

訂購預約單

案名：

年 月 日

訂購人姓名		住址		電話	
訂購編號	戶別： 戶 樓	面積： 坪	預訂車位	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 平面 層 號
	土地	面積： 坪		<input type="checkbox"/> 機械	共計： 位 坪
總價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整
	(含車位)	仟	佰	拾	萬元整
應付定金	新台幣	仟	佰	拾	萬元整
實收定金	新台幣	仟	佰	拾	萬元整
約定事項	<p>1. 訂購人未補足之定金新台幣 仟 佰 拾 萬元整，應於 年 月 日前補足，逾期本訂購預約單失其效力，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，原繳付之定金無息退還訂購人。</p> <p>2. 訂購人應於 年 月 日攜帶本訂購預約單、身分證、印章及簽約金辦理簽約手續，所有買賣條件及權利、義務等詳細內容均以雙方簽訂之房地買賣契約為準，逾期未簽約者，本訂購預約單失其效力，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，原繳付之定金無息退還訂購人。</p> <p>3. 定金補足之金額於本訂購預約單客戶聯備註欄註記。</p> <p>4. 本訂購預約單之房地總價不包括訂購人應負擔之各項稅捐及代書代辦費。</p> <p>5. 本訂購預約單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名（蓋章）；如有塗改，須由訂購人於塗改處親自簽認並加蓋銷售（建設）公司專章。</p> <p>6. 個人資料蒐集與利用：訂購人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>				
備註					
支付方式	<input type="checkbox"/> 1. 現金 金額：_____				
	<input type="checkbox"/> 2. 刷卡 卡號：_____ 金額：_____				
	<input type="checkbox"/> 3. 支票 付款行：_____ 帳號：_____ 票號：_____ 到期日：___ / ___ / ___ 金額：_____				
賣方簽章	經辦人： 主 管：		買方簽章：		

第一聯：公司(白)
 第二聯：業務(藍)
 第三聯：會計(黃)
 第四聯：客戶(紅)

房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司(以下簡稱乙方)

茲為「鄉林靜岡」房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款，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），並經雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司

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：

台北市北投區桃源段二小段 412、413、416、417、418、421、422、423、424 地號等 9 筆土地，土地面積合計一一四八平方公尺（約 347.27 坪）。使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「鄉林靜岡」編號 _____ 戶 _____ 樓（共計 60 戶），為主管建築機關核准 114 年 6 月 5 日 114 建字第 0101 號建造執照。建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件（一、二）附圖所示。

三、車位部份：

（一）甲方購買之停車位為地下 _____ 層平面式停車位 _____ 個，依建造執照圖說編號第 _____ 號，該停

車位無獨立權狀，持分面積（含車道及其他必要空間）共計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪）。

如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。建造執照核准之停車位編號、位置如附件（三）所示。

性質：法定 自設

規格：長 550cm、寬 230cm、高 210cm

長 550cm、寬 250cm、高 210cm

註：停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例約 _____ %（ _____ 平方公尺 / 3747.22 平方公尺）。

(三)車位面積以地政機關登記為準。

(四)地下室預留電動汽車充電配電線槽，設置電動汽車充電電表及計費管理系統，提供社區住戶自行設置電動汽車充電樁使用（管路、電線、計費電表及車位開關箱由甲方自理）。

(五)甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，甲乙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

甲方購買「鄉林靜岡」壹戶，其土地持分面積 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），應有權利範圍為 _____ / 100000，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 4002.35 平方公尺（約 1210.71 坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積



項 目		平方公尺	坪 數
專有 部分 面積	主建物面積	點	約 點 坪
	附屬建物面積 (陽 台)	點	約 點 坪
	合 計	點	約 點 坪
共有部分面積		點	約 點 坪
房屋面積合計		點	約 點 坪

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約 %。

三、停車位不分配基地權利範圍。

四、第一、二款面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

五、現有部分鄰地建物設於本建案基地範圍內，甲方已充分了解並同意日後不得以此向乙方或鄰地所有人提出任何之請求或主張（如附件二：壹層平面圖所示）。

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、排煙室、梯廳、樓梯間、機房、水箱、消防泵浦室、台電配電場所、發電機室、防空避難室兼停車空間、半戶外空間、管委會使用空間、公共管道間、屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本預售屋共有部分面積計 3747.22 平方公尺（約 1133.53 坪），專有部分總面積計 4002.35 平方公尺（約 1210.71 坪），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，其面積係以本預售屋共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋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，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約房地總價款（含車位價款）。

合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

項目		金額				
土地價款		合計新台幣	仟	佰	拾	萬元整
房屋價款	專有部分	①主建物部分：新台幣	仟	佰	拾	萬元整
		②陽台部分：新台幣 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)	仟	佰	拾	萬元整
		合計新台幣	仟	佰	拾	萬元整
	共有部分	合計新台幣	仟	佰	拾	萬元整
車位價款		合計新台幣	仟	佰	拾	萬元整

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經





政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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太裕營造股份有限公司(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(附件九、附件九之一)。

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連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件





- 一、本條付款辦法甲方應依附件（四）付款明細表之規定，於接獲乙方書面掛號繳款通知書七日內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。
- 二、付款，除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表附件（四）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約定付款者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

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。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，雙方同意依第廿五條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

本契約地下層共三層，總面積 2339.53 平方公尺（約 707.71 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 1600.30 平方公尺（約 484.09 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，應於規約草約訂定之。



第九條之一 共有部分（地下層）之權屬

- 一、未購買停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層應有部分（持分）面積亦未含停車位之應有部分（持分）面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下層停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 二、甲方所屬汽車停車空間，同意依車位編號停放，使用權利應隨同主建物移轉。唯遇緊急防空避難之需，同意其停車空間提供作避難使用。
- 三、本大廈機車位之管理使用辦法，由管委會統籌規定之。

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（五）之建材設備表施工，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 114 年 12 月 31 日之前開工，民國 118 年 6 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停

工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工者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者或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。

三、本預售屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，甲方同意依照乙方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續。

第十二條 建築設計變更之處理

一、甲方若有要求室內隔局變更時，一律於乙方指定期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，且此項變更申請以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於乙方所排定之變更日期內向乙方提出申請，逾期不受理。

二、甲方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限。其他有關建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳，通知甲方於十天內繳清工程追加款始為有效，若甲方未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

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)本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(二)本預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

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

(二)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)由於本案為都市更新權利變換計劃案，依都市更新條例第六十四條之規定，乙方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續所有權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後六個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，不適用本款第(一)、(二)目之約定。

二、乙方違反前款之規定，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。

- 三、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)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。
- 四、第一款之辦理事項，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後六個月內，通知甲方進行交屋。惟因本案為都市更新案，乙方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記，及建物所有權第一次登記完畢後，始得辦理所有權移轉登記事宜。乙方應於主管機關囑託登記完竣並核發權利書狀後六個月內通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。
 - (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)乙方如未於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後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、房屋保固證明書、使用手冊、管理規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後使用執照影本移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑證，俾憑證換取鎖匙，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、上述交屋手續係指本房屋專有部分，其餘本房屋共有部分之點交，由管理委員會或管理負責人進行點收移交之。
 - 五、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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
 - 六、甲方應俟辦理交屋手續後，始得進行任何室內裝修工程，並同意按附件（八）管理規約草約及附件（八之一）社區裝修工程管理辦法辦理。
 - 七、甲方同意自交屋日起按月繳付管理費及公設會費，並同時繳付公共管理基金每戶新台幣伍萬元整（若為合併戶則依使照之戶數計收）。

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成立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、使用執照影本、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。



三、就上開所載有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，移交日及時間由乙方指定，並於五日前通知管理委員會，乙方應於擬辦理公共設施移交七個工作日前提提供公共設施移交清冊、竣工圖說交予管理委員會進行辦理移交手續，移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，乙方即得開放公共設施供社區住戶使用，並自該日起負責公共設施保固一年。

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，未涉及結構之屋內防水部分負責保固五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，但消耗品及玻璃等不負保固責任。乙方並應於交屋時出具房屋保固證明書予甲方作為憑證。
- 二、若其損壞係因不可抗力或乙方能證明可歸責於甲方使用不當或甲方變更施工等時，乙方不負保固責任。
- 三、前款期限經過後，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台幣 仟 佰 拾 萬元整，甲方同意委託乙方洽定之金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本約同時簽訂如附件（六）「委刻印章同意書」及附件（七）「代辦貸款委託書」，並依該委託書履行各項約定及辦妥一切貸款手續。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、前款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，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____日（不得少於三十日）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

三、甲方應於房地所有權移轉用印時，簽發同貸款額度之本票予乙方，乙方於取得貸款金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

四、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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，甲方同意其貸款金額為本契約買賣之期款而非交屋款，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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，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 房地轉讓條件

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、符合前款但書規定之甲方，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、前款情形，除第一款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。

第廿一條 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。

第廿二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，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，甲方須於辦理所有權移轉登記用印時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證所有權清楚，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。

第廿四條 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。解約時乙方應將所收價款按台灣銀行新台幣存款同期牌告利率計算退還甲方。

第廿五條 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、甲方依本條第一款或第二款規定解除契約時，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、甲方違反本條第四款規定經解除契約時，如已辦理建物及土地所有權移轉之申報者，乙方可持用附件（六）之印章辦理撤銷申報；已辦理所有權移轉登記完畢者，甲方應無條件依乙方規定期限內交付所需資料辦理回復建物及土地所有權登記予乙方。

六、甲乙雙方當事人除依第三款、第四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條 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。

第廿七條 使用管理及分管約定

- 一、本大樓之露台、法定空地、陽台（法定空地）、非屬避難之屋頂平台，依法規無法辦理登記，基於私密性之尊重及露台無法對外設置出入口，約定由毗連第十三層（A2、A6）等住戶取得永久約定專用權。其他區分所有權人充分瞭解並確認對露台、法定空地、陽台（法定空地）、非屬避難之屋頂平台無任何權利。
- 二、前開露台、法定空地、陽台（法定空地）、非屬避難之屋頂平台之使用方式應遵守公寓大廈管理條例、相關建築法令規約等規定，並僅作為庭園花園使用（應符合本大廈之結構設計載重及防水規定），甲方已知悉並同意。

第廿八條 其他約定

- 一、為維護本大廈之公眾安寧、清潔衛生、設施維護、生活品質，甲方同意遵守附件（八）管理規約草約及附件（八之一）社區裝修工程管理辦法之規定。但於本大廈成屋銷售期間，甲方不得阻止乙方人員帶看房屋及公設。
- 二、有關台電配電室、消防泵浦室、電信室、發電機室、電梯機房及水箱、瓦斯管線、消防設備之大小，乙方保有配合電力、電信、自來水、瓦斯公司與主管機關規範調整或增刪之權利，因公用事業機房、設備或管道變更，乙方得配合辦理。
- 三、本大廈公共設施管理使用辦法，由管委會或管理負責人統籌規定之，甲方願遵守管理使用辦法。
- 四、本案基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由本大廈負責管理維護。
- 五、本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，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。
- 六、本案陽台禁止加窗或加設鐵窗，未經申請擅自增建即屬違建，

應予查報拆除。

第廿九條 通知送達

甲方通訊地址以本約所記載為準，如有變更，甲方應即以書面通知乙方，如有未為通知更正致乙方之書函無法送達，或有其他拒收、招領逾期之情形者，則以第一次投郵日期視為已為送達之日期。

第三十條 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。

第卅一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為民事第一審管轄法院。

第卅二條 附件效力及契約分存

本契約之相關附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第卅三條 未盡事宜之處置

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

附件：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 房屋平面圖。
- (三) 停車空間平面圖。
- (四) 付款明細表。
- (五) 建材設備表。
- (六) 委刻印章同意書。
- (七) 代辦貸款委託書。
- (八) 管理規約草約。
- (八之一) 社區裝修工程管理辦法。
- (九) 同業連帶擔保證明影本。
- (九之一) 預售屋買賣履約擔保機制「同業連帶擔保」證明。

立契約書人 甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司

法定代理人：賴正鎰

公司統一編號：二七二五八八四八

公司地址：台北市士林區中山北路五段472號1樓

公司電話：(0二)五五八〇〇七七

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0101號				
起造人姓名	鄉林建設事業股份有限公司 代表人：賴正鎰			住址	403412臺中市西區忠明里臺灣大道二段408號1樓			
設計人姓名	林志崧			事務所名稱	林志崧建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層60戶			
建築地點	地址	北投區桃源里中央北路三段40巷20弄1號((拆除前門牌)) 共3筆						
	地號	北投區桃源段二小段0412-0000號 共9筆						
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	432.77m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²	
	其他	7340.19m ²				其他	1148.0m ²	
發照日期	114年06月05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51個月內竣工			
工程造价	\$ 113,960,100 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	660.88	3.95	(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間)(機房)共19筆(詳見附表)					
總計:						7340.19	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				
中華民國一十四年六月五日								

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55、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0101號

建築地點：北投區桃源里中央北路三段40巷20弄1號
((拆除前門牌))
北投區桃源里中央北路三段40巷20弄5號
((拆除前門牌))

北投區桃源里中央北路三段40巷20弄7號
((拆除前門牌))

地號：北投區桃源段二小段0412-0000號
北投區桃源段二小段0416-0000號
北投區桃源段二小段0418-0000號
北投區桃源段二小段0422-0000號
北投區桃源段二小段0424-0000號

北投區桃源段二小段0413-0000號
北投區桃源段二小段0417-0000號
北投區桃源段二小段0421-0000號
北投區桃源段二小段0423-0000號

建築物概要：地下001層、面積:660.88m²、高度:3.95M、用途:(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間)(機房)
地下003層、面積:841.67m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)(水箱)
地上002層、面積:262.11m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(管委會)(H2)
地上004層、面積:392.56m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上006層、面積:392.56m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上008層、面積:392.56m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積:392.47m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上012層、面積:390.75m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積:51.88m²、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(梯廳)
突出物003層、面積:53.62m²、高度:2.7M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(機房)(水箱)

地下002層、面積:841.67m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(機房)
地上001層、面積:387.32m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(門廳)(管委會)(H2)
地上003層、面積:392.56m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積:392.56m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上007層、面積:392.56m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上009層、面積:392.47m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上011層、面積:392.47m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上013層、面積:263.9m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物002層、面積:53.62m²、高度:2.7M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(機房)

雜項工作物：擋土牆:長度36.4m
排水溝:長度136.0m
圍牆:長度86.7m、高度2.0m、面積173.4m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年06月27日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月27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：《113》年《12》月《5》日（法令適用日期：111年6月27日）。
2. 建築地點：北投區桃源里。
3. 實設空地《711.85》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，結構技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《科尚大地技師事務所》，地質技師：《許人文》大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 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：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（擋土排樁）。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《496.48》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分496.48平方公尺），共《3》戶。拆除門牌：《臺北市北投區中央北路三段40巷20弄1、5、7號》由 林志崧 建築師事務所負責監拆，如逾開工期未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有

注意事項：

- 目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
 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，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
 14. 昇降機《2》部。
 15. 昇降設備應於申領執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勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 18. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 20. 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。
 21. 本案係都市更新案件，經本府《中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號》函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫案。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
 22. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
 23. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
 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 250.35 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 125.57 平方公尺。
 25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量45.15噸）、（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125.57平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 26. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
 27. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 28. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
 29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
 30. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
 31. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送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。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 32. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 33. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 34. 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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
 35. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
 36. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 37. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 38. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，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。
 39. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為 235.8 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 40. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 432.77 平方公尺）與建照核定工程期限（51 月）之乘積為22071.27（平方公尺·月），屬於達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

注意事項：

逕流廢水污染削減計畫核備文件。

- 41.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。
- 42.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 43.(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。
- 44.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 45.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)
- 46.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。

47.依臺北市府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：
(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

- 一、申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條規定，協助取得及開闢公共設施用地：
本案給予117.00平方公尺之獎勵額度(法定容積4.53%)。

施工管理：有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市府之程序。

48.依臺北市府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：
(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

- 二、申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：
本案給予154.98平方公尺之獎勵額度(法定容積6.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金(新臺幣 13,669,236 元整)。

使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。

49.依臺北市府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：
(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

- 三、申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得候選智慧建築證書：
本案給予154.98平方公尺之獎勵額度(法定容積6.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金(新臺幣 13,669,236 元整)。

使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，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，應確實進行後續管理維護事宜。

50.依臺北市府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：
(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

- 四、申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：本案給予77.49平方公尺之獎勵額度(法定容積3.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第二級」，並於領得使用執照前繳交保證金(新臺幣 6,834,618 元整)。

使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0101號

注意事項：

51.依臺北市政府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：

(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

五、申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，申請辦理新建築宅性能評估之結構安全性能：本案給予51.66平方公尺之獎勵額度(法定容積2.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之結構安全性能初步評估及通過分級評估「第三級」，並應於領得使用執照前繳交保證金(新臺幣 4,556,412 元整)。

使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，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。

52.依臺北市政府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：

(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

六、申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵額度：本案給予202.91平方公尺之獎勵額度(法定容積7.86%)。

使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

53.依臺北市政府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：

(以下依核定函填列建築執照列管事項，容積獎勵部分)

七、申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(四)」(符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別)之獎勵額度：本案給予77.49平方公尺之獎勵額度(法定容積3%)。

空調主機設置區位，不得自行變動。

54.依臺北市政府中華民國113年11月19日府都新字第11360139303號函核定加註說明：

(以下依核定函填列建築執照列管事項，其他部分)

施工管理：

1. 本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，應依都市更新條例第57條規定辦理。

使用管理：

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. 停車位管理：

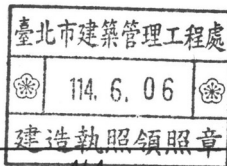
(1) 本案設置無障礙汽車停車位1部(車位編號B1-48)、49部機車停車位(含無障礙機車停車位1部，車位編號B1-49)，以上車位均為全體區分所有權人共有，納入大公且不得約定專用，及不可擅自變更作其他用途。

(2) 前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。

(3) 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

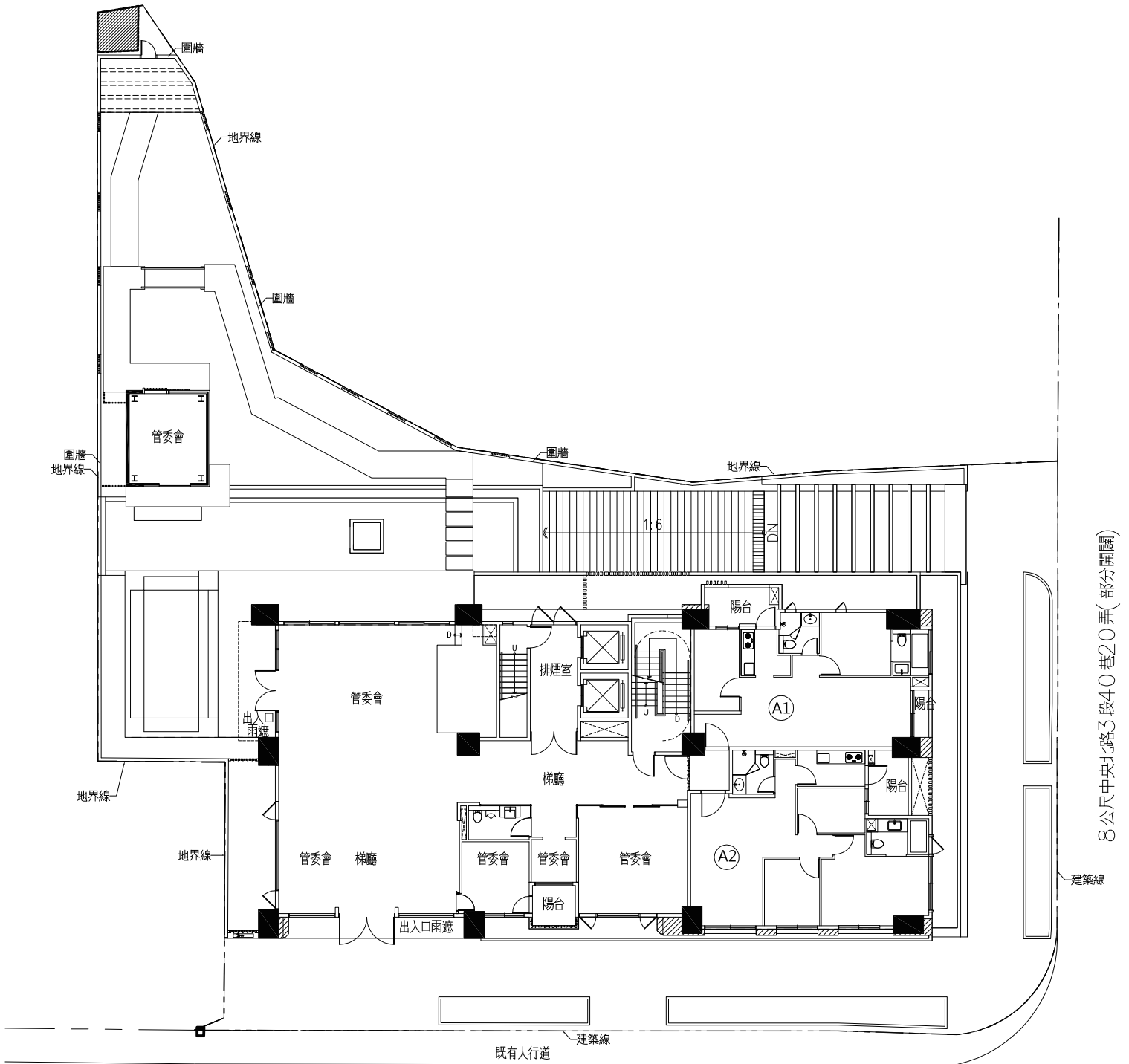
55.依臺北市消防局災害搶救科會辦協審書面建議表(臺北市建築師公會建造執照發文文號：114A1-001)第二點，為俾利救災註記列管事項如下：

「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。」




4/4

附件(二)房屋平面圖

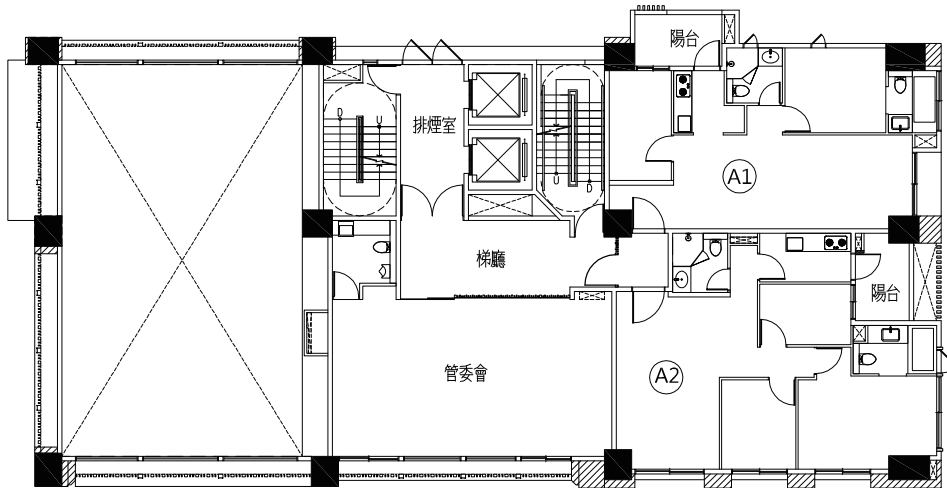
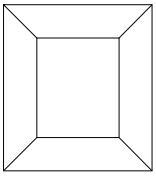


12公尺中央北路3段40巷(已開闢)

壹層平面圖(建照圖)

- 備註：一、  現有鄰地部分建物設於本建築基地範圍內。
 二、基地沿街退縮2.5M人行道，提供為供公眾通行使用。
 三、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

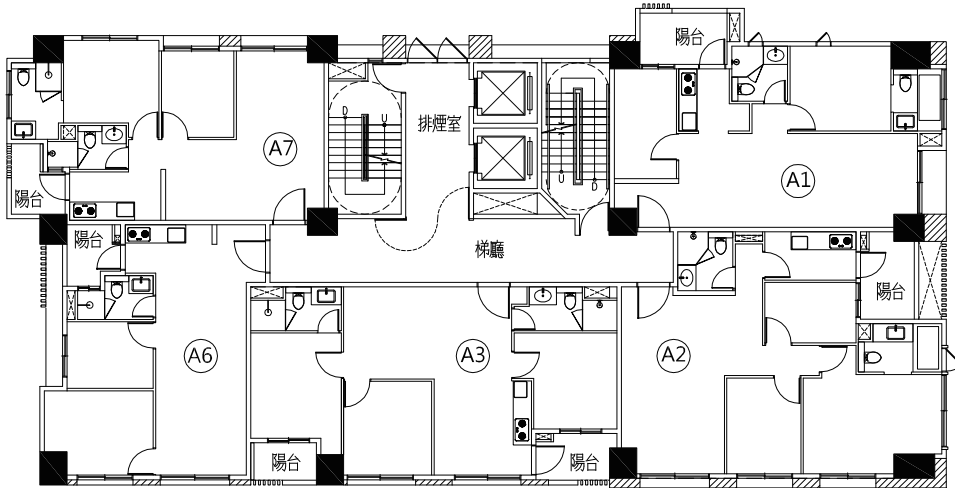
附件(二)房屋平面圖



貳層平面圖(建照圖)

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

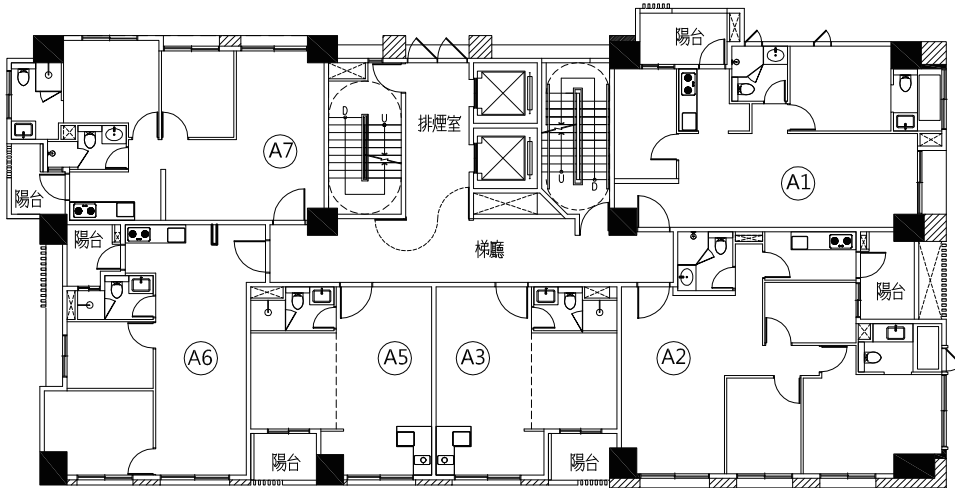
附件(二)房屋平面圖



叁至捌層平面圖(建照圖)

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

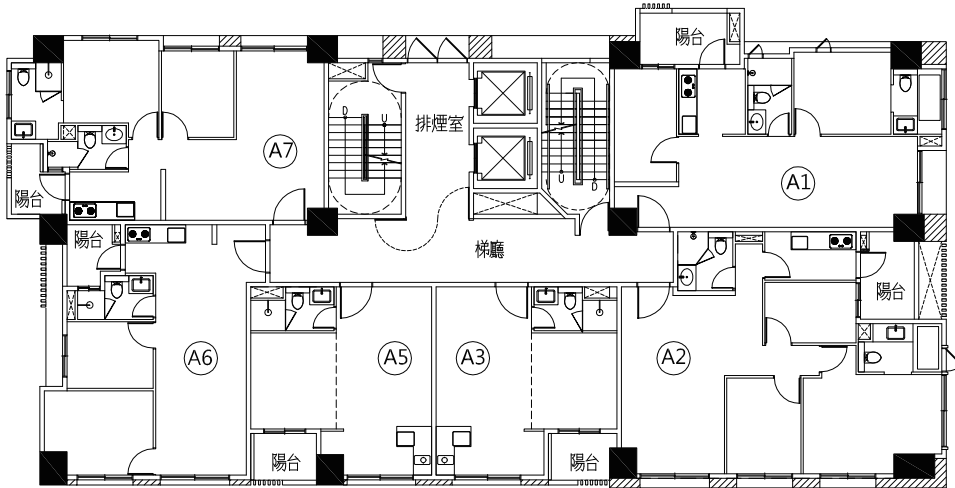
附件(二)房屋平面圖



玖至拾壹層平面圖(建照圖)

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

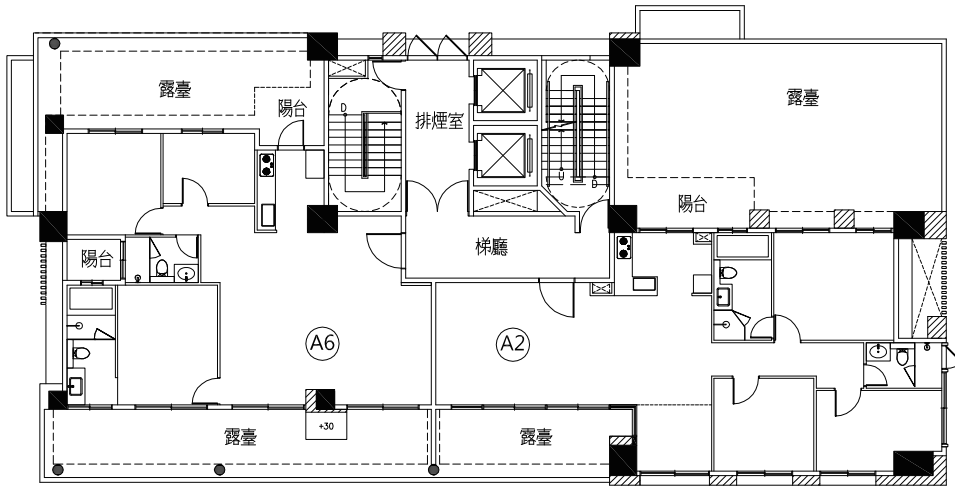
附件(二)房屋平面圖



拾貳層平面圖(建照圖)

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

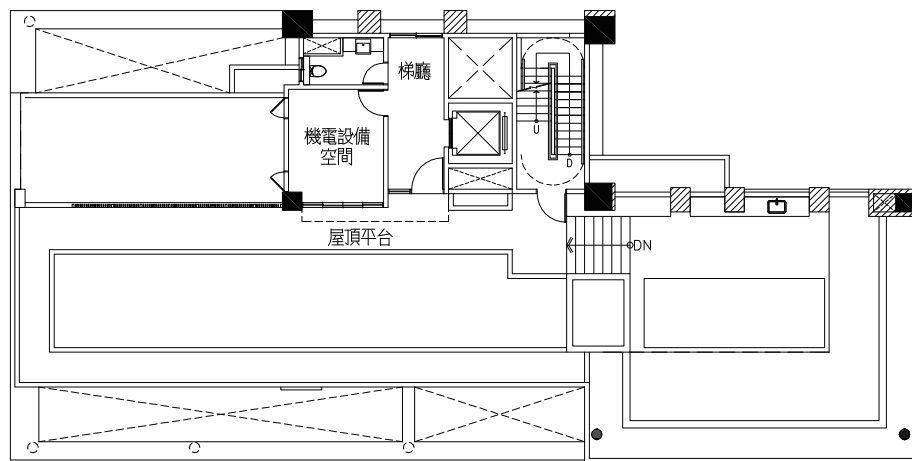
附件(二)房屋平面圖



拾叁層平面圖(建照圖)

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

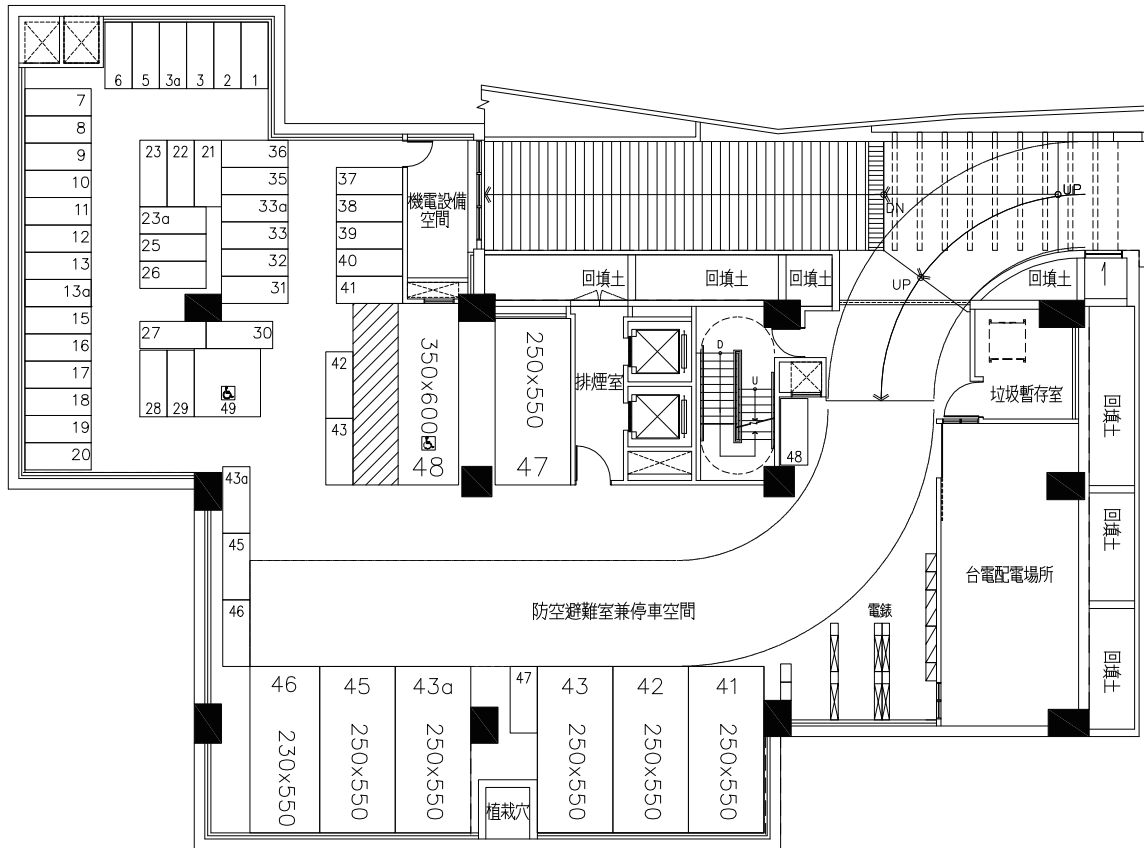
附件(二)房屋平面圖



屋突壹層平面圖(建照圖)

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

附件(三)停車空間平面圖

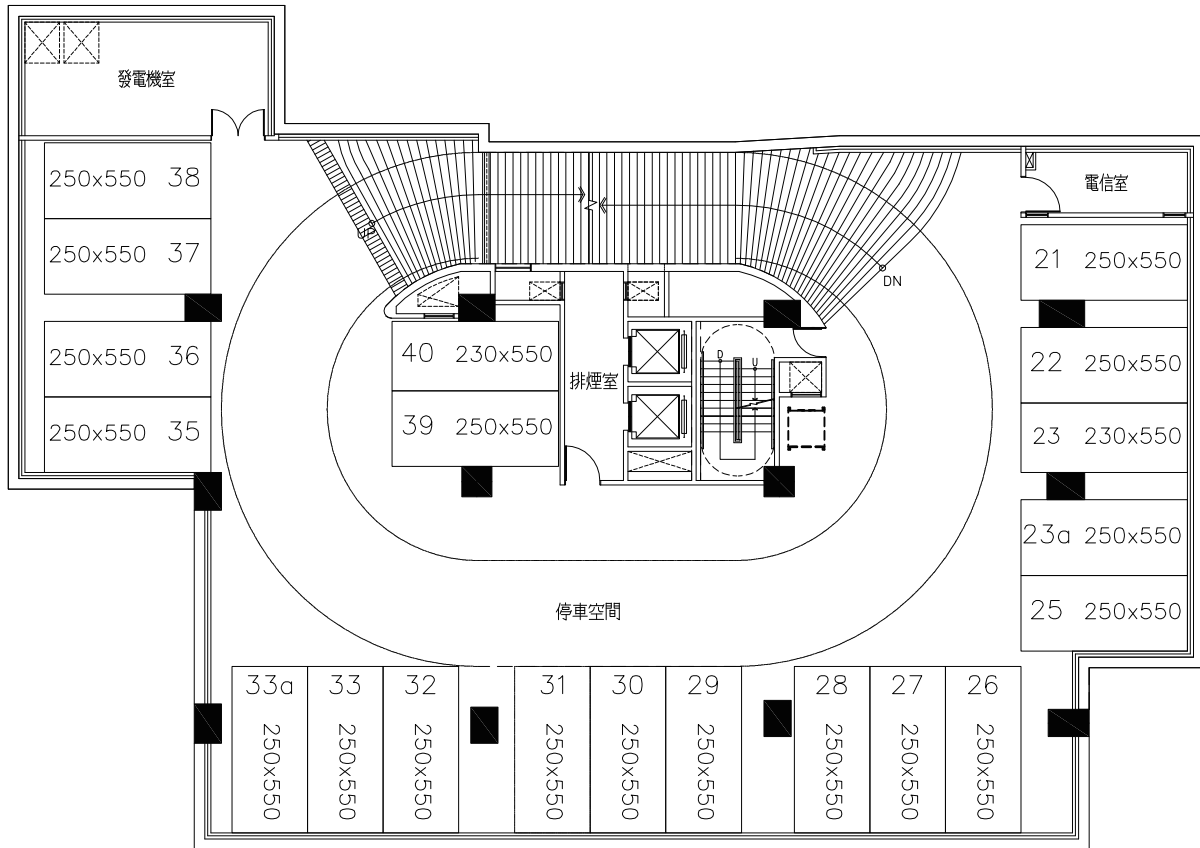


地下壹層平面圖(建照圖)

車位：法定停車位 編號：48
 自設停車位 編號：41~47

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

附件(三)停車空間平面圖

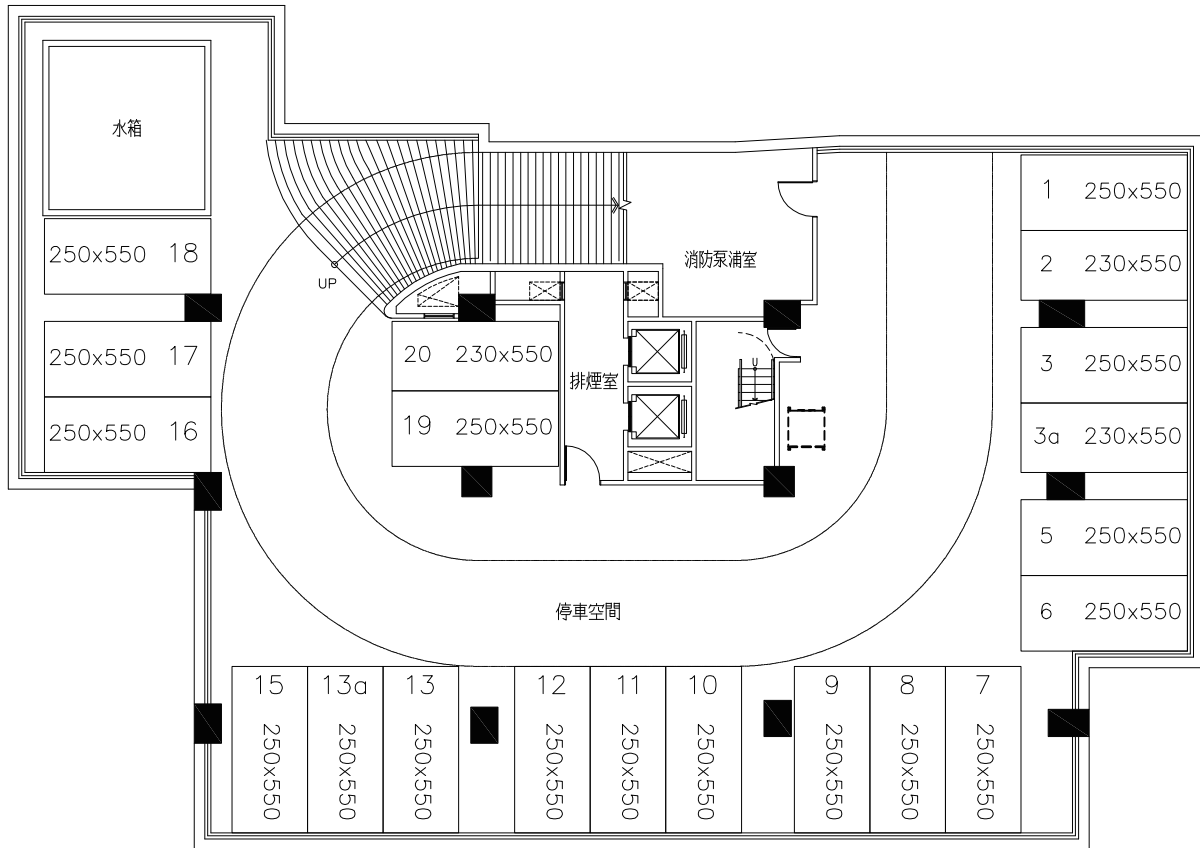


地下貳層平面圖(建照圖)

車位：法定停車位 編號：21~40

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

附件(三)停車空間平面圖



地下參層平面圖(建照圖)

車位：法定停車位 編號：1~20

備註：一、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，仍依修改後建管核准之平面圖為準。

附件（四）

一、土地付款明細表

項 別	付 款 期 別	應 付 金 額
1	訂 金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
2	簽 約 金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
3	開 工 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
4	所 有 權 登 記 完 成 金 融 機 構 撥 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
5	交 屋	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
總	價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整

二、房屋付款明細表

項 別	付 款 期 別	應 付 金 額
1	第一層土方開挖	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
2	第四層土方開挖	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
3	地下三層地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
4	地下二層地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
5	地下一層地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
6	一樓地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
7	三樓地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
8	六樓地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
9	八樓地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
10	十一樓地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
11	十三樓地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
12	屋頂板地板結構工程	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
13	拆 架 完 成	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
14	申 請 使 照	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
15	所 有 權 登 記 完 成 金 融 機 構 撥 款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
16	交 屋	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
總	價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整



附件（五）

建材設備表

結構設計

- ◆本大廈整體結構敦聘結構技師以電腦精密計算。採用RC樑柱結構系統，無論承重、抗壓、抗震、防颱、防火均符合【921】地震後修正之地震規範設計，並依台北市政府主管機關核准之圖樣嚴謹施工。
- ◆本大廈使用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染。

建築外觀

- ◆特聘建築師整體精心設計，建築入口基座採天然石材搭配磁磚或砥石子，其餘採用磁磚、金屬格柵及鋁包版等搭配其他建材設計，烘托整棟建築物氣勢非凡的價值感。

屋頂

- ◆本大廈屋頂採防水建材施作及隔熱處理，屋頂設置避雷針及太陽能光電板。

門廳設計

- ◆一樓設置管理服務台、住戶通話系統，可直接與住戶聯絡、管控人員進出，確保住戶安全便利。
- ◆一樓門廳特聘室內設計大師設計公設空間，地坪鋪設天然石材及地磚搭配其他建材設計，平頂採藝術天花板設計，充份表現出名門大戶之風格。
- ◆2~13層排煙室(電梯間) 地坪及牆面採天然石材或磁磚搭配其他建材整體規劃設計；2~13層梯廳(廊道)及地下室電梯廳之地坪及牆面採磁磚整體規劃設計。
- ◆一樓梯廳規劃住戶專屬信箱，滿足住戶對郵件私密性的要求。

門窗設備

- ◆住家：
各戶大門採用玄關門，配裝感應式門鎖。臥室門採用木門附水平門鎖，浴室門採木門並附通風口。





◆外部：

鋁門窗採用三協、TOSTEM、YKK、優墅或中華廠牌之隔音氣密鋁門窗並附紗窗，各戶鋁門窗採膠合 LOW-E 膜玻璃，工作陽台通風門採強化玻璃多功能複合設計。

內部裝修

◆地坪：

客餐廳、主臥室、臥室及廚房地坪鋪設石晶地板。

主浴地坪鋪設石材，淋浴間表面止滑處理（9~12樓A3戶及A5戶；3~12樓A6戶浴室同主浴等級）。

公浴地坪鋪設止滑地磚。

景觀陽台、露台鋪設止滑地磚。工作陽台鋪設止滑地磚。

◆牆面：

各戶隔戶牆採 RC 牆，室內隔間牆採輕質灌漿牆，搭配踢腳板。客餐廳、主臥室及臥室牆面採用 ICI、虹牌之廠牌油漆。

廚房牆面貼磁磚。

主浴及其餘浴室牆面貼磁磚。

◆平頂：

室內部份平頂採用 ICI、虹牌之廠牌油漆。

廚房、浴室平頂採矽酸鈣板，刷油漆。

工作陽台平頂採金屬板。

衛浴設備

◆1~12樓A1、A2戶主臥浴室：

三件式配備，懸掛式馬桶搭配免治馬桶蓋、面盆及龍頭等採 KOHLER、TOTO、Villeroy & Boch、hansgrohe 或 GROHE 廠牌，壓克力浴缸降板設計搭配天然石材檯面，另附多功能換氣暖風機，配件含明鏡。

◆3~8樓A3戶及3~12樓A7戶主臥浴室；9~12樓A3戶、A5戶及3~12樓A6戶浴室：

三件式配備，懸掛式馬桶搭配免治馬桶蓋、面盆及龍頭等採 KOHLER、TOTO、Villeroy & Boch、hansgrohe 或 GROHE 廠牌，淋浴間附花灑淋浴組，另附多功能換氣暖風機，配件含明鏡。





◆13樓 A2 戶及 A6 戶 主臥浴室：

四件式配備，懸掛式馬桶搭配免治馬桶蓋、面盆及龍頭等採 KOHLER、TOTO、Villeroy & Boch、hansgrohe 或 GROHE 廠牌，壓克力浴缸（無降板）搭配天然石材檯面，淋浴間附花灑淋浴組，另附多功能換氣暖風機，配件含明鏡。

◆公共浴室：

懸掛式馬桶搭配緩降馬桶蓋、面盆及龍頭等採 KOHLER、TOTO、Villeroy & Boch、hansgrohe 或 GROHE 廠牌，淋浴間附滑桿淋浴組，另附多功能換氣暖風機，配件含明鏡。

◆各戶浴室預留免治馬桶座電源插座及一般插座。

廚房設備

◆1~12樓 A1 戶及 A2 戶；3~8樓 A3 戶；3~12樓 A6 戶及 A7 戶廚具設備包括：

人造石檯面、雙口瓦斯爐、不鏽鋼水槽、抽油煙機及落地式洗碗機。

◆9~12樓 A3 戶及 A5 戶 廚具設備包括：

人造石檯面、單口 IH 智慧感應爐、不鏽鋼水槽、抽油煙機及落地式洗碗機。

◆13樓 A2 戶及 A6 戶廚具設備包括：

人造石檯面、雙口瓦斯爐、不鏽鋼水槽、抽油煙機、落地式洗碗機及炊飯收納櫃等。

陽台規劃

◆住宅工作陽台裝設曬衣架、冷熱水龍頭各壹個，並設洗衣機接地型插座及一般插座、壁燈及落水口。

空調設備

◆各戶預留變頻分離式冷氣系統電源，預留穿樑套管、排水管及電源，並規劃冷氣主機位置（主機、室內機、管路及其他設備由客戶自理）。

◆預留變頻分離式冷氣主機之專用電源，並裝設格柵。

電梯設備

◆採知名品牌 OTIS、永大、日立、通力廠牌之 12 人份 105m/min 節能電梯，車



廂內地坪採石材並搭配飯店式裝修，車廂高度並提升至 230cm，舒適平穩寬敞氣派。

- ◆車廂內操作盤設置非接觸式按鈕感應叫車及在車廂內裝設冷氣及空氣清淨機，全面提升電梯防護等級，呵護住戶的健康。

公共設施及公共樓梯間

- ◆公共樓梯：鋪設樓梯專用磚，並搭配樓梯扶手，牆面及平頂均刷水泥漆。
- ◆屋突水箱及蓄水池：地坪、牆面採防水施工面貼磁磚，平頂為清水模板。
- ◆汽車坡道：採用車道磚，車道門使用安全快速捲門。
- ◆地下室停車空間：地坪採用 EPOXY 地坪，牆面均刷水泥漆並搭配整體色彩計畫處理及車位格增設車輪擋設計。

水電設計

- ◆浴室採獨立排氣系統當層排放，確保浴室空氣新鮮。
- ◆每戶給水幹管均設置總開關，方便維修施工。

電器設備

- ◆每戶採用單相三線式 110 V/220 V 供電，每戶裝設獨立電表壹只。
- ◆各戶玄關設置 One Touch 燈源控制開關，外出方便省能。
- ◆室內電燈開關採 Panasonic Decolite 大型面板並附夜間指示，電器插座採接地型插座。
- ◆各戶室內開關箱裝置無熔絲開關及漏電斷路器，安全耐用。
- ◆所有線管採用大洋、南亞之 PVC 管或合成樹脂可撓性導線管(CD管)；電線採用伸泰、華新麗華、太平洋或大亞之電線，依台電規則施工，安全可靠。

供水設備

- ◆地下室蓄水池及屋頂水塔均經特殊防水處理，並於地下室蓄水池之總表與蓄水池間，設前段過濾設備，預先濾去雜質，提高用水品質。
- ◆間接供水方式，除總表外每戶設獨立分表，由地下室蓄水池經揚水泵送至屋頂水箱，分送至各戶。本大廈各戶熱水給水管全部採用保溫被覆不銹鋼壓接

管，冷水給水管採用不銹鋼壓接管，排水管採用南亞、大洋 PVC 管。

- ◆浴廁污廢水系統，標準層管道間幹管採用鑄鐵管，維護住家安靜。
- ◆屋頂蓄水池採消防、飲用水獨立分置水箱，以確保用水品質。
- ◆十一至十三樓戶別於屋頂另設置加壓馬達(加壓馬達開關設置於戶內開關箱內)，其電費由各戶自行負擔。

消防安全設備

- ◆電梯間依法設置消防栓、滅火器、緊急照明設備、緊急廣播系統、自動火警警報系統。
- ◆本大廈裝設自動發電機以便停電時供應電梯、給水系統、污水系統、消防系統等公共設施緊急使用。
- ◆各戶室內加設緊急供電迴路於停電時供應冰箱插座及客廳、主臥室各一處緊急照明用電(消防系統啟動時，該供電迴路停止)。
- ◆十一樓以上樓層設有密閉濕式自動撒水設備，室內依法規設置撒水頭(室內不另施作天花)。

註：上述消防安全設備以建管消防單位審核之圖面為準。

電話、資訊設備

- ◆客廳、各臥室均預留電話出線插座。
- ◆各戶預留一處弱電結線箱，方便住戶弱電設備擴充。
- ◆為創造未來數位科技生活，各戶客廳及臥室均預留專用資訊管路，接至室內弱電資訊整合箱中，配置光纖到府(FTTH)至室內弱電資訊整合箱。多功能數位化電視收訊設備。
- ◆本大廈提供數位電視天線訊號及預留有線電視訊號管路，供住戶選擇。
- ◆各戶客廳及各臥室均設電視插座。
- ◆社區對講採用全網型影視保全對講系統。

住戶保安全管理

- ◆各戶設置影視保全對講主機，搭配感應卡設定，住戶與管理中心電腦連線，若發生狀況訊號(如防盜、緊急求救、瓦斯漏氣等訊號)，管理中心立即顯



示戶別及狀況種類，便於安全人員作迅速及適當處理。

- ◆各戶大門、前後陽台門及露臺門窗均設磁簧，並於主臥室設緊急求救按鈕與保全主機連線。
- ◆廚房設瓦斯偵測器（9~12樓A3及A5戶除外），搭配瓦斯漏氣遮斷閥與管理中心保全主機連線，遇狀況自動通報管理中心。
- ◆住戶所持感應卡，可同時進出社區門禁及住戶保全設定解除，玄關大門感應鎖。

高規格人性化大樓安全管理

大廈機電監視系統

- ◆揚水、污水及廢水運轉時泵浦狀態監視及警報，並設水位高低偵測及水箱蓋防破壞偵測，以維護社區用水功能正常運作及居家用水安全。
- ◆發電機、油位、停車場通風設備等運轉監視皆納入監視系統。

公共及停車場管制系統

- ◆一樓大門、屋頂層及地下室各電梯廳出入口，均設電腦連線型感應讀卡機，並透過電腦連線，24小時掌控任何一道門禁進出狀況並紀錄。
- ◆於電梯內安裝感應式門禁讀卡機，住戶須先行讀卡方可按下樓層按鈕，可到達該住戶之樓層。
- ◆一樓車道入口處，設置 e-Tag 讀卡辨識系統，控制柵欄機及快速捲門管制車輛進出，並備與管理中心門禁電腦連線記錄，嚴格管制車輛進出，防止外車入內。
- ◆一樓圍牆處加設紅外線，若有外力入侵，管理中心監視電腦立即顯示，警衛迅速前往處理。
- ◆停車場內設車道紅綠燈號誌、車道感應器及警示燈，維護住戶車道行進中安全。
- ◆停車場各樓電梯間，皆設電腦連線型感應讀卡機與管理中心連線，管制門禁並搭配緊急對講機，可直撥管理中心。
- ◆地下停車場設有緊急求救按鈕與管理中心連線，如遇緊急突發狀況可按緊急求救按鈕通報。
- ◆停車場設置通風設備，以維持地下室空氣清新。



◆地下室各層停車空間設一氧化碳偵測器，自動啟動通風系統，確保停車空間空氣品質。

◆電動汽車充電系統：

地下室預留電動汽車充電配電線槽，設置電動汽車充電電表及計費管理系統，提供社區住戶自行設置電動汽車充電樁使用（管路、電線、計費電表及車位開關箱由客戶自理）。

數位式監視系統

◆一樓門廳、大門出入口、車道出入口、地下室停車場、戶外及屋頂公設等重要地區皆設高解析彩色攝影機，外圍牆設高解析夜視型攝影機，連線至管理中心做安全監視。

◆採用先進數位方式 24 小時全天候錄影，嚴格做到監視社區安全。

◆電梯車廂內裝設彩色攝影機，保障住戶安全。

公告電子化

◆一樓設置電子資訊看板，方便住戶了解社區公告訊息，並符合無紙化節能減碳的環保主張。

垃圾冷藏

◆設置垃圾集中冷藏處理空間，垃圾統一集中清運。

特約事項：

◆以上建材如有法令禁止使用或進口時，可以同級產品代替，且所更換建材設備之價值、效用及品質不得低於原約定之建材設備。

◆買方認知石材、石晶地板及其它天然建材之顏色、花色及紋路係自然變化，若有節理細微孔洞等，係為正常現象。

◆樣品屋所展示之格局與佈置係經由室內設計師調整，供住戶未來自行裝修之參考，相關建材設備以本契約所敘為準。



附件（六）

委刻印章同意書

委託人：（以下簡稱甲方）

立同意書人

受託人：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「鄉林靜岡」編號 戶 樓房地壹戶，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據甲乙雙方訂定之「房地預定買賣契約」第十八條第一項之規定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本契約房地所有權移轉登記、撤銷及貸款抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶並領取貸款之用。
 - （二）本契約房地所有權移轉登記前，乙方得使用本印章並以甲方之名義向財團法人金融聯合徵信中心辦理信用調查之用。
 - （三）稅捐申報（含營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單）及辦理實價登錄之申報。
 - （四）水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 四、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方並切結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「房地預定買賣契約」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 甲 方：

身分證統一編號：

乙 方：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司

法定代理人：賴 正 鎰

公司統一編號：二七二五八八四八

中 華 民 國 年 月 日





附件（七）

代辦貸款委託書

委託人：（以下簡稱甲方）

立委託書人

受託人：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司（以下簡稱乙方）

茲甲方向乙方訂購「鄉林靜岡」編號 戶 樓房地壹戶。因甲方需向銀行或其他金融機構貸款，特委託乙方全權辦理貸款事宜，此項貸款委託辦理，倘若有差額產生時，則依房地買賣契約書第十八條辦理，雙方並同意議定下列有關委託及規定事項：

- 一、本項貸款金額係為房地價金之一部分，依據民法第三百六十七條規定，甲方有交付價金予乙方之義務。甲方同意委託代辦所購房地所有權提供設定抵押權貸款等一切手續，並授權乙方於指定期日領取全部貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以便繳付房地價金。
- 二、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，協助乙方辦理有關貸款之一切手續，如需甲方親自會同辦理對保或應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、撥款委託書、貸款支付切結書等，甲方應配合乙方通知之日起七日內辦妥。
- 三、甲方同意銀行貸款乃是房地價金之一部分，甲方除本房地預定買賣契約書第十九條之情事外，不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議之請求或撤銷或中止委託貸款，片面終止金融機構撥款予乙方，並願放棄本委託書之解任權。
- 四、本件貸款甲方以所訂購房地之全部所有權作為抵押物，辦理抵押權設定予貸款機構，並依貸款機構之一切規定覓保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 五、立委託書人係於簽訂「房地預定買賣契約」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本委託書存查。

立委託書人 甲 方：

身分證統一編號：

乙 方：鄉林建設事業股份有限公司台北分公司

法定代理人：賴 正 鎰

公司統一編號：二七二五八八四八

中 華 民 國 年 月 日





附件（八）

管理規約草約

本「鄉林靜岡」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一章 使用區分及管理

第一條 宗旨

為維護本大廈之公共安全、環境衛生、景觀完美、提昇居住水準、保障全體區分所有權人住戶之權益，並敦促履行應盡之義務，特制訂『鄉林靜岡管理規約』（以下簡稱本規約）以茲遵循。

第二條 本規約效力所及範圍

本規約依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例）第二十三條等相關條文訂定之。本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權佔有人、住戶及任何進入本大廈之人士。本條所指上開各區分所有權人，於各該權利讓渡或租借給予第三人時，該第三人仍受本規約效力之約制，各區分所有權人有對該第三人行告知本規約之義務。

規約草約經承受人簽署同意後於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

第三條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及分管約定

一、本大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下，其區劃界限詳如附件資料之標的物件圖說。

- (一)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (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。
 - 1、本大廈之露台、法定空地、陽台(法定空地)、非屬避難之屋頂平台，依法規無法辦理登記，基於私密性之尊重及露台無法對外設置出入口，約定由毗連第十三層





(A2、A6)等住戶取得永久約定專用權。其他區分所有權人充分瞭解並確認對露台、法定空地、陽台(法定空地)、非屬避難之屋頂平台無任何權利。

2、前開露台、法定空地、陽台(法定空地)、非屬避難之屋頂平台之使用方式應遵守公寓大廈管理條例、相關建築法令、規約等規定，並僅作為庭園花園使用(應符合本大廈之結構設計載重及防水規定)，區分所有權人已知悉並同意。

(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、本大廈之法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經買賣契約規定、規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

三、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利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。

(二)停車空間之使用管理：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。惟管理委員會成立前一個汽車停車位僅限停放一部汽車或一部重型機車，二者不可同時併停；一個機車位限停一部機車或自行車，二者不可同時併停。機車位若無指定住戶使用編號者，則全部交由管理委員會統籌管理使用與收益。

四、本大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、任意豎立、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗及妨礙觀瞻之旗幟或其它類似之行為。

五、地下室汽、機車停車空間應依與鄉林建設事業股份有限公司台北





分公司之買賣契約書約定，本大廈管理委員會（含管理人）不得以修改本大廈規約或以區分所有權人大會決議方式變更買賣內容或使用權益，否則其修改或變更無效。

- 六、為維護本大廈觀瞻及安全，不得擅自將房屋增建、改建或搭建違章建築，陽台及窗戶不得加作鐵（鋁）窗等任何影響外觀之物件，違者管理服務中心得強制拆除，拆除費應由違規者支付。
〔含第十三層(A2、A6)等住戶取得永久約定專用權者亦同〕。
- 七、區分所有權人及住戶空調主機須依原規劃位置設置，不得自行變動，空調主機安裝時，須注意施工安全，且不得吊掛於建築物外牆。
- 八、本大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或長者由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予以改善或恢復原狀。本大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式等須符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其它各項規範授權由管理委員會訂定之。
- 九、本大廈外牆磚及飾面材料（包含外牆面及其構造）之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。由管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄，如有新增剝落或浮起（凸起）情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1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），並通報台北市政府工務局。
- 十、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
 - (一)受託管理業務或承包工作者：管理辦公室、管理用倉庫、機械室或其他在執行上之必要設施。
 - (二)台灣電力公司：配電室、電表及管線。



- (三)天然瓦斯公司：瓦斯調節器及管線。
- (四)電信、電話公司：電信機房、電話配線箱及管線。
- (五)自來水事業處：自來水及管線。
- (六)有線電視公司、無線電視公司。
- (七)其他供本大廈公眾使用之設施工程。
- (八)因本大廈興建後，無法正常收發無線電視或無線電設施之鄰房。

十一、本大廈於未來增、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。

十二、建築物陽台加設窗戶或加設鐵窗，應申請建築執照。未經申請一律禁止陽台加窗或加設鐵窗，未經申請擅自增建，即屬違建，應予查報拆除。

十三、各區分所有權人（買方）不得於陽台，露臺，挑空（高），上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，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；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

十四、各區分所有權人（買方）清楚知悉本案為都市更新計畫案，本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」相關規定，依銀級綠建築、銀級智慧建築及新建住宅性能評估之無障礙環境等指標設置之相關設施（備）應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會等，確實進行後續管理維護事宜，並不得隨意更改及異動，如需變更、裝修或修繕應依本大廈申請綠建築標章、智慧建築標章及新建住宅性能評估之無障礙環境等所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

第四條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本大廈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第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。在管理負責人或管理委員會主任委員無法擔任時，召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分



所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。以辦理選舉委員修改規約以及商討本大廈重大興辦事宜。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，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，應經區分所有權人會議決議：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (三)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (四)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (六)約定專用或約定共用事項。
- (七)其他依法令須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。

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

六、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。

七、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。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。

八、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。

- 九、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一項至第六項規定外，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。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。
- 十、前款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。
- 十一、區分所有權人會議依第九款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第九款定額者，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決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力。
- (一)專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
 - (二)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。

- (三)依本條例第五十六條第一項規定成立之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。

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。

第五條 公寓大廈有關文件之保管責任

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

第六條 管理委員會委員人數

為處理本大廈區分所有權關係所生之業務，應由所有權人會議選出各區代表人，再由各區代表人組成之「鄉林靜岡」管理委員會，或依法擔任之管理負責人所組成之「鄉林靜岡」管理服務中心執行之。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、監察委員一名。
四、財務委員一名。
五、會務委員一名。

前項委員名額共計五席，由全區區分所有權人推選5名，並設候補委員2名，管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

另如選任委員不適任，亦得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連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

第七條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經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。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 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、委員因故無法出席管理委員會時，得以書面委託選區其他委員出席行使權利。但以代理一名為限。
- 七、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十日內公告之。

第八條 管理委員會委員之資格、選任、出缺遞補方式

- 一、主任委員由管理委員互推之。
- 二、區分所有權人及經區分所有權人授權之同一戶內之直系親屬及配偶，經區分所有權人會議選舉當選後，得任本大廈管理委員會委員，但主任委員、財務委員、監察委員需具區分所有權人資格。
- 三、管理委員應以下列方式選任：

採無記名單記法選舉，並以獲該選區得票數最多者為當選。
- 四、委員之任期，第一屆自 年 月 日起至 年 月 日止。
第二屆起為每年一月一日至當年十二月三十一日止為期一年，主



任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其他委員連選得連任，管理委員為無薪給榮譽職。

五、管理委員喪失區分所有權人資格者，即當然解任。

六、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，代理期限以卅日為限。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)以選舉辦法產生之管理委員如遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

第九條 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。

第十條 主任委員、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本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理





- 費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員掌管本大廈財務收支監察。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員得為工作之需要支領費用。因管理事務需洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 十、主任委員及財務委員、監察委員三人，個人印章應各自保存不得集中於一人處。

第十一條 公共基金、管理費、公設會費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應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。

- 1、每戶於建設公司交屋時繳交公共管理基金新台幣伍萬元整。
- 2、建設公司依本條例提撥之公共基金。
- 3、公共基金為支付本大廈整體性重大修繕專款使用，未經區分所有權人會議議決，管理委員會無權擅自變更用途。

(二)管理費。

- 1、各項管理費用，不論遷入與否，每戶依其所有權狀面積及持有使用權車位數量分攤之管理費用，依“管理經費收支管理辦法”規定繳納之。
 - (1)管理費：住宅管理費每個月每坪 180 元，依各房屋所有權狀坪數計算。
 - (2)車位清潔費：停車位清潔費平面車位每個月每位 1000 元、機車停車位清潔費每個月每位 100 元。
- 2、計算每月應繳管理費總金額時，若尾數不足 10 元時以 10 元計算。
- 3、本大廈區分所有權人同意自交屋日起按月繳付管理費及公設會費。



4、本大廈汽、機車位之管理使用辦法，由管理委員會統籌規定之。

(三)公設會費。

1、公設會費每月每戶新台幣 1800 元。

2、公設會費儲值點數為新台幣 1 元換購 1 點。

3、每戶自建設公司交屋日起按月繳付公設會費。

二、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。

三、每戶管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定；未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

四、本房屋之電表若因個人因素致電表拆除，因而未分攤公共電費，該未繳之公共電費應視同管理費之一部分，於電費繳費期限內，繳交予管理負責人或管理委員會，若逾期未繳，管理負責人或管理委員會有權依法追繳。

五、管理費之權利（義務）人為區分所有權人，若區分所有權人有出租或借用予第三人之情形，得報請管理委員會轉移管理費之權利及義務。惟當第三人未盡繳費之義務時，區分所有權人應無條件負責繳清。

六、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10 % 計算。

七、管理費以足敷第十二條第二款開支為原則。

第十二條 管理費、公共基金、公設會費之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，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。

(五)重大修繕或改良之標準指其工程金額達新臺幣貳拾萬元以上。

四、公設會費用途如下：

(一)管理服務中心應提出輕食、飲料、書籍等耗材進貨廠商供管理委員會遴選並每季作檢討。

(二)會館之營收每月於管理委員會作提報每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十五條 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、應與鄉林建設事業股份有限公司台北分公司之買賣契約書或分





管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有永久使用該一共用部分或專有部分者。

- 二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對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，在本大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十七條 鄉林靜岡公共設施管理約定

鄉林靜岡公共設施之管理辦法如下：

一、公共設施之營運：

- (一)公共設施為「鄉林靜岡」生活品質之象徵，亦為多數住戶取得區分所有權或使用權之要因，全體區分所有權人及使用人均享有公共設施之一切權利及義務，不得以使用頻率或其他理由片面取消其資格。
- (二)公共設施以永續經營為原則，非經區分所有權人會議三分之二以上出席，四分之三以上同意，不得決議停止經營或縮減營運規模。
- (三)公共設施以管理委員會為經營指導單位。

二、開放時間：

另行於「鄉林靜岡-公共設施使用管理辦法」規範之。

三、開放對象及使用規則：

- (一)本大廈各項設施為私人性質不對外開放，除住戶外，非住





戶欲進入使用，仍須由住戶陪同，始可進入使用。

- (二)本大廈各項設施歡迎住戶及其親友多加利用。唯親友應由住戶帶領始得進入本設施（由住戶帶入者如非住戶之家庭成員，每人每次依各設施規定須繳交清潔費）。
- (三)新搬遷戶應先向管理服務中心正式辦理登記，登記備查後始得使用。
- (四)住戶欲使用各項設施時，須事先於管理服務中心辦理預約登記。
- (五)離開設施時，應將儲物櫃之私人物品攜走，以免佔用妨礙他人使用。當日遺留物品若無法辨識時，視為無主用品，於招領七日後無人認領時，得由管理服務中心處置。
- (六)未滿六歲之兒童欲使用各項設施，應由家長或監護人或臨時看顧人員陪伴。
- (七)本大廈各項設施為求維持最佳品質狀態，其容納人數有一定限度，若在任何時間超過限時，得由管理人員按規定實施管制。
- (八)為安全考量，非經許可，除專業人員外，任何人不得對公設之設施、器材、設備做任何型式之更換、維修動作，否則發生意外應自行負責，所產生之損害應負賠償之責。
- (九)為維護社區整齊清潔，任何時間、任何人不得在沙發上或室內臥睡。
- (十)本大廈設施之使用權利隨房屋使用權移轉，如住戶將房屋出租，則住戶之權利義務須移轉予承租戶，原住戶即喪失使用權。

四、環境維護規則：

- (一)隨時保持公設之整潔，若有嘔吐或類似行為應儘量勉強至廁所內進行。
- (二)應愛護花草、樹木、桌椅及其他設備，不得任意破壞。

五、罰則：

- (一)損壞任何設施、擺飾、器材、桌椅或花木者，應照價賠



償。

- (二)非住戶或其所帶領之親友，及未經批准人員，服務人員得令其離開，不聽從勸告者，將依私自侵入，請警衛處理，帶離現場。

六、附則：

- (一)未盡事宜，依個案報請管理委員會裁定後，得隨時修改之。
- (二)各使用區域之使用規定及使用規則於完成後依實際狀況另行訂定後公佈實施。

第十八條 會館

一、會館之營運：

- (一)鄉林靜岡會館（以下簡稱本會館）為「鄉林靜岡」生活品質之象徵，亦為多數住戶取得區分所有權或使用權之要因，全體區分所有權人及使用人均為本會館之當然會員，享有各專屬會館之一切權利及義務，不得以使用頻率或其他理由片面取消會員資格。
- (二)本會館以永續經營為原則，非經區分所有權人會議三分之二以上出席，四分之三以上同意，不得決議停止經營或縮減營運規模。
- (三)本會館經營以管理委員會為經營指導單位。

二、開放時間：

另行於「鄉林靜岡公設開放時間」規範之；訂定與修改授權管理委員會會議決議後公告。

三、會館維護方式：

依「鄉林靜岡」管理維護收支辦法規範之；訂定與修改授權管理委員會會議決議後公告。

四、開放對象及使用規則：

- (一)本會館為私人性質不對外開放，非會員欲進入使用，仍須由會員陪同，始可進入使用。
- (二)本會館之設施歡迎會員及親友多加利用，唯親友應由會員

帶領始得進入本會館。

(三)新搬遷戶應先向管理服務中心正式辦理登記，登記備查後始得成為正式會員。

(四)本會館之使用權利，隨房屋使用權移轉；例如會員將房屋出租，則會員之權利義務同時移轉至承租戶，原會員即喪失使用權。

第十九條 公共環境維護規定

- 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「鄉林靜岡」公寓大廈管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、禁止私自變更外牆結構，破壞本大廈整體外觀。
- 四、社區所有住戶非經管理委員會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵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。
- 五、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應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 六、室內裝修期間，應遵守管理委員會訂定之『社區裝修工程管理辦法』，以維護本大廈公共設施之完整及環境清潔。且於裝修期間，住戶不得拒絕管理服務中心人員會勘相關施工事宜。社區裝修工程管理辦法如附件(八之一)。
- 七、在非約定曬衣之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、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)。
- 十、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 十一、不得豢養凶猛、具危險性及易驚嚇兒童之寵物；豢養之寵物以不影響住戶安寧、安全及衛生為原則，攜帶寵物進出本大廈或經過大廳不落地，應自備寵物推車或寵物籠進出，並攜帶必須之清理工具。(社區寵物管理辦法待管理委員會正式



成立訂定與修改後公告施行。)

- 十二、禁止吸煙、隨地便溺、吐痰、吐檳榔汁或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物，或任意放置空箱、丟棄髒物及傾倒污水。
- 十三、垃圾應放入專用垃圾袋內封妥，按規定地點放置，以確保清潔與衛生。
- 十四、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 十五、電梯內禁止載運散發異味之物品、吐痰、吐檳榔汁、塗鴉及張貼小廣告；如有搬遷或裝潢施工須載運物料時，應先裝置保護隔板以免損及電梯車廂，且須避免損壞公共設備、飾品，如有損壞須照價賠償或立即修復。
- 十六、為保持本大廈空氣新鮮，住戶僅能使用電力，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻氣味之物料。
- 十七、非本大廈住戶來訪，亦應遵守管理委員會訂定之『門禁安全管理辦法』與『社區環境管理維護辦法』。
- 十八、本大廈地下室複壁留有維修孔，管理委員會應排定每年由專業廠商進行管路疏通清潔，以避免阻塞。

第二十條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒、異味及其他任何危險物品，均不得攜入或存放於本大廈內，以維護公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、本大廈出入口、走廊、樓梯、電梯間、內外公共場所及鄰居所有權範圍內等處，不得佔用或堆放物品，經發現警告無效，管理服務中心人員得予以搬離。堆放物品如因搬離而發生損壞、短少或遺失時，由堆放者自行負責，管理服務中心不負保管之責任。
- 四、禁止於戶內、陽台、電梯間及公共走道或逃生空間燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內偵煙警示器感應鈴發響誤傳火警。
- 五、為確保本大廈純樸淨化，禁止違犯政府法令之各種活動及有傷





風化之行為，亦不得在本大廈經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

- 六、機車、腳踏車不得隨便停放在本大廈內之公共空間。
- 七、不做違法改建裝潢，影響本大廈之結構安全及外觀。
- 八、本大廈在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管理委員會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本大廈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廈販賣物品。
- 十、禁止在大門、步道或其他禁止停車地點隨意停放車輛，以維護公共安全及秩序。
- 十一、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十二、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，發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知管理服務中心採取緊急措施。
- 十三、不得私接有線電視訊號線，影響繳費收視戶之權益。
- 十四、禁止於住宅內設置工廠。
- 十五、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。
- 十六、電力使用注意事項：
 - (一)室內用電禁止任意變更電力用途，以免用電負荷超載，影響居家及公共安全。
 - (二)電熱器用畢應即關熄。
 - (三)為用電安全，非經許可，並經電力公司安全通過，各住戶禁止加裝電線、電管，及私自操作各種公共電器設備。
 - (四)不得任意破壞或遮蔽消防器材。
- 十七、火警發生時，應迅速逃至安全區域，並立即通知管理服務中心廣播疏散住戶及通知消防單位。
- 十八、辦理消防講習及消防逃生演練時，住戶應配合參加。
- 十九、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。



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

廿一、依據噪音管制法第八條規定，台北市各類噪音管制區住宅及公寓大廈平日晚上十時至翌日上午八時，及假日中午十二時至下午二時、晚上六時至翌日上午八時，不得使用動力機械從事裝修工程致妨礙安寧之行為。

第廿一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會應於金融機構以「鄉林靜岡」管理委員會名義開立專戶存放管理經費。

二、管理委員會之會計年度與委員會任期相同，自當年一月一日起至該年十二月卅一日止。

三、管理委員會應製作並保管之公共基金餘額、財務會計帳簿、會計憑證、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。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，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

四、管理委員會應於每月十五日前公佈本大廈前一月份之財務報表、明列收入、支出及結餘情形。

五、財務報表上應經主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

六、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。

七、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)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(三)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

八、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

九、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。

第廿二條 糾紛之協調程序

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間關於本規約所規定之事項發生糾紛時，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關於本規約所規定之事項涉訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

第廿三條 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)住戶違反本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其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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)住戶違反本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、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本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)住戶違反本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)住戶違反本條例第十六條第一項至第三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，必要時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、承租人或其他居住使用人改善，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，經強制執行後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本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。

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。

第廿四條 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。

第廿五條 其他事項

一、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。





- 二、住戶不得於人行道、防火間隔、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、停車空間、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。
- 三、為支應本大廈公用部分開支，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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）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出切結書。
- 七、現有部分鄰地建物設於本建案基地範圍內，區分所有權人已充分了解並同意日後不得以此向鄉林建設事業股份有限公司或鄰地所有人提出任何之請求或主張。
- 八、夾層挑空部分不得加蓋任何構造物，若有違建無條件拆除並須負擔拆除費用，並於房屋銷售及產權移轉時列入交代。
- 九、專有戶之空調主機應依原規劃地點放置，不得自行變動，不得吊掛於建築物外牆，未來倘有違反前開情況，應依建管規定即報即拆辦理。
- 十、政府有關單位，依法對本大廈做年度安全、消防等相關檢查，若有開列不符規定項目時，由管理服務中心統籌辦理改善。
- 十一、有關台電配電室、消防泵浦室、電信室、發電機室、電梯機房及水箱、瓦斯管線、消防設備之大小，鄉林建設事業股份有限公司保有配合電力、電信、自來水、瓦斯公司與主管機關規範調整或增刪之權利，因公用事業機房、設備或管道變更致部分停車位及機車位置變動，區分所有權人已知悉並無異議。





- 十二、地下室預留電動汽車充電配電線槽，設置電動汽車充電電表及計費管理系統，提供社區住戶自行設置電動汽車充電樁使用（管路、電線、計費電表及車位開關箱由區分所有權人自理）。
- 十三、起造人應將專有部份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。
- 十四、本大廈退縮之無遮簷人行道及騎樓均應設有標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關核准不得變更使用，並由管理委員會或管理負責人負管理維護之責。
- 十五、本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，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。
- 十六、本案為供公眾使用建築物，起造人須於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，並於公寓大廈公設移交時一併列入移交事項。
- 十七、本大廈公共設施管理使用辦法，由管理委員會或管理負責人統籌規定之，區分所有權人願遵守管理使用辦法。
- 十八、本案建築物外牆設置雨遮，如加蓋違建為立即拆除類別違建辦理。
- 十九、本大廈不得經營八大行業、寺廟、神壇、傳銷或宗教集會場所及有違社會善良風俗之行業不得影響住宅安寧及安全，以維本大廈生活品質。
- 二十、垃圾裝卸車位列為社區垃圾車暫停使用，同時列入公寓大廈管理規約不可對外銷售。
- 廿一、本案 1 席(B1-48 號)無障礙汽車車位及 1 席(B1-49)無障礙機車停車位列為公共設施提供住戶使用，由本大廈進行管理維護。且「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕





- 婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」。
- 廿二、本大廈自移交當日起，共有部分、約定共有部分及其附屬設施設備，結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固壹年。但消耗品及玻璃等、因天災地變等不可抗力因素所造成之損害或乙方能證明可歸責於社區或第三人之因素所造成之毀損等，起造人均不負保固責任。
- 廿三、第一屆管理委員會成立前，由起造人「鄉林建設事業股份有限公司」擔任管理負責人，並依據本規約、公寓大廈管理條例及相關規定，編定詳細之「鄉林靜岡」管理規約及相關管理辦法，並據以執行「鄉林靜岡」管理委員會應執行之事務，如招募保全管理公司管理大廈安全、委聘環保清潔公司清運本大廈生活垃圾及廢棄物及相關機電設備等保養維護廠商之發包，執行本大廈一切物業維護管理事務至「鄉林靜岡」管理委員會正式成立為止。
- 廿四、第一屆管理委員會成立前，管理負責人應確保本大廈所有公共設施、設備功能正常及負維護保養之責，俟第一屆管理委員會正式成立後應立即依公寓大廈管理條例第57條規定於七日內與「鄉林建設事業股份有限公司」確認所有公共設施、設備功能及接管並全權負責維護保養使其正常營運，移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，鄉林建設事業股份有限公司即得開放公共設施供社區住戶使用，並自該日起負責公共設施保固一年。
- 廿五、本規約所記載事項區分所有權人於未來房地轉售第三人時，有告知第三人之義務，並使第三人同意受原有合約之規範，日後不得以此為由向起造人「鄉林建設事業股份有限公司」或管理委員會為訴求及主張。
- 廿六、所有訪客須遵守本大廈訪客管制，作業程序辦理查詢、通報、登記及換證。
- 廿七、管理服務中心執行本規約時，得視情節輕重，必要時得強制執行方式，維護本規約之規定。





廿八、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第廿六條 管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成「社區管理委員會」時，由起造人「鄉林建設事業股份有限公司」依法擔任本大廈管理負責人，執行並代管社區管理委員會應執行之工作及管理公共設備物品至第一屆社區管理委員會成立止。

第廿七條 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。

第廿八條 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：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。

第廿九條 意見受理

有關本大廈事項之投訴或意見，應以書面方式通知管理委員會或管理服務中心協調辦理，匿名函件不予受理。

第三十條 未盡事宜

本規約未盡事宜，另以管理委員會頒佈之「管理辦法」規定之，「管理辦法」與本規約具相同效力，全體住戶應共同遵守。

第卅一條 施行與修改

本規約經區分所有權人會議決議後生效，如需修改得經區分所有權人會議決議後，由管理委員會公佈實施。

第卅二條 第一屆「鄉林靜岡管理委員會」成立前之執行

本規約在經第一屆「鄉林靜岡管理委員會」成立前，由「鄉林建設事業股份有限公司」擔任本大廈管理負責人，執行並代管「鄉林靜岡管理委員會」應執行之工作及管理公共設備物品至第一屆「鄉林靜岡管理委員會」成立為止。





立同意書人(買方)簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日



附件 (八之一)

社區裝修工程管理辦法

第一章 總則

第一條 宗旨、依據

為維護本大廈大樓建築結構安全、設備功能完整、環境清潔與全體住戶權益，特制定本辦法。

第二條 管理機構

本辦法之管理機構為公寓大廈管理委員會（以下簡稱管理委員會），管理委員會得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務。

第三條 適用範圍

本大廈住戶之維護、修繕工程（以下簡稱裝修工程），均應適用本辦法之規定。

第二章 管理辦法

第四條 申請規定

住戶擬進行裝修工程時，為配合共用部分之環境整潔及使用管理，應於施工七日前至管理服務中心辦理下列手續：

- 一、填寫『社區裝修工程申請表』。
- 二、提報『施工設計圖說』乙份備查。
- 三、簽訂『社區裝修工程切結書』。
- 四、以現金或禁背指名「鄉林靜岡管理委員會」（或鄉林建設事業股份有限公司）之即期支票交付『裝修保證金』新台幣伍萬元整；另預繳社區『污染防治費』新台幣玖仟元整，於裝潢結束申請退款時，依申請日至驗退完成日之日數每日新台幣 100 元計扣除多退少補，代收之『污染防治費』全額轉入本大廈收入。
- 五、工期延展或停工：施工如未能於申請期限內如期完工，務必於屆滿前三日內向管理服務中心申請。
- 六、室內裝修（潢）施工前，應依本大廈裝修工程管理辦法規範完成公共區域及專有部分之各項保護措施，取得「施工許可證」張貼於施作戶大門後始可憑證施作，並確實遵守各項裝潢相關規範。如未依裝潢規範做好各項防護措施而致社區或住戶權益受損，概

由破壞肇事者負賠償全責。

第五條 管制要點

住戶辦妥前條相關手續後，工程施工期間應依下列要點辦理：

- 一、人員管制：進場施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配戴於胸前以資識別，同組工班人員過多時，可由一人代表領取，並依管理服務中心所規劃之動線進出。
- 二、材料機具：進出大樓須經管理人員查驗後放行。搬運材料及機具使用電梯，不得超重、超長，大件物品應由安全梯上下樓。搬運材料及機具使用電梯時，僅限上午09：00～11：00時段，其餘時間禁止使用電梯進出，違者罰新台幣叁仟元。
- 三、防護措施：
 - (一)裝修期間，請施工單位善盡保護義務，電梯（含梯廂內地板、牆面、天花板）、卸貨及當層之電梯梯廳、當戶門廳（含地板、牆面、天花板）及運載物料之動線，須全面防護避免受損。
 - (二)裝修期間，如該裝修戶之住戶停車位借予工程施工單位使用，車位及運載物料動線，須全面防護避免受損。
 - (三)裝修期間，施工單位因施工對大樓造成任何損壞，須負擔全額復原之費用。
 - (四)裝修期間，如損壞公共設施或鄰戶設備，經通知後未如期修復者，由管理服務中心發包施工，損壞維修之費用直接由裝修保證金直接扣抵，不敷扣抵時，該裝修戶之所有權人需負連帶賠償責任。
 - (五)各戶裝修（潢）建材、耗料、廢料、垃圾、沉澱後泥水殘渣等，均須暫堆放於各區分所有權人專有部分戶內，不得堆積於公共設施或通道上，並視堆積量儘速以完好袋裝方式運離社區。約定專用部分已完成設備配置者，須事先做好防護措施，才得以開始施作，如有損害、須照價賠償、或先行停工，待修繕復原後再行復工。
- 四、工作時間：



(一)上午8:00~12:00、下午13:00~17:30，並於18:00前離開社區，不得以任何理由逗留。

(二)星期六、日及國定例假日不得施工，如欲施工需於前二日向管理服務中心提出申請，在不影響週遭社區安寧及環境前提下，暫行同意申請無刺鼻異味、低噪音無劇烈聲響之施工種類，但若已有住戶搬遷入住，為避免影響生活品質則不得再提出假日施工申請。

五、廢棄物清運：

施工廢棄物及垃圾應每日運離本大廈。施工之沙石、磚、垃圾等應裝袋搬運，以免污損公共區域，如需使用電梯，時間僅限下午15:00~17:00，其餘時間禁止使用電梯，違者罰新台幣參仟元。

六、施工安全：

(一)裝修工程應無涉及公共景觀、房屋外牆、建築結構安全、水電設施、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出。如不慎損壞時，應即修護並聯絡管理服務中心緊急處理。

(二)裝修工程施工，不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。

(三)裝修工程所屬工作人員之安全由裝修戶與承包商負責。

七、禁止事項：

(一)施工人員在現場不得大聲播放音樂、喧嘩、賭博、酗酒、毆鬥等破壞公共安寧之行為以及不得隨地吐檳榔汁、丟棄煙蒂等妨害衛生行為。

(二)施工人員不得進入非承包之工作區域。

(三)施工人員不得使用本大廈工具、材料及公共水電。

(四)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈留宿。

(五)不得張貼廣告。

(六)裝修之材料、機具不得堆置於公共區域、梯廳及車位。

(七)不得私自更改各戶大門樣式，或另加設鐵門。

(八)不得將泥水及剩下水泥倒入室內排水管。

(九)電梯梯坑背牆、管道間、樑柱結構、剪力牆不得釘打或鑽孔



等施工，須設法避開，如發現損壞其中之給、排水管；而造成嚴重之損失，由承包施工單位負責賠償損害之責任。

第六條 保證金扣抵

裝修工程如有違反本辦法之規定，得動用保證金處理（包括罰鍰、施工費用等）。保證金不足支付時，得按實追償。

第七條 完工處理

裝修完成後，經以書面確認業已履行下列情形後，由原申請人攜申請書、印章至管理服務中心辦理退還保證金餘額手續。

- 一、未損壞公共設施、設備、通道地磚。
- 二、未損壞鄰戶設施、設備及財物。
- 三、材料、機具、廢棄物經清運完竣。
- 四、無違反政府相關建築法規或本大廈相關管理規範者。
- 五、空調位置依規定放置。
- 六、消防、防盜監控相關設備，於完工後，應依規定回復與授信總機之連線，並由管理服務中心會同消防專業人員測試合格者。
- 七、已繳清所有應付費用及罰金等。
- 八、雖有第一、二款之損壞情事，但已修護並經管理委員會勘驗合格者。
- 九、施工中有違反前項第一至六款規定者，住戶或裝潢公司應負連帶損害賠償之責及代處理費，繳款人同意自裝潢保證金項下逕行扣除，不足扣除時，須一週內以現金繳付，如住戶或裝潢公司不予配合者，施工單位禁止再進入本大廈，住戶或區分所有權人須負後續處理全責。

第三章 罰則

第八條 停工之制止

施工時如有違反本辦法第五條第六項之規定時，管理服務人員得制止，住戶並應即刻停工並回復原狀，否則管理人員得禁止施工人員進入本大廈並沒收已繳之保證金，抵充修護費用，如有餘額時無需退還，不足時得追償之；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，並保留追訴之權利。

第九條 罰鍰



- 一、施工人員如有違反本辦法第五條第三項之規定時，每次處新台幣參仟元整罰鍰，如達三次以上時得禁止其人員入內施工三至十五天。
- 二、施工人員如違反本辦法第五條第五項情形者，由管理服務中心拍照存底並每次處新台幣參仟元整罰鍰。
- 三、施工人員如違反本辦法第五條第七項情形者，由管理服務中心拍照存底並每次處新台幣參仟元整罰鍰（其中第三款之材料費另計）。
- 四、施工保護若未遵照本大廈之規定時，限期改善，如未改善者，由管理服務中心拍照存底並每次處新台幣參仟元整罰鍰。

第十條 罰鍰轉列管理費

- 一、依本辦法所收取之罰鍰，扣除應支付之工料費後全額轉入管理費之收入。
- 二、本大廈管理委員會成立後於代管期結束時，賣方得不需經買方或本大廈各區分所有權人之同意，擇日結算並移轉尚未完成裝潢戶之裝潢保證金與污染防治費合計金額予管理委員會，結算日後之所有裝潢管理管制後續事宜即由管理委員會全權處理並負全責。

第十一條 連帶責任

施工時如有損及第三人及本大廈之安全、設施、設備時，裝修戶與承包商應負連帶賠償責任。

第四章 裝潢管理須知

為維護整體社區內外的景觀，及公共設備的完整，本大廈訂定裝潢管理辦法，其裝潢管制重點如下：

- 一、社區外牆不得油漆、張貼招牌廣告，凡有出售及招租之廣告均應於公告內。
- 二、外牆不得任意鑽孔，冷氣主機位置須按照原設計位置安裝。
- 三、不得變更外觀如加裝鐵窗、吊掛花架、懸掛招牌、鞋櫃外放等均為禁止事項。
- 四、陽台不得任意外移或改變形狀、尺寸。
- 五、不得破壞原有消防偵測系統、防盜監控相關設備。
- 六、不得私自更改各戶的大門樣式，或另加設鐵門。
- 七、嚴禁破壞建築物結構性之裝潢施作，以免影響大樓整體公共安全。



其他裝潢施工之相關規定，依本大廈裝修工程管理辦法辦理。

第五章 環保垃圾處理

第十二條 搬家垃圾處置

- 一、住戶遷入前三日，請通知管理服務中心並辦妥遷出入手續再行搬遷。運載家具用品進出社區時，須小心謹慎，切勿損害公共設施設備、通道地坪或約定專用設施，如有損壞，應照價賠償、或暫停搬遷，待修繕復原後再行搬遷。
- 二、住戶搬家所產生之垃圾、廢棄物，請自行清運處置，不得隨意丟棄，造成環境的髒亂。
- 三、搬家所使用之紙箱，若不需使用，請將之拆開打平，集中放置於本大廈之垃圾儲藏室，以供其他有需要的住戶使用。

第十三條 裝潢垃圾處置

- 一、每日施工所產生之木屑、垃圾等廢棄物，請自備「大袋」裝妥，放置於管理服務中心指定地點，再自行清運或交代包商清運，不得將廢棄物堆放於裝潢戶門口。
- 二、裝潢施工時，請勿將材料堆置於樓梯間、地下室或其他公共區域，不但有礙觀瞻且妨礙到其他住戶的通行。
- 三、裝潢污水不能直接倒入馬桶或地排，造成排水系統阻塞。

第十四條 遷入之環保措施

- 一、本大廈為維護住戶的生活品質，將採取垃圾分類與資源回收，敬請各位住戶多加配合。
- 二、環境清潔，人人有責，請多加愛護您所居住的社區環境。

第十五條 本大廈相關室內裝潢裝修須遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理負責人或管理委員會訂定公告實施。

立同意書人(買方)簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件(九)

同業連帶擔保證明影本

台北市不動產建築開發商業同業公會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：27405668、27405659
電話：(02)27405665
網址：<https://www.redat.org.tw>

受文者：太裕營造股份有限公司

發文日期：中華民國114年8月29日
發文字號：114北市建開宏字第5280號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關鄉林建設事業股份有限公司(推案公司)與太裕營造股份有限公司(提供連帶擔保公司)共同申請，就鄉林建設事業股份有限公司之建造執照字號「114建字第0101號」預售建案(基地坐落：台北市北投區桃源段二小段0412-0地號等9筆土地)，擬由太裕營造股份有限公司提供連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審核符合內政部107年3月12日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」等相關規定，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司114年8月13日申請案辦理(本會收件編號：114-003)。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約擔保機制『同業連帶擔保』提供連帶擔保公司資格審議小組」於114年8月25日第132會議審核符合旨揭內政部規定。提供連帶擔保公司基本資料如下：
 - 1.核准設立日期：79年10月06日，設立滿34年。
 - 2.實收資本總額：2億0,100萬元。
 - 3.近三年營業額：23億7,139萬7,340元。
- 三、推案公司及提供連帶擔保公司於擔保期間內均必須為本會會員，以符合旨揭內政部規定。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本如附，俾供查詢。

正本：鄉林建設事業股份有限公司、太裕營造股份有限公司
副本：

台北市不動產建築開發商業同業公會

第1頁，共1頁

附件 (九之一)

預售屋買賣履約擔保機制 「同業連帶擔保」證明

預售屋買賣履約擔保機制「同業連帶擔保」證明

- 一、太裕營造股份有限公司（以下簡稱同業連帶擔保公司）業經台北市不動產建築開發商業同業公會審核，符合內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」之「同業連帶擔保」補充規定，得就鄉林建設事業股份有限公司（以下簡稱推案公司）預售「鄉林靜岡」建案提供同業連帶擔保，並取得台北市不動產開發商業同業公會 114 年 8 月 29 日（年度）114 北市建開宏字第 5280 號函在案（影本詳附件）。
- 二、推案公司預售「鄉林靜岡」建案，為主管建築機關核准 114 年 6 月 5 日 114 建字第 0101 號建造執照，基地坐落台北市北投區桃源段二小段 0412-0000 地號等 9 筆土地，由同業連帶擔保公司提供同業連帶擔保。
- 三、推案公司若無法完成本建案，買方得持本預售屋買賣契約向同業連帶擔保公司請求完成本建案後交屋。同業連帶擔保公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

推案公司：鄉林建設事業股份有限公司

負責人：賴正鎰

統一編號：23641822

地址：台中市西區台灣大道二段 408 號 1F 公司

電話：(04)2322-7777 印章

負責人
印章

同業連帶擔保公司：太裕營造股份有限公司

負責人：洪勝義

統一編號：23861986

地址：台中市西區台灣大道二段 408 號 2F 公司

電話： 印章

負責人
印章

中 華 民 國 114 年 8 月 30 日