

房地買賣預定單

日期：民國_____年____月____日 NO 20231694

買受人姓名	身分證字號/統編	連 絡 電 話	
通 訊 地 址		E - M a i l	
賣 方 (建設公司)	代 銷 公 司	創意家行銷股份有限公司	建 案 名 稱
定 金 總 額	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡。收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面 積 ：	坪	房 地 售 價	新 台 幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整			
	土 地	面 積 ：	坪					
車 位	<input type="checkbox"/> 平面	樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新 台 幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整				
	<input type="checkbox"/> 機械	樓層第 層，編號第 號，共計 位						
總 價	新 台 幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 約 日 期	民國 年 月 日	應 繳 簽 約 金	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整			

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。 簽名：_____

備 註	附註說明：民法第249條：定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。					
買 受 人 章	銷 售 人 員 章	委 售 不 動 產 經 紀 人 簽 章		委 售 代 銷 公 司 專 章		

宏道一品

戶別_____車位_____

姓名_____電話_____

「宏道一品」房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____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：宏善開發股份有限公司

買方：

立買賣契約書人

賣方：宏善開發股份有限公司

茲為「宏道一品」(以下簡稱本大廈)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約書)條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市大同區玉泉段一小段 676、676-2、677-1、678、679、680、681、682、683、684、685、687、689、690、691、692、693、694 地號共 18 筆土地，面積共計 832.0 平方公尺(約 251.68 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『宏道一品』編號第_____棟第_____樓(共計壹戶) 住宅 一般事務所 店鋪，為主管建築機關核准 113 年 11 月 21 日 113 建字第 0232 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】)。

本大廈建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上十九層、地下六層之建築物。建造執照申請用途：屋頂突出物層為排煙室、機械室、廁所、水箱、消防中繼機房、電梯機房，四至十九層為多戶住宅(H2)，三層為多戶住宅(H2)、一般事務所(G2)、管委會空間，二層為一般事務所(G2)、廁所，一層夾層為一般零售業甲組(19 組)(G3)，一層為一般零售業甲組(19 組)(G3)、防災

中心、門廳、車道、無遮簷人行步道及騎樓、汽車升降機，地下一層為防空避難室兼停車空間、機電設備空間、電表室、台電配電場所、污物處理室、垃圾車暫停區、車道，地下二～四層為停車空間、車道，地下五～六層為停車空間、機電設備空間、自來水箱、車道、汽車升降機。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他_____，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。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，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件一】）。

（本案無另訂停車位買賣契約書，停車位標示、性質、型式及說明詳【附件二】。）

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

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積_____平方公尺／共有部分總面積
6288.98 平方公尺 × 100% = _____ %

(三)買方購買之停車位，其停放位置如【附件一】。

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

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「宏道一品」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__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：房屋面積標示詳如【附件二】

本房屋面積共計_____平方公尺（__坪），包含：

（一）專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

1. 主建物面積計____平方公尺（__坪）。

2. 附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括：

陽臺__平方公尺（__坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。

（二）共有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含地上一層門廳、騎樓、防災中心、安全梯、特別安全梯、管道間、地上二層公共男女廁、地上三樓管委會空間、各層樓梯間、各層排煙室、水箱蓄水池、發電機室、消防泵浦室、台電配電場所、污物處理室、屋頂突出物、昇降機、機車停車空間、汽車昇降機、車道、不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分登記之項目。

二、本「宏道一品」共有部分總面積計 6288.98 平方公尺（約 1902.42 坪）；專有部分總面積計 7539.13 平方公尺（約 2280.59 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「宏道一品」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

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

第六條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣__億__仟__佰__拾__萬__仟元整。

一、土地價款：新臺幣____仟__佰__拾__萬__仟元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟__佰__拾__萬__仟元整。

1.主建物部分：新臺幣____仟__佰__拾__萬__仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

三、車位價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

四、本契約房屋土地及汽車停車位總價款明細，詳如【附件二】。

五、上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

六、房屋款內含5%營業稅。

第六條之一：履約擔保機制

一、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板信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。

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，由內政部分定之。

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。

二、本買賣契約採用「不動產開發信託」辦理履約保證詳【附件四】。

第七條：付款條件及說明

- 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詳【附件五】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。
- 二、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。
- 三、買方應依「付款明細表」詳【附件五】於接獲賣方工程期之繳款通知單之日起七日內如數壹次繳清至不動產開發信託
戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶
銀行：板信商業銀行安東分行
帳號：07475000056399

第八條：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。

第九條：地下層、騎樓、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位
本契約地下層共六層，總面積 3951.82 平方公尺(約 1195.43 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 2233.27 平方公尺(約 675.56 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 二、法定空地
本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- 三、屋頂平臺及突出物
共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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。
- 五、騎樓應開放供不特定公眾無償使用，且不得違規使用，其修繕、管理及維護由大廈管委會負責。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表詳【附件六】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 07 月 21 日之前開工，民國 121 年 04 月 21 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，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日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。
- 四、買方辦理建材設備之選樣或選色及相關追加建材或退料，以賣方通知書面所載之項目及範圍為準，買方應於賣方之通知期限內完成選色及選樣確認手續，若賣方提供之室內建材或色系不符買方之要求，則辦理工程追減，交屋後由買方自行購料施工，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。買方如逾期未完成相關選色及選樣手續，經賣方催告七日內仍未辦理，由賣方代為選定。
- 五、因應建築技術規則第 46-6 條規範，本案室內地坪採木地板及減音地墊施作，買方同意室內地坪得辦理選色但不得辦理變更設計或退料。買方若辦理浴室磁磚退料，則賣方將施作至結構體完成面且不提供該浴室防水保固；衛浴設備得辦理退料或該設備於交屋時點交。
- 六、台電配電場所、電信室、發電機室、電表室、消防泵浦室、污水處理設施及蓄水池等大小與配置，如主管機關或公共事業單位認有變更必要，應依主管機關或公共事業單位意見辦理變更。
- 七、本建物之建造執照若爾後經主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共有部分而不影響買方專有部分之權益時，應依主管機關意見辦理變更設計。
- 八、若日後買方需再辦理變更設計，除需事先徵得賣方同意，賣方並得按次酌收手續費新臺幣壹萬元。

第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、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。

三、第一款接通自來水、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、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。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(付款明細表【附件五】中「過戶暨銀行貸款」金額)。

(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。

(四)賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將依本款第二目所收之本票返還買方。

- 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。
- 六、買方應於簽訂本契約書時繳付身分證影本及便章壹枚(或委由賣方代刻，詳【附件九】)。

第十五條：通知交屋期限及相關事宜

- 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、惟本建案為都市事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並領取權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。
- 三、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。
- 四、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。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。

- 五、各戶室內空間除浴廁外皆不施作天花板，交屋時會有部分管線外露，如樓上層排水管、透氣管、本戶廚房排煙管、浴廁排風管、冷熱水吊管、消防管線、開關箱相關電線管路及設備…等。
- 六、因上一樓層管道轉管，致 A、B、G、H 戶 14 樓客廳鄰浴室之頂版部分有外露管線或降版設計。
- 七、因上一樓層管道轉管，致 S1 戶 1 樓夾層之樓梯頂版及 S2 戶 1 樓挑空頂版部分有外露管線設計。
- 八、B 戶 2F~14F，因臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)規範，不得配置服務性陽臺，且無法配置天然瓦斯，賣方同意提供空調室外主機(室外機統一規劃安裝位置)。B 戶 4F~14F 配置儲熱型或瞬熱型熱水器。
- 九、買方應於完成交屋手續後方可接管房屋，進場室內裝潢或遷入居住。
- 十、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」詳【附件七】及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。
- 十一、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序，以免干擾或混雜工程之進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢(修)施工申請及管理辦法」詳【附件八】進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

第十六條：共有部分之點交

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

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期說明：
 - (一)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。
 - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年。
 - (三)非涉及結構之防水負責保固十年。
 - (四)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。
- 三、泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。
- 四、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，賣方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固之相關約定。
- 五、玻璃製品(玻璃、燈罩等)、花草樹木及其他耗材如濾心、變壓器、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水墊片…等及其他可歸類為一般耗材者，賣方不負保固之責。

第十八條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____億____仟____佰____拾____萬元整(付款明細表【附件五】中「過戶暨銀行貸款」)由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續詳【附件十】、【附件十一】、【附件十二】。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部分，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部分，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。

(四)買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符、已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件五：付款明細」過戶暨銀行貸款時，該不足部分價款應依照本契約「附件五：付款明細」如期先行給付過戶暨房屋貸款。買方同意於賣方通知日起 30 日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內，否則視為買方放棄全部貸款。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

三、不辦貸款或減少貸款：

買方不辦理金融機構貸款或辦理金融機構貸款但減少金額者，應於使用執照核准之日起二十日，應於接獲賣方通知之日起____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。買方如違反本款規定逾期未繳或繳付之票據未兌現時，經賣方限期催告繳納仍不繳清時，即以本契約第八條辦理。

四、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。

五、買方如自洽金融機構辦理貸款，應簽訂【附件十一】之「自洽貸款契約書」，並依契約書之相關約定履行，否則賣方得拒絕配合辦理，並視為買方不辦理金融機構貸款，應依本條第三款不辦理貸款之約定給付該期價款。

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，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房地讓與或轉售條件

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

第廿一條：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。

第廿二條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，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。

第廿三條：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。

第廿四條：質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供於第三人作為擔保或質押，否則其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，就以上事項，買方並應對賣方因而所受之損害負賠償責任。

第廿五條：不可抗力因素之處理

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

第廿六條：違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得依法解除本契約。

- 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。解約時，如房地已完成產權過戶者，買方應負責將房地辦理產權移轉返還賣方。
- 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。

第廿七條：約定分管

- 一、買方已充分認知一樓留設之無遮簷人行步道及騎樓，應開放供不特定公眾無償使用。
- 二、一樓店舖得於賣方統一規劃之店招位置設置招牌，相關規定依臺北市廣告物暫行管理規則及管委會規定辦理。
- 三、一樓陽臺(S2戶1樓)、二樓露臺(A、B、C戶2樓)及十五樓露臺(A、C、F、H戶15樓)特別約定由鄰接戶別管理使用，買方應合乎法令規範管理使用，日後清洗外牆及相關管路維護檢修時，需配合管理委員會使用。
- 四、本大廈於H戶3樓及4樓陽臺、G戶5樓陽臺、F戶6樓陽臺、E戶7樓及8樓陽臺、D戶9樓及10樓陽臺，依法規須設置逃生緩降機，遇緊急狀況需作為逃生使用，不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任，本大廈區分所有權人均據此了解。
- 五、本大廈地下一層至地下六層，賣方預留電動車充電電源線路及線架。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法，日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護。
- 六、賣方依法令按汽車停車位應有持分約定專用使用權予承購戶，未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。

- 七、為維護全體住戶權益，買方不得占用公共使用區域及其他公共設施如樓梯、電梯廳、通道等。
- 八、本建物法定空地之所有權應為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人依法決議管理及使用方式。
- 九、本大樓之外觀立面、頂樓平臺、防空避難室、公共設施等，除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依建造執照及起造人之規劃永久管理、維護及使用。
- 十、機車停車位之使用方式及管理規範依區分所有權人會議或管理委員會決議為之。
- 十一、台電配電場所裝設非本大廈專用之公用變壓設備，倘若日後台電人員需進入本大廈執行公務時，買方需配合辦理。
- 十二、房地出租或出售予第三人時，應告知約定分管使用情事。
- 十三、本大廈全體區分所有權人同意本條分管約定事項應為日後區分所有權人大會訂立之規約內容，爾後未經分管專用權人之同意，不得以修改規約、區分所有權會議或管理委員會之決議為本條分管約定事項之變更，或要求分管專用權人給付任何補償金，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有受讓人。

買方簽名：_____

第廿八條：社區管理

- 一、賣方依法提撥法定公共基金（實際金額依建照執照核准之法定工程造價核計），待管理委員會依法報備核准、開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。（管委會成立及法定公共基金申請等事宜可請物業管理公司協助處理）。
- 二、買賣雙方同意本建物之安全警衛管理、公共清潔衛生及公共設施管理自使用執照取得日起算六個月內由賣方代管，自交屋日起其代管費用由全體區分所有權人（包括買方）負擔，並由賣方全權選任管理公司及決定派駐人數管理本建物。公共設施清冊、水電配置圖等一併移交賣方代理買方選任之大廈管理公司，俾便本大廈順利管理、運作。賣方代管期滿後之管理公司延任與否，由大廈管理委員會決定，且逕由其委任之大廈管理單位接管並點收上述公共設施清冊、水電配置圖等文件及接續負責收取、支付各項管理維護費用。

- 三、相關之公共設施(備)清冊(管理單位保管)及裝潢保證金餘額，賣方及管理單位得逕行交付律師保管，俟管理委員會正式成立，依法立案暨開設金融機構或郵局帳戶並給付律師保管費用後，再交由管理委員會管理。
- 四、本建築物完成所有權登記之區分所有權人半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員會，則依「公寓大廈管理條例」第廿八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大廈規約辦理詳【附件十四】。

第廿九條：個人資料之蒐集、處理、利用及附則

- 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、買方知悉並同意賣方蒐集個人資料之目的為「營建業之行政管理」、「客戶管理」及「行銷」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，買方個人資料將運用於產權移轉、水電更名、管理委員會成立等作業及賣方企業集團之相關訊息告知及廣告。買方得就賣方蒐集之個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除。
- 四、買方同意賣方及所委託之廣告公司於交屋後仍得繼續銷售本大廈其他未售出之房屋，可帶客戶進出公共區域參觀及無償使用本大廈公共空間進行銷售作業。

買方簽名：_____

- 五、買方同意賣方於本建物正、側立面或適當位置設置大廈名稱及投資興建公司字樣。
- 六、為保持本建物整體性外觀不被破壞，買方同意絕不為私自加設鐵窗、加蓋露臺及其他違建行為且不得破壞原結構防水；並同意本大廈管理委員會未正式運作前，賣方及其指定之管理單位有權執行制止買方及其委託廠商加設鐵窗、露臺加蓋及其他違建行為，如有違反經賣方委任之管理單位制止時，買方應即刻恢復原狀(拆除費用由買方自行負擔)，如有致生他人損害時，買方應負賠償責任。
- 七、買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本契約書所載地址郵寄為之，雙方如有地址變更應立即以書面通知對方，如因拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 八、本契約書之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人具有同樣約束力。

第卅十條：疑義之處理

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

第卅一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅二條：附件效力及契約分存

本契約書自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅三條：未盡事宜之處置

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

- 附件一：建造執照暨核准之該戶房屋、汽車停車位、各層平面圖影本
- 附件二：房地面積、汽車停車位標示及契約總價款說明
- 附件三：一樓陽臺、二樓及十五樓露臺約定專用範圍示意圖
- 附件四：(一)信託證明書
(二)不動產開發信託重要說明
- 附件五：付款明細表
- 附件六：建材設備說明
- 附件七：建築物室內裝修管理辦法
- 附件八：裝潢(修)施工申請及管理辦法
- 附件九：代刻印章授權書
- 附件十：代辦貸款委託書
- 附件十一：自洽貸款契約書
- 附件十二：委託領取貸款授權書
- 附件十三：金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定
- 附件十四：大廈規約(草稿)

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍住址：

通訊住址：

電 話：

e-mail address：

賣 方：宏善開發股份有限公司

負 責 人：簡錫欣

統 一 編 號：52645039

通 訊 地 址：臺北市松山區敦化北路 167 號 17 樓

電 話：(02)2718-7788

不動產經紀業

廣 告 公 司：創意家行銷股份有限公司

法 定 代 理 人：王明正

統 一 編 號：27749417

住 址：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

電 話：(02)2658-5588

不動產經紀人：魏

證 照 號 碼：()新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照暨核准之該戶房屋、汽車停車位、各層平面圖影本

■建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0232號			
起造人姓名	宏善開發股份有限公司 負責人：簡錫欣			住址	105406台北市松山區敦化北路167號17樓		
設計人姓名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上19層地下6層 共25層134戶		
建築地點	地址	大同區建功里重慶北路一段					
	地號	大同區玉泉段一小段0676-0000號 共18筆					
各層面積總計	騎樓	70.6m ²	建築面積	489.35m ²	基地	騎樓	70.6m ²
	其他	12944.25m ²			面積	其他	761.4m ²
發照日期	113年11月21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81個月內竣工		
工程價	\$ 211,261,447 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	661.88	4.2	防空避難室兼停車空間共29筆(詳見附表)				
					總計:	13014.85	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十三年十一月二十一日							

113建字第0232號
 宏善開發股份有限公司
 呂建勳建築師事務所
 大同區建功里重慶北路一段
 大同區玉泉段一小段0676-0000號
 113年11月21日
 自領照日起六個月內開工
 自申報開工日起81個月內竣工
 \$ 211,261,447 元
 防空避難室兼停車空間共29筆(詳見附表)
 總計: 13014.85 m²
 簡錫欣
 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. 危害公共安全依刑法第193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

113建字第0232號



建築地點：

地號：大同區玉泉段一小段0676-0000號
大同區玉泉段一小段0677-0001號
大同區玉泉段一小段0679-0000號
大同區玉泉段一小段0681-0000號
大同區玉泉段一小段0683-0000號
大同區玉泉段一小段0685-0000號
大同區玉泉段一小段0689-0000號
大同區玉泉段一小段0691-0000號
大同區玉泉段一小段0693-0000號

大同區玉泉段一小段0676-0002號
大同區玉泉段一小段0678-0000號
大同區玉泉段一小段0680-0000號
大同區玉泉段一小段0682-0000號
大同區玉泉段一小段0684-0000號
大同區玉泉段一小段0687-0000號
大同區玉泉段一小段0690-0000號
大同區玉泉段一小段0692-0000號
大同區玉泉段一小段0694-0000號

原核發執照號碼：112拆字第0077號

建築物概要：

地下001層、面積:661.88m ² 、高度:4.2M、用途:防空避難室兼停車空間	地下002層、面積:661.88m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間
地下003層、面積:672.44m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間	地下004層、面積:672.44m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間
地下005層、面積:598.48m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間	地下006層、面積:684.68m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間
地上001層、面積:544.8m ² 、高度:6.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),(第十九組)一般零售業甲組(G3)	地上001層夾層、面積:59.19m ² 、高度:3.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)
地上002層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)	地上003層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2),(第二十八組)一般事務所(G2)
地上004層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上005層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上006層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上007層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上008層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上009層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上011層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上012層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上013層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上014層、面積:477.5m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上015層、面積:399.96m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上016層、面積:399.96m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上017層、面積:399.96m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
地上018層、面積:399.96m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	地上019層、面積:399.96m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積:83.92m ² 、高度:3.2M、用途:梯間、機械室	突出物002層、面積:83.92m ² 、高度:2.8M、用途:梯間、中繼機房、水錶室
突出物003層、面積:83.92m ² 、高度:3.0M、用途:水箱、電梯機房	

雜項工作物:排水溝:長度61.05m
挖方:、高度21.9m、面積684.68m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111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111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：





臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0232號

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《11》月《13》日（本案都市更新報核日為112年3月7日，故法令適用日期為：112年 3月 7日）。
2. 建築地點：大同區建功里。
3. 實設空地《272.05》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》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：中聯工程顧問股份有限公司，技師：《章致一》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》機電工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬高度液化潛能區，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. 已領得拆除執照：112拆字第0077號拆除執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 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。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 本案係都市更新案件，經本府113年9月12日府都新字第11360142083號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
22. 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330.42平方公尺，屋頂平臺綠化面積為166.99平方公尺。
23. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，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。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
24. 自103年1月1日起，工程總價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：166.99平方公尺。
25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量137.19噸或生活雜排水回收再利用系統）、（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166.99平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
26. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
27. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
28. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
29. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
30. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
31. 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，並於放樣勘驗前依列管範圍打通6公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成





臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0232號

注意事項：

- 鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 32.適用臺北市基地開發排入兩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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 33.基地坐落臺北航空站水平面(限高海拔605.49公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度600公尺，本案申請建築物絕對高度79.5公尺，尚無影響飛航安全。
 - 34.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
 - 35.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
 - 36.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。
 - 37.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 - 38.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
 - 39.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
 - 40.起造人切結：「二樓及三樓局部確實作一般事務所使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照」。並應於廣告銷售時，於樣品屋、銷售傳單之明顯處加註或相關傳播媒體(如廣播或電視廣告等)加強說明建築之土地使用分區，且不得作住宅使用。
 - 41.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 - 42.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書送環保局審查，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。
 - 43.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。
 - 44.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積489.35平方公尺)與建照核定工程期限(81月)之乘積39637.35(平方公尺·月)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。
 - 45.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
 - 46.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
 - 47.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
 - 48.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。
 - 49.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年09月19日，文號：北市文化資源字第1133019758號函審查同意在案。
 - 50.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中華民國113年9月27日113工震字第814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。
 - 51.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。
 - 52.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。
 - 53.(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。
 - 54.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。
 - 55.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)

注意事項：

56. 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。
57. 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。
58. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，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。
59. 依臺北市府都市更新處113年9月12日府都新字第11360142083號函決議：
1. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書；本案給予372.74平方公尺獎勵額度(法定容積8.00%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於地下層基礎樓板勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
 2. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書；本案給予372.74平方公尺獎勵額度(法定容積8.00%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於地下層基礎樓板勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
 - 60.3. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章；本案給予465.92平方公尺獎勵額度(法定容積10.00%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於地下層基礎樓板勘驗前，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
 4. 申請「建築規劃設計(二)」(設置雨水流出抑制設施)之獎勵容積：本案給予46.59平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。使用管理：實施者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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
 5. 申請「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予261.81平方公尺獎勵額度(法定容積5.62%)。使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行。不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
- 61.6. 停車位管理：
- (1) 本案地下一層設置2部無障礙汽車停車位(編號77、編號78)、1部垃圾車停車空間(編號76)、86部機車停車位(其中編號59、編號60係作為無障礙機車停車位使用)，以上車位均為全體區分所有權人共有，納入大公且不得約定專用，及不可擅自變更作其他用途。
 - (2) 前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。
 - (3) 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向台北市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
62. 依「臺北市府消防局會辦協審書面建議表」加註「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。」
63. 本案複丈成果圖於放樣勘驗前補齊基地全地號之複丈成果圖，並確保地籍線與建築限相符。



■該戶房屋平面圖

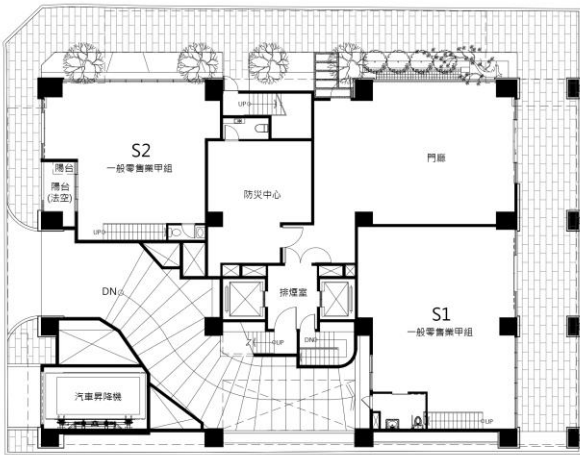
(實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準)

■該戶車位平面圖

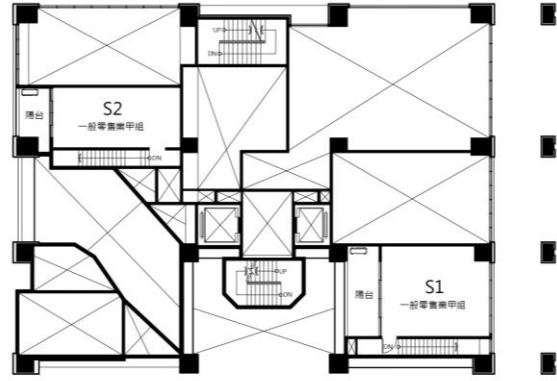
(實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準)

各層平面圖 地上一~十四層

(實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準)

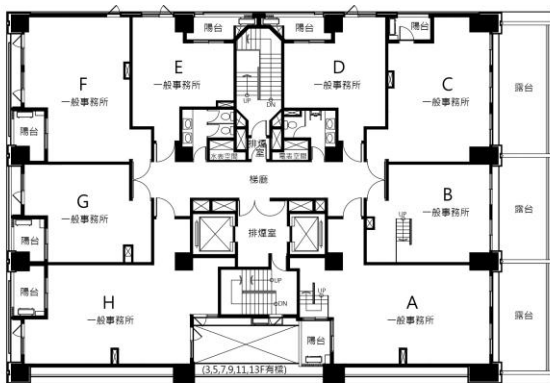


一層平面圖



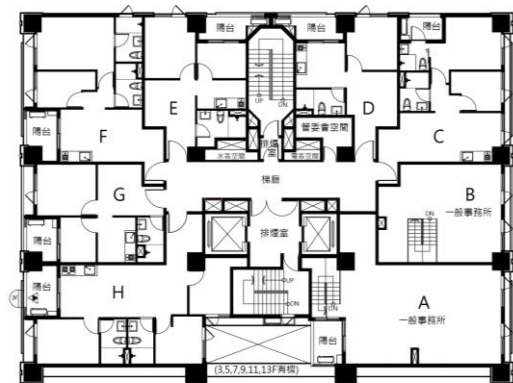
夾層平面圖

◻ 室外機預留位置



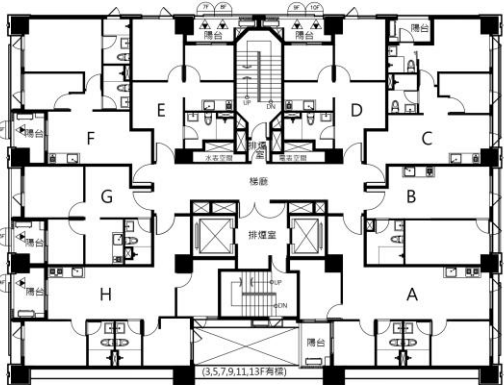
二層平面圖

◻ 室外機預留位置



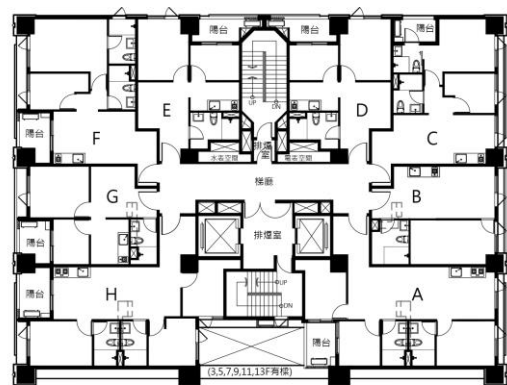
三層平面圖

◻ 升降機(設置樓層)
◻ 室外機預留位置



四-十三層平面圖

◻ 升降機(設置樓層)
◻ 室外機預留位置

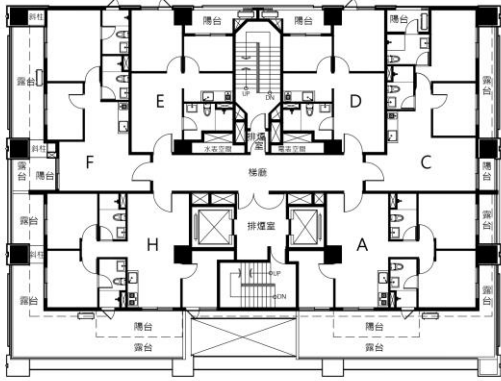


十四層平面圖

◻ 室外機預留位置

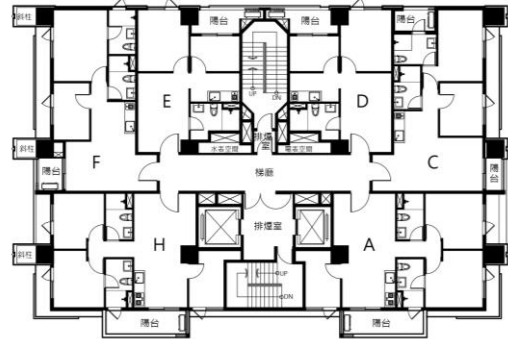
■各層平面圖 地上十五~十九層、屋突一層~三層

(實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準)



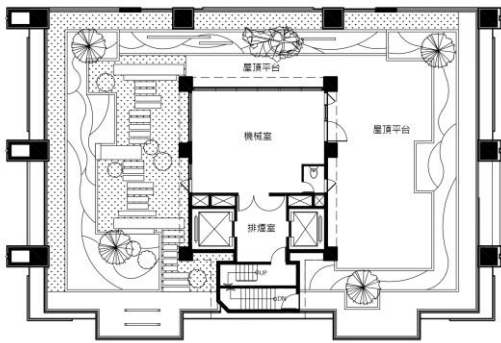
十五層平面圖

□ 室外機預留位置

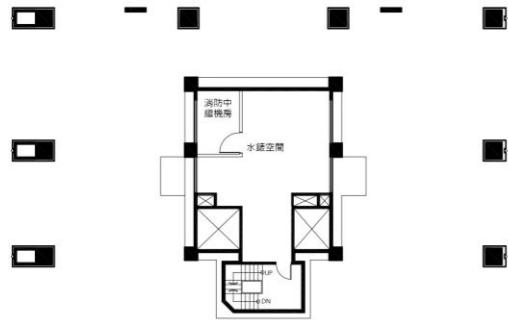


十六-十九層平面圖

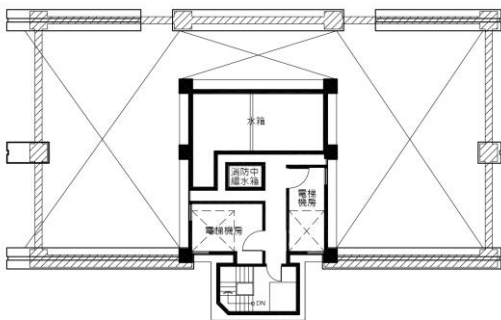
□ 室外機預留位置



屋突一層平面圖



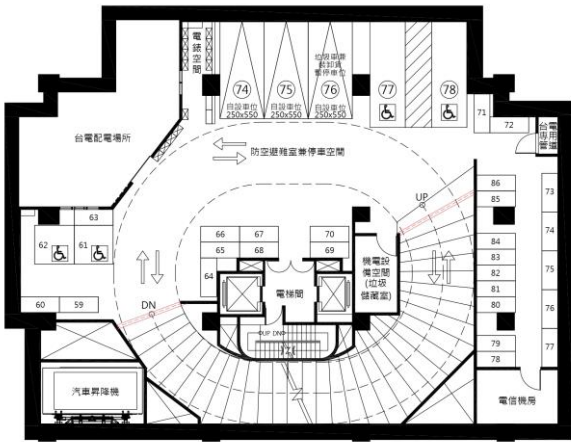
屋突二層平面圖



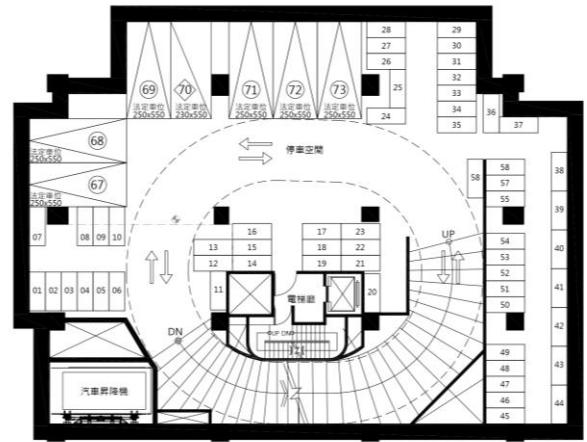
屋突三層平面圖

各層平面圖 地下一層~六層

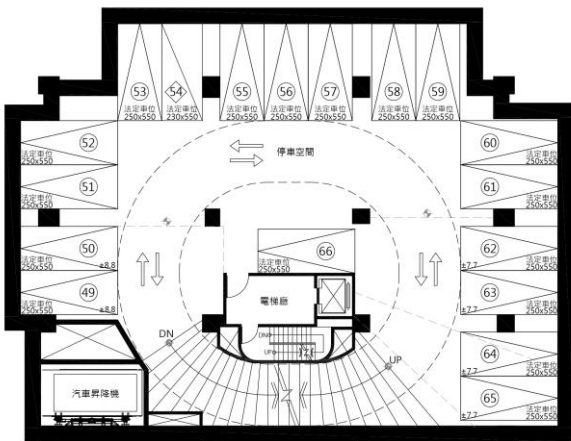
(實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準)



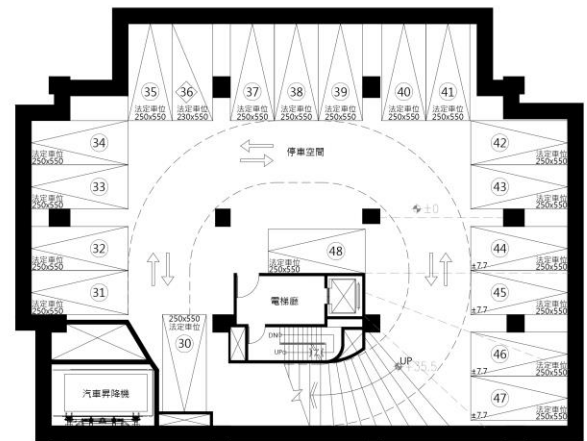
地下一層平面圖



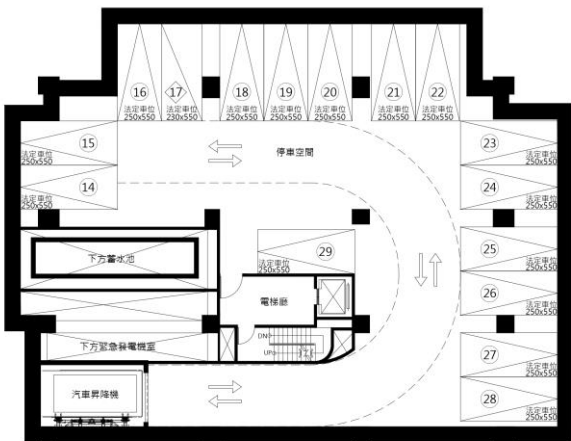
地下二層平面圖



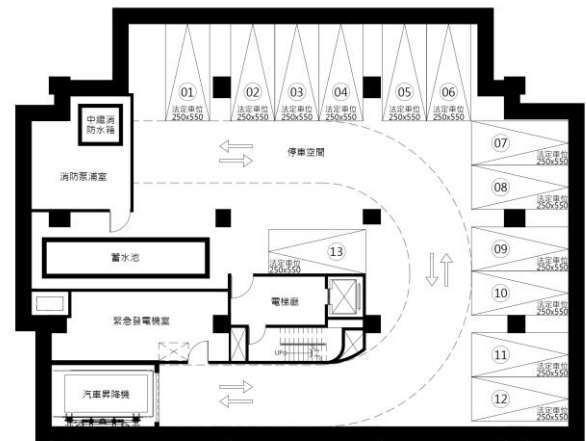
地下三層平面圖



地下四層平面圖



地下五層平面圖



地下六層平面圖

【附件二】房地面積、汽車停車位標示及契約總價款說明

戶別： _____ 車位： _____

壹、本戶房屋之土地持分、建物面積及汽車停車位標示：

一、土地持分及面積明細如下：

計算方式係以本戶專有部分面積

占區分所有全部專有部分總面積

7539.13m² (約2280.59坪)

比例計算(即應有權利範圍)。

基地面積 (平方公尺)	應有權利範圍	持分面積 (平方公尺)	坪
832	/100000		

二、房屋面積明細如下：

項目	平方公尺	坪
本房屋總面積共計		
包含：(一)專有部份面積		
1.主建物面積		
2.附屬建物面積(陽台)		
(二)共有部份面積		
(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例		

註：本戶房屋共有部分面積占房屋總面積之比例為

三、汽車停車位之規格標示如下：

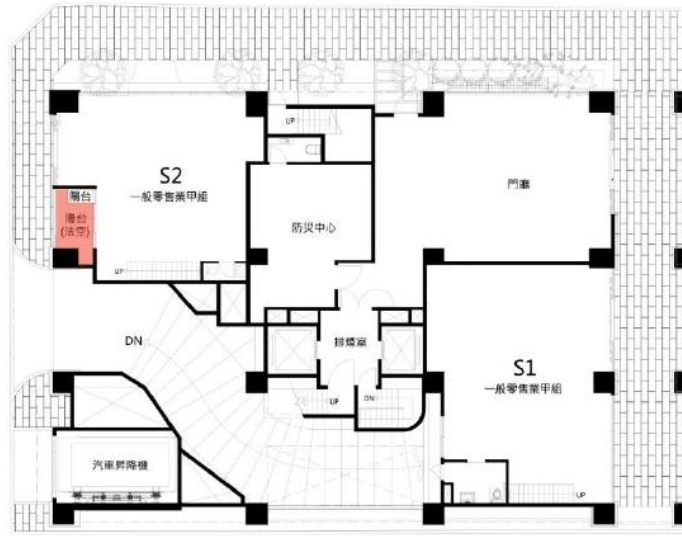
車位編號	性質	平方公尺	坪
型式	規格	應有權利範圍	
	車位	/1000000	

貳、本戶房地及汽車停車位總價明細如下：

本契約總價款合計	新台幣	元整。
一、土地價款：	新台幣	元整。
二、房屋價款：	新台幣	元整。
(一)專有部分：	新台幣	元整。
1.主建物部分	新台幣	元整。
2.附屬建物陽台部分	新台幣	元整。
(二)共有部分：	新台幣	元整。
三、車位價款：	新台幣	元整。

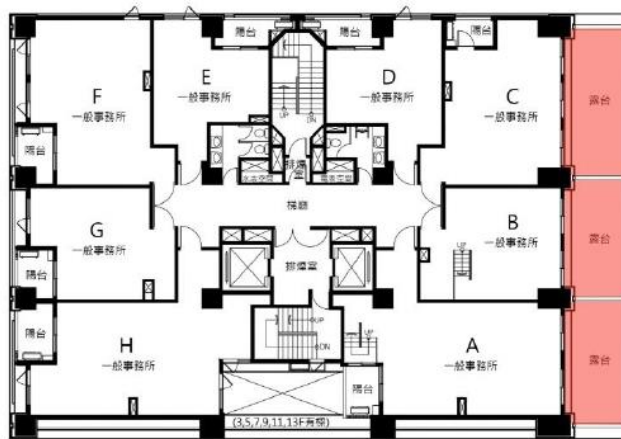
【附件三】一樓陽臺、二樓及十五樓露臺約定專用範圍示意圖

(實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準)



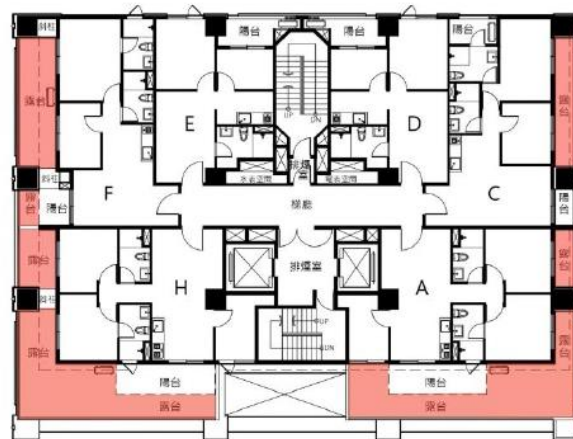
一層平面圖

約定專用範圍



二層平面圖

約定專用範圍



十五層平面圖

約定專用範圍

【附件四】(一)信託證明書



證明書編號：113-0185

不動產信託證明書

本行受託辦理宏善開發股份有限公司就台北市大同區玉泉段一小段 676 地號等 18 筆土地（案名：宏道一品），信託財產詳如下表所示：

一、信託專戶：

戶名	解款行	帳號
板信商業銀行 受託信託財產專戶	板信商銀安東分行	0747-5-000056399

註：1. 資金來源：承購戶於所有權登記前所繳納之預售屋價金，包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。

2. 資金用途：專款專用於完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出。

二、不動產：

土地地段號	權利範圍
台北市大同區玉泉段一小段 676、676-2、677-1、678、679、680、681、682、683、684、685、687、689、690、691、692、693、694 地號 18 筆土地	全部

聲明事項：

1. 「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
2. 信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
3. 續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
4. 「不動產開發信託」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」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
5. 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賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶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賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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.bop.com.tw]，查詢途徑為 [http://www.bop.com.tw/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

6. 有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
7. 賣方無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
 - (1) 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
 - (2) 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項（如受益權人會議準則），其效力及於買方。

受託機構：板信商業銀行股份有限公司

中 華 民 國

年 113. 12. - 4 月

日

【附件四】(二) 不動產開發信託重要說明

壹、本建案信託機構、受託內容及起造人

一、受託機構：板信商業銀行股份有限公司

1. 聯絡方式：新北市板橋區縣民大道二段 68 號

2. 電話：(02)2962-9170

3. 受託內容：

(1) 臺北市大同區玉泉段一小段 676、676-2、677-1、678、679、680、681、682、683、684、685、687、689、690、691、692、693、694 地號
18 筆土地

(2) 興建資金新臺幣 211,261,477 元整

二、起造人：臺億建築經理股份有限公司

1. 地址：臺北市中山區松江路 87 號十樓之三

2. 電話：(02)8978-6262

貳、信託專戶帳號

買方應依附件五「付款明細表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭「板信商業銀行受託信託財產專戶」之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶如下：

解款行：板信商業銀行安東分行

帳 號：07475000056399

戶 名：板信商業銀行受託信託財產專戶

參、承購戶資料之提供

為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方於辦理不動產開發信託相關事宜時，得提供個人資料(包括姓名、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等)及與其簽訂之預定買賣契約書影本予板信商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託機構)，並於符合信託契約業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業會會員辦理預售屋「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，受託銀行應負保密之責任。

肆、不動產信託契約重要內容說明

(一)「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。

(二)信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。

(三)受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。

(四)續建協助：如本專案工程無故連續停止興建三個月或累積停工達三個以上，賣方法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。

(五)「不動產開發信託」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」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。

(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賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶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賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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確實交付信託。查詢網址為[[WWW.bop.com.tw](http://www.bop.com.tw)]，查詢途徑為[<http://www.bop.com.tw/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢>]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

(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受託人：

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

(八)有關本買賣的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

(九)賣方(即建方或合建雙方)無法依約約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：

1. 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權或抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部份，應依買賣契約之約定向賣方請求。

2. 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項(如受益權人會議準則)，其效力及於買方。

伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

買方簽名蓋章：

【附件五】付款明細表

原依定型化契約約定：

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。

個案名稱：【宏道一品】

戶別：

車位：

付款期別名稱				房屋-土地款	房屋-房屋款	車位-房屋款	合計／元
期 款	1	訂 金	2%				
	2	簽 約 金	5%				
	3	開 工 款	3%				
	4	1F樓底板 勘驗完成	2.5%				
	5	屋頂頂板 勘驗完成	2.5%				
	6	使用執照取得	5%				
	7	過戶暨銀行貸款	75%				
	8	交 屋 款	5%				
總價							

【附件六】建材設備說明

壹. ■專業標章

本案於使用執照取得後兩年內，取得以下標章：

(一)耐震標章：由國立臺灣大學工學院地震工程研究中心於施工前進行結構設計審查，並採用(I=1.1) Z:0.264g=259gal，可對應 6 級地震。並在施工期間委託第三公正單位派遣專責技師駐地監督，確保結構安全無慮。

(二)綠建築黃金級標章：依據九項指標規劃設計，外殼節能採 Low-E 雙層玻璃有效降低噪音、熱能傳遞。使光線可進入室內但又將熱能隔絕於室外，產生節能、舒適、室內採光自然的效果。達到環境永續發展、環境共生共榮的「綠建築」建物。

(三)智慧建築黃金級標章：透過智慧化手段整合停車場自動化 PA、住家自動化 HA、大樓設備系統自動化 BA、安全警報自動化 SA、及監視系統 CCTV 等規劃，達到系統主動管理、智慧提醒、智慧連動、災害預防及行動化社區管理等目標。

貳. ■建築與景觀

敦聘呂建勳建築師精心規劃建築平面格局及建築立面外觀，展現精緻設計的建築外觀意象，並敦聘六國景觀蘇清泉設計師為戶外空間作整體景觀規劃設計種植喬木及灌木花草。

1. 建築外觀採用天然石材、鐵件鋁料、丁掛磚等高級磚類及其他建材做整體搭配設計，表現出現代建築美學之精緻典雅。
2. 壹樓層及屋頂層戶外景觀結合夜間燈光，配合建築外觀整體設計，並規劃兩部電梯皆可抵達屋頂層。

參. ■結構

本大樓結構採鋼筋混凝土構造，敦聘築遠結構張盈智專業結構技師以電腦精密計算，經結構技師簽證及主管機關審核，無論承重、抗壓、耐震、防風、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 國家標準。本大樓採耐震設計，預拌混凝土採用台泥、國產、亞泥、力泰廠牌，混凝土建材符合氯離子檢測標準，無海砂之疑慮。

肆. ■機電

一. 電氣設備

1. 各戶於當樓層公共管道間設置獨立電表；一樓店舖獨立電表設置在二樓公共管道間，方便日後維修管理。
2. 各戶獨立電表採 110V/220V 電力供電，所有配管採用南亞、大洋或華夏之PVC管並搭配高材質CD管，所有電線電纜採用太平洋、華新麗華、大亞正字標記廠牌之線材。公共用電設置獨立電表，日後由管委會訂定電費負擔方式。
3. 所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈裝置。
4. 各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。
5. 屋頂適當位置設置避雷針。
6. 各戶配置緊急電源（110V）插座一迴路，於停電時提供宅內箱、電視、冰箱使用。

二. 電信設備

1. 本大樓統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一於地下室預留有線電視設備管路空間，有線電視由住戶自行申請並負擔費用。
2. 大樓架設網路光纖骨幹系統（FTTH）至各戶宅內箱內，未來住戶可直接向網路業者申請光纖上網。
3. 電梯及地下室全區設置行動通訊改善系統。
4. 每戶住宅客廳及臥室設置電話、網路、電視插座；每戶事務所及店舖擇定點設置電話、網路、電視插座。

三. 給、排水設備

1. 各戶於上樓層公共管道間設置獨立水表；17 樓至 19 樓於屋頂二層機房設置獨立水表及加壓馬達，並擇定點設置給水管止水開關閥，方便日後維修管理。
2. 供水系統冷水管採用符合法規之不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。
3. 污、廢水之排水管統一納管至公用地下下水道，並採用符合排水及下水道規格之管材。
4. 地下室自來水箱入水口前端設置過濾設備，有效去除水中泥沙、鐵鏽及雜質。
5. 屋突自來水箱規劃雙水箱，並設置活化水系統。

伍. ■ 電梯設備

1. 採用台灣三菱、OTIS、日立廠牌之 13 人及 17 人份微電腦變頻電梯，速度 150m/min。
2. 電梯車廂內設置空氣清淨機、電腦數位錄影式監視系統、緊急呼叫對講機、樓層管制系統等，提升乘客舒適、安全及使用品質。
3. 車廂內部地坪鋪貼石材或石英磚搭配金屬、木作等裝飾材做整體規劃，創造內部搭乘之舒適感。

陸. ■ 社區消防安全設備

1. 全棟火警受信系統採用受信總機，即時有效監控全棟火警受信狀況。
2. 各層依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
3. 各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
4. 依消防法規全棟各層室內設置明管自動撒水系統，遇火警時可啟動撒水滅火功能（天花板包覆由客戶交屋後自理）。
5. 地下室裝置緊急發電機組以備停電時供部份公共照明、消防泵浦、電梯等安全設備使用。
6. 地下停車場自動撒水設備，含自動警報逆止閥等設備，遇火警時自動啟動泵浦撒水，以達滅火功能。
7. 一樓另設消防連結送水口及自動撒水送水口，當火災發生消防隊抵達現場時可有效救火。
8. 以上消防設備依主管機關核定為準。

柒. ■ 公共室內空間

敦聘衡美室內空間設計師規劃大樓迎賓大門、精緻門廳、交誼休憩空間、各層梯廳走道、電梯車廂、及各住戶大門等設計，並於一樓門廳搭配傢俱擺設，兼顧實用與休閒需求。

一. 一樓門廳

大門：豪華氣派迎賓大門。

地坪：鋪貼天然石材或地磚搭配其他飾材整體設計。

牆面：鋪貼天然石材或壁磚搭配其他飾材整體設計。

平頂：採造型天花搭配燈光整體設計，並設置空調。

二. 各層梯廳

地坪：鋪貼石材或地磚搭配其他飾材整體設計。

牆面：鋪貼石材或壁磚搭配其他飾材整體設計。

平頂：採造型天花搭配燈光整體設計。

三. 公共樓梯間

地坪：鋪貼防滑地磚並搭配扶手。

牆面：刷低甲醛水泥漆或乳膠漆。

平頂：刷低甲醛水泥漆或乳膠漆。

捌. ■各戶室內空間

一. 平頂

住宅

1. 客廳、餐廳及各臥室刷水泥漆或乳膠漆。
2. 浴廁採用矽酸鈣板刷防霉漆或PVC天花板。
3. 各戶預留空調冷媒管路套管、冷氣排水口。
4. 工作陽臺刷水泥漆或防颱風型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

事務所

1. 刷水泥漆或乳膠漆。
2. 各戶預留空調冷媒管路套管、冷氣排水口。
3. 工作陽臺刷水泥漆或防颱風型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

店鋪

1. 刷水泥漆或乳膠漆。
2. 浴廁採用矽酸鈣板刷防霉漆或PVC天花板。
3. 各戶預留空調冷媒管路套管、冷氣排水口。
4. 工作陽臺刷水泥漆或防颱風型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

二. 地坪

住宅

1. 客廳、餐廳、廚房及各臥室：鋪貼超耐磨木地板搭配減音地墊，有效減噪提高居住環境品質。
2. 浴室：鋪貼 30 cm × 30 cm 防滑地磚。
3. 陽、露臺：鋪貼防滑地磚。

事務所

1. 室內地坪鋪貼超耐磨木地板搭配減音地墊，有效減噪提高居住環境品質。
2. 陽、露臺：鋪貼防滑地磚。

店鋪

1. 室內地坪鋪貼 80cm x 80cm 拋光石英磚。
2. 廁所：鋪貼 30 cm × 30 cm 防滑地磚。
3. 陽、露臺：鋪貼防滑地磚。

三. 內牆

住宅

1. 隔戶牆採 RC 牆，室內隔間牆採用輕質灌漿牆或 ALC 輕質磚牆或輕隔間牆。
2. 客廳、餐廳及各臥室牆面刷乳膠漆。
3. 浴室牆面鋪貼 30 cm × 60 cm 磁磚。
4. 廚房刷乳膠漆，廚具背部粉刷搭配廚具，中段貼抗菌琺瑯壁板或烤漆玻璃。

事務所

隔戶牆採 RC 牆，牆面刷乳膠漆。

店鋪

1. 隔戶牆採 RC 牆，牆面刷乳膠漆。
2. 廁所牆面鋪貼 30 cm × 60 cm 磁磚。

四. 門窗

住宅

1. 大門：採用防火防爆鋼木門內貼髮絲紋裝飾面板附門檻，並附設智慧感應電子門鎖及門止。
2. 室內門：採用木質門搭配水平鎖及門止。
3. 衛浴門：採用木質門搭配水平鎖，下設門檻。
4. 陽臺門：採 YKK、三協、不二廠牌三合一採光通風門或落地鋁門窗。
5. 鋁門窗：外部窗戶採用 YKK、三協、不二廠牌氣密式鋁門窗，附防霾紗門或紗窗(屬固定部份無紗窗)，紗網採用靜電紗網過濾空氣中 PM2.5，搭配 Low-E 雙層安全膠合玻璃有效降低輻射熱量提高室內節能。

事務所

1. 大 門：採用防火防爆鋼木門內貼髮絲紋裝飾面板附門檻，並附設智慧感應電子門鎖及門止。
2. 陽臺門：採 YKK、三協、不二廠牌三合一採光通風門或落地鋁門窗。
3. 鋁門窗：外部窗戶採用 YKK、三協、不二廠牌氣密式鋁門窗，附防霾紗門或紗窗(屬固定部份無紗窗)，紗網採用靜電紗網過濾空氣中 PM2.5，搭配 Low-E 雙層安全膠合玻璃有效降低輻射熱量提高室內節能。

店鋪

1. 大 門：採金屬烤漆玻璃門。
2. 廁所門：一樓 S1 戶為無障礙廁所, 配置符合法規要求之設施。一樓 S2 戶採用木質門搭配水平鎖，下設門檻。
3. 陽臺門：採 YKK、三協、不二廠牌三合一採光通風門或落地鋁門窗。
4. 鋁門窗：外部窗戶採用 YKK、三協、不二廠牌氣密式鋁門窗，附防霾紗門或紗窗(屬固定部份無紗窗)，紗網採用靜電紗網過濾空氣中 PM2.5，搭配 Low-E 雙層安全膠合玻璃有效降低輻射熱量提高室內節能。

五. 廚房設備(廚具尺寸及配備由本公司依各戶室內實際尺寸調配)

住宅

1. 廚 具：採用 TAKARA、Clean Up、LEICHT 整體廚具櫃，搭配人造石檯面、不鏽鋼洗滌槽、廚房立式龍頭。
2. 設 備：採用林內、SAVAGO、BOSCH 廠牌之抽油煙機、檯面直式或橫式單或雙口電子爐、洗碗機，並附諾得、愛惠浦、3M 濾水器及加熱器。

事務所

事務所無廚房設備。

店鋪

店鋪無廚房設備

六. 衛浴設備 (各戶設備依本契約之附圖房屋平面圖配置為準)

住宅

1. 瓷器、龍頭、淋浴間

馬 桶：主浴採用 TOTO 廠牌全自動智慧型免治馬桶(一戶一只)。

客浴採用 TOTO 廠牌省水型馬桶附免治馬桶座。

面 盆：採用 TOTO 廠牌面盆搭配下浴櫃一體式設計。

龍頭：採用 Hansgrohe 廠牌龍頭。

淋浴間：搭配 Hansgrohe 廠牌定溫淋浴滑桿組帶隱藏式下出水龍頭，避免淋浴時碰撞、方便清潔盛水使用。另裝設強化玻璃淋浴門、乾溼分離淋浴間。

2. 衛浴配備：

住宅每間衛浴配置嵌式多功能暖風乾燥機，附鏡櫃。

3. 浴室排放氣：

採當層排放設計，排氣管路為明管施作，部分管路須經由室內天花板通往陽臺或外牆排放（天花板包覆由客戶交屋後自理）。

事務所

無衛浴設備

店鋪

1. 一樓 S1 戶規劃無障礙廁所，配置符合法規要求之設施及配備。

2. 一樓 S2 戶採用 TOTO 廠牌省水型馬桶並附免治馬桶座，面盆採用 TOTO 廠牌面盆搭配下浴櫃一體式設計，龍頭採用 Hansgrohe 廠牌龍頭，配置排風機，附鏡櫃。

3. 浴室排放氣：採當層排放設計，排氣管路為明管施作，部分管路須經由室內天花板通往陽臺或外牆排放（天花板包覆由客戶交屋後自理）。

玖. ■工作陽臺及天然瓦斯

1. 工作陽臺設置空調主機插座、洗衣機插座及水龍頭，並預留洗衣機排水孔、地板排水孔，每戶附曬衣架乙組。

2. 天然瓦斯由本公司統一代為辦理申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一設計施工；瓦斯表安裝由住戶自行申請及負擔費用。

3. 社區引進處設置瓦斯自動遮斷閥及地震感知器，於地震來襲時瓦斯自動遮斷。

4. 天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺或露臺，經通過瓦斯公司圖說審查，買方不得要求拆除或變更。

拾. ■垃圾儲藏室

本大樓於地下一樓設置垃圾儲藏室，垃圾分類資源回收並設置廚餘冷藏櫃，日後由管委會選定清潔公司定日定時清潔載運。

拾壹. ■地下停車場

1. 停車場出入口設置柵欄機、防水閘門、電動捲門。
2. 採用 E-TAG 或車牌辨識感應裝置或感應卡管制車輛進出，並設有反射鏡、LED 燈號、防撞條、車輪檔。
3. 地坪鋪設 EPOXY 加金鋼砂或石英砂，牆面及平頂刷低甲醛環保漆。
4. 本大廈地下一層至地下六層，預留電動車之充電電源線路及線架。充電停車位管理系統之收費管理辦法，日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護。

拾貳. ■社區服務系統

一. 停車場自動化【PA】

1. 車道出入口採用採用 E-TAG 或車牌辨識感應裝置或感應卡管制車輛進出，並設置燈號警示系統，出入安全便利。
2. 地下室停車空間設置排氣通風設備，確保地下室空氣品質。
3. 地下室擇定點設置緊急對講機，遇危險可立即通報管理員室。

二. 住家自動化【HA】

壹樓入口門廳採感應式系統門鎖統一管理住戶及訪客進出，各戶與管理員服務台設有彩色影像對講機連繫以辨識訪客身份，並於壹樓設置各住戶感應式專用信箱，提供住戶最便利之服務。

三. 大樓設備自動化系統【BA】

1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應消防設備及揚水、污廢水馬達及部分公共區域照明，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
2. 水位遠端監視：污廢水池及上下水箱水位高低納入中央監控系統監視，可得知水位是否超過警戒線，由管理員室迅速處理。
3. 門禁遠端監視：本大樓主要出入口納入中央監視系統，如有異常可迅速處理。
4. 燈光監控：景觀燈統一由管理員分區控制。

四. 監視系統【CCTV】

1. 電梯車廂、車道、地下停車空間、頂樓及主要一樓出入口裝設攝影機，可監視管制大樓進出人員，維護社區安全。
2. 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
3. 管理室統一架設影像儲存設備，可供社區攝錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

五. 安全警報自動化【SA】

1. 地下室擇定點配置緊急對講機之通話求救功能，管理員室可立即得知求救位置及事件，迅速前往援助。
2. 自來水箱蓋設置鎖扣裝置予以管制，鎖頭及鎖匙由管理員統一管理，維護住戶用水安全。

六. 儲藏設備

本社區於一樓擇定點設置儲藏櫃、冷凍櫃、冷藏櫃提供住戶運抵物品暫時儲藏。

拾參. ■其他特殊規劃

1. 浴廁全室牆面防水施作高度 240cm，防水保固 10 年；屋頂平台及露台防水保固 10 年。
2. 本大樓 B 戶 2 樓至 14 樓無設置天然瓦斯，B 戶 4 樓至 14 樓之衛浴配置儲熱型或瞬熱型熱水器。
3. 本大樓 B 戶 2 樓至 14 樓採用三菱、大金、日立、三菱重工廠牌之變頻空調室外主機並統一安裝，不含室內機、室內配管線及出風口。
4. 本大樓陽臺匯集之立式排水管採明管施作，有效善用陽臺空間。僅 D 戶 2 樓至 19 樓、E 戶 2 樓至 19 樓採暗管施作，俾利相關設備配置使用。

拾肆. ■特約事項

- 一. 房屋各項建材設備與施工方式，以本契約所載為基準，但賣方基於製造商之貨源停產或法令禁止使用因素，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所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二. 以上建材設備由賣方就上述品牌擇定後統一採購，其建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質應按本建材設備表所載範圍，未註明者得由賣方指定。
- 三. 本建案室內採輕質灌漿牆或 ALC 輕質磚牆，買方認知其牆體與建築物之結構樑、柱或樓板之間，或與 RC 牆之間，因異材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）或油漆龜裂等現象產生，惟並不影響建築結構安全性。

- 四. 本大廈於 H 戶 3 樓及 4 樓陽臺、G 戶 5 樓陽臺、F 戶 6 樓陽臺、E 戶 7 樓及 8 樓陽臺、D 戶 9 樓及 10 樓陽臺，依法規須設置逃生緩降機，遇緊急狀況需作為逃生使用，不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任，本大廈區分所有權人均據此了解。
- 五. 本大樓公共設施所採用建材設備之色系、規格、品牌、型式及材質等應按本建材設備表所載範圍，未註明者得由賣方指定處理。
- 六. 各空間採用之天然石材及木材之色澤紋路因供貨批別先後，而有部分差異，賣方銷售現場展示品之色澤或紋路，與完工現狀相較若有一部分差距，買方同意以施工當時所採為準。其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象。
- 七. 廚具檯面之尺寸，由賣方按各戶廚房面積大小，作合理之調整、配置。
- 八. 為確保建築物各向立面之整體美觀，住戶須同意切結不得任意變更外觀自行裝設鐵窗或其他類似行為。
- 九. 買方、買方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。
- 十. B 戶 2F~14F，因臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)規範，不得配置服務性陽臺，賣方提供空調室外主機統一規劃施工於大樓南側逃生梯外牆，方便日後維修，並將空調冷媒管經梯廳天花板內拉至室內。
- 十一. 本大樓地下一層編號 76 車位可供垃圾載運車輛臨停使用，編號 77、78 車位可供行動不便者臨停使用，該 3 個車位為公設，日後由管委會訂定使用管理辦法。

買方簽名：_____

【附件七】建築物室內裝修管理辦法

- 內政部 85.5.29 台內營字第 8572676 號
- 內政部 88.6.29 台內營字第 8873690 號令修正發布第十條條文
- 內政部 89.9.1 內營字第 8985763 號令修正
- 內政部 92.6.24 台內營字第 0920087393 號令修正發布第 2 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條、第 19 條、第 20 條、第 24 條、第 25 條、第 26 條、第 29 條；增訂第 29 條之一；並刪除第 37 條條文
- 內政部 99.12.23 台內營字第 0990810345 號令修正
- 內政部 102.3.1 台內營字第 1020801295 號令修正第 11 條及第 42 條條文
- 內政部 108.6.17 台內營字第 1080809064 號令修正發布第 11、16、17、20、24 條條文；並刪除第 21 條條文

第一條：本辦法依建築法(以下簡稱本法)第七十七條之二第四項規定訂定之。

第二條：供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。

第三條：本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 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。

第四條：本辦法所稱室內裝修從業者，指開業建築師、營造業及室內裝修業。

第五條：室內裝修從業者業務範圍如下：

- 一、依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計業務。
- 二、依法登記開業之營造業得從事室內裝修施工業務。
- 三、室內裝修業得從事室內裝修設計或施工之業務。

第六條：本辦法所稱之審查機構，指經內政部指定置有審查人員執行室內裝修審核及查驗業務之直轄市建築師公會、縣(市)建築師公會辦事處或專業技術團體。

第七條：審查機構執行室內裝修審核及查驗業務，應擬訂作業事項並載明工作內容、收費基準與應負之責任及義務，報請直轄市、縣(市)主管建築機關核備。

前項作業事項由直轄市、縣(市)主管建築機關訂定規範。

第八條：本辦法所稱審查人員，指下列辦理審核圖說及竣工查驗之人員：

- 一、經內政部指定之專業工業技師。
- 二、直轄市、縣(市)主管建築機關指派之人員。
- 三、審查機構指派所屬具建築師、專業技術人員資格之人員。

前項人員應先參加內政部主辦之審查人員講習合格，並領有結業證書者，始得擔任。但於主管建築機關從事建築管理工作二年以上並領有建築師證書者，得免參加講習。

第九條：室內裝修業應依下列規定置專任專業技術人員：

- 一、從事室內裝修設計業務者：專業設計技術人員一人以上。
- 二、從事室內裝修施工業務者：專業施工技術人員一人以上。
- 三、從事室內裝修設計及施工業務者：專業設計及專業施工技術人員各一人以上，或兼具專業設計及專業施工技術人員身分一人以上。

室內裝修業申請公司或商業登記時，其名稱應標示室內裝修字樣。

第十條：室內裝修業應於辦理公司或商業登記後，檢附下列文件，向內政部申請室內裝修業登記許可並領得登記證，未領得登記證者，不得執行室內裝修業務：

- 一、申請書。
- 二、公司或商業登記證明文件。
- 三、專業技術人員登記證。

室內裝修業變更登記事項時，應申請換發登記證。

第十一條：室內裝修業登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得執行室內裝修業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

室內裝修業申請換發登記證，應檢附下列文件：

- 一、申請書。

- 二、原登記證正本。
- 三、公司或商業登記證明文件。
- 四、專業技術人員登記證。

室內裝修業逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

已領得室內裝修業登記證且未於公司或商業登記名稱標示室內裝修字樣者，應於換證前完成辦理變更公司或商業登記名稱，於其名稱標示室內裝修字樣。但其公司或商業登記於中華民國八十九年九月二日前完成者，換證時得免於其名稱標示室內裝修字樣。

第十二條：專業技術人員離職或死亡時，室內裝修業應於一個月內報請內政部備查。

前項人員因離職或死亡致不足第九條規定人數時，室內裝修業應於二個月內依規定補足之。

第十三條：室內裝修業停業時，應將其登記證送繳內政部存查，於申請復業核准後發還之。

室內裝修業歇業時，應將其登記證送繳內政部並辦理註銷登記；其未送繳者，由內政部逕為廢止登記許可並註銷登記證。

第十四條：直轄市、縣(市)主管建築機關得隨時派員查核所轄區域內室內裝修業之業務，必要時並得命其提出與業務有關文件及說明。

第十五條：本辦法所稱專業技術人員，指向內政部辦理登記，從事室內裝修設計或施工之人員；依其執業範圍可分為專業設計技術人員及專業施工技術人員。

第十六條：專業設計技術人員，應具下列資格之一：

- 一、領有建築師證書者。
- 二、領有建築物室內設計乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內設計訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。

第十七條：專業施工技術人員，應具下列資格之一：

- 一、領有建築師、土木、結構工程技師證書者。
- 二、領有建築物室內裝修工程管理、建築工程管理、裝潢木工或家具木工乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內裝修工程管理訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。其為領得裝潢木工或家具木工技術士證者，應分別增加四十小時及六十小時以上，有關混凝土、金屬工程、疊砌、粉刷、防水隔熱、面材鋪貼、玻璃與壓克力按裝、油漆塗裝、水電工程及工程管理等訓練課程。

第十八條：專業技術人員向內政部申領登記證時，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、建築師、土木、結構工程技師證書；或前二條規定之技術士證及講習結業證書。

本辦法中華民國九十二年六月二十四日修正施行前，曾參加由內政部舉辦之建築物室內裝修設計或施工講習，並測驗合格經檢附講習結業證書者，得免檢附前項第二款規定之技術士證及講習結業證書。

第十九條：專業技術人員登記證不得供他人使用。

第二十條：專業技術人員登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得從事室內裝修設計或施工業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

專業技術人員申請換發登記證，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、原登記證影本。
- 三、申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之回訓訓練達十六小時以上並取得證明文件。但符合第十六條第一款或第十七條第一款資格者，免附。

專業技術人員逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

第二十一條：供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。

第二十二條：申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。

三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣(市)主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。

四、室內裝修圖說。

前項第三款所稱現況圖為載明裝修樓層現況之防火避難設施、消防安全設備、防火區劃、主要構造位置之圖說，其比例尺不得小於二百分之一。

第廿三條：室內裝修圖說包括下列各款：

一、位置圖：註明裝修地址、樓層及所在位置。

二、裝修平面圖：註明各部分之用途、尺寸及材料使用，其比例尺不得小於一百分之一。但經直轄市、(縣)市主管建築機關同意者，比例尺得放寬至二百分之一。

三、裝修立面圖：比例尺不得小於一百分之一。

四、裝修剖面圖：註明裝修各部分高度、內部設施及各部分之材料，其比例尺不得小於一百分之一。

五、裝修詳細圖：各部分之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。

第廿四條：室內裝修圖說應由開業建築師或專業設計技術人員署名負責。但建築物之分間牆位置變更、增加或減少經審查機構認定涉及公共安全時，應經開業建築師簽證負責。

第廿五條：直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構應就下列項目加以審核：

一、申請圖說文件應齊全。

二、裝修材料及分間牆構造應符合建築技術規則之規定。

三、不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造。

第廿六條：直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。

第廿七條：室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

第廿八條：室內裝修圖說經審核合格，領得許可文件後，建築物起造人、所有權人或使用人應將許可文件張貼於施工地點明顯處，並於規定期限內施工完竣後申請竣工查驗；因故未能於規定期限內完工時，得申請展期，未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其許可文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

前項之施工及展期期限，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。

第廿九條：室內裝修施工從業者應依照核定之室內裝修圖說施工；如於施工前或施工中變更設計時，仍應依本辦法申請辦理審核。但不變更防火避難設施、防火區劃，不降低原使用裝修材料耐燃等級或分間牆構造之防火時效者，得於竣工後，備具第三十四條規定圖說，一次報驗。

第三十條：室內裝修施工中，直轄市、縣(市)主管建築機關認有必要時，得隨時派員查驗，發現與核定裝修圖說不符者，應以書面通知起造人、所有權人、使用人或室內裝修從業者停工或修改；必要時依建築法有關規定處理。

直轄市、縣(市)主管建築機關派員查驗時，所派人員應出示其身分證明文件；其未出示身分證明文件者，起造人、所有權人、使用人及室內裝修從業者得拒絕查驗。

第卅一條：室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣(市)主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。新建建築物於領得使用執照前申請室內裝修許可者，應於領得使用執照及室內裝修合格證明後，始得使用；其室內裝修涉及原建造執照核定圖樣及說明書之變更者，並應依本法第三十九條規定辦理。

直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構受理室內裝修竣工查驗之申請，應於七日內指派查驗人員至現場檢查。經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於五日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物起造人、所有權人或使用人限期修改，逾期未修改者，審查機構應報請當地主管建築機關查明處理。

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

第卅二條：申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在

裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：

- 一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。
- 二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。

前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。
當地主管建築機關對於第一項之簽章負責項目得視實際需要抽查之。

第卅三條：申請竣工查驗時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、原領室內裝修審核合格文件。
- 三、室內裝修竣工圖說。
- 四、其他經內政部指定之文件。

第卅四條：室內裝修從業者有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止室內裝修業務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：

- 一、變更登記事項時，未依規定申請換發登記證。
- 二、施工材料與規定不符或未依圖說施工，經當地主管建築機關通知限期修改逾期未修改。
- 三、規避、妨礙或拒絕主管機關業務督導。
- 四、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
- 五、由非專業技術人員從事室內裝修設計或施工業務。
- 六、僱用專業技術人員人數不足，未依規定補足。

第卅五條：室內裝修業有下列情事之一者，經當地主管建築機關查明屬實後，報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證：

- 一、登記證供他人從事室內裝修業務。
- 二、受停業處分累計滿三年。
- 三、受停止換發登記證處分累計三次。

第卅六條：室內裝修業申請登記證所檢附之文件不實者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部撤銷室內裝修業登記證。

第卅七條：專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止執行職務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：

- 一、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
- 二、未依審核合格圖說施工。

第卅八條：專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部廢止登記許可並註銷登記證：

- 一、專業技術人員登記證供所受聘室內裝修業以外使用。
- 二、十年內受停止執行職務處分累計滿二年。
- 三、受停止換發登記證處分累計三次。

第卅九條：經依第三十六條、第三十七條或前條規定廢止或撤銷登記證未滿三年者，不得重新申請登記。

前項期限屆滿後，重新依第十八條第一項規定申請登記證者，應重新取得講習結業證書。

第四十條：本辦法所需書表格式，除第三十三條所需書表格式由當地主管建築機關定之外，由內政部定之。

第四十一條：本辦法自中華民國一百年四月一日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

【附件八】裝潢(修)施工申請及管理辦法

為維護本大廈內外景觀、公共設備完整、環境整潔、安寧及住戶權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

- 一、裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、消防、監控設施等系統配置位置(相關資料可向現場管理單位查詢閱覽)，規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管理委員會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工，並依內政部所訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」規定，依法向主管機關申請審查許可。室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備(第 29 條)及裝修材料耐燃等級，分間牆構造之防火時效(第 27 條)。
- 二、裝潢(修)戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及大廈規約等規定。
- 三、為防止因施工不當毀損公共設施(備)或鄰戶設備以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢(修)戶承包商應於施工前向現場管理單位或管理委員會繳交裝潢保證金新臺幣(下同)100,000 元整(現金或支票)。完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
- 四、裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳一個月清潔管理費 6,000 元整。清潔管理費計算方式為每日 200 元整，施工未滿一個月以一個月計，施工期間超過一個月時，超過部分以實際施工天數(日曆天)計算之。
- 五、裝潢(修)施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)施工前須辦妥繳交：
 1. 施工申請書。
 2. 施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置)。
 3. 簽具切結書。
 4. 裝潢保證金、清潔管理費。
 5. 工作人員名冊。憑前述收據向管理服務中心辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證張貼於玄關門外。
 - (二)進場施工人員需配掛本大廈專屬識別證以茲識別，每日施工前憑身份證明文件至管理服務中心換領，離場時繳回識別證。未換證及未配掛者不得進入本大廈，識別證請妥善保管，遺失當天未歸還者及於大廈內未配掛者，每次罰款 500 元整。
 - (三)人員進出貨搬運材料、工具均由地下一樓出入，載貨車輛不得任意進入或停放於地下室停車場，違者每次罰款 2,000 元整。
 - (四)一樓門廳嚴禁裝潢相關人員進入或穿越，違者每次罰款 2,000 元整。
 - (五)如有工程必要需進入或穿越一樓門廳，得事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。

- (六)搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重、超長，大件物品須由安全梯上下；如有必要皆須自備保護措施以免損及公共設施。
- (七)車輛、材料、工具進出本大廈須經管理人員之查驗登記後放行，並依指定之區域裝卸材料。
- (八)為維護本大廈之安寧，週一至週五工作時間為 08：00-12：00 及 13：00-17：30 止，所有施工人員必須於 18：00 前離開本大廈。週六、週日及國定假日不得施工。
- (九)敲打牆壁、天花板、地坪作業須不影響結構安全及鄰接戶之權益始得為之。為維護本大廈之安寧，敲打或切割作業限於 09：00~12：00 或 14：00~17：00 進行，必要時應於地板上鋪設適當之保護設施，防止重物撞擊地面產生重大聲響。
- (十)施工之建材、砂石不得堆放於公共區域(砂石需採用乾拌水泥砂袋裝)，否則視同廢棄物及垃圾處理之，相關費用由裝潢保證金中抵扣。
- (十一)為保障本建物主要結構及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准。如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十二)為保障本建物結構安全及大廈住戶權益，裝潢(修)工程不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢(修)須使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。
- (十三)為維護本大廈統一外觀，裝潢(修)時陽臺不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大廈整體觀瞻情事。
- (十四)為維護本大廈之公眾權益，裝潢(修)時不得於公共梯廳設置鞋櫃及非本大廈公眾使用設施物品，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他住戶利益之情形。
- (十五)承包商需每日運棄施工廢棄物及垃圾，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款 2,000 元整，所產生之清運費及罰款將由裝潢保證金扣抵。
- (十六)施工時如不慎損及給排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施(備)，應立即連絡管理服務中心及施工單位做緊急處理，並負責立即修復，所造成之損失亦須全部賠償。
- (十七)每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。
- (十八)承包商於施工期間如有損壞公共設施或其他住戶之設備，經通知而未立即前來修復者，由保證金內扣除修理費，保證金不足扣抵時，裝潢(修)戶及承包商須負連帶修復及賠償責任。
- (十九)施工人員在現場不得大聲喧嘩、大聲播放音響或惡意製造噪音…破壞公共安寧行為。
- (二十)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，或在現

場偷竊、賭博、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。

(二十一) 承包商不得在本大廈任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地棄擲煙蒂、垃圾、吐檳榔汁、便溺等破壞環境之行為，違者罰款 2,000 元整，並自行清除且立書切結。

(二十二) 承包施工人員不得進入非其承包工作區域。

(二十三) 施工期間玄關門要確實關上，避免造成梯廳及樓梯髒亂。

(二十四) 承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

六、承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責。如因施工影響第三者安全、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確實清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份殘留而不易分辨歸屬時，則由所有之裝潢(修)戶共同分擔清運費。

八、承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大廈管理單位勸導亦不改正時，管理單位得拒絕裝潢承包商施工人員進入本大廈繼續施工，裝潢戶及承包商不得異議。

九、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經本大廈管理單位、施工單位或管理服務中心會同認可者，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘之保證金。

(一) 未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。

(三) 雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠裝潢管理費及損害公共設施(備)之賠償。

(五) 無違章或破壞外觀者。

十、本大廈所有鋁門窗於交屋前皆已調整完成，請各裝潢(修)戶告知並督導裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠氣密度效果。

十一、於建商代管本大廈公共設施(備)期間，有關前開保證金、裝潢管理費之規定由建商或其委託管理單位代為執行，管理委員會成立後則由管理委員會執行。

十二、本施工管理辦法得因事實需要，由現場管理服務中心、施工單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

【附件九】代刻印章授權書

茲因委託人_____（以下簡稱買方）訂購宏善開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之「宏道一品」第_____戶_____樓房屋計壹戶及地下_____層第_____號車位計_____位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落：臺北市大同區玉泉段一小段 676 等 18 筆土地（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）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續、實價登錄及金融機構貸款開戶並領取貸款，水電申請更名使用。
- 三、賣方不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還買方，倘買方於通知 10 日內拒絕受領，賣方得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、買方基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制。
- 五、買方若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，賣方不需負舉證之責。
- 六、本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】代辦貸款委託書

茲因本人_____（以下簡稱買方）訂購宏善開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之「宏道一品」第_____戶_____樓房屋計壹戶及地下_____層第_____號車位計_____位暨其土地之應有部分，為買方需要特委託賣方向金融機構申請辦理貸款，以之抵付預購房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為買方應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲委託賣方代向金融機構辦理貸款新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 第二條：買方授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書…等）暨簽名蓋章等手續，買方悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費、實價登錄及地政士費用等，買方願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需買方補蓋章或出具證件文書，買方無條件即時配合辦理。
- 第四條：買方同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表（附件五）中「過戶暨銀行貸款」金額開立本票交付賣方，供作買方給付該期價款之擔保。
- 第五條：貸款手續辦理同時，買方須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權賣方貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如需買方提供文件或親自會同辦理或開戶時，買方不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。
- 第七條：若因（一）買方經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）買方拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）買方自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第三、四、五條規定者，依房地預定買賣契約第十八條規定辦理；（七）買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額

者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符、已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件五：付款明細」過戶暨銀行貸款時，該不足部分價款應依照本契約「附件五：付款明細」如期先行給付過戶暨銀行貸款。買方同意於賣方通知日起 30 日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內，否則視為買方放棄全部貸款。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

第八條：本委託書簽訂後，除有違反本契約第十條第二款、第三款，或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依房地預定買賣契約第八條之規定辦理。

第九條：依據本委託書第七條及第八條所載，如賣方通知買方壹次付清貸款金額，而買方如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月仍未繳清或已繳支票據無法兌現時，雙方並同意依房地預定買賣契約書第八條第二項約定辦理。

第十條：賣方於取得核貸金額且買方無任何違約情形後，須於交屋同時返還買方所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一】自洽貸款契約書

立契約書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購宏善開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『宏道一品』_____戶_____樓房屋計壹戶及地下_____層_____號車位計____位，買方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條 房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計新臺幣____億____仟____百____拾____萬元整（即本契約『附件五』付款明細表中「過戶暨銀行貸款」金額），買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款），應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等）外，並於賣方通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成賣方統一委辦貸款之對保手續，否則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請。

第三條 賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等）交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。

第四條 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本等，買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予賣方。

第五條 如買方未依約定期限履行上述之約定事項及交付上述自洽金融機構應用印完成之文件時，買方逾期超過十個工作日時，則視同買方放棄自洽貸款之申請，賣方得依房地預定買賣契約第八條之規定辦理。

- 第六條 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內。本委託書簽訂後，除有違反本契約第十條第二款、第三款，或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依房地預定買賣契約第八條之規定辦理。
- 第七條 賣方於確認收受買方自洽金融機構之貸款金額撥付於賣方帳戶後，應將買方由賣方統一委辦銀行辦理貸款對保手續之相關資料予以作廢。
- 第八條 買方辦理金融機構貸款但減少貸款金額者；或因辦理貸款之條件不合、信評等問題、資歷條件不符、已持有第二戶(含)以上之房屋者，不足抵付本契約「附件五：付款明細」過戶暨銀行貸款時，該不足部分價款應依照本契約「附件五：付款明細」如期先行給付過戶暨銀行貸款。買方同意於賣方通知日起 30 日內，買方以現金壹次匯入賣方指定之帳戶內，否則視為買方放棄全部貸款。若買方未付清該價款前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

賣 方：宏善開發股份有限公司

負 責 人：簡錫欣

統 一 編 號：52645039

通 訊 地 址：臺北市松山區敦化北路 167 號 17 樓

電 話：(02)2718-7788

中 華 民 國 年 月 日

【附件十二】委託領取貸款授權書

本人_____（以下簡稱買方）承認本項貸款為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬宏善開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所有，特此委託並授權賣方全權代辦買方所有「宏道一品」第_____戶_____樓房屋計壹戶及地下_____層_____號車位計_____位之房地產權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部貸款計新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整及房地所有權狀。貸款手續辦理同時，買方應預立此項貸款之存摺及取款憑條，授權賣方於貸款核准後直接向金融機構領取或預立貸款撥款委託書，於貸款核准時直接撥入賣方指定帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此委託授權書存照。

立委託授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十三】金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定

- 一、中央銀行民國 113 年 10 月 9 日修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之部分內容參考如下，但相關規定仍須視辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。
- (一)公司法人之購置住宅貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成。
 - (二)自然人無房貸但已有房屋者，其第一戶住宅購屋貸款，不得有寬限期，惟該持分房屋係繼承取得者，得不受限。
 - (三)自然人已有一戶房貸者，其第二戶住宅購屋貸款，不得有寬限期且貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之五成，惟該持分房屋係繼承取得者，得不受限。
 - (四)自然人已有二戶以上房貸者，其第三戶購屋貸款不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成，惟該持分房屋係繼承取得者，得不受限。
 - (五)自然人購置高價住宅貸款（指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成。
 - (六)有實質換屋需求，與金融機構切結約定下列事項後，新申辦第一戶或第二戶購屋貸款（非高價住宅貸款），得排除「本規定」之適用：
 - 1. 於新申辦之購屋貸款撥款後一年內，將名下原有房屋出售。
 - 2. 違反切結事項時，金融機構應取消寬限期、收回原應分期償還之貸款本金或貸款成數差額、追收罰息及加收違約金等。
 - (七)自然人已簽訂購屋（包括成屋及預售屋）合約，即將申辦貸款時：
 - 1. 符合上開情形者，仍可排除適用「本規定」。
 - 2. 自然人申辦財政部青年安心成家購屋優惠貸款，且非屬高價住宅貸款，不受「本規定」第一戶購屋貸款及第二戶購屋貸款限制。
- 二、買方已詳閱前款規定，並同意如因個人條件不符合辦理銀行貸款當時政府及金融機構政策、或買方以本人或配偶名義購買本建案數戶、或買方本人、配偶等名下已有房貸或有退票紀錄、信用卡繳款不正常、卡債未清償或逾期放款等債信不良、負債比過高、年收入不足等不符金融機構貸款資格之情形，致貸款金額少於預定貸款金額，依本契約第十八條第二款第三目及第四目之規定辦理。

買方簽名：_____

【附件十四】大廈規約(草稿)

本「宏道一品」大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條：本規約效力所及範圍

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

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

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

1. 地下六層至屋突三層

R1~R3F：排煙室、機械室、廁所、水箱、消防中繼機房、消防中繼水箱、電梯機房、安全梯、特別安全梯、昇降機。

4F~19F：排煙室、特別安全梯、梯廳、緊急昇降機 NO.1、無障礙昇降設備 NO.2、管道間。

3 F：排煙室、特別安全梯、梯廳、緊急昇降機 NO.1、無障礙昇降設備 NO.2、管道間、管委會空間。

2 F：排煙室、特別安全梯、梯廳、緊急昇降機 NO.1、無障礙昇降設備 NO.2、管道間、廁所。

1 F：排煙室、特別安全梯、安全梯、緊急昇降機 NO.1、無障礙昇降設備 NO.2、防災中心、門廳、騎樓、車道、排風管道、進風管道、管道間、汽車昇降機。

B1F：電梯廳、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、台電配電場所、電信機房、電表室、垃圾車兼裝卸貨暫停停車位 NO.76、安全梯、緊急昇降機 NO.1、無障礙昇降設備 NO.2、車道、排風管道、進風管道、管道間、汽車昇降機。

B2F：電梯廳、汽機車停車空間、安全梯、無障礙昇降設備 NO.2、車道、排風管道、進風管道、管道間、汽車昇降機。

B3F：電梯廳、汽車停車空間、安全梯、無障礙昇降設備 NO.2、車道、排風管道、進風管道、管道間、汽車昇降機。

B4F：電梯廳、汽車停車空間、安全梯、無障礙昇降設備 NO.2、車道、排風管道、進風管道、管道間、汽車昇降機。

B5F：電梯廳、汽車停車空間、安全梯、無障礙昇降設備 NO.2、車道、排風管道、進風管道、管道間、汽車昇降機。

B6F：電梯廳、汽車停車空間、安全梯、無障礙昇降設備 NO.2、車道、進風管道、管道間、汽車昇降機、消防泵浦室、蓄水池、緊急發電機室。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

一樓陽臺(S2 戶 1 樓)、二樓露臺 (A、B、C 戶 2 樓) 及十五樓露臺(A、C、F、H 戶 15 樓)特別約定由鄰接戶別管理使用。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如規約附件一標的物件之圖說。

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

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
- (1)位於 S2 戶 1 樓之陽臺，為 S2 戶 1 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (2)位於 A 戶 2 樓之露臺，為 A 戶 2 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (3)位於 B 戶 2 樓之露臺，為 B 戶 2 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (4)位於 C 戶 2 樓之露臺，為 C 戶 2 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (5)位於 A 戶 15 樓之露臺，為 A 戶 15 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (6)位於 C 戶 15 樓之露臺，為 C 戶 15 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (7)位於 F 戶 15 樓之露臺，為 F 戶 15 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (8)位於 H 戶 15 樓之露臺，為 H 戶 15 樓(門牌編號尚未編釘)之區分所有權人約定專用。
 - (9)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

- (一)停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如規約附件二。
 3. 共用部分劃設機車停車位、洗車區、來賓停車區、自行車區、人車通行區及二門廳區，提供住戶使用。
 4. 停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

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

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：一樓店舖得於留設規劃之店招位置設置招牌；二樓以上住宅不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、公寓大廈有 12 歲以下或 65 歲以上之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置

理由消失(無十二歲以下或 65 歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條：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。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：

地下室一層編號 77~78 之汽車位規劃為來賓停車區；另編號 76 規劃為垃圾車兼裝卸貨暫停車位，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於___月內予以改善或回復原狀。

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

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

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條：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。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 依建築法相關規定辦理。
 - 2. 該區分所有權人應於___月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條：區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條：區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

（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，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如規約附件三。
- (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：區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

- 二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (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)區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條：區分所有權人會議之重新召集

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

- 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全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條：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，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條：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，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公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)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)委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。
- 3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。
- 4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

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

二、管理委員及職位之選任

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

1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
2. 由副主任委員遞補。
3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由_____委員行使主任委員職務。
4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

_____。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

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

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面

連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、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。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 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、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 1. 應每二個月乙次。
 2. 應每__個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求

召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如規約附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條：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、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳

簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於一樓梯廳。

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

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
於區權人會議決議訂定前，茲訂定住宅、事務所依建物登記面積計算每戶每月每坪 170 元整，店舖依建物登記面積計算每戶每月每坪 150 元整，坡道平面汽車停車位清潔費每月每位 1000 元整，機械平面汽車停車位清潔費每月每位 1500 元整，機車停車位清潔費每月每位 200 元整。
- 4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- 2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經十五天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5 % 計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，

撥入為公共基金保管運用。

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

第十八條：管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

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

第十九條：重大修繕或改良之標準

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

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

第二十條：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，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、_____委員、_____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條：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、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必

須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
 - 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
 - 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
 - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯、樓梯間、共同走廊、電梯廳、通道、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
 - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
 - 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
 1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 2. 住戶不得飼養動物。
 3. 飼養動物之其他規定：_____。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第廿二條之一：住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯

處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

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

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(其格式如規約附件七)，並恪守所載規定。

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

第廿三條：投保火災保險之責任

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

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。

第廿四條：其他事項

一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

二、社區留設之人行道及開放空間應開放供不特定公眾無償使用。

三、店面得於統一規劃之店招位置設置招牌，相關規定依臺北市廣告物暫行管理規則及管委會規定辦理

四、未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄停車空間使用權，於房地出租或出售予第三人時，應予告知放棄停車空間使用情事。

五、A、B、C 戶 2 樓緊鄰之露臺，日後清洗外牆及相關管路維護檢修時，須無條件配合管理委員會使用。

六、A、C、F、H 戶 15 樓緊鄰之露臺，日後清洗外牆及相關管路維護檢修時，須無條件配合管理委員會使用。

七、騎樓產權為大廈共有部分產權之一，應開放供不特定公眾無償使用，且不得違規使用，其修繕、管理及維護由大廈管委會負責。

八、各戶外露之空調修飾管槽需與空調主機同色。

九、下列特定對象基於業務必要，得無償使用共用部份：

- (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。

十、建造執照加註內容摘錄：屆時依建照備註事項表列

- (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)本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，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。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- (四)應於公寓大廈規約加註建築物之所有權人、使用人、管委會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續綠建築、智慧建築、耐震設計標章管理維護事宜。
- (五)基地內退縮無遮簷人行道及騎樓維護管理事宜及計畫應納入產權移轉及公寓大廈規約並載明無條件供公眾通行。不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- (六)起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。非住宅部分應記載：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
- (七)本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致

發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中」。

- (八)起造人切結：「二樓及三樓局部確實作一般事務所使用使用，如誤導民眾為住宅用途，或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照」。並應於廣告銷售時，於樣品屋、銷售傳單之明顯處加註或相關傳播媒體（如廣播或電視廣告等）加強說明建案之土地使用分區，且不得作住宅使用。
- (九)預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後 2 年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- (十)預售建案契約須送臺北市政府地政局備查。
- (十一)符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第 8 條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- (十二)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。
- (十三)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。
- (十四)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。
- (十五)於公寓大廈規約規定管理委員會、管理負責人、管理服務人等確實啟用雨水流出抑止設施並進行後續管理維護事項。
- (十六)本案地下一層設置 2 部無障礙汽車停車位(編號 77、編號 78)、1 部垃圾車停車空間(編號 76)、86 部機車停車位(其中編號 59、編號 60 係作為無障礙機車停車位使用)，以上車位均為全體區分所有權人共有，納入大公且不得約定專用，及不可擅自變更作其他用途。前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方

便使用，並於住戶規約中載明。本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向臺北市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。

(十七)應於公寓大廈規約內記載，住戶於日後產權移轉時，須請開業建築師於現場會勘之後出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。

(十八)救災活動空間內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽…等固定障設施，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。

- 十一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 十二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如規約附件四。
- 十三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 十四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如規約附件五。
- 十五、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。
- 十六、起造人應將評定書移交管理單位(公寓大廈管理委員會)作為後續管理經營之依據，本評定書所載內容及注意事項應納入公寓大廈規約內，尤其針對評定基準及評定結果貳、七、5 公寓大廈規約管理重點事項應加強落實管理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條：爭議事件之處理

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

第廿六條：違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四

十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿七條：利害關係人請求閱覽或影印

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

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

(二)管理委員會保管之下列文件：_____。

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

1. 詳如規約附件。

2. 授權管理委員會訂定之。

第廿八條：繼受人之責任

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

第廿九條：催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 其他送達方式：_____。

第三十條：本規約訂立於民國_____年_____月_____日。