

預售屋買賣契約書

買 方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣 方： 宏普建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「宏普陽明」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約。條款如下，以資共同遵守：

第 一 條 契約審閱期

契約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日
(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：宏普建設股份有限公司

第 二 條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。(但樣品屋之傢俱、擺設品及裝潢僅為賣方提供裝潢之建議方案，並非本契約買賣標的或契約內容)。

第 三 條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區軟橋段 22 地號等壹筆土地，面積合計參仟貳佰壹拾壹點柒柒平方公尺 (約玖佰柒拾壹點伍陸坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區(特)。

二、房屋坐落：

(一)同前述基地內「宏普陽明」編號第____棟第____戶第____樓（共計壹戶），為主管建築機關台北市政府工務局核准 111 年 07 月 04 日 111 建字第 0212 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)本案基地內預定興建地上十四樓及地下四層之集合住宅，本社區合計規劃一百〇二戶（如買方有購買 2 戶或以上戶別，賣方依原戶數申請門牌、產權及水電錶、瓦斯表、相關弱電箱體不作合併。）台北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為管委會使用空間、梯廳、門廳、樓梯間、電梯間及其他，二樓至十四樓為集合住宅，地下一層為防空避難室兼停車空間及機械室，地下二層至地下四層為停車空間及機械室。在使用執照取得前，如因主管機關就已核准之建照圖說要求依其用途需調整格局或增設設施時，雙方同意配合辦理。

(三)本案為 110 年 05 月 20 日首次掛號申請建照。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：（下述停車位皆不得對外銷售）

(一)座落地下室____樓依建造執照圖說編號____號平面式車位；計購汽車停車位____位。

該停車位有無獨立權狀

買方購買之停車位屬

法定停車位自行增設停車空間

平面車位規格為

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 □36.77 平方公尺(11.12 坪) □33.83 平方公尺(10.23 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附件八所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例 50.67%。

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(四)地下二層編號 89 號、地下三層編號 53 號及地下四層編號 17 號汽車停車位規格長 6 公尺、寬 2 公尺、高 2.1 公尺，規劃設計為無障礙停車空間共計三位；另設地下一層編號 126 號為垃圾車專用停車位共計一位。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「宏普陽明」編號第_____棟第_____戶第_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/1000000。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捌仟貳佰陸拾貳點伍伍平方公尺(約貳仟肆佰玖拾玖點肆貳坪)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，詳附件三說明所載。

(一)專有部分，面積詳附件三說明所載。

1. 主建物面積，詳附件三說明所載。

2. 附屬建物面積，包含：陽臺，詳附件三說明所載。

(二)共有部分，面積詳附件三說明所載。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例，詳附件三說明所載。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含地下各層梯廳、排煙室、進排煙管道、停車場進排風管道、安全梯、無障礙電梯、緊急升降機、梯廳、防空避難室兼停車空間、汽車車道、不具獨立權狀之停車空間、法定及自設汽車停車位、垃圾暫存兼裝卸車位、無障礙汽車停車位、法定和自設機車位、無障礙機車停車位、通道、機電設備空間、台電配電場所、電錶區、受電箱、水箱、電信機房、垃圾儲存空間、緊急發電機室、消防泵浦室、游泳池機房、噴灌機房、地上各層梯廳、安全梯、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、入口大廳、管委會使用空間、男女更衣室、公用廁所、無障礙廁所、消防水箱、水箱、走廊、電梯機房、水錶室、屋突一至屋突二層樓梯間、車道等依法令應列入共有部分均屬之。

二、本社區共有部分總面積計約肆仟參佰陸拾肆點陸玖平方公尺（約壹仟參佰貳拾點參貳坪）（詳如建照附圖共專示意圖所示）專有部分面積計捌仟貳佰陸拾貳點伍伍平方公尺（約貳仟肆佰玖拾玖點肆貳坪）。共同使用部份分

擔之面積，倘因相關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，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本約第六條房屋面積誤差及其價款找補處理。前項共有部分之權利範圍係依買受專有（主建物+陽台）面積與本社區全棟專有使用（大樓一層至十四層）所有全部專有（主建物+陽台）總面積之比例而為計算基準，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 六 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 七 條 契約總價

本契約總價款詳附件三說明所載。

- 一、土地價款：詳附件三說明所載。
- 二、房屋價款：詳附件三說明所載。
 - （一）專有部分：詳附件三說明所載。
 1. 主建物部分：詳附件三說明所載。

2. 附屬建物陽臺部分：詳附件三說明所載。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：詳附件三說明所載。

三、車位價款：詳附件三說明所載。

第七條之一 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國泰世華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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(本預售屋信託之證明文件或影本詳【附件十三】。)

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 八 條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方同意付款辦法按【附件三】付款明細表繳付，於賣方通知繳款期限內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或金融機構專戶，以現金或即期支票如期繳清。

第 九 條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本契約地下層共四層，總面積陸仟貳佰柒拾壹點陸貳平方公尺（約壹仟捌佰玖拾柒點壹陸坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積肆仟肆佰捌拾參點貳肆平方公尺（約壹仟參佰伍拾陸點壹捌坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)汽車停車位之承購戶，只能以停車位使用為原則，不得移作其他用途，其日後得依法令將本車位售予本社區內其他區分所有權人，或隨同本社區內房地一併出售。

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。詳【附件十二之一】標示之法定空地使用戶別。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。詳【附件十二之一至四】標示之使用戶別。

康及財產之損害者，仍應依法負責。

- 四、本約買賣建築物主要構造係為鋼筋混凝土造，主建物、附屬建物之規格尺寸，除本約另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並經建築師確認及主管機關核發使用執照之竣工圖合格標準，由賣方決定選用各項建材，且由賣方負責全權建造。預售期間賣方於現場展示之樣品屋裝潢及設備，不含於本契約內，僅供買方日後自行裝潢之參考。
- 五、賣方如有違反前四款之情形，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 112 年 08 月 01 日前開工，於民國 112 年 08 月 01 日為開工款收款日及開工起算日，至民國 118 年 01 月 21 日共計 2000 個日曆天之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。
- 但有下列情事之一者，得順延其期間：
- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付，賣方並同時點交本戶鎖匙及所有權狀等文件交付予買方。

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

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

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - （三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

- (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

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

三、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，買方應遵守本社區管理規約詳【附件五】之規定，有關遵守規定事宜，由賣方或賣方指定人召集所有用戶成立管理委員會執行管理。管理委員會未成立以前買方同意由賣方或賣方委託物業管理公司代為擔任管理維護工作，管委會成立後，即由管委會自行管理，惟第一年物業管理進駐社區日(代管起算日)起所需之公共水電、公共維護費用、安全、警衛管理薪資、清潔、電梯及保養費用，由賣方支付，第二年起由管委會自行支付予各相關配合廠商。

四、裝潢(修)施工規範：

(一)買方應遵守【附件十一之二】裝潢(修)施工管理辦法及【附件五】社區管理規約之各項規定，並於交屋同時繳交施工保證金參萬元及環境管理費陸仟元整予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定。

(二)買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

(三)買方於裝修完成後且合於裝潢(修)施工管理辦法【附件十一之二】規定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金。

(四)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。

五、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。

- 六、本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方應負責買方及其繼受人均應受約定之約束。
- 七、如本社區共同管理委員會成立後，應至管區派出所及臺北市政府工務局公寓大廈管理科報備立案，並以社區共同管理委員會名義至金融機構開立帳戶。
- 八、賣方依公寓大廈管理條例規定，按法定工程造價之一定比例提列公共基金，由賣方匯款至臺北市政府公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆費用於社區管理委員會正式成立報備並點交公共設施完成後，由管委會直接向臺北市政府申領。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，非涉及結構之防水負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權

變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

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

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

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

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 違約之處罰

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

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

第二十五條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污排水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起

十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第二十六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，或因政府就法定傳染病之管制造成無法施工，致生不能如期完工之狀況時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十七條 買賣權益及特約條款

- 一、買方為辦理本約房屋、土地產權登記及一切有關之手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續詳【附件七】。
- 二、買賣雙方均完全充分瞭解有關本約買賣之詳細內容，並同意完全按本書面買賣契約及其附件約定所載為依據，不受其他任何口頭陳述或有關樣品屋內擺飾等影響，後者如與前者有所抵觸或差異時，仍以雙方簽訂之書面買賣契約及其附件約定為準。有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽約時一併提出，並以書面文字方式列入本不動產預定買賣契約書，始生效力。

（買方簽章：_____）

- 三、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶履約責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 四、本社區外飾配合整體規劃並設有起造人公司名稱及建案名稱字體供賣方永久無償使用。

五、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建築風貌。

六、本案建照執照加註明細資料中，所列舉需載列於產權移轉或買賣契約或列入公寓大廈規約之項目，依【附件十四】建照影本加註明細所示。

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，為有利於買方之解釋。

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地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

本契約附件計有十四件詳如下列：

附件一、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。

附件二、停車空間平面圖影本乙份。

附件三、付款明細表乙份。

附件四、建材設備表說明。

附件五、申請建造執照所附之規約草約。

附件六、代辦抵押貸款委託書

附件七、代刻印章授權書

附件八、面積計算、公共設施分配及產權登記特約條款

附件九、室內工程變更特約條款

附件十、車位使用約定書

附件十一之一、裝潢（修）工程切結書

附件十一之二、裝潢（修）施工管理辦法

附件十二之一、全區一層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之二、全區二層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之三、全區三層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十二之四、全區十四層平面暨分管配置圖（建照執照圖）

附件十三、不動產開發信託證明文件

附件十四、建造執照影本

第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十二條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

立契約書人

買 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：

E-Mail：

賣 方 (姓名或公司名稱)：宏普建設股份有限公司

法 定 代 理 人：段津華

公司(或商號)統一編號：23113054

公司(或商號)地 址：台北市大安區敦化南路二段71號21樓

公司(或商號)電 話：(02)-27552662

不動產經紀業 (姓名或公司名稱)：

負 責 人：

公司(或商號)統一編號：

公司(或商號)地 址：

公司(或商號)電 話：

不動產經紀人 (簽章)

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照暨核准之房屋平面圖

附件二 停車空間平面圖影本

附件三

房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明及付款期別明細表

房地總價款	交屋保留款	金融移轉完成款 (產權移轉完成)		114年5月	114年2月	113年11月	113年8月	工程期一年零付款	開工款	簽約金	訂金	期款	戶別
萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	萬元整	應繳金額(新台幣)	棟樓
	房屋款	土地款	房屋款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	土地款	備註	
		萬元整	萬元整										

附註：

- 一、本表係「宏普陽明」不動產預定買賣契約書第七、八條規定之繳款辦法。
- 二、銀行貸款係屬應繳買賣總價款之一部份，應依不動產預定買賣契約書中，第十九條有關代辦抵押貸款約定辦理銀行貸款償付之，其核撥時間依金融機構實際作業訂定。
- 三、期款如有錯誤，以總價款為準。

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：宏普建設股份有限公司

代 表 人：段津華

中 華 民 國 年 月 日

附件四 建材設備表說明

■ 建築結構

- (一) 聘請結構專家設計，符合內政部頒布建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準。
- (二) 本大樓採用加釩鋼筋材料並符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。為提昇建築物耐震品質及隔音性能，外牆、隔戶牆、樓板採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式。
- (三) 本社區為地下四層地上十四層之電梯大廈，依設計樓層高度分別為，一層樓高 4.1m(含天花板高度)，二至十四層樓高 3.5m。(上述樓高實際依建照核准圖說為準)。

■ 建築設計

- (一) 外牆：採天然石材、磁磚及金屬烤漆飾板搭配燈光設計。
- (二) 外部門窗採用三協、力霸、錦鉸等符合 CNS 等級氣密式鋁門窗並附防霾紗窗，窗戶採用 8+8mm LOW-E 節能膠合玻璃，可降低日照輻射熱及達到較佳隔音效果，保持室內舒適。

■ 公共設施

- (一) 社區休閒設施
 1. 一樓庭園設施：特聘請專業景觀設計師設計，設置喬木、灌木及四季草花，塑造幽靜的庭院景觀。
 2. 社區管理中心：一樓服務櫃檯及物業辦公室設置管理監控中心，提供社區服務、安全監控及管理功能。
 3. 垃圾暫存室：地下一層設置低溫廚餘貯存設備，降低垃圾存放物異味產生。
 4. 一樓規劃戶外游泳池，另於大樓公設區域設置更衣室等設施空

間。

5. 公共服務空間：設置迎賓大廳、多功能交誼廳、管委會休憩室等空間。
6. 本案管委會休憩室由賣方與臺灣蔦屋簽訂選書服務含每季更新書籍二年，書籍購買、設置、更新維護等相關費用由賣方支付。第三年起由管委會自行決定是否延續，續約條件及費用由管委會自理。

(二) 一樓挑高迎賓大廳

特聘請專業室內設計師就整體門廳規劃設計，採挑高門廳設計，內部空間規劃設置各戶信箱，會客區搭配專業燈光設計作整體照明規劃，並配合建築物外觀，氣派典雅。

※上述公共服務空間之裝修及傢俱為無償贈送，材料及施工方式由賣方訂定並擁有修改之權利，倘若因政府法令限制及修改致無法施作時，賣方得按照建造執照內容施工，買方不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少本合約之買賣價金。

(三) 二樓以上梯廳

地坪：鋪設 80*80cm HSS、Oasis Tiles 或 Itaca Ceramic 品牌高級拋光石英磚或高級耐磨磁磚。

牆面：鋪設 80*80cm HSS、Oasis Tiles 或 Itaca Ceramic 品牌高級拋光石英磚或高級磁磚。

平頂：整體設計藝術造型天花板搭配照明燈具。

(四) 電梯

1. 設備規格：採用台灣永大、三菱或富士達品牌，全棟採 17 人份 150M/min 速度之自動微電腦控制電梯。
2. 附加功能：(1) 自動控制廂門延遲開關。(2) 自動開關照明燈及通風扇。(3) 地震、故障自動停靠最近樓層裝置。(4) 附贈連線管理員室之車廂停駐樓層顯示盤，方便管理人員於緊急狀況時明確受困樓層，即時救援。(5) 停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。(6) 裝設

感應式讀卡機連結樓層管制系統(遇消防警報時,自動解除以符合需求)。(7)車廂空調搭配除菌離子機。(8)乘場免接觸感應式按鈕。

3. 車廂內裝：地坪鋪設天然石材與標準車廂。另附彩色 CCTV 監視系統及緊急求救對講警鈴,連接物業辦公室或大廳櫃台監視,以維護乘客安全。

(五) 公共樓梯間及屋頂平台

1. 地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚,以實木扶手搭配金屬烤漆欄杆或實木欄杆。
2. 牆面：水泥砂漿粉光刷青葉、得利或虹牌品牌水泥漆及公共樓梯間設置樓層標示及逃生指引標誌並設置照明燈具。
3. 平頂：刷青葉、得利或虹牌品牌水泥漆。
4. 二樓以上各層電梯廳出入口採感應式燈光控制開關,可自動感應並開啟照明設備,走道採二線式及紅外線管控公共照明,節省住戶公共照明電費又不影響住戶使用安全。

■ 室內設備

(一) 大門

各戶玄關大門採用義大利敵銳裝甲玄關門,並搭配高級門框、高強度鉸鏈、高級門鎖及五金配件,確保住家安全無虞,美觀精緻。

(二) 客餐廳及臥室

1. 地坪：客、餐廳、臥室採用 60*120cm Pamesa、冠軍或馬可貝里品牌高級拋光石英磚或 Kronotex、Eurohome 或 Meister 品牌超耐磨地板。
2. 內牆：室內隔間採灌漿式輕質隔間牆,各戶室內刷青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆,搭配踢腳板。
3. 平頂：客餐廳、臥房均為青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆。
4. 室內門採用木門框,搭配木門扇及高級水平門鎖;浴室採用木門扇搭配透氣百葉及高級水平門鎖及石材門檻。

(三) 浴廁

1. 地坪：鋪設 30*30cm 冠軍、馬可貝里或三洋品牌高級磁磚。
2. 牆面：鋪設 30*60cm 冠軍、馬可貝里或三洋品牌高級磁磚。
3. 平頂：採用矽酸鈣板天花刷青葉、得利或虹牌品牌防霉漆，搭配嵌入式照明燈具。
4. 浴廁內插座迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫，確保安全。
5. 主臥室浴廁：(1) 馬桶採用 TOTO、INAX 或 American Standard 品牌自動沖洗設備。(2) 瓷器部分採用 TOTO、INAX 或 American Standard 品牌面盆，進口 HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌水龍頭。(3) 高級浴缸搭配進口 HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌水龍頭。(4) 淋浴間搭配滑桿式進口 HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌蓮蓬頭。(5) 高級明鏡、置衣架，天花板裝設三菱、國際或樂奇品牌暖風乾燥機。
6. 客用浴廁：(1) 馬桶採用 TOTO、INAX 或 American Standard 品牌等自動沖洗設備。(2) 瓷器部分採用 TOTO、INAX 或 American Standard 品牌面盆，進口 HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌水龍頭。(3) 淋浴間搭配滑桿式進口 HANSGROHE、GROHE 或 TOTO 品牌蓮蓬頭。(4) 高級明鏡、置衣架，天花板裝設三菱、國際或樂奇品牌暖風乾燥機。

(四) 廚房：

1. 地坪：鋪設 30*30cm 冠軍、馬可貝里或三洋品牌高級磁磚。
2. 牆面：採烤漆玻璃搭配油漆。
3. 平頂：採用矽酸鈣板天花刷青葉、得利或虹牌品牌乳膠漆搭配嵌燈燈具。
4. 工作陽台門採三合一透氣活動百葉鋁門。
5. 採用高級廚具設備，住宅包括：

- (1) 廚具面板：採用 LEICHT、CESAR、PRONORM 品牌高級美耐板。
- (2) 廚具櫃體：依平面圖之廚房實際尺寸調配。整體上櫃、下櫃、中島、電器櫃。
- (3) 廚具檯面：採用人造石材檯面及不鏽鋼洗滌槽，搭配 CSK、ENZIK 或 RECO 品牌單槍冷熱混合龍頭。
- (4) 廚具設備：雙口瓦斯爐採林內、櫻花或喜特麗品牌；排油煙機採林內、櫻花或喜特麗品牌；洗碗機採 Bosch、Electrolux 或 Glem gas 品牌；單口 IH 爐採林內、櫻花或喜特麗品牌(無 IH 爐戶別：A03-14F、A09-14F)；微波烤箱採 Bosch、Electrolux 或 Glem gas 品牌；炊飯器採林內、櫻花或喜特麗品牌。
- (5) 水槽下方附淨水器設備採諾得、3M 或愛惠浦品牌及廚下型溫熱開飲機。

※前列廚具面板、檯面規格、廚具設備及配件，由本公司依各戶室內實際尺寸調整配置。

(五) 工作陽台：

1. 地坪：鋪設 15*75cm 馬可貝里、冠軍或柏拉圖品牌木紋磚。
2. 天花：裝設防颱型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。
3. 作業空間提供一只冷熱水龍頭及不鏽鋼落水頭並另設洗衣機專用排水管、電動升降式曬衣架及 3M 全戶式不鏽鋼淨水系統。

■ 停車場設備 (PA)

- (一) 地下停車場出入口採 ETC 或遙控式感應器等，並與中央監控室電腦連線，可儲存進出時間資料，搭配電動快速滑昇門或快速捲門(附紅外線防壓裝置)，並設置監視設備及防水閘門，兼顧便利與安全性。
- (二) 地下停車場設置廢氣排氣設備，採自動定時開關及一氧化碳感應偵測控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。
- (三) 停車空間地坪採用耐磨磁磚，車道入口斜坡加止滑石英磚。

(四) 停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施。

(五) 各車位均設置後輪車檔，車道周邊柱角設高級反光防撞條。

(六) 公共區停車位設置汽車充電樁。

(七) 全區停車位充電電源線配線完成(不含充電樁)。

※依據台電法規，若於新建大樓設置私人用電動車充電設施，均必須：

(1)以「電動車充電專設電表」供電。

(2)搭配充電設備 EMS 管理系統，進行監控、計費、能源分配調節等管理。

※為達成監控、計費、能源分配調節功能，充電設備須具備 OCPP 1.6 以上(含)之通訊協定，以連線至充電設備 EMS 管理系統。

(八) 行動電話訊號強波器。

■ 社區自動化設備

(一) 地下蓄水池水位高/低限預警監視。

(二) 屋頂水箱水位高/低限預警監視。

(三) 污廢水位過高預警監視。

(四) 各泵浦運轉自動監視系統。

(五) 發電機啟停監視，油箱油位低限預警

■ 公共安全管理系統 (SA)

(一) 門禁管制系統：

1. 一樓門廳及地下停車空間樓梯間入口處設置感應式讀卡設備，以管制人員的進出，並與物業辦公室或大廳櫃台電腦連線，可儲存人員進出時間資料。

2. 一樓櫃檯設置對講總機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

- (二) CCTV 監視系統：社區一樓門廳、庭園出入口、公共設施、電梯車廂、停車場入口、停車空間及屋頂梯廳內部適當地點，設置彩色 CCTV 監視系統，與物業辦公室或大廳櫃台電腦連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。
- (三) 緊急對講系統：地下室停車空間樓梯間入口處、頂樓平台設置緊急對講系統，與一樓櫃檯連線如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示求救位置所在。
- (四) 紅外線系統或監視系統：基地周圍重要區域設置雙軌紅外線或彩色 CCTV 監視系統與物業辦公室或大廳櫃台電腦連線，以防宵小入侵。
- (五) 物業辦公室或大廳櫃台設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

■ 各戶安全管理系統 (HA)

- (一) 電視對講系統：各戶室內裝設彩色影像對講保全主機，搭配住戶玄關門口機，無須至門口即可與來賓訪客對講，並可與大廳櫃台連線。
- (二) 防盜感知系統：各戶玄關門及陽、露台後門設磁簧感知器，並與保全主機連線。
- (三) 瓦斯偵測系統：各戶廚房設瓦斯偵測器，連線物業辦公室或大廳櫃台可即時通報尋求協助處理，確保大樓住戶安全。
- (四) 緊急求救系統：各戶之防盜主機設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向物業辦公室或大廳櫃台聯繫求援。
- (五) 各戶防盜主機附設電子公告功能，連線物業辦公室或大廳櫃台主機，提供社區管理訊息。

■ 弱電設備

- (一) 每戶客廳、各臥室均預留電話、電視及網路出線口。
- (二) 屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- (三) 預留有線電視 (第四台) 管路，方便社區未來申請裝設。

- (四) 各戶裝設電話、有線電視、光纖通訊、網路集線器等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。
- (五) 全棟各戶配置 LUTRON 無線智能燈控系統。

■ 電氣設備

- (一) 供電方式：採單相三線式 110V/ 220V 供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶，方便社區管理。
- (二) 管線材質：所有配管採南亞、大洋等廠牌正字標記 PVC 管及 CD 管，電線採華新麗華、太平洋等電纜線，採用Ⓢ字標記產品，安全可靠。
- (三) 開關插座：均為嵌入式裝置，各戶室內採用 Panasonic Deco Lite 大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止漏電，以維護用電安全。
- (四) 開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、台芝、東元等品牌。
- (五) 廚房設冰箱、排油煙機、微波烤箱、洗碗機、炊飯器及 IH 爐(無 IH 爐戶別：A03-14F、A09-14F)等專屬插座。
- (六) 工作陽台設洗衣機用雙連插座。

■ 緊急發電設備

- (一) 地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機設置排煙淨化器之相關設備以提高居住品質，此緊急發電機於停電時專供電梯，揚水泵浦、汙廢水泵浦、消防設施、安全系統、緊急專用插座等正常使用。
- (二) 各戶均設三只緊急專用插座及電路保護裝置(供廚房冰箱、客廳電視插座及宅內箱使用)，連接緊急發電機電源，於台電停止供電時，可即時提供，緊急情況時基本電力供給。

■ 給排水設備

- (一) 供水方式：全區採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水錶，以重力方式給水至各戶，並依衛浴設備需求之水壓，十層以上各戶於屋頂規劃設置恆壓泵浦設備，確保設備出水壓力。(不含十層)
- (二) 蓄水設備：屋頂水箱及蓄水池經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯、孔蓋及鎖件，以確保用水安全及清潔衛生。
- (三) 管線材質：冷熱給水管均採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，污廢水、雨水管採用 CIP 管，水平管搭配平衡吸氣閥配管具防臭效果，其他排水及透氣管採用南亞、大洋等廠牌正字標記排水專用 PVC 管。

■ 空調設備

本戶附贈大金、日立、三菱等廠牌之冷暖變頻分離式空調主機、吊隱式或壁掛式室內機及全熱交換器；冷氣主機、室內子機及全熱交換器點交不含管線及安裝，由客戶於交屋後憑提貨券於期限內領取設備，自行配線及安裝。

■ 避雷設備

本大樓採用精密避雷設備系統，可充份確保社區建物之安全。

■ 網路設備

1. 本社區銜接光纖網路幹線至各戶資訊接線箱，方便各戶銜接更方便快捷之高頻寬需求。
2. 各戶客廳及各臥室設置網路出線口。

■ 瓦斯設備

- (一) 代為辦理天然瓦斯之申請手續，其銜接公用事業外管線之費用按照瓦斯公司核算金額由全體安裝戶負擔。

(二) 申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求，將於基地內提供遮斷閥設備用地，該設備放置位置由瓦斯公司以考量安全及適當地點選定。

■ 消防安全設備

- (一) 消防栓系統：各層電梯間依法設置消防栓箱。
- (二) 自動火警警報系統：各層電梯間走道及各戶室內均設火警感知器，物業辦公室或大廳櫃台設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
- (三) 自動灑水系統：11F 以上各戶依消防法規均設自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加做任何天花板，灑水頭採優美型裝設。
- (四) 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設 ABC 乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- (五) 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通物業辦公室或大廳櫃台廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- (六) 緊急發電系統：地下室裝置全新自動發電機組，以提供停電時緊急升降機、緊急照明設備、污廢水、揚水泵浦、消防設備、門禁管制及安全系統之電源。
- (七) 前列設備係依申請建築執照當時消防法令規定之設置標準設計及施工。

■ 特約事項

- (一) 以上所列建材設備，賣方基於下列情形，得更換同級品或更高級品：
 1. 因法令禁止使用或停止生產、進口時。
 2. 為維護整體建築物外觀與精緻格調，本公司及建築師保有各向立面、規格、公共設施、管道間、休憩設施、景觀庭園等平面配置及設計之修正權利，但以不損及購屋者之權益為原則。

- (二) 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與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- (三) 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，故銷售現場展現之樣品，僅供買方自行裝修參考，買方同意，上開石材應以施工當時所定為準。
- (四) 銷售現場展示之樣品屋及裝修方式屬空間設計師提供建議空間自行裝修表現及規劃與建材施工配置(含廚衛)，實際交屋標準應依本契約核准建照圖說內容與前列建材設備說明為主。

(買方簽章：)

附件五 社區管理規約草約

第一條：目的

本社區管理規約(以下簡稱本規約)為維護本社區之建築設備，確保住戶安全，維護改善環境衛生，提昇居住環境品質，以啟發用戶守望相助，增進本社區安寧而訂定之。

第二條：管理委員會之設立

- (一) 本社區公共管理服務，由全體住戶組織管理委員會管理之，本社區所有權登記之所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，於參個月內由宏普建設股份有限公司代為籌組第一屆管理委員會，並向地方主管機關報備。
- (二) 管理委員會設主任委員一名，副主任委員一名，財務委員一名，委員若干名，以上人員由全體區分所有權人相互推選之。
- (三) 管理委員會得視實際需要，委由專業大樓管理維護公司酌情聘僱總幹事、管理員、會計、技術員等若干名執行管理服務工作，並得隨時增減之。
- (四) 管理委員會之職權為執行管理規約及研擬增刪各相關規約，並定期召開管理委員會。
- (五) 本社區管理委員會，對外代表本社區全體住戶處理一切有關本社區整體事務。

第三條：管理委員會之職務

- (一) 共有及共同部份之清潔、維護、修繕及一般改良。
- (二) 住戶於維護、修繕其專有部份、約定專有部份或行使其權利時；妨害其他住戶之安寧、安全及衛生之協調。
- (三) 住戶共同事務應興革事項之建議。
- (四) 住戶違規情事之制止及相關資料之提供。

- (五) 公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- (六) 收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- (七) 區分所有權人會議決議事項之執行。
- (八) 各項規約、會議記錄、竣工圖說及有關文件之保管。
- (九) 管理服務人員之委任、僱傭及監督。
- (十) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及報告。
- (十一) 其他有關本社區規約所定事項。

第四條：公共管理基金、管理費之繳納

- (一) 為充裕共同使用部份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決議之規定（未售戶除外），於辦理交屋手續時，向管理委員會（管委會未成立前由宏普建設股份有限公司代為管理）繳交管理費，每坪新台幣壹仟參佰貳拾元，車位每位新台幣陸仟元計算。
- (二) 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攤之。
- (三) 各項費用之收繳、支付辦法，授權管理委員會訂定。
- (四) 管理費以足敷第五條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳。其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之議決停止收繳。區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管委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十計算。

第五條：管理費、公共管理基金之管理與運用

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

(二) 管理費用用途如下：

- 1．委任或僱傭管理服務人員之報酬。
- 2．共用部份、約定共用部份之管理、維護費用或使用償金。
- 3．有關共用部份之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- 4．管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- 5．稅捐及其他徵收之稅賦。
- 6．因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 7．其他共用部份等之經常管理費用。

(三) 公共管理基金用途如下：

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

第六條：建築物外觀整潔與安全事項

- (一) 為確保本社區建築物之整體外觀，維護整體住戶之權益，本建築物之正、側、背面不得有擅自破壞或作增建改造及裝設固定、非固定造作物。
- (二) 本社區視實際情形如有需要裝設防盜窗，需經管委會統一制定之形式、規格、顏色、材質及裝設位置，以維護建築物之外觀與品質。
- (三) 本社區建築樓板係 RC 結構，為安全起見，住戶如有挖掘樓板需要時，應由管理委員會會同專業技師查驗同意後，方得進行施工，不得擅自任意挖掘破壞，如有違反者應對因此有損害之人負賠償、行政罰責或刑事、法律責任。
- (四) 各住戶如有違反規定，管理委員會有權制止或派人逕行拆除，亦得訴之法律，強制拆除，違反人同意決不主張任何

抗辯或異議，並願負擔拆除所需費用(含訴訟費及律師費)及回復原狀所需費用。

第七條：共同秩序與安全維護

- (一) 注意水、電安全，各住戶電力不得擅自變更改用途，以免超載負荷，外出時水電、冷暖氣設備應關閉，以確保安全。
- (二) 樓(電)梯間、公共走道勿佔用或堆積物品，以保暢通。
- (三) 遵守公共秩序，不得高聲喧嘩，影響鄰居安寧。
- (四) 使用電梯要小心輕用，嚴禁超載及運送粗重物品。
- (五) 搬運物品或室內裝修，不得妨礙鄰居安寧。
- (六) 易燃物或爆炸物等危險物品，禁止進出本社區。
- (七) 本社區禁止燃燒物品，萬一火警發生，應立即使用消防栓並報火警及通知管理人員採取緊急措施。
- (八) 不得任意招引小販、推銷員進入本社區販賣物品。

第八條：環境清潔衛生維護

- (一) 為保持社區之清潔，不得隨意吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂及存放刺鼻發散物、空箱等。
- (二) 垃圾需裝於塑膠袋內，並紮緊袋口，置於住戶室內，於規定時間，由環保局派垃圾車收取清潔。
- (三) 為保持空氣，燃料以電力為主；住戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油為燃料。
- (四) 有關住戶內部裝潢工程，依本契約及附件相關規定辦理之。

第九條：住戶遵守事項

- (一) 不得拒付或拖欠應繳之管理費或公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用或水電供應，並公告欠繳者名單。
- (二) 公共設施或公共使用部份不得放置障礙物或任何物件或停放車輛。

- (三) 禁止於住宅內設任何工廠或為騷擾鄰居安寧之行為。
- (四) 在公共場所或非曬衣陽台之臨街範圍處所，不得曬衣物。
- (五) 飼養之寵物應用栓鏈拴住，出至戶外時應由主人攜帶，並不得在公共場所便溺。
- (六) 不得飼養凶禽猛獸或爬蟲類動物。
- (七) 每戶均有保持安全、寧靜之義務，不使源於室內之音響達於戶外。
- (八) 除本社區外面懸掛本社區名稱外，其餘各住戶之門牌及招牌均設於管理委員會統一裝置之地點，不得任意懸掛招牌或門牌。
- (九) 公共設備均由管理委員會指定人負責操作與管理，住戶不得予以干擾或逕行操作。
- (十) 通過私人室內或庭院之公共設備管道，需要修護時，住戶不得拒絕修護或保養人員進入工作。
- (十一) 約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄電梯內之緊急按鈕。

立 約 人：

身分證統一編號：

戶 別：_____棟_____戶_____樓

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱委託人）為償付所預定坐落於臺北市北投區軟橋段 22 地號等壹筆土地內之「宏普陽明」基地上編號第_____棟第_____戶第_____樓暨地下_____層第_____號平面停車位，因現金不足以支付買賣價款，自願以本約房屋連同應有基地之持分土地作為擔保物，委託宏普建設股份有限公司（以下簡稱受託人）代向金融機構申請抵押貸款。

特開列有關委託及遵守履行事項如左：

- 一、本件委託代向金融機構申請不動產抵押款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。委託人應於受託人辦理貸款通知送達之日起七日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料，如繳款證明、財產證明等，及覓妥連帶保證人，由受託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項充作支付上述房屋、土地應付未付之價款，並於辦理對保手續之同時簽立撥款委託書及商業本票予受託人，授權受託人於產權移轉及抵押設定完成同時由金融機構直接將貸款撥入賣方指定帳戶或由賣方直接向金融機構領取，作為買方購買賣方房屋土地應繳付之部分價款，買方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。
- 二、對於右項貸款，委託人應將上述房屋、土地、車位所有權作為抵押物，辦理設定第一順位抵押登記予貸款機構。設定後之建物與土地所有權狀分由受託人領回，俟結清所有費用（開立票據經兌現）與款項，並於交屋時始交予委託人。
- 三、所獲貸款金額、期限、利息與償還方式，委託人願悉依照貸款機構之決定，其應行辦理之一切手續，委託人亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於貸款核撥當日起，依約按期償還本息，並如約履行其義務。
- 四、委託人授權賣方得委任登記代理人，專為辦理抵押權設定予貸款機構之事項。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需要提供身分證暨有關文件及辦理簽名蓋章等手續時，委託人應依受託人之通知如期提供並辦妥手續，如需補提或補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、火險保

- 費及代辦費等費用，全由委託人負擔，並如期交與受託人代繳。
- 六、受託人代辦金融機構貸款，如有不可歸責於受託人之事由，致貸款不能辦理或不能獲得核准或所獲准之貸款金額少於預定申請金額時，依不動產預定買賣契約書第十八條之條款約定處理。
- 七、辦理貸款手續之同時，買方預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入賣方指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予賣方，並授權賣方於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 八、本委託書壹式貳份，由委託人與受託人各執壹份為憑。

立 委 託 書 人：

身分證統一編號：

受 託 人：宏普建設股份有限公司

代 表 人：段津華

中 華 民 國 年 月 日

附件七 代刻印章授權書

立授權書人：_____（以下簡稱授權人），茲因代刻印章授權使用事宜，特授權宏普建設股份有限公司（以下簡稱被授權人）代刻授權人印章壹枚，該印章委由被授權人負責保管，並使用於房屋、土地申報移轉現值、產權移轉登記、申辦銀行貸款書類文件暨抵押權設定契約書、變更設計，變更使用用途雜照申請（申請範圍1、天花板、隔間裝修報備。2、各層陽台、冷氣格柵報備。3、採光罩、雨遮報備。4、各層梯間裝修報備。5、圍牆格柵、屋頂晒衣架、格柵報備。）等之一切事宜，及有關本約房屋申請水電或變更等之用，絕不得移作其他非法用途，如有違背，被授權人應負法律上之一切責任，但授權人承諾不得中途撤換印章亦不可藉詞撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關被授權人辦理授權事項之異議。俟上述相關之一切手續辦妥後，被授權人應將該印章退還授權人。

此 致

被授權人：宏普建設股份有限公司

立 授 權 書 人：

身分證統一編號：

被 授 權 人：宏普建設股份有限公司

代 表 人：段津華

中 華 民 國 年 月 日

附件八 面積計算方式及公共設施分配及產權登記特約條款

- 壹、本契約內所載房屋面積係區分為：(1)各區分所有建物之主建物（室內）及附屬建物（陽台）面積(2)公共設施面積（即為共有部份）。
- 貳、本契約買賣房屋面積係根據臺北市政府工務局核發之建築執照圖，並依當時地政法令之登記規則及本附件規定綜合計算總計而得，但最後仍需以地政機關登記完竣之面積為準。
- 參、本契約買賣房屋面積依左列方式計算：
- 一、建物之外牆，以牆之外緣為界。
 - 二、兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
 - 三、附屬建物以其外緣為界（若地政法令變更無法辦理登記時，以竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準）。
 - 四、有牆之共用牆壁依第二項之規定。使用區分如無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 肆、公共設施項目及分配方式如左：
- 一、本契約公共設施區即全區公共設施：
地下各層梯廳、排煙室、進排煙管道、停車場進排風管道、安全梯、無障礙電梯、緊急昇降機、梯廳、防空避難室兼停車空間、汽車車道、不具獨立權狀之停車空間、法定及自設汽車停車位、垃圾暫存兼裝卸車位、無障礙汽車停車位、法定和自設機車位、無障礙機車停車位、通道、機電設備空間、台電配電場所、電錶區、受電箱、水箱、電信機房、垃圾儲存空間、緊急發電機室、消防泵浦室、游泳池機房、噴灌機房、地上各層梯廳、安全梯、排煙室、緊急升降機、無障礙升降機、入口大廳、管委會使用空間、男女更衣室、公用廁所、無障礙廁所、消防水箱、水箱、走廊、電梯機房、水錶室、屋突一至屋突二層樓梯間、車道等依法令應列入共有部分均屬之。
 - 二、公設分配原則：
 - 1．共有部分總面積：肆仟參佰陸拾肆點陸玖平方公尺

2. 各戶分攤公共設施面積＝

$$\left(\text{共有部分總面積} \right) \times \frac{\text{各戶主建物面積} + \text{各戶陽台面積}}{\text{本社區全棟主建物面積} + \text{社區全棟陽台面積}}$$

3. 為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。

伍、本附件之汽車停車空間持分面積持分方式如左：

一、地下層汽車停車空間之面積，依賣方所規劃之全部停車面積計算，另含車道及其他必要空間由地下一層 19 部，地下二層 35 部、地下三層 36 部、地下四層 36 部共計 126 部，由賣方依法令以停車位應有權利範圍（持分）設定專用使用權予買方共同持分，管委會統一制定使用管理規章。

陸、地下一層機車停車空間面積登記方式：地下一層全部機車停車空間計 103 個停車位，由全體區分所有權人共同持分之。並由管委會統一制定使用管理規章。

立特約人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：宏普建設股份有限公司

代 表 人：段津華

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓

中 華 民 國 年 月 日

附件九 室內工程變更特約條款

- 一、如買方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於賣方書面通知之指定期限內提出申請，並在賣方所提供之工程變更單上簽認，如買方以口頭或電話申請辦理，對賣方不生效力，且此項變更申請以壹次為限。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整，若要求變更樓層與實際興建樓層差距為3樓層以內時，為不影響全區工程進度則不受理變更。
- 二、買方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污廢水管線，以不影響上、下樓層為原則，其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等不得要求變更。
- 三、申請辦理變更時，買方應附詳細圖說並需親自簽認，配合本工程進度辦理之，且不得有違相關法令之規定。
- 四、本工程可變更項目如左：
 - (一) 室內隔間與設備部份：1. 室內隔間變動（管道間除外）、門框、門扇移位。2. 加減插座、開關。3. 加減給排水配管（如水龍頭）。
 - (二) 買方可選色項目僅限：1. 廚房之超耐磨地板或拋光石英磚。2. 客廳之超耐磨地板或拋光石英磚。3. 臥室之超耐磨地板或拋光石英磚。4. 浴室之地壁磚顏色，並以賣方提供之樣品為範圍。
- 五、買方依規定提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算原則（詳第七項）辦理變更項目計價，其計算結果應通知買方，雙方並應於變更工程單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，買方應於賣方通知十日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清，雙方無法簽認時，則依原圖樣施工。
- 六、若賣方提供之室內材料或色系不符買方之要求，則得退還買方該材料價額，且買方並不得要求提供材料交由賣方代為施工。

七、追加減帳計算原則

- (一) 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及供料分析計算。
- (二) 單價計算：依賣方所訂材料設備單價為準。
- (三) 水電工程以水電承包商所估算之價格為準。
- (四) 費用收取：依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之十作為變更監管工本費。(減帳之全套廚具及全套衛浴設備除外)(上述變更監管費用之計算金額如未達新台幣陸佰元時，則以基本費用新台幣陸佰元計算)。
- (五) 室內地坪減退時，需加做地坪防水，浴室地坪減退時則防水部分由客戶自行施做。
- (六) 廚具為統一訂製款式，若需局部變更(含爐具、電器型號變更、洗槽大小、櫃身加長或減短、檯面高度調整、電器保留退廚具櫃身等項目)則以全套退帳計。

立特約人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：宏普建設股份有限公司

代 表 人：段津華

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十 車位使用約定書

- 一、立約定書人_____（以下簡稱買方）茲因購買坐落於臺北市北投區軟橋段 22 地號等壹筆土地內之「宏普陽明」基地上第_____棟第_____戶第_____樓房屋壹戶，除同意遵守本約及社區管理公約之相關規定外，買方並向宏普建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買地下_____層編號第_____號車位（編號位置詳【附件二】）歸買方持分及擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，其餘車位買方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分及編號位置擁有使用、收益、處分或排除他人干涉之權利，買方決不提出異議或任何主張。
- 二、地下層防空避難室兼機車停車空間，遇空襲或緊急事件時依政府有關規定無條件開放供公眾防空避難使用。
- 三、買方同意就所購之停車位均遵守本社區管理委員會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水電、管理等相關費用。
- 四、買方所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人佔有時，買方應負責使其繼受人、承租人、借用人、使用人、及占有人等均繼受買方依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。

立 約 人：

身分證統一編號：

編 號： 地下_____層 第_____號

賣 方： 宏普建設股份有限公司

代 表 人： 段津華

通 訊 地 址： 台北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之一 裝潢(修)工程切結書

立切結書人：_____茲因購買座落於臺北市北投區軟橋段22地號等壹筆土地內之「宏普陽明」基地上第_____棟第_____戶第_____樓房屋壹戶，立切結書人於交屋後如有裝潢(修)工程願無條件遵守本買賣契約書第十六條第四款之裝潢(修)施工規範及【附件十一之二】裝潢(修)施工管理辦法及【附件五】社區管理規約之各項規定，並辦理室內裝修申請，若有違反各項規定之情事，願接受本社區管理委員會之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任。另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣參萬元整，於裝潢(修)工程完工無損公共設施，並將環境清理經認可後無息退回。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則並願負連帶責任。

立切結書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一之二 裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特定訂本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於施工前，應確實了解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管理委員會查詢閱覽)，為保本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝潢(修)工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物之室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，向主管建築機關申請審查許可。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。(詳【附件十一之一】裝潢(修)工程切結書)
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向宏普建設股份有限公司或其指定人押繳施工保證金新台幣參萬元整。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商需遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金。2. 環境管理費。3. 簽具切結書，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 搬運材料及工具應使用專用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四) 材料工具之進出本社區，需經社區管理人員之查驗後放行。
 - (五) 每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備，星期六、日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (六) 建材及砂石不得堆置於公共使用部份(砂石應裝袋)。
 - (七) 本建物部份結構設計為剪力牆，為保障主要構造安全，不得拆除、

挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。

- (八) 施工廢棄物及垃圾應置於住戶室內，需以布袋裝妥後每日載除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整。並從施工保證金中扣除。
- (九) 為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (十) 施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時聯絡社區管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 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，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償之責。
- (十二) 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。
- (十三) 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，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十四) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等違者罰款新台幣貳仟元整，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 裝潢(修)戶需繳納環境管理費，每一工作日新台幣一百元，於交屋時向宏普建設股份有限公司或其指定人預先一次繳納新台幣陸仟元整，若超出不足部份則由保證金內扣除，剩餘時於退還施工保證金時一併退還。

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潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

- 七、裝潢（修）戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢（修）戶數目較多且同時施工，垃圾堆放在公共場所地點且不易分辨所屬時，則由該棟或本社區所有裝潢（修）戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 八、裝潢（修）完成後經提出返還申請書且合於下列條件，並經賣方認可者，得無息領回施工保證金。
- （一）未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。
 - （二）雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
 - （三）無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。
- 九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。
- 十、於宏普建設股份有限公司代管本社區公共管理期間，有關前開施工保證金、環境管理費之規定，由宏普建設股份有限公司執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行社區管理。
- 十一、為保障住戶的施工保證金不被扣除，各裝潢承包廠商需另行向管理中心繳交「工程保證金」新台幣壹萬元整，其管理辦法，由專業大樓管理維護公司另訂之。

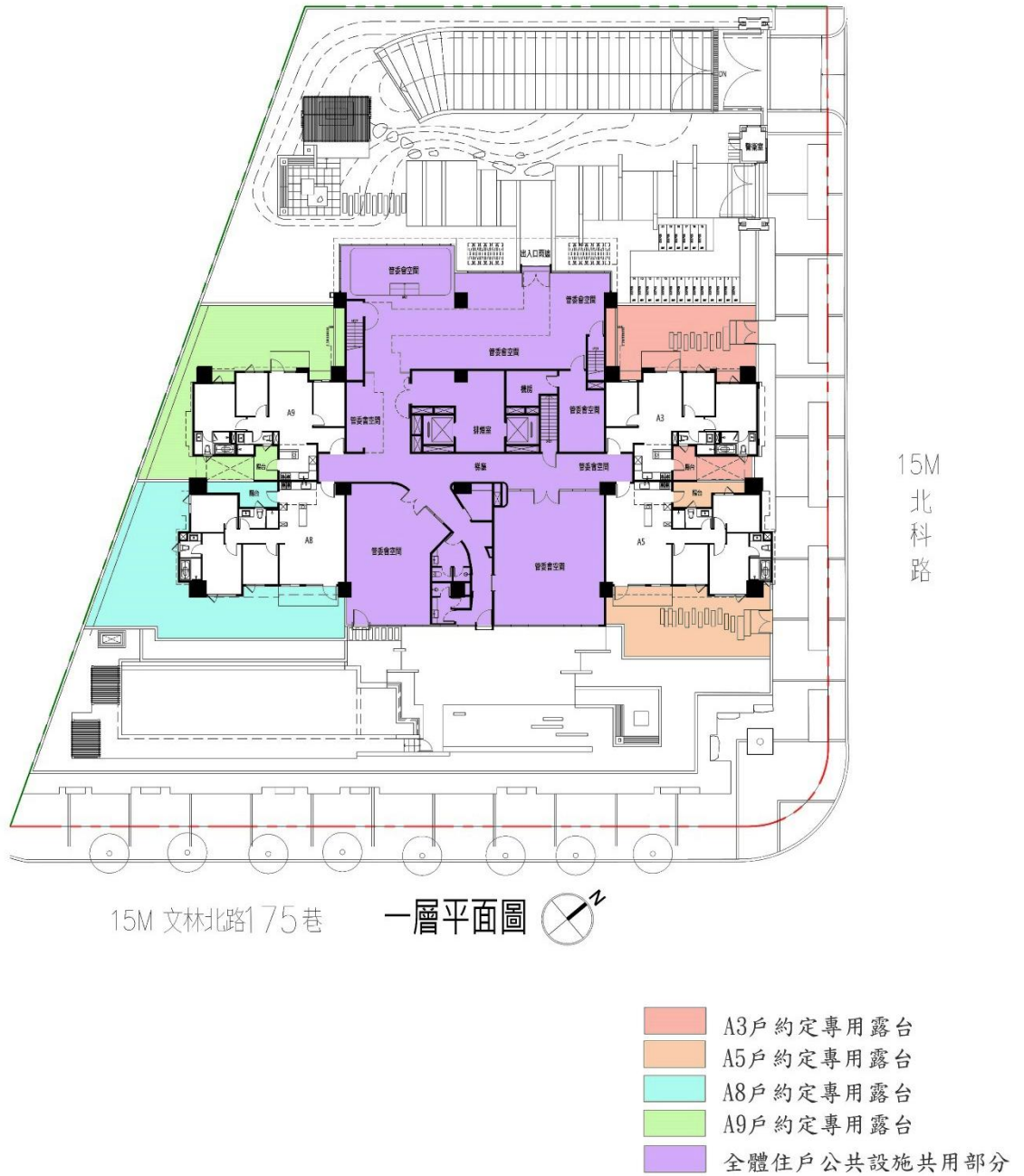
同 意 人：

身分證統一編號：

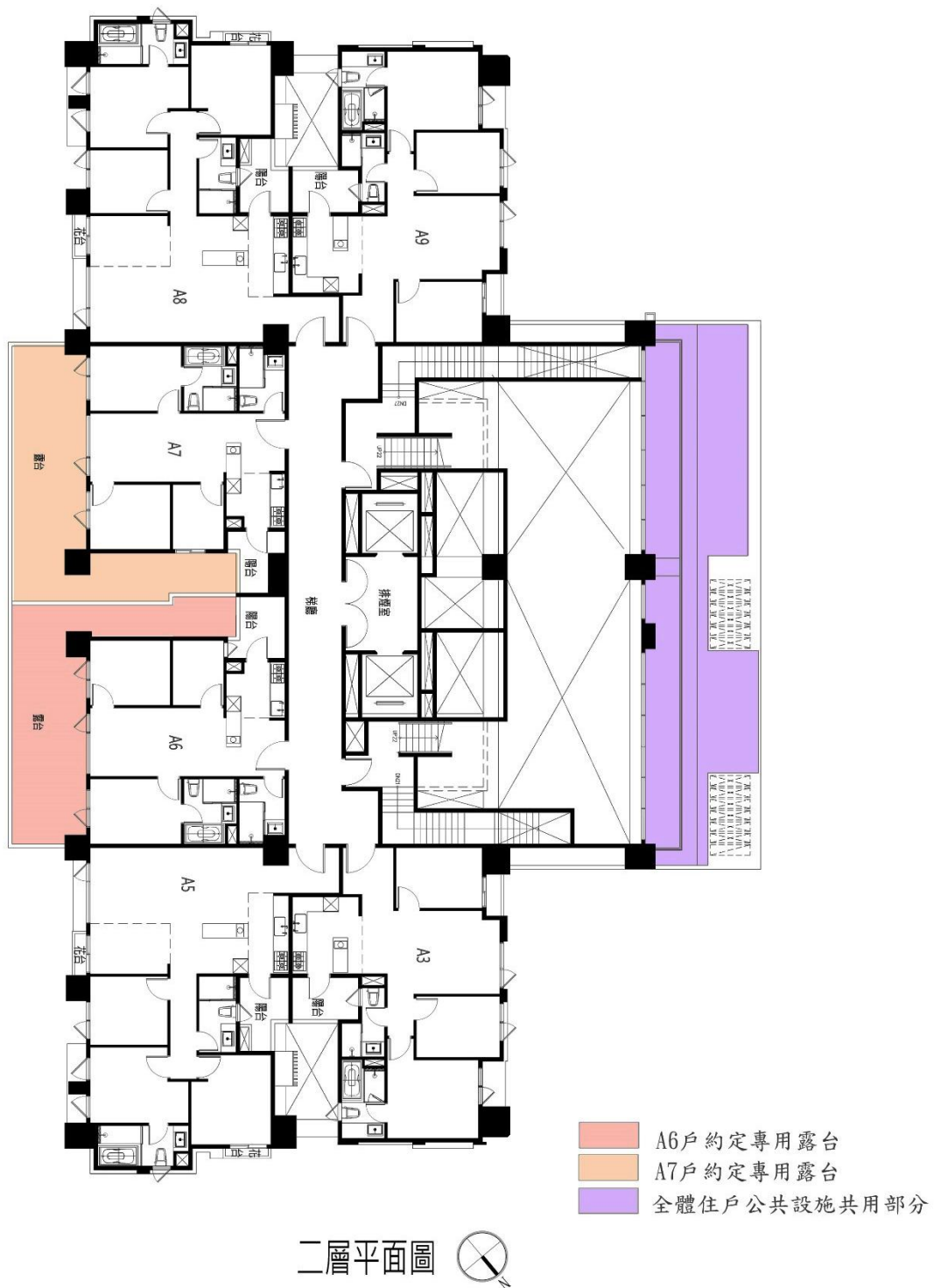
戶 別：_____棟 _____戶 _____樓

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十二之一 全區一層平面暨分管配置圖 (建照執照圖)



附件十二之二 全區二層平面暨分管配置圖(建照執照圖)



附件十二之三 全區三層平面暨分管配置圖(建照執照圖)



附件十二之四 全區十四層平面暨分管配置圖 (建照執照圖)



附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

- 本契約所稱「不動產開發信託」係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 不動產開發之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，由賣方負最終履約責任。
- 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。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，不受不動產開發信託之保障。
- 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料。
- 買方可自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細，查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/\]](https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構。
- 以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 於發生「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，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項之約定，其效力及於買方。

● 附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

信託證明書

為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，茲證明宏普建設股份有限公司（即委託人）興建之建案（基地座落：臺北市北投區軟橋段22地號，建照號碼：111建字第0212號，下稱本建案），已與國泰世華商業銀行（下稱本行）簽訂信託契約，信託管理內容涵蓋：

1. 建案基地產權管理。
2. 興建資金專款專用。（興建資金包括委託人銀行建築融資款、委託人自有資金、及預售屋買方繳納之價金等）

於信託期間，本建案之買方依買賣契約於所有權登記前給付委託人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款項（但不包含所有權登記款及交屋款），均應由買方或委託人存入本建案之信託專戶，作為委託人核對買方繳款之依據。

買方依買賣契約將買賣價金存入信託專戶時，須注意下列事項：

1. 本信託之目的係在確保興建資金專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
2. 本建案本行未提供續建協助或未完工程續建承諾。
3. 本信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，本行非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
4. 為保障買方權益及配合本行建置查詢網頁，委託人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本行，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、「中華民國信託商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。
5. 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，委託人至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與委託人，並非存在於本行與買方，買方

附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

所繳價金於委託人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。買方可於本行網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/\]](https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/)，查詢途徑為：[國泰世華銀行首頁→產品介紹→財富管理與保險(信託規劃)→信託專戶查詢→類別:預售屋價款]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請洽委託人或本行處理。

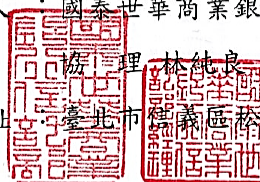
- 委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋時（係指委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金信託之受益權，應即歸屬於買方(即委託人交付信託之買方所繳價金，扣除經本行依信託契約專款專用及扣除信託報酬、處理信託事務等必要費用後所餘之款項)，由本行依信託契約辦理信託財產結算。買方對於可供分配信託財產之請求，將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向委託人請求。
- 發生委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，悉依附件受益權人會議規則辦理。

受 託 人：國泰世華商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 郭明鑑

上 代 理 人：國泰世華商業銀行信託部

地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 1 1 1 年 7 月 1 4 日

附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

附件 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 1 目之 5 之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表



附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

決票)交付受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件(含表決票)之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第1目之2之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件(含表決票)於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件(含表決票)即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：

(一) 受益權人未簽名或蓋章。

(二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

(三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於口內打“”，或以其他記號代替“”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。


前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

附件十三 預售屋不動產開發信託證明文件

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件十四 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0212號			
起造人姓名	宏普建設股份有限公司 代表人:段津華			住址	10682臺北市大安區敦化南路二段71號21樓		
設計人姓名	鄭			事務所名稱	元宏聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造類別	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區(特)			幢層數	2幢2棟地上14層地下4層 共18層102戶		
建築地點	地址	北投區建民里文林北路					
	地號	北投區軟橋段0022-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	996.55m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	16432.32m ²			面積	其他	3211.77m ²
發照日期	111年07月04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58個月內竣工		
工程造价	\$ 256,028,979 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下層	1605.65	4.3	防空避難室兼停車空間, 1605.65m ² 共21筆(詳見附表)				
				總計:	16432.32 m ²		
備註(注意事項):起造人名稱、地址、地號在背面。							
				<p>准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 黃一平</p> <p>中華民國 111 年 7 月 4 日</p>			

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

附件十四 建造執照影本



臺北市政府都市發展局建造執照附表



111建字第0212號

建築地點：

地號：北投區軟橋段0022-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：1605.65m²、高度：4.3M、用途：防空避難室兼停車空間，1605.65m² A棟地下002層、面積：1575.78m²、高度：3.0M、用途：停車空間，1575.78m²
A棟地下003層、面積：1575.78m²、高度：3.0M、用途：停車空間，1575.78m² A棟地下004層、面積：1575.78m²、高度：3.0M、用途：停車空間，1575.78m²
A棟地上001層、面積：914.02m²、高度：4.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，372.34m²、門廳、管委會536.32m²、警衛室5.36m² A棟地上002層、面積：588.7m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，588.7m²
A棟地上003層、面積：700.76m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，700.76m² A棟地上004層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m²
A棟地上005層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m² A棟地上006層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m²
A棟地上007層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m² A棟地上008層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m²
A棟地上009層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m² A棟地上010層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m²
A棟地上011層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m² A棟地上012層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m²
A棟地上013層、面積：698.4m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，698.4m² A棟地上014層、面積：542.76m²、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，542.76m²
A棟突出物001層、面積：123.03m²、高度：3.2M、用途：樓梯間，機房，123.03m² A棟突出物002層、面積：123.03m²、高度：2.8M、用途：樓梯間，機房，123.03m²
A棟突出物003層、面積：123.03m²、高度：3.0M、用途：樓梯間，機房，123.03m²

雜項工作物：圍牆：長度262.06m
挖方26247.92立方公尺：
排水溝：長度322.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《5》月《20》日（法令適用日期：110年5月20日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《2215.27》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》土木技師。
7. 電機專業技師：《德鉅電機技師事務所》，技師：《許成之》電機技師。
8. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：110年08月05日北市水技字第1106015835號。
9. 未設置空氣調節設備。
10. 昇降機《2》部。
11. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
12. 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。
13. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
14. 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。
15. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
16. 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。



附件十四 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建設執照影本 | 111建字第0919號



附件十四 建造執照影本



臺北市府都市發展局建造執照附表



111建字第0212號

注意事項：

- 17.適用都市設計審議範圍，經本府110年11月16日府都設字第1103065013號函完成都市設計審議程序。
- 18.本案係容積移轉接受基地，經本府111年2月15日府都新字第1106018735號函核備自本市大同區迪化段二小段250、251及251-1地號等3筆土地移入容積共590.65平方公尺。經本府本府111年3月25日府都新字第1116008040號函核備自本市大同區延平段一小段88、89地號等2筆土地移入容積共708.52平方公尺。經本府本府111年3月24日府都新字第1106018857號函核備自本市大同區玉泉段一小段348、348-1、349、350、350-1、351、352、352-1、352-2、352-3、352-4、353、353-1、354、354-1地號等15筆土地移入容積共316.05平方公尺。經本府本府111年3月25日府都新字第1106018858號函核備自本市大同區迪化段三小段696、696-1、698、698-1、700地號等5筆土地移入容積共440.31平方公尺。
- 19.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442.94平方公尺，屋頂平臺綠化面積為221.56平方公尺。
- 20.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 21.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2.376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221.56平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 22.本案起造人應繳納綠建築保證金，金額為新臺幣12,801,449元，應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 23.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。
- 24.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。
- 25.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 27.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 28.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 29.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 30.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 31.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 32.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（996.5平方公尺）與建照核定工程期限（67月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 33.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 34.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，經社團法人中華民國建築技術學會110年11月22日(110)審字第912號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 35.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。
- 36.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 37.（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。
- 38.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 39.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）
- 40.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 41.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標Ln, w在58分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。



附件十四 建造執照影本



附件十四 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0212號

注意事項：

- 42.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。
- 43.本案依110年11月16日府都設字第1103065013號函說明：二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：(一)本案自建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。(二)本案突破都市計畫最大連續牆面線規定之環境補償措施，自基地東側及南側多退縮251.77平方公尺開放空間，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。(三)依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下1層規劃36席機車停車位(預留充電管線)及地下1至4層全數計43席汽車停車位(預留充電管線)。2、地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側共計留設20席。3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧服務系統。(四)專有陽台立體綠化部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供30萬元(每月12,500元×12個月×2年)基金予管委會續管。(五)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、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條第4、5項規定略以：應自收受核定函之日起1年內申請建築執照，倘未依規定申請建築執照者，本府之核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。四、有關本案涉及公有人行道認養事宜，後續請依本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處意見辦。五、餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。



臺北市建築管理工程處		
111	7.15	
建造執照領照章		