

# 房地買賣預定單

收據編號：000001

日期：民國 年 月 日

建築名稱		建照號碼或使用執照號碼：	
客戶姓名		身分證字號/統編：	
通訊地址		連絡電話	
賣方 (建設公司)		E-Mail	
代銷公司		Line ID	
定金總額		已付定金 仟 佰 拾 萬元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
新台幣		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬元整。收款人：	
戶別	棟 樓 號	面積：	坪
	土地	面積：	坪
車位	平面樓層第 層，編號第 號，共計 位	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
	機械樓層第 層，編號第 號，共計 位	單位售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整	簽約日期	民國 年 月 日 應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日期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，買方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，買方得選擇原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約書，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各章單據位均須簽名(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：買受人同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。 簽名：\_\_\_\_\_

備註

買受人簽章  委售：代銷公司 專章  委售：不動產經紀人 簽章  自售：建設公司

銷售人員簽章  自售：建設公司

【附註說明】 民法第249條 定金，除當事人另有訂定外，適用在列之規定：  
 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。

第一聯/客戶(紅) 第二聯/銷售現場(綠) 第三聯/建設公司(黃)

# 【一目辰】房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：君峰開發股份有限公司

茲為【一目辰】土地、房屋、汽車停車位買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條 契約審閱期間

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：君峰開發股份有限公司

負責人：蔡宗錡

## 第二條 賣方對廣告之義務

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

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區奇岩段二小段 85-1 地號等 13 筆土地，面積共計 611.19 平方公尺(約 184.89 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【一目辰】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計四十三戶)，為主管建築機關核准 113 年 3 月 14 日(113 建字第 0048 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及附件二之一)。

### 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\_\_(地下一層為平面式，地下第二、三層之車位為機械式平面)，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為：  
長\_\_\_\_\_公分，寬\_\_\_\_\_公分，高210公分。  
另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附件三所示)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二之二)，買方並依「汽車停車位分管同意書」(如附件四)承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位。

(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971.37平方公尺／共有部分總面積2,218.54平方公尺 × 100% = 43.78%

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

(四)汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：

1. 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量

依據。

2.其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【一目辰】\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100,000，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2,315.78平方公尺（700.52坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），汽車停車位不持分土地。房屋應有土地之計算方式如附件三。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）

包含：

（一）專有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）

1.主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）

2.附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）

包括：

■陽臺 \_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）

（二）共有部分：面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

#### 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、房屋及車位共有部分項目包含：

房屋共有部分之項目：

1、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車位空間、門廳、走道、樓梯間、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、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目( )皆屬之。

2、汽車停車位共有部分：

地下一層至三層車格與車道及其他必要空間。

二、本【一目辰】社區大樓共有部分總面積計 2,218.54 平方公尺(約 671.11 坪);專有部分總面積 2,315.78 平方公尺(約 700.52 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(計算方式如附件三所示)，其面積係以本【一目辰】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、買方同意本大樓地下層除共有部分外之停車場權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供公共避難使用。

四、未購買地下層汽車停車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包括地下層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持分面積亦未分擔停車空間之持分面積。不得對地下層汽車停車位承購人為干涉或主張任何權利。

## 第六條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

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

## 第七條 契約總價

本契約總價款合計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。  
(內含汽車停車位價款新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整)，房屋及汽車停車位，土地、建物價款分列如下：

一、房屋部分：

(一)土地價款：

新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(二)房屋價款(含營業稅)：

新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

1. 專有部分：

新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(1)主建物部分：

新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分：

新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：

新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、汽車停車位部分(含營業稅)：

新台幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

## 第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予凱基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。(詳附件五)

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

### 同業連帶擔保

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

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

### 第九條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件六 房地價金分期付款明細表】之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方於接獲賣方書面繳款通知後五日內(為避免疑義，除本契約另有規定外，其餘本契約所稱日期皆為日曆日)，分別依據該期房地價金分期付款明細表所定之金額以下列方式壹次繳付：

本案繳款專戶：凱基商業銀行城東分行(8090072)

戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶。

虛擬帳號：5 5 0 9 0 0 0 0 0 0 0 0 \_ \_ \_。

買方匯款時請註明買方姓名。

### 第十條 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，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## **第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及其他特約部分**

### **一、地下層停車位**

本契約地下層共三層，總面積 1,425.96 平方公尺(431.35 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 971.37 平方公尺(293.84 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、屋頂平台及突出物**

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於住戶管理規約草約(詳附件七)訂定之。

五、約定專用部分：本建物編號第 A 棟 1 樓緊鄰之法定空地及 A 棟 3 樓緊鄰之露臺(詳附件八之一：約定專用同意書、約定專用部分位置圖)，雖未能辦理所有權登記，但約定為緊鄰之各戶約定專用維護管理使用，交屋後由該約定專用住戶依執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更及違規使用。

## **第十二條 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(如附件九)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。

### **第十三條 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 113 年 12 月 14 日之前開工，民國 117 年 12 月 13 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。

### **第十四條 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天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於本契約第十五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、室內建材設備，買方應就賣方所提供之建材完成選樣手續。廚房地坪依法規規定需設置隔音墊，買方不得取消。浴廁內部裝修(含天花板、牆磚、地磚)取消者，衛浴設備則辦理減帳。買方不得要求提供材料及設備交由賣方代為施工。
- 五、地坪依法規規定需設置隔音墊，買方不得取消客廳、餐廳、臥室地坪。
- 六、本大樓變壓器及電桿、電錶開關及其他預留之電氣設備與消防安全、逃生設備之裝設位置，雙方同意由賣方統籌申請並以主管機關核發之圖面標示位置為準。若電力公司或消防安全檢查單位另行指定位置或予以增設時，應依主管機關意見辦理變更。
- 七、各戶客變資料及辦理規則應以客變通知單內之作業須知為準。

## 第十五條 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、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

## 第十六條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：

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

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠

償之責。

- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付遲延利息。
  - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章，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、房地所有權之移轉應以本契約所載之買方為登記名義人，除依本契約第二十二條約定辦理外，不得更換他人。本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅由買方自行負擔。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。
- 七、買方即為產權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記，買方同意簽立「委刻印章授權書」(附件十)交付賣方，以利作業。

#### **第十七條 通知交屋期限**

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

完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

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

#### **第十八條 共有部分之點交**

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已

否移交。

- 三、買方同意於賣方擔任共有部分管理人期間，由賣方或賣方委託之管理公司負責處理本大樓公共管理工作。買方自房屋點交日起依房屋每坪每月新台幣壹佰柒拾元整、地下一層平面式汽車位每位每月新台幣捌佰元整繳交管理費、地下二、三層機械式平面車位每位每月新台幣壹仟貳佰元整繳交管理費。該管理費用於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時所發生之代管事務費用(含公共設備維護費用、管理費、清潔費、公共水、電、瓦斯費等)。
- 四、本大樓地下一層規劃設置機車停車位屬共有部分，應採使用者付費原則，由管理委員會制定管理辦法，另行擬定收費金額及方式。
- 五、本契約有關本社區大樓就共用部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受其約定之約束。
- 六、有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之。且賣方應於管理委員會辦妥點交事宜之日起就固定設備部分負責保固一年。
- 七、實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理人支付。檢測點交項款資料由賣方準備，實際點交管理人後，應由管理人負責共有部分之管理與維護。
- 八、若公共空間之石材及木質地板等為天然材料者，其顏色花色自然變化及裂縫孔洞及輕隔間牆表面、異材質交接處油漆裂紋等，均係為正常現象。

#### **第十九條 保固期限及範圍**

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原

因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外：

結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年。

固定建材及設備部分(如：門窗、電管路、粉刷、地磚．．．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、輕質隔間牆板材接縫處、異材質表面交接處等經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成之微細裂縫屬自然現象，此等非可歸責於賣方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。
- 四、上述之保固責任不含設備所需之耗材(燈泡、濾心、濾網等)及必要之例行性保養責任。

## 第二十條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款預定貸款金額新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定(附件十一 代辦抵押貸款委託協議書)辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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)可歸責於賣方時之處理方式如下：

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

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

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

### **第廿一條 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，除有違反第十二條第二款、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。

### **第廿二條 房地轉讓條件**

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

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### **第廿三條 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。

### **第廿四條 稅費及其他費用負擔之約定**

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，但買方未依第十六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。

## 第廿五條 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。

## 第廿六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，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。

## 第廿七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## **第廿八條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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。

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。

## **第廿九條 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。

## **第卅一條 附件效力及契約分存**

- 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、本契約之相關附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 三、雙方就本契約房屋之約定應全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約中，並經雙方用印，始生效力。

## **第卅二條 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。

## **第卅三條 通知之方式**

- 一、買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面通知。
- 二、按本約所載之名義人及其通訊地址以掛號郵寄為之。如送達

處所地址有變更時，應即時以書面掛號通知他方更正，雙方同意如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為合法送達日期。

三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定一人(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，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。

#### 第卅四條 其他特約事項

- 一、本社區之建造執照，因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，買方同意賣方依相關法令或主管機關要求，自行辦理變更設計。
- 二、買方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，應依主管機關事業意見辦理變更。
- 三、買方若於賣方代管期間欲自行另加裝潢者，應俟買方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。裝潢施工前應繳交保證金新台幣壹拾萬元整及預繳60日清潔費(每日每戶100元)予賣方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將工程廢棄物等清運完畢。保證金之扣抵及退回及清潔費收取，以本大樓裝修施工管理辦法(附件十二)規定為準。
- 四、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。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。

- 五、陽臺禁止加窗或加設鐵窗，屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面應不得私自掛設空調主機或附掛其他設備影響原建築風貌。
- 六、本社區大樓賣方依法應於取得使用執照核發後兩年內取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章、智慧建築標章。買方及其使用人或本社區依法成立之管理委員會，自賣方取得標章後應確實進行後續管理維護事宜。
- 七、本社區大樓自建築線退縮之人行空間應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 八、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 九、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予第三人做為擔保或質押。
- 十、本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，賣方已依圖說位置裝設完成。買方亦不得干涉上述賣方依相關消防法規設置有關設備或系統，如有違反或擅自變更或拒絕設置，應自行負擔相關責任。
- 十一、本大樓共同使用部分之公共水、電費，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶，共同分擔之。
- 十二、買方暨本建物全體區分所有權人清楚知悉並同意無償提供本建物公共設施空間，予賣方銷售參觀使用至本建案房地全數銷售完畢為止，買方暨本建物全體區分所有權人及管理委員會不得拒絕或限制。
- 十三、為配合實價登錄制度相關規定，買方同意於契約轉讓前提供

申報登錄實際交易等相關資訊於賣方，否則賣方得拒絕買方就本契約之轉讓。

附 件：

- 附件一 建造執照影本
- 附件二之一 本戶房屋平面圖
- 附件二之二 停車空間平面圖
- 附件二之三 建造執照各樓層平面圖
- 附件三 共同使用部分持分方式
- 附件四 汽車停車位分管同意書
- 附件五 履約擔保機制附件
- 附件六 房地價金分期付款明細表
- 附件七 住戶管理規約草約
- 附件八之一 約定專用同意書
- 附件八之二 約定專用部分位置圖
- 附件九 建材設備表
- 附件十 委刻印章授權書
- 附件十一 代辦抵押貸款委託協議書
- 附件十二 裝修施工管理辦法
- 附件十三 裝修工程切結書

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡 宗 錡

統 一 編 號：54307225

地 址：台北市大安區仁愛路三段 30 號 6 樓

電 話：(02)2706-9988

不動產經紀業：鴻金寶事業股份有限公司

代 表 人：鄭玲芬

統 一 編 號：89585907

地 址：新北市新莊區民安路 188 巷 5 號 1 樓之 36

電 話：(02)2996-7308

不動產經紀人：吳

經紀證號：(109)新北經字第 號

統 一 編 號：P22

地 址：

電 話：

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				113建字第0048號			
起造人姓名	君峰開發股份有限公司 負責人:蔡宗錡			住址	106083台北市大安區仁愛路三段30號6樓		
設計人姓名	高			事務所名稱	三賦聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層43戶		
建築地點	地址	北投區奇岩里公館路190號2樓 共12筆 詳見附表					
	地號	北投區奇岩段一小段0323-0003號 共13筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	303.08m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	4269.11m <sup>2</sup>				其他	611.19m <sup>2</sup>
發照日期	113年03月14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48個月內竣工		
工程造价	\$ 54,612,108 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	475.32	3.75	防空避難室兼停車場空間、台電配電場所、鐵道(電信用)、緊急發電機室、汽車昇降機、地磁儲藏室、車道共18筆(詳見附表)				
總計:						4269.11	m <sup>2</sup>
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 王玉芬			
中華民國一十二年三月十四日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第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0048號



建築地點：北投區奇岩里公館路190號2樓	北投區奇岩里公館路190號3樓
北投區奇岩里公館路190號	北投區奇岩里公館路192號2樓
北投區奇岩里公館路192號3樓	北投區奇岩里公館路196號
北投區奇岩里公館路194號2樓	北投區奇岩里公館路194號3樓
北投區奇岩里公館路194號	北投區奇岩里公館路196號2樓
北投區奇岩里公館路196號3樓	北投區奇岩里公館路192號
地號：北投區奇岩段一小段0323-0003號	北投區奇岩段二小段0085-0001號
北投區奇岩段二小段0086-0001號	北投區奇岩段二小段0093-0001號
北投區奇岩段二小段0094-0001號	北投區奇岩段二小段0095-0001號
北投區奇岩段二小段0095-0002號	北投區奇岩段二小段0096-0000號
北投區奇岩段二小段0097-0000號	北投區奇岩段二小段0098-0000號
北投區奇岩段二小段0099-0000號	北投區奇岩段二小段0100-0000號
北投區奇岩段二小段0101-0000號	
建築物概要：A棟地下001層、面積：475.32㎡、高度：3.75M、用途：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機房(電信用)、緊急發電機室、汽車升降機、垃圾儲藏室、車道	A棟地下002層、面積：475.32㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、梯間、蓄水池、機械室
A棟地下003層、面積：475.32㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、梯間、消防泵浦室	A棟地上001層、面積：246.33㎡、高度：4.2M、用途：梯間、第二組：多戶住宅 [H-2住宅]、車道
A棟地上002層、面積：239.34㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]	A棟地上003層、面積：225.14㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]
A棟地上004層、面積：225.14㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]	A棟地上005層、面積：225.14㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]
A棟地上006層、面積：225.14㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]	A棟地上007層、面積：225.14㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]
A棟地上008層、面積：225.14㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]	A棟地上009層、面積：227.56㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]
A棟地上010層、面積：227.56㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]	A棟地上011層、面積：227.56㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]
A棟地上012層、面積：226.96㎡、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅 [H-2住宅]	A棟突出物001層、面積：33.75㎡、高度：3.3M、用途：梯間
A棟突出物002層、面積：33.75㎡、高度：3.0M、用途：梯間	A棟突出物003層、面積：29.5㎡、高度：2.7M、用途：梯間、水箱



雜項工作物：圍牆：長度79.02m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《12》月《01》日（法令適用日期：112年12月01日）。
2. 建築地點：北投區奇岩里。
3. 實設空地《308.11》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《昆原技術顧問有限公司》，技師：《黃騰輝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。



# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0048號

## 注意事項：

8. 本案基地屬中、高度液化潛能區，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，牆土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1355.18》平方公尺（含有產權898.86平方公尺，無產權部分456.32平方公尺），共《12》戶。拆除門牌：《台北市北投區奇岩里公館路190號、台北市北投區奇岩里公館路190號二樓、台北市北投區奇岩里公館路190號三樓、台北市北投區奇岩里公館路192號、台北市北投區奇岩里公館路192號二樓、台北市北投區奇岩里公館路192號三樓、台北市北投區奇岩里公館路194號、台北市北投區奇岩里公館路194號二樓、台北市北投區奇岩里公館路194號三樓、台北市北投區奇岩里公館路196號、台北市北投區奇岩里公館路196號二樓、台北市北投區奇岩里公館路196號三樓》由三賦聯合建築師事務所 建築師：高鴻文 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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：057工營字第1794號-陽明山、110建字第0218號，原使用執照：059工使字第0757號-陽明山。
12. 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。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 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，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
17. 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查驗。
18. 中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 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。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 本案係容積轉移接受基地，經本府 府都新字第1126016769號函核備自本市大同區延平段二小段907、908、908-1、908-2等4筆地號移入容積共266.03平方公尺。
24. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為189.36平方公尺，屋頂平臺綠化面積為104.09平方公尺。
25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施），（屋頂平台綠化面積104.09平方公尺）應檢具相關資料供竣工查核。
26. 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。
27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，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」。
28. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
29. 如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
31. 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。
32. 本案鄰地奇岩段一小段344-1地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
33. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮蔭人行道防滑係數達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。
34. 拆除執照（含合併建之拆除部分），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。
35. 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



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0048號

注意事項：

- 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。
36. 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。
  37. 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1070.59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。
  38. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積303.08平方公尺)與建照核定工程期限(48月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
  39. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
  40. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
  41. 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111年9月22日北市都建字第1116043220號函、112年10月23日北市都建字第1126032379號函及112年11月13日北市都建字第1126182513號函核准重建計畫，其獎勵容積為547.49平方公尺、容積獎勵額度為40%及36%在案；實際使用獎勵容積為547.49平方公尺，容積獎勵額度為40%及36%。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。
  42. 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1,035,078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三級，得依協議書規定申請無息退還保證金；且於放樣勘驗前取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認。
  43. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣3,105,233元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
  44. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣3,105,233元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
  45. 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。
  46. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架範圍)及施工方法報告，經臺北市土木技師公會中華民國112年12月1日北土技字第1122004868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。
  47. 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。
  48. (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。
  49. 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。
  50. 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)
  51. 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。
  52. 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、警感探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
  53. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土樓板，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。
  54. 依中華民國111年9月22日臺北市府都市發展局北市都建字第1116043220號函說明五加註：本案申請範圍涉及毗鄰時空地、時空地內現有巷道廢巷改道及相關建築法及都市計畫法均由設計建築師自行簽證檢討，並於未來申請建造執照時檢附相關簽證書圖文件，如因不符相關法令規定，應依規定辦理變更重建計畫或同意本局逕予撤銷本重建計畫。
  55. 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須保持淨空，無交通標誌、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。」。

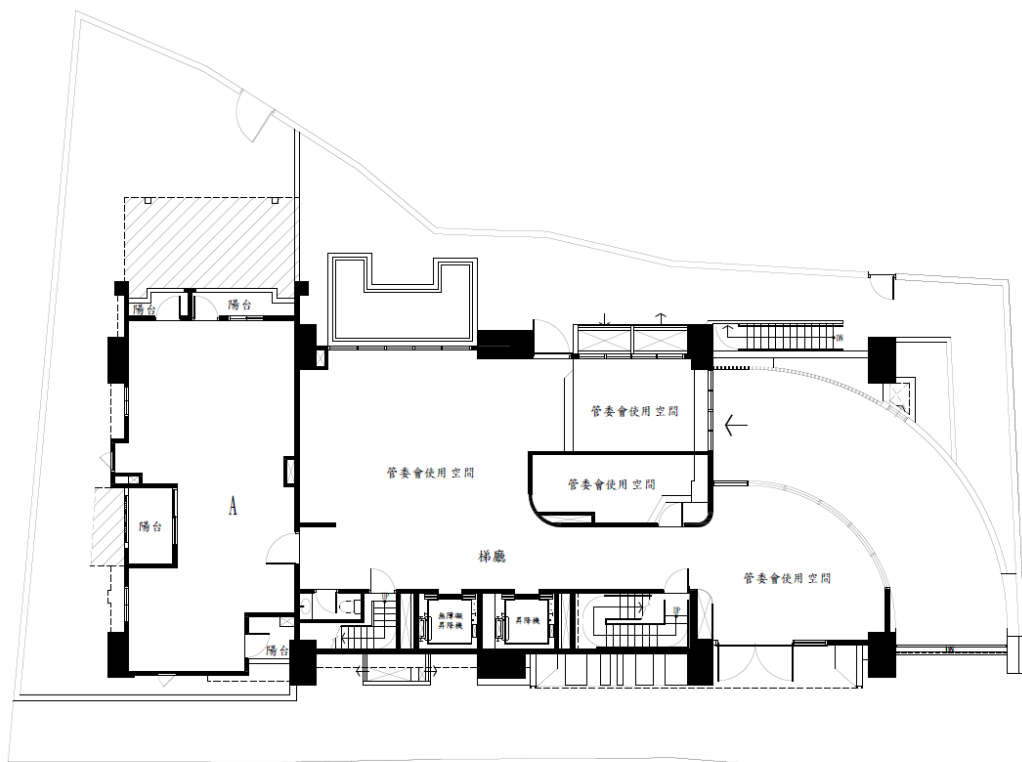


臺北市建築管理工程處  
113.3.15  
建造執照領照章

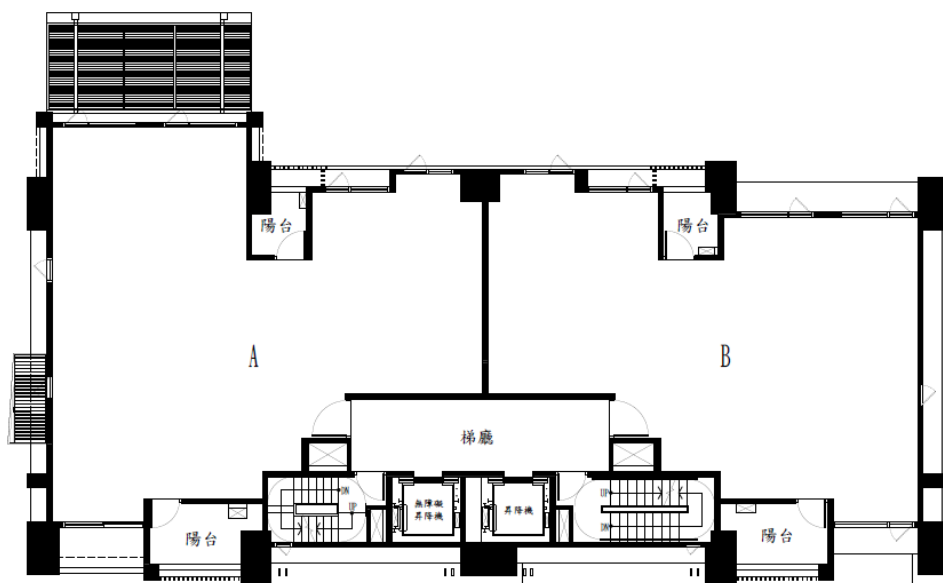
## 附件二之一 本戶房屋平面圖

## 附件二之二 停車空間平面圖

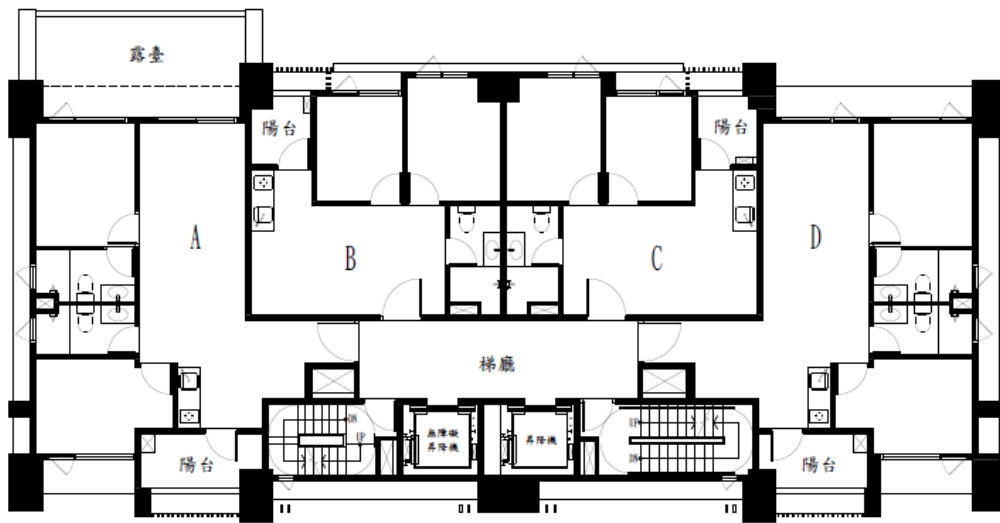
### 附件二之三 建造執照各樓層平面圖



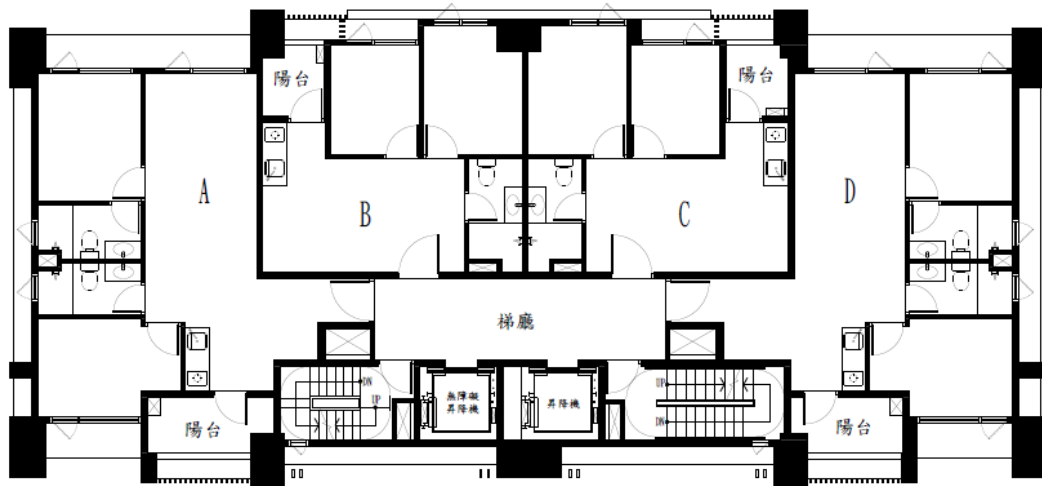
一層平面圖



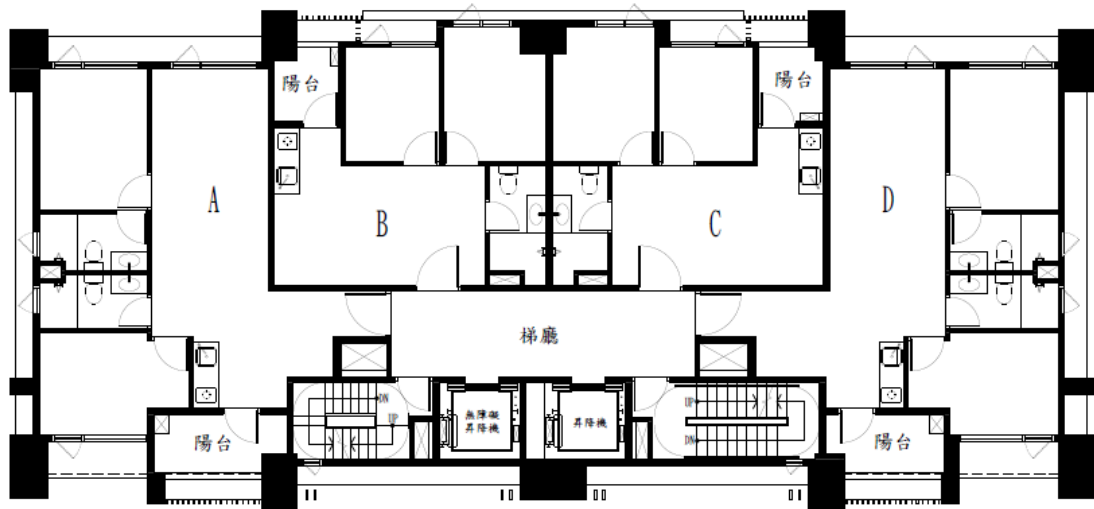
二層平面圖



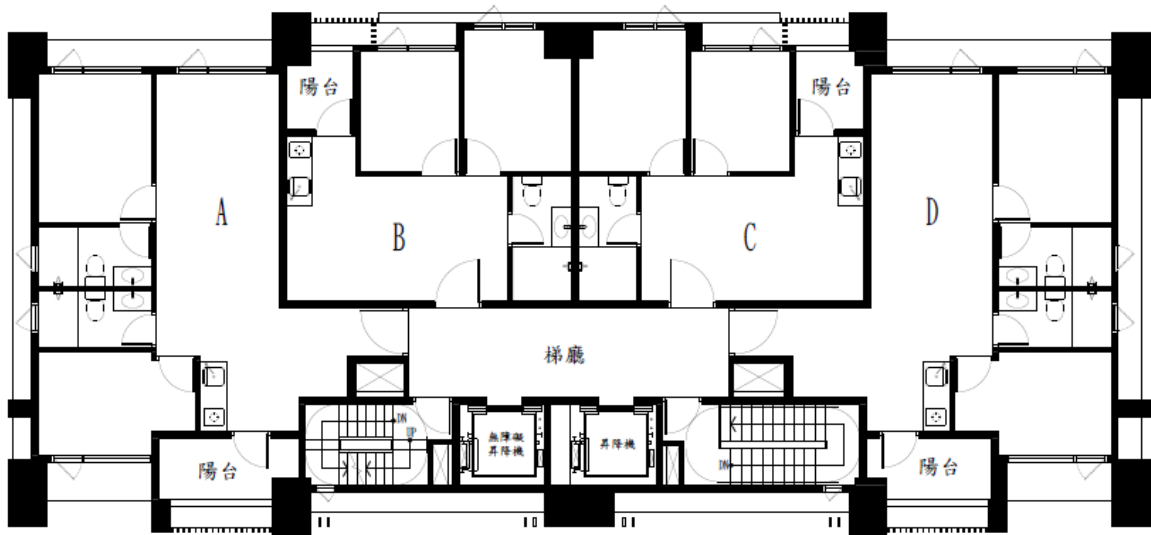
三層平面圖



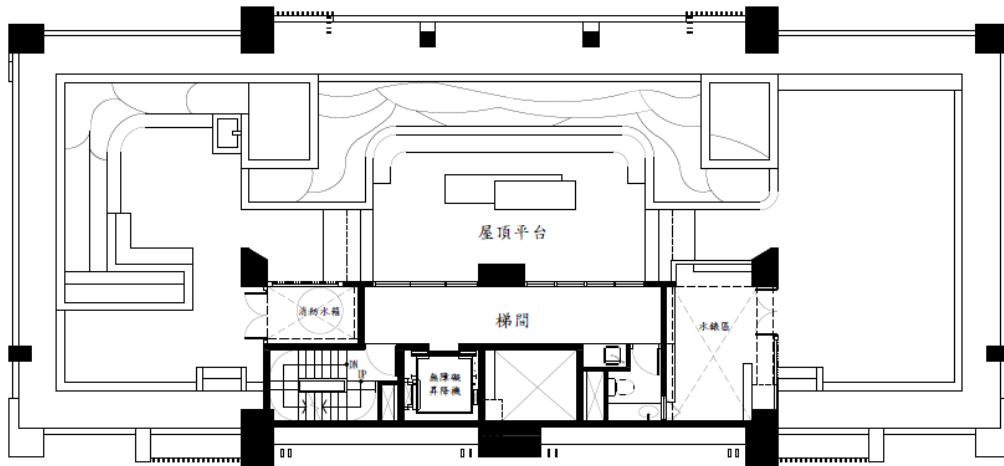
四~八層平面圖



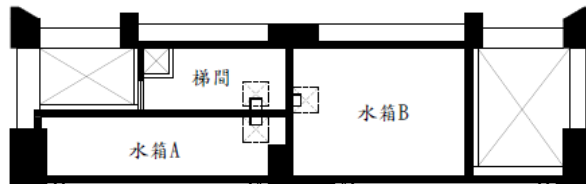
九~十一層平面圖



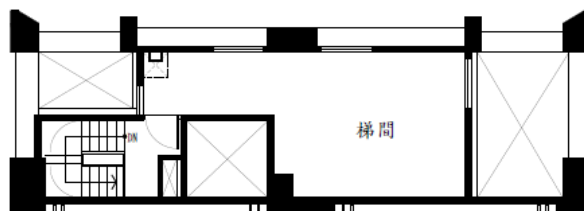
十二層平面圖



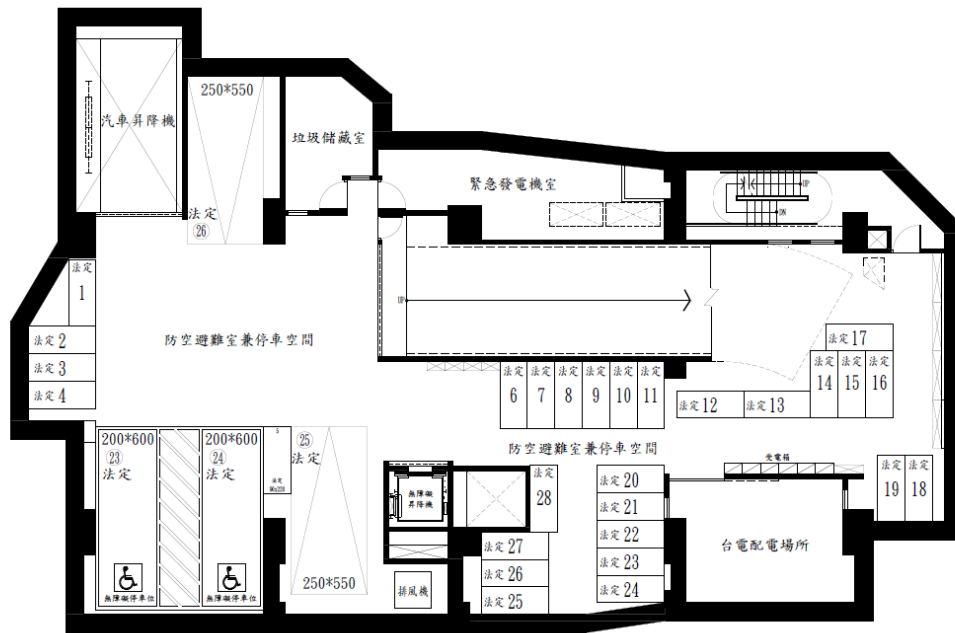
屋突一層平面圖



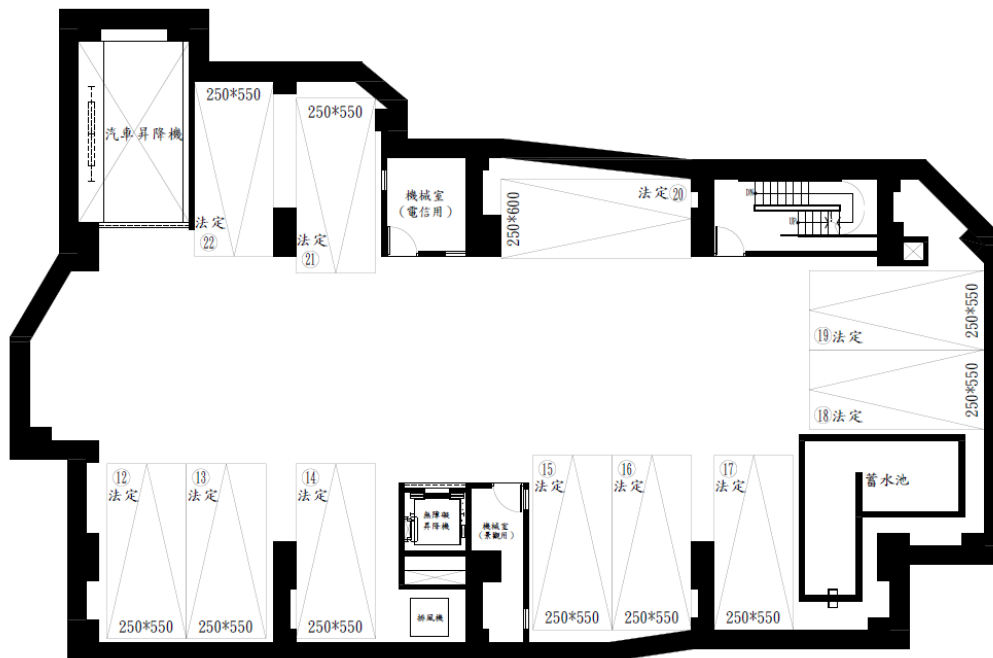
屋突三層平面圖



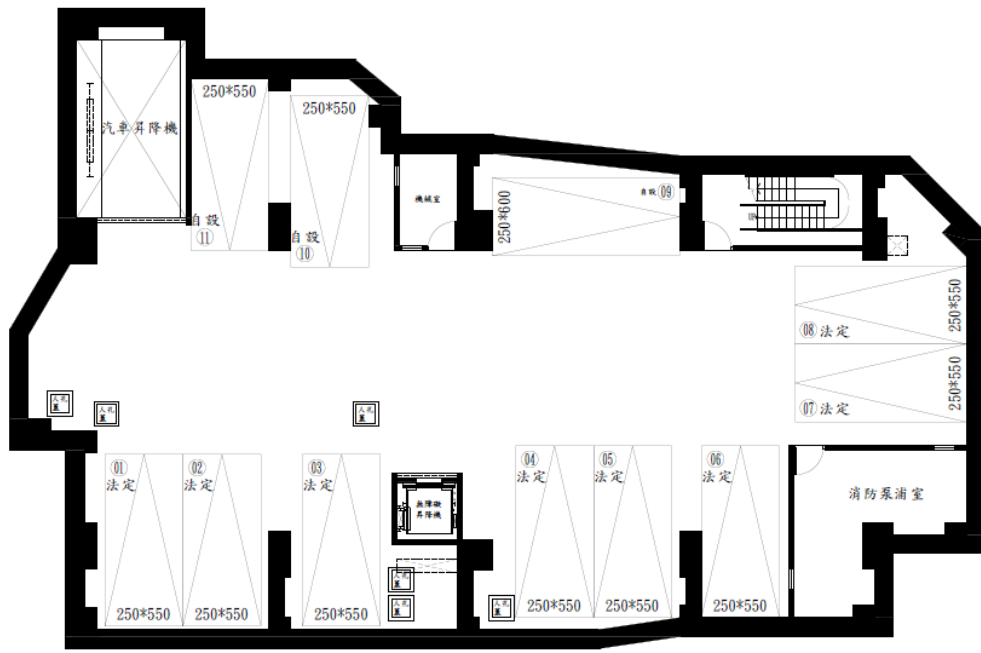
屋突二層平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖

### 附件三 共同使用部分持分方式

#### 一、土地持分面積計算說明：

##### (一) 各戶土地持分面積：

基地面積(611.19 平方公尺)乘以該戶土地持分。

##### (二) 各戶土地持分係依該戶專有部分面積(主建物+陽台面積)占區分所有全部專有部分總面積(主建物+陽台面積)之比例計算之。

##### (三) 汽車停車位無土地持分。

#### 二、房屋共有部分面積計算說明：

##### (一) 共有部分項目(含汽車停車位共有部分)：

本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車位空間、門廳、走道、樓梯間、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、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目( )皆屬之。

##### (二) 本案依公寓大廈管理條例採單一共有部分登記，共有部分總面積為 2,218.54 平方公尺。全部車位(含車道)面積 971.37 平方公尺，約持分全部共有部分面積 100,000 之 43,784。

##### (三) 專有建物持分共有部分面積(扣除汽車停車位共有部分)為 100,000 分之 56,216，約為 1,247.17 平方公尺。

共有部分面積持分分配原則(不含汽車停車位共有部分)：

各戶房屋專有部分面積除以全部房屋專有總面積乘以 100,000 之 56,216。

##### (四) 共有部分總面積(汽車停車位共有部分)持分為 100,000 分之 43,784，汽車停車位共 26 位，每位汽車停車位持分為 100,000 分之 1684，每位車位持分建物大公面積計算方式為： $1684/100,000 \times 2,218.54 = 37.36 \text{ m}^2$ (約 11.30 坪)

## 附件四 汽車停車位分管同意書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱立書人），茲就購買君峰開發股份有限公司興建之大樓【一目辰】（建造執照號碼：113 建字第 0048 號建造執照）之房地，茲就地下室停車位之分管使用事項，立書人同意簽立本分管同意書，並遵守下列事項：

- 一、本汽車停車位產權登記依買賣契約書約定之方式，依登記時之法令辦理，並由購買停車位者在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益、排他之權利。
- 二、停車位平時專供停車使用，不得間隔、堆置妨礙停車或防空避難之障礙物，如遇空襲或急難事件時，依法優先無償提供作為公共防空避難使用。
- 三、立書人承諾，爾後如將本建物房地所有權移轉時，立書人有義務告知承受人應承受立書人對於本協議之義務，除購買前述汽車停車位外，不包括其他汽車停車位之使用權利。
- 四、地下層汽車停車空間之使用權，屬於購買停車位者享有，不得作為其他用途。未購買停車位者，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購買房屋面積亦未含停車空間之持分面積，除防空避難時使用外，已確認並同意對本建物之停車空間無管理、使用、收益權。
- 五、恐口無憑，特立此書為證。

立 書 人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日



#### 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凱基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公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，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（一）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）本建案有續建機制。
- （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（一），並非存在於受託機構（一）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(一)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[<https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house>]，查詢途徑為：[官網首頁→法人金融→法人信託→預售屋價金查詢→選擇信託案件名稱→輸入繳款帳號及身份識別碼]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。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(一)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機構(一)：

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(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。  
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：\_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 信託證明書

緣君峰開發股份有限公司（下稱委託人）就座落於台北市北投區奇岩段二小段 85-1、86-1、93-1、94-1、95-1、95-2、96~101、112 地號計 13 筆土地開發興建住宅案（建案名稱：一目辰，下稱本案）於建物興建完工前以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所訂履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，委託人爰於中華民國 112 年 11 月 16 日與凱基商業銀行股份有限公司（下稱受託人）簽訂信託契約書在案，由受託人於信託存續期間按信託契約書之約定管理本案土地及進行信託專戶興建資金控管。

受託人茲此聲明：

- 一、 本證明書僅供委託人依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」提供「不動產開發信託」之證明文件予買方使用。
- 二、 本證明書非完工承諾或任何履約保證。委託人不得使第三人誤認受託人有為任何承諾或保證，或誤認受託人係為買方管理信託財產之事。
- 三、 信託關係僅存在於委託人與受託人，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於委託人交付信託後方成為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬於信託財產，不受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方與委託人自行協商。受託人謹依法令及信託契約書之約定辦理信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 四、 因買賣契約所衍生之一切糾紛（包括但不限於買賣標的之廣告行銷、工程設計與施工、瑕疵擔保及債務履行等事項）均由委託人自行負責，與受託人無涉。委託人無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向委託人請求。

此致

君峰開發股份有限公司

立證明書人：凱基商業銀行有限公司

信託部經理人：楊裕安

中 華 民 國 年 113. 4. 25 月 日

## 附件六 房地價金分期付款明細表

期別	項目	應繳金額	付款日期	備註
第 1 期	訂金	元整	年 月 日	
第 2 期	簽約金	元整	年 月 日	
第 3 期	開工款	元整	年 月 日	
第 4 期	連續壁完成	元整	年 月 日	
第 5 期	地下室 開挖完成	元整	年 月 日	
第 6 期	B2 版完成	元整	年 月 日	
第 7 期	1F 版完成	元整	年 月 日	
第 8 期	5F 版完成	元整	年 月 日	
第 9 期	9F 版完成	元整	年 月 日	
第 10 期	RF 版完成	元整	年 月 日	
第 11 期	3F 以上 窗框安裝完成	元整	年 月 日	
第 12 期	3F 以上 鷹架拆架完成	元整	年 月 日	
第 13 期	申請使用執照	元整	年 月 日	
第 14 期	銀行貸款	元整	年 月 日	
第 15 期	交屋款	元整	年 月 日	
總價合計		元整		

## 附件七 住戶管理規約草約

本公寓大廈區分所有權人為維護本公寓之建築外觀設備，增進共同利益，確保良好生活環境及住戶安全之共同遵守事項，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。本公寓大廈之範圍使用執照及其竣工圖所載之基地、建物及附屬設施(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：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(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，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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。

本建物編號第 A 棟 1 樓緊鄰之法定空地及 A 棟 3 樓緊鄰之露臺(詳附件八：約定專用同意書、約定專用部分位置圖)

四、停車空間應依下列規定：

- (一)汽車停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依賣方之買賣契約書及分管同意書，為約定專用部分使用。
- (二)本大樓地下一層規劃設置機車停車位，屬共有部分，由管理負責人或管理委員會制定管理辦法，統一管理。
- (三)停車空間使用管理辦法：包含汽、機車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，由管理委員會會議決議訂定。
- (四)本大樓地下三層部分停車位設有人孔蓋，日後本大樓因公共事務需使用時，所有權人應無條件配合移車。

五、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。

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、本公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失且不符合前款規定者，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、規格，除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，需依中華民國 102 年 7 月 4 日，台內營字第 1020806442 號訂定「公寓大防墜設施設置原則」規定之樣式、規格製作。

### **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包括屋頂平臺等設施。
- 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，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不變者使用設施者，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，由該區分所有權人或住戶負擔費用，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分擔費用。
  - (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，由管理費或公共基金支應。

### **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，依建築法相關規定辦理。
- 七、本建物編號第 A 棟 1 樓緊鄰之法定空地及 A 棟 3 樓緊鄰之露臺(詳附件八：約定專用同意書、約定專用部分位置圖)，惟應依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違法使用或堆置雜物垃圾等有礙觀瞻之物，並不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任，惟應依建築執照核准之設計規範負責管理維護，不得任意變更。
- 八、為提昇本公寓大廈居住品質及確保空調主機散熱、排風及設備之維護，統一規定空調主機之放置位置，日後買受人應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

## 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. 發生重大事故有即時處理之必要，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

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。

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

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。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

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。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。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，該等承租者或使用者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由召集人擔任。
- 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

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。

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。區分所有權人會議討論事項：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。

## 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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。

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。

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**

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。

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。

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。

#### 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)管理委員之資格須具區分所有權人身分之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權，數人共有一區分所有權者，應推由一人行使上開選舉與被選舉權。

(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)管理委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之，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於區分所有權人會議中辦理選任。

## 三、管理委員之任期，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

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，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。

#### 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、主任委員召開管理委員會會議應每三個月乙次。

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，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。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

開會時間、地點。

出席人員及列席人員名單。

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、使用執照影本、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大廳。

## 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)管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之，但第一次區分會召開前或區分會未決議時，買賣契約有規定者從其規定。

(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。

(四)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以房屋依每坪每月新台幣壹佰柒拾元整、平面式汽車位依每位每月新台幣捌佰元整、機械式平面車位依每位每月新台幣壹仟貳佰元整。

(五)本大樓地下一層規劃設置機車停車位屬共有部分，機車停車位因不足一戶一個，應採使用者付費原則，由管理委員會制定管理辦法，另行擬定收費金額及方式。

三、公共基金之收繳

(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)且經二十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10%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、重大修繕或改良係指新臺幣貳拾萬元以上之工程金額。

#### **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**

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。
- 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。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當年一月一日起至十二月三十一日止。
- 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、財務委員、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。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。
- 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。但開放空間及退縮空地，在台北市政府核准範圍內，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

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、機車不得駛入社區地下二、三層區域，大型重機除外，每一汽車位限停一台汽車或大型重機，汽車、大型重機不可同時停放汽車車格內。

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。

### **第廿三條 住戶室內遵守之事項**

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，住戶應於施工前向管理委員會交付裝修工程切結書(其格式如附件十三)，並恪守所載規定。

#### 四、賣方代聘管理公司代管期間內：

(一)區分所有權人如需裝潢、裝修，應於辦理交屋時每戶預先繳納環境清潔費陸仟元(一日清潔費壹佰元整，預收六十日)及公共設備之保證金壹拾萬元整，並遵守裝修施工管理辦法(詳附件十二)，且區分所有權人同意完全遵守、履行下列規定：

1. 裝潢時不得將消防設備與水電管路予以移位、遮蔽或阻塞。
2. 裝潢建材及搬家垃圾不得堆積於公共設施上，並應每日以袋裝方式自行運走。
3. 本社區大樓房屋結構安全之樑、柱、牆、通風口、消防逃生設備等絕對不作任何破壞與改變，否則區分所有權人及僱用之工人均應負公共危險之刑責。

(二)住戶於裝潢完成並遷入者符合下列事項，經賣方或管理委員會管理人員簽字者，始可領回保證金。

1. 無損害公共設施、走道地磚等。
2. 無損壞鄰戶之房屋建材或財物。
3. 無堆積垃圾、廢建材…等。
4. 無於外牆上裝設鐵窗、遮雨棚及未違反平排窗之規定者。

(三)住戶於施工中如有違反上列條款規定者，應扣款賠償修復，不得異議。如有不足，君峰開發股份有限公司或管理委員會得依法追償之。

#### 第廿四條 投保火災保險之責任

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

保險費者，並應就其差額負補償責任。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，得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。
- 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。
- 六、房屋所有權人將房屋出租時，若承租人遷離仍欠繳管理費，房屋所有權人應無條件負責繳清。
- 七、本規約對本契約之立約人，受讓人、租借人及其關係人皆具有同等之約束力，立約人具有告知義務並負連帶責任。
- 八、本管理規約視同本社區全體住戶之協議同意書，全體住戶均有履行本規約之義務，如違反規約規定，均應負規約所定之責任；如違約者為未成年人，其法定代理人應負連帶賠償責任，如違約人係承租人或借用人，其房屋所有權人應負連帶賠償責任，如違約人係受僱人者，其僱用人應負連帶賠償責任。
- 九、本管理規約及所有之附件為買賣契約之一部分，管理人、繼承人、承租人或受讓人同意遵守之。
- 十、本大樓共同使用部分之公共水、電費，向相關公用事業機構

辦理分戶，由全體住戶共同分擔之。本房屋之電錶若因個人因素致電表拆除，因而未分攤公共電費，該未繳之公共電費應視同管理費之一部分，於電費繳納期限內，繳交予管理負責人或管理委員會，若逾期未繳，管理負責人或管理委員會有權依法追討。

- 十一、為維護大樓整體居住優良環境，住戶承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，絕無異議。
- 十二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用。
- 十三、陽臺禁止加窗或加設鐵窗，屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 十四、本大樓消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，不得違反或擅自變更或拒絕設置。
- 十五、本社區大樓賣方依法應於取得使用執照核發後兩年內取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章、智慧建築標章。買方及其使用人或本大樓依法成立之管理委員會，自賣方取得標章後應確實進行後續管理維護事宜。
- 十六、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

十七、為使本社區與時代發展接軌成為電動車友善社區，提高社區價值，兼顧住戶與社區用電安全、公共設施美觀及設備之完整、居家安寧環境清潔、取得共識、簡化溝通與申請流程、有效維護全體區分所有權人權益，本社區設置電動車充電設備時應依本社區電動車增設充電設備管理辦法辦理。前項管理辦法授權管理委員會擬訂，並執行管理事務。

## 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、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、或由當事人向台北市政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向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、新北市主管機關處理，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、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，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公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第三十條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：  
以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，

未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

**第卅一條 補充規定**

本規約如有未盡事宜，得隨時檢討，並經區分所有權人會議議決後修訂之。

## 附件八之一約定專用同意書

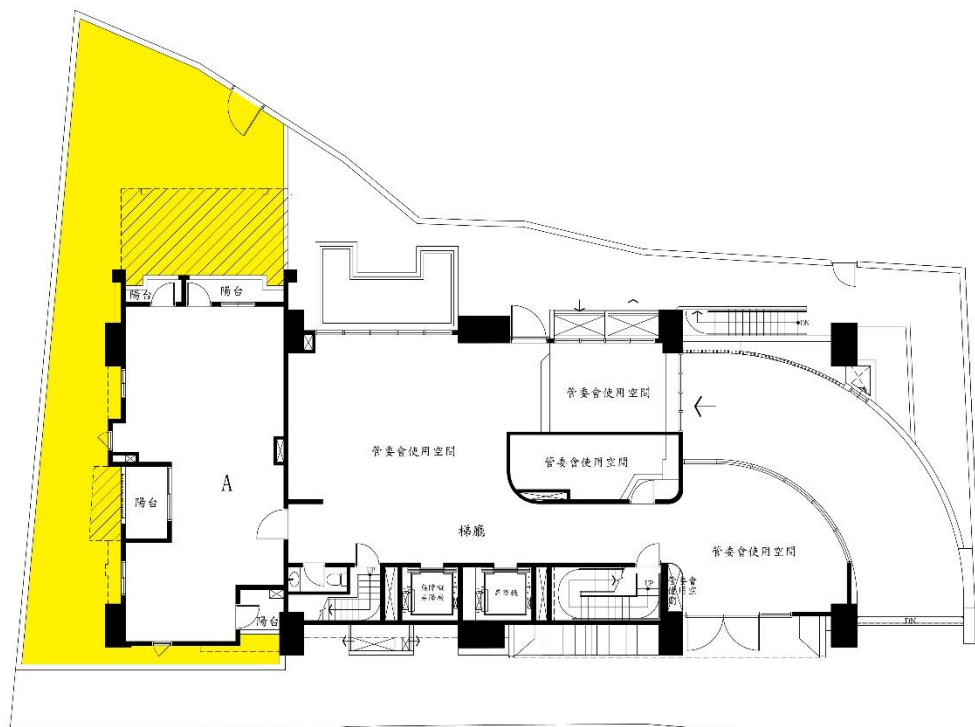
立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方），茲就購買君峰開發股份有限公司興建之大樓【一目辰】（建造執照號碼：113 建字第 0048 號建造執照）之房地，買方同意簽立本約定專用同意書，買方購買時已有充分認知且完全無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利，並遵守條款如后，絕無異議。

- 一、買方應遵守本建物社區管理規約之相關規定，並清楚知悉且同意本建物本建物編號本建物編號第 A 棟 1 樓緊鄰空地及 A 棟 3 樓緊鄰之露臺（詳附件八：約定專用同意書、約定專用部分位置圖），交屋後由該約定專用住戶依建造執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更及違規使用。
- 二、其餘未約定專用之法定空地由社區全體住戶之管理委員會維護管理使用。
- 三、買方及所有權登記名義人（區分所有權人），均知悉並同意遵守本書約定專用部分，日後倘將其房地移轉、讓與、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，本分管同意書對其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等仍繼續存在，並應保證負責告知並要求前揭占有之人同意並履行本分管同意書，如有違反致生糾紛，買方應負責理清、解決，並對因此受損害之人負損害賠償責任。
- 四、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。維護項目包含但不限於：外牆清洗、園藝維護等。
- 五、本社區各區分所有權人均同意非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露台約定專用之決議。
- 六、區分所有權人對約定專用部分如有違規使用而致與主管機關或管理委員會或與第三人發生爭訟時，則由該違規使用約定專用之區分所有權人自理。
- 七、違反本同意書之任何約定者，須賠償因其妨礙行為而致損害者。
- 八、本同意書所規定之約定專用權益隨同房屋所有權之移轉，由受讓人繼承之，受讓人並得依據本同意書主張各項權利。

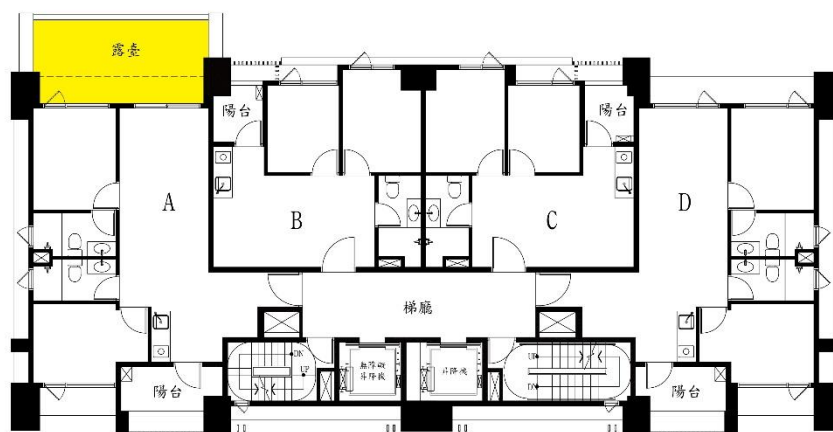
立同意書人：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件八之二 約定專用部分位置圖



一層平面圖



三層平面圖

## 附件九 建材設備表

### 壹、建築結構

- 本大樓採用鋼筋混凝土構造，且均符合建築法規之規定。

### 貳、建築外觀設計

- 本大樓外觀採用高級外牆磁磚搭配石材及其他材料收邊，立面設有本大樓名稱及投資興建公司之字樣。

### 參、一樓公共門廳及梯廳

#### 一樓門廳公設

- 整體規劃設計，門廳採用高級磁磚搭配其他建材，配合裝潢、照明及天花。

#### 各樓層電梯廳

- 地坪、牆面採用高級磁磚搭配其他建材。

#### 電梯設備

- 採用台灣三菱、崇友或永大品牌。
- 梯箱內裝設半球型監視攝影機，樓層管制讀卡機，超載檢知裝置，防夾裝置、地震感知器及對講機和管理櫃台連線。

#### 屋頂平台

- 屋頂防水：複合式防水工法。
- 屋頂突出物裝設避雷裝置。
- 屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

#### 地下室停車

- 地下室停車場內牆水泥漆、1F至B1F坡道鋪設車道磚，汽車停車位及車道地坪為EPOXY耐磨鋪面，汽車停車位配置車輪檔。
- 平頂為水泥漆。
- 車道入口採感應管制，搭配攝影機錄影監控車道入口。
- B1~B3F設置自動化汽車電梯車廂。
- 地下室各層設緊急求救按鈕、對講機與攝影機，直通管理櫃檯。
- 車道設快速捲門。
- 地下室各層上下車道口設置紅綠燈管制，於停車場內適當位置裝設廣角反射鏡，提醒出入車輛注意行車安全。
- 於地下室各樓層設置導流式風機及停車場進排氣風機，以維護停車場空氣品質。

- 地下室各層留設電動車充電專用之公共電源，並規劃設置線槽，供電動車用戶依車輛需求自行拉設充電設備並分擔公共電費。電費計算及充電器設置等相關規則依管理委員會規定辦理。

## 肆、室內建材

### 門窗

- 外部：YKK或中華高級氣密鋁窗附紗窗，附6+6mm膠合強化玻璃。
- 玄關：高級防火防盜玄關門附電子鎖。
- 室內：高級木門附水平把手與門鎖。
- 廚房至陽台：採用YKK 或中華三合一通風門。
- 浴室門：高級木門。

### 隔間及牆面

- 分戶牆：RC牆。
- 室內隔間：採輕質灌漿牆、輕質隔間牆或輕質磚牆。
- 客餐廳及臥室：高級乳膠漆。
- 浴室：高級壁磚。
- 廚房：廚具櫃體背牆不貼磚，廚具上下櫃間牆面採用烤漆玻璃。
- 工作陽台：貼外牆磚。
- 公共樓梯間：水泥漆。

### 地坪

- 客餐廳、臥室、廚房：採含隔音墊之石塑木地板或超耐磨木地板。
- 浴室：各浴室鋪設高級磁磚。
- 陽台：鋪設高級止滑地磚。

### 平頂

- 客餐廳、臥室及廚房：結構原貌不另做天花板。
- 浴室：RC平頂拆模後不批土不上漆，由賣方統一安裝矽酸鈣板天花面刷防霉漆，並安裝燈飾。
- 陽台：採鋁企口天花板。
- 公共樓梯間：水泥漆。

### 空調系統

- 每戶客廳及臥室預留室內機排水管及施作冷媒管所需之穿樑套管(內部管線由住戶裝修時自行處理)。
- 為求建築物整體美觀及價值考量，由賣方統一規劃室外主機位置。
- 一樓門廳及一樓公共服務空間設置設置空調設備。

### 廚具設備

- A、B、C、D戶採用歐式高級櫥櫃、人造石檯面、不銹鋼水槽、龍頭，並含五金配件。
- 設備：採用排油煙機、瓦斯爐、烘碗機，並搭配廚下型淨水器。
- 上列廚具設備及檯面尺寸，由賣方依各戶室內實際尺寸整體調整之。
- 各戶廚房設專用迴路並設置飲用水過濾插座及電冰箱緊急不斷電插座、檯面專迴插座。

#### 衛浴設備

- A、D戶主浴採用Villeroy&Boch、TOTO或Panasonic微電腦免治自動馬桶、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體人造石檯面並附浴櫃。
- A、D戶客浴採用Villeroy&Boch、TOTO或Panasonic單體馬桶、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體人造石檯面並附浴櫃。
- B、C戶衛浴採用Villeroy&Boch、TOTO或Panasonic微電腦免治自動馬桶、面盆、面盆龍頭、淋浴蓮蓬頭，並配置整體人造石檯面並附浴櫃。
- 淋浴拉門採強化玻璃並加貼防爆膜，浴廁採乾濕分離設計，浴室依實際空間規劃，以建築圖面配置為準。
- 主浴及客浴設多功能暖風機。

#### 工作陽台設備

- 工作陽台設洗衣機龍頭及預留洗槽用出水口、照明燈具、曬衣架、落水頭及插座。
- 預留洗衣機與瓦斯熱水器插座及分離式冷氣室外主機專用電源。

### 伍、給水設備系統

- 冷熱水管皆採不銹鋼管，熱水管採保溫披覆管減少熱量損失。
- 各戶獨立水錶，間接供水。
- 地下室蓄水池進水設過濾設備。
- 最頂層10~12樓各戶給水增設加壓馬達。
- 揚水泵裝置緩啟動器及管路設水錘吸收器。
- 各戶於工作陽台設置制水閥。
- 屋頂層水箱採隔離式雙水箱設計。

### 陸、排水設備系統

- 排水採雙排水管設計(地排與洗衣機排水分管)，並設有不鏽鋼落水罩。
- 雨污水分流，污水管、生活廢水及雨水管採PVC管。

- 室內廢排水管設置存水彎，有效防臭防蟲及防止排水阻塞。
- 廢水泵採雙泵浦交替運轉，並採著脫裝置，以利日後之定期檢修。

### 柒、垃圾處理

- 地下一層設置垃圾冷藏、廚餘設備及資源回收桶。
- 垃圾儲存室設置清洗水槽及感應式洗手水龍頭。

### 捌、機電設備

#### 電器設備

- 供電方式各戶單相三線110 / 220 V獨立電錶、公共用電採三相四線220/380 V供電，並另設專用公共電錶。
- 採正字標記電線、電纜。
- 室內電源箱設無熔絲開關及緊急電源自動切換器(ATS)。
- 電管材料採符合正字標記之PVC管或CD管。
- 各戶室內照明採大型開關面板附夜間指示燈。
- 所有插座使用接地型插座。
- 浴室、廚房、工作陽台迴路加設漏電斷路器搭配專用插座經由漏電斷路器保護。
- 浴廁設置110V插座，工作陽台設置洗衣機與瓦斯熱水器110V插座。
- 各戶緊急插座迴路，供應廚房冰箱及客廳牆面共兩處110V緊急插座。

#### 寬頻光纖網路設備

- 各戶設置資訊箱並於客廳及臥室佈設網路線及出線口。
- 光纖到府(FTTH )網路幹線採用光纖。
- 本大樓內大公之公共設施區域提供無線上網功能之設備。

#### 電話電視設備

- 各戶客廳、臥室設電話出線口。
- 各戶客廳、主臥室設高畫質數位電視出線口。
- 屋頂統一設置數位電視共同天線，並預留第四台管路至各戶；有線電視之收視節目費用及裝機費由客戶自行負責。

## 緊急供電系統

- 地下室設全新緊急發電機，提供公共設施緊急或停電之電源。
- 客廳及廚房冰箱各設一處一般停電時緊急供電插座。
- 緊急發電機加設防震及黑煙淨化器或觸媒轉換器。

## 玖、安全管理設備

### 門禁安全系統

- 社區大門、屋頂層及地下室電梯梯門口及電梯車廂內等相關位置設感應讀卡機管制門禁。
- 數位監視系統：一樓門廳、圍牆、車道口、電梯車廂、屋頂層室外、社區一樓公設、庭園及停車場重點位置設置攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由門廳管理櫃台CCTV彩色顯示器監視。
- 地下室各層及屋頂層設緊急求救與對講機，直通管理櫃台。
- 電梯梯廳設有自動感應啟閉照明。
- 地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測器。

### HA保全系統

- 影像對講主機：設於客廳具備訪客彩色顯像功能，並附有防盜、防災警報音響。
- 玄關攝影對講機：設於一樓大門口及各戶門口，供住戶確認訪客身份用。
- 防盜磁簧開關：各戶玄關門及工作陽台門。
- 廚房設有瓦斯偵測器，如有瓦斯外洩立即警示防災，並通報管理櫃檯。
- 緊急按鈕：設於各戶主臥，於緊急狀況可通知管理員櫃台處理。
- HA保全監控總機：管理員可透過總機，隨時注意及處理各住戶內異常及緊急警報。

### 監控系統

- 公共設施(如公共揚水泵、送排風機及水箱水位、污廢水槽水位、污水處理設施、油槽油位等)納入電腦監視管理系統並可定期列印保養清單。
- 公共水箱蓋設置防入侵警報設備，並與管理櫃台連線。
- 公共照明包含外觀照明、地下室照明、景觀照明、梯廳照明等，由管理櫃檯統一管理。
- 發電機裝設油位偵測器。

## 拾、消防設備

- 依消防法規設置，停車場設自動泡沫撒水系統，各層設消防栓箱及火警警報系統，緊急廣播系統，緊急照明燈，逃生標誌，滅火器。
- 依消防法規11F以上須設置自動撒水系統。
- 依法設置自動火警警報系統、緊急廣播系統、安全標示系統。
- 所有消防用管材均符合消防法及國家安全標準。
- 本案興建中如政府消防法規另有規定，依其規定辦理。

## 拾壹、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。費用部分內外管線由本公司負擔，裝錶、供氣由買方自行向瓦斯公司申請。
- 外水外電由本公司統一代為申請裝設，費用由本公司負擔。

## 拾貳、特約事項

- 一、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、未註明之建材均由本公司指定。
- 二、賣方保證建造本建築物不使用不符合國家安全檢測標準之海砂及輻射鋼筋。
- 三、為確保建築物各項立面之整體美觀，住戶需同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 四、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，故銷售現場展現之樣品，僅供買方參考，買方同意上開石材應以施工當時所採用為準。
- 五、地下室最底層因結構直接接觸土壤水氣，地坪EPOXY表面易產生髮絲細紋現場，如無空心破裂則屬正常現象不列入缺失。
- 六、本建物輕質隔間牆板材接縫處、異材質表面交接處經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成微細裂縫屬自然現象。
- 七、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

## 附件十 委刻印章授權書

立授權書人(買方)：\_\_\_\_\_

受託人(賣方)：君峰開發股份有限公司

雙方因印章授權事宜約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於【一目辰】(建造執照號碼：113 建字第 0048 號建造執照)編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓之房屋及編號地下第\_\_\_\_\_層第\_\_\_\_\_號汽車停車位，暨其土地持分，向稅捐、地政及有關機關申請辦理所有權移轉登記、土地現值及契稅申報、撤銷申辦、過戶返還、申請貸款及抵押權設定、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願負法律責任。
- 四、買方充分瞭解本授權書各項授權之目的及用途，並同意切結保證絕無片面撤銷、終止或變更本授權委託事項或對本授權委託為任何限制。
- 五、買、賣雙方如有糾紛，不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用。
- 六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書為據。

立授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統 一 編 號：54307225

地 址：台北市大安區仁愛路三段 30 號 6 樓

電 話：(02)2706-9988

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件十一 代辦抵押貸款委託協議書

立契約書人(以下簡稱買方)茲因購買君峰開發股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之大樓【一目辰】(建造執照號碼:113 建字第 0048 號建造執照)編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓之房屋及編號地下第\_\_\_\_\_層第\_\_\_\_\_號汽車停車位,為支付契約(附件六:房地價金分期付款明細表)金融貸款之金額,就支付方式經雙方協議約定事項如下:

### 第一條 買方委託賣方代辦貸款方式

- 一、委託賣方代向金融機構辦理貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(以下稱預定貸款金額)。
- 二、買方應於賣方辦理貸款通知送達之日起七日內,遵照金融機構之規定,無條件提供所需資料(如繳款證明單、財產證明等)及配合辦理貸款所需相關事宜,由受託人以委託人名義,向金融機構辦理抵押貸款,並以此款項充作支付上述房屋應付未付之價款。
- 三、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸,如可歸責於買方事由者,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。買方逾期未給付差額者,則依本契約第十條規定辦理。
- 四、買方不論是否辦理貸款,於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時,應開立與貸款金額等額之禁止背書轉讓本票交予賣方,供作價款給付之擔保。賣方取得貸款金額,或買方已繳清該款項時,賣方應即交還該本票予買方。
- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息,由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

### 第二條 若買方辦理優惠貸款或指定其他貸款機構貸款方式

- 一、雙方應基於債權確保原則及賣方作業進度,由賣方委任地政士代為辦理相關事宜。

二、債權確保原則：買方應先行完成賣方指定銀行一切之對保手續、開立與貸款等額之禁止背書轉讓本票予賣方。

三、賣方作業進度：

(一)買方應於對保同時開具「同意撥款授權書」壹式兩份交予銀行，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託，俾利該銀行逕將核貸款項直接撥入賣方之指定帳戶。

(二)買方應於賣方辦理第一次登記送件前辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，並於完成抵押設定後三日內撥款，逾期未完成則依本契約第十條規定辦理。若買方於建物所有權第一次登記送件前未辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，逾期達七日仍未完成時，經賣方以存證信函逾催告期限內仍未完成者，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

### **第三條 買方如不辦理銀行貸款、減少貸款金額或於賣方取得貸款之前，終止或解除委託賣方辦理貸款之處理方式**

- 一、於委託關係消滅前，因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求返還。
- 二、買方如不辦理銀行貸款、減少貸款金額或於賣方取得貸款之前，終止或解除委託賣方辦理貸款者，買方應於接獲通知之日起\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、賣方應於買方繳清本款項時返還擔保本票。
- 四、如賣方通知買方繳交以上款項，而買方逾期仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，賣方得依本契約第十條之規定辦理。
- 五、本協議書簽訂後，除本房屋有本契約第十二條第二項、第三項之情形、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，賣方得依本契約第十條之規定辦理。

#### 第四條 貸款配合事宜

- 一、本協議書之所有貸款相關作業，授權賣方指定之地政士辦理。
- 二、辦理貸款及抵押設定登記所需借款人或保證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、戶籍謄本等)簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費用等，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，買方應即時配合辦理。
- 三、貸款手續辦理同時，買方需預立帳戶、取款憑條、存摺及逕撥貸款相關文件並授權賣方於貸款核准後，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶。
- 四、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方須依照貸款機構規定依約履行義務。為促使賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如須買方及買方保證人提供文件或親自會同辦理或開戶時，買方及買方保證人均不得藉故拖延、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。如有上述情事，依本貸款協議書第三條約定之不貸款方式處理。
- 五、買方應於賣方通知對保期限內完成申辦貸款之對保相關手續，逾期達五日經賣方以存證信函催告，逾催告期限內仍未辦理完成者，依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。
- 六、買方未依本協議約定遵守辦理，致遲延或未辦妥貸款時，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

立委託書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統 一 編 號：54307225

地 址：台北市大安區仁愛路三段 30 號 6 樓

電 話：(02)2706-9988

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二 裝修施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備完整、環境清潔安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向代管人查詢閱覽)，規劃完成後需正式圖說向代管人提出申請，經確認無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝修戶與承包商需向代管人共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定(詳附件十三：裝修工程切結書)。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，依裝修工程切結書之規定，裝修戶應向代管人或管理委員會，以現金或即期支票繳交施工保證金。
- 五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)裝修前需辦妥繳交：
    1. 施工保證金(新台幣壹拾萬元整)。
    2. 簽具切結書(附件十三)。
    3. 環境清潔費(環境清潔費每日 100 元，裝修戶應於辦理裝修申請時預繳 60 天之環境清潔費，於完工後按實際施工天數結算，多退少補)，憑上述收據向本社區施工現場主管人員(或管理委員會)辦理初次進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑出入證進出施工，並佩戴於胸前以資識別。
  - (三)搬運材料及工具應妥善使用電梯，不得超重或毀損電梯。
  - (四)材料工具進出本社區，須經社區管理員之查驗後放行。
  - (五)每日施工時間，上午九時至十二時，下午一時半至五時，如需加班施工者，請事先報備，星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程，以維護用戶之安寧。
  - (六)建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。

- (七)為保障本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後用戶自行為室內裝潢(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，裝潢需使用防火材料。其裝修工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。
- (八)施工廢棄物及垃圾應清運至指定地點，由廠商自行清除運棄，並以布袋裝妥後每日載除，且不得在公共場所堆置，每堆置一天罰新台幣參仟元整，從保證金中扣除。
- (九)為維護本建物之寧靜，施作巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響。施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡社區管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (十)本社區住戶如需從事裝修、搬遷或類似事務時，應統一於本社區地下一層出入、進行裝卸作業，並應遵守本社區規約及管理委員會之指示、糾正辦理相關事宜，且該住戶應負責使承租人、受讓人、借用人及其裝修或搬遷人員遵守本項約定。
- (十一)裝修工程之污、廢水，應使用沉沙(泥)桶立桶沉澱後，在透過蓋上濾棉的漏斗順流入地排，沉澱後之沙(泥)渣需自行攜出處理，勿棄置於社區內，禁止倒入馬通或其它排水。

六、本辦法得經社區管理委員會開會過半數同意修訂之。

