

## 房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E-Mail
賣方 (建設公司)	布登有限公司	代銷公司	建案名稱 上東門
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	■ 機械 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
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 <input checked="" type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input checked="" 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:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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。

# 房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：布登有限公司

茲為【上東門】房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

前言：

一、契約審閱權：

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，經買方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期至少5日)，對其內容均已瞭解。

二、除本契約第一條所示之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約內容，或土地、房屋及停車位之位置、景觀、設備……等，所作之其他口頭說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤。

無其他任何口頭說明或承諾事項；

其他任何口頭說明或承諾事項如下：

上述前言事項經買賣雙方確認無誤

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：布登有限公司

## 第一條 賣方對廣告之義務

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

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市大安區金華段三小段 13、14 地號等 2 筆土地，面積共計 240 平方公尺（約 72.60 坪），以下簡稱本基地，使用分區為都市計畫內第參種商業區（原屬第貳種商業區）。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內為台北市政府民國 114 年 4 月 7 日核准 114 建字第 0070 號建造執照，預定興建地上十五層、地下四層之 RC 造住宅大樓。

本契約買賣建物編號為\_\_樓\_\_戶（共計\_\_戶）（以下簡稱本房屋）（建造執照暨核准之該房屋平面圖影本如附件一）。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- （一）買方購買之停車位屬法定停車位為地下第\_\_\_\_\_層倉儲式停車位，依建造執照圖說編號\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位。該停車位無獨立權狀，其車位規格為長520公分，寬205公分，高155公分。另含車道及其他必要空間，面積共計 18.42 平方公尺（約 5.57 坪）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二）。
- （二）前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按可售車位（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，依停車空間占共有部分總面積之比例計算。計算式為：買方購買之停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺占共有部分總面積 1,490.27 平方公尺之比例為\_\_\_\_\_％。
- （三）買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

(一) 買方購買【上東門】\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_，計算方式係以買受專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 2,022.08 平方公尺(611.68 坪)比例計算。如因土地合併、分割或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 停車位不分配土地持分。

#### 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：

陽台面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其雨遮平方公尺(\_\_\_\_\_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、第一、二項所列面積與日後地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條規定互為找補。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分計入面積項目包含不具獨立權狀之停車空間，其餘項目如下：騎樓、無障礙通路、走道、信箱區、管委會空間、宅配室、無障礙電梯、梯廳、無障礙安全梯、安全梯、地下室排氣、發電機排氣、廁所、梯間、屋頂水箱、消防水箱、電梯機房、台電配電場所、儲藏室、防空避難室、蓄水池、電梯機坑、緊急發電機房、機電空間、電信機房、機房、消防機房及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

- 二、 本社區共有部分總面積：1,490.27 平方公尺（450.81 坪）包含共有部分(一)面積(不含停車位面積)：1,066.72 平方公尺(322.68 坪)、共有部分(二)面積：423.55 平方公尺（128.12 坪）。
- 三、 共有部分(一)(不含停車位面積)，該權利範圍係依買受專有部分面積與全區區分所有專有部分總面積 2,022.08 平方公尺（611.68 坪）之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分(一)面積乘以該權利範圍而為計算。共有部分(二)之權利範圍係由 23 個車位按車位數量比例分攤，每個車位權利範圍為 1/23，其面積係以共有部分(二)面積乘以該權利範圍而計算。

### 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、 本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、 依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物(陽台)、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、 前項之土地面積、主建物或本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。

### 第六條 契約總價

本契約房地總價款計新臺幣(下同)\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。包含：

- 一、 土地價款：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
- 二、 房屋價款：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。(含營業稅)
  - (一) 專有部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
    - 1. 主建物部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
    - 2. 附屬建物陽臺部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。  
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

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

三、 車位價款：\_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬元整。(含營業稅)

### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋契約應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由賣方或起造人將本建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本房地買賣預定契約書時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件(九))

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 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〈附件三〉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，並於接獲賣方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：華泰商業銀行新店分行

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

帳號：依繳款通知書帳號為準。

- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

### 第八條 逾期付款之處理方式

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

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

### 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 764.00 平方公尺(231.11 坪)，扣除第四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 423.55 平方公尺(128.12 坪)(含一樓車道部分 47.93 平方公尺)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本大樓預售屋承購戶。



- (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按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，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以本建物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。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於賣方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。上項變更以一次為限。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、室內隔間變更原則以買方所購買戶別樓層下六層底板完成前為限。
- 五、本大樓之共有共用部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，賣方因施工技術或為加強實用美觀而調整規劃設計，包含B4~RF各層之梯廳、1F門廳、管委會使用空間、門廊、1F梯廳空間、屋突層及屋頂平台等，應取得買方同意後依法辦理變更設計及依主管機關核准後之圖說施工。
- 六、買方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝設。

### 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本建物一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

### 第十四條 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。並依使用執照核發當年度之土地公告現值，為土地持分所有權移轉申報之公告現值，如土地所有權轉移申報現值之相關法令規定有所更動時，賣方得依最新頒佈之法令規定辦理之，如因法令變更致產生之額外費用，由雙方協議分擔。
- 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、賣方違反前二項之規定，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，以供作為買方上開付款義務之擔保，買方如未依約定清償全部應付款項者，賣方得依法行使票據權利。
  - (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，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；如逾期二十日以上，經賣方以書面催繳後買方仍未配合辦理，賣方得依民法給付遲延之相關規定處理。如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、個人資料提供：
- (一)買方同意賣方得基於不動產服務(包括款項收取、客戶工程變更、不動產設計變更通知作業、對保及銀行貸款、驗屋作業、產權過戶、交屋作業、區權會召開、管委會成立、社區管理、保固修繕、售後服務)及客戶管理之目的，經由買方、辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構、辦理產權移轉登記、辦理貸款作業及實價登錄申報之地政士、辦理實價登錄申報之代銷公司、辦理室內設計變更、驗屋、交屋及驗收作業之營造或代驗公司、辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司及瓦斯公司、執行社區管理事務之管理委員會或物業管理公司、其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關取得買方之個人資料，其類別包括辨識個人者、政府資料中之辨識者、個人描述、財務交易、約定或契約等。



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。
- 五、買方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，買方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新臺幣參拾萬元整與預繳三個月施工清潔費共 30,000 元予賣方（若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會），方可進場施作。並於工程完成後，經賣方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。買方同意如有違反管理規約不當施作之行為之情形，經書面通知限期改善未果者，得視情節自保證金中扣抵相關損失。

#### **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、買賣雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，為賣方已合法提出公共設施全部給付且完成驗收之日，賣方並應依本契約第十八條第三項規定開始負擔保固責任。第一屆住戶管理委員會於收到賣方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」所規範應



理委員會之日起，負責保固十五年。

(二)外牆磁磚、金屬、石材與公設防水，自完成驗收點交予管理委員會之日起，負責保固二年。

(三)機械設備(包含公設水電設備、發電機、空調、電梯、監控設備、鐵捲門等)自完成驗收點交予管理委員會之日起，負責保固一年。

(四)除上述以外之其他設備及固定建材(如室內裝修)自完成驗收點交予管理委員會之日起，負責保固一年。

四、除外條款：如其損壞係正常耗損，或不可歸責於賣方之事由且賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素(如買方之不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等)致生損毀時，不在此限。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

## 第十九條 貸款約定

### 一、銀行貸款給付

第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_億\_\_\_\_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。

### 二、買方委託賣方申請貸款

如買方同意委託賣方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂如附件(五)「代刻印章及用印委託書」及附件(六)「代辦貸款委託書」，並依該委託書履行各項約定，買方應於房屋產權登記送件前，簽發同貸款額度之本票予賣方，買方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付賣方。賣方於取得貸款金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。

### 三、買方自行辦理貸款

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，同時預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要協助辦理相關手續。買方同意配合賣方將產權移轉登記予買方後翌日，並由承貸金

融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣方，賣方於取得金額後，應即交還原買方簽發之本票予買方。

#### 四、買方不辦理貸款

如買方不辦理貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付予賣方。

#### 五、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

##### (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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。

有下列情事之一，為可歸責於買方：

1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
2. 買方違約拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
3. 拒絕出具全部撥款委託書。
4. 除有違反第十條第二項、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，主動向金融機構表示取消或終止撥付

貸款。

- 六、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。

## 第二十條 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。

## 第二十一條 房地讓與或轉售條件

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

## 第二十二條 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。

## 第二十三條 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。
- 五、 買方其他應負擔項目：
  - (一) 本條所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，依第四項之約定於接獲賣方通知預繳時，應於七日內將此等費用全額預繳。
  - (二) 買方同意由賣方負責向瓦斯公司代為申請瓦斯之內外管線接通事項及代辦手續，裝錶由買方自行洽瓦斯公司處理，並依瓦斯公司表定費用繳納。
- 六、 賣方其他應負擔項目：
  - (一) 本契約房屋之水、電、瓦斯管線裝接工程費用。
  - (二) 通知交屋日起三十日前所發生之水、電費及管理維護費。
  - (三) 賣方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

#### **第二十四條 連帶責任約定**

- 一、 買方如為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出書面同意書予賣方後始得簽約。
- 二、 本契約之權利義務及於買方之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履行本契約。
- 三、 若有前二項情形，買方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與買方視為連帶債務人。

#### **第二十五條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第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。

## 第二十六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

## 第二十七條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條及第十一條「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、賣方違反第二十五條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約房地總價款百分之\_\_\_\_\_（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，賣方得沒收依本契約房地總價款百分之\_\_\_\_\_（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 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 通知及送達

- 一、 買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、 買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，以買方指定其中一人為代表人，均以(姓名：\_\_\_\_\_ )代表。其效力及於買方其餘各人。

### 第三十條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

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

### 第三十一條 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。

### 第三十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 本契約附件

附件一：建造執照核准之該房屋平面圖

附件二：建造執照核准之該層停車空間平面圖

附件三：房地付款明細表

附件四：建材設備說明書

附件五：代刻印章及用印委託書

附件六：代辦貸款委託書

附件七：住戶規約

附件八：建造執照影本

附件九：不動產開發信託證明書

立契約書人：

買方：

姓 名：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：

公司名稱：布登有限公司

代表人：王郁霖

公司統一編號：93766681

公司地址：台北市中正區仁愛路二段98號6樓之2

公司電話：02-2567-2258

中 華 民 國 年 月 日

### 附件(一) 建造執照核准之該房屋平面圖

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

## 附件(二) 建造執照核准之該層停車空間平面圖

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

附件（三）房地付款明細表

付款期別	房屋暨車位價款	土地價款	合計價款
訂金	拾 萬元	拾 萬元	拾 萬元
簽約金	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
開工款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
六樓屋頂板完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
十五樓結構體完成	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
使照取得	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
銀行貸款	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
交屋款	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
總 計	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元

## 附件（四）建材設備說明書

### ■建築結構

- 一、本建物之全部樑柱、樓版結構由凱巨工程顧問有限公司以電腦精確計算，結構採鋼筋混凝土構造(RC 結構)，無論承重、抗壓、耐震、防颱等，耐震度均符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 要求之規範標準，並取得耐震標章。
- 二、本建物除公設外，各戶客廳、臥室及廚房樓地板皆鋪設隔音地墊，以降低樓版震動及噪音。

### ■外觀

#### 一、外牆飾材

依專業建築師所規劃立面外觀，以石材、金屬飾材、玻璃及磁磚等材料，配合燈光設計整體摩登造型。

#### 二、屋頂平台

規劃屋頂花園休憩區，結合景觀水池及屋突整體現代化設計。

### ■門廳、梯廳

- 一、一樓接待門廳採天然石材搭配拋光石英磚、木作、金屬、環保塗料(綠建築標章)等建材作整體精心規劃設計，平頂採防火藝術造型天花板、搭配典雅燈光設計。並設置物業管理中心、大樓中央監控系統、對講及消防設備、住戶專用信箱。
- 二、地下室梯廳與二樓(含)以上梯廳，採用天然石材或合成石材、拋光石英磚、木作、金屬、環保塗料(綠建築標章)等建材整體設計，平頂採造型天花板搭配部分自動感應照明設備。

### ■公共樓梯間及屋頂

- 一、公共樓梯間出入口裝設甲種防火門、地坪鋪設止滑石英磚搭配扶手，平頂及牆面刷水泥漆或乳膠漆。
- 二、頂樓規劃空中花園休憩區。

### ■電梯設備

- 一、採用台灣三菱 15 人份(105m/min)之微電腦自動控制電梯 1 部。
- 二、車廂
  - (一)設置感應式讀卡機連結樓層管制系統及奈米光觸媒殺菌設備。
  - (二)設置自動控制廂門延遲開關、按錯取消及自動感應防夾功能。
  - (三)車廂高度特別加高設計，遇地震、故障時，自動停靠最近樓層裝置。
  - (四)車廂內地坪採地磚，牆面搭配其面材整體設計。

(五)設置自動開關照明燈、通風扇。

(六)設置彩色 CCTV 監視系統、緊急求救對講警鈴及對講機，連接管理員室監視。

### 三、附加功能

(一)連線至管理員室之電梯狀態監視盤，方便管理人員於緊急狀況時明確受困樓層。

(二)停電時自動切換至緊急電源。

## ■一樓(含)以上室內建材

### 一、門窗

(一)各戶玄關門：採防火時效一小時之鑄鋁鋼木門，並附電子鎖。

(二)2F~9F A、B 戶、10F A 戶、11F~15F A 戶各戶前陽台門：採用日本 YKKAP 氣密隔音鋁門窗搭配 6+6 膠合玻璃並附紗窗。

(三)2F~9F A、B 戶、2F~9F C 戶、10F B 戶、11F~15F A 戶各戶後陽台門：採用日本 YKKAP 通風鋁門並附紗門。

(四)室內門：採用實心木門，並搭配實木門框及水平門鎖。

(五)浴室門：採用實心木門加百葉及水平門鎖，搭配石材門檻。

(六)鋁窗：採用日本 YKKAP 品牌氣密隔音鋁門窗搭配 6+6 膠合玻璃並附紗窗。

### 二、客、餐廳及臥室

(一)地坪：客廳、餐廳、臥室、廚房及走道加設隔音地墊，面鋪海島型木地板或超耐磨木地板。

(二)牆面：採輕質隔間牆，刷環保塗料(綠建築標章)。

(三)平頂：2F~9F 室內空間客廳、餐廳、臥室、廚房及走道採用平頂天花面刷水泥漆或乳膠漆；10F 以上室內空間面刷水泥漆或乳膠漆；11F 以上消防灑水採明管。

### 三、衛浴空間

(一)面盆：採 Villeroy&Boch、TOTO 之檯面盆，搭配 Villeroy&Boch、TOTO 進口品牌之冷熱龍頭組，並附浴櫃。

(二)馬桶：

採 Villeroy&Boch、TOTO 進口品牌之全自動免治馬桶。

### (三)淋浴間與龍頭：

1. 2F~9F A、B、C 戶、10F A、B 戶：主浴淋浴間採用強化玻璃淋浴隔間，搭配五金，淋浴龍頭採用 Villeroy&Boch、TOTO、Dornbracht、GROHE 進口品牌之花灑塔及溫控冷熱龍頭，搭配升降桿；次浴淋浴間採用強化玻璃淋浴隔間，搭配五金，淋浴龍頭採用 Villeroy&Boch、TOTO、Dornbracht、GROHE 進口品牌之溫控冷熱淋浴滑桿組。
2. 11F~15F A 戶：主浴淋浴間採用強化玻璃淋浴隔間，搭配五金，淋浴龍頭採用 Villeroy&Boch、TOTO、Dornbracht、GROHE 進口品牌之花灑塔及溫控冷熱龍頭，搭配升降桿及浴缸；次浴淋浴間採用強化玻璃淋浴隔間，搭配五金，淋浴龍頭採用 Villeroy&Boch、TOTO、Dornbracht、GROHE 進口品牌之溫控冷熱淋浴滑桿組。

(四)配件：附鏡櫃或明鏡、置物架及毛巾架。

(五)其他：各浴廁設置 TOTO、KOHLER、MITSUBISHI、DAIKIN、PANASONIC 進口品牌之多功能暖風機。

(六)衛浴設備依照各戶合約圖面配置。

### 四、廚房設備

(一)廚具：採用德國 LEICHT 進口品牌廚具，搭配大型瓷板或賽麗石或美國杜邦人造石檯面、不鏽鋼水槽及單槍冷熱龍頭。

(二)家電：2F~9F A、B、C 戶、10F B 戶採用 BOSCH 之雙口瓦斯爐(或雙口 IH 電磁爐)、BOSCH 之進口洗碗機、林內 RINNAI 品牌之排油煙機、NEXWATER 櫥下淨水設備；10F A 戶、11F~15F A 戶採用 BOSCH 之雙口瓦斯爐(或雙口 IH 電磁爐)、BOSCH 之進口洗碗機、林內 RINNAI 品牌之排油煙機、NEXWATER 櫥下淨水設備、林內 RINNAI 品牌之炊飯器收納櫃、BOSCH 之微波烤箱。

(三)上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃。

### 五、陽台

(一)地坪：鋪設地磚。

(二)平頂：鋁企口天花板或刷綠建材晴雨漆並裝置照明燈具。

(三)熱水器：採用國產熱水器。

(四)附件：洗衣機專用龍頭、插座及排水孔，預留洗滌槽給排水口。

## ■空調設備

### 一、公共部份

(一)一樓門廳、走道及公設空間：設置變頻冷暖空調。

(二)地下室通風系統設置定時啟停裝置，設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機，並納入電腦監視，警示訊號連接監控主機。

### 二、室內部份

(一)各戶預留空調室外機位置：2F~9F A、B戶預留於該戶當層工作陽台外，2F~9F C戶、10F A、B戶預留於該戶當層陽台內，11F~15F A戶預留於當層工作陽台內，方便日後用戶自行設置。

(二)設置TOTO、KOHLER、MITSUBISHI、DAIKIN、PANASONIC品牌之全熱交換節能系統，並預留穿樑套管。

## ■門禁安全管理系統與設備

### 一、外牆、庭園及地下室四周監視警示報警系統

(一)管理員室設置對講機與訪客對講。設置CCTV監視系統與管理員室連線，採用數位錄影，其位置如下：

- (1.)社區入口大門
- (2.)一樓門廳及公設空間
- (3.)各層梯廳
- (4.)電梯車廂
- (5.)機械車位升降設備入口處
- (6.)屋頂平台出入口

(二)緊急對講系統：屋頂平台設置緊急對講系統與管理員室連線。

(三)管理員室設有保全防盜主機，顯示各戶警報系統。

### 二、入口門廳門禁管制

(一)社區入口大門設置感應式讀卡機。

(二)公共設施空間及機械車位升降設備入口處，均設置感應式讀卡機，與管理員室電腦連線。

- 三、各戶大門均設有電視對講系統：室內裝設彩色電視對講機(結合保全主機)，玄關裝設攝影門口機，搭配社區大門入口之監視系統。
- 四、各戶廚房均設有瓦斯偵測系統：各戶廚房裝設瓦斯偵測器，遇異常狀況立即通知管理員室。
- 五、各戶室內裝設獨立保全對講主機，各戶自行設定安全或警戒狀態，二十四小時與管理員室連線；各戶玄關門、工作陽台門設隱藏式磁簧感應器，將各戶之防盜、瓦斯警報、緊急求救等連線至管理員室集中監視管理。

## ■停車空間

### 一、規格

- (一)一樓機械車位升降設備入口設置快速捲門，入口車道地坪採用地磚。
- (二)車輛升降停等空間配合整體公設設計。
- (三)升降車板可承重達 3 噸，附設電動車充電座，計費系統結合升降設備入口感應鎖計算每次充電電費，並可透過專用 APP 遠端呼叫住戶車輛。

### 二、設備

- (一)一樓升降設備入口設置交通燈號管制、反射鏡及防水閘門，車道周邊柱角設置反光防撞條。
- (二)車輛升降停等空間擇定點裝設緊急求救押扣，住戶可利用緊急押扣對管理員室發出求救訊號，並於監控設備上顯示求救區域。
- (三)停等空間內設排風機、新鮮空氣引進系統設備及一氧化碳偵測系統，自動定時開關。

## ■電器設備

- 一、供電方式：採單相三線式 220V/110V 供電，各戶及公共用電設獨立電錶。
- 二、管線材質：所有管線採南亞或大洋廠牌正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新、麗華廠牌之正字標記產品。
- 三、開關插座：各戶室內採用 Panasonic、Toshiba 大型開關面板，黑暗螢光顯示功能，所有插座均為接地式三孔插座。
- 四、開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、台安、台芝品牌。
- 五、廚房設冰箱、排油煙機、烤箱等插座。
- 六、工作陽台設洗衣機、烘衣機雙聯插座乙只，設置強制排氣熱水器插座乙只，並預留儲熱型熱水器電源設置。

七、各戶室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈皆作手電筒使用。

八、本大樓備有緊急發電機設備，停電時供應法令規定必要公共用電及各戶四個緊急插座（主臥、客廳、廚房、宅內箱），發電機組採全新進口符合歐盟環保引擎。

### ■緊急發電設備

地下室設置全新自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電，連結全棟必要之公共照明、電梯、給水泵浦、汙排水泵浦、消防設備、防盜保全系統及各戶緊急插座用電。當火警發生時，自動切換限定供應消防救災設備。

### ■通訊設備

一、電話、電視設備

（一）社區屋頂統一數位天線，預留有線電視播映系統管路。

（二）各戶於客廳、餐廳及各臥室均預留設置電話、電視出線口一處。

（三）各戶裝設室內弱電箱整合電話、電視及網路系統。

二、網路設備

本社區設置數位有線電視寬頻光纖線路或中華電信光纖到府（FTTH）至各戶弱電整合箱，方便日後住戶自行申請裝置相關設備及網路專線。於客廳、各臥室皆預留網路插座。

### ■給排水設備

一、供水方式：採間接供水，除總錶外，各戶設獨立水錶；水壓不足之樓層於屋突水錶區設立變頻恆壓馬達。

二、淨水系統：屋頂水箱前端設置活水系統。

三、管線：各戶冷熱給水管均採用不鏽鋼加保溫被覆材質，污水管、雨水管及空調排水管採用南亞或大洋廠牌正字標記低噪音 PVC 厚管。

四、浴室通風採獨立式排氣系統當層排氣。

### ■消防安全設備

一、所有消防設備均依照政府消防法規設置施工，經消防單位檢查合格。

二、消防栓火警系統：各層設有消防栓箱及火警綜合控制盤。

三、安全標示系統：出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。

四、滅火器：各層皆依消防法規規定，於適當位置設置 ABC 乾粉滅火器。

- 五、地下室：設置滅火設備及設置全新自動發電機組，符合消防法規規定。
- 六、自動火警警報系統：各層依消防法規規定設置火警感知器，管理中心設置火警授信總機，隨時監控各樓層之安全狀況，緊急疏散住戶人員。
- 七、緊急廣播系統：各樓層設置緊急廣播喇叭，連接至管理中心之廣播主機，火警或異常時，由管理中心作必要之廣播，緊急疏散住戶人員。
- 八、管理中心設置火警授信總機、緊急廣播主機、監控系統主機等設備。
- 九、十一樓以上（含11F）各戶室內設置自動灑水設備與感知灑水頭。

### ■瓦斯設備

統一向瓦斯公司申請、規劃設計、裝設。

- 一、各戶設瓦斯安全偵測及內外管路設置。
- 二、瓦斯幹管設置自動遮斷閥及地震感知器。

### ■垃圾處理

於地下一樓設置垃圾放置區，包含一般垃圾、廚餘收集設備及資源垃圾回收設備、冷藏處理設施，設置洗手槽及預留給、排水。

### ■屋頂

- 一、屋頂層配置景觀植栽，地坪採用聚脲、彈性水泥或其他高性能防水材料，施作防水處理再鋪設隔熱材及地磚，更達防水、隔熱效果。
- 二、屋突層設置放電式避雷針設備、洗窗機。

### ■特別約定事項

- 一、房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準。
- 二、買方認知若石材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象，且上開石材等天然材料之花色或紋路裂孔及磁磚之色澤等之完工現狀若與賣方銷售現場展示樣品或提供買方參考之建材色澤或紋路裂孔等有部分差異者，係正常現象。

## 附件（五）

### 代刻印章及用印委託書

委託人：（以下簡稱買方）

立委託書人

受託人：布登有限公司（以下簡稱賣方）

立同意書人\_\_\_\_\_訂購座落於台北市大安區金華段三小段13、14地號等2筆土地上賣方所興建之【上東門】編號\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶(含地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位，共計\_\_\_\_\_位)之房地產權登記，立書人同意委託事項如下：

一、本委託書依據買賣雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第十九條第二項之規定訂定之。

二、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。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

（一）本契約房屋土地產權持分移轉登記、撤銷及貸款抵押權設定登記之申請或變更，不動產成交案件實際資訊申報登錄及更正、代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶並領取貸款之用。

（二）稅捐申報、撤銷。

（三）水、電、瓦斯、電信之申請或變更。

四、賣方不得將授權印章使用於本委託書以外之任何用途，否則賣方應負法律上詐欺及損害賠償責任。

五、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並切結不得向台北市政府之都市發展局、工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第三條使用時之異議，且賣方不受買方上述片面作為之拘束。

六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第三條各項用途之印章使用，雙方並切結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，及本社區所有買受人產權之登記與領取。

七、本委託書授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑特立此書存查。

立委託書人

買 方：

姓 名：

身 分 證 字 號：

賣 方：

姓 名：布登有限公司

代 表 人：王郁霖

統 一 編 號：93766681

中 華 民 國 年 月 日

附件（六）

代辦貸款委託書

委託人：（以下簡稱買方）  
立委託書人  
受託人：布登有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購座落於台北市大安區金華段三小段 13、14 地號等 2 筆土地上賣方所興建之【上東門】編號 樓 戶（含地下第 層編號第 號汽車停車位，共計 位）。特委託賣方全權辦理貸款事宜，此項貸款委託辦理，倘若有差額產生時，則依房地預定買賣契約書第十九條辦理，雙方並同意議定下列有關委託及規定事項：

- 一、本項貸款金額係為房地價金之一部分，依據民法第三百六十七條規定，買方有交付價金予賣方之義務。買方同意委託賣方全權代辦所購房地產權提供設定抵押權貸款等一切手續，並授權賣方代領取金融機構所核撥之全部貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以便繳付房地價金。
- 二、買方如有意自行指定金融機構承作貸款者，買方須於賣方指定之期限內以書面通知賣方，逾期則由賣方統籌指定貸款之金融機構。
- 三、買方同意按照賣方通知之時間、地點備齊所需之證件，由賣方指定之地政士辦理有關貸款之一切手續，買方應親自會同辦理對保並交付有關證件及貸款等額本票、貸款支付切結書、撥款委託書或貸款金額之存摺、取款憑條等，買方應配合賣方通知之日起七日內辦妥。
- 四、買方除有違反本契約第十條第二項、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不得向銀行及有關單位提出異議之請求或撤銷或中止委託貸款，片面終止金融機構撥款予賣方。
- 五、本件貸款買方以所訂購房地之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定予貸款機構，並依貸款機構之一切規定覓定保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 六、辦理貸款手續如需買方協同辦理對保或應交付有關證件或貸款金額之存摺、取款憑條、貸款撥款委託書時，買方應無條件辦理，不得拖延。
- 七、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費、地政規費及作業費用等一切費用，均由買方負擔，買方依本契約第二十三條

第四項之約定應於賣方通知後如期一次預繳予賣方。

八、倘因買方個人不具備借款條件或除有違反本契約第十條第二項、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逕行通知貸款金融機構終止貸款(或撥款)或無金融機構承作貸款者或其他可歸責於買方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，買方應於接到賣方通知日起三十日內以現金壹次付清本委託書之貸款金額或不足之差額(含取得其他金融機構之貸款)及依本條規定應付之利息及手續費等予賣方，不得拖延。

九、本委託書自簽訂日起生效。

立委託書人

買 方：

姓 名：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

賣 方：

姓 名：布登有限公司

代 表 人：王郁霖

公司統一編號：93766681

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（七）

### 住戶規約

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

#### 第一章 使用區分及管理

##### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

##### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違

反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

- 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得另有變更本建物構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

### 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並無其他共用設施設置。
- 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，不得任意變更改用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。
- 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、凡政府列管之八大行業、餐飲業(無油煙輕食業除外)、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。
- 七、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。

#### 第四之一條 法定空地與防空避難空間管理辦法

- 一、本大樓一樓法定空地、地下一樓防空避難空間基於實用、管理維護及安全考量，由管理委員會權責運用及管理維護。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

#### 二、召集人之產生方式

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

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

#### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人

之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第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、屋頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(三)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

前項委員名額，合計3名，並得置候補委員1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、監察委員、財務委員之資格、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、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次。

(四)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、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、財務委員、監察委員選任時應予公告，解任時，亦同。

##### 二、管理委員之任期，為期一年。

### 三、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、監察委員、財務委員之權限

- 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、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、管理委員之報酬為無給職。
- 九、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、監察委員、財務委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時

移交新管理負責人或新管理委員會。

#### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

### 第四章 財務管理

#### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣捌拾貳萬玖仟陸佰參拾捌元整(依實際存入專戶之數額為準)外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

- 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 200 元整，汽車停車位以每位每月新台幣 1500 元整。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

- 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，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

臺幣貳萬元以上(含)，經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

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

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、管理維護基金為全體區分所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各區分所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

#### 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。

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第廿一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

### 第五章 住戶共同遵守協定事項

#### 第廿二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

#### 第廿二條之一 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，住戶應本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

#### 第廿三條 投保火災保險之責任

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

並應就其差額負補償責任。

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

#### 第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 七、本公寓大廈之起造人應於主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

### 第六章 爭議事件及違反義務之處理

#### 第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事時，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臺北地方法院為第一審法院。

#### 第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，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、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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。



附件(八) 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0070號			
起造人姓名	布登有限公司			住址	10063臺北市中正區仁愛路2段98號6樓之2		
設計人姓名	方薇			事務所名稱	術刻建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第參種商業區使用)(原屬第二種商業區)			幢戶層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層30戶		
建築地點	地址	大安區永康里信義路二段130號 共2筆 詳見附表					
	地號	大安區金華段三小段0013-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	24.14m <sup>2</sup>	建築面積	164.44m <sup>2</sup>	基地	騎樓	38.01m <sup>2</sup>
	其他	3056.81m <sup>2</sup>			面積	其他	201.99m <sup>2</sup>
發照日期	114年04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61個月內竣工		
工程價	\$ 51,879,441 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
樓下001層	191.0	3.35	樓層使用組別, 58.56m <sup>2</sup> , 106.53m <sup>2</sup> , 25.91m <sup>2</sup> 共23筆(詳見附表)				
總計:							3080.95 m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照 				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年四月七日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第183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

114建字第0070號

建築地點：大安區永康里信義路二段130號

大安區永康里信義路二段128號

地號：大安區金華段三小段0013-0000號

大安區金華段三小段0014-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：191.0m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：樓層使用組別，58.56m<sup>2</sup>、106.53m<sup>2</sup>、25.91m<sup>2</sup>

A棟地下002層、面積：191.0m<sup>2</sup>、高度：2.7M、用途：樓層使用組別，55.59m<sup>2</sup>、111.55m<sup>2</sup>、23.86m<sup>2</sup>

A棟地下003層、面積：191.0m<sup>2</sup>、高度：4.85M、用途：(停車空間)，162.93m<sup>2</sup>(機房)，28.07m<sup>2</sup>

A棟地下004層、面積：191.0m<sup>2</sup>、高度：5.4M、用途：(停車空間)，162.93m<sup>2</sup>(機房)，28.07m<sup>2</sup>

A棟騎樓、面積：24.14m<sup>2</sup>、高度：4.0M、用途：騎樓，24.14m<sup>2</sup>

A棟地上001層、面積：140.3m<sup>2</sup>、高度：4.0M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳、管委會空間)，117.05m<sup>2</sup>(停車空間)，47.39m<sup>2</sup>

A棟地上002層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上003層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上004層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上005層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上006層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上007層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上008層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上009層、面積：158.35m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，158.35m<sup>2</sup>

A棟地上010層、面積：148.53m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，148.53m<sup>2</sup>

A棟地上011層、面積：140.55m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，140.55m<sup>2</sup>

A棟地上012層、面積：140.55m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，140.55m<sup>2</sup>

A棟地上013層、面積：140.55m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，140.55m<sup>2</sup>

A棟地上014層、面積：140.55m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，140.55m<sup>2</sup>

A棟地上015層、面積：100.01m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，100.01m<sup>2</sup>

A棟突出物001層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(樓梯間)，24.99m<sup>2</sup>

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

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

雜項工作物：圍牆：長度17.6m、高度2.0m

挖方3926.03立方公尺：

水溝：長度40.8m、高度0.25m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

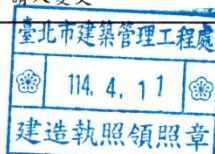
1. 首次掛號日期：《113》年《11》月《05》日（法令適用日期：113年11月05日）。
2. 建築地點：大安區永康里。
3. 實設空地《75.56》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智》機電工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（高度）液化潛能區，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：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 已領得拆除執照：113拆字第0070號拆除執照。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消

## 注意事項：

14. 防設備簽證之竣工圖說。
14. 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。
15. 昇降機《1》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 111.31 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 55.74 平方公尺。
24. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，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。
25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（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）應檢具相關資料併竣工查核。
26. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。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。
27. 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。
28. 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。
29. 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」。
30. 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」。
31. 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。
32. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
33. 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。
34. 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 605.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 67.34 公尺，尚無影響飛航安全。
35. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
36. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
37. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交代及列入公寓大廈規約。
38. 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。
39. 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蔭人行道防滑係數達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。
40. 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。
41. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
42. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 164.44 平方公尺）與建照核定工程期限（76 月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
43. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。

## 注意事項：

- 44.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。
- 45.停車空間繳納代金《22》部機車停車位，代金新台幣《9206753》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 46.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113年04月11日北市都建字第1136014529號函核准重建計畫，其獎勵容積為423.36平方公尺、容積獎勵額度為28%在案；實際使用獎勵容積為423.36平方公尺，容積獎勵額度為28%。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。
- 47.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經台北次土木技師公會113年11月27日北土技字第1132004961號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 48.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。
- 49.第《15》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《100.01》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 50.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。
- 51.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。
- 52.（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。
- 53.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。
- 54.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）。
- 55.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 56.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。
- 57.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 58.本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依臺北市建築師公會建造執照發文號：113A1-326辦理：  
建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽、等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 59.捷運影響評估依臺北市府捷運工程局114年2月7日北市捷土字第1143001474號函辦理：  
一、有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。  
二、基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。  
三、於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。  
四、基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。  
五、本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
- 60.危老重建計畫依臺北市府都市發展局113年4月11日北市都建字第1136014529號函辦理：  
（一）本案應繳納履約耐震設計標章及耐震標章保證金費用為新台幣74,118,236元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得耐震設計標章。  
（二）本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣22,235,471元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。  
（三）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。  
（四）本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。



## 附件（九）履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)

二、建商應配合說明：

- 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
  - (一) 建案之起造人：原始起造人為布登有限公司，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。  
建物、土地受託機構：  
華泰商業銀行，聯絡人黃世雲(電話：(02)27525252 分機 7196)。  
本建案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制。  
聯絡人陳殷俐 (電話：(02)8978-6262 分機 300)。  
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
  - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
  - (四) 買方所繳價金(含訂金)，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託

之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 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機構：

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。

(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，應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如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，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

#### 四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，新店分行，帳號：\_\_\_\_\_

(※請填寫虛擬帳號)

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_ (簽名)

## 五、信託證明書

# 信 託 證 明 書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於布登有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2603-000012772，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委 託 人：布登有限公司

建 案 名 稱：上東門

建 案 基 地：台北市大安區金華段三小段 13、14 地號

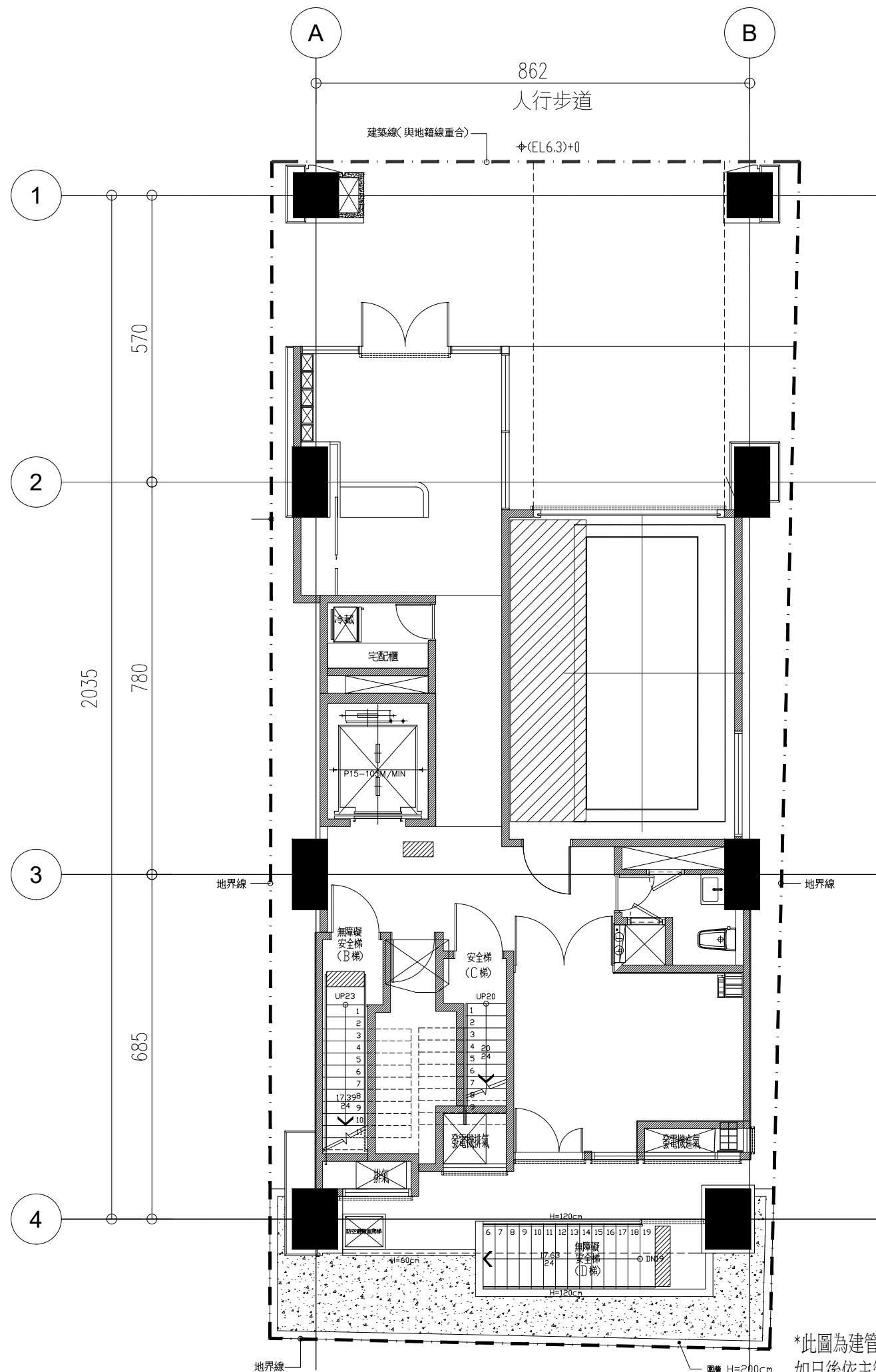
建 照 號 碼：114 建字第 0070 號

信託契約號碼：F113026A1683

證明人：華泰商業銀行信託部



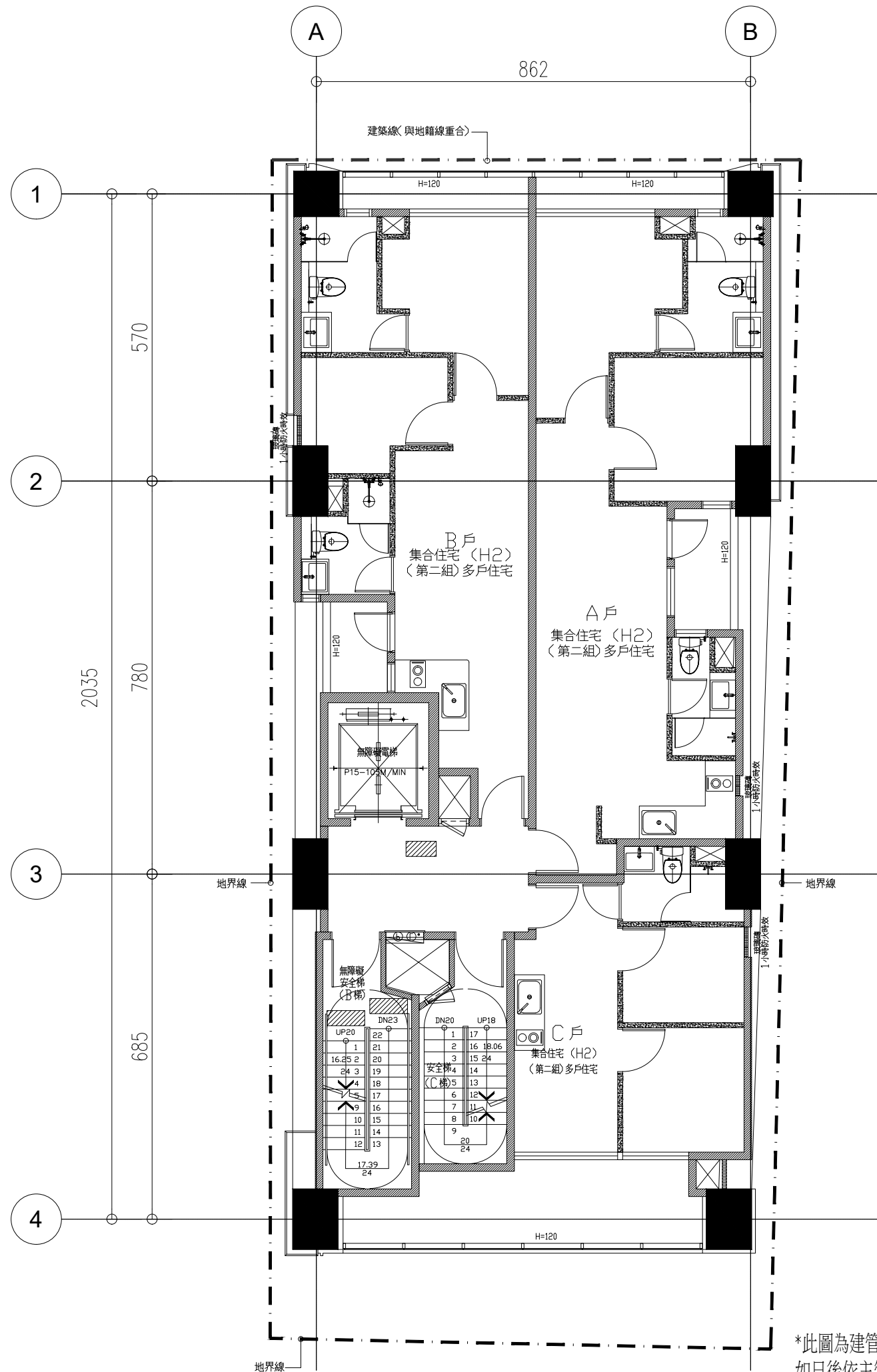
中 華 民 國 1 1 4 年 0 4 月 2 9 日



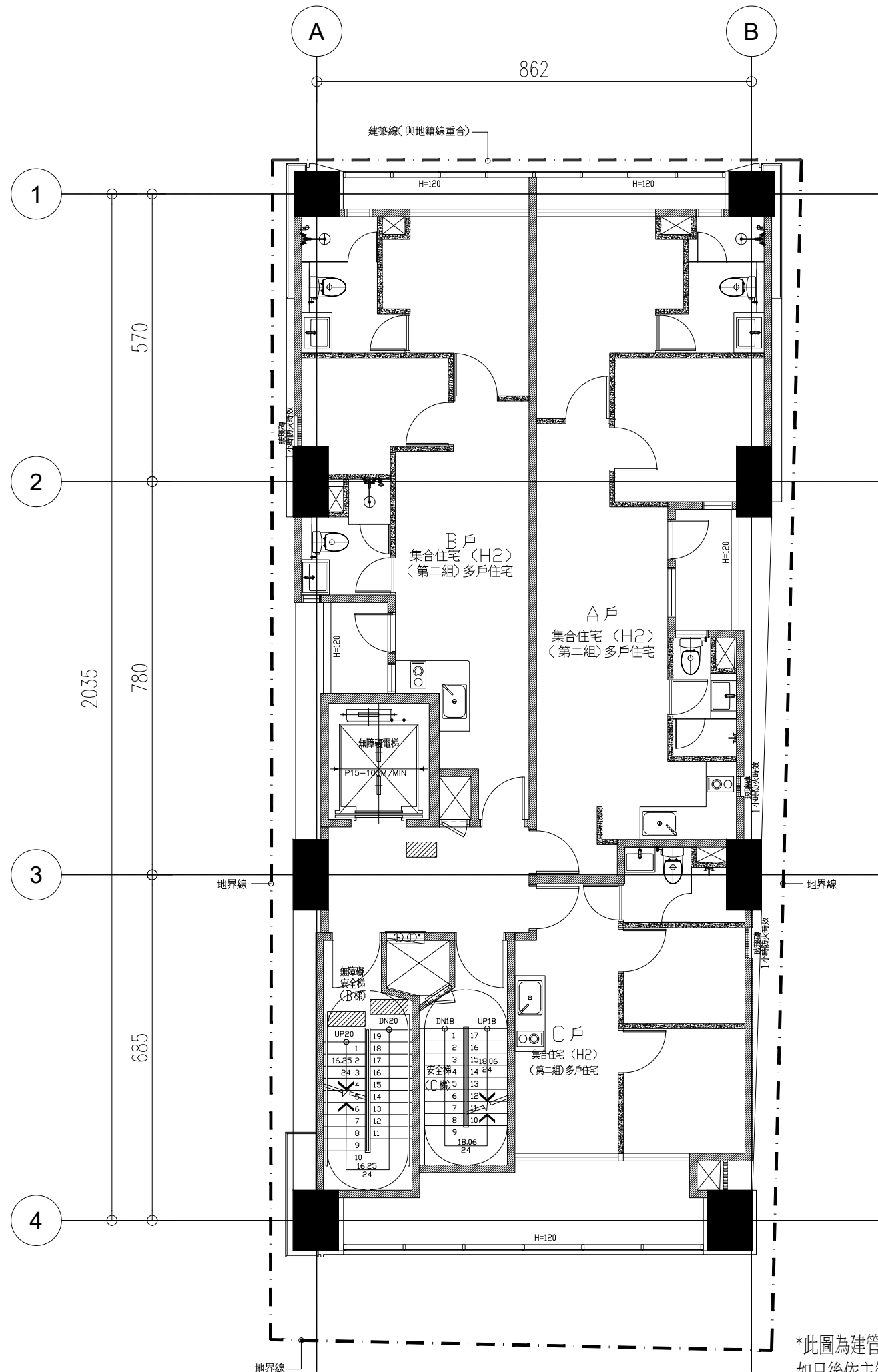
1F平面圖 S:1/100

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

2F平面圖 S:1/100



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



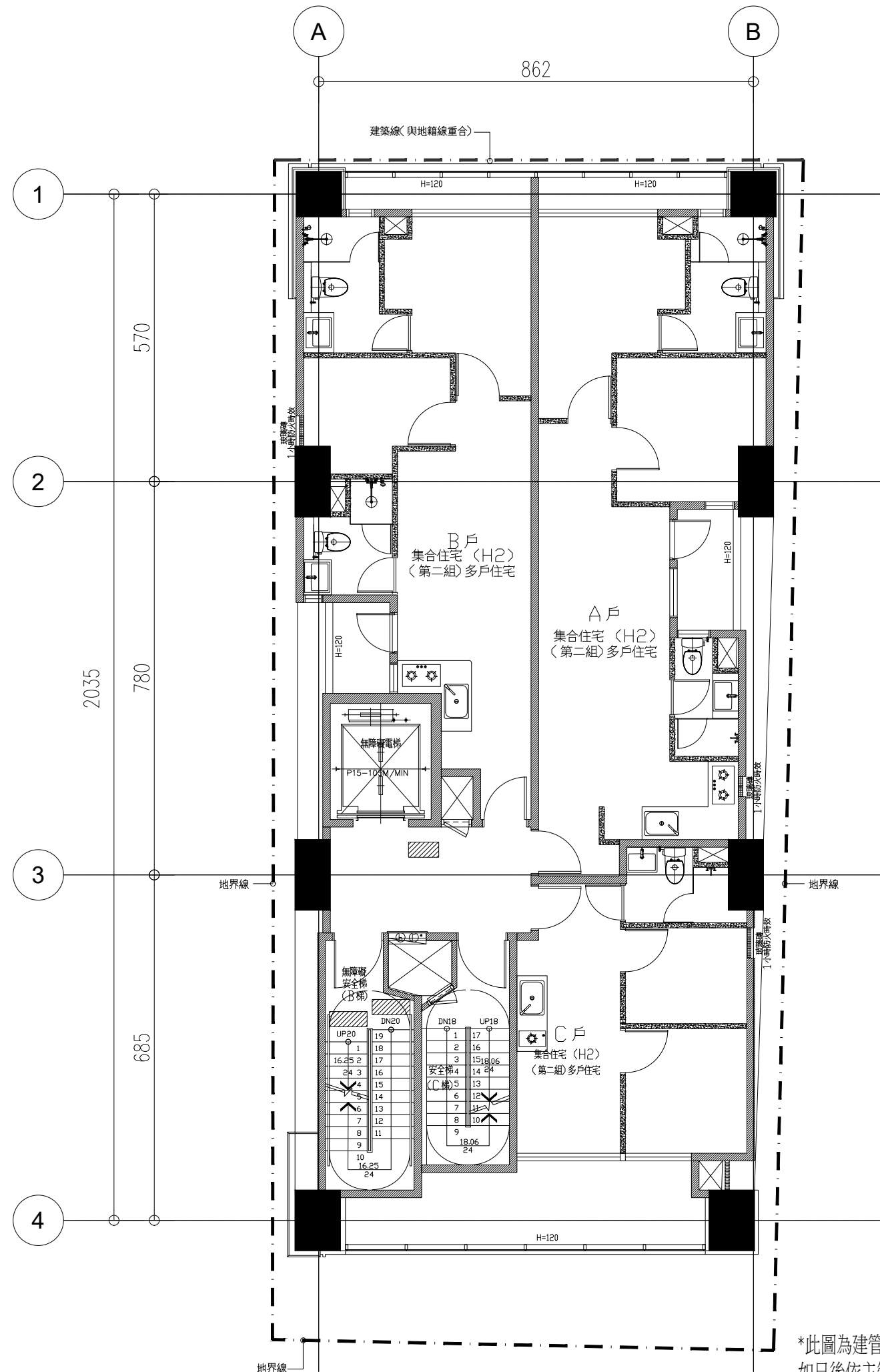
7-8F平面圖 S:1/100

3-5F平面圖 S:1/100

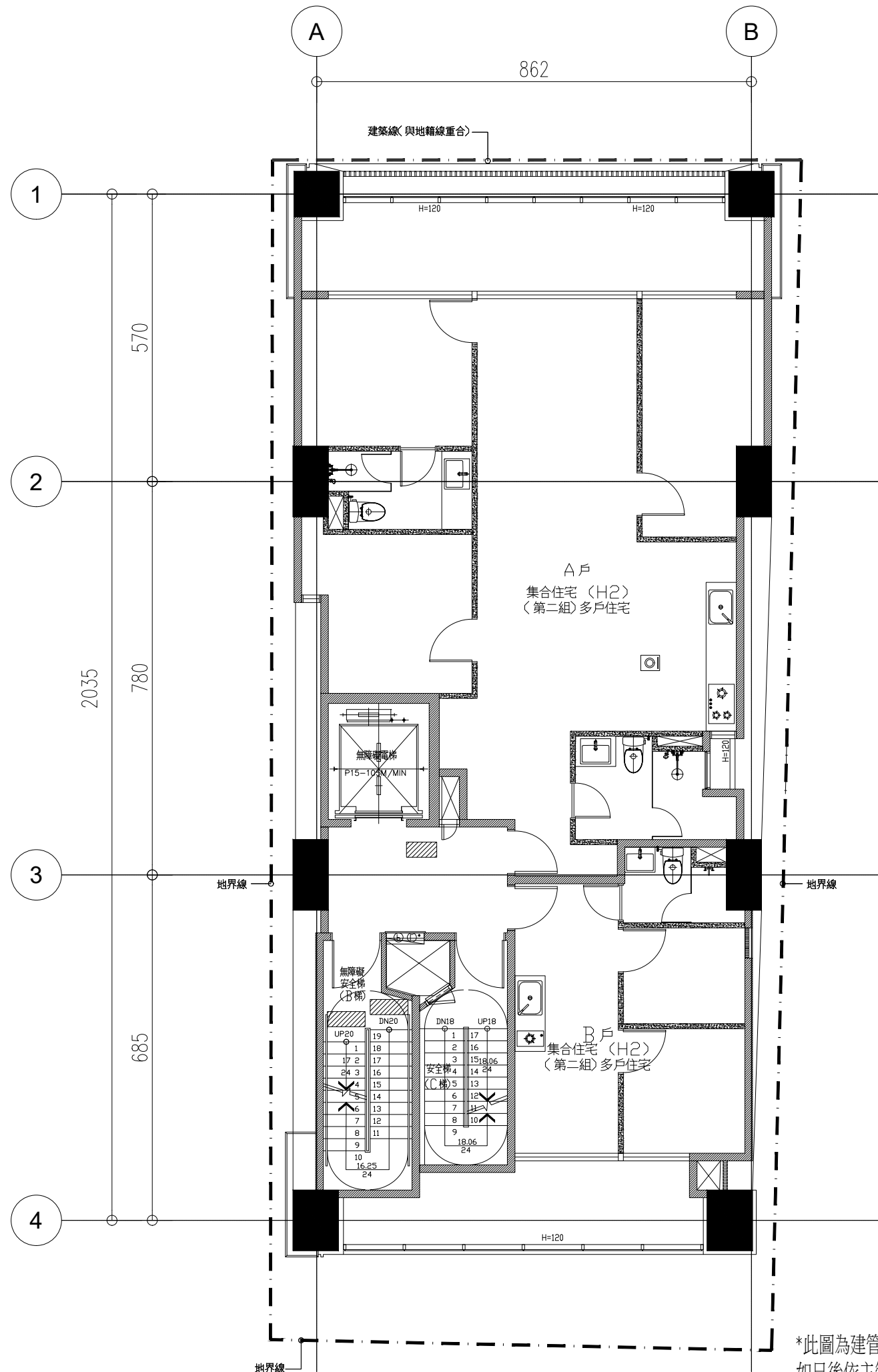
\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，  
如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



9F平面圖 S:1/100

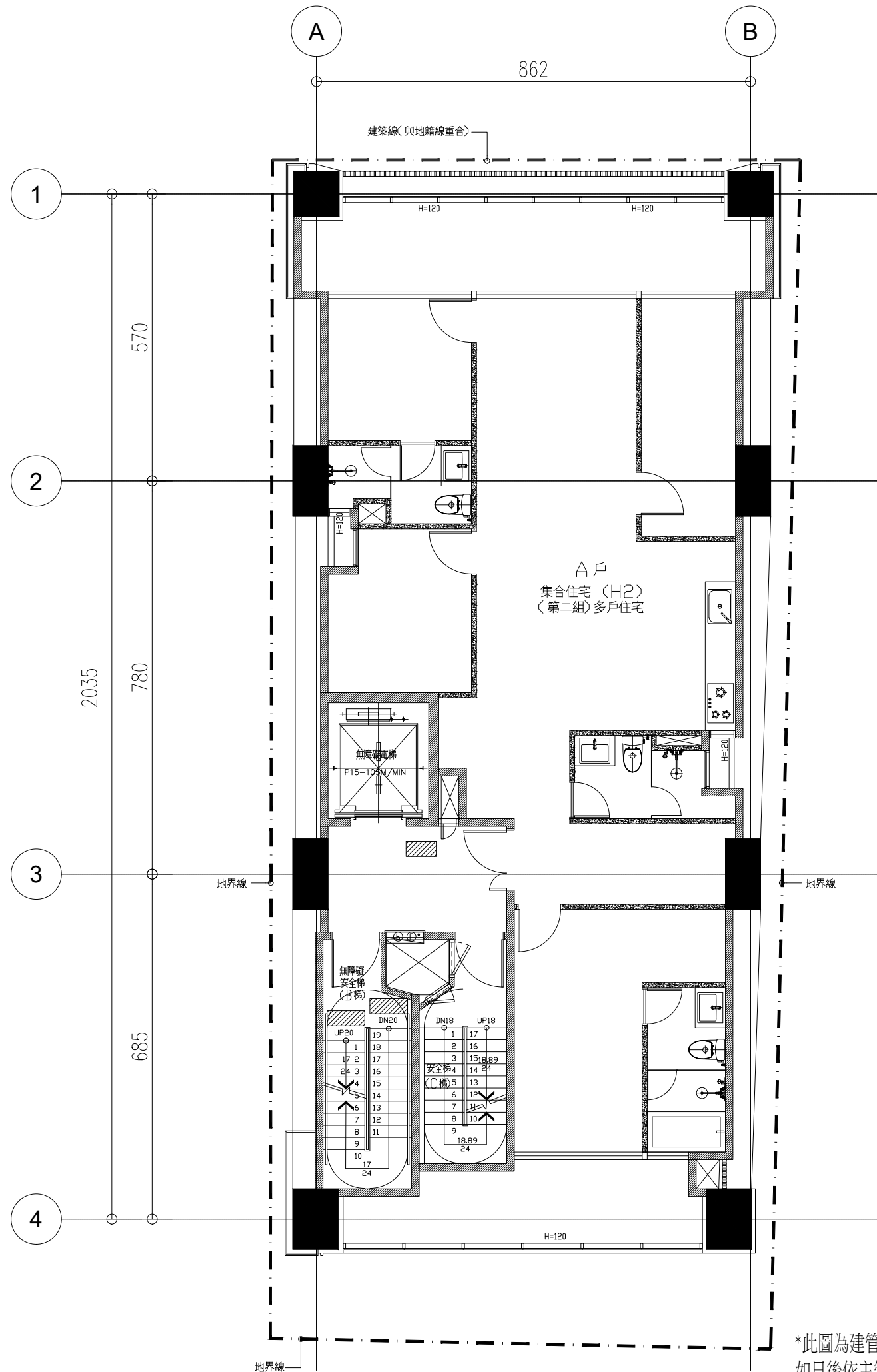


\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，  
如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



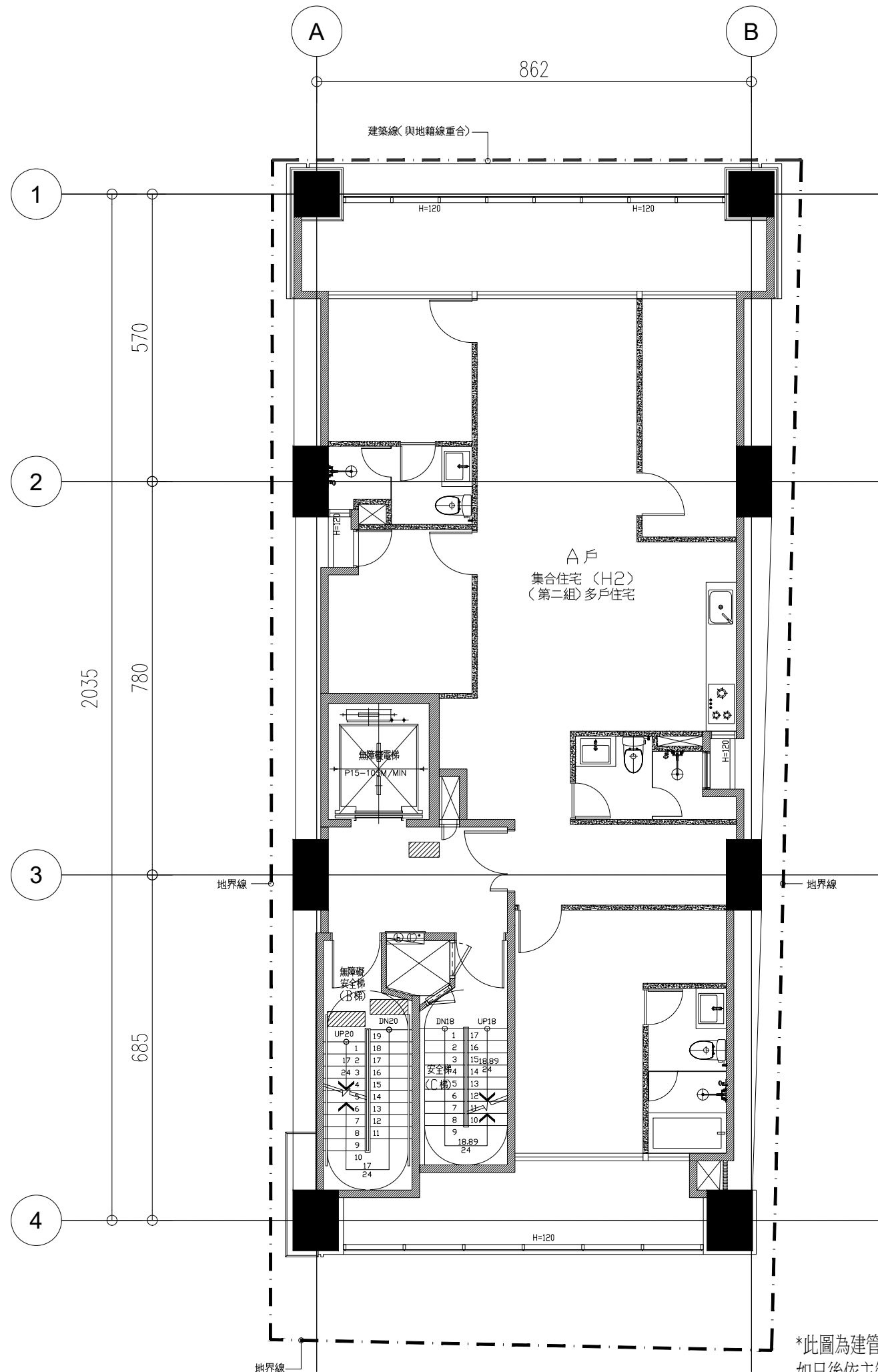
10F平面圖 S:1/100

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



11F-12F平面圖 S:1/100

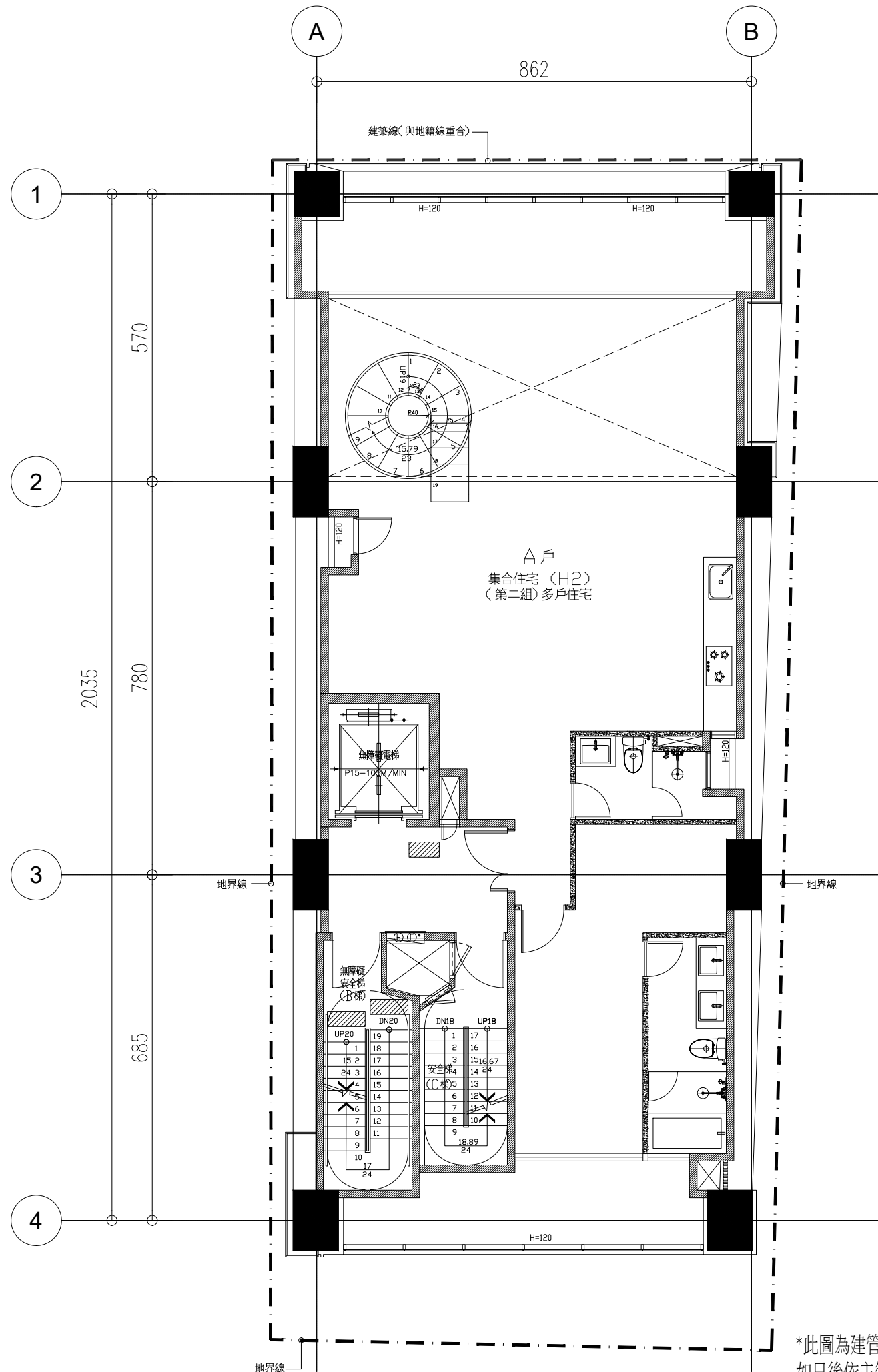
\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，  
如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



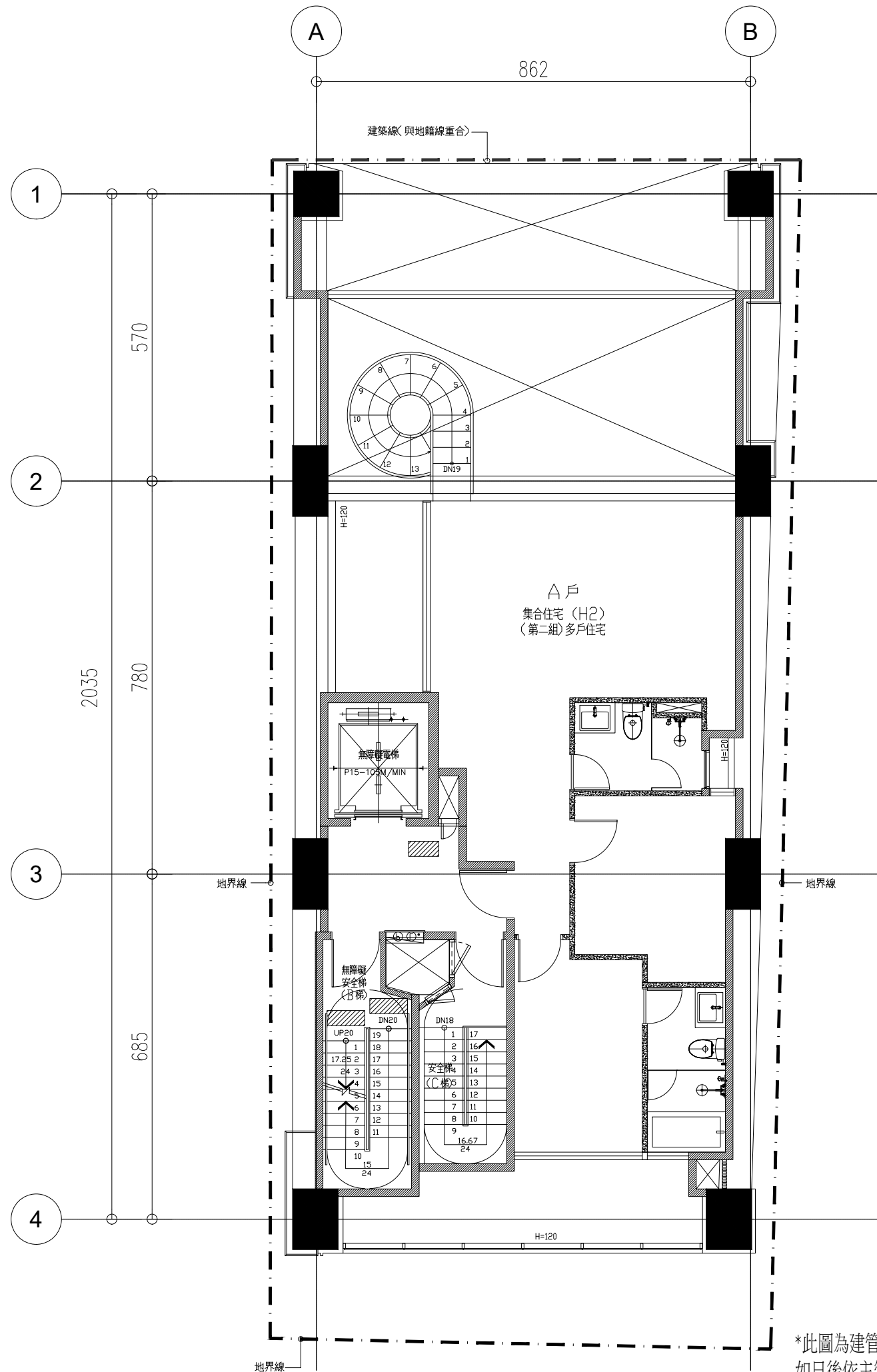
13F平面圖 S:1/100

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

14F平面圖 S:1/100

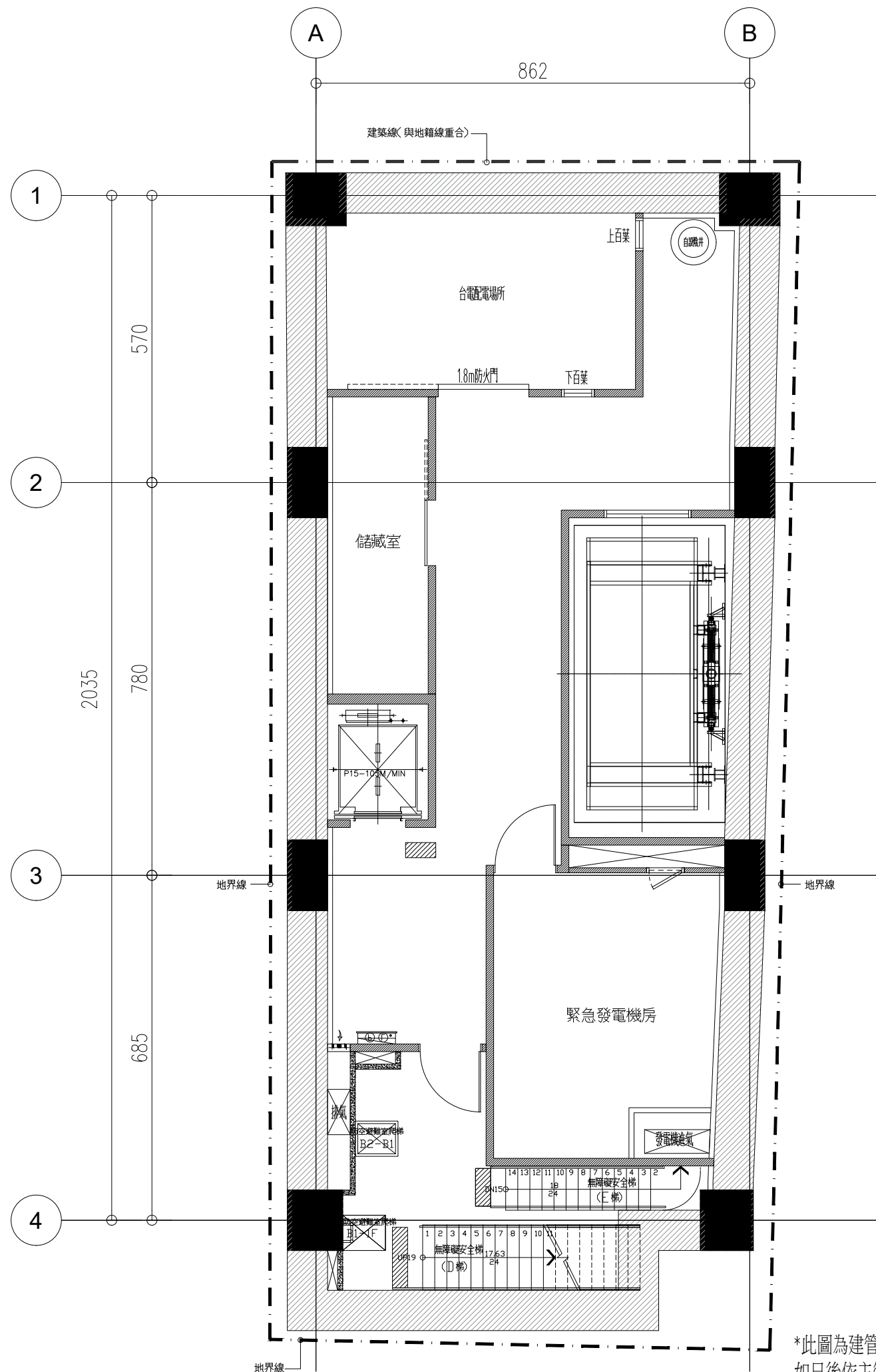


\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，  
如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



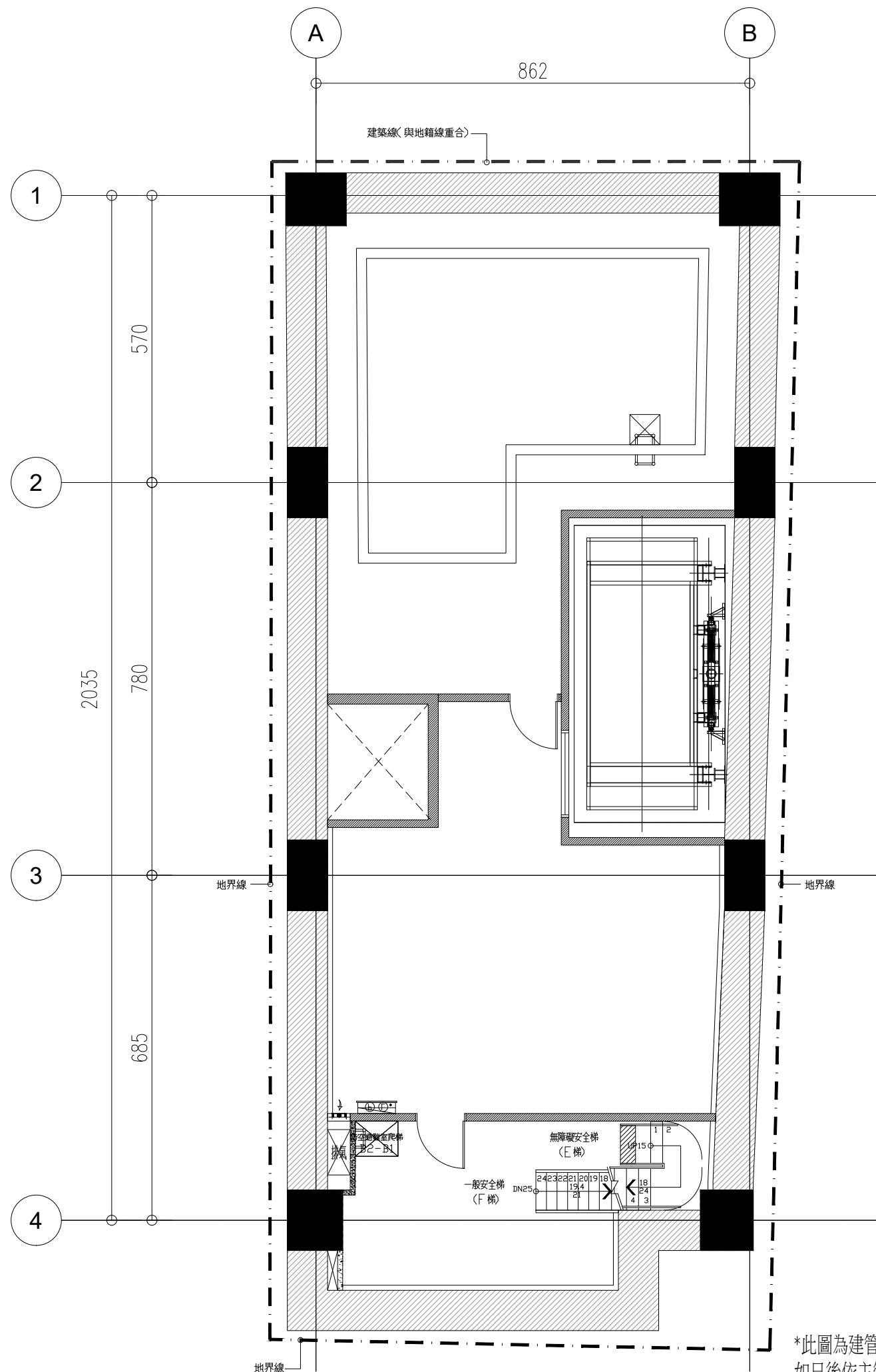
15F平面圖 S:1/100

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



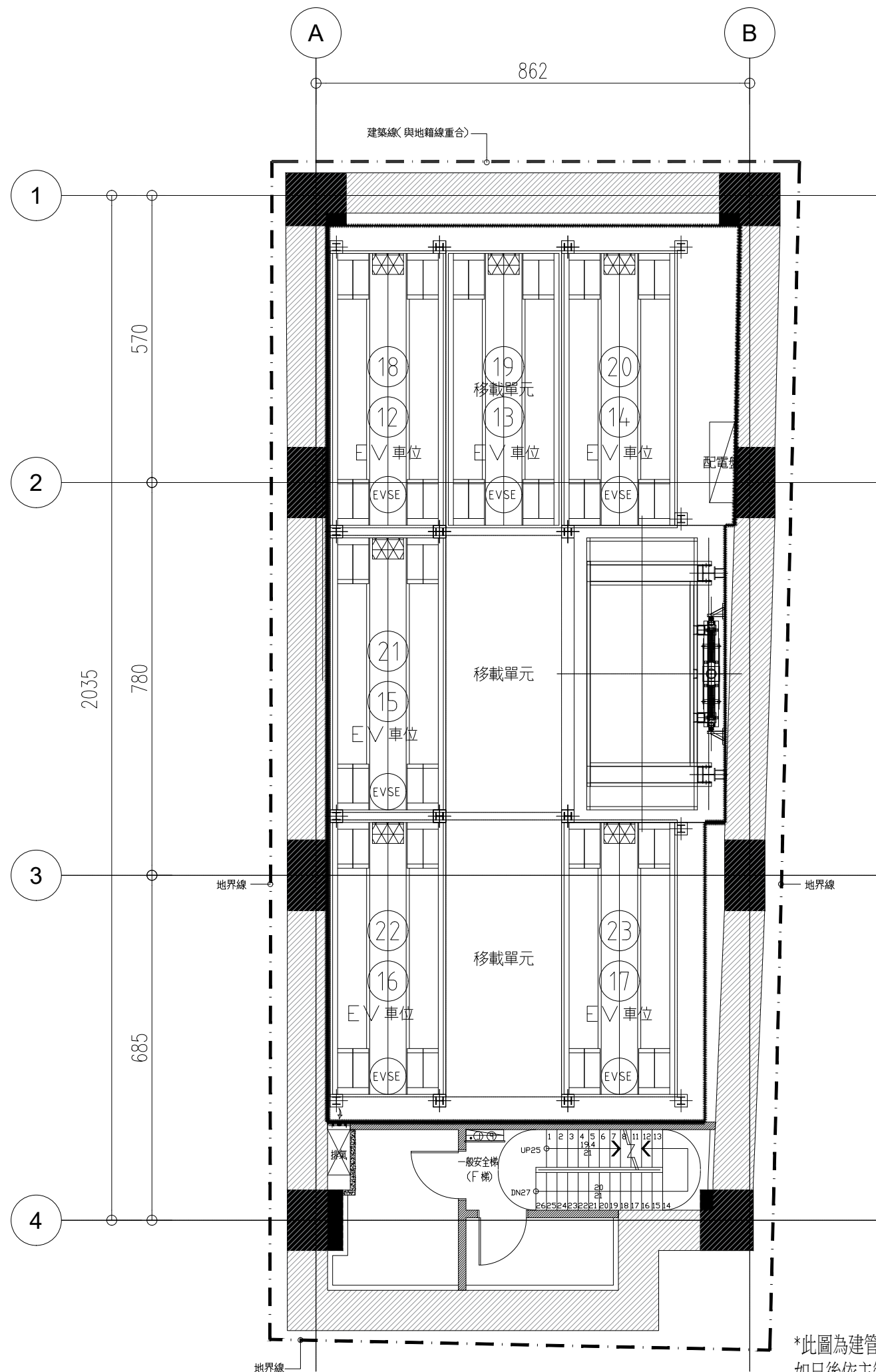
B1F平面圖 S:1/100

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



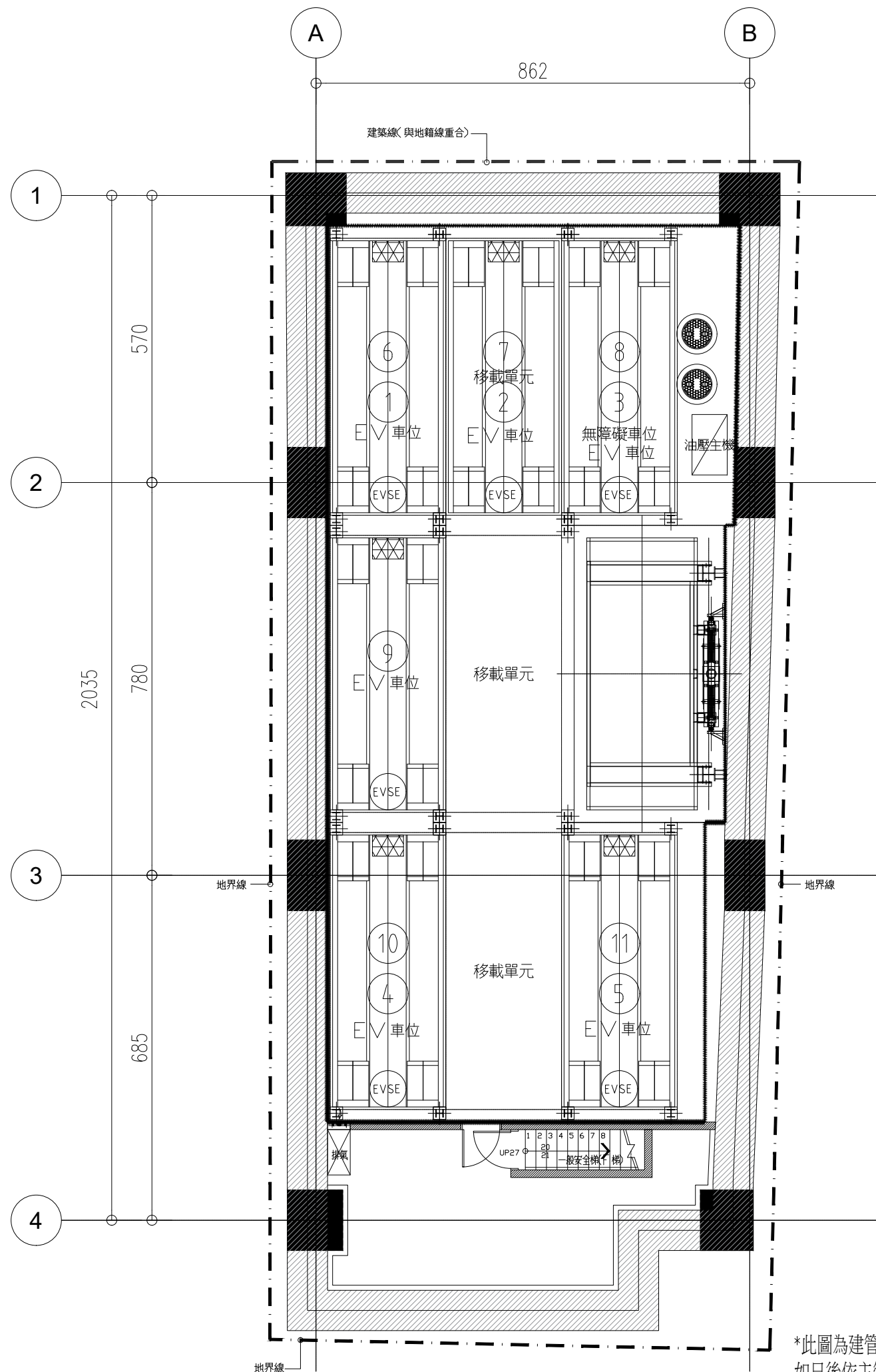
B2F平面圖 S:1/100

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



B3F平面圖 S:1/100

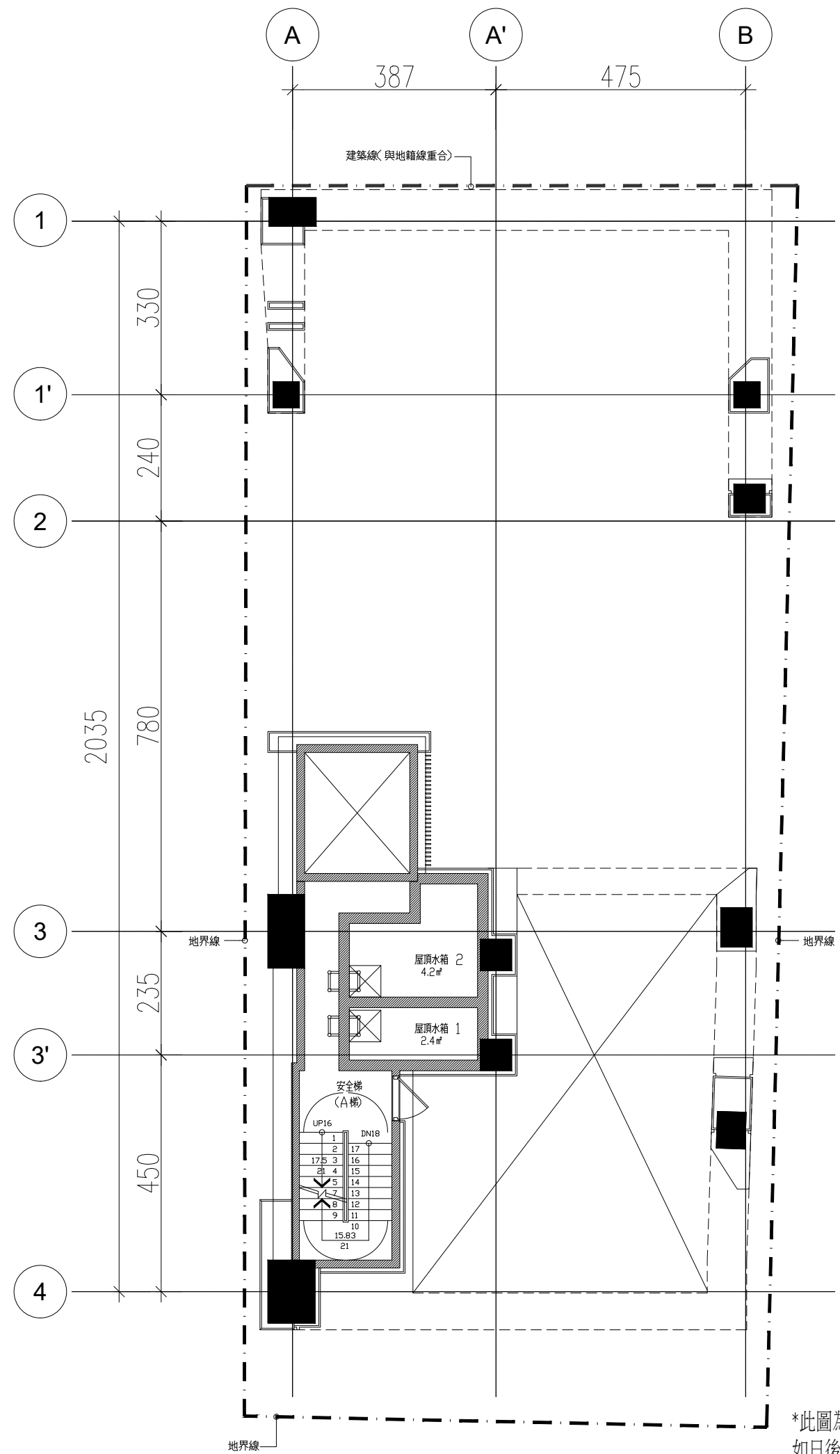
\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



B4F平面圖 S:1/100

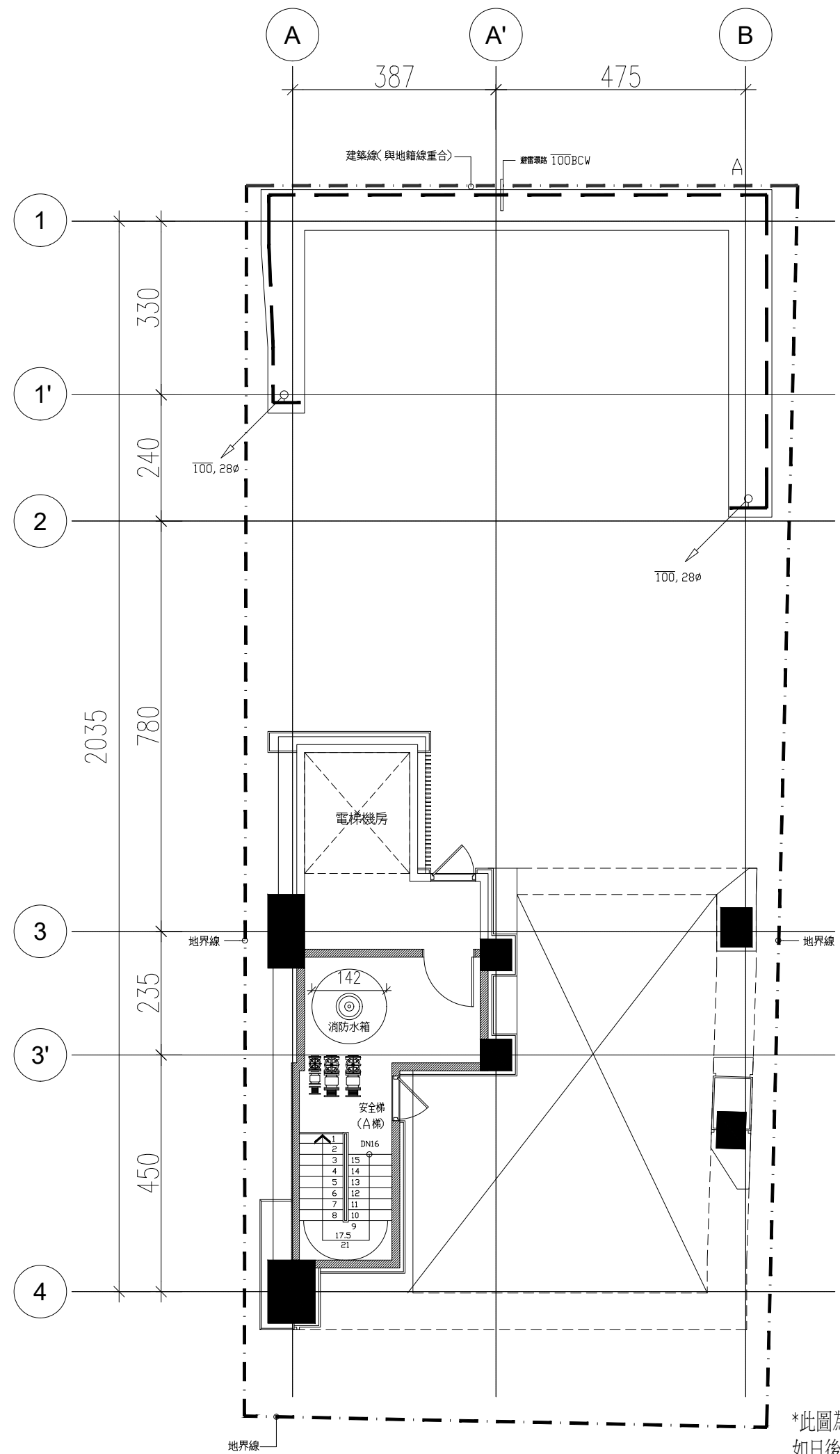
\*此圖為建管機關核准之建照平面圖，  
如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





R2F平面圖 S:1/100

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



R3F平面圖 S:1/100

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