

日期：民國 年 月 日

# 房地買賣預定單

編號：123175

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E-Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土 地	面積： 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

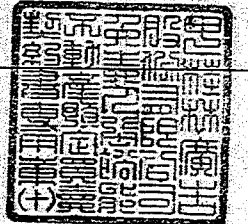
五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。 簽名：\_\_\_\_\_

備 註

買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章		<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章
		<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章		<input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。  
 2. 民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：  
 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。  
 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。  
 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。  
 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底



# 【TWIN LINE】房屋土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）  
立契約書人

賣方：\_\_\_\_\_ 驛訊建設股份有限公司 \_\_\_\_\_（以下簡稱賣方）

茲為下列預訂房地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

本契約於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），買方完全了解契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍。雙方同意簽訂本「房屋土地預訂買賣契約書」（以下簡稱本約）一致合意訂定條款如下，以資共同遵守。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：\_\_\_\_\_

## 第一條 廣告效力

一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分；惟本約附圖日後如有修改（含建管機關行政抽查必須之修正），則以台北市政府核准之建造（使用）執照圖說為準。

## 第二條 房地買賣標的之標示及權利範圍

一、土地坐落：台北市中山區長安段一小段80、81、82地號等共3筆，面積共計333.0平方公尺（約100.73坪）。土地使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：上列土地經台北市政府111年 5 月13日核發111建字第0161號建造執照之建物（建造執照暨核準之該戶房屋平面圖影本如附件九），預定興建地上九層、地下二層，建案名稱為「TWIN LINE」（以下簡稱本建物）。

三、買方承購「TWIN LINE」編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶（以下簡稱本約），房屋平面圖影本如（附圖一）。其應分攤之房地權利範圍如下：

（一）土地權利及面積：

1. 土地持分面積為\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_。計算方式係以本戶房屋專有部分面積\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積1,102.23m<sup>2</sup>（約333.45坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號新面積登記。
2. 買方所購之房屋在計算土地持分時，依據最新法令規定，只以房屋計算之土地持分為準（不再計算車位之土地持分）。

（二）房屋、車位權利及面積：

1. 本房屋面積：\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪），包含：
  - (1) 專有部分面積：\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪）。  
A 主建物面積：\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪）。  
B 附屬建物(陽台)面積：\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪）。
  - (2) 共有部分面積：\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>（約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_坪）。
  - (3) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約\_\_\_\_\_·\_\_\_\_\_%。

2. 汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格、面積：

- (1) 買方承購之停車位屬  法定停車空間  自行增設停車空間  獎勵增設停車空間，為地下第\_\_\_\_\_層倉儲式機械車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間共計\_\_\_\_\_位，（倉儲機械式汽車停車位採隨機車台板規劃為增進停車速度，故每次停（入）車時承接賣方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為方便登記辨識之用，停車空間有權人將隨機停車不受停車編號之限制。）所該停車位  有  無獨立權狀。其車位容車尺寸為：長4,950mm、寬2,050mm、高1,850mm、載重2,500kg。（上述可收容車輛尺寸含兩側後視鏡寬度甲方可停放車輛應以上述規格尺寸為限），另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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持分\_\_\_\_分之\_\_\_\_，計算方式為停車空間面積除車位數再除以共有部分總面積（附件四）。

（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖一、二）

- (2) 全部停車位面積包括車道，停車位置汽車升降機及其他附屬空間在內，總面積共計325.33m<sup>2</sup>（約98.41坪），每個機械車位面積為25.025m<sup>2</sup>（約7.57坪），本社區共有部分總面積共計967.92m<sup>2</sup>。

合計全部停車位另含汽車升降機及其他附屬空間在內占共有部分總面積為33.61%（停車位占比係依停車空間總面積325.33m<sup>2</sup>/共有部分總面積967.92m<sup>2</sup>=33.61%）。

(3)買方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。

買方承購停車位編號第\_\_\_\_\_號車位（所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且各停車位並無土地持分），該登記之車位編號僅作為買方有購買車位之證明及買方得行使機械停車之權利編號，車台編號僅作為地政事務所所有權登記號碼，買方充分了解並同意依約履行。

(4)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。

(三)前兩款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

四、本約買賣建物共有部分之分攤、產權登記等均另詳細說明如（附件四）所載，其位置詳如（附圖一、二）之平面圖。

### 第三條 面積計算、誤差及其價款找補

一、本約第二條之房屋面積，依政府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、依第二條第三點計算之土地面積、主建物或房屋總面積依據前項計算登記結果，與本約第二條所列之土地、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；其超過部份，買方以補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），分別以土地、主建物、附屬建物、共有部份等各項之誤差面積，按本條第三項且雙方同意面積誤差之找補項約定方式計算找補價額。
- 三、買賣雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 四、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。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

#### 第四條 房地總價

本約房屋暨其應持分本約土地及汽車停車空間(無購車位者則無)

總價款為：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

一、土地價款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

二、房屋價款：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(一)專有部分：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

主建物部分：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

附屬建物部分(陽台)：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

三、車位價款：新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

四、上開價款不受物價波動之影響，而有所增減。

## 第五條 付款約定

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定(附件一)「付款明細表」中所載項目於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度訂定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內，至賣方指定繳納地點或於本條第九項所指定之銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 四、依前項規定，如買方逾期達五日，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份，每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方。任一期款(含未完全給付者)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款者，雙方同意依第二十條違約處罰之約定處理；但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、貸款約定：

### (一)辦理貸款：

1. 本約第四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。

2. 前目由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各點處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。買方願無條件提供本買賣標的為擔保，設定抵押權予賣方，且所生費用由買方負擔。

B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。買方願無條件提供本買賣標的為擔保，設定抵押權予賣方，且所生費用由買方負擔。

C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(2) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(3) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。買方有下列事項之一者，可歸責於買方：

A. 經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符合者。

B. 拒辦或未能依照賣方通知期限辦理貸款手續或出具撥款約定書。

C. 主動向金融機構表示拒絕貸款。

D. 未履行代辦貸款委託書事項，經賣方終止委託者。

3. 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。

(二)自洽貸款：如買方係自行洽辦銀行貸款以為支付者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內，向賣方提出申請。另就賣方之債權確保及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書(詳附件八)予賣方為憑。

(三)如買方不辦理金融機構貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於賣方領取使用執照後通知買方給付產權移轉款(即銀行貸款)之期限內，買方應一次以現金或即期支票支付賣方。

六、如買方選擇銀行貸款以撥付產權移轉款(即銀行貸款)時，則買方同意遵守下列約定：

(一)買方應於賣方辦理房地產權移轉登記前簽立與貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該商業本票之到期日(以本條為授權證明，不另立授權書)，如買方未依約支付價款者，就買方全部未付款項及遲延利息或違約金等，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方已繳清產權移轉款

(即銀行貸款)後，於交屋同時由賣方將該商業本票無息返還予買方。

(二)買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於賣方完成房地產權移轉至買方名下，且金融機構已核准貸款後賣方即可直接向貸款之金融機構領取產權移轉款(即銀行貸款)或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。買方亦應配合與貸款銀行簽定三方撥款約定書，要求貸款銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，或有本項第三款之情形外，買方不得片面撤回、撤銷或解除該撥款之指示，亦不得指示貸款銀行撥款予賣方以外之人，或藉任何理由阻止貸款銀行之撥款；上開貸款手續，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方應自賣方通知日起三日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印信證件不全，而不予補正。

(三)本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

七、應辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方因於賣方辦理所有權轉移登記時，願依賣方之預估，並自賣方寄發繳款通知七日內全數依通知繳付，由賣方或其指定地政士統一代繳，於交屋時，憑正式單據結算多退少補。

八、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣幣值(依實際結匯水單為準)，作為買方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由買方自行負擔之。

九、本約付款方式（不包含銀行貸款及交屋款）直接存(匯)入賣方下列帳戶：

銀行名稱：上海商業儲蓄銀行 城中分行

戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

帳號：0699682\_\_\_\_\_

十、本付款約定之各條款經買方充分認知並經審閱無誤。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

#### 第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

一、本預售屋所辦理之履約保證方式為『不動產開發信託』，其內容係指由本公司將本案土地及興建資金信託予『上海商業儲蓄銀行股份有限公司』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。

二、付款方式及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及相關查詢操作程序將於受託機構網頁、網址及相關程式建置完妥後記載於賣方收款通知書。

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。

**第七條 本約買賣權益特約條款及分管約定**

一、本建物為地上九層、地下二層之大樓，其共有部分如下：

- （一）屋突空間：供行動不便者使用電梯、電梯間、電梯機房、樓梯、屋頂平台、消防水箱、水箱。

- (二)地上二至九層：梯廳、供行動不便者使用電梯、安全梯甲、安全梯乙、公共管道間。
- (三)地上一層：管委會使用空間及梯廳、供行動不便者使用電梯、安全梯甲、安全梯乙、汽車升降機、公共管道間、機車停車位、後院法定空地、前院法定空地。
- (四)地下一層：防空避難室、供行動不便者使用電梯、安全梯甲、安全梯丙、安全梯丁、台電配電室、電信機房、受電箱、電表、電表箱、廁所、管道間、汽車升降機道、法定無障礙車位、機械停車空間（不具獨立權狀之停車空間）。
- (五)地下二層：安全梯丙、蓄水池、消防機房、汽車升降機道、機械停車空間（不具獨立權狀之停車空間）。
- (六)及其他依法令應列入共有部分之項目。
- (七)上述共有部分項目總面積為967.92m<sup>2</sup>(約292.79坪)。

二、房屋及汽車停車位面積計算方式：

- (一)本大樓專有部分(主建物面積及附屬建物)總面積共計1102.33m<sup>2</sup>(約333.45坪)
- (二)本大樓共有部分總面積共計967.92m<sup>2</sup>(約292.79坪)
- (三)車位面積計算=購買之車位數/總車位數\*全部停車位面積(包括停車位置汽車升降機及其他附屬空間在內)(325.33m<sup>2</sup>)，詳如表列：

車位	車位建物持分	車位建物面積	
		1/13	25.03 m <sup>2</sup>

- (四)前款共有部分之權利範圍係依(購買車位數/總車位數)\*全部停車位面積(包括停車位置汽車升降機及其他附屬空間在內)，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該

權利範圍而為計算。

三、為維護全體住戶權益，除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道：

(一)本大樓內之空地、本條第一項所列共有部分，均由全體區分所有權人共同管理使用。

(二)本大樓地下層汽車停車空間，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。買受人(即買方)對上述分管方式充分了解，並同意簽訂(附件五)之分管協議書。地下室防空避難室，為緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時使用，為買受人(即買方)所知悉。

四、另依法規規定或雖屬共用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、管道間及緊急出口等)依主管機關要求，賣方得變更設計或施工或另行指定位置設置。且如需修改、增設時，買方亦同意無條件配合。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 第八條 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

本契約地下層共貳層，總面積 $967.92\text{m}^2$ （約292.8坪），扣除第七條第一項第四、五款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 $325.33\text{m}^2$ （98.41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。

## 第九條 建材設備及其廠牌與規格

- 一、施工標準悉依臺北市政府都市發展局核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表(附件二)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、賣方保證本社區建築物之材料不含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，雙方同意依本契約第二十條違

約條款辦理。

#### **第十條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本預售屋之建築工程已於112年2月8日經台北市政府開工核准在案，於民國117年2月8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)因天災事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，每逾一日應按買方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。
- 三、水、電、電信、瓦斯等之接通供應日期，應視該公用事業機構作業程序而定，賣方不負延遲接通之責。

#### **第十一條 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，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得以拒絕買方要求之變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、各戶室內防火區劃範圍(廚房、機電設備空間)、公共設施等不得要求變更。
- 二、建築設計變更之申請依下列各款為之：
  - (一)賣方書面通知買方期限內為之，逾指定期限賣方得逕依

原圖說施作。此項變更申請以壹次為限。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

(二)辦理變更時，買方需親自於賣方所提供工程變更圖說及相關單據上簽認，且不得有違建管法令等之規定，如須主關機關核准時，賣方應依規定申請之。

(三)買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力；買方如委託室內設計公司代辦設計變更事宜，需出具買方親自簽名之委託書，並就變更圖說、位置、數量及金額提出買方確認變更之簽認，對賣方始生效力。

(四)工程變更或選認事項如逾提出變更請求時間、買方無法簽認時，均依原圖說及賣方選定建材施工

三、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳退除，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。隔戶牆及樓地板不得拆除。

五、工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認，由賣方提出追加減帳，通知買方於十日內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，為買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清。若賣方無故未予結清，買方得於本房屋土地預定買賣契約書之付款明細表(附件一)約定之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## 第十二條 房地及車位所有權移轉登記及期限

- 一、本約房屋及土地所有權移轉登記，賣方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、賣方違反前項約定，以致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；若損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、買方於賣方申辦房地所有權移轉登記前應履行下列義務，否則賣方得拒絕辦過戶，經書面催告後買方仍不履行：
  - （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一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。
  - （二）買方應於辦理所有權移轉登記時完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立各項取款文件及委託撥款文件（三方簽署完成），並應開立與付款明細表（附件一）銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方；不辦貸款或貸款金額不足者，應於賣方通知繳款期限繳清或補足該款項。
  - （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、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅金規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，每逾一日應按本約已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如買方之延誤或不協辦，致影響產權登記使賣方

遭受損害或因此而增加費用或罰款（滯納金）時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致（或造成）賣方權益受損者亦同。

- 五、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，買方同意授權賣方或賣方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由買方簽訂代刻印章同意書（附件三）乙份，授權賣方使用。
- 六、賣方依本條約定，辦理移轉登記予買方後，買方保證依約履行各項義務，如違反合約規定或故意造成賣方權益受損時，應負所有民刑事上之法律責任，並賠償全部因此所受之損失。

### 第十三條 稅規費暨其他費用負擔約定

#### 一、買方應負擔項目

- （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雙方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，待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。
- （三）所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費（含實價登錄費）、辦理貸款及抵押設定、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。
- （四）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。

(五)應由買方繳交之稅規費，買方應於賣方通知辦理所有權移轉登記時全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(六)買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

(七)為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方自通知交屋日後所發生之水、電費及管理維護費為應負擔項目，前開費用如下計算：

管理維護費：依房屋戶別每月管理費為新台幣  
\_\_\_\_\_元。汽車停車空間每月每位新台幣  
2000 元整。

上述管理維護費用乃用以支付代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施之水費、電費、代理購置相關設備、及設備維護與耗材之費用…等)，該管理維護費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。

(八)天然瓦斯配管之管線費及相關費用依下列方式處理：

本案無規劃天然瓦斯。

## 二、賣方應負擔項目

(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，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- (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。
- (三)建物所有權第一次登記相關費用。
- (四)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。
- (五)通知交屋日前所發生之水、電費及維護費。
- (六)依公寓大廈管理條例相關規定提列專戶儲存之公共基金。
- (七)天然瓦斯配管之管線費及相關費用依下列方式處理：  
本案無規劃天然瓦斯。

#### 第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成本戶契約、廣告圖說內室內之約定所示設施後，通知買方進行驗屋手續。
- 二、買方應依賣方通知期限內到場驗收，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或交屋時支付。
- 三、第一項接通自來水、電力及瓦斯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。

(三)本案無設置天然瓦斯。

## 第十五條 交屋

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如下各目義務：

(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、買方若委託他人代辦，應出具委託授權書予賣方。交屋的範圍為主建物、附屬建物及汽車停車位。買方於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內，應配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

三、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，本契約則無須返還。

- 四、買方應憑簽具之交屋單換領本房屋之鑰匙後方可遷入使用，否則不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等，賣方得強制拆除或搬離，若因而產生之費用或與買方或其指定之人員發生糾紛等，買方應負擔全部費用及法律責任。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶房屋所發生之水電費、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**

- 一、本契約保固自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時，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），賣方針對：

(一)結構部分(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)賣方負責保固十五年。

(二)固定建材及設備部分(門窗、粉刷、SPC石塑地板或超耐磨木地板、廚俱、衛浴、外牆飾材...等)賣方負責保固一年。

(三)私有專用部分非涉及結構之防水(僅限陽、露臺及浴室)、室內地壁磚,自買方完成交屋日起(但如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時,則自賣方通知交屋日起),賣方負責保固五年。

(四)非保固之範圍與責任:

1. 耗材型相關配件之耗損(如:燈具本體、燈泡…等)。
2. 因地震、天候變化或水泥收縮造成樑柱、牆壁粉刷層表面產生之輕微龜裂細紋。
3. 因地震、天候變化或潮濕所引起之石材霧化或失去光澤等自然現象。
4. 非賣方所配備之原始建材、設備或經買方自行修改致損壞或功能不正常者。
5. 賣方能證明可歸責於買方未依提貨廠商施工安裝之方式導致設備毀損故障或使用不當所造成之人為損壞。

二、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

三、本社區公共設施及設備自移交管理委員會之日起,負責保固一年。

四、前一、三項期限過後,買方仍得依民法及其他相關法律主張權利。

## 第十八條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### **第十九條 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。

#### **第二十條 違約之處罰**

- 一、賣方違反「建材及其廠牌、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、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、若買方以支票支付價款或有關費用時，買方應擔保其兌現，並以兌現日為繳款日。
- 六、買賣雙方當事人依本條第三、四款為請求時，不得另行請求其他損害賠償。

### **第二十一條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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。

### **第二十二條 管轄法院約定**

凡因本約有關事項而訴訟者，雙方同意由台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第二十三條 送達處所**

本約買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、催告或通知等事項，經雙方特別協議均以書面並按本約所載之送達處所之地址掛號郵寄為準，如有因拒收或招領逾期以致退回或無法送達時，均以郵局第一次投遞日期為準，為本約合法送達，如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任由違

反之一方自行負責。

#### **第二十四條 契約之完整性**

買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約內容，均不生效力。

#### **第二十五條 契約修改**

本約所有之附件，均視為本約之一部份。本約條文或文字如有增減，應於增減、修改處，加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。本約壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑。

#### **第二十六條 契約效力**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約所有條款及有關附件之約定對買賣雙方之繼承人、法定代理人及繼受人等均具有相同之約束效力，契約內容若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

#### **第二十七條 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。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

附 件：

- 一、付款明細表
- 二、建材設備表
- 三、代刻印章同意書
- 四、土地、房屋、及汽車停車位面積計算方式說明
- 五、分管協議書
- 六、社區住戶管理規約
- 七、代辦貸款委託書
- 八、自洽貸款委託書
- 九、建造執照影本
- 十、不動產開發信託證明書影本
- 十一、個資蒐集告知事項暨同意書
- 十二、買方身分證正反面影本

附 圖：

- 附圖一、房屋平面圖
- 附圖二、汽車停車空間平面圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

法定代理人：

統一編號：

公司地址：

連絡電話：

不動產經紀業：甲桂林廣告股份有限公司

法定代理人：張裕能

統一編號：09401499

公司地址：台北市中山區民權東路三段4號4樓

連絡電話：(02)2517-5757

不動產經紀人：王

身分證字號：N22

證照號碼：(110)彰縣字第 號

銷售人員：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一 付款明細表

下列係「TWIN LINE」案社區大樓\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓（含地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號車位）

房屋買賣（含車位）總價款合計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

買方應按約定期限，配合下列期別如數給付現金予賣方。

付款期別		期款金額	收款期日	簽章
一	訂金 4%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
二	簽約金 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
三	開工款 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
四	連續壁完成 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
五	一樓底版完成 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
六	九樓底版完成 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
七	結構體完成 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
八	使照取得 3%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
九	銀行貸款 70%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
十	交屋款5%	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
總價款		新台幣 仟 佰 拾 萬元整		

買賣雙方同意依本付款辦法表付款

立契約書人

買 方：

法定代理人：

賣 方：

代表人：

統一編號：

地址：

電話：

中華民國

年

月

日

## 附件二 建材設備表

### 【結構】

本大樓鋼筋混凝土構築取得危老獎勵新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，結構系統經專業結構技師設計及電腦精確計算，各層樓高度（即室內樓版面至上層樓版面之垂直高度）為：地上一樓高度為4.14公尺，地上二樓至九樓（不含屋突層）以上集合住宅每層高度為3.6公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。耐震系數達0.264 G，並依台北市政府核准圖說施工，無論承重、抗壓、耐震、防火及防颱皆符合建築技術規則及CNS國家安全標準。

### 【建築外觀】

全案建築外觀特聘專業建築師精心規劃設計，立面外觀主要以石材搭配金屬飾板、丁掛磚或外牆磚或抵石子或外牆漆等不同材料做整體設計，規劃典雅精緻氣派之外觀。

### 【公共設施】

#### 一、社區休閒設施

- (一)一樓庭園設施：聘請知名景觀設計師為戶外空間整體規劃，搭配設計種植喬木及灌木花草，塑造幽靜的庭園景觀。
- (二)社區管理中心：一樓設置服務櫃檯及提供社區服務、安全及管理功能。

#### 二、一樓入口大廳

- (一)地上一樓社區門廳：聘請知名空間設計師做精緻門廳設計，門廳入口大門採金屬鑲強化玻璃大門，配合建築物整體外觀，氣派典雅。
- (二)地上一樓室內地坪採進口石英磚；牆面採天然石材或進口石英磚或其他壁材並搭配裝修建材整體設計。
- (三)地上一樓門廳平頂採整體造型耐燃天花板設計搭配照明燈具。

### 三、二樓以上梯廳

地坪及牆面採進口石英磚搭配木作或金屬材料或其他裝修建材整體設計；平頂採耐燃天花板搭配照明。

### 四、地下層、屋頂層梯廳

屋頂層電梯間地坪、牆面鋪設高級磁磚，搭配其他裝修建材整體設計；平頂採耐燃天花板搭配照明。地下層梯廳空間採整體設計。

### 五、公共樓梯間及屋頂平台

地坪各樓層公共樓梯間踏步採用止滑磚，並搭配不鏽鋼或金屬烤漆或硬木扶手欄杆；牆面、平頂刷ICI 或 虹牌 等水泥漆，並設置照明燈具及樓層指示標誌。

## 【門窗】

一、一樓門廳：採用金屬鑲強化玻璃大門。

二、玄關門：採用高級鑄鋁鋼木門，並搭配 BOSCH 或 維夫拉克 等品牌電子鎖，靜音氣密門框、高強度鉸鏈及五金配件。

三、室內門：採用 日本大建 或 Panasonic 高級室內木門，設水平門鎖及門止。

四、鋁窗：採用 三協立山 、YKK 或 TOSTEM 等品牌氣密窗。

五、玻璃：住宅區域採用 5+5 mm 膠合 LOW-E 玻璃。

六、廁所門、衛浴門：採用 日本大建 或 Panasonic 高級室內木門加百葉及水平門鎖，搭配大理石或人造石門檻。

七、工作陽台門：採用 三協立山 、 YKK 或 TOSTEM 等品牌落地橫拉門窗或三合一通風門。

八、安全梯廳：防火門採用金屬防火門。

## 【室內地坪】

一、各戶客廳、臥室、廚房及走道地坪：鋪設 SPC 石塑地板 或 超耐磨木地板。

二、各戶浴室地坪施作防水塗佈，並鋪設 一澤 或 北大欣 或 威爾斯 進口 30 x 60 cm 防滑地磚。

### 【室內牆面】

- 一、全棟隔戶牆採用 RC 牆，室內隔間牆採用輕質隔間系統或輕質灌漿牆系統。
- 二、客餐廳、臥室面刷ICI乳膠漆或虹牌等乳膠漆塗料廚房牆面同客餐廳處理。
- 三、浴室：牆面鋪設一澤或北大欣或威爾斯進口 30 x 60 cm 壁磚。

### 【室內平頂】

- 一、客、餐廳、臥室採批土研磨面刷ICI乳膠漆或虹牌等乳膠漆塗料。
- 二、浴室採用防水PVC企口天花板。
- 三、廚房空間：同客餐廳處理採批土研磨面刷ICI乳膠漆或虹牌等乳膠漆塗料。

### 【陽台、露台】

- 一、陽台設置落水頭、水龍頭各壹只。
- 二、陽台統一裝設照明燈具。
- 三、地坪鋪設 15 x 45 cm木紋磚。
- 四、陽台平頂裝設鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

### 【衛浴設備】

- 一、面盆：採用KOHLER、TOTO、Panasonic，配合空間整體設計採下嵌式或半嵌式或臺上盆與面盆下櫃整體設計。
- 二、馬桶：採用KOHLER、TOTO、Panasonic品牌全自動免治馬桶。
- 三、蓮蓬頭、龍頭：採用Hansgrohe、TOTO、Panasonic品牌控溫淋浴龍頭。
- 四、淋浴間：依建築規劃配設強化玻璃淋浴門。

- 五、衛浴配件：附設明鏡、毛巾架、衛生紙架
  - 六、排氣設計：採當層排氣設計，附KOHLEER、TOTO、Panasonic等多功能暖風機設備。
  - 七、設置儲熱式電熱水器供應廁所及廚房龍頭熱水。
- ※各戶之衛浴設備實際配置依該戶衛浴平面配置圖為準。

### 【廚具設備】

- 一、廚具：採用Nolte或KOHLEER、Impuls等櫃體，依各戶平面整體設計配置。
  - 二、檯面：採用美國杜邦石或LG人造石檯面。
  - 三、水槽：採用不鏽鋼水槽搭配KOHLEER或Nolte、Impuls等品牌之單槍伸縮式冷熱龍頭。
  - 四、插座：廚房設置一處專用插座，另於水槽下方設置一處插座。
  - 五、排油煙機、IH爐：採用 林內 等品牌之隱藏式抽油煙機。IH爐(雙口、單口依戶型配置)
  - 六、電器設備：烘碗機採用 林內 等品牌。
  - 七、檯面下方設置嵌入式洗脫烘衣機。
- ※各戶之廚具設備實際配置依該戶廚具平面配置圖為準。

### 【空調設備】

統一規劃各戶安裝位置，設置分離式空調主機並統一安裝採用Panasonic、日立、大金、或三菱品牌分離式空調主機，不包含壁掛式或吊隱式室內機，並配合設置電源及排水，預留室內穿樑套管、冷氣排水管、電源插座。

### 【電梯】

- 一、採用 現代或崇友或台灣三菱 或 日立永大 等品牌微電腦控制十二人份以上電梯 搭配 SHARP 或電梯原廠空氣清淨機 (電梯速度 105

M/MIN)，車廂內部高度加高為 240 cm，氣派舒適。電梯配置位置及數量依建照核准圖為準。管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保設備安全使用。

二、車廂內裝：車廂內裝設彩色 CCTV 監視系統直通管理櫃台，另裝設樓層管制感應讀卡系統及緊急對講設備，以維護乘客安全。

### 【電信設備】

- 一、電話、電視：各戶客廳、主臥室均設置電視及電話插座各一只。
- 二、網際網路系統：社區統一裝置光纖到府(FTTH)，並於各戶客廳、臥室皆預留網路出線口。地上一樓門廳內公共設施區域設置無線網路設備。
- 三、收視天線：大樓屋頂統一設置數位電視共同天線(無線電視台)，統一預留有線電視引進管供住戶申裝有線電視至各戶，有線電視申裝及接收費用由客戶自行負擔。

### 【電氣設備】

- 一、各戶採單相三線式 220V /110V 供電，每戶獨立電錶集中設置，另設公共電錶。
- 二、全區大公設電錶一只或多只，電費分攤方式依台電規定及竣工圖辦理。
- 三、各戶電線電纜採太平洋、華新麗華、宏泰等廠牌線材。
- 四、各戶採暗管配線，增加使用安全，電管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管或合格CD 管，符合台電公司標準。
- 五、各戶開關箱內設置無熔絲開關及漏電斷路器，室內開關採大型面板。
- 六、各戶廚房、浴室之插座均設有漏電斷路器保護。
- 七、緊急電源系統：提供社區安全、部份公共空間照明、電梯行進、停車場進出、住宅各戶室內客廳及冰箱各一處緊急電源插座。

八、屋突層依法規設置避雷針設備。

九、客餐廳及臥室預留分離式室內機排水，各戶分離式冷氣之室外主機位置按賣方指定位置設置，以保持整體外觀整齊一致。

### 【給排水設備】

一、每戶採間接供水均有獨立分錶；高樓層依自來水核准圖設置變頻式加壓馬達，減壓閥依自來水公司規定設置，各戶集中設置止水開關，方便日後維修。

二、冷水管採用不鏽鋼壓接管，熱水管採用不銹鋼壓接保溫管、浴廁區域明管配置以利維修。

三、污水管及排水管均採用南亞、大洋之PVC-DWV發泡管，排水管採用南亞、大洋之PVC管。

四、公共管路給排水管道間採樓層密封處理。

### 【自動化管制系統】

#### 一、停車場自動化

(一)停車場出入管制採用依停車設備安全規定採按鈕或遙控器管制進出。

(二)停車場內設置排氣通風系統(定時自動排風系統)，連接大樓安全監控系統，保持停車場內空氣流通。

(三)地下一層室內空間設置空氣清淨機，或全熱交換機保持室內空氣流通

#### 二、住家自動化

(一)各戶設置彩色視訊對講系統，結合影視、對講及保全功能，該功能具有防盜、警報、求救及智慧鈴聲等多項功能。

(二)住戶大門設置磁簧偵測器連動保全系統。

## 【公共保全系統】

### 一、大樓設備自動化系統

- (一)緊急供電系統：設置緊急發電機組，於停電可自動發電，供應全棟自動消防系統、公共設施使用（如電梯、公共緊急照明、保全監控設備、污廢水排水泵浦），停電時提供各戶保全及戶內緊急電源插座，於停電時自動切換使用；管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保設備正常運轉。
- (二)動力遠端監視：將泵浦、消防泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。
- (三)水位遠端監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，而由管理櫃台迅速處理。
- (四)燈光監控：外牆及景觀燈光採定時系統集中控制。

### 二、監視系統 CCTV

- (一)於地上一樓門廳、電梯車廂、停車場出入口及地下層停車空間、屋頂平台加裝 CCTV 彩色攝影機，連接至數位錄影系統並直接顯像於管理櫃台。
- (二)停車場及屋頂平台於定點設置緊急對講機連通管理櫃台。
- (三)於管理櫃台統一架設數位式錄影監控設備，24 小時監錄各攝影機影像並作完整記錄，保障社區人員進出安全。

### 三、安全警報自動化

- (一)地上一樓大門、電梯車廂內裝設感應讀卡系統，嚴格管制出入大樓人員。
- (二)安全設備監視，火災受信總機、消防設備、消防各項泵浦連接監控系統，若異常可立即傳訊到管理櫃台。

## 【消防安全設備】

- 一、全棟火警受信系統採用高品質受信總機，可有效監視全棟火警受信狀況。
- 二、各樓層電梯間依消防相關法令檢討設置必要消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- 三、各梯間、機械室及地下停車場均設置滅火器設備、安全門燈及緊急照明燈，可供火警、停電時緊急使用。
- 四、地下層裝置發電機組以備停電時供給電梯、部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用。
- 五、停車場依消防相關法令規定檢討設置滅火設備，以達滅火功能。
- 六、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各住戶迅速避難減少傷害。
- 七、消防安全設備之檢討及設置概依台北市政府消防局審查核可圖說施工、並取得竣工核准文件。

## 【屋頂平台】

- 一、採用防水膜責任施工，並加鋪止滑石英磚處理。
- 二、屋頂平台設置緊急求救鈕及緊急對講機可與管理中心直接連線，另設 CCTV 監視系統。
- 三、屋頂平台委由專業景觀設計師整體規劃設計，並設置綠化、休憩及曬衣空間，供住戶休憩觀賞空間。

## 【地下室停車場、停車設備】

- 一、地下室設置停車空間，採水平循環式(棋盤式)停車設備，容車尺寸為長 4950 mm，寬 2050 mm，高 1850 mm，限重 2500 kg以內。管委會應交合格廠商定期維護保養，以確保停車設備安全無虞。
- 二、停車場內設置排氣通風系統(定時自動排風系統)。

### 【屋頂避雷設備】

避雷設備系統涵蓋全棟之範圍依建照核准圖施工及完成。

### 【特約事項】

- 一、以上所列建材及設備，若停產、停止進口、法令禁止使用，賣方得更換同級產品或更高級之產品。
- 二、配合主管機關之要求，賣方配合修正立面及公共設施、庭園景觀等，但以不損及買方之權益為原則。
- 三、大理石、實木等天然材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供參考。買方同意石材及磁磚應以施工當時所採購為準，賣方所提供參考之材料與完工現況若有部分差距，買方不得有任何主張或請求。
- 四、為維護大樓外觀整齊，禁止加設各式鐵窗或於陽台加窗。
- 五、本大樓各戶分離式冷氣之室外機按賣方指定位置設置。

### 附件三 代刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【TWIN LINE】房屋編號：\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_

樓，車位編號：\_\_\_\_\_號，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報。

(三)水、電、電信之申請或變更。

三、賣方不得將授權印章使用於前述事項以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

五、立同意書人係於簽訂【TWIN LINE】房屋土地預定買賣契約之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

買方：

法定代理人：

身分證統一編號：

賣方：

法定代理人：

身分證統一編號：

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件四 土地、房屋、及汽車停車位面積計算方式說明

壹、土地持分面積計算方式說明如下：

一、當戶房屋土地持分面積

(一)本基地土地總面積共計 333.0 平方公尺(約 100.73 坪)。

(二)當戶房屋土地持分面積=基地總面積 ×〔依地政機關核發建物測量成果圖之房屋當戶專有面積/本社區全部房屋專有面積〕。

★專有面積=主建物面積+附屬建物面積。

二、汽車停車空間土地持分面積本社區汽車停車空間無持分土地。依台北市政府地政局 108.11.1 日函文規定，倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得車位專用權者，由於車位專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該車位約定專用部分分配基地權利範圍。

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

貳、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積。

二、附屬建物面積：指陽台。

三、專有面積：主建物面積及附屬建物面積。

四、當戶共有面積：即各戶依第肆條計算而得之當戶共有面積。

五、本社區房屋共有總面積包含樓層及項目詳如下列：

全區共有部分管理委員會使用空間、門廳、樓梯、梯廳、廁所、走廊、消防水塔、水箱、水錶區、消防泵浦室、排風管道、管道、油箱、無障礙緊急昇降機、汽車昇降設備、電信室、電錶室、台電配電場、電梯機房、發電機房、緊急發電機房、緊急發電機自

然進風管道、緊急發電機機械排風管道、不具獨立權狀之停車空間、車道、法定空地、防空避難室等依法應列入共同使用部分之空間。

參、房屋及汽車停車位面積計算方式說明如下：

一、本社區專有部分總面積共計 1102.33 平方公尺(約 333.45 坪)。

二、本社區共有部分總面積共計 967.92 平方公尺(約 292.79 坪)。

前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、汽車停車位持分面積：本社區地下層共計二層並設有 13個倉儲式機械汽車停車位登記面積為 25.03 平方公尺(約 7.57 坪)。

肆、房屋及停車空間依下列方式計算面積：

一、建築物之牆壁，以牆之外緣為界。

二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記(若地政法令變更無法辦理登記時，以本大樓竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準)。

四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以本大樓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。

五、共用部分之空間名稱及汽車停車位數量，以本社區核准之使用執照圖面為準。

伍、上述各空間登記方式依地政機關登記規則為準。但為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

中 華 民 國

年

月

日

## 附件五 分管協議書

立協議書人：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）  
訂購\_\_\_\_\_（以下簡稱賣方）

座落台北市中山區長安段一小段80、81、82地號等共3筆地號上興建之「TWIN LINE」建案房屋編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號倉儲式機械停車位共\_\_\_\_\_個，除同意遵守房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議書，內容如下：

- 一、約定專用部份非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更以下約定或要求支付使用償金。享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨礙建築物或社區公共安全行為。
- 二、本大樓機械汽車停車位，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。地下一層為防空避難室及依法規設計之公共設施，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時皆開放使用(但基於安全考量地下層之機械車位設備及停車空間除專業人員保養維修外，仍不得進入，以免發生危險)。
- 三、本大樓附設有露台、雨遮及屋頂平台之各該戶特別約定專屬由相連進出之各戶無償管理使用，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟使用時不得違反相關建築法令，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待，其約定專用範圍詳如附圖一。另約定專用權人同意不自行於露台、雨遮、樓頂平台加設任何裝設物。
- 四、本大樓壹樓機車停車位，交由本大樓管委會管理。
- 五、為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各戶空調之室外機及熱水器統一按起造人規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。
- 六、為便利本社區日後與他社區之區別，買方同意本社區之外牆及一樓，設置本案案名及賣方公司名稱字樣，買方已充分認知此項施作屬於無償服務，不得要求任何回饋。
- 七、賣方為維護本大樓之公共安全，雖在買方交屋後，仍有權利阻止其不當裝潢及損害樑、柱、牆、板等行為，如因此而造成之損害，經查明屬實，賣方得要求買方修復之。



## 附件六 社區住戶管理規約

【TWIN LINE】社區（以下簡稱本社區）住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

### 第一條 規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍如台北市政府111年5月13日核發111建字第0161號建造執照之建物中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡本社區）。

### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及其分管約定

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：
  - （一）專有部分：指編定獨立門牌號碼或所在地證明之家戶，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：本社區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：本社區專有部分經約定供共同使用者。
  - （五）本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房屋土地預定買賣契約書」約定

遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

## 二、本社區共用部分及其分管約定方式

- (一)本社區大樓之屋頂突出物一至三層及屋頂平台空間，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
- (二)本社區法定空地、地上一樓之梯廳、管委會使用空間、陽台、無障礙安全梯等空間等，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
- (三)基地內退縮無遮簷人行道，須無償開放予本社區住戶及社區外一般大眾使用，不得約定予特定區分所有權人管理使用，由本社區管理委員會進行管理維護。
- (四)本社區地上二至九樓之當層梯廳，買方同意由全體區分所有權人共同管理使用。
- (五)本社區地上八樓及九樓露台由各相鄰之住戶約定專用。非露台戶之買方同意拋棄對上述露台之使用、收益及排除他人干涉之權利，且不提出異議及主張任何使用權利。但該約定專用部分不得搭建任何違章設施或為違反法令之使用行為。於成立管理委員會時，同意無條件納入住戶管理公約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說影本轉交管理委員會附進規約中，買方絕無異議。
- (六)基於維護本社區生活品質及確保公共設施持續正常運作，買方同意本社區之公共設施用電費用，由賣方統一向台灣電力公司辦理公共用電費用分攤至各戶；公共設施用水費用，由管理委員會自管理維護費用支付之。
- (七)本社區之外觀立面（含社區案名及企業形象標誌）、屋頂平台、公共設施等、除本規約另有約定外，本社區全

部區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

(八)為維護本社區整體居住品質，設有洗窗機相關設備，若社區需使用該設備以維護清潔本社區，其全體所有權人須配合，不得拒絕。

### 三、本社區專有部分及其分管約定方式

(一)為維護本社區整體居住環境，買方承諾不論所購買房屋之用途為何，皆不在本社區自行開設或另出租他人從事經營違背法律、公序良俗或嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀、宮壇…等），否則社區管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，並同意之後使用、租賃、買賣也切結遵守，明確告知繼受人、使用人。

(二)為提昇本社區居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備維護之需，賣方將設置空調主機位置統一位置規劃，買方同意此位置視同大樓外觀之一部份，其管理方式同本條第二款第七目管理約定。

(三)地下一層之防空避難室兼停車空間之買受人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難使用。

(四)停車位不得售予非本公寓大廈之區分單位所有權人以外之第三人。

四、本條各條項分管約定，業經買受人充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如有出售或讓與第三人等情事，應將本規約分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經大會決議：
  - （一）規約之訂定或變更。
  - （二）本社區之重大修繕或改良。
  - （三）本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。
  - （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）本社區物業管理公司之選任、更換等事項。
  - （八）其他依法令須由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、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。
- 五、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。

- 六、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。
- 七、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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。
- 八、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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款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，再以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席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，再以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席所有權合計過半數之同意行之。
- 十、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、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項定額者，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，再以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

#### 第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

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、使用執照影本、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### 第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員並組成管理委員會。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、設備委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、財務委員一名。

前項委員合計為五名，並設置備位委員一名，於管理委員會會議遇委員缺席時補任之。上列各管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

#### 第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議一次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。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。
- 四、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。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

#### 第七條 管理委員會委員之資格及選任

- 一、管理委員共計五席、備位委員共計一名，應以下列方式選任：
  - (一)本社區共推選五席委員。

(二)依得票數最高票前五名為當選人，得票數第六高者為備位委員。

二、主任委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，副主委、財務委員、設備委員及備位委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。

三、主任委員、副主委、監察委員、設備委員、財務委員由管理委員互相推選之。

四、委員之任期，為期一年，主任委員、監察委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員可連選得連任。

五、主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一)主任委員及監察委員喪失住戶資格者。

(二)管理委員喪失區分所有權人資格者。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。

(二)管理委員出缺時，由備位委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

#### 第八條 主任委員、監察委員、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、監察委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

一、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。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條 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本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；主任委員平日負責物業管理公司、受聘物管人員職務之督導及考核。
- 三、設備委員；掌管社區水、電、瓦斯、電梯、消防、保全、公共設施等設備之點交、督導、巡檢及各項機電設備定期維護合約之執行、督導。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、監察委員負責年度財務報表及各項憑證、帳冊移交監察，並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。
- 七、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）、審核每月收支明細、使用償金等之收取、保管、運用、社區活動策劃與執行及支出等事務。
- 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、管理委員為無薪給榮譽職。

#### 第十條 管理費之繳納

- 一、為充裕共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議決之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，暫訂以下列收費標準收取：
  - (一)管理維護費:依房屋戶別每月管理費為新台幣\_\_\_\_\_元。
  - (二)倉儲式機械汽車停車空間每月每位新台幣2000元整。
- 三、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。
- 四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之五計算。

#### 第十一條 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，帳戶印鑑為會章乙枚、主任委員私章乙枚，會章由監察委員保管。
- 二、管理費用途如下：
  - (一)委任管理服務公司、聘請管理維護人員之費用。
  - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護、汰換費用或使用償金。
  - (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)基地及共用部分等其他之經常性管理費用。

(八)管理委員會動支非固定支出金額之權限:每月壹拾萬元以內:需經管理委員會會議半數以上並三人以上同意決議核可通過。壹拾萬元至伍拾萬元:管理委員會全部委員核可通過。伍拾萬元以上:需經區分所有權人會議通過。

#### 第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

#### 第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

#### 第十四條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭

公信。

#### 第十五條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

#### 第十六條 違反義務之處置規定

- 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)住戶違反本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)住戶違反本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

管機關依本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)住戶違反本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)住戶違反本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)住戶違反本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、住戶有下列各款之情事，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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本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、前項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。

#### 第十七條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行【TWIN LINE】社區管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應確實分類，以利環保與清潔衛生。
- 七、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 八、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻氣味之物料。
- 九、本社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

#### 第十八條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不得在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本社區販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住

戶室內時，住戶不得拒絕。

十九、依「公寓大廈管理條例」第八條修正案規定：公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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以保護幼童及老人安全。唯其防墜網設施需依照管理委員會規定之形式製作，且須向管理委員會提出申請始得安裝。

### 第十九條 裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向管理委員會或管理負責人查詢閱覽）後始准施工。
- 二、考量安全載重，裝修戶之室內隔間部分需採輕隔間方式施作，住戶必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。
- 三、裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 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，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金或即期保證票每戶新台幣貳拾萬元整。未繳交施工保證金或即期保證票者，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、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並配戴於胸前以資

識別。

(三)搬運材料及工具使用昇降機，不得超重或超長，並維護出入層之門廳地坪。

(四)材料工具進出本社區，須經管理員之查驗後放行。

(五)建材及砂石不得堆積於公共使用部分（砂石應裝袋）。

(六)裝潢施工期，每日收取施工清潔費新台幣貳佰元整，裝潢逾 90 天起每天壹仟元整，施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣壹仟元整，從保證金扣除。

(七)施工時如因不慎損及供排水管線，或電力設備以及其它公共設施、設備，裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

(八)於施工期間如有損壞公共設施、設備，經管理員通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

(九)施工人員在本社區施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(十)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，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，違者罰款新台幣壹萬元整並自行清除。

(十一)每日施工時間，週一至週五上午八時至十二時、下午一時半至五時，例假日不得施工，以維住戶之安寧。

六、施工安全：承包商應自行負責其所屬有關工作人員之安全。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

七、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數

較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、施工期間因施工需要，需經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應即負責修復並負損害賠償責任。

九、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。

(二)雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

十、本社區於成立管理委員會前，有關前開施工保證金及各項規定由驛訊建設股份有限公司或其指定之管理負責人代為執行。

## 第二十條 其它事項

一、社區相關辦法、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管理辦法及使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。

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及其他各項規定。

四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。



## 附件七 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)  
立約定書人：  
受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方購買【TWIN LINE】編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房地壹戶及第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號車位，因現金不足以支付房屋總價款，特委託賣方以此房屋產權代辦貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條:本約買方委託賣方全權向金融機構申請貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，作為買方購買賣方房地應繳付期款之部分價款。

第二條:買方應於賣方通知期限內如期辦妥貸款申請及對保手續，並預立帳戶、取款憑條及簽立撥款委託書予貸款之金融機構與賣方各乙份;並同意於貸款核准後由賣方向貸款金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶，於對保同時簽立貸款同額之銀行本票予賣方擔保，俟賣方領取該款項後再將本票退還買方。

第三條:買方同意將前開房屋及土地持分共同設定抵押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，並依金融機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。

第四條:本委託辦理貸款及抵押權設定事宜，如需買方及買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方通知之時間出面辦理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則視為買方不辦理貸款，於賣方通知七日內一次繳納預定貸款金額，逾期賣方同意依本房地買賣預定契約書第九條處理。

第五條:買方除同意按金融機構之規定及賣方通知辦妥一切手續，並應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外;並於賣方通知日起五日內繳清，且於交屋時按實際單據多退少補。

第六條:貸款條件包含貸款期間、利率及違約金等，悉依承貸金融機構辦理中長期貸款之規定，利率依金融機構計算。

第七條:房地之產權名義人，如為未成年或正在服義務兵役，或無固定職業者，不能貸款;貸款金額壹仟萬以上者，應檢附稅捐機關核發予買方之納稅證明及年度扣繳憑單。

第八條:本委託書簽立後，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二三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貸款予賣方，否則即視為買方不辦理貸款，於賣方通知七日內一次繳納預定貸款金額，逾期賣方同意依本房地買賣預定契約書第五'條處理。

委託人（買方）：

身分證統一編號：

戶籍地址：

受託人（賣方）：

負責人：

統一編號：

公司地址：

電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件八 自洽貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)

立約定書人：

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方購買【TWIN LINE】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及第\_\_\_\_\_層編號\_\_\_\_\_號車位，買方欲自行向金融機構辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約定書依據買賣雙方訂定之「房屋土地買賣預定契約書」第五條約定辦理。

第二條：一、本自洽貸款金額預定為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，買方自洽金融機構申辦貸款之一切手續，並於貸款核准後由賣方向銀行領取，作為買方購買賣方房屋應繳付之部分價款。買方並應於對保同時，開立與自洽貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票交付賣方，俟賣方領取金融機構貸款後，本票無息退還買方，如買方違反本約時，賣方得行使本票債權。

二、買方申請銀行貸款核准辦理對保同時，應向該銀行書面切結同意於抵押權設定完成日即逕為撥款予賣方。若貸款銀行無法撥款予賣方者，買方應將載明貸款金額、取款密碼並已蓋章之取款條交予賣方保管，賣方取得核撥之貸款時將存摺返還買方。

第三條：買方應確實按照「房屋土地預定買賣契約書」第五條約定期限內完成全部貸款手續。

第四條：依「房屋土地預定買賣契約書」第五條買方貸款應負擔之相關費用，買方應於賣方通知之時間預付賣方，於登記完成依實際支出多退少補，抵押權設定之手續由賣方指定之地政士統籌辦理。

第五條：買方自洽貸款除應辦妥貸款對保等一切手續，並應照「房屋土地買賣預定契約書」第五條約定期限內辦妥下列事項、證件交予賣方：

一、買方及自洽貸款之金融機構應依本約定書第二條所有情況，預先蓋妥向地政機關辦理抵押權設定登記書表之用印，供賣方將產權移轉與抵押權設定同時向地政機關辦理登記。

二、買方應簽立撥款委託書交付自行接洽貸款之金融機構辦理之。

第六條：買方未履行本約定書各條款之約定時，賣方得依「房屋土地預定買賣契約書」第五條之約定處理。

第七條：買賣雙方之聯絡地址若有遷移變更時應即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第八條：如因本約定書而發生訴訟時，三方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本約定書正本壹式二份，由買賣雙方各執壹份為憑。

委託人（買方）：

身分證統一編號：

戶籍地址：

受託人（賣方）：

負責人：

統一編號：

公司地址：

電話：

中華民國                      年                      月                      日

附件九 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0161號			
起造人姓名	驛訊建設股份有限公司 負責人：黃詩閔			住址	10851台北市萬華區和平西路三段382巷6號5樓		
設計人姓名	劉佳鑫			事務所名稱	劉佳鑫建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上9層地下2層 共11層25戶		
建築地點	地址	中山區力行里遼寧街105巷34號 共3筆 詳見附表					
	地號	中山區長安段一小段0080-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	152.25m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1831.72m <sup>2</sup>				其他	333.0m <sup>2</sup>
發照日期	111年05月13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35個月內竣工		
工程造價	\$ 24,203,125 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	197.9	3.3	(倉儲停車空間)(消防泵浦室)共14筆(詳見附表)				
總計:						1831.72	m <sup>2</sup>
<p>注意：注意事項(起造人名單、地址、地號在背面)。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p> <p>中華民國 111 年 5 月 13 日</p>							

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0161號



建築地點：中山區力行里遼寧街105巷34號

中山區力行里遼寧街105巷38號

中山區力行里遼寧街105巷36號

地號：中山區長安段一小段0080-0000號

中山區長安段一小段0082-0000號

中山區長安段一小段0081-0000號

建築物概要：地下001層、面積：197.9m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：  
：(倉儲停車空間)(消防泵浦室)

地上001層、面積：148.86m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組(管理空間)(停車空間)(店舖)

地上003層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

地上005層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

地上007層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

地上009層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

突出物002層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：  
：(樓梯間)

地下002層、面積：247.27m<sup>2</sup>、高度：6.6M、用途：  
：(停車空間)(防空避難室)(發電機室)(台電配電室)(電信機房)

地上002層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

地上004層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

地上006層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

地上008層、面積：145.34m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：  
：H2集合住宅，第二組

突出物001層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：  
：(樓梯間)(消防蓄水池)

突出物003層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：  
：(樓梯間)(水箱)(電梯機房)

雜項工作物：排水溝：長度1.85m、高度0.55m、面積1.02m<sup>2</sup>

圍牆：長度42.41m、高度2.0m

挖方：、高度11.9m、面積269.07m<sup>2</sup>

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07月09日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《08》月《05》日(法令適用日期：110年8月5日)。
2. 建築地點：中山區力行里。
3. 實設空地《180.75》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：《邱輝煌結構技師事務所》，技師：《邱輝煌》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《大山技術工程有限公司》，技師：《塗明寬》地質技師。
7. 防空避難室兼《停車空間》臨時使用。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《371.75》平方公尺(含有產權371.75平方公尺，無產權部分0平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《遼寧街105巷34、36、38號》由劉佳鑫建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案部分作廢：原建照執照：45.營.0041號。
12. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(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。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
16. 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，於申領執照前，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。



## 注意事項：

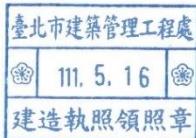
- 17.昇降機《1》部。
- 18.昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
- 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 24.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止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衛工處審查核可文件。
- 25.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 26.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 27.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審核可。
- 28.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管理規約。
- 29.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 30.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
- 31.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 32.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 33.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為292.23立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 35.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 36.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 37.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年4月22日北市都建字第1106030326號函核准重建計畫其獎勵容積為284.715平方公尺該容積獎勵額度為38%在案；實際使用獎勵容積為284.715平方公尺該容積獎勵額度為38%，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。
- 38.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯訊建設股份有限公司負責人:黃詩閔應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣1,173,326元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 39.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯訊建設股份有限公司負責人:黃詩閔應於申報一樓樓版勘驗前取得候選合格級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣1,173,326元，於領得使用執照二年內取得合格級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 40.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯訊建設股份有限公司負責人:黃詩閔應於申報一樓樓版勘驗前取得候選合格級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣1,173,326元，於領得使用執照二年內取得合格級智慧建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 41.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯訊建設股份有限公司負責人:黃詩閔應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣2,346,651元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 42.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 43.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 44.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 45.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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0161號

注意事項：

- 46.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 47.(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。
- 48.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 49.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)
- 50.本業樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 51.依臺北市府建築管理工程處發文文號110-6167-A125 加註說明：  
一、本案規劃之動線因固定設施未達淨寬4公尺部分，經申設單位表示於竣工查驗前將遷移完成，以滿足道路淨寬4公尺，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- 52.「旨案以客貨用升降機替代機車升降機，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。」應於公寓大廈草約及產權移轉時契約交待。





臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

111建字第0161號

第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年07月09日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、自行變更項目：

- (一) 工程造價變更：原核准24,203,125元，變更為23,310,399元(減892,726元)
- (二) 建築面積變更：原核准152.25m<sup>2</sup>，變更為151.76m<sup>2</sup>(減0.49m<sup>2</sup>)
- (三) 建蔽率變更：原核准45.72%，變更為45.57%(減0.15%)
- (四) 容積率變更：原核准310.49%，變更為310.46%(減0.03%)
- (五) 總容積樓地板面積變更：原核准1033.94m<sup>2</sup>，變更為1033.82m<sup>2</sup>(減0.12m<sup>2</sup>)
  - 1、一層容積樓地板面積：原核准76.44m<sup>2</sup>，變更為68.20m<sup>2</sup>(減8.24m<sup>2</sup>)
  - 2、二至六層容積樓地板面積：原核准116.61m<sup>2</sup>，變更為119.78m<sup>2</sup>(增3.17m<sup>2</sup>)
  - 3、七至九層容積樓地板面積：原核准116.61m<sup>2</sup>，變更為115.85m<sup>2</sup>(減0.76m<sup>2</sup>)
- (六) 總樓地板面積變更：原核准1831.72m<sup>2</sup>，變更為1788.97m<sup>2</sup>(減42.75m<sup>2</sup>)
  - 1、地下一層樓地板面積變更：原核准197.90m<sup>2</sup>，變更為154.65m<sup>2</sup>(減43.25m<sup>2</sup>)
  - 2、地下二層樓地板面積變更：原核准247.27m<sup>2</sup>，變更為235.89m<sup>2</sup>(減11.38m<sup>2</sup>)
  - 3、一層樓地板面積變更：原核准148.86m<sup>2</sup>，變更為146.93m<sup>2</sup>(減1.93m<sup>2</sup>)
  - 4、二至六層樓地板面積變更：原核准145.34m<sup>2</sup>，變更為148.54m<sup>2</sup>(增3.2m<sup>2</sup>)
  - 5、七至九層樓地板面積變更：原核准145.34m<sup>2</sup>，變更為144.61m<sup>2</sup>(減0.73m<sup>2</sup>)
- (七) 二至九層平面圖修正：外牆位置調整、分戶牆位置調整
- (八) 各向立面圖修正：外牆及開口配合平面修正
- (九) 各向剖面圖修正：配合平面修正
- (十) 結構變更：
  - 1、開挖深度變更：原核准11.90M，變更為9.3M(減2.6M)
  - 2、各層結構平面圖變更
- (十一) 主要設備變更
  - 1、汽車機械停車設備變更
  - 2、機車昇降機取消
- (十二) 總戶數變更：原核准25戶，變更為29戶(增4戶)
- (十三) 停車數量變更：原核准汽車11輛，變更為15輛(增4輛)
- (十四) 雜項工作物變更
  - 1、圍牆變更：原核准長19.67M高2M，變更為23.40M高2M
  - 2、排水溝變更：原核准25.13M，變更為33.89M
  - 3、挖方變更：原核准269.07，變更為252.30m<sup>2</sup>(減16.77)
- (十五) 綠化設施變更：一層平面綠化範圍變更、屋突一層綠化範圍變更

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

111建字第0161號

第1次變更

變更概要

變更理由：

- (十六) 綠建築檢討報告書變更：配置平面、立面及門窗修正
- (十七) 分戶牆變更：七至九層分戶牆變更
- (十八) 工程進度：未尚開工（工程進度：0%）
- (十九) 其餘同原核准

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《08》月《16》日（法令適用日期：110年08月05日）。
2. 建築地點：中山區力行里。
3. 實設空地《181.24》平方公尺。
4. 結構專業技師：《邱輝煌結構技師事務所》，技師：《邱輝煌》結構技師
5. 昇降機《1》部。
6. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為132.72平方公尺，屋頂平臺綠化面積為66.91平方公尺。
7. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估合格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。
8. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積66.91平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
9. 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。
10. 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。
11. 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」。
12. 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」。



111. 11. 08

## 第2次變更



## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年07月09日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

## 一、自行變更項目：

- (一) 工程造價變更：原核准23,310,399元，變更為25,333,070元(增2,022,671元)
- (二) 建築面積變更：原核准151.76m<sup>2</sup>，變更為163.82m<sup>2</sup>(增12.06m<sup>2</sup>)
- (三) 建蔽率變更：原核准45.57%，變更為49.20%(增3.63%)
- (四) 總容積樓地板面積變更：原核准1033.82m<sup>2</sup>，變更為1033.17m<sup>2</sup>(減0.65m<sup>2</sup>)
  - 1、一層容積樓地板面積：原核准76.44m<sup>2</sup>，變更為49.90m<sup>2</sup>(減26.54m<sup>2</sup>)
  - 2、二至六層容積樓地板面積：原核准116.61m<sup>2</sup>，變更為121.99m<sup>2</sup>(增5.38m<sup>2</sup>)
  - 3、七層容積樓地板面積：原核准116.61m<sup>2</sup>，變更為123.59m<sup>2</sup>(增6.98m<sup>2</sup>)
  - 3、八層容積樓地板面積：原核准116.61m<sup>2</sup>，變更為120.84m<sup>2</sup>(增4.23m<sup>2</sup>)
  - 3、九層容積樓地板面積：原核准116.61m<sup>2</sup>，變更為115.38m<sup>2</sup>(減1.23m<sup>2</sup>)
- (五) 總樓地板面積變更：原核准1831.72m<sup>2</sup>，變更為1933.07m<sup>2</sup>(增101.35m<sup>2</sup>)
  - 1、地下一層樓地板面積變更：原核准197.90m<sup>2</sup>，變更為261.23m<sup>2</sup>(增63.33m<sup>2</sup>)
  - 2、地下二層樓地板面積變更：原核准247.27m<sup>2</sup>，變更為261.23m<sup>2</sup>(增13.96m<sup>2</sup>)
  - 3、一層樓地板面積變更：原核准148.86m<sup>2</sup>，變更為145.21m<sup>2</sup>(減3.65m<sup>2</sup>)
  - 4、二至六層樓地板面積變更：原核准145.34m<sup>2</sup>，變更為149.57m<sup>2</sup>(增4.23m<sup>2</sup>)
  - 5、七層樓地板面積變更：原核准145.34m<sup>2</sup>，變更為151.17m<sup>2</sup>(增5.83m<sup>2</sup>)
  - 5、八層樓地板面積變更：原核准145.34m<sup>2</sup>，變更為148.42m<sup>2</sup>(增3.08m<sup>2</sup>)
  - 5、九層樓地板面積變更：原核准145.34m<sup>2</sup>，變更為142.96m<sup>2</sup>(減2.38m<sup>2</sup>)
- (六) 二至九層平面圖修正：外牆位置調整、分戶牆位置調整
- (七) 各向立面圖修正：外牆及開口配合平面修正
- (八) 各向剖面圖修正：配合平面修正
- (九) 結構變更：
  - 1、開挖深度變更：原核准9.3M，變更為9.55M(增0.25M)
  - 2、各層結構平面圖變更
- (十) 主要設備變更
  - 1、汽車機械停車設備變更
- (十一) 建築物高度原為32.7M，變更為32.94M(增0.24M)
- (十二) 雜項工作物變更：
  - 1、排水溝長度原為33.89m，變更為17.33m(減16.56m)
  - 2、圍牆長度原為23.4m，變更為38.77m(增15.37m)
  - 3、挖方面積原為252.3m<sup>2</sup>，變更為261.23m<sup>2</sup>(增8.93m<sup>2</sup>)，挖方深度原為9.3m，變更為9.55m

## 第2次變更

## 變更概要

## 變更理由：

(增0.25m)

(十三) 總戶數變更：原核准29戶，變更為34戶(增5戶)

(十四) 綠化設施變更：一層平面綠化範圍變更、屋突一層綠化範圍變更

(十五) 綠建築檢討報告書變更：配置平面、立面及門窗修正

(十六) 工程進度：已申報開工(工程進度：5%)

(十七) 其餘同原核准

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《05》月《24》日(法令適用日期：110年08月06日)。
2. 建築地點：中山區力行里。
3. 實設空地《169.18》平方公尺。
4. 結構專業技師：《邱輝煌結構技師事務所》，技師：《邱輝煌》結構技師。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
6. 昇降機《1》部。
7. 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120.83平方公尺，屋頂平臺綠化面積為60.63平方公尺。
8. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估鋼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。
9. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討論設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積60.63平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
10. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣1,173,326元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
11. 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。
12. 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。
13. 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」。
14. 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」。
15. 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04月12日北市都建字第1126015117號函核准重建計畫，其獎勵容積為284.715平方公尺、容積獎勵額度為38.00%在案；實際使用獎勵容積為284.715平方公尺，容積獎勵額度為38.00%。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。
16. 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板勘驗前取得候選鋼級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣2,346,651元，並於領得使用執照2年內取得鋼級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。



## 附件十 不動產開發信託證明書影本

### 信託聲明書

共同聲明人聯訊建設股份有限公司、吳■■■、謝■■■、吳■■■、吳■■■、李■■■、林■■■  
■■■(以下稱委託人)與上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人),為就委託人因開發興建房屋〔座落地區:台北市中山區長安段一小段80、81、82地號土地(實際開發土地地號以建造執照登載為準)],將本開發案土地、銀行融資款項及預收款項等交付信託事宜,各方簽訂不動產信託契約書,擇要聲明如次:

- 一、本建案之起造人為僑馥建築經理股份有限公司,連絡方式:(02) 2627-1926;本建案由僑馥建築經理股份有限公司提供協助續建。
- 二、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理,並不得轉為自有財產。
- 三、「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(承購戶)就買賣契約之任何請求,應由賣方(委託人)負最終履約責任。
- 四、為保障買方(承購戶)權益及配合受託人建置查詢網頁,買方(承購戶)同意賣方(委託人)得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意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。
- 五、買方(承購戶)所繳預收款項,除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方(委託人)至遲應於收訖該筆預收款項之次一受託人營業日交付信託,但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方(委託人),並非存在於受託人與買方(承購戶),買方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產,不受本「不動產開發信託」之保障,就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方(承購戶)與賣方(委託人)自行協商。買方(承購戶)應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳預收款項交付信託之明細,以確認其所繳預收款項是否已確實交付信託,查詢網址為<http://www.scsb.com.tw>,查詢途徑為:上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方(委託人)或受託人處理。
- 六、賣方(委託人)與受託人所訂本「不動產開發信託」之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 七、賣方(委託人)無法依買賣契約約定完工或交屋時,買方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響,買方(承購戶)就其未受償部分,應依買賣契約之約定向賣方(委託人)請求。
- 八、為確保買方(承購戶)權益,買方(承購戶)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(委託人)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(承購戶)所繳預收款項及預售屋交易之資訊,與買方(承購戶)得悉之實際資訊不符者。
- 九、於發生賣方(委託人)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或有其他事由而無法續建本開發案,致客觀上無法依其與買方(承購戶)

所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時：

(1)除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權(即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權)應歸屬於買方(承購戶)，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依賣方(委託人)已提供之資訊通知買方(承購戶)，並由受通知之買方(承購戶)於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方(承購戶)身分及計算個別買方(承購戶)應受移轉之受益權比例。

(2)受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於買方(承購戶)。

十、「不動產開發信託」之受益人為賣方(委託人)而非買方(承購戶)，受託人係為賣方(委託人)而非買方(承購戶)管理信託財產。

十一、

受託人資料如下：

- (1) 銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
- (2) 信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
- (3) 聯絡電話：(02) 2356-8111 分機 215
- (4) 聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

十二、其他事宜，悉依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

聯訊建設股份有限公司  
統一編號：5  
代表人：

委託人：李

委託人：林

委託人：吳

委託人：謝

委託人：吳

委託人：吳

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

電話：36306

代表人：李慶言

受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

信託部 協理 謝淑惠

中華民國 112 年 7 月 6 日

## 附件十一 個人資料之蒐集、處理及利用告知事項暨同意書

上海商業銀行、德孚建設股份有限公司、驛訊建設股份有限公司及甲桂林廣告股份有限公司(以下合稱蒐集公司)為確保買方個人資料的隱私與權益保障，特依個人資料保護法(以下簡稱個資法)規定，在買方提供個人資料前，依法告知下列事項：

### 一、蒐集之目的：

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等，應依個人資料保護法規辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

### 二、蒐集之個人資料類別：

依前開特定目的，蒐集、處理、利用之個人資料，包括但不限於識別類、特徵類、社會情況、財務細節、商業資訊或其他等類別，例如姓名、行動電話、住家、辦公室電話號碼、E-mail、地址、身分證統一編號、性別、出生年月日或其他得以直接或間接識別您買方個人之資料。

**【註：上海商業銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】**

### 三、利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：特定目的之存續期間依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料保存所定之保存年限(以期限最長者為準)。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：蒐集公司。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法規定，買方就本人之個人資料得行使下列權利：

- (一)查詢或閱覽。
- (二)請求製給複製本。
- (三)請求補充或更正。
- (四)請求停止蒐集、處理及利用。
- (五)請求刪除。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

蒐集公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，買方可選擇不予提供個人資料或提供不完全，蒐集公司可能無法進行必要處理作業，致無法提供相關服務。

立同意書人(以下簡稱買方)經蒐集公司告知前揭所列事項，已充分瞭解蒐集公司蒐集、處理及利用買方資料之目的及用途等，並同意蒐集公司於上開告知事項範圍內，得蒐集、處理及利用買方之個人資料。

**【買方簽章：\_\_\_\_\_】**

## 目的外使用同意書

買方同意/不同意蒐集公司基於行銷、業務推廣之目的，於台灣地區利用買方之個人資料，以聯絡、寄送蒐集公司之相關商品、活動及優惠訊息、行銷分析與調查資料。

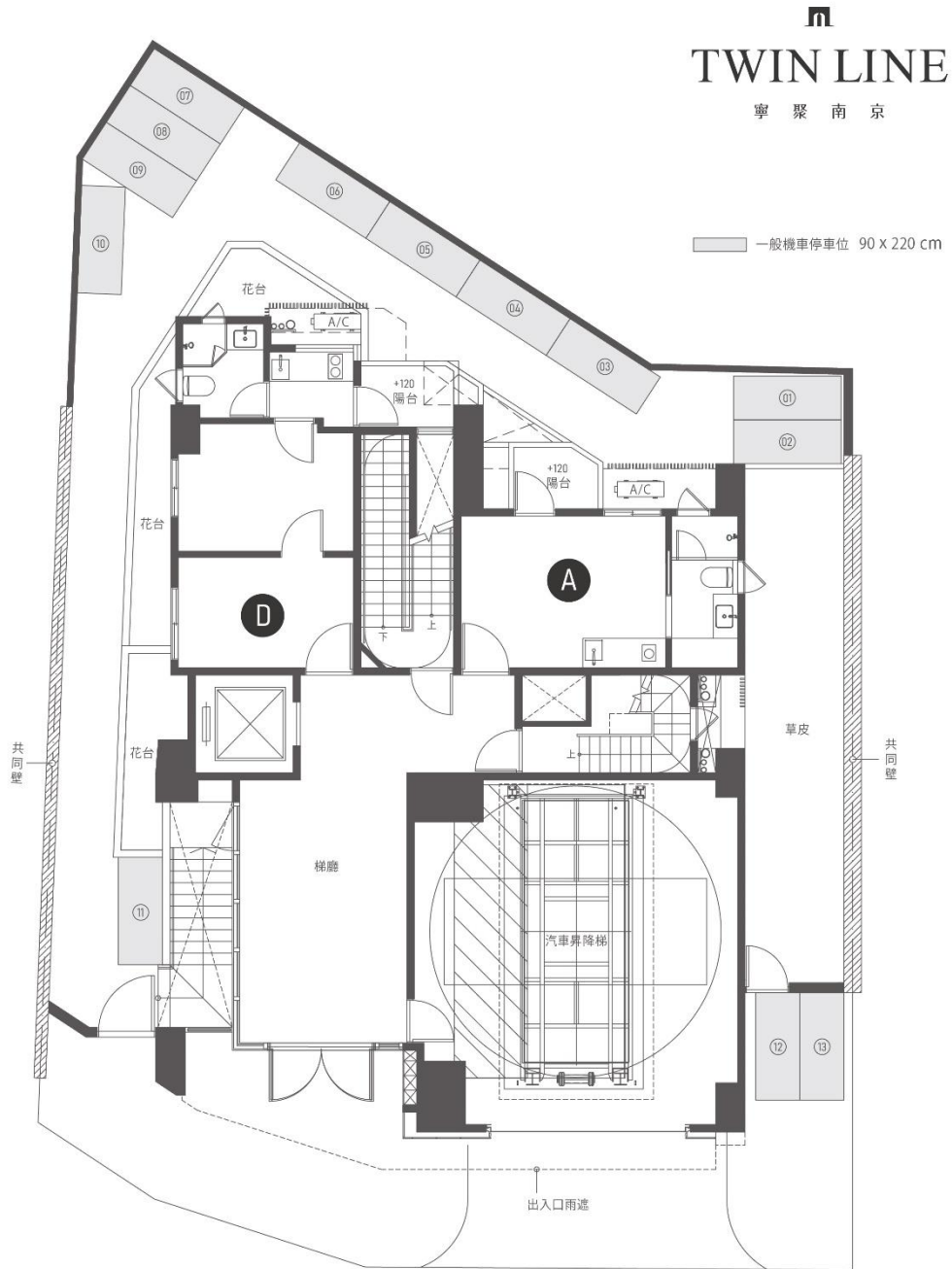
買方同意/不同意蒐集公司關係企業基於行銷、業務推廣之目的，於台灣地區利用買方之個人資料，以聯絡、寄送貴蒐集公司關係企業之相關商品、活動及優惠訊息、行銷分析與調查資料。

註：上述二項，買方可以選擇不同意提供上開個人資料做為本蒐集公司及本蒐集公司關係企業行銷、業務推廣目的之用，惟買方可能無法最即時獲取本蒐集公司之相關商品、活動及優惠訊息等相關資訊及服務。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 附件十二 買方身分證正反面影本

# 附圖一 房屋平面圖 (二層平面圖)

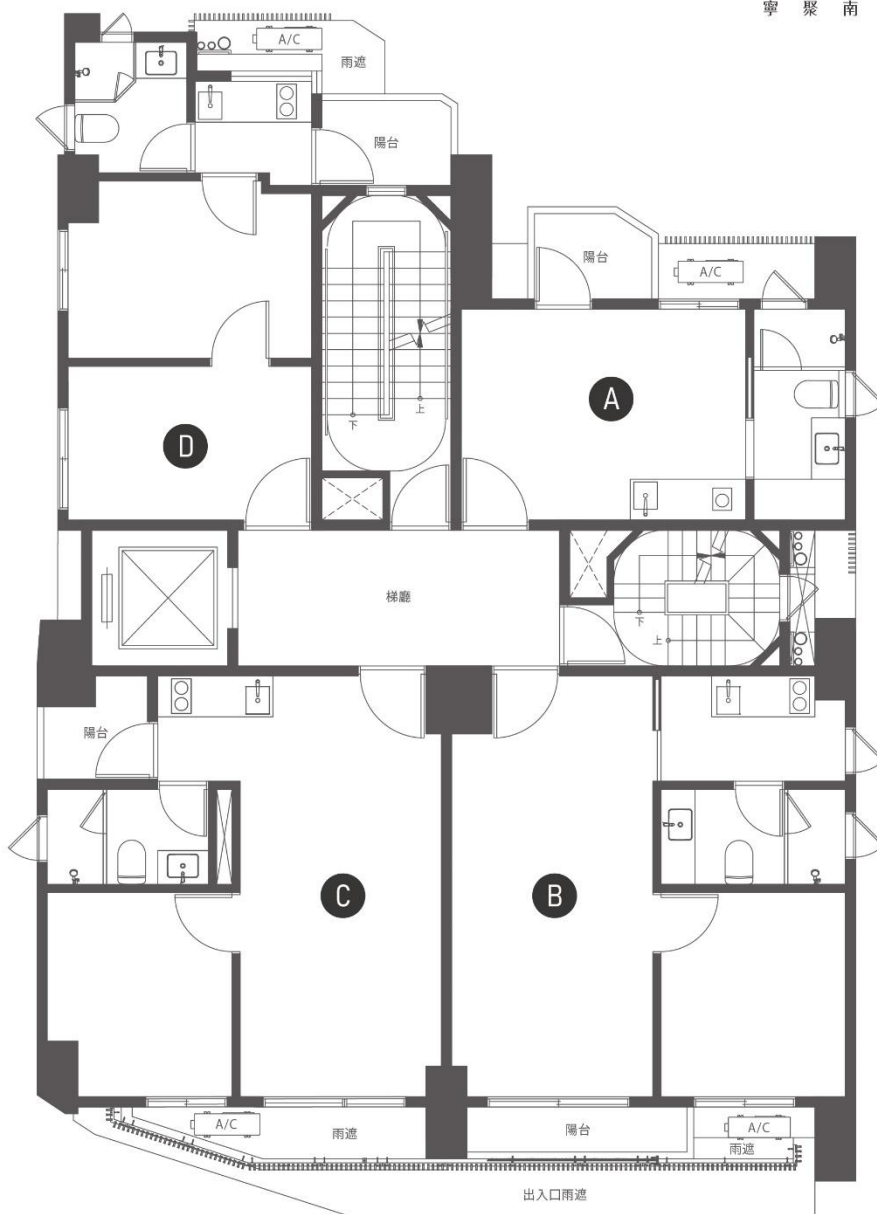


一層平面圖

A/C 空調主機擺放位置示意。  
 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(二層平面圖)

**TWIN LINE**  
寧聚南京

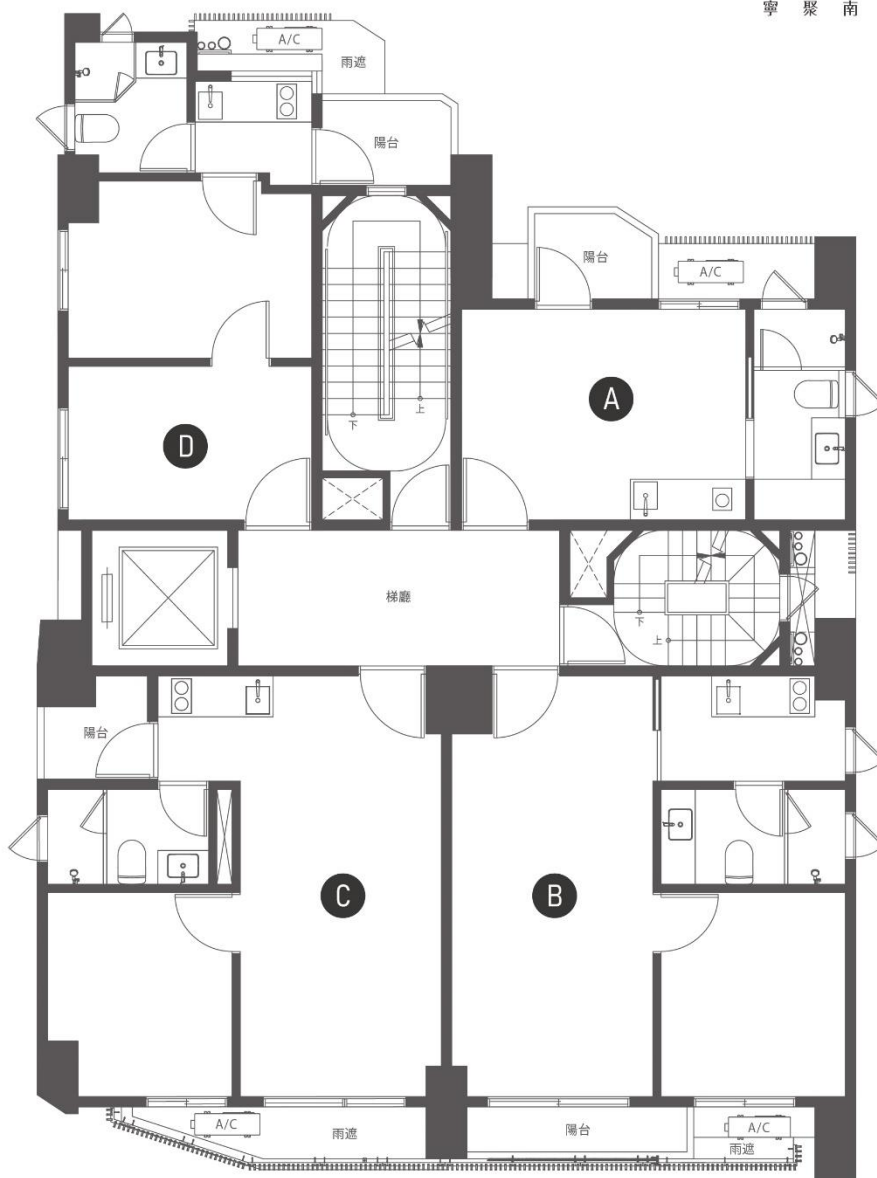


二層平面圖

[A/C] 空調主機擺放位置示意。  
實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(三~六層平面圖)

**TWIN LINE**  
寧聚南京

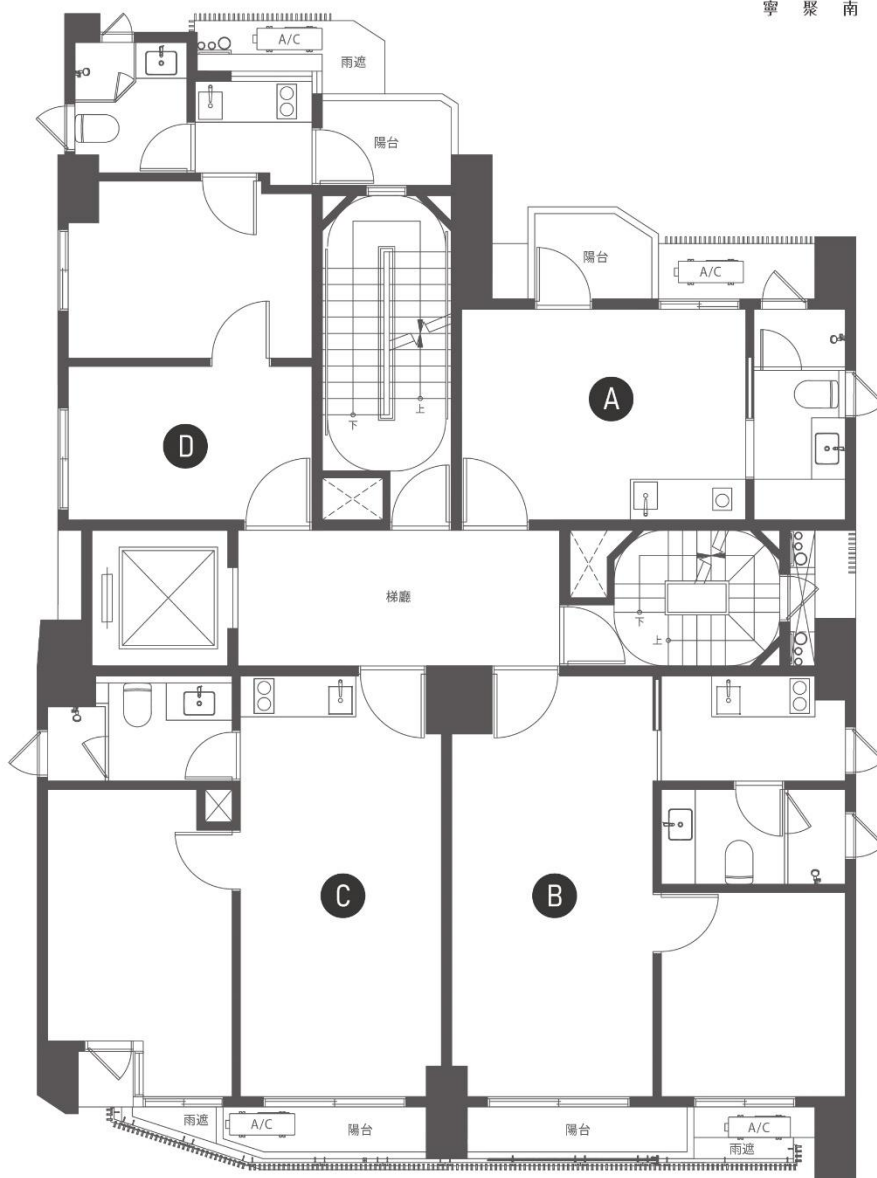


三至六層平面圖

[A/C] 空調主機擺放位置示意。  
實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(七層平面圖)

**TWIN LINE**  
寧聚南京

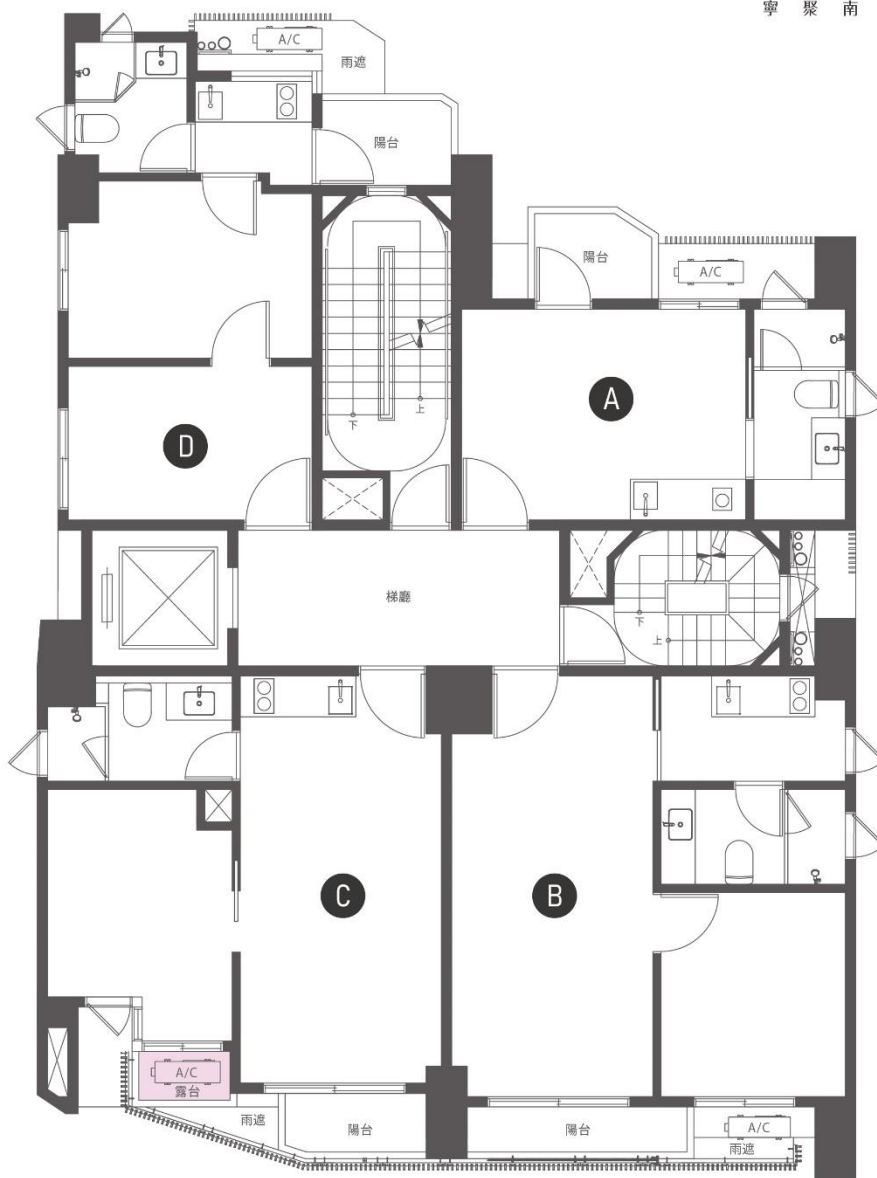


七層平面圖

[A/C] 空調主機擺放位置示意。  
實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(八層平面圖)

**TWIN LINE**  
寧聚南京

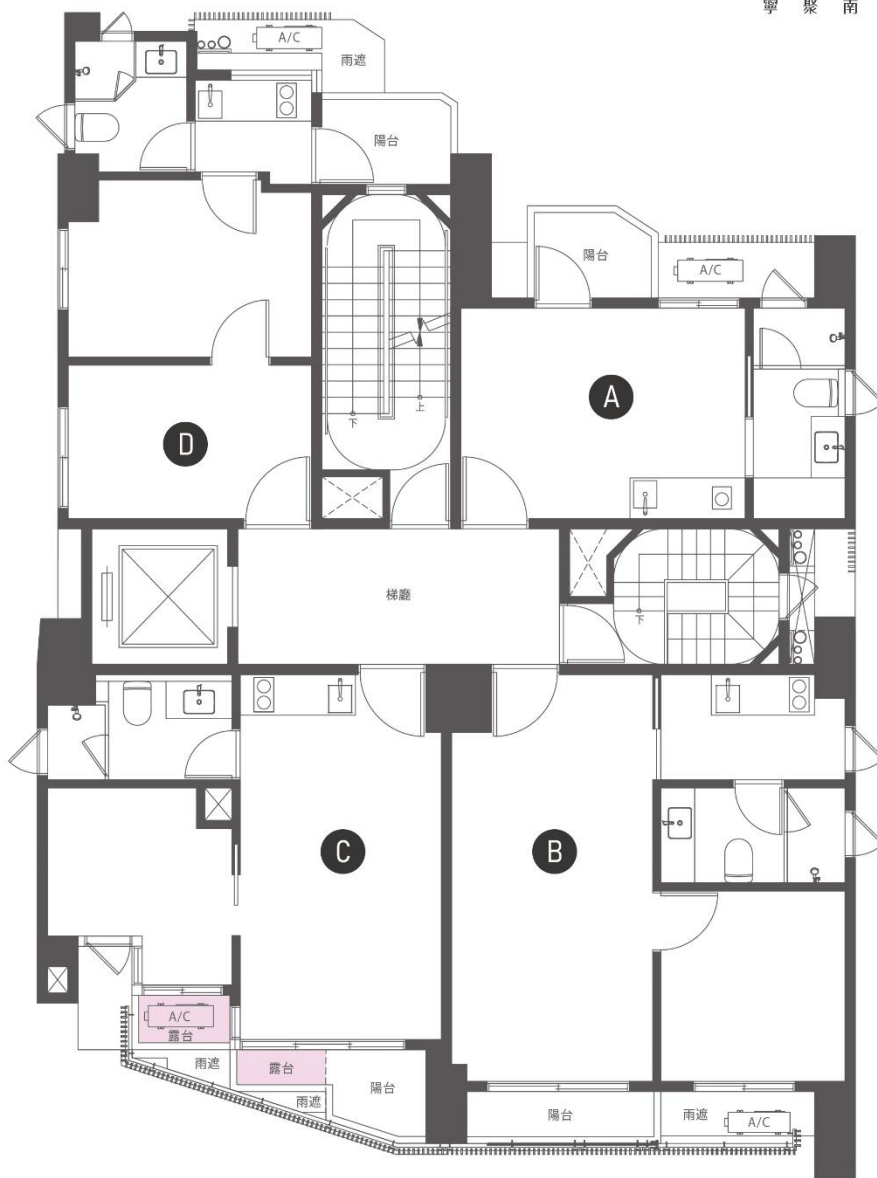


八層平面圖

C戶約定專用露台。  
 A/C 空調主機擺放位置示意。  
 實際以核准之使用執照圖面及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(九層平面圖)

**TWIN LINE**  
寧聚南京

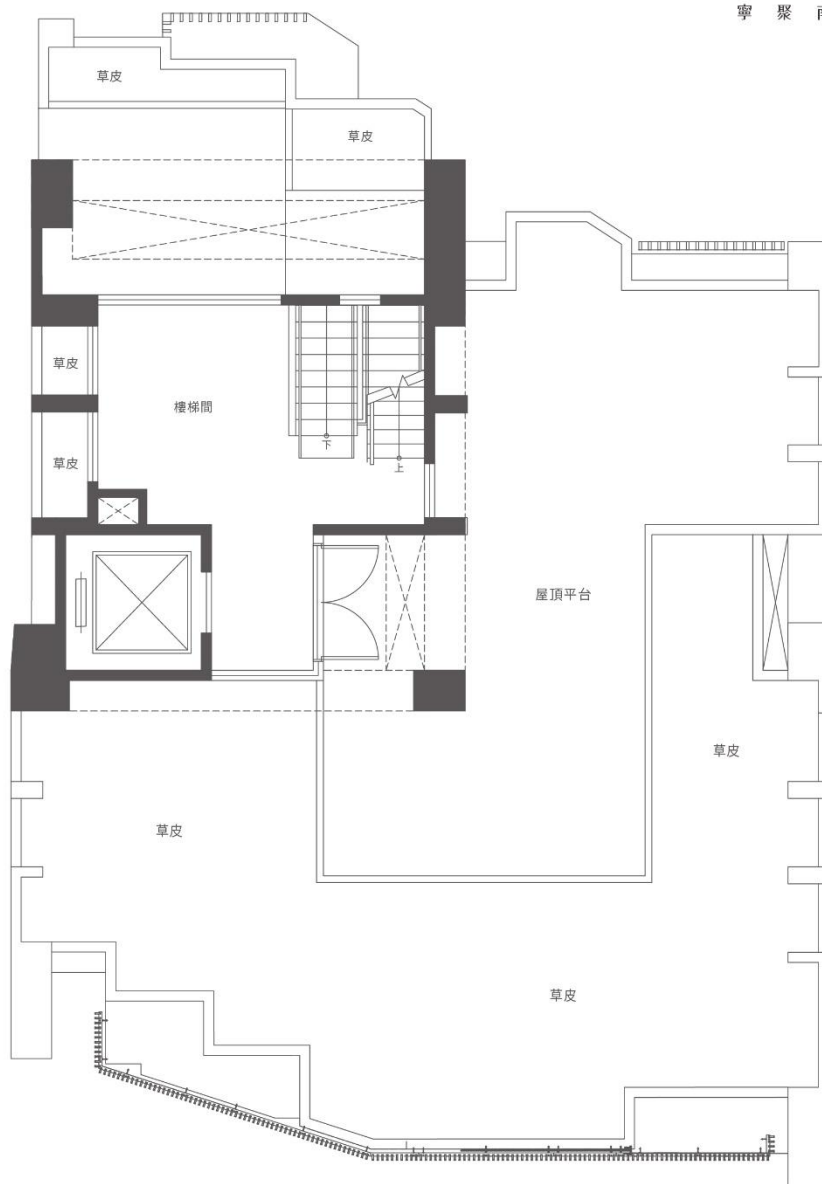


九層平面圖

C戶約定專用露台。  
 A/C 空調主機擺放位置示意。  
 實際以核准之使用執照圖面及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(屋突一層)

**TWIN LINE**  
寧聚南京

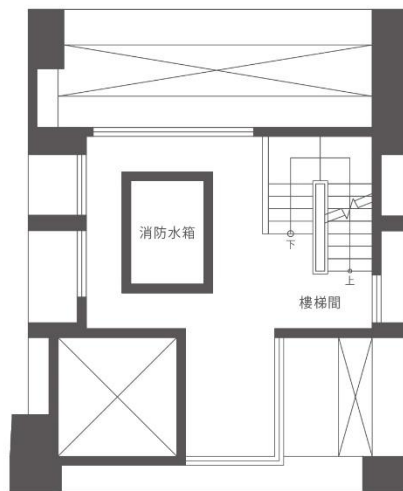


屋突一層平面圖

實際以核准之使用執照圖面及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(屋突二層)

**TWIN LINE**  
寧 聚 南 京

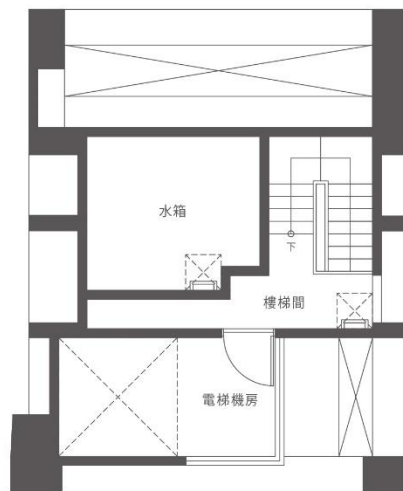


屋突二層平面圖

實際以核准之使用執照圖面及地政機關登記為準。

# 附圖一 房屋平面圖(屋突三層)

**TWIN LINE**  
寧 聚 南 京

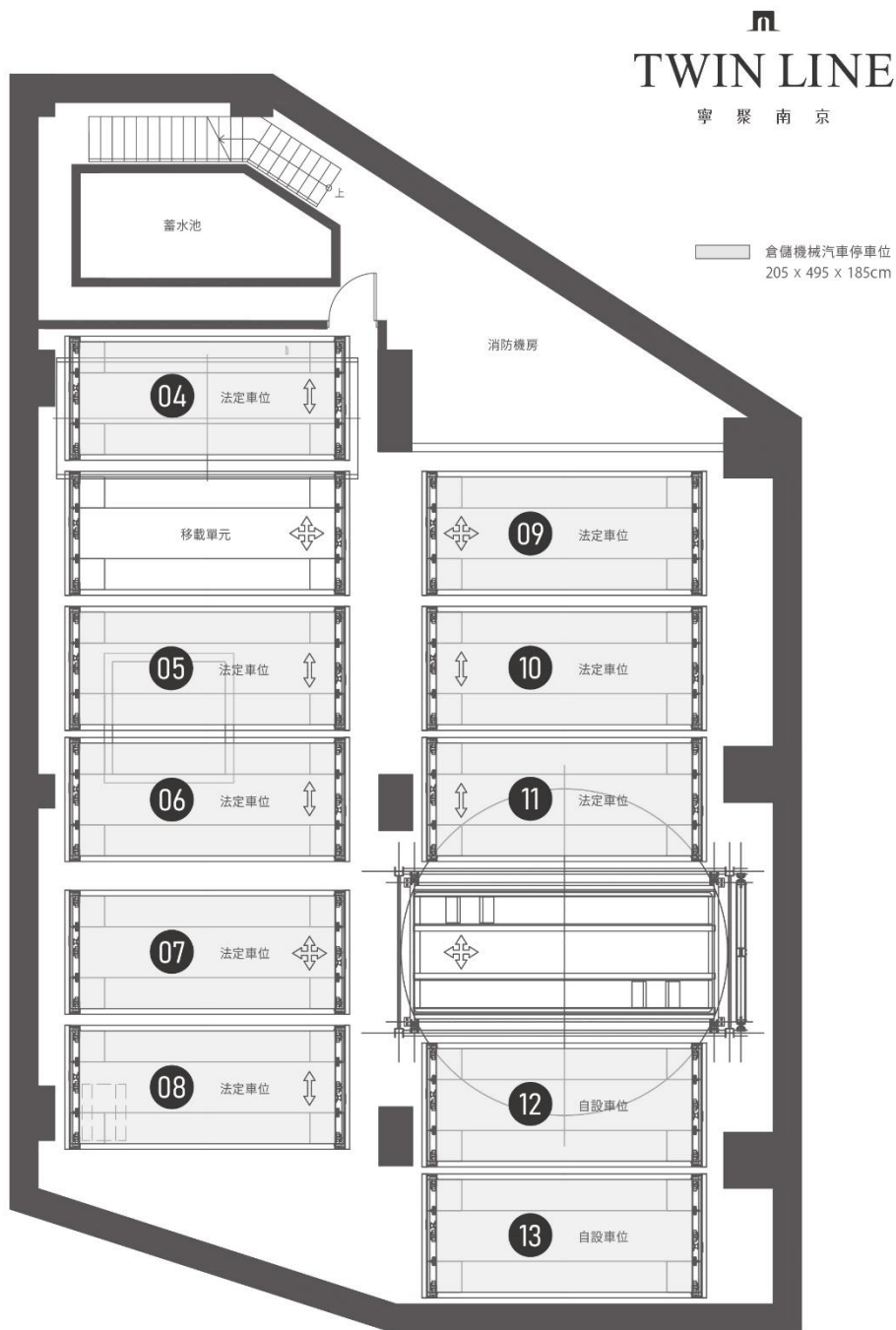


屋突三層平面圖

實際以核准之使用執照圖面及地政機關登記為準。



# 附圖二 汽車停車空間平面圖(地下二層)



地下二層平面圖

實際以核准之使用執照圖面及地政機關登記為準。