

【御品園】房地預訂買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方： 景星建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【御品園】房屋土地買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書 並經雙方一致合意訂立本合約(以下簡稱本約)條款如下，以資共同遵守：

本合約書簽訂前已經由買方於中華民國_____年_____月_____日
攜回審閱_____日〈契約審閱期間至少五日〉。

買方：_____ (簽章)

賣方：_____ 景星建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大同區橋北段三小段584、585、586、586-1、618、618-1、619、619-1、620、620-1地號等10筆土地，面積共計伍佰平方公尺(約壹佰伍拾壹點貳伍坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區、第四種住宅區、第三種商業區。

二、房屋坐落：

案名為【御品園】住宅大樓，為地下二層，地上十二層之大樓。建造執照為臺北市政府都發局核准，核准時間 111 年 04 月 14 日，號碼為 111建字第0130號。(建造執照如附件一，房屋平面圖影本如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- 1、買方購買之停車位屬法定停車位自設停車位為地下第貳層多層箱型循環式機械停車設備，其車位規格為長5公尺，寬1.95公尺，高1.75公尺，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀。另含車道及其他必要空間，面積共計11.67平方公尺（約3.53坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如以下第2款所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三）。
- 2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
停車空間總面積約268.36平方公尺，其佔共有比例為18.38%，計算式如下。
停車空間總面積268.36平方公尺÷共有總面積1460.33平方公尺=18.38%。
- 3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【御品園】大廈第_____樓第_____棟_____戶，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積2156.73平方公尺（約652.41坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

1、主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2、附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。包括：
陽臺_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二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。

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、梯廳、走道、騎樓、車道、汽車升降機道、樓梯間、電梯間、電梯機房、消防水箱、消防泵浦室、台電配電場所、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（兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、屋頂水箱、管委會空間、機房、緊急發電機房、行動不便停車位、電表區、電信室、弱電機房、機電空間、機車停車空間、排煙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。

二、本「御品園」共有部分總面積計1460.33平方公尺（約441.75坪）；專有部分總面積計2156.73平方公尺（約652.41坪），前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「御品園」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
<含汽車停車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整>

一、房屋部分

(一)土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1、專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

(1)主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整

（除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格）。

2、共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、汽車停車位部分

(一)車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

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：

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瑞興商業銀行股份有

限公司信託部執行履約管理。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。(詳如附件十)

價金返還之保證

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

價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

本案遵照內政部民國 100 年 5 月 1 日頒佈之「預售屋履約保證機制」，採「不動產開發信託」方式將本案之基地及興建資金全部信託予「瑞興商業銀行股份有限公司信託部」(以下稱受託人)執行信託履約管理，甲方所繳付之買賣價款逕匯入乙方指定之信託專戶，其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細詳附件十之一“不動產開發信託告知書”。該信託專戶由受託人執行履約信託管理，資金款項應依工程進度專款專用支付工程款、繳納各項稅費等資金控管事宜，建照之起造人名義變更為安信建築經理股份有限公司，並由其執行相關履約管理。本履約擔保機制不具有「完工保證」或「價金返還保證」。日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，賣方得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。（付款明細表如附件四）

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積668.68平方公尺（約202.28坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積268.36平方公尺（約81.18坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件九之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件九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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 12 月 31 日之前開工，民國 115 年 08 月 18 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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、陽台、管道間、浴廁及廚房範圍、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，費用由買方負擔，若造成工程時間耽誤時，買方不得提出賠償要求。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 30 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

本案由 買方 賣方負擔 買方：_____ (簽章)

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

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

三、賣方違反前二款之規定，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。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款(含交屋保留款)或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成

修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚、衛浴設備、廚具、對講機、機電設施...等)負責保固一年，未涉及結構之防水保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，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_____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、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

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

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

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____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。
- 三、本案西側土地因土地測量誤差所致而遭鄰地占用【附圖二】1.44平方公尺(約0.44坪)，買方充份明白此面積短期無法返還全體區分所有權人，需待鄰地重建拆除後歸還，並同意承受前述遭鄰地占用之情事。

買方：_____ (簽章)

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 其他約定事項

- 一、本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 109 年 11 月 17 日北市都建字第 1093052687 號函核准重建計畫其獎勵容積為593.1平方公

尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為593.1平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。

- 二、依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人:林悠靖 應於申報勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣20,971,317元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金予景星建設股份有限公司。
- 三、依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人:林悠靖 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為6,291,537元，於領得使用執照二年內取銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金予景星建設股份有限公司。
- 四、依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人:林悠靖 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為6,291,537元，於領得使用執照二年內取銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金予景星建設股份有限公司。
- 五、本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 六、本買賣合約書簽訂後倘容積獎勵面積、保證金、維護費用、耐震標章或起造人變更時，應依本條第一款都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理。
- 七、賣方應於銷售廣告及契約明訂其所保證取得耐震設計標章，並告知買受人；銷售廣告及契約應赴台北市政府備查，如有涉廣告不實之情形，將透過公平交易法相關規定予以處理。

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買

方得依法解除契約。

- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

附件：

- 【附件一】建築執照影本
- 【附件二】房屋平面圖影本。
- 【附件三】汽車位置編轄圖。
- 【附件四】付款明細表。
- 【附件五】委辦貸款契約書。
- 【附件六】委刻印章同意書。
- 【附件七】分管特約協議書。
- 【附件八】規約草約。
- 【附件九】建材表。
- 【附件十】不動產開發信託證明書影本。
- 【附件十之一】不動產開發信託告知書

附圖：

- 【附圖一】露台分管範圍示意圖。
- 【附圖二】鄰地占用範圍示意圖

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：景星建設股份有限公司

代 表 人：林悠靖

統 一 編 號：85013006

公 司 地 址：新北市三重區重安街98號4樓

公 司 電 話：(02)2986-7459

不動產經紀業：永慶房屋仲介股份有限公司

公司統一編號：22760834

負 責 人：孫慶餘

公 司 地 址：臺北市大安區敦化南路二段 77 號 12 樓

公 司 電 話：(02)7704-8588

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建築執照影本

變更起造人申請書

B 1 3 - 1

案件序號：

111年06月21日

- 1.依據建築法第26條規定，主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。
- 2.依據建築法第55條規定，起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更起造人之情形，應即申報該管主管建築機關備案。

下開工程茲為變更起造人，特檢送有關證件申請核備

此致 臺北市政府都市發展局

起造人 印 法定代表人 印

| | |
|--|---|
| <p>【1.建造執照或雜項執照】 【執照字號】111字第0130號</p> | <p>臺北市都市發展局 (茲)變更起造 副 備 查 章 本 111年 8 月 23 日</p> |
| <p>【2.建築地址】 【所屬行政區】臺北市大同區 【郵遞編號】103 【地號】臺北市大同區橋北段三小段584號等10筆 【地址】臺北市大同區景星里延平北路三段8號(拆除前)等6筆</p> | |
| <p>【3.原起造人】 【姓名】景星建設股份有限公司 印 【法定代表人】林悠靖 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】02-2986-7459 【傳真或 e-mail】 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】85013006 【住址】新北市三重區重安街98號4樓 【通訊處】新北市三重區重安街98號4樓</p> |  |
| <p>【4.變更後起造人】 【姓名】安信建築經理股份有限公司 印 【法定代表人】周俊吉 印 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】02-2345-3377 【傳真或 e-mail】 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】89458276 【住址】臺北市信義區信義路五段100號8樓 【通訊處】臺北市信義區信義路五段100號8樓</p> |  |
| <p>【5.監造人】 【姓名】莊文豪 簽章 【開業證書字號】工師業字第 B002325號 【事務所名稱】莊文豪建築師事務所 印 【電話】02-2795-3239 【傳真或 e-mail】02-2795-6890 【事務所地址】臺北市內湖區民權東路六段96號2樓</p> |  |
| <p>【6.承造人】 【營造業名稱】 印 【統一編號】 【負責人】 簽章 【登記證等級字號】 【電話】 【傳真或 e-mail】 【營業地址】 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓(室) 【專任工程人員】 簽章 【證書字號】</p> | |
| <p>【7.工程進度】</p> | <p>本副本與正本核對相符</p> <p>建築師 校對訖</p> <p>工程員 余青鴻</p>  |
| <p>【掛號日期】 年 月 日</p> | |

註：1.相框部分申請人免填。

2.標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。

【附件一】建築執照影本

| 臺北市政府都市發展局建造執照 | | | | 111建字第0130號 | | | |
|--|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------|----------------------|
| 起造人姓名 | 景星建設股份有限公司 代表人：林悠靖 | | | 住址 | 24143新北市三重區重安街98號4樓 | | |
| 設計人姓名 | 莊文豪 | | | 事務所名稱 | 莊文豪建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 第四種住宅區等3項請詳見附表 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上12層地下2層 共14層40戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 大同區景星里延平北路三段六巷1之1號(拆除前) 共6筆 詳見 | | | | | |
| | 地號 | 大同區橋北段三小段0584-0000號 共10筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 42.88m ² | 建築面積 | 243.88m ² | 基地面積 | 騎樓 | 42.88m ² |
| | 其他 | 3454.01m ² | | | | 其他 | 457.12m ² |
| 發照日期 | 111年04月14日 | | | 領照日期 | | | |
| 規定開工日期 | 自領照日起六個月內開工 | | | 規定竣工期限 | 自申報開工日起44個月內竣工 | | |
| 工程造价 | \$ 44,703,778 元 | | | | | | |
| 建築物概要 | | | | | | | |
| 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 | 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 |
| 地下層 | 334.35 | 3.6 | 防空避難室兼停車空間, 機房, 停車空間, 配電室共18筆(詳見附表) | | | | |
| 總計: | | | | | | 3496.89 | m ² |
| <p>注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>此列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 黃一平</p> <p>中華民國一十一年四月十四日</p> | | | | | | | |

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。

【附件一】建築執照影本



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0130號



建築地點：大同區景星里延平北路三段六巷1之1號
(拆除前)
大同區景星里延平北路三段六巷3號(拆除前)
大同區景星里延平北路三段8號(拆除前)
大同區景星里延平北路三段10號(拆除前)
大同區景星里延平北路三段12號(拆除前)
大同區景星里延平北路三段六巷5號(拆除前)

使用分區：

- 第四種住宅區
- 第三種住宅區
- 第三種商業區

地號：大同區橋北段三小段0584-0000號
大同區橋北段三小段0586-0000號
大同區橋北段三小段0618-0000號
大同區橋北段三小段0619-0000號
大同區橋北段三小段0620-0000號

大同區橋北段三小段0585-0000號
大同區橋北段三小段0586-0001號
大同區橋北段三小段0618-0001號
大同區橋北段三小段0619-0001號
大同區橋北段三小段0620-0001號

原核發執照號碼：110拆字第0018號
055使字第0942號

055管(大)字第0007號

建築物概要：1棟地下001層、面積:334.35m²、高度:3.6M、用途:防空避難室兼停車空間,機房,停車空間,配電室
1棟地上001層、面積:270.86m²、高度:4.6M、用途:(第二十一組)飲食業(G3)店舖
1棟地上002層、面積:246.9m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上004層、面積:246.9m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上006層、面積:246.9m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上008層、面積:200.37m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上010層、面積:200.37m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上012層、面積:200.37m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟突出物002層、面積:33.59m²、高度:3.0M、用途:梯間(樓梯間),水箱

1棟地下002層、面積:334.35m²、高度:3.2M、用途:停車空間,蓄水池,機房
1棟地上001層夾層、面積:20.08m²、高度:2.35M、用途:(第二十一組)飲食業(G3)店舖
1棟地上003層、面積:246.9m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上005層、面積:246.9m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上007層、面積:200.37m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上009層、面積:200.37m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上011層、面積:200.37m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟突出物001層、面積:33.59m²、高度:3.0M、用途:梯間(樓梯間)
1棟突出物003層、面積:33.35m²、高度:3.0M、用途:水箱,機房

雜項工作物：圍牆:長度49.05m、高度2.0m、面積0.0m²
排水溝:長度8.14m、高度0.0m、面積0.0m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部109年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《9》月《1》日(法令適用日期：110年9月1日)。
2. 建築地點：大同區景星里。



【附件一】建築執照影本



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0130號



注意事項：

3. 實設空地《256.12》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《承鈞結構工業技師事務所》，技師：《莊國榮》結構工程技師。
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》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《欣泰電機技師事務所》，技師：《林昭明》電機工程技師。
8. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：RC，基礎形式：筏基，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：110拆字第0018號拆除執照。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板動驗（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。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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，於中領使照前，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。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
16. 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動驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
18. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板動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，經本府都市發展局《府都設字第1103035985》號函完成都市設計審議程序。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為179.57平方公尺，屋頂平臺綠化面積為89.91平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 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。
26. 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。
27. 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，應於竣工動驗前，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」。
28. 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」。
29. 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。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
30. 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說送衛生處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
32. 新建建築物施工安裝預鑄式污水處理設施，請於安裝前10日檢具相關文件送本府工務局衛生下水道工程處辦理安裝前之預鑄式污水處理設施「動驗備查」程序，並於施工動驗後申辦「用戶排水設備位置」竣工查驗前，檢附施工前、中、後之預鑄式污水處理設施照片（含廠牌、規格、尺寸等）及動態施工安裝過程光碟片子該處。
33. 放樣動驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
34. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道退流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
35. 捷運設施旁地下室放樣動驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。



【附件一】建築執照影本



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0130號

注意事項：

- 36.基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度65.49公尺，本案申請建築物絕對高度52.13公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.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。
- 38.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 39.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 40.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時逕同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 41.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 42.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。
- 43.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裝，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。
- 44.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。
- 45.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 46.建造執照(含雜項執照)於申報放樣前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 48.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 49.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圍說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 50.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局_109_年_11_月_17_日北市都建字第_1093052687_號函核准重建計畫其獎勵容積為_593.1_平方公尺該容積獎勵額度為_40_%在案；實際使用獎勵容積為593.1平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人:林悠靖 應於申報放樣前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標準保證金，金額為新臺幣 20,971,317元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人:林悠靖 應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣 6,291,537元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人:林悠靖 應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣 6,291,537元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 54.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人，使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 55.依申請特殊結構審查原則辦理，經110年12月16日(110)審字第980號 函完成結構委託審查。
- 56.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 57.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 58.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 59.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 60.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 61.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明，前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 62.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施



【附件一】建築執照影本



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0130號

注意事項：

- (係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
63. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
 64. 依臺北市府捷運工程局110年11月9日北市捷土字第1103023326號函
 1. 基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
 2. 於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書一本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。
 3. 基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
 4. 本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
 65. 依臺北市府都市發展局110年11月15日府都設字第1103035985號函
 1. 本案自建建築線退縮之騎樓及無遮層人行道，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。
 2. 立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供24萬元(每月10,000元x12個月x2年)基金予管委會續管。
 3. 屋頂及露台透空遮縮部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
 66. 旨案依技規167條規定提110年12月15日「台北市新建大型公有建築物及活動場所設置無障礙設施諮詢方案」110年度第10次會議案依法議；本案因基地形狀及大小限制，原則同意本案無障礙停車位以機械停車設備設置替代。
 67. 旨案涉及消防車輛救災動線及活動空間部分經本府消防局110年11月11日北市消救字第1103035443號函核備。

| | |
|-------------|------|
| 臺北市府工務局 | |
| 衛生下水道工程處 | |
| 用戶排水設備設置案件 | |
| 編號：11143204 | |
| 設計備查 | 竣工備查 |
| 管工圖 | 料 |
| 11.7.22 | |
| 用戶管理申請 | |
| 設計備查 | |

工程司 黃志誠



| | |
|------------|--|
| 臺北市建築管理工程處 | |
| 111.4.15 | |
| 建造執照領照章 | |

111142

【附件一】建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111 建字第 0130 號

第 1 次變更起造人

變更後說明：

變更起造人為安信建築經理股份有限公司 代表人：周俊吉



中華民國 壹壹壹年 捌月 廿 叁日 發文

【附件二】房屋平面圖影本。

【附件三】汽車位置編輯圖。

【附件四】房屋付款明細表

| 期 別 | 付款項目 | 繳 款 金 額 | 收款簽章 (日期) | 備 註 |
|-------|----------------|-----------------|--------------|-----|
| 第一期 | 訂簽款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第二期 | 開工款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第三期 | 屋頂突出物層 頂版完成 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第四期 | 銀行貸款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第五期 | 交屋款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 總 價 款 | | 新台幣 仟 佰 拾 萬元整 | | |

【附件四】汽車停車位付款明細表

| 期 別 | 付款項目 | 繳 款 金 額 | 收款簽章 (日期) | 備註 |
|-------|----------------|-----------------|--------------|----|
| 第一期 | 訂簽款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第二期 | 開工款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第三期 | 屋頂突出物層 頂版完成 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第四期 | 銀行貸款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 第五期 | 交屋款 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 | | |
| 總 價 款 | | 新台幣 仟 佰 拾 萬元整 | | |

【附件五】 委辦貸款契約書

立契約書人 (以下簡稱買方) 茲訂購景星建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 興建「御品園」第____樓第____棟房屋____戶及第____號汽車停車位____個，特以上開房地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構 (含選定貸款金融機構) 申請抵押貸款新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整 (以繳付本契約買賣付款表中銀行貸款之價款)。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所訂購之房地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶；以上配合取款之方式，依賣方指示為之。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙 (票面金額即本貸款契約第一條之金額)，其到期日授權賣方填載，作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依買賣契約書相關約定辦理。

第 七 條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第 八 條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本書未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人：

買 方：

國民身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：景星建設股份有限公司

代 表 人：林悠靖

統 一 編 號：85013006

通 訊 地 址：新北市三重區重安街98號4樓

電 話：(02)2986-7459

中 華 民 國 年 月 日

【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： (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「御品園」第_____樓第_____棟房屋_____戶及第_____號汽車停車位_____個及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房地預訂買賣契約書』第十三條規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 依本契約所定買賣產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更。
 - (二) 稅捐申報相關手續。
 - (三) 申辦自來水、電過戶變更使用。
- 四、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。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽訂『房地買賣契約書』之同時，本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人：

買方(委託人)：
身分證字號：

賣方(受託人)：景星建設股份有限公司
代 表 人：林悠靖

中 華 民 國 年 月 日

【附件七】 分管特約協議書

立書人 購買「御品園」房地壹戶，立書人就社區之共用部分、約定專用部分之管理及使用等規範事項已充分明瞭並且同意遵守：

- 一、本社區頂樓平台委外廠商做整體景觀規劃設計；由全體區分所有權人共同管理使用及維護。
- 二、（一）本社區平面圖標示7F-A1戶(附圖一)、7F-A3戶(附圖一)位置為社區之共用部分，經本人同意後其標示露台位置之該區分所有權人作為約定專用之使用人，該約定專用範圍由該使用人負擔修繕、管理、維護之責任與費用。
（二）本人同意不得以任何理由對該約定專用之使用人行使使用權及使用人成立分管約定，不得有任何權利主張。
- 三、共用部分：
 - （一）一樓包含社區門廳、管委會使用空間、騎樓、法定空地等非屬專有部分之空間。
 - （二）二樓以上包含各層電梯間、樓梯間、梯廳及頂樓平台等。
 - （三）七樓戶外露台(附圖一)部份為共用部分。
 - （四）地下層全部空間，汽車停車位除外。
 - （五）建築物外牆設置廣告牆部分，應由管委會納入管理。
- 四、本約買賣建物如有出租、出借、處分或轉讓時，其承租人、借用人、繼受人、使用人等應遵守本「分管特約協議書」之相關條款，並於產權移轉或房屋銷售時列入交待，如有違反致他人受損害者，立約書人應予釐清並與違規人負一切損害及連帶賠償責任。

立同意書人：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】 規約草約

本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第 2 條

專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說

。 **■**2. 詳如附件二標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

■2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於 7樓-A1戶 露臺，為該戶之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 7樓-A3戶 露臺，為該戶之區分所有權人約定專用。

(3) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供

特定區分所有權人使用。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，但起造人得於屋頂裝飾物或外牆設置企業與社區標誌。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2. 應依下列規定辦理：_____。

第 3 條

共用部分及約定共用部分之使用管理 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 無其他共用設施設置。
- 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第 4 條

專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於_____月內予以改善或回復原狀。

第 5 條 危險及老舊建築物加速重建計畫獎勵額度及管理維護

- 一、本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 109 年 11 月 17 日北市都建字第 1093052687 號函核准重建計畫其獎勵容積為 593.1 平方公尺該容積獎勵額度為 40% 在案；實際使用獎勵容積為 593.1 平方公尺該容積獎勵額度為 40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 二、依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人：林悠靖 應於申報勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣 20,971,317 元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金予景星建設股份有限公司。
- 三、依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人：林悠靖 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為 6,291,537 元，於領得使用執照二年內取銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金予景星建設股份有限公司。
- 四、依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 景星建設股份有限公司 代表人：林悠靖 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為 6,291,537 元，於領得使用執照二年內取銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金予景星建設股份有限公司。

- 五、本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 六、本買賣合約書簽訂後倘容積獎勵面積、保證金、維護費用、耐震標章或起造人變更時，應依本條第一款都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理。
- 七、賣方應於銷售廣告及契約明訂其所保證取得耐震設計標章，並告知買受人；銷售廣告及契約應赴台北市政府備查，如有涉廣告不實之情形，將透過公平交易法相關規定予以處理。

第 2 章 區分所有權人會議

第 6 條

區分所有權人會議之目

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 7 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

1. 定期會議每年召開 一次(至少一次)。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請

求者。

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

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

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

三、開會通知

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之

人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

第 8 條

區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，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，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第 9 條

區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第 10 條

議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請

法院判決確定者，不在此限。

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

第 11 條

會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

第 3 章 管理委員會

第 12 條

管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)財務委員（負責財務業務之委員） 二名。

(三)監察委員（負責監察業務之委員） 二名。

前項委員名額，合計 五名。

委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第____層至第____層____名；自第____層至第____層____名；自第____層至第____層____名。

3. 採分棟劃分：____棟____名；____棟____名；____棟____名。

4. 採分區劃分：____區____名；____區____名；____區____名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第 13 條

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形)

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

2. 主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶及直系血親之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年

以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三) 監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 自____年____月____日起至____年____月____日止，為期一年。

2. 自____年____月____日起至____年____月____日止，為期二年。

3. 自____年____月____日起至____年____月____日止，為期____年____月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第 14 條

主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 六、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 為無給職。
2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第 15 條

管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每____個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第 16 條

管理委員會之保管、公告移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第 17 條

管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第 4 章 財務管理

第 18 條

公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣720,557元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

- 二、管理費之收繳 (一)管理費之分擔基準 (請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形)

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣100元整定額分擔，停車位以每位每月新台幣1200元，整定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

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

第 19 條

管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第 20 條

重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：_____。

第 21 條

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第 22 條

財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視

為選擇 1. 之情形)

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 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。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第 23 條

住戶應遵守之事項

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

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入

- 或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

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

第 23 條之 1

住戶室內裝修遵守之事項

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

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

- 2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第 24 條

投保火災保險之責任

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

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

第 25 條

其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 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 6 章 爭議事件及違反義務之處理

第 26 條

爭議事件之處理

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

第 27 條

違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
- （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有

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

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公

共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第 7 章 附則

第 28 條

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第 29 條

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

第 30 條

催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 其他送達方式：_____。

立書人：

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】 建材表

【建築設計】

結構

本工程之樑柱、樓板、外牆依台北市政府核定圖樣與標準施工，且經專業結構技師電腦精確計算，本案採用 RC 構造，水泥採用台灣水泥，鋼筋採用東和鋼鐵，另本大樓為申請耐震設計標章獎勵，且由特別監督人查核施工符合建築結構耐震標章。

隔間

隔戶採 RC 牆，確保居家安全，隔間採輕質(灌漿)牆，重量輕可降低結構體荷重，住戶室內牆面以乳膠漆粉刷。

建築及外觀設計、景觀設計

本大樓為一幢地下二層地上十二層之電梯大樓，由專業營造廠責任施工符合綠建築銀級及智慧建築銀級標章(後續移交管委會使用維護)；外觀主要採天然石材搭配金屬包鈹及格柵設計，其餘外牆及陽台採用磁磚，店面招牌結合金屬包鈹設計，一樓及屋頂妥善規劃兼具美觀及實用之景觀設施。

一樓門廳

1. 大門：採不鏽鋼金屬玻璃大門。
2. 地坪：高級石英磚。
3. 牆面：高級石英磚整體設計處理。
4. 平頂：採耐燃一級材質天花板及燈飾、刷漆。

二樓以上梯廳(含地下一層梯廳)

1. 地坪：高級石英磚。
2. 牆面：高級石英磚整體設計處理。
3. 平頂：採耐燃一級材質天花板及燈飾、刷漆。

公共樓梯間

1. 地坪：樓梯止滑石英磚。
2. 牆面：水泥漆。
3. 平頂：水泥漆。

4. 扶手：金屬欄杆。

屋頂

1. 地坪採防水加隔熱層及保護層責任施工，上鋪止滑地磚，並整體美化，以達防水、隔熱效果。
2. 本大樓設避雷系統，保護大樓之安全。
3. 預留洗窗機基座。

停車場

1. 汽車停車設備為箱型循環式停車位設備含轉盤，機車停車設置機車專用升降電梯，搭配中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統。
2. 地坪：一樓車道採防滑地磚，地下一樓採 EPOXY 地坪，機車停車格地坪加裝機車中柱花紋鋼板，地下二樓採整體粉光地坪。
3. 牆面：地下一樓採刷水泥漆，行車動線柱角裝設防撞條。
4. 平頂：批土水泥漆，並設置照明。
5. 管制：汽車及機車機械式升降設備入口處設置捲門及防水閘門，並設置管制紅綠燈、警示燈、廣角反射鏡確保住戶進出之便利安全。

【共同安全服務設備】

電梯

1. 電梯設備車廂容納 15 人，採用永大、三菱、崇友電梯(速度105 m/每分鐘)。
2. 車箱裝設隱藏式監視攝影機，樓層管制讀卡機，具備緊急呼叫系統可和中控室連線，確保安全。
3. 車箱符合無障礙內裝設計並附通風扇，大樓停電時自動切換至發電機組供電，無人使用時自動熄燈關風扇功能，以節約能源。

電氣設備

1. 各戶採單相三線式 220/110V 供電，各戶均設獨立電錶，公共設施另設專用公共電錶。
2. 電管採南亞、大洋等正字標記之 PVC 管暗管配線。電線採用太平洋、華新麗華等 CNS 正字標記製品。
3. 各戶室內開關插座採附夜間指示燈之大型面板開關及接地型插座，另各

戶增設單獨迴路，供應冰箱及弱電箱 110V 緊急電源插座，社區停電時可由緊急發電機供電使用。

4. 各戶開關箱內配置無熔絲開關、另依規定設置漏電斷路器及緊急插座電源自動切換器（ATS）。
5. 各戶廚房設置專用插座。
6. 各戶陽台預留洗衣機專用插座及分離式冷氣主機專用電源。
7. 各戶浴室設置免治馬桶蓋電源。
8. 各層電梯梯廳加裝感應式電燈，以達環保節能效果。
9. 本大樓備有緊急發電機設備，供應電梯、消防設備、緊急照明、安全系統使用。

瓦斯

瓦斯管及外管統一向當地瓦斯公司申請(本案為大台北瓦斯公司)。各戶瓦斯管委由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，其各戶瓦斯錶安裝費用及裝錶保證金，均由客戶(買方)負擔。

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

給排水設備

1. 採間接供水方式，自來水由地下蓄水池以揚水泵浦輸送至屋頂水箱(裝設緩啟停裝置以降低噪音)。
2. 各戶於屋頂設置獨立專用水錶，並設置給水總開關，方便維修。
3. 冷熱水管均採用不銹鋼管含披覆，熱水給水管外加保溫披覆。
4. 屋頂雨水管及污水管採 CNS 正字標記 PVC 管材。
5. 工作陽台設置洗衣機專用水龍頭及排水口。
6. 於汙廢水連接透氣系統中加裝排水通氣管並加裝利邦吸氣閥，提升衛生品質；污水經由管道直接排入衛生下水道系統。

衛生及飲用水設備

1. 地下室設蓄水池，水箱內貼磁磚及並施作防水處理。
2. 於社區水箱入口前加裝可逆洗自動淨水過濾設備，提高飲用水品質。
3. 設置垃圾及資源回收桶，另設廚餘冷藏設備。

電視

1. 屋頂裝設共用數位電視天線，各戶客廳、臥室均預留電視出線口。本大樓除無線電視訊號外（UHF／VHF系統），並預留有線電視幹管，日後有線電視收視費，由客戶自理。

電話

各戶客廳、臥室均預留電話出線口，提供住戶申請接線使用。

光纖網路

1. 由中華電信佈建光纖網路至大樓電信機房(FTTH)，打造光纖上網環境。
2. 各戶客廳、臥室均預留網路出線口，提供住戶上網使用。

緊急發電機

將各公共、維生、緊急避難設備（如緊急昇降電梯、揚水及廢水泵浦、梯間照明、停車場照明、機械停車設備、消防泵浦、排煙風機等）及各住戶室內緊急插座納入緊急發電機系統，此緊急電源於停電時仍可維持基本用電之運作。

中央監控保全系統

整棟式 24 小時錄影系統，全棟廣播系統，火警自動報警系統連結中控室，地下室及電梯監視系統連線至中控室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示。

1. 一樓大門口設置彩色影像對講室外機，訪客可直接與住戶和中控室通話，住戶可於室內機螢幕確認訪客身分，入口大門設置讀卡機感應系統，控制大門之開啟，避免攜帶鑰匙之不便，進入電梯後再依感應卡（感應磁扣）授權管制樓層出入。
2. 各戶防盜保全系統：
 - (1) 每戶安裝智慧型保全主機附彩色影像對講機與中控室連線，如有警報立即通知中控室。
 - (2) 各戶大門設置磁簧開關，以偵測盜賊侵入，導入居家保全系統。
 - (3) 每戶廚房設有瓦斯漏氣偵測器，如有漏氣連線本戶警報系統及大樓警報系統立即發出警報，並通知中控室。
3. 公共區域防盜安全系統：

- (1) 入口門廳裝設電視對講機，進門刷卡管理。
- (2) 圍牆與庭園設置監視系統。
- (3) 一樓及地下室電梯廳、機械式停車設備轉盤出入口捲門及車道出入口設置管制紅綠燈號誌、屋頂層室外及公共設施部份空間裝設監視攝影機，由中控室錄影，確保社區安全。
- (4) 重要出入口裝設門禁讀卡機，管制人員進出；屋頂層、地下室電梯廳門口裝設緊急對講機及求救按鈕，確保住戶安全。
- (5) 電梯內裝設監視攝影機，由中控室錄影，並加裝樓層管制讀卡機，管制乘客可到達之樓層，確保居家安全。
- (6) 地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測器，濃度過高時將自動啟動通風機換氣，以確保空氣品質及人員安全。

4. 機電設備監控系統：

- (1) 緊急發電機組、消防泵浦、排煙風機、給水泵浦、污廢水泵浦、通風機等機電設備設有偵測設備，如有不正常之運轉，立即通知中控室處理。
- (2) 自來水蓄水池、自來水箱、機房設有防止侵入偵測器，自來水蓄水池、自來水箱、污廢水池設有水位偵測器，如有不正常之水位或遭人入侵，立即通知中控室處理。
- (3) 公共照明（包含外觀照明、景觀照明）由中控室統一管理控制，以達到節能環保之目標。

消防系統

所有消防設備均依政府法令設置、施工並經消防主管機關檢查合格。

1. 消防栓系統(含室內與室外之設備)：各層電梯間設有消防栓及火警綜合盤，火災時住戶僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開消防栓即能手動滅火。
2. 自動泡沫滅火系統：依消防法規於地下停車場配置泡沫頭，可自動噴灑滅火，確保車輛及人員安全。
3. 自動撒水滅火系統：11 樓以上依消防法規設置自動撒水頭及警報逆止閘，可自動灑水滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。
4. 自動火災警報系統：全棟室內均設有火警感知器，除可藉感知器自動偵

測火災外，亦可由各層之火警綜合盤手動操作通知設於中控室之火警總機做緊急應變處理。

5. 緊急廣播系統：各層電梯廳設有緊急廣播喇叭，連接至中控室之廣播主機，火災發生時可做全棟大樓廣播，通知住戶疏散。
6. 避難逃生設備：各電梯廳及樓梯間設緊急照明燈、樓層指示燈及出口標示燈，地下室停車場設備避難方向指示燈及緊急照明燈、火災發生時方便住戶疏散。
7. 滅火器設備：各電梯廳設 ABC 乾粉滅火器，可由住戶手動滅火。

【各戶建材設備】

住宅部分

門窗

1. 玄關門：鑄鋁或實木鋼板防火門，搭配耶魯三合一電子感應門鎖。
2. 室內門：採 SMC 門，附水平門把，浴室門採百葉 SMC 門。
3. 鋁門窗：採用力霸、中華、昭和、錦鋇等廠牌鋁窗搭配台玻5mm+5mm Low-E膠合玻璃或並附紗窗。
4. 後陽台門採多功能三合一通風鋁門。

地坪

1. 居室空間/廚房：鋪設千禧、三洋、冠軍等廠牌60*60cm 拋光石英磚。
2. 浴廁、淋浴間：鋪設千禧、三洋、冠軍等廠牌30*60cm 止滑磚，防水層責任施工。
3. 陽台：鋪設千禧、三洋、冠軍等廠牌20*20cm防滑石英磚，防水層責任施工。

牆面

1. 居室空間：牆面粉刷乳膠漆(得利或虹牌)，搭配踢腳板。
2. 廚房：廚具牆面貼烤漆玻璃。
3. 浴廁：貼 30*60cm 拋光石英磚，淋浴間設置淋浴拉門，防水層責任施工。

平頂

1. 居室空間：平頂批土刷乳膠漆(得利或虹牌)。

2. 浴廁、廚房、陽台：浴廁採矽酸鈣板天花板刷乳膠漆(得利或虹牌)，後陽台採用防颱型鋁企口天花；並安裝燈飾，設置手動升降式曬衣架。

衛浴設備

1. 瓷器採用 TOTO 廠牌之省水馬桶、TOTO面盆(含下櫃非TOTO)，並附裝TOTO面盆龍頭等並附設明鏡；平頂附裝阿拉斯加多功能暖風機擇一衛安裝。
2. 每戶皆裝設一組TOTO免治馬桶蓋。
3. 每戶皆裝設一組TOTO控溫混合龍頭。
4. 淋浴拉門乾、濕分離式設計，A1-7樓以上樓層之主臥廁所及A2戶別之主臥廁所無加裝淋浴拉門，A1戶6樓(含)以下主臥廁所則採半開放式設計。

廚具設備

1. 依圖面配置整體式廚具精選人造石檯面，仿鋼琴烤漆門板及五金配件。
2. 配置不銹鋼水槽、單槍龍頭、排油煙機(林內)、雙口瓦斯爐(林內)、吊掛式烘碗機(林內)、濾水器(3M)。

空調系統

考量整棟大樓外觀及室外主機散熱需求，以分離式冷氣安裝為主，統一規劃各戶冷氣室外主機位置，並設置冷氣主機電源、排水管路及冷煤管之套管並裝設一台大金品牌之室外機。

店鋪部分

門窗

1. 捲門：設置電動捲門。
2. 廁所門：採百葉 SMC 門。
3. 鋁門窗：採用中華、力霸、錦鉉、昭和等廠牌鋁門窗。

地坪

1. 居室空間：拋光石英磚 60*60cm。
2. 廁所：鋪設 30*60cm 止滑磚，防水層責任施工。

牆面

1. 居室空間：牆面粉刷乳膠漆(得利或虹牌)，搭配踢腳板。
2. 廁所：貼 30*60cm 拋光石英磚，防水層責任施工。

平頂

1. 店面空間：平頂批土刷乳膠漆(得利或虹牌)。
2. 廁所：採矽酸鈣板天花板刷乳膠漆(得利或虹牌)。

室內樓梯

1. 地坪：石英磚。
2. 扶手：金屬欄杆。

衛浴設備

瓷器採用 TOTO 廠牌之省水馬桶、面盆(附下櫃)，並附裝面盆龍頭及明鏡等衛浴配件；平頂附裝多功能暖風機。

廚具設備

依圖面配置整體設計廚具。

空調系統

考量整棟大樓外觀及室外主機散熱需求，以分離式冷氣安裝為主統一規劃各戶冷氣室外主機位置，並設置冷氣主機電源、排水管路及冷煤管之套管。

其他事項：賣方為維護整棟建築物外觀設計，保有各向立面及公共設施之部份修改權，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以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。

買方確認簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日



信託證明書

緣景星建設股份有限公司與地主（同為委託人）就座落於臺北市大同區橋北段三小段 584、585、586、586-1、618、618-1、619、619-1、620、620-1 地號等 10 筆地號土地共同合作開發興建之「御品園」案(建照執照號碼：111 建字第 0130 號，以下簡稱本建案)，並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託，並於民國 112 年 01 月 11 日簽訂不動產信託契約(契約編號：11201G01)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為安信建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900

中華民國 112 年 01 月 18 日

【附件十之一】 不動產開發信託告知書

- 一、委託人：景星建設股份有限公司 (下稱甲方)
二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)
三、建案起造人：安信建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市臺北市信義區信義路五段 100 號，
02-23453377。

(二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託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。本預售屋承購者(下稱買方)就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(三) 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，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、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，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：**信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託**，買方查詢帳號為信託編號：11201G01，密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬之虛擬帳號。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。

(五) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約

定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法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，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、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。
- 5、乙方得視需要依信託契約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。

前項「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、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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。

- (六) 信託契約「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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、

議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依信託契約約定所示，
甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

（一）續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

（二）續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

（三）續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

（四）續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

（五）續建管理：

- 1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信

託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行民生分行，銀行代碼：1010020。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行民生分行，銀行代碼：1010020。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

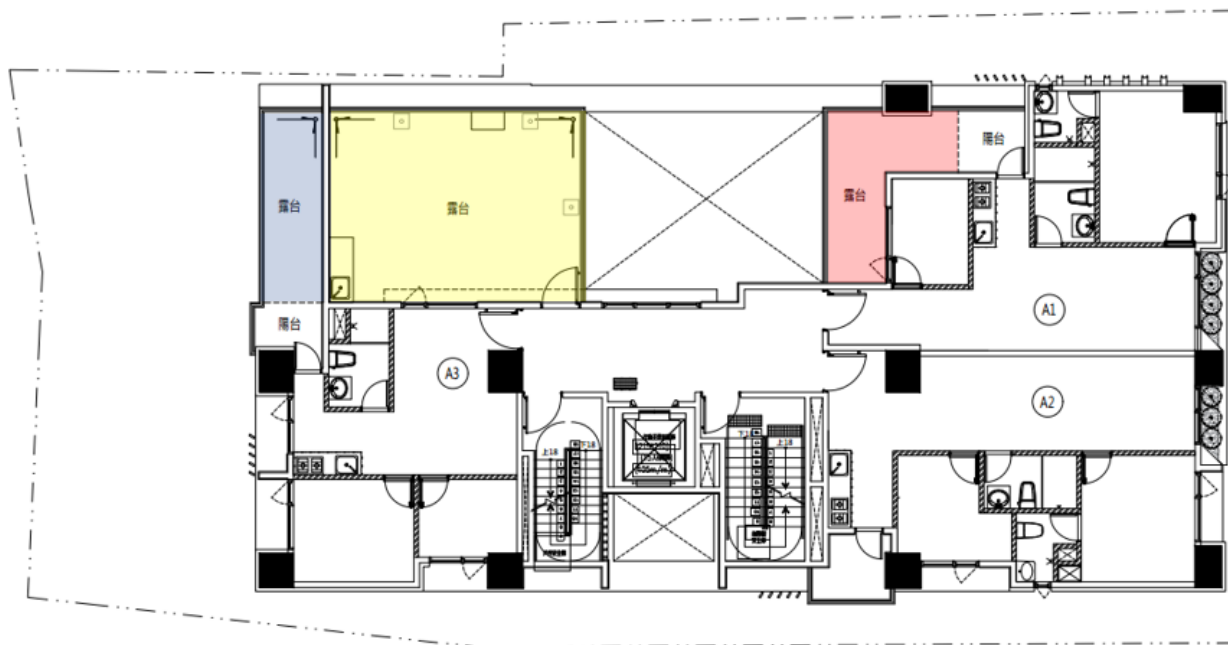
(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

【附圖一】露台分管範圍示意圖

- A1戶柒樓約定專用部分
- A3戶柒樓約定專用部分
- 全體區分所有權人及住戶共用部分



柒樓平面圖

【附圖二】鄰地占用範圍示意圖

$$1 = (0.275 * 0.075 + 0.245 * 3.58 + 0.275 * 3.505 + 0.275 * 1.37 + 1.345 * 0.25) / 2 = 1.28$$

$$2 = (0.09 * 3.645) / 2 = 0.16$$

合計: 1.28 + 0.16 = 1.44㎡

