停車位，代金新台幣《13,833,832》元，應於申領執照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
 40. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 41. 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。
 42. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局 112 年 12 月 21 日北市都建字第 1116043439 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 1541.12 平方公尺、容積獎勵額度為 40 %在案；實際使用獎勵容積為 1541.12 平方公尺，容積獎勵額度為 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。
 43. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣 49,989,502 元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
 44. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣 14,996,980 元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 45. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 14,996,980 元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 46. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 47. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經 112.12.11(112)新北市結技(六)矧字第4584號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
 48. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 49. (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。
 50. 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。
 51. 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）
 52. 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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
 53. 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。
 54. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
 55. 依111.12.21北市都建字第1116043439號函，說明五、有關下列事項，應納入建築執照列管：
(五) 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
 56. 依112.11.13府授都設字第1123066900號函，說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一) 本案自建線退縮之騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二) 屋頂及露台透空遮擋部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



附件三 車位平面圖影本

附件四 面積計算方式、土地持分之分攤方式及公共設施分配說明

第一條：本契約買賣房屋面積計算依下列方式計算：

- 一、建物之外牆，以牆之外緣為界計算。
- 二、兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界計算。
- 三、附屬建物以其外緣為界。
- 四、有隔牆之共用牆壁依本條第2項之規定，如無隔牆設置者，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。

第二條：各戶房屋之土地持分分攤方式：

- 一、權利範圍= $(\text{本戶專有部分面積} / \text{本案全部專有部分總面積})$ 。

二、持分面積=各戶佔有比例×本案土地總面積。

(註：專有部分面積=主建物面積+陽台面積)

本預售合約所示土地分配部分，是以建築執照圖說為分配基準，將來本案興建完成後，若建物面積有所異動，雙方同意土地登記權利範圍以預售合約內容所載辦理登記。

第三條：公共設施項目、範圍及分配方式如下：

一、本案共有部分項目包含汽車停車位空間及公共設施空間，本案共有部分總面積約計 4477.98 平方公尺（約 1354.58 坪）。

二、汽車停車位空間：

(一)不具獨立權狀之停車空間，總面積約計 1390.59 平方公尺（約 420.65 坪）。

(二)故本案停車空間占本案共有部分總面積之比例為約 31.05%。

(三)由購買汽車停車位之戶別分別按車位之型式、規格增列持分。

(四)停車位面積之計算，獨立之停車格線，以該停車格線外緣為界；有共同之停車格線，以該停車格線之中心為界。

三、公共設施空間：

(一)係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

(二)公共設施面積約計 3087.39 平方公尺（約 933.93 坪）。

(三)各戶持分共有部分之權利範圍及面積計算：

權利範圍=(本戶專有面積/本案全部專有部分總面積)×公共設施空間持分。

持分面積=各戶權利範圍×本案共有部分總面積。

附件五 不動產開發信託證明書

信託說明書

緣悅禧建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市北投區新民段二小段 543 地號土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任安信建築經理股份有限公司（下稱「安信建經公司」）擔任本案建造執造起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為安信建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、安信建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於

受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本說明書附件所載。

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

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：悅禧建設股份有限公司

負責人：張堅鎮

統一編號：27537526

地址：臺北市中山區中山路九號11樓之2

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

負責人：尚瑞強

統一編號：8

地址：臺北市大馬路118號

中 華 民 國 年 113. 3. - 1 日

附件六 繳款期別明細表

戶別

車位

房屋付款明細表				
付款期別名稱		房屋 (房屋款)	車位 (房屋款)	總價合計
一	訂金			
二	簽約金			
三	開工款			
四	地下室五樓底板完成			
五	地下室三樓底板完成			
六	二樓底板完成			
七	四樓底板完成			
八	六樓底板完成			
九	八樓底板完成			
十	十樓底板完成			
十一	十二樓底板完成			
十二	十四樓底板完成			
十三	十六樓底板完成			
十四	十八樓底板完成			
十五	二十樓底板完成			
十六	申請使用執照			
十七	銀行貸款			
十八	交屋款			
總	價			

附件七 建築設計變更之處理

一、買方變更設計：

買方於收到賣方通知書期限內，攜相關變更圖說向賣方以書面申請之。此項變更以一次為限。逾越通知書期限時賣方不予受理。限以本工程建材項目及未施工部分為主，並經買方於賣方提供之工程變更單上之書面簽認為準。買方以口頭或電話對賣方提出申請辦理者，對賣方不生效力。

二、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不可變更範圍如下：

(一)變更後影響建物之外貌(包含但不限於立面外觀、庭園、露台、陽台、燈光部分)者。

(二)變更後影響建物結構、樑柱、樓梯位置、水電管道、管道間、消防設施、通風管以及其他公共設施者。

(三)變更後影響立面外觀、公共空間之建材設備及防水者。

(四)變更後與合約面積或室內外面積有變動者。

(五)變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。

(六)變更或增設浴廁、廚房位置者。

(七)變更後影響其他住戶權益者。

(八)變更恐致賣方施工困難者。

(九)如可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限者。

三、變更事項由買方於工程變更單上簽認，由賣方提出工程追加減帳，通知買方簽認並於十日內繳清工程追加款後，賣方始有配合進行變更之義務；若為減帳買方仍應按本項約定辦理簽認並同意於交屋時再辦理結清。若買方未如期繳清工程追加款，視同買方無條件放棄工程變更要求，賣方得拒絕受理並逕按原圖施工。若變更為減帳，則於交屋時一次結清。買方無法簽認時，賣方則依原設計施工。

- 四、追加減工程之材料項目單價由賣方訂定，變更結果無論加帳或減帳均需以加計百分之十行政管理費後之金額加計營業稅額。追加減工程之價格悉依賣方寄發之客變通知文件規範為準，減帳之計價方式採退材料費但不包含工資。
- 五、買方不得自行提供材料要求賣方代為施工。
- 六、如因買方違約致退戶或換戶時，其室內已變更部分需回復原狀(格局、建材設備)，其所需全部衍生費用概由賣方支付，買方絕無異議。
- 七、賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。
- 八、完成室內變更作業，於交屋時即以變更後之內容辦理驗收。
- 九、賣方變更設計
- (一)如因法令規定、主管機關要求或經賣方評估認為建築設計之變更有利於本案主體工程，買方同意由賣方逕為申請建築設計變更後施工；包含但不限於為求設計美觀、大樓整體精緻格調，立面外觀、外飾色澤、鋪面植栽、照明等施工圖面，買方同意賣方有調配權，無需另行知會甲方。
- (二)本案大樓內外之公共事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核准之藍圖或設計圖施工，若各公共事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更絕無異議。
- (三)為增進本案大樓公共安全、公共衛生及生活機能等效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程人員或技師辦理變更設計。

買方簽章：_____.

- 一、買方同意賣方自賣方委託物業管理公司進駐管理起至召開第一次區分所有權會議，由賣方擔任本案之管理人。
- 二、依公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項規定，於本案社區建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，以決議有關本案社區住戶規約詳【附件十五 社區住戶規約草約】及成立管理委員會或推選管理負責人事宜。
- 三、自賣方擔任本案之管理人時起，至召開區分所有權人會議另行通過修訂規約時止，買方同意本案之所有公共事務均依【附件十五 社區住戶規約草約】辦理。
- 四、雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費：
依本合約房屋面積計算，每月每坪管理費新台幣 100 元整。
平面式汽車停車位空間每月每位新台幣 600 元整。
機械式汽車停車位空間每月每位新台幣 1200 元整。
上述管理費用（含人事費用、公共清潔費、公共設備（設施）操作、維護保養費、公共安全管理費、環境管理費、公共水電費、公共行政事務相關費用等）之負擔。
(一)自賣方委託物業管理公司進駐管理起至第一戶交屋通知日之期間，前開期間內之公共費用由賣方負擔。
(二)自第一戶交屋通知日起之公共費用由本社區之區分所有權人共同負擔，並逕由買方繳納之管理費及管理基金中扣抵。
- 五、管理費用之結算：
買方同意於管理委員會或管理負責人成立後，應由賣方與管理委員會或管理負責人就實際管理範圍內總支出費用進行結算；管理費及其孳息於結算後若有不足，應由買方補足賣方之代墊款項；結算後若有餘額應製作清冊移交予管理委員會或管理負責人。

買方簽章：_____.

附件九 其他約定

- 一、本契約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減。
- 二、本房屋及汽車停車位之所有權移轉登記名義，應以買方名義登記之。買方若為未成年人，除贈與稅由買方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。
- 三、本案各樓禁止買方及其繼受人、承租人或其他使用人經營工廠、洗車場、汽機車維修及其販售場、舞廳、酒家、啤酒屋、按摩指壓、賓館旅社、觀光理髮廳、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響鄰居身心健康、生活品質、違反公序良俗或經區分所有權人會議決議不得經營之相關行業。
- 四、外牆及結構使用限制
 - (一)為保障本案建築結構體之安全，有關本案之結構、樑柱牆等不得施以任何改裝或改造。
 - (二)為維護本案之價值及整體美觀對於各區分所有權人專有部分之陽台及大樓四周圍上下、外牆面、屋頂平台、防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議不得變更由賣方交屋後之構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其它類似行為。
 - (三)本案為確保外觀之完整性，各住戶同意整體大樓不加設鐵窗，以維持外觀質感。除公寓大廈管理條例第八條之防墜設施除外。
 - (四)為維護本案之外觀，買方所購買之空調主機位置須遵守賣方規劃位置設置，立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
 - (五)買方同意本案命名為【千百度】並同意賣方無償在本案建物之外牆、屋突、地面等部份設置任何【千百度】標章及賣方所屬公司名，其標誌之材質色樣由賣方訂定之。且買方同意

賣方於銷售期間可無償於本案建物之外牆或週邊設置相關標示及廣告物。

五、本案自建築線退縮之騎樓，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責，詳【附圖五 騎樓-專有約定專用範圍】。

六、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

七、相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。

買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，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，以買方指定其中一人為代表人，均以(姓名：)代表，其效力及於買方其餘各人。

買方簽章：_____.

附件十 分管協議書

立同意書人：_____茲因向悅禧建設股份有限公司購買「千百度」大樓_____棟_____樓房屋共_____戶及地下_____層編號_____號車位共_____位，本人同意就上開買賣標的物之分管事項已充分明瞭並同意遵守，其分管使用均應遵守相關之建管法規與主管機關之規定本約定使用條款之如下：

第一條：本案（113建字第0033號建造執照影本）所屬之公共空間（詳本契約書第4條所載）及依法令應列入共有部分之項目皆屬之，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為特定人使用。

第二條：本案標示所列本棟建物應持有之公共設施，歸屬本棟現住戶共同管理使用，非本棟現住戶不得主張其使用權利。

第三條：屋頂避難平台與屋頂突出物，不得約定專用或作為其他用途，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

第四條：約定專用範圍

一、本案汽車停車位按車位數個別持分，依建造執照圖說汽車停車位無獨立權狀，由賣方依法令設定專用使用權予本案之汽車位承購戶。

二、無獨立出入口露台之使用由緊鄰露台之住戶永久無償管理使用，詳【附圖四】著藍色部分，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物之外單獨轉讓予他人，並應遵守住戶規約，且不得增建任何違章建築等。

(一)壹拾伍樓 A 戶相鄰之露台由壹拾伍樓 A 戶住戶約定專用。

(二)壹拾伍樓 B 戶相鄰之露台由壹拾伍樓 B 戶住戶約定專用。

(三)壹拾伍樓 E 戶相鄰之露台由壹拾伍樓 E 戶住戶約定專用。

(四)壹拾玖樓 E 戶相鄰之露台由壹拾玖樓 E 戶住戶約定專用。

三、本案之法定空地為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。並遵守住戶規約，不得增建任何違章建築。

第五條：有關汽、機車停車位，除本約另有約定外，應依下列情形辦理：

- 一、本棟大樓地下二層規劃為停車場兼防空避難室，如遇空襲時，須開放供公眾防空避難使用。
- 二、地下一、二、三層為平面式汽車停車位(屬法定車位)、地下四、五層為倉儲式汽車停車位(屬法定汽車停車位)，其產權為汽車停車位承購戶所有。
- 三、汽車停車位及部分車道之必要空間持分屬於承購者所有，並由各該承購汽車停車位者在各別劃定範圍內管理使用、收益或處分但不得違反本停車場之停車管理辦法。未購買汽車停車位者已充分認知其房屋總價並未包含汽車停車空間持分面積及停車位價格，除共同利益之使用外，已確認並同意對本棟大樓之汽車停車場無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。

第六條：地下一層及地下二層機車位、行動不便車位空間使用方式，於公共設施點交管理委員會後，由管理委員會統籌訂定管理。

第七條：本案自建築線退縮之騎樓，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責，詳【附圖五 騎樓-專有約定專用範圍】。

第八條：屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

立協議書人：

身分證字號：

附件十一 建材設備表

建材設備說明

◆ 外觀：

本棟建築為精心規劃設計之現代住宅大樓，以『外牆磚 + 金屬飾板』為外觀立面主要建材，大樓基座依設計以石材鋪貼，著重建築物整體設計感並充分表現建築美學。建物立面並設有本案名稱及投資興建公司名稱。

◆ 結構：

本案結構系統經結構技師設計簽證及電腦精算，以鋼筋混凝土(RC)韌性抗彎矩構架之耐震結構系統，確保大樓結構穩固，本案外牆均採15cm厚雙排配筋，地下室採用50、60cm厚外牆，其特性無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等，均符合內政部頒布之建築技術規則及國家標準CNS，長保大樓結構穩固。

本案依113年最新混凝土結構設計規範進行設計，並符合危老建築改建【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第六條】 - 取得耐震標章。

◆ 門廳及樓電梯間：

1. 本案1F門廳特敦聘名設計師整體設計，期能攬入戶外庭園美景，入口大門採金屬門搭配強化玻璃並設感應讀卡設備管控門禁，內裝地坪以崗石或磁磚拼花鋪設，牆面依設計以石材、崗石或磁磚搭配木作及金屬施作，平頂設計為造型天花並鑲嵌燈具。
2. 各層電梯間地坪採石材或石英磚拼花設計，牆面依設計以石材或石英磚、輔以木作搭配金屬施作，平頂設計造型天花板加配燈飾。
3. 樓梯間牆面刷水泥漆，扶手採硬木扶手欄杆，地坪貼20cm×27cm、20cm×20cm石英止滑磚。

◆ 門窗：

1. 各戶玄關大門採用經國家標準檢驗通過之甲種防火門，為金屬防暴鑄鋁鋼木門，安裝電子防盜門鎖、搭配門止、不銹鋼門檻。
2. 室內各房門採用實心木門扇配實木門框，附水平門鎖及門止。
3. 浴室採用實心木門扇配實木門框，附水平門鎖。
4. 廚房後鋁門採中華、力霸、永欣、三協、不二等廚房專用單扇外開三合一通風門。
5. 外部門窗採中華、力霸、永欣、三協、不二等名牌，正字標誌氣密式隔音鋁窗(氣密性等級達 $2\text{m}^3/\text{hr.m}^2$ 以下，隔音性達30db以上)，提供住戶尊貴私密之個人空間。

◆ 室內裝修：

1. 地坪：

- (1)客餐廳、臥室、廚房鋪60cm×60cm拋光石英磚。
- (2)各戶浴室地坪鋪30cm×30cm止滑地磚。

2. 牆面：

- (1)客餐廳及臥室刷得利乳膠漆搭配6cmPVC踢腳板。
- (2)浴廁鋪貼30cm×60cm石英磁磚、廚房搭配廚具整體設計，廚背壁面以水泥粉光，上下廚櫃間之壁面採用烤漆玻璃，廚房壁面貼30cm×60cm石英磚。

3. 平頂：

- (1)客餐廳及臥室刷得利乳膠漆。
- (2)浴廁採用矽酸鈣板刷耐水性漆。
- (3)廚房採用矽酸鈣板刷得利乳膠漆。

4. 隔間系統：

室內隔間採實心之輕質灌漿牆或輕質磚牆隔間系統，耐震性佳。

◆ 陽台：

各戶陽台地坪鋪石英地磚，平頂為防颱型鋁企口條狀天花並統一裝設吸頂燈具，後陽台統一設置雙水龍頭及洗衣機專用插座，並裝置手動昇降式曬衣

架。

◆ 衛浴設備：

1. 浴室馬桶瓷器採用INNOCI、KOHLER、TOTO等名牌省水環保馬桶，各戶規劃單間浴室或主臥室浴室馬桶搭配智能便座器或次臥室浴室馬桶搭配免治馬桶蓋。
2. 客用衛浴設備採乾濕分離之一字型玻璃淋浴隔屏附水平把手。15~20樓E戶主臥室浴室採浴缸設置。
3. 淋浴設備採HANSGROHE、TOTO、HCG溫控龍頭搭配多段式蓮蓬頭級升降桿。
4. 浴室配件：整套浴室配件採用明鏡、浴巾置物架、衛生紙架等配件。
5. 面盆配置依圖示規劃為洗面檯檯面，採用檯面檯上盆，並加做人造石檯面下設置物櫃。
6. 各浴廁均設電源插座，並裝置漏電自動斷路器確保用電安全。
7. 每間浴廁天花板均裝設多功能暖風乾燥抽風機及操控面板。

◆ 廚具設備：

2~20樓各戶均採用高級歐化廚具，矽鋼石檯面，廚櫃採用一體式耐磨烤漆門扇，搭配下崁式不銹鋼或人造石多功能洗滌單槽附單槍混合水龍頭，其他包括調理台、檯面式雙口爐、整體吊廚、抽油煙機、烘碗機、微波烤機並設有冰箱及電鍋等設備插座。另15~20樓A戶及B戶無燃氣設備戶別搭配IH感應雙口爐。

◆ 電梯設備：

1. 電梯採用崇友、台灣菱電、永大等名牌微電腦17人份電梯，速度105M/MIN，車箱內設刷卡安全管制處及緊急呼叫功能，以維護住戶及乘客安全。
2. 電梯廂內整體設計裝潢，地坪鋪天然石材，豪華氣派。
3. 本案緊急昇降電梯依法加設行動不便設施與功能。

◆ 電器設備：

1. 各戶設獨立電錶，每戶採單相三線式110V、220V供電。公共部分採三相四線式380V/220V供電。
2. 採用暗管配線所有配管採用南亞、大洋正字標記之PVC管。電線採太平洋、華新麗華等符合CNS電線、電纜。
3. 各戶客廳及臥室房間內照明均採用大型面板開關並附夜間指示燈。
4. 各層電梯廳及各戶入口玄關處均加設自動感應開關，出入門即亮。
5. 電開關箱內安置士林、東元、慶同名牌無熔絲開關。浴室、陽台統一安裝照明燈具。
6. 各戶客廳及主臥室留設雙聯式插座三組，其他臥室設雙連式插座兩組，餐廳設雙連式插座一組，維護方便與安全。
7. 每戶客廳電視櫃處及廚房冰箱處加裝設置不斷電之緊急插座（紅色）各一處；即非火災停電時，此插座可轉換至緊急發電機電源。
8. 地下室設置緊急發電機，於非火災停電時可供應揚水泵浦、電梯、公共梯廳緊急照明、停車設備及火災停電時僅供消防設備等必須之緊急電源。

◆ 空調設備：

各戶預留分離式空調主機之電源兩處、冷氣管之預留孔及排水管、室外預留主機裝設位置（不含機械設備）統一由賣方指定，以維護社區整體美觀。

◆ 電話及電視設備：

1. 屋頂統一裝設DTV數位天線，由各戶自行裝設數位電視接收器，各戶客廳、主臥室及臥室皆設收視線插座。
2. 各戶客廳及主臥、臥室均設電話、網路出線口。
3. 預留第四台有線電視配管，便於住戶安裝。

◆ 各戶安全管理系統：

1. 每戶裝設彩色攝影門口機及彩色七吋影像對講機監控設備，訪客於社區大門身分確認無誤後即可放行，訪客經電梯刷卡管制行至各層門廳外時，再經各戶之彩色對講機再次確認訪客身分，徹底做到門禁管制功效。

2. 每戶前後門設磁簧開關，確保居家安全。
3. 各戶廚房設瓦斯偵測器及定溫感知器，連線消防總機有效防止火災及瓦斯外洩，避免意外發生。

◆ 公共安全管理系統：

1. 社區大門、電梯車箱、一樓Lobby、住戶及訪客出入均需持感應卡開門，依身份權限開啟門禁通行。
2. 電梯車廂內設置感應卡功能控制人員叫車出入與升降，以確保客戶安全。
3. CCTV監視系統：本案於社區外圍四周及地下室梯廳及停車場、一樓Lobby、一樓戶外圍牆區、電梯車箱、屋頂平台處重點區域均設置監視攝影機，除監控本案之安全狀態，並採數位錄影機(DVR)系統自動周期錄影存證，以供調閱。

◆ 消防安全設備：

1. 本案依消防法規：各類場所消防設置標準規定，設置消防器材，舉凡滅火器、火災感知器、火警受信機、消防泡沫系統、廣播系統、標示系統、緊急照明、消防栓箱等，並依工務局核准圖樣確實施工。
2. 各層樓梯間均設緊急照明燈，可供火災時停電照明逃生之用。
3. 地下室設置自動發電機組並加設黑煙淨化器，以便停電時供大樓必要之電力使用。前列設備全依消防法令之規定標準設計施工，並經消防單位審核之圖為準並經消防局檢查合格。
4. 本案1樓~20樓室內依法設置自動灑水消防系統設備。

◆ 給、排水設備：

1. 採間接供水方式，自來水由總錶經地面流入地下蓄水池，由兩台自動交替使用之泵浦送至屋頂蓄水池，流經各戶獨立分離之水錶，以重力方式給水。
2. 所有給水冷熱水管均採用不銹鋼管，耐久衛生安全，熱水管加被覆保溫。
3. 室內污水經由管道直接排出污水處理設施或室外衛生下水道、污排水管採用衛工處所指定規格之管材。

4. 蓄水池內部經防水處理加貼磁磚或直接採用組合式水箱，以不銹鋼蓋封閉加鎖，確保用水安全潔淨。
5. 室內排水、室外陽台排水與屋頂排水分開。
6. 各戶室內均採用防蟑型落水頭，淋浴室內設線條狀排水槽，以增加排水速度與洩水坡度。

◆ 瓦斯：

2~20樓每戶使用之天然瓦斯配管由賣方代為辦理申請裝設。

◆ 停車場設備：

1. 停車場地坪鋪設柏油或耐磨材料處理，牆面噴漆並劃設警示線，於必要處設置軟質護角，以防車輛碰撞，單車道並設交通警示燈、圓凸鏡、出入方向指標。
2. 停車場設排風系統裝置，定時控制運轉，以保持空氣清新。
3. 設有緊急對講機，方便住戶於地下停車場遇有狀況時，能通知管理人員前來協助處理。另於停車場適當位置設置高解析攝影機，以利管理員監控與聯絡之用。
4. 電梯經刷卡管制後可直達停車場。
5. 平面停車位予以車道專用漆編號，以區分權屬。
6. 本案地下四、五樓有設置機械式停車位設備。

◆ 網路系統：

1. 客廳及各臥室均設置網路及電話出線口一處。
2. 建置光纖網路系統到大樓電信機房端（FTTH系統），提昇本案網路頻寬與服務水準。

◆ 屋頂：

整體粉光後鋪設防水層，面層鋪設止滑磚質建材或綠化草皮鋪設並留設排水溝；堅固美觀、防水耐久性效果佳。

◆ 特約事項：

1. 本建材說明表之各項產品由賣方擇定品牌後統一採購。

2. 建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由賣方指定之。

附件十二 裝潢(修)施工管理辦法

第一章 總 則

第一條：依據公寓大廈管理條例及本案住戶規約，為維護本案建物內外景觀、公共設備完整、環境清潔及安寧等權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

第二條：本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配置位置(相關資料可向管理中心查詢閱覽)及本辦法規定事項，規劃完成後需以正式圖說向管理委員會提出申請(管理委員會未成立前，為管理負責人-悅禧建設股份有限公司，以下簡稱管理負責人)經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。惟管理委員會或管理負責人之審核，不免除裝潢(修)戶及承包商依據相關法令及本社區相關規範應盡之責任。

第三條：裝潢(修)戶與承包商需共同簽具「裝潢(修)工程切結書」，承諾在施工期間確實遵守本社區所有管理規章及社區住戶規約等規定。

第二章 申請程序

第四條：為防止因施工不當毀壞、污損公共設施(備)、以及造成環境污染之損害，凡進入本社區裝潢(修)者，裝潢(修)戶或承包商應依規定於施工前向管理委員會或管理負責人繳交裝潢保證金(每戶)新台幣伍萬元整，以匯款後由管理委員會或管理負責人或管理中心開立收據為憑存入帳戶保管。本辦法所規定之所有罰款、承包商及裝潢(修)戶應負擔之費用及損害賠償，管理委員會或管理負責人皆有權逕自裝潢保證金、裝潢環境維護費中扣抵，如有不足扣抵者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人得沒收剩餘裝潢保證金及裝潢環境維護費，並得命承包商及裝

潢(修)戶立即停止施工行為(逾期末補足者，應就未補足之金額按日加計 1%違約金至繳清之日止)。

第五條：本社區裝潢(修)戶或裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時以匯款預繳 30 天裝潢環境維護費(以每戶每日新台幣壹佰元整為基準計算)，總計新台幣參仟元整，水電費由各戶自行負擔；若施工期超過 30 天，不足部分將直接由裝潢保證金中扣抵之，如有不足扣抵者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期內補足，逾期末補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。工期計算以申請之開工日起算至實際申請完工勘驗日(扣除未施工之國定例假日)並經管理委員會或管理負責人簽認無待解決事項之日止，自前揭完工勘驗簽認日起一個月內，承包商或裝潢(修)戶須主動至管理中心辦理退場手續，申請無息領回剩餘裝潢保證金(如有)及裝潢環境維護費(如有)。

第三章 施工規範

第六條：裝潢(修)戶及其承包商須遵守下列規定：

- 一、施工前須辦妥並繳交：
 - (一)裝潢保證金。
 - (二)裝潢環境維護費。
 - (三)簽具「裝潢(修)工程切結書」。
 - (四)施工圖(含隔間平面圖及水電配置)。
 - (五)詳閱本辦法及簽署施工完整手續。
- 二、憑上述資料向本社區管理中心辦理初次進場施工登記，並領取「施工許可證」，貼於玄關門外。未取得施工許可證而擅自施工者，管理委員會或管理負責人得命立即停止施工行為。
- 三、所有進場施工人員皆需配掛本社區專屬識別證(請於每日施工前至管理中心換證，離場前繳回識別證，未換證或未配掛識別證者不得進入本社區，識別證應妥善保管，遺失或當天未歸還

者，或是未配掛識別證者，每次罰款新台幣參佰元整)。

四、施工人員進出或搬運材料、工具或施工物品，應統一由地下一層進出，並須遵守下列事項：

(一)建材或廢棄物因施工必要需臨時放置時，應於三日前由承包商或裝潢(修)戶填具「裝潢暫存區/電梯使用申請單」，並向管理中心提出預約申請，經核准後始可堆放，但堆放當天下午六點鐘前需清運完畢。如有違反，管理委員會、管理負責人或管理中心人員有權將未依規定申請放置之材料、工具或其他物品視為廢棄物處理，相關處理費用由裝潢保證金中扣抵，如有不足扣抵者，裝潢(修)戶及承包商應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。

(二)凡已進入本社區之施工材料因實際必要而需運離本社區時，應於一日前由裝潢(修)戶或承包商填具「裝潢施工材料放行條」，並向管理中心提出申請放行。未經申請放行者，管理委員會或管理負責人或管理中心人員有權禁止施工材料運離本社區。

(三)砂石、廢料運出(入)社區應一律裝袋，不得有散落或造成汙染等行為。

(四)建材及砂石運入本社區後，應立即搬運至裝潢(修)戶內，裝潢施工廢棄物及垃圾，承包商必須按日清運，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款新台幣伍仟元整，並由管理中心雇請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從裝潢保證金中扣除。

(五)本社區任何區域未經管理中心同意，禁止書寫、塗鴉或張貼廣告，違者依環境保護相關法規報請相關單位處理。

(六)所有裝潢施工人員之車輛，未經警衛人員同意或未登記換證

而逕至地下室停車者，需立即駛離，違者每小時罰款新台幣貳仟元整至駛離止。

五、承包商於裝潢前應完成電梯內及該樓層與施作動線之防護措施，並經管理委員會或管理負責人或總幹事驗收後，始得施工。裝修期間若有裝修住戶之停車位借予施工車輛停放，該車地面需鋪設防護板，如有汙損或破壞皆須清潔返還原狀。

六、如有工程之必要須進入或穿越一樓門廳，需先向管理中心申請，經許可後始可進入，如未申請而進入者，違者每次罰款新台幣貳仟元整。

七、搬運材料及工具如使用電梯時，應遵守下列事項：

(一) 電梯車廂於搬運前應先做好防護措施，並由管理委員會或管理負責人或總幹事驗收後，始得搬運材料及工具。

(二) 使用電梯不得超載，大型或超高、超長、超重之貨品運送，應由安全梯往返，以免電梯超載發生故障。

(三) 凡裝載貨物或任何施工物品導致電梯損壞者，應負賠償責任。

(四) 進入電梯應保持車廂內之整潔並禁止吸菸，違者按次罰款新台幣壹仟貳佰元整。

(五) 選擇樓層應輕按樓層顯示板，不得用力敲打按鈕。

(六) 電梯行駛中不得強行開門或將身體靠在門上，以策安全。

(七) 停電或發生火警時，請由安全梯進出，禁止使用電梯。

(八) 搬運貨物使用貨梯時間，每次以 5 分鐘為限，不得有占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯之情事，如違反上述規定，按次罰款新台幣伍佰元整。

(九) 如有違反上述規定者，社區管理中心人員均有權立即勸止，若不聽從勸告，除依上述規定罰款外，並立即強制驅離之。

八、每日工作時間為上午 8 時至下午 6 時止，但會產生噪音之動態施

工時間為上午 9~12 時及下午 2~5 時，而所有施工人員於下午 6 時前必須離開本社區，未經申請逾時離場按時罰款新台幣貳仟元整，並由服務人員勒令施工人員立即離開社區。

- 九、夜間及國定例假日不得施工，但週六允許不發出聲響靜態施工，惟須向管理中心事前三日提出申請，填具「假日施工申請單」核准後始可施工。
- 十、為保障本案主要結構安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、銑孔、埋設管線等破壞行為，尤其樑、柱、剪力牆...等主結構之行為，違反者，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十一、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料，其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍須遵照相關法令及建築專業人員之建議，並應遵守本社區相關規定。
- 十二、為維護本社區高格調之外觀與建築物價值，住戶裝潢(修)時陽台不得外推、管道間不得變更、亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗、不得改變陽台、外牆門窗尺寸與規格及顏色、不得於建築物外牆與供公眾使用區域任意油漆、張貼招牌廣告、鑽孔等有礙本社區整體外觀之變更與增設；另有住戶安裝冷氣空調主機時，應按照原設計之預留位置進行安裝，不得任意改變位置以確保全體住戶居住、使用之品質。
- 十三、為維護本社區全體住戶之權益，住戶裝潢(修)時，不得修改原建材之型式，或損及其他住戶之權益。
- 十四、為維護本社區之安全，住戶裝潢(修)時，火警感知器線路不得錯接或廢除而影響火警偵測，消防管路與灑水頭均不得隨意移位、廢除或隱藏，防盜保全系統或對講機，因施工而需要改變原設計位置時，應先取得管理委員會或管理負責人同意，填具

「裝潢(修)施工變更消防系統切結書」並應連絡管理中心或通知原施工廠商配合處理，所發生之費用由裝潢(修)戶自理。在施作修改時，不得影響其他住戶使用該系統，違反者，應由裝潢(修)戶自行負擔一切損害賠償責任。

- 十五、為維護本社區住戶之居住品質，住戶在裝潢(修)時，污水或水泥漿或砂質等不得倒入馬桶與地面排水落水頭，以免造成排水系統阻塞；若因施工不慎損及排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設備，應即時聯絡管理中心緊急處理，並負責維修之費用負擔及一切損害賠償責任。
- 十六、於施工期間如有損壞公共設備時，經管理中心通知而未能即時前來處理或維修者，緊急維修時，管理中心有權代為委外修理，其費用由裝潢保證金中扣除，如有不足扣抵情事，裝潢(修)戶及承包商應立即連帶於限期內補足，逾期末補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。
- 十七、施工人員在現場作業不可大聲喧嘩、播放音樂或惡意破壞公共安寧之行為，在施工時應關閉住戶家中大門，不得有妨礙其他住戶之情形。
- 十八、承包商及其施工人員不得至裝潢(修)戶施工範圍及動線以外區域，以任何理由要求在社區內留宿，同時不得拍照攝影亦不得於施工期間內在社區賭博、偷竊、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本社區。
- 十九、施工人員不得有隨地丟擲菸蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者按次罰款新台幣貳仟元整，並應自行清除。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- 二十、承包商及其施工人員不得擅接他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。施工期間若有需要關閉公共電源、水管等開關，均

需至管理中心登記會同社區總幹事或機電人員方可關閉或開啟開關，私自關閉或開啟開關者，經查證屬實，管理委員會或管理負責人得沒收裝潢保證金，不予退還。

第七條：裝潢(修)戶、承包商及其所屬施工人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與其承包商共同負連帶責任。

第八條：裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨何者時，則由相關裝潢(修)戶共同分擔清潔費用。

第九條：裝潢(修)戶、承包商及其施工人員若有違反本辦法規定，經管理中心規勸亦不改正時，得報請管理委員會或管理負責人令其停工。

第十條：裝潢(修)戶完成裝潢(修)並經管理中心及管理委員會或管理負責人檢查無任何違規事項或待解決事項後，得申請無息退還剩餘裝潢保證金(如有)及裝潢環境維護費(如有)。

第十一條：有關裝潢(修)施工違規事項與罰則，請按管委會或代管之管理人所訂定之「裝潢施工違規罰款一覽表」。

第十二條：本辦法若有未盡事宜，得經本社區管理委員會或管理負責人隨時檢討修訂並公告之。

附註：有關本裝潢(修)施工管理辦法，管理委員會或管理負責人有權修訂並訂定應填寫之各項表單，若申請裝修時為賣方代管期間則依賣方訂定之辦法及表單為依據。

買方簽章：_____。

為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第 8 條之規定辦理。

第六條：買方委託賣方代辦本件貸款之各項手續所發生之稅規費、印花稅、代書費、書狀謄本費、保險費（含信用貸款保險費或開辦費、火險費等）等費用，應於交付辦理所有權移轉證件之同時一次以現金預繳賣方，不得拖延短欠。

第七條：買方怠於履行本委託書事項時，賣方得終止委託關係。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

買方代理人：

身分證字號：

賣 方：悅禧建設股份有限公司

法定代理人：張 堅 鎮

統 一 編 號：27537526

聯 絡 地 址：台北市中山區中山北路二段 129 號 11 樓之 2

聯 絡 電 話：(02)2511-9090

中 華 民 國 年 月 日
附件十四 代刻印章授權書

立授權書人：_____（以下簡稱買方）為辦理金融機構貸款等事宜，特立此授權書授權受託人悅禧建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方約定如下：

第一條：買方授權賣方於對保通知時代刻印章壹枚保管及使用。

第二條：使用用途

一、本式印章僅得使用於坐落台北市北投區新民段二小段 543 地號等 1 筆土地基地上之【千百度】社區之房地稅捐、地政及有關機關申請辦理產權移轉、土地增值稅及契稅申報、撤銷申報、申請貸款及抵押權設定、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。

二、水、電、瓦斯、電信等之申請、分配或變更等。

第三條：賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願負法律責任。

第四條：買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得片面撤銷或終止委託、變更或對本項委託增加任何限制，否則賣方得解除本房屋土地預定買賣契約書。

第五條：買賣雙方如有糾紛，買方同意不得影響本授權書第 2 條各項用途之印章使用，買方並同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本項授權之效力。

第六條：本項委託授權，買方於簽訂本房屋預定買賣契約書同時本於自由意志及誠實信用之原則為之，恐口無憑，特立此書為據。

此 致

被授權人：悅禧建設股份有限公司

立授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十五 社區住戶規約草約

本「千百度」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：

(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：

(一)專有部分：

係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明具有使用上之獨立性，並為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：

1. 共有部份：共有部分除汽車停車位及停車必要空間另計外，係指門廳、走道、梯廳、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械式、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水廂、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他必要之共同使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
2. 地下壹樓及地下貳樓機車位為全體區分所有權人共用之，其管理辦法由管理委員會統籌訂定之。

(三)約定專用部分：

1. 共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊應由管理委員會造冊保存。
2. 無獨立出入口露台之使用由相鄰之露台戶，永久無償管理維護使用，並遵守本公寓大廈規約不得增建任何違章建築(詳附圖四著藍色部分)。
 - (1)壹拾伍樓A戶相鄰之露台由壹拾伍樓A戶住戶約定專用。
 - (2)壹拾伍樓B戶相鄰之露台由壹拾伍樓B戶住戶約定專用。
 - (3)壹拾伍樓E戶相鄰之露台由壹拾伍樓E戶住戶約定專用。
 - (4)壹拾玖樓E戶相鄰之露台由壹拾玖樓E戶住戶約定專用。

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

屋頂平臺及突出物各棟共有部分之屋頂平台、屋頂綠化、屋頂

突出物及屋頂避難平台，不得擅自增加頂蓋或作為他用，並由各該棟地上層區分所有權人共同使用，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、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)共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

3. 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，由區分所有權人會議決議訂。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

(一)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。

(二)為維護本公寓大廈外牆美觀，全體區分所有權人應遵守賣方規劃之位置擺設空調主機。

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，不得變更構造、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。

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。
- 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，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔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，依建築法相關規定辦理。

第 二 章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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。

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

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。

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。

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由召集人擔任。

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。

區分所有權人會議討論事項除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、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。
- 三、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
 - (一)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：
 1. 主任委員一名。
 2. 副主任委員一名。
 3. 財務委員一名。
 4. 監察委員一名。

5. 管理委員一名。

(二)前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

管理委員須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

採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時由管理

委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期，自____年____月____日起至____年____月____日止，為期一年。

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應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用 (以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每個月賣次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，

於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

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 1,809,550 元整(暫估)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)管理費之分擔基準以各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，本社區之管理費如下：

1. 房屋管理費：每月100元/坪。
2. 汽車位管理費：倉儲式汽車停車位每月1200元/位，平面式汽車停車位每月600元/位。

(二)上述管理維護費為支付賣方代管社區所需費用，並自第一

戶交屋通知日起計算各項公共水電費、保全管理及物業管理費用支出、直至本社管理委員會或管理負責人成立之日扣除前項管理期間之費用，餘額無息移交予管理委員會或管理負責人。如有不足，應由全體住戶按坪數分攤繳付之。

(三)管理費之收繳程序及支付方法，由管理委員會統籌訂定。

(四)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、區分所有權人不得拒繳或拖欠應繳之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止對其各項公共設施之使用，並公告欠繳者名單。

四、區分所有權人若在規定之日期前積欠應繳納之金額時，管理委員會得請求給付應繳金額及延滯利息，延滯利息以未繳金額年息之 10% 計算之，若連續二個月以上不繳納者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付。

五、本社區之各項公共設備及器具使用之收費標準及各項收益，由管理委員會統籌規劃、管理。

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。

(八)機械停車及公共區域之相關機電設備、電梯設備之保養、維護。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自___年___月___日起至___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、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、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：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。
- 十、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。
- 十一、住戶不得違反相關法令規定，亦不得有違背公共秩序、善良風俗之行為。

第廿二條之1 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證

明。

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

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。
- 六、區分所有權人或使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 七、本社區各樓禁止經營工廠、洗車廠、汽機車維修及其販售場、酒家、啤酒屋、舞廳、按摩指壓、賓館旅社、觀光理髮廳、壽

器店、神壇、葬儀社及其他足以影響鄰居身心健康、生活品質或違反公序良俗之相關行業。

八、本案自建築線退縮之騎樓，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

九、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

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 公共事務之管理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒

絕情事時，亦同。

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

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第

四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或
續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿七條 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公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定
辦理之，該管理規定授權由管理委員會訂定之。

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。

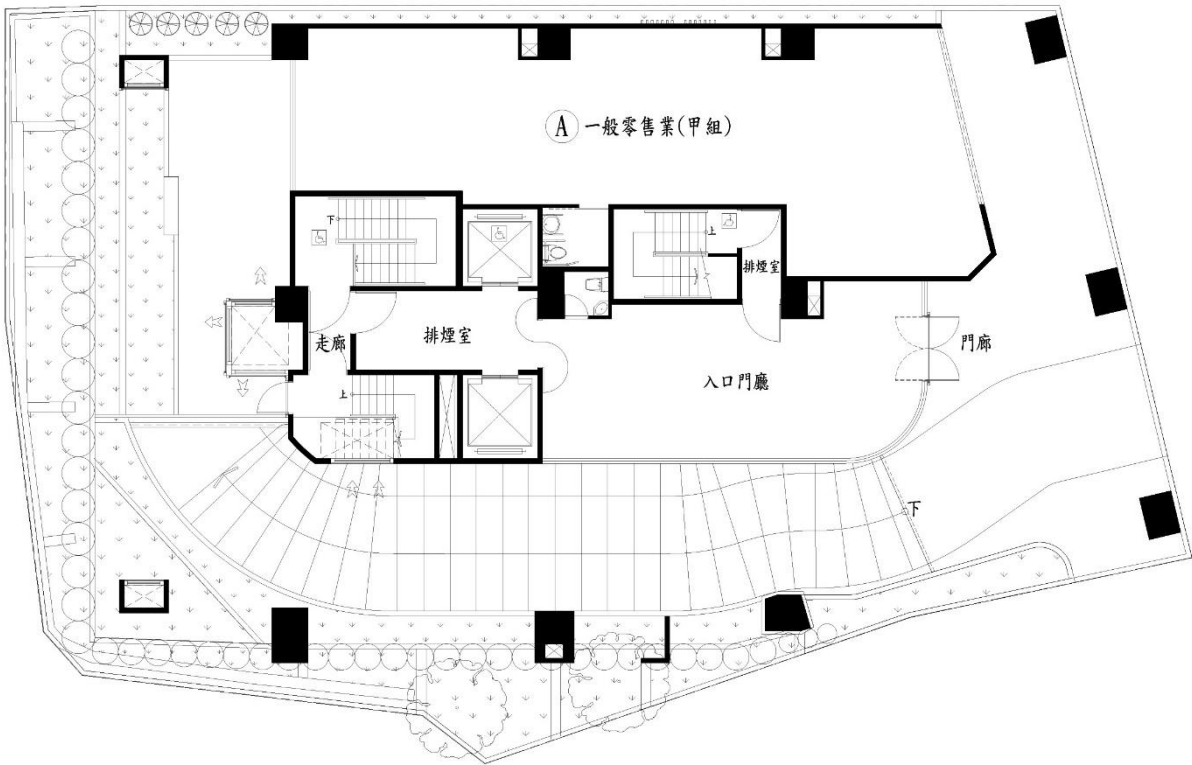
第廿九條 催告與送達方式

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。

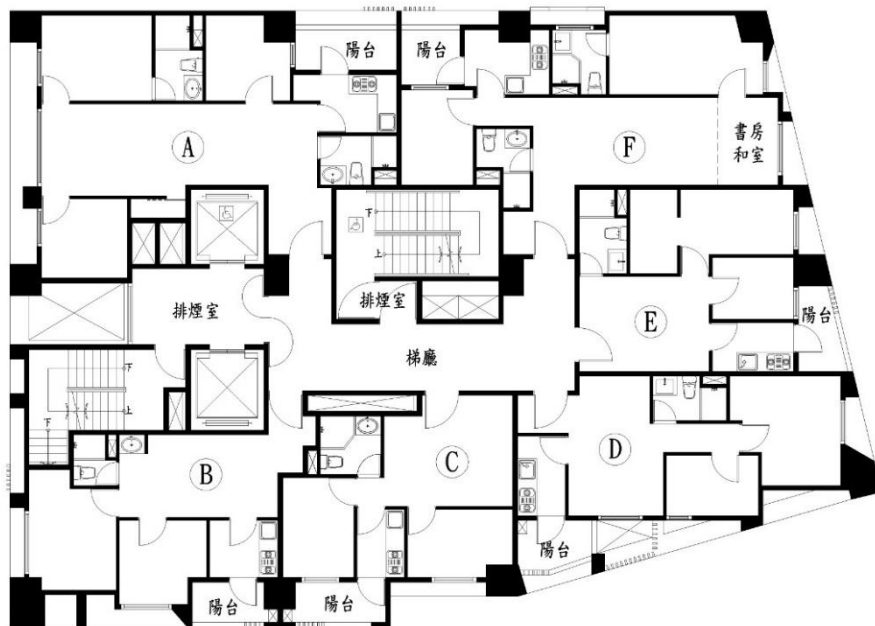
第三十條 本規約訂立於民國_____年____月____日。

立 約 人：

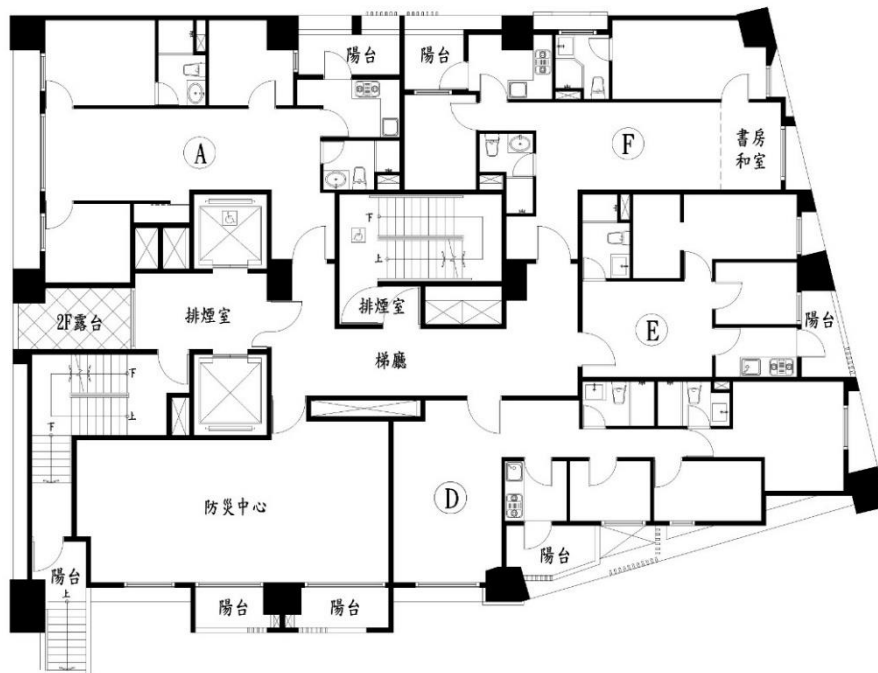


壹層平面圖

附圖一 房屋平面圖

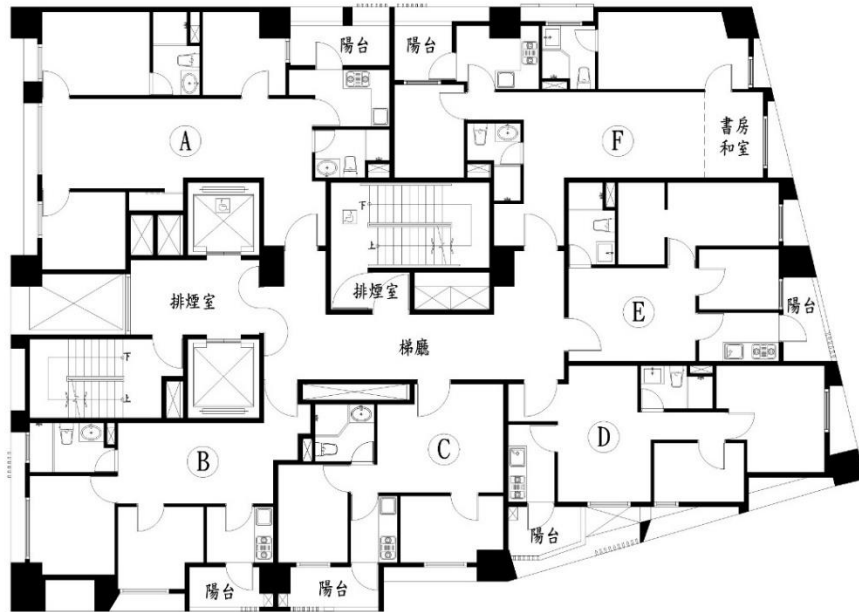


三層平面圖

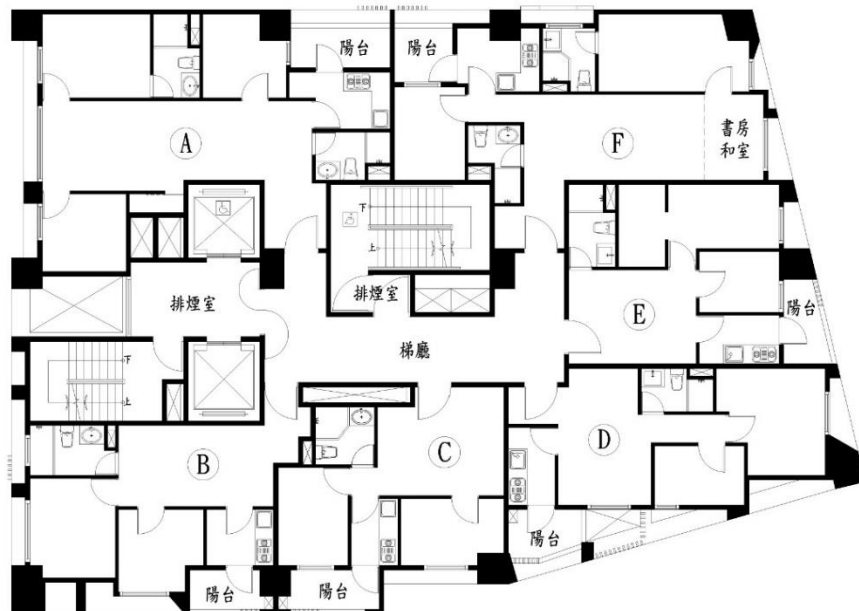


二層平面圖

附圖一 房屋平面圖

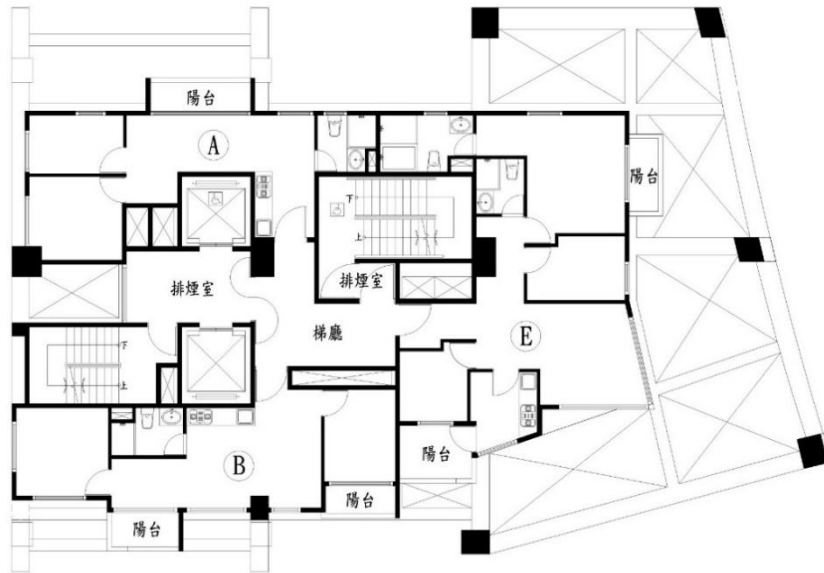


四、六、八、十、十二、十四層平面圖

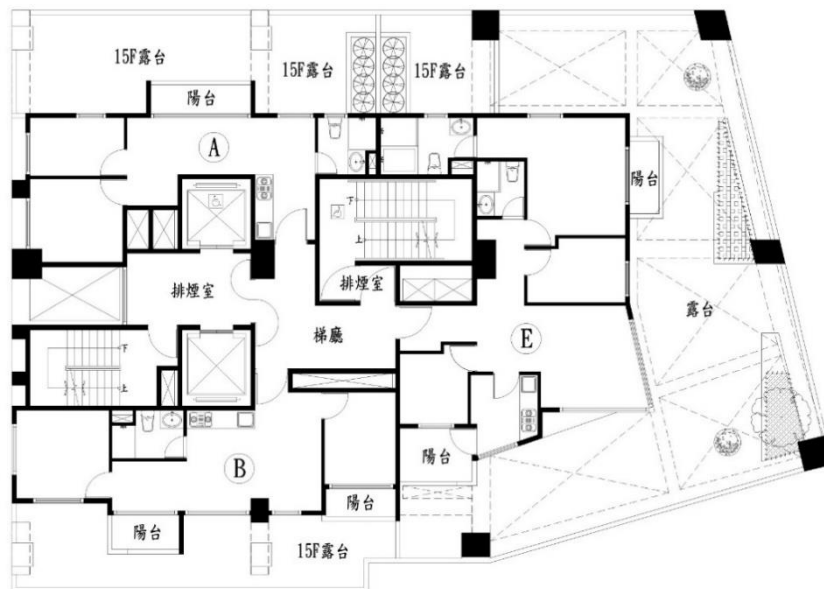


五、七、九、十一、十三層平面圖

附圖一 房屋平面圖

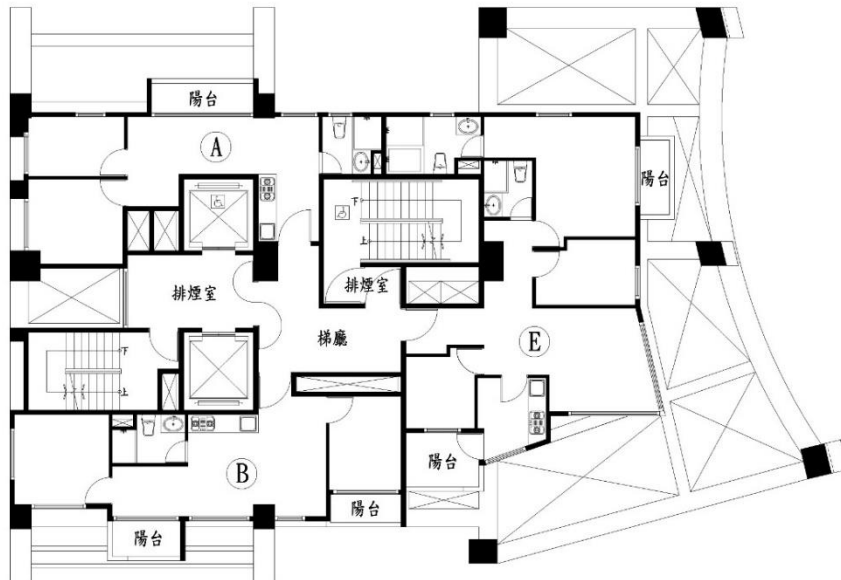


十六層平面圖

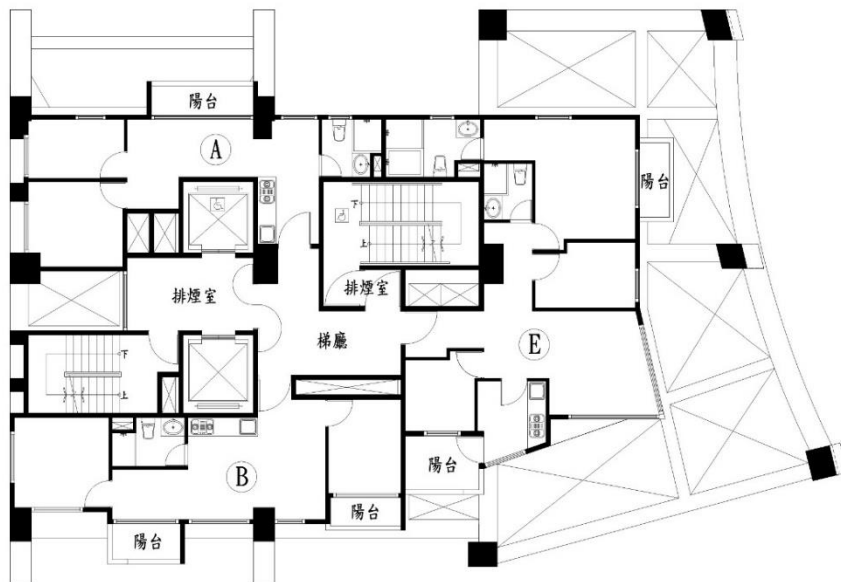


十五層平面圖

附圖一 房屋平面圖

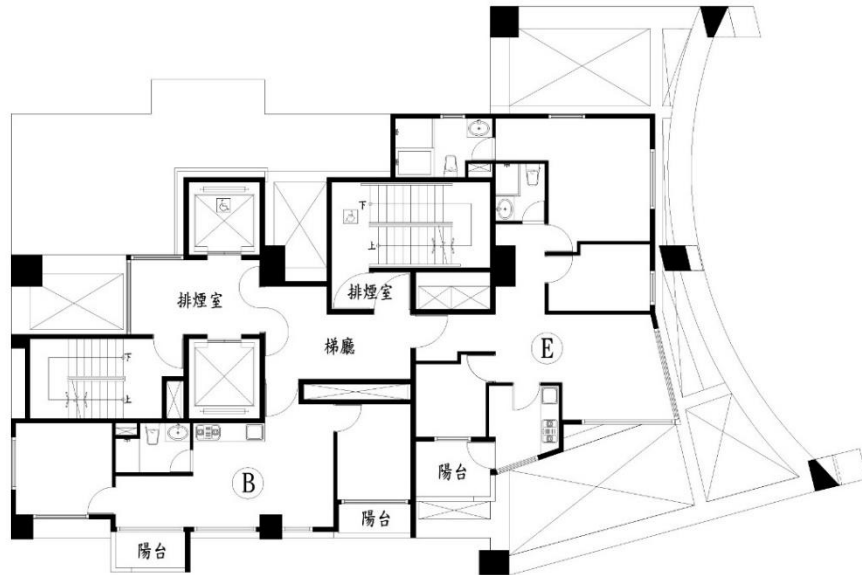


十八層平面圖

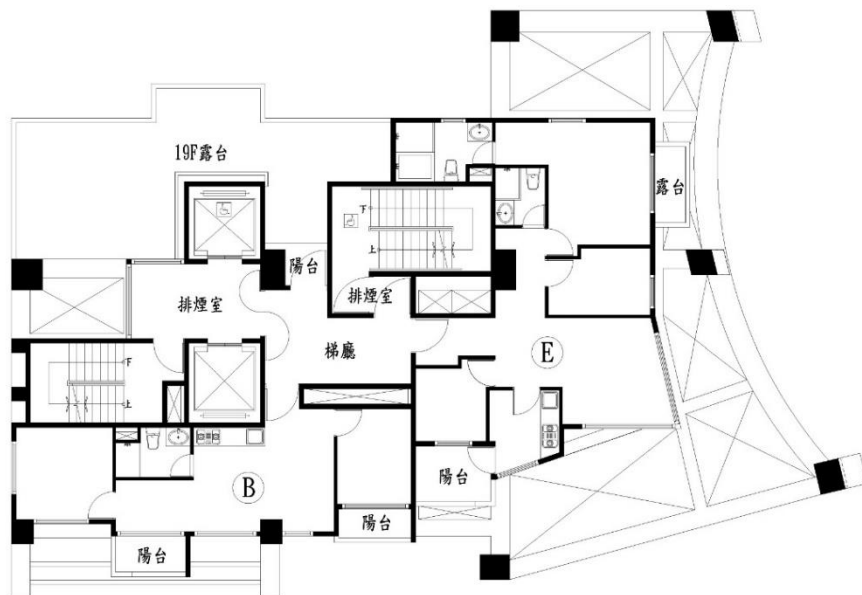


十七層平面圖

附圖一 房屋平面圖

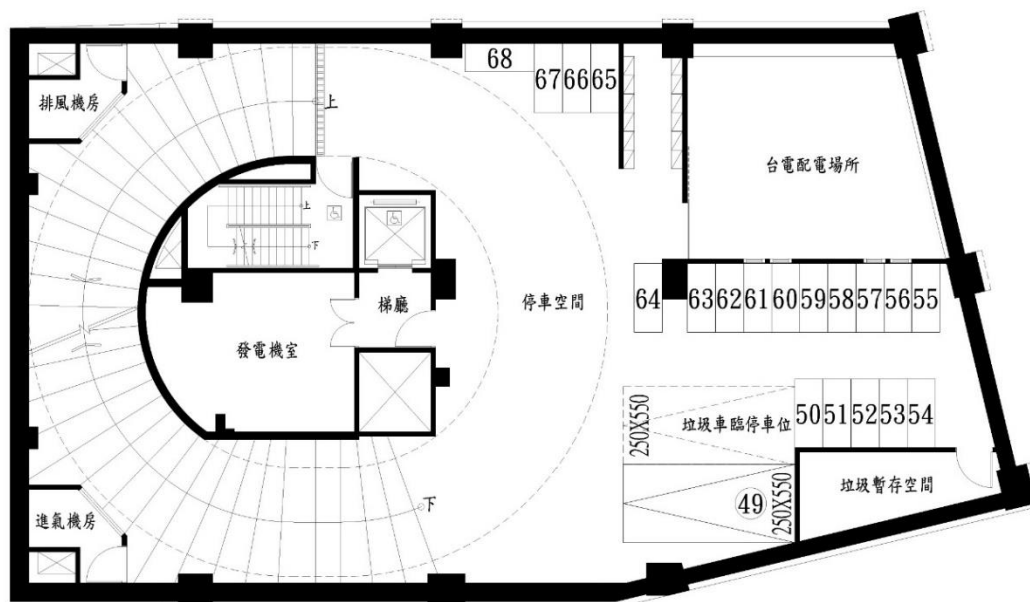


二十層平面圖



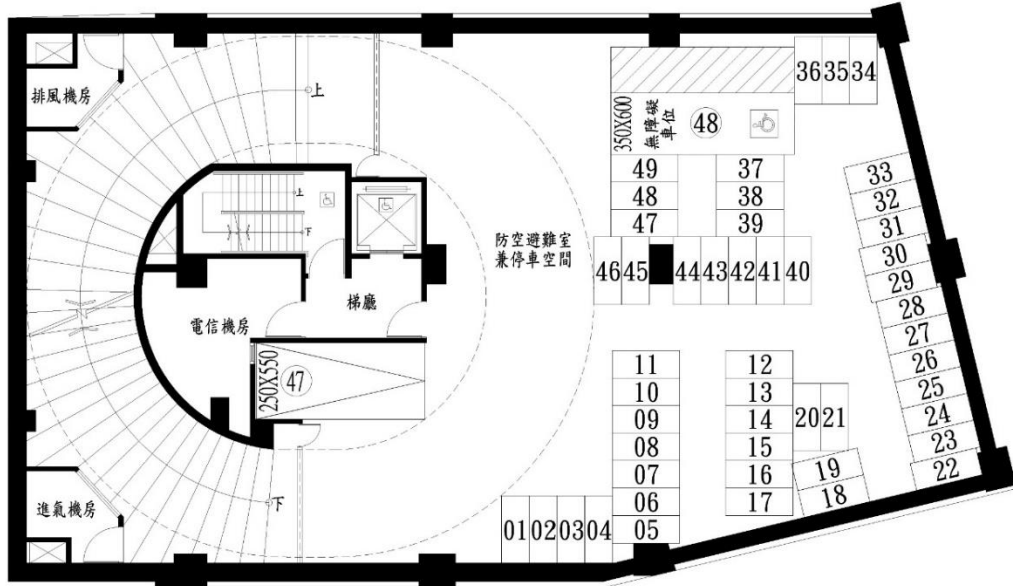
十九層平面圖

附圖二 車位平面圖

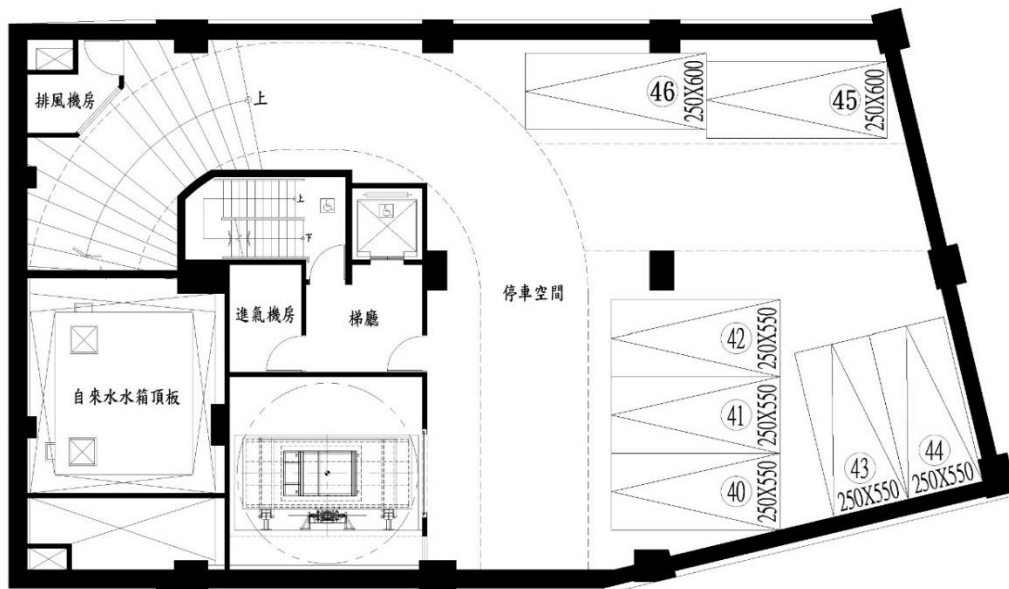


地下一層平面圖

附圖二 車位平面圖

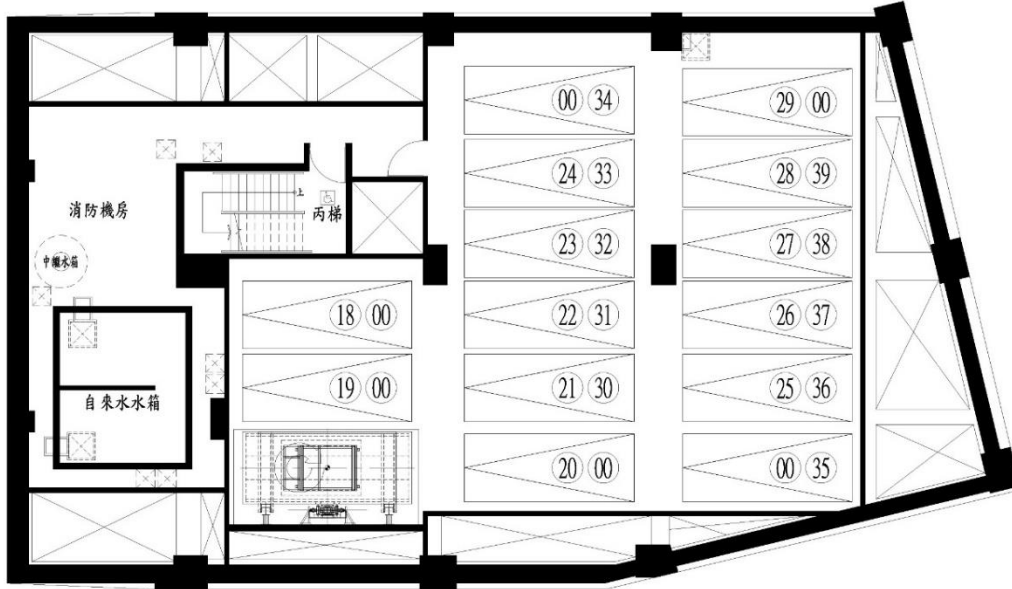


地下二層平面圖

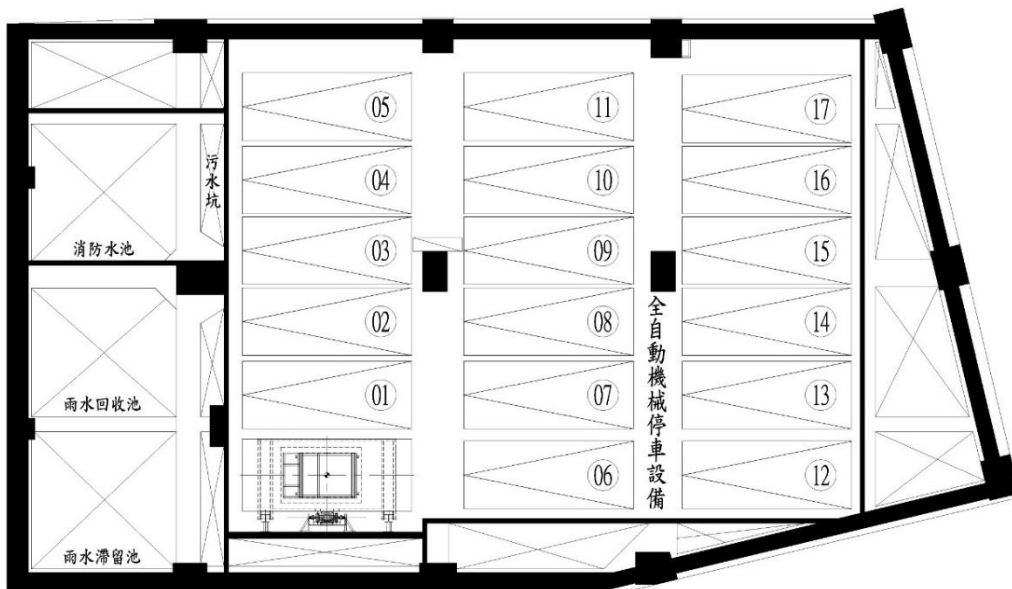


地下三層平面圖

附圖二 車位平面圖

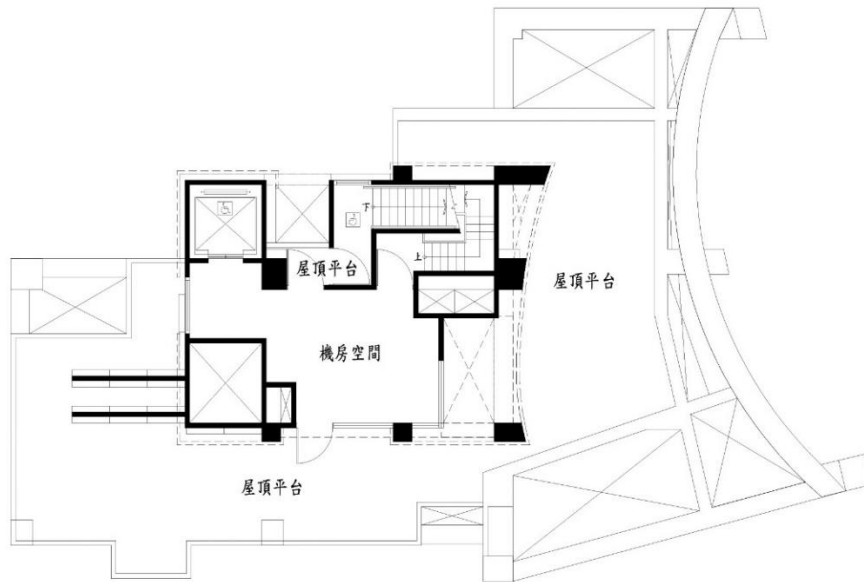


地下四層平面圖

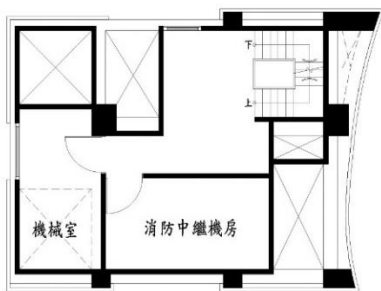


地下五層平面圖

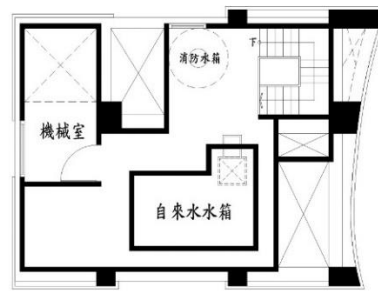
附圖三 屋突層平面圖



突一層平面圖



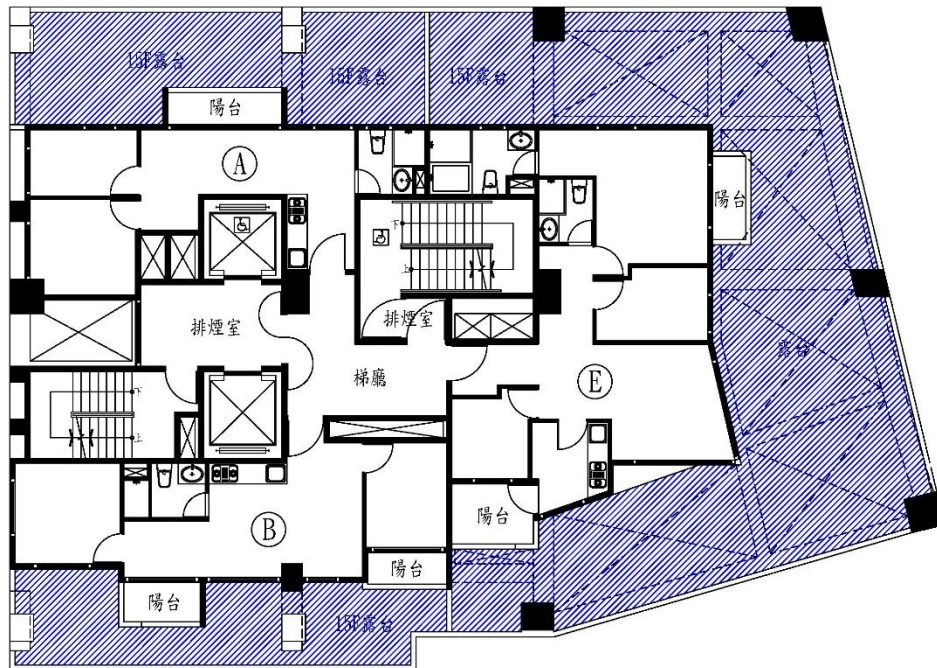
突二層平面圖



突三層平面圖

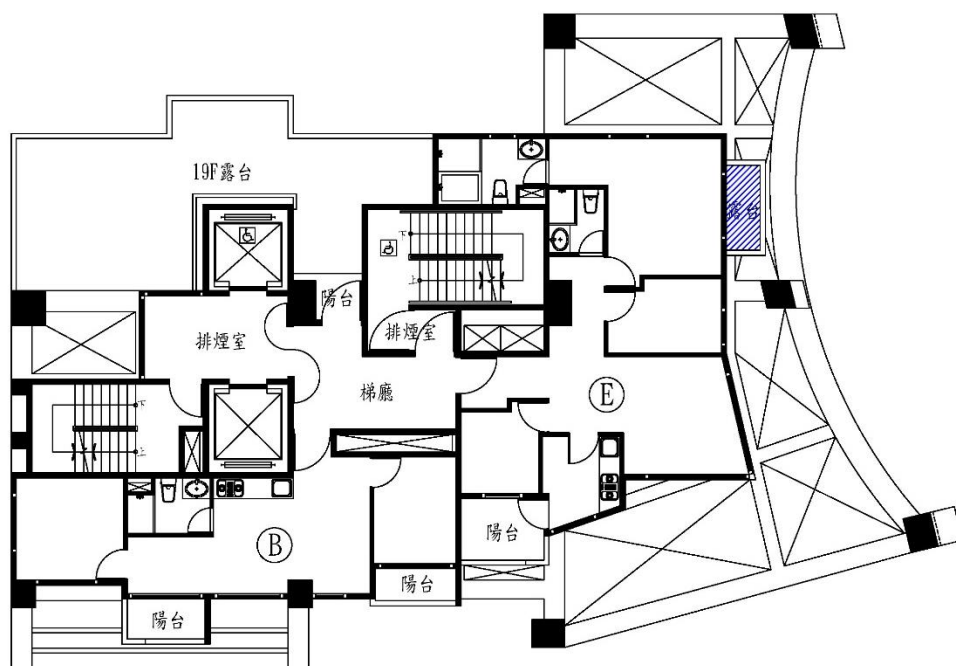
附圖四 露台-約定專用範圍

壹拾伍樓-露台



十五層平面圖

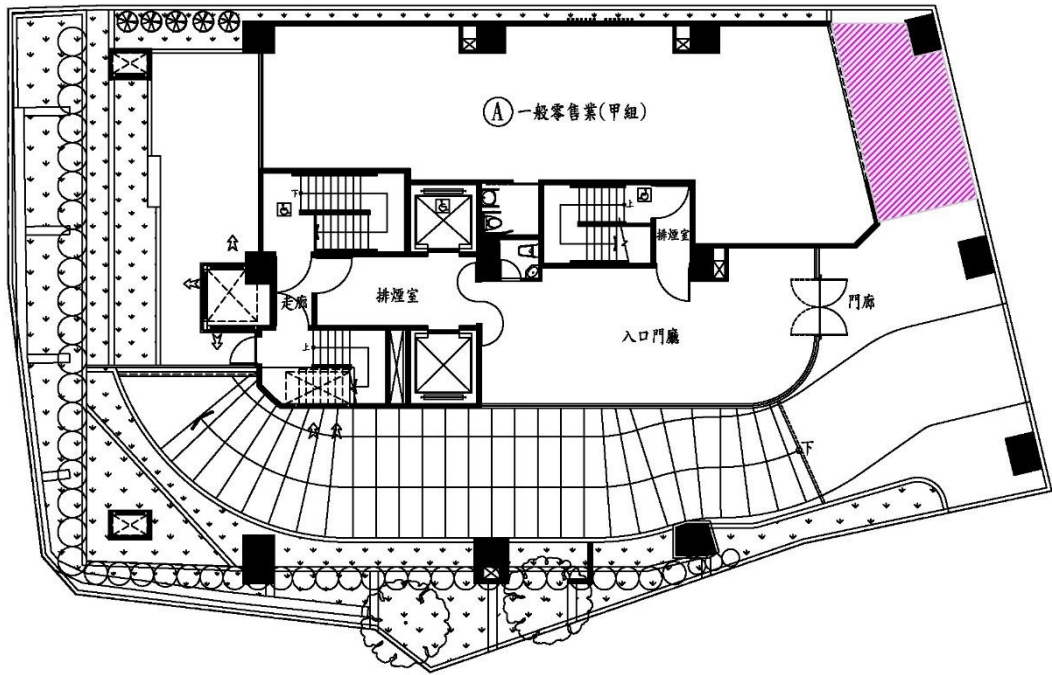
壹拾玖樓-露台



十九層平面圖

附圖五 騎樓-專有約定專用範圍

壹樓-騎樓



壹層平面圖

千百度

預售屋土地買賣契約書

千百度

預售屋土地買賣契約書

目 錄

項 目	內 容	頁 次
主約內容	預售屋土地買賣契約書內容	2~12
附件一	建造執照影本	13-16
附件二	不動產開發信託證明書	17-18
附件三	繳款期別明細表	19
附件四	其他約定	20
附件五	代辦貸款委託書	21~22

預售屋土地買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：悅禧建設股份有限公司

茲為「千百度」土地買賣事宜，雙方同意訂定本預售屋土地買賣契約書，本契約與「千百度」預售屋房屋買賣契約書須同時簽署履行方屬有效，如因故解約本契約亦同時失效，條款如下，以資共同遵守：

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：悅禧建設股份有限公司

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：土地標示

一、土地坐落：

台北市北投區新民段二小段 543 地號等 1 筆土地上興建之地上二十層及地下五層之大樓，面積共計 688 平方公尺（約 208.12 坪），使用分區為都市計畫內特定觀光商業專用區。

第三條：土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【千百度】社區編號第_____棟第_____樓第_____戶
房屋共_____戶，其土地持分面積_____平方公尺
(約_____點_____坪)，應有權利範圍為十萬分之
之_____，計算方式係以專有面積_____平方公尺
(_____點_____坪)占區分所有全部專有部分總面
積面積 5395.25 平方公尺 (約 1632.06 坪) 比例計算 (註：或以
其他明確之計算方式列明)。如因土地分割、合併或地籍圖重測，
則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本
契約第四條規定互為找補。

第 四 條：土地面積誤差及其價款找補

一、依本契約第三條計算之土地面積如有誤差，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，以土地價款除
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。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。

第 五 條：契約總價

一、本契約土地總價款為：

總 價 (土 地 款)	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
-------------------	-----	---	---	---	---	-----

第五條之 1：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際商業銀
行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專

用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。詳【附件二 不動產開發信託證明書】。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上，詳【附件三 繳款期別明細表】。

二、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。

三、付款方式

(一)以現金及匯款方式付款，信託專戶帳號如下：

■銀行：台新國際商業銀行 建北分行

■戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■帳號：

(二)受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1. 信託專戶查詢之網頁網址如下：

<https://www.taishinbank.com.tw>

2. 查詢途徑為：網頁首頁→個人金融→法人金融→信託→信託專戶查詢→預售屋價金存入明細查詢→

建商名稱：悅禧建設股份有限公司

建案名稱：千百度

買賣契約書編號：

身份證號：

3. 以上信託專戶提供之查詢資料，於款項入帳次月十五日即可查詢，如買方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽賣方查詢。

第 七 條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應

加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 八 條：土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、賣方違反前款之約定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳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。

第九條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲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。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

第十條：貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、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部分，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部分，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。

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。

第十一條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本案房屋買賣契約書第10條第2款、第3款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十二條：房地讓與或轉售條件

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

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第十三條：地價稅之分擔比例

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，該日期以後由買方負擔，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。

第十四條：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 8 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、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費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。

第十五條：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 513 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。

第十六條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本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計算退還買方。

第十七條：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，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除本契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____ (不得低於 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之_____ (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、買賣雙方當事人除依前二款規定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十八條：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

第十九條：疑義之處理

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

第二十條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第廿一條：附件效力及契約分存

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

第廿二條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照

113建字第0033號

起造人姓名	悅禧建設股份有限公司 代表人:張堅鎮		住 址	10448臺北市中山區中山北路二段129號11樓之2		
設計人姓名	黃翔龍		事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建		構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定觀光商業專用區		幢戶層數	1幢1棟地上20層地下5層 共25層93戶		
建築地點	地 址	北投區中心里中山路1之2號				
	地 號	北投區新民段二小段0543-0000號				
各層面積總計	騎 樓	55.64m ²	建 築 面 積	395.49m ²	基 地 騎 樓	58.48m ²
	其 他	9299.23m ²			基 地 其 他	629.52m ²
發 照 日 期	113年02月20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80個月內竣工	
工 程 價 值	\$ 151,917,683 元					

建築物概要

建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	524.17	3.9	停車空間共29筆(詳見附表)				
總 計:							9354.87 m ²

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

中華民國一十三年二月二十日

局長 王玉芬

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

113建字第0033號

建築地點：

地號：北投區新民段二小段0543-0000號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:524.17m ² 、高度:3.9M、用途:停車空間	A棟地下002層、面積:524.17m ² 、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間
A棟地下003層、面積:456.43m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間	A棟地下004層、面積:400.07m ² 、高度:5.5M、用途:停車空間
A棟地下005層、面積:331.02m ² 、高度:3.1M、用途:停車空間	A棟騎樓、面積:55.64m ² 、高度:4.2M、用途:騎樓
A棟地上001層、面積:384.44m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)	A棟地上002層、面積:390.64m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上003層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上004層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上005層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上006層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上007層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上008層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上009層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上010層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上011層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上012層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上013層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上014層、面積:397.3m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上015層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上016層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上017層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上018層、面積:237.42m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟地上019層、面積:191.98m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	A棟地上020層、面積:191.98m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
A棟突出物001層、面積:62.35m ² 、高度:3.2M、用途:樓梯間	A棟突出物002層、面積:62.35m ² 、高度:2.8M、用途:機房,水箱
A棟突出物003層、面積:62.35m ² 、高度:3.0M、用途:機房,水箱	



雜項工作物:排水溝:長度20.8m、高度0.3m、面積0.0m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年03月11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：

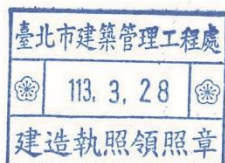
1. 首次掛號日期：《112》年《01》月《09》日（法令適用日期：112年01月09日）。
2. 建築地點：北投區中心里。
3. 實設空地《236.87》平方公尺。
4. 結構專業技師：《沈榮村土木結構技師事務所》，技師：《沈榮村》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調計師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：預疊樁。
9. 已領得拆除執照：112拆字第0117號拆除執照。
10. 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。

注意事項：

- 11.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。
- 12.六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。
- 13.昇降機《2》部。
- 14.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 15.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，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。
- 16.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 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.本案依（本市建造執照預審小組決議 / 本市建造執照免設劃設消防車輛救災活動空間/消防救災動線不符規定替代方案一覽表）（免設/縮減）消防救災空間。增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗由消防設備師簽證負責，興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。另（免設/縮減）消防救災空間一事於產權移轉時及房屋銷售時列入交待，後續如有爭議，概由起造人負責。
- 22.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1121113》北市都三字第《府授都設字第1126066900號》號函完成都市設計審議程序。
- 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 135.11 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 68.42 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）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 70.18 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 68.42 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.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 30.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側3.5公尺（新建5樓以下）或4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 32.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 33.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 34.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。
- 35.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 36.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 37.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」。
- 38.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬（建築物高度在八十公尺

注意事項：

- 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。
- 39.停車空間繳納代金《9》部停車位，代金新台幣《13,833,832》元，應於申領執照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 40.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 41.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。
- 42.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局 112 年 12 月 21 日北市都建字第 1116043439 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 1541.12 平方公尺、容積獎勵額度為 40 %在案；實際使用獎勵容積為 1541.12 平方公尺，容積獎勵額度為 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。
- 43.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣 49,989,502 元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 44.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣 14,996,980 元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 14,996,980 元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 47.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經 112.12.11(112)新北市結技(六)詔字第4584號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 48.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49.(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。
- 50.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。
- 51.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）
- 52.本案樓地板經建築師設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 53.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。
- 54.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 55.依111.12.21北市都建字第1116043439號函，說明五、有關下列事項，應納入建築執照列管：
(五)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 56.依112.11.13府授都設字第1123066900號函，說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一)本案自建建築線退縮之騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



附件二 不動產開發信託證明書

信託說明書

緣悅禧建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市北投區新民段二小段 543 地號土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任安信建築經理股份有限公司（下稱「安信建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為安信建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、安信建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於

受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本說明書附件所載。

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

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：悅禧建設股份有限公司

負責人：張堅鎮

統一編號：27537526

地址：臺北市中山區中山路九號11樓之2

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

負責人：尚瑞強

統一編號：

地址：臺北市大馬路一段118號

中 華 民 國 年 113. 3. - 1 日

附件三 繳款期別明細表

戶別

車位

土地付款明細表				
付款期別名稱		房屋 (土地款)	車位 (土地款)	總價合計
一	訂金			
二	簽約金			
三	開工款			
四	地下室五樓底板完成			
五	地下室三樓底板完成			
六	二樓底板完成			
七	四樓底板完成			
八	六樓底板完成			
九	八樓底板完成			
十	十樓底板完成			
十一	十二樓底板完成			
十二	十四樓底板完成			
十三	十六樓底板完成			
十四	十八樓底板完成			
十五	二十樓底板完成			
十六	申請使用執照			
十七	銀行貸款			
十八	交屋款			
總價				

附件四 其他約定

- 一、本契約簽訂後，雙方均不得藉物價之漲跌為理由，而要求為價款之增減。

相互通信方式

- 一、買賣雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日。
- 二、買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，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，以買方指定其中一人為代表人，均以
(姓名：_____)代表，其效力及於買方其餘各人。

買方簽章：_____.

附件五 代辦貸款委託書

立委託書人：_____ (以下簡稱買方) 茲因訂購悅禧建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 坐落於台北市北投區新民段二小段 543 地號等 1 筆土地基地上之【千百度】社區編號第_____棟_____樓房屋共_____戶，爰委託並授權賣方統籌代為辦理金融機構貸款，並特立本委託書以資遵守：

- 第一條：買方委託辦理貸款之金額共計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，貸款核撥後作為給付本契約土地總價款之一部分。
- 第二條：買方同意將前開基地持分設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。
- 第三條：買方同意依賣方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供 (如戶籍謄本正本、戶口名簿影本、身分證影本等)、書類文件之用印 (如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等) 及覓妥保證人並完成對保作業。
- 第四條：買方同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相類之文書，承諾賣方將買方買受之本土地所有權移轉登記於買方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即將貸款金額撥交賣方或賣方指定之銀行帳戶。
- 第五條：本委託書簽訂後，除有違反本案房屋買賣契約書第 10 條第 2 項、第 3 項條文或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第 7 條之規定辦理。
- 第六條：買方委託賣方代辦本件貸款之各項手續所發生之稅規費、印花稅、代書費、書狀謄本費、保險費 (含信用貸款保險費或開辦費、火險費等)

等費用，應於交付辦理所有權移轉證件之同時一次以現金預繳賣方，不得拖延短欠。

第七條：買方怠於履行本委託書事項時，賣方得終止委託關係。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

買方代理人：

身分證字號：

賣 方：悅禧建設股份有限公司

法定代理人：張 堅 鎮

統 一 編 號：27537526

聯 絡 地 址：台北市中山區中山北路二段 129 號 11 樓之 2

聯 絡 電 話：(02)2511-9090

中 華 民 國 年 月 日