

房地買賣預定單

編號：00501

日期：民國 年 月 日

買受人姓名		身分證字號/統編：		建案名稱	
通訊地址				連絡電話	
賣方 (建設公司)		代銷公司		E - Mail	
定金總額 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡			
		☐ 支票帳號 ☐ 支票號碼 ☐ 卡號			
		民國 年 月 日前，應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。			
戶別	棟 戶 樓	房屋面積： 坪		房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
		土地面積： 坪			
車位 ☐ 平面 ☐ 機械 樓層：地下第 層，編號第 號，共計 位		車位售價		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
應繳簽約金		新台幣 仟 佰 拾 萬元整		簽約日期 民國 年 月 日	
				總價 新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 ☐同意 ☐不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____					
備註					
買受人簽章：		銷售人員簽章：		不動產經紀人：	
				代銷公司：	

第一聯 會計聯(白) 第二聯 業務聯(黃) 第三聯 代銷公司聯(綠) 第四聯 客戶聯(紅)

房地預定買賣契約書

買受人： (以下稱甲方)

立契約書人

出賣人： 瀚昇國際開發有限公司 (以下稱乙方)

契約審閱期：

甲乙雙方茲就「仰德至善-B」（以下簡稱本社區）房地預定買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，以茲共同遵守。本契約於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），甲方並已充分了解並同意本合約所載相關權利義務關係。

甲方簽章：_____ 乙方簽章： 瀚昇國際開發有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

乙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：

台北市士林區至善段五小段 405-0000 地號等 1 筆土地，面積共計 943.58 平方公尺（約 285.43 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「仰德至善-B」編號第_____棟
第_____樓第_____戶房屋共計_____戶，為主管建築機
關核准 114 年 10 月 31 日 114 建字第 0187 號建造執照（如
附件一：建造執照影本、附圖一：建造執照核准之房屋平面
圖）

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）甲方購買之停車位屬 ☐ 法定停車位 ☐ 自行增設停車空
間 ☐ 獎勵增設停車空間為 ☐ 地面 ☒ 地下第_____層，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，編號第_____號車位
個，其車位規格為 ☐ 平面式 ☐ 升降平面式 ☐ 其他
☐ 長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.2 公尺
☐ 長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.2 公尺
☐ 長 6 公尺，寬 3.5 公尺，高 2.2 公尺。
另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公
尺（約_____坪）（詳附件二：房地買賣總價款付款明
細表、附圖二：建造執照核准之停車空間平面圖），如
停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按
車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質
或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算
之（計算方式如附件二：房地買賣總價款付款明細表、
附件三：房地及汽車停車空間面積說明）。

（二）前款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(計算式：甲
方購買之停車空間面積_____平方公尺/共有部分總面
積/2420.41 平方公尺=_____/100000)。

(三)甲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

(詳附件二：房地買賣總價款付款明細表、附件三：房地及汽車
停車空間面積說明)

一、土地面積：

甲方購買「仰德至善-B」房屋壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，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1634.75平方公尺(約494.51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)。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(約_____坪)及雨遮_____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、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應 依第五條之規定互為找補。

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、■機車停車空間、■車道、■防空避難室兼停車空間、■門廳、■走道、■門廊、■梯廳、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■垃圾處理室、■發電機室、□電氣室、■機械室(機房)、■電信室、■消防泵浦室、■台電配電室、■水箱、■蓄水池、■屋頂突出物、■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「仰德至善-B」共有部分總面積計 2420.41 平方公尺(約 732.17 坪)；專有部分總面積計 1634.75 平方公尺(約 494.51 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「仰德至善-B」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第四條之一 房屋、車位持分共有部分面積總和

- 一、上述共有部分總面積計 2420.41 平方公尺(約 732.17 坪)；房屋持分共有部分面積總和為 838.62 平方公尺(約 253.68 坪)；車位持分共有部分面積總和(含車格及其他必要空間)為 1581.79 平方公尺(約 478.49 坪)。
- 二、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約土地、房屋面積誤差及價款找補約定處理。

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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

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

第 六 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

（詳如附件二：房地買賣價款付款明細表）

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。

（一）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____仟____佰____拾____萬____仟元整（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____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

第 七 條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台中商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專

用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。（如附件六：不動產開發信託證明書）

☐ 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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

☐ 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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

☐ 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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

☐ 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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第 八 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（附件二：房地買賣價款付款明細表）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。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第 九 條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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乙方。
- 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，經乙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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第 十 條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共肆層，總面積 1887.04 平方公尺（約 570.83 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1581.79 平方公尺（約 478.49 坪），由乙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、屋頂平台及突出物

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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於住戶管理規約草約訂定之。

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工（詳附件四：建材設備表），除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 116 年 4 月 22 日之前開工，民國 118 年 10 月 21 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：
 - 1.因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - 2.因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若

逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔；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，由乙方負擔。
 - （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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。甲乙雙方議定由乙方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

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

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

- 三、乙方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙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乙方。
 - （三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
- （一）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - （二）乙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）甲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) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，
每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延
利息予甲方。

二、 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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、住戶管理規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

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

第十六條 共有部分之點交

一、 乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。

二、 乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙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、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，非涉及結構之防水保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲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，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲、乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。
- 二、前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - (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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - 2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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），由甲方按月分期攤還。
 - 3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲、乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲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乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十八條之一 甲方不辦理貸款

一、甲方至遲應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續之期限內（乙方通知辦理對保手續不得解釋為乙方保證貸款數額）確認是否辦理貸款，如有以下各款情形之一者，甲方應於辦理產權移轉用印時將附件二：房地買賣價款付款明細表之第六期款款項，開立未繳貸款金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳貸款款項之擔保。另甲方須於產權移轉完竣後，依通知繳交未繳貸款金額予乙方。

(一)甲方於簽約時約定不辦理貸款。

(二)甲方有本契約約定不辦理貸款之情形。

二、甲方不辦理貸款之情形

甲方中途改變主意不貸款，或未依通知期限完成貸款手續；或無第十九條約定除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外終止撥付之事由主動向金融機構表明，拒絕貸款、暫緩撥款、而於所有權移轉前向金融機構預示暫停撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、要求一定利率或成數；或因甲方個人因素無法貸款皆以第十八條之一第一項第二款甲方不貸款之情形辦理。甲方除第十九條所定之情形外使乙方無法如期取得全部貸款者，依第九條逾期付款之規定處理。

第十八條之二 貸款銀行之選定

- 一、甲方如以貸款方式給付銀行貸款，則至遲應於乙方通知辦理貸款對保手續之期限內，選擇由乙方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款。且甲方應自行向貸款之金融機構瞭解貸款之條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)，並配合提出借款人或連帶保證人貸款所需資料。
- 二、甲方不論選擇由乙方統籌代覓貸款之金融機構或自洽金融機構辦理貸款給付銀行貸款，均係由金融機構依其授信規定審核貸款條件，皆不得解釋為乙方保證甲方貸款之成數、金額及利率。

第十八條之三 貸款手續之完成期限

- 一、甲方應於乙方通知期限內完成貸款手續，所謂貸款手續包括：完成金融機構之估價、確定核貸金額、對保、並交付銀行用印完成之抵押權設定書、借據影本及由金融機構出具用印完成之「撥款委託書」及簽立貸款金額同額之本票等其它貸款證件交予乙方。甲方之貸款銀行如無法配合出具指定撥款委託書，乙方得暫停繳納土地增值稅及所有權移轉之程序，如經乙方催告仍無法提出，皆以第十八條之一第一項第二款甲方不貸款之情形辦理。
- 二、甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則以第十八條之一第一項第二款甲方不貸款之情形辦理。

三、本條所稱「指定撥款委託書」須載明除有第十九條約定終止撥付之事由外，甲方不得終止或暫停全部或一部貸款之撥付，亦不得單方通知撤銷指定撥款之約定。

四、抵押權設定之相關登記規費、手續費及地政士之費用由甲方負擔。

第十九條 貸款撥付

本契約有前開貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

二、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應

給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 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甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲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 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第二十五條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十六條 當事人及基本資料

本契約應記載當事人及基本資料：

- 一、甲方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。

二、乙方之名稱、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。

第二十七條 代刻印章

一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：

(一)契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。

(二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電之申請或變更。

(四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

(五)實價登錄之申報或變更。

二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項。

四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：_____簽章

第二十八條 疑義之處理

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

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 意思表示之送達

一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，雙方同意以於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變

更致有拒收或無法送達而遭退回者，以郵局受招領通知日期為送達日期。

二、甲方同意以本約約定電子信箱之電子郵件通知或聯絡電話之簡訊通知，與書面通知發生同一效力。

第三十一條 未盡事宜之處置

本契約約定未盡之事宜，悉依民法及相關法令規定。

附件：

- 【附件一】建造執照影本
- 【附件二】房地買賣價款付款明細表
- 【附件三】房地及汽車停車空間面積說明
- 【附件四】建材設備表
- 【附件五】住戶管理規約(草約)
- 【附件六】不動產開發信託證明書

附圖：

- 【附圖一】建造執照核准之房屋平面圖
- 【附圖二】建造執照核准之停車空間平面圖
- 【附圖三】各層平面建造執照核准圖
- 【附圖四】約定專用範圍標示圖

立契約書人

甲方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

電 子 郵 件：

乙方：瀚昇國際開發有限公司

法 定 代 理 人：袁佩薇

公司統一編號：80509653

連 絡 電 話：02-28821911

公 司 地 址：台北市士林區仰德大道一段六巷 86 號 1 樓

不動產經紀業：

負 責 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

銷 售 人 員：

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0187號			
起造人姓名	瀚昇有限公司 負責人：袁佩薇			住址	111014台北市士林區仰德大道一段6巷86號		
設計人姓名	李承洋			事務所名稱	李承洋建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上7層地下4層 共11層32戶		
建築地點	地址	士林區臨溪里至善路二段1巷36弄1號					
	地號	士林區至善段五小段0405-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	285.0m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	3893.31m				其他	943.58m
發照日期	114年10月31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37個月內竣工		
工程造价	\$ 49,246,883 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	471.76	3.0	防空避難室兼停車場空間共14室(詳見附表)				
						總計:	3893.31 m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年十月三十一日							

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88、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0187號

建築地點：

地號：士林區至善段五小段0405-0000號

建築物概要：

地下001層、面積：471.76㎡、高度：3.0M、用途：防空避難室兼停車空間	地下002層、面積：471.76㎡、高度：3.4M、用途：停車空間
地下003層、面積：471.76㎡、高度：3.2M、用途：停車空間	地下004層、面積：471.76㎡、高度：3.2M、用途：停車空間
地上001層、面積：265.43㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上002層、面積：272.64㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上003層、面積：272.64㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上004層、面積：272.64㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積：272.64㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上006層、面積：272.64㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上007層、面積：272.64㎡、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	突出物001層、面積：35.0㎡、高度：3.0M、用途：樓梯間
突出物002層、面積：35.0㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間	突出物003層、面積：35.0㎡、高度：2.7M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度89.17m、高度1.15m

L1-1排水溝WxH=0.3mx0.3x-0.4m；長度20.3m、高度0.4m
 L1-2排水溝WxH=0.3mx0.4x-0.65m；長度25.4m、高度0.65m
 L2-1排水溝WxH=0.3mx0.3x-0.5m；長度16.9m、高度0.5m
 L2-2排水溝WxH=0.3mx0.5x-0.7m；長度15.0m、高度0.7m
 L2-3排水溝WxH=0.4mx0.7x-0.85m；長度8.6m、高度0.85m
 L2-4排水溝WxH=0.4mx0.85x-0.8m；長度4.0m、高度0.8m
 C1-1截水溝WxH=0.3mx0.7x-0.8m；長度11.5m、高度0.8m
 C1-2截水溝WxH=0.3mx0.8x-0.85m；長度11.0m、高度0.85m
 C1-3截水溝WxH=0.3mx0.85x-1.0m；長度14.6m、高度1.0m
 C1-4截水溝WxH=0.3mx1.00m-1.1m；長度4.3m、高度1.1m
 C1-5截水溝WxH=0.4mx0.55m-0.7m；長度9.5m、高度0.7m
 C1-6截水溝WxH=0.4mx0.7m；長度5.3m、高度0.7m
 P1管涵直徑=0.3m；長度4.9m、高度0.3m
 P2管涵直徑=0.4m；長度4.9m、高度0.4m
 G1, G2, G3, G4, G6集水井BxWxH=0.4mx0.4mx1.1m, 5座：、高度1.1m
 G5, G11集水井BxWxH=1.1mx0.4mx1.2m, 2座：、高度1.2m
 G7集水井BxWxH=0.9mx0.4mx1.3m, 1座：、高度1.3m
 G8, G9集水井BxWxH=0.4mx0.4mx1.3m, 2座：、高度1.3m
 G10集水井BxWxH=1.0mx1.0mx6.2m, 1座：、高度6.2m
 G12集水井BxWxH=0.65mx1.0mx3.7m, 1座：、高度3.7m
 D1永久滯洪沉沙池AxH=15.5mx3.15m, 1座：、高度3.15m、面積15.5㎡
 R1排格直徑=0.6m@0.7m, L=12m, 有效高度=0.1m-3.2m, 共8支；長度5.8m、高度3.2m
 R2排格直徑=0.6m@0.7m, L=12m, 有效高度=4.0m-4.2m, 共52支；長度36.7m、高度4.2m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03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：《112》年《07》月《11》日（法令適用日期：114年06月09日）。
2. 建築地點：士林區臨溪里。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0187號

注意事項：

3. 實設空地(658.58)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：《陽昇工程顧問有限公司》，結構技師：《丁春生》結構技師。
6. 水土保持專業技師：《亞柏技術顧問股份有限公司》，水土保持技師：《鄭寶成》水土保持技師。
7. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，大地技師：《賴至中》大地技師。
8. 交通工程專業技師：《卓爾聯合交通技師事務所》，交通工程技師：《吳耿毅》交通工程技師。
9. 電機專業技師：《達昇工程技術顧問有限公司》，機電技師：《趙緯邦》機電技師。
10. 測量專業技師：《瑞川測量聯合技師事務所》，測量技師：《廖德宗》測量技師。
11. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：擋土排樁。
12. 已領得拆除執照：114拆字第0053號拆除執照。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於中報第一次樓版動驗(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。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面和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。
16. 昇降機(1)部。
17. 昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纖設備及相關設置空間，其設計圖說於中報放樣動驗前，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。
19. 中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
21. 第1次樓版動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 適用都市設計審議範圍，經本府中華民國114年1月14日府都設字第1133067407號函完成都市設計審議程序。
24. 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280.24平方公尺，屋頂平臺綠化面積為139.93平方公尺。
25. 依本府113年1月22日府授都建字1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類暫免適用外，其建築能效等級應達1+級(近零碳建築)；並應於中報一樓樓版動驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
26. 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)、(屋頂平台綠化面積139.93平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
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，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
31. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑區域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參照上開規範辦理。
32. 適用山坡地保育利用條例地區：水土保持計畫經本府工務局大地工程處中華民國114年4月22日北市工地審字第1143009021號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。
33. 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
34. 請領使領使用執照圖說應註明水土保持設施之安全監測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權轉移時列入交代。使照圖說應註明水土保持設施之安全監測系

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0187號

注意事項：

- 統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權轉移時列入交代。
35. 沉砂池應每年至少清疏兩次，並視淤積程度適時清疏，於建物產權轉移時列入交代。
36. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
37. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
38. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積285平方公尺)與建照核定工程期限(33月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
39. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
40. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查。
41. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
42. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年1月19日北市都建字第1116061996號函、112年11月8日北市都建字第1126043284號函、113年8月16日北市都建字第1136032472號函及114年3月3日北市都建字第1136056289號函核准重建計畫，其獎勵容積為452.91平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為452.91平方公尺，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。
43. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標準保證金新臺幣4,601,101元，於領得使用執照2年內取得耐震標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。若於使用執照核准前取得耐震標準，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標準保證金。
44. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓板勘驗前取得候選銀級綠建築證書，並於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣1,380,371元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
45. 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。本案業經本府文化局113年7月29日北市文化資源字第1133017989號函審查同意在案。
46. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經社團法人新北市結構工程技師公會中華民國114年6月20日(114)新北市結技(六)第7426號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構委託審查。
47. (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。
48. 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)。
49. 本案樓地板建築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。
50. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
51. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
52. 本案依本府中華民國114年1月14日府都設字第1133067407號函示，本案自建建築及現有巷退縮之無遮簷人行道，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。
53. 本案依本府中華民國114年1月14日府都設字第1133067407號函示，屋頂及露台透空遮簷部分，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。
54. 本案依本府都市發展局中華民國112年11月20日北市都建字第1126186476號函示，山坡地會勘會議記錄台北市府大地工程處審查管理科意見加註，為維護坡地安全，依據本府工務局90年1月2日北市工建字第9042003100號函示，人工邊坡請委由專業技師檢討裝設安全監測系統，並請本府都發局於建築執照注意事項加註，請領使照圖說一併標示，於建物產權移交時列入交代，並納入公寓大廈住戶規約內容移交予管理委員會作為日後維護之參考。
55. 本案依本府都市發展局中華民國112年11月20日北市都建字第1126186476號函示，山坡地會勘會議記錄台北市府大地工程處審查管理科意見加註，為加強維護管理，滯洪沉砂池請規劃告示牌，型式及材質以不易移除為原則，並請本府都發局將後續維護管理責任納入使用執照列管。
56. 本案依本府都市發展局中華民國112年11月20日北市都建字第1126186476號函示，山坡地會勘會議記錄台北市府大地工程處審查管理科意見加註，如涉及社區開發、植生造林、聯外抽排或5公尺以上擋土牆，應於申報承攬完工時檢附水土保持設施維護管理計畫，編列管理維護經費，並委請水土保持專業技師辦理完工後之水土保持自主檢查(每年1次)，並請本府都市發展局納入使用執照列管。
57. 本案依本府都市發展局中華民國112年11月20日北市都建字第1126186476號函示，山坡地會勘會議記錄台北市

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0187號

注意事項：

- 政府大地工程處審查管理科意見加註，聯外排水如屬抽排設計，申報水土保持計畫完工時應檢附水土保持專業技師簽證之查驗成果及專業廠商之後續管理維護計畫（包含至少3年期抽水設備之保固證明或維修保養檢測契約），並請本府都市發展局納入使用執照列管。
- 58.本案依本府都市發展局中華民國112年11月20日北市都建字第1126186476號函示，山坡地會勘會議記錄台北市府大地工程處審查管理科意見加註，請本府都市發展局將水土保持計畫之水土保持設施配置圖及臨時防災配置圖納入建築執照核准圖，並於建築執照竣工後，將竣工水土保持設施納入建築竣工圖繪製。
- 59.本案依本府都市發展局中華民國112年11月20日北市都建字第1126186476號函示，山坡地會勘會議記錄台北市府大地工程處審查管理科意見加註，永久性水土保持設施以規畫於二樓樓版勘驗前施作完成為原則。
- 60.依臺北市府消防局114年8月20日災害搶救科會辦編審書面建議表註記如下：
- 1、建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
 - 2、另消防車輛救災動線行經之路徑及迴車空間於使用執照前，經相關權責單位同意修剪路樹、架高纜線、劃設路邊紅線、調整路邊停車格位置、調整路燈位置及路面平坦順平，確實維持通路大於4公尺以上之淨寬、4.5公尺以上之淨高及迴車空間之淨空。



附件二 房地買賣價款付款明細表

期 別		比例	房 屋 價 款		土 地 價 款		應 繳 總 金 額	
第一期	訂 金	10%		元整		元整		元整
第二期	簽 約 金			元整		元整		元整
第三期	開 工 款	2%		元整		元整		元整
第四期	屋頂版完成款	3%		元整		元整		元整
第五期	使照取得款	5%		元整		元整		元整
第六期	銀行貸款	75%		元整		元整		元整
第七期	交 屋 款	5%		元整		元整		元整
房地總價		100%		元整		元整		元整

備註：本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第六條所定金額為準。

附件三 房地及汽車停車空間面積說明

壹、土地持分面積說明如下：

一、房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積=當戶專有建物面積與區分所有全部專有建物總面積比例持分。

★當戶建物面積=主建物面積+附屬建物面積+共有部分面積

二、汽車停車位不持分基地土地面積：本社區地下各層之汽車停車位均登記於共有部分，依台北市政府函示，不分配基地土地持分。

三、上述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。

貳、房屋面積說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積。

二、附屬建物面積：指陽台。

三、共有部分詳如下列：

(一)地下一層：台電配電場所、電錶區、緊急發電機室、機電設備空間、垃圾處理室、停車空間兼防空避難室、機車停車空間、無障礙升降設備、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(二)地下二層：機電設備空間、無障礙升降設備、停車空間、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(三)地下三層：消防泵浦機房、水箱、機電設備空間、無障礙升降設備、停車空間、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(四)地下四層：消防泵浦機房、水箱、機電設備空間、無障礙升降設備、停車空間、車道等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(五)地上一層：公設陽台、廁所、樓梯間、梯廳、無障礙升降設備、車道、大廳、管委會使用空間、中庭花園、自行車停車空間等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(六)地上二～七層：樓梯間、梯廳、管道間、無障礙升降設備等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

(七)屋突一～三層：樓梯間、梯間、管道間、機房、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機、水箱、消防水箱等及其他法令應列入共同使用部分之分擔。

參、房屋及汽車停車空間共有面積計算方式說明如下：

一、本大樓共有部分總面積 2420.41 平方公尺(約 732.17 坪)，其中包含：
當戶房屋持分共有部分面積：

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，共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

二、停車空間共有部分面積＝權利範圍係依停車位規格面積與停車位規格總面積之比例而為計算，其面積係以本「仰德至善-B」停車空間共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

三、地下室每一汽車停車位空間持分(扣除裝卸車位，含行動不便車位)面積分配如下：

型式	每車位面積 (m ²)	每車位面積 (坪)
平面	37.66 m ²	約 11.39 坪

機平	37.66 m ²	約 11.39 坪
----	----------------------	-----------

本停車空間位於地下室共有部份且無獨立權狀，停車空間面積占共有部份總面積之比例為 65352/100000，含行動不便車位共 42 位，每一車位持分共有部分 1556/100000，其面積為 37.66 平方公尺(約 11.39 坪)。

行動不便車位尺寸：長 600 cm 寬 350 cm 高 220 cm

肆、房屋依下列方式計算面積：

- 一、獨立建築物所有權之外牆，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共有之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、陽台面積以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二項之規定，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。
- 五、共有部分之分攤為滿足持分總和為一，如有進位取捨問題，甲方同意由乙方逕行合理分配。

伍、除專有部分有單獨所有權狀外，共有部分持分面積及汽車停車空間登記持分面積依地政機關登記為準。

附件四 建材設備表

■ 結 構

- 一、本大樓結構經專業結構技師設計，經電腦程式精確計算，依台北市政府核定圖樣施工，全部樑柱、樓版、外牆採用無輻射鋼筋混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性。
- 二、本大樓採用鋼筋混凝土構造。
- 三、各戶樓板厚度採 15 公分雙層鋼筋綁紮，降低上下層樓層噪音干擾。
- 四、本建案關於各樓層高度之計算，悉依主管機關核定之結構高度為標準，非室內地坪至天花板或樑下高度。

■ 建築設計

禮聘李文勝建築師事務所規劃設計並精心選材，建物外牆採灰白色石材、磁磚、鐵灰色磚、木色金屬板等造型，選料用色獨具匠心氣派典雅。

■ 公共設施、庭園景觀

- 一、為維護本社區整體精緻格調，本社區所有公共設施、設備之配置等公設項目，全權委由李文勝建築師事務所規劃本案公設。
- 二、景觀設計李文勝建築師事務所精心規劃，呼應本案基地位置的人文環境，於大都會中融入自然。

■ 門廳、梯廳

一、一樓門廳

設計氣派門廳，並設置管理櫃檯，管理周詳完善，地坪鋪設石材或拋光石英磚整體設計，牆面採石材或石英磚並搭配木作或其他壁面建材做整體規劃設計，平頂採木作造型藝術天花板。

二、梯廳

牆面及地坪以石材或拋光石英磚或木作搭配處理，採用造型天花板刷水泥漆。

三、樓梯間

地坪鋪設地磚，階梯鋪設樓梯專用止滑地磚，牆面及天花板均刷水泥漆，搭配扶手。

■ 住家建材選用

◎大門及門窗：

- 一、玄關門：採用鑄鋁防火玄關門，並搭配 PHILIPS 或 Dormakaba 或 Yale 五合一電子密碼感應鎖。
- 二、室內門：採用實心木門框搭配木門扇，並附水平鎖及門止。
- 三、浴室門：採用實心木門框搭配木門扇附通風百葉及門檻。
- 四、工作陽台門：採三合一採光通風門。
- 五、門 窗：鋁門窗採用三協、YKK、不二國家標準氣密鋁門窗，搭配紗門或紗窗，玻璃採用 6+6 膠合玻璃。(浴室及廚房、陽台除外)

◎地坪：

一、一～七樓：

- 1.室內客廳、餐廳、廚房及臥室：施作符合建築技術規則降低十七分貝以上規定之隔音材，能最有效的隔絕樓地板衝擊音以達到良好隔音效果，降低噪音提升居住品質，地坪鋪設太格 KRONOTEX 或 EGGER 或 QUICK STEP 廠牌木地板或冠軍或馬可貝里或白馬廠牌磁磚。
- 2.浴室：地坪鋪設 30 cm × 60 cm 防滑地磚。
- 3.前陽台及工作陽台：地坪鋪設 30 cm × 30 cm 防滑地磚。

◎內牆及隔間：

- 一、室內隔間牆及浴室牆採輕質隔間牆施作。
- 二、室內客廳、餐廳及各臥室牆面粉刷乳膠漆。
- 三、廚房牆面採粉刷環保乳膠漆搭配部分烤漆玻璃。
- 四、浴室牆面採 30 cm × 60 cm 壁磚(貼至矽酸鈣板天花處)。

◎平頂：

客餐廳及各臥室採乳膠漆塗料，浴廁採矽酸鈣板天花板加防霉漆，陽台施作鋁企口天花板。

◎衛浴配備：

各戶設備及配置，依本契約房屋平面圖配置為準。

一、浴室：

- 1.馬 桶：採用 TOTO 或 KOHLER 或 INAX 系列全自動馬桶。
- 2.面 盆：採用 KOHLER 或 TOTO 或 LAUFEN 品牌之下嵌式面盆搭配人造石檯面（含鏡箱）。
- 3.五 金：採用 HANSGROHE 或 TOTO 或 KOHLER 品牌之面盆龍頭及控溫平台龍頭＋升降桿組。
- 4.浴 缸：壓克力浴缸搭配 HANSGROHE 或 TOTO 或 KOHLER 品牌之控溫浴缸龍頭。
- 5.暖 風 機：各戶浴室安裝 KOHLER 或 Panasonic 或 ALASKING 四合一暖風機。

◎廚房設備：

一、B1、B5、B6 戶別：

採用進口品牌 Noblessa、Cleanup、Leicht 整體廚具，使用低甲醛無毒害櫃體，搭配維克石檯面。另採用 Bosch 或 GLEM GAS 或 Svago 廠牌微波燒烤爐、林內或 Bosch 或 Best 廠牌排油煙機、林內或 Bosch 或 Best 廠牌雙口瓦斯爐、林內或 Bosch 或 Best 廠牌嵌入式炊飯器收納櫃、Bosch 或 Electrolux 或 GLEM GAS 或廠牌洗碗機、Electrolux 或 Bosch 或 LIEBHERR 廠牌嵌入式冰箱、CASO 或 Bosch 或 LIEBHERR 廠牌嵌入式紅酒櫃、Bwt 或 3M 或愛惠浦廠牌櫥下型淨水器，搭配電器高櫃、不鏽鋼水槽及伸縮龍頭。

二、B2、B3 戶別：

採用進口品牌 Noblessa、Cleanup、Leicht 整體廚具，使用低甲醛無毒害櫃體，搭配維克石檯面。另採用 Bosch 或 GLEM GAS 或 Svago 廠牌微波燒烤爐、林內或 Bosch 或 Best 廠牌排油煙機、林內或 Bosch 或 Best 廠牌雙口 IH 智慧感應爐、林內或 Bosch 或 Best 廠牌嵌入式炊飯器收納櫃、Bosch 或 Electrolux 或 GLEM GAS 或廠牌洗碗機、Electrolux 或 Bosch 或 LIEBHERR 廠牌嵌入式冰箱、CASO 或 Bosch 或 LIEBHERR 廠牌嵌入式紅酒櫃、Bwt 或 3M 或愛惠浦廠牌櫥下型淨水器，搭配電器高櫃、不鏽鋼水槽及伸縮龍頭。

◎空調設備：

採用進口品牌大金或日立或國際牌冷暖空調室內外主機及全熱交換氣，並預留電源及穿樑套管。

◎瓦斯：

各戶瓦斯配管由建方統一代客申請裝配，瓦斯錶由各戶於交屋後自行申請掛錶。

◎工作陽台設備：

工作陽台設有洗衣機雙孔插座，清洗用水龍頭、地板排水、洗衣機給水及排水並搭配歐蘭特或貝斯特或 HCG 廠牌電動式曬衣架。

■ 電 梯

- 一、電梯內裝精心設計，地坪採石材或磁磚搭配裝潢施作，並採用台灣三菱、歐賓、崇友、東芝品牌電梯。
- 二、電梯車廂內設置緊急呼叫系統及 CCTV 監視系統與管理中心連線，並設置緊急發電機電源連結系統，停電時會自動切換到緊急發電機電源，確保電梯繼續運轉，保障住戶安全。

■ 垃圾處理室

本社區於地下一樓設有資源回收中心；廚餘冷藏低溫抑臭，既衛生又環保；另設置不鏽鋼水槽，水龍頭及地板排水，方便清理維護。

■ 地下室

地下牆面及平頂採水泥漆粉刷，停車區域柱角加裝防撞護條。

■ 屋頂設施

採防水隔熱處理並搭配整體設計鋪貼地磚，防水效果佳。

■ 弱電設備

一、本社區統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另預留有線電視設備管路，接收有線電視收視費用由各戶自理。

二、本社區地上一樓大廳公設區域設置無線網路架構設備。

三、寬頻通信網路服務系統設備至各戶對外網路連接箱（FTTH），各戶室內客廳及主臥室設置網路出線口。

四、各戶客廳及主臥室預留電視、電話出口。

■ 電氣設備

一、每戶獨立電錶並採單相三線 110V/220V 電力供電，配管採用正字標記廠牌 PVC 管，電線電纜採用正字標記廠牌之線材。

二、各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。

三、屋頂適當位置設置避雷針。

四、各戶浴室插座採漏電斷電器迴路。

五、所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈。

六、各戶配置緊急電源於停電時提供客廳電視及廚房冰箱插座使用。

■ 給排水設備

一、地下室進水端設置過濾設備，濾除固態雜質。

二、採用間接供水，除總錶外，各戶均有獨立水錶。

三、地下室及屋頂水箱之地坪、內部牆面經防水後貼磁磚，平頂加不鏽鋼人孔蓋，確保水質清潔及保養清洗容易。

四、各戶於當層設置止水閥，以便日後維修。

五、冷水管採用不銹鋼管、熱水管採用披覆不鏽鋼管，排水管採用正字標記 PVC 管或 PP 管。

六、本棟大樓設置雨水回收系統供一樓植栽用水。

七、頂樓及次樓層設有加壓馬達。

■ 排放氣及排油煙管設備

◎排放氣：各戶浴室通風排氣管採當層設置，且以套管方式預留，管路(B1、B2、B3、B5、B6)採明管設置經由各戶專有管路通至外牆排放。(天花板由客戶自行施作)

■ 公共服務系統規劃

一、停車場自動化【PA】

- 1.停車場出入管制採用 E TAG 感應系統，並與中央監控室電腦連線，儲存進出時間資料，搭配電動快速捲門(附紅外線防壓裝置)，並設置監視設備及防水閘門，兼顧便利及安全。
- 2.車道出入口設燈號警示系統，出入安全便利。
- 3.設置導流式通風設備，增加空氣流通以維護空氣品質。
- 4.B1、B2 停車位充電電源線配線及線槽完成(不含充電樁)。

二、住家自動化【HA】

- 1.各戶均設置電視對講機壹座，具有雙向對講系統，並與管理中心連線。

三、大樓設備自動化系統【BA】

- 1.緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應緊急升降機、消防設備、污水馬達及各戶客廳電視及廚房冰箱之用，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
- 2.動力遠端監視：將泵浦、發電機各式動力設備納入中央監視系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。
- 3.水位遠端監視：將污廢水池及上下水箱水位高低納入中央監視系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。
- 4.門禁遠端監視：將本社區主要出入口納入中央監視系統，如果有異常狀況可迅速處理。
- 5.燈光監控：本社區外牆燈及景觀燈由管理員集中控制。

四、監視系統【CCTV】

- 1.電梯車廂、車道、地下室、頂樓及各主要出入口裝設攝影機，24 小時監視管制大樓進出人員。
- 2.頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
- 3.於管理員室統一架設數位錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

五、安全警報自動化【SA】

- 1.一樓大門入口處及電梯車廂內裝設感應讀卡系統，嚴格管制出入大樓人員。
- 2.地下室停車場內重點位置，屋頂層配置廣角攝影機及搭配緊急押扣及緊急對講機，保障住戶安全。
- 3.各自來水箱蓋設磁簧感應器，附鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙由管理員統一管理。

■ 消防安全設備

- 一、全棟火警受信系統採用高品質受信總機可有效監視全棟火警受信狀況。
- 二、各層樓電梯間依消防法令設置消防栓箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、逃生標示及滅火器設備。
- 三、各樓梯間設有安全門燈及 緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
- 四、地下室裝置緊急發電機以備停電時供給電梯、部份公共照明、消防泵浦、揚水泵浦安全設備使用。
- 五、一樓另設消防送水口及灑水送水口。
- 六、地下室停車場設自動灑水設備，遇火警時會自動開啟，以達滅火功能。
- 七、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各戶迅速避難減少傷害。

■ 特約事項

- 一、本社區所採用各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明者則考量整體一致性，得由乙方統一選定。
- 二、廚具及檯面尺寸由乙方依現場實際尺寸做合理調整配置。
- 三、本房屋壁面伸縮細紋係屬油漆刷痕為正常現象，乙方除就裂紋及髒汙部份有修補義務外，以已完成現況為準。

四、各戶建材（如地面飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆）表面瑕疵以專業美容方式處理之。

五、甲方充分認知部分浴室內採用天然石材，其孔洞、結晶、陰陽面、裂紋及吐黃等屬自然現象的部份，不能要求乙方換新，甲方同意依現行修補技術處理（如：石材美容、補膠。）

六、驗屋標準採以下方式：

（一）隔間、隔戶牆面粉刷

每 1.8 公尺 x1.8 公尺牆面平整誤差值 2mm 可以水平壓尺輔助檢試。如有空心現象，約定以局部灌注或切除修補方式修繕處理。

（二）水泥漆、乳膠漆、晴雨漆

以目測表面色澤勻稱，不見刷痕、流痕、皺紋、起皮、脫殼等瑕疵，作為驗屋標準。

（三）地、壁磚：

1.地壁磚平整度依地壁磚以四角及中心共 5 點計，敲擊此五點，空心則以局部灌注修繕處理。

2.拋光石英磚依 CNS9737 規定，尺寸誤差最大為 2mm。抹縫顏色地坪以水泥本色為主，牆面以水泥本色或相近同色系施作。

（四）玄關門、廚具抬面、石材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆、玻璃、木地板

表面瑕疵以專業美容方式處理之。

（五）浴室、陽台（含露台）地坪洩水

1.地坪洩水檢測以不積水為原則施作，甲方不得以流速過慢為理由要求變更或加大洩水坡度。

2.上述空間地坪僅提供洩水測試，以不積水為原則。

甲乙雙方約定驗屋時以本約定作為驗屋標準，如甲方有委託他人進行檢測時他人亦應遵守。

附件五 住戶管理規約(草約)

本【仰德至善-B】(以下簡稱本社區)住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條 規約之效力

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、住戶：指本社區之區分所有權人、承租人或其它經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依起造人或建築業之「房地預訂買賣契約書」之約定遵守，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，變更或否決上述之規定。

第二條 區分所有權人會議

- 一、大會由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱大廈管理條例）第 25 條之規定，召集人由區分所有權人互推具有區分所有權人身份之管理委員產生。
- 二、大會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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經大會決議：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 本大樓之重大修繕或改良。
- (三) 本大樓有本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。

四、會議之目的如為專有部分之約定共有事項，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。

五、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。

六、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。

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

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第七款應有區分所有權人及其區分所有權比例合計三分之二以上出

席，以出席人數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及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人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。

十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，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。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定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。

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

十三、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。

十四、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。

第三條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第四條 管理委員會委員人數

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、管理委員三名。

前項委員合計為七名，並得設置候補委員一名。

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

第五條 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、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 四、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。

五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

第六條 各管理委員之資格、選任、任期及解任

一、選舉：採無記名單法選舉，並以獲各分區之出席區分所有權人及其區分所有權比例最高者為正式委員，次高者候補委員。

二、主任委員、副主任委員及財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。

三、委員之任期，為期一年，委員為無給薪榮譽職。主任委員、副主任委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員連選得連任。

四、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

五、管理委員出缺之遞補辦法：

(一) 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以三十日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。

(二) 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。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第八條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員、設備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，對共有部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

第九條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕公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(以下同)738,703元整外，實施者自行提供建築管理維護基金300,000元整，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。

建築管理維護基金用途如下：

- (一) 頂樓屋頂平台設置太陽能板及地下室儲能槽，蓄電供社區使用或由相關單位回收，所得金額交由管委會。

(二) 台北市士林區至善段五小段402地號等 12 筆土地及台北市士林區至善段五小段405地號等 1 筆土地，兩棟社區為同一實施者，為使社區公共空間及機能更完善，以及未來物業安全妥善管理，將兩棟社區交界處合併使用。

(三) 地下室壹層增加充電樁使用空間，並不影響規劃汽機車位數量，將空間機能做最大化運用。

(四) 第一年管理費依150元/坪為標準計算繳納，並扣除太陽能板回收所得金額，若費用不足以支付社區運作，則由建設公司補貼不足金額。

二、管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費。

三、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方知悉並同意本社區之維護管理工作，委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，雙方同意自交屋日起，依下列各項管理維護費用標準計算繳納：

1. 依各戶總坪數計算住家每月每坪新台幣 150元 整。
2. 地下室平面汽車停車位每月每位新台幣 1000元 整。
3. 地下室升降平面汽車停車位每月每位新台幣 1200元 整。

四、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。

五、臨時負擔費用：

本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

六、前三項費用自完成交屋日起算，其未售出部分由瀚昇國際開發有限公司負擔。

七、各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行繳納，如有疑問得查詢，若有異議應於公佈後五日內提出。

八、各戶水電費及本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公電及公水費用分攤至各戶，並由各戶自行負擔。

九、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之五計算。

第十條 本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第十一條 本會之服務範圍如下：

- 一、共用部分（包括屋頂突出物、公共空間…等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線…等設備）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括公共空間、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等）之清潔事項。
- 四、公共安全之維護（包括警衛、防盜、防火設備）及本社區相關機關聯絡事項。
- 五、公共服務事項（包括停水停電之預告、繳費及傳達等）。
- 六、管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。
- 八、為維護社區安全管理委員會須督導社區管理單位加強每日巡視各層梯廳是否堆放雜物或可燃物品，影響逃生路徑，並強化管理落實地下各層巡邏機制，且每日需檢查CCTV監控系統是否正常，加強查核出入訪客身份，避免閒雜人等進出。
- 九、定期舉辦住戶防火宣導及演練，熟悉消防設備之操作使用及疏散，並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。

第十二條 裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向管理委員會查詢閱覽）後始准施工。
- 二、考量安全載重，裝修戶之室內隔間部分需採輕隔間方式施作，住戶必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。
- 三、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或躁音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金或即期保證票每戶新台幣拾萬元整，並依照社區裝潢施工（修繕）管理辦法，各戶實際施工天數繳交裝潢清潔費。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益及公共空間的清潔與維護。
- 五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

（一）住戶進行內裝修時，須依據內政部訂頒之建築物室內裝修管理辦法，由具合格證書之室內裝修業者申請契約房屋之室內裝修許可，並送交本社區管理委員會審核；裝修完竣前向工務主管機關取得室內裝修審查合格證明，並送交本社區管理委員會審核；且各戶內部裝修材料均應使用耐燃一級之材料。

（二）裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。

- (三) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (四) 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳天地牆。
- (五) 材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
- (六) 建材及砂石不得堆積於公共使用部分（砂石應裝袋）。
- (七) 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元整，從保證金扣除。
- (八) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備及其它公共設施（備），應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (九) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十二) 每日施工時間，上午八時至中午十二時、下午一時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

六、施工安全：

承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

- 七、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，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，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 八、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。
- 九、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
 - (二) 雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人認可者。
 - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
- 十、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由建商或其指定之管理人代為執行。

第十三條 為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

- 一、本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。
- 二、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

- 三、本社區自建築線退縮之無遮簷人行道應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。
- 四、本社區基地沿計畫道路側退縮開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- 五、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。
- 六、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 七、禁止於室外堆積易燃易爆炸或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 八、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 九、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 十、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。
- 十一、防火門須時常保持關閉，不得上鎖或以物品固定；各樓層之梯廳、排煙室均不得設置可燃物。

第十四條 分管範圍約定

一、共有部分之分管約定：

- (一)本社區地上一層開放空間，於本案建築線內之範圍日後由管理委員會負責管理維護，由社區區分所有權人及管理委員會負責管理維護，並依現行法令無條件開放予全體區分所有權人及第三人作為通道使用，不得加以阻隔、占用或阻礙通行。

- (二)本社區地上一層管委會使用空間、門廳、宅配區、開放空間、梯廳、排煙室等空間甲方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- (三)露台約定專用及其他管理維護約定：
- 1.甲方同意本社區一樓住家 B1、B2，三樓住家 B1、B3，四樓住家 B5，五樓住家 B1，六樓住家 B5 毗鄰之露台，約定由直接緊鄰之區分所有權人專用及依法使用。
- (四)本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施、外牆裝飾柱…等，除本契約有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、移除、自行增建或其它類似之行為。
- (五)為確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意本社區公共空調主機依主管機關核准位置放置，並同意日後不透過區分所有權人會議決議變更裝置位置。
- (六)各戶空調室外機，甲方應裝置於乙方指定位置放置，日後不得透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- (七)本社區地下一層機車停車位，甲方同意由全體區分所有權人依法共同使用，其使用方式同意授權社區管理委員會訂定使用辦法。
- (八)本社區屋突壹至參層、屋頂平台…等其他相關空間，甲方同意由全體區分所有權人依法共同使用，並由管委會統籌處理。
- (九)本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一至四層，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，乙方同意其餘面積(其餘面積 1581.79 平方公尺 (約 478.49 坪) 約定由本預售屋購買車位之區分所有權人按其所購買車位之車格範圍取得用權利。各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內

為管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，對本社區之停車空間並無使用權利，嗣後不得向乙方、停車空間所有權人(或停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權，亦不得為任何主張。

- (十)本社區之地下一層至地下二層車位設有預留充電設備之管路管線(日後由甲方自行申裝充電樁設備，充電樁需選用符合開放通訊充電協議(OCPP)之規格設備，以連線至充電設備 EMS 管理系統)，其充電電源由本社區專用充電電表供應，電費依據充電設備系統之計量表，按各設備實際使用量比例計收，並由管理委員會製作費用分攤表，由該停車位從屬戶繳納。
- (十一)上述電動車充電設備組之裝設將使用本社區公共設備之電器管路、牆面及柱面，全體甲方應同意配合相關管理維護工作，並對於乙方無任何主張或請求。
- (十二)地下一層至地下二層所屬之停車空間，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- (十三)為維護本社區外觀，甲方同意本社區名稱、瀚昇國際開發有限公司名稱及招牌，並承諾日後不透過區分所有權人會議予以變更或拆除。
- (十四)基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公電及公水費用分攤至各戶，甲方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。本房屋之電錶或水錶若因區分所有權人個人因素遭致拆除，

則該區分所有權人仍須繳納公共分攤之電費及水費部分，此項計算方法以該社區公電或公水同期帳單為準。

(十五) 甲方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定以外之建材及相關設備。

二、專有部分之分管約定：

(一) 本社區各戶之管理費用，甲方同意依本約所定住家、車位之管理費用收取，日後如有增加或減少收取之管理費用，同意依原約定之管理費用比例增加或減少，不得單獨針對住戶、車位所有權人增加管理費用或單獨就住家之住戶減少管理費用。

(二) 本社區禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車場、汽、機車修理場、舞廳、酒家、特種色情行業、賓館、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業；亦不得販售高壓氣體、爆竹煙火、有機溶劑、可燃性氣體等危險物品及有害物質，且交屋後之使用、租賃、買賣者也應切結遵守，明確告知繼受人、使用人。

第十五條 開放空間使用告知

本社區依法申請之開放空間(實施都市計劃地區建築基地綜合設計鼓勵設置)應無償對外開放供不特定人士使用、其界線如基於兼顧社區安全管理及住戶私密性與開放空間公益性，本社區之住戶及管理委員會、不得透過區分所有權人會議擅自改變本社區依法之申請開放空間範圍。

第十六條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。

- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本大樓前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十七條 糾紛之協調程序

- 一、本大樓區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第十八條 違反義務之處置規定

- 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，必須使用共有部分時，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、修繕共有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、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，其變更之構造、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，對共有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) 積欠依本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) 違反本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、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十九條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行【仰德至善-B】本大樓管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶即時清除乾淨。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本大樓空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、本大樓所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有

違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十一、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。

十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

十四、本案社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設公共設施（綠地），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

十五、本案於竣工交屋時，製作管理維護手冊，內容包含：

（一）建照水土保持設施、公共設施、建築物及綠美化設施之維護管理。

（二）颱風、暴雨時，滯洪沉砂池設施應徹底清除維持淨空狀態。

（三）颱風、暴雨期間，應隨時監測滯洪沉砂池設施，並依維護管理手冊規定辦理警戒、清理及通報。

（四）以上皆列入移交公寓大廈管理委員會。

第二十條 公共秩序安全維護

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

二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。

四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。

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

六、不得在本大樓經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

- 七、機車、腳踏車、鞋櫃或其他雜物不得隨便停放在本大樓內之公共空間。
- 八、本大樓在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本大樓各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共有部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第二十一條 停車空間區分所有權人應遵守事項

- 一、本買賣停車空間不得堆置物品及設置障礙物。
- 二、一車位以停一車為原則，如車主有兩輛車以上，應向本會登記，並於車位上方所掛之車牌載明車號，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。
- 三、停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任；並嚴禁在停車場內漏油、亂按喇叭、開足引擎、喧吵、違規停放等情事發生。

四、若因駕駛疏忽而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理。

第二十二條 共同成立管理委員會

一、台北市士林區至善段五小段402地號等 12 筆土地、台北市士林區至段段五小段405地號等1筆土地，乙方日後協助兩社區各自成立管委會，由於兩社區為同一實施者並比鄰而居，因應社區規模及共好品質，經區分所有權人會議決議，乙方協助各自管理委員會成立後，於30日內再召開兩社區全體區分所有權人會議共同成立一個管理委員會，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。

第二十三條 其它事項

- 一、共有部分及約定共有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管理辦法及使用規則。
- 二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。
- 四、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及其他各項規定。
- 五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 六、本案樓板挑高或挑空區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交待：如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

七、區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存。其有轉讓或繼承者亦同。

第二十四條 管理負責人準用規定之事項

本大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十五條 本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

立 約 人：_____簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件六 不動產開發信託證明書

預售屋不動產開發信託證明書

緣瀚昇國際開發有限公司 [REDACTED] (即預售屋及其坐落基地之賣方，下稱賣方) 就座落於台北市士林區至善段五小段 405 地號等 1 筆土地開發興建之「仰德至善」建案(以下簡稱本專案)，分別委託台中商業銀行股份有限公司(即受託人)、僑觀建築經理股份有限公司(以下稱建經公司)辦理預售屋不動產開發信託及建築經理查核事項，並於中華民國 114 年 01 月 02 日簽訂信託契約書在案。信託及相關建築經理業務事項，摘要如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下；本建案之建造執照之全部起造人名義、建物受託機構及建案管理機構之名稱，則以信託方式變更為建經公司名下，且明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 貳、凡本案之興建資金(包括銀行融資款項、賣方自有資金)依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，受託人因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。
- 伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：
- 一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。
 - 二、所稱「專款專用」指興建資金(即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金)經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 - 三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

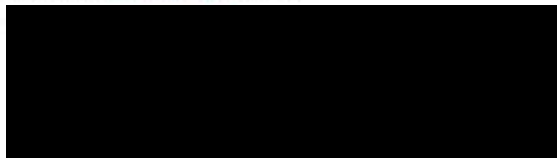
- 四、前條所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 六、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由買賣雙方處理，並應由賣方負最終履約責任。除有違反信託契約之義務外，受託人及建經公司不負損害賠償責任。
- 七、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本預售屋不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。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。
- 八、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 九、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：
[www.tcbbank.com.tw/]，查詢途徑為：[台中銀行首頁／信託服務查詢／預售屋收款信託專戶查詢（承購戶專區_以建案查詢）]；買方如發現下列情形得透過查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如受託人認為有需要通知買方召開受益

權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

特此證明。

此致

預售屋及其坐落基地之賣方：瀚昇國際開發有限公司



受託人：台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 李瑞倉

代理人：信託部協理 易吉星

營利事業統一編號：51816908

地址：台中市西區民權路 87 號



受委任人：僑誠建築經理股份有限公司

代表人：林中文

營利事業統一編號：22959200

地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1



中 華 民 國

114 年

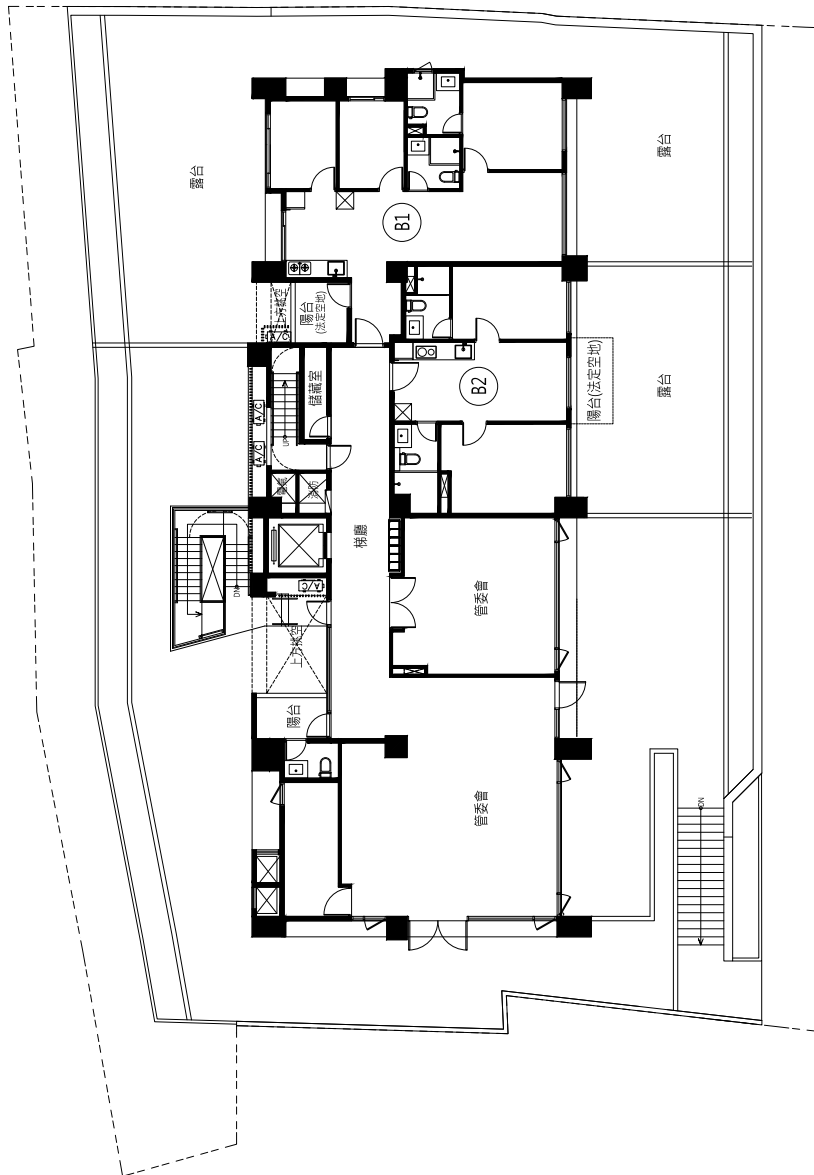
11 月

27

附圖一 建造執照核准之房屋平面圖

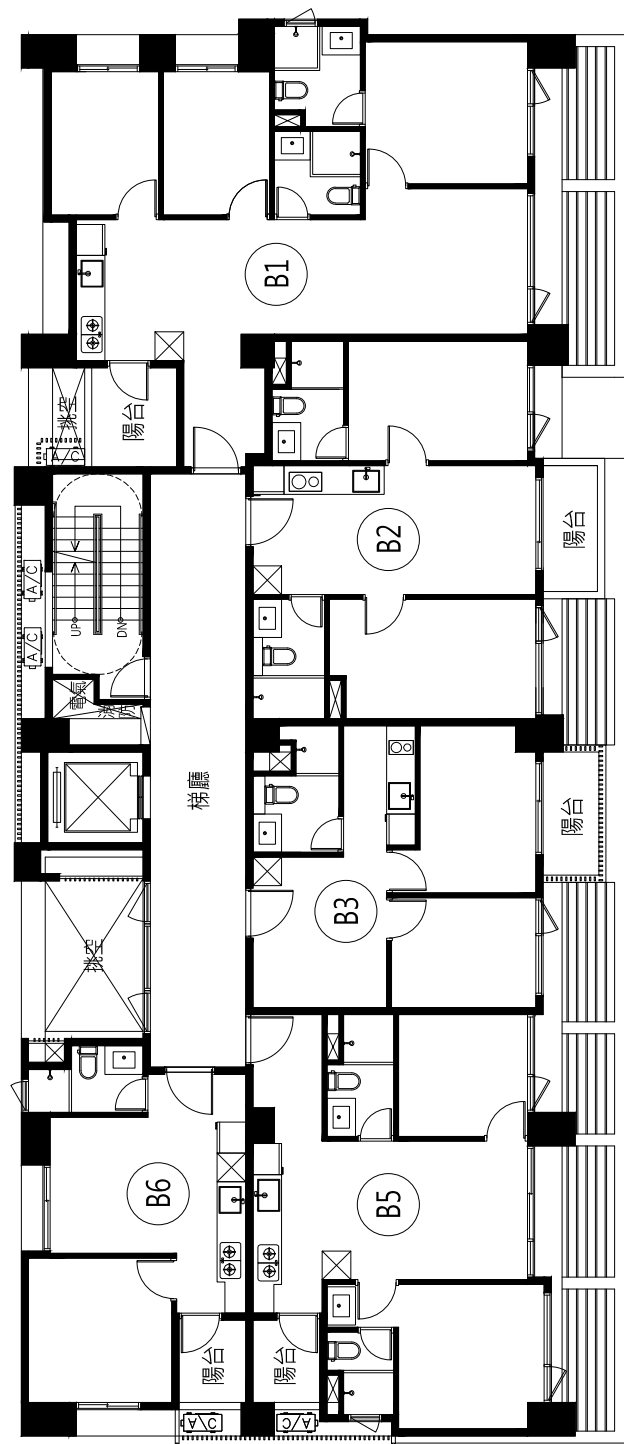
附圖二 建造執照核准之停車空間平面圖

附圖三 各層平面建造執照核准圖



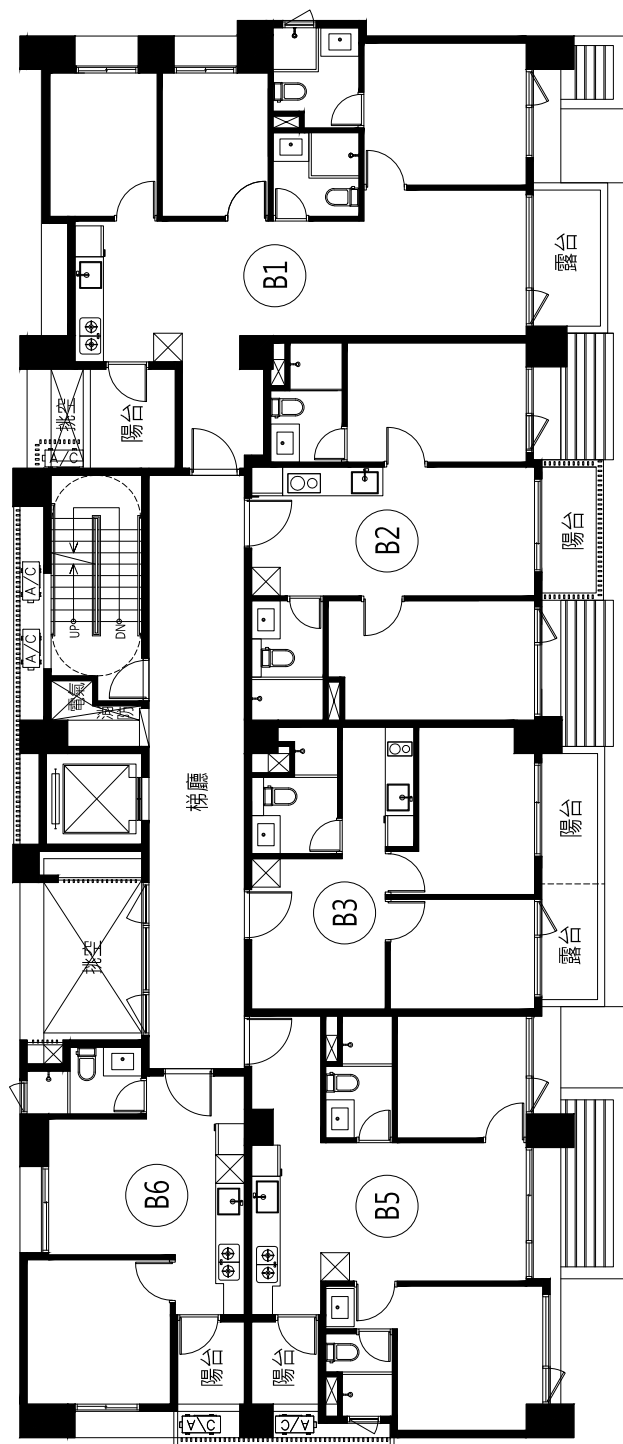
一層平面圖

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



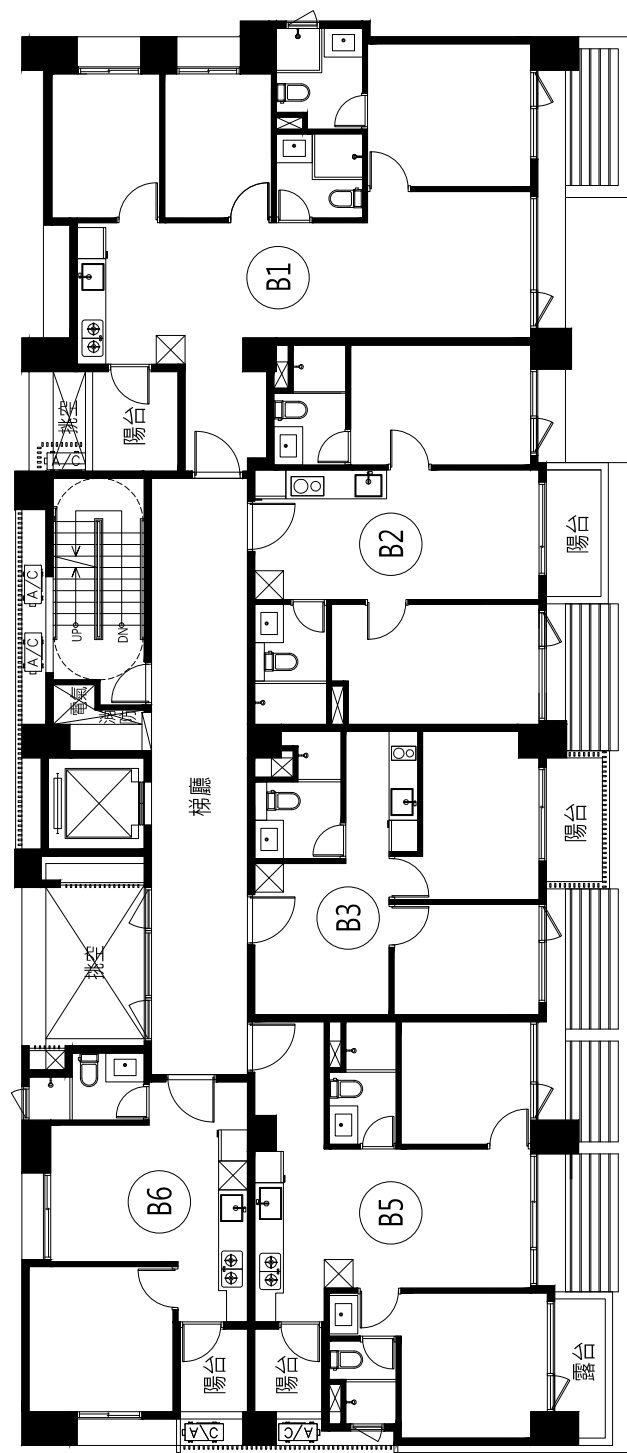
二層平面圖

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



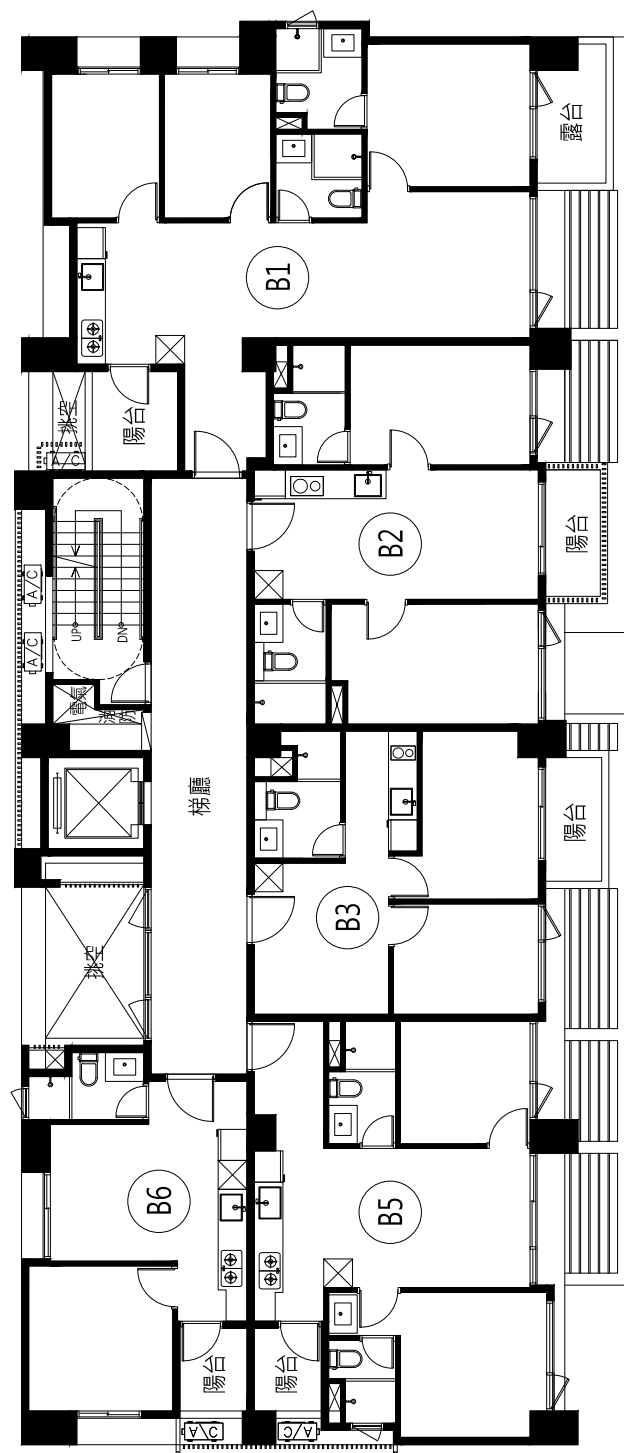
三層平面圖

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



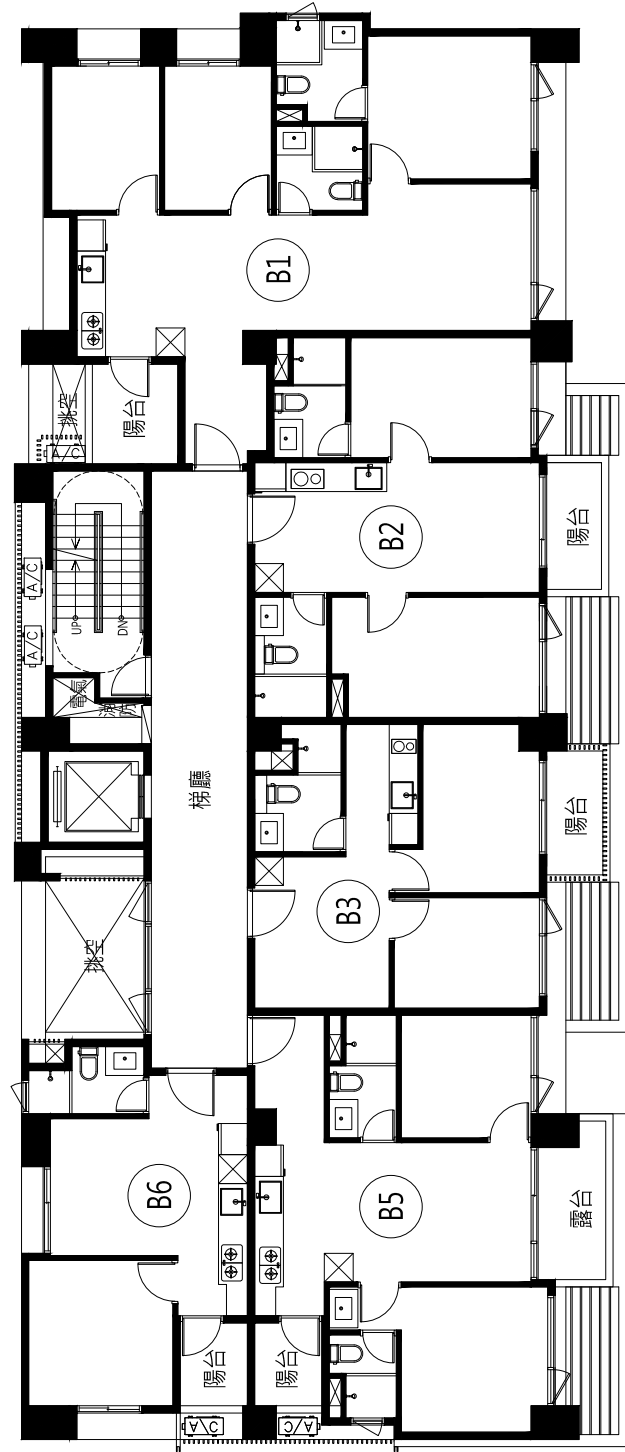
四層平面圖

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



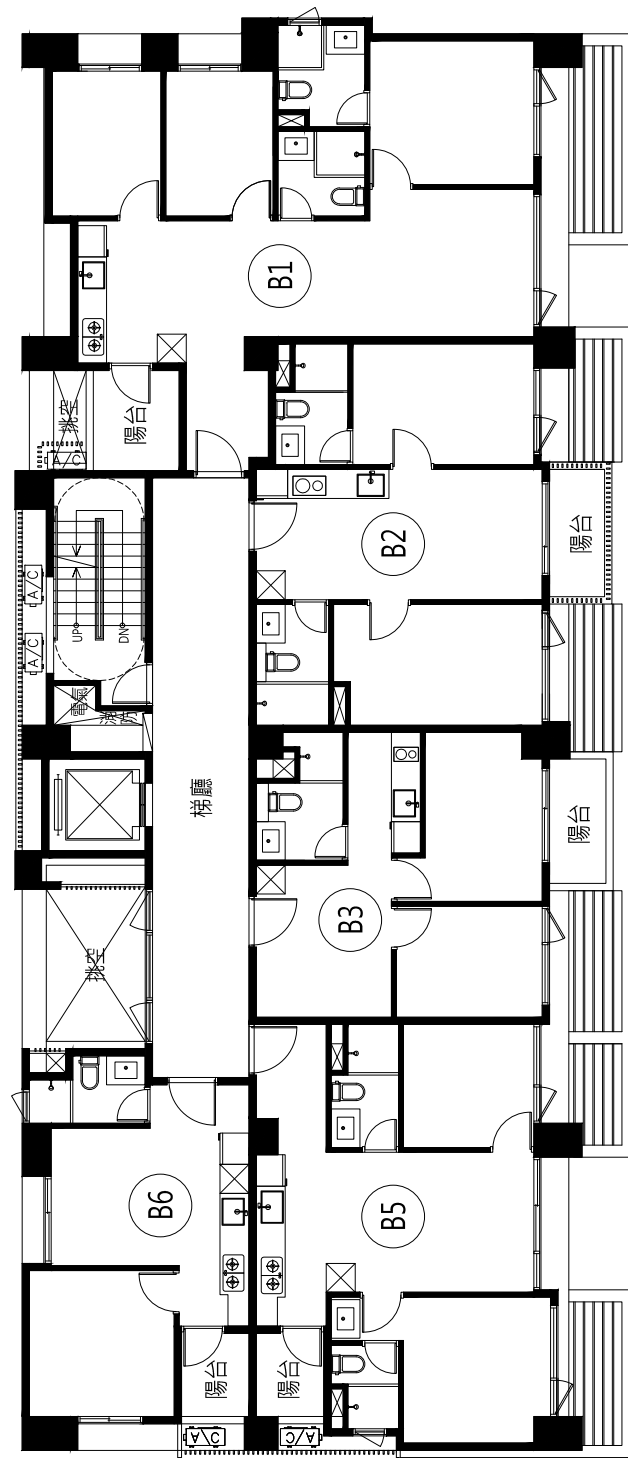
五層平面圖

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



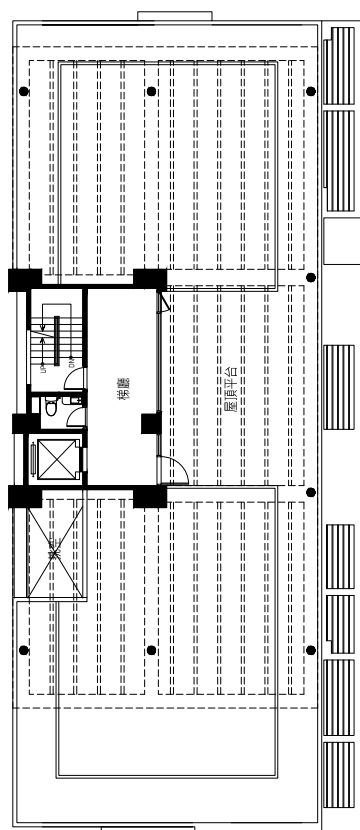
六層平面圖

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

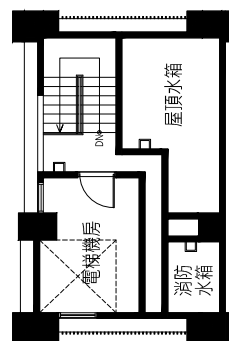


七層平面圖

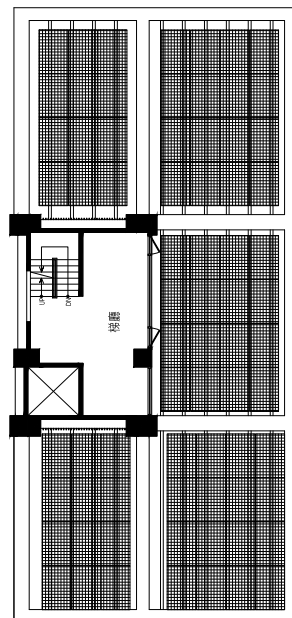
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突一層平面圖

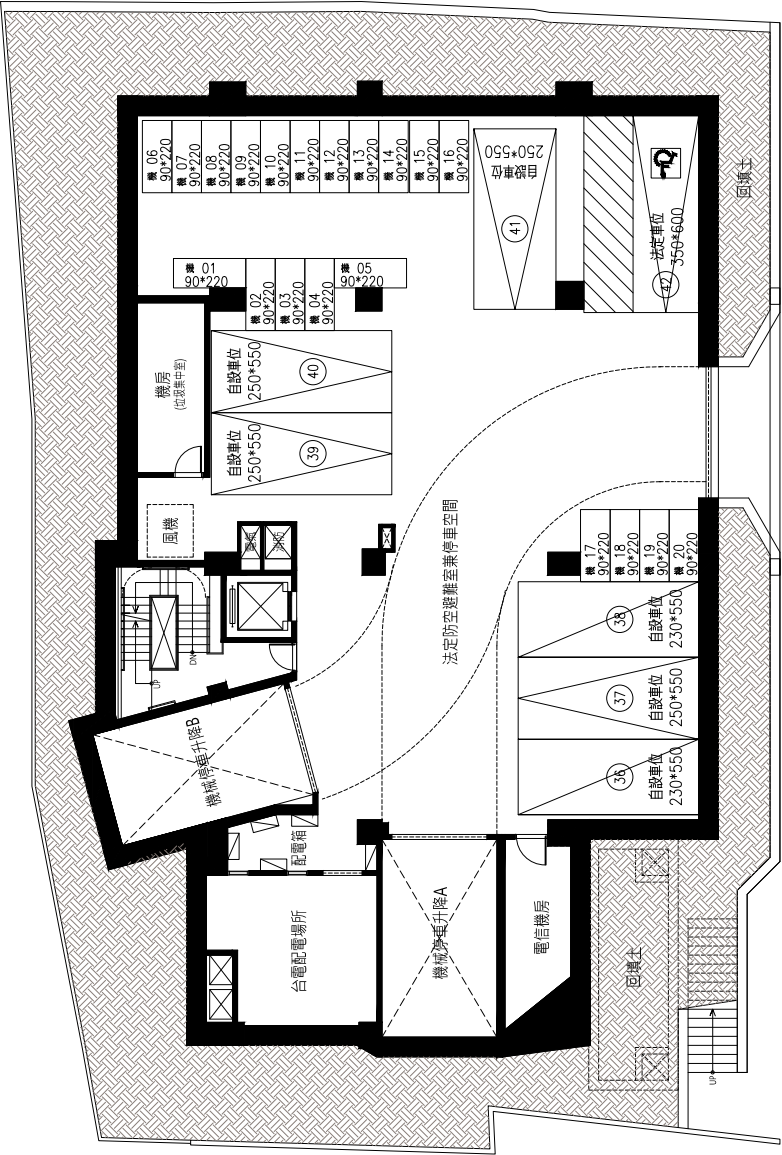


屋突三層平面圖



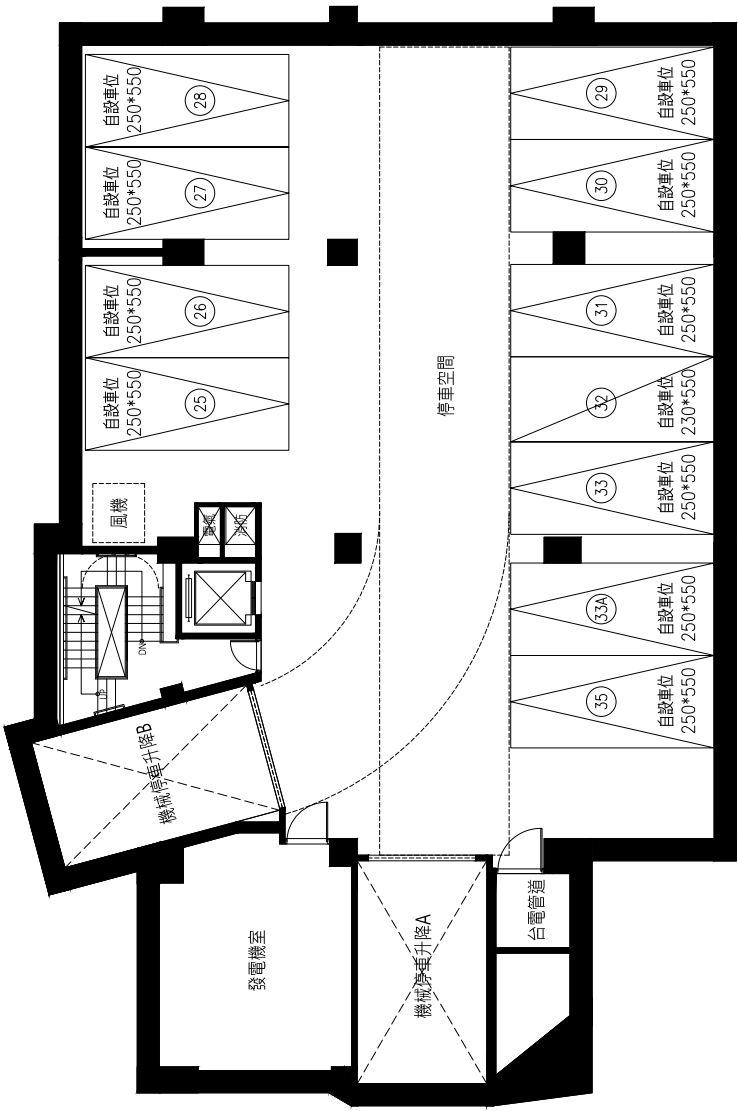
屋突二層平面圖

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



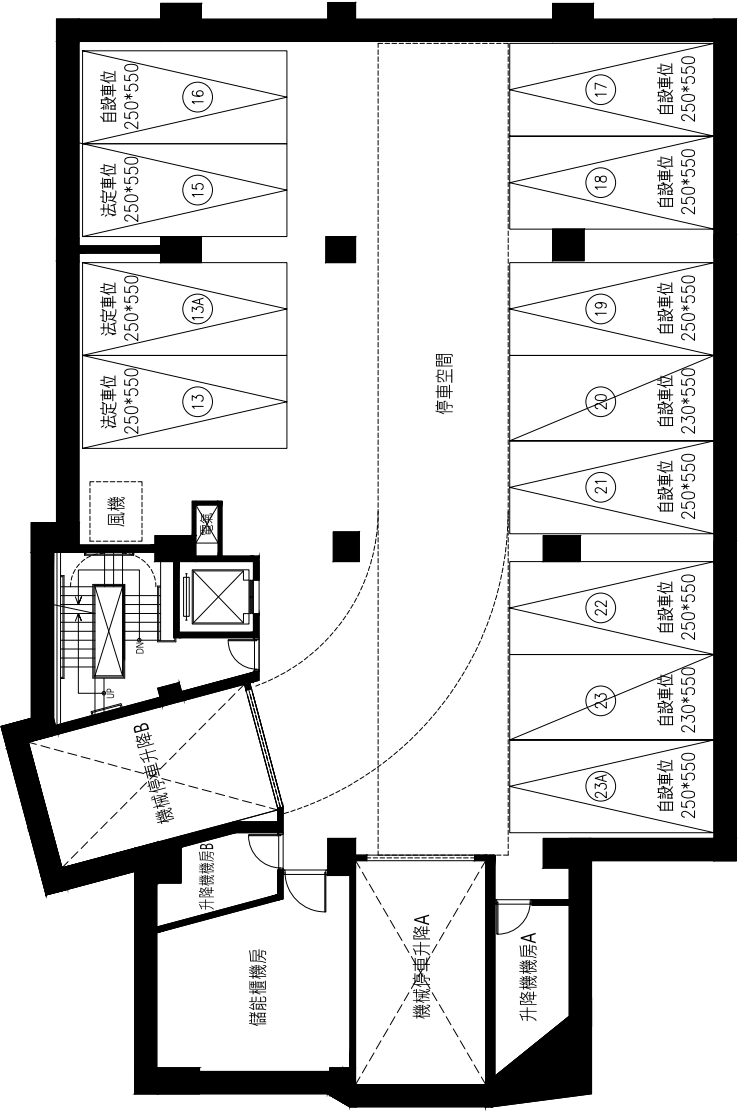
地下一層平面圖

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



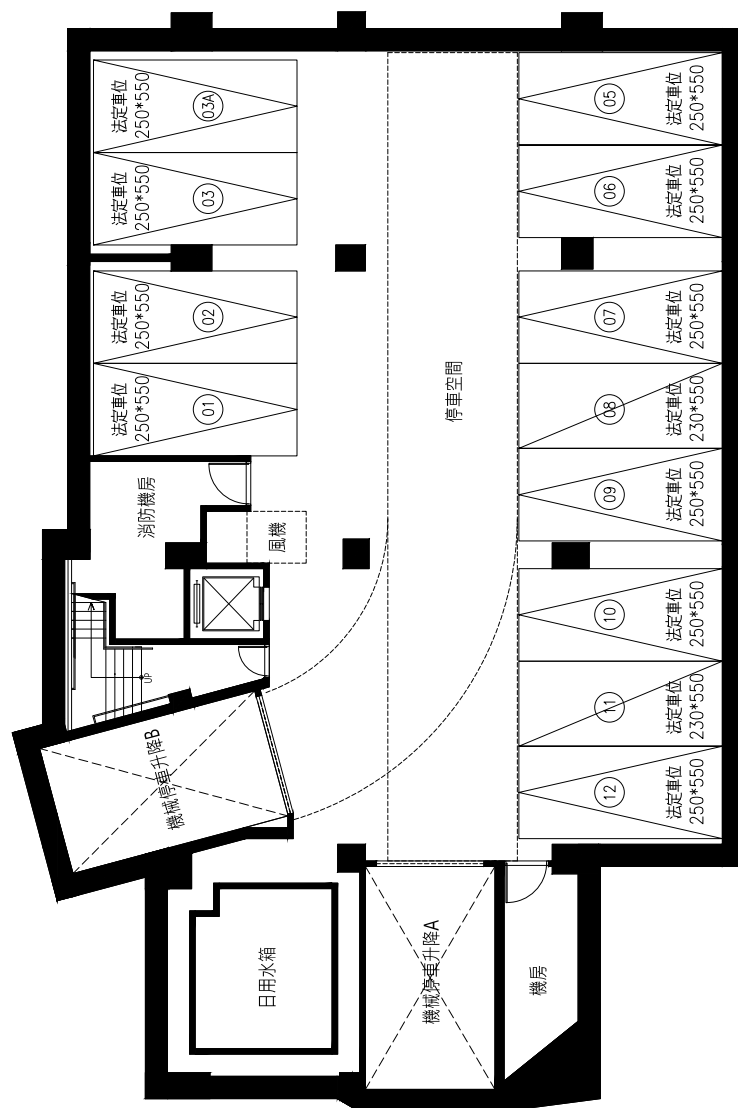
地下二層平面圖

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



地下三層平面圖

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



地下四層平面圖

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

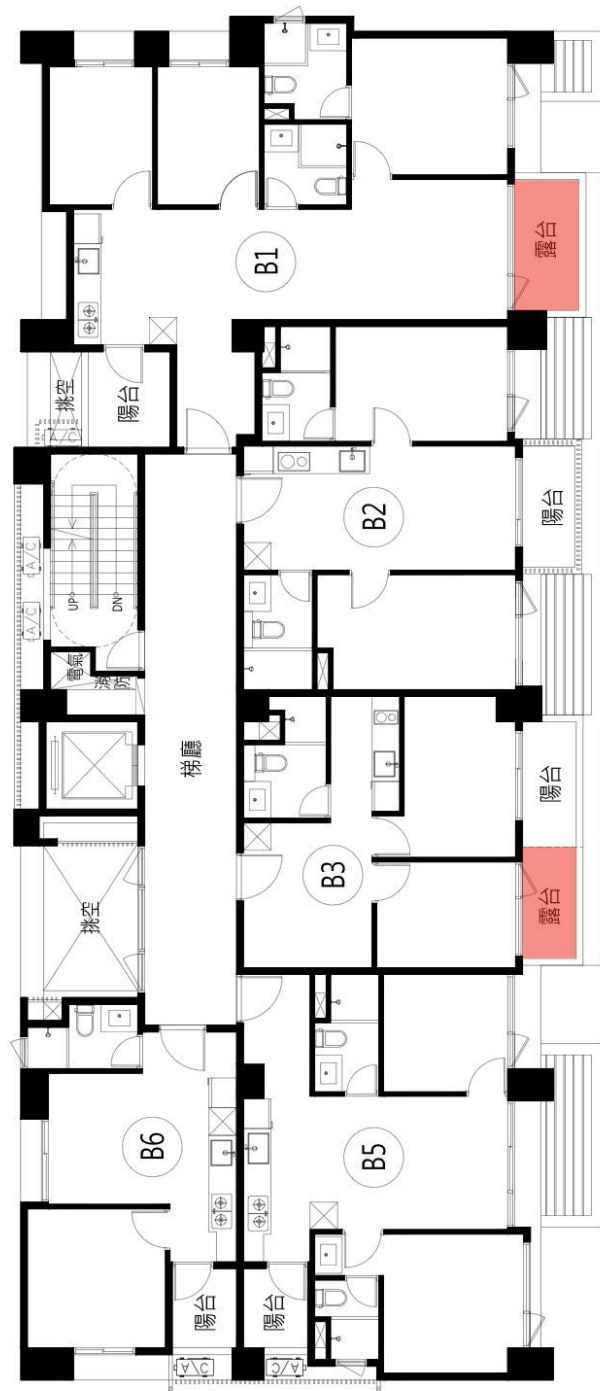
附圖四 約定專用範圍標示圖



至善路二段1巷

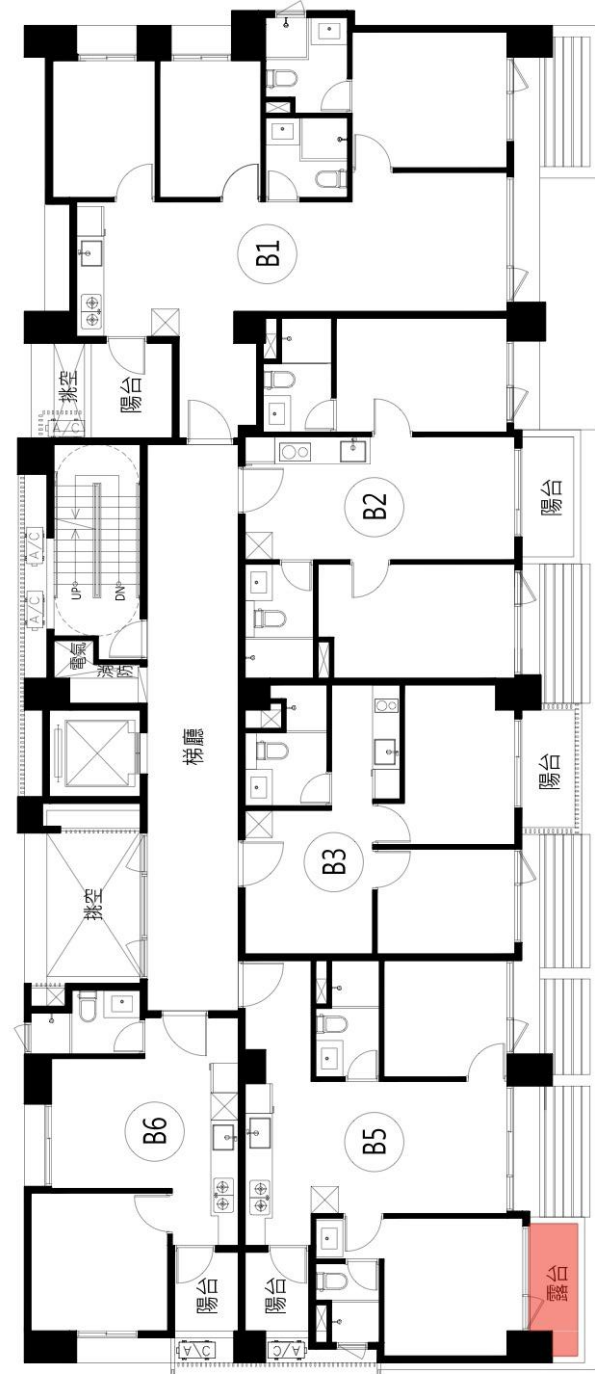
一層平面圖

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



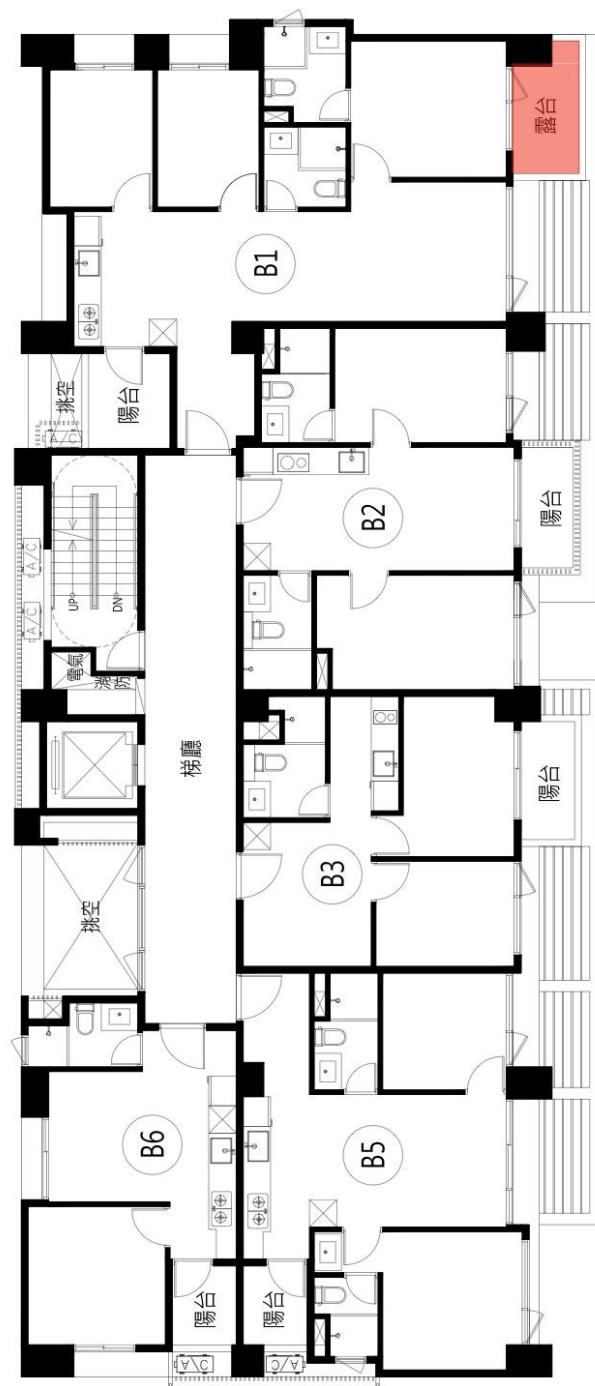
三層平面圖

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



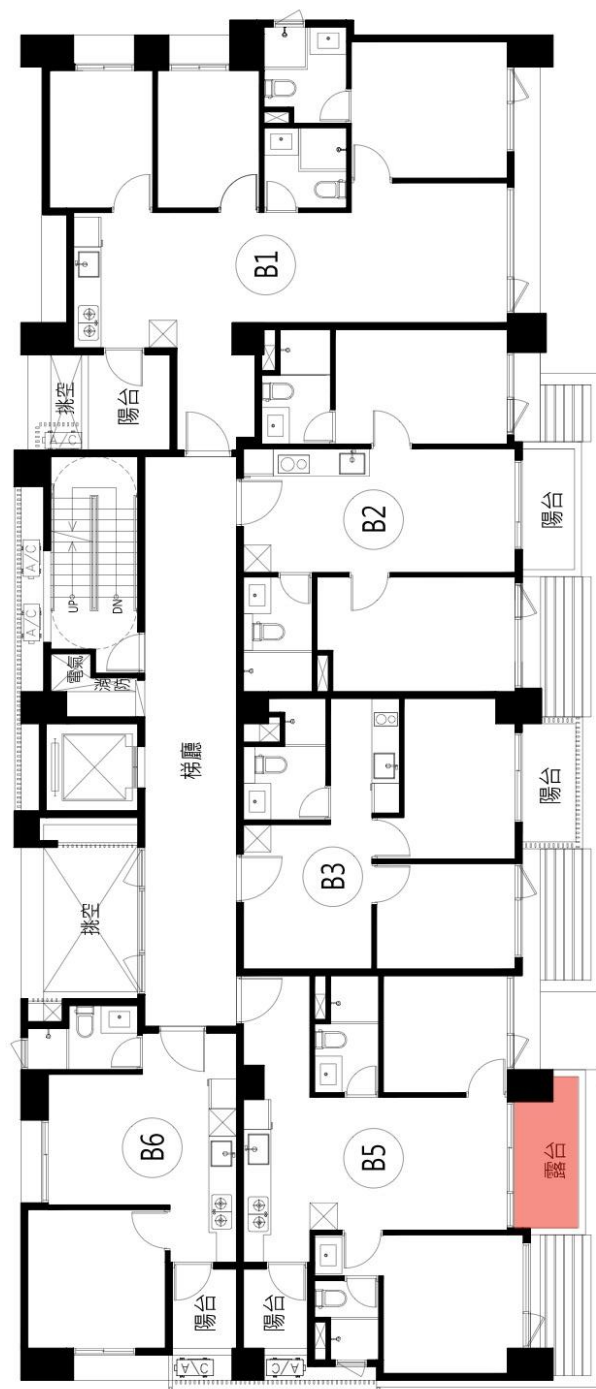
四層平面圖

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



五層平面圖

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



六層平面圖

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