

房地買賣預定單

日期：民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日 NO 20231951

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址	E - Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	創意家行銷股份有限公司	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	簽 約 日 期	民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日	車位售價	新台幣 億 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		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	附註說明：民法第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。						
買 受 人 簽 章	銷 售 人 員 簽 章	委售： 不動產經紀人簽章			委售： 代銷公司專章		

第一聯:客戶(紅) 第二聯:營業部(藍) 第三聯:會計部(黃) 第四聯:現場(綠)

契約審閱權

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),買方確
認已充分審閱瞭解本契約內容。

買方簽章：

賣方簽章：南港國際一股份有限公司

臺北市南港調車場都市更新事業計畫

(更新單元一)都市更新案

預售屋買賣契約書(稿)

買方：

立契約書人

賣方：南港國際一股份有限公司

茲為【南港國際 SKYPARK】(以下簡稱本園區住宅區)房地預定買賣事宜,經雙方同意訂定預售屋買賣契約書(以下簡稱本契約)條款如下,以資共同遵守：

臺北市南港調車場都市更新事業計畫案(更新單元一)及(更新單元二)共包含兩宗建築基地開發範圍(下稱本開發案),更新單元一建築基地(下稱本園區)之建物規劃為一幢五棟,其地下五層至地上四層為共構開發,地下五層至地下一層以鋼筋混凝土牆區隔為二區使用(二區即住宅區及商辦區)。低層部(指地下五層至地上四層)主要為停車場、商用及公務機關空間,中高層部(即地上五層以上)為三棟住宅大樓、一棟辦公大樓及一棟旅館大樓。本園區集住宅(D棟、E棟、G棟)、商場(A1、B1、J)、辦公(F1棟)、旅館(H棟)、公務機關(C1,即公益設施)為複合型態使用,劃分為住宅區(即D棟、E棟、G棟五樓(含)以上及其所屬地下一層至地下五層範圍,即本園區住宅區)及商辦區(即本園區除住宅區以外,即商場、辦公、旅館、公益設施及商辦區所屬地下一層至地下五層範圍)。買方於簽署本契約已充分知悉瞭解,並同意倘於簽約後或交屋後有轉讓或處分等情事時,應向承讓人或繼受人說明之。

買方簽章：_____

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與設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖,為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市南港區玉成段二小段 253、254-1、254-5、255-1、256-1、269-1、276-2、277 及 278 地號等 9 筆土地(如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)，面積共計 23,672 平方公尺(約 7,160.78 坪)，土地使用分區為都市計畫內特定商業區(三)。

二、房屋坐落：

(一)同前述土地內預定興建地下五層、地上二十一層之【南港國際 SKYPARK】集合住宅共計 528 戶，為臺北市政府 111 年 3 月 9 日核准建造執照號碼為 111 建字第 0085 號(含日後經核准變更設計部分) 建造執照影本如附件一，本案建築相關法令適用日期為都市更新事業計畫及權利變換計畫報核日：104 年 6 月 26 日。

(二)買方購買同前述基地內住宅區編號_____棟_____戶_____樓房屋壹戶，房屋平面圖影本如附件二之附圖一。

三、用途標示：

(一)本園區住宅區規劃住宅三棟，分別為 D 棟、E 棟及 G 棟；本契約預售屋位於本園區住宅區之 D 棟及 E 棟；本園區住宅區地下一層至地下五層之使用用途為停車空間、防空避難室兼停車空間及必要之機電設施空間。地上一層除住宅(H2)之出入口外，其餘之使用用途為一般零售業乙組(B2)、公務機關(G2)、幼兒園(F3)，地上五層(G 棟地上五層南側五戶屬商場範圍之一般零售業除外)至地上二十一層之使用用途為住宅(H2)。

(二)G 棟建築物地上五層南側另規劃有五戶屬於商場範圍之一般零售業甲組(G3)，戶號為 A1-1、A1-2、A1-3、A1-5、A1-6 係屬商業設施。

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他_____，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，編號
_____號車位_____個。

(二)車位規格：

平面式車位：長 600cm，寬 250cm，高 210cm

平面式車位：長 550cm，寬 250cm，高 210cm

平面式車位：長 550cm，寬 230cm，高 210cm

平面式無障礙車位：長 600cm，寬 350cm，高 210cm，其中包含寬 150cm 下車區與相鄰無障礙車位共同使用。

另含車道及其必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____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，依第三款之比例計算之(計算方式說明詳如附件二之一所示，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件二之附圖二)。

(三)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，占全部共有部分總面積之比例約 0.09%(不具獨立權狀之每一汽車停車空間 35.43 平方公尺÷全部共有總面積 38,321.24 平方公尺=0.09%)。

(四)依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。每一汽車停車空間面積係包含停車格、車道及其他必要空間在內。買方購買之汽車停車位無獨立權狀，故不得單獨出售予非本園區住宅區之區分所有權人；買方購買之停車位屬自行增設停車位者，雙方無另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依本契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本園區住宅區編號_____棟_____戶_____樓房屋壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/100000(詳附件三土地計算方式)，係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積平方公尺(約_____坪)占本園區區分所有全部主建物總面積 113,396.09 平方公尺(約 34,302.32 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。

二、房屋面積：

本買賣契約房屋面積共計_____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，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定(現行法規第八十三條)期限申請建造執照之建物，其雨遮_____平方公尺(約_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)，詳如附件三。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前兩款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。單位一律以平方公尺計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目如附件三。

二、本園區住宅區共有部分總面積計 38,321.24 平方公尺(約 11,592.18

坪)；專有部分總面積計 39,873.99 平方公尺(約 12,061.88 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算，其面積係以本園區住宅區共有部分總面積扣除汽車停車空間面積 18,069.61 平方公尺(約 5,466.06 坪)後，剩餘之 20,251.63 平方公尺(約 6,126.12 坪)乘以該權利範圍而為計算。

三、上述共有部分面積及第三條土地面積、房屋面積，其分配比例及計算方式說明，如附件三。

第五條 房地面積、車位規格誤差及其價款找補

- 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，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地持分面積、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，分別以第六條約定之土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該部分面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、前款之土地持分面積、房屋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。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，分別載明如下：

- 一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。
- 二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

(一)專有部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰
_____拾_____元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____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_____拾_____元整。

三、車位部分：

車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第六條之一 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，惟買方同意將其姓名、身分證字號、地址、契約編號及金額等相關資料提供予下開金融機構以辦理履約擔保：

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某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。又簽定本契約時，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_____（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

(一)本預售屋將價金交付信託，由臺灣銀行股份有限公司(信託部)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。

(二)前日價金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。

(三)賣方應提供第一目之信託契約影本予買方，詳附件十。

同業連帶擔保

賣方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 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表如附件四之規定於各期工程完工後，依賣方寄發之繳款通知書所載金額、期限如數繳清，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。
- 二、買方應於賣方通知繳款日起七日內，以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。信託專戶銀行名稱：臺灣銀行民權分行，戶名：臺灣銀行受託信託財產專戶-南港國際一玉成段都更案-預售款，帳號：_____。或開具指名抬頭「臺灣銀行受託信託財產專戶-南港國際一玉成段都更案-預售款」之劃線及禁止背書轉讓支票，將支票正本以雙掛號方式寄至賣方通訊地址。其繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由賣方開立發票為憑。

三、配合政府推行無紙化政策，買方同意賣方依下列方式辦理：

(一)開立電子發票以電子郵件方式通知買方，買方應配合填載電子郵件。買方如為自然人，得另填載手機載具，或賣方逕以會員載具開立無實體電子發票並交付電子發票證明聯；買方如非自然人，則買方以電子郵件方式交付無實體電子發票。

(二)倘若買方欲查詢該電子發票相關資訊，得至「財政部電子發票整合服務平台」(<https://www.einvoice.nat.gov.tw/>)查詢。其次。買方如有中獎者，賣方主動將該中獎發票紙本以掛號方式郵寄予買方。買方所提供之電子郵件信箱，日後如有變更，應通知賣方，否則仍以本契約所載之電子郵件信箱為準，如因此影響買方之權益或發生損害，買方同意自行承擔，與賣方無涉。

(三)電子發票之開立、作廢、銷貨退回及折讓、捐贈社團體均依「電子發票實施作業要點」等規定辦理。買方如欲捐贈全數電子發票，請填載受贈單位愛心碼：_____（未填載視為不捐贈），嗣後不得要求辦理變更（包含變更受贈單位或原捐贈變更為不捐贈、原不捐贈變更為捐贈）。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日(含)仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第廿八條「違約之處罰」規定辦理，但前款情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂平臺、法定空地及其它共同使用部分之使用方式及權屬

一、地下層停車位

- (一)本園區住宅區地下層共五層，總面積約 23,738.19 平方公尺（約 7,180.80 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外，其餘面積約 18,069.61 平方公尺（約 5,466.06 坪），由賣方依法令依停車位應有部分（持分）設定專用使用權予買方。
- (二)未購買停車位之買方，已充分認知本契約房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋面積及其地下室應有部分（持分）面積亦未含停車位之（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本園區住宅區之地下室停車位應有部分（持分），並無處分、使用、收益及管理任何權利。
- (三)地下一層至地下五層停車空間及其共同設施之使用與管理，由本公寓大廈管理組織統籌管理及維護修繕。本園區依第十六條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，住宅區管理委員會、商辦區管理組織各自就其地下一層至地下五層停車空間及其共同設施之管理及維護修繕範圍詳如【附圖二】所示，並由住宅區管理委員會、商辦區管理組織各自就其管理及維護修繕範圍收取汽車停車位維護清潔費。倘因法規限制，致無法分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，則依本契約第十六條第三款約定辦理。
- (四)買方充分認知地下二層汽車停車位編號第 434、435、490、491、502、503 共計六部係依法設置之無障礙車位，該無障礙車位之共用通道空間，買方同意由共用通道兩側之無障礙車位之使用者專用。其中第 490、502、503 共計三部汽車停車位為公共車位，由本園區住宅區管理委員會依相關規定訂定管理辦法及使用。

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，另有約定專用部分，其管理使用買賣雙方同意依附件七分管同意書及附件九住戶規約草約之約定。

五、露臺：

(一)本園區住宅區地上五層、地上六層、地上七層露臺屬約定專用，五樓露臺除本款第二目所列外，住宅區其餘空中露臺，詳如【附圖三之1】著綠色部分由住宅區全體區分所有權人共同使用，且由住宅區管理委員會統籌管理維護並由住宅區全體區分所有權人負擔其費用。

(二)住宅區及商辦區約定專用之露臺詳如【附圖三之1】著黃色部分，由緊鄰該露臺之區分所有權人永久無償管理使用及負責維護修繕並負擔費用，使用上不得違反規約及建築法令或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除，且其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並應遵守住戶規約。

(三)商辦區約定專用之露臺詳如【附圖三之1】著黃色部分，住宅區約定專用露臺之房屋戶號如下：

1、地上五層：D01-05、D02-05、D03-05、D05-05、D07-05、D08-05、D09-05、D10-05、D11-05、E01-05、E02-05、E03-05、E05-05、G01-05、G02-05、G03-05、G05-05。

2、地上六層：D06-06、E01-06、E08-06、E09-06、E10-06、E11-06、E13-06、G06-06、G07-06、G08-06、G09-06、G10-06、G11-06。

3、地上七層：E05-07、E06-07。

六、一樓庭院

本園區住宅區西北側一樓庭院由緊鄰庭院之區分所有權人永久無償管理使用及負責維護修繕並負擔費用，使用上不得違反附件九住戶規

約草約及建築法令或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除，且其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，詳如【附圖三之2】著粉橘色部分。

七、開放空間及告示牌

本園區建築基地部分範圍為依規定留設之開放空間(本契約所稱之開放空間含法定留設及退縮、沿街步道式開放空間及廣場式開放空間等)，其具體位置與範圍依【附圖四之1】著綠色部分為準(以下同)，並應設置告示牌。開放空間依規定屬公共開放空間，應永久提供並開放社區外不特定民眾無償使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，買方同意於交屋後遵守依法核准之「開放空間管理維護執行計畫」。開放空間及共用設備(含庭園燈及街道家具等)，由本園區公寓大廈管理組織統籌管理及維護修繕。本園區依本契約第十六條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織時，該開放空間由商辦區管理組織統籌管理(含依相關法規由賣方提列之開放空間管理維護基金)及維護修繕，並由住宅區及商辦區全體區分所有權人共同分擔其管理維護費用。倘因法規限制，致無法分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，則依本契約第十六條第三款約定辦理。買方亦瞭解未來倘於簽約後或交屋後有轉讓或處分等情事時，應向承讓人或繼受人說明之。

八、外牆廣告招牌

- (一) 本園區建築物大樓地上一層至地上四層非屬於住宅區之範圍及住宅區 G 棟建築物地上五層南側五戶(包含 A1-1、A1-2、A1-3、A1-5、A1-6)屬於商場範圍之一般零售業，其外牆設置招牌廣告之位置約定專用由商場及旅館之住戶管理使用，詳如【附圖五】標示部分。招牌廣告內容由商場及旅館之住戶自行製作安裝，並應依相關法規向直轄市縣(市)主管建築機關申請審查許可，且依「公寓大廈管理條例」及附件九住戶規約草約等規定辦理。
- (二) 本園區建築物大樓屋頂裝飾物或外牆，設置企業標誌、大樓名稱等經各分區管理委員會或管理組織同意後得由各棟住戶自費裝設並管理維護修繕，設置範圍詳如【附圖五】標示部分。

(三) 住宅區三棟大樓五樓以上之外牆及 E 棟北側一樓至四樓主入口牆面，範圍詳如【附圖三之 4】標示部分，由住宅區管理委員會負責修繕、管理、維護。

(四) 前述有關外牆招牌廣告、企業與社區標誌其規劃設置之位置、尺寸及樣式依本開發案都審報告書最終核備定稿本為準。

九、本園區位於商辦區地下一層之防災中心及位於住宅區地下五層之雨水處理機房，屬住宅區與商辦區共有部分，由本園區全體區分所有權人共同使用。倘本園區依本契約第十六條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織時，住宅共有部分由住宅區管理委員會統籌管理維護、商辦區共有部分由商辦區管理組織統籌管理維護，至於住宅區與商辦區共有部分由商辦區管理組織受住宅區管理委員會委託代為統籌管理維護，詳如【附圖二】所示；至於管理維護費用部分由住宅區與商辦區全體區分所有權人依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔之。買方亦瞭解未來倘於簽約後或交屋後有轉讓或處分等情事時，應向受讓人或繼承人說明之。

買方簽章：_____

十、住宅區地下一層機車停車空間屬本園區住宅區全體區分所有權人共有之，其共有部分使用、管理方式及位置分配須依循區分所有權人會議授權管理委員會訂定管理辦法。

十一、本園區住宅區全體區分所有權人同意本契約之分管(專用)約定事項應為日後區分所有權人訂立之規約內容，有關共有部分之使用、管理，依附件七分管同意書及附件九住戶規約草約之約定辦理且其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有繼承人。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依臺北市政府工務局核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材與設備表施工，並以政府核發之建物使用執照為準。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五之建材與設備表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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依第廿八條「違約之處罰」規定辦理。
- 五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件五建材與設備表所載項目為限。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 9 月 10 日前開工，民國 119 年 4 月 1 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、賣方如逾前款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，雙方同意依第廿八條「違約之處罰」規定辦理。

第十二條 建築設計變更及建材設備選定

一、辦理期限

買方應於收到賣方通知時，於賣方指定期限內完成設計變更、建材設備選定或變更作業。

二、設計變更

- (一) 買方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，須位於原設計範圍內，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、各戶玄關門、管道間、消防設施、公共設施及其隔間等不得要求變更。
- (二) 買方若有建築設計變更需求，應於賣方指定期限前，提出設計變更之申請，並於賣方指定之相當期限內為之，逾指定期限則賣方得逕依原設計施作。
- (三) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應於賣方提供之工程變更單上簽認為準(含變更圖說)，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，如因此而有違反建管法令者，賣方不得受理。
- (四) 依前目辦理之工程變更事項經雙方同意後，由賣方提出追加減帳，並以書面通知買方，買方於收到賣方提出之追加減帳日起十日內簽認。工程變更若為追加帳，買方應於簽認次月底前繳清始為有效，若未如期簽認或繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，買賣雙方同意於交屋時一次於交屋保留款中扣抵結清。
- (五) 本預售屋建物所需之瓦斯、消防、污水、電力等設備及管線鋪設，係賣方依照主管機關及各該事業單位規範設計裝設，倘主管機關及該事業單位有變更之需要時，買方不得異議。
- (六) 本預售屋係經都市更新事業計畫及權利變換計畫核定申請興建，買方如購買毗鄰位置壹戶以上房屋，不得以任何理由要求合併、亦不得取消隔戶牆。

三、建材設備變更

買方如就附件五建材與設備表之項目欲退貨或選樣，應於收到賣方通知之期限內進行選定及確認後，由賣方就其產生之追加減帳，以連工帶料核計，追加減合併計算後之絕對值另加收 10%作業費，其繳納方式同前款第四目約定。

- 四、前款作業如逾期未辦理、辦理程序未完成或逾期未繳清追加款項者，買方知悉並同意依本契約附件五建材與設備表之項目及預設設備施作，買方絕無異議。
- 五、買方若有依本契約第廿八條「違約之處罰」第三款及第四款解除契約情事發生，對於賣方已進行中或已完成之各項工程變更，買方應另負擔回復原狀之工程費用。

買方簽章：_____

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。惟前述接通自來水、電力及天然氣之申裝、供應等作業規劃及時程，悉依各該公用事業單位之規定辦理，買方不得以各該公用事業單位之作業時程為由拒絕配合賣方之通知辦理驗收及交屋手續；另如涉及公用事業單位之能源供應時程，致交屋日期延宕，倘屬不可歸責於賣方之事由，則賣方不受第十五條第一款交屋期限之限制及處罰約定。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如買方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，買方應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付予賣方。
- 三、第一款接通自來水、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，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、本預售屋依都市更新條例辦理都市更新核定並申領建造執照，土地及房屋之所有權移轉，除另有規定，依其約定者外，應於使用執照核發後並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成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，依第廿一條及第廿二條有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前款之規定，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。
- 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)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三)前開各款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
 - (四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件六委刻印章同意書辦理。
- 四、本條第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，買方應於賣方指定期間內辦理房屋、土地所有權移轉登記手續；倘為配合各項手續，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，上述買方應配合辦理之事項，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。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照並完成都市更新核定之相關規定於主管機關

囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內，通知買方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (四)賣方如未於領得使用執照並完成都市更新核定之相關規定於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內通知買方辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

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

三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，如逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交及管理

一、為確保全體住戶之權益，於區分所有權人會議訂定規約前，買方同意遵守附件九住戶規約草約之規定。

二、本園區為複合使用型態建築物，集住宅、辦公、商場、旅館、公務機關(公益設施)等使用用途，其使用上及管理上之目的不同，劃分為住宅區及商辦區，買方同意本園區之住宅區(住宅 D、E、G 棟)及商辦區(商場、辦公、旅館、公務機關(公益設施))分別各自召開區分所有權人會議並各自成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，負責住宅區及商辦區之共用部分及約定共用部分管理維護事務，除簽署附

件七分管同意書、附件九住戶規約草約及附件十一分區成立管理組織同意書外，並應配合依《公寓大廈管理條例》第廿六條第一項相關規定辦理之，分別向臺北市政府報備。

買方簽章：_____

- 三、如因法規限制，致本園區無法分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織時，買方同意本園區成立單一管理委員會，並於管理委員會下分別設置分區管理小組或管理代表，含(一)住宅區分區管理小組；(二)商辦區分區管理代表，各分區管理小組或管理代表為本園區內部自治運作組織。各分區管理小組或管理代表分別劃分管理維護範圍並執行該(分區)管理維護範圍之管理維護工作，詳如附圖二。
- 四、買賣雙方同意，自完工之日起，於本園區公寓大廈管理組織成立前，暫由賣方擔任本預售屋共有部分之代理管理人，賣方得於代理管理期間委請管理公司並成立本園區住宅區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜，俟本園區住宅區依法召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人後，依本條第五款由賣方將該共有部分移交予管理委員會或推選之管理負責人。移交後，該管理委員會或推選之管理負責人得依權責選擇服務本園區住宅區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生、其他委外或經常性支出等一切公共費用及附件九住戶規約草約有關無遮簷人行道、斜交段、臺鐵高鐵通風口之修繕管理維護費用，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 五、商辦區共有部分由商辦區管理組織負責點交，買方不得妨礙或干涉；住宅區共有部分由住宅區管理委員會負責點交；住宅區與商辦區共有部分由商辦區管理組織受住宅區管理委員會委託負責點交及統籌管理。賣方須於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，會同管理委員會或推選之管理負責人，依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、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。(上述共有部分，

不含約定專用部分)。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推選之管理負責人，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。實施檢測之方式如由賣方委託之廠商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理委員會或推選之管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或推選之管理負責人支付。檢測點交之項目資料由賣方準備，實際點交管理委員會或推選之管理負責人後，應由管理委員會或推選之管理負責人負責共有部分之管理與維護。

六、買方依前款成立管理委員會或推選管理負責人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，賣方協助管理委員會或管理負責人辦理本園區住宅區依公寓大廈管理條例提列之公共基金撥付。

七、公共設施之建材設備，係點交予管理委員會或推選之管理負責人以進行管理維護。

第十七條 保固期限及範圍

本條所稱之保固，係指賣方擔保於一定期間內，因買方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，均非屬於本條保固之範圍。保固期限及範圍如下：

- 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，則自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方就結構部分(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)負責保固十五年。
- 二、固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)，自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因，則自賣方通知交屋日起，賣方負責保固二年，並於交屋時提供服務手冊(含保固服務紀錄卡)予買方作為憑證。
- 三、共有部分之非涉及結構防水部分(僅限中庭、外牆)自移交日起算，賣方負責保固五年。私有專用部分之非涉及結構防水部分(僅限陽露臺

及浴室)，自買方完成交屋日起算(但如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時，則自賣方通知交屋日起)，賣方負責保固五年。

- 四、公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，自移交日起算保固二年。
- 五、上述第一款至第四款，因買方、管理委員會或其使用人自行變更、施工或使用不當等其他可歸責於其等之事由，或天災、地變等之毀損者，賣方均不負上述保固及任何法律責任。
- 六、第一款至第四款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、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，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付賣方；買方未於賣方通知日起二十日內辦妥相關對保手續，則視為買方為不貸款者並依不貸款約定辦理；除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，在辦理貸款中途買方不得自行向該金融機構撤銷貸款，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。未完成辦理對保撥款手續者，則視同買方為不貸款者，經賣方書面通知送達____日(不得少於三十天)內，一次以現金或即期支票繳清之。
- 二、前款貸款係由賣方以書面指定之金融機構辦理者，其貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列各目處理：
 - (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) 可歸責於買方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，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(以現金或即期支票給付)予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。

(四) 如有本款第一目及第二目之情形時，買方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，相關設定及代書費用由買方負擔。

三、本契約貸款金融機構非由賣方指定，係由買方自行洽訂，若其貸款金額少於預定貸款金額時，貸款不足原預定貸款金額所生之差額，買方同意於賣方通知日起____日(不得少於三十天)內，以現金或即期支票乙次給付賣方。

買方簽章: _____

四、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論是否辦理貸款或減少貸款，皆須於辦理所有權移轉登記用印或金融機構貸款手續時，簽立與預定貸款同額之擔保本票交付賣方，供作價款給付擔保。賣方保證該本票除執行買方未繳款項取得外，不得移作其他用途，並待買方全部價款繳清後(含票據兌現)，於交屋時無息將前開本票返還買方。

五、買方同意於本房屋之所有權移轉登記至買方名下並由金融機構設定抵押權後三日內無條件配合貸款撥付，同時由該金融機構直接撥付予賣方或由賣方直接向辦理之金融機構領取全額貸款，以抵付買方應繳之款項；除有違反第十條第二款、第三款或其他而縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方保證不得以未辦交屋或其

他任何理由通知承貸之金融機構終止撥付本條貸款金額予賣方或為任何停止或遲延撥付之表示。

- 六、若買方不貸款或減少貸款，於賣方通知辦理金融機構貸款對保手續時，買方仍應簽立與預訂貸款金額同額之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳款項之擔保。賣方於取得契稅單時通知買方，買方須於接獲通知____日(不得少於三十天)內一次以現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付予賣方。買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理所有權登記予買方。
- 七、若買方貸款條件不符貸款金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部分，買方應於本契約契稅單開立完成，並接獲賣方通知後____日(不得少於三十天)內，一次以現金或即期支票支付予賣方。
- 八、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條 貸款撥付

- 一、本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- 二、未完成辦理撥款手續者，則視同買方為不貸款，買方同意依第十八條第七款約定辦理。

第廿條 房地讓與或轉售條件及共同承買

- 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、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等

內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、依前款約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

五、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任：

(一) 買方有指定送達代收人者，賣方依本契約向買方所為之意思表示以送達指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。

送達代收人：不指定 指定：_____

送達代收地址：如本契約所載（戶籍地 通訊地）

其他：_____

指定信託查詢代表：

買方簽章：

（買方為單一自然人或法人者，本款無須填寫及簽章）

(二) 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。

(三) 通知及送達之約定逕依本契約第卅條辦理。

六、本契約轉讓予第三人時，原買受人已依第十二條之規定向賣方提出並完成簽定室內設計變更內容或已簽定不辦理室內設計變更確認書，則承接人不可再請求室內設計變更。

七、為配合政府實價登錄制度相關規定，買方同意於申請契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊於賣方。

第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期(含該日)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(含該日)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。

第廿二條 稅費負擔之約定

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

第廿三條 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。

第廿四條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責

賠償。

第廿五條 裝潢施工約定

為維護居住品質，保障本園區住宅區住戶之權益，買方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向本園區住宅區之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守附件八裝潢施工約定及附件九住戶規約草約第廿六條之一之規定。

第廿六條 繼受人及連帶責任之約定

- 一、本契約所有約定事項對於買賣雙方權利義務之繼受人、受讓人等均具同等約束力，買方並應與其指定之名義登記人、第三人或繼受人等就本契約之履行負連帶責任。
- 二、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。
- 三、若有前款之情形，買方之法定代理人視為買方之連帶責任人。
- 四、買方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

第廿七條 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無息退還買方。

第廿八條 違約之處罰

- 一、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第廿三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一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、買方違反有關第七條「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。但於賣方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：
- （一）倘賣方已將房地所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，如需買方提供相關文件或用印，買方應無條件完全配合。
- （二）倘賣方已將所有權移轉登記為買方時，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還予賣方或其指定人。

第廿九條 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。關於本建物個資相關約定詳附件十二「個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書」。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第卅條 通訊及送達約定

買方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更者，買方應即以書面掛號通知賣方，否則賣方之書件無法送達時或遭拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

第卅一條 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。

第卅二條 準據法及合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意適用中華民國法律解決之並合意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。。

第卅四條 當事人及其基本資料

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

第卅五條 未盡事宜之處置

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

第卅六條 特別約定

- 一、本預售屋屬「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(更新單元一)」及「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 253 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(更新單元二)」都市更新案共兩宗建築基地開發範圍內之更新單元一，土地所有權人為國營臺灣鐵路股份有限公司及新北市政府，且本都市更新權利變換案已取得臺北市政府核定及公告函如下：

(一) 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議核定：

1、108 年 10 月 16 日府都設字第 1083089056 號函。

2、110 年 04 月 16 日府都設字第 1103012590 號函。

(二) 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定及公告：

1、111 年 01 月 04 日府都新字第 11060184413 號函。

2、111年01月04日府都新字第11060184412號函。

- 二、本園區住宅區停車空間已預留充電設備管路或線槽(無配線)，買方同意日後由本園區住宅區之管理委員會或管理負責人自行訂定相關充電設備設置、管理及收費方式，並統一規定設置充電設備之規格、形式及位置。
- 三、買方同意本預售屋之受供電室、給排水設備、天然氣供氣設備、消防設備(包含避難方向指示燈)、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，以符合政府相關機關及公共事業機構之相關規範設計；倘因設計及實際需要而增設、刪除或指定變更安裝位置時，買方亦無條件同意。
- 四、本預售屋之電信、天然氣、供電、給排水等配管及埋設工程之安裝、設置，其接通日期及申裝、供應等作業規劃及時程等悉依各該公用事業單位之作業規定而定。
- 五、本園區住宅區之建造執照，若嗣後因法令規定或主管機關要求而需變更部分設計，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 六、本園區住宅區之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益下，買方應配合賣方辦理相關變更事宜。
- 七、為保持本園區住宅區公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔、樓梯、公共通道、地下室防空避難空間及停車空間等之安全、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，應回復原狀及並負損害賠償之責。
- 八、賣方點交房屋予買方後，如買方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，買方應自行負損害賠償或恢復原狀之責。
- 九、賣方為實施其服務工作，倘對執行本契約之房屋工程及設備維護等作業，須進入買方屋內進行檢修，買方應同意賣方人員進入執行檢修

工作，惟因賣方人員執行檢修工作致損害或移動買方裝修時，賣方應負責修復及恢復原狀。

- 十、買方知悉賣方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝、車道距離及相關標誌設備，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。
- 十一、本園區住宅區於賣方寄出驗交屋通知單前，買方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本園區住宅區施工區域。
- 十二、地下五層停車空間(住宅)地面設置人孔蓋之位置及樣式，係由賣方依法規及主管機關審查核准之圖面設置，日後非經全體區分所有權人同意不得擅自變更或封閉，或主張其為瑕疵而向賣方為任何主張。倘日後若須維修，全體買方須配合且同意由管理委員會或其委託之廠商為之。
- 十三、各戶之空調室外機應依附件二附圖一房屋平面圖影本所示，安裝設置於指定留設位置，因涉及都審外觀立面，嗣後不得以區分所有權人會議或其他方式加以變更或廢除，或為其他法律上及訴訟上之主張。
- 十四、買方同意賣方基於法令變更、建物整體設計之協調完整或事實需要之故，得於不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則且符合法令規範之情形下，由賣方辦理下列所述之相關變更設計：
 - (一) 發電機(室)、消防泵浦(室)、揚水、雨水、汙廢水馬達、電錶室(箱)、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、瓦斯管線、公共樓(電)梯及其他建築物主要設備等。
 - (二) 本園區之各建築物、照明、地下室、庭園景觀、走廊(含走道或通廊)、大樓門廳梯間及大樓管理系統等。
- 十五、買方同意附件七分管同意書及附件九住戶規約草約之分管(專用)約定事項，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有繼承人。

買方簽章:_____

十六、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:_____ 賣方簽章:_____

十七、本契約內容分條書寫，冠以「第某條」字樣，並分「項、款、目、子目」。其中「項」不冠數字，「款」冠以一、二、三等數字，「目」冠以(一)、(二)、(三)等數字，「子目」冠以1、2、3等數字，並加註標點符號。

第卅七條 主管機關及建造執照特別註記事項摘要告知及其相關列管事項

一、依臺北市政府府都設字第 1103012590 號函及本案建造執照納入列管，買方同意遵循如下：

- (一) 本案自建築線退縮之無遮簷人行道、地面層商業空間東西向通廊及北側一處南北向通廊，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式之障礙物影響通行，維護管理之責依本契約附件七及附件九辦理。
- (二) 本開發案申請變更綜合設計放寬獎勵，本案(更新單元一)容積獎勵變更為 9,722.84 平方公尺，公共開放空間不得擅自圍閉或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，維護管理之責依本契約附件七及附件九辦理。
- (三) 本開發案兩宗建築基地間之南北向計畫道路於市民大道側之開口調整為更新單元一開口向更新單元二基地偏移與市民大道斜交，路寬達 12 公尺且供雙向車行使用，不得擅自圍閉或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，維護管理之責依本契約附件七及附件九辦理。
- (四) 本開發案基地南側臺鐵及高鐵臺鐵及高鐵通風口及緊急逃生口美化、未開闢計畫道路綠化及法定空地內類似道路之維護保養，範圍詳如【附圖四之 1】標示著棕色部分，由本開發案更新單元

二商辦區管理組織負責執行維護管理工作，費用由本開發案兩宗建築基地之全體區分所有權人(包含住宅區管理委員會及更新更新單元二之臺鐵區管理負責人)共同負擔，若有重大修繕得由兩宗建築基地之開放空間管理維護基金支用。

(五) 屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用，另建築物立面不得擅自掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

二、本案綠建築分級評估承諾取得「黃金級」綠建築標章，應於建造執照基礎樓版勘驗前取得綠建築黃金級以上之候選證書。

三、買方除知悉本預售屋基地經建造執照列管要求認養基地四側公有人行道(包含行道樹之管理維護等)10年且規劃種植喬木外，另同意於本預售屋興建完成領得使用執照後，無條件同意配合由本園區住宅區之公寓大廈管理委員會與商辦區之管理負責人共同承受原由起造人與臺北市政府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處簽訂之人行道及行道樹認養之相關契約。

四、本開發案經財團法人消防安全評定中心基金會 113 年 8 月 9 日消安字第 1130200501 號函審查評定通過防火避難綜合檢討，買方同意依防火避難綜合檢討評定書規定，配合遵循以下內容：

(一) 如需進行室內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法及「臺北市建築師公會室內裝修涉及原防火避難綜合檢討或性能設計評定審查作業原則」相關規定檢討。申請契約房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法之規定，並於工程完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明。

(二) 本案住宅廚房部分為電熱式廚房，日後不得使用燃氣設備。日後若有變更時，應依當時相關法令規定辦理相關審查作業，電熱式廚房之房屋：

無燃氣設備戶別			
樓層/棟別	D棟	E棟	G棟
5F	D02	/	G01
	D03	/	G02
	D08	/	G03
	D09	/	/
6F~21F	D02	E08	G02
	D03	E09	G03
	D08	E10	G08
	D09	E11	G09

- 五、依防火避難綜合檢討評定書規定，賣方於產權移交時，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，並應將「防火避難綜合檢討評定書」移交管理委員會或管理負責人，作為後續管理經營之依據。
- 六、依臺北市政府 110 年 11 月 29 日府財開字第 11030075721 號函，由賣方無償捐贈公益設施予臺北市政府，捐贈標的物為座落於本開發案基地內新建築物面南港路三段 149 巷及 109 巷之地上第四層建物、地下三層共計 38 個汽車平面停車位(車位編號：392 號~429 號)、地下一層共計 35 個機車停車位(車位編號：1 號~35 號)，機車停車位及汽車停車位皆採約定專用)及其土地持分。前述捐贈應依捐贈契約所載，於辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉為臺北市政府所有，管理機關為臺北市政府財政局。依臺北市政府財政局 111 年 3 月 25 日北市財開字第 1113015152 號函，上開公益設施暫先交由臺北市立大學作為中繼校區。惟有關捐贈之內容，仍依都市更新審議核定最終版之結果為準。
- 七、本預售屋各棟十樓(含)以下之各樓層，依消防法規於部分戶別之陽台或露臺設置逃生緩降機設備，該緩降機設備之設置位置、高度及樣式，皆依法規及主管機關審查核准之圖面設置，不得擅自移位、取消、變更，買方亦不得主張其為瑕疵而向賣方為任何主張。前述設置緩降機之房屋如下表：

住宅棟設有緩降機戶別，共24戶			
樓層/棟別	D棟	E棟	G棟
5F	D01	E05	G01
	D02		G02
	D03		G03
	D07		
	D08		
6F	D01	E12	G09
7F	D08	E07	G10
8F	D07	E07	G01
9F	D03	E12	G02
10F	D02	E05	G03

附件：

附件一：建造執照影本及 111 年 11 月 14 日北市都授建字第 11161922902 號函

附件二之附圖一：房屋平面圖影本

附件二之一：停車位說明

附件二之附圖二：停車空間平面圖影本

附件三：產權說明

附件四：付款明細表

附件五：建材與設備表

附件六：委刻印章同意書

附件七：分管同意書

附件七之一：分管約定範圍圖(含附圖一、二、三、四)

附件八：裝潢施工約定

附件九：住戶規約草約

附件十：價金信託契約書影本

附件十一：分區成立管理組織同意書

附件十二：個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書

附圖一：各共有部分位置及範圍圖

附圖二：住宅區及商辦區管理及維護修繕範圍圖

附圖三：共用部分約定專用位置及範圍圖

附圖四：其它共同使用部分位置及範圍圖

附圖五：廣告招牌及企業與社區標誌位置及範圍圖

立契約書人

買方：(姓名或公司名稱)：

身分證字號/統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

手機載具(如有)：

電子郵件：

賣方：南港國際一股份有限公司

法定代理人：李虹明

公司統一編號：24789040

公司地址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號 8 樓

公司電話：(02)2377-6288

不動產經紀業：

名稱：創意家行銷股份有限公司

公司統一編號：27749417

負責人：王明正

公司地址：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

公司電話：(02)2658-5588

不動產經紀人：

身分證字號：

電話：(02)2658-5588

地址：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

中華民國 年 月 日

附件一 建造執照影本

及 111 年 11 月 14 日 北市都建字第 11161922901 號函

臺北市府都市發展局建造執照				111 建字第 0085 號			
起造人姓名	南港國際一股份有限公司 負責人：李虹明			住址	10668 台北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓		
設計人姓名	陳傳宗等 2 名 (詳見附表)			事務所名稱	陳傳宗建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造, 鋼骨 RC 造 (供公眾使用建築物)		
使用分區	特定商業區 (依都市計畫說明書圖規定辦理) (三)			幢層數	1 幢 5 棟 地上 21 層 地下 5 層 共 26 層 558 戶		
建築地點	地址	南港區玉成里玉成段					
	地號	南港區玉成段二小段 0253-0000 號 共 9 筆					
各層面積總計	騎樓	0.0 m ²	建築面積	13002.61 m ²	基地面積	騎樓	0.0 m ²
	其他	218845.97 m ²				其他	23672.0 m ²
發照日期	111 年 03 月 09 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 83 個月內竣工		
工程造价	\$ 4,228,262,807 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
普通層地下 11 層	11802.13	3.8	停車空間, (第十三組) 公務機關 (G2) 樓梯間面積 61.92 m ² , 防災中心面積 83.48 m ² 共 99 筆 (詳見附表)				
					總計:	218845.97	m ²
備註: 注意事項, 起造人姓名, 地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國 111 年 3 月 9 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0085號

設計人：丁 [] 三門聯合建築師事務所 陳傳宗 陳傳宗建築師事務所

建築地點：

地號：南港區玉成段二小段0253-0000號
 南港區玉成段二小段0254-0005號
 南港區玉成段二小段0256-0001號
 南港區玉成段二小段0276-0002號
 南港區玉成段二小段0278-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：11802.13m²、高度：3.8M、用途：停車空間，(第十三組)公務機關(G2)樓梯間面積61.92m²，防災中心面積83.48m²

共通層地下002層、面積：13017.19m²、高度：4.2M、用途：停車空間，(第二十組)一般零售業乙組(B2)面積1999.16m²，(第十三組)公務機關(G2)樓梯間面積79.17m²，(第四十一組)一般旅館業(B4)面積1130.26m²

共通層地下003層、面積：12652.91m²、高度：3.4M、用途：防空避難室兼停車空間，(第十三組)公務機關(G2)樓梯間面積103.38m²，(第二十組)一般零售業乙組(B2)廁所面積48.71m²

共通層地下004層、面積：12586.5m²、高度：3.4M、用途：停車空間，(第二十組)一般零售業乙組(B2)廁所面積48.71m²

共通層地下005層、面積：13017.19m²、高度：3.4M、用途：停車空間，(第二十組)一般零售業乙組(B2)廁所面積48.71m²

共通層地上001層、面積：12795.44m²、高度：5.5M、用途：(第二十組)一般零售業乙組(B2)面積10547.24m²，(第三十組)金融保險業(G1)面積373.77m²，(第十三組)公務機關(G2)樓電梯及門廳面積212.27m²，(第四十一組)一般旅館業(B4)面積190.67m²，(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)面積171.98m²，(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)大廳面積628.85m²，車道面積670.66m²

共通層地上002層、面積：12804.9m²、高度：5.0M、用途：(第二十組)一般零售業乙組(B2)面積10135.53m²，(第十三組)公務機關(G2)樓梯間面積23.32m²，(第四十一組)一般旅館業(B4)面積56.81m²，(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)面積43.46m²，(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)面積195.04m²，(第二十二組)餐飲業(B3)(不含酒店)面積1712.68m²

共通層地上003層、面積：12727.39m²、高度：5.8M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)面積730.61m²，(第十三組)公務機關(G2)面積4371.22m²，(第四十一組)一般旅館業(B4)面積7263.37m²，(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)面積41.67m²，(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)面積320.52m²

D1棟地上006層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上007層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上008層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上009層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上010層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上011層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上012層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上013層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上014層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上015層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上016層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上017層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上018層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

D1棟地上019層、面積：834.59m²、高度：3.45M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0085號

建築物概要:

D1棟地上020層、面積:834.59m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	D1棟地上021層、面積:834.59m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
D1棟突出物001層、面積:241.18m ² 、高度:3.1M、用途:機房	D1棟突出物002層、面積:241.18m ² 、高度:2.9M、用途:機房、水箱
E1棟地上005層、面積:1180.79m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)面積672.52m ² 、管委會使用空間面積508.27m ²	E1棟地上006層、面積:928.36m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上007層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上008層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上009層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上010層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上011層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上012層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上013層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上014層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上015層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上016層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上017層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上018層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上019層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟地上020層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
E1棟地上021層、面積:980.01m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	E1棟突出物001層、面積:255.57m ² 、高度:3.1M、用途:機房
E1棟突出物002層、面積:255.57m ² 、高度:2.9M、用途:機房、水箱	F1棟地上005層、面積:2320.79m ² 、高度:4.9M、用途:(第二十八組)一般事務所面積(G2)(不含補習班)1058.88m ² 、(第二十二組)餐飲業(B3)(不含酒店)面積1261.91m ²
F1棟地上006層、面積:2262.75m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所面積(G2)(不含補習班)1775.04m ² 、(第二十二組)餐飲業(B3)(不含酒店)面積487.71m ²	F1棟地上007層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)
F1棟地上008層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)	F1棟地上009層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)
F1棟地上010層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)	F1棟地上011層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)
F1棟地上012層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)	F1棟地上013層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)
F1棟地上014層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)	F1棟地上015層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)
F1棟地上016層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)	F1棟地上017層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)
F1棟地上018層、面積:2184.63m ² 、高度:4.2M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)(不含補習班)	F1棟突出物001層、面積:431.35m ² 、高度:3.1M、用途:機房
F1棟突出物002層、面積:431.35m ² 、高度:2.9M、用途:機房、水箱	G1棟地上005層、面積:1254.95m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)面積528.17m ² 、(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)面積726.78m ²
G1棟地上006層、面積:834.59m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上007層、面積:834.59m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0085號

建築物概要:

G1棟地上008層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上009層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟地上010層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上011層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟地上012層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上013層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟地上014層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上015層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟地上016層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上017層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟地上018層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上019層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟地上020層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)	G1棟地上021層、面積:834.59㎡、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)
G1棟突出物001層、面積:241.18㎡、高度:3.1M、用途:機房	G1棟突出物002層、面積:241.18㎡、高度:2.9M、用途:機房、水箱
H1棟地上005層、面積:2014.93㎡、高度:4.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)面積1472.55㎡,(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)面積542.38㎡	H1棟地上006層、面積:3390.31㎡、高度:5.0M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)面積:3356.28㎡,(第十九組)一般零售業甲組(G3)機電設備空間面積34.03㎡
H1棟地上007層、面積:2861.88㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟地上008層、面積:2142.15㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)
H1棟地上009層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟地上010層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)
H1棟地上011層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟地上012層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)
H1棟地上013層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟地上014層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)
H1棟地上015層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟地上016層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)
H1棟地上017層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟地上018層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)
H1棟地上019層、面積:1388.63㎡、高度:3.8M、用途:(第四十一組)一般旅館業(B4)	H1棟突出物001層、面積:407.64㎡、高度:3.1M、用途:機房
H1棟突出物002層、面積:407.64㎡、高度:2.9M、用途:機房、水箱	

雜項工作物: 太陽能板、面積652.9㎡
 排水溝(徑寬W=30cm, 平均深度30cm):長度440.0m
 排水溝(徑寬W=60cm, 平均深度50cm):長度588.0m
 排水溝(徑寬W=30cm, 平均深度50cm):長度209.0m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期:111年1月6日(法令適用日期為都更報核日:104年6月26日)。
2. 建築地點:南港區玉成里。
3. 實設空地《10669.39》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 結構專業技師:《超偉工程顧問有限公司》,技師:《陳福松》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師:《中聯工程顧問股份有限公司》,技師:《章致一》大地工程技師。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0085號

注意事項：

7. 冷凍空調專業技師：《新能工程顧問有限公司》，技師：林昭清 冷凍空調工程技師。
8. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：110年11月4日北市水技字第1106022662號函。
9. 本案基地屬低度演化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤演化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 已領得拆除執照：102拆字第0159號拆除執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設空氣調節設備並已涉及內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師簽證項目」，列入工程申報第一次開工樓版勘驗（如施作逆打工法，則為申報1樓樓版勘驗）時必要檢附之書圖文件查核。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
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《47》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，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查驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
22. 適用都市設計審議範圍，經本府108年10月16日府都設字第1093089056號函核定以及110年04月16日府都設字第1103012590號函變更設計完成都市設計審議程序。
23. 本案係都市更新案件，經本府111年1月4日府都新字第11060184413號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
24. 實施者申報基礎樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報基礎樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
26. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，應於基礎樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
27. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 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652.9平方公尺）、（屋頂平台綠化面積3604平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
28. 本案起造人應分期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣105,706,570元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
29. 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。
30. 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。
31. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
32. 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」。
33. 認養事項：基地四側公有人行道認養、都市計畫道路上下連通設施（含空橋及地下道）認養，分別經本府108年10月16日府都設字第1093089056號函、110年04月16日府都設字第1103012590號函變更設計都市設計審議核定註記，以及本府111年1月4日府都新字第11060184413號核定都市更新事業計畫及權利變換計畫函中註記提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
34. 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生處審查核備，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生處審查核可文件。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0085號

注意事項：

- 35.如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖文衛生處申請辦理變更設計。
- 36.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環境衛生局申請廢(污)水排放許可證。
- 37.基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依例管範圍打通西側15公尺及東側12公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓及6樓以上)部分，竣工前完成基地西側、北側、東側道路開闢並鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 38.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。
- 39.本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之建築物給水排水設備設計技術規範裝設油脂截流器，竣工前檢同油脂截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料向本府工務局衛生下水道工程處備查。
- 40.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95.49公尺，本案申請建築物絕對高度95.47公尺，尚無影響飛航安全。
- 41.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 42.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。
- 43.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 44.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 45.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。
- 46.建造執照(含雜項執照)應於中報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫書送本市環保局審查，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。
- 47.建造執照(含雜項執照)於中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上方向。
- 48.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查核備文件。
- 49.依臺北市土地使用分區管制自治條例第十一章綜合設計放寬規定辦理。
- 50.開放空間面積(9722.84)平方公尺，獎勵增加樓地板面積(9722.84)平方公尺。
- 51.公共開放空間與開闢完竣，申請使照前應檢附公共開放空間管理維護執行計畫書。
- 52.核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用本市違章建築處理規則第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 53.依申請特殊結構審查原則辦理，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心111年2月10日111工震字第080號函完成結構委託審查。
- 54.地下一層及地上二、四、五、六、七層挑空部分切結不得違建，挑空面積4024.69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。
- 55.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。
- 56.(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。
- 57.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中辦建物所有權第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察。
- 58.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)
- 59.經本府110年4月16日府都設字第1103012590號函核定都市設計審議變更設計，依照說明三有關下列事項應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一)本案自建建築線退縮之無遮蔭人行道、地面層商業空間東西向通廊及各基地(單元一及單元二)各一處南北向通廊，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二)本案申請變更綜合設計放寬獎勵，單元一容積獎勵變更為9722.84平方公尺，單元二變更為12326.65平方公尺，公共開放空間不得擅自圍閉或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
(三)兩基地間之南北向計畫道路於市民大道側之開口調整為單一開口向單元二基地偏移與市民大道斜交，路寬達12公尺且供雙向車行使用，不得擅自圍閉或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。



注意事項：

- (四)屋頂露臺透空遮簷部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；建築立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 四、兩基地間12公尺計畫道路範圍之空橋，經申請單位承諾將24小時開放供不特定公眾使用，後續請向本府工務局新工處辦理捐贈認養及行政契約。其餘空橋及地下通道請依相關規定辦理。
- 五、有關單元一基地北側計畫道路上廟宇拆遷事宜，後續請向本府工務局新工處相關程序辦理。
- 六、本案2處公益設施相關配置及位置應考量後續使用彈性，於後續都市更新審議會討論，並洽本府財政局確認。
- 九、有關本案涉及公有人行道認養及行道樹植栽遷移等事宜，後續請依本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處意見辦理。
- 60.經本府111年1月4日府都新字第11060184413號函核定都市更新事業計畫及權利變換計畫案：
三、本案採「權利變換」方式實施；本府核定更新獎勵建築容積額合計38,348.64平方公尺(占法定容積54%)，綜合設計獎勵以9,722.84平方公尺(占法定容積13.69%)。
四、有關附件所列事項請本府建築管理工程處納入建築執照列管。
五、有關捐贈公益設施部分，請實施者依本府110年11月29日府財開字第11030075721號函及捐贈公益設施契約書內容確實辦理，及前揭契約書載捐贈本府產權面積地上四層為5969.82平方公尺，地下三層為1226.71平方公尺。汽車車位編號為388號-425號等38部、機車停車位35部(採約定專用)。
六、有關本案認養立體連通空橋20年、公有人行道至少10年及規劃種植喬木，請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜。
七、權利變換計畫核定發布實施後實施者應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。
八、實施者應確實按本府110年4月16日府都設字第1103012590號都市設計第一次變更設計核定函、都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及110年8月23日本市都市更新及爭議處理審議會第489次會議決議事項辦理。
- 61.依前項本府111年1月4日府都新字第11060184413號函說明四辦理：容積獎勵：1.申請△F5-6「建築基地及建築物採綠建築設計」之獎勵容積；本案給予5681.28平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎埋板動工前，取得供選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：(1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。(2)於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物所有權人、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。其他：1.公益設施：(1)本案應依捐贈契約所載，於建築執照加註「南港國際一股份有限公司應確實依核定後都市更新事業計畫所載承諾級約定事項辦理，並於申請建物所有權第一次登記時，應依土地使用登記規則相關規定檢附相關證明文件，併列臺北市政府為建物所有權第一次登記申請人，就捐贈臺北市之公益設施(含停車位)樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為臺北市所有，管理機關為臺北市府財政局」。(2)本案使用執照應加註公益設施之用途及項目。2.無障礙停車位：本案3部無障礙汽車位(編號503、508、509)應做為公共設施使用，並於住戶規約中載明。3.本案認養立體連通空橋20年、公有人行道至少10年及規劃種植喬木，請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處辦妥認養相關事宜，後續並應24小時開放供不特定公眾使用。4.本案防火避難綜合檢討應於申報放樣動工前完成審查。
- 62.經財團法人消防安全評定中心基金會 111年1月14日 111消設字第11107920號函審查評定通過防火避難綜合檢討：
二、旨揭報告書經本會審查評定通過，並核發編號：CFS防火避難/BFE110007A評定書，後續請確實依所載內容及注意事項辦理。
四、本案起造人經領得建造執照，應依建造執照所核定之工程圖樣製作副本乙份送原評定專業機構查核。
- 防火避難綜合檢討評定書注意事項：
一、行政部分：
1.本案起造人經領得建造執照，應依所核定之工程圖樣製作副本乙份函送本會查核。
2.如建築物變更或室內裝修等涉及避難驗證所列基本條件(詳評定書附錄一)內容之變動包含各居室裝修材料耐燃等級、天花板實際裝修高度及直角步行距離等涉及部分較原評定差者應送原評定機構重新評定。
3.本評定書認可通過後，若涉及原建築設計、防火區劃、開放空間、都審、建築結構、消防安全設備之變動，必須辦理變更設計、變更使用或報備者，請起造人另依規定辦理。
4.起造人應將本評定書移交管理單位(公寓大廈管理委員會)作為後續管理經營之依據。本評定書所載內容及注意事項應納入公寓大廈規約內，尤其針對評定基準及評定結果二、7、(3)、F公寓大廈規約管理重點事項應加強落實管理。
5.本案審查依據申請單位所提供之書圖資料內容評定，申請單位於後續作業時，應依相關法令規定，並確實遵守本評定書之規定，尤其應落實「防火避難綜合檢討報告書」第六章經營管理內容。
- 63.二、技術部分：



注意事項：

1. 本案避難驗證，針對建築物在於日後營運上，部分構造及使用上均應有所限制，包含建築物驗證步距、使用用途，天花板高度與依下表管制。

(2) B2F及1F-4F各樓層限制表

B2F：

- (1) 一般零售業乙組A1-1，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m) 2.3、1.7、1.1、0.9，驗證最大步行距離(m) 36.92。
- (2) 備品庫房儲藏室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 0.9，驗證最大步行距離(m) 6.26。
- (3) 男更衣室更衣室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 0.9，驗證最大步行距離(m) 9.75。
- (4) 女更衣室更衣室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 0.9，驗證最大步行距離(m) 12.95。
- (5) 管衣室儲藏室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.7，驗證最大步行距離(m) 12.87。
- (6) 員工餐廳，平均天花板高度3.1(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.7，驗證最大步行距離(m) 26.17。
- (7) 中央前置處理廚房，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.1*2，驗證最大步行距離(m) 12.59。
- (8) 工程部辦公室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.7，驗證最大步行距離(m) 13.69。
- (9) 採購辦公室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 0.9，驗證最大步行距離(m) 4.61。
- (10) 驗收辦公室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 0.9，驗證最大步行距離(m) 4.63。
- (11) 警衛室公室，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 0.9，驗證最大步行距離(m) 7.2。

上述空間用途收容人數(人/層) 825。

04.1F：

- 1F-商場1，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m) 4.6(2.3*2)*2、2.3，驗證最大步行距離(m) 25.52。
- 1F-商場2，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 2.4、1.1*2，驗證最大步行距離(m) 21.87。
- 1F-商場3，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 2.3*2，驗證最大步行距離(m) 15.21。
- 1F-商場4，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 4.6(2.3*2)、1.1*3，驗證最大步行距離(m) 13.2。
- 1F-商場5，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 6.9(2.3*3)、1.1*2，驗證最大步行距離(m) 21.71。
- 1F-商場6，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 4.6(2.3*2)、2.3*3、1.1*3，驗證最大步行距離(m) 41.41。
- 1F-商場7，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 6(2*3)、2.3*5、1.9、1.1*2，驗證最大步行距離(m) 37.83。
- 1F-B1-1金融保險業(營業廳)，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 2.3*2，驗證最大步行距離(m) 24.31。

2F：

- 2F-商場1，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.9、1.1*5，驗證最大步行距離(m) 29.06。
- 2F-商場2，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.1*5，驗證最大步行距離(m) 24.35。
- 2F-商場3，平均天花板高度3.1(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.9、1.1*5，驗證最大步行距離(m) 20.19。
- 2F-商場4，平均天花板高度3.1(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.1*6，驗證最大步行距離(m) 21.53。
- 2F-商場5，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.1*16，驗證最大步行距離(m) 29.53。
- 2F-商場6，平均天花板高度3.3(m)，內部裝修材火災成長率(α m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m) 1.9、



注意事項：

1.1*7，驗證最大步行距離(m)31.61。
上述空間用途收容人數(人/層)7019。

3F：

3F-商場1，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.1*11，驗證最大步行距離(m)32.99。

3F-商場2，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.1*8，驗證最大步行距離(m)32.13。

3F-商場3，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.1*6，驗證最大步行距離(m)30.23。

3F-商場4，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.9、1.1*7，驗證最大步行距離(m)33.08。

上述空間用途收容人數(人/層)7435。

65.4F：

4F-公益設施1辦公室，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.1*3，驗證最大步行距離(m)35.33。

4F-公益設施2辦公室，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)3.8(1.9*2)、1.1*2，驗證最大步行距離(m)33.8。

4F-會議室1，平均天花板高度2.6(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.9*5、1.1*3，驗證最大步行距離(m)12.57。

4F-宴會廳，平均天花板高度5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.9*5、1.1*2，驗證最大步行距離(m)16.57。

4F-新娘房1+2休息室，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1.9，驗證最大步行距離(m)13.49。

4F-廚房，平均天花板高度2.6(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.9*2、1.54、1.1*2，驗證最大步行距離(m)22.72。

4F-會議室2，平均天花板高度2.6(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.9*8、1.1*4，驗證最大步行距離(m)11.94。

4F-會議室3，平均天花板高度2.6(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.9*2，驗證最大步行距離(m)20.79。

4F-一般零售業A1-1商場，平均天花板高度3(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)3.8(1.9*2)、1.9、1.1，驗證最大步行距離(m)24.28。

上述空間用途收容人數(人/層)3772。

D1棟集合住宅各樓層限制表：

5F：

5F-D1-1集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.59。

5F-D1-2集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.35。

5F-D1-3集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.35。

5F-D1-5集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)16.19。

5F-D1-7集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.4。

5F-D1-8集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.39。

5F-D1-9集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.39。

5F-D1-10集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.62。

5F-D1-11集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.08。

上述空間用途收容人數(人/層)35。

66.6F-21F：

6F-21F-D1-1集合住宅，平均天花板高度2.5(m)，內部裝修材火災成長率(α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.59。



注意事項：

6F-21F-D1-2集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.35。
 6F-21F-D1-3集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.35。
 6F-21F-D1-5集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)16.19。
 6F-21F-D1-6集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.27。
 6F-21F-D1-7集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.4。
 6F-21F-D1-8集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.39。
 6F-21F-D1-9集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.39。
 6F-21F-D1-10集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.62。
 6F-21F-D1-11集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.08。
 上述空間用途收容人數(人/層)39。

E1棟集合住宅各樓層限制表：

5F-E1-1集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.01。
 5F-E1-2集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)11.35。
 5F-E1-3集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)11.35。
 5F-E1-5集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.01。
 5F-管理委員會-1會議室，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)15.04。
 5F-管理委員會-2會議室，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)17.28。
 5F-管理委員會-3會議室，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.87。
 5F-管理委員會-4會議室，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)15.82。
 上述空間用途收容人數(人/層)218。

67.6F：

6F-E1-1集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.01。
 6F-E1-2集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)11.35。
 6F-E1-3集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)11.35。
 6F-E1-5集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.01。
 6F-E1-6集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.98。
 6F-E1-7集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.98。
 6F-E1-8集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.49。
 6F-E1-9集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.49。
 6F-E1-10集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.98。



注意事項：

- 6F-E1-11集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)15.98。
- 6F-E1-12集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)10.14。
- 上述空間用途收容人數(人/層)45。
- 7F：
- 7F-21F-E1-1集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.01。
- 7F-21F-E1-2集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)11.35。
- 7F-21F-E1-3集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)11.35。
- 7F-21F-E1-5集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)17.31。
- 7F-21F-E1-6集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.14。
- 7F-21F-E1-7集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.98。
- 7F-21F-E1-8集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.98。
- 68.7F-21F-E1-9集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.49。
- 7F-21F-E1-10集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.49。
- 7F-21F-E1-11集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.98。
- 7F-21F-E1-12集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)15.98。
- 7F-21F-E1-13集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1，驗證最大步行距離(m)10.14。
- 上述空間用途收容人數(人/層)48。
- G1棟集合住宅各樓層限制表：
- 5F：
- 5F-G1-1集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)10.18。
- 5F-G1-2集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)10.39。
- 5F-G1-3集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)10.39。
- 5F-G1-5集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)15.6。
- 上述空間用途收容人數(人/層)15。
- 5F-A1-1店舖，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.9，驗證最大步行距離(m)20.5，收容人數(人/層)57。
- 5F-A1-2店舖，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.9，驗證最大步行距離(m)21.96，收容人數(人/層)64。
- 5F-A1-3店舖，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.9，驗證最大步行距離(m)19.48，收容人數(人/層)63。
- 5F-A1-5店舖，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.9，驗證最大步行距離(m)21.66，收容人數(人/層)63。
- 5F-A1-6店舖，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.9，驗證最大步行距離(m)22.49，收容人數(人/層)69。
- 69.6F-21F：
- 6F-G1-1集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1，驗證最大步行距離(m)16.09。
- 6F-G1-2集合住宅，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度



注意事項：

(m)1, 驗證最大步行距離(m)10.39。
 6F-G1-3集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)10.39。
 6F-G1-5集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)15.6。
 6F-G1-6集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)17.16。
 6F-G1-7集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)16.03。
 6F-G1-8集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)10.39。
 6F-G1-9集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)10.39。
 6F-G1-10集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)15.23。
 6F-G1-11集合住宅, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1, 驗證最大步行距離(m)15.28。
 上述空間用途收容人數(人/層)39。

F1棟一般事務所各樓層限制表：

5F：

5F-A1-8餐飲業, 平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)2.3*2、1.1*2、0.9*2, 驗證最大步行距離(m)24.95。
 5F-哺乳室, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)0.8, 驗證最大步行距離(m)3.55。
 5F-管理室辦公室, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)6.78。
 上述空間用途收容人數(人/層)779。

6F：

6F-A1-1餐飲業, 平均天花板高度2.55 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)2.3、1.1*2、0.9*2, 驗證最大步行距離(m)24.01。
 6F-F1-1一般事務所, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1.7*3、0.9, 驗證最大步行距離(m)25.46。
 6F-茶水間, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)3.96。
 上述空間用途收容人數(人/層)687。

70.7F-10F：

7F-10F-F1-1一般事務所, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1.7*4、0.9*2, 驗證最大步行距離(m)25.46。
 7F-10F-茶水間, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)3.96。
 上述空間用途收容人數(人/層)492。

11F-18F：

辦公室一般事務所, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1.7*2、0.9*2, 驗證最大步行距離(m)25.46。
 11F-18F-F1-1一般事務所, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1.7*2、0.9*2, 驗證最大步行距離(m)25.59。
 11F-18F-茶水間, 平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)3.96。
 上述空間用途收容人數(人/層)492。

備註:本案11層以上一般事務所雖驗證採耐燃二級安全無虞, 仍應依建築技術規則第83條規定採耐燃一級裝修。

H1棟旅館各樓層限制表：

5F：

5F-中式餐廳, 平均天花板高度3.3 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1.9、1.1*2, 驗證最大步行距離(m)24.53。



注意事項：

- 5F-廚房，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.1*2，驗證最大步行距離(m)18.51。
- 5F-一般零售業乙組商場，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)2.3、1.9、1.1，驗證最大步行距離(m)21.34。
- 上述空間用途收容人數(人/層) 812。
- 6F：
- 6F-全日供應餐廳，平均天花板高度3.2 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)1.1*5，驗證最大步行距離(m)32.08。
- 6F-辦公室，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)11.79。
- 6F-廚房，平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.1*2，驗證最大步行距離(m)20.94。
- 上述空間用途收容人數(人/層)1999。
- 71.7F：
- 7F-辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)1.7*2，驗證最大步行距離(m)25.29。
- 7F-大廳平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度(m)1.7*2、1.1、0.9，驗證最大步行距離(m)34.23。
- 7F-會議室1平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9*2，驗證最大步行距離(m)8.09。
- 7F-行銷美工/公關辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9*2，驗證最大步行距離(m)11.93。
- 7F-總機辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)6.68。
- 7F-駐店協理辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)7.64。
- 7F-法務辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)6.78。
- 7F-會議室2平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)8.92。
- 7F-資訊室1平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.72。
- 7F-財務/人資辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)1.5，驗證最大步行距離(m)22.44。
- 7F-餐飲/廚務辦公室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)14.93。
- 7F-備品室儲藏室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃二級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)7.71。
- 7F-倉庫儲藏室平均天花板高度2.5 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)12.94。
- 7F-H1-1旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.17。
- 7F-H1-2旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.4。
- 72.7F-H1-3旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)15.18。
- 7F-H1-4旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 7F-H1-5旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 7F-H1-6旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 7F-H1-7旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.7。
- 7F-H1-8旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度 (m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 7F-H1-9旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)



注意事項：

- 0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-10旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-11旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-12旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-13旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-14旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-15旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 7F-H1-16旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)10.89。
- 7F-H1-17旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.05。
- 上述空間用途收容人數(人/層)775。
- 8F:
- 8F-客房專屬健身房健身房平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃二級), 驗證出口淨寬度(m)1.1², 驗證最大步行距離(m)27.03。
- 8F-行政酒廊簡易餐廳平均天花板高度2.5 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)1.1², 驗證最大步行距離(m)24.88。
- 8F-H1-1旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。
- 73.8F-H1-2旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。
- 8F-H1-3旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。
- 8F-H1-4旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)10.7。
- 8F-H1-5旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。
- 8F-H1-6旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-7旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-8旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-9旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-10旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-11旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-11旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-12旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.53。
- 8F-H1-13旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)10.89。
- 8F-H1-14旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。
- 8F-H1-15旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。
- 8F-H1-16旅館客房平均天花板高度2.4 (m), 內部裝修材火災成長率 (α_m): (耐燃一級), 驗證出口淨寬度(m)0.9, 驗證最大步行距離(m)9.39。



注意事項：

上述空間用途收容人數(人/層)500。

9F：

- 9F-H1-1旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 9F-H1-2旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 9F-H1-3旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 74.9F-H1-4旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.7。
 - 9F-H1-5旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 9F-H1-6旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-7旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-8旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-9旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-10旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-11旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-12旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
 - 9F-H1-13旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.89。
 - 9F-H1-14旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 9F-H1-15旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 9F-H1-16旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
 - 9F-H1-17旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.31。
 - 9F-H1-18旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.31。
 - 9F-H1-19旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.29。
 - 9F-H1-20旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.74。
 - 75.9F-H1-21旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)14.25。
 - 9F-H1-22旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.06。
 - 9F-H1-23旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
 - 9F-H1-24旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
 - 9F-H1-25旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
 - 9F-H1-26旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
 - 9F-H1-27旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率(αm)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 上述空間用途收容人數(人/層)108。



注意事項：

10F-19F：

- 10F-19F-H1-1旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.33。
- 10F-19F-H1-2旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.33。
- 10F-19F-H1-3旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.33。
- 10F-19F-H1-4旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.7。
- 10F-19F-H1-5旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.33。
- 10F-19F-H1-6旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
- 10F-19F-H1-7旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
- 10F-19F-H1-8旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
- 10F-19F-H1-9旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
- 10F-19F-H1-10旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
76. 10F-19F-H1-11旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
- 10F-19F-H1-12旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.53。
- 10F-19F-H1-13旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.89。
- 10F-19F-H1-14旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 10F-19F-H1-15旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 10F-19F-H1-16旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.39。
- 10F-19F-H1-17旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.31。
- 10F-19F-H1-18旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.29。
- 10F-19F-H1-19旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)9.74。
- 10F-19F-H1-20旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)14.25。
- 10F-19F-H1-21旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.06。
- 10F-19F-H1-22旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 10F-19F-H1-23旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 10F-19F-H1-24旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 10F-19F-H1-25旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 10F-19F-H1-26旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 10F-19F-H1-27旅館客房平均天花板高度2.4 (m)，內部裝修材火災成長率 (α_m)：(耐燃一級)，驗證出口淨寬度(m)0.9，驗證最大步行距離(m)10.32。
- 上述空間用途收容人數(人/層)108。

77. 本案室內裝修材料應依評定結果二、3、(4)之內部裝修計畫確實使用。



注意事項：

3. 商業空間：

(1) 避難時應尚須保持淨空不可堆放雜物影響人員避難。

(2) 避難路徑與樓梯出入口前方配合櫃位留設走道，且須保持1.2m以上之寬度且保持淨空，並於逃生出口設置避難指標，以利室內人員安全。

(3) 商場空間與服務走道規劃有機械排煙設備並於商場中多處設置防煙垂壁，減緩濃煙下降速度，確保避難路徑安全。

(4) 通往避難樓梯及暫時避難據點避難動線均設置避難指標，且配合避難引導班指揮前往避難。

(5) 定期舉行消防教育訓練，使內部員工熟悉本場所之緊急應變計劃以及火災發生時各自衛消防編組應採取之行動，火災發生時可保障自身安全亦可提供顧客避難指導與協助。

(6) 增設手提滅火器，初期火可供人員滅火使用。

(7) 設置CCTV系統監視，並加強人員巡邏密度，若發現可疑物品或可疑人物可立即通報排除，以降低火災發生風險。

(8) 本案商場空間多處設有防火捲門並且附設小門將商場空間一層規劃為數個防火區劃，各區劃均小於3000平方公尺，可減少大規模火災之風險。

(9) 商場間設置之防火捲門設定為二階段下降，可於火災初期下降50公分作為防煙垂壁阻擋濃煙亂竄，並可提供室內人員較大出入口供人員避難使用避免恐慌，待探測器達設定溫度時第二階段捲門完全關閉確保空間安全(挑空四周一次下降避免影響其他樓層)。

(10) 各區劃均規劃1處以上可進入特別安全梯之出入口，當該區劃火災發生時，距樓梯出入口較近之人員可由特別安全梯直接通往避難層，其他人員則可透過防火捲門附設小門先行進入其他安全區劃後再完成避難。

(11) 貫穿防火區劃之管線，均依法施作防火填塞、防火閘門等防火阻絕設備。

(12) 不得私自配線、裝設插座，及使用未經允許之電器設施，未經核准不得任意加裝電器及延長線。

(13) 不得超過負荷使用電力，電器設備、器具、插座等。若擬增加電力消耗時必須事先取得管理中心之書面同意。

(14) 不得將租賃物作非法使用或放置危險易燃物品，針對有引起火災或爆炸危險之任何物品(如汽油罐、易揮物、彈藥等等)均嚴禁攜入或存放於室內，以維公共安全。

(15) 各雇員應徹底熟悉商場之逃生避難路線及消防器具放置處，並熟練操作使用之。所有有關防火之系統、器具嚴禁移動；若因擺設考量須移動滅火器時，應通知管理中心更改消防器具擺設紀錄。

(16) 消防安全設備除應每半年進行消防安全設備檢修申報外，平時應每三個月由消防安全設備維護保養人員進行測試及保養維修之自主檢查，防火避難設施亦應每月一次自主檢查確保設備有效性。

(17) 避難路徑上之防火門平時不得上鎖。

(18) 本建築物業應制定消防防護計畫書，並定期舉辦防火宣導及演練，以熟悉消防設備之操作使用及疏散。

(19) 電扶梯區劃內不得作為商業活動使用。

(20) 各避難路徑(含陽台、露台)等空間應保持淨空，確保人員安全，並定期由樓層管理員巡視。

(21) 地上一層雲梯專操作空間與建築物間若規劃有喬木者應定期修剪避免影響消防救災。

(22) 日後樓地板面積在三百平方公尺以上之餐廳，應依「各類場所消防安全設備設置標準」第18條規定，檢討設置滅火設備或廚房排油煙管及煙罩設置簡易自動滅火設備。

(23) 相關限制條件應依本報告書第二章防火避難因應對策所述進行管理。

(24) 地下商業空間不得作為家具、書齋等類似場所使用，若需作為此類用途應依規定辦理變更設計。

78.4. 一般事務所：

(1) 如需進行室內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法及「臺北市建築師公會室內裝修涉及原防火避難綜合檢討或性能設計評定審查作業原則」相關規定檢討。申請契約房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法之規定，並於工程完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明。

(2) 火險保全人員需對進出人員進行門禁管制，同時留意訪客是否為避難弱者並詳實登記訪客拜訪位置及進出時間，並列清單控管以便發生災害時於第一時間需協助避難。

5. 旅館：

(1) 如需進行室內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法及「臺北市建築師公會室內裝修涉及原防火避難綜合檢討或性能設計評定審查作業原則」相關規定檢討。申請契約房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法之規定，並於工程完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明。

(2) 加強各類用途內從業人員之教育訓練，有效疏導各用途內部人員疏散。

6. 集合住宅：

(1) 如需進行室內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法及「臺北市建築師公會室內裝修涉及原防火避難綜合檢討或性能設計評定審查作業原則」相關規定檢討。申請契約房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法之規定，並於工程完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明。

(2) 大廳保全人員需對進出人員進行門禁管制，同時留意訪客是否為避難弱者並詳實登記訪客拜訪住宅位置及進出時間，並列清單控管以便發生災害時於第一時間需協助避難。住宅內部使用人員固定，若有避難弱者需進冊於防災中心列管方便救災。



注意事項：

- (3)本案住宅廚房部分為電熱式廚房，日後不得使用燃氣設備，日後若有使用時，應依相關規定辦理防火避難綜合檢討變更或核備之程序。
- (4)本次申請住宅使用燃氣設備之戶數如下，非下列戶數者日後若需使用燃氣設備者須依當時法定規定辦理相關審查作業。
- 5F戶號：D1-1、D1-5、D1-7、D1-10、D1-11、E1-1、E1-2、E1-3、E1-5、G1-5
- 6F以上（標準層）戶號：D1-1、D1-5、D1-6、D1-7、D1-10、D1-11、E1-1、E1-2、E1-3、E1-5、E1-6、E1-11、E1-12、G1-1、G1-5、G1-6、G1-7、G1-10、G1-11
7. 機車停車空間加強方案如下：
- (1)機車停放空間泡沫噴頭防護半徑縮短至1.7公尺。
- (2)因地下室非居室，不需做防火區劃，因應兩評定機構之審查原則，提升防火避難安全，地下室防火區劃為3000平方公尺。
- (3)增加手提滅火器1.5倍。
8. X13-Y20梯廳附近（一處），地下一層至地下五層，每層增加一處連結送水管及緊急電源供消防搶救使用。
9. 進入防災中心路徑安全措施如下：
- (1)機車停放空間泡沫噴頭防護半徑縮短至1.7公尺。
- (2)因地下室非居室，不需做防火區劃，因應兩評定機構之審查原則，提升防火避難安全，地下室防火區劃為3000平方公尺。
- (3)增加手提滅火器1.5倍。
- (4)於防災中心左下角（Y18&X6/X7間）增加一處出入口供二向進入路徑。
10. 停車空間通風換氣設備應採耐熱330度之風機可於初期協助排煙。
- 79.11. 地下二層中型巴士停等空間及計程車排班區安全措施如下：
- (1)停車位位於商場入口處，門扇上方設有避難方向指示燈，可於第一時間前往避難。
- (2)中巴停車格附近設置手提滅火設備1.5倍，可於火災初期進行滅火。
- (3)通風換氣設備採耐熱300度之風機可於初期協助排煙。
- (4)停車空間結構標高60公分，可作為防煙壺壁使用侷限煙層擴散範圍。
- (5)緊急照明燈平均照度由2Lux增設置4Lux。
- (6)增加地板發光標示指引至最近直通樓梯。
- (7)型巴士停等空間通達避難層之車道應與火警訊號連動，災時開啟可供及時避難。
- (8)計程車排班區上方為挑高空間，可供災時初期管煙避免直接影響人員安全。
12. 本案地下室空間除依「各類場所消防安全設備設置標準」規定檢討設置避難方向指示燈及出口標示燈外，強化措施如下：
- (1)採耐熱300度之通風換氣設備，可於火災初期協助排煙。
- (2)縮小機車停車空間泡沫滅火半徑至1.7公尺。
- (3)緊急照明燈平均照度由2Lux增設置4Lux。
- (4)增加手提滅火器設置密度1.5倍。
- (5)增加地板發光標示指引至最近直通樓梯。
- (6)於牆面繪製顏色分區，可清楚辨識所在位置。
13. 空間設置防火捲門及相關設備，使防火區劃小於3000平方公尺。
14. 本案各項設備應定期進行檢修，若有損壞時，檢修人員應即時通報管理委員會，並立即進行修繕。
15. 消防安全設備除應定期進行檢修申報外，平時應有消防安全設備維護保養人員進行自行測試及保養維修之自我檢查機制。
16. 本案因屬「地面樓層達十一層以上建築物」，故其管理權人應使用附有防焰標示之地毯、窗簾、布幕、展示用廣告板及其他指定之防焰物品，此部分於日後需依相關規定辦理。
17. 內部裝修常經管委會審核通過後方可施作，使用空間用途與報告書不同者應辦理變更或報備程序。如需進行內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法，申請契約房屋之室內裝修，裝修期間應遵守大樓裝修管理辦法之規定，並於工程完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明，並依規定辦理變更或報備程序。
18. 所有管線貫穿防火區劃結構之貫穿部，其採用之施工法，均應取得內政部建製新工法認可證書，以確保防火區劃完整，且於建築物竣工登驗時，一併查核。
19. 管委會處置作為：
- (1)每日加強巡視各層梯廳是否堆放雜物或可燃物品，影響逃生路徑。
- (2)強化管理落實地下各層之巡邏機制。
- (3)每日需檢查CCTV監控系統是否正常。
- (4)加強查核出入訪客身分，避免閒雜人等進出。
- (5)定期舉辦防火宣導及演練，熟悉消防設備之操作使用及疏散。
- (6)定期與消防單位進行搶救演練，熟悉大樓與搶救人員之應變措施。
- (7)日後若增加室內隔間部分有變動將依相關規定辦理。



注意事項：

20. 經市府工務局新建工程處109年8月22日北市工新配字第1093091254號函覆本處，本處經管本市南港區玉成號二小段254-4地號所有土地範圍設置地下道(停車場車道)，原則依「**臺北**」...



涉及土地權使用部分，請申請人檢具相關圖說資料於收據動驗前向本處申請後，備依程序核辦。

21. 依本市工務局新建工程處108年5月5日北市工新設字第1082027992號函，有關基地四個公有人行道認養，而基地範圍北向12公尺計畫道路地層鋪面及其上下方通設施認養等事宜之審查意見所提，經本局審議同意其認養範圍內人行道鋪面，以現行本市人行道材質規格為原則；為經都市設計審議都市計畫道路範圍內人行道而改用其他規格者，為維持景觀一致性以及後續維護管理，申請人首次變更鋪面認養維護管理至少10年。三、都市計畫道路上下方通設施(含空橋及地下道)認養規定說明如下：(一)民間企業興建時應依都市計畫道路上方之人行陸橋或下方地下道應將所有權移轉本府及負擔管理維護之責任。(二)前揭人行陸橋及地下道辦理所有權移轉相關事宜，須由民間企業主動提報本市建管處註記於建造執照列管事項中，與本市市區道路管理維護主管機關完成所有權移轉，並簽訂管理維護之認養行政契約，本市建管處始予核發使用執照。該認養行政契約約定，認養年限為該建築物的土地權存續期間；認養範圍至少包含人行陸橋或地下道之主體結構及所有機電設備，並負擔用水、用電、維護及重置所需費用。(三)民間企業簽訂上述管理維護認養行政契約前，應先繳清履約保證金。(四)本處提供24小時供不特定人士公眾通行者，須負擔該設施物跨越本市土地之每年土地使用費。(五)民間企業興建時應依都市計畫道路上方之人行陸橋或下方地下道設計規劃內容，應將該設施物與建築構之遠眺委由專業技師設計簽證負責，並送第三公正審查單位審查通過後得施工。興建完工後，應由承造人及專任工程人員於管工圖說、材料設備檢驗合格證明文件及詳細項目數量表等，送本市市區道路管理維護主管機關備查。五、該建築「**西**」基地間南北向12米計畫道路上下方通設施(含空橋及地下道)於基地範圍及施工期間依本處經管土地之認養辦法「**臺**」規定繳付使用費予本處。六、人行陸橋依市區道路及附屬工程設計規範規定，空橋時道路上方應離地面淨高宜大於4.6公尺，如該路須供限制車種通行者，其淨高需再加0.5公尺，並應設置限高架或警告設施。

22. 依交通部民用航空局111年2月9日場建字第1110003651號函辦理，四、高度40公尺以上之建築物或其他障礙物，應依「**航**」設置航空障礙燈及標示。

五、本局設計建築物高度已臨近限制高度，後續相關施工機具作業方式，請於施工6個月前先洽本處地層防空站，並配合其相關飛航管制作業規定辦理。

23. 依交通部111年2月10日之授鐵上字第1110002613號函，對高樓隧道之安全影響評估報告審查，經審查所請亦請別處，准請費局轉知工程開發單位續依「**鐵**」鐵路兩側禁建限建辦法」提送新建工程設計案書(含監測計畫及緊急應變計畫)至交通部鐵道局審查。

24. 南港區玉成號二小段253、276-2、277、278、254-5地號等5筆土地已領得雜項執照：104給字第0033號。

25. 依臺北自來水事業處核准文號：110年11月4日北市水接字第1106022662號函辦理

三、設置游泳池屬水處正常水壓可供水之處所，依來文說明，1日設計用水量為1650.54噸(含游泳池一日設計用水量30.48噸)，本處同意供水，日後仍請依照自來水法第50條「**自**」自來水用戶用水設備，應依用水設備標準裝設，...」之規定辦理，並儘先採用節省水標章之器材。

四、本局開發行為若涉及經濟部頒「**用**」用水計畫審核管理辦法」之相關規定，請自行提報「**用**」用水計畫」送目的事業主管機關轉送中央主管機關審核。

五、另申請設置游泳池部分，請依照經濟部「**自**」自來水用戶用水設備標準」第15條規定，供水應採跌水式設計，其進水管之出口，應高於溢水口管徑以上，且不得小於50公厘；及內政部86年3月25日臺(36)內營字第882493號函規定。

臺北市政府工務局 衛生下水道工程處 用戶排水設備設置案件 編號: 11150183 設計備查 竣工備查

工程師黃志誠

臺北市建築管理工程處 111. 3. 10 建造執照領照章





臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

111建字第0085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103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

一、自行變更項目:

(一)、本案領有雜項執照(109雜字第0033號),現擬變更合併建築物主體結構設計,併案廢止原領有雜項執照。

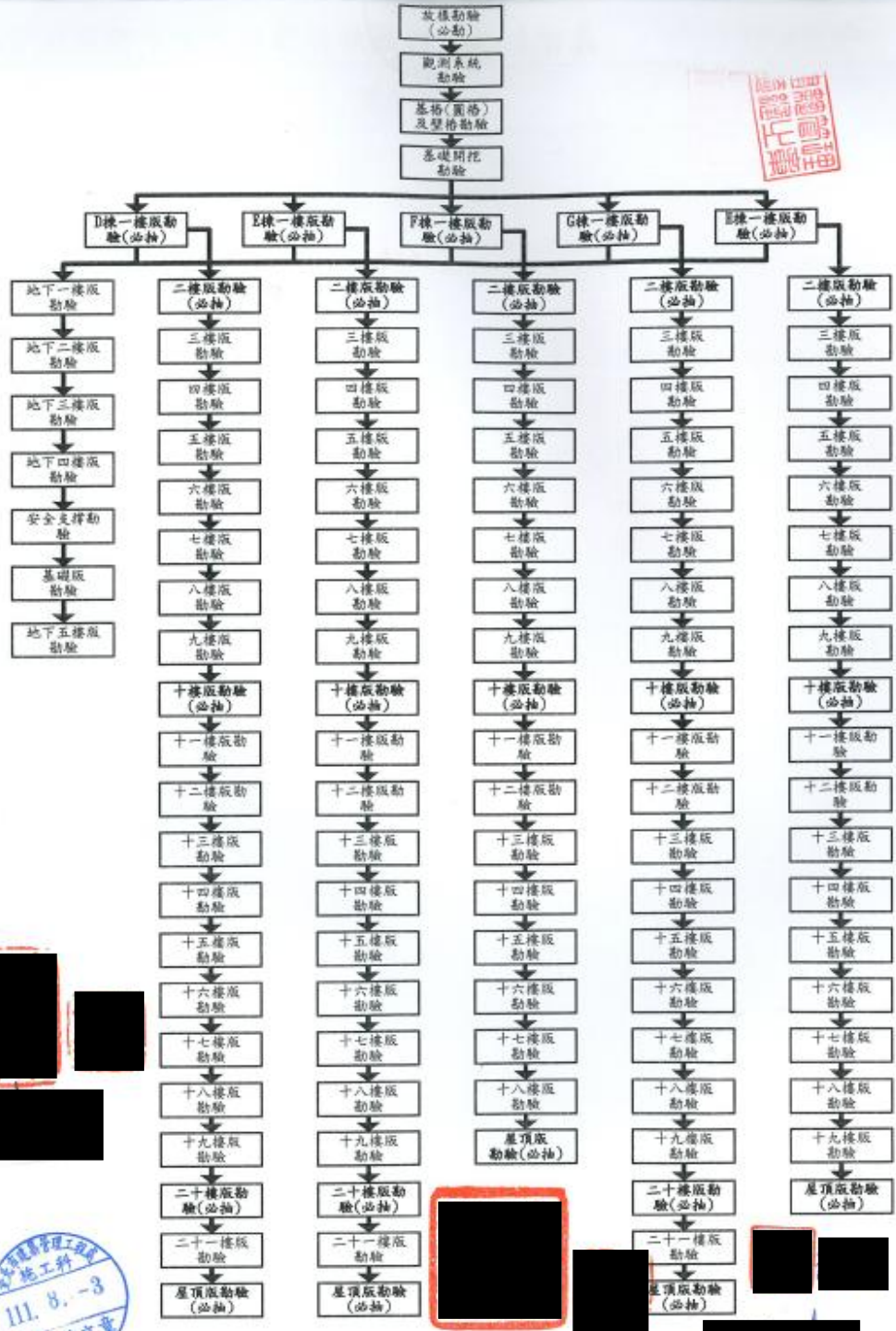
二、其餘同原核准。

注意事項:

1. 第一次變更設計掛號日期:111年5月10日(法令適用日期為都更報核日:104年6月26日)。
2. 建築地點:南港區玉成里。
3. 實設空地《10669.39》平方公尺。
4. 結構專業技師:《超偉工程顧問有限公司》,技師:《陳福松》技師。
5. 除本次變更項目外,其餘注意事項同原核准。
6. 原有雜項執照併案作廢:《109雜字第0033號》



111. 7. 26



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103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、自行變更項目：

- (一)、建築面積變更：原核准13002.61㎡，變更為13019.08㎡。(增額16.47 ㎡)詳A1-02
- (二)、建蔽率變更：原核准54.93%，變更為55%。(增額0.07%)詳A1-02、A1-04
- (三)、各層容積樓地板面積變更：詳A1-02、A2-02a-A2-21a
1. 地下三至五層容積樓地板面積：原核准48.71㎡，變更為51.11㎡。(增額2.4㎡)
 2. 地下二層容積樓地板面積：原核准2029.9㎡，變更為1815.33㎡。(減額214.57㎡)
 3. 地下一層容積樓地板面積：原核准0.0㎡，變更為229.65㎡。(增額229.65㎡)
 4. 一層容積樓地板面積：原核准9197.2㎡，變更為9138.28㎡。(減額58.92㎡)
 5. 二層容積樓地板面積：原核准8832.91㎡，變更為9318.71㎡。(增額485.8㎡)
 6. 三層容積樓地板面積：原核准10612.2㎡，變更為10189.16㎡。(減額423.04㎡)
 7. 四層容積樓地板面積：原核准6615.68㎡，變更為6373.56㎡。(減額242.12㎡)
 8. 五層容積樓地板面積：原核准5252.08㎡，變更為5155.94㎡。(減額96.14㎡)
 9. 六層容積樓地板面積：原核准6708.54㎡，變更為6725.74㎡。(增額17.2㎡)
 10. 七層容積樓地板面積：原核准6216.14㎡，變更為6272.78㎡。(增額56.64㎡)
 11. 八層容積樓地板面積：原核准5477.78㎡，變更為5634.73㎡。(增額156.95㎡)
 12. 九至十八層容積樓地板面積：原核准5051.18㎡，變更為5055.77㎡。(增額4.59㎡)
 13. 十九層容積樓地板面積：原核准3255.58㎡，變更為3258.97㎡。(增額3.39㎡)
 13. 二十至二十一層容積樓地板面積：原核准2115.77㎡，變更為2131.8㎡。(增額16.03㎡)
- (四)、總樓地板面積變更：原核准218845.97㎡，變更為218978.14㎡。(增額132.17㎡)詳A1-02、A2-02a-A2-21a
1. 地下五層樓地板面積：原核准13017.19㎡，變更為13013.14㎡。(減額4.05㎡)
 2. 地下四層樓地板面積：原核准12586.5㎡，變更為12582.45㎡。(減額4.05㎡)
 3. 地下三層樓地板面積：原核准12652.91㎡，變更為12646.82㎡。(減額6.09㎡)
 4. 地下二層樓地板面積：原核准13017.19㎡，變更為13013.14㎡。(減額4.05㎡)
 5. 地下一層樓地板面積：原核准11802.13㎡，變更為11856.1㎡。(增額53.97㎡)
 6. 一層樓地板面積：原核准12795.44㎡，變更為12910.12㎡。(增額114.68㎡)
 7. 二層樓地板面積：原核准12166.84㎡，變更為12134.02㎡。(減額32.82㎡)
 8. 三層樓地板面積：原核准12804.9㎡，變更為12718.29㎡。(減額86.61㎡)
 9. 四層樓地板面積：原核准12727.39㎡，變更為12762.99㎡。(增額35.6㎡)
 10. 五層樓地板面積：原核准7638.67㎡，變更為7596.4㎡。(減額42.27㎡)
 11. 六層樓地板面積：原核准8250.6㎡，變更為8280.24㎡。(增額29.64㎡)

第2次變更

變更概要

變更理由：

12. 七層樓地板面積：原核准7695.7m²，變更為7695.86m²。(增額0.16m²)
13. 八層樓地板面積：原核准6975.97m²，變更為6984.05m²。(增額8.08m²)
14. 九至十八層樓地板面積：原核准6222.45m²，變更為6228.07m²。(增額5.62m²)
15. 十九層樓地板面積：原核准4037.82m²，變更為4043.44m²。(增額5.62m²)
16. 二十至二十一層樓地板面積：原核准2649.19m²，變更為2653.27m²。(增額4.08m²)
- (五)、工程造價變更：原核准新台幣4,228,262,807元，變更為4,231,030,742元。(增額2,767,935元)詳A1-02d
- (六)、立面變更，檢附立面彩圖：
1. 住宅棟屋脊裝飾物取消。詳A3-01-A3-02、A3-04、A3-06-A3-11
 2. 住宅棟屋頂突出物高度調整。詳A3-01-A3-02、A3-04、A3-06-A3-11、A4-01、A4-03
 3. 裙樓立面開口尺寸配合商場調整。詳A3-01-A3-14

(七)、結構變更：

業經國立台灣大學工學院地震工程研究中心111年11月9日111工震字第790號函完成結構外審變更設計審查，內容如下

地下室

變更內容：

1. B1F挑空區範圍變更，周邊大小梁調整。
2. B1F-1F配合淨高需求調整部分大梁深度。
3. B1F-5F電扶梯(含商場)位置變更，周邊大小梁重新配置，載重更新檢核。

北棟

變更內容：

1. 電梯數量及位置變更，周邊小梁配置調整及基礎層機坑範圍變更。
2. 配合住宅隔間規劃，局部梁位移動。
3. 屋突層結構配置變更及造型鋼構架取消。
4. 5F室內外高程調整及景觀覆土區塊變動，配合重新分析及檢討。

南棟

變更內容：

1. 2F挑空區域變更，周邊配置重新分析及設計。
2. 建築空間配置變更，如梯廳、樓梯間、廁所及管道間等，配合建築需求調整小梁及梯間鋼柱位置。
3. 斜撐(UBB)配置配合建築空間檢討做調整(移動或轉向)，需重新分析及設計，並在可能應力集中位置規畫設置平面斜撐及加強橫隔板。
4. 空橋鋼結構及支承設計變更與檢討。
5. 5F及8F室內外高程調整及景觀覆土區塊變動，配合重新分析及檢討。

(八)、主要設備變更：

第2次變更

變更概要

變更理由：

1. 商場增設貨梯，手扶梯位置調整。詳A2-02-A2-11

2. 住宅棟電梯服務核調整。詳A2-02-A2-23

(九)、戶數變更：辦公棟(F1棟)原核准13戶，變更為14戶。(增額1戶)詳A1-02b

(十)、停車空間變更：

1. 汽車位：原核准法定汽車1037輛，自設汽車137輛，合計1174輛，變更為法定汽車1050輛，自設汽車130輛，合計1180輛。(增額6輛)詳A1-02c、A2-02-A2-05

2. 機車位：原核准法定機車1411輛，自設機車144輛，合計1555輛，變更為法定機車1408輛，自設機車147輛，合計1555輛。(總車位數不變)詳A1-02c、A2-06

(十一)、用途變更：

1. 一樓增設托兒教保服務業(F-3類)面積540.57m²，詳A1-02b、A2-07

2. F1棟六樓原核准為餐飲業(B3類)，變更為一般事務所(G2類)。詳A1-02b

(十二)、綠化設施變更：

1. 地面層景觀配置變更，喬木樹種、位置及透水面積微調，綠覆面積原核准9274.17m²，變更為9868.06m²。(增額593.89m²)詳A1-08-A1-08a

2. 五層及屋頂層景觀配置變更，綠覆面積原核准3604m²，變更為3406.3m²。(減額197.7m²)，太陽能板面積原核准652.9m²，變更為731.5m²。(增額78.6m²)詳A1-09-A1-09a

3. 一層透水鋪面及透水面積調整：原核准透水面積6580.2m²，變更為6633.1m²。(增額52.9m²)詳A1-10-A1-10a

(十三)、其他

1. 一般零售業乙組、一般零售業甲組、幼稚園、一般事務所、集合住宅、公益設施室內隔間調整。詳A2-02-A2-23

2. 共用專有圖變更。詳A1-13-A1-18

3. 門窗表變更。詳A6-01-A6-05、A6-11-A6-23

4. 開放空間範圍調整，開放空間獎勵面積同原核准。詳A1-06

5. 地下室通風系統調整。詳A5-27-A5-32

6. 安全維護設備調整。詳A7-01-A7-06

7. 無障礙通路、樓梯及電梯設備調整。詳A1-23-A1-33

(十四)、工程進度：已於111年4月22日申報開工，111年8月4日申報放樣，111年9月8日申報觀測系統，111年9月9日申報基樁(圓樁)及壁樁勘驗。竣工期限為118年3月21日，目前工程進度0.01%。

二、特殊事項註記：

1. 都市設計審議變更：本案變更部分業經本府112年2月10日本府都發局都設字第1113068282號函完成都市設計審議變更程序。涉及樓地板面積變更等事項，依本府110年5月11日府都設字第1101039137號函修正「臺北市都市計畫及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變得更得免辦理變更設計項目一覽表」檢討符合規定。

2. 防火避難綜合檢討變更：本案變更部分業經本府111年12月30日111消設字第11108470號函完成防火避難綜合檢討變更程序

三、其餘同原核准未變更。

第2次變更

變更概要

注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：111年11月15日（法令適用日期為都更報核日：104年6月26日）。
2. 建築地點：南港區玉成里。
3. 實設空地10652.92平方公尺。
4. 結構專業技師：《超偉工程顧問有限公司》，技師：《陳福松》結構專業技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 本案為建築執照委託審查案件，並經委審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
7. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但本次變更部分未涉內政部訂頒「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。
8. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於基礎版施工勘驗前完成消防設備審核。
9. 適用都市設計審議範圍，經本府112年2月10日府都設字第1113068282號函號函完成都市設計審議變更程序。
10. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
11. 基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通西側15公尺及東側12公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成基地西側、北側、東側道路開闢並鋪設柏油路面及公共排水溝。
12. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心111年11月9日111工震字第790號函完成結構變更設計委託審查。
13. 本次變更設計經財團法人消防安全評定中心基金會111年12月30日 111消設字第11108470號函審查評定通過防火避難綜合檢討報告書（編號：CFS防火避難/BFE110007A-01）
三、有關內容業經本會審查評定通過。評定書所載內容及注意事項，請確實遵守辦理。
五、本案起造人經領得建造執照，應依建造執照所核定之工程圖樣製作副本乙份送原評定專業機構查核。
14. 經交通部111年11月29日交授鐵土字第1110027600號函覆本部原則同意。

112. 8. 01

起造人	李虹明	單位名稱	南港國際一股份有限公司	
		E-Mail		
監造人	陳傳宗	事務所名稱	陳傳宗建築師事務所	
		E-Mail		
承造人	欣隆投資控股股份有限公司 自然代表：江雄	廠商名稱	大陸工程股份有限公司	
		E-Mail		
核准開工展期至 年 月 日			核准竣工展期至 年 月 日	
第一次變更	變更概要	變更承造人為大陸工程股份有限公司 負責人：欣隆投資 大陸工程股份有限公司 自然代表：江雄 中華民國 壹拾 年 伍月拾日		
第二次變更	變更概要			
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

第3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103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、自行變更項目：

(一)、建築面積變更：原核准13019.08 m^2 ，變更為13019.59 m^2 (增額0.51 m^2)。建蔽率不變(原核准50%，變更為50%，增減額0%)詳A1-02

(二)、各層容積樓地板面積變更，唯總容積樓地板面積不變(原核准119087.48 m^2 ，變更為119087.48 m^2 ，增減額0 m^2)詳A1-02、A2-02a-A2-21a

1. 地下二層容積樓地板面積：原核准1815.33 m^2 ，變更為1468.24 m^2 。(減額347.09 m^2)

2. 地下一層容積樓地板面積：原核准229.65 m^2 ，變更為240.36 m^2 。(增額10.71 m^2)

3. 一層容積樓地板面積：原核准9138.28 m^2 ，變更為9286.1 m^2 。(增額147.82 m^2)

4. 二層容積樓地板面積：原核准9318.71 m^2 ，變更為9642.34 m^2 。(增額323.63 m^2)

5. 三層容積樓地板面積：原核准10189.16 m^2 ，變更為10419.12 m^2 。(增額229.96 m^2)

6. 四層容積樓地板面積：原核准6373.56 m^2 ，變更為6310.10 m^2 。(減額63.46 m^2)

7. 五層容積樓地板面積：原核准5155.94 m^2 ，變更為4887.81 m^2 。(減額268.13 m^2)

8. 六層容積樓地板面積：原核准6725.74 m^2 ，變更為6713.68 m^2 。(減額12.06 m^2)

9. 七層容積樓地板面積：原核准6272.78 m^2 ，變更為6149.21 m^2 。(減額123.57 m^2)

10. 八層容積樓地板面積：原核准5634.73 m^2 ，變更為5679.30 m^2 。(增額44.57 m^2)

11. 九層容積樓地板面積：原核准5055.77 m^2 ，變更為5022.72 m^2 。(減額33.05 m^2)

12. 十至十八層各層容積樓地板面積：原核准5055.77 m^2 ，變更為5064.74 m^2 。(增額8.97 m^2)

13. 十九層容積樓地板面積：原核准3258.97 m^2 ，變更為3268.91 m^2 。(增額9.94 m^2)

(三)、總樓地板面積變更：原核准218978.14 m^2 ，變更為219087.72 m^2 。(增額109.58 m^2)詳A1-02、A2-02a-A2-21a

1. 地下四層樓地板面積：原核准12582.45 m^2 ，變更為12580.71 m^2 。(減額1.74 m^2)

2. 地下一層樓地板面積：原核准11856.1 m^2 ，變更為11903.72 m^2 。(增額47.62 m^2)

3. 一層樓地板面積：原核准12910.12 m^2 ，變更為12835.97 m^2 。(減額74.15 m^2)

4. 二層樓地板面積：原核准12134.02 m^2 ，變更為12181.07 m^2 。(增額47.05 m^2)

5. 三層樓地板面積：原核准12718.29 m^2 ，變更為12726.35 m^2 。(增額8.06 m^2)

6. 四層樓地板面積：原核准12762.99 m^2 ，變更為12769.81 m^2 。(增額6.82 m^2)

7. 五層樓地板面積：原核准7596.4 m^2 ，變更為7831.04 m^2 。(增額234.64 m^2)

8. 六層樓地板面積：原核准8280.24 m^2 ，變更為8274.97 m^2 。(減額5.27 m^2)

9. 七層樓地板面積：原核准7695.86 m^2 ，變更為7686.26 m^2 。(減額9.6 m^2)

10. 八層樓地板面積：原核准6984.05 m^2 ，變更為6975.94 m^2 。(減額8.11 m^2)

11. 九至十八層各層樓地板面積：原核准6228.07 m^2 ，變更為6215.71 m^2 。(減額12.36 m^2)

12. 十九層樓地板面積：原核准4043.44 m^2 ，變更為4037.10 m^2 。(減額6.34 m^2)

第3次變更

變更概要

變更理由：

13. 屋突一層-屋突二層各層樓地板面積：原核准1576.92m²，變更為1574.02m²。(減額2.9m²)
- (四)、工程造價變更：原核准新台幣4,231,030,742元，變更為4,233,503,760元。(增額2,473,018元)詳A1-02d
- (五)、結構變更：
- 業經國立台灣大學工學院地震工程研究中心113年8月9日113工震字第634號函完成結構外審變更設計審查，主要變更內容如下：
- A. 地下層及南棟結構變更：
1. B5F功能水池及基坑回填區局部調整
 2. B5F-B1F停車空間、機電空間、管道間局部變動及調整
 3. B2F-4F商場鋼樓梯調整
 4. B2F-4F商場電扶梯配合得標廠商需求調整梁位
 5. 1F-4F商場部分管道間變動，配合調整梁位
 6. 1F-6F旅館棟電梯放大及調整梁位
 7. 6F、9F旅館棟電梯機房樓板高程調整
 8. 5F-R2F辦公棟部分樓梯變動，配合調整梁位
 9. 7F辦公棟露臺外推，配合調整梁位
 10. 8F旅館棟新增游泳池機房，結構配合增加頂蓋
 11. 部分結構梁尺寸、配筋調整
- B. 北棟結構變更說明：
1. 2F-4F於X1右側，Y4-Y5間之鋼樓梯寬度變更(商場安全梯A1-1)
 2. 2F-4F於X7右側，Y6-Y8間之RC樓梯起踏位置變動(商場安全梯1-1)
 3. 2F-3F於X9右側，Y3-Y9間，增設鋼樓梯(商場安全梯1-11)
 4. 2F-3F於X7-X9右側，Y3-Y6間，商場層電扶梯長度及位置變動
- (六)主要設備變更
1. 商場手扶梯型式調整。詳A2-05- A2-09
 2. 旅館電梯規格及服務核調整。詳A2-02- A2-19
- (七)停車空間變更
1. 法定汽車位：原核准法定汽車1050輛，自設汽車130輛，合計1180輛，變更為法定汽車1047輛，自設汽車133輛，合計1180輛，增額0輛。機車位：原核准法定機車1408輛，自設機車147輛，合計1555輛，變更為法定機車1406輛，自設機車149輛，合計1555輛，增額0輛。汽機車總車位數不變。
- (八)分間牆變更：
1. 商場2F取消餐飲業，3F調整餐飲業範圍。詳A2-08- A2-09
 2. 旅館8F增加浴廁及機房。詳A2-14
 3. 地下三層及地下四層增設兩處機電設備空間。詳A2-03- A2-04



第3次變更

變更概要

變更理由：

4. 一般零售業乙組、一般零售業甲組、幼稚園、一般事務所、集合住宅、公益設施、旅館室內隔間調整。詳A2-02- A2-23

(九)室內裝修變更

配合隔間配置變更。詳A8-01-A8-16

(十)其他

1. 商場增設樓梯及調整部分樓梯寬度。詳A2-07- A2-10

2. 太陽能板面積原核准731.5m²，變更為690.19m²。（減額41.31m²）詳A1-09a、A1-21

3. 共用專有圖變更。詳A1-13- A1-18

4. 門窗表變更。詳A6-01-A6-23

5. 開放空間範圍調整，開放空間獎勵面積同原核准。詳A1-06

6. 地下室通風系統調整。詳A5-27- A5-32

7. 安全維護設備調整。詳A7-01- A7-06

8. 無障礙設施調整。詳A1-23-A1-33

(十一)工程進度：已於111年4月22日申報開工，111年8月4日申報放樣，111年9月8日申報觀測系統，111年9月9日申報基樁(圓格)及壁樁勘驗。竣工期限為118年3月21日，目前工程進度0.01%。

(十二)特殊事項註記：

變更冷凍空調專業技師為：通永工程顧問有限公司，技師：張裕成冷凍空調技師。

(十四)其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第三次變更設計掛號日期：113年7月8日（法令適用日期為都更報核日：104年6月26日）。
2. 建築地點：南港區玉成里。
3. 實設空地10652.92平方公尺。
4. 結構專業技師：《超偉工程顧問有限公司》，技師：《陳福松》結構專業技師。
5. 冷凍空調專業技師：《通永工程顧問有限公司》，技師：《張裕成》冷凍空調技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 前次已設空氣調節設備，並已涉及到內政部訂頒「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，變更部分隨案檢附空調簽證技師簽證書圖。
9. 昇降機《48》部。
10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於基礎版申報施工勘驗前完成消防設備審核。
11. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
12. 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8199.5平方公尺，屋頂平臺綠化面積為3316平方公尺。
13. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報基礎樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章，另本案屬第

第3次變更

變更概要

注意事項：

- 六條（第1項／第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
14. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年7月23日，文號：北市文化資源字第1133017828號函審查同意在案。
15. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立台灣大學地震工程研究中心113年8月9日113工震字第634號函完成結構變更設計委託審查。
16. 本次變更設計經財團法人消防安全評定中心基金會113年8月9日消設字第1130200501號函審查評定通過防火避難綜合檢討報告書（編號：CFS防火避難/BFE110007C-02）。
- 二、有關內容業經本會審查評定通過。評定書所載內容及注意事項，請確實遵守辦理。
- 四、本案起造人經領得建造執照，應依建造執照所核定之工程圖樣製作副本乙份送原評定專業機構查核。
17. 承上第二項注意事項：
- 一、行政部分：
1. 本案起造人經領得建造執照，應依所核定之工程圖樣製作副本乙份函送本會查核。
 2. 本案評定書之「避難驗證所列基本條件」更新詳附錄一，原111年12月30日消設字第11108470號函評定通過，領有CFS防火避難/BFE110007A-01評定書評定書所載內容廢止。
 3. 如建築物變更或室內裝修等涉及避難驗證所列基本條件（詳評定書附錄一）內容之變動包含各居室裝修材料耐燃等級，天花板實際裝修高度及直角步行距離等涉及部分較原評定差者應送原評定機構重新評定。
 4. 本評定書認可通過後，若涉及原建築設計、防火區劃、開放空間、都審、建築結構、消防安全設備之變動，必須辦理變更設計、變更使用或報備者，請起造人另依規定辦理。
 5. 起造人應將本評定書移交管理單位（公寓大廈管理委員會）作為後續管理經營之依據。本評定書所載內容及注意事項應納入公寓大廈規約內，尤其針對評定基準及評定結果二、7、(3)、F公寓大廈規約管理重點是項應加強落實管理。
 6. 本案審查依據申請單位所提供之書圖資料內容評定，申請單位於後續作業時，應依相關法令規定，並確實遵守本評定書之規定，尤其應落實「防火避難綜合檢討報告書」第六章經營管理內容。
18. 經交通部113年8月2日交授鐵土字第1130019712號函覆本部原則同意。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國111年11月14日
發文字號：北市都建字第11161922901號



有關建築期限自動增加1年，依下列規定辦理：

- 一、本案依建築法第53條及臺北市建築管理自治條例第12條第2項規定辦理。
- 二、自111年1月1日起（含本日）至111年12月31日止（含本日）本局核發之建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準）自動增加建築期限1年，無須另行申請。

局長 黃一平

附件二之附圖一 房屋平面圖影本

附件二之一 停車位說明

■停車位 — 性質、位置、型式、編號與規格

編號	樓層	性質	型式	權狀	規格
	地下 ——層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input checked="" type="checkbox"/> 平面車位 <input type="checkbox"/> 機械車位	<input type="checkbox"/> 有獨立權狀 <input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀	長_____公尺 寬_____公尺 高_____公尺
	地下 ——層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input checked="" type="checkbox"/> 平面車位 <input type="checkbox"/> 機械車位	<input type="checkbox"/> 有獨立權狀 <input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀	長_____公尺 寬_____公尺 高_____公尺

註一：買方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

- 1、相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。
- 2、其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。
- 3、本園區住宅區車道寬度 5.5 公尺、出入口高度 2.1 公尺。

註二：本園區住宅區停車空間位於地下二層至地下五層之共有部分且無獨立產權，共設有 510 個坡道平面式汽車停車位，共有部分範圍係以地上一層至地下五層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外，其餘面積約 18,069.61 平方公尺（約 5,466.06 坪），由賣方依法令依停車位應有部分（持分）設定專用使用權予買方。

每個車位之停車空間約定占共有部分總面積之比例約 924/1,000,000。

計算方式如下：

(停車位含車道面積/可售汽車位數) / 共有部分總面積

= (約 18,069.61 平方公尺 / 510 個車位) / 38,321.24 平方公尺

= 35.43 平方公尺 / 38,321.24 平方公尺 = 0.000924 = 924/1,000,000

約 = 0.09%

附件二之附圖二 停車空間平面圖影本

附件三 產權說明

■房屋依下列方式計算面積：

- 1、建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- 2、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心線為界。
- 3、附屬建物以其外緣為界辦理登記（若地政法令變更無法辦理登記時，以竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準）。
- 4、有隔牆之共用牆壁，依本條第2項之規定，如無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 5、共用部分之空間名稱及汽車停車位數量，以核准之使用執照圖面為準。

■產權

一、土地部分

- 1、本園區區分所有全部主建物總面積共計 113,396.09 平方公尺(約 34,302.32 坪)，各戶房屋之土地持分=房屋當戶主建物面積÷本園區區分所有全部主建物總面積。
- 2、汽車停車空間：本園區住宅區汽車停車空間屬共有部分，每個汽車停車位皆無持分土地。
- 3、各戶土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、建物部份

- 1、各戶房屋面積之專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台、雨遮）等坪數為獨立產權(露台依法不得計入產權登記面積)，共有面積(梯間、共有設施)為共同持分產權。
- 2、汽車停車位，產權登記依地政機關之規定辦理，購買停車位者僅具該停車位之專用使用權。

三、移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由賣方指定地政士

代為統一辦理，其費用包括代書費及契稅、規費、印花稅、公證費、實價登錄費以及有關附加稅捐等由買方負擔，而土地增值稅則由賣方負擔。

■面積標示說明

壹、房屋面積：

本面積標示分為二部份：

一、專有部分：

- (一)、本園區住宅區專有部分總面積計 39,873.99 平方公尺(約 12,061.88 坪)，主建物總面積共計 33,962.66 平方公尺(約 10,273.70 坪)。
- (二)、主建物(室內)：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。
- (三)、附屬建物(陽台、雨遮)：詳如平面圖各戶陽台、雨遮之範圍面積。

二、共有部分項目及面積計算式：

- (一)、本園區住宅區共有部分總面積共計 38,321.24 平方公尺(約 11,592.18 坪)。
- (二)、其中無獨立權狀之停車空間之共有部分面積為 18,069.61 平方公尺(約 5,466.06 坪)，占共有部分總面積 47153/100000，扣除停車空間之其餘共有部分面積 20,251.63 平方公尺(約 6,126.12 坪)，由本園區住宅區全部房屋分攤。

(三)、本預售屋各戶所屬共有部分(1)面積計算式：

D 棟住宅：下列(四)、(1)共有部分項目+(四)、(2)共有部分項目+(四)、(3)共有部分項目

E 棟住宅：下列(四)、(1)共有部分項目+(四)、(2)共有部分項目+(四)、(4)共有部分項目

G 棟住宅：下列(四)、(1)共有部分項目+(四)、(2)共有部分項目+(四)、(5)共有部分項目

(四)、共有部分項目(本園區住宅區)包含：

(1)、共有部分項目(A1、C1、D、E、F1、G、H1 棟)

- 1、範圍：地下一層之防災中心、地下五層雨水處理機房。
- 2、持分方式：由 A1 棟、C1 棟、D 棟、E 棟、F1 棟、G 棟、H1 棟各戶主建物面積與 A1 棟、C1 棟、D 棟、E 棟、F1 棟、G 棟、H1 棟全部主建物面積總和之比例持分計算之。

(2)、共有部分項目(D、E、G 棟)

1、範圍：

- ①地上一層：外廊、管理委員會使用空間、門廳、住宅梯廳、儲藏室、親子廁所、電梯、電梯升降道、管道間、樓梯、管理員室、機車車道。
 - ②地上二層至地上四層：電梯升降道。
 - ③地上五層：管理委員會使用空間、梯廳、外廊、女廁、無障礙廁所、電梯、電梯升降道、管道間。
 - ④地下一層：機車停車空間、進氣機室、機電設備空間、排氣機室、消防泵浦室、機車車道、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
 - ⑤地下二層：垃圾處理機房、發電機室、進氣機室、排氣機室、油槽室、梯廳、編號 490、502、503 無障礙汽車停車位、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
 - ⑥地下三層：梯廳、排氣機室、進氣機室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
 - ⑦地下四層：梯廳、排氣機室、進氣機室、樓梯、電梯、電梯升降道、自來水箱、管道間。
 - ⑧地下五層：梯廳、排氣機室、進氣機室、樓梯、電梯、電梯升降道、消防泵浦室、管道間。
- 2、持分方式：由 D 棟、E 棟、G 棟五樓(含)以上各戶主建物面積與 D 棟、E 棟、G 棟全部主建物面積總和之比例持分計算之。

(3)、共有部分項目(D 棟)

1、範圍：

- ①地上一層：外廊、梯廳、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間、一樓樓梯中間層。
- ②地上二層至地上四層：樓梯、電梯升降道、管道間。
- ③地上五層：管理委員會使用空間、梯廳、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
- ④地上六層至地上二十一層：排煙室、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間、泵浦室。
- ⑤屋突一層：梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、排煙機室、排煙室、樓梯間、管道間、雨遮。
- ⑥屋突二層：電梯機房、樓梯、屋頂自來水水箱、屋頂消防水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、電梯升降道、管道間。
- ⑦地下一層：台電配電場所、電信室、電表室、電氣室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- ⑧地下二層至地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- ⑨地下五層：自來水箱、泵浦室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。

2、持分方式：由 D 棟五樓(含)以上各戶依主建物面積占該棟全部主建物面積總和之比例持分計算之。

(4)、共有部分項目(E 棟)

1、範圍：

- ①地上一層：排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
- ②地上二層至地上四層：樓梯、電梯升降道、管道間。
- ③地上五層：排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。

- ④地上六層至地上二十一層：排煙室、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
- ⑤屋突一層：梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、排煙機室、樓梯間、管道間、雨遮。
- ⑥屋突二層：電梯機房、樓梯、屋頂自來水水箱、屋頂消防水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、機電設備空間、電梯升降道、管道間。
- ⑦地下一層：台電配電場所、電信室、電表室、電氣室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- ⑧地下二層至地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- ⑨地下五層：自來水箱、泵浦室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。

2、持分方式：由E棟五樓(含)以上各戶依主建物面積占該棟全部主建物面積總和之比例持分計算之。

(5)、共有部分項目(G棟)

1、範圍：

- ①地上一層：外廊、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
- ②地上二層至地上四層：樓梯、電梯升降道、管道間。
- ③地上五層：管理委員會使用空間、梯廳、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
- ④地上六層至地上二十一層：排煙室、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間、泵浦室。
- ⑤屋突一層：梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、排煙機室、排煙室、樓梯間、管道間、雨遮。
- ⑥屋突二層：電梯機房、樓梯、屋頂自來水水箱、屋頂消防水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、電梯升降道、管道間。

⑦地下一層：台電配電場所、電信室、電表室、電氣室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。

⑧地下二層至地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、管道間、自來水箱。

⑨地下五層：自來水箱、泵浦室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。

2、持分方式：由 G 棟五樓(含)以上各戶依主建物面積占該棟全部主建物面積總和之比例持分計算之。

三、商辦區之共有部分除共有部分項目(A1、C1、D、E、F1、G、H1棟)與住宅區共同持分外，其餘共有部分由商辦區之各區分所有權人各按其共用部分持分及使用，與住宅區無涉。

附件四 付款明細表

付款期別名稱		應付款金額(新臺幣)	備註
訂金款			
簽約款			
工 程 期 款	(住宅區) 六樓樓版完成		
	(住宅區) 十樓樓版完成		
	(住宅區) 十四樓樓版完成		
	(住宅區) 十八樓樓版完成		
	(住宅區) 結構體完成		
	(住宅區) 外牆拆架完成		
	使照取得款		
銀行貸款			
交屋保留款			
總價款			

※買方應依本付款表所載各期付款金額，依工程進度繳付賣方。

附件五 建材與設備表

壹、建築、結構及外觀

結構

- 本大樓採用鋼骨鋼筋混凝土構造，主結構鋼板採用中鋼SM570M搭配SN系列鋼材，鋼骨樑柱包覆混凝土並採柱內灌漿，並於五樓板以下加裝日本日鐵挫屈束制斜撐，即斜撐消能阻尼器(簡稱UBB系統)，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CNS要求之安全標準設計施工。本大樓耐震係數為0.3G(法規規定為0.24G)，可耐六級地震。
- 本大樓採用之鋼筋符合「放射性污染建築物事件防範及處理辦法」之規定，絕無輻射污染現象；混凝土氯離子符合國家CNS標準規範，並抽樣檢送政府核准具公信力之材料檢驗室取得檢驗合格；鋼筋續接採SA等級續接器。
- 本大樓基礎採基樁及筏式基礎工程，基樁深入岩盤承載層。地下室開挖以連續壁逆打工法施作，連續壁厚度為120公分，並施作複壁。

外觀

- 建築裙樓外觀採用混凝土基座搭配鋁包板及鋁帷幕或金屬門窗、部分石材或外牆磁磚，住宅社區主入口設於裙樓北側一樓，其入口上方立面應用進退造型搭配燈光設計彰顯住宅意象；住宅塔樓外牆磁磚搭配金屬格柵、金屬雨遮及金屬門窗，輔以現代建築造型設計。

貳、公共空間

門廳公設

- 一樓社區主入口大門採風除室大門搭配熱硬化玻璃，門廳公設採整體規劃設計，以天然石材搭配磁磚及其他建材，配合裝潢、照明及造型天花。

- 五樓各棟門廳及公設空間採整體規劃設計，以天然石材、磁磚搭配其他建材，配合裝潢、照明及造型天花。
- 標準層梯廳採整體規劃設計，採用磁磚搭配木作，配合裝潢、照明及造型天花。
- 地下室門廳採整體規劃設計，採用磁磚搭配其他建材，配合裝潢、照明及造型天花。
- 一樓社區主入口門廳管理委員會空間設置服務櫃檯及宅配空間，提供物業管理服務。
- 五樓各棟門廳及五樓公共設施空間設置空調設備，並於各棟設置各戶信箱專區。
- 社區五樓公共空間設置生理監測裝置，提供住戶自行量測使用。

電梯

- 採用台灣三菱150m/min高速電梯，乘載人數為17~20人份，車廂採整體裝潢。
- 電梯車廂內設有彩色CCTV監視設備、緊急呼叫鈴及對講機、紅外線光幕防夾裝置。
- 電梯具指定樓層辨識功能，另各棟均有一部設置寵物燈之電梯。
- 緊急兼行動不便者電梯車廂內設有扶手及行動不便者操作盤。
- 停電自動切換到緊急發電機電源。
- 電梯車廂內均設SHARP清淨機除菌裝置，以改善空氣品質。

屋頂平台

- 屋頂防水：採防水材，PS隔熱板、PC保護層施作，地坪鋪面採塑木地板或貼防滑地磚。
- 屋頂平台加設對講機，直通一樓管理櫃檯。
- 屋頂裝設避雷針系統，屋頂突出物附設航空警示燈。

地下室停車

- 地下室停車場內牆採水泥漆、地坪為EPOXY防滑耐磨鋪面或搭配地磚做整體規劃設計、平頂為水泥漆。
- 車道出入口設防水閘門，並採eTag或車牌辨識或遙控器感應管制，搭配攝影機錄影監控車道出入口。
- 地下室各層設緊急求救按鈕、對講機與攝影機，直通一樓管理櫃檯。
- 汽車停車位為坡道平面式車位搭配停車輪擋。
- 停車空間預留電動汽車充電管線線槽，並設置兩台公共使用之充電樁，透過軟體系統供充電收費計價使用。
- 停車場內設置進排氣通風系統，改善停車場空氣品質。

參、室內建材

門窗

- 外部：YKK、中華氣密鋁窗附紗窗。
- 玄關門：防火防盜金屬玄關門附電子鎖。
- 臥室門：木門附水平把手與門鎖。
- 廚房門：封閉式廚房採木質防火門附水平把手與門鎖。
- 浴廁門：木門附水平把手與門鎖並嵌透氣百葉。
- 廚房至陽臺：採用三合一通風鋁門或落地門。

隔間及牆面

- 分戶牆：15公分鋼筋混凝土牆。
- 室內隔間：採輕質隔間牆。
- 客餐廳及臥室：乳膠漆並設置踢腳板。
- 浴室：磁磚。
- 廚房：磁磚（防濺牆採磁性烤漆玻璃）。
- 公共樓梯間：水泥漆並漆畫踢腳線。
- 陽臺及露臺外牆採鋼筋混凝土構造或金屬欄杆或膠合玻璃欄杆。

地坪

- 室內樓板厚度：18公分。
- 客餐廳及臥室：地磚或德國超耐磨木地板，含隔音層。
- 封閉式廚房採地磚，含隔音層；開放式廚房鋪設與客餐廳同款同色同尺寸之材質，含隔音層。
- 浴室：防滑地磚。
- 露臺及工作陽臺：防滑地磚。
- 公共樓梯間：防滑地磚搭配扶手。

平頂

- 客餐廳及臥室：清水底刷水泥漆或乳膠漆，不另做天花板。
- 廚房：暗架矽酸鈣板刷乳膠漆並附燈具，開放式廚房清水底刷水泥漆或乳膠漆，不另做天花板。
- 浴室：暗架矽酸鈣板刷水泥漆或乳膠漆並附燈具。
- 陽臺：防颱型金屬企口板附燈具。
- 公共樓梯間：水泥漆。

廚具設備

- 採用進口品牌之櫥櫃、杜邦人造石流理檯面、不鏽鋼水槽搭配冷熱混合伸縮龍頭、排油煙機、雙口瓦斯爐(有防火區劃之廚房)、落地型洗碗機、濾水器。
- D01戶、D05戶、D06戶、D07戶、D10戶、E02戶、E03戶、E07戶、E12戶附炊飯器收納櫃。
- 依「附圖二 房屋平面圖影本」無防火區劃廚房(即開放式廚房)之爐具採二口IH爐。

衛浴設備

- 主浴室採TOTO、DURAVIT、KOHLER之全自動馬桶、面盆，並搭配面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體浴櫃、鏡箱，馬桶旁配置插座。

■次浴室採TOTO、DURAVIT、KOHLEER之馬桶，另搭配免治馬桶蓋、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體浴櫃、鏡箱，馬桶旁配置插座。

■淋浴間採淋浴拉門搭配強化玻璃。

工作陽臺設備

■工作陽臺設洗衣機冷水龍頭及預留洗槽用冷熱水出水口、曬衣架(D棟六樓以上之D02、D03、D08、D09戶為向上旋轉固定曬衣架，其它戶為手動式昇降曬衣架)、排水孔及具漏電斷路功能之插座。

空調排氣

■各戶採當層排氣設計，浴室採TOTO、Panasonic、KOHLEER、阿拉斯加之多功能暖風機。

■各戶預留分離式冷氣機及全熱交換機安裝用之室內穿樑套管、冷氣排水管及電源，各戶室外主機應按賣方規劃設計之指定位置自行設置，以保持整體外觀整齊一致。

肆、給水設備系統

■冷熱水管皆採不銹鋼管，熱水管採保溫披覆管減少熱量損失，冷水管採PE披覆。

■各戶獨立水錶，間接供水。

■屋頂層水箱採隔離式雙水箱設計，清洗水箱不必停水。

■地下室蓄水池進水設過濾設備，改善水質。

■最頂層三層樓各戶給水設加壓泵，改善頂層水壓。

■揚水泵裝置設緩啟動器及管路設水錘吸收器。

■各戶設置制水閥，需要維修水管時可於當層方便開關。

伍、排水設備系統

■雨汙水分流排放。

- 室內廢排水管設置存水彎，有效防臭防蟲。
- 汙廢水管路安裝吸氣閥，取代傳統透氣管。
- 汙廢水泵採著脫裝置，以利日後之定期檢修。

陸、垃圾處理

地下室設置垃圾處理室，大門採無接觸式自動感應門，室內規劃垃圾及廚餘冷藏設備、垃圾子車及資源回收桶、洗滌槽、拖布盆、水龍頭及排水孔，並設置空調系統。

柒、機電設備

電氣設備

- 每戶採單相三線110 / 220 V電源。各戶獨立電錶集中設置以方便管理，公共用電部分另設公用電錶。
- 公共用電採三相四線式220V/380V供電，供泵浦、公共照明、電梯等使用。
- 電線電纜配線選用太平洋或華新麗華，符合CNS正字標記電線電纜。
- 室內開關箱裝設士林或東元符合正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
- 各戶採暗管配線，電管材料採南亞、大洋符合正字標記之PVC管或CD管。
- 各戶室內照明採Panasonic大型開關面板附夜間指示燈。
- 所有插座皆使用接地型插座。
- 浴廁、廚房、工作陽臺設置插座經由漏電斷路器保護，預防觸電。
- 接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電氣、電信設備皆施行接地，確保安全無虞。
- 開放式廚房之IH感應爐採專用迴路。
- 廚房統一留設洗碗機專用迴路。
- 各戶走道設保安燈乙只。

寬頻光纖網路設備

- 各戶設置資訊箱並於客廳及各臥室佈設網路出線口。

■光纖到府(FTTH)網路電纜幹線以光纖取代傳統銅纜。

電話電視設備

■各戶客廳、臥室設電話出線口。

■各戶客廳、臥室設電視出線口。

緊急供電設備

■地下室設置緊急發電機，於停電時提供公共設施緊急之電源，包含緊急電梯、消防泵浦、汙廢水泵及公共照明等法令規定必要之設備用電。

■各戶客廳、廚房冰箱、廚房抽油煙機、瓦斯熱水器各設一處一般停電時緊急供電插座。

捌、安全管理設備

門禁安全系統

■社區一樓主門廳入口、五樓各棟門廳入口、五樓與社區外空中露臺出入口管制點及地下室等出入口相關位置設置感應讀卡機管制門禁。

■數位監視系統：社區一樓主門廳及公設空間、一樓各棟梯廳出入口、車道口、五樓轉換層梯廳、五樓各棟門廳及公設空間、電梯車廂、地下室梯廳及停車場重點位置設置彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由管理櫃檯CCTV彩色顯示器監控。

■社區各棟一樓緊急逃生梯、地下室各層設緊急求救與對講機，另於屋頂平台加設對講機，直通一樓管理櫃檯。

HA保全系統

■防盜保全對講主機：設於客廳具備訪客彩色顯像功能，並附有防盜警報音響。

■攝影對講機：設於一樓門廳入口及各戶玄關門口及五樓與社區外空中露臺管制點出入口。

■防盜磁簧開關：社區露臺戶及頂樓戶之門窗均設置，其餘樓層設於各戶玄關門及陽臺門，訊號直通防盜保全對講主機及一樓管理櫃檯。

- 緊急按鈕：設於主浴室及各戶影像對講主機上，直通一樓管理櫃檯。
- HA保全中央監控總機：管理員可透過總機，隨時注意及處理各戶異常及緊急警報。

監控系統

- 公共設施(如公共揚水泵、送排風機及自來水水箱水位、汙廢水槽水位等)納入電腦監視管理系統。
- 公共自來水水箱蓋設置防入侵警報設備，並由一樓管理櫃檯連線，以維護用水及保全設備安全。

玖、消防設備

- 各樓層依消防法規設置消防栓箱及火災自動警報系統、火警感知器、緊急廣播系統、緊急照明燈、逃生標誌及滅火器，並於廚房設置瓦斯偵測器(無防火區劃之開放式廚房除外)。
- 依消防法規規定高層建築物住家均設置明管自動撒水系統(實際設置規範依使用執照取得之消防法規為準)，遇火警時可單獨啟動撒水系統。
- 停車場依消防法規設置自動滅火系統，遇火警時自動啟動，以達滅火功能。
- 全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機廣播通知各住戶迅速避難。
- 依消防法規規定，各棟十樓(含)以下於部分房屋之陽臺或露臺設置逃生緩降機，設置之位置、樣式、高度皆依消防法規辦理。

拾、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。費用部分內外管線由本公司負擔，裝錶、供氣由住戶自行向瓦斯公司申請並負擔費用。
- 外水外電由本公司統一代為申請裝設，費用由本公司負擔。

拾壹、特約事項

- 一、本公司為維護整棟建築物外觀之格調，保有各項照明設施、地面層、

五樓轉換層及屋頂層庭園等設計之修改變更權，但以不損及買方之權益為原則，以求至善至美。

- 二、建材設備如因停產、法令禁止使用、禁止進口、品質與原設計需求不符時，本公司可改用同等級之其他廠牌建材設備。
- 三、買方認知若石材、木門及木質地板等天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，不得以此主張瑕疵。
- 四、為確保社區價值，住戶不得變更外觀，建物外觀嚴禁私設鐵窗。

附件六 委刻印章同意書

委託人

(以下簡稱買方)

立同意書人:

受託人 南港國際一股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「南港國際 SKYPARK」房屋編號_____棟
_____戶_____樓(含地下_____層編號第_____號停車位共
_____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
同意如下:

- 一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - 1、本契約房地所有權移轉登記、撤件及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - 2、稅捐申報及實價登錄申報。
 - 3、水、電、瓦斯之申請過戶或變更。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方於簽訂「預售屋買賣契約書」之同時本於自由意志及充分了解後立本同意書備存。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

立同意書人

買方：

法定代理人：

身分證字號/統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 分管同意書

立同意書人(以下簡稱立書人)向南港國際一股份有限公司購買「南港國際 SKYPARK」社區(下稱本社區)第_____棟_____戶_____樓房屋暨座落基地，而就臺北市府核准 111 建字第 0085 號(含日後經核准變更設計部分)建造執照，本社區大樓之公共開放空間、法定空地、無遮簷人行道、屋頂平台、五樓、六樓及七樓露台、各樓層梯廳、樓電梯間、排煙室及地下三層防空避難室兼停車空間、地下一層機車停車空間、地下二層至地下五層停車空間，公共設備空間等及建築執照、都市設計審議、防火避難綜合檢討、都更審議、交通影響評估及土地使用分區管制特別規定相關事項之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

一、本社區之法定空地、屋頂平台、梯廳、樓梯間、排煙室、管委會空間、五樓、六樓及七樓露台及地下室各層各項公共設施皆屬於本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。

二、下列共用部分，立同意書人同意約定由特定區分所有權人使用：

(一) 露臺

1. 本社區地上五層、地上六層、地上七層露臺及商辦區地上層露臺範圍，詳附件七之一附圖一著黃色部分，由緊鄰露臺之區分所有權人永久無償管理使用及負責維護修繕並負擔費用，使用上不得違反規約及建築法令或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除，且其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並應遵守住戶規約。
2. 本社區五樓露臺除前項所列外，其餘空中露臺，詳附件七之一附圖一著綠色部分，由本社區全體區分所有權人共同使用，且由本社區管理委員會統籌管理維護並由本社區全體區分所有權人負擔其費用。
3. 本園區地上五層空中露臺除前二款之約定專用範圍外，其餘空間詳附件七之一附圖一著藍色部分，由商辦區管理組織統籌管理維護並負擔其費用。

(二) 一樓庭院

本園區西北側一樓庭院由緊鄰庭院之區分所有權人永久無償管理使用及負責維護修繕並負擔費用，使用上不得違反住戶管理規約及建築法令或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除，且其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，詳附件七之一附圖一著粉橘色部分。

(三) 外牆廣告招牌

1. 本園區建築物大樓地上一層至地上四層非屬於住宅區之範圍及住宅區 G 棟建築物地上五層南側五戶(包含 A1-1、A1-2、A1-3、A1-5、A1-6)屬於商場範圍之一般零售業，其外牆設置招牌廣告之位置約定專用由商場及旅館之住戶管理使用，詳附件七之一附圖二標示部分。招牌廣告內容由商場及旅館之住戶自行製作安裝，並應依相關法規向直轄市縣(市)主管建築機關申請審查許可，且依「公寓大廈管理條例」及附件九住戶管理規約等規定辦理。
2. 本園區建築物大樓屋頂裝飾物或外牆，設置企業標誌、大樓名稱等經各分區管理委員會或管理組織同意後得由各棟住戶自費裝設並管理維護修繕，設置範圍詳附件七之一附圖二標示部分。
3. 本園區外牆面(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護(含外牆清洗)，由各分區公寓大廈管理組織為之。住宅區三棟大樓五樓以上之外牆及 E 棟北側一樓至四樓住宅區主入口牆面，範圍詳附件七之一附圖二著綠色部分，由住宅區管理委員會負責之，其餘外牆由商辦區管理組織負責之。
4. 前述有關外牆招牌廣告、企業與社區標誌其規劃設置之位置、尺寸及樣式依本開發案都審報告書最終核備定稿本為準。
5. 本社區之外觀立面(含社區名稱及空調主機位置)，全體區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有自行變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用，另建築物立面不得擅自掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

- 三、各住戶為維護、修繕專有部分、約定專用部分或其他各項設施設備，必須進入或使用他住戶之專有部分、約定專用部分時，其他住戶不得拒絕之，依「公寓大廈管理條例」第六條之規定，由雙方協調進入使用之時間。
- 四、D棟、E棟、G棟建築物屋頂平臺含屋頂突出物由各棟住戶共同使用，由本社區管理委員會統籌管理維護。各棟住戶對屋頂平臺之使用，不得妨礙消防逃生及救災機能，且於空襲或其他緊急情況時，應依有關法令之規定開放供公眾避難逃生使用。
- 五、各棟電梯、樓梯及其梯廳由各棟住戶共同使用，唯E棟一樓社區主入口外廊、門廳、管理委員會使用空間及儲藏室、電梯(客/轉換/無障礙、客/轉換)及其梯廳、五樓(客/轉換/無障礙、客/轉換)電梯及其梯廳、地下一樓至地下五樓(客/轉換/無障礙、客/轉換)電梯及其梯廳、五樓管理委員會使用空間，由本社區全體住戶共同使用。
- 六、本社區地下一層機車停車空間及地下二層編號第490、502、503無障礙車位，屬全體區分所有權人共有部分，由本社區管理委員會統籌管理維護。其餘地下二層至地下五層停車空間之購買者依其所購位置停放車輛，除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「地下層停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分之權利，唯停車位不得出租及出售予非本社區之承租戶或區分所有權人以外之第三者」。
- 七、基於維護社區整體生活居住品質，立書人同意以下：
- (一) D棟、E棟、G棟各棟之公共設施用電費用，由賣方統一向台灣電力公司辦理公用電費分攤至D棟E棟、G棟五樓(含)以上各戶；其餘屬D棟、E棟、G棟三棟共用之公共設施用電及用水費用，由本社區全體住戶繳交之管理費支付之。
- (二) 本社區各棟十樓(含)以下之各樓層，依消防法規於部分戶別之陽台或露台設置逃生緩降機設備，其設置之位置、高度及樣式皆依法規及主管機關審查核准之圖面為準，不得擅自移位、取消、變更，立書人亦不得主張其為瑕疵而向賣方為任何主張。前述於D、

E 棟、G 棟設置緩降機之房屋如下表：

住宅棟設有緩降機戶別，共24戶			
樓層/棟別	D棟	E棟	G棟
5F	D01	E05	G01
	D02		G02
	D03		G03
	D07		
	D08		
6F	D01	E12	G09
7F	D08	E07	G10
8F	D07	E07	G01
9F	D03	E12	G02
10F	D02	E05	G03

八、本園區位於商辦區地下一層之防災中心及位於住宅區之地下五層之雨水處理機房，屬住宅區及商辦區共有部分，由本園區全體區分所有權人共同使用並由商辦區管理組織管理維護，惟本社區管理委員會仍須依建物權狀面積(不含停車位)占比與商辦區共同分擔其費用，範圍詳附件七之一附圖四著紅色部分。

九、建築執照、都市設計審議、防火避難綜合檢討、都更審議、交通影響評估及土地使用分區管制特別規定相關事項：

(一) 法定空地及其他：

本園區一樓法定空地、無遮簷人行道、依建照執照列管要求認養之公有人行道、地面層商業空間東西向通廊及北側一處南北向通廊，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式之障礙物影響通行，並由本園區商辦區管理組織管理維護。除地面層商業空間東西向通廊及北側一處南北向通廊，範圍詳附件七之一【分管約定範圍示意圖著藍色部分】由本園區商辦區管理組織負擔管理維護費用外，其餘範圍詳附件七之一【分管約定範圍示意圖著綠色部分】之管理維護費用由本社區管理委員會依建物權狀面積(不含停車位)占比與本園區之商辦區共同分擔之。

(二) 依臺北市府都設字第 1103012590 號函及本案建造執照規定，

下列 1~2 項由本開發案更新單元二之商辦區管理組織負責執行管理維護(含美化)工作，費用由本開發案兩宗建築基地之全體區分所有權人(包含本社區管理委員會及與更新單元二之臺鐵區)依建物權狀面積(不含停車位)占比共同負擔：

1. 本開發案兩宗建築基地間之南北向 12 米計畫道路於市民大道側之開口調整為更新單元一開口向更新單元二基地偏移與市民大道斜交，供雙向車行使用。該斜交段位置及範圍，由本開發案更新單元二商辦區管理組織負責執行管理維護工作，不得擅自圍閉或設置障礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，其斜交段範圍詳附件七之一之附圖三著棕色部分。
2. 本開發案基地南側臺鐵及高鐵通風口及緊急逃生口美化、未開闢計畫道路綠化及法定空地內類似道路之維護保養，範圍詳附件七之一之附圖三著棕色部分。

(三) 建築基地部分範圍依規定留設之開放空間，不得擅自圍閉或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並應設置告示牌，由商辦區管理組織管理維護，且由住宅區及商辦區依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用，且立書人同意遵守依法核准之「開放空間管理維護執行計畫」，範圍詳附件七之一附圖三著綠色部分。

(四) 公有人行道認養及無遮簷人行道維護管理：

1. 基地四側公有人行道(包含行道樹之管理維護等)由本園區認養十年，範圍詳附件七之一附圖三著橘色部分，由本社區之公寓大廈管理委員會與商辦區之管理負責人無條件同意配合規劃共同承受原由起造人與臺北市政府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處簽訂之人行道及行道樹認養之相關契約。
2. 基地四側自建築線退縮之無遮簷人行道，範圍詳附件七之一附圖三黃色框線範圍。
3. 前述 1.及 2.皆由商辦區管理組織管理維護，並由住宅區及商辦區依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用，若有

重大修繕得由兩宗建築基地之開放空間管理維護基金支用。

(五) 本開發案兩宗建築基地間之南北向 12 米計畫道路上方立體連通道(即地上二層至地上四層供公眾使用之空橋)採認養 20 年方式，其用途為空中通廊(立體連通平臺)，及 12 米計畫道路下方地下室連通道採承租方式，由本開發案更新單元二商辦區管理組織或商業設施營運團隊管理維護，並由本開發案兩宗建築基地之商辦區共同平均負擔其費用。

十、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人、受讓人等，立書人並有告知之義務；如違反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人、受讓人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致南港國際一股份有限公司或第三人因此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。

十一、有關本分管同意書所約定事項之權利義務，依公寓大廈管理條例、建築執照列管事項及本社區住戶規約(草約)規定辦理。

此致

南港國際一股份有限公司

立同意書人：

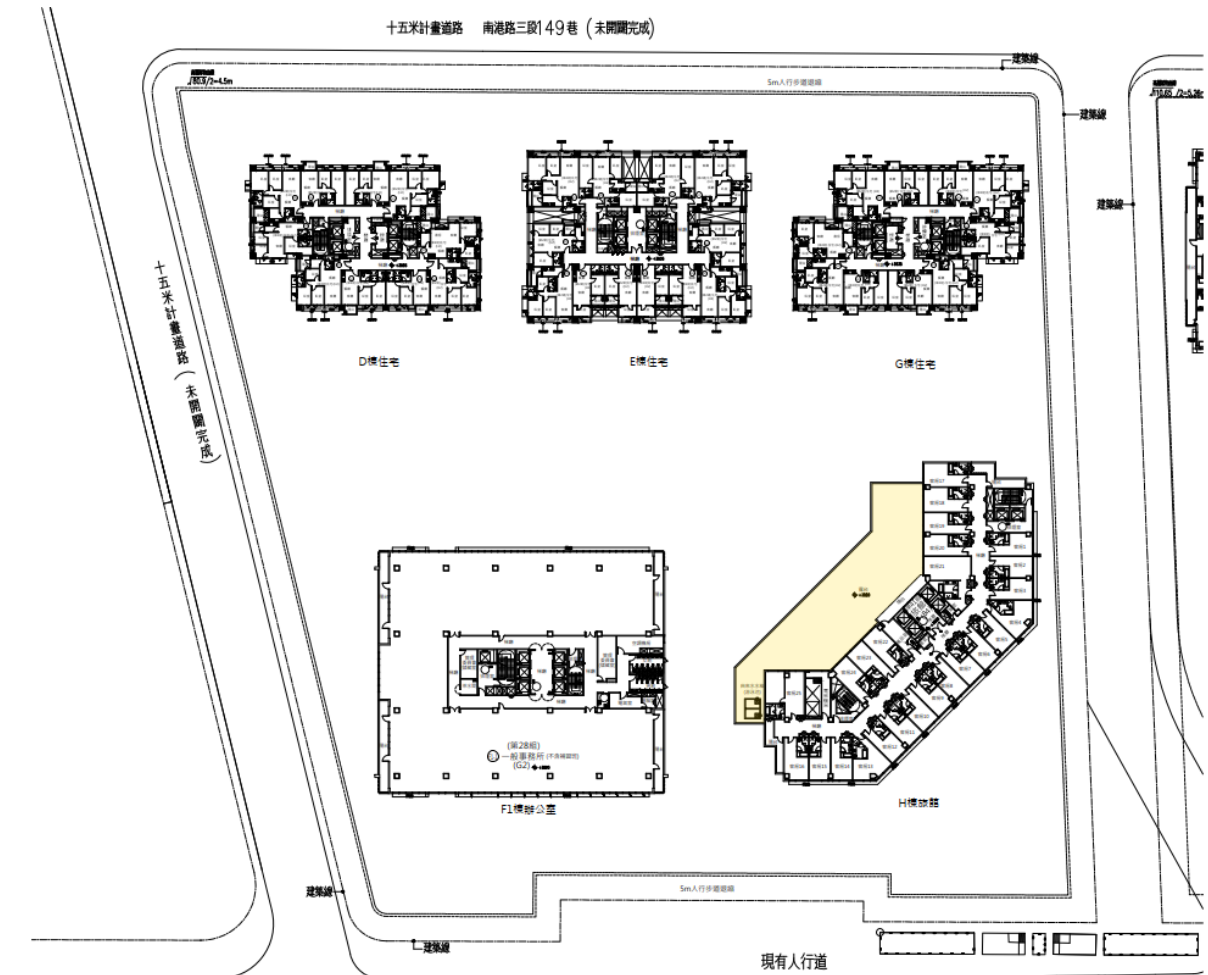
身分證字號：

委託人或法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

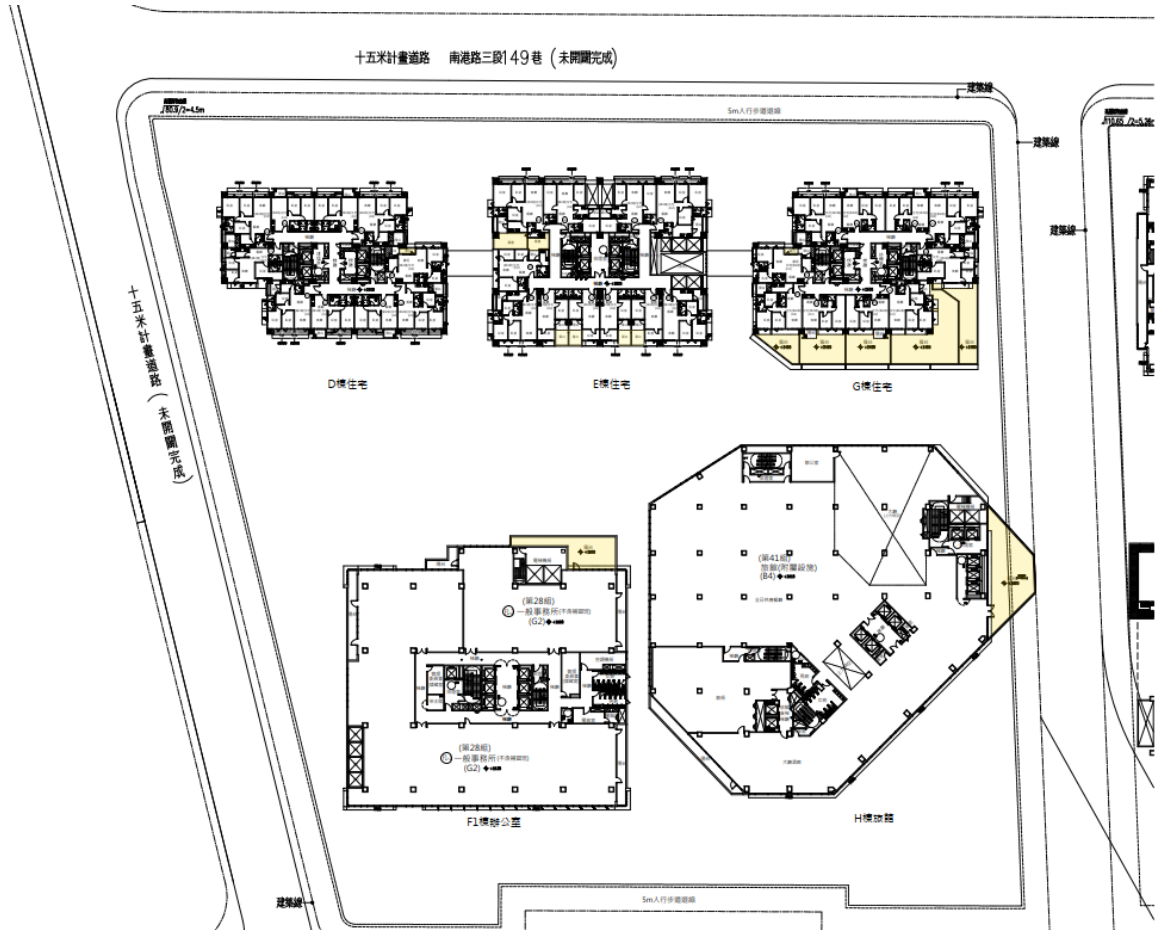
附件七之一 附圖一



地上九層

- 約定由緊鄰該露臺之區分所有權人使用
- 約定由住宅區全體區分所有權人使用
- 由本園區商辦區管理組織統籌管理維護

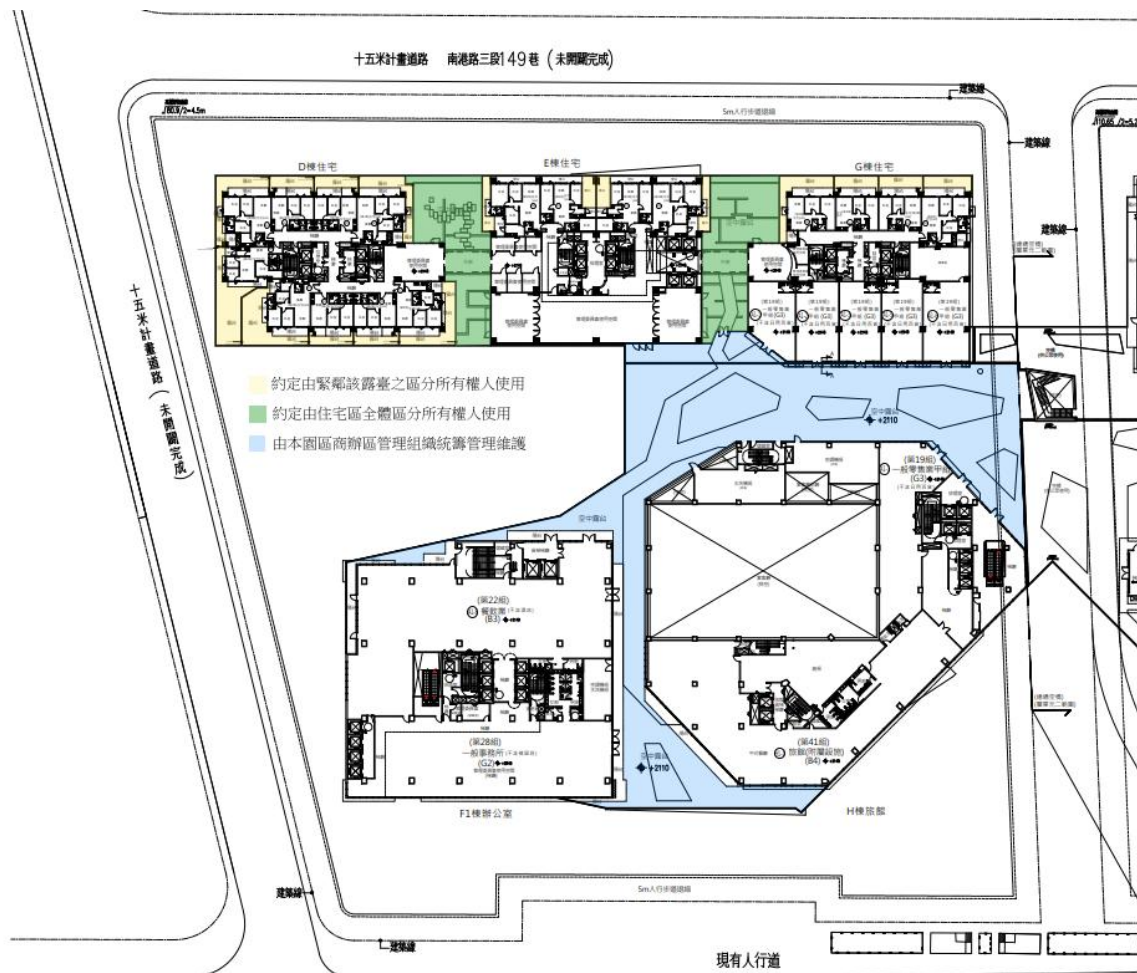
附件七之一 附圖一



地上六層

- 約定由緊鄰該露臺之區分所有權人使用
- 約定由住宅區全體區分所有權人使用
- 由本園區商辦區管理組織統籌管理維護

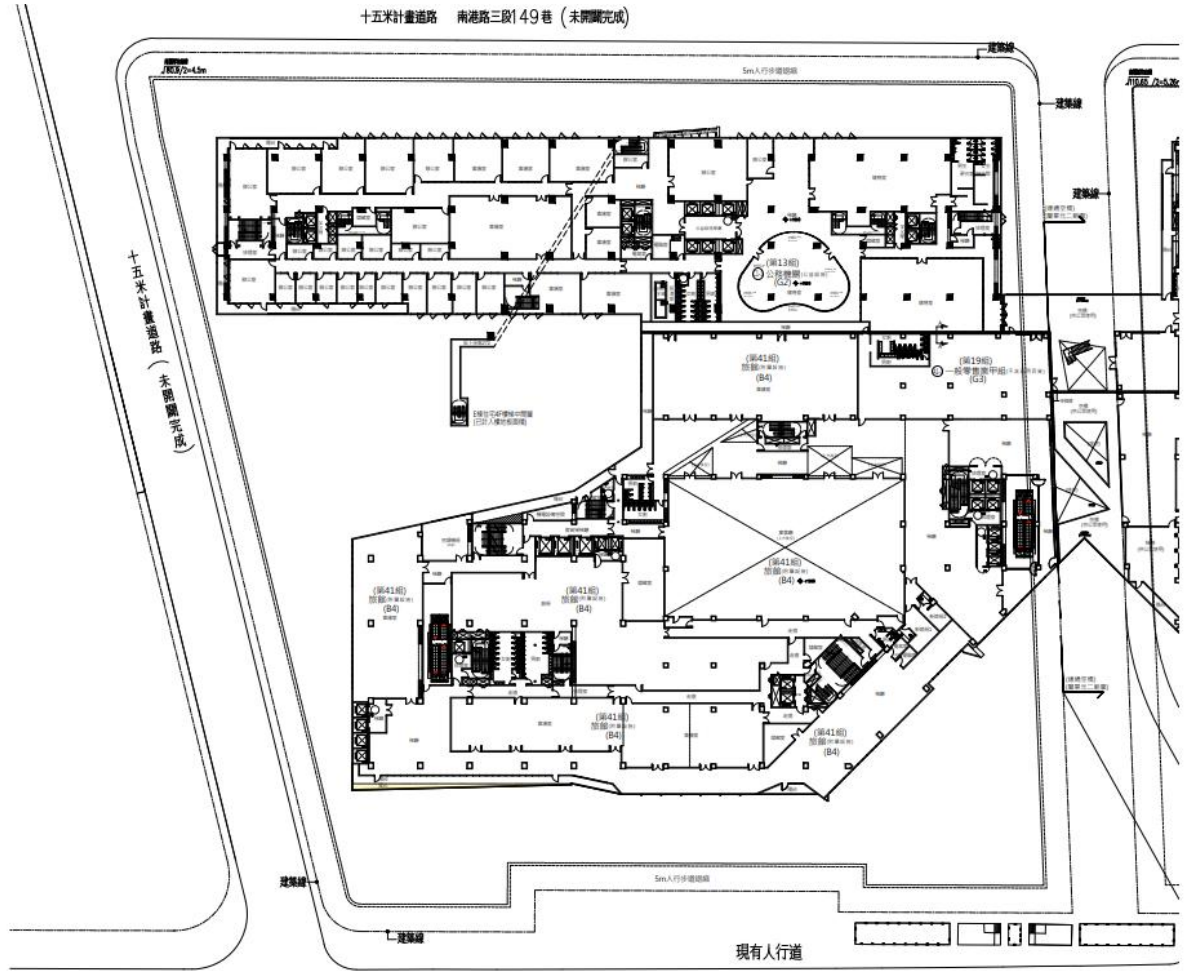
附件七之一 附圖一



地上五層

- 約定由緊鄰該露臺之區分所有權人使用
- 約定由住宅區全體區分所有權人使用
- 由本園區商辦區管理組織統籌管理維護

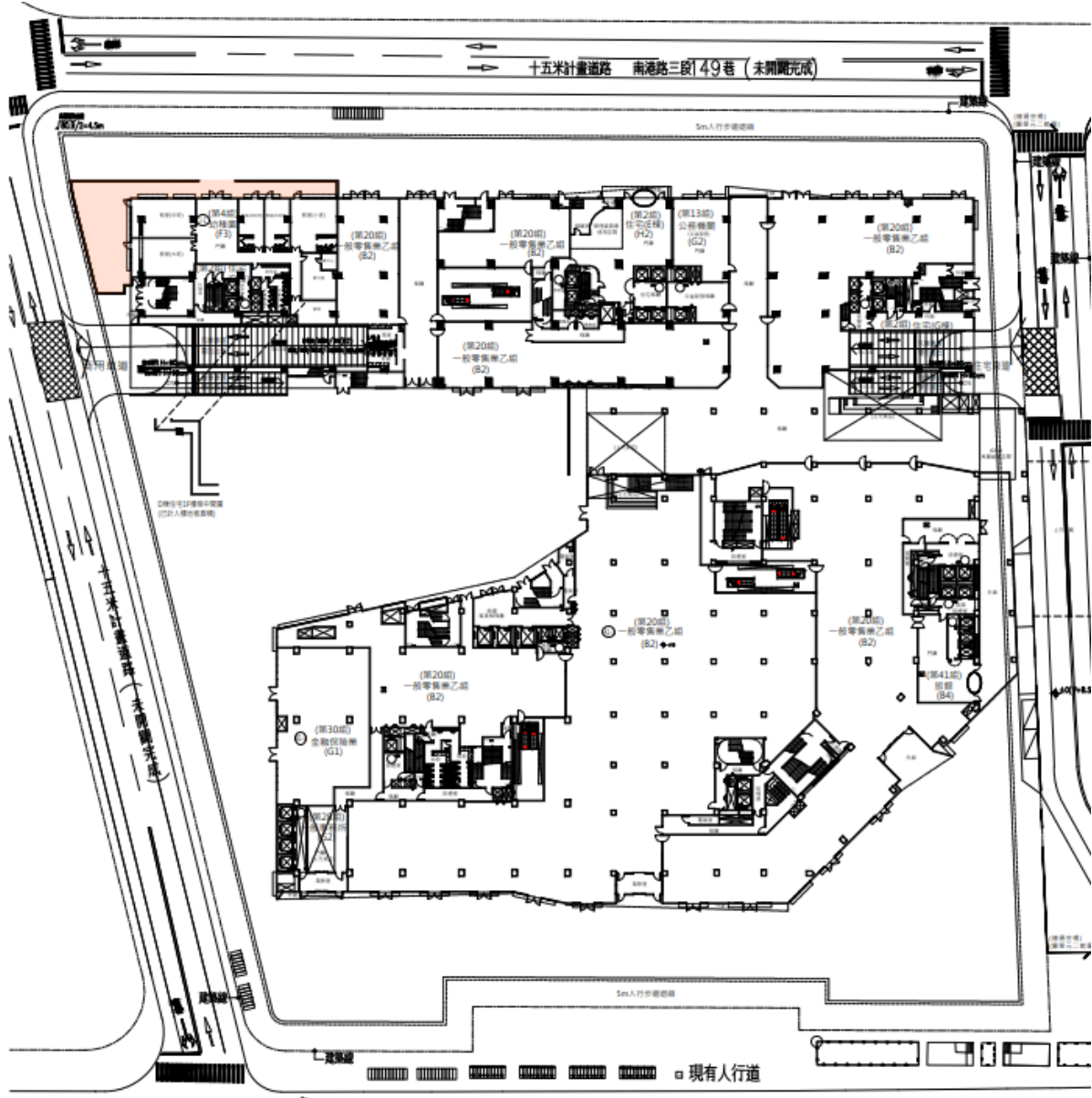
附件七之一 附圖一



地上四層

- 約定由緊鄰該露臺之區分所有權人使用
- 約定由住宅區全體區分所有權人使用
- 由本園區商辦區管理組織統籌管理維護

附件七之一 附圖一



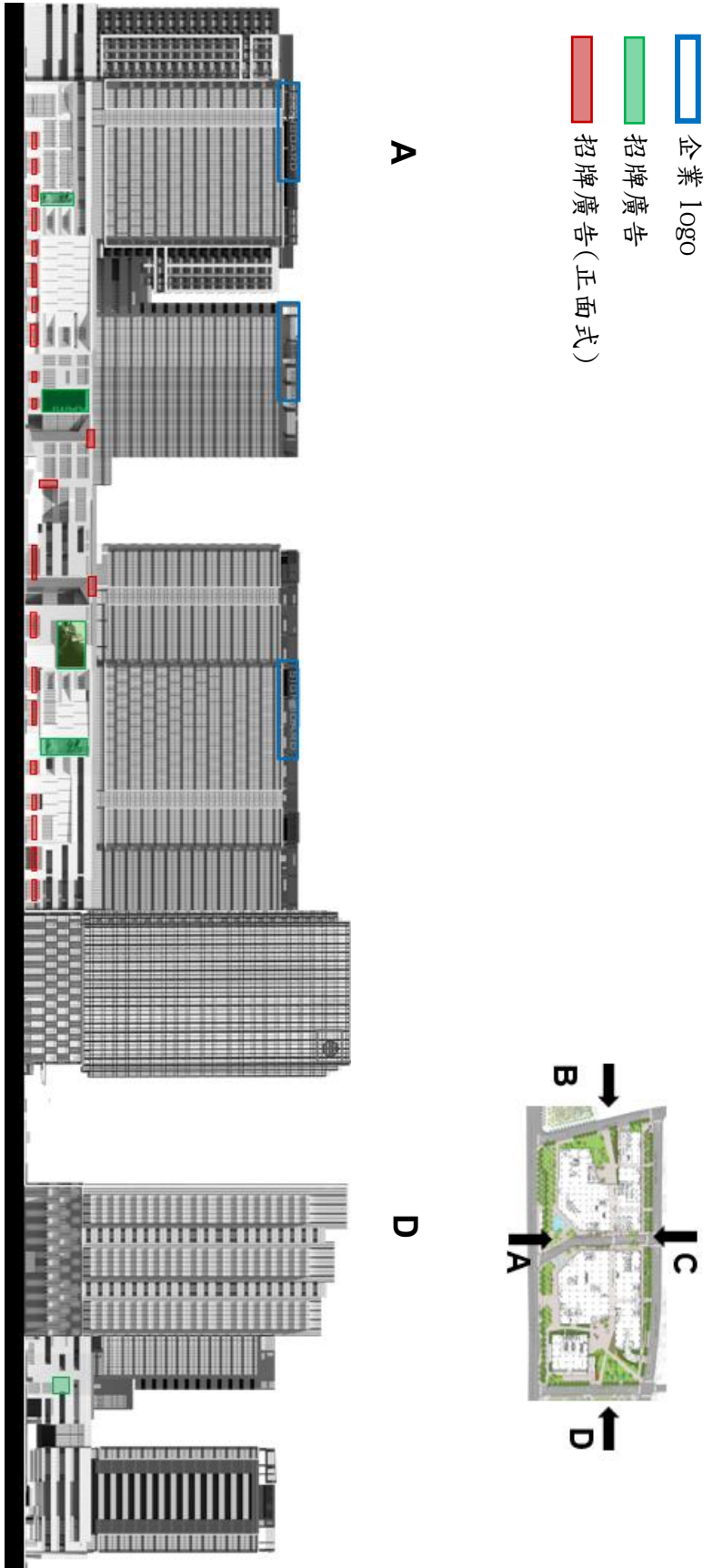
地上一層

■ 約定專用(庭院)

約定由緊鄰該庭院之區分所有權人使用

附件七之一 附圖二

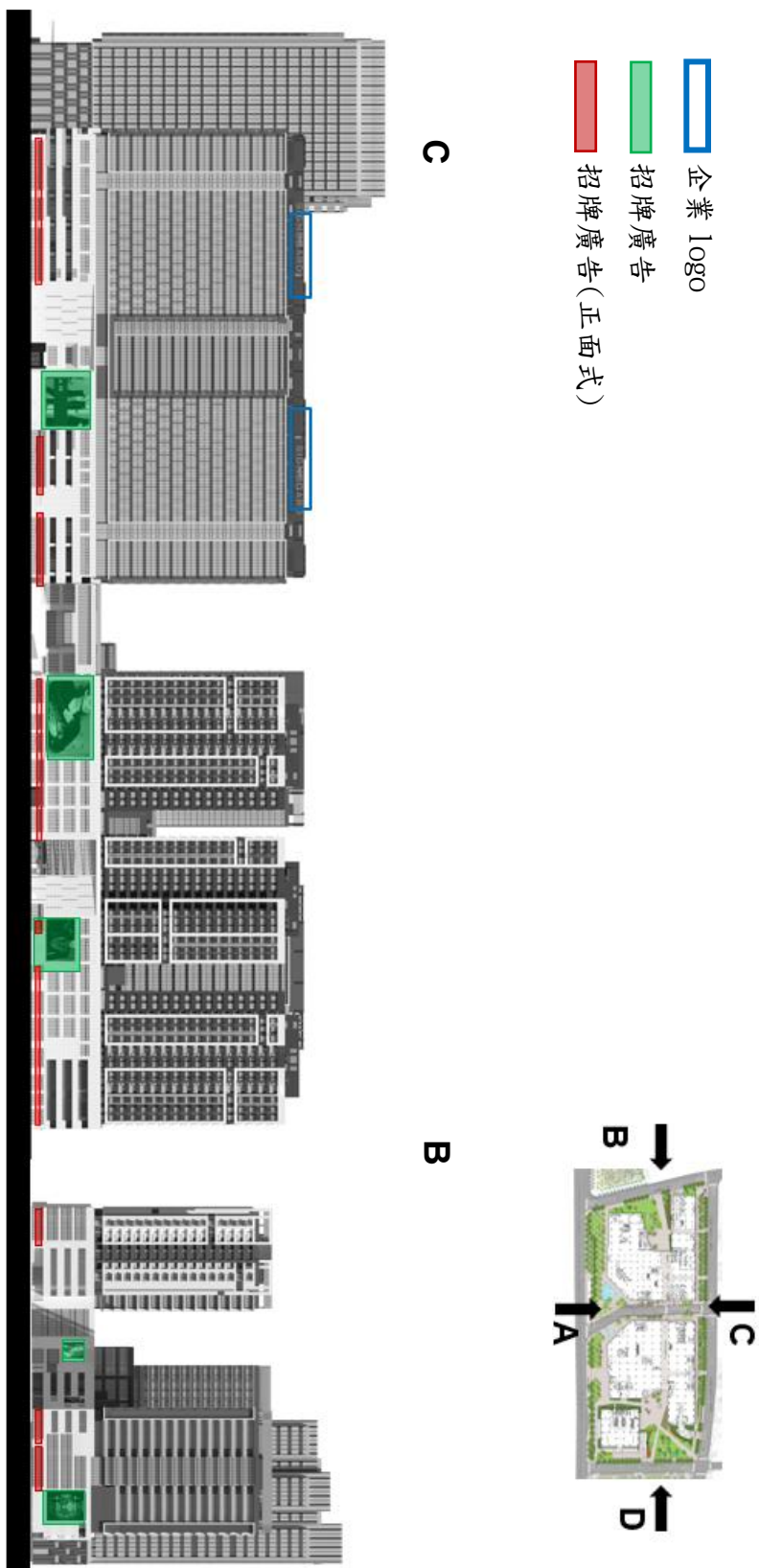
附圖二之1 全區招牌廣告設置範圍（南向及西向）



※最終實際設置之位置、尺寸及樣式依都審報告書最終核備定稿本為準

附件七之一 附圖二



附圖二之 2 全區招牌廣告設置範圍 (北向及東向)



※最終實際設置之位置、尺寸及樣式依都審報告書最終核備定稿本為準

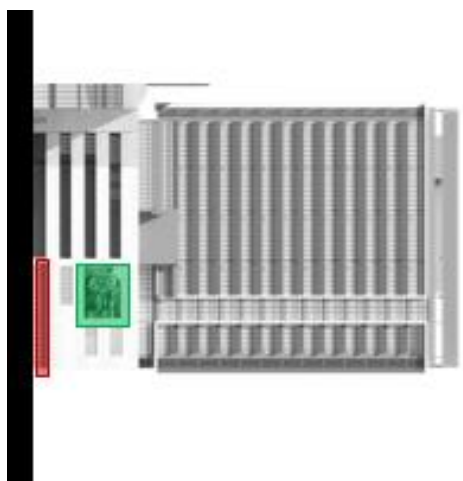
附件七之一 附圖二

附圖二之2 全區招牌廣告設置範圍 (北向及東向)

-  企業 logo
-  招牌廣告
-  招牌廣告(正面式)



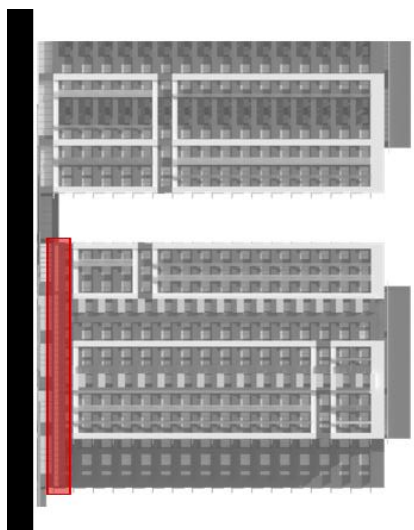
E



F



G

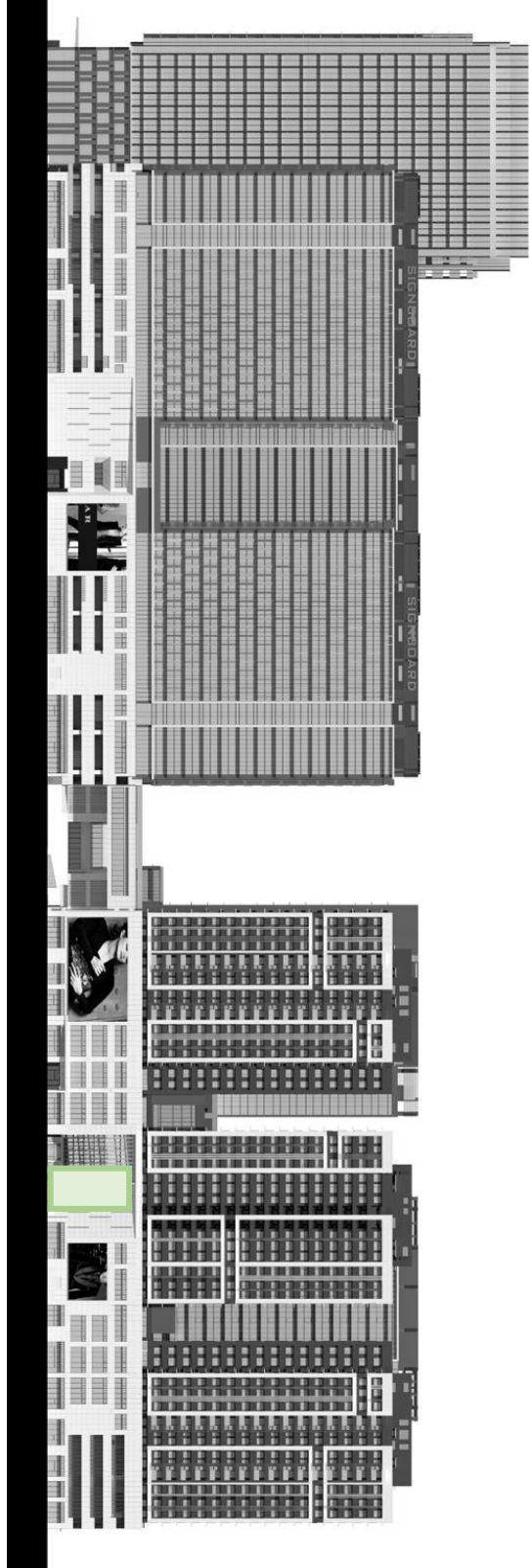


※最終外觀造型依都審報告書最終核備定稿本為準

附件七之一 附圖二

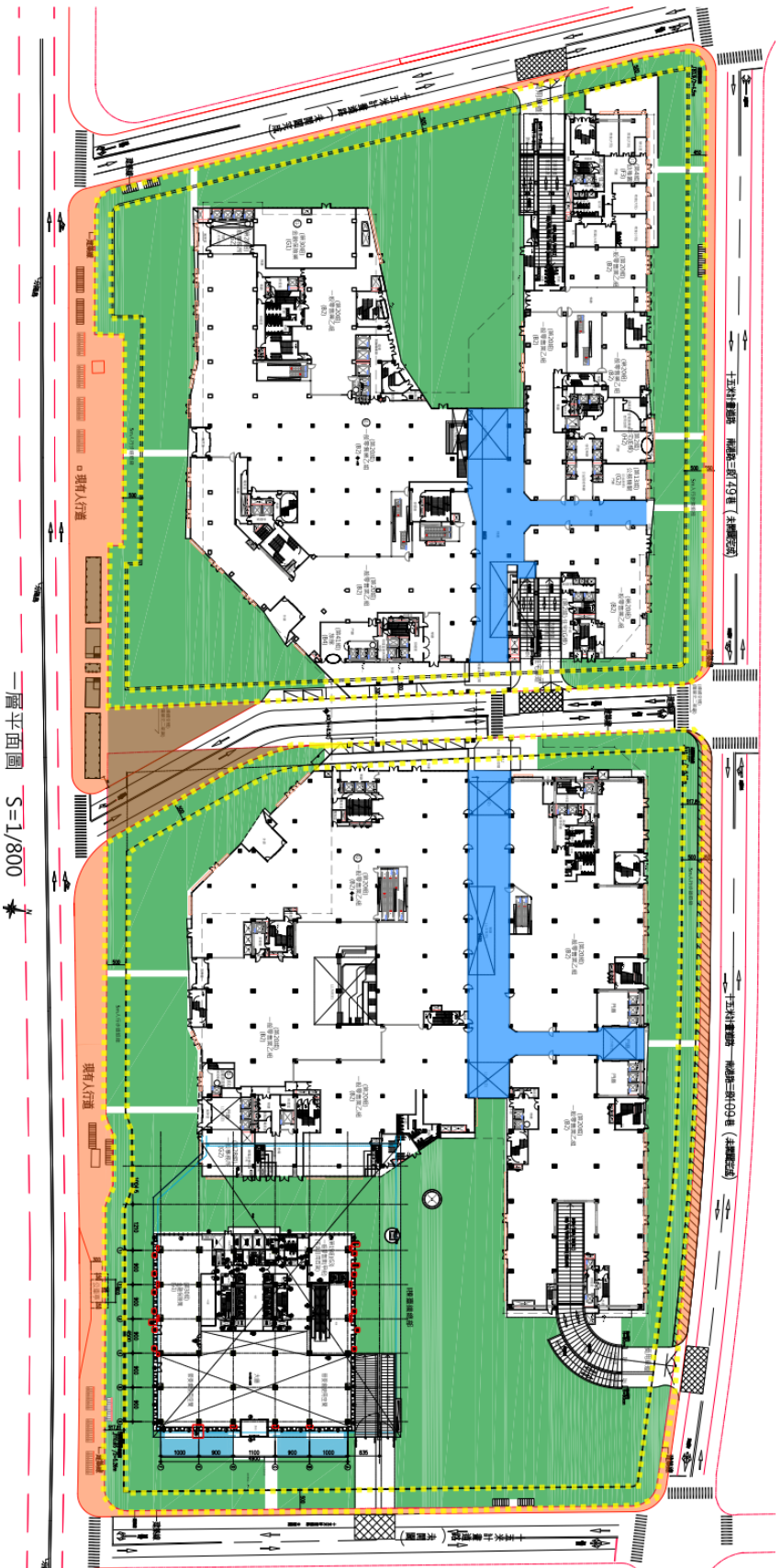
附圖二之3 住宅區 E 棟北側主入口牆面範圍

住宅區 E 棟北側主入口牆面



※最終外觀造型依都審報告書最終核備定稿本為準

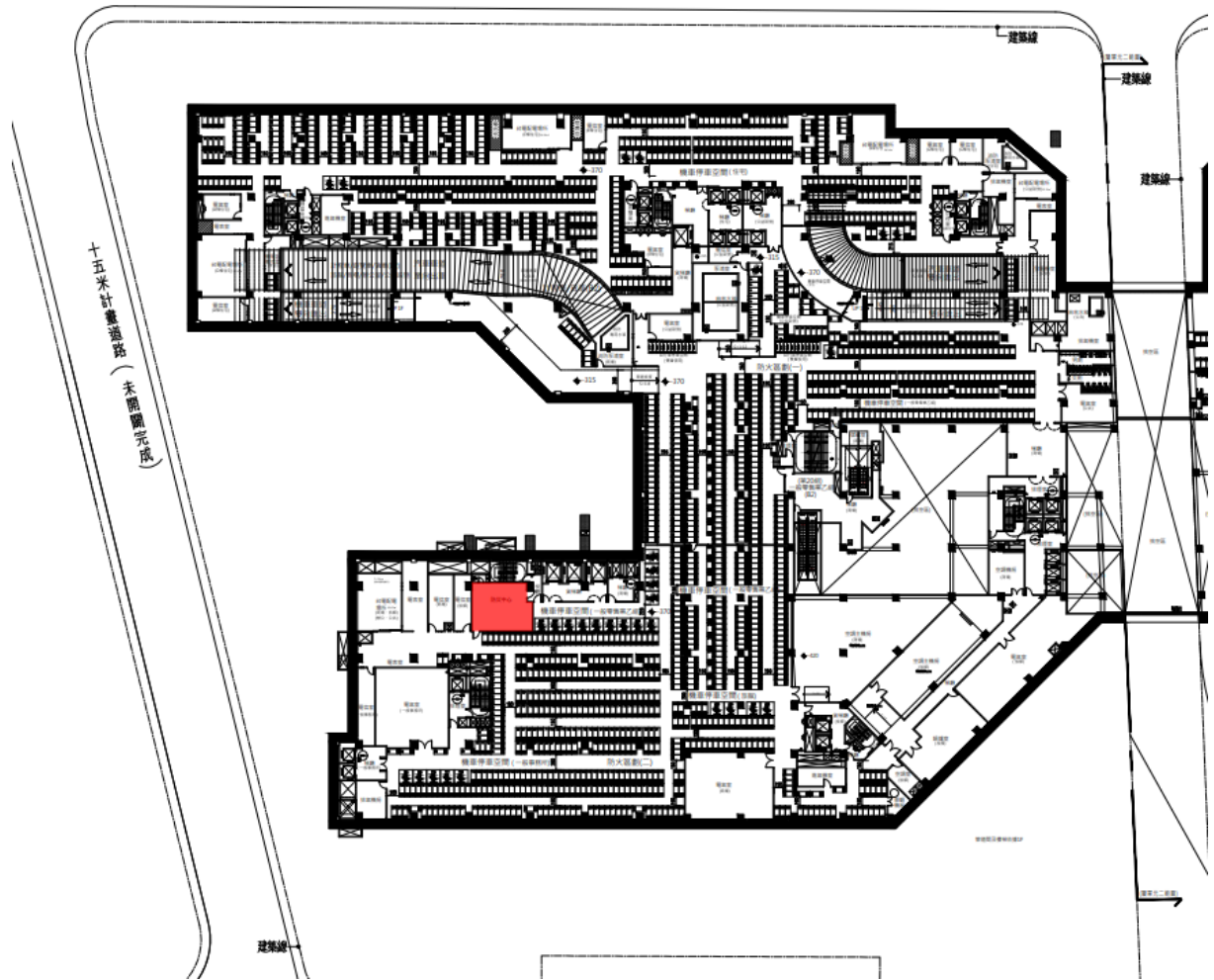
附件七之一 附圖三



- 開放空間及無遮簷人行道由各更新單元之商辦區管理組織管理並由各更新單元之全體區分所有權人共同分擔及費用
- 走廊由各更新單元之商辦區管理組織管理並由各更新單元之商辦區全體區分所有權人分擔其費用
- 公有人行道認養 10 年，由各更新單元之商辦區管理組織管理並由各更新單元之全體區分所有權人共同分擔其費用
- 臺鐵及高鐵通風口及緊急逃生口、未開闢計畫道路、斜交處，由更新單元二商辦區管理組織管理，兩宗建築基地之全體區分所有權人(包含臺鐵棟)共同分擔其費用

附件七之一 附圖四

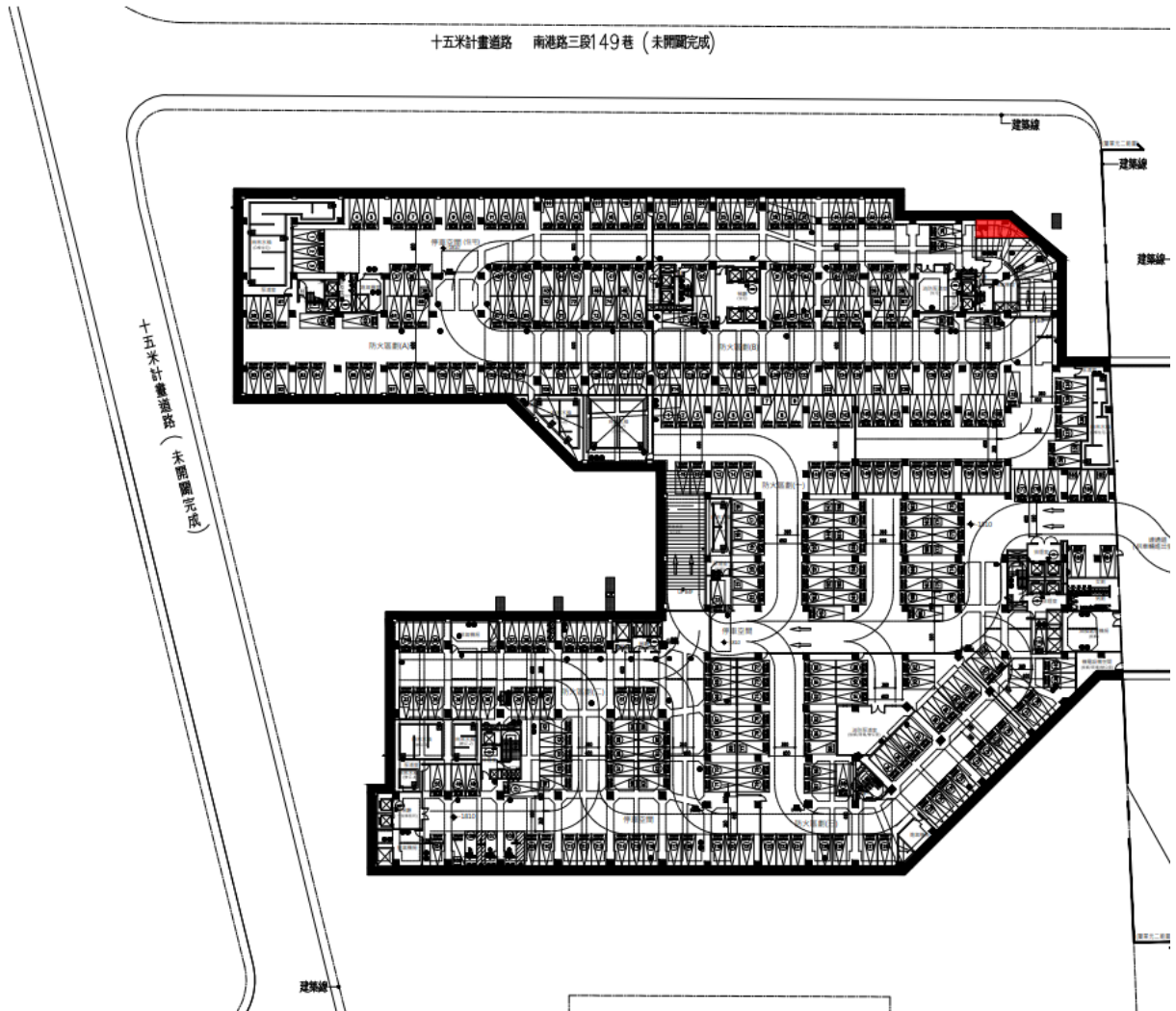
十五米計畫道路 南港路三段149巷 (未開闢完成)



地下一層

住宅區與商辦區共有部分

附件七之一 附圖四



地下五層

住宅區與商辦區共有部分

附件八 裝潢施工約定

- 一、為維護本契約建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特訂定本規範。
- 二、為防止因施工污損公共設施，以及造成環境污染或噪音之損害，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本規範之規定，裝潢戶於施工前應自行依法申請室內裝修許可並須繳納裝修保證金每戶新台幣(下同)壹拾萬元整及施工期間每日清潔費貳佰元整予管理單位。未繳交裝潢保證金及清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體住戶之權益，並於裝潢施工完成後，無損害公共設施及環境清潔，經本社區(下同)管理單位認可後，無息退還保證金。
- 三、裝潢戶及其自行委託之施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 承包商須完成「施工營繕險/營造工程險」之投保，並檢附保單副本，以保障業主權益。
 - (二) 進場施工人員應向管理單位換證，憑證進入施工，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 施工車輛若必須停放於裝潢戶之停車位，應於地板上鋪設保護材料；施工車輛不得任意停放社區內其他位置，否則每輛車每日由保證金扣除新台幣伍佰元為罰款。
 - (四) 搬運材料及工具應使用指定電梯，且電梯內外應裝置夾板保護板，不得超重或超長，並於施工動線鋪設保護材料，避免破壞出入層之門廳地坪、牆面及天花板。
 - (五) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。
 - (六) 施工時應設置沉沙桶，應將泥水、廢水倒入沉沙桶內，過濾沉沙後始得於陽台地排排放，經沉澱之泥膏須每日清除丟棄，嚴禁倒入室內排水管、馬桶以避免造成阻塞，違者每次罰款新台幣壹萬元自保證金扣除，並追究責任歸屬。

- (七) 材料及工具進出本社區，須經管理單位查驗後放行。
- (八) 為維護本社區之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得施工，並於地坪上鋪設保護材料，以防止重物撞擊地面及因而發生之重大聲響。
- (九) 每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至五時三十分，星期例假日禁止施工(若為靜音施工並經向管理單位申請獲核可者除外)，以免影響住戶安寧及居住品質。

施工項目/施工時間	平日周一~周五	周六日及國定例假日
一般施工	8:00~12:00 13:00~17:30	靜音施工須向管理單位申請並獲核可
重噪音施工	9:00~12:00 14:00~17:00	禁止施工

- (十) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞安寧。
- (十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由留宿於本社區，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地丟棄煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，違者罰款新台幣壹萬元整並自行清除。
- (十二) 施工廢棄物及垃圾應暫存於裝潢戶室內，並自行清運，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣壹仟元整，從保證金中扣除。
- (十三) 施工時不可擅自破壞損毀及改變本社區建物之外貌、結構體、HA對講系統、消防安全設備(戶內消防火警撤水變更作業需由消防專業人員檢附證明文件方能進行施作，並依建築法規規定，依法均應向台北市政府申請室內裝修許可證，未依規定辦理者，後續造成相關費用及法律責任問題，將由裝潢戶及施工廠商負連帶責任)、給排水設施及其他公共設備，如有損壞或影響全棟系統運作，裝潢戶及施工承包商應即時連絡管理單位作緊急處理，並負責立即修復。
- (十四) 承包商不得於本社區任何區域張貼廣告。
- (十五) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。

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

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

五、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則其垃圾清運費用由所有裝潢戶之保證金共同分攤。

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

七、裝潢戶完成裝潢後且合於下列條件，並經管理單位認可者，得無息申請領回裝潢保證金：

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。

(二)雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理單位驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

八、本裝潢施工約定得因維護本規範第一條宗旨之需要，由管理單位隨時公布權宜、補充規定或增刪之條款。

九、本社區管理委員會尚未成立前，有關本裝潢施工約定前開裝潢保證金、清潔費收取及各項規定由賣方指定之管理單位代為執行。俟本社區管理委員會成立或管理負責人選出後移交之。

附件九 住戶規約草約

臺北市南港調車場都市更新事業計畫案(更新單元一)及(更新單元二)共包含兩宗建築基地開發範圍(下稱本開發案)，更新單元一建築基地(下稱本園區)之建物規劃為一幢五棟，地下五層至地下一層並以鋼筋混凝土牆區隔為二區後分別使用(二區即下述之住宅區及商辦區)。低層部(指地下五層至地上四層)主要為停車場、商用及公務機關空間，中高層部(即地上五層以上)為三棟住宅大樓、一棟辦公大樓及一棟旅館大樓。本園區集住宅(D棟、E棟、G棟)、商場(A1、B1、J)、辦公(F1棟)、旅館(H棟)、公務機關(C1，即公益設施)為複合型態使用，劃分為住宅區(即D棟、E棟、G棟五樓(含)以上及其所屬地下一層至地下五層範圍)及商辦區(即本園區除住宅區以外，即商場、辦公、旅館、公益設施及商辦區所屬地下一層至地下五層範圍)，本園區全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 法規依據

本園區係依「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」，由南港國際一股份有限公司(下稱「起造人」)投資規劃設計、興建之不動產(含土地及定著物)，俟取得臺北市政府核發之使用執照後，分別登記予國營臺灣鐵路股份有限公司、臺北市政府、新北市政府及起造人。有關本園區土地或其範圍內定著物之使用管理，不得牴觸前揭法規及其相關子法等規定；各區分所有權人不得以區分所有權人會議之決議排除本園區經都市設計審議、都市更新事業計畫及權利變換計畫審議核定內容所訂定之權利義務。為利於本園區公共安全、公共安寧及公共衛生等目的之追求，在本園區管理維護相關事項範圍內，爰依「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」及其相關子法等規定，訂定本規約，以茲規範本園區全體住戶共同遵守之事項。

第二條 管理規約效力之位階及所及範圍

一、管理規約效力之位階

本規約係本園區之最高自治規則，本園區內部之各種規章，包括

但不限於：財務管理規定、停車空間使用管理規定等，不得與之牴觸，否則應歸無效。本規約之內容，不得違反相關法令之規定，否則違反部分應歸無效。為確立住戶自治管理之精神，若「公寓大廈管理條例」中之條文內容訂有「規約另有規定者，從其規定」之意旨者，於此情形中，本規約在不牴觸法令之情形下，應優先適用。

二、本規約效力所及範圍

本規約效力及於本園區全體區分所有權人、住戶、無權占有人及區分所有權人之繼受人。本園區之範圍，為臺北市政府都市發展局 111 建字第 0085 號建造執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第三條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本園區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊(含約定範圍)依區分所有權人會議決議、本案之買賣契約書(及其附件分管同意書)、與公部門之買賣契約書(及其附件分管同意書)或本規約造冊保存。全體區分所有權人同意就本規約第三條第三項之已約定專用部分及第四項部分，不得以變更規約或區分所有權人會議決議等方式更易之。
- (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、本園區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如【附圖一】標的物件之圖說。

三、本園區法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人

共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得為約定專用部分，除本規約第三條第四項、第五項及法令另有規定或依法完成合法申請變更外，不得作為其他使用。

四、下列共用部分約定由特定區分所有權人專用：

(一) 露臺

1. 住宅區地上五層、地上六層、地上七層露臺約定專用，住宅區五樓露臺除本款第二目(1)~(3)所列外，其餘由住宅區D棟、E棟、G棟地上五層(含)以上之區分所有權人共同使用，且由住宅區管理委員會統籌管理維護並負擔其費用。詳如【附圖三之1】著綠色部分。
2. 約定專用之露臺由緊鄰該露臺之區分所有權人永久無償管理使用及負責維護修繕並負擔費用，使用上不得違反本規約及建築法令或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除，且其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，詳如【附圖三之1】著黃色部分，約定專用露臺之房屋戶號：
 - (1)住宅區地上五層：D01-05、D02-05、D03-05、D05-05、D07-05、D08-05、D09-05、D10-05、D11-05、E01-05、E02-05、E03-05、E05-05、G01-05、G02-05、G03-05、G05-05。
 - (2)住宅區地上六層：D06-06、E01-06、E08-06、E09-06、E10-06、E11-06、E13-06、G06-06、G07-06、G08-06、G09-06、G10-06、G11-06。
 - (3)住宅區地上七層：E05-07、E06-07。
 - (4)商辦區地上四層：H1-1(旅館)。
 - (5)商辦區地上六層：F1-2(辦公)、H1-1(旅館)。
 - (6)商辦區地上七層：F1-1(辦公)。
 - (7)商辦區地上八層：H1-1(旅館)。
 - (8)商辦區地上九層：H1-1(旅館)。
3. 本園區地上五層空中露臺除依本條第四項第一款之約定專用範圍外，其餘空間詳如【附圖三之1】著藍色部分，由

本園區商辦區管理組織統籌管理維護並負擔其費用。

(二) 一樓庭院

本園區西北側一樓庭院由緊鄰庭院之區分所有權人永久無償管理使用及負責維護修繕並負擔費用，使用上不得違反本規約及建築法令或增建任何違章建築，如有違反應立即改正並負責無條件拆除，且其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，詳如【附圖三之2】著粉橘色部分。

(三) 外牆招牌廣告、企業與社區標誌

1. 本園區建築物大樓地上一層至地上四層非屬於住宅區之範圍及住宅區 G 棟建築物地上五層南側五戶(包含 A1-1、A1-2、A1-3、A1-5、A1-6)屬於商場範圍之一般零售業，其外牆設置招牌廣告之位置約定專用予商場及旅館之住戶管理使用，詳如【附圖五】標示部分。招牌廣告內容由商場及旅館之住戶自行製作安裝，應依相關法規向直轄市縣(市)主管建築機關申請審查許可，並依「公寓大廈管理條例」及本規約等規定辦理。
2. 本園區建築物大樓屋頂裝飾物或外牆，設置企業標誌、大樓名稱等經各分區管理委員會或管理組織同意後得由各棟住戶自費裝設並管理維護修繕，設置範圍詳如【附圖五】標示部分。
3. 本園區住宅區三棟大樓五樓以上之外牆及 E 棟北側一樓至四樓之住宅區主入口牆面，範圍詳如【附圖三之4】標示部分，約定由住宅區管理委員會管理維護。
4. 前述有關外牆招牌廣告、企業與社區標誌其規劃設置之位置、尺寸及樣式依本開發案都審報告書最終核備定稿本為準。

(四) 公益設施機車停車位及汽車停車位

商辦區地下一層共計 35 部機車停車位(車位編號：1 號~35 號)及地下三層共計 38 部汽車停車位(車位編號：392 號~429 號)，前述包含一部無障礙汽車停車位)約定專用予臺北市政府管理使用，詳如【附圖三之3】著黃色部分，其管理機關為臺北市立大學。

(五) 除本規約另有約定外，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

五、本園區商辦區 H 棟(旅館)屋頂平臺設置空調相關設備，該設備屬商場所有，由商場自行使用及維護管理。

六、各住戶為維護、修繕專有部分、約定專用部分或其他各項設施設備(如水箱、泵浦室等)，必須進入或使用他住戶之專有部分、約定專用部分時，其他住戶不得拒絕之，若須進入或使用共用部分時，需經管理負責人或管理委員會同意後為之。住宅區管理委員會及商辦區管理組織，因其負責管理維護之共用部分、約定專用部分維護、修繕或設置管線之目的，必須進入對方營業或使用樓層或專有部分始得進行者，依「公寓大廈管理條例」第六條之規定，不得拒絕對方之請求，但雙方得協調進入使用之時間。

七、G 棟建築物地上五層南側規劃五戶屬於商場範圍之一般零售業甲組(G3)(以下稱五樓五戶商場，係包含 A1-1、A1-2、A1-3、A1-5、A1-6)屬商業設施，為商辦區管理組織之管轄範圍；G 棟建築物地上六層南側規劃五戶屬於住宅區管理委員會管轄範圍之住宅(以下稱六樓五戶住宅，係包含 G06-06、G07-06、G08-06、G09-06、G10-06)。

1. 六樓五戶住宅其轉管管線行經五樓五戶商場之室內範圍，如日後六樓五戶住宅有因維護或修繕之需求而須進入五樓五戶商場之室內時，該商場之區分所有權人或住戶不得拒絕之。
2. 五樓五戶商場之冷氣室外機規劃擺放位於六樓五戶住宅之露台牆面外側。如日後五樓五戶商場有因維護或修繕之需求而需進入六樓五戶住宅之室內或露臺時，其住宅之區分所有權人或住戶不得拒絕之。
3. 前述情形，雙方同意依「公寓大廈管理條例」第六條之規定，並協調進入使用之時間。

八、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利與限制

1. 地下一層商辦區之法定機車停車位 942 部，自行增設機車停車位 85 部，共計 1027 部(含公益設施約定專用機車位 35

部)；住宅區之法定機車停車位 464 部，自行增設機車停車位 64 部，共計 528 部，屬共用部分劃設之機車停車位，僅供機車停放使用，不得移作其他使用。

2. 地下二層至地下五層商辦區之法定汽車停車位 660 部，自行增設汽車停車位 7 部，共用之法定裝卸停車位 21 部，共計 688 部(含地下三層公益設施約定專用車位 38 部)；住宅區之法定汽車停車位 387 部，自行增設汽車停車位 126 部，共計 513 部，均為平面式停車位，無獨立權狀。
3. 地下二層至地下五層之住宅區汽車停車空間，依買賣契約書或其分管同意書登記之編號，按其停車位應有部分(持分)設定專用使用權予各該停車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分、轉讓之權利，唯停車位不得出租予非住宅區之區分所有權人及承租戶以外之第三者，未購買汽車停車位者同意不得以任何理由對住宅區地下層法定、自設汽車停車位之所有權、使用管理權有任何權利主張。
4. 地下二層至地下五層之商辦區汽車停車位空間，除大貨車停車位編號 1、2、3 及裝卸車位編號第 1~21 號外，其餘汽車停車位空間包含必要車道由商辦區之區分所有權人按其停車位應有部分(持分)設定專用使用權予各該區分所有權人所有，對其所持分之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分、轉讓之權利。
5. 地下二層住宅區之汽車停車位編號第 434、435、490、491、502、503 共計六部係依法設置之無障礙車位，該無障礙車位之共用通道空間(長 6.0 公尺、寬 1.5 公尺)，買方同意由共用通道兩側之無障礙車位之使用者專用。其中第 490、502、503 共計三部汽車停車位為公共車位，由住宅區管理委員會依相關規定訂定管理辦法及使用。

(二) 停車空間使用管理辦法

1. 地下一層至地下五層停車空間及其共同設施之使用與管理，由本公寓大廈管理組織管理及維護修繕，停車空間使用管

理方式及停車位維護清潔費之收費基準，依本規約第二十一條之規定。本園區大樓依第十二條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，住宅區管理委員會、商辦區管理組織各自就其地下一層至地下五層停車空間及其共同設施之管理及維護修繕，範圍詳如【附圖二】所示，其使用管理方式，包含但不限於停車位維護清潔費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權各分區公寓大廈管理組織頒訂。

2. 地下三層依法規設置之防空避難室兼停車空間係供作停車使用，除公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，如遇空襲或其他緊急情況時，汽車停車位之區分所有權人應依法令規定開放供公共避難使用。
3. 地下一層至地下五層商辦區之停車位，於臺北市政府核准範圍內，商辦區之區分所有權人得依規約或區分所有權人會議之決議供營業使用，或委託「停車場經營業」依法供公共收費停車使用。

(三) 地下二層至地下五層之停車空間已預留充電設備管路或線槽(無配線)，日後由各分區公寓大廈管理組織自行訂定相關管理及收費方式，並統一規定設置充電設備之規格、形式、位置後，由車位所有權人向管理組織申請同意後自費覓合格廠商配線及設置充電設備。

(四) 本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足裝卸貨需求，不得要求開放基地路邊設置裝卸貨格位，以免影響外部交通。

九、本園區外牆面(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護(含外牆清洗)，由各分區公寓大廈管理組織為之。公寓大廈管理組織應依主管機關規定按期檢視外牆面磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆面磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，公寓大廈管理組織除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報臺北市政府。

十、承前述，倘本園區大樓依第十二條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，住宅區三棟大樓五樓以上之外牆及 E 棟北側一樓至五樓住宅區主入口牆面，範圍詳如【附圖三之 4】標示部分，由住宅區管理委員會負責辦理本項約定事項，其餘外牆由商辦區管理組織負責辦理本項約定事項。

十一、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，除本規約已有規定者外，應經區分所有權人會議決議並依法令規定向主管機關完成報備後始得變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

十二、本園區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆面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（係避免兒童由外牆面開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置應符合《公寓大廈防墜設施設置原則》之規定，惟顏色得由各分區公寓大廈管理組織訂定相關規範，以維持公寓大廈外觀之美觀。各住戶應遵循其規範視需求自行裝設，並負擔相關衍生費用及其安全性。如因設置理由消失且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

十三、本園區依消防法規設置之緊急緩降機、避難器具標示及緊急廣播設備，其數量及位置皆依消防局審核核准之圖面裝設，住戶不得自行拆除、變更或要求變更移位。

第三之一條 建築執照、都市設計審議、防火避難綜合檢討、都更審議、交通影響評估及土地使用分區管制特別規定相關事項

一、依本園區建築執照附表列管，下列各款事項，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議或本規約之增修，變更或否決之。

(一) 自建築線退縮之無遮簷人行道、地面層商業空間東西向通廊及北側一處南北向通廊，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式之障礙物影響通行。

1. 地面層商業空間東西向通廊及北側一處南北向通廊，詳如【附圖四之 1】著藍色部分，由商辦區管理組織修繕、管理、維護，並負擔費用。

2. 無遮簷人行道，詳如【附圖四之1】黃框虛線部分，由商辦區管理組織修繕、管理、維護，並由住宅區及商辦區依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用，有重大修繕得由兩宗建築基地之開放空間管理維護基金支用。

(二) 公共開放空間需開放公眾使用

公共開放空間限制(禁止)有影響公共安全、公共安寧、公共衛生之使用，亦禁止燃放爆竹煙火，不得擅自圍閉或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，詳如【附圖四之1】標示著綠色部分，並由商辦區管理組織修繕、管理、維護，且由住宅區及商辦區依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用，且全體區分所有權人同意遵守依法核准之「開放空間管理維護執行計畫」。

(三) 本開發案兩宗建築基地間之南北向12米計畫道路於市民大大道側之開口調整為更新單元一開口向更新單元二基地偏移與市民大道斜交，路寬達12公尺且供雙向車行使用。

1. 斜交段位置及範圍詳如【附圖四之1】著棕色部分，由本開發案更新單元二商辦區管理組織負責執行維護管理工作，費用由本開發案兩宗建築基地之全體區分所有權人(包含住宅區管理委員會及更新單元二之臺鐵區管理負責人)共同負擔，若有重大修繕得由兩宗建築基地之開放空間管理維護基金支用。
2. 12米計畫道路上方立體連通道(即地上二層至地上四層供公眾使用之空橋)採認養20年方式，其用途為空中通廊(立體連通平臺)，及12米計畫道路下方地下室連通道則採承租方式，範圍詳如【附圖四之2】著橘色部分。由本開發案更新單元二商辦區管理組織或商業設施營運團隊修繕、管理、維護，並由本開發案兩宗建築基地之商辦區共同平均負擔其費用(包括但不限於租金、保證金、管理及維護分攤費用、水電費)。
3. 前述所及範圍皆不得擅自圍閉或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用。

(四) 公有人行道認養

基地四側公有人行道(包含行道樹之管理維護)由本園區認養 10 年，範圍詳如【附圖四之 1】標示著橘色部分，由本公寓大廈管理委員會無條件同意配合規劃共同承受原由起造人與臺北市政府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處簽訂之人行道及行道樹認養之相關契約。本園區大樓依第十二條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織，基地四側公有人行道由商辦區管理組織修繕、管理、維護，並由住宅區及商辦區依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用，若有重大修繕得由兩宗建築基地之開放空間管理維護基金支用。

(五) 本開發案基地南側臺鐵及高鐵通風口及緊急逃生口美化、未開闢計畫道路綠化及法定空地內類似道路之維護保養，範圍詳如【附圖四之 1】標示著棕色部分，由本開發案更新單元二商辦區管理組織負責執行維護管理工作，費用由本開發案兩宗建築基地之全體區分所有權人(包含住宅區管理委員會及更新單元二之臺鐵區管理負責人)共同負擔，若有重大修繕得由兩宗建築基地之開放空間管理維護基金支用。

(六) 屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用，另建築物立面不得擅自掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。本園區之空調室外機應依規範安裝設置於指定留設位置，嗣後全體區分所有權人不得以區分所有權人會議或其他方式加以變更或廢除，或為其他法律上及訴訟上之主張。

二、依臺北市政府 110 年 11 月 29 日府財開字第 11030075721 號函，由起造人無償捐贈公益設施予臺北市政府，捐贈標的物為座落於本開發案兩宗建築基地建築物面南港路三段 149 巷及 109 巷之地上第四層建物及地下第三層共計 38 部汽車平面車位(車位編號:392 號~429 號)地下一層共計 35 部機車停車位(車位編號:1 號~35 號)，機車停車位及汽車停車位皆採約定專用方式及其土地持分。

(一) 前述捐贈應依捐贈契約所載，於辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉為臺北市政府所有，管理機關為臺北市政府財政局。依臺北市政府財政局 111 年 3 月 25 日北市

財開字第 1113015152 號函，上開公益設施暫先交由臺北市立大學作為中繼校區。

(二) 有關由起造人無償捐贈之內容，仍應依都市更新審議核定最終版之結果為準。

- 三、建築基地內外之消防車道與救災空間須依據「臺北市南港調車場都市更新事業計畫新建工程都市設計審議報告書」及「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定留設，並保持淨空。
- 四、本開發案經財團法人消防安全評定中心基金會 113 年 8 月 9 日消安字第 1130200501 號函審查評定通過防火避難綜合檢討旨揭報告書(核發編號 CFS 防火避難/BFE110007C-02 評定書)，後續有關日後本大樓之維護管理機制、維護管理方法應依照防火避難綜合檢討報告書所提之相關事項辦理(包括但不限於住戶之內部裝修行為、防災中心規劃等)，以維護本大樓之安全性。
- 五、本開發案營運初期將依「交通影響評估報告書」規劃設置接駁車供本開發案商場、旅館、辦公及住宅民眾使用，惟屆時得視本開發案周邊客運業者營運之公車路線狀況，再行檢討是否取消本案接駁車。若有設置，有關接駁車之營運內容，包括但不限於車輛樣式、營運班次、路線規劃、發車時間、費用收取等，屆時先由起造人訂定，後續移交由本開發案更新單元二商辦區管理組織負責執行維護管理工作，費用由本開發案兩宗建築基地之全體區分所有權人(包含住宅區管理委員會及更新單元二之臺鐵區管理負責人)共同負擔。
- 六、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主管機關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。
- 七、地下一層及地上二、四、五、六、七層挑空部份不得違建，挑空面積合計 4,024.69 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。
- 八、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。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。

九、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。

第四條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本園區除依建築法規設置共用設施、以及依《建物所有權第一次登記法令補充規定》第十二條所定應以共有部分辦理登記者以外，並無其他非法定的公共設施設置。

(一) 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。

(二) 空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。

(三) 法定防空避難室。

(四) 法定停車空間（含車道及其必要空間）。

(五) 給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。

(六) 配電場所，如變電室、配電室、受電室等。

(七) 管理委員會使用空間。

(八) 其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

二、本園區位於商辦區地下一層之防災中心及位於住宅區地下五層之雨水處理機房，屬住宅區與商辦區共有部分，由本園區全體區分所有權人共同使用。本園區依本規約第十二條分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織時，住宅共有部分由住宅區管理委員會統籌管理維護、商辦區共有部分由商辦區管理組織統籌管理維護，至於住宅區與商辦區共有部分由商辦區管理組織受住宅區管理委員會委託代為統籌管理維護，並由住宅區及商辦區全體區分所有權人依其各建物權狀面積（不含停車位）占比

共同分擔其管理維護費用。

- 三、本園區各棟建築物屋頂平臺含屋頂突出物為共用部分，由各棟住戶共同使用，住宅區 D 棟、E 棟、G 棟由住宅區管理委員會修繕、管理、維護；其餘各棟由商辦區管理組織修繕、管理、維護。各棟建築物住戶對屋頂平臺之使用，不得妨礙消防逃生及救災機能，且於空襲或其他緊急情況時，應依有關法令之規定開放供公眾避難逃生使用。
- 四、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反《建築法》第二十五條規定者，依《建築法》相關規定辦理。
- 五、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，公寓大廈管理組織應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應，或向區分所有權人另行收取。
- 六、商辦區之辦公棟(F1)地上六層(含)以上各層之管理委員會空間(儲藏室)得優先由各層之區分所有權人視其或其承租戶之實際使用及承租狀況合理使用之。

第五條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之；為維護本園區品質與安全，除應依法令規定並經由公寓大廈管理組織特別另行同意，禁止八大行業(即視聽歌唱、理容、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧及特種咖啡茶

室業)、色情、賭博、神壇、殯葬，並排除療養院、一般護理之家及精神護理之家、屬於老人福利機構之長期照顧機構、身心障礙機構，以及F-2,F-4等建築物使用類組及使用項目，或任何可能造成本園區品質或安全有負面影響之行業進駐、承租、使用等行為；另公益設施應依臺北市政府函示指定為辦公室使用及使用執照所載用途為之，且應遵守本規約之規定，不得有違反公序良俗或有妨害公共安全、公共安寧、公共衛生、共同利益之行為。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反《建築法》第二十五條規定者，依《建築法》相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第六條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第七條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經公寓大廈管理組織請求者。

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

二、召集人之產生方式

(一) 區分所有權人會議之召集人，除依《公寓大廈管理條例》第二十八條規定由起造人擔任召集人外，由具區分所有權人資格之公寓大廈管理組織主任委員擔任。

(二) 前款無公寓大廈管理組織，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，或由臺北市政府指定召集人。

三、開會通知

- (一) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。
- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附錄二。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第八條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席，除了《公寓大廈管理條例》第二十八條規定第一次會議由起造人擔任會議之主席外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任會議之主席，或由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任；召集人為公司法人者，應指派代表人行使權利義務事項。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
 - (一) 規約之訂定或變更。
 - (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (三) 公寓大廈有《公寓大廈管理條例》第十三條第二款或第三款

情形之一須重建者。

- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項，除第二項第一款至第六款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第九條 區分所有權人會議之重新召集

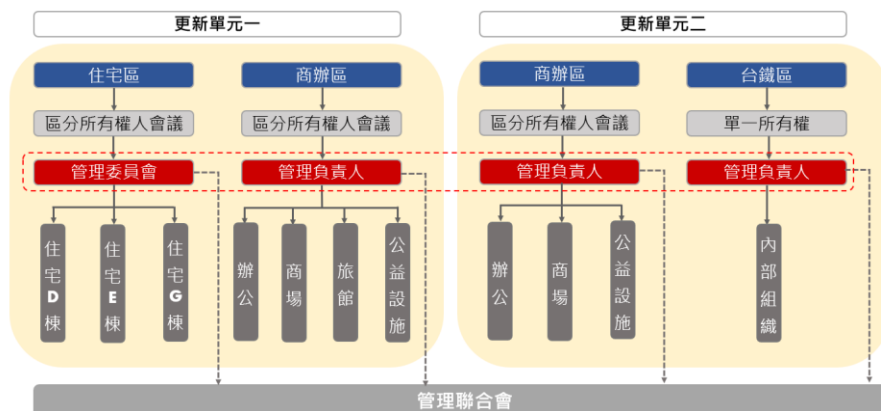
- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第十條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經公寓大廈管理組織訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意，該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。經於區分所有權人會議中作成決議，並向主管機關完成報備，復依相關法規規定辦理。商場外牆面設置廣告物者，應經商場的區分所有權人同意，得依《臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 BR-1 原臺鐵調車場公園以西部分）細部計畫案都市設計管制要點》，以設置共同招牌整體設計為原則，並依臺北市廣告物相關規定辦理，且不得設置樹立型廣告，亦不得設置於開放空間或法定空地。

第十一條 會議紀錄

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



會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理組織

第十二條 分區成立管理組織

- 一、本開發案為複合使用型態建築物，本園區集住宅、辦公、商場、旅館及公務機關(公益設施)等使用途徑，其使用上及管理上之目的不同，爰依《公寓大廈管理條例》第二十六條第一項規定明定下列各款事項，並就本大樓之住宅及其他非屬住宅部分，分別劃分為住宅區及商辦區(包括辦公、商場、旅館及公務機關(公益設施)部分)各自召開區分所有權人會議，分別成立公寓大廈管理組織(管理負責人或管理委員會)。
- 二、承前項所述，住宅區籌組成立管理委員會，商辦區建物所有權分別登記予南港國際一股份有限公司、國營臺灣鐵路股份有限公司、臺北市政府、新北市政府，並推選南港國際一股份有限公司(公司法人委任一自然人代表)為管理負責人。依「公寓大廈管理報備事項處理原則」規定，住宅區及商辦區分別召開區分所有權人會議成立管理組織，並向臺北市政府報備。
- 三、住宅區及商辦區負責各使用途徑之共用部分及約定共用部分管理維護事務，並向臺北市政府報備，報備內容如下：
 - (一) 共用部分範圍之劃分如下(各共用部分位置及範圍詳如【附圖一】)：
 1. 住宅區與商辦區共用部分：地下一層之防災中心、地下五層之雨水處理室。
 2. 住宅區共用部分：

- (1) 地上一層：外廊、管理委員會使用空間、門廳、住宅梯廳、儲藏室、親子廁所、電梯、電梯升降道、管道間、樓梯、管理員室、機車車道。
 - (2) 地上二層至地上四層：電梯升降道。
 - (3) 地上五層：管理委員會使用空間、梯廳、外廊、女廁、無障礙廁所、電梯、電梯升降道、管道間。
 - (4) 地下一層：機車停車空間、進氣機室、機電設備空間、排氣機室、消防泵浦室、機車車道、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
 - (5) 地下二層：垃圾處理機房、發電機室、進氣機室、排氣機室、油槽室、梯廳、編號 490、502、503 無障礙汽車停車位、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
 - (6) 地下三層：梯廳、排氣機室、進氣機室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
 - (7) 地下四層：梯廳、排氣機室、進氣機室、樓梯、電梯、電梯升降道、自來水箱、管道間。
 - (8) 地下五層：梯廳、排氣機室、進氣機室、樓梯、電梯、電梯升降道、消防泵浦室、管道間。
3. 住宅區共用部分(2)(車公)：地下一層汽車車道、地下二層汽車車道、停車空間、地下三層汽車車道、防空避難室兼停車空間、地下四層汽車車道、停車空間、地下五層汽車車道、停車空間。
4. 住宅區各棟共用部分：(D、E、G 棟各棟共用)
- (1) D 棟共用部分：
 - A. 地上一層：外廊、梯廳、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間、一樓樓梯中間層。
 - B. 地上二層至地上四層：樓梯、電梯升降道、管道間。
 - C. 地上五層：管理委員會使用空間、梯廳、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
 - D. 地上六層至地上二十一層：排煙室、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間、泵浦室。
 - E. 屋突一層：梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、排煙機室、排煙室、樓梯間、管道間、雨遮。
 - F. 屋突二層：電梯機房、樓梯、屋頂自來水水箱、屋頂

消防水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、電梯升降道、管道間。

- G.地下一層：台電配電場所、電信室、電表室、電氣室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- H.地下二層至地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- I. 地下五層：自來水箱、泵浦室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。

(2) E 棟共用部分：

- A.地上一層：排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
- B.地上二層至地上四層：樓梯、電梯升降道、管道間。
- C.地上五層：排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
- D.地上六層至地上二十一層：排煙室、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
- E.屋突一層：梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、排煙機室、樓梯間、管道間、雨遮。
- F.屋突二層：電梯機房、樓梯、屋頂自來水水箱、屋頂消防水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、機電設備空間、電梯升降道、管道間。
- G.地下一層：台電配電場所、電信室、電表室、電氣室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- H.地下二層至地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
- I.地下五層：自來水箱、泵浦室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。

(3) G 棟共用部分：

- A.地上一層：外廊、排煙室、樓梯、電梯、電梯升降道、管道間。
- B.地上二層至地上四層：樓梯、電梯升降道、管道間。
- C.地上五層：管理委員會使用空間、梯廳、排煙室、樓 A. 梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間。
- 地上六層至地上二十一層：排煙室、梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、水表室、管道間、泵浦室。

- D.屋突一層：梯廳、樓梯、電梯、電梯升降道、排煙機室、排煙室、樓梯間、管道間、雨遮。
 - E.屋突二層：電梯機房、樓梯、屋頂自來水水箱、屋頂消防水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、電梯升降道、管道間。
 - F.地下一層：台電配電場所、電信室、電表室、電氣室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
 - G.地下二層至地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、管道間、自來水箱。
 - H.地下五層：自來水箱、泵浦室、電梯、電梯升降道、排煙室、管道間。
5. 商辦區共用部分：(商場、旅館、辦公、公益設施、幼兒園)
- (1) 地上一層：汽車車道、機車車道、管道間、排煙室、樓梯、電梯升降道、梯廳。
 - (2) 地上二層至地上三層：管道間。
 - (3) 地下一層：汽車車道、機車車道、機車停車空間、發電機室、自來水箱、排氣機室、排氣機房、電氣室、男女廁、自行車停車空間、排煙室、管道間、梯廳、進氣機室、樓梯、電梯升降道景觀機房。
 - (4) 地下二層：機電設備空間、監控室、汽車車道、卸貨區、大貨車停車位編號第 1~3 共計 3 個、中巴車載客區、排煙室、裝卸車位編號第 1~21 共計 21 個、排氣機房、管道間、排氣機室、進氣機房、樓梯。
 - (5) 地下三層至地下五層：排氣機房、排煙室、梯廳、管道間、進氣機房、樓梯、男女廁。
6. 商辦區各類共用部分：
- (1) 商場共用部分：
 - A.地上一層：外廊、雨遮、風除室、梯廳、男女廁、電腦室、電氣室、高層緩衝空間、手扶梯、管道間、樓梯、電梯、電梯升降道、瓦斯開關站。
 - B.地上二層：排煙室、梯廳、電腦室、電氣室、男女廁、空調機房、茶水間、水洗機房(餐飲業)、樓梯、電梯、電梯升降道、手扶梯、管道間。
 - C.地上三層：排煙室、梯廳、電腦室、電氣室、男女廁、

- 空調機房、茶水間、樓梯、電梯、電梯升降道、手扶梯、儲藏室、管道間、貨梯梯廳。
- D.地上四層：排煙室、梯廳、電梯、電梯升降道、男女廁、管道間。
- E.地上五層：排煙室、梯廳、儲藏室、樓梯、電梯、電梯升降道、陽台、水洗機房。
- F.地上六層：電梯機房、樓梯。
- G.地下一層：排煙室、消防泵浦室、消防專用水箱、梯廳、儲藏室、手扶梯、空調機房、空調主機房、電氣室、電信室、電梯、電梯升降道、管道間。
- H.地下二層：油脂處理機房、梯廳、排煙室、電腦室、電氣室、機電設備空間、男女廁、管道間、手扶梯、電梯、電梯升降道。
- I. 地下三層：自來水箱、泵浦室、油脂處理機房、排煙室、管道間、梯廳、電梯、電梯升降道、機電設備空間。
- J. 地下四層：管道間、梯廳、電梯、電梯升降道、油脂處理機房、排煙室、機電設備空間。
- K.地下五層：自來水箱、排煙室、管道間、梯廳、電梯、電梯升降道。

(2) 旅館共用部分：

- A.地上一層：外廊、門廳、電梯、電梯升降道、管道間。
- B.地上二層至地上三層：電梯、電梯升降道、管道間。
- C.地上四層：空調機房、梯廳、排煙室、手扶梯、男女廁、管道間、電氣室、電腦室、機電設備空間、電梯、電梯升降道。
- D.地上五層：排煙室、電氣室、電腦室、電梯、電梯升降道、樓梯、管道間、梯廳、空調機房。
- E.地上六層：排煙室、電氣室、電腦室、電梯、電梯升降道、樓梯、管道間、大廳、梯廳。
- F.地上七層：排煙室、電氣室、電腦室、樓梯、管道間、梯廳、空調機房。
- G.地上八層：排煙室、電氣室、電腦室、電梯、電梯升降道、樓梯、梯廳、陽台、管道間、游泳池機房、游泳池上方頂蓋、淋浴間。

- H.地上九層：排煙室、電氣室、電腦室、備品室、電梯、電梯升降道、樓梯、電梯空調機房、儲藏室、梯廳、陽台、管道間。
- I. 地上十層至地上十九層：排煙室、電氣室、電腦室、備品室、電梯、電梯升降道、樓梯、梯廳、陽台、管道間。
- J. 屋突一層：空調機房、電梯升降道、排煙室、梯廳、樓梯、機電設備空間(消防泵浦室)、屋頂消防專用水箱、管道間。
- K.屋突二層：電梯升降道、樓梯、機電設備空間、電梯機房、走道。
- L.地下一層：電梯、電梯升降道、電氣室、鍋爐室、空調主機房、空調室、電信室、梯廳、管道間。
- M.地下二層：電梯、電梯升降道、排煙室、梯廳、管理委員會使用空間、空調室、垃圾處理機房、管道間。
- N.地下三層：電梯、電梯升降道、排煙室、梯廳。
- O.地下四層：電梯、電梯升降道、排煙室、梯廳、泵浦室、自來水箱。
- P.地下五層：電梯、電梯升降道、排煙室、泵浦室、自來水箱、油脂處理機房。

(3) 辦公共用部分：

- A.地上一層：外廊、風除室、門廳、電梯、電梯升降道、管道間。
- B.地上二層至地上四層：電梯、電梯升降道、管道間。
- C.地上五層：空調機房、水洗機房、梯廳、電梯、電梯升降道、樓梯、排煙室、手扶梯、男女廁、哺乳室、管理委員會(儲藏室)、管理委員會使用空間、管道間。
- D.地上六層至地上十八層：梯廳、電梯、電梯升降道、樓梯、排煙室、管理委員會(儲藏室)、茶水間、電氣室、電腦室、男女廁、空調機房、管道間。
- F.屋突一層：梯廳、電梯升降道、樓梯、排煙室、管道間、消防泵浦室。
- F.屋突二層：電梯機房、屋頂自來水水箱、屋頂空調水箱、機電設備空間(消防泵浦室)、屋頂消防水箱、排煙室。
- G.地下一層：電梯、電梯升降道、梯廳、電信室、電氣室、

電表室、管道間。

H.地下二層：垃圾處理機房、梯廳、電梯、電梯升降道、空調主機室、發電機室、管道間。

I. 地下三層：梯廳、電梯、電梯升降道、油脂處理機房、自來水箱。

J. 地下四層：梯廳、電梯、電梯升降道。

K.地下五層：梯廳、電梯、電梯升降道、自來水箱、泵浦室。

(4) 商場、旅館共用部分：

A.地上一層：樓梯、排煙室、瓦斯開關站、管道間。

B.地上二層至地上三層：樓梯、排煙室、管道間。

C.地上四層：陽台、梯廳、旅館四樓樓梯中間層、樓梯、管道間、手扶梯。

D.地上五層：梯廳、手扶梯、樓梯、管道間、儲藏室。

E.地下一層：梯廳。

F.地下二層：發電機室、油槽室、梯廳。

G.屋突二層：屋頂自來水水箱、屋頂空調水箱、排煙室。

(5) 商場、公益設施共用部分：

A.地上一層：外廊、樓梯、管道間。

B.地上二至地上四層：樓梯、電梯、電梯升降道。

C.地上五層：電梯、電梯升降道。

D.地上六層：電梯機房、電梯升降道。

(6) 商場、旅館、辦公共用部分：

A.地上一層：樓梯、梯廳、排煙室、管道間。

B.地上二層至地上四層：樓梯、梯廳、管道間。

C.地下一層：台電配電場所、電表室。

D.地下五層：消防泵浦室、機電設備空間。

(7) 商場、公益設施、幼兒園共用部分：

A.地上一層：電梯、電梯升降道。

B.地下一層：電梯、電梯升降道。

C.地下二層：垃圾處理機房、電梯、電梯升降道。

D.地下三層至地下五層：電梯、電梯升降道。

(二) 住宅區共用部分、商辦區共用部分、住宅區及商辦區共用部分，

其修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式如下：

1. 住宅區共用部分，範圍詳如【附圖二】著淺綠色部分，其修繕、管理、維護，由住宅區管理委員會自行管理，並由住宅區之區分所有權人負擔管理維護費用。
 2. 商辦區共用部分修繕、管理、維護，由商辦區管理組織召集商辦區之區分所有權人依【附圖一】標的物件之圖說，按商辦區各類共用部分，訂定其修繕、管理、維護範圍，並由商辦區管理組織自行管理，由商辦區之各區分所有權人負擔管理維護費用。
 3. 住宅區與商辦區共用部分，範圍詳如【附圖二】著淺紫色部分，其修繕、管理、維護，由商辦區管理組織受住宅區管理委員會委託代為統籌管理，並由住宅區及商辦區全體區分所有權人負擔管理維護費用，依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用。
 4. 法定空地(約定專用範圍除外)、人行道(包含無遮簷人行道、公有認養之人行道及其樹木修剪維護等)、開放空間(含法定留設及退縮、沿街步道式開放空間及廣場式開放空間等)及共用設備之修繕管理、維護(含庭園燈及街道家具等)，由商辦區管理組織受住宅區管理委員會委託代為統籌管理，並由住宅區及商辦區全體區分所有權人負擔管理維護費用，依其各建物權狀面積(不含停車位)占比共同分擔其費用。
- (三) 公共基金之分配及管理費之收繳，依本規約第二十條、第二十一條約定辦理。
- (四) 住宅區管理委員會、商辦區管理組織就其依本規約第二十條及第二十一條獲分配或負責管理之公共基金、管理費、開放空間管理維護基金及綠建築維護管理費，應分別與本園區起造人就各該部分之會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及《公寓大廈管理條例》第三十六條第八款規定保管文件，進行移交。
- (五) 除依法規定、本規約約定及應由全體區分所有權人會議決議之事項外，其餘事項由住宅區管理委員會、商辦區管理組織依各自負責範圍決議行之，並各自獨立負責使用途徑之共用

部分及約定共用部分管理維護事務，住宅區管理委員會或商辦區管理組織不得相互干涉之。

四、為增進共同利益、確保良好生活環境，本開發案兩宗建築基地之各管理組織同意共同籌組成立「管理聯合會」，屬自治運作組織，旨為共同協調及辦理兩宗建築基地之共同事項，包括但不限於第三之一條第一項第三款(斜交段)、第三之一條第一項第五款(通風口及緊急逃生口)、第五項(接駁車)之事項。「管理聯合會」由本開發案更新單元二商辦區管理負責人擔任會議召集人，視實際需要不定期召開會議，由本開發案各管理組織管理負責人或主任委員代表出席參加會議。

五、本園區經第一項規定，分別成立住宅區管理委員會及商辦區管理組織後，如欲變更管理組織型態(包括但不限於合併為一個管理委員會等)，應先經各分區區分所有權人會議決議通過後，始得於本園區區分所有權人會議決議及修訂規約。

第十三條 管理組織之目的、人數

一、管理組織之目的

為加強本園區管理維護，提昇服務品質，成立公寓大廈管理組織(管理委員會或管理負責人)為本園區最高執行機構，應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

二、管理組織人數

為處理區分所有關係所生事務，本園區依前條規定分區成立管理組織。住宅由區分所有權人選任住戶為管理委員成立管理委員會；商場、辦公、旅館、公益設施(公務機關)另由其區分所有權人推選管理負責人。公寓大廈管理組織組成如下：

(一) 住宅區管理委員會【任期一年】

1. 主任委員一名，由三棟區分所有權人輪流擔任。
2. 副主任委員一名，由三棟區分所有權人擇一名擔任。
3. 財務委員(負責財務管理之委員)一名，由三棟區分所有權人輪流擔任。
4. 監察委員(負責監察業務之委員)一名，由三棟區分所有權人輪流擔任。

5. 管理委員五名，由未擔任主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之各棟委員擔任。
 6. 第一日至第五日委員名額，合計九名，委員名額之分配採分棟劃分，三棟各分配三名委員名額。另各棟應至少置候補委員二名，其中一名須具區分所有權人身分。
- (二) 商辦區（辦公、商場、旅館及公益設施(公務機關)）管理負責人【任期二年】。因商場、旅館由國營臺灣鐵路股份有限公司委託南港國際一股份有限公司經營，並推選南港國際一股份有限公司為商辦區（辦公、商場、旅館及公益設施(公務機關)）管理負責人，負責辦公、商場、旅館及公益設施(公務機關)共用部分及約定共用部分之管理維護事務。

第十四條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格，主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員得由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職務委員之選任

(一) 管理委員之選任方式

委員名額按分棟分配名額時，採該棟無記名單記法選舉，並以獲該棟出席區分所有權人較多者為當選。管理委員解職出缺時，應由該棟候補委員依得票高低順序依序遞補名額，並互推委員職務，其任期以補足原所遺之任期為限，並視為一任。

(二) 主任委員、監察委員、財務委員由輪值棟管理委員互推之。主任委員、監察委員、財務委員解職出缺時，應由該棟具區分所有權人身分之候補委員依序遞補，並互推委員職務，其任期以補足原所遺之任期為限，並視為一任；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員代理行使主任委員職務。

(三) 副主任委員由全體管理委員互推之。

副主任委員解職出缺時，應由該棟候補委員依得票高低順序依序遞補名額，並互推委員職務，其任期以補足原所遺之任期為限，並視為一任。

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

三、住宅區管理委員會之管理委員任期，首屆之管理委員任期自經選任日起生效並起算一年；次屆之管理委員任期自首屆管理委員任期期滿日之翌日起生效並起算一年，次屆後之各屆管理委員任期亦同；商辦區管理負責人之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算二年。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員職務之罷免，應超過三分之二管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由該分區、分棟之區分所有權人二分之一以上書面連署為之。

第十五條 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《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、財務委員掌管獲分配之公共基金、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。為該分區全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員為無給職，不得支領費用或接受報酬。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之數額，應有管理委員會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時，得以書面委託其他管理委員出席，但任一委員以代理一名委員出席為限，代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附錄三。

六、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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

第十七條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本園區住宅區公告欄設置於地上五層之各棟信箱集中區，商辦區公告欄設置於各棟主要公共區域。

三、管理委員會之移交責任

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

第十八條 管理負責人準用規定之事項

起造人於召集本園區全體區分所有權人召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為本園區之法定管理負責人。未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十九條 公共基金、開放空間管理維護基金、綠建築維護費用

一、起造人就本園區之管理維護事項，依《公寓大廈管理條例施行細則》第五條第一項之規定，依法提列公共基金總金額新臺幣 15,734,788 元整。

二、起造人應依《臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點》第八條之規定提列公共開放空間管理維護基金，總金額新臺幣 46,963,080 元整。

三、起造人應依《臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法》第六條第二項之規定提列綠建築維護費用，總金額新臺幣 7,867,394 元整。

四、本條有關公共基金、開放空間管理維護基金、綠建築維護費用提列金額仍以本園區建築使用執照所載金額為準。

第二十條 基金之分配

一、公寓大廈公共基金之分配

採法定工程造價占比基礎，其中住宅區管理委員會獲分配公寓大廈公共基金之金額占比為〇〇%；商辦區（辦公、商場、旅館及公務機關(公益設施)）管理負責人獲分配公寓大廈公共基金之金額占比為〇〇%。俟取得臺北市政府核發之使用執照後，依其所載各用途之法定工程造價占比基礎，再次精算前開比例。

二、開放空間管理維護基金之分配

開放空間管理事權，由商辦區管理負責人為之，開放空間管理維護基金由商辦區管理負責人接收保管，並設立金融機構專戶儲存，其用途係支應開放空間及南側臺鐵及高鐵通風口及緊急逃生口美化、未開闢計畫道路(即斜交段)、公有人行道認養、空中露臺(約定專用除外)之重大修繕及每經一定之年度，所進行之計畫性修繕事項。

三、綠建築維護費用之分配

採法定工程造價占比基礎，其中住宅區管理委員會獲分配綠建築維護費用之金額占比為〇〇%；商辦區（辦公、商場、旅館、公務機關(公益設施)）管理負責人獲分配綠建築維護費用之金額占比為〇〇%。俟取得臺北市政府核發之使用執照後，依其所載各用途法定工程造價之占比基礎，再次精算前開比例。

第二十一條 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，除第十九條、第二十條由起造人依法提列之公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向公寓大廈管理組織繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳

- (一) 本園區管理費及清潔費之分擔基準，依各分區使用用途，房

屋管理費按其建物權狀面積(不含停車位面積)計算,以每坪每月定額方式,車位清潔費按每部計算,由各區分所有權人向各分區公寓大廈管理組織繳交。

(二) 下列第三款之管理費包含本園區全體區分所有權人共用部分、約定共用部分及本規約第三之一條第一項第(一)款至第(五)款及同條第五項(接駁車)所訂各款之分擔金額。有關商辦區之商場(含幼兒園、金融保險業)及旅館、公益設施及商場(含幼兒園、金融保險業)之各類共用部分由其區分所有權人自行維護管理及負擔費用。管理費收費基準,各分區管理組織得依區分所有權人會議決議調整之。

(三) 管理費及清潔費分擔基準依下列方式收費：

1. 住宅區：

房屋依權狀坪數(不含停車位持分面積),每坪每月新台幣(下同)160元整(包含本園區全體區分所有權人應共同負擔之管理費);汽車停車位維護清潔費每位每月500元整,機車停車位維護清潔費每位每月100元整。

2. 商辦區：

汽車停車位維護清潔費每位每月500元整,機車停車位維護清潔費每位每月100元整。房屋管理費依權狀坪數(不含停車位持分面積),金額如下(包含本園區全體區分所有權人應共同負擔之管理費)：

(1)、辦公棟(F1)：每坪每月230元整。

(2)、旅館棟(H)、公益設施、商場：每坪每月45元整。(非屬園區管理之範圍,由各區分所有權人自行維護管理及負擔費用)

(四) 管理費之收繳程序及支付方法,授權各公寓大廈管理組織訂定之。

(五) 管理費以足敷第二十二條第二項各款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準,由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入公共基金。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(以一個月為一期)，經七天期間催告仍不給付者，該分區公寓大廈管理組織得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息一〇%計算。

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

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

第二十二條 管理費、公共基金之管理及運用

一、各分區公寓大廈管理組織為執行財務運作業務，應以各分區公寓大廈管理組織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費用。
- (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) 供墊付前項之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第二十三條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，及本規約第三之一條第一項第(一)款至第(五)款所指其工程金額符合新臺幣壹拾萬元以上者為重大修繕。為增加上述工程執行效率，金額為新臺幣壹佰萬元以下之重大修繕或改良行為，授權由該分區管理委員會或管理負責人決議行之。

第二十四條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- (一) 依與起造人或公部門之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- (二) 依與起造人或公部門之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- (三) 登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- (四) 商場外牆面設置廣告物者。

二、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第十條第二項提案之限制。

第二十五條 財務運作之監督規定

一、各分區公寓大廈管理組織之會計年度，同該分區該屆公寓大廈管理組織之任期。

二、各分區公寓大廈管理組織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、監察委員、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。

一、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。

二、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

三、由各分區公寓大廈管理組織訂定財務之監督管理辦法，經該分區區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十六條 住戶應遵守之事項

- 一、依《公寓大廈管理條例》第六條第一項第一款規定，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、依《公寓大廈管理條例》第六條第一項第二款規定，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、依《公寓大廈管理條例》第六條第一項第三款規定，公寓大廈管理組織因維護、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、依《公寓大廈管理條例》第六條第一項第四款規定，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，應經該分區公寓大廈管理組織之同意後為之。
- 五、依《公寓大廈管理條例》第十二條規定，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。如有任意堆積廢棄物或架設廣告物等情事者，各分區管理組織得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。但開放空間及退縮空地，在臺北市政府核准範圍內，得向商辦區管理組織申請租用供營業使用；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，並授權各分區公寓大廈管理組織訂定飼養動物管理辦法。
- 十、其他依法規規定之特別約定，包括但不限於本園區所訂定之營運管理章程及營運契約書、都市更新事業計畫書核定版、權利變換計畫報告書核定版及都市設計審議報告書核定版、建築執照附表注意事項等法定權利義務事項，涉關本園區基地或附屬設施及其他住戶間相互關係者。
- 十一、除本園區指定之定點吸菸區外，住戶不得在本園區室外公共空間、室內、陽台、廁所或浴室內吸菸。
- 十二、第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十六條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工。
 - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二) 內部牆面裝修。
 - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四) 分間牆變更。
- 二、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，住戶應於施工前向各分區公寓大廈管理組織提出申請，並恪守下列所載規定。
 - (一) 住宅區之裝修戶應依規定於施工前向住宅區公寓大廈管理

委員會交付室內裝修工程具結書並繳納裝修保證金(每戶)壹拾萬元整，及施工期間每日清潔費貳佰元整，始得施工。

(二) 商辦區之裝修規定，涉及共用部分、約定共用部分由商辦區管理組織訂定。

三、 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。

第二十七條 投保火災保險之責任

一、 本園區內住戶依法合格經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率依相關主管機關規定辦理。

二、 住戶應投保而未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，該分區管理組織應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十八條 其他事項

一、 各分區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，得授權各該分區管理組織另訂使用管理規則，包括但不限於：財務之監督管理辦法、停車空間使用管理規定、室內裝修規定、宅配物流管理規定、空調室外機裝設位置及管線設置管理規定、公共設施使用管理規定及電動車增設充電設備管理規定等，全體住戶均有遵守之義務。

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，其格式如附錄四。

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，應在其租賃（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，並應向該分區公寓大廈管理組織提切結書，其格式如附錄五。

五、 本規約中未規定之事項，應依《公寓大廈管理條例》、《公寓大廈管理條例施行細則》及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十九條 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，由各分區公寓大廈管理組織邀集相關當事人進行協調、或由當事人向臺北市政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向南港區公所調解委員會申請調解。
- 二、 有關區分所有權人、公寓大廈管理組織或利害關係人間訴訟時，應以管轄本園區所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

第三十條 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，各分區公寓大廈管理組織應按下列規定處理：
 - (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，應經公寓大廈管理組織之同意後為之；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。公寓大廈管理組織本身於維護、修繕共用部分或設置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，由公寓大廈管理組織回復原狀，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，得報請主管機關處理。

二、 住戶有下列各款之情事，各分區公寓大廈管理組織應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，該分區公寓大廈管理組織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，各分區公寓大廈管理組織得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第三十一條 利害關係人請求閱覽或影印

一、 利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，公寓大廈管理組織無正當理由不得拒絕：
規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、 公寓大廈管理組織保管文件，悉依《公寓大廈管理條例》第三十六條第八項之規定。

本園區文件之保管及閱覽管理規定，授權各分區公寓大廈管理組織訂定之。

第 三十二 條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向公寓大廈管理組織請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依《公寓大廈管理條例》或規約所定之一切權利義務事項。

第 三十三 條 催告與送達方式

- 一、 應行之催告事項，由各分區公寓大廈管理組織以書面為之。
- 二、 應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向公寓大廈管理組織登記之地址為之，未登記者則投遞於本園區之地址信箱或以公告為之。

第 三十四 條 本規約訂立於民國 年 月 日。(住宅區召開第一次區分所有權人會議、訂定(通過)規約之日期)

本住戶規約草約及其附件、附圖經_____審閱無誤並簽署同意。

中 華 民 國 年 月 日

附錄一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____ 公寓大廈
建 物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基 地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	_____

附錄二 區分所有權人會議出席委託書

會議出席委託書

致_____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名_____（簽章）

代理人 姓名_____（簽章）

代理人住址_____

※代理人與委託人之關係，如下勾選欄：

- 配偶
- 有行為能力之直系血親
- （住宅區）其他區分所有權人
- （本戶）承租人

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附錄三 管理委員會會議出席委託書

會議出席委託書

致_____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於 年 月 日 時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名_____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名_____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 年 月 日

附錄四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致_____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失_____大樓第_____棟第_____樓公寓區分所有
權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國 年 月 日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附錄五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

第____條 承租人（或使用人）_____使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終
止本契約。

切結書

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。

此 致

_____公寓大廈管理委員會

立切結書人_____（簽章）

國民身分證統一編號_____

住 址_____

中 華 民 國 年 月 日

附錄六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、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，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或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，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
					57條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第36、57條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第36、57條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第36、57條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。	10年	永久保存	【第35、36條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		應定期於每月、每年度、及移交時提出。			
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議	永久	永久保存	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		或授權管理委員會訂定之管理事項。			
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等(如工具、設備、業務表冊)	3年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1年	異動更新	

五、文件之保管方式

- (一) 文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二) 文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三) 文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四) 文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五) 文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六) 電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七) 永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八) 閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十五條

(二)利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2. 拆散已裝訂完成之檔案。

3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得

予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：

※法人、團體、事務所或營業所名稱：

地址：

(管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)

申請目的：

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：

※代理人簽章：

申請日期： 年 月 日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
閱覽或影印時間		年 月 日(星期)		時 分	
閱覽或影印地點					
○○○公寓大廈管理委員會					
申請准駁日期： 年 月 日					
閱覽或影印注意事項：					
(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。					
(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。					
(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：					
壹、1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。					
壹、2. 拆散已裝訂完成之檔案。					
壹、3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。					
(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。					
(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。					
(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。					
(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。					
(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。					

附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下	每張三十元	
		B4 (含) 尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送			
電子儲存媒體離線交付	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元		
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附錄七 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____

電話：_____

連絡地址：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十 價金信託契約書

價金信託契約書

南港國際一股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)
立約人 臺灣銀行股份有限公司 信託部 (以下簡稱「乙方」)
臺灣銀行股份有限公司 (民權分行) (以下簡稱「丙方」)
合眾建築經理股份有限公司 (以下簡稱「合眾建經」)

緣甲方就坐落於臺北市南港區玉成段二小段 253、254-1、254-5、255-1、256-1、269-1、276-2、277 及 278 地號等 9 筆土地所為之開發興建案 (下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶 (下稱「買方」) 簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立約人特訂立本信託契約 (下稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金 (依第三條第二項第一款定義) 於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- 一、 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- 二、 信託專戶收支之帳務管理；
- 三、 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人及關係人

一、 信託當事人：

「委託人」：甲方

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。前述「特定事由」係指甲方因解散、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。

「受託人」：乙方

二、 信託關係人：

「融資銀行」：丙方即臺灣銀行股份有限公司 (民權分行)，係甲方與聯合授信銀行團簽署聯合授信合約之融資管理銀行。

「建經公司」：合眾建經，係指為配合本契約所定信託事務執行所需，另由甲方與其簽訂「建築經理業務委任契約書」。

第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金專款專用控管，甲方同意乙方於

丙方營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，且本信託專戶之活期存款係屬丙方所投保之中央存款保險公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依中央存款保險公司相關規定)，名稱為「台灣銀行受託信託財產專戶-南港國際一玉成段都更案-預售款」以存放信託財產項下之資金。

- 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
 - (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
 - (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「台灣銀行受託信託財產專戶」之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。
- 九、 甲方應於簽訂預售屋買賣契約時，明確告知買方，就其交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項，其受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約及任一信託財產移轉予乙方之日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經立約人全體之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，且依甲方合於法令規定及

信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

- 二、 本契約第三條第二項之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用(包括但不限於支付甲方購買建築土地款、建築融資貸款本息、合建保證金、工程預付款、違反行政法上義務而受罰之款項及依本契約約定之其他一切支出等費用)，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應由甲方提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經合眾建經查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經合眾建經及乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶款項支付本契約各項應負擔之費用後，信託專戶之餘額應至少維持買方所繳價金之二成，如不足最低維持餘額，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於七個銀行營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、 本專案之建築經理業務委任契約書由甲方與合眾建經簽訂，委任合眾建經於本專案興建期間提供買賣契約查核，並提供乙方、丙方工程估驗等報告、協助乙方對本專案資金控管及房地買賣之價金存(匯)入本專案信託專戶查核等服務。

第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
 - (一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
 - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第一項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認為必要時，經事先書面通知甲方，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 乙方就甲方是否如實將買方所繳價金全數撥入本專案信託專戶之事，不負副署義務及認定之責。

第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
- (一) 甲方係依中華民國法律設立並現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，甲方代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本至買者，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 二、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供經合眾建經查核及每年六月底前提供經會計師查核簽證之報表，其查核內容至少應包含下列事項：
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控

管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託合眾建經定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明，並明確告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)(如附件一)：

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依本契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。甲方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件二)交付買方。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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。查詢網址為：[\[https://trust.bot.com.tw\]](https://trust.bot.com.tw)，買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第一項「特定事由」發生時，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甲方請求。

(五) 本契約第二條第一項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件三所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上

責任。

- 八、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 九、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方、丙方及合眾建經：
 - （一） 無故連續停工達三個月以上；
 - （二） 無法如期完工；
 - （三） 違反承攬合約約定。

第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予合眾建經，經合眾建經確認無誤後，由乙方複核後將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予合眾建經，經合眾建經查核無誤後將查核報告及甲方交付之文件交付乙方複核後，由乙方依據該查核報告將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方及合眾建經。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予合眾建經及乙方，經合眾建經及乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應於每年一月及七月定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後十五個銀行營業日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月底前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
 - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
 - （二）本契約第二條第一項「特定事由」之發生；
 - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
 - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬由甲方支付，報酬計算標準及支付時期由甲方與乙方另行協議約定，該約定之協議書並視為本契約之一部分。

第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第一項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理，惟信託財產未全數返還前，仍視為信託關係存續。
- 二、 本契約於符合下列條件之一且經丙方出具書面同意時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
 - （一） 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
 - （二） 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 - （一） 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
 - （二） 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - （一） 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
 - （二） 於發生本契約第二條第一項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之

買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方姓名、繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件三所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向本專案建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十九條 個人資料保護

- 一、 甲方及其代表人瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方代表人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方及其代表人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。甲方代表人應詳閱臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書如附件四。甲方並應負責取得其代表人之承諾。
- 三、 甲方 同意 不同意 乙方於相關法令規定範圍內及乙方客戶個人資料保密措施下，得將其基本資料、帳務資料、信用資料、投資資料及保險資料等向信託關係人以外之他人或信託專責部門以外其他部門之人揭露、轉介或交互運用。

- 四、 甲、乙雙方同意任一方於執行本信託業務範圍內，得將因本契約衍生之問題委請律師代為處理，提供方並得將他方之相關資料交付律師，但提供方應由委任之律師負保密之義務。

第二十條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。甲方依本契約對乙方為指示或辦理變更事宜，應依留存於乙方之印鑑為之。甲方留存印鑑有遺失或變更者，應即向乙方辦理變更。該等書面指示經乙方為形式上之審核無誤時，即視為甲方之指示。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立約人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立約人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立約人同意適用新規定，上開法令規章未規定時，由立約人本於誠信原則協議之。

第二十三條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

- 二、 甲、乙、丙方及合眾建經之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經各方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 紛爭之處理及申訴之管道：
甲方就乙方受託辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依乙方公告於營業場所及網站之信託業務紛爭處理須知及申訴管道，向乙方提出申訴。
- 七、 為防制洗錢及打擊資恐之目的，如甲方被認定為資恐防制法指定制裁之法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(下稱「制裁及恐怖分子名單」)，乙方得拒絕業務往來或逕行終止業務關係；甲方不配合乙方定期審視、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明等，乙方得暫時停止交易，或暫時停止或終止業務關係。
- 八、 乙方因確認客戶、交易有關對象是否為制裁及恐怖分子名單時，甲方應即時提供相關資料予乙方確認，如不配合致乙方未能即時比對，造成交易之失敗或延遲，乙方不負損害賠償責任。

第二十四條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十五條 信託契約作成與收執

立約人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式四份，甲方、乙方、丙方及合眾建經各執乙份為憑。

聲明事項：

經受託人依金融消費者保護法及其子法相關規定於本契約中予以充分說明其重要內容及揭露可能涉及之風險資訊，委託人(法定代理人、輔助人及意定代理人)已充分瞭解本契約之重要內容及可能涉及之投資風險，並依下列方式審閱前開全部條款，茲同意並簽章。(請務必擇一勾選)

已於簽訂本契約前審閱。

已於中華民國__年__月__日事先攜回本契約審閱(審閱期間至少五日)。

附件一：價金信託告知書

附件二：臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書【間接蒐集】

附件三：受益權人會議規則

附件四：臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務書

[以下空白]



立約人

甲 方：(即委託人)

南港國際一股份有限公司

代 表 人：董事長 李虹明

營利事業統一編號：24789040

電 話：(02) 2377-6288

地 址：臺北市大安區敦化南路2段218號2樓

乙 方：(即受託人)

臺灣銀行股份有限公司(信託部)

代 表 人：董事長 呂桔誠

業務代理人：信託部經理 張梅港

營利事業統一編號：03557311

電 話：(02) 2349-3456

地 址：臺北市中正區武昌街一

丙 方：(即信託關係人)

臺灣銀行股份有限公司(民權分行)

代 表 人：董事長 呂桔誠

代 理 人：民權分行經理 林宜保

營利事業統一編號：03751172

電 話：(02) 2253-0121

地 址：臺北市大同區承德路2段239號1、2、3樓

合眾建經：(即信託關係人)

合眾建築經理股份有限公司

代 表 人：董事長 顏文澤

營利事業統一編號：23362193

電 話：(02) 2747-5620

地 址：臺北市松山區光復南路65號11樓

中 華 民 國

年

110.12.9

月

日

第 13 頁 · 共 20 頁

契約編號：11000004907

緣南港國際一股份有限公司(即委託人兼受益人)興建坐落於臺北市南港區玉成段二小段253、254-1、254-5、255-1、256-1、269-1、276-2、277及278地號等9筆土地開發興建案「以下簡稱本專案」,委託臺灣銀行股份有限公司信託部(即受託人)辦理價金信託,項目包括(一)買方所繳價金之專戶控管(二)另為依定型化契約方式進行預售屋銷售,並符合內政部發布之預售屋履約擔保機制-「價金信託」規定之信託管理,遂於中華民國 年 月 日簽訂價金信託契約書(下稱本契約)在案,另與合眾建築經理股份有限公司(下稱合眾建經)簽訂建築經理業務委任契約書,與預售屋履約擔保相關之信託事項摘錄如下:

- 一、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。價金信託之受益人為賣方,受託人非為買方受託管理信託財產。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。
- 二、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。賣方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件二)交付買方。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項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。
- 三、所稱「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、開工款等自備款,但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本專案信託專戶,或繳納予賣方並由賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日存入本專案信託專戶。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,且本專案之興建、完工與交屋,應由賣方單獨負完全之履約責任。請買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託,查詢網址為:[<https://trust.bot.com.tw/>]。買方若有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。
- 四、本契約所稱「特定事由」係指賣方因解散、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,前述情形發生時,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。

五、若發生「特定事由」之情形，由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算：

(一) 信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。

(二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例，惟如提供資料與受託人記載不符，仍以受託人帳載為準。

(三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜，其受益權人會議規則（詳如附件三）為預售屋買賣契約之一部分，與預售屋買賣契約有相同效力。

(四) 本條第(二)款所稱「剩餘信託財產」係指賣方就其交付信託之買方所繳價金，經受託人扣除必要費用後所餘款項。其受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納必要費用而逐漸減少。

立告知書人：

臺灣銀行股份有限公司

代表人：董事長 呂格誠

業務代理人：信託部經理 張維

營利事業統一編號：03557311

合眾建築經理股份有限公司

代表人：董事長 顏文澤

營業事業統一編號：23362193

中 華 民 國

年

110. 12. - 9 月

日

附件十一 分區成立管理組織同意書

立同意書人：_____ (以下簡稱買方)向南港國際一股份有限公司訂購座落於臺北市南港區玉成段二小段 253、254-1、254-5、255-1、256-1、269-1、276-2、277 及 278 地號等 9 筆地號之基地上之【南港國際 SKY PARK】第_____棟 第_____樓房屋共計乙戶。為利【南港國際 SKY PARK】大樓提供舒適妥善的服務，住宅、辦公、商場、旅館、公務機關(公益設施)各自分工合作，立同意書人同意本大樓分設住宅管理委員會及商辦區管理組織(即管理負責人或管理委員會)分別各自管理維護住宅、辦公、商場、旅館、公務機關(公益設施)之共用部分及相關公共管理事務，住宅、辦公、商場、旅館、公務機關(公益設施)之區分所有權人得依公寓大廈管理條例第二十六條之規定分別成立管理組織，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更。

本同意書由立同意書人於簽訂本件預售屋買賣契約書同時，本於自由意志及誠信原則簽署之，恐口無憑，特立此書為據。

此致

南港國際一股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

委託人或法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 個人資料蒐集、處理及利用告知暨同意書

立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意賣方蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

一、蒐集之目的基於履約之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以資作為後續服務提供之依據。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證字號、聯絡方式等，詳如預售屋買賣契約書及業務相關文件內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間：個人資料蒐集之目的存續期間，並經賣方主動或經立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人以書面或賣方同意之方式向賣方請求停止蒐集、處理或利用。

(二) 地區：賣方及其業務委外機構所在地、其他與賣方有業務往來之機構營業處所所在地。

(三) 對象：賣方及關係企業、辦理預售屋買賣價金代收、價金信託及銀行貸款作業之金融機構、辦理 EC 電子發票之公司、辦理實價登錄申報之地政士、辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士、依稅捐、建管、地政等政府機關要求賣方提示交易資訊、賣方之業務委外機構及與賣方有業務往來之機構。

(四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本形式或電子檔案)。

四、依據個資法第三條規定，立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就賣方保有的個人資料，得以書面郵寄至南港國際一股份有限公司業務行政部(地址：10669 臺北市大安區敦化南路二段 218 號 8 樓)或賣方同意之方式以行使下列權利：

(一) 得向賣方查詢、閱覽或請求製給複製本，而賣方依法得酌收必要成本費用。

(二) 得向賣方請求補充或更正，惟依法立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。

(三) 得向賣方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法賣方因執行業務所必須者，得不依立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人請求為之。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供相關服務。

此致

南港國際一股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

委託人或法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附圖一：各共有部分位置及範圍圖

附圖二：住宅區及商辦區管理及維護修繕範圍圖

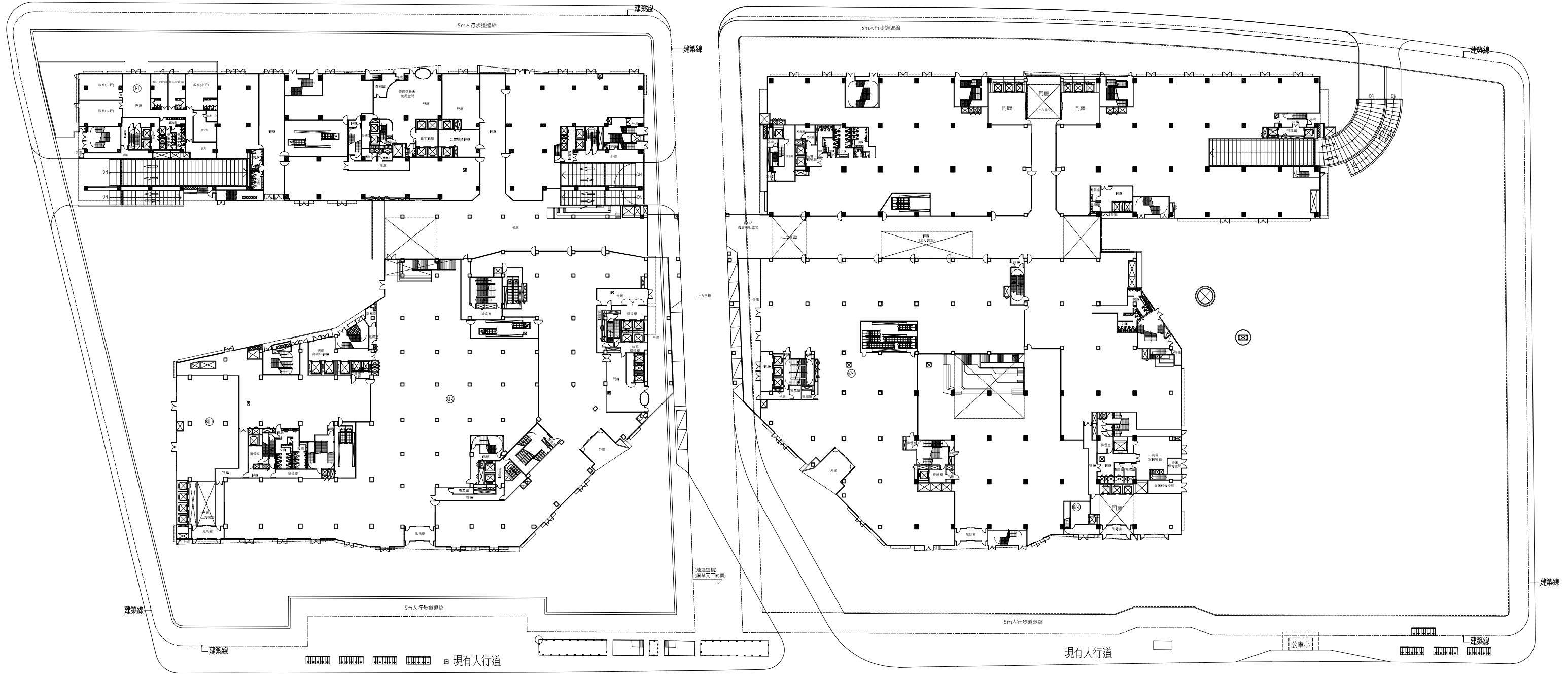
附圖三：共用部分約定專用位置及範圍圖

附圖四：其它共同使用部分位置及範圍圖

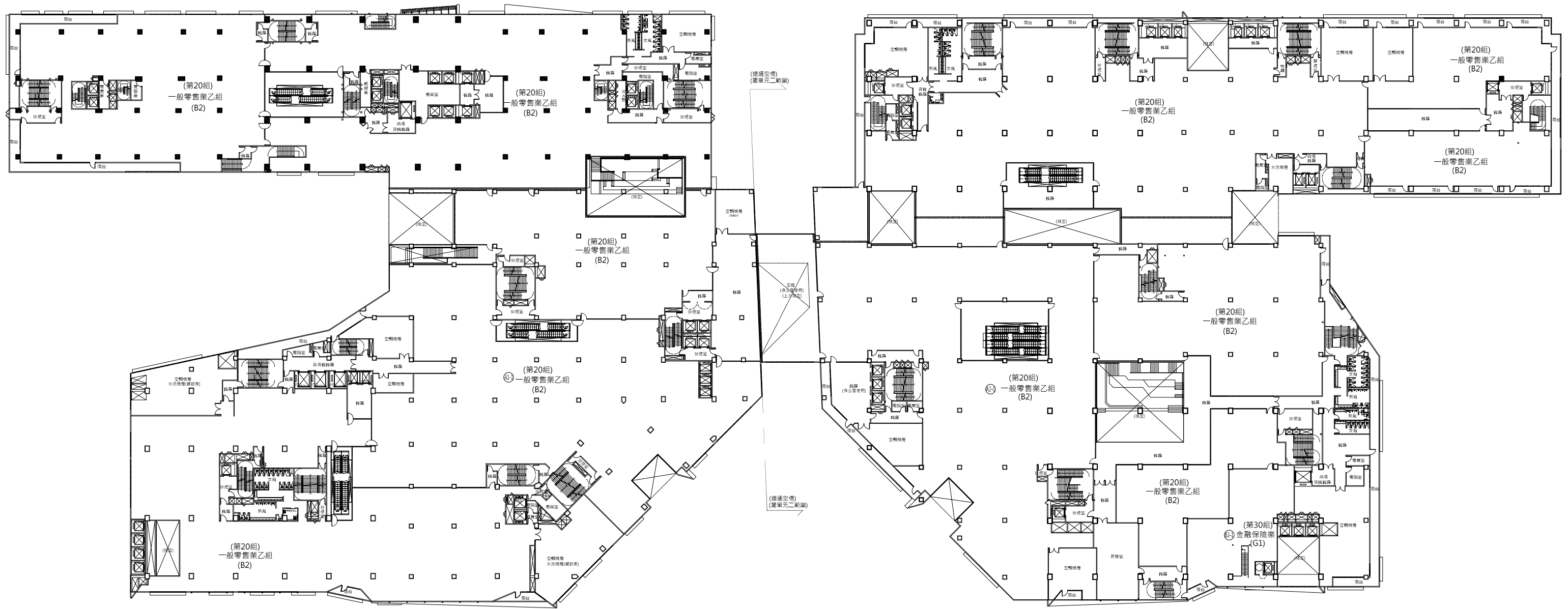
附圖五：廣告招牌及企業與社區標誌位置及範圍圖

南港路三段109巷

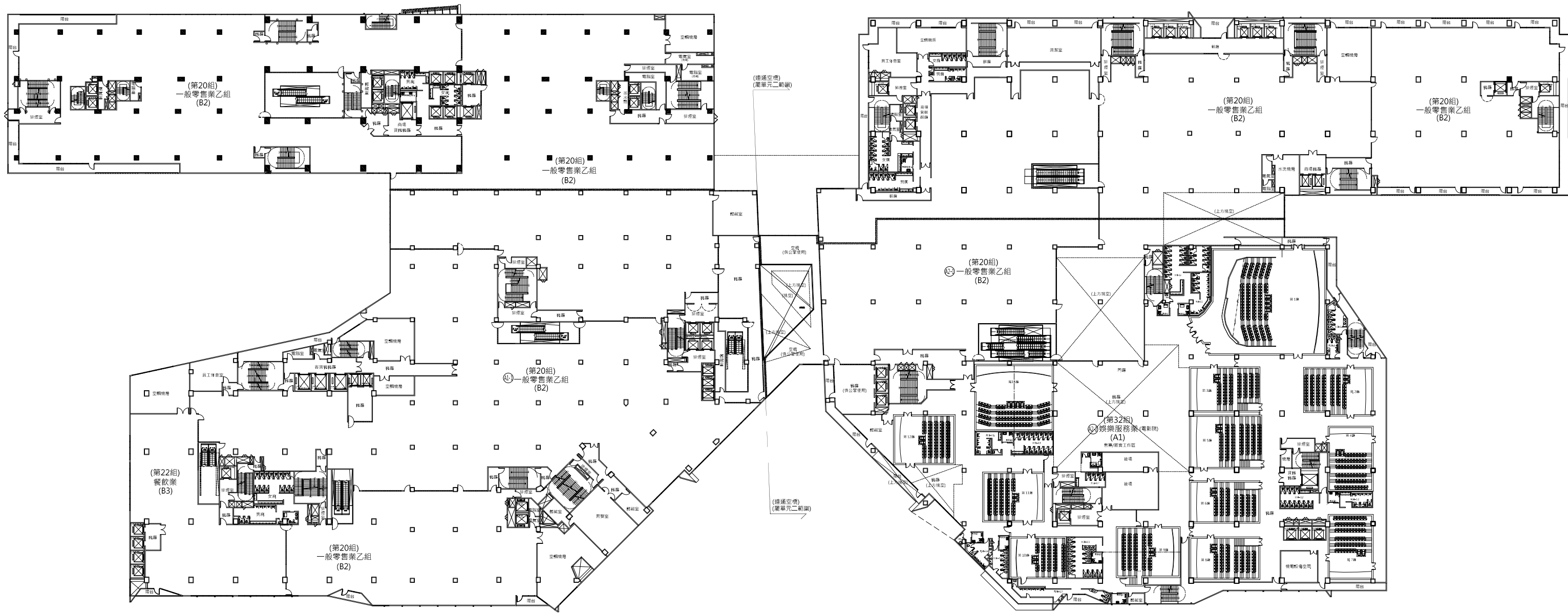
南港路三段109巷



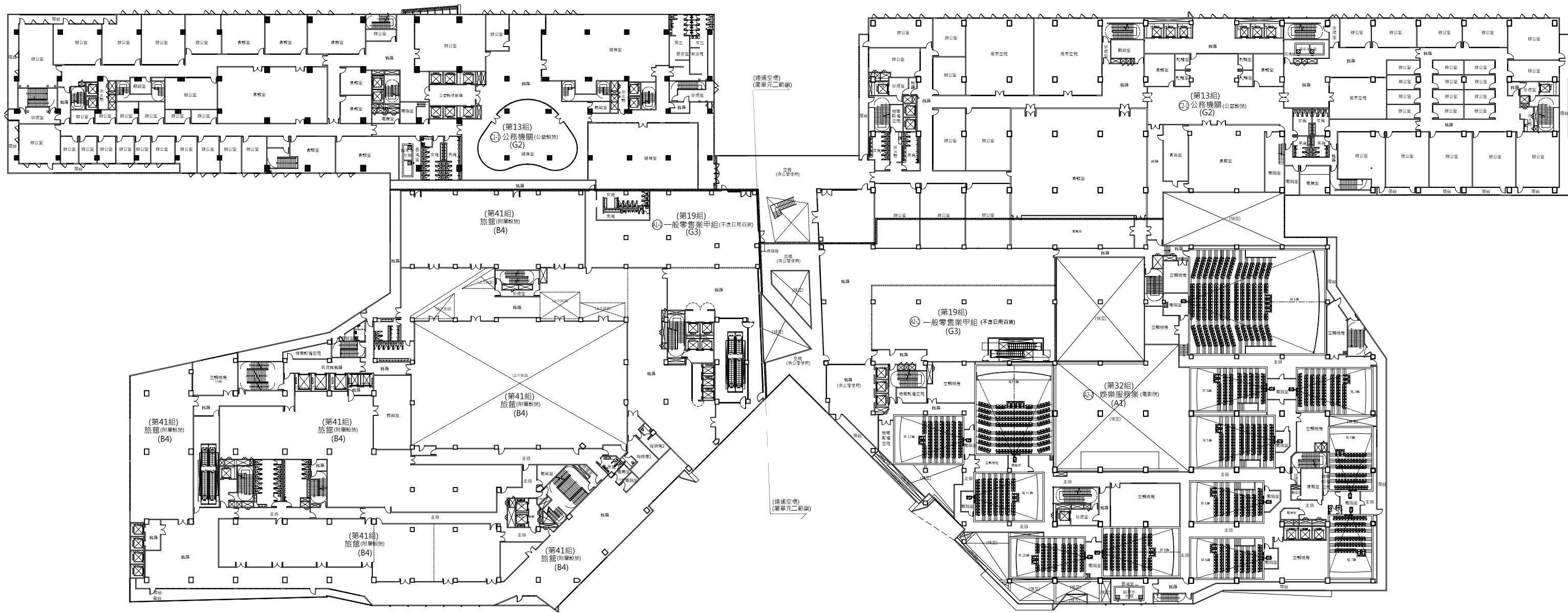
一層平面圖 市民大道七段



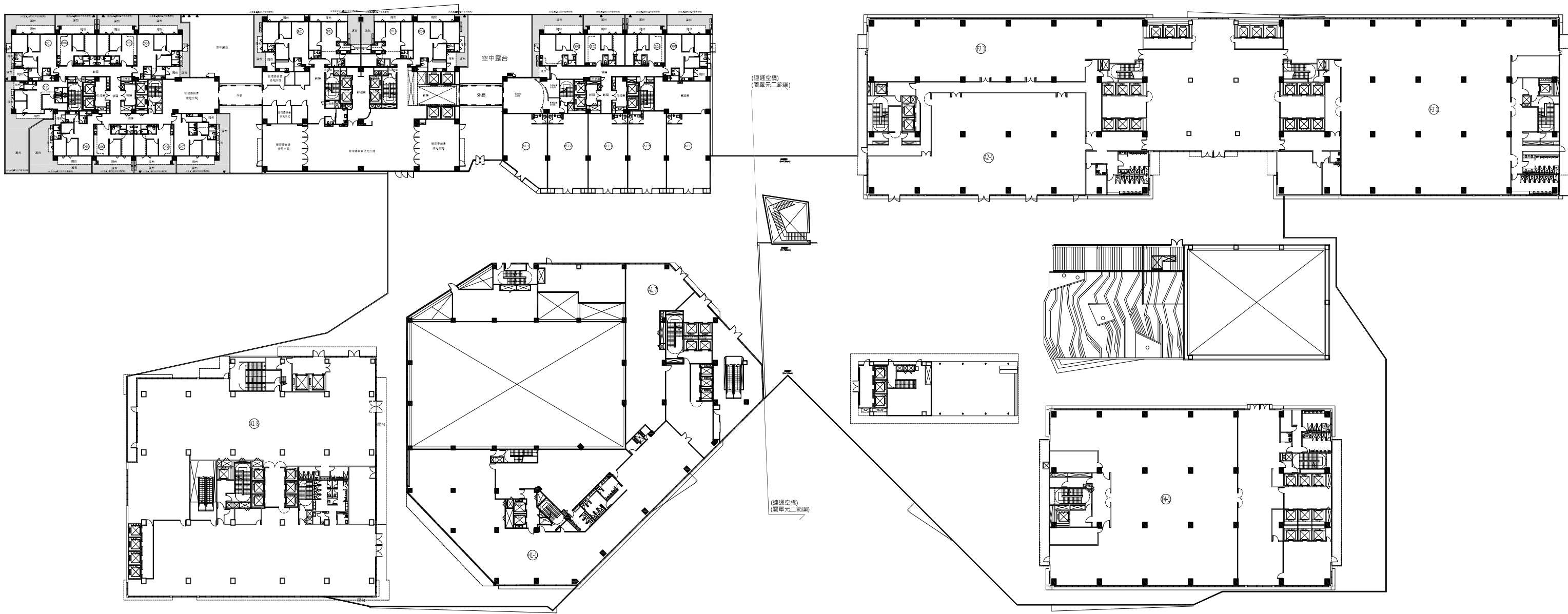
二層平面圖



三層平面圖



四層平面圖



五層平面圖



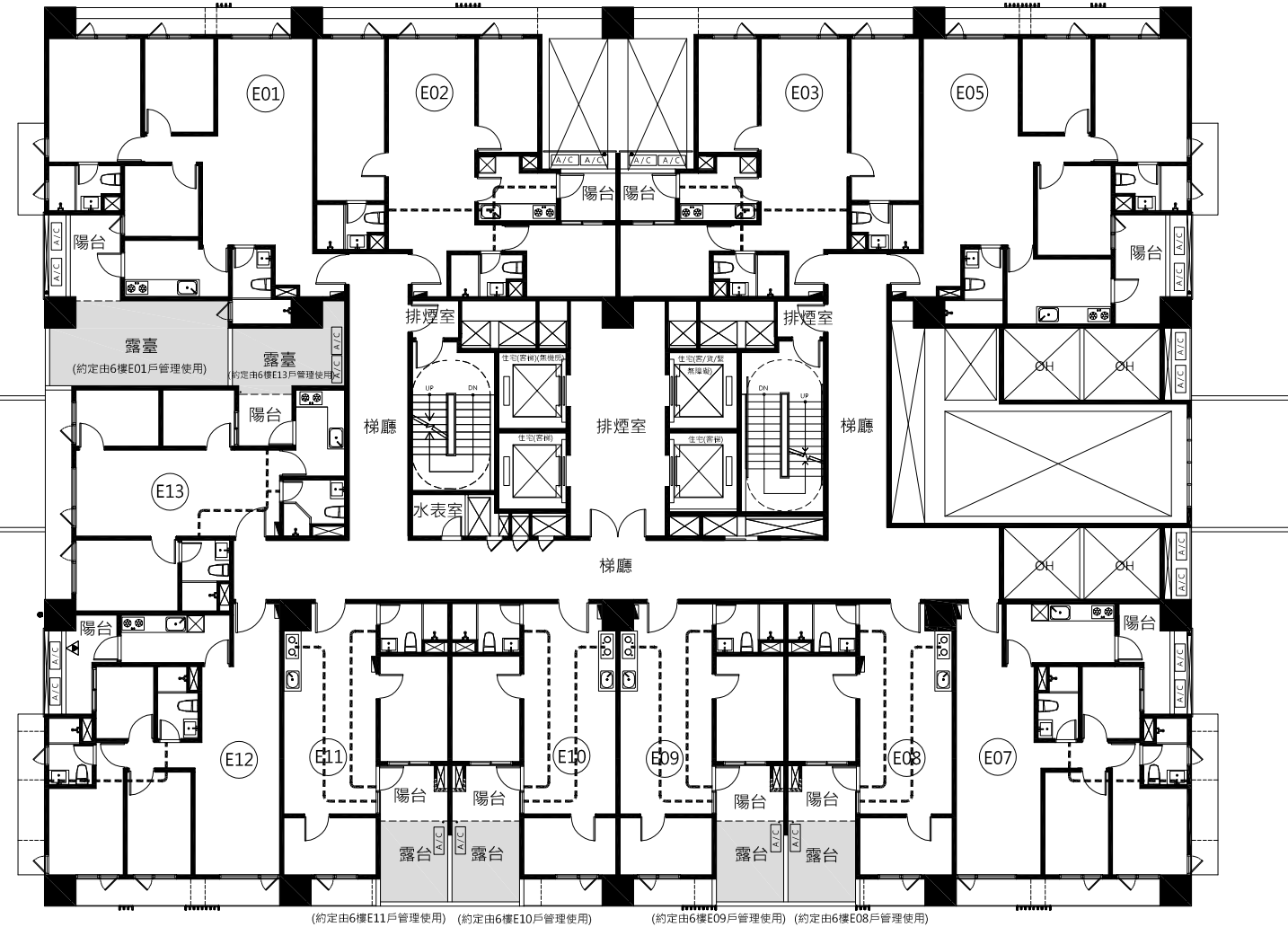
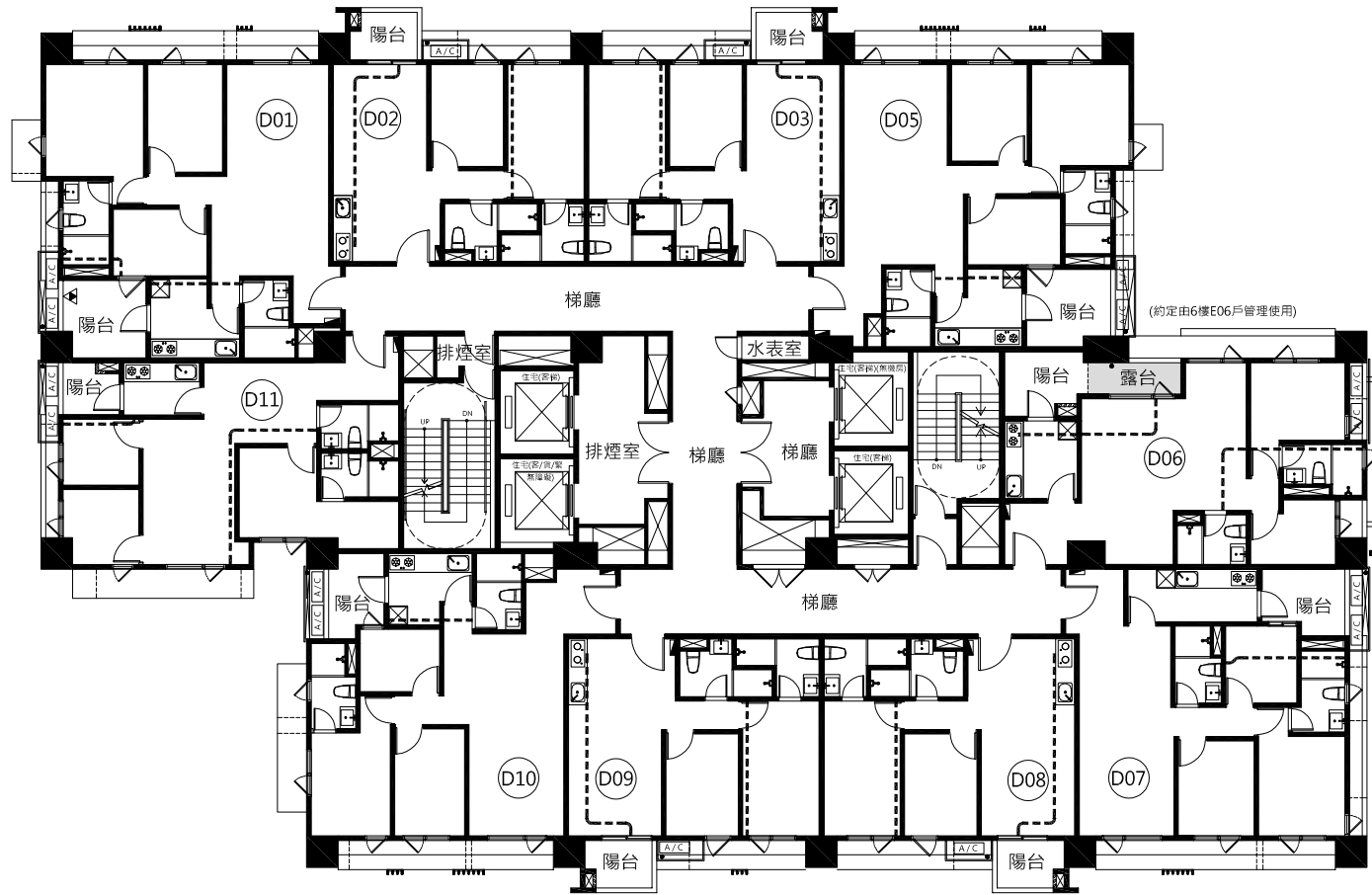
(約定由5樓E01戶管理使用) (約定由5樓E02戶管理使用) (約定由5樓E03戶管理使用) (約定由5樓E05戶管理使用)

(約定由5樓D01戶管理使用) (約定由5樓D02戶管理使用) (約定由5樓D03戶管理使用) (約定由5樓D05戶管理使用)

(約定由5樓D11戶管理使用) (約定由5樓D10戶管理使用) (約定由5樓D09戶管理使用) (約定由5樓D08戶管理使用) (約定由5樓D07戶管理使用)

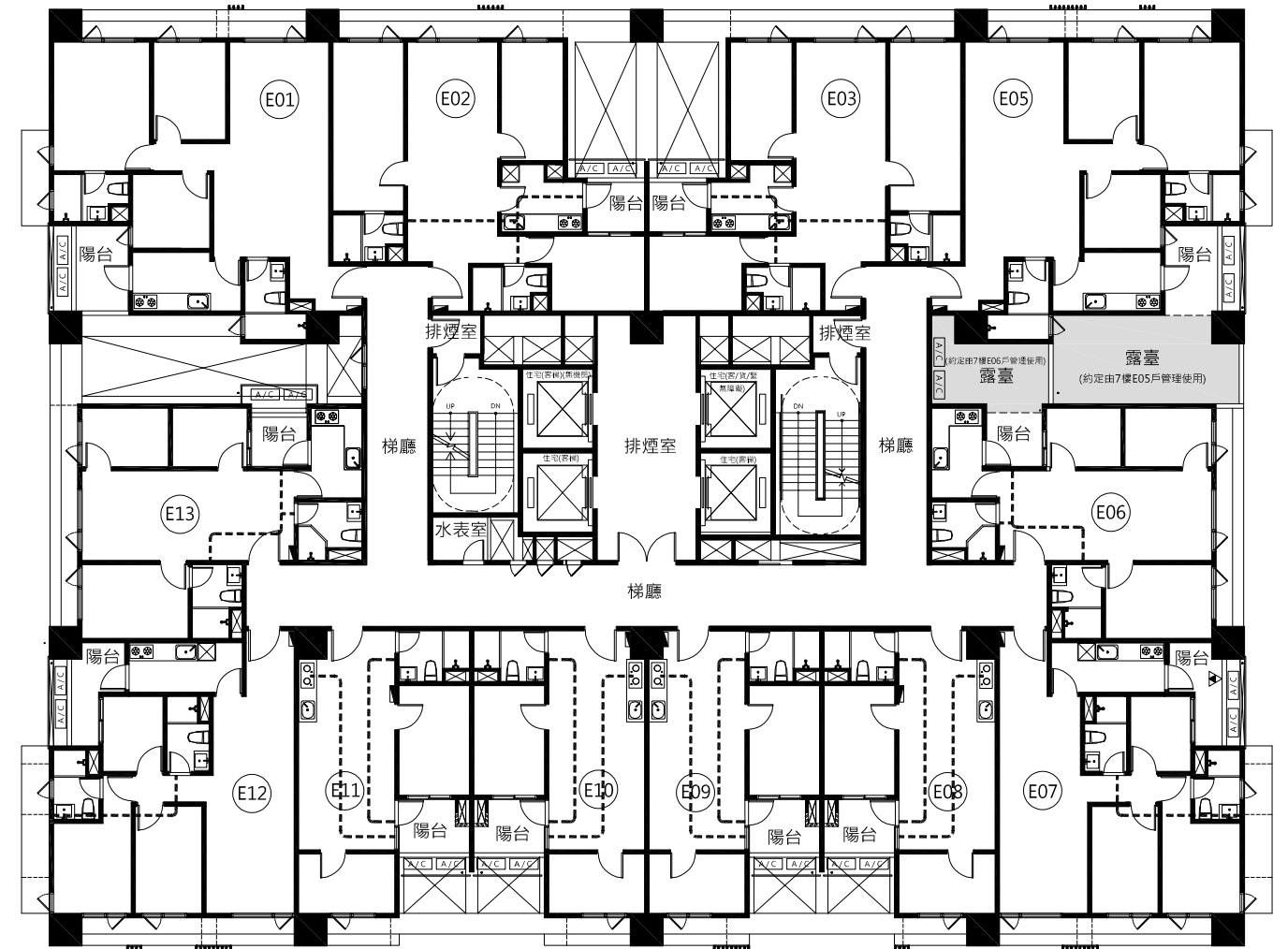
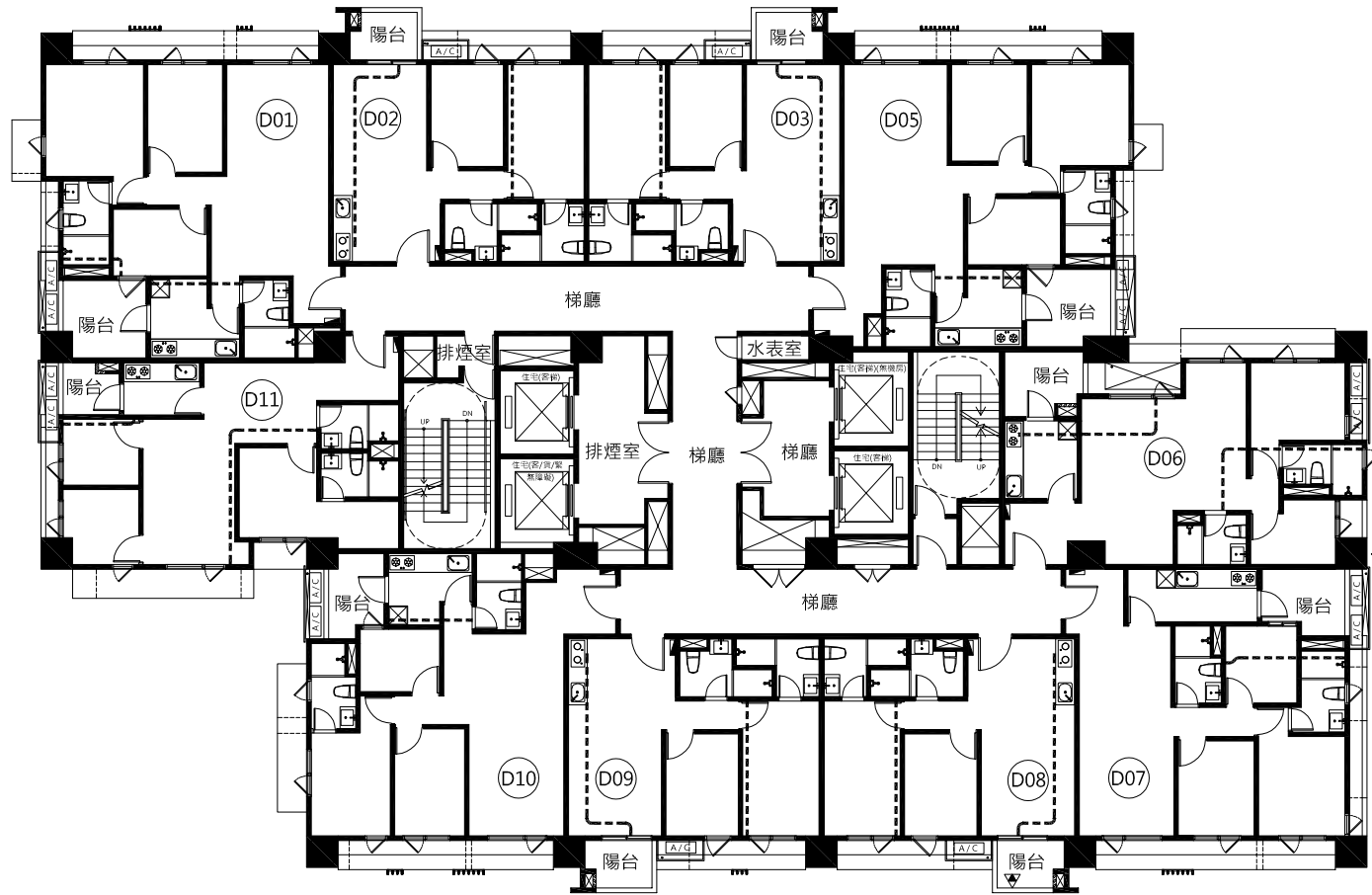
- ▲ 住戶室內總開關箱及資訊箱
- ▲ 緩降機
- 通氣管
- 瓦斯立管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)

五層平面圖



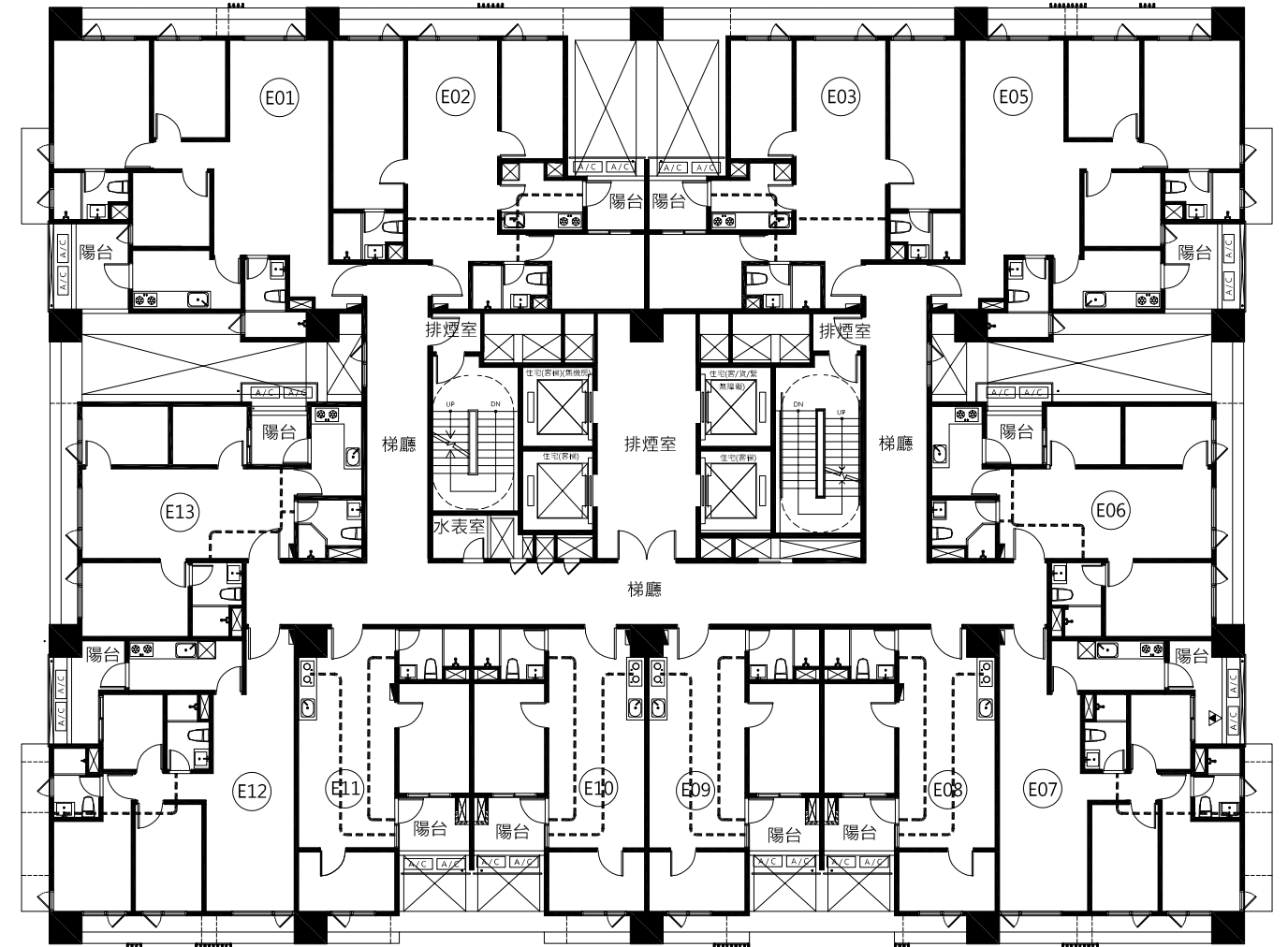
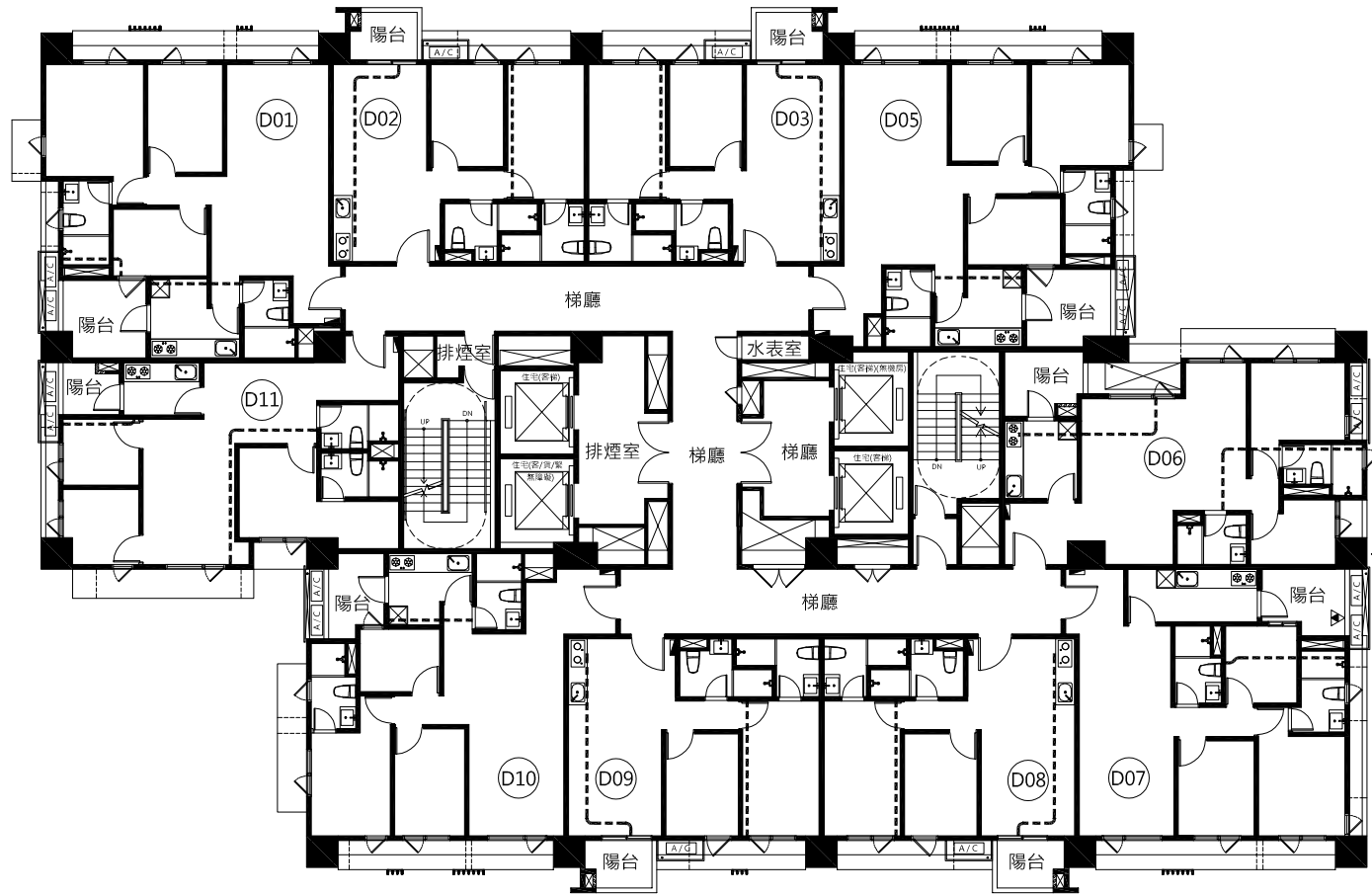
六層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- 緩降機
- 瓦斯立管



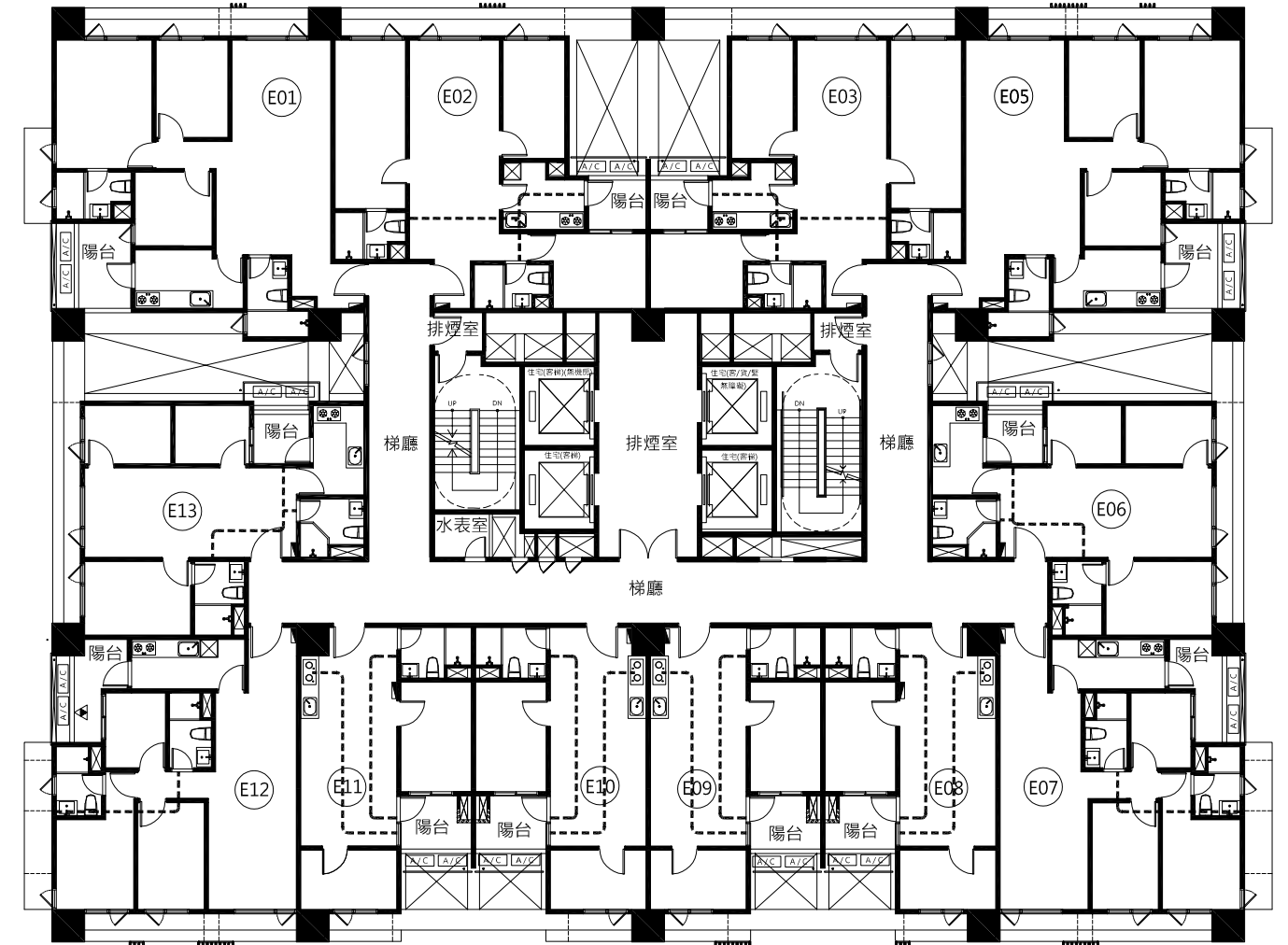
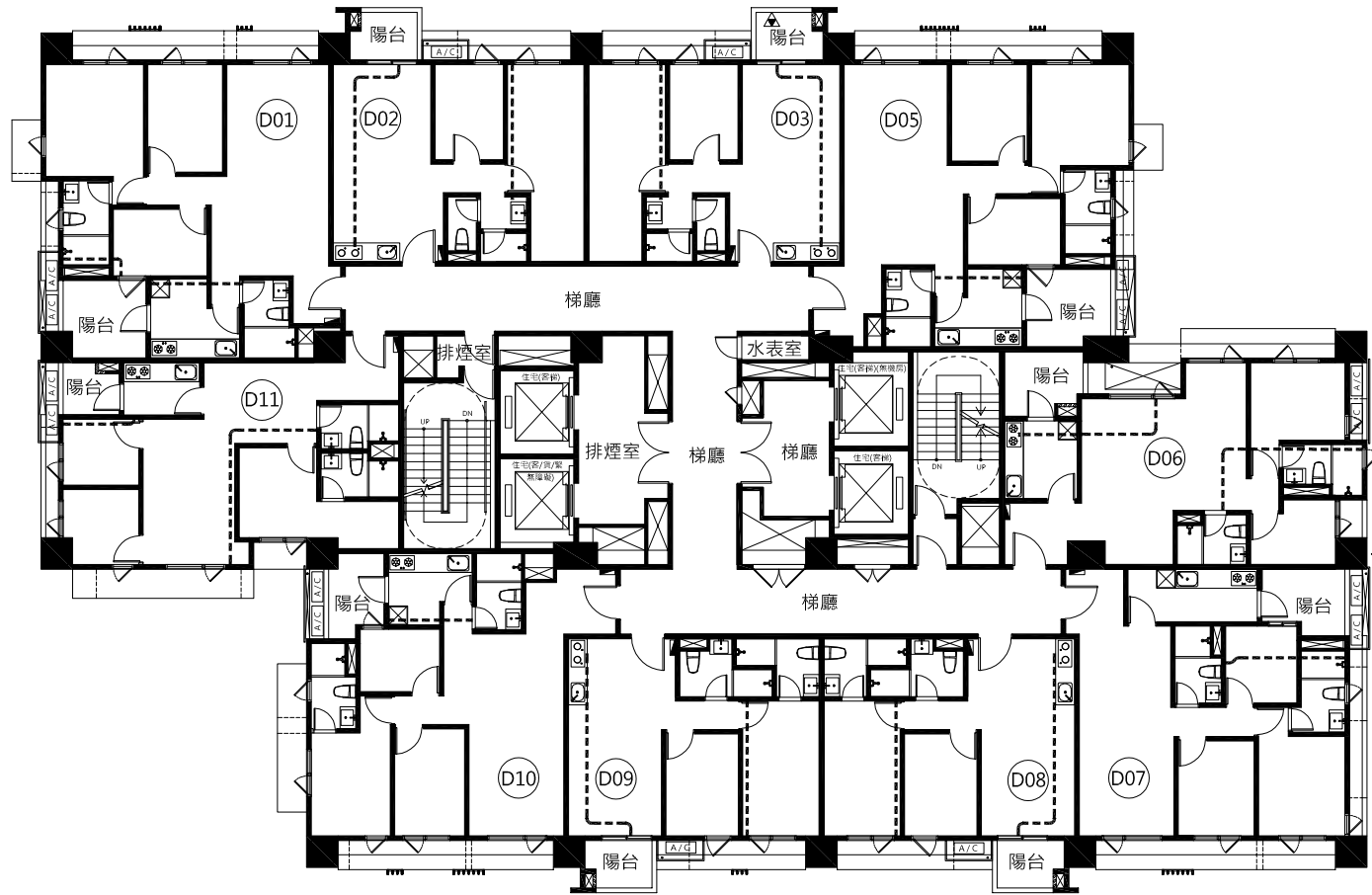
- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- ▲ 緩降機
- 瓦斯立管

七層平面圖



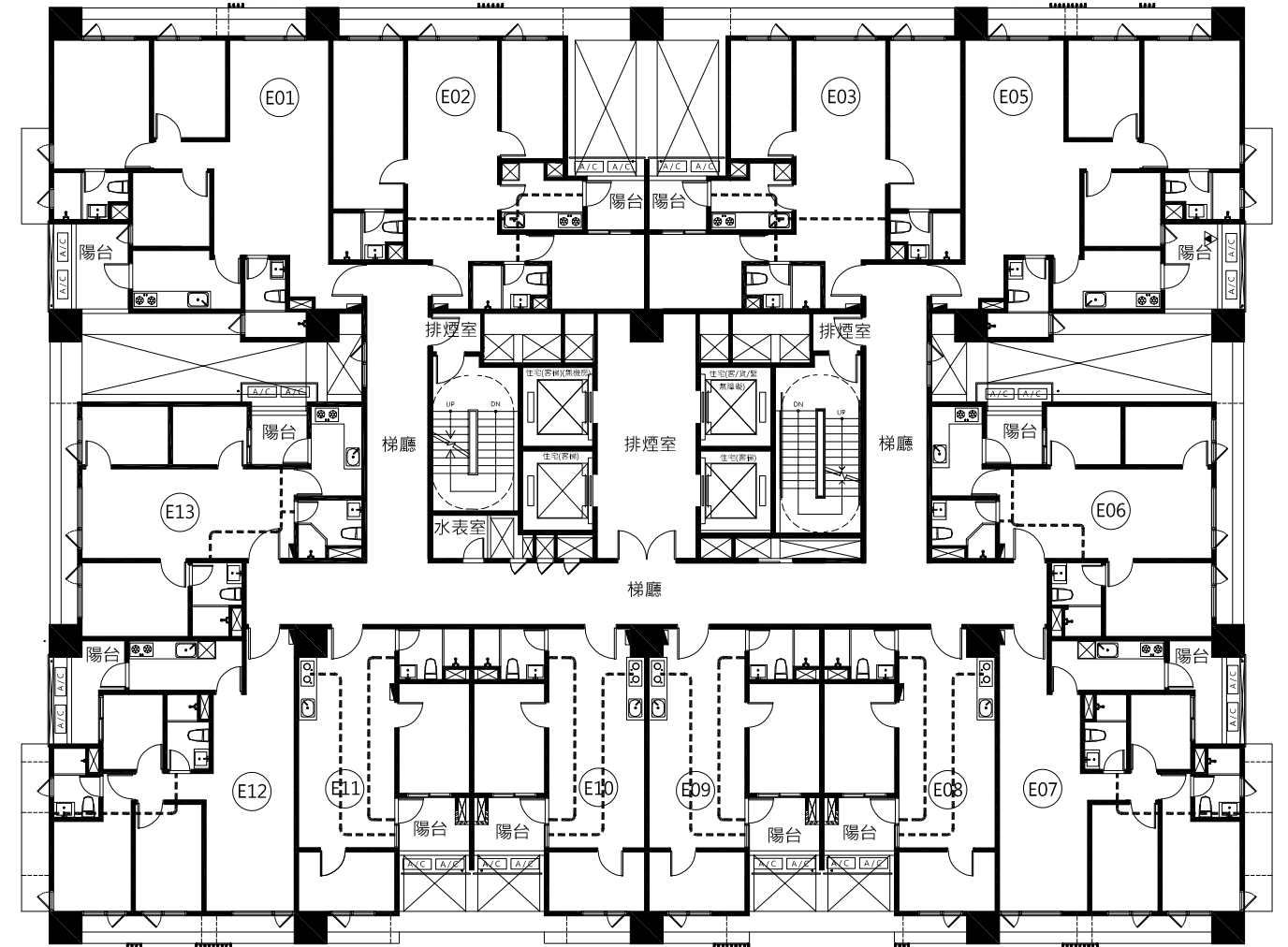
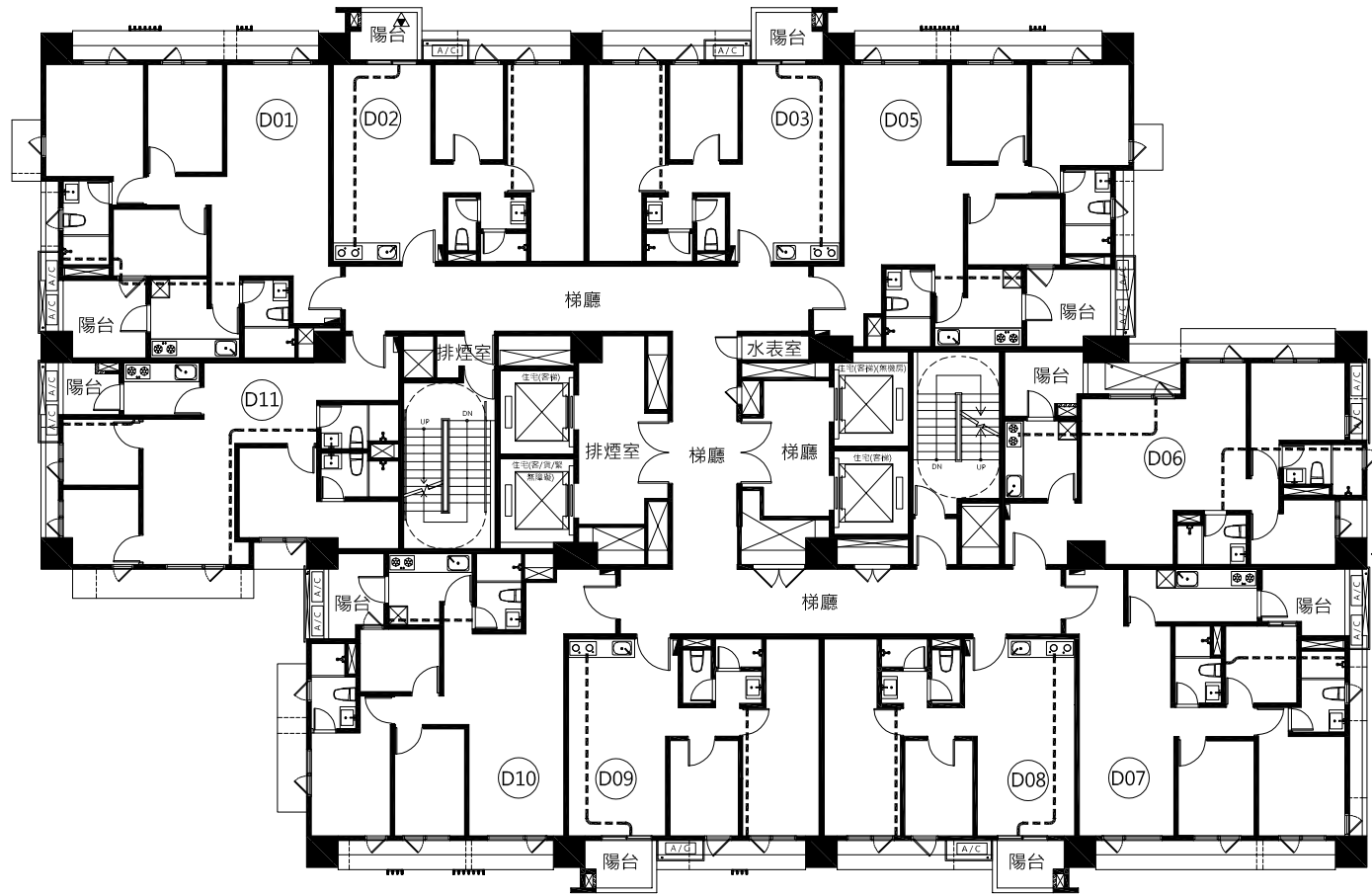
八層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- 緩降機
- 瓦斯立管



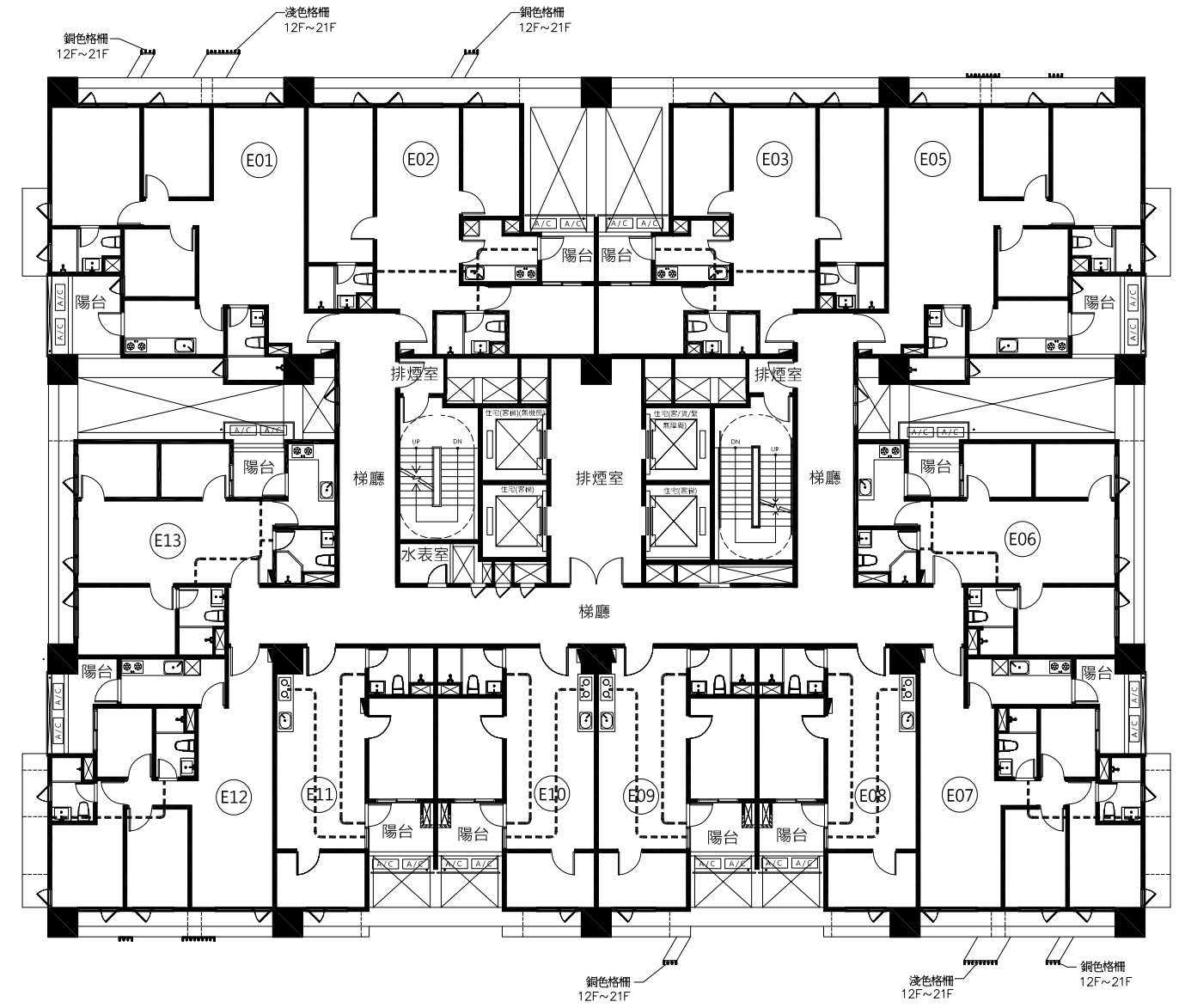
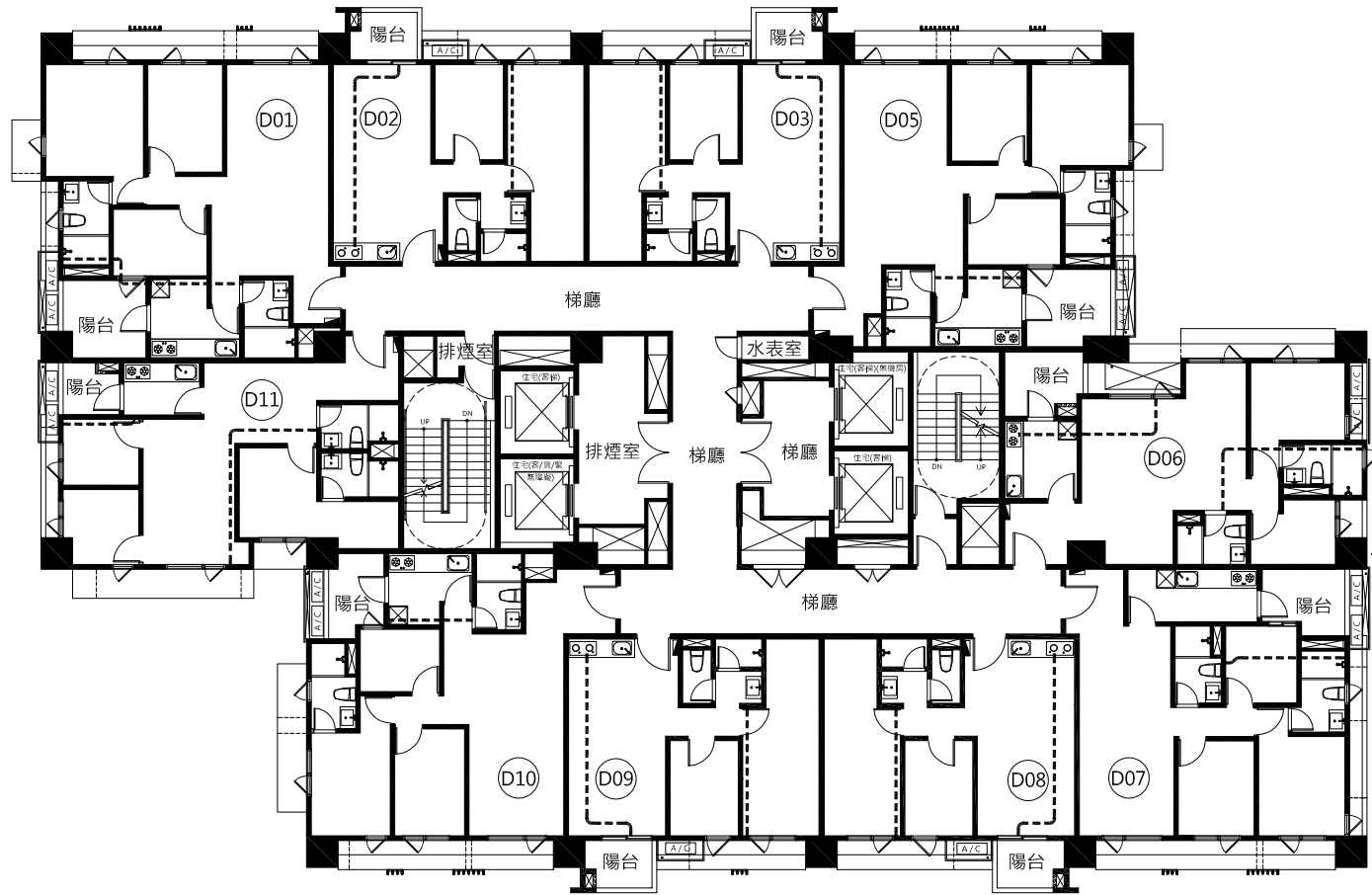
九層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- ▲ 緩降機
- 瓦斯立管



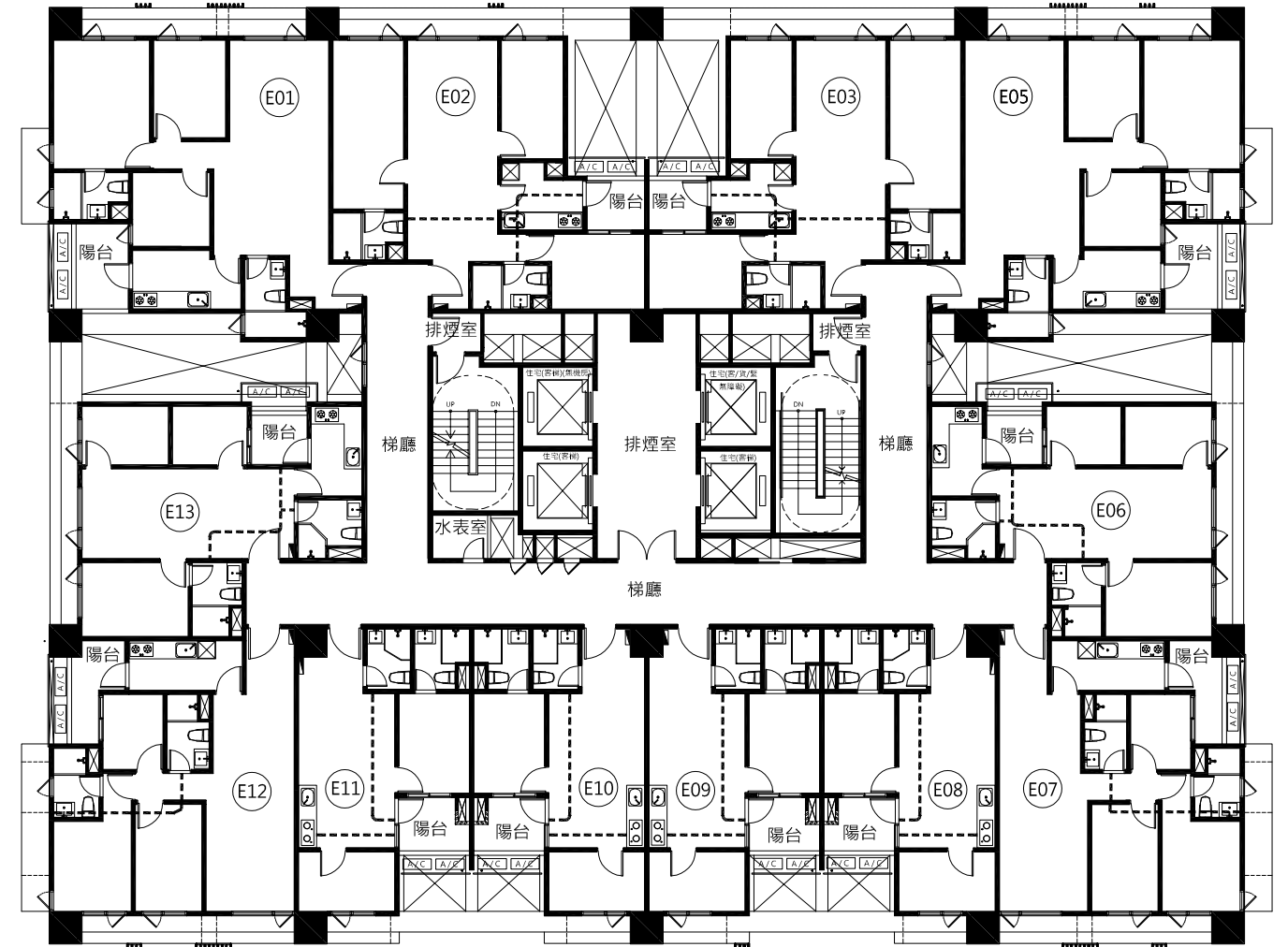
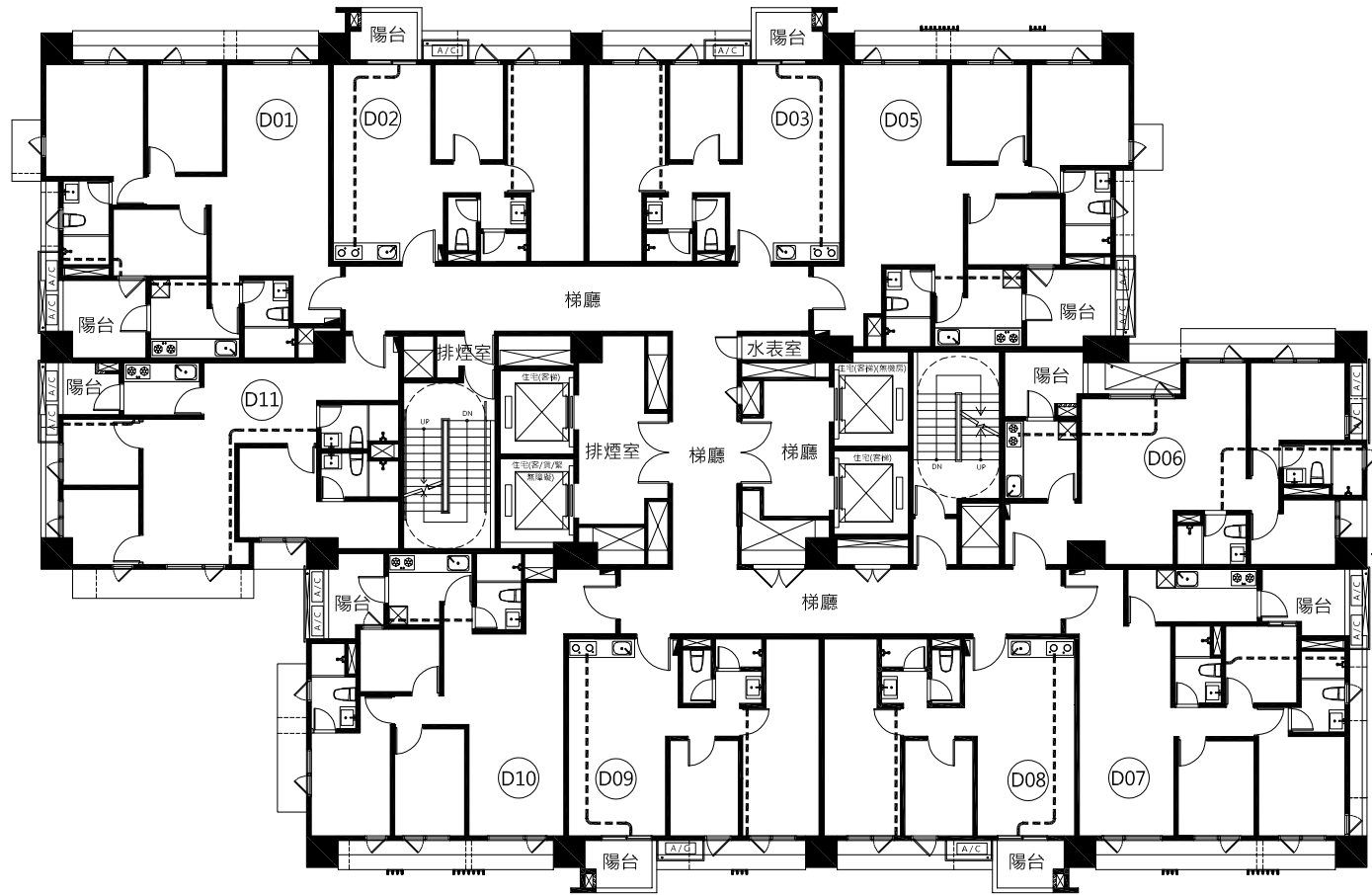
十層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- 緩降機
- 瓦斯立管



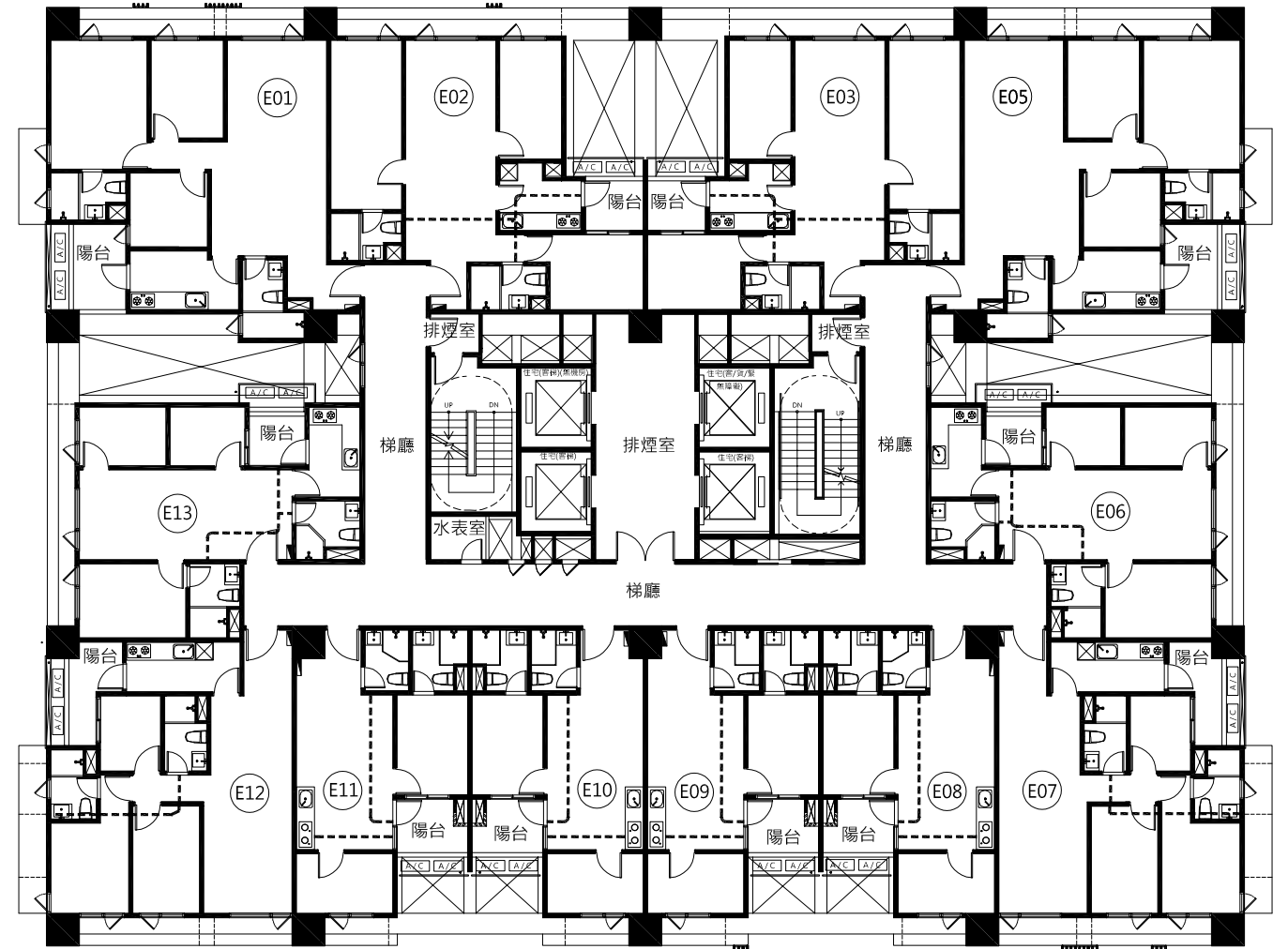
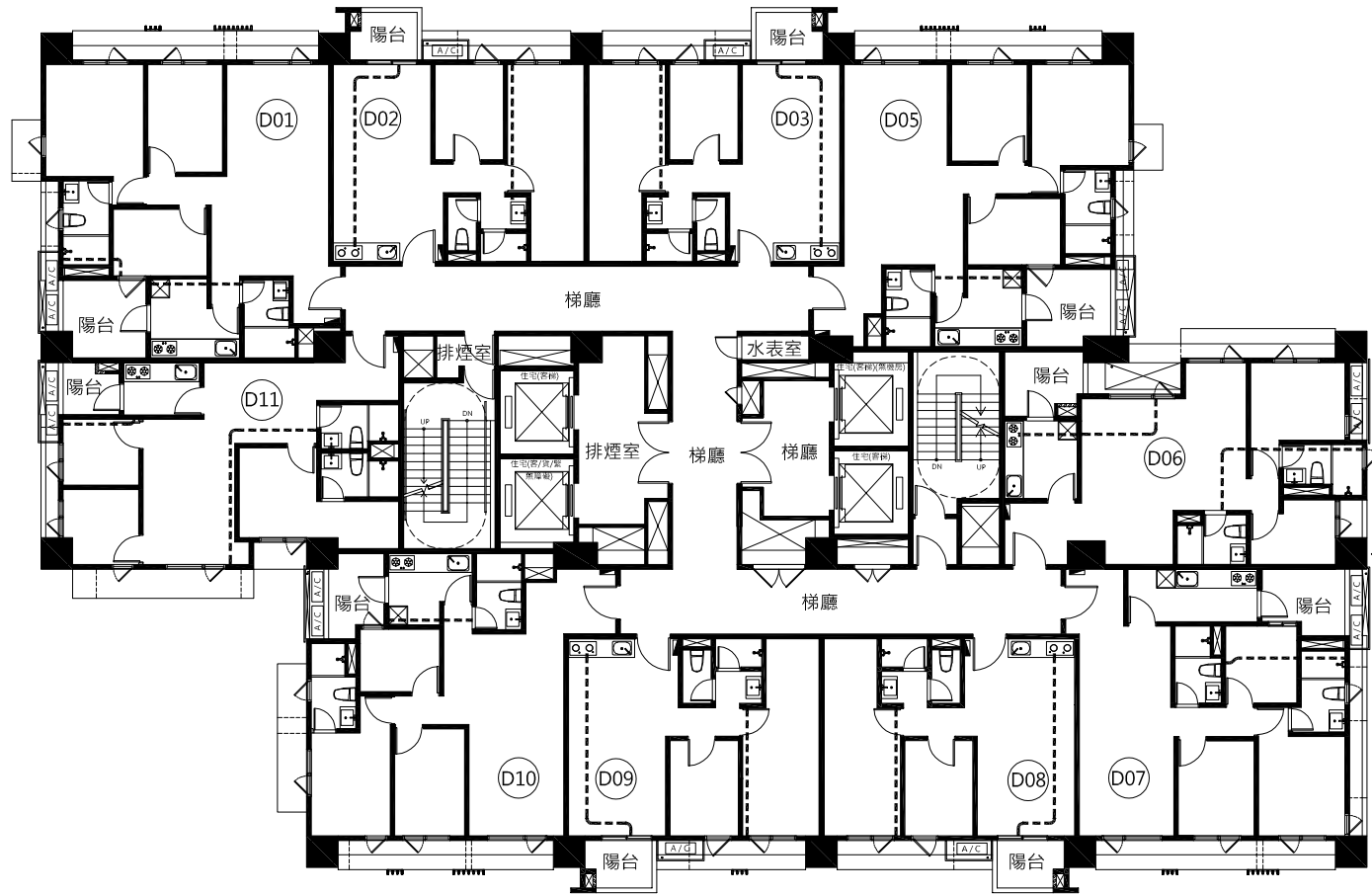
十一~十六層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- ▲ 緩降機
- 瓦斯立管



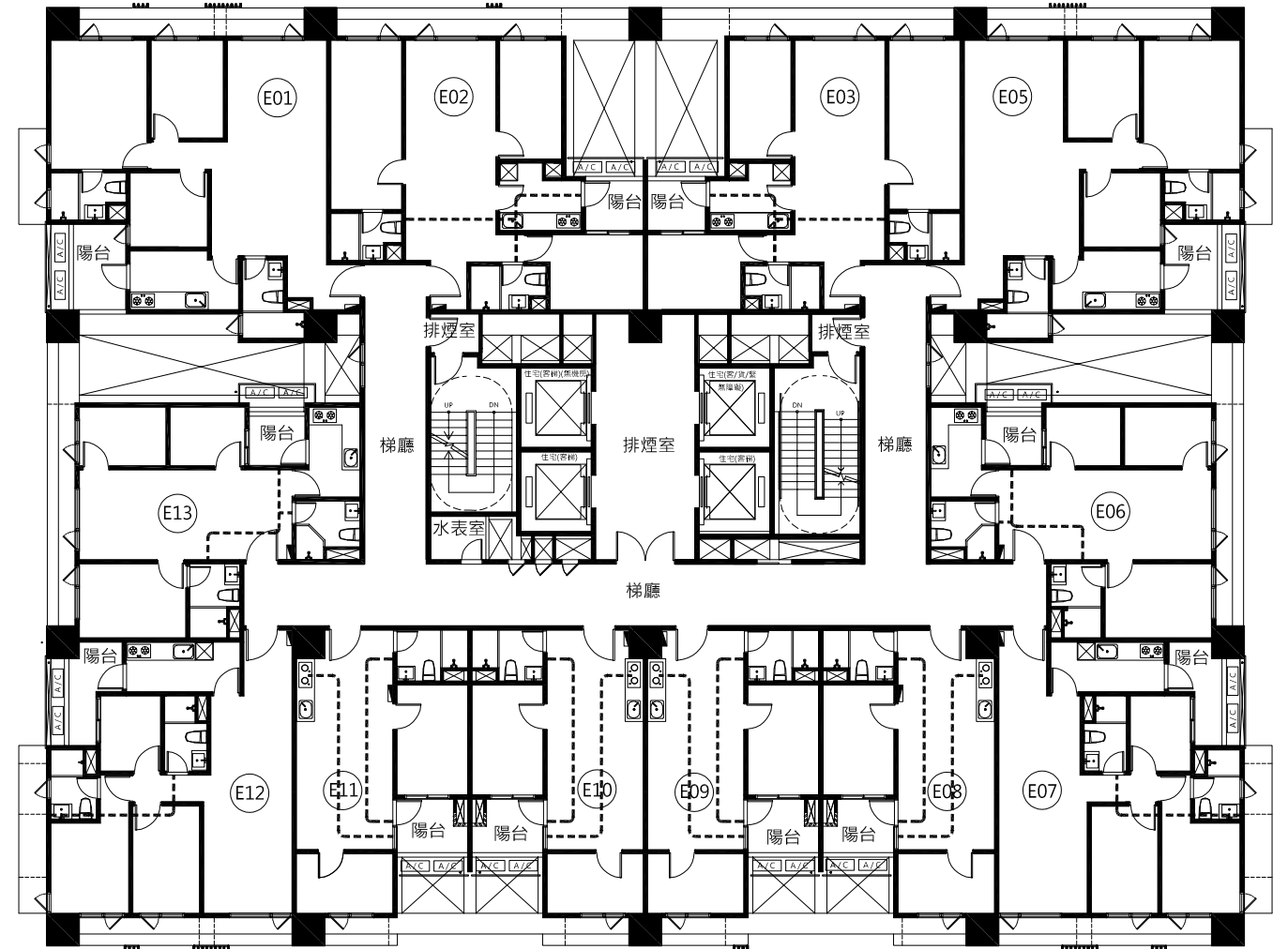
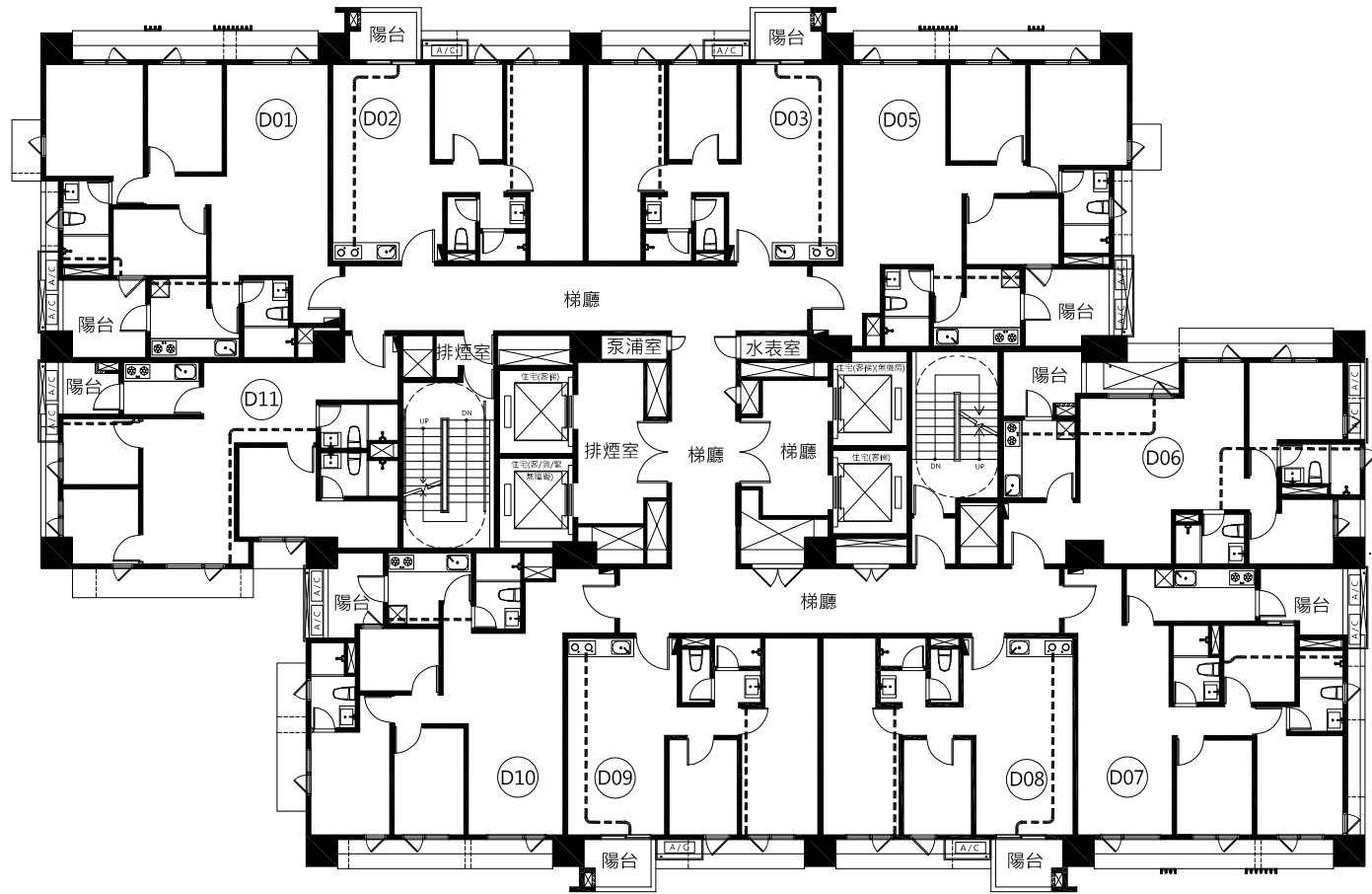
十七層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- ▲ 緩降機
- 瓦斯立管



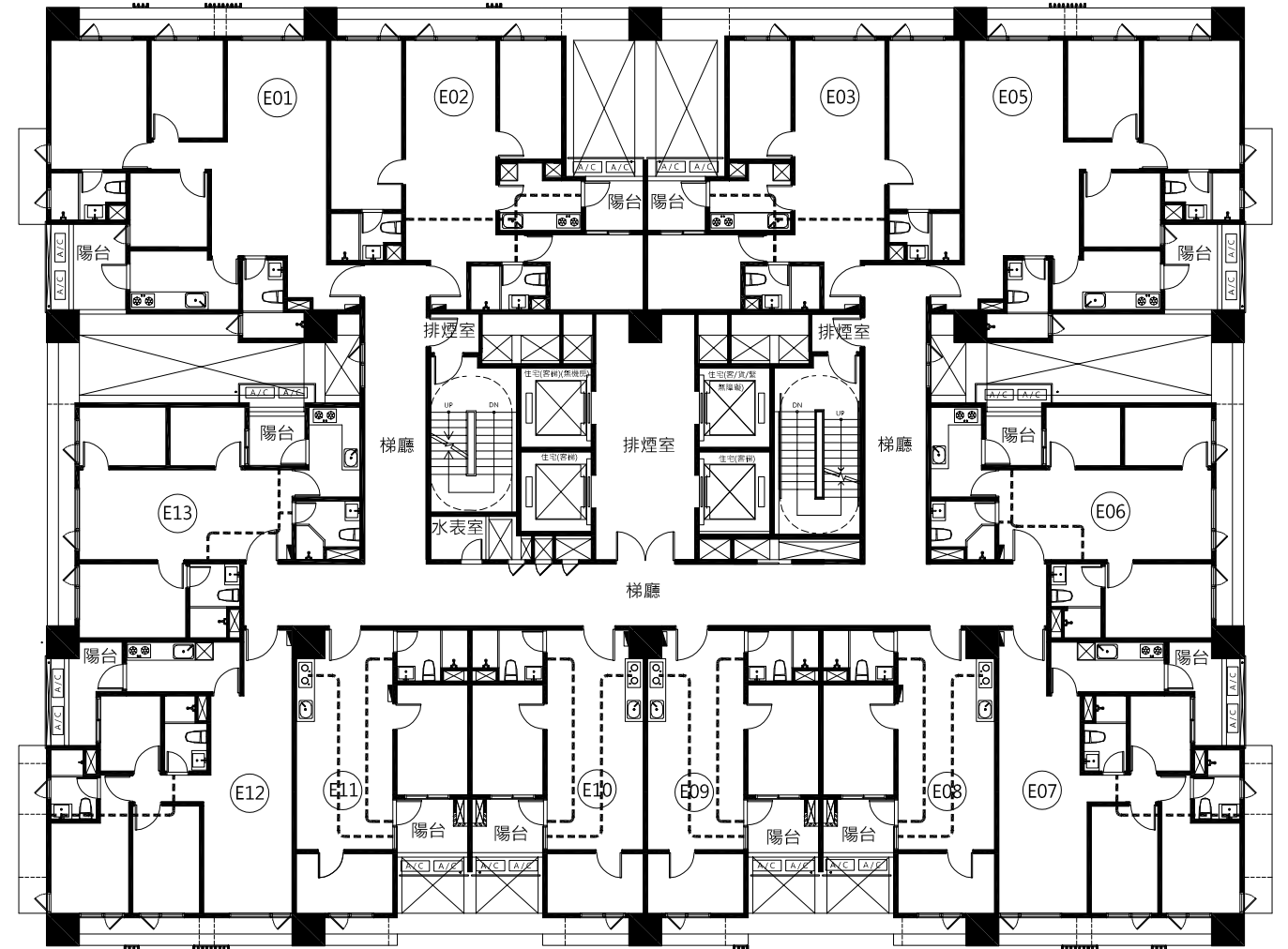
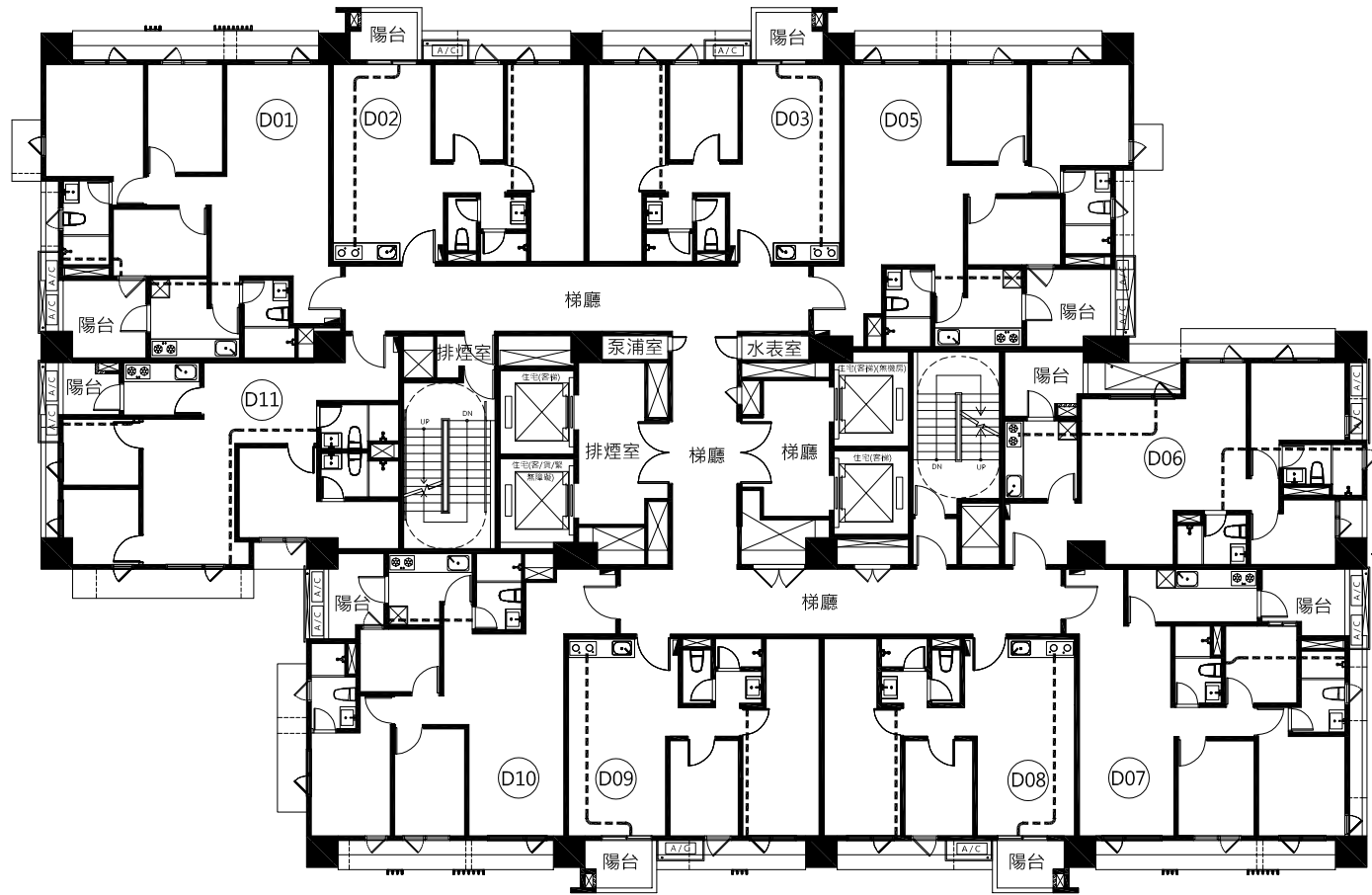
- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- ▲ 緩降機
- 通氣管
- 瓦斯立管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)

十八層平面圖



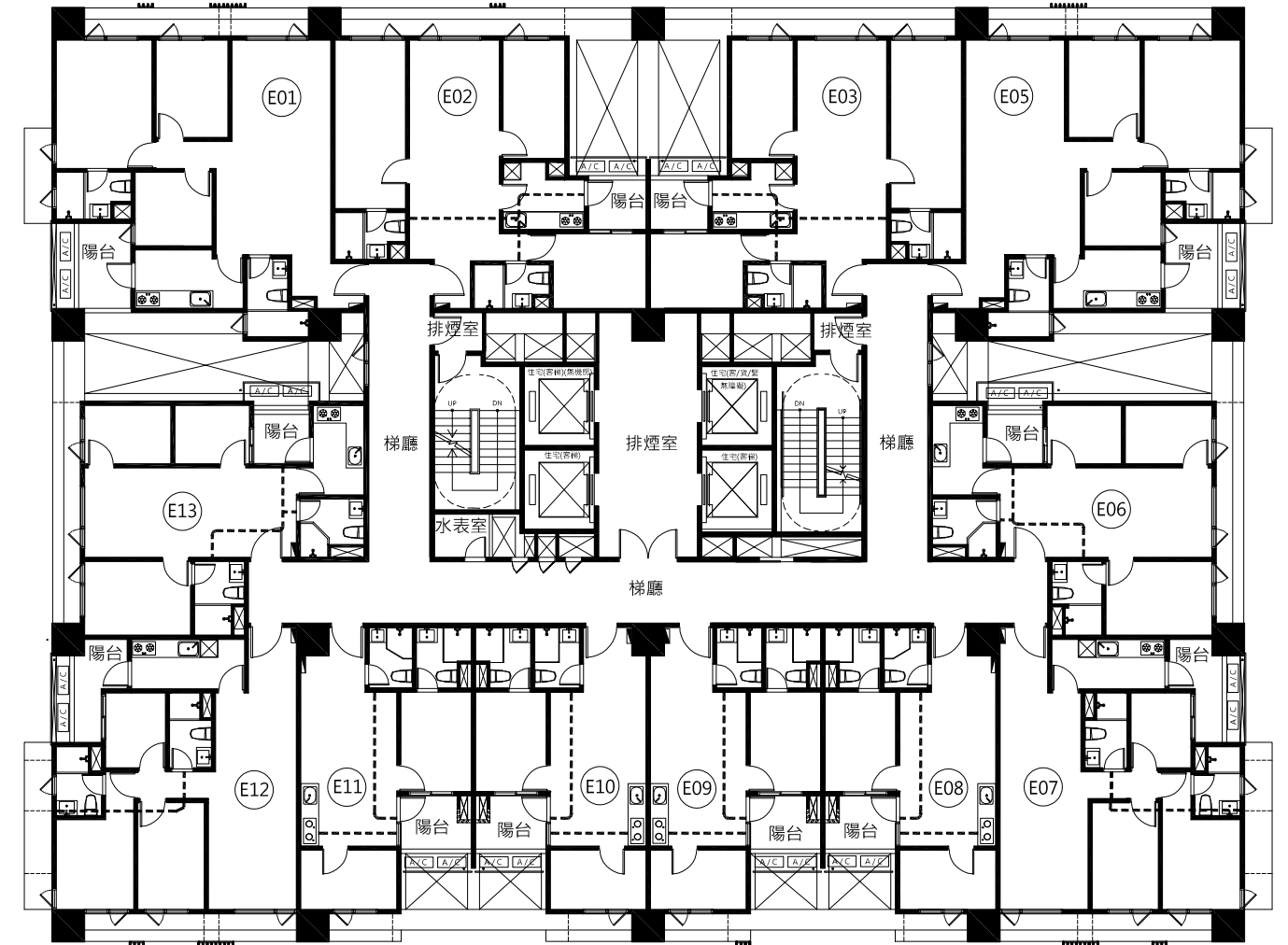
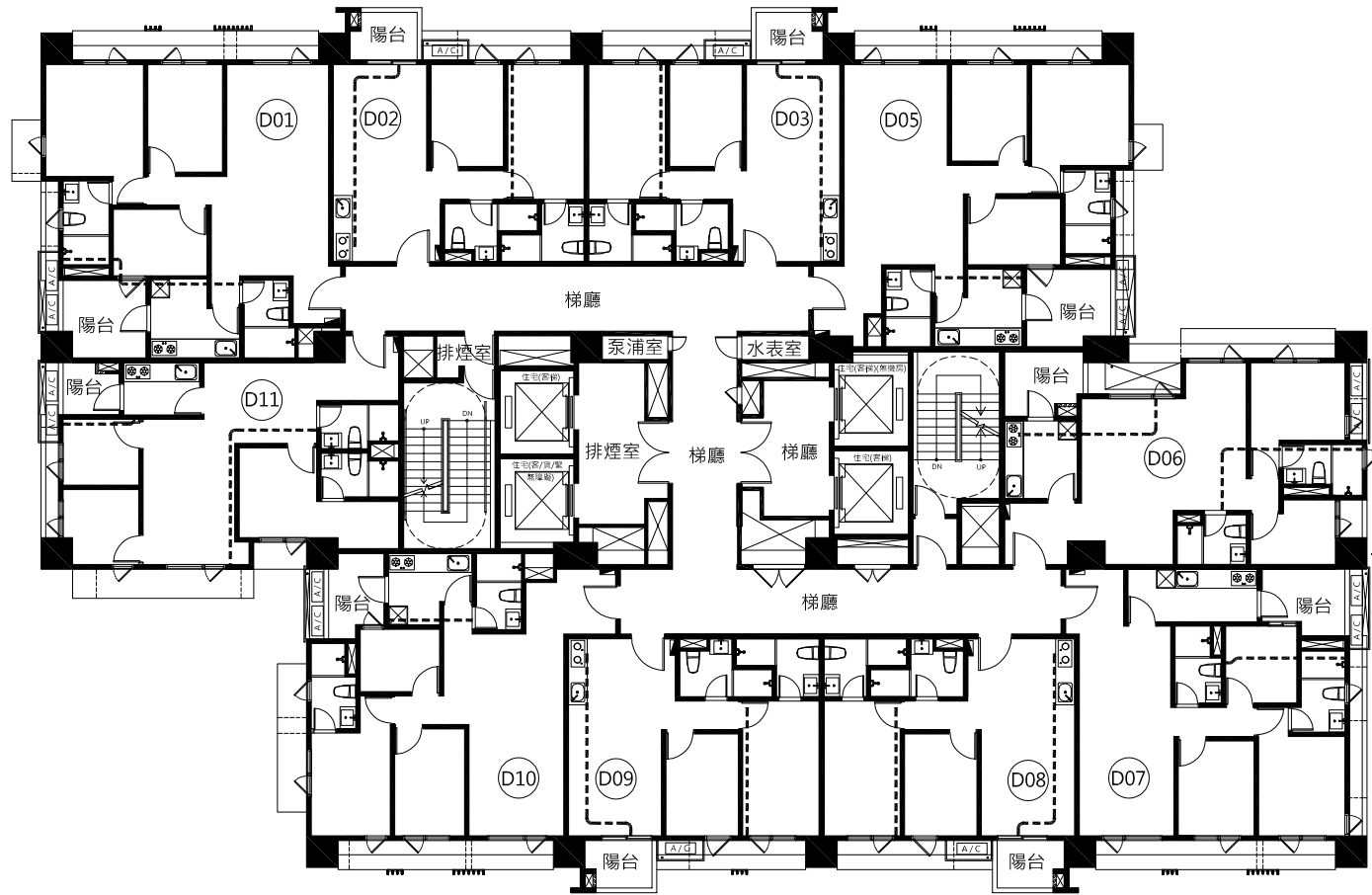
十九層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- ▲ 緩降機
- 通氣管
- 瓦斯立管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)



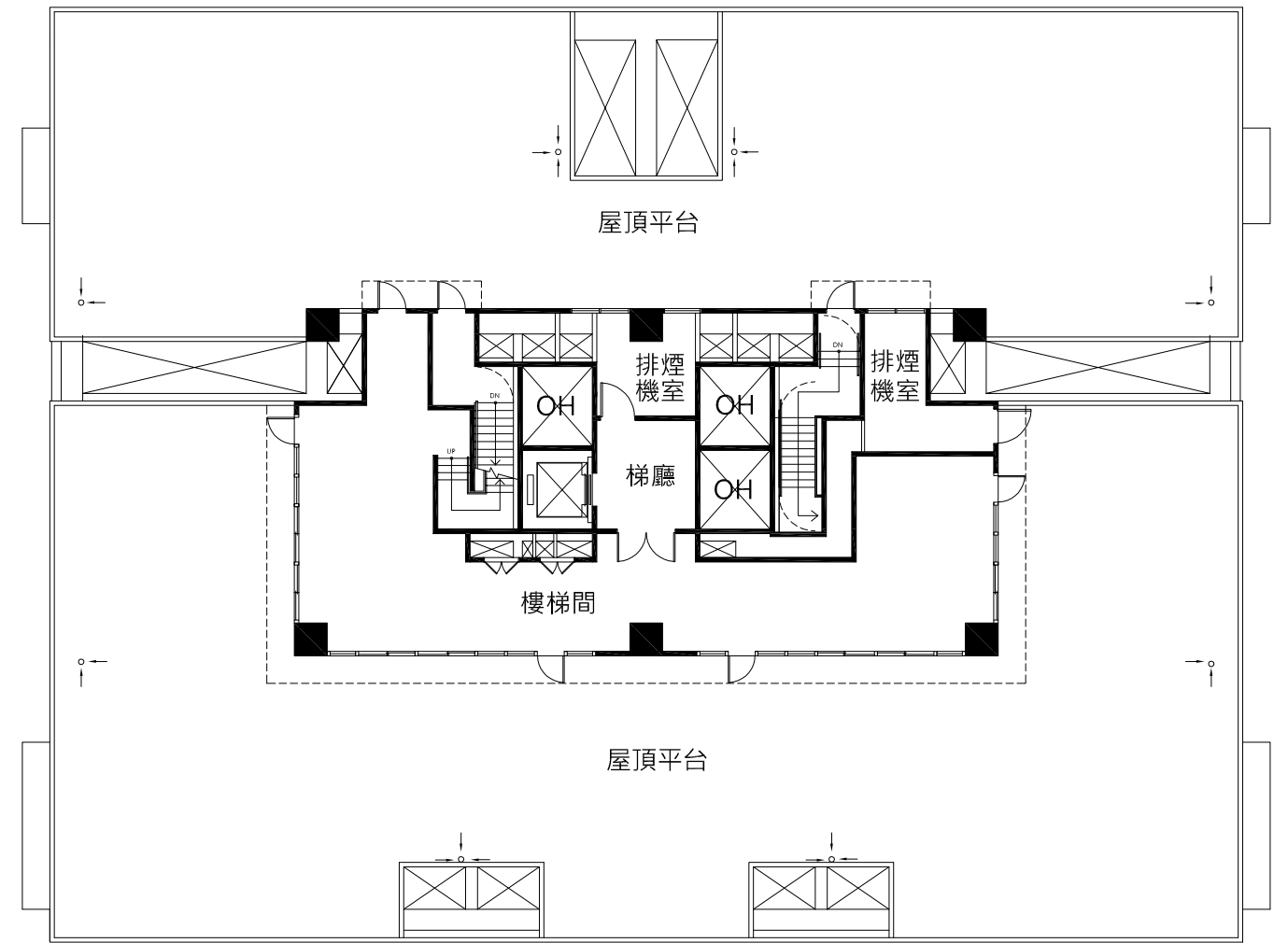
二十層平面圖

- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- ▲ 緩降機
- 瓦斯立管

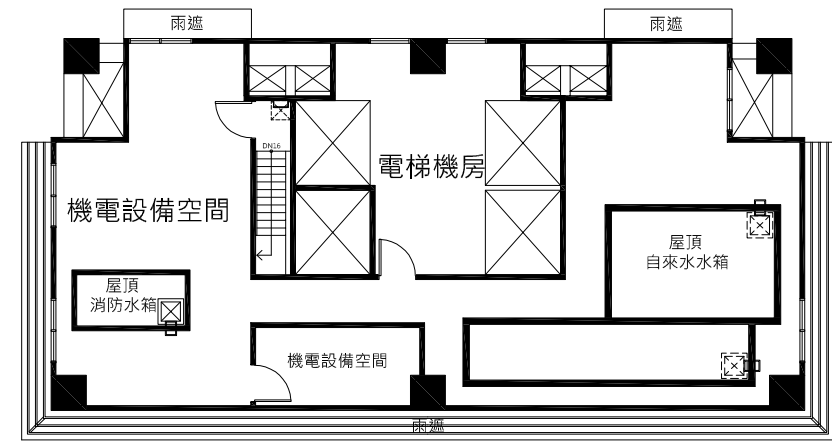
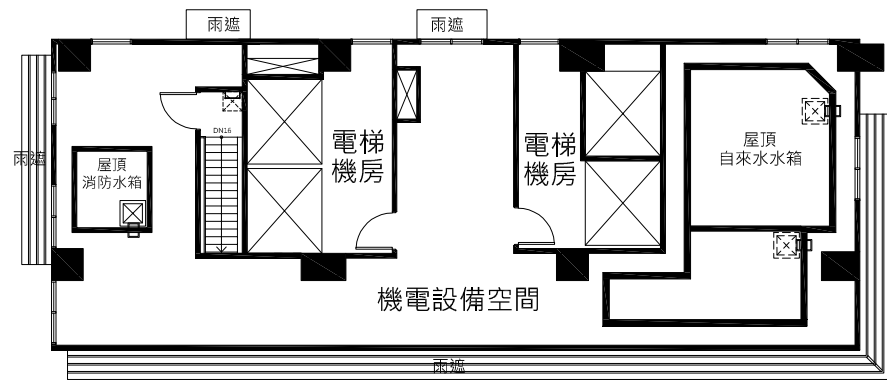


二十一層平面圖

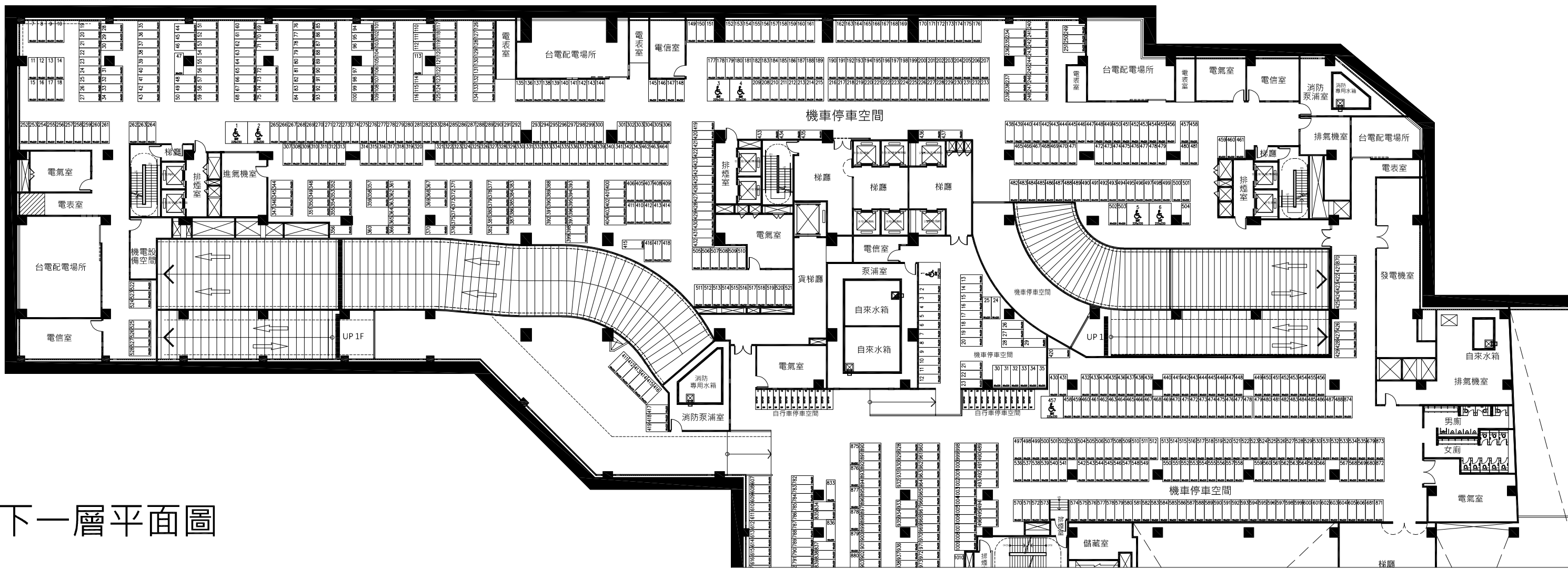
- 住戶室內總開關箱及資訊箱
- 通氣管
- A/C 空調室外機位置(由客戶自行施作)
- ▲ 緩降機
- 瓦斯立管



屋突一層平面圖







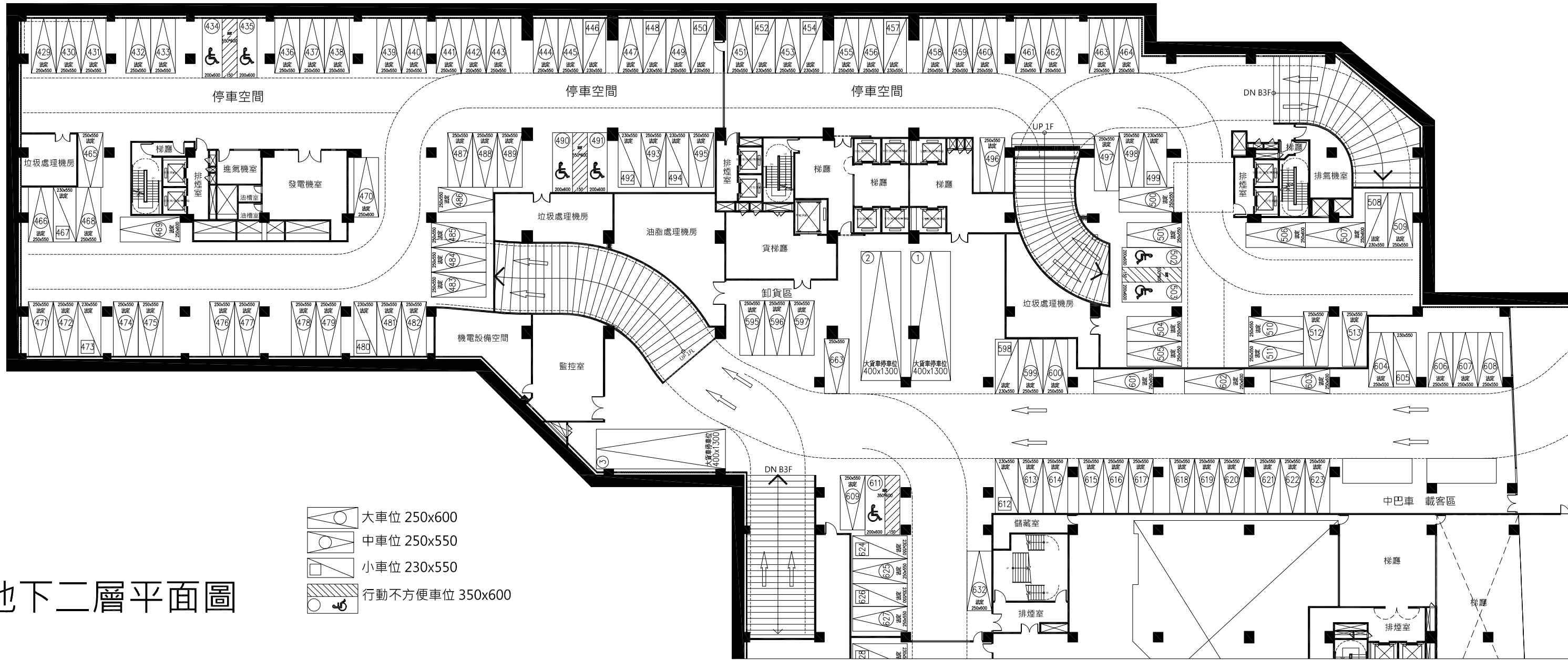
屋突二層平面圖

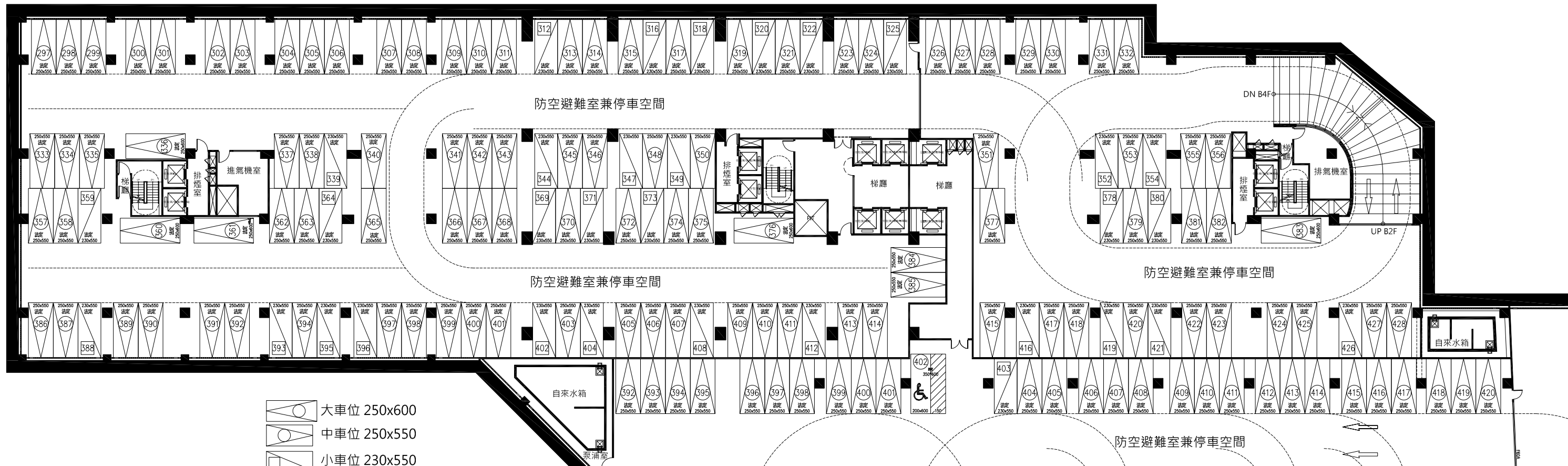


地下一層平面圖

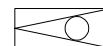



地下二層平面圖

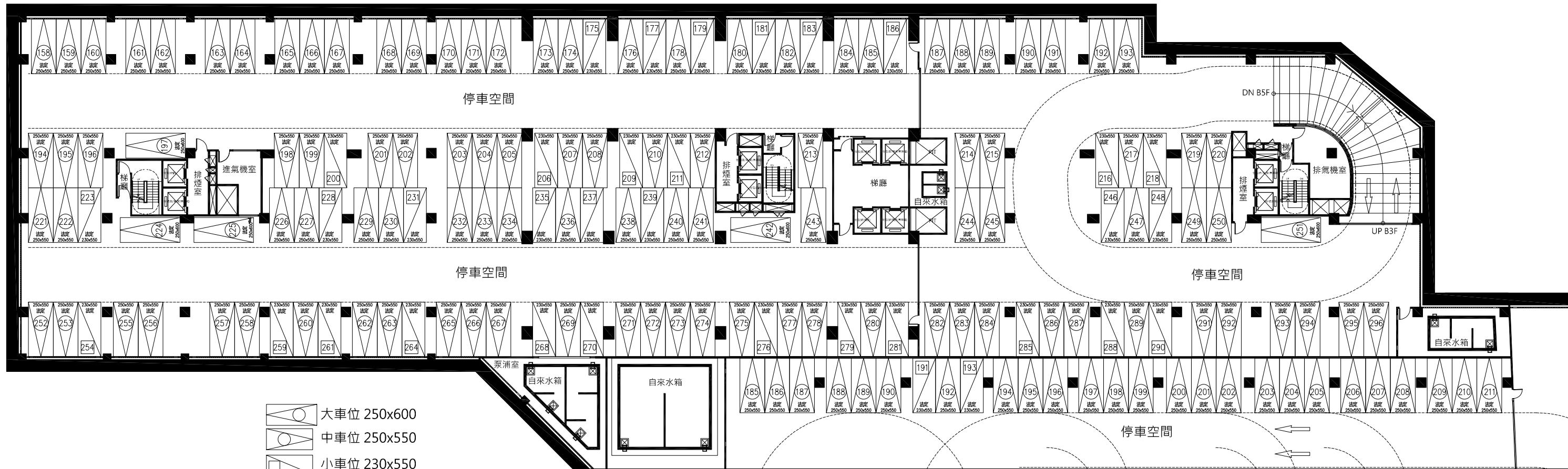
-  大車位 250x600
-  中車位 250x550
-  小車位 230x550
-  行動不方便車位 350x600


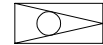
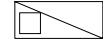
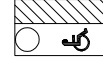




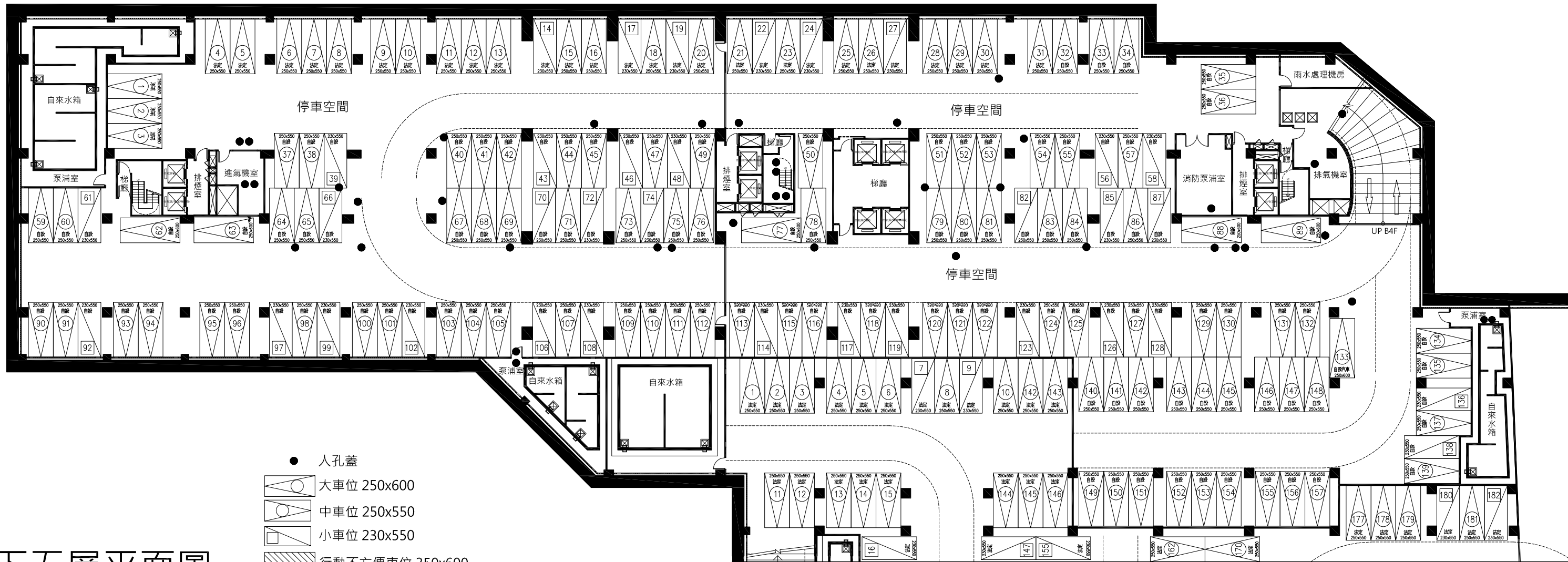
地下三層平面圖

-  大車位 250x600
-  中車位 250x550
-  小車位 230x550
-  行動不方便車位 350x600



-  大車位 250x600
-  中車位 250x550
-  小車位 230x550
-  行動不方便車位 350x600

地下四層平面圖



地下五層平面圖