

建設房地買賣預定單

年 月 日

編號:

買受人姓名		連絡電話		通訊地址	
訂購房屋名稱				訂金總額	新台幣 佰 拾 萬元整
民國 年 月 日	前應補足訂金 佰 拾 萬元整。			<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票(銀行·票號) <input type="checkbox"/> 刷卡 <input type="checkbox"/> 匯款	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓	面積：	坪	房地售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整			
	土 地	面積：	坪					
車位	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械 地下 層·編號第 號·共計 位			車位售價	新台幣 佰 拾 萬元整			
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整							
附帶約定	一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，訂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。							
備註	註付款方式：							
	訂金		簽約金	開工款	分期期款(工程款)	銀行貸款	交屋款	總價款
	小訂	補足						
買受人簽章	銷售人員簽章			<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 簽章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管				

一式三聯： ① 買方收執聯(白) ② 業務部收執(黃) ③ 財務部收執(藍)

預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立契約書人
賣方： 三橋建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「JPARK-B」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約。條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

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：三橋建設股份有限公司

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：

臺北市中山區正義段四小段 133 地號土地，面積合計 669 平方公尺 (約 202.37 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

- (一)同前述基地內「J PARK-B」編號第_____棟
第_____戶第_____樓(共計壹戶)，為主管建築機關臺北市政府都市發展局核准 113 年 10 月 7 日 113 建字第 0208 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)本案基地內預定興建地上十三樓及地下三層之集合住宅，本社區合計規劃八十戶(如買方有購買 2 戶或以上戶別，賣方依原戶數申請門牌、產權及水電錶、瓦斯表、相關弱電箱體不作合併。)臺北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為店舖、梯廳、門廳、樓梯間、電梯間，二樓為一般事務所(不得作為住宅使用)，三樓管委會空間及一般事務所(不得作為住宅使用)，四至十三樓為集合住宅，地下一層為防空避難室兼停車空間、機房空間，地下二層至地下三層為倉儲式停車空間、水箱及機房空間。在使用執照取得前，如因主管機關要求就已核准之建照圖說用途調整格局或增設設施時，雙方同意配合辦理。本案為 113 年 6 月 7 日首次掛號申請建照。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：(下述停車位皆不得對外銷售)

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間，為地上地面地下第_____層平面式機械式其他__，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，無論購買任何車位均採隨機停放，無固定車台板。

機械車位空間規格為長 5.2 公尺，寬 2.4 公尺，高 1.85 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 20.19 平方公尺(6.11 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(計算方式如附件八所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，全部停車空間面積占共有部分總面積之比例 32.06%。(停車空間另含車道及其他必要空間面積 827.88 平方公尺，社區共有部分面積 2582.11 平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 $827.88 / 2582.11 = 32.06\%$ 。)

(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。

(四)地面一層編號 42 號汽車停車位規格長 6 公尺、寬 3.5 公尺(停車區 2 公尺，下車區 1.5 公尺)、高 2.1 公尺，規劃設計為無障礙停車空間共計一位。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「J PARK-B」編號第_____棟第_____戶第_____樓，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 3055.61 平方公尺(約 924.32 坪)比例計算

(註：或以其他明確之計算方式列明)如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)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)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含地下各層梯廳、停車場進排風管道、一般電梯、無障礙電梯、貨梯(機車用)、梯廳、防空避難室兼停車空間、不具獨立權狀之停車空間、法定及自設汽車停車位、法定和自設機車位、無障礙汽車停車位、無障礙機車停車位、6*6M 等候空間、通道、機電設備空間、台電配電場所、電錶區、受電箱、水箱、電信機房、污物處理空間、緊急發電機室、消防機房、消防水池、地上各層梯廳、安全梯、無障礙安全梯、入口大廳、管委會使用空間、陽台(公共)、公用廁所、無障礙廁所、消防水箱、水箱、走道、電梯機房、貨梯機房、屋突一至屋突三

層樓梯間、車道等凡為已核准使用執照書圖有繪示且依法令可登記列入共有部分均屬之。

- 二、本社區共有部分總面積計 2582.11 平方公尺（約 781.09 坪）（詳如建照附圖共專示意圖所示）專有部分面積計 3055.61 平方公尺（約 924.32 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「J PARK-B」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。共同使用部份分擔之面積，倘因相關單位（含公用事業）要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本約第六條房屋面積誤差及其價款找補處理。

第 六 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本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（應扣除車位價款及車位空間面積），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。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

一、土地價款：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

二、房屋價款：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

(一)專有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

1.主建物部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

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

(二)共有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

三、車位價款：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予中國信託商業銀行及僑馥建築經理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。（本預售屋信託之證明文件或影本詳【附件十四】。）

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約

約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 八 條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方同意付款辦法按【附件三】付款明細表繳付，於賣方通知繳款期限內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或金融機構專戶，以現金或即期支票如期繳清。

繳款帳戶如下：

繳款戶名：

中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

繳款銀行：中國信託商業銀行股份有限公司 中信銀營業部

(代碼 822) 繳款帳號： 8411-9000-_____

第 九 條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經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 十 條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本契約地下層共三層，總面積 1280.83 平方公尺(約 387.45 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 827.88 平方公尺(約 250.43 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)汽車停車位之承購戶，只能以停車位使用為原則，不得移作其他用途，其日後得依法令將本車位售予本社區內其他區分所有權人，或隨同本社區內房地一併出售。

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，並詳細約定如後。

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。有關法定空地及非屬屋頂避難平臺之屋頂平臺之使用方式，經規約約定或區分所有權人會議決議，其內容不得違反法令之使用限制。指定約定專用使用權人，應依其約定使用面積按坪數由管理委員會訂定增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。詳【附件十二】標示之使用戶別。

五、本社區地上一層所規畫之無障礙汽車位一位及無障礙機車位一位，地下一層所規劃之機車停車空間，共計三十五部，其產權屬於公共設施登記面積，機車位使用及規章由管委會統一制定管理。

六、本社區部份法定空地（其位置詳【附件十二】）之產權為全體區分所有權人共有，但規劃為約定專用區域，專用權人及空間機能之設計規劃，由賣方全權處理。

七、本社區地下層除【附件八】第肆項所列之地下層共同使用部份外，其餘由賣方以汽車停車位應有部份（持分）產權另行出售予承購戶。

八、買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，且日後出售或讓予第三人時，應將前述約定之內容告知繼受人併同繼受本約定。

（買方簽章：）

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件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 114 年 7 月 7 日之前開工，民國 119 年 10 月 6 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（一般事務所及店鋪無瓦斯管線）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後；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。本案協議由買方負擔賣方負擔其他_____。

第十四條 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、賣方違反前二款之規定，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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及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。

五、第一款、第二款之辦理事項，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，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 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。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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。
- 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。

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。

三、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，買方應遵守本社區管理規約詳【附件五】之規定，有關遵守規定事宜，由賣方或賣方指定人召集所有用戶成立管理委員會執行管理。管理委員會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託物業管理公司代為擔任管理維護工作，管委會成立後，即由管委會自行管理。

四、裝潢（修）施工規範：

（一）買方應遵守【附件十一之二】裝潢（修）施工管理辦法及【附件五】社區管理規約之各項規定，並於交屋同時繳交施工保證金參萬元及環境管理費陸仟元整予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定。

（二）買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

（三）買方於裝修完成後且合於裝潢（修）施工管理辦法【附件十一之二】規定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金。

（四）未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

五、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。

六、本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方應負責買方及其繼受人均應受約定之約束。

七、如本社區共同管理委員會成立後，應至管區派出所及臺

北市政府都市發展局公寓大廈管理科報備立案，並以社區共同管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

八、賣方依公寓大廈管理條例規定，按法定工程造價之一定比例提列公共基金，由賣方匯款至臺北市政府公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆費用於社區管理委員會正式成立報備並點交公共設施完成後，由管委會直接向臺北市政府申領。

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，非涉及結構之防水負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、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台幣_____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。貸款成數應依中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定辦理【113年9月20日發布之施行細則版：已有一戶房貸者，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之五成。】(如有調動須以中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務最新規定辦理)

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，除有違反第十一條第二款、第三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 房地轉售或讓與條件

- 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。

第二十一條 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。

第二十二條 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，但買方未依第十四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、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。

第二十三條 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、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 違約之處罰

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

- 約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、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。

第二十五條 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。
- 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

第二十八條 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。

第二十九條 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。

第三十一條 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。

第三十二條 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。

本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

本契約附件計有十五件詳如下列：

附件一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。

附件二、停車空間平面圖影本乙份。

附件三、付款明細表乙份。

附件四、建材設備表說明。

附件五、社區管理規約草約。

附件六、代辦抵押貸款委託書

附件七、代刻印章授權書

附件八、面積計算、公共設施分配及產權登記特約條款

附件九、室內工程變更特約條款

附件十之一、車位使用約定書

附件十之二、無車位使用確認書

附件十一之一、裝潢（修）工程切結書

附件十一之二、裝潢（修）施工管理辦法

附件十二之一、地下一層停車空間平面配置圖

附件十二之二、地下二層停車空間平面配置圖

附件十二之三、地下三層停車空間平面配置圖

附件十二之四、全區一層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之五、全區二層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之六、全區三層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之七、全區四層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之八、全區五~八層平面配置圖（建照執照圖）

附件十二之九、全區九層平面配置圖（建照執照圖）

附件十二之十、全區十層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之十一、全區十一層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之十二、全區十二層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之十三、全區十三層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十三、機械倉儲式停車設備容車尺寸圖

附件十四、不動產開發信託證明文件

附件十五、建造執照影本

立契約書人

買 方 (姓名或公司名稱)：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-Mail：

賣 方 (姓名或公司名稱)：三橋建設股份有限公司

法 定 代 理 人：段偉國

公司(或商號)統一編號：91052786

公司(或商號)地 址：臺北市大安區敦化南路二段71號21樓

公司(或商號)電 話：(02)2755-2662

不動產經紀業 (姓名或公司名稱)：

負 責 人：

公司(或商號)統一編號：

公司(或商號)地 址：

公司(或商號)電 話：

銷 售 人 員：

不動產經紀人 (簽章)

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照暨核准之房屋平面圖

附件二 停車空間平面圖影本

附件三 房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明 及付款期別明細表

房地總價款	交屋保留款	金融貸款 (產權移轉完成)		第十期期款	第九期期款	第八期期款	第七期期款	第六期期款	第五期期款	第四期期款	第三期期款	第二期期款	第一期期款	工程期一年零付款	開工款	簽約金	訂金	期款	戶別
				景觀工程	外觀折架	裝修工程	裝修工程	上樑完成	九樓版構築	四樓版構築	一樓版構築	地下二層樓版構築	土方開挖工程						
萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	零	萬元整	萬元整	萬元整	應繳金額(新台幣)	棟
	房地總價5%	土地款	房屋款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	備註	層
		萬元整	萬元整																

附註：

- 一、本表係「J PARK-B」不動產預定買賣契約書第七、八條規定之繳款辦法。
- 二、銀行貸款係屬應繳買賣總價款之一部份，應依不動產預定買賣契約書中，第十八條有關代辦抵押貸款約定辦理銀行貸款償付之，其核撥時間依金融機構實際作業訂定。
- 三、期款如有錯誤，以總價款為準。

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：三橋建設股份有限公司

代 表 人：段偉國

中 華 民 國 年 月 日

附件四 建材設備表說明

■ 建築結構

- (一) 聘請結構專家設計，符合內政部頒布建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準。
- (二) 本大樓採用加釩鋼筋材料並符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。為提昇建築物耐震品質及隔音性能，外牆、隔戶牆、樓板採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式。
- (三) 本社區為地下三層地上十三層之電梯大廈，依設計樓層高度分別為，一層樓高 4.3m，二、三層 4.5m，四至十三層樓高 3.3m。(上述樓高實際依建照核准圖說為準)。

■ 建築設計

- (一) 外牆：採天然石材、磁磚及金屬烤漆飾板搭配燈光設計。
- (二) 外部門窗採用三協、YKK、TOSTEM 等符合 CNS 等級氣密式鋁門窗並附防霾紗窗，窗戶採用 8+8mm LOW-E 節能膠合玻璃，可降低日照輻射熱及達到較佳隔音效果，保持室內舒適。

■ 公共設施

- (一) 社區休閒設施
 1. 景觀設施：特聘請專業景觀設計師設計，設置喬木、灌木及四季草花。
 2. 一樓出入口設有管理管制門廳。
 3. 垃圾暫存室：地下一層設置低溫廚餘貯存設備，降低垃圾存放物的異味產生。
- (二) 三樓公共服務空間

社區管理中心：三樓服務櫃檯設置管理監控中心，提供社區服務、安全監控及管理功能。

特聘請專業室內設計師就整體空間規劃設計，內部空間規劃設置多功能會議廳及管委會辦公室，搭配專業燈光設計作整體照明規劃，並配合建築物外觀，氣派典雅。

※上述公共服務空間之裝修及傢俱為無償贈送，材料及施工方式由賣方訂定並擁有修改之權利，倘若因政府法令限制及修改致無法施作時，賣方得按照建造執照內容施工，買方不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少本合約之買賣價金。

(三) 電梯

1. 設備規格：採用日立永大、台灣三菱或富士達品牌，10人份、15人份之自動微電腦控制電梯各一台。
2. 附加功能：(1) 自動控制廂門延遲開關。(2) 自動開關照明燈及通風扇。(3) 地震、故障自動停靠最近樓層裝置。(4) 附贈連線管理員室之車廂停駐樓層顯示盤，方便管理人員於緊急狀況時明確受困樓層，即時救援。(5) 停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。(6) 裝設感應式讀卡機連結樓層管制系統(遇消防警報時，自動解除以符合需求)。(7) 車廂空調搭配除菌離子機。(8) 乘場免接觸感應式按鈕(行動不便電梯除外)。
3. 車廂內裝：標準車廂地坪鋪設天然石材或高級磁磚。另附彩色CCTV監視系統及緊急求救對講警鈴，連接物業辦公室或管理櫃檯監視，以維護乘客安全。

(四) 公共樓梯間及屋頂平台

1. 地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚，以實木扶手搭配金屬烤漆欄杆或實木欄杆。
2. 牆面：水泥砂漿粉光刷青葉、得利或虹牌品牌水泥漆及公共樓梯間設置樓層標示及逃生指引標誌並設置照明燈具。
3. 平頂：刷青葉、得利或虹牌品牌水泥漆。
4. 二樓以上各層電梯廳出入口採感應式燈光控制開關，可自動感應並開啟照明設備，走道採二線式及紅外線管控公共照明，節省住

戶公共照明電費又不影響住戶使用安全。

■ 室內設備

(一) 門鎖

1. 住宅及一般事務所：玄關大門採用鑄鋁鋼板防盜門，並搭配高級門框、高強度鉸鏈、高級電子門鎖及五金配件。
2. 住宅：室內門採用木門框，搭配木門扇及高級水平門鎖；浴廁採用木門扇搭配透氣百葉及高級水平門鎖及石材門檻。
3. 一樓店鋪設置遙控式電動捲門。

(二) 室內地坪

1. 住宅：
 - (1) 客餐廳、廚房、臥室：採用冠軍、馬可貝里或皮爾卡登品牌高級拋光石英磚或 Kronotex、Eurohome 或 Meister 品牌超耐磨地板。
 - (2) 浴廁：鋪設 30*30cm 冠軍、馬可貝里或皮爾卡登品牌高級磁磚。
2. 一般事務所：採用冠軍、馬可貝里或皮爾卡登品牌高級拋光石英磚或 Kronotex、Eurohome 或 Meister 品牌超耐磨地板。
3. 店鋪：鋪設冠軍、馬可貝里或皮爾卡登品牌高級拋光石英磚。

(三) 室內牆面

1. 住宅：
 - (1) 客餐廳、臥室：室內隔間採灌漿式輕質隔間牆，各戶室內刷青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆，搭配踢腳板。
 - (2) 浴廁：鋪設 30*60cm 冠軍、馬可貝里或皮爾卡登品牌高級磁磚。
 - (3) 廚房：採烤漆玻璃搭配油漆。
2. 一般事務所：採用青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆。
3. 店鋪：採用青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆。

(四) 室內坪頂天花

1. 住宅：

(1) 室內：採用青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆。

(2) 浴廁：採用矽酸鈣板天花刷青葉、得利或虹牌品牌防霉漆，
搭配嵌入式照明燈具。

2. 一般事務所：採用青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆。

3. 店舖：採用青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆。

(五) 衛浴設備：

1. 住宅浴廁：

(1) 浴廁內插座迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫，確保安全。

(2) 馬桶採用 TOTO、INAX 或 DURAVIT 品牌自動沖洗設備。

(3) 瓷器部分採用 TOTO、INAX 或 DURAVIT 品牌面盆，進口
HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌水龍頭。

(4) 主臥室：高級浴缸搭配進口 HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌
水龍頭。

(5) 主臥室、客用浴廁：淋浴間搭配滑桿式進口 HANSGROHE、GROHE
或 TOTO 品牌蓮蓬頭。

(6) 高級明鏡、面盆下櫃、置衣架。

(7) 天花板裝設三菱、國際或樂奇品牌四合一暖風乾燥機。

2. 一般事務所水區：一般水龍頭、拖布盆。

3. 店舖廁所：

(1) 採用瓷器面盆搭配高級冷熱龍頭。

(2) 馬桶採用 TOTO、INAX 或 DURAVIT 品牌等自動沖洗設備（依
各戶平面規劃為準）。

(3) 天花板裝設三菱、國際或樂奇品牌四合一暖風乾燥機

(4) 設置儲熱式電熱水器。

(五) 廚具設備：

1. 住宅採用高級廚具設備，包括：

(1) 廚具面板：採用 CESAR、LEICHT、PRONORM 品牌高級美耐板。

(2) 廚具櫃體：依平面圖之廚房實際尺寸調配。整體上櫃、下櫃、

電器櫃、紅酒櫃。

(3)廚具檯面：採用人造石材檯面及不鏽鋼洗滌槽，搭配 ENZIK、RECO 或 CSK 品牌單槍冷熱混合龍頭。

(4)廚具設備：

微波烤箱採 Bosch、Electrolux 或 Glem gas 品牌；

雙口 IH 爐採林內、櫻花或喜特麗品牌；

單口 IH 爐採林內、櫻花或喜特麗品牌(僅於 4~10 樓 B1 戶及 10~13 樓 B3 戶設置)；

排油煙機採林內、櫻花或喜特麗品牌；

洗碗機採 Bosch、Electrolux 或 Glem gas 品牌；

冰箱採 Whirlpool、Electrolux 或 Bosch 品牌；

炊飯器採林內、櫻花或喜特麗品牌。

(5)水槽下方附淨水器設備採 3M、諾得或愛惠浦品牌及廚下型溫熱開飲機。

(6)住宅 11~13 樓 B2 戶無陽台，於設備櫃配置洗脫烘衣機。

※前列廚具面板、檯面規格、廚具設備及配件，由本公司依各戶室內實際尺寸調整配置。

2. 店舖：提供不鏽鋼下嵌洗滌槽搭配人造石檯面，水槽下方附淨水器設備採 3M、諾得或愛惠浦品牌。

(六)陽台：

1. 地坪：鋪設 15*75cm 冠軍、馬可貝里或皮爾卡登品牌木紋磚。

2. 天花：裝設防颱型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

3. 作業空間提供一只冷熱水龍頭及不鏽鋼落水頭並另設洗衣機專用排水管。

■ 停車場設備 (PA)

(一) 地下停車場採用全自動機械升降、迴轉盤及停車設備。

(二) 出入口採遙控電動滑升門，兼顧便利與安全性。

(三) 機械停車空間設自動偵測及消防泡沫滅火設備，以確保設施安全。

- (四) 車道入口等候空間貼石材或止滑車道磚，並設置交通警示標誌等設施。
- (五) 公共區停車位設置汽車充電樁。
- (六) 全區停車位充電電源線配線置車台板下方。

※依據台電法規，若於新建大樓設置私人用電動車充電設施，均必須：

- (1) 以「電動車充電專設電表」供電。
- (2) 搭配充電設備 EMS 管理系統，進行監控、計費、能源分配調節等管理。

※為達成監控、計費、能源分配調節功能，充電設備須具備 OCPP 1.6 以上(含)之通訊協定，以連線至充電設備 EMS 管理系統。

- (七) 行動電話訊號強波器。

■ 社區自動化設備

- (一) 地下蓄水池水位高/低限預警監視。
- (二) 屋頂水箱水位高/低限預警監視。
- (三) 污廢水位過高預警監視。
- (四) 各泵浦運轉自動監視系統。
- (五) 發電機啟停監視，油箱油位低限預警

■ 公共安全管理系統 (SA)

- (一) 門禁管制系統：
 - 1. 一樓門廳及地下停車空間樓梯間入口處設置感應式讀卡設備，以管制人員的進出，並與物業辦公室或管理櫃檯電腦連線，可儲存人員進出時間資料。
 - 2. 一樓設置對講總機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。
- (二) CCTV 監視系統：社區一樓門廳、公共設施、電梯車廂、停車場入口、停車空間及屋頂梯廳內部適當地點，設置彩色 CCTV 監視系統，與物業辦公室或管理櫃檯電腦連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。
- (三) 緊急對講系統：地下室停車空間樓梯間入口處、頂樓平台設置緊急

對講系統，與管理櫃檯連線如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示求救位置所在。

- (四) 紅外線系統或監視系統：基地周圍重要區域設置雙軌紅外線或彩色 CCTV 監視系統與物業辦公室或管理櫃檯電腦連線，以防宵小入侵。
- (五) 物業辦公室或管理櫃檯設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

■ 各戶安全管理系統 (HA)

- (一) 電視對講系統：各戶室內裝設彩色影像對講保全主機，搭配住戶玄關門口機，無須至門口即可與來賓訪客對講，並可與管理櫃檯連線。
- (二) 防盜感知系統：各戶玄關門及陽、露台後門設磁簧感知器，並與保全主機連線。
- (三) 瓦斯偵測系統：各戶廚房設瓦斯偵測器，連線物業辦公室或管理櫃檯可即時通報尋求協助處理，確保大樓住戶安全。(店舖及一般事務所無瓦斯設備)
- (四) 緊急求救系統：各戶之防盜主機設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向物業辦公室或管理櫃檯聯繫求援。
- (五) 各戶防盜主機附設電子公告功能，連線物業辦公室或管理櫃檯主機，提供社區管理訊息。

■ 弱電設備

- (一) 每戶客廳、各臥室均預留電話、電視及網路出線口。
- (二) 屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- (三) 預留有線電視(第四台)管路，方便社區未來申請裝設。
- (四) 各戶裝設電話、有線電視、光纖通訊、網路集線器等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。
- (五) 全棟各戶配置 LUTRON 無線智能燈控系統。

■ 電氣設備

- (一) 供電方式：採單相三線式 110V/220V 供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶，方便社區管理。
- (二) 管線材質：所有配管採南亞、大洋等廠牌正字標記 PVC 管及 CD

管，電線採太平洋、華新麗華等電纜線，採用Ⓢ字標記產品，安全可靠。

- (三) 開關插座：均為嵌入式裝置，各戶室內採用高級開關面板，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止漏電，以維護用電安全。
- (四) 開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、台芝、東元等品牌。
- (五) 住宅戶廚房設冰箱、排油煙機、微波烤箱、洗碗機、炊飯器及 IH 爐等專屬插座。
- (六) 住宅戶工作陽台設洗衣機用雙連插座。

■ 緊急發電設備

- (一) 地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機設置排煙淨化器之相關設備以提高居住品質，此緊急發電機於停電時專供電梯，揚水泵浦、汙廢水泵浦、消防設施、安全系統、緊急專用插座等正常使用。
- (二) 住宅各戶均設三只緊急專用插座及電路保護裝置（供廚房冰箱、客廳電視插座及宅內箱使用），連接緊急發電機電源，於台電停止供電時，可即時提供，緊急情況時基本電力供給。
- (三) 店舖及一般事務所各戶均設一只緊急專用插座及電路保護裝置（供宅內箱使用），連接緊急發電機電源，於台電停止供電時，可即時提供，緊急情況時基本電力供給。

■ 給排水設備

- (一) 供水方式：全區採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水錶，以重力方式給水至各戶，並依衛浴設備需求之水壓，十層(含)以上各戶於屋頂規劃設置恆壓泵浦設備，確保設備出水壓力。
- (二) 蓄水設備：屋頂水箱及蓄水池經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯、孔蓋及鎖件，以確保用水安全及清潔衛生。

(三) 管線材質：冷熱給水管均採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，污廢水、雨水管採用 CIP 管，水平管搭配平衡吸氣閥配管具防臭效果，其他排水及透氣管採用南亞、大洋等廠牌正字標記排水專用 PVC 管。

■ 空調設備

本戶附贈日立、三菱、大金等廠牌之冷暖變頻分離式空調主機、吊隱式或壁掛式室內機及全熱交換器；冷氣主機、室內子機及全熱交換器點交不含管線及安裝，由客戶於交屋後憑提貨券於期限內領取設備。

店舖及住宅：自行配線及安裝。

一般事務所：配線至專有戶，設備自行安裝。

■ 避雷設備

本大樓採用精密避雷設備系統，可充份確保社區建物之安全。

■ 網路設備

1. 本社區銜接光纖網路幹線至各戶資訊接線箱，方便各戶銜接更方便快捷之高頻寬需求。
2. 各戶客廳及各臥室設置網路出線口。

■ 瓦斯設備

(一) 代為辦理天然瓦斯之申請手續，其銜接公用事業外管線之費用按照瓦斯公司核算金額由全體安裝戶負擔。

(二) 申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求，將於基地內提供遮斷閥設備用地，該設備放置位置由瓦斯公司以考量安全及適當地點選定。

※僅住宅規畫設置，店舖與一般事務所無瓦斯設備。

■ 消防安全設備

(一) 消防栓系統：各層電梯間依法設置消防栓箱。

(二) 自動火警警報系統：各層電梯間走道及各戶室內均設火警感知器，物業辦公室或管理櫃檯設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓

層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。

- (三) 自動灑水系統：全棟均設自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加做任何天花板，灑水頭採優美型裝設。
- (四) 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設 ABC 乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- (五) 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通物業辦公室或管理櫃檯廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- (六) 緊急發電系統：地下室裝置全新自動發電機組，以提供停電時緊急升降機、緊急照明設備、污廢水、揚水泵浦、消防設備、門禁管制及安全系統之電源。
- (七) 前列設備係依申請建築執照當時消防法令規定之設置標準設計及施工。

■ 特約事項

- (一) 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定。
- (二) 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，上開石材應以施工當時所定為準。

(買方簽章：)

附件五 社區管理規約草約

本【J PARK-B】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：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如附件之圖說。

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）本社區一樓編號 B5 戶之庭院，二樓編號 B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B11 戶，三樓編號 B2 戶，四樓編號 B5 戶，十樓編號 B1、B2、B3、B5、B6 戶，十一樓編號

B1、B2、B3 戶，十二樓 B1、B2、B3 戶，十三樓 B1、B2 戶各戶緊鄰之露臺，由緊鄰之各戶約定專用。

(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。共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(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，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

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

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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或六十五歲以上老人之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，由管理委員會統一型式，住戶應依該統一型式施作防墜設施，以維持公寓大廈美觀，違者依本規約第二十六條第一項第二款之約定辦理。

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：二樓公共廁所之露臺、三樓管委會使用空間之露臺、一樓無障礙機車位、一樓無障礙汽車位，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

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

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

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

1. 定期會議每年召開一次(至少一次)。
2. 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，如附件三。

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、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

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

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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。

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

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比

例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)委員一名。

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：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(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：採無記名複記法選舉，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二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數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樓管委會間空間。

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。

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費住戶按月繳交，房屋每坪新台幣_____元，
汽車停車位每位新台幣_____元。

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共有之應有部分比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

(四)為充裕共同使用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定(未售戶除外)，於辦理交屋手續時，向管理委員會(管委會未成立前由三橋建設股份有限公司代為管理)繳交管理費，每坪新台幣壹仟伍佰元，車位每位新台幣壹萬貳仟元計算。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，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)或積欠達新臺幣三萬元以上(含)，經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10 %計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度同管理委員會任期。
- 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。

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該

共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 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，其格式如附件五。
- 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。

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

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

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

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未

回復原狀者，由管理委員會回復原狀，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。

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：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。

附件六 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱委託人）為償付所預定坐落於臺北市中山區正義段四小段 133 地號等壹筆土地內之「J PARK-B」基地上編號第_____棟第_____戶第_____樓暨地下_____層第_____號平面停車位，因現金不足以支付買賣價款，自願以本約房屋連同應有基地之持分土地作為擔保物，委託三橋建設股份有限公司（以下簡稱受託人）代向金融機構申請抵押貸款。

特開列有關委託及遵守履行事項如左：

- 一、本件委託代向金融機構申請不動產抵押款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。委託人應於受託人辦理貸款通知送達之日起七日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料，如繳款證明、財產證明等，及覓妥連帶保證人，由受託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項充作支付上述房屋、土地應付未付之價款，並於辦理對保手續之同時簽立撥款委託書及商業本票予受託人，授權受託人於產權移轉及抵押設定完成同時由金融機構直接將貸款撥入賣方指定帳戶或由賣方直接向金融機構領取，作為買方購買賣方房屋土地應繳付之部分價款，買方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 二、對於右項貸款，委託人應將上述房屋、土地、車位所有權作為抵押物，辦理設定第一順位抵押登記予貸款機構。設定後之建物與土地所有權狀分由受託人領回，俟結清所有費用（開立票據經兌現）與款項，並於交屋時始交予委託人。
- 三、所獲貸款金額、期限、利息與償還方式，委託人願悉依照貸款機構之決定，其應行辦理之一切手續，委託人亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於貸款核撥當日起，依約按期償還本息，並如約履行其義務。
- 四、委託人授權賣方得委任登記代理人，專為辦理抵押權設定予貸款機構之事項。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需要提供身分證暨有關文件及辦理簽名蓋章等手續時，委託人應依受託人之通知如期提供並辦妥手續，如需補提

或補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、火險保費及代辦費等費用，全由委託人負擔，並如期交與受託人代繳。

- 六、受託人代辦金融機構貸款，如有不可歸責於受託人之事由，致貸款不能辦理或不能獲得核准或所獲准之貸款金額少於預定申請金額時，依不動產預定買賣契約書第十八條之條款約定處理。
- 七、辦理貸款手續之同時，買方預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入賣方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予賣方，並授權賣方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 八、本委託書壹式貳份，由委託人與受託人各執壹份為憑。

立委託書人：

身分證統一編號：

受託人：三橋建設股份有限公司

代表人：段偉國

中 華 民 國 年 月 日

附件七 代刻印章授權書

立授權書人：_____（以下簡稱授權人），茲因代刻印章授權使用事宜，特授權三橋建設股份有限公司（以下簡稱被授權人）代刻授權人印章壹枚，該印章委由被授權人負責保管，並使用於房屋、土地申報移轉現值、產權移轉登記、申辦銀行貸款書類文件暨抵押權設定契約書、變更設計，變更使用用途雜照申請（申請範圍1、天花板、隔間裝修報備。2、各層陽台、冷氣格柵報備。3、採光罩、雨遮報備。4、各層梯間裝修報備。5、圍牆格柵、屋頂晒衣架、格柵報備。）等之一切事宜，及有關本約房屋申請水電或變更等之用，絕不得移作其他非法用途，如有違背，被授權人應負法律上之一切責任，但授權人承諾不得中途撤換印章亦不可藉詞撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關被授權人辦理授權事項之異議。俟上述相關之一切手續辦妥後，被授權人應將該印章退還授權人。

此 致

被授權人：三橋建設股份有限公司

立 授 權 書 人：

身分證統一編號：

被 授 權 人：三橋建設股份有限公司

代 表 人：段偉國

中 華 民 國 年 月 日

附件八 面積計算方式及公共設施分配及產權登記特約條款

- 壹、本契約內所載房屋面積係區分為：(1)各區分所有建物之主建物（室內）及附屬建物（陽台）面積(2)公共設施面積（即為共有部份）。
- 貳、本契約買賣房屋面積係根據臺北市政府都發局核發之建築執照圖，並依當時地政法令之登記規則及本附件規定綜合計算總計而得，但最後仍需以地政機關登記完竣之面積為準。
- 參、本契約買賣房屋面積依左列方式計算：
- 一、建物之外牆，以牆之外緣為界。
 - 二、兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
 - 三、附屬建物以其外緣為界（若地政法令變更無法辦理登記時，以竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準）。
 - 四、有牆之共用牆壁依第二項之規定。使用區分如無隔牆設置者，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。
- 肆、公共設施項目及分配方式如左：
- 一、本契約公共設施區即全區公共設施：
地下各層梯廳、停車場進排風管道、一般電梯、無障礙電梯、貨梯（機車用）、梯廳、防空避難室兼停車空間、不具獨立權狀之停車空間、法定及自設汽車停車位、法定和自設機車位、無障礙汽車停車位、無障礙機車停車位、6*6M 等候空間、通道、機電設備空間、台電配電場所、電錶區、受電箱、水箱、電信機房、污物處理空間、緊急發電機室、消防機房、消防水池、地上各層梯廳、安全梯、無障礙安全梯、入口大廳、管委會使用空間、陽台(公共)、公用廁所、無障礙廁所、消防水箱、水箱、走道、電梯機房、貨梯機房、屋突一至屋突三層樓梯間、車道等凡為已核准使用執照書圖有繪示且依法令可登記列入共有部分均屬之。
 - 二、公設分配原則：
 - 1．共有部分總面積：貳仟伍佰捌拾貳點壹壹平方公尺

2. 各戶分攤公共設施面積＝

$$\left(\text{共有部分總面積} \right) \times \frac{\text{各戶主建物面積} + \text{各戶陽台面積}}{\text{本社區全棟主建物面積} + \text{社區全棟陽台面積}}$$

3. 為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。

伍、本附件之汽車停車空間持分面積持分方式如左：

地下層汽車停車空間之面積，依賣方所規劃之全部停車面積計算，另含車道、機械車位之升降束道、停車空間設備及地下二層 21 位、地下三層 20 位共計 41 位停車位，由賣方依法令以停車位應有權利範圍（持分）設定專用使用權予買方共同持分，管委會統一制定使用管理規章。

陸、地上一層無障礙汽車位、地上一層無障礙機車位、地下一層機車停車空間面積登記方式：地上一層無障礙汽車位計 1 位、地上一層無障礙機車位計 1 位、地下一層全部機車停車空間計 35 位停車位，由全體區分所有權人共同持分之。並由管委會統一制定使用管理規章。

立特約人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：三橋建設股份有限公司

代 表 人：段偉國

通 訊 地 址：臺北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓

中 華 民 國 年 月 日

附件九 室內工程變更特約條款

- 一、如買方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於賣方書面通知之指定期限內提出申請，並在賣方所提供之工程變更單上簽認，如買方以口頭或電話申請辦理，對賣方不生效力，且此項變更申請以壹次為限。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整，若要求變更樓層與實際興建樓層差距為3樓層以內時，為不影響全區工程進度則不受理變更。
- 二、買方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污廢水管線，以不影響上、下樓層為原則，其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等不得要求變更。
- 三、申請辦理變更時，買方應附詳細圖說並需親自簽認，配合本工程進度辦理之，且不得有違相關法令之規定。
- 四、本建案『一般事務所』僅提供地磚選色及增加插座之客變，其餘隔間管道皆無法變更。
- 五、本工程可變更項目如左：
 - (一) 室內隔間與設備部份：1. 室內隔間變動（管道間除外）、門框、門扇移位。2. 加減插座、開關。3. 加減給排水配管（如水龍頭）。
 - (二) 買方可選色項目僅限：1. 廚房之超耐磨地板或拋光石英磚。2. 客廳之超耐磨地板或拋光石英磚。3. 臥室之超耐磨地板或拋光石英磚。4. 浴室之地壁磚顏色，並以賣方提供之樣品為範圍。
- 六、買方依規定提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算原則（詳第七項）辦理變更項目計價，其計算結果應通知買方，雙方並應於變更工程單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，買方應於賣方通知十日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，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。工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清，雙方無法簽認時，則依原圖樣施工。

七、若賣方提供之室內材料或色系不符買方之要求，則得退還買方該材料價額，且買方並不得要求提供材料交由賣方代為施工。

八、追加減帳計算原則

- (一) 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及供料分析計算。
- (二) 單價計算：依賣方所訂材料設備單價為準。
- (三) 水電工程以水電承包商所估算之價格為準。
- (四) 費用收取：依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之十作為變更監管工本費。(減帳之全套廚具及全套衛浴設備除外)(上述變更監管費用之計算金額如未達新台幣陸佰元時，則以基本費用新台幣陸佰元計算)。
- (五) 室內地坪減退時，需加做地坪防水，浴室地坪減退時則防水部分由客戶自行施做。
- (六) 廚具為統一訂製款式，若需局部變更(含爐具、電器型號變更、洗槽大小、櫃身加長或減短、檯面高度調整、電器保留退廚具櫃身等項目)則以全套退帳計。

立特約人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：三橋建設股份有限公司

代 表 人：段偉國

通 訊 地 址：臺北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十之一 車位使用約定書

- 一、立約定書人_____（以下簡稱買方）茲因購買坐落於臺北市中山區正義段四小段 133 地號等壹筆土地內之「JPARK-B」基地上第_____棟第_____戶第_____樓房屋壹戶，除同意遵守本約及社區管理公約之相關規定外，買方並向三橋建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買地下_____層編號第_____號車位（編號位置詳【附件二】）歸買方持分及擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，其餘車位買方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分及編號位置擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，買方決不提出異議或任何主張。
- 二、地下層防空避難室兼機車停車空間，遇空襲或緊急事件時依政府有關規定無條件開放供公眾防空避難使用。
- 三、買方同意就所購之停車位均遵守本社區管理委員會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水電、管理等相關費用。
- 四、買方所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人佔有時，買方應負責使其繼受人、承租人、借用人、使用人、及占有人等均繼受買方依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。

立 約 人：

身分證統一編號：

編 號： 地下_____層 第_____號

賣 方： 三橋建設股份有限公司

代 表 人： 段偉國

通 訊 地 址： 臺北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十之一 無專用車位確認書

- 一、立確認書人_____茲因購買坐落於臺北市中山區正義段四小段133地號等壹筆土地內之「J PARK-B」基地上第_____棟第戶第_____樓房屋壹戶，除同意遵守本約及社區管理公約之相關規定外，本社區所規劃之汽車停車空間，立確認書人同意由購買停車位之人按其所購買之車位編號位置，各擁有其持分、使用、收益、處分或排除他人干涉之權利。
- 二、立確認書人並無購買本社區之汽車停車空間，故同意放棄有關前開汽車停車空間之使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，立確認書人絕不提出異議或任何主張。
- 三、立確認書人所有之本建物房地移轉、出租、出借他人或因其他原因使他人佔有時，應保證其繼受人、承租人、借用人、使用人、及占有人等之權利不包括前開汽車停車空間之使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，並應承受立書人依本確認書所應負之義務。如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。

立 確 認 書 人：

身 分 證 統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之一 裝潢(修)工程切結書

立切結書人：_____茲因購買座落於臺北市中山區正義段四小段133地號等壹筆土地內之「J PARK-B」基地上第_____棟第戶第_____樓房屋壹戶，立切結書人於交屋後如有裝潢(修)工程願無條件遵守本買賣契約書第十六條第四款之裝潢(修)施工規範及【附件十一之二】裝潢(修)施工管理辦法及【附件五】社區管理規約之各項規定，並辦理室內裝修申請，若有違反各項規定之情事，願接受本社區管理委員會之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任。另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣參萬元整，於裝潢(修)工程完工無損公共設施，並將環境清理經認可後無息退回。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則並願負連帶責任。

立切結書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之二 裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特定訂本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於施工前，應確實了解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管理委員會查詢閱覽)，為保本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝潢(修)工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物之室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，向主管建築機關申請審查許可。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。(詳【附件十一之一】裝潢(修)工程切結書)
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向三橋建設股份有限公司或其指定人押繳施工保證金新台幣參萬元整。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商需遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金。2. 環境管理費。3. 簽具切結書，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 搬運材料及工具應使用專用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四) 材料工具之進出本社區，需經社區管理人員之查驗後放行。
 - (五) 每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備，星期六、日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (六) 建材及砂石不得堆置於公共使用部份(砂石應裝袋)。
 - (七) 本建物部份結構設計為剪力牆，為保障主要構造安全，不得拆除、

挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。

- (八) 施工廢棄物及垃圾應置於住戶室內，需以布袋裝妥後每日載除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整。並從施工保證金中扣除。
- (九) 為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (十) 施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時聯絡社區管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償之責。
- (十二) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十三) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十四) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等違者罰款新台幣貳仟元整，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 裝潢(修)戶需繳納環境管理費，每一工作日新台幣一百元，於交屋時向三橋建設股份有限公司或其指定人預先一次繳納新台幣陸仟元整，若超出不足部份則由保證金內扣除，剩餘時於退還施工保證金時一併退還。

六、施工安全：承包商對其所屬有關工作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)戶與承包商共負連帶責任。

- 七、裝潢（修）戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢（修）戶數目較多且同時施工，垃圾堆放在公共場所地點且不易分辨所屬時，則由該棟或本社區所有裝潢（修）戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 八、裝潢（修）完成後經提出返還申請書且合於下列條件，並經賣方認可者，得無息領回施工保證金。
- （一）未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。
 - （二）雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
 - （三）無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。
- 九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。
- 十、於三橋建設股份有限公司代管本社區公共管理期間，有關前開施工保證金、環境管理費之規定，由三橋建設股份有限公司執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行社區管理。
- 十一、為保障住戶的施工保證金不被扣除，各裝潢承包廠商需另行向管理中心繳交「工程保證金」新台幣壹萬元整，其管理辦法，由專業大樓管理維護公司另訂之。

同 意 人：

身分證統一編號：

戶 別：_____棟 _____戶 _____樓

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

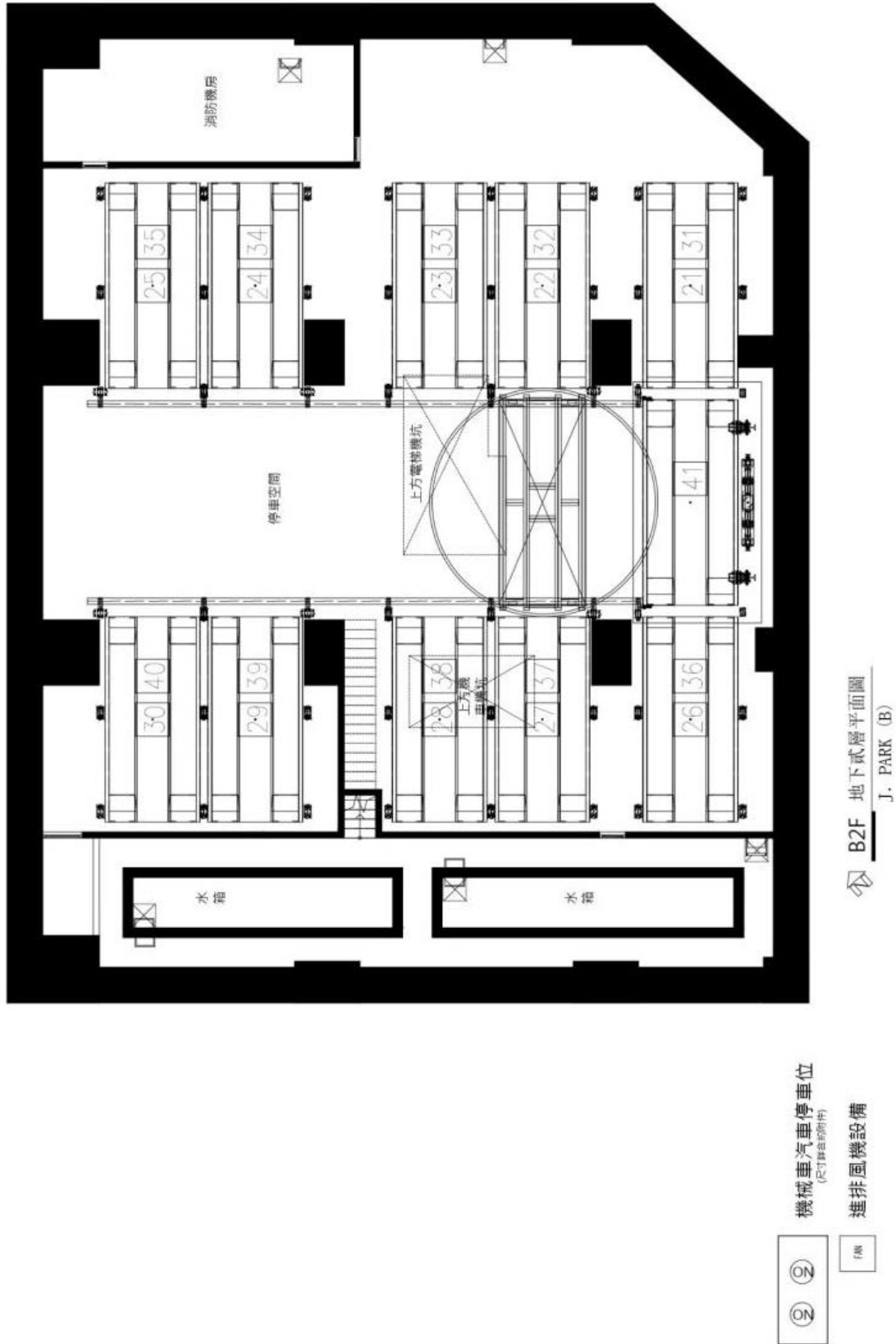
附件十二之一、地下一層停車空間平面配置圖



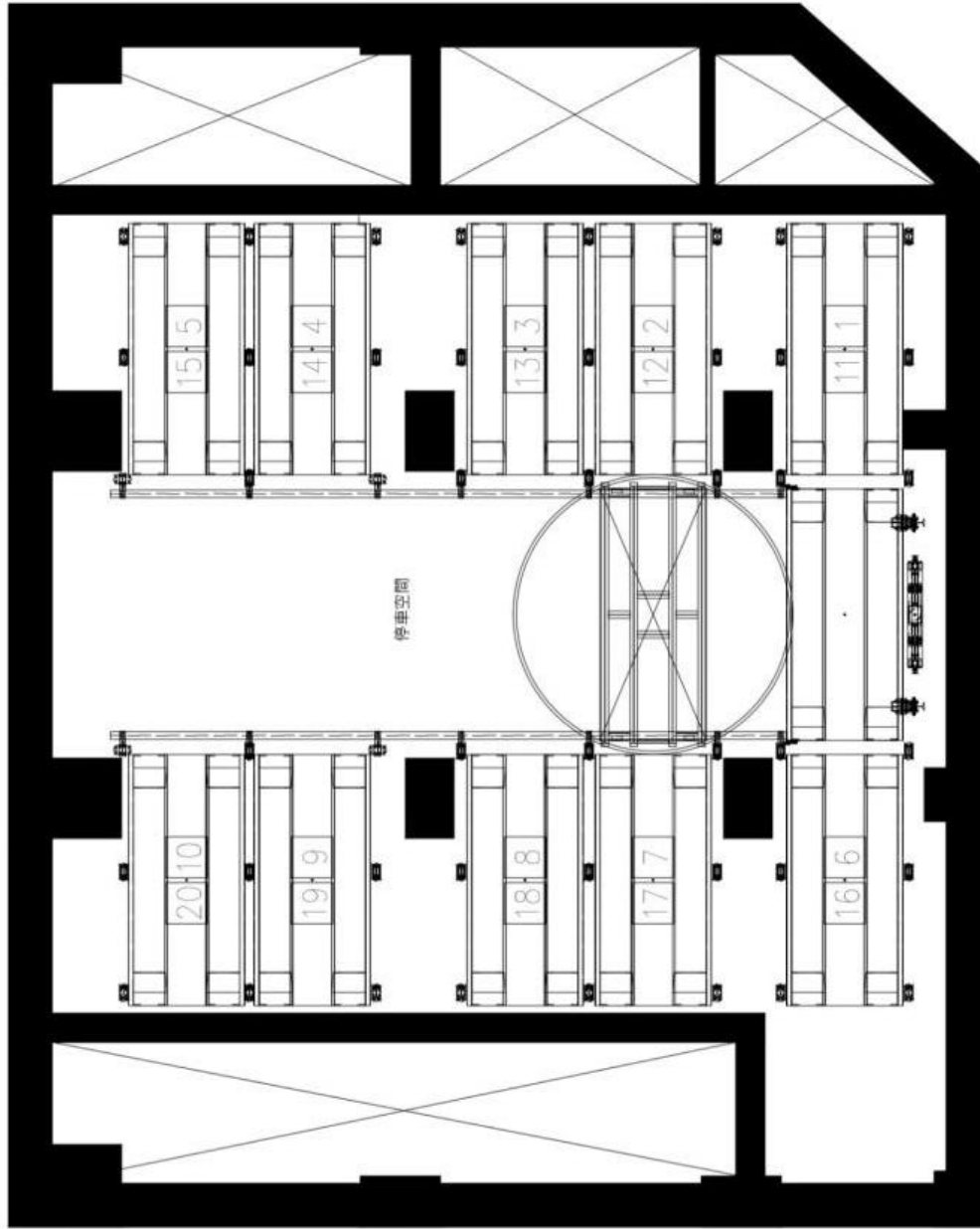
B1F 地下壹層平面圖
J. PARK (B)

- ② ② 機械車汽車停車位
(尺寸詳見圖則附註)
- FN 進排風機設備

附件十二之二、地下二層停車空間平面配置圖



附件十二之三、地下三層停車空間平面配置圖



機械車汽車停車位
(尺寸詳見說明書)

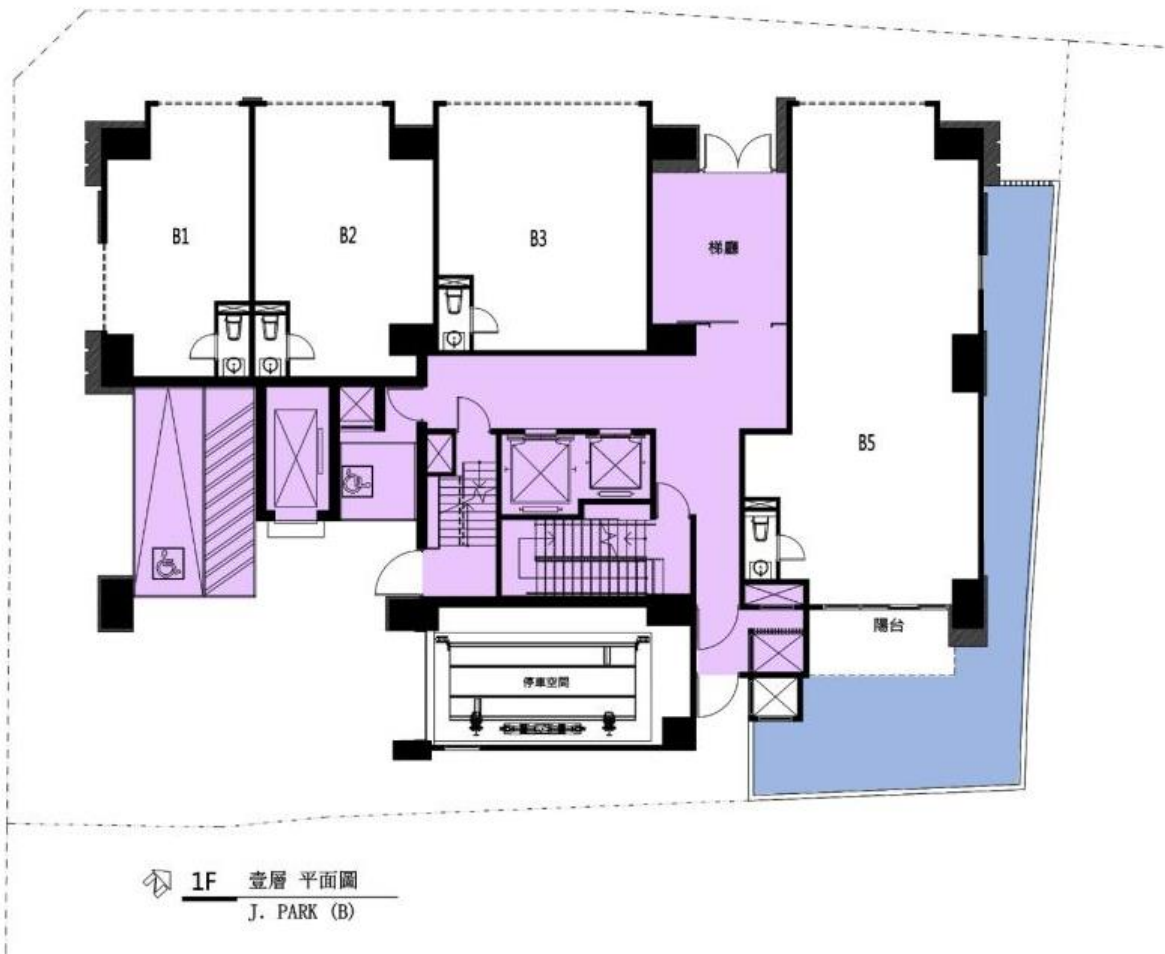




進排風機設備



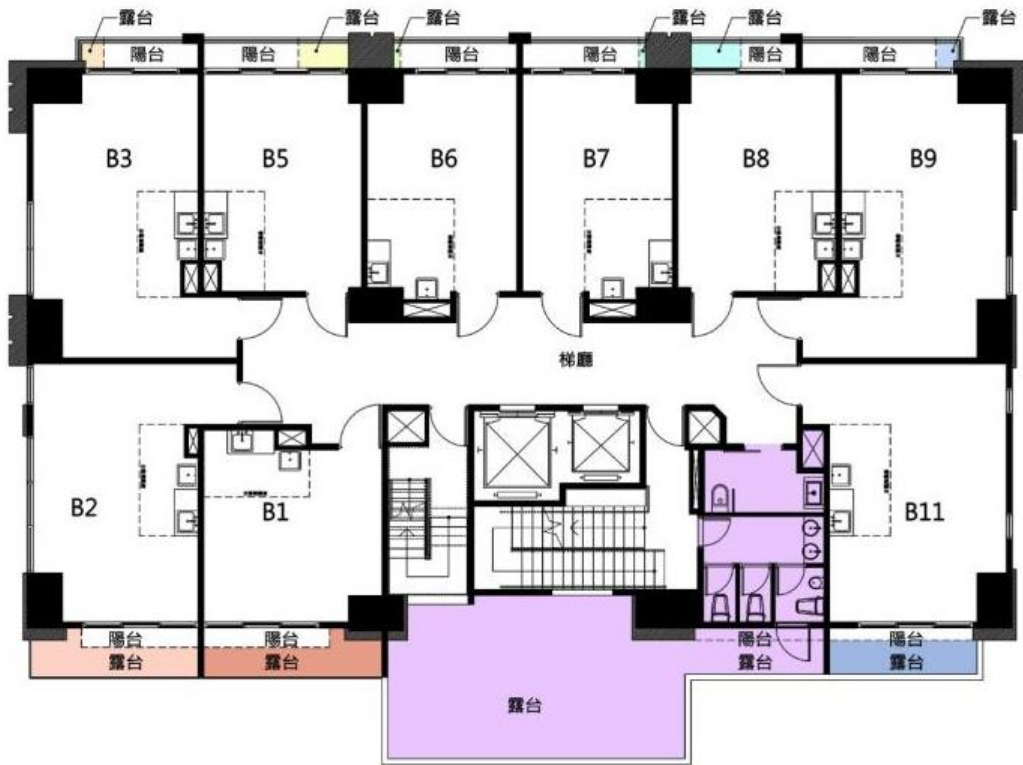
B3F 地下參層平面圖
J. PARK (B)

附件十二之四 全區一層平面暨分管配置圖 (建照執照圖)













-  B5戶約定專用庭院
-  全體住戶公共設施共用部分

附件十二之五 全區二層平面暨分管配置圖(建照執照圖)



2F 貳層平面圖
J. PARK (B)

- | | | | |
|---|-----------|---|--------------|
|  | B1戶約定專用露台 |  | B7戶約定專用露台 |
|  | B2戶約定專用露台 |  | B8戶約定專用露台 |
|  | B3戶約定專用露台 |  | B9戶約定專用露台 |
|  | B5戶約定專用露台 |  | B11戶約定專用露台 |
|  | B6戶約定專用露台 |  | 全體住戶公共設施共用部分 |

附件十二之六 全區三層平面暨分管配置圖(建照執照圖)



3F 叁層 平面圖
J. PARK (B)

- B2戶約定專用露台
- 全體住戶公共設施共用部分

附件十二之七 全區四層平面暨分管配置圖（建照執照圖）



4F 肆層平面圖
J. PARK (B)

B5戶約定專用露台

附件十二之八 全區五~八層平面配置圖 (建照執照圖)



5F-8F 伍~捌層 平面圖
J. PARK (B)

附件十二之九 全區九層平面暨分管配置圖（建照執照圖）



9F 玖層 平面圖
J. PARK (B)

附件十二之十 全區十層平面暨分管配置圖（建照執照圖）






10F 拾層 平面圖
J. PARK (B)

- B1 戶約定專用露台
- B2 戶約定專用露台
- B3 戶約定專用露台
- B5 戶約定專用露台
- B6 戶約定專用露台

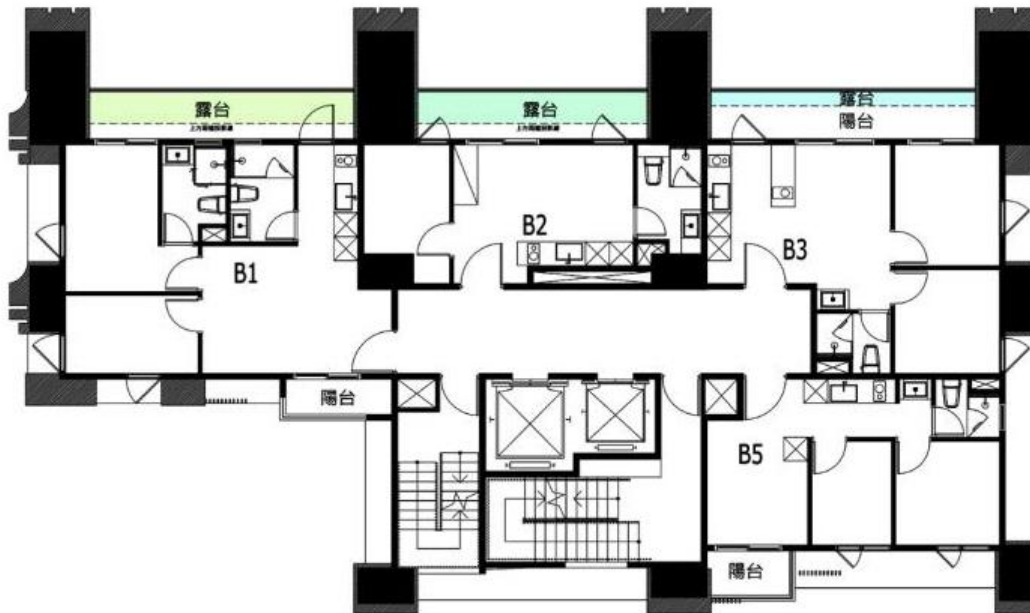
附件十二之十一 全區十一層平面暨分管配置圖 (建照執照圖)



11F 拾壹層 平面圖
J. PARK (B)

-  B1 戶約定專用露台
-  B2 戶約定專用露台
-  B3 戶約定專用露台

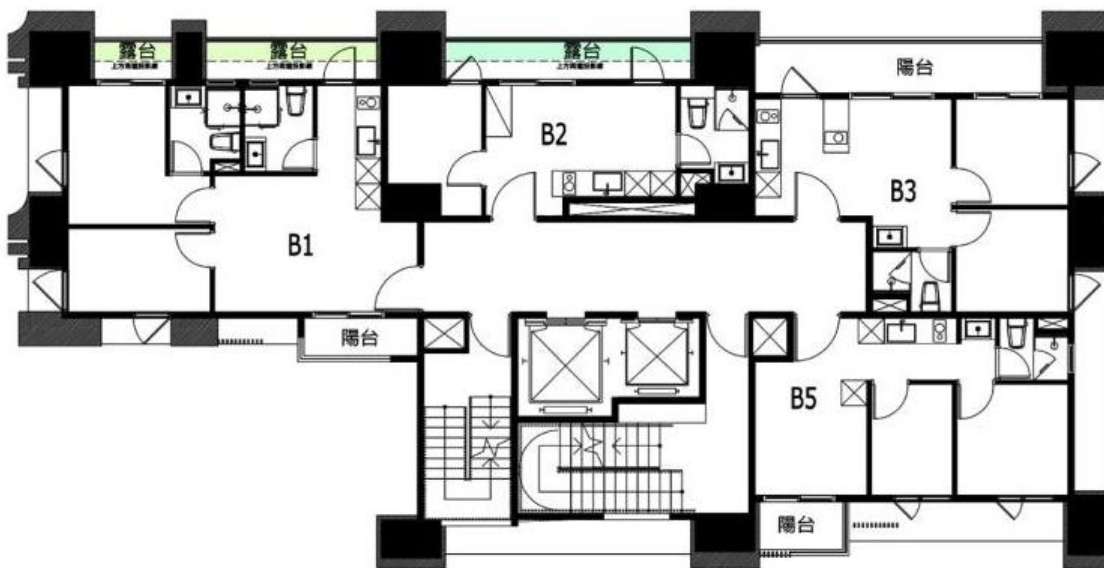
附件十二之十二 全區十二層平面暨分管配置圖 (建照執照圖)





12F 拾貳層 平面圖
J. PARK (B)

- B1 戶約定專用露台
- B2 戶約定專用露台
- B3 戶約定專用露台

附件十二之十三 全區十三層平面暨分管配置圖 (建照執照圖)



13F 拾參層 平面圖
J. PARK (B)

-  B1 戶約定專用露台
-  B2 戶約定專用露台

附件十三 機械倉儲式停車設備容車尺寸圖

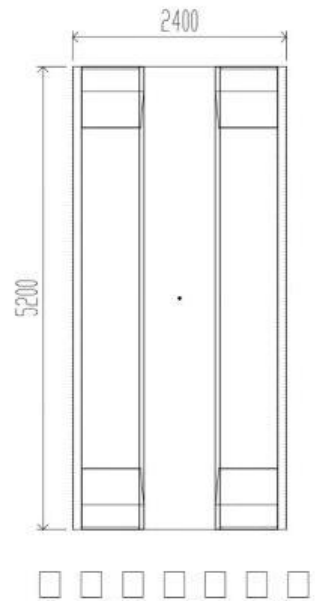
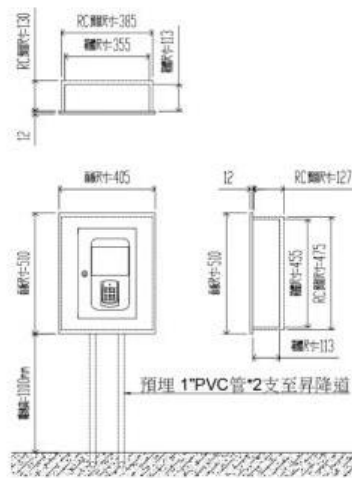
平面往復式停車裝置 規格表 CNS 總號:13350-2 類號:Z1047-2

備註：

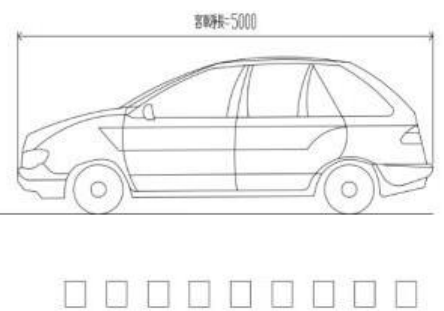
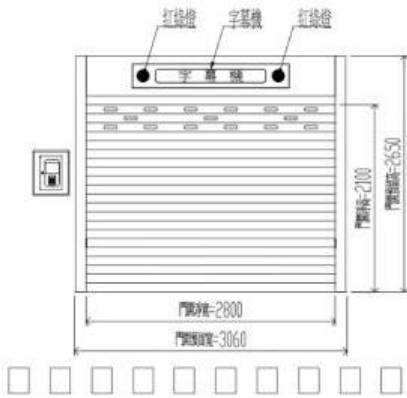
1. 消防及機電管路需閃避柱冠施做, 以免干涉容車高, 請建築師注意.
2. 升降道需求淨寬 = 3250mm, 請建築師配合偏移地樑, 以免與設備干涉.
3. B1F 結構樑與設備干涉, 請配合偏移 = 150mm.

容車數量: 41車	機械層: 5層(2+2+1)				
法規容車尺寸車板總長-200mm	法規容車尺寸車板總寬-150mm	法規容車尺寸機械高度-50mm			
車位容車尺寸/mm		車台板尺寸: 2400mm*5200mm			
	車輪全長	車輪全寬	輪胎外寬	車輪全高	車輪全重
容車尺寸(燃油車)	5000	2200	2050	1850	2500Kg
容車尺寸(電動車)	5000	2200	1950	1850	2500Kg

備註: 設備最上層因預留RC 誤差尺寸, 淨高-100mm



人機操作盒預埋



附件十四 預售屋不動產開發信託證明文件



信託證明書

- 一、受託人中國信託商業銀行股份有限公司茲證明三橋建設股份有限公司(以下稱賣方)就坐落於台北市中山區正義段四小段 133 地號土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、賣方為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。
- 三、賣方已就台北市中山區正義段四小段 133 地號之土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金，包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金，賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由三橋建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司

地 址：台北市南港區經貿二路 168 號



中 華 民 國 1 1 3 年 8 月 2 1 日

不動產開發信託說明書

中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明三橋建設股份有限公司(以下稱賣方)，以履約擔保方式即「不動產開發信託」，將本開發案(J PARK-B)坐落於台北市中山區正義段四小段 133 地號之土地及興建資金信託予受託人，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

信託之說明事項：

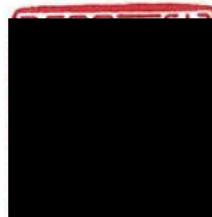
- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理**不動產開發信託**，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本開發案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本開發案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建築案之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金，除直接由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。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。賣方已告知買方向賣方專責人員、信託專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行查詢交付信託之價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已交付信託。

查詢途徑：「法人信託網-預售屋價金信託專區」

查詢網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>

買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。


- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、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)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，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，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如有需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，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予受託人及僑韻建築經理股份有限公司，於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、辦理預售屋信託業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 2.由賣方全權代理買方向受託人為「法人信託網-預售屋價金信託專區」，網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
 - 3.各該買方經完成開戶成為受託人「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託人保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 八、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
- 1.賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2.依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。



中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

附件十五 建造執照影本

建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0208號			
起造人姓名	三橋建設股份有限公司 代表人：段津華			住址	10682台北市大安區敦化南路二段71號21樓		
設計人姓名	周			事務所名稱	久太聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層80戶		
建築地點	地址	中山區民安里長安西路19巷					
	地號	中山區正義段四小段0133-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	425.2m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	5324.4m ²			面積	其他	669.0m ²
發照日期	113年10月07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	\$ 81,554,027 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	467.81	3.3	(防空避難室兼停車場)(水箱)(機房)共19室(詳見附表)				
				總計:	5324.4	m ²	
備註	注意事項，起造人名單、地址、地號在背面。						
 <p>上列工程准予給照</p> <p>中華民國一十三年十月七日</p>				<p>局長簡瑟芳</p>			

1. 工程進行時應依噪音及空氣污染管制法有關規定辦理。
2. 危害公共安全核罰法第103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0208號

建築地點：

地號：中山區正義段四小段0133-0000號

建築物概要：地下001層、面積：467.81㎡、高度：3.3M、用途：(防空避難室兼停車空間)(水箱)(機房)
 地下002層、面積：467.81㎡、高度：6.45M、用途：(停車空間)(機房)
 地下003層、面積：345.21㎡、高度：5.6M、用途：(停車空間)(機房)
 地上002層、面積：348.38㎡、高度：4.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)(梯廳)(樓梯間)(管委會空間-公共廁所)
 地上004層、面積：316.82㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上006層、面積：316.82㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上008層、面積：316.82㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上010層、面積：289.86㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上012層、面積：207.34㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 突出物001層、面積：52.34㎡、高度：3.4M、用途：(梯廳)(機房)
 突出物003層、面積：52.34㎡、高度：2.6M、用途：(梯廳)(機房)
 地上001層、面積：425.2㎡、高度：4.3M、用途：(第十九組)一般零售業甲組-不含日用品百貨、便利商店(G3)(門廳)(梯廳)(樓梯間)
 地上003層、面積：307.34㎡、高度：4.5M、用途：(第二十八組)一般事務所(G2)(梯廳)(樓梯間)(管委會空間)(管委會空間-公共廁所)
 地上005層、面積：316.82㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上007層、面積：316.82㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上009層、面積：313.22㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上011層、面積：216.18㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 地上013層、面積：194.93㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(梯廳)(樓梯間)
 突出物002層、面積：52.34㎡、高度：3.0M、用途：(水箱)(機房)(樓梯間)

雜項工作物：排水溝：長度92.73m

圍牆：長度32.49m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《06》月《07》日（法令適用日期：111年03月04日）。
2. 建築地點：中山區民安里。
3. 實設空地《243.80》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：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《林德宏》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《鵬達電機技師事務所》，技師：《黃金岳》電機專業技師。
8. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：RC，基礎形式：筏基，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：111拆字第0106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。
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. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0208號

注意事項：

16. 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. 本案係都市更新案件，經本府府都新字第11360024133號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
22. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
23. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 169.65 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 69.40 平方公尺。
25. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
26. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：69.40 平方公尺。
27. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
28. 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 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）、（屋頂平台綠化面積 69.40 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
29. 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。
30. 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。
31. 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」。
32. 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」。
33. 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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
34. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
35. 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。
36. 基礎版勘驗前，依核准之一樓平面圖說標示管開關範圍，未開關計畫道路設計圖說應經新工處審查核可通過，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可；並依核准圖說打通4公尺計畫道路，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝」。
37. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
38. 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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
39. 本案建築基地近鄰捷運設施，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。
40. 基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 95.49公尺，本案申請建築物絕對高度63.99公尺，尚無影響飛航安全。
41. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
42. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
43. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
44. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
45. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0208號

注意事項：

- 照時，併檢檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 46.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，建議參採上開規範辦理。
- 47.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。
- 48.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 49.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約的明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 50.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 51.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 52.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年05月30日，文號：11360024133號函審查同意在案。
- 53.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經臺北市土木技師公會113年7月23日北土技字第1132003120號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 54.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 55.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 56.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 57.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。
- 58.(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。
- 59.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。
- 60.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護設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 61.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篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 62.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。
- 63.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼筋版式鋼筋混凝土樓板，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。
- 64.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的明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加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。
- 65.本案以符合CNS 15827-20規範之客貨昇降機(車廂淨尺寸寬：120cm，長：240cm)作為機車昇降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交付「本案公寓大廈附設客貨昇降設備，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。」，業經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及設計建築師依法負其責任。」
- 66.依臺北市府113年05月30日府都新字第11360024133號函都更核定列管項目：
1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條取得綠建築標章之獎勵容積：本案給予160.56平方公尺獎勵額度(法定容積8.00%)。
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0208號

注意事項：

- 之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 2.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條取得智慧建築標章之獎勵容積：本案給予120.42平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 67.依臺北市府113年05月30日府都新字第11360024133號函都更核定列管項目：
- 3.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：本案給予80.28平方公尺獎勵額度(法定容積4%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第一級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，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，應確實進行後續管理維護事宜。
- 4.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條取得耐震設計之獎勵容積：本案給予200.70平方公尺獎勵額度(法定容積10.00%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之耐震建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 68.依臺北市府113年05月30日府都新字第11360024133號函都更核定列管項目：
- 5.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(二)(設置兩水流出抑制設施)之獎勵容積：本案給予20.07平方公尺之獎勵額度(法定容積1.00%)。
- 使用管理：基地開發設置兩水流出抑制設施，達法定兩水貯留量2倍以上，後續應保持可供貯留使用。
- 6.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予103.22平方公尺之獎勵額度(法定容積5.14%)。
- 使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
- 69.依臺北市府113年05月30日府都新字第11360024133號函都更核定列管項目：
- 7.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(四)符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通過重要審議原則之建築設計類別)之獎勵容積：本案給予60.21平方公尺獎勵額度(法定容積3%)。
- 使用管理：本案為商業區，商使用面615.96平方公尺，且1至3樓維持商業使用。
- 70.依臺北市府113年05月30日府都新字第11360024133號函都更核定列管項目：其他
- 1.施工管理：有關規劃之消防車救災動線及活動空間部分，後續將以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- 2.使用管理：本案設置無障礙汽車停車位1部(42)及無障礙機車位1部(編號36)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。
- 71.依臺北市府113年05月30日府都新字第11360024133號函都更核定列管項目說明：
- 五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內南北向通路(無名巷)改道事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- 72.本案依建築線備考事項2：本案位於本府捷運工程局105年8月11日府捷土字第10531983400號公告禁建限建範圍內，建築時請洽本府捷運工程局辦理。已送捷評會辦核准在案，113年7月30日北市捷土字第1133014792號。

