

「禾碩 沐晴」土地建物預定買賣契約書

買 方：

立契約書人

賣 方：禾碩建設股份有限公司

茲為買方購買賣方興建之「禾碩沐晴」（以下稱本案建築物或本社區）土地建物，經買賣雙方磋商後合意訂定本買賣契約書（以下稱本契約），約定條款如下，以資共同遵守。

第一條：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）。

買方簽章：

賣方簽章：

第二條：賣方對廣告之義務

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

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地座落：

台北市北投區大業段三小段第 229、232、233、234、235、236、237、250 地號共計八筆土地（以下稱本基地），面積共計 591 平方公尺（約 178.78 坪），使用分區為都市計畫內第三種商業區及第三種住宅區。（本基地範圍標示圖如【附件二】）

二、房屋座落：

同前述基地內，「禾碩沐晴」編號第_____戶_____樓（以

下稱本房屋)計____戶，為主管建築機關核准 111 年 1 月 18 日 111 建字第 0026 號建造執照 (建造執照影本詳【附件一】)，房屋平面圖詳【附件三】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方所購買之汽車停車位屬法定停車位 自行增設停車位，為地上地面地下第____層 平面大車位無障礙車位機械式停車位(上層) 機械式停車位(下層)，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計____位，該車位有無獨立權狀，為編號第_____號車位____個(汽車停車空間平面圖及該停車位規格說明詳如【附件四】)。

車位規格：

無障礙車位：長 600 公分*寬 350 公分*高 210 公分。

平面大車位：長 550 公分*寬 250 公分*高 210 公分。

機械式停車位：(容車尺寸)

(上層)：長 510 公分*寬 186 公分*高 165 公分。

(下層)：長 510 公分*寬 186 公分*高 180 公分。

買方所購買停車位之面積(含車道及其他必要空間)，共計_____平方公尺(約_____坪)詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明，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。

(二)本社區全部汽車停車位(含車道及其他必要空間)面積為 759.18 平方公尺(約 229.65 坪)，占全部共有部分總面積 2,366.24 平方公尺(約 715.79 坪)比例為 32,084/100,000。

- (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。但本件雙方並無另訂該自行增設停車位或獎勵增設停車位之買賣契約書。
- (四)地下層一層第 32 號停車位，依建照執照核准平面圖之用途為供行動不便者使用，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋，無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，得約定專用並與一般法定停車位無異，且未限制選配銷售之對象。買方簽訂本契約時已充分了解該停車位由賣方自行出售或分配予地主戶，買方不得要求該停車位需供公眾使用或向賣方主張任何權利。持有行動不便停車位者，不論是否具有身心障礙專用停車位識別證明，均有使用、收益、及處分該車位之權利，買方絕無異議。

第 四 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

- (一)買方購買「禾碩沐晴」__戶__樓，其土地持分面積_____平方公尺（約_____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（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 3,120.61 平方公尺（約 943.98 坪）比例計算（詳如【附件五】本契約土地持分面積、土地價款及土地單價計算說明），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)買方所購買之汽車停車位，按台北市政府地政局 108 年 11 月 1 日北市地政登字第 1086027982 號函釋，汽車停車位屬於共有部分約定取得專用權，自無從就

該車位約定專用部分分配基地權利範圍。

(三)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一)、專有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(1)主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(2)附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。包

括：

陽臺_____平方公尺(約_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(____坪)及雨遮_____平方公尺(____坪)。

(二)、共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三)、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

(本項詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明)

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

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，如下列所示：

地下三層：無障礙電梯、梯廳、消防機房、機房、安全梯、蓄水池、停車空間、車道、機車停車位、管道間。

地下二層：無障礙電梯、梯廳、安全梯、緊急發電機室、機房、停車空間、車道、機車停車位、管道間。

地下一層：無障礙電梯、梯廳、安全梯、台電配電場所、受電箱區、防空避難室兼停車空間、垃圾儲藏室、電信機房、機車停車位、車道、管道間。

一 樓：戶外安全梯(無障礙樓梯)、特別安全梯、安全梯、無障礙電梯、緊急升降機、排煙室兼梯廳、梯廳、門廊、管委會使用空間、地面停車空間、車道、騎樓、管道間。

二樓至十五樓：戶外安全梯(無障礙樓梯)、特別安全梯、無障礙電梯、緊急升降機、排煙室兼梯廳、管道間。

屋突一至三層：梯間、無障礙電梯、水箱、消防水箱、機房。其他依法令應列入共有部分之項目。

全部共有部分項目總面積為:2,366.24 平方公尺(約 715.79 坪)。

二、本房屋共有部分持分之計算：全部房屋共有部分面積(即大公)為 1,607.06 平方公尺(約 486.14 坪)，約佔全部共有總面積 67,916/100,000，由本社區全部區分所有建物共同分擔，本房屋分攤比例依本房屋專有部分面積占本社區區分所有全部專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「禾碩沐晴」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，本社區區分所有全部專有部分總面積共計 3,120.61 平方公尺(約 943.98 坪)。

三、本房屋共有部分持分面積，詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明。

四、汽車停車位共有部分持分之計算：全部汽車停車位面積(含車道及其他必要空間)為 759.18 平方公尺(約 229.65 坪)，約佔全部共有總面積 32,084/100,000，由本社區全部汽車停車位共同分擔，每一機械式汽車停車位持分 617/100,000、每一平面式汽車停車位持分 1,234/100,000。

五、本車位共有部分持分面積，詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明。

六、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依「公寓大廈管理條例」第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，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（詳【附件五】及【附件六】，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，買方得解除本契約。

第七條：本契約總價及履約擔保機制

- 一、本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。(含車位價款新臺幣__佰__拾__萬__仟元整)其中土地價款為新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整(詳如【附件五】本契約土地持分面積、土地價款及土地單價計算說明。)
- 二、房屋價款(不含車位):新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
 - (一)專有部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
 - (1)主建物部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。
 - (2)附屬建物陽臺部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整(除陽臺外,其餘項目不得計入買賣價格)。
 - (二)共有部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟__佰元整。

三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

四、前二項詳如【附件六】本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明。

五、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予「台中商業銀行股份有限公司」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(詳如【附件十五】不動產開發信託證明書影本)。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之_____公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交

屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第八條：付款條件

本契約總價之付款辦法，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳【附件七】「土地建物期款付款明細表」）之規定，於接獲賣方繳款通知單後七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清，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。

於本建物取得使用執照，不動產開發信託結束後，買方應依實際完成項目匯款至賣方指定帳戶。

第九條：逾期付款之處理方式

倘買方逾期達七日以上仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方；如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月仍未繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，買賣雙方同意賣方得逕依本契約第二十七條違約罰則之規定辦理，並得聲明解除本契約。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

(一)本案建築物之地下層共三層，總面積 1,370.37 平方公尺(約 414.54 坪)，扣除本契約第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 759.18 平方公尺(約 229.65 坪)，由賣方依本契約第五條第四項及相關法令規定，以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)若買方未購買汽車停車位者，已充分認知本契約總價並不包括汽車停車位之價款，且其所購買本房屋面積之地下室持分面積亦不包括汽車停車位之持分面積。除共同利益之管理及其他法律之規定外，買方已確認並同意對本案建築物之地下室汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用權等。

(三)若買方有購買汽車停車位者，買方同意賣方依建築相關法規規劃汽車停車位，並同意依本契約【附件四】「汽車停車空間平面圖及規格說明」所協議之位置停放使用。

二、法定空地：

本社區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：

(一)共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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。

(二)非屬避難之屋頂平臺使用方式由區分所有權人會議決

定之。

四、露臺使用權：

基於私密及防盜等安全性之理由，買方同意本社區 2 樓 A 戶、B 戶及 D 戶，14 樓 A 戶及 B 戶，15 樓 A 戶及 B 戶之露臺使用權歸屬予直接連通該露臺之住戶(詳如【附件十三】露臺約定專用標示圖)，並由該住戶之區分所有權人單獨管理及使用，但其使用應依本案建築物之建照、使照及相關規定所載用途為之，且不得任意私自加蓋或搭建其他違建。

五、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。

六、本條各項共有部分之約定依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之繼受人、承租人、管理人等均有效力。

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

一、本案建築物之建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，其施工標準悉依主管機關核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件十】之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，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，雙方同意依本契約第二十七條違約罰則之規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 10 月 31 日之前開工，並於民國 116 年 4 月 30 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；如逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依本契約第二十七條違約罰則之規定處理。

第十三條：變更設計及建材選樣

為配合買方變更設計及建材選樣之需求，買賣雙方應依下列規定及【附件十六】客戶變更原則說明事項辦理：

- 一、變更設計及選材選樣之範圍：以室內隔間(不含浴廁)及裝修(室內木地板及廚房地板不得辦理減帳、退帳或點交)為限，在原範圍內如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，選材選樣以指定處所陳列之建材色樣為準，有關本案建築物之主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及各戶玄關門、浴廁及廚房位置及範圍等不得要求變更，且不得有違反建管法令之規定。
- 二、變更設計及選材選樣之期限：買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意，並於賣方通知之期限至賣方指定處所辦理變更設計手續，逾期賣方得拒絕受理。
- 三、變更設計及選材選樣之費用：

- (一)工程或材料單價以賣方統一訂定之單價為準。
- (二)買方同意賣方加計百分之十之管理費。
- (三)管理費計算基準為變更加帳總價減去變更減帳總價之絕對值乘以百分之十。

四、變更設計及選材選樣之注意事項：

- (一)買方應附詳細圖說於賣方通知之期限內完成變更設計，並以賣方提供之工程變更單上簽認為準，否則視同買方不辦理變更設計，賣方則按原設計施工。
- (二)買方申請變更設計之次數以壹次為限。
- (三)如買方以口頭或電話提出申請辦理變更設計者，對賣方不生效力。
- (四)變更設計結果若為加帳時，買方應於賣方指定之期限內繳清工程追加款，逾期視同買方無條件取消變更設計之申請，賣方得拒絕受理並按原設計施工。
- (五)變更設計結果若為減帳時，則於交屋時壹次結清。

第十四條：驗收

賣方於本案建築物取得使用執照後，應定期通知買方進行本房屋之驗屋，買方應於賣方通知之期限內配合辦理，且買賣雙方應依下列規定辦理：

- 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，如發現本房屋之瑕疵，應載明於賣方提供之驗收單上，由賣方限期完成修繕。買方並有權於自備款部分保留本契約總價百分之五(詳本契約【附件七】「土地建物期款付款明細表」第10期期款)作為交屋保留款，並應於完成修繕並經買賣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。

買賣雙方同意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__方負擔。

買方：_____ 簽章

四、公共設施之查驗部分，買賣雙方同意由賣方依本契約第十七條之規定辦理。

第十五條：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、賣方違反前二項之約定，致各項稅費增加或受罰鍰(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)買方應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、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條第一項、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。

第十六條：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。公共設施另依本契約第十七條之規定辦理查驗及點交，並由第一屆住戶管理委員會出面行使權利及義務。
- 二、交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延

利息予買方。

- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。
- 四、買方應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、買方同意自交屋日起應負擔共用部分管理費(包括服務人員薪資、清潔維護費、設備保養維護費、公共水電費…等)。
- 七、買方於本房屋及本車位交屋後，應按月繳付以本房屋每坪新台幣 130 元整、平面式汽車停車位每位新台幣 800 元整、機械式汽車停車位每位新台幣 1300 元整計算之管理費至賣方指定帳戶，作為賣方代理管理本社區期間整體運作使用。

第十七條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測(查驗項目如【附件十四】公共設施查驗項目)，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械

設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條：公共管理

- 一、為維護本社區公共安寧及清潔衛生，買方願遵守本契約【附件十一】「管理章程暨管理公約」之約束。
- 二、賣方應依「公寓大廈管理條例」第十八條之規定，於申請使用執照向台北市政府提列繳交公共基金。關於本項公共基金之計算標準，依「公寓大廈管理條例施行細則」訂定之，賣方應於公共設施驗交完成後協助第一屆管理委員會向台北市政府申請移撥公共基金。
- 三、賣方於代理管理期間，得委請物業管理公司並成立本社區服務中心，以負責共用部分之管理維護事宜。
- 四、買方於交屋後始得進行室內裝修及增添設備，買方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣十萬元整予賣方(若第一屆管理委員會成立，則交付予第一屆管理委員會)方可進場施作。上述工程完成後，經賣方或第一屆管理委員會確認無違反本社區管理公約之行為時，始可退還本項買方所繳保證金；若有違反本社區管理公約不當施作之行為時，賣方或第一屆管理委員會可將本項買方所繳保證金沒收充為違反本社區管理公約之處罰，買方絕無異議。

第十九條：保固期限及範圍

- 一、本房屋及本車位部分：
 - (一)時間起算：本契約房屋自買方完成交屋日開始計算保固期限，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起。
 - (二)保固年限及範圍：

除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，說明如下：

1. 主體結構安全部分：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等之主體結構安全，由賣方負責保固十五年。
2. 固定建材及設備部分：門窗(不含紗窗及紗門)、粉刷、地磚、木地板、天花板、廚具設備、衛浴設備、機械式停車位設備、對講機監控設備、弱電設備、水電設備等，由賣方負責保固二年。
3. 防水部分：外牆、窗台、衛浴等防水，消防水管及給排水管等漏水，由賣方負責保固五年。
4. 賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
5. 前項保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、除外條款：有下列情事之一者，不在本契約保固範圍內。

- (一) 因天災、地變或其他人力不可抗拒之事由等，而致生毀損時。
- (二) 因買方之不當使用、惡意破壞等不可歸責於賣方之事由，而致生毀損時。
- (三) 因買方或住戶管理委員會自行增建、改建或裝修，而致生毀損時。
- (四) 因正常耗損而需更換消耗性材料(如植栽、燈泡、逃生指示燈具、滅火器、蜂鳴器、安定器、電池、電瓶、濾網、橡膠止水墊片等，或其他可歸類為一般消耗性材料者)。
- (五) 保固期滿之售後服務：保固期滿後，買方或住戶管理委員會如要求賣方進行修繕服務時，買方或住戶管理

委員會除需負擔全額修繕之費用外，另須加計百分之十服務費予賣方。

第二十條：貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款即本契約【附件七】「土地建物期款付款明細表」第9期款之支付，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。買方瞭解賣方不指定承貸之金融機構，亦不承諾或保證核貸額度，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、洽定貸款：

前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額(即「土地建物期款付款明細表」第9期期款金額)，其差額依下列各款處理：

1. 如係出於不可歸責於買賣雙方之事由時，其處理方式如下：

(1) 本項貸款差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意買方得就貸款差額部分依原承諾貸款金融機構之相同年限及條件按月平均攤還。

(2) 本項貸款差額超過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) 本項貸款差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方除可選擇上述方式辦理，亦可選擇

解除本契約，賣方應於本契約解除後，將買方已繳價款無息返還。

2. 如係出於可歸責於賣方之事由時，就差額部分，賣方應依原承諾貸款金融機構之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時，買方有權解除契約，賣方應於本契約解除後，將買方已繳價款無息返還。

3. 如係出於可歸責於買方之事由或買方貸款條件不合時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內，壹次以現金或即期支票支付其差額予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。

三、自洽貸款：

(一) 不辦貸款或貸款金額少於「土地建物期款付款明細表」第 9 期款之金額者，買方就其期款或差額部分，應於辦理本契約之土地建物所有權移轉登記至買方名義送件前三日，壹次以現金或即期支票支付賣方。

(二) 買方同意自行指定金融機構辦理貸款，並以核貸金額支付「土地建物期款付款明細表」第 9 期款之金額，如有差額依本項第一款約定辦理。

1. 為使產權過戶及金融機構核貸撥款手續相互配合，買方同意得委由賣方代辦買方指定金融機構貸款行政手續，並於簽訂本契約之同時簽立本契約【附件八】「代辦貸款行政手續委託書」。

2. 買方得應先自行洽妥金融機構承作本契約貸款業務，並於賣方通知開始辦理金融機構貸款手續後七日內通知賣方，買方並應於賣方通知開始辦理金融機構貸款手續後二十日內，與賣方及買方洽妥承作貸款金融機構辦妥對保手續及交付有關之證件(含各項

取款或委託撥付之文件，如撥款同意書等)予賣方，並由所洽妥承作貸款金融機構同意將約定貸款金額(即「土地建物期款付款明細表」第9期款之金額)撥付賣方。

3. 買方如未於上開期限前洽妥承作貸款金融機構並通知賣方或所洽妥之金融機構表示無意承作本契約貸款業務或買方未依上開期限辦妥對保手續時，即視為買方同意以現金或即期支票壹次繳清上開期款。
4. 買方指定金融機構辦理貸款之最高可核貸金額低於「土地建物期款付款明細表」第9期期款金額者，買方同意依本項第一款約定辦理。
5. 買方應提供辦理產權登記及貸款相關文件、辦妥各項貸款手續、繳齊各項取款或委託撥付文件予賣方，並應分別開立與本契約【附件七】「土地建物期款付款明細表」第9期、第10期期款金額同額之禁止背書轉讓保證本票予賣方。以供作為買方未履行本契約全部付款義務之擔保。賣方應於買方依約定清償全部應付款項同時，將所收執保管之票據返還買方；買方如未依約定清償全部應付款項者，賣方得依法行使票據權利。
6. 如買方違反本款前五點之約定，賣方除有權終止委託代辦貸款外，並得暫停辦理產權移轉事宜，不負任何違約責任。

四、有關本條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。

五、本條第二項1、2款分期攤還之總金額，買方應提供本買賣標的為擔保，就貸款差額設定第二順位抵押權予賣方，本

項抵押權設定登記應與買賣所有權移轉登記併案連件辦理；買方應於對保用印時，開立與貸款差額同額之本票乙紙交付賣方收執俾供擔保，俟貸款差額繳清時，賣方即返還該本票予買方作廢。

六、買方委託賣方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、代辦費、保險費、謄本複印費、地政規費、代書費及作業費用等一切費用，均由買方負擔，買方應於賣方定期通知後如期壹次預繳予賣方。

七、買方向金融機構貸款之成數，仍應依央行或銀行授信規範辦理貸款。買方於銀行確認銀貸仍有貸差時，仍須將差額於完稅前繳交於賣方。

第廿一條：貸款撥付

本契約有第廿條約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項，或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付第二十條貸款金額予賣方。

第廿二條：房地轉讓條件

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、買方依前項規定轉讓時，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費。

第廿三條：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。

第廿四條：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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、本建物共有部分之公共電費費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。

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）計算之違約金。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_____（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第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿八條：契約解除時回復原狀約定

- 一、本契約經解除，除本契約另有約定外，買賣雙方互負回復原狀之義務，若本約房地已辦妥產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本約房地產權登記予賣方或其指定人選，其因此所增加之稅規費，應由違約之一方負擔。
- 二、對於賣方已進行中或已完成之各項工程變更，買方應負擔

回復原狀之工程費用。

第廿九條：共同承買約定

買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方並指定_____為送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達。

第三十條：特約事項

- 一、本案建築物施工標準悉依政府主管機關核定之建照圖說施工（以竣工圖為準），買方不得對本案建築物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求賣方為其將來加蓋之準備或違建之施工。買方於交屋後若不依法令之規定，擅自於本房屋內、外增加樓地板面積、或其他違建，而受主管機關任何之處分時，概與賣方無涉。另依建照執照附註事項規定，陽台禁止加窗或裝設鐵窗。
- 二、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，買方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 三、賣方點交房屋後，如買方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，買方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 四、買方知悉賣方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，均符合相關法令規範，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向賣方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- 五、本基地範圍內既有圍牆及鄰房侵占部份保留暫不拆除，佔用標示詳如【附件十二】，賣方於銷售時已充分告知，買方亦確認已充分認知，賣方交屋時以現況交付。
- 六、本社區於賣方寄發驗交屋通知前，買方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。

- 七、本案建築物各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，雙方同意賣方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。
- 八、買方委託賣方代刻印章乙枚，並由賣方負責保管，專為辦理本案建築物有關之申請手續、土地建物所有權有關之登記、實價登錄委託申報及申辦貸款、水電等用印之用，此外不得移作其他用途，買賣雙方並應簽立本契約【附件九】「代刻印章及用印委託書」。
- 九、本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理。
- 十、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案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。

第卅一條：送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之通訊地址送達，買方通訊地址如有變更應以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日。

第卅二條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，買賣雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅三條：契約及其相關附件效力

- 一、本契約壹式貳份，自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，由買賣雙方各執乙份為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅四條：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。

第卅五條：未盡事宜之處理

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。

第卅六條：附註

一、買方於簽訂本契約前，已充分瞭解本案建築物座落之基地環境、位置及使用分區。

二、本契約除文字契約內容外並無其他口頭約定事項。

三、本契約經業務員 _____ 詳細解說，並無廣告物及本契約以外之不實介紹。

四、銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

買方簽章： _____

第卅六條：本契約之附件如下

附件一：建造執照影本

附件二：本基地範圍標示圖

附件三：本房屋建照平面圖

附件四：汽車停車空間平面圖及規格說明

附件五：本契約土地持分面積、土地價款及土地單價計算說明

附件六：本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明

附件七：土地建物期款付款明細表

附件八：代辦貸款行政手續委託書

附件九：代刻印章及用印委託書

附件十：建材與設備說明

附件十一：管理章程暨管理公約

附件十二：本基地被佔用標示圖

附件十三：露臺約定專用標示圖

附件十四：公共設施查驗項目

附件十五：不動產開發信託證明書影本

附件十六：客戶變更原則說明事項

附件十七：個人資料蒐集使用同意書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：禾碩建設股份有限公司

法定代理人：莊 胤

公司統一編號：80660355

通 訊 地 址：台北市松山區延壽街 330 巷 16 弄 1 號

電 話：(02)2767-8233

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

法定代理人：劉 元 智

公司統一編號：22354940

通 訊 地 址：台北市信義區信義路五段 100 號 2 樓

電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人：



身分證統一編號：

通 訊 地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0026號			
起造人姓名	禾碩建設股份有限公司 代表人：莊朕			住址	10527臺北市松山區延壽街330巷16弄1號		
設計人姓名	邱垂睿			事務所名稱	邱垂睿建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層57戶		
建築地點	地址	北投區中央里中正街31號1樓 共4筆 詳見附表					
	地號	北投區大業段三小段0229-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎樓	28.08m ²	建築面積	347.89m ²	基地面積	騎樓	83.04m ²
	其他	5088.96m ²			其他	507.96m ²	
發照日期	111年01月18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57個月內竣工		
工程造價	\$ 78,321,524 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	456.79	3.6	(防空避難室兼停車空間)共22筆(詳見附表)				
					總計:	5117.04	m ²
備註：注意事項、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 中華民國一十一年一月十八日			

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

111建字第0026號

建築地點：北投區中央里中正街31號1樓
北投區中央里中正街31號3樓
北投區中央里中正街31號4樓
北投區中央里中正街31號2樓



使用分區：

第三種商業區

第三種住宅區

地號：北投區大業段三小段0229-0000號
北投區大業段三小段0233-0000號
北投區大業段三小段0235-0000號
北投區大業段三小段0237-0000號

北投區大業段三小段0232-0000號
北投區大業段三小段0234-0000號
北投區大業段三小段0236-0000號
北投區大業段三小段0250-0000號

建築物概要：地下001層、面積:456.79m²、高度:3.6M、用途:(防空避難室兼停車空間)
地下003層、面積:456.79m²、高度:4.4M、用途:(停車空間)
地上001層、面積:278.35m²、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)74.88m²、(梯廳)(停車空間)(樓梯間)
地上003層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上007層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上009層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上011層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上015層、面積:218.3m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物002層、面積:42.96m²、高度:2.95M、用途:(樓梯間)

地下002層、面積:456.79m²、高度:2.85M、用途:(停車空間)
騎樓、面積:28.08m²、高度:4.2M、用途:騎樓
地上002層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上004層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上006層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上008層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上012層、面積:238.57m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上014層、面積:230.22m²、高度:3.24M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積:42.96m²、高度:3.45M、用途:(樓梯間)
突出物003層、面積:42.96m²、高度:2.6M、用途:(樓梯間)(水箱)

雜項工作物：圍牆:長度35.8m、高度2.0m

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《07》月《21》日（法令適用日期：110年07月21日）。
2. 建築地點：北投區中央里。
3. 實設空地《240.23》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：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
7. 本案基地屬(高度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《324.7》平方公尺(含有產權310.93平方公尺，無產權部分13.77平方公尺)，共《4》戶。拆除門牌：《台北市北投區中正街31號(1F~4F)》由盧昱成建築師事務所負責監拆，如逾開工



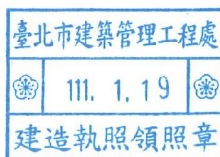
注意事項：

- 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
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
 10. 原有執照併案作廢：原使用執照：62工使第781號。
 11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
 12. 已領得拆除執照：(110拆字第0105號)拆除執照。
 13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
 14. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
 15. 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。
 16. 昇降機《2》部。
 17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 18. 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。
 19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為216方公尺，屋頂平臺綠化面積為108.45平方公尺。
 24. 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55.8噸或生活雜排水回收再利用系統），其中（屋頂平台綠化面積 108.45平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 25. 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」。
 26. 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」。
 27. 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。
 28. 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。
 29. 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。
 30. 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。
 31. 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。
 32. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 33. 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。
 34. 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。
 35. 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。
 36. 拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 37. 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。
 38. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。



注意事項：

- 39.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222.21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。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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。
- 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6月9日北市都建字第1106036825號函核准重建計畫其獎勵容積為703.31平方公尺該容積獎勵額度為33%在案；實際使用獎勵容積為703.31平方公尺該容積獎勵額度為33%，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禾碩建設股份有限公司應於本案放樣勘驗前取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第二級，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3,820,867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二級，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禾碩建設股份有限公司應於本案1樓版放樣勘驗前取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣2,865,762元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.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。
- 48.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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心110年8月25日110工震字第485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。
- 49.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。
- 50.第《一》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《32.13》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 51.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。
- 52.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。
- 53.(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。
- 54.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。
- 55.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）
- 56.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。
- 57.本案經臺北市府都市發展局110年6月9日北市都建字第1106036825號函核准擬定「擬訂台北市北投區大業段三小段232、233、234、235、236、237、229、250地號等8筆土地重建計畫案」。
- 58.本案依臺北市府消防局110年9月28日北市消防字第1103026710號函，旨案建築物涉及消防救消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍依建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。



附件二 本基地範圍標示圖

附件三 本房屋建照平面圖

附件四 汽車停車空間平面圖及規格說明

附件五 本契約土地持分面積、土地價款及土地單價計算說明

《禾碩 沐晴》土地持分面積、總價及單價計算說明

戶/樓	主建物	附屬建物		共有部分	合計	
		陽台				
建物面積	m ²	m ²		m ²	m ²	
小計	m ²			m ²		
建物面積	約 坪	約 坪		約 坪	約 坪	
比例	%	%		%	%	
基地面積	591m ²	土地持分	/10,000		土地款	萬
	約178.78坪	持分面積	m ²	約 坪	土地款單價	萬/m ²
持分說明	<p>1.本案建築物全部房屋土地持分：10,000／10,000</p> <p>2.本案建築物全部房屋主建物加附屬建物合計總面積：3,120.61m²</p> <p>3.本房屋土地持分計算說明： /10,000 (本房屋主附屬面積 ÷ 全部主附屬面積) × 全部房屋土地持分 = 本房屋土地持分</p> <p>4.本房屋土地面積計算說明： m² 本房屋土地持分×基地面積=本房屋土地面積</p>					

附件六 本契約建物面積明細、建物價款及建物單價計算說明

《禾碩 沐晴》建物面積明細、總價及單價計算說明

戶/樓	主建物	附屬建物		共有部分	合計
		陽台			
建物面積	m ²	m ²		m ²	m ²
小計	m ²		m ²		
建物面積	約 坪	約 坪		約 坪	約 坪
比例	%	%		%	%
建物款	萬	萬		萬	萬
建物款單價	萬/m ²	萬/m ²		萬/m ²	萬/m ²
汽車停車位				共計 0 位	合計建物款
建物面積	m ²				
建物款					萬
持分說明	1. 本案建築物全部主建物加附屬建物合計總面積：3,120.61m ² 2. 本案全部共有部分總面積：2,366.24m ² 3. 本案全部房屋共有部分總持分：67,916/100,000 4. 本房屋共有部分持分計算說明： $\frac{\quad}{100,000}$ (本房屋主附屬面積 + 全部主附屬面積) × 67,916/100,000 = 本房屋共有部分持分 5. 本房屋共有部分面積計算說明：m ² 本房屋共有部分持分 × 本案全部共有部分總面積 = 本房屋共有部分面積 6. 本案建築物汽車停車位共有部分持分計算說明：32,084/100,000 每一機械式汽車停車位共有部分持分：617/100,000，共計18位 每一平面式汽車停車位共有部分持分：1,234/100,000，共計17位 本房屋車位持分共計：0/100,000 7. 車位面積計算說明：0.00m ² 每一機械式汽車停車位面積=617/100,000×本案全部共有部分總面積 每一機械式汽車停車位面積=14.60m ² 每一平面式汽車停車位面積=1,234/100,000×本案全部共有部分總面積 每一平面式汽車停車位面積=29.20m ²				

附件七 土地建物期款付款明細表

《禾碩 沐晴》土地建物期款付款明細表拆款說明

類別 期款別		本 契 約 總 價 (新 台 幣)		
		土 地 款	建 物 款 (含 車 位) (營 業 稅 內 含)	合 計
1	訂 金	0	0	0
2	簽 約 金	0	0	0
3	開 工 款	0	0	0
4	基 礎 底 版 完 成	0	0	0
5	1F 底 版 完 成	0	0	0
6	8F 底 版 完 成	0	0	0
7	屋 頂 版 完 成	0	0	0
8	申 請 使 用 執 照	0	0	0
9	辦 理 產 權 移 轉 登 記 送 件 前 三 日	0	0	0
10	交 屋 款	0	0	0
總 價 款		0	0	0

附件八 代辦貸款行政手續委託書

立委託書人： (以下稱買方)

受委託人：禾碩建設股份有限公司 (以下稱賣方)

茲因買方購買座落於台北市北投區大業段三小段第 229、232、233、234、235、236、237、250 地號共計八筆土地，由賣方興建之「禾碩沐晴」編號 戶 樓(含地下 層編號第 號停車位，共計 位汽車停車位)等建物及其土地持分，由買方自行指定金融機構辦理抵押借款，為使產權過戶及撥款手續相互配合，特委託賣方代辦貸款之行政手續。經買賣雙方同意議訂有關委託及約定事項如下：

- 一、買方確認其指定金融機構貸款為購買前開土地建物之本契約總價之一部分，該貸款核貸後應於撥貸同時交歸賣方所有，以抵付本契約【附件七】「土地建物期款付款明細表」第 9 期期款金額之全部或一部分。買方委託賣方全權代辦前開土地建物之抵押權設定、申請及撥款所需之一切手續，並另出具委託賣方代刻印章及用印委託書予賣方(詳如【附件九】)，授權賣方代領金融機構所核貸之全部款項，以便抵付本契約【附件七】「土地建物期款付款明細表」第 9 期期款之金額。
- 二、買方不得以任何理由向承辦貸款之金融機構提出異議或撤銷或中止本件委託。
- 三、買方若未於賣方依本契約第二十條第三項第二款通知開始辦理金融機構貸款手續後七日內，自行指定承作之金融機構並通知賣方，逾期視同買方同意以現金或即期支票壹次繳清上開「土地建物期款付款明細表」第 9 期期款。
- 四、如買方需辦理特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)者，買方須提前通知賣方並於賣方指定之期限內提供其相關核准公文之正本及配合辦理之金融機構予賣方，逾期視同買方放棄上述特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)並同意以現金或即期支票壹次繳清上開「土地建物期款付款明細表」第 9 期期款。

- 五、上述買方指定之金融機構或辦理特殊貸款(如勞工、軍公教貸款等)配合之金融機構，僅限於台北市及新北市區域內有分行或辦事處者。
- 六、買方應提供所購買前開土地建物之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予前開金融機構，並依前開金融機構之規定覓妥連帶保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照前開金融機構之決定與規定辦理一切貸款及撥款手續，並依約清償借款。
- 七、買方同意按照賣方規定時間、地點，備齊所需之證件及相關文件，交予賣方代辦前項貸款之一切貸款及撥款行政手續。領取貸款時，如需買方親自會同辦理者，買方不得藉任何理由拖延或拒不補正不全之證件。
- 八、辦理貸款行政手續如需買方協同辦理對保或應交付有關證件或辦理貸款金額之存摺、取款憑條、貸款撥款同意書時，買方均應無條件配合辦理，不得拖延。
- 九、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費、地政規費及作業費用等一切費用，均由買方負擔，買方應於賣方定期通知後如期壹次預繳予賣方。
- 十、買方如違反本委託書之任一規定，致賣方無法依本委託書第一項約定受償該期款金額之全部或一部時，應依本契約第九條規定辦理。
- 十一、本委託書自簽訂日起生效，買賣雙方並確認本契約所承作貸款金融機構係由買方指定，不適用本契約第二十條第二項之約定。

立委託書人

買 方：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：禾碩建設股份有限公司

法 定 代 理 人：莊 胤

公司統一編號：80660355

通 訊 地 址：台北市松山區延壽街 330 巷 16 弄 1 號

電 話：(02)2767-8233

中 華 民 國 年 月 日

附件九 代刻印章及用印委託書

立委託書人： (以下稱買方)

受委託人：禾碩建設股份有限公司 (以下稱賣方)

買賣雙方因委託代刻印章並授權使用，切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管並使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於台北市北投區大業段三小段第 229、232、233、234、235、236、237、250 地號共計八筆土地，由賣方興建之「禾碩沐晴」編號 戶 樓(含地下 層編號第 號停車位，共計 位汽車停車位)等建物及其土地持分辦理(一)產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取，(二)申請貸款資格查詢、抵押權設定等相關手續之用，(三)實價登錄委託及申報，(四)其他依上開土地建物之本契約所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書以外之任何用途，否則應負法律上之責任。
- 四、買方基於本委託書各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並切結不得向台北市政府之都市發展局、工務局、地政事務所、稅捐稽徵處等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第二條使用時之異議，且賣方不受買方上述片面作為之拘束。
- 五、買賣雙方如有糾紛，買賣雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，買賣雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本委託書授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、在授權範圍內賣方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本委託書授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人

買 方：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：禾碩建設股份有限公司

法 定 代 理 人：莊 胤

公司統一編號：80660355

通 訊 地 址：台北市松山區延壽街 330 巷 16 弄 1 號

電 話：(02)2767-8233

中 華 民 國 年 月 日

附件十 建材與設備說明

結構系統／

- 一、 本案建築物經敦聘專業結構技師運用電腦程式精確計算，整體結構採用鋼筋混凝土（RC）構造，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及最新CNS要求之安全標準設計施工。並特別將本案建築物結構體強度之設計地震力提高至 276gal 之地震地表強速度。
- 二、 結構材料採用絕無輻射污染現象之鋼筋材料，及符合『CNS 水溶性氯離子含量檢測』規定之混凝土，以確保工程品質。為使本案建築物品質更高，於樑柱結構部分採用 SA 級鋼筋續接器及標準搭接方式施作，外牆、隔戶牆、樓板以雙層配筋方式施作，並搭配台灣水泥、亞洲水泥、力泰建設或國產建材實業等廠牌之混凝土。

建築及外觀設計／

特聘名建築師—邱垂睿精心設計規劃地上十五層及地下三層之住商大樓，注重人性化之空間規劃，融合周圍環境，打造地標建築。建物四周外牆採丁掛磚搭配金屬等材料施作，建物基座外牆採丁掛磚搭配天然石材及金屬等材料施作，展現融合當地人文與現代建築美學之精緻典雅。

頂樓庭園／

頂樓公共庭園委由名建築師—邱垂睿作整體景觀規劃設計，設有藝術照明燈具，美化環境提升社區品質。

一樓門廳／

委由專業室內設計作整體室內規劃設計，正門設置金屬玻璃大門搭配造型裝飾板，地坪採石紋地磚，牆面採石英磚、金屬材料及木作整體搭配設計處理，平頂採造型天花板及燈飾。另設置大樓管理櫃台及信箱區，信箱採電子信箱，住戶可自行使用感應卡片開啟信箱，不需使用鑰匙，管理方便

安全。

B3F~B1F 及 2F~15F 各層樓電梯廳／

- 一、 電梯廳：委由專業室內設計作整體室內規劃設計，地坪及牆面採石英磚搭配木作整體設計處理，平頂採防火天花板及燈飾。
- 二、 樓梯間：地坪鋪設防滑耐磨石英磚，扶手採木質扶手並搭配欄杆，牆面及平頂刷水泥漆。

屋頂／

- 一、 地坪鋪設防水材料並上覆 2.5cm 之 PS 板隔熱層，屋頂部分依圖面規劃設計上鋪表面裝飾材。
- 二、 屋頂突出物裝設放電式避雷針設備，以確保安全。

地下室停車設備／

- 一、 一樓至地下一樓斜坡道採車道耐磨地磚，平面停車位、機車停車位及車道採 EXPOXY 耐磨地坪。
- 二、 一樓車道出入口以 E-TAG 長距離感應管制車輛進出，並設置擋水匣門、警示燈、廣角反射鏡及柵欄機，每一汽車停車位附贈遙控器乙只。
- 三、 柱位及內牆面刷洋灰漆或水泥漆搭配行車警示線，行車動線柱角包覆防撞反光飾條，並在適當位置裝設警示燈及廣角鏡。
- 四、 平頂為清水模板面刷洋灰漆或水泥漆，並設高效率照明燈具；另設通風設備，確保地下室停車場之空氣品質。
- 五、 機械式汽車停車位下層限停放高度 1.8m、上層限停放高度 1.65m 以下及重量 2.2 公噸以下之車種。
- 六、 一樓機車停車區配合景觀設計整體規劃。
- 七、 地下室各樓層預留汽車充電專用線槽，平頂配置專用線架供住戶自行架設車充電路使用。

電梯設備／

- 一、 採用台灣永大、崇友、三菱等廠牌之 12 人份 105 m/min 微電腦變壓變頻控制系統電梯，依法規設置無障礙設施。
- 二、 梯箱內飾以整體設計裝潢處理，並設緊急求救警鈴、對講機、CCTV 攝影監視系統及預留感應式讀卡樓層管制系統，維護乘客安全。梯箱內另裝設空氣清淨機，可有效消除或抑制懸浮於空氣中的過敏原、黴菌、病毒與異味，保護住戶的健康。

電氣設備／

- 一、 各戶採單相三線 220V／110V 供電，每戶均設獨立電錶。公共設施採三相四線 380V／220V 供電，另設公共用電錶，電費由本社區所有住戶平均分攤之。
- 二、 本案建築物各戶採暗管配線，電管採南亞或大洋等廠牌之正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華等廠牌之正字標記電線電纜。
- 三、 室內開關採 Panasonic 大型面板並附夜間指示燈，插座採 Panasonic 接地型插座，且客餐廳及各臥室均設有 2 處插座。
- 四、 開關箱內裝置士林或東元等廠牌之無熔絲開關，廚具位置、浴室及工作陽台等插座迴路加設漏電斷路器，以維護使用安全。
- 五、 廚具位置設置電鍋、冰箱之專用接地型插座。
- 六、 工作陽台設置洗衣機及熱水器之專用接地型插座。
- 七、 各戶客廳及廚具位置共留設 2 處緊急電源插座，可於台電停電時自動切換連接至緊急發電機電源。
- 八、 地下層設置緊急發電機設備，採全新柴油引擎發電機組，將公共安全之重要設備（如緊急升降電梯、各類幫浦、部份公共照明及消防、保全設備、機械式停車設備等）及各戶緊急電源插座等納入緊急發電系統。

給排水設備／

- 一、採間接供水方式，自來水經由總錶進入地下室水箱，分由二台自動交替控制之揚水幫浦抽送至屋頂水箱，再經由各戶獨立水錶以重力方式給水；另十四樓（含）以上各戶加裝加壓馬達。
- 二、地下室設置蓄水箱，並於自來水進地下室蓄水箱前加裝全棟反逆洗設備，可有效濾除泥沙雜質、鐵鏽、其他顆粒雜質及腐化物，延長水塔清洗時間，保護所有水管，提供社區純淨健康的用水。屋頂設置雙槽式水箱確保清洗水箱不停水。地下室及屋頂水箱內部均經防水處理，並鋪設磁磚。
- 三、冷熱水管均採用被覆式不鏽鋼管，於水管接頭採壓接式施工。並於各戶室內部份平頂以明管配管處理，方便檢視維修，但不施作天花板。
- 四、各戶室內污水管（廚房、浴室、洗衣機等排水）採正字標記低噪音輕發泡 PVC 管，污水幹管及雨水排水管採南亞或大洋等廠牌之正字標記 PVC 管材。

大樓自動化管理系統／

整合大樓中央監控、公共區域防盜安全、住戶防盜安全等系統設備連線至管理櫃台，搭配警衛管理，並以電腦自動化控制，可自動警告及錄影存檔。

一、中央監控系統：

1. 緊急發電機設備監控。
2. 給排水設備監控。
3. 地下室送排風設備監控。
4. 消防設備監控。

二、公共區域防盜安全系統：

1. 社區外圍四周、車道出入口、地下室、公共設施部份空間及電梯內等適當位置裝設智慧型 CCTV 攝影監視系統，並採數位錄影機（DVR）自動週期錄影存檔。

2. 地下室進出梯廳大門旁及屋頂平臺設緊急壓扣及對講機。
3. 社區大門、電梯梯箱內及地下室梯廳入口處設置感應式讀卡（可結合悠遊卡）門禁設備，並於電梯梯箱內預留感應式讀卡門禁設備加設樓層管制。

三、住戶防盜安全系統：

1. 各戶安裝彩色影視、對講、防盜智慧型保全主機，住戶可於室內螢幕確認大門處來訪賓客，且能接收住戶之盜警等狀況產生警報並傳遞至管理櫃台總機。
2. 各戶大門、工作陽台門設磁簧感應器，與管理櫃台連線，以偵測盜賊入侵。
3. 各戶主臥室設緊急壓扣，如有意外或需外力救援時，可按鈕向管理櫃台連繫救援。
4. 各戶廚具位置設置瓦斯偵測器，發生洩漏時可產生警報並與管理櫃台連線。

消防系統／

所有消防設備均按政府法規設置、施工，並經消防機關檢查合格。

- 一、消防栓系統：於各層適當位置設消防栓箱，火災時拉開消防栓箱內水帶，打開閘閥即能使用。
- 二、自動泡沫系統：於地下室停車場依法規配置，自動偵測火警及滅火功能。
- 三、自動火警警報系統：各戶室內依法令設有火警感知器，並於各層梯間裝設火警綜合盤，除可藉感知器自動偵測外，亦可由手動操作通知一樓管理櫃台。
- 四、緊急廣播系統：依法規設置緊急廣播喇叭，連通於一樓管理櫃台之廣播主機，以供緊急廣播用。

五、安全標示系統：梯廳及樓梯間設緊急照明燈，地下室出口門廳設避難方向指示燈，各層設乾粉滅火器。

六、自動灑水系統：十一樓(含)以上設灑水頭，消防管線採明管配置，不施作天花板。各灑水頭均由溫度感應自動灑水，使室內涵蓋於灑水頭之保護範圍。

門窗規劃／

一、玄關門：配合電梯廳整體空間設計，採用單面包覆鑄鋁鋼木門，並搭配電子鎖。

二、室內門：採實心木門框，門扇採實心木門，附水平門鎖及門止。

三、浴室門：採實心木門框，門扇採實心木門，另附水平門鎖。

四、鋁門窗：採用中華、三協、YKK 等廠牌之氣密式隔音鋁窗(隔音等級達 CNS 3092 TS-30 等級)，安裝 6mm+6mm 之 Low-E 節能膠合玻璃(不含本案建築物公共區域之門窗玻璃、各戶浴室窗、室內與工作陽台間之出入門等之門窗玻璃)，鋁窗框外側四周以 silicon 塞水路做防水處理。A 戶、B 戶、D 戶廚房與陽台間之出入門採通視通氣鋁門，C 戶採橫拉門。

室內裝修／

一、地坪：

1. 各戶客餐廳、臥室、走道、及 C 戶開放式廚房位置等空間鋪設高級進口強化複合木地板，降噪效果強化至 17db 等級。

2. A 戶、B 戶、D 戶廚房空間鋪設高級進口礦石卡扣地板，降噪效果強化至 17db 等級。

3. 各浴室鋪 30cm × 30cm 防滑石英磚。

4. 各陽台及露臺鋪防滑耐磨石英磚。

二、內牆：

1. 採輕質隔間牆，重量輕，可降低結構體負重，並具隔熱及防火效果。
2. 客餐廳及各臥室之牆面刷高級乳膠漆。
3. 廚具之吊櫥與人造石檯面間之牆面貼烤漆玻璃，其餘牆面刷高級乳膠漆。
4. 浴室之牆面貼 30cm × 60cm 拋光石英磚或仿岩磚。

三、平頂：

1. 室內（不含浴室）刷高級乳膠漆。
2. 浴室採矽酸鈣板天花板，並附燈具。
3. 工作陽台採鋁企口天花板，並附燈具及手動升降式曬衣架。
4. 廚房採矽酸鈣板天花板，並附燈具。（C 戶開放式廚房除外）

衛浴設備／

- 一、本棟住宅 2-15 樓各戶公共浴室採 ROCA、PANASONIC 等廠牌之全自動智慧型免治馬桶；A 戶、D 戶主臥浴室採用 ROCA、Villeroy & Boch 或 TOTO 等廠牌之壁掛馬桶；B 戶主臥浴室採用 ROCA、Villeroy & Boch、TOTO 等廠牌之馬桶。
- 二、各戶主臥浴室及公共浴室依配置採用 TOTO、KOHLER、特殊訂製品等廠牌之面盆，並搭配單槍龍頭。
- 三、依合約圖面之浴室配置強化玻璃淋浴隔屏，淋浴間搭配淋浴龍頭組。各戶公共浴室配置 1 組定溫淋浴龍頭組。
- 四、各戶公共浴室天花板裝設台達電、PANASONIC 等廠牌之嵌入式多功能浴室暖風乾燥機；主臥浴室裝設台達電、PANASONIC 等廠牌之抽風機。
- 五、衛浴配件：明鏡、毛巾架或毛巾桿，另依面盆型式搭配浴櫃或人造石檯面整體施作。
- 六、當層排氣：浴室排氣管路以明管方式施作，除浴廁外不另施作天花

板。

廚具設備／

依平面圖配置採整體設計之高級廚具，搭配精選人造石檯面及高級門板，配件視廚具型式選用隱藏式排油煙機、單口或雙口瓦斯爐(依戶型而定)、下嵌式不鏽鋼單槽洗滌槽附單槍水龍頭、吊櫥及烘碗機。

電視、電話及網路系統／

- 一、 屋頂裝設共用數位電視天線系統，輕鬆享受視聽感受。並預留有線電視系統設備管路，由管委會統一通知有線電視公司接線，住戶需繳費收視。各戶客廳及主臥室各設有 1 處電視出線口。
- 二、 各戶客廳及主臥室各設有 1 處電話出線口，可供住戶於遷入前向電信公司申請一般電話接線使用。
- 三、 自地下室電信機房架設光纖至各戶室內之專屬智能整合箱，並自智能整合箱架設網路線 (Cat. 6) 至客廳及每間臥室，可供住戶於遷入時向固網公司申請光纖網路到府使用。
- 四、 各戶室內設置智能整合箱，可整合住戶電視、電話及網路等系統。

空調系統／

- 一、 各戶預留分離式冷氣系統排水管路及冷媒管穿樑套管 (不含冷媒管)。
- 二、 各戶預留全熱交換機穿樑套管，方便住戶日後自行按裝。
- 三、 考慮整棟大樓美觀，由建築師統一規劃室外主機放置位置，供住戶日後自行按裝。

天然瓦斯／

本案建築物採用天然瓦斯系統，由賣方向瓦斯公司代為申請，並由瓦斯公司統一規劃設計施作安裝，其管線設計、外管配管施工、遮斷閥等各相關費用均由本社區所有住戶平均分擔之，瓦斯錶則由住戶自行申請裝設。

特約事項／

- 一、 上列建材設備若因法令禁止使用、停止進口或其他不可歸責於乙方之事由時，在不影響客戶基本權益下，乙方得換同級品或更高級品。
- 二、 大理石、花崗石等天然石材之色澤紋路，因供貨批別先後而有所差異，以施工當時所採用為準。

附件十一 管理章程暨管理公約

第壹章 總則

第一條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約依「公寓大廈管理條例」(以下稱本條例)第二十三條訂定之。
- 二、本規約效力及於本社區全部區分所有權人及住戶。
- 三、本規約所規範之住戶，係指全部區分所有權人及實際享有本社區使用權益者，包括占有人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本社區之人均屬之。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界如后。
 1. 專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 2. 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 3. 約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 4. 約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區之法定空地及屋頂平臺為共用部分，應供本社區全體區分所有權人及住戶使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分；若因與禾碩建設股份有限公司所簽訂之「禾碩沐晴土地建物預定買賣契約書」中已有約定，則依其約定。
- 三、本社區周圍上、下、外牆面及屋頂平臺為共用部分，由本社區全部區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛招牌或設置廣告物。

四、汽車停車空間應依與禾碩建設股份有限公司所簽訂之「禾碩沐晴土地建物預定買賣契約書」第十條第一項之約定，使用其約定專用部分。

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全部區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依本條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員擔任。

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

三、區分所有權人會議討論事項，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。

四、下列各款事項，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合計四分之三以上之同意行之。

1. 規約之訂定或變更。

2. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

3. 本社區之重大修繕或改良。

4. 本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。

5. 本社區住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

6. 約定專用或約定共用事項。

7. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 五、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 六、會議之目的如對某專有部分之承租或使用者有利害關係時，應等承租或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 七、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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十五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。
- 十、前述區分所有權比例之計算，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，其超過部分不予計算。
- 十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日送達各區分所有權人並公告之。
- 十二、會議記錄應包括下列內容：
 1. 開會時間、地點。
 2. 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比例。
 3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：本社區有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第貳章 管理組織

第五條：管理委員會委員人數

- 一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶(承租戶除外)互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 1. 主任委員一名。
 2. 副主任委員一名。
 3. 財務委員一名。
 4. 監察委員一名。
 5. 委員若干名，另得置候補委員若干名。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，須由區分所有權人身分之住戶任之。
- 三、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。
- 四、得經區分所有權人五分之一以上及區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人大會，經區分所有權人二分之一以上及區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數以上通過罷免管理委員會。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 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。

五、有關管理委員會之會議記錄應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 出席人員及列席人員名單。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託本社區其他住戶出席行使權利。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，須由區分所有權人身分之住戶任之。

三、委員應以下列方式選任：

1. 委員名額未按分區名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。
2. 委員名額按分區名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

四、委員之任期為一年，其中主任委員、副主任委員、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，無給職。

五、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會會議決議解任。

六、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員出缺時，應由管理委員重新互選之。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。

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

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

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察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本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 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、監察委員應對公共事務之執行、預算、財務等事項善盡監察之責任。
- 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。

第十條：管理基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應依管理委員會之決議而繳交下列款項。
 1. 管理基金。
 2. 管理費。
- 二、管理費依區分所有權人會議之決議，授權管理委員會訂定並收取之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代執行。
- 四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則，管理基金依每月管理費百分之二十收繳(其標準由管理委員會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息(以未繳金額之年息10%計算)。

第十一條：管理基金、管理費之管理及運用

- 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。
- 二、管理費用途如下：
 1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 3. 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。
 4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 5. 稅捐及其他徵收之稅賦。
 6. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 7. 其他基金及共用部分等之經常管理費用。

三、管理基金用途如下：

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

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由管理基金支付，管理基金不足時，由區分所有權人按其所有建坪數及汽車停車位數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

區分所有權人及住戶對共用部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條：專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。
- 二、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。
- 三、管理委員會成立後應訂定「裝潢施工管理辦法」(管理委員會成立前由禾碩建設股份有限公司訂定之)，以供區分所有權人及住戶在本社區內裝潢施工時共同遵守之。

第十五條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日。
- 二、管理委員會應製作並保管管理費及管理基金之餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳管理費及管理基金與應分攤或其他應負擔情形、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱讀

或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

三、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員簽認後，始可公佈，以昭公信。

第十六條：糾紛之協調程序

一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十七條：公共環境維護

一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。

二、各住戶應按時繳交管理費，並遵守「禾碩沐晴」管理委員會決議之相關規章及規定。

三、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。

四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

五、自家飼養貓狗之糞便應隨地立即清除。

六、垃圾應放入專用塑膠袋，以確保清潔與衛生。

七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。

八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

九、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。

十、本社區所有住戶非經管理委員會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十一、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，如欲張貼租售房屋海報時，由管理委員會統一規定張貼方式及地點。

十二、禁止私自變更外牆結構，破壞本社區整體外觀。

十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十八條：公共秩序安全維護

一、凡易燃、易爆、有毒及異味、及其他任何危險物品，均不得攜入本社區，以維護公共安全。

二、不私自接用公共水電，並注意水電安全。

三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。

四、不飼養兇禽猛獸，以保安全。

五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

七、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。

八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管理委員會有權制止。住戶及僱用之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。

九、不得招呼小販或推售員進入本社區販賣物品。

十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

十一、不作妨害本社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。

十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。

十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。

十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。

十五、禁止於住宅內設置工廠。

十六、約束兒童不玩弄電梯、「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

十七、住戶於維護、修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。

十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

十九、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。

第參章 屋頂、露臺、法定空地、汽車停車位之使用規定

第十九條：屋頂、露臺使用權屬

- 一、屋頂突出物：屋頂突出物如樓電梯間、電梯機房、水箱等，不得獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 二、屋頂平臺：屋頂避難平臺，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。非屬避難之屋頂平臺使用方式由區分所有權人會議決定之。
- 三、露臺：本社區 2 樓 A 戶、B 戶及 D 戶，14 樓 A 戶及 B 戶，15 樓 A 戶及 B 戶之露臺使用權歸屬予直接連通該露臺之住戶，並由該住戶之區分所有權人單獨管理及使用，但其使用應依本案建築物之建照、使照及相關規定所載用途為之，且不得任意私自加蓋或搭建其他違建。

第二十條：法定空地使用權屬

本社區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。

第廿一條：汽車停車位使用權屬

- 一、本社區地下層汽車停車位之產權登記及使用方式，依「禾碩沐晴土地建物預定買賣契約書」第十條第一項之約定辦理。
- 二、各地下層汽車停車位所有權人分管專屬使用之範圍以「禾碩沐晴土地建物預定買賣契約書」【附件四】附圖所標示之汽車停車空間為限。
- 三、管理委員會因維護、修繕地下層共用部分設施或管線，必須請汽車停車位所有權人配合移動車輛時，汽車停車位所有權人不得拒絕。

第肆章 附則

第廿二條：其他事項

- 一、陽台禁止加窗或裝設鐵窗。
- 二、本社區基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由管理委員會負責維護管理。
- 三、本社區建築物於未來增、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。
- 四、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。
- 五、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訂使用規則。
- 六、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，並遵守本規約各項規定。
- 七、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。
- 八、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 九、本章程暨公約自簽約之日起生效。
- 十、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。

立 約 人：

身分證統一編號：

戶 別：禾碩沐晴 編號 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 本基地被佔用標示圖

附件十三 露臺約定專用標示圖

附件十四 公共設施查驗項目

一、公共設施建築部分查驗項目：(以本契約【附件十】建材與設備說明為依據)

- (一)外牆：磁磚、石材及金屬固定物等之外觀及清潔。
- (二)屋頂及屋突：屋頂平臺之洩水坡度及排水，屋頂花台植栽之存活性及排水，屋突水箱及機房等之外觀及清潔。
- (三)各樓層梯廳及樓梯間：樓梯間裝修之外觀及清潔，廳梯裝修之外觀及清潔，電梯梯廂裝修之外觀及清潔。
- (四)一樓大廳及景觀：一樓大廳裝修之外觀及清潔，傢俱器材之外觀及清潔，管理櫃台裝修之外觀及清潔，一樓景觀裝修之外觀及清潔，一樓庭園植栽之存活性及排水。
- (五)地下室公共設施：地下室公共設施裝修之外觀及清潔，水箱及機房等之外觀及清潔。
- (六)地下室汽車停車位：汽車停車設備之外觀及清潔、標線等。

二、公共設施機電部分查驗項目：(以本契約【附件十】建材與設備說明為依據)

- (一)屋突：電視天線訊號測試，水箱水位電極棒測試，機房消防感知器測試。
- (二)各樓層梯廳及樓梯間：消防系統(消防箱、火警、廣播、緊急照明、自動灑水等設備)測試，照明測試。
- (三)一樓大廳及景觀：管理櫃台電設備包括照明、消防總機、廣播主機、監控設備等系統之測試；公共門禁及對講監視設備、電氣照明、景觀照明、空調設備等之測試。
- (四)地下層公共設施：配電箱及集中錶箱查驗、電信機房機電設備測試、緊急發電機房設備運轉測試、給排水泵浦設備運轉測試、消防機房設備運轉測試、自動泡沫滅火設備測試、緊急呼叫設備測試、電氣照明設備、公共門禁及車道進出燈控管制等之測試。
- (六)電梯設備：電控設備、定位、開關門、照明、通風及對講等之測試。

附件十五 不動產開發信託證明書影本

不動產開發信託證明書

緣禾碩建設股份有限公司（即委託人、賣方）就座落於台北市北投區大業段三小段 229、232、233、234、235、236、237、250 等 8 筆土地開發興建之「沐晴」建案（以下簡稱本專案），共同委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、僑馥建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理不動產開發信託，並於中華民國 111 年 1 月 15 日簽訂信託契約書在案。信託及委任業務事項如下：

壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為台中商業銀行股份有限公司（以下稱台中銀行）名下，建造執照之全部起造人名義以信託方式變更為僑馥建經公司名下。

貳、凡本案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，台中銀行因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。

參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。

肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。

伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：

一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產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，但不包含產權登記款及交屋款。

二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及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。

三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。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」應由買賣雙方處理。

- 四、所稱「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。
- 五、價金應由買方直接匯入信託專戶。賣方已告知買方向台中銀行專責人員或專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並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，應逕洽賣方或台中銀行處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由台中銀行辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。
- 六、賣方已向買方明確告知本建案之起造人、建物受託機構及建案管理機構（三者均為建經公司）之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 七、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 八、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。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 九、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。除有違反信託契約之義務外，台中銀行及建經公司不負損害賠償責任。
- 十、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令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。
- 十一、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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。



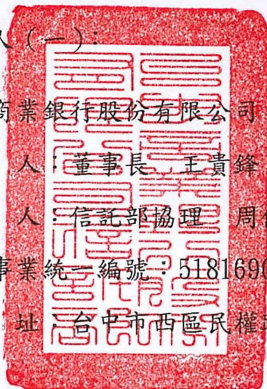
十二、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：
[<http://www.tcbbank.com.tw/>]，查詢途徑為：[台中銀行首頁→信託服

務查詢→預售屋收款信託專戶查詢（承購戶專區）]。

特此證明。

受託人（一）

台中商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 王貴鋒
代理人：信託部協理 周健良
營利事業統一編號：51816908
地 址：台中市西區民權路 87 號

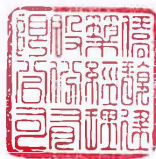


賣 方：禾碩建設股份有限公司
營利事業統一編號：80660355
代表人：莊胤
地址：台北市延壽街 330 巷 16 弄 1 號
電話：(02) 27678233



受託人（二）：

僑馥建築經理股份有限公司
代表人：彭 慶
營利事業統一編號：22959201
地 址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1



中 華 民 國 1 1 1 年 1 月 1 5 日



附件十六 客戶變更原則說明事項

茲因買方購買戶別於樓板灌漿施作前，為配合買方變更設計之需求，並依據本契約第十三條及附件十之建材與設備說明約定，賣方本服務精神配合辦理變更設計事務，變更原則說明如后：

第一條：買方如要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於賣方通知之期限內辦理變更設計。

第二條：買方申請房屋變更設計範圍以內部隔間及裝修為限，浴室空間尺寸及隔間不予內縮、擴大及移位，廚房空間尺寸不予內縮、擴大及移位，在原範圍內如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，以確保其他住戶之權益。玄關門位置不得移動，型式及開門方向不得變更，並以不違反政府法令及影響本社區建築物外觀、消防、水電管道、結構及建照變更為原則，另公共設施設備變更、外部變更及違章施工預留等概不受理。

第三條：屬建材設備選色選樣及變更者，買方應於賣方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同買方授權賣方逕行選樣施作。室內建材設備，買方應就賣方所提供之建材完成選樣手續，選色選樣內容說明如下：

- 1、廚房：地坪、油漆、廚具設備。(開放式廚房地坪同室內，另因符合分戶樓板之衝擊音隔音構造相關規定，礦石卡扣地板僅能辦理選色，無法辦理減帳、退帳或點交，以維各住戶之權益)
- 2、浴廁：牆面、地坪磁磚、衛浴設備。
- 3、室內客廳餐廳、各臥室：
地坪、牆面油漆。(因符合分戶樓板之衝擊音隔音構造相關規定，超耐磨木地板僅能辦理選色，無法辦理減帳、退帳或

點交，以維各住戶之權益)

第四條：變更項目之單價以賣方所訂之單價表為準，變更工程款之計算以增加項目總價扣除減少項目總價，其差額為追加款或減帳款。若為追加款，買方應於收到賣方通知後，於指定之期限內繳清，若為減帳款，則於交屋結算費用時退還買方。

第五條：買方申請工程或建材設備變更，應一律於賣方指定期限內為之，並以賣方提供經買方簽認之工程變更圖面及工程費用追加減帳明細表為準，如買方以口頭提出或電話通知者，對賣方不生任何效力。

第六條：房屋變更設計經承辦人員繪圖估價後，買方應於賣方通知期限內將應繳付之追加款付予賣方，並完成確認手續，否則變更申請作廢，由賣方按原設計圖施工。

第七條：合併戶處理原則

- 1、玄關門位置不得移動、型式及開門方向不得變更。
- 2、水電錶、開關箱、門牌均為貳個，另隔戶牆不取消施作，各戶獨立登記。
- 3、其他同一般戶處理。

第八條：申請變更設計或建材設備變更各以一次為限，且買方如未於指定期限內完成書面確認手續者，賣方得拒絕受理並按原設計圖面施工，買方絕無異議。

附件十七 個人資料蒐集使用同意書

買方：

立同意書人

賣方：禾碩建設股份有限公司

茲因「個人資料保護法」第八條之規定，賣方依本契約蒐集買方個人資料時，賣方應向買方告知說明事項如下：

一、蒐集之目的：

- (一)履行不動產買賣契約權利、義務。
- (二)顧客關係管理。
- (三)一般行政用途。
- (四)售後維修服務。

二、蒐集之個人資料類別：

本契約內買方之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號(居留證號)、出生年月日、連絡電話、電子信箱、戶籍及通訊地址、服務單位、家庭成員狀況、社會背景、申請金融機構抵押貸款等，與賣方履行本契約之義務所需之個人資料，或依主管機關要求應提供之個人資料，或賣方基於與買方之本契約而需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：自本同意書簽立日起至本契約買方之所有權移轉他人時終止。
- (二)地區：中華民國領域內。
- (三)對象：包括但不限於賣方及相關企業及賣方特許的第三方使用作售後及修繕服務聯繫用途、內政部營建署、不動產所在地之市政府主管建照執照及使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠及其分包廠商、大樓管理委員會、保全及物業管理公司、公用事業機構、承辦貸款銀行、履約保證銀行、地政士等。
- (四)方式：以書面或電子文件方式儲存、處理及利用。。

四、依「個人資料保護法」第三條之規定，買方得向賣方行使下述權利：

(一)要求查詢或閱覽賣方所蒐集屬於買方之個人資料或請求製給複本。

(二)請求補充或更正個人資料。

(三)請求停止蒐集、處理、利用及刪除個人資料。

五、賣方蒐集、處理、利用本同意書個人資料時，買方可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致賣方無法善盡依本契約履行賣方義務，或使義務之履行遲延或不完全，而未能及時有效保障買方權益。

立同意書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

賣 方：禾碩建設股份有限公司

法定代理人：莊 胤

公司統一編號：80660355

通 訊 地 址：台北市松山區延壽街 330 巷 16 弄 1 號

電 話：(02)2767-8233

中 華 民 國 年 月 日