

大陸建設股份有限公司

購屋預約單

年 月 日

NO.

訂戶姓名	身分證字號		電 話	
住 址				
E-mail				
訂購房屋名稱	訂購戶別		棟	樓
土地面積	約 坪			
建物面積	合計面積約 坪 (含主建物、附屬建物及應持分之公共設施)			
	主建物面積約 坪			
	附屬建物面積 (陽台) 約 坪			
	公共設施面積約 坪			
訂購房地價格	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
車 位 編 號	地下 樓 號	☐ 平面車位	☐ 機械車位	共計 位
	地下 樓 號	☐ 平面車位	☐ 機械車位	共計 位
訂購車位價格	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
房地及車位總價	總價新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
定 金	現金：	支 票 號 碼		
	支票：	支 票 到 期 日		
	刷卡：	信 用 卡 卡 號		
附帶約定	1.訂戶應於 年 月 日 時前補足定金。 2.訂戶應於 年 月 日 時攜帶本預約單及身分證、印章及簽約應付款駕臨簽訂契約。 3.本預約單於繳付定金後生效，如訂戶僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預約單即為解除，本公司得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知訂戶，其原繳付定金之處理如下： (1)屬未補足定金全額者，本公司退還訂戶原繳付之定金。 (2)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第 249 條辦理。 4.本定金俟簽約時轉為買賣價款之一部，併給付統一發票或收據。 5.本預約單經蓋本公司收款專用章始生效力。 6.若銷售人有合約外承諾事項，應先經本公司同意，並於簽約時加註於雙方契約書中，否則該承諾事項對賣方不生效力。 7.上述約定及已付定金金額，經訂戶確認無誤。 8.本預約單，不得轉售予第三人。 9.訂戶 ☐願意 ☐不願意，於日後收到本公司(含關係企業)寄發之不動產或建案銷售資料，活動邀請等訊息，作為本公司續提供服務之依據。 簽名 _____			
備 註				
賣方收款 專用章	銷售人員 簽 章	訂 戶 簽 章	不動產經紀人 簽 章	

第一聯：承辦部門(白)
第二聯：財務部(黃)
第三聯：客戶留存(紅)
第四聯：存根聯(藍)

房屋及土地預定買賣契約書

買方：

立約人：

賣方：大陸建設股份有限公司、徐■■■、徐■■■、瑞孚建設股份有限公司、誠禧投資股份有限公司、瑞庭開發股份有限公司

茲為買方承購賣方之「衡昀」住宅大樓（以下稱本大樓）房地（以下稱本房地）事宜，雙方同意訂立本房屋及土地預定買賣契約書（以下稱本契約），本契約於民國 年 月 日業經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日）。

買方：（簽章）

賣方暨徐正己、徐美倫、瑞孚建設股份有限公司、誠禧投資股份有限公司及瑞庭開發股份有限公司代理人：大陸建設股份有限公司（簽章）

第一條 廣告效力

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說明書、房屋及汽車停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：臺北市大安區復興段一小段 434-1、435 等 2 筆地號土地（以下合稱本基地），基地面積合計 556 平

方公尺（168.19 坪），本基地使用分區為都市計畫內第四種住宅區。

二、房屋坐落：坐落於本基地內之本大樓編號_____層_____戶（以下稱本房屋）（共計 46 戶），為主管機關臺北市政府都市發展局核准民國 114 年 12 月 10 日 114 建字第 0205 號建造執照（以下稱建造執照，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一，惟實際以核准之使用執照圖為準）（建造執照影本如附件一）。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之汽車停車位如下列：

1. 屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間，為地下_____層機械式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間（此車位號碼只為代表號，無法指定車台板編號）。其車位之容車尺寸為：長 490 公分，寬 195 公分，高 180 公分。承重 2,200 公斤。
2. 屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間，為地下_____層機械式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間（此車位號碼只為代表號，無法指定車台板編號）。其車位之容車尺寸為：長 490 公分，寬 195 公分，高 180 公分。承重 2,200 公斤。

以上共計_____個汽車停車位。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（_____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 4 目之比例計算之。

3. 本大樓位於地上一層至地下三層之汽車停車空間共 24 部法定汽車停車位及 11 部自行增設汽車停車位（合計共 35 部機械停車位），車位位於共有部份且無獨立權狀，其汽車停車位含部分車道及其他必要空間，面積共計 652.29 平方公尺（197.32 坪），占共有部分總面積之比例為 28.74%。其汽車停車空間之面積應按車位（格）數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，計算方式如附件二所示（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三，惟實際以核准之使用執照圖及地政機關登記面積為準）。
4. 本項停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積 _____ 平方公尺 / 共有部分總面積 _____ 平方公尺 = _____ %。

（二）買方知悉並了解本大樓地下層機械式停車空間限高為 1.8 公尺。

四、買方購買之汽車停車位屬自行增設停車位或獎勵增設停車位者，雙方如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。

五、買方同意本大樓為住宅用途，各樓層不得做為其他用途或違法使用。

六、本契約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、使用管

理規劃、面積及用途等因建築法令及主管機關之規定或要求而變更時，買方同意賣方就本契約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

第 三 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買「衡昀」_____層_____戶，其土地持分面積_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪），應有權利範圍為_____，計算方式係以本房屋專有部分面積為_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____佰_____拾_____點_____坪）**占**本大樓全部區分所有建物專有部分**總**面積 2,531.49 平方公尺（765.78 坪）比例計算。

(二) 本基地土地如有分割、合併、地籍圖重測、面積更正（政府逕為更正）或基地地號增減等，雙方同意按前述計算方式依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____佰_____拾_____點_____坪），詳附件二「房屋及汽車停車位面積說明」之計算標準，並以地政機關實際登記面積為準，包含：

(一) 專有部分，面積計_____佰_____拾_____點_____平方公尺（_____拾_____點_____坪）

_____坪)。

1. 主建物計_____佰_____拾_____點_____平方公尺(_____拾_____點_____坪)。

2. 附屬建物(陽台)計_____拾_____點_____平方公尺(_____點_____坪)，包括：☐陽台_____平方公尺(_____點_____坪)。

(二) 共有部分面積(含規劃為社區公共使用及通行、避難使用之車道)計_____佰_____拾_____點_____平方公尺(_____拾_____點_____坪)。

(三) 本房屋主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、汽車停車位面積

本大樓地上一層至地下三層法定及自行增設汽車停車空間面積(含全部汽車停車位及部分車道)由購買汽車停車位者依附件二「房屋及汽車停車位面積說明」第一條第二項面積計算方式持分之。汽車停車位之買賣總價以購買之車位數計，並依建造執照設置，持分面積以地政機關實際登記面積為準。

四、前三項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條辦理找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本大樓共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、□機械室、□管理室、■受電室、□幫浦

室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（ ）及其權利範圍與面積分配比例計算方式詳附件二「房屋及汽車停車位面積說明」。

二、本大樓共有部分總面積（含規劃為社區公共使用及通行避難使用之車道，但不含另行購買法定汽車停車位、自行增設停車位及法定汽車停車位、自行增設停車位應分攤之部分車道）計 1,617.72 平方公尺（489.36 坪）；專有部分總面積共 2,531.49 平方公尺（765.78 坪）。本房屋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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍計算。

第 五 條 房地及汽車停車位價款

一、本契約總價款（房屋及車位價款均內含加值型營業稅）共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，其價款分別載明如下：

（一）房地總價款：

共計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

1. 土地價款：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

2. 房屋價款：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

（1）專有部分：

新 台 幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾
_____ 萬 _____ 仟元整。

主建物部分：

新 台 幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾
_____ 萬 _____ 仟元整。

附屬建物陽台部分：

新 台 幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾
_____ 萬 _____ 仟元整（除陽台外，其
餘項目不得計入買賣價格）。

(2) 共有部分：

新 台 幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾
_____ 萬 _____ 仟元整。

(二) 車位總價款：

共計新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬
_____ 仟元整。

二、買方應依前項所載之總價款金額繳付。

三、**第一**項價款雙方均不得藉口物價漲落、房地市場行情或其他任何理由要求增減。

第 六 條 房地面積誤差及價款找補

一、本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，倘因簽約後法令變更，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建

物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

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

第七條 履約擔保機制

本契約應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一辦理：

☒ 不動產開發信託：

由賣方將本基地及興建資金信託予星展（台灣）商業銀行股份有限公司（以下稱星展銀行）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予買方如附件三「履約擔保機制」。

☐ 價金返還之保證：

本契約由（○○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，賣方並應提供前述之保證契約影本予買方。

☐ 價金信託：

本契約將價金交付信託，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。

前述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。賣方並應提供前述信託契約影本予買方。

☐ 同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同

級之公司)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。前述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：

本契約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（以下稱本協定），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。賣方應提供加入前述同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 八 條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度，依附件四之一「房屋土地付款明細表」及附件四之二「汽車停車位付款明細表」之房地付款辦法規定，於各期工程完工後依賣方書面繳款通知，於賣方通知之繳款期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。每次付款間隔日數（不含逾期付款）應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度約定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方知悉並了解，本契約所出售之房屋、土地及汽車停車位為賣方共同持有合作興建，並由賣方之大陸建設股份有限公司代表並代理徐正己、徐美倫、瑞孚建設股份有限公司、誠禧投資股份有限公司及瑞庭開發股份有限公司與買方簽約（附件九授權書影本），買方每期所繳

價款由賣方大陸建設股份有限公司、徐正己、徐美倫、瑞孚建設股份有限公司、誠禧投資股份有限公司及瑞庭開發股份有限公司依其各別持分比例 40.016%、19.203%、19.117%、10.628%、2.475%及 8.561%分別開立統一發票予買方。

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，買方應自繳款期限之次日起按逾期未繳款項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未繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，於送達七日內仍未繳交者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 十 條 地下層、露臺、屋頂平臺及法定空地等使用方式及權屬

- 一、地下層及法定汽車、自行增設汽車、機車停車空間
 - (一) 本大樓地下層共三層，總面積 1,013.47 平方公尺 (306.57 坪)，扣除第四條 (詳附件二) 所列地下層約定本大樓區分所有建物共同持分之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外之其餘面積，另加地上一層汽車升降機、汽車迴轉盤 (汽車等候空間) 面積後合計面積 652.29 平方公尺 (197.32 坪)，由賣方依法令以法定停車位及自行增設停車位應有部分 (持分) 設定專用權予本房屋之承購戶。

(二) 除法令另有規定外，本大樓地下一層法定機車停車位屬全體區分所有權人之共有部分並共同使用之（詳附圖三）。使用管理辦法依管理委員會之規定。

二、法定空地及其他空地

(一) 本基地建築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。但部分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。

(二) 本基地內部分不屬法定空地之其他空地範圍之所有權為全體區分所有權人共有。

三、屋頂平臺及突出物

本大樓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，由本大樓全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、約定專用

法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於本大樓住戶規約草約訂定之。

五、約定專用之露臺使用權屬

本大樓六層之露臺（詳附圖四所示）由六層 A 戶取得使用管理權，依現行法令規定不得辦理產權登記，於符合法令規範下使用，並應於附件八「大樓住戶規約（草約）」訂定之，如有本契約第二條第六項情形，買方同意無條件配合賣方辦理之。

六、分管同意書

買方同意簽立本契約時另出具附件五「分管同意書」，依分管同意書具體確認法定空地、本大樓共有部分、約

定專用等使用管理範圍。

第十一條 建築主要結構、建材設備及其廠牌規格

- 一、本大樓之主要結構係為鋼筋混凝土（RC）構造，其規格依主管機關核定之建造執照圖說施工。
- 二、本大樓施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件六「建材與設備說明書」施工。
- 三、本契約附件六「建材與設備說明書」約定之建材設備及其廠牌規格或等級，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件六「建材與設備說明書」所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 四、賣方建造本大樓不得使用有損及建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 五、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 六、賣方如有違反前四項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 七、有關供水、供電、排水管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計並依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得以前述位置規劃為由拒絕安裝或交屋事宜，並同意按其設置目的善加管理及維護。
- 八、買方明確知悉並瞭解各戶室內樑柱位置、各機電系統主

管線工程、排水管線及各樓層之消防設備配置均需依主管機關核准之建造執照圖說及其他相關圖說施作；排油煙管、排氣管、排水管路賣方為求整體功能完整性需露明於住家平頂轉折，露明管路由賣方統籌規劃、設計及安裝，買方不得要求變更樑柱、樓版範圍、機電主系統管線、排水管線或消防設備位置。

(本項經買方簽認：_____)

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓之建築工程應於民國 115 年 9 月 10 日之前開工，於民國 120 年 3 月 10 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，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、地變等不可抗力之因素，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、賣方如逾第一項期間未開工者或未取得使用執照，每逾一日應按買方已繳房地價款每日萬分之五單利計算遲延利息給付買方。若逾期三個月仍未開工或取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 工程變更之處理

買方如有建材挑選之需求，應依附件七「建材挑選處理辦法」時程及規定向賣方申請。

第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物及領得使用執照並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方就本房屋有瑕疵或未盡事宜部分應載明於驗收單上；賣方對該驗收單上之缺失，須負責限期完成修繕；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____日內支付。複驗合格後，買方不得延遲受領交屋。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融機構貸款）。
- 三、本條第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用（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。
- 四、本大樓不供應天然瓦斯。

第十五條 房地所有權移轉登記

- 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全額負擔，若損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、本契約房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。如買方嗣後欲變更登記名義人，則依本契約第廿一條規定辦理。

五、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，應繳清依附件四之一「房屋土地付款明細表」及附件四之二「汽車停車位付款明細表」於房地移轉登記前應繳之款項及逾期應付之遲延利息。

（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）依本項應繳納之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

第十六條 所有權登記作業之地政士約定

有關本契約第十五條所應辦理之第一項及第二項土地及房屋所有權移轉登記，買賣雙方均同意由賣方指定之地政士統籌代辦。辦理各該項手續之時間，各視其辦理條件及進度予以配合，並依賣方通知日期為準；倘為配合各項產權手續需

要，需由買方加蓋印章、出具證件與繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供辦妥，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，致使各項稅費增加或受罰鍰（滯納金），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。為依本契約辦理抵押權設定登記及實價登錄申報，雙方同意由前述地政士統籌辦理，買方應依賣方通知內容即時配合相關辦理事項。

第十七條 交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內以書面通知買方辦理交屋。
- 二、交屋時，雙方應履行下列各款義務：
 - （一）賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
 - （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。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地、建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡（或電腦系統紀錄）、房屋使用維護手冊、大樓住戶規約草約、使用執照（如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、尾款價金發票及賣方代繳稅費及管理費收據交給買方，賣方應發給買方遷入證明書，並即點交本房屋鎖匙

予買方，本契約書則無需返還。

- 四、買方應於收到賣方交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，交屋日後賣方不負本房屋（含汽車停車位）保管之責。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶之水電費。
- 六、買方於賣方通知交屋前欲使用本房屋時，除同時應依本條第二項及依第十五條第五項規定履行各項義務外，並同意賣方依使用時之現狀先行點交本房屋。
- 七、本大樓共有及共用部分之移交作業，賣方得俟本大樓管理委員會成立後，另行交付管理委員會點收。
- 八、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之權益，區分所有權人會議訂定規約前，買方應遵守附件八「大樓住戶規約（草約）」。

第十八條 共有及共用部分之代管及移交

- 一、於本大樓成立管理委員會或推選管理負責人之前（以下稱代管期間），買方了解並同意賣方應擔任本房屋共有部分管理人，由賣方負責遴選專業物管、保全公司執行本大樓共有及／或共用部分管理維護保養等工作，並於本大樓成立管理委員會或推選管理負責人後依公寓大廈管理條例移交之。雙方同意自本房屋交屋日起，由買方按月負擔共有部分管理費。

二、管理費

- （一）買方同意於交屋後，依賣方通知繳交管理費。賣方預估本大樓管理費每坪為參佰玖拾元／月，停車位每位貳仟元／月（實際以交屋時賣方通知為準），以支付代管期間所發生之管理維護費用支

出。管理維護費及管理基金之分擔基準皆為各區分所有權人按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，停車位以每位定額分擔。

（二）管理費如有不足以支應買方應負擔之代管期間實際支出時，賣方得通知買方繳納。

（三）賣方通知代管期間結束後，就代管期間所發生之管理維護費用進行結算，由賣方將管理費結算餘額一次全部移交予管理委員會或管理負責人。

三、共有部分之移交：

（一）賣方於成立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。

（二）依雙方協議之檢測方式檢測未通過之設施（備）項目應載明於驗收單，賣方應於修繕完成後，以書面通知管理委員會（或管理負責人）限期配合辦理複驗及移交，管理委員會（或管理負責人）應配合辦理複驗及移交。

四、賣方應依公寓大廈管理條例向主管機關公庫提列公共基金，於管理委員會（或管理負責人）向主管機關辦理組

織報備且完成公共設施移交（管理維護費結算餘額之移交）後，由公庫代為撥付。

第十九條 保固期限及範圍

一、房屋部分

- （一）時間起算：本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，計算保固期。
- （二）保固年限：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對結構部分（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；未涉及結構之防水部分（外牆、浴廁、陽露臺）負責保固三年；固定建材及設備部分（如：門窗、玻璃、粉刷、地磚、石材、輕隔間...等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（或電腦系統紀錄）予買方作為憑證。
- （三）若其損壞係正常耗損，買方使用不當或屬不可抗力因素時，賣方不負保固責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

二、共有及共用部分

- （一）時間起算：共有及共用部分，以完成點交予管委會之日起，計算保固期。
- （二）保固年限：賣方針對結構部分（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；未涉及結構之防水部分(外牆、廁所、陽露臺)負責保固三年；固定建材及設備部分(如：門窗、玻璃、粉刷、地磚、石材、輕隔間等)負責保固一年。

(三) 若其損壞係正常耗損，買方使用不當或屬不可抗力因素時，賣方不負保固責任；另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料、電梯定期保養等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

三、本條規定之保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第 廿 條 貸款約定

一、第五條契約總價內之部分價款即附件四之一「房屋土地付款明細表」及附件四之二「汽車停車位付款明細表」之尾款(含銀行貸款，以下稱尾款)，買方應依賣方通知(以下稱第一次繳納尾款通知)依下列方式之一支付予賣方：

(一) 不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立不貸款或減貸款同額之銀行本行支票(即指由銀行簽發，以該銀行自身為付款人，並保證無條件支付給賣方之票據)予賣方，俟完成產權移轉後，由賣方持票向銀行兌現。

(二) 如本尾款買方預定☐全部或☐部分價款新台幣

_____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬 _____ 仟元

擬向金融機構貸款繳付時，由買方自洽金融機構貸款，並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。買方並同意遵守以下規定：

1. 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及貸款作業相關手續，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付予賣方。買方並應於辦理貸款對保手續同時開立帳戶之取款憑條及逕撥貸款同意書，並授權賣方於貸款核准後，由賣方直接向貸款金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶。
2. 為擔保本條貸款之給付，買方應於賣方通知辦理產權移轉作業時，開立禁止背書轉讓且與貸款金額同額之本票（以下同）。賣方應於取得貸款時將本票無息返還買方。惟如於賣方通知買方辦理產權移轉作業時，法律已規定須以金融業擔任擔當付款人之本票始得聲請法院裁定後強制執行者，則買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於貸款金融機構之順位）之最高限額抵押權予賣方，該設定抵押之費用並由買方全數負擔，俟貸款全數動撥及買方依本契約應繳清之費用款項均繳清後，賣方應塗銷該抵押。

（三）有下列情形之一者，可歸責於買方時，買方應於

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賣方同意分期給付其差額：

1. 買方逾通知辦理貸款期限未前來辦理貸款者；
2. 買方於通知辦理貸款期限內前來辦理貸款但逾二十日仍未辦妥對保及貸款作業相關之手續者或金融機構未將貸款全部金額撥付賣方者；
3. 買方減少貸款金額或金融機構核貸金額少於尾款金額者，就減少貸款金額部份。

二、買方充分認知得以金融機構貸款繳納之金額為應繳房屋、車位及土地總價款之一部分，於賣方履行產權移轉登記予買方之給付義務時，買方之對待給付義務為支付該期期款。

三、如雙方另行書面約定由賣方洽定辦理貸款且貸款金額少於上開預定貸款金額時，或不能核貸時，其差額依下列方式處理：

（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）如可歸責於賣方時，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。

(四) 本項第（一）、（二）款分期攤還之總金額，買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於金融機構順位）抵押予賣方，惟該設定抵押（含日後清償之抵押權塗銷登記）之費用除可歸責於賣方事由應由賣方負擔外，其餘應由買方負擔。該本息平均攤還支付方式，由買方於產權移轉登記前開立禁止背書轉讓之本票交予賣方按月兌現，並同時提供賣方相關設定抵押證件及書類等，以為所開立之同額本票按月兌現之確保。如有一期未兌現，買方應全部一次清償。

四、有關金融機構核撥貸款之利息，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。

五、如可歸責於買方之事由，致賣方遲延或未能取得貸款或尾款時，買方除應依本條第一項第（三）款規定辦理外，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。

六、買方同意於完全履行本契約前，除依本條辦理貸款設定抵押外，不得將本契約買賣之房地為移轉、讓與、處分、設定負擔或損及賣方權益之任何行為。

七、本契約有本條貸款約定者，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四項、第五項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。

八、買方認知並了解預定貸款金額為本契約應繳總價之一部分，且貸款並非賣方之義務，賣方推薦或介紹之金融機構貸款（如有）僅供買方參考，買方應自行辦理貸款。

買方自辦貸款無論任何原因致金融機構核貸金額少於本條第一項第（二）款預定貸款金額或未能核貸時，買賣雙方同意應依本條第一項第（三）款約定辦理。

第廿一條 房地轉讓及轉售之約定

- 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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一項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及車位總價款萬分之__（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方於簽立本契約後不得基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，供作擔保或質押之行為對賣方不生效力，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。
- 五、如買方請承辦地政士協助登錄買方轉讓第三人買賣價格或將來實價登錄規定變更須登錄買方轉讓第三人買賣價格，買方同意於轉讓時提供買方申報登錄實際交易價格及資料予賣方。

第廿二條 稅費負擔之約定

- 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。
- 三、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土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條及第十六條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款抵押設定登記費、貸款保險費及各項附加之稅捐或作業費用等由買方負擔。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。
- 五、應由買方負擔或繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、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。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、本契約房地賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百一十三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，賣方應於本房屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿四條 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，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之本契約房地及車位總價款退還予買方，如有遲延利息應一併全部無息退還，並應同時賠償本契約房地及車位總價款百分之____（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、買方有違反本契約「付款條件及方式」之約定者，賣方得沒收依本契約房地及車位總價款百分之____（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿五條 買方繼續履約之義務

買方於本契約之權利或買方依本契約已繳納之房地價款為法院、檢察署或行政機關假扣押、假處分、強制執行、扣押、查扣、沒收或遭凍結等時，買方不得以此為藉口而拒絕履行本契約應為之義務。

第廿六條 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等不可歸責予賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建或無法交付者時，買賣雙方得解約。

第廿七條 契約解除回復原狀約定

本契約經解除者，除因違約解除契約外，雙方互負回復原狀之義務，賣方應將所收價款無息退還買方，如依本契約已為現值申報或產權移轉登記等行為，買方應配合賣方之作業，於解約後七日內撤銷現值申報、產權移轉登記及配合辦理為回復原狀之必要行為。

第廿八條 其他約定

- 一、買方同意須依內政部訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」及相關法令申請本房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法及相關規定，並於工程完竣後向主管機關取得室內裝修合格證明。
- 二、使用執照核發時，如其附表有要求加註於住戶規約之事項，或因配合向主管機關作組織報備而有調整之需求時，由賣方修訂提交區分所有權人會議追認。
- 三、買方充分了解本大樓座落之基地環境、位置及使用分區。
- 四、買方知悉下列事項為建造執照加註列管事項，買方同意遵循：

本案為非公有新建建築物應取得銅級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委

員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

第廿九條 契約當事人效力

本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人或管理人（以下稱受讓人等）。於本房地及汽車停車位所有權移轉登記予買方後，買方如將本房地及汽車停車位轉讓予受讓人等或使受讓人等為使用時，應將本契約之一切權利義務明確告知受讓人等，並要求其遵守本契約之內容，且受讓人等不得以不知有本契約內容或以無可得知為由有所爭議。如因此致生賣方或本大樓其他區分所有權人之損害時，受讓人應負損害賠償責任。

第卅條 未成年人購買之約定

本契約簽立時，買方如為未成年人，應由其法定代理人共同代為或代受意思表示，其依約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

第卅一條 共同承買約定

- 一、買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方指定_____為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達之效力。買方無指定送達代收人或對送達代收人無法送達者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- 二、買方有數人者，買方指定_____為共同代

理人，除本房地之產權登記外，賣方如依本契約須對買方為其他任何給付，以給付於代理人時即對買方全體生給付之效力。

三、買方有數人者，除另有約定外，買方持分共有本契約買賣標的，持分權利範圍均等。買方_____人之關係由買方自理，與賣方無涉。

第卅二條 送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址掛號信函送達，買方地址如有變更應即以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，雙方同意以第一次投遞日之隔日為送達日。

第卅三條 合意管轄法院

因本契約涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅四條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令規定、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅五條 言語承諾之處理

雙方了解並同意本契約買賣房地及汽車停車位有關之承諾事項皆以文字書面明訂於本契約之內，一切權利義務均以本契約及買賣雙方簽署書面同意之約定為準。

(本條經買方簽認：_____)

第卅六條 個人資料權益、蒐集、處理及利用告知

- 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。
- 三、賣方基於本契約及類似契約關係及其他法律關係，於本契約之目的，並於賣方經營業務地區，於賣方存續期間蒐集、處理、利用買方或其負責人、連絡人之姓名、身分證字號、連絡方式等個人資料。買方或其負責人、連絡人得依個人資料保護法第 3、10、11、13 條等規定，於本契約目的完成或終止後，通知賣方停止蒐集／處理／利用或刪除個人資料。
- 四、買方同意賣方依附件十「客戶個人資料行銷目的使用同意書」使用買方之個人資料。

第卅七條 契約書公證

公證費用由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

第卅八條 契約及附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力。

力，惟如附件與本契約內容有牴觸者，應以本契約優先適用；本契約或附件如有變更事項，雙方應以書面為之，並列為本契約附件。

第卅九條 本契約之附件如下

一、附件：

附件一：建造執照影本

附件二：房屋及汽車停車位面積說明

附件三：履約擔保機制

附件四之一：房屋土地付款明細表

附件四之二：汽車停車位付款明細表

附件五：分管同意書

附件六：建材與設備說明書

附件七：建材挑選處理辦法

附件八：大樓住戶規約（草約）

附件九：授權書影本

附件十：客戶個人資料行銷目的使用同意書

附件十一：代刻印章授權書

二、附圖：

附圖一：房屋平面圖（當層平面圖）

附圖二：一層空地使用及管理維護約定範圍圖

附圖三：地下層共有部分使用及管理範圍圖

附圖四：地上層共有部分使用及管理範圍圖

三、上述附件、附圖內容，如有第二條第六項情形發生，買方同意配合賣方調整之。

第四十條 當事人及其基本資料及契約分存

一、本契約應記載當事人及其基本資料：

（一）買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

（二）賣方之名稱、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。

徐正己、徐美倫、瑞孚建設股份有限公司、誠遠投資股份有限公司及瑞庭開發股份有限公司之基本資料如附件九「授權書影本」所載。

二、本契約正本壹式參份，由買賣雙方各執壹份，徐正己、徐美倫、瑞孚建設股份有限公司、誠遠投資股份有限公司及瑞庭開發股份有限公司共執一份為憑。本契約經雙方確認訂立無訛，其內容及各條款雙方均同意。本契約未經雙方用印，不生效力。本契約正本應由買方及大陸建設股份有限公司加蓋騎縫章或製作騎縫標誌。

(浮貼契約加註)

立契約書人：

買方：
戶籍地址：
通訊地址：
身分證統一編號：
連絡電話：(O)
連絡電話：(H)
連絡電話：(M)

賣方暨共同代理人：大陸建設股份有限公司
代表人：欣陸投資控股股份有限公司
地址：臺北市大安區敦化南路二段 95 號 12 樓
統一編號：28996610
電話：(02) 3701-3000

賣方：徐[REDACTED]
身分證統一編號：A122XXXXXXX
地址：臺北市中正區[REDACTED]
電話：(02) 2370-[REDACTED]

賣方：徐[REDACTED]
身分證統一編號：A201XXXXXXX
地址：臺北市中正區[REDACTED]
電話：(02) 2370-[REDACTED]

賣方：瑞孚建設股份有限公司
代表人：張靜芬
地址：臺北市中正區漢口街一段 82 號 7 樓
統一編號：86633067
電話：(02) 2370-0988

賣方：誠禧投資股份有限公司
代 表 人：楊巽文
地 址：臺北市中正區漢口街一段 82 號 7 樓
統 一 編 號：89905198
電 話：(02) 2370-0988

賣方：瑞庭開發股份有限公司
代 表 人：陳慧錦
地 址：臺北市中正區漢口街一段 82 號 5 樓
統 一 編 號：99998532
電 話：(02) 2370-0988

不動產經紀業：甲 桂 林 廣 告 股 份 有 限 公 司
地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓
統 一 編 號：09401499
電 話：(02) 2517-5757

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照					114建字第0205號				
起造人姓名	大陸建設股份有限公司 負責人:欣陸投資控股股份有限公司				住址	106046臺北市大安區敦化南路二段95號12樓			
設計人姓名	徐維志				事務所名稱	徐維志建築師事務所			
建造類別	新建				構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第四種住宅區				幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層46戶			
建築地點	地址	大安區光武里復興南路一段135巷35號							
	地號	大安區復興段一小段0434-0001號 共2筆							
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	275.33m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²		
	其他	4428.44m ²				其他	556.0m ²		
發照日期	114年12月10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54個月內竣工			
工程造价	\$ 75,012,916 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		
1. 地下1001層	371.2	4.5	防空避難室兼停車場空間共20筆(詳見附表)						
總計:							4428.44 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 中華民國一十四年十一月十日 局長簡瑟芳									

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. 危害公共安全罰則法第195條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0205號

建築地點：

地號：大安區復興段一小段0434-0001號

大安區復興段一小段0435-0000號

原核發執照號碼：059使字第1118號

059建字第0011號

建築物概要：A棟地下001層、面積：371.2m²、高度：4.5M、用途：防空避難室兼停車空間

A棟地下002層、面積：271.1m²、高度：5.5M、用途：停車空間、機房

A棟地下003層、面積：371.2m²、高度：5.5M、用途：停車空間、機房

A棟地上001層、面積：236.58m²、高度：5.2M、用途：門廳、停車等候空間、管理委員會使用空間

A棟地上002層、面積：249.22m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上003層、面積：249.22m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上004層、面積：249.22m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上005層、面積：249.22m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上006層、面積：230.15m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上007層、面積：230.15m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上008層、面積：230.15m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上009層、面積：230.15m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上010層、面積：230.15m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上011層、面積：230.15m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上012層、面積：233.99m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上013層、面積：233.99m²、高度：3.4M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟地上014層、面積：233.99m²、高度：3.6M、用途：H-2(第二組)多戶住宅

A棟突出物001層、面積：32.87m²、高度：3.3M、用途：樓梯間、電梯間

A棟突出物002層、面積：32.87m²、高度：2.85M、用途：機房

A棟突出物003層、面積：32.87m²、高度：2.85M、用途：機房

雜項工作物：挖土方(7285.14立方公尺)工程造價=7285.14*160=1,165,622元：

圍牆工程造價=65.25*2,480=161,820元：長度65.25m、高度1.5m、面積13.05m²

排水溝W*H=0.25*(0.15-0.5)cm工程造價=49.5*810=40,095元：長度49.5m、面積12.38m²

排水溝W*H=0.25*(0.5-0.65)cm工程造價=40.45*2,200=88,990元：長度40.45m、面積10.11m²

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用112年05月12日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《9》月《27》日(法令適用日期：114年7月24日)。
2. 建築地點：大安區光武里。
3. 實設空地《280.67》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：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《陳彥廷》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《墾固工程有限公司》，技師：《李春權》大地技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智》機電技師。
8. 其他專業技師：《盧建霖水利技師事務所》，技師：《盧建霖》水利技師。
9. 本宗基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《404.3470》平方公尺(含有產權343.0474平方公尺，無產權部分61.30平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《臺北市大安區復興南路一段135巷35號》由徐維志 建築師事務所負責監拆，如逾開工期限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。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建執照：59建(大安)(信)011號，原使用執照：(59)使字第1118號。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有



臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0205號

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。
- 14.未設置空氣調節設備。
 - 15.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
 - 16.昇降機《2》部。
 - 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
 - 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光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。
 - 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 - 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 21.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。
 - 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 23.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。
 - 24.本案係容積移轉接受基地，經本府114年9月15日府都綜字第1143015400號函核備自本市「中正區公園段三小段215及216等2筆地號」容積移轉至「台北市大安區復興段一小段434-1及435地號等2筆土地」符合「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定准予容積移轉，移入容積472.38平方公尺。
 - 25.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223.98平方公尺，屋頂平臺綠化面積為116.89平方公尺。
 - 26.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條（第1項／第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
 - 27.本案為113年5月1日前未取得建造執照之本市轄內非本府所屬之公有新建建築物，依本府113年1月22日府授都建字1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達1+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓板勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
 - 28.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銅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。
 - 29.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116.89平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 30.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。
 - 31.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。
 - 32.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。
 - 33.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」。
 - 34.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發證負責之「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」。
 - 35.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。
 - 36.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。
 - 37.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 - 38.本案建築基地近鄰捷運設施，會辦捷運局113年12月26日北市捷土字第1133025725號函核備在案，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
 - 39.基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度66.9公尺，尚無影響飛航安全。
 - 40.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。
 - 41.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





臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0205號

注意事項：

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。

- 42.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於細部設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。
- 至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 43.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。
- 44.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 45.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。
- 46.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228.70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。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積275.33平方公尺)與建照核定工程期限(54月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 48.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局114年6月10日北市都建字第1146016255號函核准重建計畫，其獎勵容積為623.33平方公尺、容積獎勵額度為37.37%在案；實際使用獎勵容積為623.33平方公尺，容積獎勵額度為37.37%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標準保證金新臺幣46446528元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標準保證金。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣8393791元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第2級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(復興段一小段436地號等1筆土地)，應於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權移轉至臺北市府。
- 52.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 53.依市府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年7月24日，文號：北市文化資源字第1143022313號函審查同意在案。
- 54.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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心114年9月2日114工震字第822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。
- 55.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 56.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 57.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。
- 58.(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。
- 59.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。
- 60.本案樓地板經建築師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。
- 61.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、警急探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 62.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 63.建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，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。
- 64.危老重建條例(原核准(中華民國112年10月12日北市都建字第1126030379號))：
(二)本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標準保證金費用為新台幣12,590,686元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。

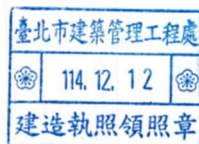


臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0205號

注意事項：

- (三)本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍
 周邊之公共設施用地(大安區復興段一小段 436地號土地)，並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、
 租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市政府。
- (四)本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規
 定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- (五)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 65.危老重建條例(第一次變更(中華民國113年7月19日北市都建字第1136029886號))：
 申請變更「臺北市大安區復興段一小段435地號土地重建計畫案」之申請人為「大陸建設股份有限公司 負責人
 :欣陸投資控股股份有限公司」
- 66.危老重建條例(第二次變更(中華民國114年6月10日北市都建字第1146016255號))：
 (二)取消本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣12,590,686元整，請依協
 議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版 勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
- (四)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 67.機車以客貨用升降機視同貨物載運。



【附件二】房屋及汽車停車位面積說明

第一條 本契約內所載房屋面積係區分為：

一、專有部分

- (一) 各區分所有建物之主建物：即為室內面積。
- (二) 附屬建物：陽台面積。

二、共有部分

(一) 全棟大公：

1. 項目及範圍（詳附圖三及四）：

- (1) 地下一層：直通樓梯、電梯廳、無障礙電梯、緊急升降機電梯機坑、停車空間兼防空避難室、發電機室、台電配電場所、電表室、電信室、機房、停車場通風機房、汽車升降機道、客貨兩用升降機等。
- (2) 地下二層：直通樓梯、電梯機坑、機械停車空間、汽車升降機等。
- (3) 地下三層：直通樓梯、自來水箱、自來水箱機房、機械停車空間、消防機房、汽車升降機等。
- (4) 地上一層：包含門廳、戶外安全梯、戶外安全梯兼無障礙樓梯、排煙室、無障礙電梯、緊急升降機、廁所、管理委員會使用空間、客貨兩用升降機、汽車升降機、發電機排氣、發電機進氣、汽車迴轉盤（汽車等候空間）等。
- (5) 地上二至十四層：公共走道（梯廳）、無障礙電梯、緊急升降機、排煙室、戶外安全梯、戶外安全梯兼無障礙樓梯、機房等。
- (6) 屋突一層：電梯間、無障礙電梯、樓梯

間、廁所、管道間等。

(7) 屋突二層：設備機房等。

(8) 屋突三層：設備機房、自來水箱、消防水塔等。

(9) 其他應列入本大樓共有部分之項目等，
本共有部分總面積計 2,270.01 平方公尺，
全棟大公持分 71265/100000，持分面積
1,617.72 平方公尺 (489.36 坪)。

2. 持分方式：由本大樓全部區分所有權人共有，
並依本房屋專有部分面積佔本大樓全部區分所
有建物專有部分總面積之比例持分之。

(二) 倉儲式機械停車位 (即不具獨立權狀之停車空間)：

1. 範圍：面積包含地上一層汽車升降機及汽車迴轉盤、地下層全部面積扣除前項列為全棟大公之地下層共有部分面積，範圍包括法定停車位、自行增設車位、汽車升降機道、倉儲空間，等合計面積 (詳附圖三、四)。

2. 持分方式：總面積 2,270.01 平方公尺，持分 28735/100000，持分面積計 652.29 平方公尺 (197.32 坪)，由本大樓汽車停車位 (機械停車位) 共 35 位共同持分，每一倉儲式機械停車位持分 821/100000 (計 18.64 平方公尺，5.64 坪)，若有本契約第二條第六項情形，依實際車位數調整之。倉儲式機械停車位面積佔本大樓全部共有部分面積比例 28.74%，計算如下：
$$652.29 / (1,617.72 (\text{全棟大公}) + 652.29 (\text{倉儲式機械停車位})) * 100\% = 28.74\%$$

第二條 本附件所列各項目、面積計算方式、專有部分、共有部分分配及產權登記等特約條款，買賣雙方均完全同意實際以地政機關登記為準。

【附件三】履約擔保機制



不動產開發信託證明書

編號：001

緣大陸建設股份有限公司(即賣方兼委託人)就座落於台北市大安區復興段一小段 435、434-1 地號等 2 筆土地進行土地開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶簽訂買賣契約，委託星展(台灣)商業銀行股份有限公司(信託業務專責部門)(以下稱「星展銀行(台灣)」)為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，同時另案委託臺億建築經理股份有限公司(即協助本專案信託契約進行之關係人)執行信託管理，擔任本專案建造執照起造人、工程查核、價金信託查核及財務稽核等事宜，並於中華民國 114 年 5 月 8 日簽訂信託契約(下稱「信託契約」)，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管(按工程進度專款專用)，以利本專案順利興建完工及辦理完工後建物所有權第一次登記並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約擔保方式-不動產開發信託」之相關約定。信託契約約定條款摘錄如下(注意：倘本證明書之內容與信託契約之各項條款有任何歧異或不一致者，以信託契約之約定為準)：

壹、 本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記於星展銀行(台灣)名下，本專案建造執照之起造人名義變更為臺億建築經理股份有限公司(以下稱「建經公司」)。

貳、 「不動產開發信託」約定說明及注意事項：

- 一、 「特定事由」指賣方因發生解散、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，或財務危機(無力支應工程款達[三]個月)、工程進度嚴重落後(非因不可抗力原因連續停止興建達[三]個月或累積停工達[三]個月以上)等且無法續建，顯有導致有無法依約定完工或交屋之虞之情事。
- 二、 若發生「特定事由」之情形，除有應依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應依信託契約規定歸屬於買方。受益權歸屬於買方之範圍以買方可供分配之信託財產為限，即預售款信託專戶專款專用之剩餘款項。且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；買方就其未獲償部份，應向賣方請求。星展銀行(台灣)應辦理信託財產之清理與結算並依信託契約公告結算資訊使買方知悉。如需召開買方之受益權人會

議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，應依照信託契約附件三所載辦理，且約明其效力及於買方；賣方並應於買賣契約明訂之。

- 三. 本信託契約訂有續建機制，倘融資銀行同意續建者，委託人同意授權及委任星展銀行(台灣)及建經公司依信託契約辦理續建事宜。但星展銀行(台灣)及建經公司並無續建之義務，本續建機制亦不應被解釋為完工承諾之保證。倘融資銀行同意續建者，不應被視為融資銀行有繼續融通資金之義務。本專案之起造人及受託機構(含續建機制)之名稱及連絡方式如下：

(一) 興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人：星展銀行(台灣)，

連絡地址：台北市內湖區瑞光路 399 號 13 樓，電話：(02)6612-8711

(二) 起造人：臺億建築經理股份有限公司，

地址：臺北市中山區松江路 87 號 10 樓之 3，電話：(02)8978-6262

- 四. 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金(含買方所繳價金等)之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 五. 保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應確保已依個人資料保護法之規定向買方履行告知事項並取得相關書面同意。賣方應取得買方書面同意將其基於本專案買賣契約及相關文件所揭露之個人資料及買賣契約資料提供予星展銀行(台灣)、建經公司，並同意星展銀行(台灣)、建經公司為履行本契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之特定目的範圍內，得就上開個人資料進行蒐集、處理、利用或揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人星展銀行(台灣)應負保密之責任。
- 六. 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人星展銀行(台灣)與賣方，並非存在於受託人星展銀行(台灣)與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於星展銀行(台灣)之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[【www.dbs.com.tw】](http://www.dbs.com.tw)，查詢途徑為：[【星展](#)

(台灣)首頁>企業金融>中小企業銀行>融資服務>固定資產>不動產信託及預售屋價金信託查詢>預售屋價金信託】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人星展銀行(台灣)處理。

七. 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知星展銀行(台灣):

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

收款銀行：

信託專戶：星展（台灣）商業銀行受託信託財產專戶復興段案收款專戶

解款行：星展銀行南京東路分行（金資代號：8100364）

帳 號：10004817088

附 言：戶別+買方名稱

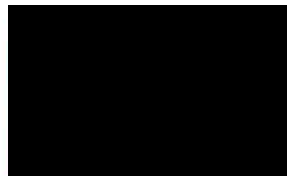
立證明書人：

星展（台灣）商業銀行股份有限公司信託業務專責部門

負 責 人：陳妍方

統一編號：26398217

連絡地址：台北市內湖區瑞光路 399 號 13 樓



中 華 民 國 1 1 5 年 1 月 8 日



【附件四之一】房屋土地付款明細表

金額單位：新台幣

期		款	別	金				額	收款日期	統一發票號												
訂		金		仟	佰	拾	萬	元整														
簽		約		仟	佰	拾	萬	元整														
開		工		仟	佰	拾	萬	元整														
1	連			續	壁	完	成	仟	佰	拾	萬	元整										
2	基			礎	版	完	成	仟	佰	拾	萬	元整										
3	地			上	一	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
4	地			上	五	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
5	地			上	九	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
6	地			上	十	四	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整		
7	屋			突	三	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
8	外			牆	裝	修	完	成	仟	佰	拾	萬	元整									
9	使			用	執	照	取	得	仟	佰	拾	萬	元整									
10	過			戶	文	件	用	印	仟	佰	拾	萬	元整									
尾		款		億				仟	佰	拾	萬	元整										
(		含		銀		行		貸		款		)										
交		屋		保		留		款		仟				佰	拾	萬	元整					

中 華 民 國 年 月 日

【附件四之二】汽車停車位付款明細表

金額單位：新台幣

期		款	別	金				額	收款日期	統一發票號												
訂		金		仟	佰	拾	萬	元整														
簽		約		仟	佰	拾	萬	元整														
開		工		仟	佰	拾	萬	元整														
1	連			續	壁	完	成	仟	佰	拾	萬	元整										
2	基			礎	版	完	成	仟	佰	拾	萬	元整										
3	地			上	一	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
4	地			上	五	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
5	地			上	九	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
6	地			上	十	四	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整		
7	屋			突	三	層	版	混	凝	土	澆	置	完	成	仟	佰	拾	萬	元整			
8	外			牆	裝	修	完	成	仟	佰	拾	萬	元整									
9	使			用	執	照	取	得	仟	佰	拾	萬	元整									
10	過			戶	文	件	用	印	仟	佰	拾	萬	元整									
尾		款		仟	佰	拾	萬	元整														
(含 銀 行 貸 款)				仟	佰	拾	萬	元整														
交				屋	保	留	款	仟	佰	拾	萬	元整										

中 華 民 國 年 月 日

【附件五】分管同意書

立同意書人 (以下稱本人) 因承買由大陸建設股份有限公司等 (以下稱賣方) 坐落於臺北市大安區復興段一小段 434-1、435 等 2 筆地號土地之「衡昀」住宅大樓 (以下稱本大樓) 之房地及車位 (以下稱本房屋)，有關本大樓共有部分、共有部分約定專用之使用及管理事項，本人已充分了解並同意如下，並於本大樓住戶規約草約訂定之：

第一條 共有部分使用及管理約定

一、全棟大公 (詳附圖三、四)

由本大樓全部區分所有權人共同使用，並由本大樓管理委員會 (或管理負責人) 管理。

二、法定空地及其他空地 (詳附圖二)

(一) 使用

1. 部分法定空地屬退縮無遮簷人行道及帶狀開放空間 (詳附圖二棕色標示範圍)：由本大樓區分所有權人依法共同使用，並應開放供公眾使用，且不得作為約定專用部份，亦不得變更。
2. 部分法定空地 (詳附圖二綠色標示範圍)：由本大樓區分所有權人依法共同使用。

(二) 管理維護

法定空地及其他空地由本大樓管理委員會 (或管理負責人) 負責管理、維護。

(三) 法定空地及其他空地之使用，不得違反法令之使用限制。

三、地下層汽車停車位 (機械停車位) 共有部分之使用：

- (一) 共有部分約定專用之汽車停車位應依本同意書第二條共有部分約定專用外 (詳附圖三黃色標示範圍)，地下一層至地下三層車道 (詳附圖三藍色、黃色標示範圍) 應無條件提供本大樓住戶使用，並由本大樓管理委員會 (或管理負責人) 管理。

- (二) 地下一層為防空避難室兼停車空間 (詳附圖三藍

色標示範圍），如遇空襲或其他緊急狀況時，依法應開放地下一層供公眾避難之用。

- 四、機車停車空間（詳附圖三）：由本大樓全體區分所有權人依法共同使用，並由本大樓管理委員會（或管理負責人）管理。
- 五、露臺：本大樓六層露臺約定由六層 A 戶維護管理使用。
- 六、屋頂平台：屋頂平台由本大樓全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人單獨使用或約定專用。

第 二 條 共有部分約定專用部分

- 一、汽車停車位（法定停車位及自行增設停車位）：位於地下二層至地下三層，均為正式向政府申請核准之合法汽車停車位（詳附圖三），應由各汽車停車位專用權人依法單獨管理使用收益及處分。各汽車停車位專用權人就其專用之汽車停車位，應遵守本大樓管理委員會有關停車空間之管理及出租規定，亦按規定繳納應負擔之維修保養、水電、管理等相關費用。
- 二、前項之汽車停車位（法定停車位及自行增設停車位）約定專用權人，應依區隔範圍管理使用，並應遵守相關法令之使用規定，不得增建、堆積物品或為任何違反法規之使用，亦不得為危害全體住戶之行為，否則應自負相關法律責任，且須無條件供作大樓維修或清潔等公共利益之用。
- 三、露臺依現行法令規定不能辦理產權登記，六層之露臺由六層 A 戶維護管理使用，惟需配合服務中心管理規定，並於符合法令規範下使用。
- 四、若有維修、避難需求，共有部分、約定專用部分需提供維修、避難使用。
- 五、本人充分認知購買汽車停車位者使用權益歸各車位專用權人，未購買者並無任何權利。

第 三 條 管理費之收取

本大樓管理費、停車位之管理費收取標準，本人同意依本契約約定金額收取（以下稱原約定金額），日後管理委員會如因管理支出增加或減少，需調整管理費時，應開列全部支出費用明細項目表（以下稱費用明細表），大樓管理費、停車位管理費就費用明細表各所涉共用項目部分，按其共有之應有部分比例分擔增加或減少。

第 四 條 廣告物招牌設置

本大樓由大陸建設股份有限公司於交屋前就周圍上下、外牆面、法定空地規劃預留本大樓設置廣告招牌之區域及位置，廣告招牌之使用管理由管理委員會（或管理負責人）管理。

第 五 條 繼受之效力

本人業已充分認知本同意書之內容，並同意簽立及遵守本同意書之約定；且本同意書約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，並同意日後不得以區分所有權人會議決議或修改住戶管理規約或其他類似方式變更之。如本房地日後有出售、轉讓、出租、出借他人或因其他原因使他人占用時，本人保證應告知繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等（以下稱受讓人等）有關本人依本同意書所負之義務並由受讓人等繼受本同意書之效力，且受讓人等不得以不知有分管同意或以無可得知為由有所爭議。如因此致生賣方或本大樓區分所有權人或住戶之損害時，受讓人應負損害賠償責任。

第 六 條 本同意書如有未盡事宜，依本房屋及土地預定買賣契約書及相關法令、習慣處理之。

第 七 條 本同意書壹式貳份，由本人及大陸建設股份有限公司各執壹份。

此致

大陸建設股份有限公司及衡昀住宅大樓管理委員會

立同意書人：姓 名：

地 址：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】建材與設備說明書

■ 結構

- 一、本大樓採鋼筋混凝土構造，整體結構經聯邦工程顧問股份有限公司以電腦精確計算，並通過主管機關核定之審查單位辦理結構外審，基礎、樑柱、樓板皆依台北市政府都市發展局核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理。
- 二、本大樓地下室四週設置連續壁，採用筏式基礎，可確保大樓基礎安全。
- 三、本大樓採用之鋼筋符合行政院原子能委員會對鋼鐵業輻射偵檢作業之管理規定，無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。

■ 外觀設計概念

本案由丹麥國際知名建築師事務所 Henning Larsen Architects 設計，以極光為靈感，將自然光影化為建築語彙。整體立面以淺色外型為基調，結合金屬與暖色系石材，塑造出清朗簡約的北歐質感。外觀垂直線條呼應都市韻律，陽台斜簷設計同時具備遮陽與引光入室的效果，使建築在日夜與四季間展現不同光影層次，營造永續、純粹而具有時代標誌性的建築形象（賣方基於整體設計考量有權調整）。

■ 公共門廳設計概念

公共門廳由義大利建築師 Flaviano Capriotti Architetti 規劃，以其擅長的極簡手法創造層次感，賦予空間永恆的寧靜感，同時流露出時間的韻律之美。設計語彙採用低飽和色調搭配精緻天然材質，並以隱而不露的光源鋪陳氛圍，每一道細節皆謙遜卻精準，成就內斂中見奢華的美學境界，猶如精品飯店般，將靜謐與尊榮完美平衡（賣方基於整體設計考量有權調整）。

■ 景觀設計概念

景觀規劃同樣由 Henning Larsen Architects 團隊延續外觀設計理念，將

「自然即生活」的北歐哲學引入城市核心。以留白草木與光影軌跡形構公共空間，透過精選植栽、自然材質鋪陳與動線安排，使建築與綠意相互滲透，營造出靜謐、舒展、具呼吸感的都市綠洲。景觀不僅作為視覺背景，更成為日常體驗的一部分，讓自然與建築共生，呈現純淨而具詩意的生活場景（賣方基於整體設計考量有權調整）。

■ 各層梯廳、排煙室、樓梯間

- 一、地上一層至十四層梯廳、排煙室地坪及牆面依義大利建築師 Flaviano Capriotti Architeti 整體規劃設計以磁磚搭配木作、刷漆等建材，平頂採用防火建材天花輔以燈光設計整體規劃。
- 二、地下一層電梯廳地坪、牆面採用磁磚搭配刷漆，平頂採用防火建材天花輔以燈光設計整體規劃。
- 三、公共樓梯間地坪與梯面鋪設樓梯專用面材，並選用金屬欄杆及扶手，牆面採用環保水泥漆。

■ 電梯

電梯採用台灣三菱、崇友、日立永大、富士達、蒂森之可變電壓、變頻高速電梯。並具備下列功能：

- 一、含先進防夾功能、錯按取消功能及停電時電梯電源自動切換至緊急電源。
- 二、梯廂內設 CCTV 監視系統及緊急求助警鈴、對講機，並可與管理中心連線確保安全。
- 三、自動感應照明燈及空調系統。
- 四、無障礙升降機載客量為十人份，微電腦無段式電梯（速度為 90M/MIN）。
- 五、緊急升降機載客量為八人份，微電腦無段式電梯（速度為 90M/MIN）。
- 六、設有防止嬉謔或緊急狀況自動停車裝置。
- 七、設有地震及火災回歸等管制運輸裝置。

■ 門窗

- 一、外部門窗：採用 YKK、不二、三協氣密鋁門窗，門窗玻璃為膠

合玻璃或複層玻璃，外推窗附紗窗。

二、落地橫拉鋁門窗：採用氣密鋁門窗，搭配膠合玻璃。

三、各戶入口大門：採用單開防火木質門搭配電子鎖，由義大利建築師 Flaviano Capriotti Architetti 搭配梯廳整體設計。

四、樓梯門：採用金屬防火門。

■ 地坪

一、客廳、廚房及臥室鋪設海島型木地板。

二、浴廁：鋪貼磁磚。

三、陽台、露台：搭配立面整體設計，鋪設塑木地坪。

■ 內牆

一、客廳、臥室：採用壁紙或木皮搭配其他建材。

二、浴廁：鋪貼磁磚。

三、隔戶牆：採用輕質隔間牆。

■ 平頂

一、客廳、廚房及臥室：採用矽酸鈣板天花刷乳膠漆及照明燈光設計。

二、浴廁：採用矽酸鈣板天花刷晴雨漆，設置活動檢修口、燈具。

三、陽台：搭配立面整體設計。

■ 陽台、露台

陽台、露台依設計規劃位置設置水龍頭、排水落水頭。

■ 屋頂

一、屋頂鋪設防水及隔熱層處理，達到防水、隔熱效果。

二、屋頂突出物裝設涵蓋本建物之避雷安全防護設施。

■ 浴廁設備

一、主浴廁：

馬桶採用 Villeroy&Boch 或 TOTO 全自動電腦馬桶；面盆採用 Villeroy&Boch 或 Duravit 搭配 Hansgrohe、Dornbracht 面盆龍頭；浴

缸採用獨立式壓克力浴缸，搭配 Hansgrohe、Dornbracht 浴缸龍頭；淋浴設備採用 Hansgrohe、Dornbracht 蓮蓬頭搭配花灑；淋浴門採用強化玻璃隔間附金屬固定件；另附掛衣鉤及多功能暖風機。

二、次浴廁（A 房型：2 樓至 5 樓）：

馬桶採用 Villeroy&Boch 或 TOTO 全自動電腦馬桶；面盆採用 Villeroy&Boch 或 Duravit 搭配 Hansgrohe、Dornbracht 面盆龍頭；淋浴設備採用 Hansgrohe、Dornbracht 蓮蓬頭搭配升降滑桿；淋浴門採用強化玻璃隔間附金屬固定件；另附靜音型抽風機。

■ 廚房設備

- 一、整體廚具採用進口 Poliform、Bulthaup、Boffi 或 VIPP 廚具，搭配人造石檯面，伸縮龍頭及不鏽鋼水槽，設備配有 Bluesky 排油煙機、德國 Bosch 家電（包括 IH 感應爐、洗碗機、蒸烤爐、冰箱）。
- 二、上列廚具設備內容及檯面尺寸應由賣方依各空間規劃之選定為準，並依賣方實際施作之準。

■ 電氣設備

- 一、各戶採單相三線 220V/110V 供電，空調 220V 及廚房插座採單相 220V/110V 供電，照明及插座採單相 110V 供電。
- 二、地下室裝設發電機組，以備停電時供應電梯、消防設備、部份主要公共照明（建築外觀燈光及景觀燈光除外）、給排水泵浦、公共保全；另提供住戶緊急用電，包含冰箱插座，其餘客廳、主臥室各設乙只插座。
- 三、各戶燈光照明採用面板開關。
- 四、電氣配管採用 PVC 電管。所有電線、電纜採用太平洋、華新麗華或宏泰經 ISO 及 CNS 認證合格廠商之產品。
- 五、各戶開關箱內使用士林或東元廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

■ 給水、排水設備

- 一、污廢水管、雨水管及透氣管採鑄鐵管或 PVC 管。
- 二、各戶冷水管採用被覆不鏽鋼管，熱水管採用保溫被覆不鏽鋼管。

室內水平給水橫支管採明管設計，便利客戶維修。

三、採間接重力供水方式，自來水經總錶由大型過濾設備淨化後流入水池，再經交替運轉之泵浦送到屋頂水箱，泵浦使用緩衝啟動器，減少水錘發生；各戶室內均設獨立開關；各戶水表設置於屋頂層。

四、各戶於廚房或浴廁上方配置懸吊式電能熱水器供應熱水。

五、各戶排水橫支管依賣方設計位置設置透氣管，加強保護排水水封功能。

■ 電話、電視收訊收視設備

一、大樓統一設置共同數位天線，並經公共垂直線架至各戶弱電箱，室內機上盒由住戶自行採購，並自大樓外部引入有線電視預留管至住戶層之公共弱電箱，住戶申請有線電視時，只需於申請付費後切換至有線電視系統，可免自行配線安裝。

二、客廳及主臥室設置電話插座及共同天線系統電視插座。

三、電梯內設置行動電話強波器，加強通訊品質

四、各戶配備 FTTH 光纖到戶並於客廳及各臥室設置網路出線口；寬頻網路由各戶自行向電信公司申辦網路帳號及付費。

■ 天然瓦斯

本大樓各戶均不供應天然瓦斯。

■ 消防安全設備

一、本大樓依建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備。

二、一層管理委員會使用空間（宅配室）設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況，並及時發出警報至上下樓層。

三、本大樓依法於十一層（含）以上各層及地下各層配置自動撒水設備。

■ 居家保全系統

- 一、各戶設緊急求救及防盜偵測等保全功能，入住時客戶自行申請 WIFI 後，即可設定手機或平板 APP 並與中控管理系統連線。
- 二、各戶玄關大門、陽台落地窗設置磁簧開關，以確保住戶之安全。
- 三、各戶主臥室設置緊急求救按鈕，並與中控管理系統連線。

■ 公共保全系統

一、大門入口門禁

- (一) 進入住宅棟一層門廳及管委會使用空間，需經感應卡確認。
- (二) 所有進入住宅棟之門禁管制與住戶保全系統感應卡均相容，一卡通行。

二、停車空間管制系統

- (一) 進入本大樓一樓停車等候空間，需經感應卡或遙控器管制。
- (二) 停車空間依整體規劃設計需求設置緊急對講機，並設置一氧化碳偵測器與通風系統連動，確保安全無虞。

三、公共區域安全系統

- (一) 地下室公共設施之蓄水池水位、泵浦運轉等皆裝設偵測系統。
- (二) 屋頂設置公共對講機可與防災中心直接聯繫。
- (三) 水箱蓋、機房、消防泵浦室及發電機室、屋頂平台之防火門均設置磁簧開關，防止入侵並與中控管理系統連線。
- (四) 各層梯廳、停車等候空間、社區公共庭園及電梯車廂設置攝影機並由中控管理系統錄影監視，層層防護大樓安全。

■ 空調設備

- 一、一層門廳、管理委員會使用空間設置空調設備。
- 二、各戶室內（不含浴廁及更衣室空間）裝設空調室內外機設備，為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計及安裝。
- 三、浴廁、廚房等通氣系統採當樓層排氣，為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計及安裝，各戶排氣管須經室內天花板上方，買方不得藉此以任何理由拒絕安裝及交屋事宜。

■ 生活污水

- 一、本大樓污水直接排放至公共污水下水道。
- 二、各戶浴廁空間之污廢水管及管路出口由賣方施作；各戶廚房洗槽及預留洗衣機之污廢水管經由居室上方排至管道間，陽台無留設洗衣機之污廢水管，買方不得藉此以任何理由拒絕安裝及交屋事宜。

■ 備註

- 一、本附件六所載之房屋各項建材設備與施工方式，除經買方同意，不得以同級品之名義或以本附件六所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，包括停產、法令禁止使用、停止進口，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、除本契約約定得由買方選擇之項目外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚或木地板等）之品牌，式樣、尺寸顏色，應按本說明所載範圍。
- 三、石材、木材等天然材料及磁磚等材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色，應以施工當時所採用為準賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 四、除有本契約第十三條工程變更處理之情形外，買方同意並了解賣方依本契約第五條總價款應給付本房屋之室內裝潢及家具設備，以本附件六載明之事項為限。

【附件七】建材挑選處理辦法

本案無配合買方辦理工程變更及退帳服務，僅提供建材挑選服務，買方購買之本房屋可依下列辦法辦理建材挑選：

一、買方依接待中心現場陳列之兩種建材搭配方案，選擇其中一種，恕不單獨選擇及變更，選定簽認後不得更改（見下方第三點）。

二、挑選應注意事項：

（一）木地板，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開材料花色，應以交屋當時裝修為準。

（二）磁磚其色澤紋路因製程時間先後，或有部分顏色差異，買方同意上開磁磚花色，應以施工當時製程為準。

三、買方挑選之方案：

空間名稱	項目	位置	☐ 方案一	☐ 方案二
客廳、廚房、臥室	海島型木地板	地坪	橡木地板	橡木地板
主臥浴廁（僅一套衛浴時，亦用此規劃組合）	磁磚	地坪	米色磁磚	棕色磁磚
		牆面	米色磁磚+綠色條磚	灰色磁磚+橘色條磚
次浴廁	磁磚	地坪	30*60 磁磚	30*60 磁磚
		牆面	30*60 磁磚	30*60 磁磚

戶號： 層 戶 買方簽認：

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】大樓住戶規約（草約）

本「衡昀」住宅大樓（以下稱本大樓）全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，並依據公寓大廈管理條例（以下稱本條例）訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

其範圍涵蓋全部建物、建物座落之基地及本契約附圖二、附圖三、附圖四中由本大樓全體區分所有權人共同使用範圍（以下稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、共有部分約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分、共有部分約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

(四) 約定共用部分：指本大樓專有部分經約定供共同使用者。

二、本大樓專有部分、共用部分、共有部分約定專用部分、約定共用部分詳附圖一至附圖四。

三、本大樓共用部分、共有部分約定專用、約定共用部分、專有部分約定共用部分之使用及管理詳附件五「分管同意書」約定。

四、本大樓六層之露臺（詳附圖四所示）由六層 A 戶取得使用管理權，依現行法令規定不得辦理產權登記，於符合法令規範下使用。

五、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間應依與起造人或建築業者之契約書或分管同意書使用其約定專用部分。

(二) 機車停車位供住戶之機車停放，其相關管理規範授權管理委員會訂定。

(三) 停車空間（含機車停車位）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。

六、外牆修繕、管理、維護：

(一) 本大樓外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

(二) 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報市政府。

七、本大樓周圍上下、外牆面、屋頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、鋁鐵窗或其他類似之行為。

八、防墜設施

（一）本大樓有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（係避免兒童或老人由外牆開口部或陽台墜落所為之設施），設置及維護費用由該住戶負擔。

（二）本大樓設置防墜設施，除符合前款不妨礙逃生且不突出外牆面之規定外，並應符合「公寓大廈防墜設施設置原則」之規範及將設置防墜設施位置、樣式、材質等以書面提交管理委員會審核通過後始得施作。

（三）防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）且不符前兩款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

九、區分所有權人及住戶對於陽台及露臺不得違建；屋頂平台之使用應遵守本規約及相關法令之使用規定。

十、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該業務相關之共用部分或約定共用部分：

（一）受託管理業務或承包工作者。

（二）電力公司。

（三）電信機構。

（四）自來水機構。

（五）有線電視公司。

（六）寬頻網路系統。

（七）其他供本大樓公眾使用之設施工程。

第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 二、本大樓除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施包括各公共區域等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 三、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 四、共用部分及約定共用部分應設置或改善行動不便者使用設施時，管理委員會應為之。其費用分擔方式如下：
 - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二) 如係因法令規定或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金負擔。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，住戶僅得做為住宅使用，並不得變更使用執照用途。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及

妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，該區分所有權人應於二個月內予以改善或回復原狀。

七、區分所有權人或住戶不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。

八、專有與約定專用部分之修繕、管理、維護：

（一）相關修繕、管理、維護費用由專有及約定專用人負擔。

（二）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，並不得變更使用執照用途；專有部份之裝修，不得影響妨礙消防逃生及救災機能。

第二章 區分所有權人會議

第五條 會議之目的及定義

一、會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

二、本章所稱「會議」指本大樓全體區分所有權人會議。

第六條 會議召開

一、定期會議及臨時會議之召開。

（一）定期會議：每年召開一次。

（二）有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者。

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

及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

- (一) 會議之召集人，除本條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。
- (二) 無本項前款管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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

四、出席

- (一) 應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 會議之開議

一、會議之主席

會議主席產生之優先順序

- (一) 由召集人擔任
- (二) 由出席會議之區分所有權人推選一人擔任

二、應經會議決議事項：

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

三、會議之開議及決議額數

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 會議討論事項：除本條第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第 八 條 會議之重新召集

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

第 九 條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，除本規約第廿二條第三項規定應優先本項規定適用外，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、本大樓外牆面、屋頂平台如需設置廣告物、無線電台、基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

- 一、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，除應依本規約第八條第三項規定辦理之情形外，應於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、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。
- 三、會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及本大樓管理維護工作。
- 二、管理委員會人數
為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - （一）主任委員一名。
 - （二）副主任委員一名。
 - （三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。
 - （四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。

(五) 管理委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。

第十二條 各管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：主任委員由具區分所有權人身分或其配偶或其直系親屬之住戶任之，其他管理委員由具區分所有權人身分或其配偶或其直系親屬之住戶任之。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，並以得票數高者依序任之；候補委員以選任管理委員足額後之得票數高者依序任之。
- (二) 主任委員由管理委員互推之；主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補。
- (三) 各職稱委員於管理委員中選任之；出缺時，於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前一個月辦理並於區分所有權人會議中選任。

三、管理委員之任期為一年。第一屆自 000 年 00 月 00 日起至 00 年 00 月 00 日止，為期一屆；次屆以當年 00 月 00 日起至隔年 00 月 00 日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

- (一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
 - 2. 管理委員喪失住戶資格者。
 - 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
- (二) 管理委員之罷免方式計有：
 - 應有三分之二以上之管理委員書面連署或經區分所有權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 各管理委員之權限

- 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卅六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，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（以下稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託管理委員出席，但以代理一名委員為限。

六、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及各管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公

告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限內公告。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一) 管理負責人執行本條例第卅六條管理委員會職務規定事項。

(二) 管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金（以依法規實際提列數額為準）外，區分所有權人應遵照各分區區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）公共基金。

（二）管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準為各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。

（二）管理費之收繳程序、支付方法及本項前款定額標準，由區分所有權人會議授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二項開支為原則。

三、公共基金之來源及收繳

（一）公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金、管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金、應分擔管理費或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個月收費期別）或積欠達相當金額以上（金額授權管理委員會訂定之），經卅天期間催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移

轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

- 七、基於代管期間管理維護需要，授權起造人依其收繳規定於買方辦理交屋時預收管理維護費（實際以交屋時大陸建設通知為準），以支付代管期間所發生之管理維護實際支出。買方所繳管理維護費如有不足以支應買方應分擔之代管期間實際支出時，大陸建設得通知買方繳納，買方不得以未成立管理委員會（或管理負責人）、公共設施未移交等事由拒絕繳納。大陸建設通知代管期間結束後，由大陸建設就代管期間所發生之實際支出進行結算，如買方預繳管理維護費扣除應分擔之代管期間實際支出後仍有餘額，由大陸建設將管理維護費結算餘額一次全部移交予管理委員會。

第十八條 管理費及公共基金之管理及運用

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

- (八) 綠建築、智慧建築設施保養、維修、更新及其他有關管理維護所需費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新台幣五十萬元以上；但如已列入年度預算或屬經常性維護、管理支出或為避免本大樓災害緊急搶修之工程，不在此限。

第 廿 條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

二、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用本規約第九條第二項提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度：同管理委員會任期。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、專責委員、財務委員、主任委員審核簽章，其相關簽核流程及權限授權管理委員會制定之。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、項目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、項目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

第 五 章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必

須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十一、二層至十四層各住戶不得取消居室範圍之制音墊施作，如日後裝修或修繕仍應向服務中心核備切結施作制音墊。

第廿三條 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法等相關法規之規定，並委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施

工許可文件後，始得施工：

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應：

- (一) 於施工前：依據本大樓相關管理辦法檢附相關文件向管理委員會提出申請並交付室內裝修工程切結書及恪守相關規定。
- (二) 於室內裝修期間：遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定及本大樓相關管理辦法。
- (三) 相關管理辦法授權管理委員會訂定實施。

第廿四條 投保火災保險之責任

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

第廿五條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，授權管理委員會另定使用規則。

- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間所有權人、專用權人，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第 六 章 爭議事件及違反義務之處理

第廿六條 爭議事件之處理

- 一、本大樓區分所有權人或住戶間發生有關本大樓爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向所轄公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向所轄調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第廿七條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反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，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或

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

(二) 住戶違反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、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反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，應報請市政府主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請該區分所有權人或該住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷

離。而該住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

（二）違反本條例相關規定經依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。

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

第七章 附則

第廿八條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之文件：其保管及閱覽管理方式授權管理委員會訂定之。

第廿九條 繼受人之責任

區分所有權人之繼受人，應於繼受前向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本條例或規約所定之一切權利義務事項。

第卅條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理委員會以書面為之。

- 二、應行送達之文件：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大樓之地址信箱或以公告為之。

第卅一條 特約事項及建造執照加註列管事項：

- 一、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 二、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。
- 三、本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條（第1項／第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 四、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。
- 五、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。

【附件九】授權書影本

授權書

為「衡昀」（座落於臺北市大安區復興段一小段 434-1、435 等 2 筆地號土地（以下稱本基地））房屋及土地買賣共同銷售事宜，徐正己、徐美倫、瑞孚建設股份有限公司、誠禧投資股份有限公司、瑞庭開發股份有限公司（以下稱授權人）全權授權大陸建設股份有限公司（以下稱被授權人）代表及代理授權人簽訂及履行房屋及土地預定買賣契約書（以下稱房地買賣契約），並得為授權人為一切必要之行為，必要時並得委任第三人代為處理，包括但不限於：

- （一）決定房地買賣契約之價格、付款方式及為收款作業、買方房地轉讓等相關事宜。
- （二）辦理建材挑選事宜，包括但不限於：簽訂建材挑選及退帳服務確認表、追加減等有關工程變更及建材挑選作業。
- （三）向有關機關或機構代理辦理買賣房地過戶之申報土地增值稅、所有權移轉登記、貸款申請等用印及對保相關事宜。
- （四）辦理買賣房地之驗收及交屋相關事宜。
- （五）其他與履行、解除及終止房地買賣契約有關之事宜。

本授權書之效力不因授權人破產等事由而受影響。

授 權 人：	徐		
住 址：	臺北市中正區		
統 一 編 號：	A122XXXXXXX		
授 權 人：	徐		
住 址：	臺北市中正區		
統 一 編 號：	A201XXXXXXX		
授 權 人：	瑞孚建設股份有限公司		
住 址：	臺北市中正區漢口街一段 82 號 7 樓		
統 一 編 號：	86633067		
授 權 人：	誠禧投資股份有限公司		
住 址：	臺北市中正區漢口街一段 82 號 7 樓		
統 一 編 號：	89905198		
授 權 人：	瑞庭開發股份有限公司		
住 址：	臺北市中正區漢口街一段 82 號 7 樓		
統 一 編 號：	99998532		

中 華 民 國 年 月

【附件十】客戶個人資料行銷目的使用同意書

本人 同意 貴公司（包含其關係企業及投資之公司，以下同）為行銷建案目的之需要，得於中華民國境內外蒐集、處理、利用或國際傳輸（以下合稱利用）本人之個人資料（包含姓名、通訊地址、行動電話及E-MAIL等），以信函、電子郵件、簡訊或數據傳輸等方式寄發或傳送 貴公司之建案行銷資料予本人。

本人於簽定本同意書前，除前開同意事項外，並經 貴公司依個人資料保護法規定告知以下事項：

1. 就本人前開個人資料，本人得以書面通知 貴公司：（1）請求查詢或閱覽；（2）製給複製本；（3）請求補充或更正；（4）請求停止蒐集、處理及利用；或（5）請求刪除之。
2. 本人可自由選擇是否提供個人資料並同意 貴公司加以利用，如本人選擇不提供個人資料或不同意 貴公司為本同意書所述特定目的範圍內利用時，可能無法得知 貴公司銷售之建案資訊。

此致

大陸建設股份有限公司

立 書 人：

聯 絡 住 址：

行 動 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一】代刻印章授權書

立授權書人：（以下簡稱甲方）

受託人：大陸建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- （一） 甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- （二） 本式印章僅得使用於座落臺北市大安區復興段一小段 434-1、435 等 2 筆地號土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）上有關房屋及土地之（1）辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；（2）水、電之申請過戶；（3）辦理貸款抵押權設定、變更登記；（4）實價登錄申報等相關手續之用；（5）地籍即時通；（6）地址隱匿，及其他依本房屋及土地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- （三） 乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- （四） 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二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上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理。
- （五） 在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- （六） 甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- （七） 上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受 託 人：大陸建設股份有限公司

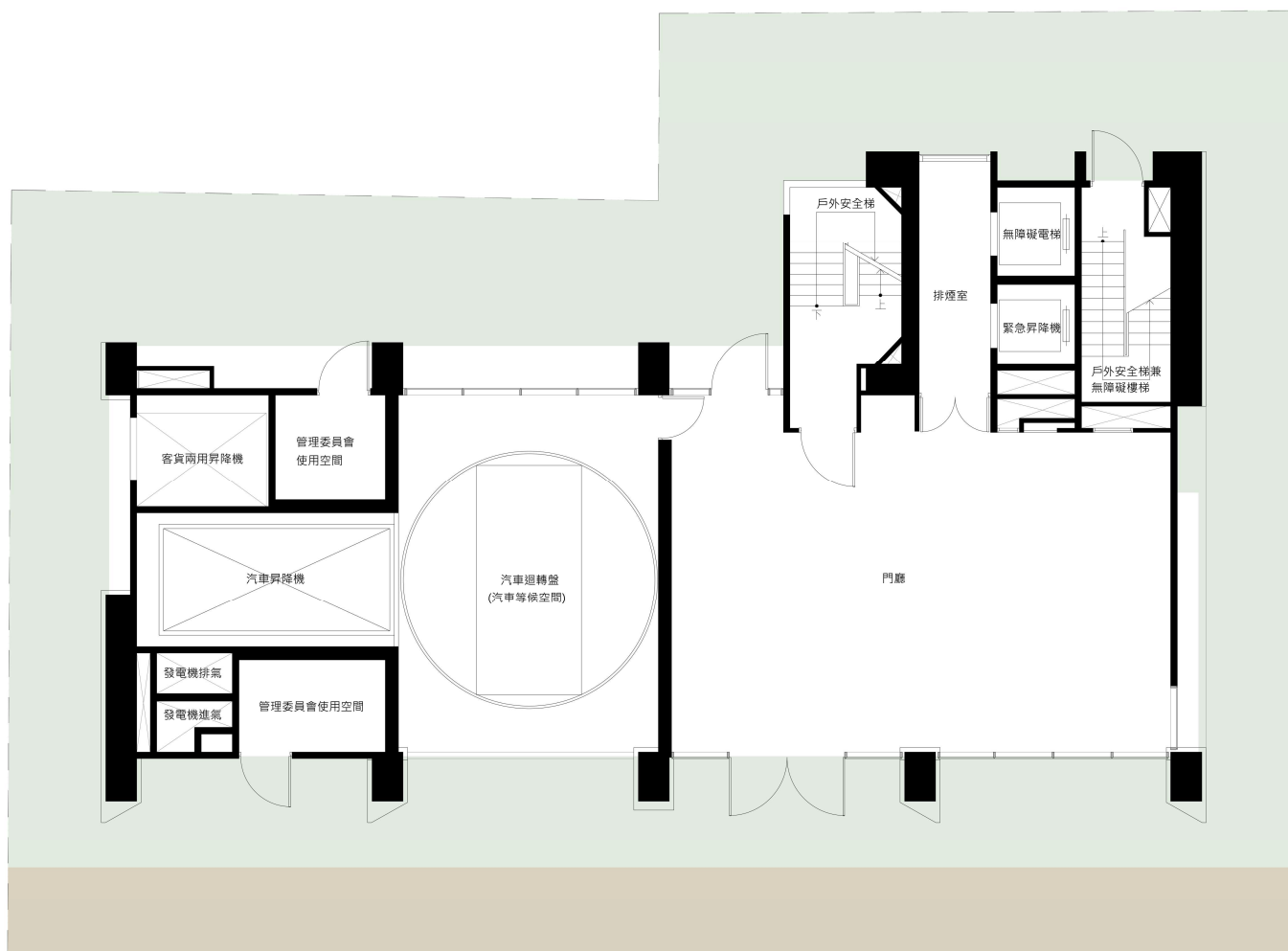
代 表 人：欣陸投資控股股份有限公司

地 址：臺北市大安區敦化南路 2 段 95 號 12 樓

中 華 民 國 年 月 日

【附圖一】房屋平面圖（當層平面圖）

【附圖二】一層空地使用及管理維護約定範圍圖

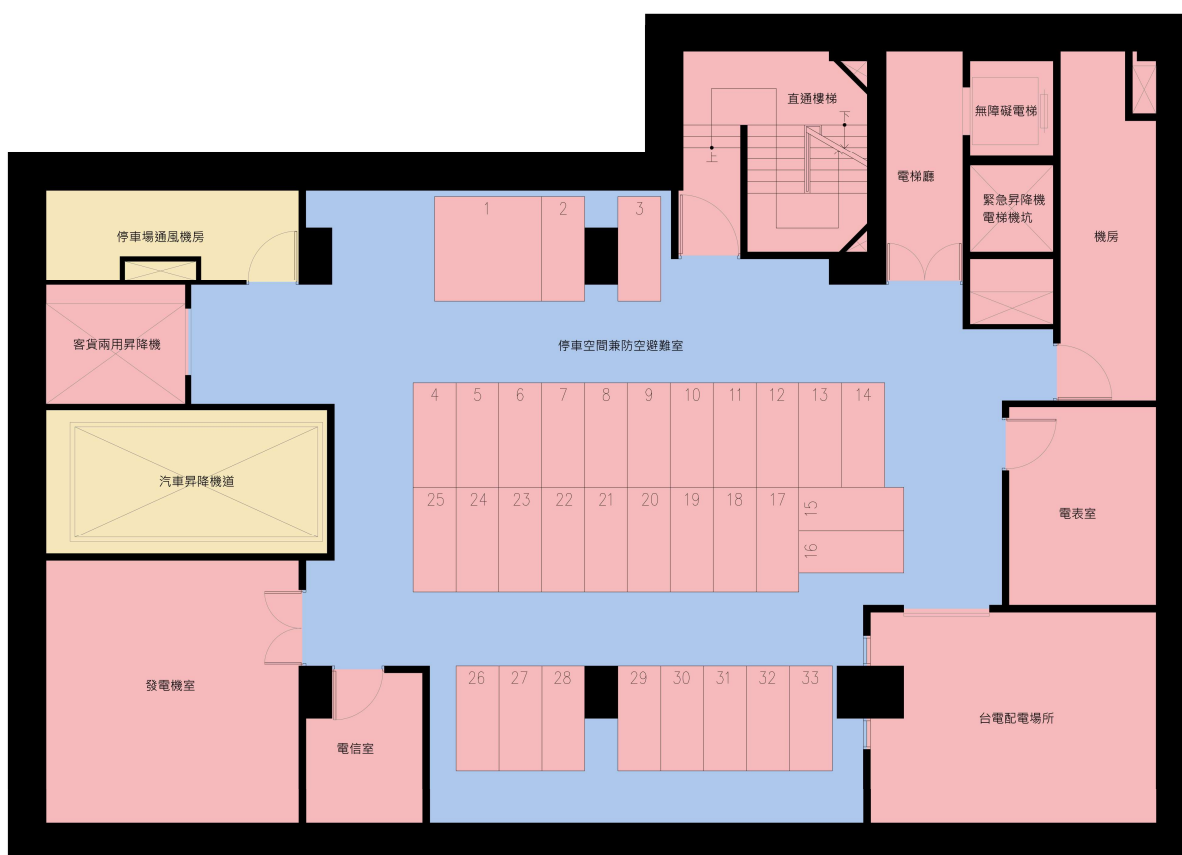


一層平面圖

- 法定空地
- 無遮簷人行道

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

【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖

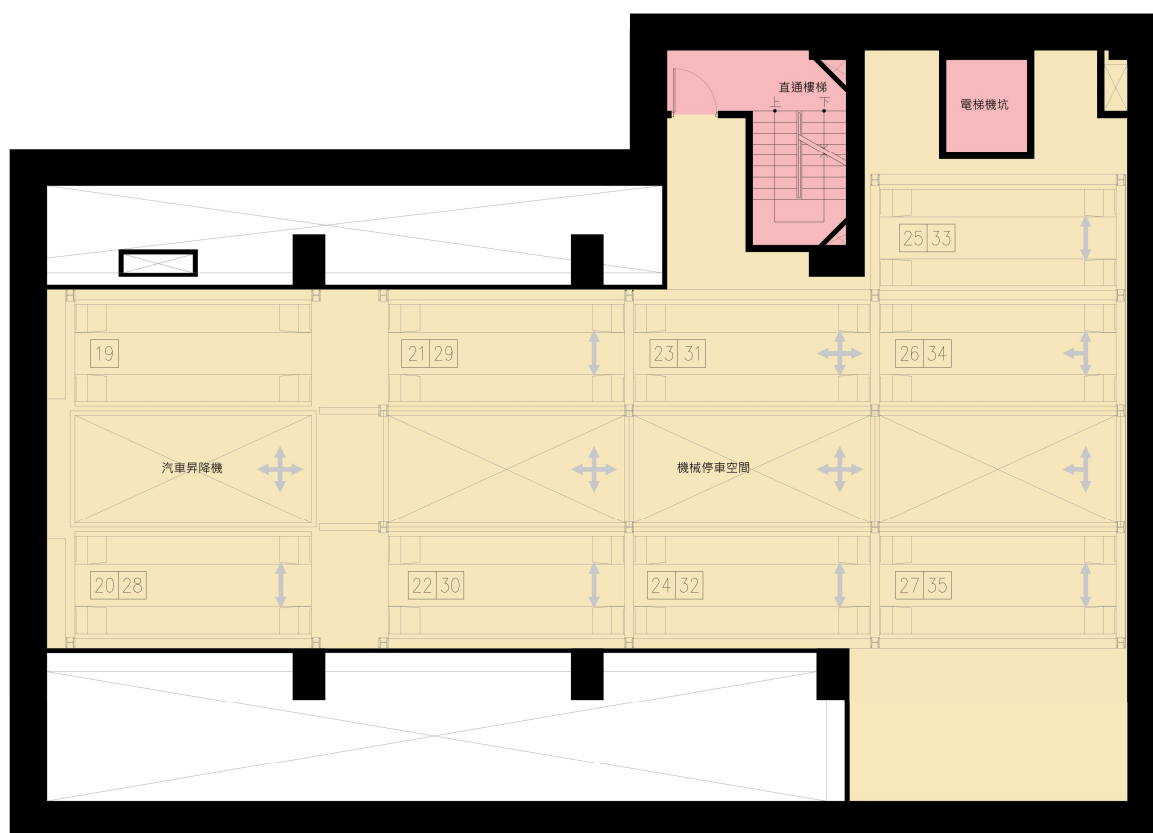


地下一層平面圖

- 全棟大公
- 倉儲式機械車位(購買車位戶專用)
- 防空避難室及車道

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

【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖

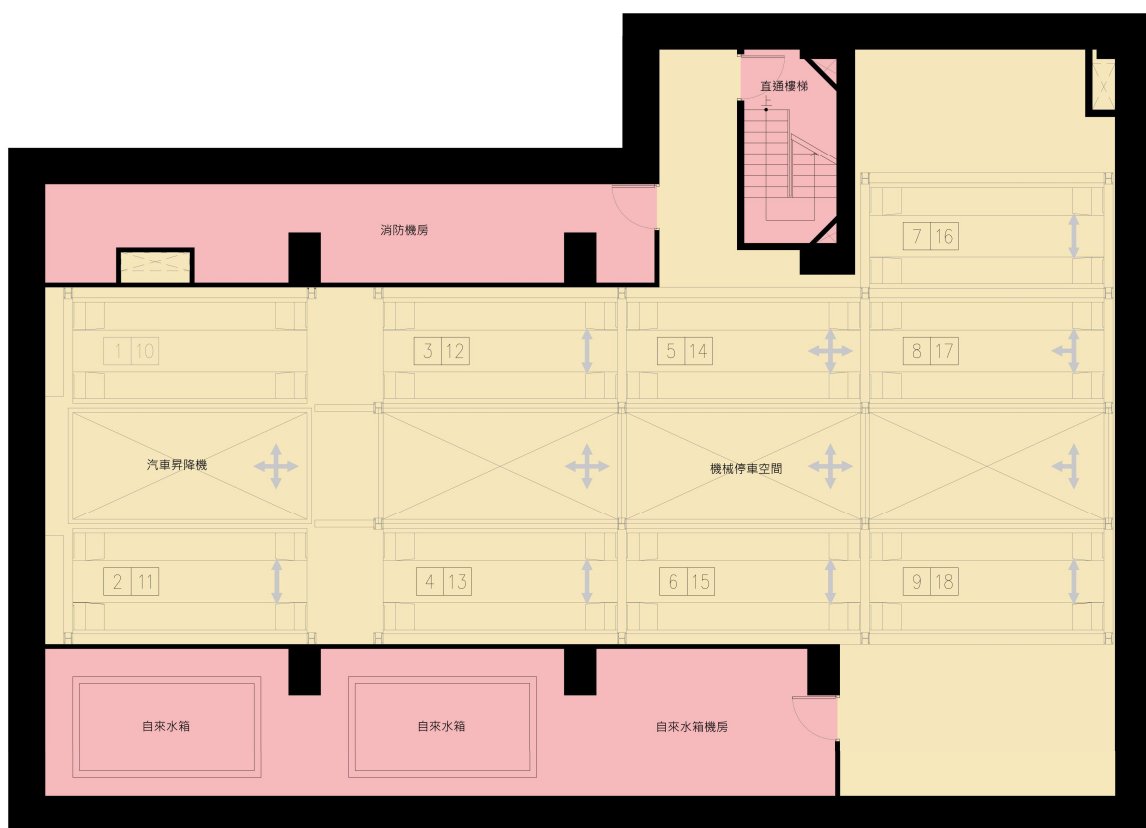


地下二層平面圖

- 全棟大公
- 倉儲式機械車位(購買車位戶專用)

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

【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖



地下三層平面圖

- 全棟大公
- 倉儲式機械車位(購買車位戶專用)

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

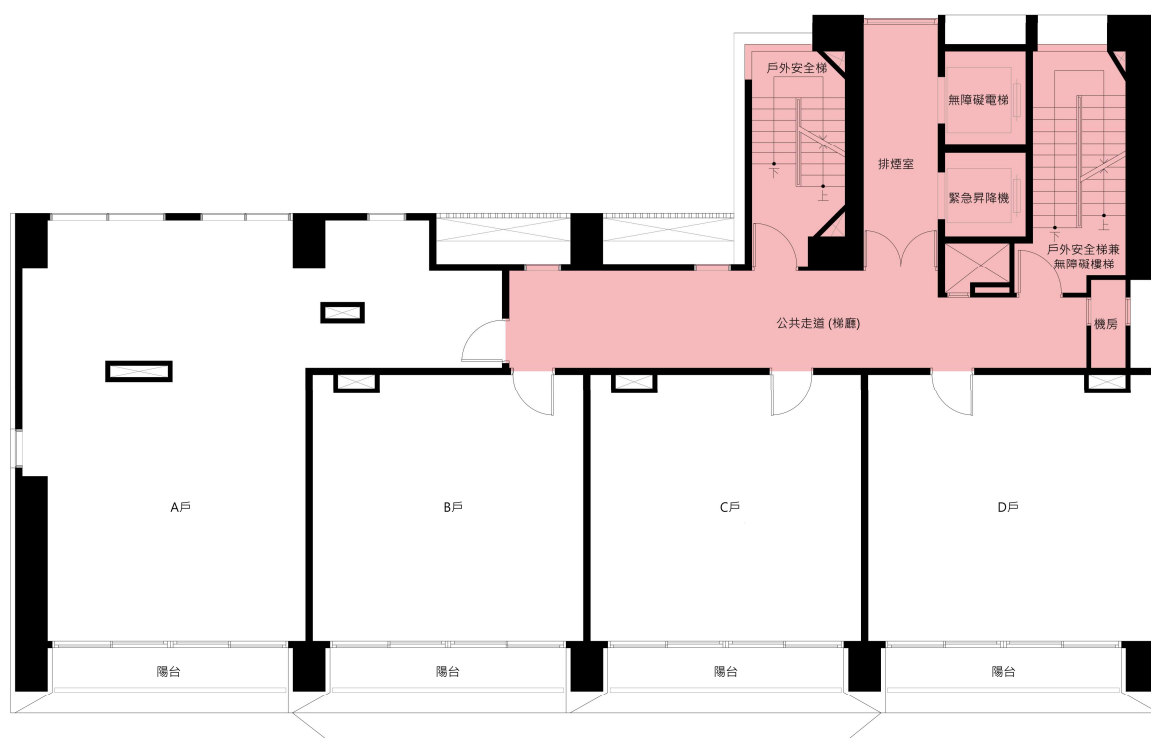


一層平面圖

- 全棟大公
- 倉儲式機械車位(購買車位戶專用)

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

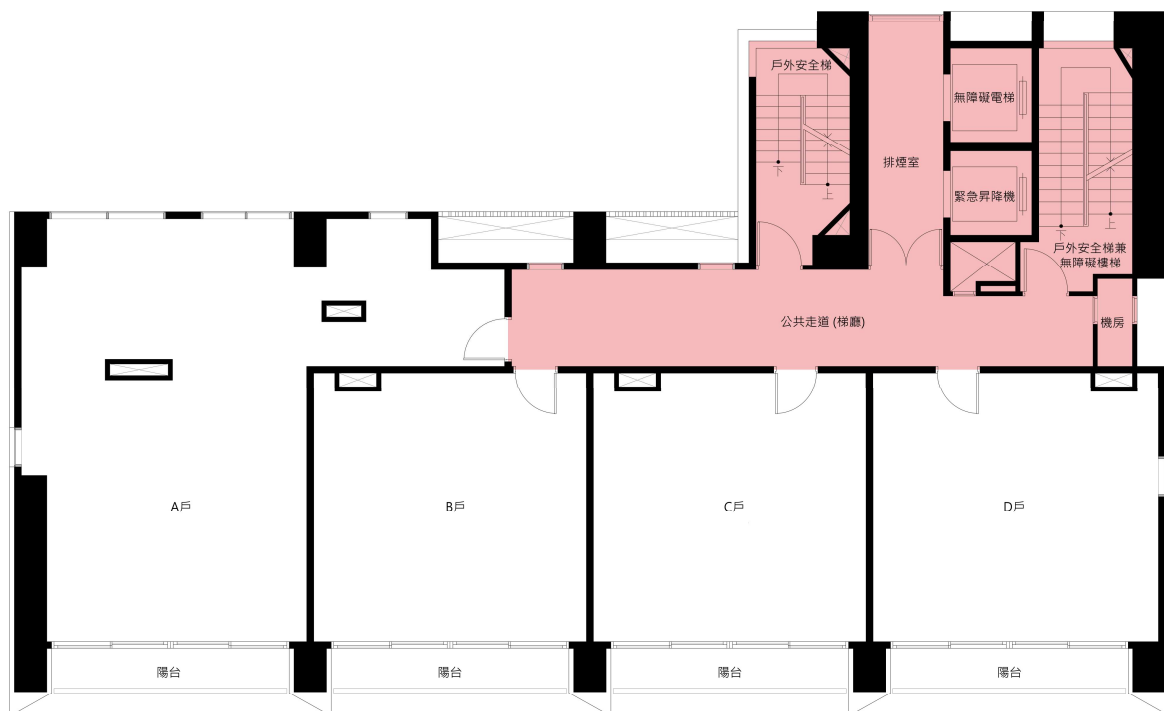


二層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

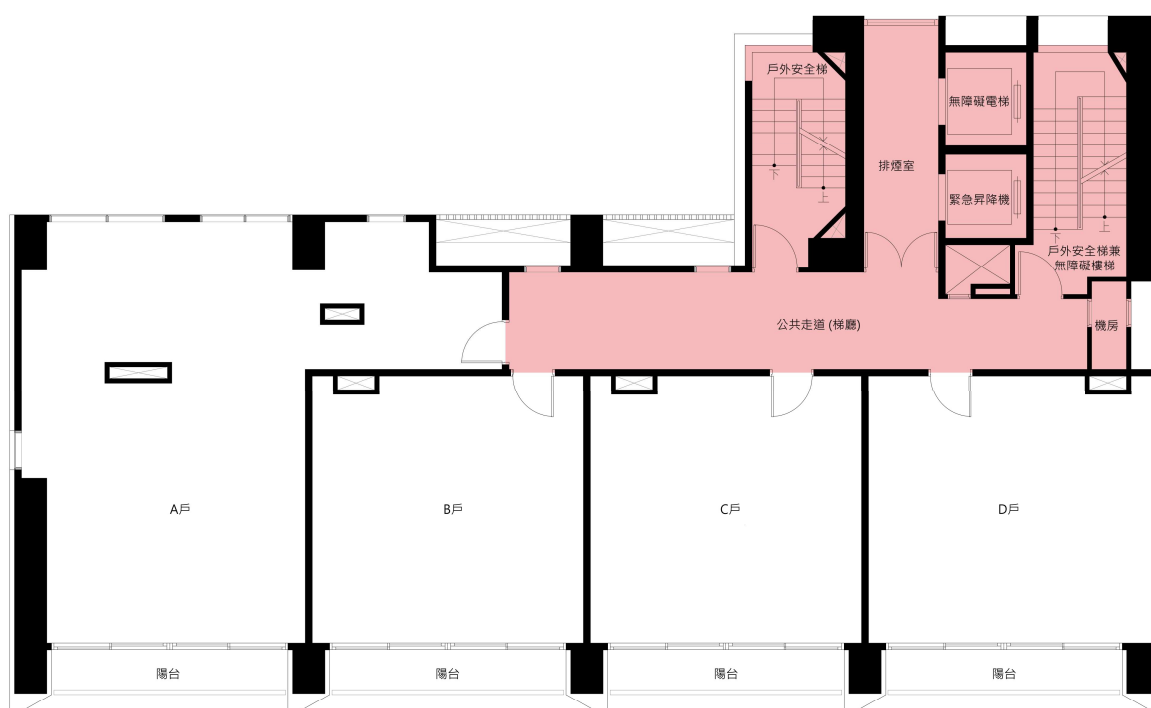


三層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

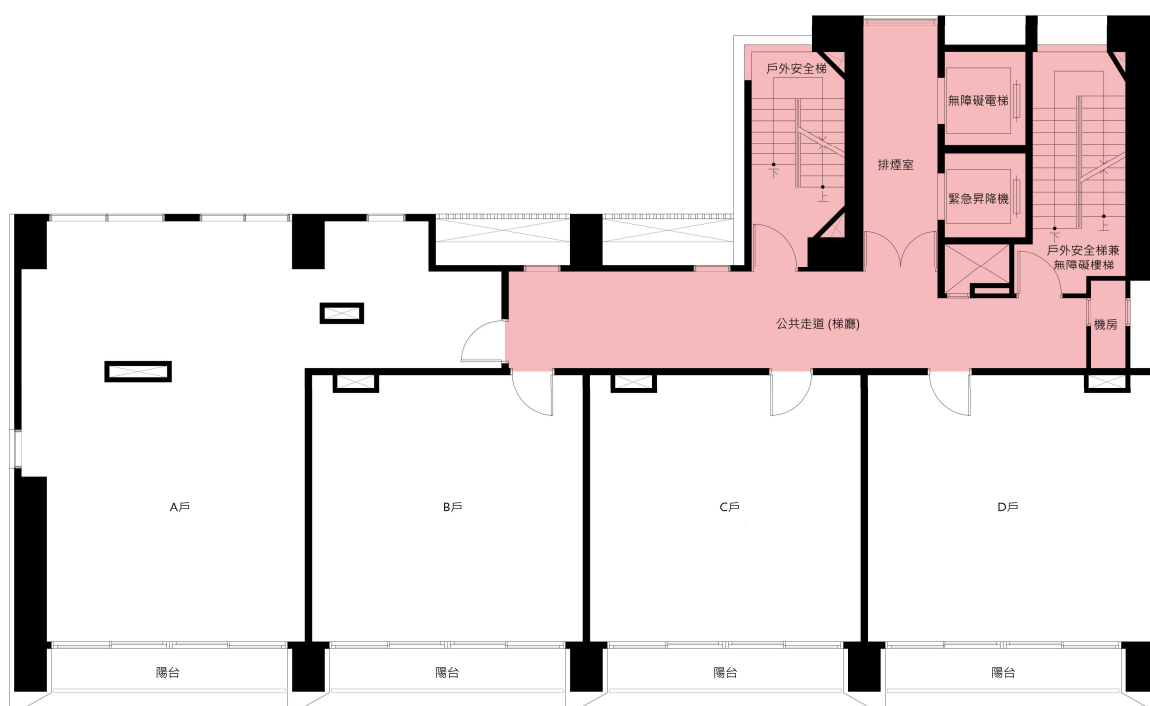


四層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】 地上層共有部分使用及管理範圍圖

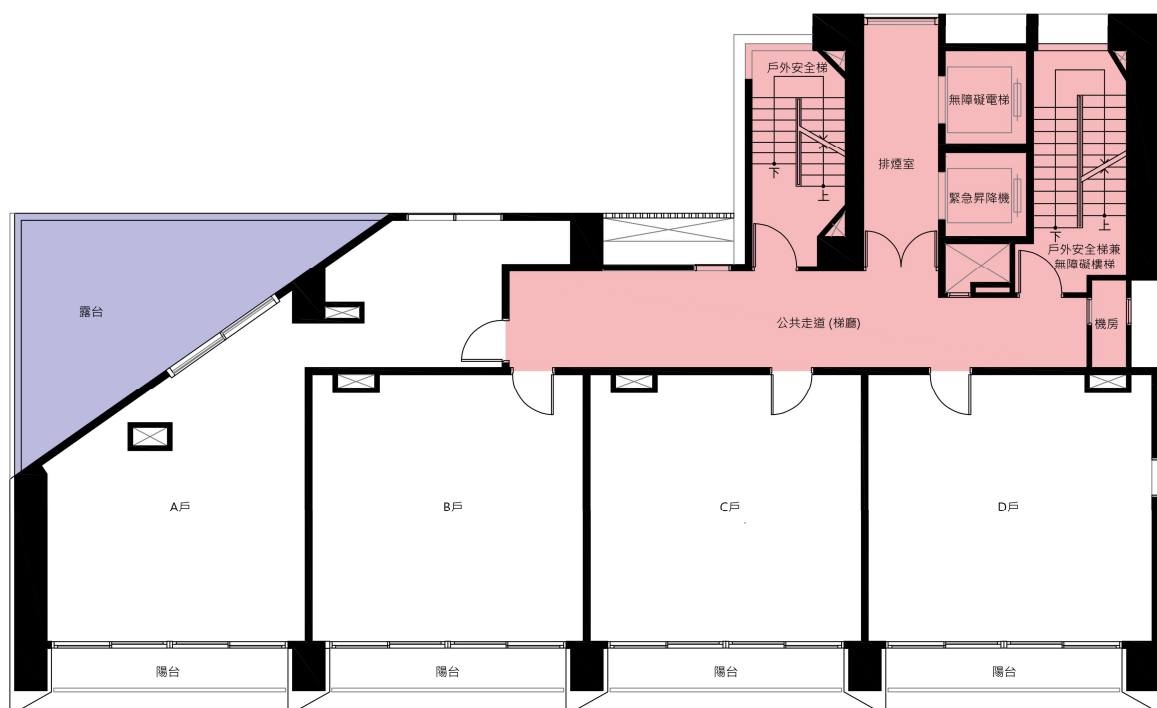


五層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

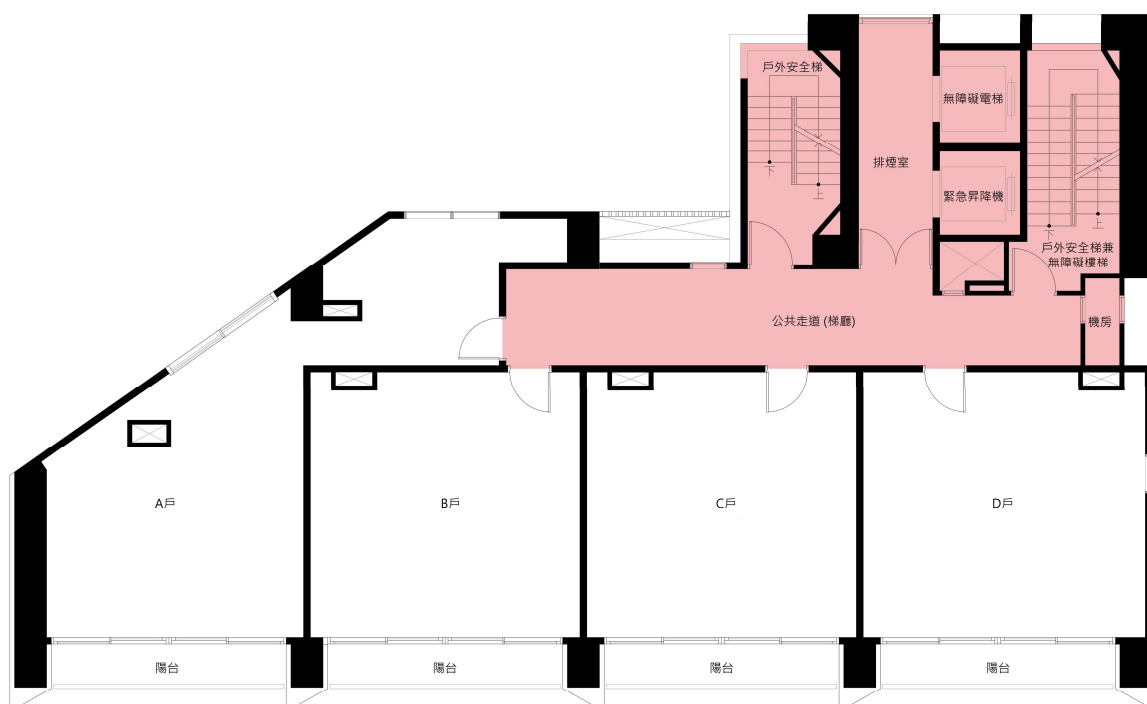


六層平面圖

- 全棟大公
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

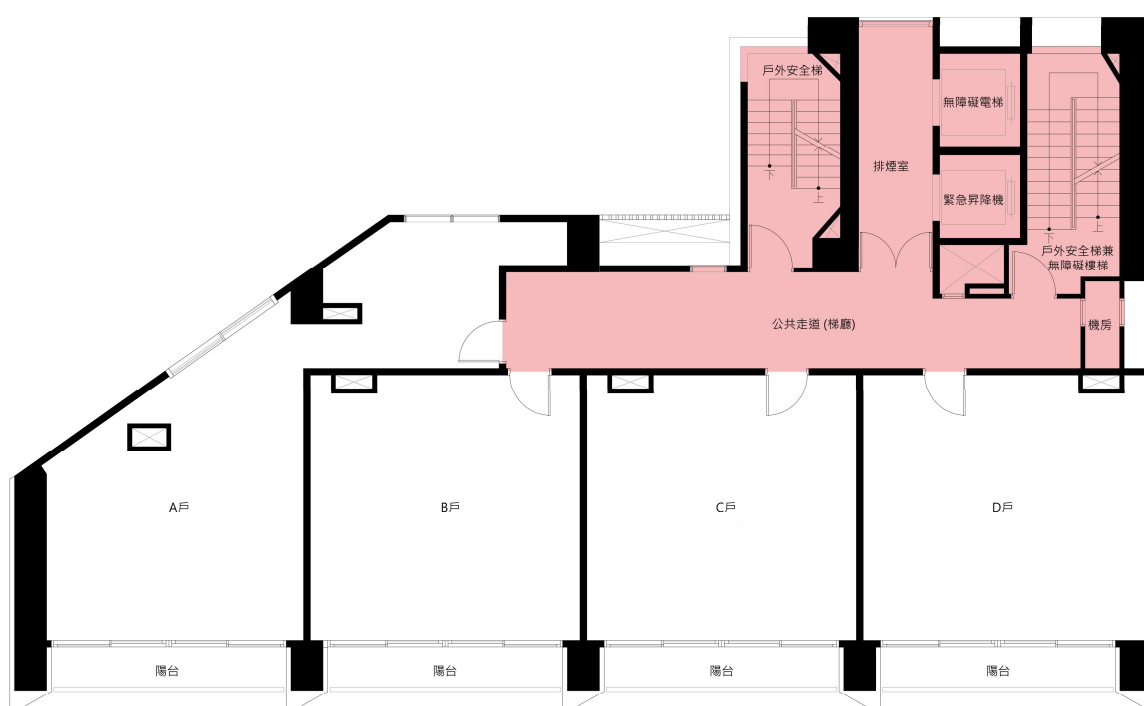


全棟大公

七、十層平面圖

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

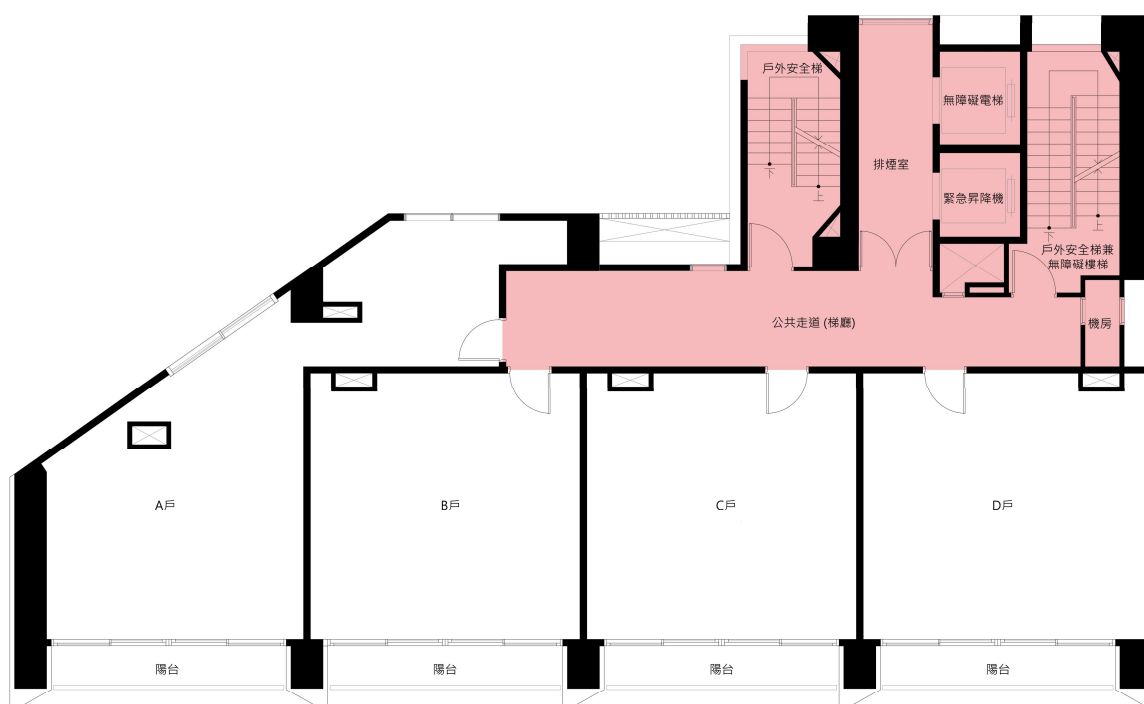


八、十一層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

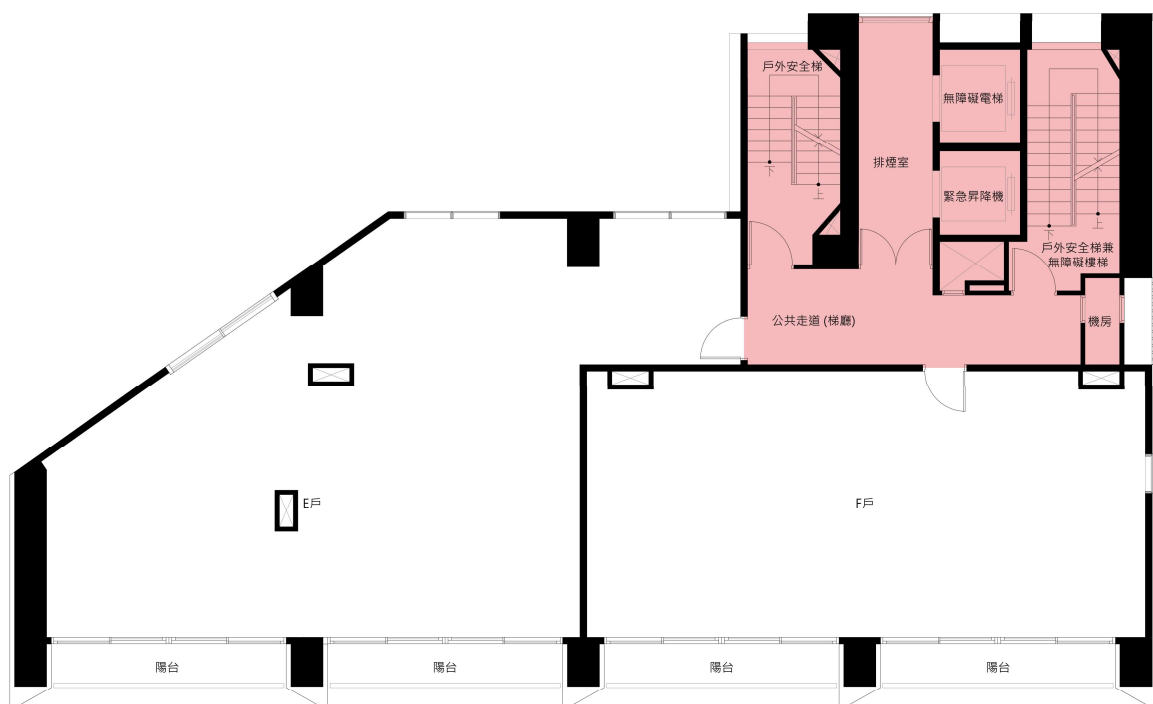


九層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

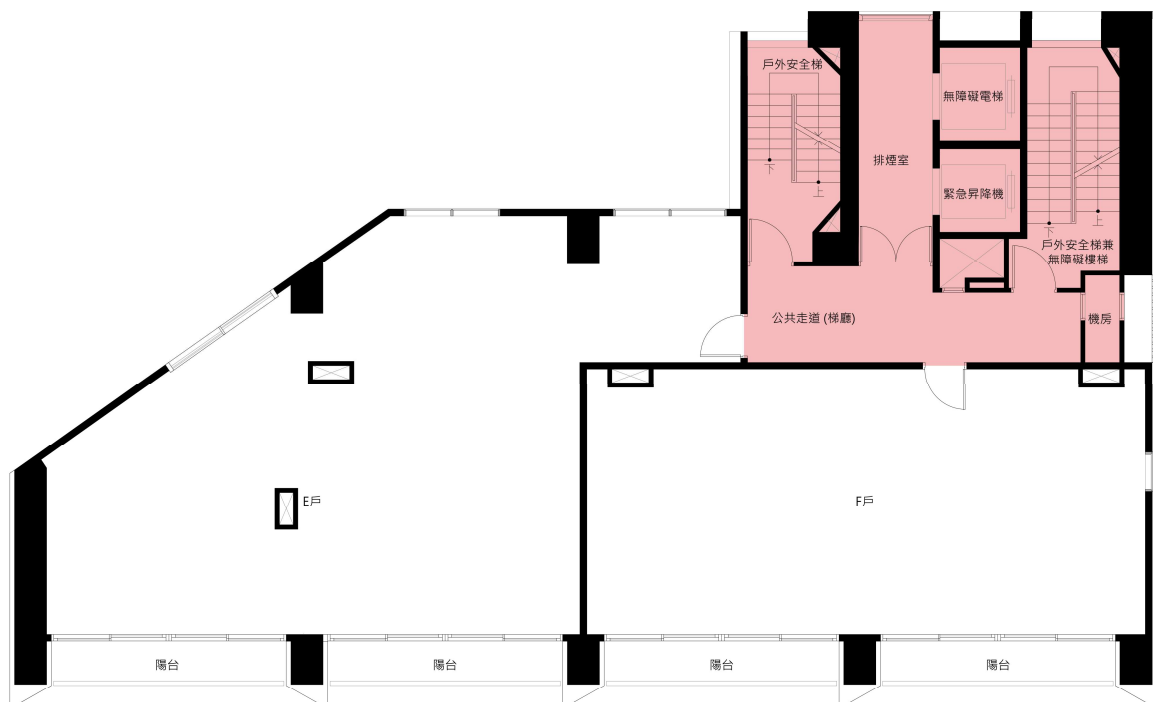


十二層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

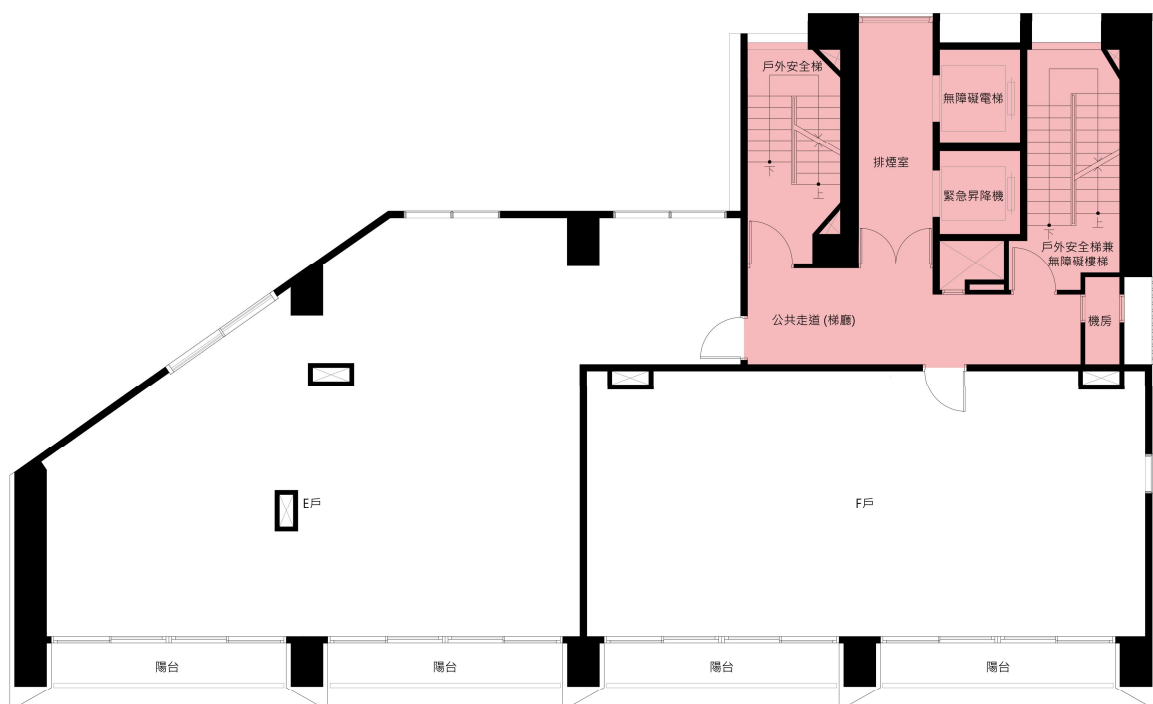


十三層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

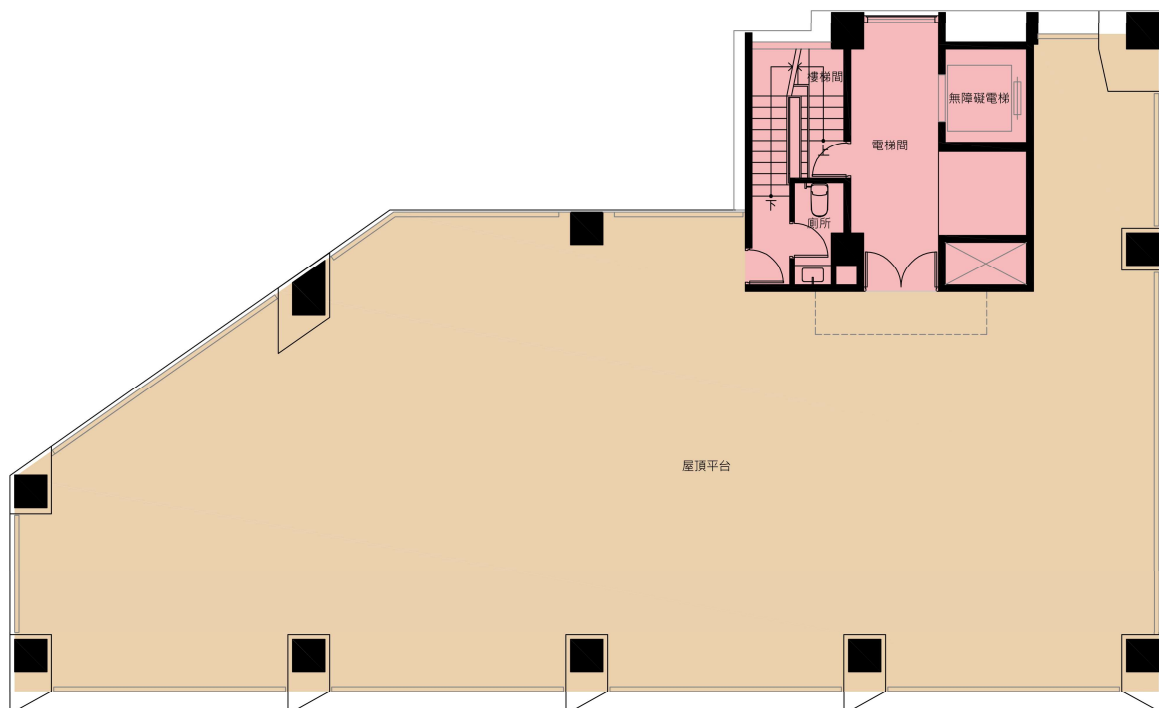


十四層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

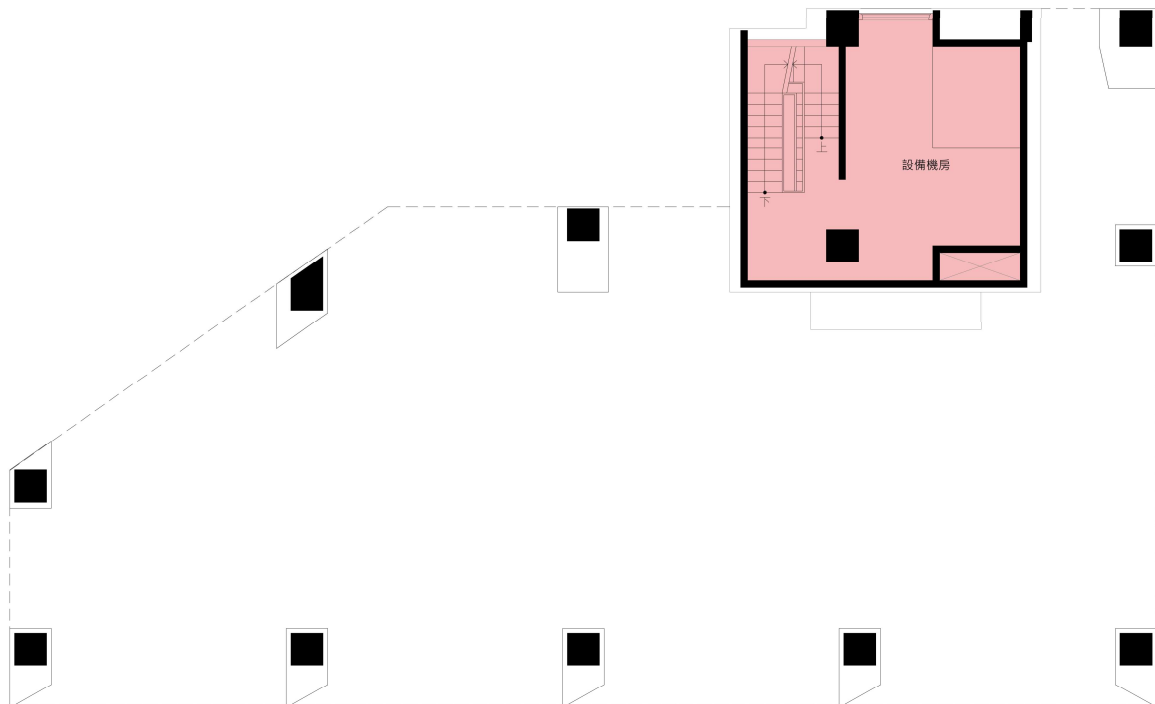


屋突一層平面圖

- 全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之屋頂平臺

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

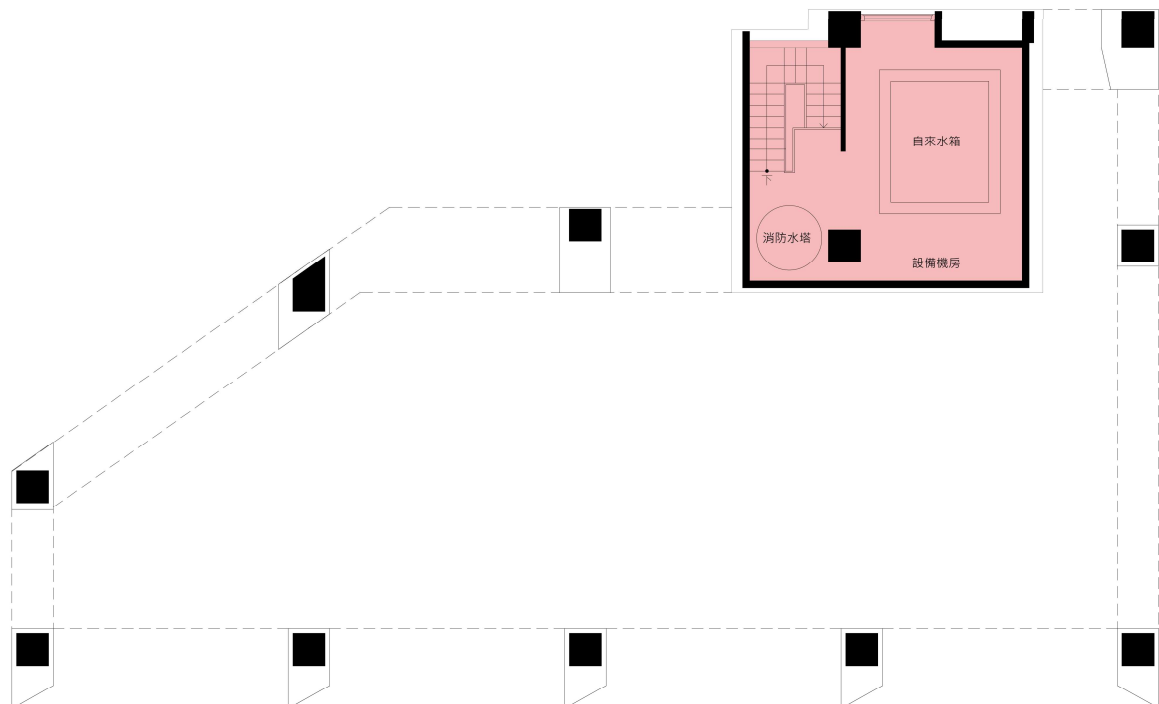


屋突二層平面圖

全棟大公

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

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖



全棟大公

屋突三層平面圖

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