

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 - M a i l	
賣 方 (建 設 公 司)		代銷公司		建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 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	☐ 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	
	☐ 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		☐ 委售:不動產經紀人 ☐ 自售:建設公司主管 簽章	☐ 委售:代銷公司 ☐ 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。

預售屋買賣契約書

(下稱買方)

立契約書人

威帝建設股份有限公司 (下稱房屋、土地及停車位賣方)

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

前言：

一、契約審閱期：

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)。

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、建材設備…等，所作之其他任何口頭說明或承諾，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：威帝建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區行義段二小段672、673、674、675、695、696、697、698，行義段三小段360-1地號等9筆土地(下稱本基地)，面積共計930.9平方公尺(約281.6坪)，使用分區為都市計畫內第一種住宅區及第三種住宅區。(如附件1之1土地合併及面積說明)

二、房屋坐落：(如附件2房屋平面圖)

同前述基地內「天母蒔麗」編號第_____棟第_____樓第_____戶(下稱本房屋或本預售屋)，本社區共計42戶，為主管建築機關核准112年07月05日台北市政府都市發展局之112建字第0160號建造執照(如附件1建造執照影本)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方☐無☐有購買之停車位屬：(如附件3停車位平面圖)

1. 性質：☐法定停車位☐自行增設停車空間。

2. 位置：地下第_____層。

3. 型式：☐機械式☐平面式。

4. 編號、數量：

依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位☐有☐無獨立權狀。

☐平面式車位，編號第_____號之車位計_____個。

☐平面式無障礙停車位，編號第_____號之車位計_____個。

☐機械式車位，編號第1~34號之停車空間內，共計_____位之使用權利及權利持分。(本社區機械式車位，使用時不提供用戶固定車板，以電腦智能管理方式隨機就近提供空置車板，提升時間效率)

5. 規格：

☐平面車位長5.50公尺，寬2.50公尺，高度2.1公尺。

☐機械車位長5.25公尺，寬2.35公尺，高度1.85公尺。

☐無障礙停車位長6.00公尺，寬3.50公尺，高度2.1公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。

6. 以上停車位無獨立權狀。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之(計算方式如第三條第三項停車位面積所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件 3)。
 7. 購買無障礙停車位者，不論是否具有資格證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利，全部買方均無異議。
 8. 上述停車位設有預留充電設備配電位置或公用線架不配線(日後由買方自行配線及裝設充電設備)，其充電電源由買方向台灣電力公司申請充電專用電錶供應，電費由管理委員會統籌辦理，買方並應自行負擔充電設備之保養維護責任。如買方將充電設備之停車空間出售予第三人時，買方必須通知管理委員會辦理變更並結清使用之相關費用，其供電來源及收費辦法，買方應列入產權移轉交代。
- (二)前述停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。[買方購買之停車空間面積_____平方公尺(_____坪)占本社區共有部分總面積 1579.38 平方公尺(477.76 坪)的十萬分之_____]。
- (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 房地及停車位出售面積及認定標準

一、土地面積：

- (一)買方購買「天母蒔麗」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 1917.23 平方公尺(579.96 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- (二)停車位不分配土地持分。

二、房屋面積：

- (一)本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含項目如下：

項次	項目				面積 平方公尺(坪)	各項面積占本房屋 得登記總面積之比 例(%)	備註
1	專 有 部 分	主建物					1. 共有部分 依第四條約 定辦理登記。 2. 購買停車 位者,依第三 條第四項計 算應有停車 位面積。
		附 屬 建 物	陽台				
			中華民國 107/1/1 前已申 請建造執照者	屋簷			
				雨遮			
		小計					
2	共有部分						
共計						100%	

三、停車位面積(不具獨立權狀之停車空間)：

(一)本社區停車位之面積，依建造執照圖說編號之停車位規格，另含車道及其他必要空間。

1. 停車位總面積共計 527.52 平方公尺 (159.57 坪)，占社區共有部分總面積 1579.38 平方公尺 (477.76 坪) 的十萬分之 33386。

(1) 每單一地下一層平面停車位之面積為 39.06 平方公尺 (11.82 坪)，占社區共有部分總面積十萬分之 2473。

(2) 每單一地下一層平面無障礙車位之面積為 53.42 平方公尺 (16.16 坪)，占社區共有部分總面積十萬分之 3382。

(3) 每單一地下層機械停車位之面積為 11.64 平方公尺 (3.52 坪) 占社區共有部分總面積十萬分之 737。

2. 停車空間總面積 527.52 平方公尺 (159.57 坪)

(1) 停車格總面積 258.24 平方公尺 (78.12 坪)

(2) 車道及其他必要空間總面積 269.28 平方公尺 (81.46 坪)

(二) 上述停車位面積係按賣方所規劃出售之全部停車位數量之比例計算。

(三) 停車位面積依買方所購停車位數量計算應有持分面積；未購停車位者已充份認知本契約面積不含停車位面積，對停車空間無使用管理權。

四、面積誤差之找補：

本條第一項至第三項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分項目：

本房屋共有部分項目，包含第三條第三項所述不具獨立權狀之停車空間，其餘共有部分項目如下：

- (一) 地下二層：消防幫浦室、防空避難室、水箱、預留充電設備配電盤位置、無障礙樓梯、安全梯。
- (二) 地下一層：台電受電室、發電機室、電表室、資源回收室、電信室、防空避難室兼停車空間、無障礙樓梯、安全梯、直通排煙通道。
- (三) 地上一樓：梯廳、管委會附屬警衛室、無障礙廁所、管委會空間、無障礙樓梯、安全梯、露臺、機車車道、樓梯間、出入口雨遮、戶外平台、雨水貯集滯洪池、排水溝、涼亭休息空間。
- (四) 屋突一層：樓梯間、一般升降機、屋頂平台。
- (五) 屋突二層：樓梯間、安全梯。
- (六) 屋突三層：安全梯、水箱、電梯機房。
- (七) 及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、共有部分總面積：

本社區「天母蒔麗」共有部分總面積計1579.38平方公尺(477.76坪)；專有部分總面積計1917.23平方公尺(579.96坪)。前項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)，其面積係以本社區「天母蒔麗」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第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、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。
- 四、本條有關土地或房屋(主建物、附屬建物、共有部分)面積之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位。

第六條 契約總價(新台幣)

- 一、本契約總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整。(如附件4付

款明細表)

(一)土地價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(二)房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整(內含營業稅)。

項次	項目				金額	備註
1	專有 部分	主建物			____仟____佰____拾____萬____仟元整	本附屬建物 除陽台外，其 餘項目不得 計入買賣價 格。
		附屬 建物	陽台		____仟____佰____拾____萬____仟元整	
			中華民國 107/1/1 前 已申請建造執照者	屋簷		
				雨遮		
		小計			____仟____佰____拾____萬____仟元整	
2	共有部分(不含停車位價款)				____仟____佰____拾____萬____仟元整	
合計					____仟____佰____拾____萬____仟元整	

(三)車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整(內含營業稅，車位數量共計____位)。

第六條之一 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☒不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予臺灣中小企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。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳如附件5)

☐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 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（如附件 4）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、付款時間

買方同意依前項之規定於接獲賣方繳款通知七日內，自行向賣方指定之支付地點或銀行專戶，以現金或即期票據一次給付。如數一次繳清，不得藉故拖延。

（一）行庫：臺灣中小企業銀行 雙和分行

（二）戶名：威帝建設股份有限公司

（三）專屬帳號：_____

第八條 逾期付款之處理方式

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

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

第九條 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

- (一)本契約地下層共二層，總面積 909.08 平方公尺(275.00 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之汽車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〔合計面積 381.56 平方公尺(115.42 坪)〕，其餘面積 527.52 平方公尺(159.57 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋停車位承購戶。
- (二)地下一層、二層停車空間(如附件 3 地下停車位平面圖)，共規劃設置汽車停車位 37 位編號 1～37 號，供購買停車位者使用。
- (三)購買本社區汽車停車位者，對於所承購之汽車停車位，具有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，並遵守政府有關法令及本社區規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定，亦應依規定繳納應負擔之管理費等。且除僅做為停放汽車之用，不得隔間、堆置物品。
- (四)未購買本社區汽車停車位者，已充分確知本契約總價款不包括汽車停車位之價款，其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用，除緊急避難及共有部分維修等共同利益之使用外，無管理、收益等任何權利。
- (五)本契約地下層為防空避難室及停車空間，其停車空間之使用管理權，屬於購買停車位者停車使用，不得作為其他用途。買方並同意以本項約定為分管之意思表示，不另立協議。
- (六)與房地所有權併同出售：
本社區之停車位僅得隨同本社區之房地所有權一併出售。

二、法定空地

- (一)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。
- (二)本建物法定空地規劃規劃 29 個機車停車位，由全體區分所有權人共有及使用，其管理維護由管理委員會統籌辦理。

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(如附

件6 約定專用同意書)，應於規約草約訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表(如附件7建材設備表)施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國114年8月8日之前開工，民國 117 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須

主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

- 三、工程變更事項係因配合買方提出之工程變更需求，工程變更不論加、減帳金額均酌收15%工程異動作業費，經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起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。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、買方應按第十五條雙方約定之期日並配合賣方通知之時間及地點辦理房屋驗收手續。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，由買賣雙方議定由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，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。

（三）前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；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方同意由賣方代刻買方之印章一枚保管及使用，賣方應於交屋時返還；買方同意以本契約（條項）為授權之意思表示，不另立授權書。上述印章賣方僅得使用於下列相關用途，否則賣方應自負法律責任：

（一）本契約房地所有權移轉登記使用用途及貸款、抵押權設定登記之申請或變更。

（二）相關稅捐申報。

（三）自來水、電力、電信、瓦斯之申請或變更。

（四）地政士辦理實價登錄之申報。

七、買方如未於賣方通知期限內履行本條約定，賣方得不辦理房屋產權移轉登記。

八、買方為外國人者，買方應於本社區結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

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

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙

方應履行下列各款義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

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

三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，並簽立有關交屋之各項文件予賣方，否則賣方不負遲延、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、買方同意自交屋日起，負擔上述共有部分管理費。

六、本戶房屋產權移轉登記完成後，買方未全部履行本契約各項義務前，本戶房屋及車位仍由賣方占有。若買方在未辦妥交屋手續前，即擅自遷入本戶房屋裝修、搬運或堆置物品時，因而使賣方遭受損害時，買方應負損害賠償責任。

七、辦理交屋手續時，賣方基於本社區以後實際管理運作之需要，買方同意於交屋日起按月繳付管理費及汽機車管理費，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，暫定收費方式如下：各區分所有權人坪數(含共有部分)每月每坪新臺幣 150 元計算；汽車管理費：平面停車位每位每月新臺幣 500 元；機械停車位每位每月新臺幣 800 元。

機車管理費：每位每月新臺幣 100 元；或日後由區分所有權人會議決議決定之。

本管理費(含公共設備維護費用、管理費及清潔費、公共水電費等)，連同管理基金移交社區管理委員會。本社區由起造人按公寓大廈管理條例規定提撥之法定公共基金(申請使用執照時，賣方依法規提撥基金存入台北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶)於管理委員會或管理負責人成立產生後，依法向主管機關報備核准完成，請逕向台北市政府申請核撥。

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、買方於交屋後，於完成管理委員會或推選管理負責人之前，同意由賣方擔任本社區共用部分管理人，於賣方管理期間，買方暨本社區全體區分所有權人同意本社區之維護管理工作，由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，並授權賣方或指定之人及公寓大廈管理維護公司，共同決策本社區之維護管理工作。買方暨本社區全體區分所有權人於上述賣方管理期間，不得以區分所有權人會議或管理委員會之決議變更上述約定。
- 三、賣方通知買方召開第一次區分所有權人會議時，買方應按賣方通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 四、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。
- 五、為維持社區良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方同意於賣方擔任代管期間，全力配合並遵守社區管理規約詳如附件8「天母蒔麗」規約草約之規定，不得從中干擾、妨礙，亦不得有其他主張及干涉，致影響賣方管理品質，賣方並得以公寓大廈管理條例處理之。
- 六、買方同意本社區之所有公共設施、公共設備須待本社區管理委員會成立後，由管理委員會接管維護。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外：
 - (一)結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年。
 - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷．．．等)負責保固二年。
 - (三)地、壁磚負責保固五年。
 - (四)未涉及結構之防水保固十年(高彈性橡膠防水膜)。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡或房屋保固服務書予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

一、買方同意不論是否辦理貸款，依附件 4 付款明細表之銀行貸款金額，應於賣方通知買方限期辦理自洽金融機構貸款手續時，預立各項取款及撥款委託文件，並應開立與預定貸款金額同額並指定賣方為受款人之禁止背書轉讓本票予賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方保證該本票係執行買方未繳貸款款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，或買方已繳清該款項時，將該商業本票無息返還買方。但如買方違反付款之約定，賣方即得執行該本票向法院聲請強制執行，行使票據上之權利。

二、貸款方式：

(一)協辦貸款：

1. 第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約辦妥一切貸款手續，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，自洽金融機構辦理貸款，應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額等)，賣方始有配合辦理之義務。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。且未完成交屋手續前，買方不得要求取回本戶房屋所有權狀。
2. 買方同意前述貸款金額為本契約應繳房屋價款及停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
3. 買方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方，由賣方按本款第 4 目規定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項撥款委託。買方並應同時簽發原預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於買方結清本契約全部貸款價款時返還買方。
4. 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方自洽之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方亦不得藉故拖延拒辦。
5. 買方若未依通知期限內辦妥一切貸款手續，依第十四條第五項規定辦理。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

表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，為買方不辦理貸款，雙方同意即依本項第(二)款之約定辦理之。買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，賣方得依本契約第八條辦理。

(二)不辦貸款或減少貸款：

買方不辦理自洽金融機構貸款或於申辦貸款過程中欲減少貸款金額者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，並應於完成產權移轉登記後，收到賣方通知之日起_____日內以現金或即期支票繳交不辦理自洽金融機構貸款或減少貸款之金額。

(三)前述由賣方洽定辦理之貸款或由買方自洽辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項處理：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。

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

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。如賣方不能配合買方不足額部分清償方式，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。

(四)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息，應由賣方返還買方。

第十九條 貸款撥付

一、買方充分認知本條之銀行貸款金額為本戶房地價款之一部分，屬賣方應收期款，買方保證於所有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，買方不得以任何理由片面通知金融機構終止、停止、遲延撥付貸款予賣方，否則賣方並得行使第十八條第一項之本票債權。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方如欲將本契約之權利讓與或轉售他人時，必須就區分所有部分之土地、房屋及停車位及共有部分之土地、房屋等全部標的物一併移轉不得分離。
- 五、買方如將本契約之權利讓與或轉售他人時，應提供買方與受讓人之買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供而依本契約所載價格申報，經主管機關查獲有申報不實狀況，因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____日前負責排除、塗銷之，倘逾期賣方仍無法解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依本約第二十五條之違約罰則辦理。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 特別約定事項

- 一、買方同意另行簽定本社區約定專用同意書(如附件 6 約定專用同意書)。
- 二、本社區之外觀立面、樓頂平台、防空避難室、公共設施等，除本買賣契約書另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及起造人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、自行增建或其他類似之行為。
- 三、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退還買方。
- 四、所有全體共用部分之使用及維護權均屬本社區相關住戶所共有，並由全體住戶共同組織管理委員會負責管理，買方不得擅作主張而影響公共之權益。
- 五、景觀綠化之施作依整體規劃設計。
- 六、本約簽訂後，雙方均不得藉包括物價漲跌在內之理由，要求為價款之增減。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違約罰則：
 - (一)賣方違反本契約第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」、或第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
 - (二)賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解約時賣方除應將買方已繳之房地價款(含車位價款)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(含車位價款)

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。

二、買方違約罰則：

（一）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。

（二）於前述買方違約之情形，本戶房屋如已辦理產權移轉者，買方應於賣方通知後七日內，備齊本戶房屋所有權移轉登記所必需之，全部書類、文件、證件並簽章，負責將所有權移轉登記予賣方，如需買方補正或親自出面辦理相關事項者，買方亦應按賣方指定之時間及地點配合辦理之。

三、買、賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十七條 共同承買約定

本契約有共同承買者，除對本契約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示以送達所指定之送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。

第二十八條 繼受效力約定及疑義之處理

- 一、本契約有關特別約定、社區管理規約草約，對買方之繼受人、借用人及承租人均具有同等之約束力，買方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人、借用人或承租人，俾使繼受人、借用人或承租人亦完全知悉及遵守。如買方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人同意對買方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。
- 二、買方讓與或轉售之受讓人、繼承人、管理人或受贈人，均應繼受本契約買方之權利及義務。因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關權

利義務應由讓與人和受讓人自行約定。如買方為限制行為能力人或無行為能力人，應由其全部法定代理人代理簽約或由其全部法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。

三、本契約各條款如有疑義時，應依消費者保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 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。

第三十一條 未盡事宜之處置

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

第三十二條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

雙方地址如有變更時應即以掛號郵件通知他方更正，如他方未按更正後地址付郵，視為未送達。

如一方付郵後，始收受他方變更地址之通知時(以郵局投遞時間為準)，已付郵之書面通知，如已送達或遭拒收或退回者，同本條第一項，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

附件：

- 1、 建造執照影本
 - 1-1、土地合併及面積說明
- 2、房屋平面圖
- 3、地下停車位平面圖(地下一層、地下二層平面圖)
 - 3-1、屋突一層、屋突二層平面圖
- 4、付款明細表
- 5、信託證明書影本

6、約定專用同意書

6-1、約定專用平面圖

7、建材設備表

8、「天母蒔麗」規約草約。

前述契約本文及附件，業經買方審閱並無疑義，爰簽名(或蓋章)於後及各附件，謹予確認。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

電 子 信 箱：

賣 方：威帝建設股份有限公司

法定代理人：李 枝 河

統 一 編 號：20751423

通 訊 地 址：臺北市士林區中山北路7段141巷23號

連 絡 電 話：(02)8919-3267

中華民國

年

月

日

附件 1 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0160號			
起造人姓名	家樂福國際企業有限公司, 負責人: 張鼎和			住址	25172新北市淡水區新市二路二段92號4樓		
設計人姓名	戴雄賜			事務所名稱	戴雄賜建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第一種住宅區(依都市計畫說明書圖規定辦理)等2項詳見附表			幢層數	1幢1棟地上12層地下2層 共14層52戶		
建築地點	地址	北投區永和里行義路55巷1弄10號					
	地號	北投區行義段二小段0672-0000號 共9筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	300.3m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	3286.95m ²				其他	930.9m ²
發照日期	112年07月05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44個月內竣工		
工程造價	\$ 42,172,055 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	454.55	3.7	(停車場), 196.02m ² (防空避難室), 258.53m ² 共18室(詳見附表)				
				總計: 3286.95 m ²			
備註: 建築事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一一二年七月五日							

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

建築地點：

使用分區：

第一種住宅區(依都市計畫說明書圖規定辦理)

第三種住宅區

地號：北投區行義段二小段0672-0000號
 北投區行義段二小段0674-0000號
 北投區行義段二小段0695-0000號
 北投區行義段二小段0697-0000號
 北投區行義段三小段0360-0001號

北投區行義段二小段0673-0000號
 北投區行義段二小段0675-0000號
 北投區行義段二小段0696-0000號
 北投區行義段二小段0698-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積：454.55㎡、高度：3.7M、用途：(停車空間)，196.02㎡(防空避難室)，258.53㎡
 1棟地上001層、面積：243.94㎡、高度：4.2M、用途：(H2)，255.29㎡
 1棟地上003層、面積：194.93㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，194.93㎡
 1棟地上005層、面積：194.93㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，194.93㎡
 1棟地上007層、面積：179.85㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟地上009層、面積：179.85㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟地上011層、面積：179.85㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟地上012層夾層、面積：28.2㎡、高度：3.0M、用途：(H2)，42.88㎡
 1棟突出物002層、面積：36.03㎡、高度：3.0M、用途：(水箱)，37.21㎡
 1棟地下002層、面積：454.55㎡、高度：3.7M、用途：(停車空間)，260.42㎡(防空避難室)，194.13㎡
 1棟地上002層、面積：194.93㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，194.93㎡
 1棟地上004層、面積：194.93㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，194.93㎡
 1棟地上006層、面積：179.85㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟地上008層、面積：179.85㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟地上010層、面積：179.85㎡、高度：3.6M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟地上012層、面積：138.8㎡、高度：3.0M、用途：(H2)，179.85㎡
 1棟突出物001層、面積：36.03㎡、高度：3.6M、用途：(樓梯間)，37.21㎡
 1棟突出物003層、面積：36.03㎡、高度：2.4M、用途：(機房)，37.21㎡

雜項工作物：圍牆：長度115.04m、高度2.0m、面積230.08㎡

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部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《3》月《19》日(法令適用日期：110年3月19日)。
2. 建築地點：北投區永和里。
3. 實設空地《630.60》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：《沈榮村土木結構技師事務所》，技師：《沈榮村》技師。
6. 地質調查專業技師：《昆原技術顧問有限公司》，技師：《黃騰輝》技師。
7. 電機專業技師：《光兆電機機師事務所》，技師：《黃信雄》技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《318.2》平方公尺(含有產權318.2平方公尺，無產權部分0.00平方公尺)，共《1》戶，拆除門牌：《台北市北投區行義路55巷1弄10號》由戴雄賜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. 原有執照併案作廢：原建照執照：55工營字第497號，原使用執照：56工使字第019號。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(基礎版)時，應檢附有

注意事項：

目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。

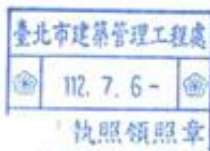
- 13.未設置空氣調節設備。
- 14.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 15.昇降機(2)部。
- 16.昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
- 17.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會查驗。
- 18.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板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，並轉發於公寓大廈管理規約中。
- 23.實施者申報一樓樓板驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓板驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 24.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得檢發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 25.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95.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為48.26平方公尺。
- 26.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 27.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量16噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備10千瓦)、(屋頂平台綠化面積48.26平方公尺)應檢具相關資料併竣工查驗。
- 28.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。
- 29.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。
- 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，應於竣工驗前，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」。
- 31.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 32.放樣驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 33.適用臺北市基地開發排水雨水下水道流量標準案件，應於基礎版驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 34.基地內現有巷路應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷路公共地役權之行使。
- 35.基地內現有巷路，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫報備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 36.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 37.起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉發於公寓大廈管理規約中。
- 38.拆除執照(含併建之拆除部份)，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。
- 39.建造執照(含雜項執照)，承造人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。
- 40.建造執照(含雜項執照)於申報放樣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。
- 41.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216.32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。
- 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積300.3平方公尺)與建照核定工程期限(44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查核備文件。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0160號

注意事項：

43. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理。樣品屋、實品屋及圖說應符合登照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
44. 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11月3日北市都建字第11066067196號函核准重建計畫其獎勵容積為438.85平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為438.85平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
45. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人家樂福國際企業有限公司，負責人：張鼎和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1,547,35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一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
46. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人家樂福國際企業有限公司，負責人：張鼎和應於申報一樓樓版動驗前取得候選鋼級綠建築證書，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2,321,046元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
47. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人家樂福國際企業有限公司，負責人：張鼎和應於申報一樓樓版動驗前取得候選鋼級智慧建築證書，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1,547,305元，於領得使用執照二年內取得銅級智慧建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
48. 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。
49. 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。
50. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
51. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
52. 111年4月29日北市都建字第1116134729號函轉臺北市政府消防局會辦協審書面建議表110-6066-A268，「本案基地位於北投區行義路55巷1弄10號，消防車輛行駛動涉及之障礙物，包括行義路55巷口空地遮雨棚屋角、地面石墩等，起造人於竣工前配合市府所需之經費以排除障礙物，以利車輛通行，既經起造人切結，本局後續依行政程序辦理」。
53. 新建建築物污水下水道用戶排水設備設置設計，經臺北市政府水利工程處111年7月2日北市工衛營字第1113026966號函符合「臺北市污水下水道用戶排水設備設置審查及查驗處理原則」。
54. 行義段三小段671地號時零地列管於放樣動驗前函詢是否有使用計畫及公有時零地合併及申請事宜並加註於建造執照注意事項附表。
55. 360-1地號擬列管於放樣動驗前完成地界分割，分割後基地面積、位置如有變更，應依規定辦理變更設計，並加註於建造執照注意事項附表。



第 1 次變更起造人

變更後說明：

1. 原起造人：家樂福國際企業有限公司 負責人：張鼎和，變更為：
臺億建築經理股份有限公司 負責人：陳長琪
2. 其餘同原建照



中華民國壹零叁年叁月拾肆日發文

監造人	戴雄賜	事務所名稱	戴雄賜建築師事務所	
		E-Mail		
承造人	許啓清	廠商名稱	允升營造有限公司	
		E-Mail		
核准開工展期至 年 月 日		核准竣工展期至 年 月 日		
第一次變更	變更概要	原承造人戴允升營造有限公司變更為波密營造股份有限公司		
第二次變更	變更概要	原監造人戴雄賜建築師事務所變更鍾福星建築師事務所		
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0160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01月19日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、依臺北市府都市發展局112年8月9日北市都建字第1126151717號函(技術抽查)改正事項：

(一)、補技規#83#106條及屋頂女兒牆立面透空率檢討並配合調整。

1. 已完成平面圖檢討垂直區劃及防火門標示。

2. 本案超過10層樓之各層樓地板面積之和未達500㎡，免設置緊急用升降機。

3. 已完成立面圖檢討屋頂女兒牆立面透空率。

(二)、補各層平面空間名稱，重複步距檢討。

1. 已完成平面圖補標示空間名稱及重複步距。

二、自行變更項目

(一)基地地號變更：原北投區行義段二小段672、673、674、675、695、696、697、698、行義段三小段360-1等9筆地號，變更為北投區行義段二小段672、673、674、675、695、696、697、698、行義段三小段360-1、360-2等10筆地號。(360-1地號分割出360-2)。

(二)建築物規模變更：原地上12層地下2層1幢1棟RC造，變更為地上11層地下2層1幢1棟RC造。

(三)建築面積變更：原核准300.30㎡，變更為336.10㎡(增額35.80㎡)。

(四)建蔽率變更：原核准32.26%，變更為36.11%(增額3.85%)。

(五)總容積樓地板面積變更：原核准1777.63㎡，變更為1777.45㎡(減額0.18㎡)。

1. 一層容積樓地板面積變更：原核准103.83㎡，變更為102.24㎡(減額1.59㎡)。

2. 二層容積樓地板面積變更：原核准160.61㎡，變更為184.69㎡(增額24.08㎡)。

3. 三~五層各層容積樓地板面積變更：原核准160.61㎡，變更為165.33㎡(增額4.72㎡)。

4. 六~十層各層容積樓地板面積變更：原核准152.03㎡，變更為165.33㎡(增額13.30㎡)。

5. 十一層容積樓地板面積變更：原核准152.03㎡，變更為154.90㎡(增額2.87㎡)。

6. 十二層容積樓地板面積變更：原核准102.16㎡，變更為0㎡(減額102.16㎡)。

7. 十二層夾層容積樓地板面積變更：原核准28.20㎡，變更為0㎡(減額28.20㎡)。

(六)容積率變更：原核准190.96%，變更為190.96%(+0.00%)。

(七)總樓地板面積變更：原核准3286.95㎡，變更為3233.85㎡(減額53.13㎡)。

1. 一層樓地板面積變更：原核准243.94㎡，變更為247.58㎡(增額3.64㎡)。

2. 二層樓地板面積變更：原核准194.93㎡，變更為213.65㎡(增額18.72㎡)。

3. 三~五層各層樓地板面積變更：原核准194.93㎡，變更為194.29㎡(減額0.64㎡)。

4. 六~十層各層樓地板面積變更：原核准179.85㎡，變更為194.29㎡(增額14.44㎡)。

5. 十一層樓地板面積變更：原核准179.85㎡，變更為183.86㎡(增額4.01㎡)。

6. 十二層樓地板面積變更：原核准138.80㎡，變更為0㎡(減額138.80㎡)。

7. 十二層夾層樓地板面積變更：原核准28.20㎡，變更為0㎡(減額28.20㎡)。

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

112建字第0160號

第1次變更

變更概要

變更理由：

8. 屋突一層-屋突三層各接地板面積變更：原核准36.03m²，變更為41.78m²(增額5.75m²)。
 - (八)工程造價變更：原核准新台幣42,172,055元，變更為41,691,919元(減額480136元)。
 - (九)建築物高度變更：原核准47.25M，變更為40.2M(減額7.05M)。
 - (十)立面變更：立面併同平面變更。
 - (十一)結構變更：結構併同平面變更：
 1. 開挖深度變更：原核准7.4M，變更後11.80M(增額4.4M)。
 2. 建築物樓層高度變更：原核准12層樓，變更後11層樓(減額1層樓)。
 3. 地質調查(鑽探)報告書變更。
 - (十二)主要設備變更：
 1. 機械停車設備變更。
 2. 昇降設備變更。
 - (十三)總戶數變更：原核准52戶，變更為42戶。(減額10戶)。
 - (十四)竣工期限變更：原核准自開工日起44個月竣工，變更為自開工日起41個月竣工。(減額3月)
 - (十五)停車空間變更：
 1. 法定汽車位：(室內)原核准20輛，變更為19輛。(減額1輛)。
 2. 法定機車位：(室外)原核准24輛，變更為22輛。(減額2輛)。
 3. 自設汽車位：(室內)原核准20輛，變更為18輛。(減額2輛)。
 4. 自設機車位：(室外)原核准0輛，變更為2輛。(增額2輛)。
 - (十六)雜項工作物變更：
 1. 圍牆變更：原核准長115.04公尺高2公尺，變更為長102公尺高2公尺。(減額13.04 M)。
 2. 排水溝變更：原核准未計入，變更為長111.70公尺。(增額111.70M)。
 - (十七)綠化設施變更。
 - (十八)綠建築檢討報告變更。
 - (十九)分間(戶)牆變更。
 - (二十)工程進度：於113年4月3日申報開工，工程進度1%。
 - (二十一)補註明地下室開挖體積：原核准未計入，變更為4860.41m³。(增額4860.41m³)
- 三、特殊事項註記：
- (一)變更設計人，原核准戴雄賜建築師事務所戴雄賜建築師，變更為練福星建築師事務所練福星建築師。
 - (二)修正注意事項附表第9項，原核准由戴雄賜建築師事務所負責監拆，變更後由練福星建築師事務所負責監拆。
 - (三)修正注意事項附表第25項，原核准屋頂平臺面積為95.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為48.26平方公尺，變更後屋頂平臺面積為155.06平方公尺，屋頂平臺綠化面積為78.65平方公尺。

第1次變更

變更概要

變更理由：

(四)已完成原核准注意事項附表第54項，依據112年8月8日農業部農田水利署七星管理處農水七星字第1126910621號函：行義段二小段671地號公有畸零地無法讓售，且公有畸零地地號筆誤更正：原行義段三小段671地號更正為行義段二小段671地號。

(五)已完成原核准注意事項附表第55項，放樣勘驗前已完成行義段三小段360-1地號地界分割，分割前原行義段三小段360-1地號(面積205.21平方公尺)，現已分割為行義段三小段360-1地號(面積154.18平方公尺)及360-2地號(面積51.03平方公尺)，面積合計不變。

四、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《114》年《7》月《16》日(法令適用日期：114年3月15日)。
2. 實設空地《594.74》平方公尺。
3. 結構專業技師：《沈榮村土木結構技師事務所》，技師：《沈榮村》結構技師。
4. 地質調查專業技師：《昆原技術顧問有限公司》，技師：《黃騰輝》大地技師。
5. 電機專業技師：《光兆電機技師事務所》，技師：《黃信雄》電機技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 未設置空氣調節設備。
9. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(申報開工前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
10. 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155.06平方公尺，屋頂平臺綠化面積為78.65平方公尺。
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. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
13. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經臺北市議會市民服務中心協調會勘紀錄114年7月30日會勘結論(一)文化局現場確認無涉樹保。
14. 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，經台北市土木技師公會114年8月5日北工技字第1142003665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。
15. 已完成原核准注意事項附表第54項，依據112年8月8日農業部農田水利署七星管理處農水七星字第1126910621號函，行義段二小段671地號公有畸零地無法讓售，且公有畸零地地號筆誤更正：原行義段三小段671地號更正為行義段二小段671地號。✓
16. 已完成原核准注意事項附表第55項，放樣勘驗前已完成行義段三小段360-1地號地界分割，分割前原行義段三小段360-1地號(面積205.21平方公尺)，現已分割為行義段三小段360-1地號(面積154.18平方公尺)及360-2地號(面積51.03平方公尺)面積合計不變。✓

114. 9. 16

3/3

臺北市府都市發展局建造執照附表

112 建第 0160號

第 2 次變更起造人

變更後說明：原起造人臺億建築經理股份有限公司負責人：陳長琪等
1 名，變更為家樂福國際企業有限公司負責人：張鼎和
等 1 名



中華民國壹壹年拾貳月拾日 發文

第 2 次變更起造人

變更後說明：原起造人家樂福國際企業有限公司負責人：張鼎和等1
名，變更為威帝建設股份有限公司負責人：李枝河等1
名



中華民國壹陸年拾貳月拾日 發文

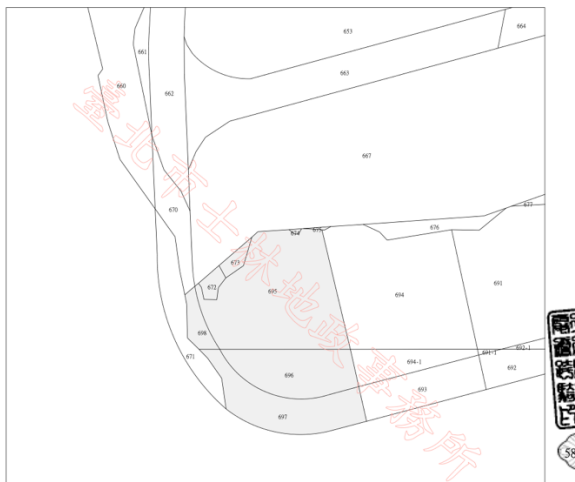
附件 1-1 土地合併及面積說明(地籍圖)

土地合併及面積說明(P1)

地籍圖謄本

士林電繪字第042626號
土地坐落：臺北市北投區行義段二小段672, 673, 674, 675, 695, 696, 697, 698地號共8筆

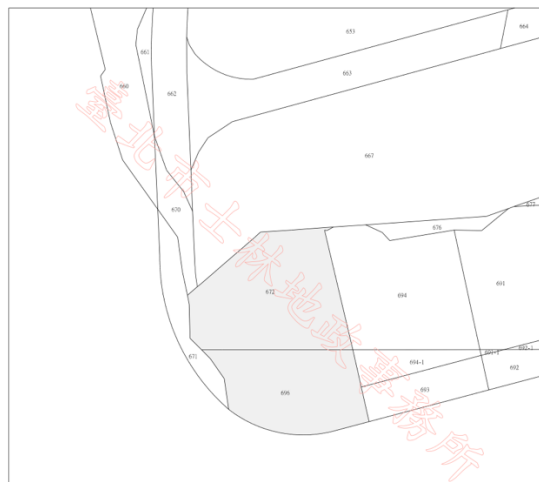
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈圖界結果為準）
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所
本謄本核發機關：臺北市士林地政事務所
主任：黃俊偉
中華民國 115年02月09日10時41分

地籍圖謄本

士林電繪字第052920號
土地坐落：臺北市北投區行義段二小段672, 696地號共2筆

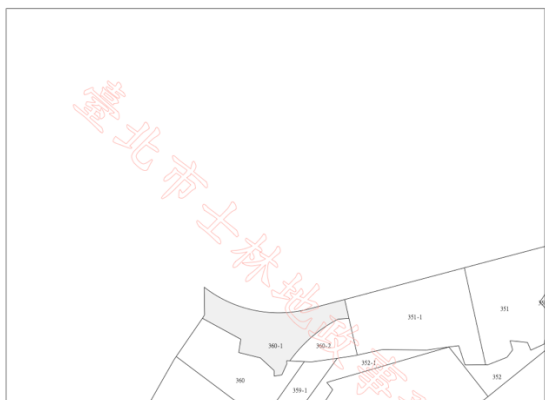
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈圖界結果為準）
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所
本謄本核發機關：臺北市士林地政事務所
主任：黃俊偉
中華民國 115年02月24日17時37分

地籍圖謄本

士林電繪字第042626號
土地坐落：臺北市北投區行義段三小段360-1地號共1筆

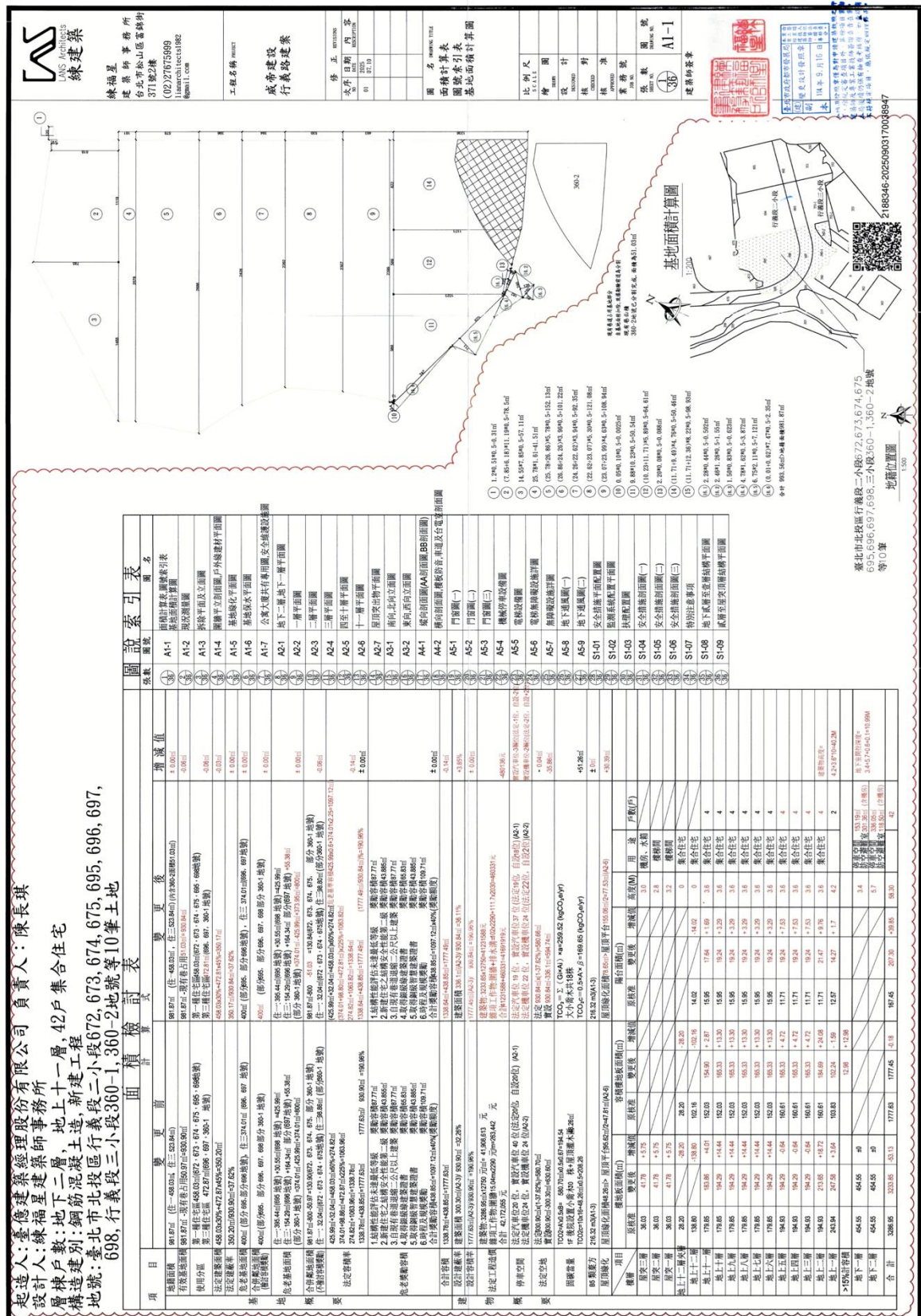
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈圖界結果為準）
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所
本謄本核發機關：臺北市士林地政事務所
主任：黃俊偉
中華民國 115年02月09日10時41分

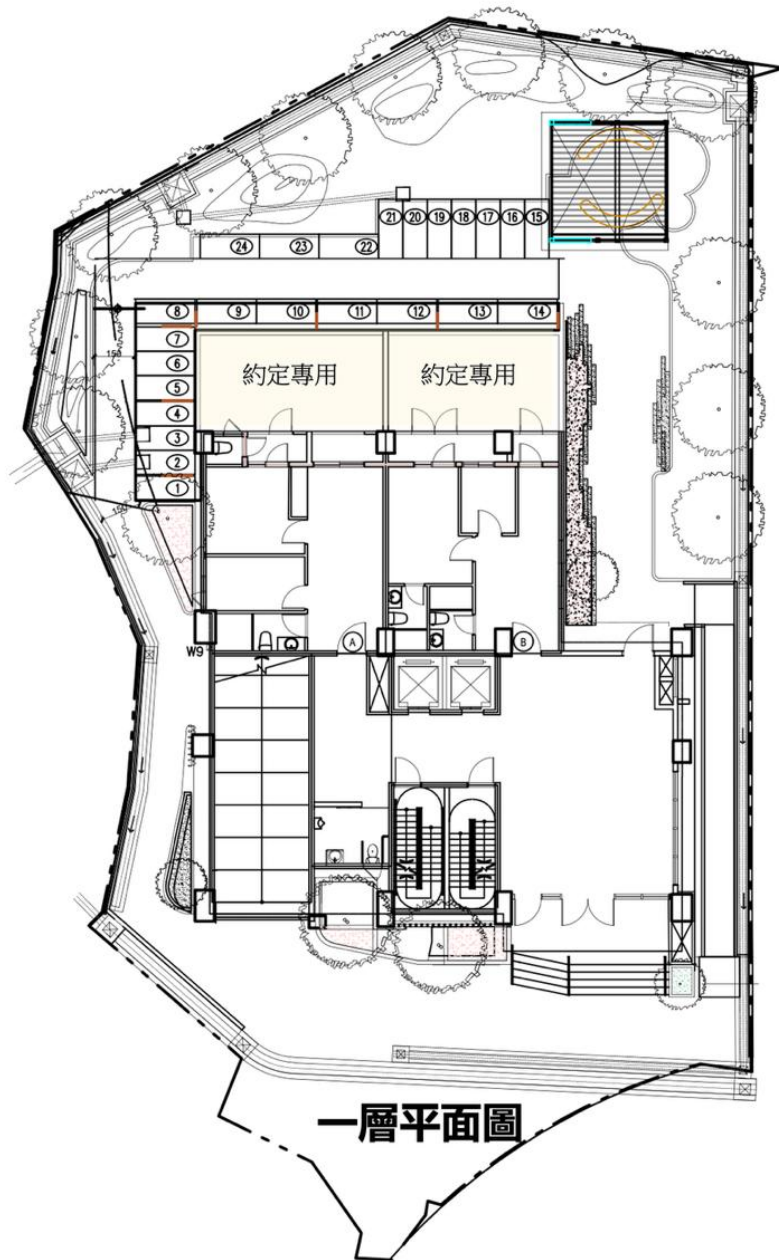
NO	地段	土地分區	地號		
			原建照	114年9月16日 第一次變更	115年2月11日 合併後
1	行義段二小段	住一	672~675, 695, 698 等六筆地號	672~675, 695, 698 等六筆地號	672 一筆地號
2	行義段二小段	住三	696, 697 等二筆地號	696, 697 等二筆地號	696 一筆地號
3	行義段三小段	住三	360之1 一筆地號	360之1 一筆地號	360之1 一筆地號
合計筆數			共九筆地號 面積合計930.9m ²	共九筆地號 面積合計930.84m ² (如後附基地面積計算圖)	共三筆地號 面積合計930.84m ²

附件 1-1 土地合併及面積說明(基地面積計算圖)

土地合併及面積說明(P2)



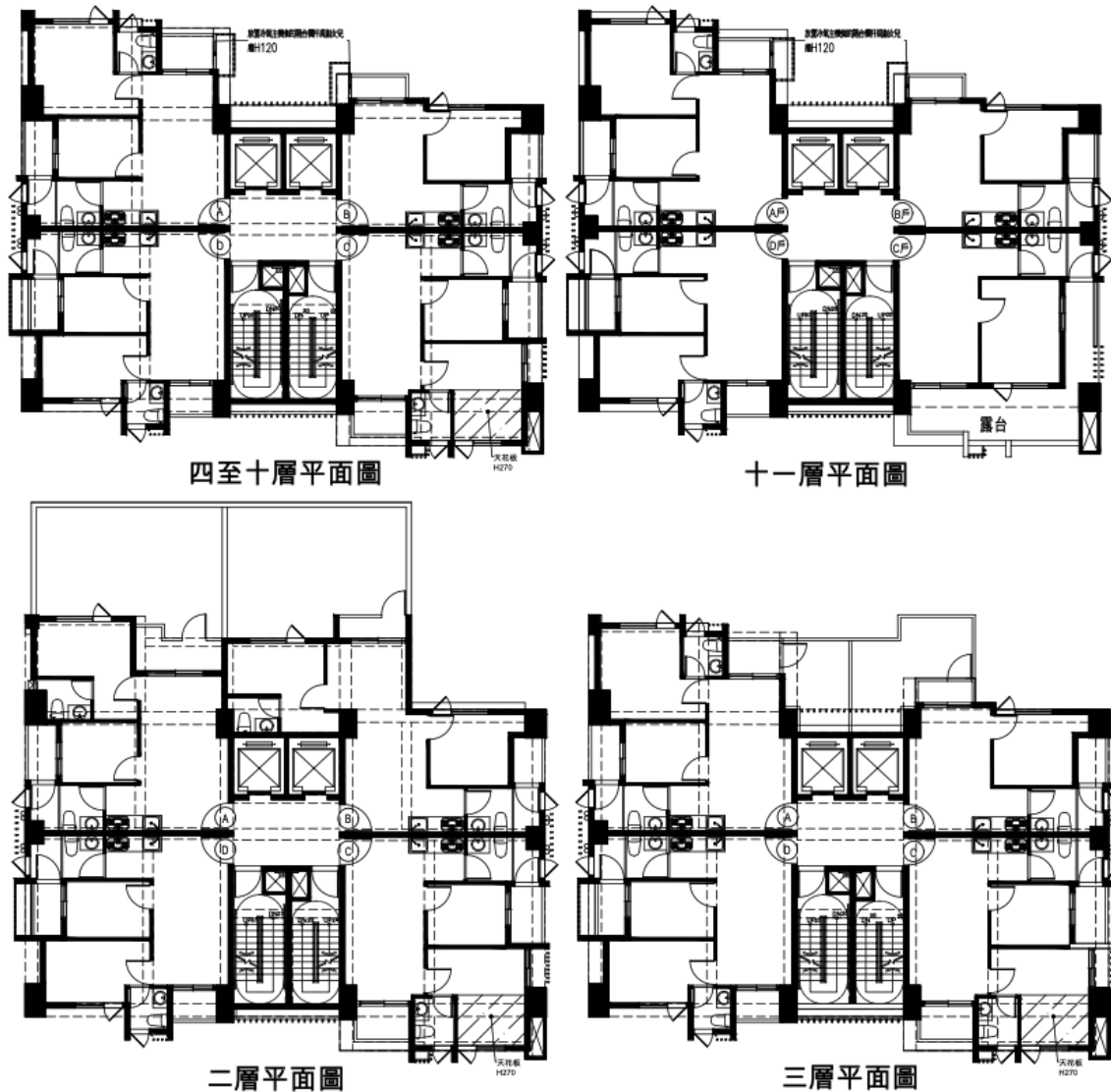
附件 2 房屋平面圖(P1)



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。

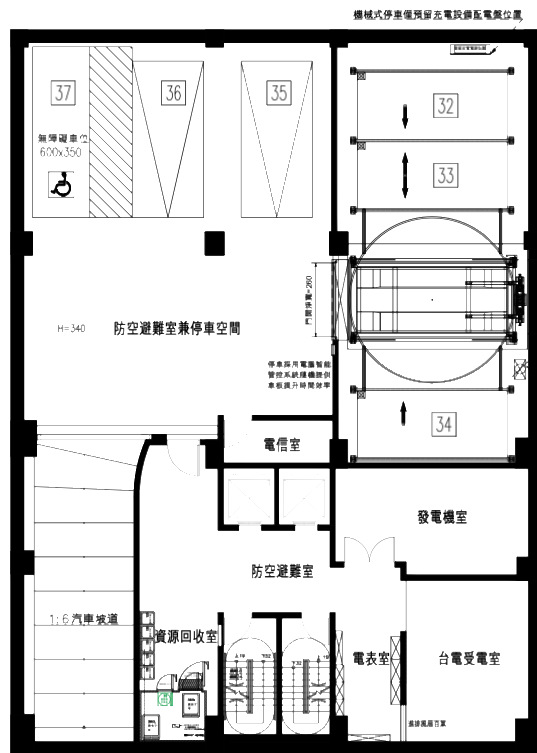
附件 2 房屋平面圖(P2)

房屋平面圖二～十一樓

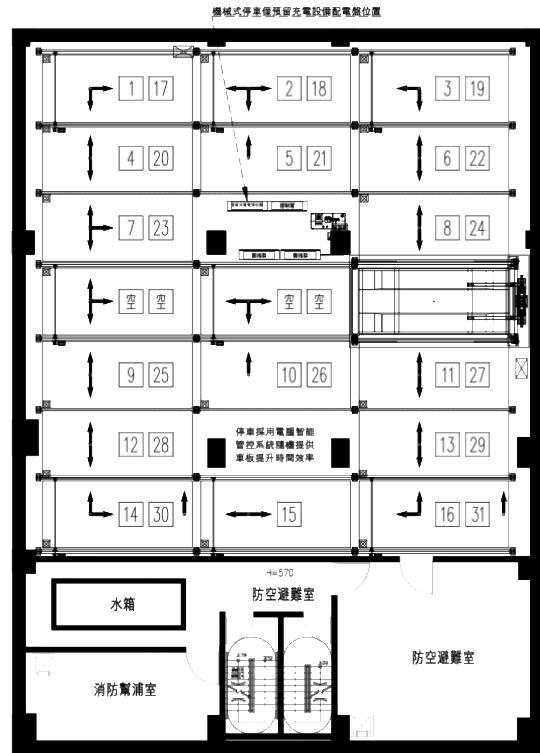


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件 3 地下停車位平面圖



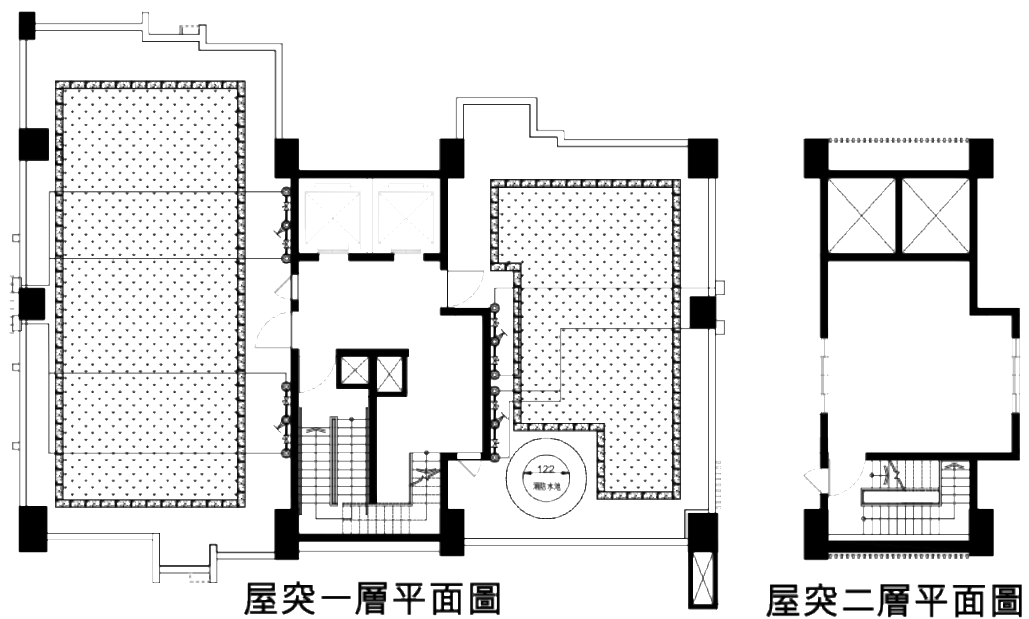
地下壹層平面圖



地下貳層平面圖

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 3-1 屋突一層、屋突二層平面圖



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 4 付款明細表（金額單位：新台幣元）

期 別	期 款 時 間	房 屋	土 地	停 車 位	合 計
一	定 金				
二	簽 約 金				
三	開 工 款				
四	一 樓 板 完 成				
五	六 樓 板 完 成				
六	屋 突 完 成				
七	使 照 申 請 款				
八	銀 行 貸 款				
九	交 屋 保 留 款				
合 計					



不動產開發信託受託事項告知書

緣委託人（兼受益人）威帝建設股份有限公司就其座落於臺北市北投區行義段二小段 672、673、674、675、695、696、697、698 地號及臺北市北投區行義段三小段 360-1 地號等九筆土地所為之開發案（以下稱本建案），並以預售方式進行銷售，為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，威帝建設股份有限公司（以下稱賣方）茲委託臺灣中小企業銀行股份有限公司（以下稱受託人）為本建案興建資金及土地之受託人，並另委託僑發建築經理股份有限公司擔任本建案建造執照起造人、辦理完工後建物所有權第一次登記及相關管理與產權處分等事宜。茲就信託契約重要事項及買方應注意事項說明如下：

- 一、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 二、所稱「執行履約管理」指受託人於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發、管理銷售所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 三、所稱「專款專用」，指興建資金交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託人，並非存在於買方與受託人，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。
- 五、不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 六、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- 七、受託人已建置查詢網頁，供買方查詢所繳價金交付信託資訊，網址為：<https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/>，賣方應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過該查詢網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊。買方對該查詢網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託人應

辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。

八、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二) 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。

九、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方須同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令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。

十、如發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方，由受託人依下列方式辦理：

(一) 倘經受託人結算並扣除信託契約約定之相關費用後，信託專戶已無剩餘款項可供買方分配，受託人應依賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於受託人查詢網頁公告結算資訊。

(二) 倘經前款結算後有可供分配之信託財產，受託人應即就賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(三) 前述所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產，依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

(四) 前述所稱「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。

十一、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」等之功能，本案續建機制由僑馥建築經理股份有限公司辦理。本建案之完工、交屋及買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終之履約責任（如物之瑕疵及權利瑕疵仍應由賣方處理）。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

十二、賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權金額會隨信託財產專款專用之支出而逐漸減少。

十三、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。

十四、賣方無法依約定完工或交屋時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，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，悉依信託契約辦理。

十五、本建案由僑馥建築經理股份有限公司以信託關係擔任起造人，並辦理工程查核、撥款單據審核及預售屋買賣契約查核等服務，其聯絡方式如下：電話：(02) 2627-1926 傳真：(02) 2639-5711

十六、受託人：臺灣中小企業銀行股份有限公司聯絡電話：(02) 2559-7171

約定專用同意書

立同意書人 (下稱立書人)就下列各事項，已經房屋、土地及停車位賣方及本標的物之銷售人員，充分且明確之告知並了解其意義。故立書人同意下列事項由購買者永久專用，並予遵守。

- 一、本社區地上一樓A、B戶；地上二樓A、B戶；地上三樓A、B戶；地上十一樓C戶之戶外露台(如附件6-1：約定專用平面圖)，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外法定空地上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。
- 二、本同意書之效力及於立書人之受讓人、繼承人、承租人、使用人與佔用人等。立書人本於誠信原則，於各該情形發生時，會將前述事項告知，如立書人為未成年人，其法定代理人對立書人之一切義務願負連帶責任。

立同意書人：

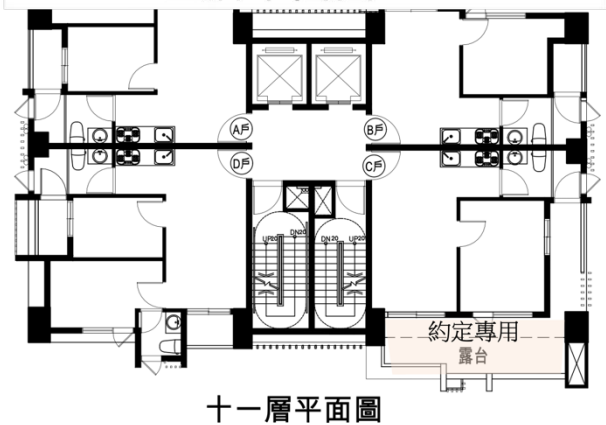
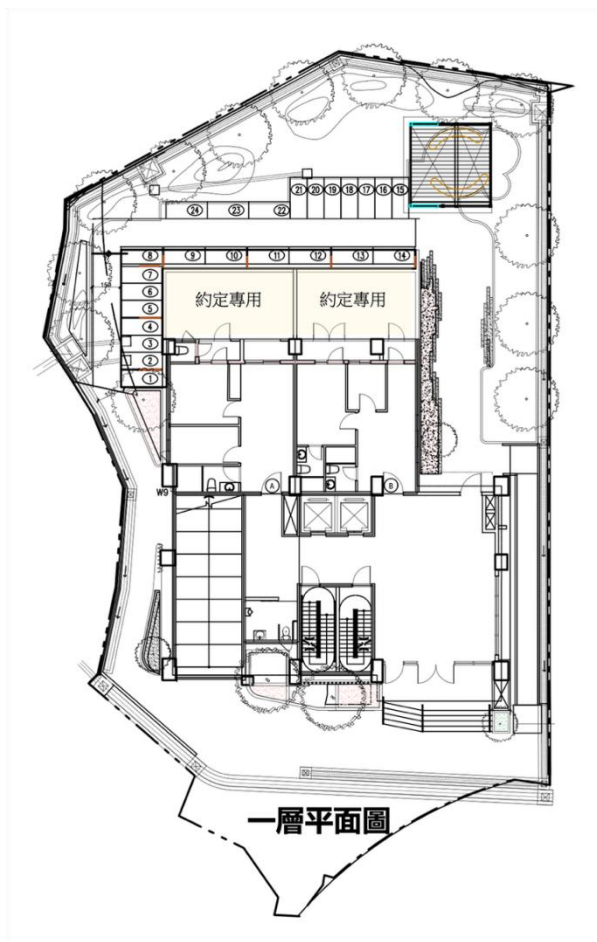
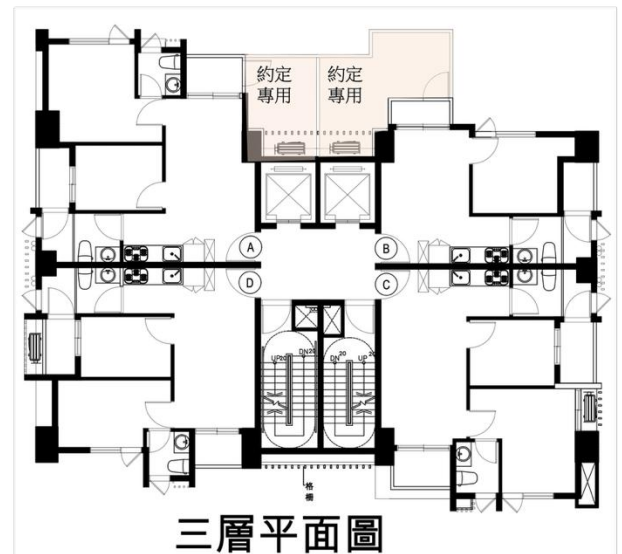
中華民國

年

月

日

附件 6-1 約定專用平面圖



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 7 建材設備表

一、建築規劃與外觀

建築規劃由練福星建築師事務所團隊精心規劃，外觀以現代簡約風格搭配垂直線性造型為設計主軸。建築主體採米灰白仿石質塗料，基座規劃深色天然石材，呈現穩重典雅的都會住宅意象。外牆局部搭配格柵及造形飾材等，表現出內斂且精細的高質感，塑造本社區獨特之地標意象。

二、結構設計

- (一) 本案特聘專業結構技師團隊，採用電腦程式精密計算，並依台北市政府核准圖樣嚴格管制施工，具有承重、抗壓、防颱、耐震、防火等特性，使用之建材保證合於法令，均符合國家標準。(結構性能評估、耐震標章-沈榮村)
- (二) 結構基礎採用筏式基礎承受建物載重。結構混凝土依需求設計，結構及基礎安全穩固，混凝建材均符合氯離子檢測標準(供應商：力泰)，混凝土強度基礎板至3F板為4500PSI，4F板至屋突為4000PSI。
- (三) 本案工程結構梁柱主筋強度採用高拉力鋼筋(供應商：東和或豐興)，材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，以確保工程品質。

三、電梯

- (一) 採用三菱廠牌，10人份，速度：105 m/min，共2部(含一部行動不便電梯)，車廂地坪採天然石材及其他裝修材料，並搭配內裝。
- (二) 電梯車廂內設有停電時自動停車至最近樓層、錯按消除、關門延長、防夾裝置等功能，並安裝攝影監視系統、緊急呼叫器與管理服務櫃台連線及配置刷卡樓層管制功能，確保住戶之安全。(節能電梯)

四、門窗

- (一) 各戶玄關大門：玄關採用精緻鑄鋁鋼木大門附電子門鎖。
- (二) 各戶室內臥室、浴室：採木門框扇，均搭配五金門鎖。
- (三) 住宅鋁門窗採用正新廠牌氣密式鋁門窗(附紗門及紗窗)並搭配台玻廠牌複層玻璃。
- (四) 工作陽台門：採用正新廠牌三合一通風百葉鋁門，具採光、通風、防蚊之效果。

五、內牆

- (一) 各戶室內隔間牆採用輕質混凝土灌漿牆。

- (二)各戶客餐廳、廚房、臥室牆面刷虹牌平光水泥漆。
- (三)各戶浴室牆面貼冠軍廠牌30cm×60cm拋光石英磚或板岩磚。

六、室內地坪

- (一)客餐廳、臥室、廚房採用SPC耐磨地板。
- (二)各戶浴室地坪鋪設冠軍廠牌30cm×60cm止滑地磚。
- (三)各戶陽台或露台鋪設冠軍廠牌木紋磚。

七、平頂

- (一)各戶客餐廳、臥室平頂採清水膜工法不刷漆。
- (二)各戶浴室平頂天花板加設燈具照明並附設檢修孔。
- (三)廚房平頂：採用矽酸鈣天花板加設燈具照明。

本案採開放式廚房設計：部分延續客廳平頂採清水膜工法不刷漆，部分平頂採用矽酸鈣天花板刷虹牌水泥漆加設燈具照明。

- (四)陽台平頂加裝金屬企口鋁板，並依設計統一裝設燈具，附設升降曬衣架。

八、衛浴設備

- (一)主臥及公共浴室採用 TOTO 系列自動馬桶，採用 TOTO 崁式面盆搭配枱面整體設計及 TOTO 面盆龍頭。
- (二)公共浴室採用淋浴拉門，搭配 TOTO 蓮蓬頭、定溫龍頭。
- (三)主臥浴室不安裝淋浴拉門。統一搭配 TOTO 蓮蓬頭、定溫龍頭。
- (三)主臥及公共浴室採用國際牌或TOTO多功能換氣暖風乾燥機，並搭配當層排氣規劃。

九、廚具設備

- (一)採用日本**Takara**廠牌之廚具搭配人造石檯面，吊廚、調理台、不銹鋼水槽、檯面式單槍混合龍頭，並於適當位置設置插座（各戶住宅廚具設備之檯面尺寸，依各戶現場尺寸調整）。
- (二)採用**Takara**廠牌系列抽油煙機、三口瓦斯爐(含爐連烤)及林內廠牌烘碗機。

十、排放氣設計

- (一)浴室排放氣採當層排放，外牆預留抽油煙機及熱水器排氣用之套管。

十一、電氣設備

- (一)各戶採單相三線式（110/220V）供電系統；公共採三相四線式（220/380V）供電系統（以台電正式審查通過為準），各戶電錶獨立，設置於地下一樓公共區

域，公共設施另設公共電錶。

- (二)電器配管採南亞PVC管，電線、電纜採大平洋或華新麗華廠牌。
- (三)各層梯廳裝設局部迴路燈光感應設備。
- (四)各戶室內均採用國際牌系列開關、插座，並附夜間指示開關。
- (五)各戶室內開關箱內配置士林或東元廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。
- (六)住宅廚房冰箱位置、後陽台熱水器、客廳電視、宅內電信箱，設緊急電源插座各一處，與緊急發電機電源連線，供停電時使用（依法設置之消防設備優先使用緊急發電機電源）。

十二、給排水設備

- (一)採間接供水方式各戶水錶獨立，一組泵浦送至屋頂水箱。
- (二)地下室蓄水池及屋頂水箱牆面、地坪均經防水處理後內壁另貼磁磚，保養清洗容易，人孔加不銹鋼蓋板並上鎖，確保用水清潔。
- (三)室內冷水給水採不銹鋼壓接披覆管，熱水給水採不銹鋼壓接披覆管。污水排水管採南亞PVC管，排水口採不銹鋼落水頭。
- (四)室內所有汙廢水經由專用管路排入污水下水道。
- (五)空調排水管、陽台排水管及屋頂排水管，採南亞PVC管。
- (六)客餐廳及臥室預留分離式空調機排水管、套管。室外主機依各戶型規劃適當安裝位置及專用電源。
- (七)工作後陽台設置洗衣機用雙口給水龍頭，方便洗衣及清洗後陽台。

十三、消防設備

- (一)消防栓箱設備：地上一樓至十一樓均設有消防栓箱及火警綜合控制盤，涵蓋範圍為公共走道及梯廳空間，十一樓各戶均附設消防撒水頭。
- (二)自動火警警報設備：各層各戶室內設有火警感知器，並於各層樓梯間裝設火警綜合盤，可由感知器自動偵測，管理人員依訊息做緊急處理。
- (三)緊急廣播設備：各層梯間、地下室、屋頂、公共活動場所，均設置緊急廣播設備，功能在於緊急事故發生，經由廣播通知住戶迅速疏散減少傷害。
- (四)標示設備：樓梯間、梯廳特設安全門逃生指示燈、緊急照明燈，可供停電時使用，同時各層皆設乾粉滅火器。
- (五)自動灑水滅火設備：在地下室各層停車空間依消防法規規定設置泡沫滅火系統，保護範圍含蓋整個停車場。
- (六)緊急發電機設備：地下室備有自動發電機組，提供停電時電梯、公共照明、自動消防給水、安全系統之供電使用。

(七)各層依消防相關法令規定設置自動灑水設備。

十四、 保全及自動化監控系統、電視、電信及網路設備

本社區裝設自動化監控系統，包括：

(一)智慧保全系統：

1. 一樓及屋突公共區域、地下層及屋突層等公共區域設置對講機，與管理服務櫃台連線，提供即時適切之協助。
2. 每戶採用多功能防盜保全對講主機，與管理服務櫃台連線。
3. 廚房設置瓦斯偵漏器，透過室內對講主機連線至中央監控中心之廿四小時警報系統，監測上述各戶之異常狀態，防範意外發生。
4. 一樓門廳入口之服務櫃台設警報對講總機，舉凡各住戶報警、求助、瓦斯偵漏及公共區域求助信號均傳至警報對講總機，請求救援處理。

(二)CCTV社區監視系統：

於一樓門廳、社區外圍、車道出入口、地下一層停車場、電梯車廂設置攝影機，並於屋突一層戶外空間加設攝影機，加強戶外之安全防護，廿四小時全天候數位錄影監視，與管理服務櫃台連線。

(三)停車管制系統：

一樓車道入口汽車設 e-TAG 感應系統，管制車輛進出，電腦系統並自動紀錄。

(四)機電設備監控系統：

中央監控系統監視給排污廢水幫浦、發電機、消防幫浦、地下停車場送排風機之狀態、警報與跳脫監視。

(五)燈光控制系統：

1. 各層電梯間及梯廳，裝設局部迴路燈光感應設備。
2. 本社區裝設景觀照明燈光，及一樓公設區域燈光控制採監控控制，並可以設定定時操作。

(六)電信及網路系統：

本社區設置 FTTH 光纖系統，住戶更方便快捷之高頻寬需求。各戶客廳、臥室室內均設網路出線口。

(七)本社區設置數位式共同天線，並預留有線電視系統佈線用之管路。

十五、 停車場設備

地下室 1F 停車場地坪採整體粉光加金鋼砂耐磨地坪，牆面刷水泥漆及警示漆，設自動通風換氣系統。

十六、 避雷系統

本社區於屋頂造型框架及屋突頂層設置避雷系統，保護社區安全。

十七、 其他設備

- (一)各戶設金屬製修飾面材專用電子鎖信箱一個。
- (二)本社區採用天然瓦斯，由賣方統一代向瓦斯公司申請，瓦斯配管由瓦斯公司規劃設計安裝。瓦斯內管及外管費用由賣方負擔。
- (三)一樓大廳、B2防空避難室活動空間、屋突二層空間設分離式冷氣。
- (四)本社區共用之垃圾儲存空間及廚餘冷藏設備設置於地下一層、供本社區住戶使用。

十八、 其他事項

- (一)本戶房屋之空氣音隔音性能及指標，依建造執照申請時「建築技術規則建築設計施工篇」有關防音之規定設計、施工之。
- (二)本社區依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。
- (三)本案建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質應按建材設備表所載範圍，如有未盡事宜，買方同意得由賣方整體規劃選定建材施工。

規約草約

本規約係依據「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈規約範本」規定制訂，凡本公寓大廈區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂之相關辦法辦理。

本「天母蒔麗」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、繼受人及住戶。

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，說明如下：

- (一)專有部分、共用部分：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。
- (二)約定專用部分：
 - 1. 本公寓大廈地上一樓 A 戶、B 戶之戶外露台(部分屬法定空地)，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外法定空地上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。
 - 2. 本公寓大廈地上二樓 A 戶、B 戶、地上三樓 A 戶、B 戶及地上十一樓 C 戶之戶外露台，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外露台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。

(三)約定共用部分：無。

三、本公寓大廈法定空地(前款約定除外)、樓頂平臺為共用部分，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，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理，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

(一)本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

(二)本公寓大廈建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分，區分所有權人不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為。區分所有權人同意本公寓大廈命名為「天母蒔麗」，並同意起造人在本公寓大廈建物之外牆、屋突（外牆及其上方）、地面等部分設置表彰「天母蒔麗」及起造人所屬之公司名稱、標誌。

(三)外牆石材、塗料、磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣(市)政府。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、屋突(外牆及其上方)、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備，或經區分所有權人會議之決議者外，不得有任何變更構造、顏色、設置廣告物、違建、陽台加窗、陽台加設鐵鋁門窗及影響視覺或其他類似之行為。

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上之住戶時，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(係避免兒童或長者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(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)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、形式由管理負責人或管理委員會訂定之。

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及其設備，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

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

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

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

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，區分所有權人及住戶因自行設置有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 七、開放空間及屋頂平台不得擅自圍閉或約定專用。

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，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任，或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)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。
- (三)區分所有權人會議討論事項，除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

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

第十條 會議紀錄

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

二、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

(四)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)副主任委員一名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。

(五)其他委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員若干名(由未當選候選人得票數高低依序遞補)。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

1. 管理委員應由具區分所有權人身份或委託其配偶、已成年之直系親屬之住戶任之。

2. 住戶為法人當選管理委員時，應指定自然人一人行使管理委員職務。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式採無記名投票方式為之，由區分所有權人於選票上圈選或填載候選人姓名，並以獲該分區(棟)區分所有權人得票較多者當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時由副主任委員遞補。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期，首屆自〇〇〇〇年〇〇月〇〇日起至〇〇〇〇年〇〇月〇〇日止，以後各屆，每屆管理委員之任期，皆為期一年。管理委員任期屆滿，而次屆管理委員因故未能選出時，得延任至次屆管理委員選出時為止。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員均為榮譽無給職，但因處理本公寓大廈事務，得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

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

除依公寓大廈管理條例第二十八條第三項之規定，由起造人擔任管理負責人以外，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1,000,000元及公共開放空間管理維護基金1,000,000元外，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，各區分所有權坪數(含共有部分)每坪每月新台幣150元整；平面汽車停車位每位每月新台幣500元整；機械汽車停車位每位每月新台幣800元整；機車停車位每位每月新台幣100元整。前述分擔基準，係起造人以管理本公寓大廈共用部分所需之基本人力及費用所估算，管理委員會得依實際所需之服務型態及營運需求調整之。
- (二)管理費之調整，需經區分所有權人會議決議，其收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入公共基金。

四、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應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別），經 15 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（含設備驗收、一般修繕等）或使用償金。

（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

（五）稅捐及其他徵收之稅賦。

（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

（一）每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

（二）因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

（三）共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

（四）供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新台幣三十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度依當屆管理委員會之任期為準。

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、財務之監督管理辦法，授權管理委員會訂定，並於本公寓大廈公告後實施。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

十、本公寓大廈各專有戶之水、電錶，因故拆錶後(復電前)，該拆錶戶仍需比照其他專有戶所分攤之公共水、電費用之同等金額，另行繳交至本公寓大廈金融帳戶。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

一、公共設施係供本公寓大廈全體區分所有權人使用，其管理維護及使用辦法由管理委員會訂定之。

二、本公寓大廈業經主管機關審查完成。管委會成立後，本公寓大廈全體住戶及管委會仍應遵守主管機關審查相關規定，如有違規情事，由違規人自行負損害賠償之責，絕無異議。

三、目的事業主管機關，依法需進入本公寓大廈進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。

四、法定空地維護：

（一）本公寓大廈法定空地之所有權為全體區分所有權人共有，其使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。

（二）本公寓大廈法定空地於本公寓大廈管理委員會成立後，由管理委員會負責管理維護事宜。法定空地上之之防災通道兩側及開放空間部分，並不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔。

五、停車位管理：

本公寓大廈地上一層戶外設置機車停車位29位，由全體區分所有權人共同持分及依規定定期向管委會申請使用，原則以每年一月時公告日期申請之，採一年一期為申請使用週期，並限以一戶申請一機車停車位為限，若有不足之情形採抽籤方式決定。（其中編號29號共計1位為無障礙機車停車位優先以持有身心障礙手冊之住戶向管委會申請使用）。

六、本公寓大廈依消防法規設置之消防設備，各住戶不得拆除。

七、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。

八、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。

九、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。

十、相關法規作業或本社區建造執照要求：

- (一) 目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
- (二) 他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用、約定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、約定共用部分時，不得拒絕；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。
- (三) (建照注意事項第22點)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。
- (四) (建照加註第29點)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。
- (五) (建照加註第37點)起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、違建、陽台加窗、陽台加設鐵鋁門窗及影響視覺或其他類似行為時，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，其費用及損害賠償責任由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常

使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之相關文件及圖說。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施，修正時亦同。

本人茲同意遵守前開規約之約定

規 約 遵 守 人：

中 華 民 國 年 月 日