

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

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

訂購內容及說明：

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

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 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 type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章

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。

日健邸房屋預定買賣契約書

契約審閱權

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

依內政部公告，買方有五天以上之契約審閱權。買方可於契約簽立前
要求契約範本攜回審閱。本契約書簽訂時係(請購買人勾選並簽認)：

業經買方本人：_____ (親簽)行使契約五日審閱權利，
逐條審閱充分瞭解契約條文。

買方簽章：

賣方簽章：日健建設股份有限公司

負責人：連威霽

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

房屋預定買賣契約書

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

茲為『日健邸』住宅大樓(以下簡稱本社區)買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，以茲共同遵守：

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 房屋標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市中正區臨沂段二小段 0088-0000 號共 4 筆地號土地，面積共計 728.54 平方公尺(220.38 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。(如因土地分割、合併或重測，則依新地號為準)。

二、房屋坐落：

本社區興建地上十二層、地下三層、共計 41 戶，為臺北市政府都市發展局建造執照核准 110 年 11 月 19 日(110)建字第 0298 號，建築執照影本(如附件一)。

同前述基地內【日健邸】買方承購房屋編號為：_____戶_____樓
_____壹戶，該房屋平面圖影本(如附件二)。

三、停車位位置、編號、規格、性質、型式：

1. 買方購買之停車位屬法定停車位。

自行增設停車位。

獎勵增設停車。

空間為地下第_____層 平面式 機械式 其它
_____。

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。

長 550 公分、寬 250 公分、高 210 公分。

長 550 公分、寬 230 公分、高 210 公分。

長 500 公分、寬 205 公分、高 185 公分，機械式(容車尺寸)

長 600 公分、寬 200 公分、高 210 公分(另加寬 150 公分相鄰車位共用區)之無障礙汽車位。

買方購買之停車空間另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

2. 前項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51.32%。

計算方式如所下：

(1) 本大樓共有部分總面積計

2579.32 平方公尺(約 780.24 坪)

(2) 停車位空間總面積計

1323.66 平方公尺(約 400.41 坪)

(3) 停車位空間總面積÷本大樓共有部分總面積

= 占共有部分總面積比例

(4) 占共有部分總面積之比例為

1323.66 ÷ 2579.32 = 51.32%

3. 買方購買之停車位屬獎勵增設車位或自行增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋登記面積：

本房屋面積共計：_____ . _____ 平方公尺，(_____ . _____ 坪)

包含：

1. 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(陽臺)面積：

_____ . _____ 平方公尺，(_____ . _____ 坪)。

本社區為中華民國 110 年 11 月 19 日取得之建造執照，故屋簷、雨遮及外露柱不計入建物面積。

2. 共有部分，面積合計：_____ . _____ 平方公尺，(_____ . _____ 坪)。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ . _____ %。

二、前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 共有部分項目及分配比例計算

一、共有部分：

(1) 地上壹層：梯廳、管委會空間、儲藏室、走道、無障礙升降機、一般安全梯甲(無障礙樓梯)、一般安全梯乙、一般安全梯丙(無障礙樓梯)、停車空間(機車)、管道間。

(2) 地上貳層：梯廳、一般安全梯甲(無障礙樓梯)、一般安全梯乙、無障礙升降機、管委會空間、陽台。

(3) 地上參層至拾貳層：各層梯廳、無障礙升降機、一般安全梯甲(無障礙樓梯)、一般安全梯乙。

- (4)屋突壹層至屋突參層：梯廳、一般安全梯乙、無障礙升降機、機械室、機房、水箱 A、水箱 B、消防水箱。
- (5)地下壹層：防空避難室兼停車空間、無障礙升降機、一般安全梯丙(無障礙樓梯)、台電配電場所、垃圾儲存區、排風機房、電表區、緊急發電室、不具獨立權狀之停車空間。
- (6)地下貳層：停車空間、無障礙升降機、一般安全梯丙(無障礙樓梯)、電信機房、不具獨立權狀之停車空間。
- (7)地下參層：停車空間、無障礙升降機、一般安全梯丙(無障礙樓梯)、消防機房、消防泵浦室、水箱、管道空間、不具獨立權狀之停車空間。

二、其他依法令可列入共用部分面積之項目皆屬之。

本社區共有部分總面積計 2579.23 平方公尺(780.22 坪)；
專有部分總面積計 2336.81 平方公尺(706.89 坪)。

三、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，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(扣除車位價款及面積)計算找補，無息於交屋時結算。

三、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 房屋契約總價

一、房屋總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)主建物部分：

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)附屬建物陽臺部分：

新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

3. 汽車停車位部分：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

4. 上列價款依法內含營業稅。

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予【中國信託商業銀行股份有限公司】金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

買方同意依照「房屋及車位付款明細表」(如附件四)按期繳付款項，並於接獲賣方書面繳款通知單日起七日內(郵戳為憑)，以抬頭為『日健建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之帳戶。付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

解款行：中國信託商業銀行-營業部

帳號：8403300000

戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方依本約約定應付之期款，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月仍不繳期款或延遲利息，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(郵戳為憑)，雙方同意依第廿七條違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共 3 層，總面積 1751.52 平方公尺 (529.83 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 1323.66 平方公尺 (400.41 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十一條 分管約定

一、本社區一樓入口門廳、機車位等公共設施為全體區分所有權人共有，由本社區管理委員會統籌管理。

二、地下層停車位

本契約地下層共 3 層，總面積 1751.52 平方公尺（529.83 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 1323.66 平方公尺（400.41 坪），由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權另行出售予本預售屋承購戶。除停車空間、車道外之公共空間，買方同意交由管委會統一規劃使用。未購買汽車停車位之承購戶，房屋坪數無汽車停車位之持分面積及使用管理權。

三、約定專用

一樓：B0 戶門前緊鄰庭園空地金屬圍欄內區域。

B1 戶門前緊鄰庭園空地金屬圍欄內區域。

二樓：A0 戶後陽台緊鄰露台區域。

A2 戶臥室及陽台緊鄰露台區域。

三樓：A1 戶陽台緊鄰露台區域。

九樓：A1 戶臥室及陽台緊鄰露台區域。

A2 戶客廳及臥室緊鄰露台區域。

十一樓：A1 臥室及陽台緊鄰露台區域。

A2 戶客廳及臥室緊鄰露台區域。

十二樓：A2 戶陽台緊鄰露台區域。

以上所例之樓層戶別依現行法律無法辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部分由直接緊鄰之該戶約定專用，擁有露臺之住戶對其露臺有永久管理使用權，並同意提供管委會清洗外牆及其他大樓維護之使用，賣方於代管期間亦同。

- 四、賣方考量社區外觀整體美觀及提昇社區整體價值而統一規劃冷氣主機放置所留設冷氣管線孔，買方同意依規劃所留設之冷氣管線孔安裝，不得任意變動，如因變動而影響外觀，買方同意無條件恢復原狀，且社區管理委員會有永久管理維護權。

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本契約買賣建物主要結構係鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關之 110 建字第 0298 號建造執照為準。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工(附件五)，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。
- 三、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、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。
- 五、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。

第十三條 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 111 年 04 月 18 日之前開工，於民國 115 年 2 月 7 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，雙方並同意以領取使用執照日期為完工日期。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，雙方同意依本契約第廿七條違約之罰則處理。

第十四條 建築設計變更之處理

一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。

二、鋪設於本社區內外之建築物及所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(一) 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本社區之需求時。

(二) 本社區之建築物整體色系及造型、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

- 三、本社區規劃興建之建築物，賣方就未售出戶有權指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。
- 四、買方如有客變應依【附件十四、買方辦理客變原則】。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價 5% 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。

第十六條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、賣方違反前項之規定，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。(但賣方能證明逾期係因不可歸責於賣方之因素所致，賣方無須依本項規定負責)

- 三、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)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項及因逾期加付之遲延利息。
 - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三)本項第一款、第二款買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項之辦理事項，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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 五、本戶房屋、土地及汽車停車位所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內以信函通知買方辦理交屋手續，買方不得以公共設施未完成交付，拒絕辦理交屋。本社區公共設施部分，賣方應於完工後移交社區管理委員會，供全體住戶使用。
- 於交屋時雙方應履行下列各項義務：
- (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

- (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (四)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。
- (五)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、各戶房屋交屋：買方應按賣方通知交屋時間及地點辦理交屋手續。買方同意除因瑕疵達無法使用程度外，不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代為繳交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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依裝潢施工管理辦法(如附件十)辦理，並簽署裝潢施工切結書(如附件十一)。交付管理負責人裝潢保證金，以擔保買方所選任之承包商或施工人員於施工期間配合遵守該管理規約或負擔賠償責任，上開保證金於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物，並將廢棄物清理完畢後，管理負責人即應返還上述保證金。買方裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，管理負責人得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

七、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分及汽車車位為準，另因作業之考量其公共使用部分(含屋頂平台、屋突、公共設施)不列入交屋範圍，買方不得未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品。

第十八條 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、共有部分之相關公共設施，賣方應於通知交屋日起六個月內全部完成(但非因買賣契約約定增加之工程與設施則不在此限)，並於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內辦理公共設施移交。
- 三、賣方於成立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。
- 四、為維持本社區大樓之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施共用部分之管理維修等事宜，買方同意委由賣方自通知交屋日起至成立管理委員會或選任管理負責人之日後一個月內，聘僱服務人員或專業顧問管理公司直接管理本社區大樓之公共設施及共用部分，費用則由買方負擔。買方暨全體區分所有權人均同意，本契約之『住戶規約(草約)』(如附件九)經區分所有權人會議依法修改通過前，本社區大樓

所有公共設施共用部分之維護管理均依本契約之『住戶規約(草約)』規定執行。

- 五、賣方於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金，應依公寓大廈管理條例規定，存入主管機關指定之公庫，且於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年。公共設施保固一年。未涉及結構之防水部分（如窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水、外牆漏水…等）防水工程保固三年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方同意前項貸款金額為本契約應繳房屋及車位價款之一

部分，屬賣方應收之期款。買方並同意提供本戶房地、車位及其權利範圍作為共同擔保，設定第一順位抵押權以茲辦理金融機構貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定內容悉依金融機構之決定。

- 三、買方應於對保時，簽立撥款委託書。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。買方並應同時簽立與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價款，於交屋時返還買方。
- 四、買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項。
- 五、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。
- 六、賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳交付賣方，由賣方代為繳交，日後按實際發生費用(依正式單據為準)，雙方進行找補。
- 七、由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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，賣方同意以原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

第廿一條 貸款撥付

買賣契約如訂有前條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第廿二條 房屋轉讓及共同承買

- 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、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人(一人)為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，

於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

五、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第廿三條 房屋稅之分擔比例

一、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。

第廿四條 稅費負擔之約定

- 一、有關辦理建物所有權過戶及抵押權設定、所需之移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費各項附加稅捐由買方負擔，但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 二、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳新台幣_____拾_____萬元整予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 四、為維護本社區於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，管理費預定金額如下：
- (一)房屋權狀面積暫定每坪新台幣壹佰玖拾元整/月。
- (二)平面車位管理費暫定為每位新台幣玖佰元整/位。
- (三)機械式停車位暫定為每月每位新台幣壹仟伍佰元整內含每月流動電費分攤新台幣壹佰元整。
- 1、未售戶管理費賣方應先繳付，惟於將來出售時得約定由買方依時間比例給付於賣方。
- 2、買方同意賣方擔任本社區共用部分管理負責人時，自交屋日起，以管理費支付社區管理必要之公共水

電費、代管期間管理費等，俟管理委員會成立，公設檢視點交完成後扣除前開管理期間支出費用，餘額無息移交予管理委員會或區分所有權人。

第廿五條 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、承攬人依民法第五百一十三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。

第廿六條 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。

第廿七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 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，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿八條 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。

第廿九條 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。

第卅十條 與土地預定買賣契約之關係

本契約房屋坐落之土地，由買方同時另與土地所有權人訂定「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效。

第卅一條 附件效力及契約分存

- 一、本契約約定事項係經雙方同意簽立，並特立本契約書一式兩份，由買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅二條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第卅三條 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。

第卅四條 其他約定事項

- 一、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 二、本社區入口之門廳及公共設施等，賣方得為銷售之目的無償使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。賣方為銷售目的，買方及管理人(管理委員會)不得以任何形式阻礙賣方帶看該戶及社區公共設施。
- 三、賣方同意於管理委員會成立並完成公共設施點交後，提供管理委員會本社區公共空間相關設備。上述相關設備為無償贈送，買方同意品牌、材質、數量由賣方決定。
- 四、本大樓賣方依法應於取得使用執照核發後二年內取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章。買方及其使用人或本大樓依法成立之管理委員會自賣方取得標章後應確實進後續管理維護事宜。
- 五、基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。(如附件十三現有巷道位置圖)
- 六、本案基地內退縮無遮人行道或騎樓之部分，賣方於產權移交時應將交付管理委員會負責維護管理。
- 七、陽臺禁止加窗或加設鐵窗及屋頂及露臺透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用。
- 八、為提升社區汽車機械車位停車取車的時效及便利性，購買機械車位者使用為隨機不固定車台板停放方式。
- 九、本建築物機械停車設備型式、規格、容車尺寸依使用執照竣工圖設計由建築師簽認，設備操作方式、維護規範於管

理委員會成立並移交該項設備設計資料，由管理委員會、區分所有權人及停車空間建物所有權者維護管理使用。

十、本社區地下室三層 1 號、2 號停車位相鄰車位共用區，由 1 號、2 號車位所有權人雙方協議共用區，買方於購買車位時已充份了解認知。

十一、非屬住宅、集合住宅類似用途建築物樓層高度超過 3.6 公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。

十二、買賣雙方成員同意本契約之騎縫章，賣方均以字樣如下：
【日健邸合約騎縫章】之印章為騎縫章。

第卅五條 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。

附 件：

- 附件一、建築執照影本
- 附件二、房屋平面圖影本
- 附件三、停車空間平面圖影本
- 附件四、房屋及車位付款明細表
- 附件五、建材設備說明書
- 附件六、代辦貸款委託書
- 附件七、代刻印章授權書
- 附件八、自洽貸款契約書
- 附件九、住戶規約(草約)
- 附件十、裝潢施工管理辦法
- 附件十一、裝潢施工切結書
- 附件十二、不動產開發信託契約書
- 附件十三、現有巷道位置圖
- 附件十四、買方辦理客變原則
- 附件十五、個人資料使用同意書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：日健建設股份有限公司

負 責 人：連 威 霽

統 一 編 號：86379761

通 訊 地 址：新北市五股區五權路 2 之 1 號 6 樓

連 絡 電 話：(02)2299-2000

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0298號			
起造人姓名	日健建設股份有限公司 負責人：連進財			住 址	24886新北市五股區五權路2之1號6樓		
設計人姓名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層戶數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層41戶		
建築地點	地 址	中正區幸市里濟南路二段62巷2之1號 共6筆 詳見附表					
	地 號	中正區臨沂段二小段0088-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	361.15m ²	基地面積	0.0m ²	
	其他	4601.26m ²			其他	728.54m ²	
發照日期	110年11月19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48個月內竣工		
工程造价	\$ 56,765,579 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	583.84	3.5	防空避難室兼停車空間共18筆 (詳見附表)				
						總 計:	4601.26 m ²
備註：詳見事項，起造人名單、地址、地號在背面。							
上附工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一一〇年十一月十九日							

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。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0298號

建築地點： 中正區幸市里濟南路二段62巷2之1號
 中正區幸市里濟南路二段62巷2之2號
 中正區幸市里臨沂街33巷48號
 中正區幸市里臨沂街33巷48之1號
 中正區幸市里臨沂街33巷48之2號
 中正區幸市里濟南路二段62巷2之3號



地號： 中正區臨沂段二小段0088-0000號
 中正區臨沂段二小段0089-0001號

中正區臨沂段二小段0089-0000號
 中正區臨沂段二小段0090-0000號

建築物概要： 地下001層、面積:583.84m²、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
 地下002層、面積:583.84m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地下003層、面積:583.84m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地上002層、面積:244.5m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2、管委會空間
 地上003層、面積:345.63m²、高度:3.6M、用途:門廳、管委會空間、梯廳、(第二組)集合住宅H2、停車空間
 地上004層、面積:237.53m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上005層、面積:237.53m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上006層、面積:234.9m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上007層、面積:234.9m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上008層、面積:234.9m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上009層、面積:187.76m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上010層、面積:187.76m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上011層、面積:175.26m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上012層、面積:156.18m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 突出物001層、面積:45.12m²、高度:3.2M、用途:樓梯間、水錶區
 突出物002層、面積:45.12m²、高度:2.9M、用途:樓梯間、升降道、機械室、消防水箱
 突出物003層、面積:45.12m²、高度:2.9M、用途:樓梯間、電梯機房、水箱

雜項工作物： 土方:、高度11.8m、面積652.92m²
 圍牆:長度56.15m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：《109》年《10》月《28》日（法令適用日期：110年03月23日）。
2. 建築地點：中正區幸市里。
3. 實設空地《367.39》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：築遠工程顧問有限公司，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：復統工程顧問有限公司，技師：《侯海樹》大地工程技師。
7. 電機專業技師：亟泰工程技術顧問有限公司，技師：《張宗寶》電機專業技師。
8. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《947.75》平方公尺（含有產權565.56平方公尺，無產權部分383.21平方公尺），共《6》戶。拆除門牌：《中正區濟南路二段62巷2-1號、2-2號、2-3號；臨沂街33巷48號、48-1號、48-2號》由呂建勳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：54營字第1429號，原使用執照：55使字第0290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。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0298號

注意事項：

- 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，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 15.昇降機《1》部。
- 16.昇降設備應於申領使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車輛救災活動空間部份消防設備審核。
- 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121.4平方公尺，屋頂平臺綠化面積為60.29平方公尺。
- 24.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：60.29平方公尺。
- 25.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量36噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積59.58平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 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.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 32.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 34.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 35.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58.79公尺，尚無影響飛航安全。
- 36.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 37.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 38.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 39.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 40.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 41.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 42.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保



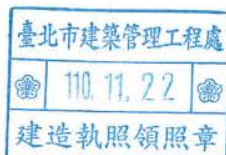


臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0298號

注意事項：

- 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
- 43.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣前將剩餘資源處理計畫書送本府建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 45.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446.78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。
 - 46.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 47.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 48.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 49.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
 - 50.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3月23日北市都建字第1106028279號函核准重建計畫其獎勵容積為470.77平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為470.77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。
 - 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人日健建設股份有限公司應於申報放樣前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣23,461,502元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人日健建設股份有限公司應於申報一樓樓版驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣7,039,049元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 53.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人日健建設股份有限公司應於申報一樓樓版驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣7,039,049元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 54.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。
 - 55.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。
 - 56.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
 - 57.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。
 - 58.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 59.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 60.(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。
 - 61.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 - 62.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)
 - 63.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。
 - 64.本案緊鄰鄰房建物兩遮，該鄰房兩遮投影於基地範圍內，於放樣驗前排除，如無法排除佔用，需辦理變更設計。
 - 65.於竣工階段，本案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。





臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0298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108年11月04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、依都市發展局110年12月15日建照執照技術抽查簽證案件審查表改正事項：

(一)補標示建築基地內高程及機車坡度。

*補標建築基地高程及機車坡度。(詳圖A2-4)

(二)一層開向梯廳門請修正小於1.2公尺，並標示防火時效及阻熱性不得開向儲藏室。

*已修正梯廳門尺寸 ≤ 1.2 公尺，並標示防火時效及阻熱性。(詳圖A2-4、A6-1)

(三)立面圖請標示高度比2倍路寬範圍。

*補標北向及南向立面圖。(詳圖A1-6、A3-1、A3-2)

(四)現況實測圖文字未顯示部分請修正。

*已修正。(詳圖A1-3)

(五)露台裝飾性構造物請依規定檢討透空率，並不得有過樑。

*依台北市抽查彙編檢討二層露台裝飾物構造物及透空率。(詳圖A2-5、A3-1)

(六)陽台外裝飾板不符抽查案例請修正，陽台外格柵請標示寬度並依彙編檢討。

*依台北市抽查彙編檢討並補標示寬度 ≤ 60 公分。(詳圖A2-6~A2-12)

(七)無障礙圖面詳圖請依規範檢討

*依照建築物無障礙設施設計規範扶手及樓梯檢討(依照內政部108年1月4日台內營字第1070820550號令修正,108年7月1日施行)。(詳圖A5-1)

二、本次自行變更設計項目如下：

(一)、總樓地板面積變更：原核准 4601.26m^2 ，變更為 4603.43m^2 。(增加 2.17m^2) (詳圖A1-2)

(二)、地下室面積調整：

1. 地下三層：(1). 水箱面積外牆15公分，更改為20公分(2). 消防泵浦室原核准 22.78m^2 ，變更為 33.06m^2 。(增加 10.28m^2)(3). 電梯型式更改(詳圖A2-1、A7-1)

2. 地下二層：(1). 電信機房原核准 14.08m^2 ，變更為 16.04m^2 。(增加 1.96m^2)(2). 電梯型式更改(詳圖A2-2、A7-1)

3. 地下一層：(1). 補漏台電配電室相關標註尺寸、剖面圖及台電管道面積標示。

(2). 台電配電室原核准 22.78m^2 ，變更為 24.42m^2 。(增加 1.64m^2)

(3). 緊急發電室原核准 20.83m^2 ，變更為 25.88m^2 。(增加 5.05m^2)

(4). 電梯型式更改(詳圖A2-1、A7-1)

(三)、容積樓地板面積：原核准 2109.99m^2 ，變更為 2109.98m^2 。(減少 0.01m^2) (詳圖A1-2、A2-4~A2-12)

1. 地上壹層面積：原核准 345.63m^2 ，變更為 346.52m^2 。(增加 0.89m^2) (詳圖A1-2、A2-4)

2. 地上貳層面積：原核准 244.50m^2 ，變更為 243.25m^2 。(減少 1.25m^2) (詳圖A1-2、A2-5)

3. 地上參至伍層面積：原核准 237.53m^2 ，變更為 237.54m^2 。(增加 0.01m^2) (詳圖A1-2、A2-6~A2-7)

111. 6. 13

第1次變更

變更概要

變更理由:

4. 地上玖至拾層面積: 原核准 187.76m^2 , 變更為 187.72m^2 。(減少 0.04m^2) (詳圖A1-2、A2-9、A2-10)
5. 地上拾貳層面積: 原核准 156.18m^2 , 變更為 156.96m^2 。(增加 0.78m^2) (詳圖A1-2、A2-12)
- (四)、屋突面積:
1. 屋突壹至參層: 原核准 45.12m^2 , 變更為 45.72m^2 。(增加 0.60m^2) (詳圖A1-2、A2-13~A2-14)
- (五)、機電面積:
1. 地上壹層原核准 40.81m^2 , 變更為 42.07m^2 。(增加 1.26m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
2. 地上貳層機電面積: 原核准 76.89m^2 , 變更為 75.63m^2 。(減少 1.26m^2) (詳圖A1-2、A2-5)
- (六)、梯廳面積免計(10%): 原核准 170.26m^2 , 變更為 168.69m^2 。(減少 1.57m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
- (七)、地上壹層機車停車空間面積: 原核准 94.02m^2 , 變更為 95.57m^2 。(增加 1.55m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
- (八)、建築面積: 原核准 361.15m^2 , 變更為 365.85m^2 。(增加 4.70m^2) (詳圖A1-2、A1-4)
- (九)、綠化面積: 原核准 193.69m^2 , 變更為 197.67m^2 。(增加 3.98m^2) (詳圖A1-2、A1-5)
- (十)、工程造價變更: 原核准 $56,765,579$ 元, 變更為 $57,462,988$ 元。(增加 $697,409$ 元) (詳圖A1-2)
- (十一)、建築物高度:
1. 地上拾貳層: 原核准 3.4M , 筆誤修正為平均高度 3.57M 。
2. 建築物高度: 原核准 41.10M , 筆誤修正為 41.70M 。
- (十二)、地下層免計容積檢討: (詳圖A2-1)
- *防空避難室面積(建築面積): 原核准 361.15m^2 , 變更為 365.85m^2 。(詳圖A1-4、A2-1)
- *合計免計入容積樓地板面積檢討:
- 原核准 $(583.84 \times 3) + 23.61 - 1801.05 = -25.92\text{m}^2$ (負值為零), 變更為 $(585.26 \times 3) + 23.61 - 1805.85 = -26.46\text{m}^2$ 。
- (十三)、法定停車數量檢討: (詳圖A1-2、A2-1~A2-3)
- *汽車檢討: 原核准 $2714.38/120=22.62$ 取23輛, 變更為 $2714.75/120=22.62$ 取23輛。
- *機車檢討: 原核准 $2714.38/100=27.14$ 取28輛, 變更為 $2714.75/100=27.15$ 取28輛。
- (十四)、各層平面變更:
1. 地下各層樓地板面積、機房設備、水箱配置修改。(詳圖A1-2、A2-1~A2-3)
2. 地上壹至拾貳層: 樓地板面積及配置調整。(詳圖A1-2、A2-4~A2-12)。
3. 屋突各層平面: 樓地板面積及屋突綠化範圍調整。(詳圖A1-2、A1-5、A2-13~A2-14)。
- (十五)、主要設備變更:
1. 昇降設備變更(詳圖A7-1)
- (十六)、相關圖說(立面圖、剖面圖、門窗圖、設備圖)配合變更修正。(詳圖A3-1~A3-2、A4-1、A6-1~A6-4、A7-1~A7-4、A8-1~A8-4、A9-1~A9-8、A10-1~A10-2、A11-1~A11-2、A13-1、A14-1) 因建築圖說變更, 並同修正相關圖說。

第1次變更

變更概要

變更理由：

(十七)、公寓大廈管理規約：(詳圖A8-1~A8-4)

建築圖說變更，並同修正公寓大廈規約相關建築建築圖面。

(十八)、結構變更：(詳結構圖說2001-S12009、結構計算書P6-1~P6-9)

因建築圖說變更，並同修正結構圖說及結構計算書相關圖面。

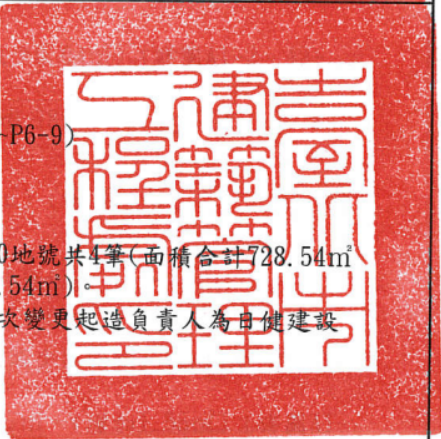
(十九)、自行變更：

1. 原核准建照地號：臺北市中正區臨沂段二小段88、89、89-1、90地號共4筆(面積合計728.54m²)，合併地號為臺北市中正區臨沂段二小段88地號共1筆(面積728.54m²)

2. 原核准建照起造人：日健建設股份有限公司負責人 連進財，此次變更起造負責人為日健建設股份有限公司 負責人 連威震。

(二十)、餘同原核准。

(二十一)、工程進度：(0%)放樣勘驗核准。



注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《3》月《28》日(法令適用日期：110年03月23日)。
2. 建築地點：中正區幸市里。
3. 實設空地《362.69》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
5. 地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》，技師：《郭漢興》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶》機電技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 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。
9. 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121.12平方公尺，屋頂平臺綠化面積為60.58平方公尺。
10. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：60.58平方公尺。
11. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
12. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備 千瓦)、(屋頂平台綠化面積60.58平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
13. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)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58.19公尺，尚無影響飛航安全。

第2次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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、依都市發展局111年7月7日建照執照技術抽查簽證案件審查表改正事項：

(一)B1F防火門(SD1移至地下二層設置。(詳圖A2-3)

(二)調整停車配置、型式及編號：B3F：車位編號3、4、5調整為平面停車，車位編號6、7、8、9、10調整為機械停車，B2F：車位編號16、17、18調整為平面停車，車位編號19、20、21、22、23調整為機械停車，B1F：車位編號29、30、31、32、33調整為機械停車，並檢討符合規定。(詳圖A2-1、A2-3)

(三)地下三層至屋突壹層已補標示。(詳圖A2-1~A2-13、A5-1)

二、本次自行變更設計項目如下：

(一)、立面變更

1. 北向立面：地上貳層樑造型調整，屋突壹層：外牆格柵部分取消，屋突參層：增加建案名稱牌。(詳圖A3-1)

2. 西向立面：屋突壹層：增加格柵裝飾。(詳圖A3-1)

3. 南向立面：地上拾、拾壹、拾貳層格柵調整。(詳圖A3-2)

4. 東向立面：地上壹層：補繪W23窗，地上三層：露臺玻璃欄杆取消改設格柵，屋突一層：外牆格柵部分取消，屋突參層：建案名稱牌取消。(詳圖A3-2)

(二)、結構變更

1. 筏基層：樑尺寸變更：FG6-1樑原核准(110x228)，變更為(110x228/245)，FG7-1樑原核准(60x228)，變更為(60x228/245)，新增地樑Fb2(60x245)。(詳圖S2-01)

2. 地下參層：無樑板新增開口，水池位置變更。(詳圖S2-02)

2. 3 LINE牆位置調整。(詳圖A2-13)

3. 地下貳層：無樑板新增開口，水池位置變更。(詳圖S2-03)

4. 地下壹層：無樑板新增開口，台電配電場所、垃圾暫存空間隔間牆變更、車道板範圍變更。(詳圖S2-04)

5. 地上貳層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x90)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-06)

6. 地上參層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-07)

7. 地上肆至伍層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-08)

8. 地上陸至柒層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-08)

9. 地上捌層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-09)

10. 地上玖層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-09)

11. 地上拾層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(60x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-10)

12. 地上拾壹層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(60x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-10)

13. 地上拾貳層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(60x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-11)

14. 屋突壹層：原核准：樑編號ba(60x50)及CG5-2(60x80)，變更為b(25x50)及cg(25x50)，屋突3 Line外牆位置調整。(詳圖S2-12)

第2次變更

JW511121

變更概要

變更理由：

(三)、主要設備變更

1. 機械停車設備變更。(詳圖A7-3)

(四)、停車空間變更：

1. 原核准法定停車23輛，自設停車13輛，總停車數36輛，變更為法定停車23輛，自設停車14輛，總停車數37輛(增加1輛)。(詳圖A1-2、A2-3)

(五)、工程進度：於111年09月07日申報連續壁工程，工程進度1.63%。

(六)、其它：

1. 面積計算表：原核准第二組集合住宅，變更為第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)，自設車位數變更，汽車停車數輛免計容積樓地板面積變更，台電配電場所面積變更。(詳圖A1-2)

2. 建築面積計算圖、前院後院檢討圖變更。(詳圖A1-4)

3. 綠化面積檢討圖：地上壹層衛生設備位置、門窗編號變更，補充電梯前無障礙警示標示，車道增設擋水閘門。(詳圖A1-5)

4. 航高檢討圖：地上貳層樑造型調整，屋突壹層：外牆格柵部分取消，屋突參層：增加建案名稱牌。(詳圖A1-6)

5. 地下參層平面圖：雨水貯留設施變更，水箱變更，停車位編號變更，使用空間名稱變更，增加固定設備面積檢討變更，防空避難室面積檢討，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-1)

6. 地下貳層平面圖：新增水箱，停車位編號變更，樓梯階數變更，新增防火捲門SD1，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-2)

7. 地下壹層平面圖：台電配電室位置及面積變更，停車位編號變更，新增自設車位1輛(編號37)，使用空間名稱變更，緊急發電機室增設階梯，樓梯階數變更，新增無障礙警示標示，取消防火捲門SD1，原核准防火門D7，變更為D7a，免計容積檢討變更原核准1805.85，變更為1845.85(增加40平方公尺)。(詳圖A2-3)

8. 地上壹層平面圖：廁所衛生設備位置變更，窗編號原核准W1，變更為W1a，車道入口增設防水閘門，使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-4)

9. 地上貳層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-5)

10. 地上參層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，A0戶露台取消，新設格柵，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-6)

11. 地上肆至伍層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-7)

12. 地上陸至柒層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-8)

13. 地上捌層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-8-1)

14. 地上玖層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-9)

14. 地上玖層：原核准第二組集合住宅，變更為第二組多戶住宅(集合住宅)(H2)，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-9)

15. 地上拾層平面圖：面積計算式變更，使用空間名稱變更，外牆格柵位置變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-10)

16. 地上拾壹層平面圖：使用空間名稱變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-11)

第2次變更

變更概要

變更理由：

17. 地上拾貳層平面圖：使用空間名稱變更A2戶露台女兒牆位置變更，外牆格柵位置調整，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-12)
18. 屋突壹至貳層：增加結構小樑，屋突壹層外牆變更，屋突壹層新增外牆格柵，屋突貳層透空立體構架變更，透空立體構架檢討變更，屋突貳層部分外牆格柵取消。(詳圖A2-13)
19. 北向屋突貳層部分格柵取消，屋突參層：建案名稱牌取消，西向屋突一層增加外牆格柵，透空面積原核准52.23平方公尺，變更為48.26平方公尺。(減少3.97平方公尺)，東向屋突貳層部分格柵取消。(詳圖A2-14)
20. 橫向剖面圖變更，縱向剖面圖變更。(詳圖A4-1)
21. 無障礙樓梯剖面圖：樓梯踏階數變更，樓梯剖面變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A5-1)
22. 門窗圖：新增門編號D7a(90x215)、W11a(70x140)、SD2(376x355)、D15(105x230)、D16(120x215)、窗尺寸變更。(詳圖A6-1, A6-2, A6-4)
23. 無障礙樓梯剖面圖：原核准地下貳層樓梯階數上19，變更為上20，地下壹層樓梯階數上22下19，變更為上21下20，地下參層至地上拾貳層新增無障礙警示標示。(詳圖A5-1)
24. 平面橫移式停車設備變更。(詳圖A7-3)
25. 專有共有圖變更。(詳圖A8-1~A8-4)
26. 安全維護設備圖變更。(詳圖A9-1~A9-2)
27. 通風設備圖變更。(詳圖A10-1~A10-2)
28. 天花板裝修圖變更。(詳圖A11-1~A11-2)
29. 消防救災空間及動線規劃圖變更。(詳圖A13-1)
30. 預留供電車輛充電設備變更(詳圖A14-1~A14-2)

(七)、餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：《111》年《12》月《27》日(法令適用日期：110年3月23日)。
2. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
3. 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶》電機技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 未設置空氣調節設備。
6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(地下三樓版勘驗前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
7. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
8. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
9. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。

112. 4. 12

附件二 房屋平面圖

實際平面及尺寸以使用執照核准圖面為準

附件三 停車空間平面圖

實際平面及尺寸以使用執照核准圖面為準

附件四 房屋及車位付款明細表

期款	繳款期別	應繳金額	繳款日期	備註
1	訂金款	仟 佰 拾 萬元整		
2	簽約款	仟 佰 拾 萬元整		
3	屋頂版完成	仟 佰 拾 萬元整		
4	外飾下架完成	仟 佰 拾 萬元整		
5	使用執照申請	仟 佰 拾 萬元整		
6	對保完成	仟 佰 拾 萬元整		
7	金融機構貸款	仟 佰 拾 萬元整		
8	交屋保留款5%	仟 佰 拾 萬元整		
總價款		仟 佰 拾 萬元整		

附註 1：金融機構貸款金額非賣方可承諾之貸款成數，實際貸款成數及條件，需視中央銀行、承貸銀行及買方徵信條件而定。

附註 2：賣方同意付款明細表之第 6 期期款買方得依下列方式支付：若買方完成對保手續並經金融機構審核確定之核貸金額超出預定貸款金額時，賣方同意買方得以上述超出之核貸金額，抵付全額或部份之金額。

買方簽名：_____

附件五 建材設備說明書

■建築結構

- 一、本大樓結構經由專業結構技師電腦程式精密計算及設計，整體採鋼筋混凝土結構系統，無論就抗壓、載重、防火、耐震均按照內政部頒布之「建築技術規則」、「混凝土結構技術規範」及 921 後最新耐震規範「建築物耐震規範」，並依主管機關核准圖樣施工，品質安全無虞。
- 二、本大樓採用之鋼筋符合 CNS 國家標準偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢核；另本大樓工程用砂，絕無使用海砂，以確保工程品質。
- 三、為加強建築物結構強度並增加隔熱效果，特將外牆採用雙層雙向鋼筋，柱筋特採用鋼筋續接器，強化本大樓工程品質。
- 四、地下室四周連續壁厚度 60 公分，並做複壁修飾，內藏有導水溝排水，由結構專家(委員)嚴格把關，安全可靠。
- 五、20cm 厚樓板依建築技術規則鋪設經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓板表面材衝擊音降低量，提昇居家隔音性能，降低上下樓層噪音及振動干擾。

■建築及外觀設計

- 一、建築聘請【呂建勳建築師事務所】規劃設計。
- 二、外觀採用石材、平磚、金屬並搭配其他建材使用。

■一樓公共門廳及梯廳

- 一、聘請【王勝正室內建築設計事務所】規劃設計。
- 二、大門：依門廳作整體規劃設計並採用感應式讀卡機系統管制。
- 三、地坪：鋪設特選高級拋光石英磁磚設計。
- 四、牆面：採用高級石材搭配高級磁磚、油漆、木作、其他飾材等整體規劃設計。
- 五、平頂：採造型天花板搭配燈具，精心選用傢俱及精緻擺設。

■二樓以上梯廳

- 一、地坪：鋪設高級拋光石英磚設計。
- 二、牆面：採高級磁磚搭配石材或其它飾材做整體造型設計。
- 三、平頂：整體設計天花板搭配照明燈具。

■電梯設備

- 一、採用台灣三菱、日立永大、崇友。
- 二、電梯載客容量為 15 人份，無人使用時自動熄燈關電扇功能、停電時電梯自動到樓裝置、錯按取消功能、電能回收裝置及地震感應器等相關功能。
- 三、梯廂內設有 CCTV 監控系統搭配讀卡機及緊急對講機與管理中心連線。並搭配台達電紫外線抑菌燈。

■樓 梯 間

- 一、地坪：鋪設高級磁磚，採用實木扶手。
- 二、牆面：刷水泥漆，並附樓層指示燈。
- 三、平頂：刷水泥漆。

■屋 頂

- 一、屋頂平台採用聚脲防水處理，加保護層，地坪依景觀設計鋪設高級室外磚搭配高級塑合木地板，具防水、隔熱及休閒等多重效果。
- 二、屋頂突出物裝設避雷裝置。

■庭院自動照明

- 一、本大樓景觀照明可由監控電腦或計時器設定景觀照明開啟關閉時間。
- 二、公共區域景觀燈照明及戶外灑水系統採自動化定時啟動系統，可調整設定時段，並可手動控制。

■門窗設備

- 一、玄關門：鑄鋁鋼木防暴門搭配 PHILIPS 飛利浦指紋電子鎖。
- 二、臥 室：採用木門，搭配高級水平鎖。
- 三、浴 室：採用木門搭配高級水平把手及天然石材門檻。

- 四、鋁窗：採用 YKK、昭和、三協氣密隔音鋁窗及紗窗。
- 五、樓梯間門：採用符合消防法令之防火門。
- 六、工作陽台門：採用採用 YKK、昭和、三協，依廚房隔局規劃由賣方搭配三合一通風門或鋁門
- 七、消防排煙窗：採用符合消防安全標準之排煙窗。

■地 坪

- 一、客廳：鋪設 80cm×80cm 高級拋光石英磚。
- 二、餐廳：鋪設 80cm×80cm 高級拋光石英磚。
- 三、臥室：鋪設 80cm×80cm 高級拋光石英磚。
- 四、廚房：鋪設 80cm×80cm 高級拋光石英磚。
- 五、浴廁：鋪設高級止滑石英地磚，並做整體計設。
- 六、陽台、露台：鋪設高級止滑石英地磚。

■內 牆

- 一、室內：採輕質灌漿牆，面刷環保綠建材 ICI 竹碳漆搭配踢腳板。
- 二、浴廁：採輕質灌漿牆，面貼高級石英磚並作整體設計。
- 三、廚房：採輕質灌漿牆，廚具背牆面打底粉刷後不貼磁磚，廚具上下櫃間牆面貼烤漆玻璃，餘牆依隔局類型：封閉式面貼高級壁磚、開放式面刷油漆施作。
- 四、工作陽台：採水泥砂漿粉光面貼丁掛平磚。
- 五、飲用蓄水池內牆：防水粉刷貼磁磚。
- 六、部分公共空間牆面：水泥砂漿粉光刷水泥漆。
- 七、輕質隔間灌漿牆，板材接縫處及相關介面經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成之微細裂縫屬自然現象，此等非可歸責於賣方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。

■空調系統

- 一、每戶客廳及臥室預留室內機排水管及預定施作冷煤管路徑所需之穿樑套管(內部管線由住戶裝修時自行處理)。為求建築物整體美觀及價值考量，由賣方統一規劃室外主機位置。

■衛浴設備

- 一、主浴室：採用德國 DURAVIT、TOTO、INAX 單體馬桶搭配免治蓋。
- 二、客浴室：採用德國 DURAVIT、TOTO、INAX 單體馬桶搭配免治蓋。
- 三、面盆：採用德國 DURAVIT、TOTO、INAX。
- 四、浴缸：採用葡萄牙 BLB 琺瑯浴缸。
- 五、龍頭：採用 HANSGROHE、TOTO、INAX。
- 六、淋浴間：採用 HANSGROHE、TOTO、INAX 蓮蓬頭組，並設置強化玻璃隔屏搭配淋浴拉門附淋浴拉門。
- 七、暖風機：(1)主浴室採用 Panasonic、HCG、台達電五合一暖風機。
(2)客浴室採用台達電換氣扇。
- 八、配件：面盆下櫃、明鏡、毛巾架。
- 九、浴室依實際空間規劃，以建築圖面配置為準。

■廚具設備

- 一、廚具：選用 CESAR、LEICHT、SACHSEN 進口廠牌廚具，搭配美耐板門扇、賽麗石檯面、不銹鋼洗滌槽、單槍冷熱水混合龍頭，整體造型設計，配置廚下型 BWT 淨水器。
- 二、瓦斯爐：林內 Rinnai、櫻花 Sakurk。
(依隔局大小配置橫式雙口瓦斯爐或直式雙口感應爐)
- 三、排油煙機：林內 Rinnai、櫻花 Sakurk。
- 四、洗碗機：德國 BOSCH、林內 Rinnai。
- 五、各戶廚房設專用迴路及飲用水過濾插座、電冰箱緊急不斷電插座。
- 六、以上廚具尺寸及配備依合約圖面格局大小而有不同，由賣方依各戶室內尺寸調配。

■平頂

- 一、客廳、餐廳、臥室：刷環保綠建材防霉漆。
- 二、廚房：封閉式 RC 平頂拆模後不批土不上漆不粉刷，由賣方統一安裝矽酸鈣板天花批土刷防霉漆，並安裝燈飾，開放式廚房無安裝天花板批土刷防霉漆。

三、浴 廁：RC 平頂拆模後不批土不上漆不粉刷，由賣方統一安裝矽酸鈣板天花批土刷防霉漆，並安裝燈飾。

四、陽 台：前後陽台均採鋁企口天花板

■陽台規劃

一、工作陽台設置洗衣機專用水龍頭及排水口，並設置陽台洗槽專用水龍頭及排水口，方便住戶清洗使用。

二、預留洗衣機、瓦斯熱水器插座及分離式冷氣室外主機專用電源。

三、每戶工作陽台附贈電動升降曬衣架。

■電器設備

一、電器規格：每戶室內供電方式由機電技師依個案特性及電力標準設計調整，各戶均設 220V/110V 單相三線式獨立電錶。

二、公共用電：採三相四線 380V/220V 供電，並另設專用公共電錶。

三、電管電線規格：所有住戶配管採用南亞或大洋或華夏等正字標記 PVC 或 CD 管。電線採用太平洋或華新麗華或宏泰或華榮等正字標誌電線電纜，確保其品質及安全。

四、室內開關箱：開關箱內配置無熔絲開關及緊急電源自動切換器 (ATS)，浴室、廚房、工作陽台迴路加設漏電斷路器，以維護使用安全。

五、各戶室內開關：國際牌、士林或同等級附夜間指示燈之大型面板開關。

六、浴廁設置 110V 插座，工作陽台洗衣機及熱水器設置 110V 迴路插座。

七、各戶緊急插座迴路，供應主臥、廚房冰箱及客廳牆面共參處 110V 緊急插座，停電時由發電機提供電源予住戶使用，讓客戶停電時擁有基本用電。

■電視、電話、網路系統

一、屋頂統一設置數位電視共同天線，並預留第四台管路，有線電視之收視節目費用及裝機費由客戶自行負責。

二、客廳、各臥室附設數位電視出線口。

三、客廳、各臥室附設電話出線口。

四、客廳、各臥室附設網路出線口。

五、各戶設資訊整合箱，本案採用 FTTH 光纖到府。

■中央監控保全系統

各項安全監控設備皆與管理櫃檯連線監控，可自動通告警示，紀錄存檔。

一、一樓大門口設置彩色影像對講室外機，訪客可直接與住戶或管理櫃檯通話，住戶可於室內機螢幕確認訪客身分；各棟一樓門廳及電梯配置門禁讀卡機，加強大樓居家安全。

二、各戶防盜保全系統：

(一)每戶安裝智慧型保全主機附彩色影像對講機與管理櫃檯連線，如有警報立即通知管理櫃檯。各戶大門及陽台門設磁簧開關，以偵測盜賊侵入。

(二)各戶玄關門口外裝置影視對講門口子機以辨識訪客，並可設定防盜保全及解除裝置，保障居家安全。

(三)各戶主臥設緊急壓扣，如有意外或需外力救援時，可按壓向管理櫃檯連繫求援。

三、公共區域防盜及安全系統：

(一)社區一樓外圍裝設監視攝影機，由管理櫃檯全天候監視錄影，確保社區整體安全。

(二)一樓門廳及地下室、電梯車廂、車道出入口、地下室停車場、屋頂層室外及公共設施部份空間於適當位置裝設監視攝影機，由管理櫃檯全天候數位錄影，確保社區安全。

(三)屋頂層、一樓裝設門禁讀卡機，管制人員進出，屋頂平台、地下室停車空間於適當位置裝設緊急對講機及求救按鈕，確保住戶安全。

(四)電梯內加裝樓層管制讀卡機，管制乘客可到達之樓層，確保居家安全。

(五)地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測器，濃度過高時將自動啟動通風機換氣，以確保空氣品質及人員安全。

四、機電設備監控系統：

- (一)緊急發電機組、消防泵浦、排煙風機、給水泵浦、污廢水泵浦、通風機等機電設備設有偵測設備，如有不正常之運轉，立即通知管理櫃檯緊急處理。
- (二)自來水箱設有水位偵測器，如有不正常之水位或遭人入侵，立即通知管理櫃檯緊急處理。
- (三)公共照明包含外觀照明、景觀照明等，由管理櫃檯統一管理，以達到節能環保之目標。
- (四)發電機裝設油位偵測器，當油量不足時監控電腦警示。

■消防安全設備

- 一、所有消防設備均按照政府法規設置施工，並經消防主管機關檢查合格。
- 二、消防栓系統：各層電梯間設有消防栓及火警綜合盤，火災時住戶僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開消防栓即能手動滅火。
- 三、滅火器：滅火器設備各樓層依法規規定於適當處設置 ABC 乾粉滅火器，可由住戶手動滅火。
- 四、自動灑水系統：室內依法規規定設置自動撒水頭及警報逆止閥，可自動灑水滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。
- 五、自動泡沫系統：於地下室停車場部份，依消防法規設置施工，分布自動泡沫滅火設備於各角落，可自動噴灑滅火，安全可靠，確保車輛及人員安全。
- 六、自動火警警報系統：室內依法規規定設置火警感知器，除可藉感知器自動偵測火災外，亦可由各層之火警綜合盤手動操作通知火警總機做緊急應變處理，隨時隨地掌握狀況，確保住戶安全。
- 七、緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，火災發生時可做全棟大樓廣播，通知住戶疏散；平時可做社區事務廣播，通知所有住戶。
- 八、安全標示系統：各樓層均依法規規定設置壁掛式安全門標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時，用於逃生方向及疏散人群。

九、所有消防用管材均符合消防法及國家安全標準。

十、本案興建中如政府消防法規另有規定，依其規定辦理。

■緊急供電系統

一、自備緊急發電機，停電時可自動起動發電，並將各公共、維生、緊急避難設備(如緊急昇降電梯、揚水及廢水泵浦、地下室之部分公共照明、機械停車設備、消防泵浦等)及住戶緊急插座納入緊急發電機系統，停電時仍可維持基本運作。

二、緊急發電機加設防震及黑煙淨化器或觸媒轉換器。

■天然瓦斯

各戶瓦斯管由賣方向瓦斯公司統一申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管由瓦斯公司規劃設計及安裝，申請所需一切費用由賣方負擔，瓦斯錶於交屋後由住戶自行申裝掛錶。

■給水、排水系統

一、採間接供水方式，自來水由地下蓄水池以揚水泵浦輸送至屋頂水箱，再經由各戶獨立專用水錶以重力方式給水，並設置給水總開關，方便維修。

二、污排水管皆採用 PVC 管、鑄鐵管，皆符合衛生下水道規格標準，並附防臭存水彎頭。

三、住戶屋內冷熱水管均採用被覆不銹鋼管。

四、揚水管依法設置水錘吸收器。

五、污排水設備：依政府法規設置。

六、水箱健康維護系統：水箱內施作防水粉刷並貼磁磚，公共水箱設警示設備，如被打開，警示訊號隨即傳達至管理中心，管理中心即派員巡視處理。

七、水位監視系統：污廢水坑設水位警示設備，如有不正常之情況發生立即發出警報，通知管理中心之操作人員處理。

八、浴室採當層獨立排氣，防止同棟異(臭)味干擾。當層阻隔，杜絕病菌傳染，提昇社區健康衛生水準，並有效阻絕火災發生時之煙囪效

應。因各戶浴室排放氣設計採當層排氣，排氣管路以明管方式施作，部分管路會經由室內天花板通往外牆排氣罩，污排水管透氣採用吸氣閥工法，有效幫助排水順暢度。

■垃圾處理

- 一、於地下層適當處，設置垃圾低溫儲存區。實施垃圾分類處理以節約能源，提供住戶放置一般垃圾、廚餘、資源回收等垃圾統一低溫冷藏之空間，以防止惡臭發生，保持整潔舒適的生活環境。
- 二、垃圾儲存區設置清洗水槽及洗手水龍頭。

■停車場設施

- 一、車道入口結合進出車輛之 e-tag 自動感應系統車道快速捲門管制，並附防夾功能，操作安全、方便，車道出入口，另附紅綠燈號誌及警示燈，確實管制進出車輛，顯示車道狀況確保行車安全。車道入口另設置防水閘門。
- 二、汽車停車空間與平面車道：採 EPOXY 地坪。
- 三、車道入口斜坡：採止滑石英磚。
- 四、地下室各層斜坡車道：採 EPOXY 加金鋼砂地坪。
- 五、停車空間牆面及柱子：刷警示漆，做警示標記；各車位均設置後車輪檔，車道周邊柱角設高級反光防撞條，牆面刷水泥漆或洋灰漆搭色帶處理。
- 六、平頂模板面刷水泥漆或洋灰漆，並設高效率燈光照明。
- 七、地下室各層上下車道口設置紅綠燈管制，於停車場內適當位置裝設廣角反射鏡，提醒出入車輛注意行車安全。
- 八、於地下室各樓層設置廢氣排氣設備，採自動定時開關控制風機運轉，以維護停車場空氣品質。
- 九、地下室停車場，設置行動電話強波器。
- 十、地下室各層留設電動車充電之公共電源，並於車道上方設置線架，供電動車用戶依車輛需求自行拉設充電設備並分擔公共電費。電費計算及充電器設置等相關規則依管委會規定辦理。

■特約事項

- 一、上列有關建材若因法令禁止進口或使用，賣方在不損及購買者權益之原則下，得採用同等級或更高級品。
- 二、賣方保證建造本建築物不使用不符合國家安全檢測標準之海砂及輻射鋼筋。
- 三、為確保建築物各項立面之整體美觀，住戶需同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 四、地下室最底層因結構直接接觸土壤水氣，地坪 EPOXY 表面易產生髮絲細紋現場，如無空心破裂則屬正常現象不列入缺失。
- 五、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

附件六 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人：日健建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建【日健邸】房屋編號：_____戶_____樓房屋(含地下第_____層第_____號汽車停車位)，特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以茲繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以茲繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項目之價款)。

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請。

第三條 買方應以所訂購之建物與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託同意書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

第五條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額)亦得與委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)其到期日授權賣方填載。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 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、
謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第七條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本委託書未盡事
宜，悉依雙方所定之房屋預定買賣契約書相關約定及誠信原則
辦理。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：日健建設股份有限公司

負 責 人：連 威 霽

統 一 編 號：86379761

通 訊 地 址：新北市五股區五權路2之1號6樓

連 絡 電 話：(02)2299-2000

中 華 民 國 年 月 日

附件七 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：日健建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建【日健邸】房屋編號：_____戶_____樓
房屋(含地下_____層第_____號汽車停車位)及該建築基地應有部分(持
分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、本授權書依據買賣雙方訂定之『房屋預定買賣契約書』第十六條及
二十條之規定訂定之。

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)本戶房地產權移轉登記之相關事項申辦(含稅費申請或撤件、產權
移轉契約用印、及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、
開立帳戶或其他文件等)及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)水、電、瓦斯、電信之申請或過戶更名及變更。

四、賣方除經買方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何
用途，否則賣方應負法律責任。

五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印
章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權
之成立。

六、立授權書人係於簽訂『房屋預定買賣契約書』之同時本於自由意志及
充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

買方：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 自洽貸款協議書

(以下簡稱買方)

立協議書人：

日健建設股份有限公司

(以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所興建【日健邸】房屋編號：_____戶_____樓房屋(含地下第_____層第_____號汽車停車位)，買方欲自行洽詢其他金融機構辦理繳納房屋及車位部分價款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整之貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條** 除買方自洽貸款之金融機構另有規定者外，買方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之產權登記與抵押權設定應同時辦理，並委由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。
- 第二條** 除買方自洽貸款之金融機構另有規定者外，買方應同意並通知自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由賣方逕為領取本件房、地、車位之貸款款項，(領取貸款時如需買方親自會同辦理，買方不得以任何理由拒絕)買方並不得對該金融機構撤回或終止賣方之領款權利。
- 第三條** 買方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜以利貸款作業之進行。
- 第四條** 買方於對保時，應無條件交付該金融機構開立之存摺、取款條予賣方，俾以逕行領取銀行貸款金額，買方並應書立撥款同意書委託金融機構於設定抵押權登記完成時逕行將貸款款項撥入賣方指定帳戶。
- 第五條** 買方應於簽立本協議書時，先行開立與預定貸款金額同額之商業本票(票面金額即本貸款契約約定之金額，亦得與土地貸款金額合併簽立)交付賣方供作擔保，賣方應於金融貸款辦理完成並取得貸款後，將該上開票據及存摺返還買方。但如買方違反自洽貸款協議書之約定時，賣方即得行使上開本票票據之債權。

第六條 買方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額時，其差額部分買方亦應於完稅前一次繳清予賣方。

第七條 買方須於房地、車位價款暨買賣契約書中所列之各項稅費全部繳清後，始得請求賣方交屋。

第八條 買方應於賣方通知辦理貸款十日內，辦妥貸款抵押權設定予該金融機構。並於賣方通知日起三十日內，完成全部貸款手續並撥款予賣方。

買 方：

身分證字號：

賣 方：日健建設股份有限公司

負 責 人：連 威 霽

統 一 編 號：86379761

通 訊 地 址：新北市五股區五權路 2 之 1 號 6 樓

連 絡 電 話：(02)2299-2000

中 華 民 國 年 月 日

附件九 住戶規約(草約)

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

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

如建築執照(110 建字第 0298 號)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。

(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、本社區地上第一層入口門廳管委會空間及地上第二層管委會空間等公共設施為全體區分所有權人永久共同使用，由本社區管理委員會維護管理。

三、基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。

四、基地內退縮無遮人行道或騎樓之部分乙方於產權移交時應將交付管理委員會負責維護管理。

五、共有部分及約定專用部分之使用及管理

一樓：B0 戶門前緊鄰庭園空地金屬圍欄內區域。

B1 戶門前緊鄰庭園空地金屬圍欄內區域。

二樓：A0 戶後陽台緊鄰露台區域。

A2 戶臥室及陽台緊鄰露台區域。

三樓：A1 戶陽台緊鄰露台區域。

九樓：A1 戶臥室及陽台緊鄰露台區域。

A2 戶客廳及臥室緊鄰露台區域。

十一樓：A1 臥室及陽台緊鄰露台區域。

A2 戶客廳及臥室緊鄰露台區域。

十二樓：A2 戶陽台緊鄰露台區域。

以上所例之樓層戶別依現行法律無法辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部分由直接緊鄰之該戶約定專用，擁有露臺之住戶對其露臺有永久管理使用權，並同意提供管委會清洗外牆及其他大樓維護之使用，賣方於代管期間亦同。

六、本社區地下室三層 1 號、2 號停車位相鄰車位共用區，由 1 號、2 號車位所有權人雙方協議共用區，買方於購買車位時已充份了解認知。

七、本社區全體住戶均應依起造人或建築業者與住戶之買賣契約或分管約定等使用本社區之共用部分及約定共用部分。

八、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，應予為之。

九、專有部分及約定專用部分之使用管理，應依符合法令規定之方式使用，並依使用執照所載用途為之，不得有妨害建築物之正常使用、損害建築物主要構造、妨害建築物環境品質及違反區分所有權人共同利益之行為。

十、下列各項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一)受託管理業務或承包工作者。
- (二)電力公司。
- (三)瓦斯公司。
- (四)光纖網路、電信機構。
- (五)自來水機構。
- (六)有線電視系統業者。
- (七)其他經管理委員會認可者。

十一、本社區機車位為公平分配其使用權，於區分所有權人會議時抽籤分配其位置，每次抽籤位置使用期限以一年為限。

第三條 區分所有權人會議

一、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。

二、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開一次。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

三、召集人之產生方式

本公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權

人之人數或其區分所有權比例合計未達規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。之後召集人，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。

- 四、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；公告期應召開臨時會間不得少於二日。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。
- 五、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。

六、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：

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

(二)應經區分所有權人會議決議事項：

- 1.規約之訂定或變更。
- 2.公寓大廈之重大修繕或改良。
- 3.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。
- 4.住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- 5.約定專用或約定共用事項。
- 6.管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- 7.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。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。

區分所有權人會議依前揭規定未獲致決議、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。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。

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。

第四條 管理委員會

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員若一名。

並得置候補委員若干名。

二、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。

第五條 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、管理委員應採無記名方式選舉，並以獲得該分區區分所有權人票數較多者為當選。

二、管理委員選任之資格及其限制

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

三、每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

四、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。

五、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。

六、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

七、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。

八、管理委員任職期間，喪失本條第二款管理委員選任之資格或自任期屆滿日起，視同解任。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應定期召開管理委員會會議。

二、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。

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

- 四、管理委員會會議開議決議，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。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶、直系親屬或其他管理委員、候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 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。

第七條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第八條 管理委員會之保管責任

- 一、規約、區分所有權會議紀錄、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。

第九條 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壹佰玖拾元整分擔，平面汽車停車位管理費為每月每位新台幣玖佰元整分擔，機械汽車停車位管理費為每月每位新台幣壹仟伍佰元整內含每位每月流動電費分攤新台幣壹佰元整。
 - (二) 管理費之收繳程序及支付方法，起造人或建築業者代管期間，授權管理負責人訂定，管理委員會成立後，授權管理委員會訂定。

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、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。

五、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。

第十條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十一條 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。

第十二條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自管理委員會成立日起，每年為一會計年度。
- 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。

第十三條 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，並授權管理負責人或管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第十四條 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，住戶應於施工前向起造人、管理委員會或其指定之管理公司交付裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整及室內裝修工程具結書，遵守裝潢管理規定及共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定，代管期間授權起造人或本公寓大廈管理服務人訂定實施，管理委員會成立後授權予管理委員會訂定實施。

第十五條 公共環境維護

- 一、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 二、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 三、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 四、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 五、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

- 六、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 七、社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 八、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 九、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即檢拾。

第十六條 公共秩序安全維護

- 一、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 二、公共場所一律不放置物品與佔用，以保持整潔與暢通。
- 三、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品。
- 四、不得在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 五、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 六、住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 七、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 八、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 九、禁止於住宅內設置工廠。

第十七條 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。

第十八條 違反義務之處理

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

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

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

(三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之

- 者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十九條 特別約定事項

- 一、有關機房、陽台、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用。

- 二、未來住戶應於基地內自行滿足需求而不應要求開放基地路邊停車或裝卸貨。
- 三、為保持本社區外觀之整齊美觀，各所有權人不得增改房屋正面外飾及任意加裝鐵窗或於外牆油漆及張貼。
- 四、各住戶不得於立面附掛空調設備設施物，以避免影響整體都市景觀，並空調室外主機設置位置係規劃於工作陽台欄杆內側之空間。

第二十條 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，得授權起造人或本公寓大廈管理服務人、管理委員會成立後授權予管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、區分所有權人辦理產權登記和交屋手續後及管理委員會成立後，無條件同意建設(代銷)公司，進行餘屋銷售，並得邀請建設同行及相關單位參觀、參訪，惟應遵守住戶應遵守事項及社區相關管理規定。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第廿一條 本規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

第廿二條 本規約係買賣契約之附件，其契約繼承人、受讓人或承租人應同意並遵守之，本標的物產權如轉讓時，本規約效力及於日後之繼受人，住戶應將本規約列為轉讓所訂立買賣契約書之附件；繼受人如有違反應負本規約所定之責任，如違約者為未成年人，其法定代理人負連帶損害賠償責任，如違約者係承租人或借用人其房屋所有權人應負連帶損害賠償責任，如違約者係受僱人，其僱用人應負連帶損害賠償責任。

立 約 人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 裝潢施工管理辦法

- 第一條** 為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 第二條** 本社區裝潢戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置(相關資料可向日健建設股份有限公司查詢閱覽)，規劃完成後須以正式圖說向管理負責人提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 第三條** 裝潢戶與承包商需共同簽具裝潢施工管理同意書，同意在施工期間，遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 第四條** 為防止因施工不當毀損共用部分(設備)，以及造成環境污染之損害，裝潢戶應於裝修前向管理負責人繳交裝潢施工保證金(每戶)新台幣壹拾萬元整(現金或支票)。
- 第五條** 本社區裝潢戶於繳交裝潢施工保證金時，須同時依裝潢施工申請期間，每月預繳環境管理費 3000 元整(以每日 100 元為基準計算)，不足月部分則依天數比例計算(假日不扣除)，若未能於原預計工期內完工退場，需餘約定退場日前一週至服務中心辦理延展手續，並依申請延長天數繳納環境管理費，若逾約定供期仍未辦理延展手續者，則不開放進場。若提前完工退場，將依天數計算溢繳之環境管理費，於退場時與保證金一併退還。
- 第六條** 裝潢戶需告知施工承包商應遵守下列規定：
- 一、住戶必須先與建設公司完成交屋程序、借屋裝修申請或出示轉售之最新權狀影本確認所有權後，由裝潢設計廠商與社區管理服務中心辦理申請手續，使得以進行裝修；並依建築法第七十七條之二規定，整棟樓高六成以上的集合住宅即屬公眾用建築物，其中任何一層室內裝修(係指施做天花板或高度超過一點二公尺內部牆面、固定式隔屏或分間牆之更動)，均應依法申請審查許可，未依規定辦理者，後續造成相關費用及法律責任問題，將由裝潢廠商及住戶

自行承擔，管理服務中心已盡告知義務。

(註：違反規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新台幣陸萬元以上參拾萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期連續處罰，必要時則強制拆除違規裝修部分)

二、裝修工程格局變更應特別注意事項：

(一)R.C 結構牆無政府核發之室內裝修許可證，絕不可以施工或破壞主體結構，敬請裝潢戶遵守，未依規定者，將由裝潢廠商及住戶自行負擔全責。

(二)室內衛浴設施位置嚴禁修改至他處，如私自施作經發現者，需自行拆除復原，後續若造成漏水等缺失問題，將由裝潢廠商及住戶自行負擔修繕責任。

(三)前、後陽台為消防逃生出口，依公寓大廈管理條例不得安裝任和鋁窗。如住戶未來有鋁窗需求，可待日後管委會成立，可由社區管委會申請核定，依住戶需求統一安裝。

三、施工前須向本社區大樓現場之物業管理人員辦理初次進場施工登記並簽具繳交：1. 同意書 2. 施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置圖)3. 工作人員名冊。完成上述規定後方可領取施工許可證，並於施工時貼於玄關門外。

四、進場施工人員須配掛本社區大樓專屬識別證以茲識別(請於每日施工前至現場物業管理人員處換證，離場前繳回工作證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，工作證請妥善保管，遺失或當天未歸還者，每張罰款新台幣伍佰元整)。

五、人員進出或搬運材料、工具，車輛須停放於指定位置，違者每次罰款新台幣貳仟元整。

六、倘因工程施作，須進入或穿越一樓門廳，應於事先向現場物業管理人員申請，經其許可後始可進入，未申請而進入，違者每次罰款新台幣參仟元整。

- 七、搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重及超長。
- 八、材料工具之進出本社區，須經現場物業管理人員之查驗後放行。
- 九、每日工作時間為上午八點至十二點，及下午一點至五點止，所有施工人員於下午六點前須離開本社區。
- 十、星期假日不得施工，如因進度因素須作靜態工程(如手刷油漆、批土等)應事先向現場物業管理人員申請，核准後始可施工。
- 十一、建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，否則視同施工廢棄物及垃圾處理之，其清除費用由保證金扣除。
- 十二、為保證本建物主要構造安全，結構部分不得有私自拆除、挖掘、穿鑿等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十三、為保障本社區建物結構安全及大樓住戶權益，住戶自行為室內裝潢之工程，為保障消防安全，裝潢須使用防火材料，其裝潢工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本約及相關法令之規定。
- 十四、為維護本社區大樓高格調之外觀，住戶裝潢時陽台不得架設鐵窗有礙本社區整體外觀之增設。
- 十五、為維護本社區大樓之公眾權益，住戶裝潢時，公共梯廳不得設置鞋櫃，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本社區其他住戶利益之情形。
- 十六、施工廢棄物及垃圾承包商必須每日清除，不得在公共區域堆置，違者罰款新台幣伍仟元整，並請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除。
- 十七、工程項目施工進行時，應關閉該戶玄關大門，以免木屑、塵土或其他物品污染、破壞公共區域等之整潔，違者罰款新台幣貳仟元整，並負清除之責。

- 十八、為維護本社區大樓之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，應在不影響結構安全下，始得以電動機具切割，限於上午九點至十二點及下午一點至下午五點間進行。
- 十九、施工時如有不慎損及給(排)水管線、電力設備、消防系統或其他共用部分，應即時聯絡現場工務人員作緊急處理，並立即修復。
- 二十、於施工期間，倘有損壞共用部分，經通知而未立即前來修復者，則由保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢戶及承包商應連帶負修護及賠償責任。
- 廿一、施工人員在現場不得有大聲喧嘩，播放音響或惡意破壞公共安寧之行為。
- 廿二、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理，並驅離本社區。
- 廿三、承包商不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、垃圾，任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者罰款新台幣貳仟元整，並應自行清除。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- 廿四、承包商及其施工人員未經現場工務人員同意，不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

第七條 承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與其承包商共負連帶責任。

第八條 裝潢戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，雖經清運，仍有部份垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶共同分攤清潔費用，並由保證金中扣抵。

第九條 施工期間應接受管理負責人之各項要求，倘因整體社區公共工

程施作之需要，得要求暫時停止本戶裝修，否則管理負責人得禁止本戶承包商或其施工人員進入及物料進場施作，經其勸導仍不遵守者，處罰新台幣貳仟元整。

第十條 裝潢完成後且合於下列條件，且經本社區管理負責人認可，並扣除相關罰款後，領回該結餘之保證金。

(一)未損壞共用部分、走道、地磚、水電管線、消防系統。

(二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害共用部分之賠償。

第十一條 本規定適用於區分所有權人交屋後，住戶所進行之內部裝修。

第十二條 本社區管理委員會尚未成立前，買方全權委由日健建設股份有限公司為本社區管理負責人並代為執行本裝潢施工管理規定；於本社區管理委員會成立後，移交由本社區管理委員會依本裝潢施工管理規定自行管理。

第十三條 本規定得因維護第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會隨時公佈規定或增刪條款。

買方：_____

中 華 民 國 年 月 日

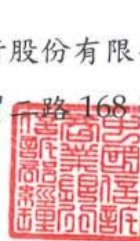
附件十二 不動產開發信託契約書



信託證明書

- 一、受託人中國信託商業銀行股份有限公司茲證明日健建設股份有限公司及連進財（以下稱賣方）暨合建地主就坐落於臺北市中正區臨沂段二小段 88 地號之不動產開發案（以下稱本開發案），已簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）。
- 二、賣方暨合建地主為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。
- 三、賣方暨合建地主已就臺北市中正區臨沂段二小段 88 地號依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金，包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金，賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由日健建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司
地 址：臺北市南港區經貿一路 168 號



中 華 民 國 111. 11. 14 年 月 日

不動產開發信託說明書

中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明日健建設股份有限公司及連進財(以下稱賣方)暨合建地主，業依內政部同意之履約擔保方式即「不動產開發信託」，將本開發案(日健邸)坐落於臺北市中正區臨沂段二小段88地號及興建資金信託予中國信託商業銀行股份有限公司，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由安信建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

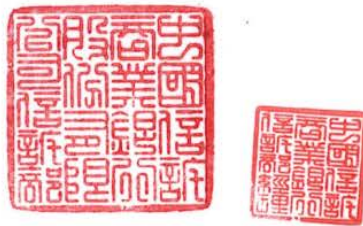
信託之說明事項：

- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理不動產開發信託，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本建案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金應由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。賣方已告知買方向賣方專責人員、專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。
- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契

約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。

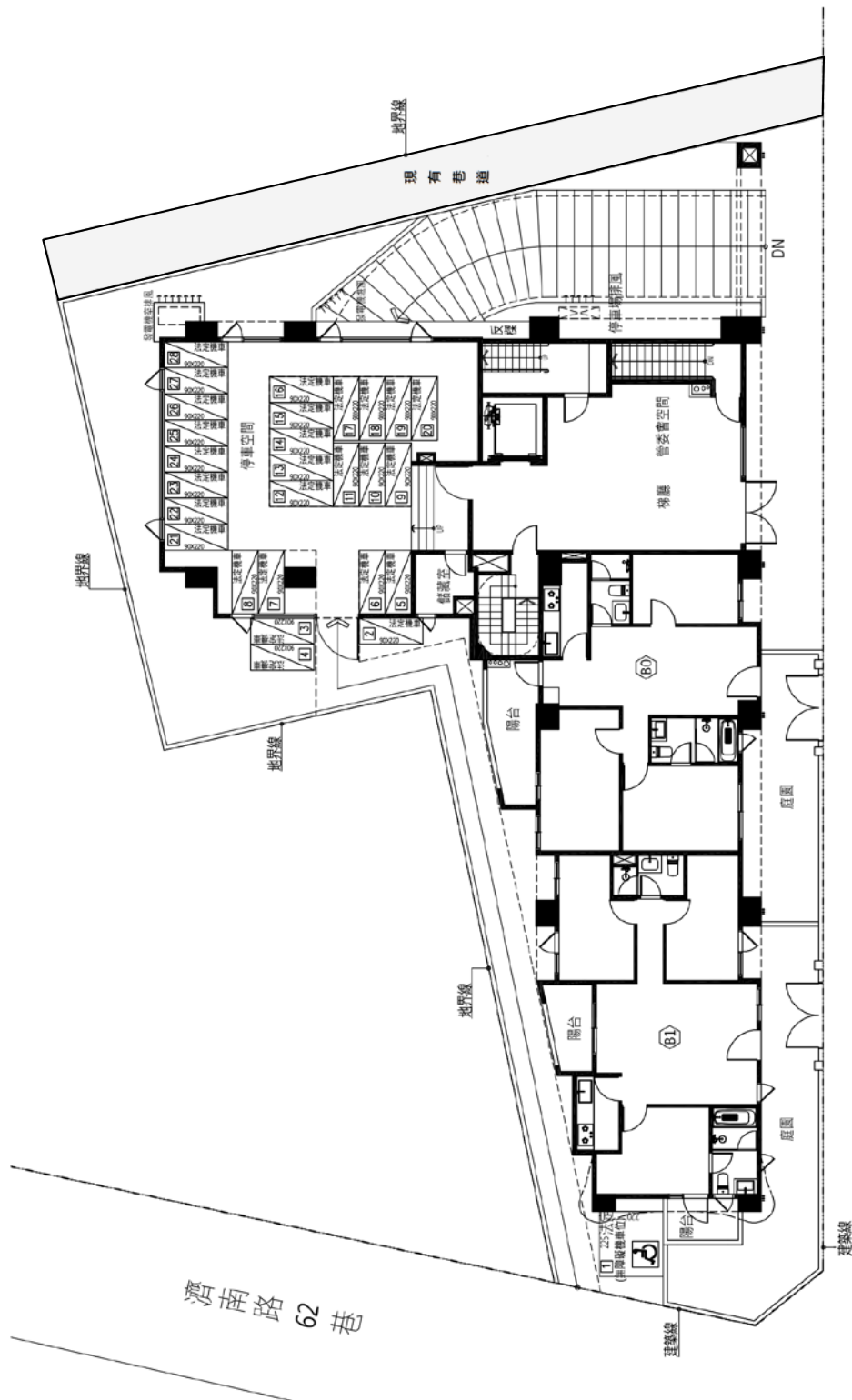
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予中國信託商業銀行股份有限公司及僑馥建築經理股份有限公司於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 2.由賣方全權代理買方向中國信託商業銀行股份有限公司為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
 - 3.各該買方經完成開戶成為中國信託商業銀行股份有限公司「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟中國信託商業銀行股份有限公司保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司



中華民國 111 年 11 月 14 日

附件十三、現有巷道位置圖



地上一層平面圖 臨沂街 33 巷

實際平面及尺寸以使用執照核准圖面為準

附件十四、買方辦理客變原則

為配合買方工程變更設計需求，買賣雙方同意依下列辦法處理：

- 一、買方申請客戶變更設計之範圍以室內隔間及裝修、插座為限，其他涉及有關建築主要結構、大樓立面外觀、窗戶、排煙罩、管道間、消防設施、冷氣室外機、瓦斯管、公共設施及廊道梯廳規劃設計之一致性，玄關門、對講機及門牌立柱位置等不得要求變更。
- 二、各戶浴廁位置、工作陽台範圍、廚房位置、管道間位置，不接受變更。
- 三、賣方提供本案所使用之設備材料增減帳，如需使用其他設備或材料皆由住戶自行辦理。
- 四、客戶器具採留料不施作部分，不另外提供安裝服務。
- 五、買方辦理客戶變更設計，應依賣方通知指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更之要求以一次為限。
- 六、辦理變更時，買方需親自簽認並附詳圖，經賣方同意後配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。
- 七、買方辦理工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方簽認日起七日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，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。工程變更若減帳，則於交屋時一次結清，雙方無法簽認則依原圖施工。

立書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十五、個人資料使用同意書

立書人茲同意提供本「房屋預售買賣契約書」所示之個人資料予日健建設股份有限公司(以下簡稱貴公司)，並同意 貴公司以及 貴公司所委託從事建案推廣、銷售、寄送、售後服務、修繕服務、客戶服務、資料處理與整理、市場調查及估價、金融機構、建經公司、會計師、物業管理公司、實價登錄、公寓大廈管理委員會等人員、公司、機構或團體，得在建案推廣、銷售、估價、稅務、客戶服務與管理、售後服務與修繕、大樓管理等相關事務，及其他合於 貴公司營業登記項目及業務活動範圍內，蒐集、處理及利用立同意書人之個人資料，並同意 貴公司得將立同意書人之個人資料提供予 貴公司之關係企業、政府機關及公寓大廈管理委員會，於與前述目的類似目的範圍內，蒐集、處理及利用。利用之期間、地區、對象及方式均不受任何限制。

立同意書人了解，立同意書人就所提供之個人資料依法得行使查詢或請求閱覽、請求製給複製本、請求補充或更正、請求停止蒐集或利用以及請求刪除等權利。

立同意書人了解，簽署本同意書與同意上述事項為立同意書人接受 貴公司所提供或安排之各項服務之必要條件。立同意書人得自由選擇是否要接受 貴公司所提供或安排之各項服務。

此致

日健建設股份有限公司

立 書 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

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

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>					
備 註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

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。

日健邸土地預定買賣契約書

契約審閱權

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

依內政部公告，買方有五天以上之契約審閱權。買方可於契約簽立前要求契約範本攜回審閱。本契約書簽訂時係(請購買人勾選並簽認)：

業經買方本人：_____ (親簽)行使契約五日審閱權利，
逐條審閱充分瞭解契約條文。

買方簽章：

賣方簽章：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方： (以下簡稱賣方)

茲為『日健邸』住宅大樓買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，以茲共同遵守：

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 土地標示

一、土地座落：

台北市中正區臨沂段二小段0088-0000地號共4筆土地，面積共計728.54平方公尺(220.38坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。(如因土地分割、合併或重測，則依新地號為準)。

二、房屋坐落：

同前述基地內『日健邸』大樓編號____戶____樓(共計壹戶)，為臺北市政府都市發展局建造執照核准110年11月19日(110)建字第0298號，建築執照影本(如附件一)。

(本房屋買賣之權利義務悉依買方與日健建設股份有限公司另行簽訂之「房屋預定買賣契約書」辦理。)

第三條 土地出售面積及認定標準

一、買方購買【日健邸】____戶____樓，其土地持分面積_____/10000，面積合計：

_____平方公尺(_____坪)。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面積2336.81平方公尺(706.89坪)比例計算，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(實際面積以地政機關登記為準)。

二、汽車停車位不分配土地持分。

三、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條之土地面積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，以土地價款除以房屋持分土地面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 土地契約總價

土地總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第六條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予【中國信託商業銀行股份有限公司】金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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，但賣方無法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

買方同意依照「土地付款明細表」(如附件二)按期繳付款項，

並接獲賣方書面繳款通知單日起七日內(郵戳為憑)，以抬頭為『日健建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之帳戶。付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

解款行：中國信託商業銀行-營業部

帳 號：8403300000

戶 名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

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，自該期繳款期限截止之次日起，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、買方依本約約定應付之期款，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或延遲利息，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(郵戳為憑)，雙方同意依第十七條第四項違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 九 條 土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反本條第一項之規定，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(但賣方能證明逾期係因不可歸責於賣方之因素所致，賣方無須依本項規定負責)

三、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)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本項第一款、第二款買方所繳之各項費用及款項如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

五、本戶土地所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

第十條 土地產權登記及點交事項

一、本約土地所有權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。

第十一條 貸款約定

- 一、第五條契約總價款內之部分價款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方同意前項貸款金額為本契約應繳土地價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意提供本戶房地、車位及其權利範圍作為共同擔保，設定第一順位抵押權以茲辦理金融機構貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定內容悉依金融機構之決定。
- 三、買方應於對保時，簽立撥款委託書。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。買方並應同時簽立與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價款，於交屋時返還買方。
- 四、買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項；買方不得以尚未點交房地或其他理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。買方並應負擔自撥款日起之貸款利息，不得以任何理由拒絕繳納。
- 五、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。
- 六、賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳交付賣方，由賣方代為繳交，日後按實際發生費用(依正式單據為準)，雙方進行找補。

七、由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。

(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。

第十二條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反『房屋預定買賣契約書』第十二條第三項、第四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。

第十三條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十四條 土地轉讓及共同承買

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、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人（一人）為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

五、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第十五條 地價稅之分擔比例

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

應給付賣方之買賣交屋款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

第十六條 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；但買方未依第九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、地政士代辦手續費、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、公證費用由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）

計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十八條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致買方與日健建設股份有限公司所簽立「房屋預售買賣契約書」之買賣標的物房屋不能繼續興建，而解除該契約時，本契約亦併同解除。解除契約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第十九條 疑義之處理

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

第二十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第廿一條 附件效力及契約分存

- 一、本契約約定事項係經雙方同意簽立，並特立本契約書一式兩份，由買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿二條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間日期為準。

第廿三條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章乙枚，用以辦理下列事項：

- 一、辦理土地、房屋產權登記之申請、變更、撤銷、領用、代辦貸款、實價登錄、稅捐申報及水電、電信、瓦斯之申請或變更等所有相關事宜，即為完整履行本約之所有相關事項均屬買方授權範圍內。
- 二、賣方應於本契約全部履行後，將代刻印章交還買方。
- 三、買方瞭解本條約定各項授權之用途，並同意中途不得撤銷、終止、變更、限制或增加限制委託範圍、授權範圍，並同意不得向主管建築機關、地政事務所、銀行等相關機關，就有關本條之約定提出任何異議。

第廿四條 與房屋預定買賣契約之關係

本契約土地上之房屋，由買方同時另與房屋所有權人訂定「房屋預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「房屋預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

第廿五條 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。

第廿六條 其他約定事項

買賣雙方成員同意本契約之騎縫章，賣方均以字樣如下：

『日健邸合約騎縫章』之印章為騎縫章。

第廿七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

附件：

- 附件一、建照執照影本
- 附件二、土地付款明細表
- 附件三、代辦貸款委託書
- 附件四、代刻印章授權書
- 附件五、自洽貸款協議書
- 附件六、不動產開發信託契約書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

統一編號：

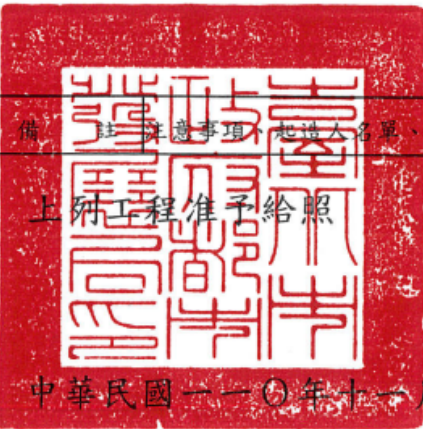

通訊地址：新北市五股區五權路2之1號6樓

連絡電話：(02)2299-2000

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0298號			
起造人姓名	日健建設股份有限公司 負責人：連進財			住址	24886新北市五股區五權路2之1號6樓		
設計人姓名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層41戶		
建築地點	地址	中正區幸市里濟南路二段62巷2之1號 共6筆 詳見附表					
	地號	中正區臨沂段二小段0088-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	361.15m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	4601.26m ²			面積	其他	728.54m ²
發照日期	110年11月19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48個月內竣工		
工程造价	\$ 56,765,579 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	583.84	3.5	防空避難室兼停車空間共18筆 (詳見附表)				
				總計:	4601.26	m ²	
備註：詳見事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
							
中華民國一一〇年十一月十九日							

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。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0298號

建築地點： 中正區幸市里濟南路二段62巷2之1號
 中正區幸市里濟南路二段62巷2之2號
 中正區幸市里臨沂街33巷48號
 中正區幸市里臨沂街33巷48之1號
 中正區幸市里臨沂街33巷48之2號
 中正區幸市里濟南路二段62巷2之3號



地號： 中正區臨沂段二小段0088-0000號
 中正區臨沂段二小段0089-0001號

中正區臨沂段二小段0089-0000號
 中正區臨沂段二小段0090-0000號

建築物概要： 地下001層、面積:583.84m²、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
 地下002層、面積:583.84m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地下003層、面積:583.84m²、高度:3.0M、用途:停車空間
 地上002層、面積:244.5m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2、管委會空間
 地上003層、面積:237.53m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上004層、面積:237.53m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上005層、面積:237.53m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上006層、面積:234.9m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上007層、面積:234.9m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上008層、面積:234.9m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上009層、面積:187.76m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上010層、面積:187.76m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上011層、面積:175.26m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 地上012層、面積:156.18m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
 突出物001層、面積:45.12m²、高度:2.9M、用途:樓梯間、水錶區
 突出物002層、面積:45.12m²、高度:2.9M、用途:樓梯間、昇降道、機械室、消防水箱
 突出物003層、面積:45.12m²、高度:2.9M、用途:樓梯間、電梯機房、水箱

雜項工作物： 挖方、高度11.8m、面積652.92m²
 圍牆:長度56.15m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：《109》年《10》月《28》日（法令適用日期：110年03月23日）。
2. 建築地點：中正區幸市里。
3. 實設空地《367.39》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：築遠工程顧問有限公司，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：復統工程顧問有限公司，技師：《侯海樹》大地工程技師。
7. 電機專業技師：亞泰工程技術顧問有限公司，技師：《張宗寶》電機專業技師。
8. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《947.75》平方公尺（含有產權565.56平方公尺，無產權部分383.21平方公尺），共《6》戶。拆除門牌：《中正區濟南路二段62巷2-1號、2-2號、2-3號；臨沂街33巷48號、48-1號、48-2號》由呂建勳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：54營字第1429號，原使用執照：55使字第0290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）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。



注意事項：

- 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《1》部。
- 16.昇降設備應於申領執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車輛救災活動空間部份消防設備審核。
- 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121.4平方公尺，屋頂平臺綠化面積為60.29平方公尺。
- 24.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：60.29平方公尺。
- 25.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量36噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平臺綠化面積59.58平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 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.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 32.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 34.適用臺北市基地開發排入兩下水下道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 35.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58.79公尺，尚無影響飛航安全。
- 36.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 37.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 38.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 39.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 40.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 41.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 42.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保

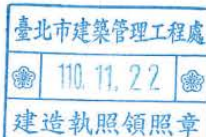


臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0298號

注意事項：

- 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。
- 43.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本府環保局處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 45.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446.78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。
 - 46.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 - 47.地層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 48.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地層以上(含地層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 - 49.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
 - 50.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3月23日北市都建字第1106028279號函核准重建計畫其獎勵容積為470.77平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為470.77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。
 - 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人日健建設股份有限公司應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣23,461,502元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人日健建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣7,039,049元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 53.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人日健建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣7,039,049元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 54.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。
 - 55.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。
 - 56.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
 - 57.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。
 - 58.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 59.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 60.(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。
 - 61.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 - 62.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)
 - 63.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。
 - 64.本案緊鄰鄰房建物兩遮，該鄰房兩遮投影於基地範圍內，於放樣勘驗前排除，如無法排除佔用，需辦理變更設計。
 - 65.於竣工階段，本案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。





臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0298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108年11月04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、依都市發展局110年12月15日建照執照技術抽查簽證案件審查表改正事項：
- (一)補標示建築基地內高程及機車坡度。
*補標建築基地高程及機車坡度。(詳圖A2-4)
 - (二)一層開向梯廳門請修正小於1.2公尺，並標示防火時效及阻熱性不得開向儲藏室。
*已修正梯廳門尺寸 ≤ 1.2 公尺，並標示防火時效及阻熱性。(詳圖A2-4、A6-1)
 - (三)立面圖請標示高度比2倍路寬範圍。
*補標北向及南向立面圖。(詳圖A1-6、A3-1、A3-2)
 - (四)現況實測圖文字未顯示部分請修正。
*已修正。(詳圖A1-3)
 - (五)露台裝飾性構造物請依規定檢討透空率，並不得有過樑。
*依台北市抽查彙編檢討二層露台裝飾物構造物及透空率。(詳圖A2-5、A3-1)
 - (六)陽台外裝飾板不符抽查案例請修正，陽台外格柵請標示寬度並依彙編檢討。
*依台北市抽查彙編檢討並補標示寬度 ≤ 60 公分。(詳圖A2-6-A2-12)
 - (七)無障礙圖面詳圖請依規範檢討
*依照建築物無障礙設施設計規範扶手及樓梯檢討(依照內政部108年1月4日台內營字第1070820550號令修正,108年7月1日施行)。(詳圖A5-1)
- 二、本次自行變更設計項目如下：
- (一)、總樓地板面積變更：原核准 4601.26m^2 ，變更為 4603.43m^2 。(增加 2.17m^2) (詳圖A1-2)
 - (二)、地下室面積調整：
 - 1. 地下三層：(1). 水箱面積外牆15公分，更改為20公分(2). 消防泵浦室原核准 22.78m^2 ，變更為 33.06m^2 。(增加 10.28m^2)(3). 電梯型式更改(詳圖A2-1、A7-1)
 - 2. 地下二層：(1). 電信機房原核准 14.08m^2 ，變更為 16.04m^2 。(增加 1.96m^2)(2). 電梯型式更改(詳圖A2-2、A7-1)
 - 3. 地下一層：(1). 補漏台電配電室相關標註尺寸、剖面圖及台電管道面積標示。
(2). 台電配電室原核准 22.78m^2 ，變更為 24.42m^2 。(增加 1.64m^2)
(3). 緊急發電室原核准 20.83m^2 ，變更為 25.88m^2 。(增加 5.05m^2)
(4). 電梯型式更改(詳圖A2-1、A7-1)
 - (三)、容積樓地板面積：原核准 2109.99m^2 ，變更為 2109.98m^2 。(減少 0.01m^2) (詳圖A1-2、A2-4-A2-12)
 - 1. 地上壹層面積：原核准 345.63m^2 ，變更為 346.52m^2 。(增加 0.89m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
 - 2. 地上貳層面積：原核准 244.50m^2 ，變更為 243.25m^2 。(減少 1.25m^2) (詳圖A1-2、A2-5)
 - 3. 地上參至伍層面積：原核准 237.53m^2 ，變更為 237.54m^2 。(增加 0.01m^2) (詳圖A1-2、A2-6-A2-7)

111. 6. 13



臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0298號

第1次變更

變更概要

變更理由：

4. 地上玖至拾層面積：原核准 187.76m^2 ，變更為 187.72m^2 。(減少 0.04m^2) (詳圖A1-2、A2-9、A2-10)
5. 地上拾貳層面積：原核准 156.18m^2 ，變更為 156.96m^2 。(增加 0.78m^2) (詳圖A1-2、A2-12)
- (四)、屋突面積：
 1. 屋突壹至參層：原核准 45.12m^2 ，變更為 45.72m^2 。(增加 0.60m^2) (詳圖A1-2、A2-13-A2-14)
- (五)、機電面積：
 1. 地上壹層原核准 40.81m^2 ，變更為 42.07m^2 。(增加 1.26m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
 2. 地上貳層機電面積：原核准 76.89m^2 ，變更為 75.63m^2 。(減少 1.26m^2) (詳圖A1-2、A2-5)
- (六)、梯廳面積免計(10%)：原核准 170.26m^2 ，變更為 168.69m^2 。(減少 1.57m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
- (七)、地上壹層機車停車空間面積：原核准 94.02m^2 ，變更為 95.57m^2 。(增加 1.55m^2) (詳圖A1-2、A2-4)
- (八)、建築面積：原核准 361.15m^2 ，變更為 365.85m^2 。(增加 4.70m^2) (詳圖A1-2、A1-4)
- (九)、綠化面積：原核准 193.69m^2 ，變更為 197.67m^2 。(增加 3.98m^2) (詳圖A1-2、A1-5)
- (十)、工程造價變更：原核准 $56,765,579$ 元，變更為 $57,462,988$ 元。(增加 $697,409$ 元) (詳圖A1-2)
- (十一)、建築物高度：
 1. 地上拾貳層：原核准 3.4M ，筆誤修正為平均高度 3.57M 。
 2. 建築物高度：原核准 41.10M ，筆誤修正為 41.70M 。
- (十二)、地下層免計容積檢討：(詳圖A2-1)
 - *防空避難室面積(建築面積)：原核准 361.15m^2 ，變更為 365.85m^2 。(詳圖A1-4、A2-1)
 - *合計免計入容積樓地板面積檢討：
原核准 $(583.84 \times 3) + 23.61 - 1801.05 = -25.92\text{m}^2$ (負值為零)，變更為 $(585.26 \times 3) + 23.61 - 1805.85 = -26.46\text{m}^2$ 。
- (十三)、法定停車數量檢討：(詳圖A1-2、A2-1~A2-3)
 - *汽車檢討：原核准 $2714.38/120=22.62$ 取23輛，變更為 $2714.75/120=22.62$ 取23輛。
 - *機車檢討：原核准 $2714.38/100=27.14$ 取28輛，變更為 $2714.75/100=27.15$ 取28輛。
- (十四)、各層平面變更：
 1. 地下各層樓地板面積、機房設備、水箱配置修改。(詳圖A1-2、A2-1~A2-3)
 2. 地上壹至拾貳層：樓地板面積及配置調整。(詳圖A1-2、A2-4~A2-12)。
 3. 屋突各層平面：樓地板面積及屋突綠化範圍調整。(詳圖A1-2、A1-5、A2-13~A2-14)。
- (十五)、主要設備變更：
 1. 昇降設備變更(詳圖A7-1)
- (十六)、相關圖說(立面圖、剖面圖、門窗圖、設備圖)配合變更修正。(詳圖A3-1~A3-2、A4-1、A6-1~A6-4、A7-1~A7-4、A8-1~A8-4、A9-1~A9-8、A10-1~A10-2、A11-1~A11-2、A13-1、A14-1) 因建築圖說變更，並同修正相關圖說。

第1次變更

變更概要

變更理由：

(十七)、公寓大廈管理規約：(詳圖A8-1-A8-4)

建築圖說變更，並同修正公寓大廈規約相關建築圖面。

(十八)、結構變更：(詳結構圖說2001-S12009、結構計算書P6-1-P6-9)

因建築圖說變更，並同修正結構圖說及結構計算書相關圖面。

(十九)、自行變更：

1. 原核准建照地號：臺北市中正區臨沂段二小段88、89、89-1、90地號共4筆(面積合計728.54m²)，合併地號為臺北市中正區臨沂段二小段88地號共1筆(面積728.54m²)。

2. 原核准建照起造人：日健建設股份有限公司負責人 連進財，此次變更起造負責人為日健建設股份有限公司 負責人 連威霽。

(二十)、餘同原核准。

(二十一)、工程進度：(0%)放樣勘驗核准。



注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《3》月《28》日(法令適用日期：110年03月23日)。
2. 建築地點：中正區幸市里。
3. 實設空地《362.69》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
5. 地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》，技師：《郭漢興》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶》機電技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 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。
9. 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121.12平方公尺，屋頂平臺綠化面積為60.58平方公尺。
10. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：60.58平方公尺。
11. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
12. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備 千瓦)、(屋頂平台綠化面積60.58平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
13. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)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58.19公尺，尚無影響飛航安全。

第2次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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、依都市發展局111年7月7日建照執照技術抽查簽證案件審查表改正事項：

(一) B1F防火門(SD1)移至地下二層設置。(詳圖A2-3)

(二) 調整停車配置、型式及編號：B3F：車位編號3、4、5調整為平面停車，車位編號6、7、8、9、10調整為機械停車，B2F：車位編號16、17、18調整為平面停車，車位編號19、20、21、22、23調整為機械停車，B1F：車位編號29、30、31、32、33調整為機械停車，並檢討符合規定。(詳圖A2-1、A2-3)

(三) 地下三層至屋突壹層已補標示。(詳圖A2-1~A2-13、A5-1)

二、本次自行變更設計項目如下：

(一)、立面變更

1. 北向立面：地上貳層樑造型調整，屋突壹層：外牆格柵部分取消，屋突參層：增加建案名稱牌。(詳圖A3-1)

2. 西向立面：屋突壹層：增加格柵裝飾。(詳圖A3-1)

3. 南向立面：地上拾、拾壹、拾貳層格柵調整。(詳圖A3-2)

4. 東向立面：地上壹層：補繪W23窗，地上三層：露臺玻璃欄杆取消改設格柵，屋突一層：外牆格柵部分取消，屋突參層：建案名稱牌取消。(詳圖A3-2)

(二)、結構變更

1. 筏基層：樑尺寸變更：FG6-1樑原核准(110x228)，變更為(110x228/245)，FG7-1樑原核准(60x228)，變更為(60x228/245)，新增地樑Fb2(60x245)。(詳圖S2-01)

2. 地下參層：無樑板新增開口，水池位置變更。(詳圖S2-02)

2.3 LINE牆位置調整。(詳圖A2-13)

3. 地下貳層：無樑板新增開口，水池位置變更。(詳圖S2-03)

4. 地下壹層：無樑板新增開口，台電配電場所、垃圾暫存空間隔間牆變更、車道板範圍變更。(詳圖S2-04)

5. 地上貳層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x90)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-06)

6. 地上參層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-07)

7. 地上肆至伍層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-08)

8. 地上陸至柒層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-08)

9. 地上捌層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-09)

10. 地上玖層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(70x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-09)

11. 地上拾層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(60x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-10)

12. 地上拾壹層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(60x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-10)

13. 地上拾貳層：樑尺寸變更：CG5-2樑原核准(60x80)，變更為CG5-2(60x50)。(詳圖S2-11)

14. 屋突壹層：原核准：樑編號ba(60x50)及CG5-2(60x80)，變更為b(25x50)及cg(25x50)，屋突3 Line外牆位置調整。(詳圖S2-12)

第2次變更

10011111

變更概要

變更理由:

(三)、主要設備變更

1. 機械停車設備變更。(詳圖A7-3)

(四)、停車空間變更:

1. 原核准法定停車23輛, 自設停車13輛, 總停車數36輛, 變更為法定停車23輛, 自設停車14輛, 總停車數37輛(增加1輛)。(詳圖A1-2、A2-3)

(五)、工程進度: 於111年09月07日申報連續壁工程, 工程進度1.63%。

(六)、其它:

1. 面積計算表: 原核准第二組集合住宅, 變更為第二組多戶住宅(集合住宅)(H2), 自設車位數變更, 汽車停車數輛免計容積樓地板面積變更, 台電配電場所面積變更。(詳圖A1-2)

2. 建築面積計算圖、前院後院檢討圖變更。(詳圖A1-4)

3. 綠化面積檢討圖: 地上壹層衛生設備位置、門窗編號變更, 補充電梯前無障礙警示標示, 車道增設擋水閘門。(詳圖A1-5)

4. 航高檢討圖: 地上貳層樑造型調整, 屋突壹層: 外牆格柵部分取消, 屋突參層: 增加建築名稱牌。(詳圖A1-6)

5. 地下參層平面圖: 雨水貯留設施變更, 水箱變更, 停車位編號變更, 使用空間名稱變更, 增加固定設備面積檢討變更, 防空避難室面積檢討, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-1)

6. 地下貳層平面圖: 新增水箱, 停車位編號變更, 樓梯階數變更, 新增防火捲門SD1, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-2)

7. 地下壹層平面圖: 台電配電室位置及面積變更, 停車位編號變更, 新增自設車位1輛(編號37), 使用空間名稱變更, 緊急發電機室增設階梯, 樓梯階數變更, 新增無障礙警示標示, 取消防火捲門SD1, 原核准防火門D7, 變更為D7a, 免計容積檢討變更原核准1805.85, 變更為1845.85 (增加40平方公尺)。(詳圖A2-3)

8. 地上壹層平面圖: 廁所衛生設備位置變更, 窗編號原核准W1, 變更為W1a, 車道入口增設防水閘門, 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-4)

9. 地上貳層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-5)

10. 地上參層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, A0戶露台取消, 新設格柵, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-6)

11. 地上肆至伍層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-7)

12. 地上陸至柒層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-8)

13. 地上捌層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-8-1)

14. 地上玖層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-9)

14. 地上玖層: 原核准第二組集合住宅, 變更為第二組多戶住宅(集合住宅)(H2), 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-9)

15. 地上拾層平面圖: 面積計算式變更, 使用空間名稱變更, 外牆格柵位置變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-10)

16. 地上拾壹層平面圖: 使用空間名稱變更, 新增無障礙警示標示。(詳圖A2-11)

第2次變更

變更概要

變更理由：

17. 地上拾貳層平面圖：使用空間名稱變更A2戶露台女兒牆位置變更，外牆格柵位置調整，新增無障礙警示標示。(詳圖A2-12)
18. 屋突壹至貳層：增加結構小樑，屋突壹層外牆變更，屋突壹層新增外牆格柵，屋突貳層透空立體構架變更，透空立體構架檢討變更，屋突貳層部分外牆格柵取消。(詳圖A2-13)
19. 北向屋突貳層部分格柵取消，屋突參層：建案名稱牌取消，西向屋突一層增加外牆格柵，透空面積原核准52.23平方公尺，變更為48.26平方公尺。(減少3.97平方公尺)，東向屋突貳層部分格柵取消。(詳圖A2-14)
20. 橫向剖面圖變更，縱向剖面圖變更。(詳圖A4-1)
21. 無障礙樓梯剖面圖：樓梯踏階數變更，樓梯剖面變更，新增無障礙警示標示。(詳圖A5-1)
22. 門窗圖：新增門編號D7a(90x215)、W11a(70x140)、SD2(376x355)、D15(105x230)、D16(120x215)、窗尺寸變更。(詳圖A6-1, A6-2, A6-4)
23. 無障礙樓梯剖面圖：原核准地下貳層樓梯階數上19，變更為上20，地下壹層樓梯階數上22下19，變更為上21下20，地下參層至地上拾貳層新增無障礙警示標示。(詳圖A5-1)
24. 平面橫移式停車設備變更。(詳圖A7-3)
25. 專有共有圖變更。(詳圖A8-1~A8-4)
26. 安全維護設備圖變更。(詳圖A9-1~A9-2)
27. 通風設備圖變更。(詳圖A10-1~A10-2)
28. 天花板裝修圖變更。(詳圖A11-1~A11-2)
29. 消防救災空間及動線規劃圖變更。(詳圖A13-1)
30. 預留供電車輛充電設備變更(詳圖A14-1~A14-2)
- (七)、餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：《111》年《12》月《27》日(法令適用日期：110年3月23日)。
2. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
3. 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶》電機技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 未設置空氣調節設備。
6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(地下三樓版勘驗前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
7. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
8. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
9. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。

112. 4. 12

3/3

附件二 土地付款明細表

期款	繳款期別	應繳金額	繳款日期	備註
1	訂金款	仟佰拾萬元整		
2	簽約款	仟佰拾萬元整		
3	屋頂版完成	仟佰拾萬元整		
4	外飾下架完成	仟佰拾萬元整		
5	使用執照申請	仟佰拾萬元整		
6	對保完成	仟佰拾萬元整		
7	金融機構貸款	仟佰拾萬元整		
8	交屋款保留款5%	仟佰拾萬元整		
總價款		仟佰拾萬元整		

附註1：金融機構貸款金額非賣方可承諾之貸款成數，實際貸款成數及條件，需視中央銀行、承貸銀行及買方徵信條件而定。

附註2：賣方同意付款明細表之第六期期款買方得依下列方式支付：若買方完成對保手續並經金融機構審核確定之核貸金額超出預定貸款金額時，賣方同意買方得以上述超出之核貸金額，抵付全額或部份之金額。

買方簽名：_____

附件三 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所有之台北市中正區臨沂段二小段0088-0000地號共4筆土地土地所持分之土地，特以上開土地委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以茲繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣____仟____佰____拾____萬元整（以茲繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項目之價款）。

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請。

第三條 買方應以所訂購之建物與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託同意書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

第五條 買方並應簽發本票壹紙（票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦建物貸款契約之建物貸款金額合併簽立），其到期日授權賣方填載。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 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、
謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第七條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜，
悉依雙方所定之土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立委託書人(買方)：

身分證字號：

賣方：

統一編號：

通訊地址：新北市五股區五權路2之1號6樓

連絡電話：(02)2299-2000

中 華 民 國 年 月 日

附件四 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人： (以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所有之台北市中正區臨沂段二小段0088-0000地號共4筆土地所持分之土地，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本授權書依據買賣雙方訂定之『土地預定買賣契約書』第五條及第七條之規定訂定之。
- 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) 本戶房地產權移轉登記之相關事項申辦(含稅費申請或撤件、產權移轉契約用印、及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶或其他文件等)及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二) 水、電、瓦斯、電信之申請或過戶更名及變更。
- 四、賣方除經買方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽訂『土地預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人(買方)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 自洽貸款協議書

(以下簡稱買方)

立協議書人：

(以下簡稱賣方)

茲因訂購賣方所有之台北市中正區臨沂段二小段0088-0000地號共4筆土地所持分之土地，買方欲自行洽詢其他金融機構辦理繳納土地及車位部分價款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整之貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條** 除買方自洽貸款之金融機構另有規定者外，買方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之產權登記與抵押權設定應同時辦理，並委由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。
- 第二條** 除買方自洽貸款之金融機構另有規定者外，買方應同意並通知自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由賣方逕為領取本件房、地、車位之貸款款項，(領取貸款時如需買方親自會同辦理，買方不得以任何理由拒絕)買方並不得對該金融機構撤回或終止賣方之領款權利。
- 第三條** 買方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜以利貸款作業之進行。
- 第四條** 買方於對保時，應無條件交付該金融機構開立之存摺、取款條予賣方，俾以逕行領取銀行貸款金額，買方並應書立撥款同意書委託金融機構於設定抵押權登記完成時逕行將貸款款項撥入賣方指定帳戶。
- 第五條** 買方應於簽立本協議書時，先行開立與預定貸款金額同額之商業本票(票面金額即本貸款契約約定之金額，亦得與房屋貸款金額合併簽立)交付賣方供作擔保，賣方應於金融貸款

辦理完成並取得貸款後，將該上開票據及存摺返還買方。但如買方違反自洽貸款協議書之約定時，賣方即得行使上開本票票據之債權。

第六條 買方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額時，其差額部分買方亦應於完稅前一次繳清予賣方。

第七條 買方須於房地、車位價款暨買賣契約書中所列之各項稅費全部繳清後，始得請求賣方交屋。

第八條 買方應於賣方通知辦理貸款十日內，辦妥貸款抵押權設定予該金融機構。並於賣方通知日起三十日內，完成全部貸款手續並撥款予賣方。

買 方：

身分證字號：

賣 方：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：新北市五股區五權路2之1號6樓

連 絡 電 話：(02)2299-2000

中 華 民 國 年 月 日

附件六 不動產開發信託契約書

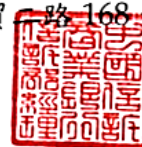


信託證明書

- 一、受託人中國信託商業銀行股份有限公司茲證明日健建設股份有限公司及連進財(以下稱賣方)暨合建地主就坐落於臺北市中正區臨沂段二小段88地號之不動產開發案(以下稱本開發案),已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、賣方暨合建地主為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定,同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。
- 三、賣方暨合建地主已就臺北市中正區臨沂段二小段88地號依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金,包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金,賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管,俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由日健建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後,本行將依約返還信託財產,並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜,悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人 中國信託商業銀行股份有限公司

地址 臺北市南港區經貿一路168號



111. 11. 14

中 華 民 國 年 月 日