

預售屋買賣契約書

【契約審閱權】

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：廣銘建設股份有限公司

戶別：_____

姓名：_____

預售屋買賣契約書

買方 _____ (以下簡稱甲方)
立契約書人：賣方 廣銘建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「案名：信義 WOW」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱及特約協商

一、契約審閱權：

甲乙雙方清楚知悉可將契約書攜回審閱五日以上為審閱期，並對契約內容已充份瞭解同意，而為簽署。

二、廣告效力：

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

三、特約協商條款：

特約條款為甲、乙雙方溝通協商後訂立，依消費者保護法第十五條規定。

以上協商條款，本人同意簽立：【簽章】：

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市信義區雅祥段四小段 217、218-1 地號等二筆土地（以下簡稱本基地，如地號有合併、分割或地籍圖重測、則以新地號為準），面積共計 277 平方公尺（約 83.79 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

（一）本基地之土地內計畫興建地下二層，地上十一層，並領有主管建築機關，於中華民國 111 年 4 月 7 日，核准之建照字號為，台北市政府都市發展局建造執照 111 建字第 0119 號（建造執照影本詳如附件一）。

甲方承購編號第 _____ 棟第 _____ 樓房屋 壹 戶（以下簡稱本案房屋，房屋平面圖詳如附圖三）。

（二）各層建物用途：一層為梯廳、機械停車空間、機車停車空間，二至十一層為集合住宅，地下一層為台電配電場所、電信室、機械停車空間、防空避難室兼管理委員會使用空間，地下二層為緊急發電機室、CO2 鋼瓶室、水箱、機械停車空間。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方購買之停車空間屬法定停車位自行增設停車空間，為平面式機械式，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 5.00 公尺，寬 2.00 公尺，高 1.55 公尺
- 長 5.00 公尺，寬 2.00 公尺，高 1.80 公尺
- 另含車道及其他必要空間，面積共計 18.58 平方公尺（約 5.62 坪）（以下簡稱本停車空間，停車空間平面圖詳如附圖）。
- ※停車空間之交付以本約第五條第四款為準，不以上列面積為交付依據。
- (二) 前目停車空間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。
- (三) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，甲、乙雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四) 本案法定停車空間係依「建築技術規則」規劃，其停車空間及其他必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專用部份者。並甲方同意在不影響本約停車空間位置之原則下，停車空間之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。機械停車設備之存取方式為電腦隨機存取，固定車號但不固定車台板之方式。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買本基地興建之「信義 WOW」購編號 第 樓房屋壹戶，其土地持分面積 平方公尺（約 坪），應有權利範圍為壹拾萬分之 ，計算方式係以專有部分面積 平方公尺（約 坪）占區分所有全部專有部分總面積 890.65 平方公尺（約 269.42 坪）比例計算。

（註：或以其他明確之計算方式列明）

本約土地持分面積依地政機關登記為準，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）
- 中華民國一〇七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（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，甲乙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：
- （一）地下二層：緊急發電機室、CO2 鋼瓶室、水箱、機械停車空間。
- （二）地下一層：台電配電場所、電信室、機械停車空間、防空避難室兼管理委員會使用空間。
- （三）地上一層：梯廳、機械停車空間、行動不便車位。
- （四）地上二層至地上十一層：樓、電梯間（廳）。
- （五）屋頂突出物：樓梯間、電梯間、屋頂平台、水箱、消防水箱、水錶室、電梯機房。
- （六）其他依法令應列入共有部分之項目（_____）
- 二、本大樓共有部分總面積約為 825.73 平方公尺（249.78 坪）；專有部分總面積約為 890.65 平方公尺（269.42 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（占共有部分總面積之比例為 68500/100000），其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

- 三、倘因相關事業單位或消防主管機關要求共用設備位置調整或變更設計，甲方同意乙方依相關事業單位或消防主管機關之指定方式設置，若面積有所增減時，乙方應重行分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差，依本約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。
- 四、前條房屋面積依地政機關登記為準，倘政府法令有所變更，雙方同意依變更後新規定辦理，惟若係於簽約後法令變更，致前述買賣面積內，部分建物無法按新規定登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照竣工平面圖上尺寸為面積計算依據。

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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且甲、乙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（應扣除停車位價款及面積），以無息相互補貼價款，於交屋時一次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物面積或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約，解約時乙方應加計法定利息返還甲方已繳價金。

第六條 契約總價

本契約總價款合計： 新臺幣 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。

(除陽台外，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。

第七條 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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(信託告知書影本詳如附件三，受益權人會議準則詳如附件四。)

(一) 本專案興建資金、土地及在建工程之受託人為元大商業銀行股份有限公司，並由僑馥建經擔任本專案建造執照之起造人及負責建築經理(包含工程進度查核、財務稽核、第三人查核及續建協助等)等事宜，本不動產開發信託事務係依信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，受託人係為賣方受託管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。

(二) 本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」或「價金返還保證」等功能，且本專案執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。受託人對本專案不負任何協助方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件及逾期付款處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方應依附件四、房地及停車空間付款明細表約定，於接獲乙方繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，存入以乙方與元大商業銀行股份有限公司成立之信託專戶【元大銀行南京東路分行，戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶，帳號：】；以現金或即期支票如數一次繳清。
- 三、依前款約定，甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負遲延給付責任，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付乙方。

- 四、任一期款如未經全部繳清而逾期兩個月（含），或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲乙雙方同意乙方得依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、甲方如不辦理銀行貸款支付申辦產權登記款項或無法核貸或於乙方取得貸款之前，終止或解除辦理貸款之處理方式：
- （一）若因甲方之因素取消或終止辦理貸款，其所產生之手續費及其他規費，不得要求返還。
- （二）甲方應於接獲乙方通知，辦理產權移轉用印時，以現金或即期支票繳交半數期款，並同時開立另半數未繳金額之擔保本票，於本房屋契稅單核發同時，繳交另半數未繳金額。
- （三）乙方應於甲方繳清本期款後，於交屋時返還擔保本票。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層、壹層停車位

本契約地下層共二層，地上層共壹層，總面積 480.82 平方公尺（約 145.45 坪），扣除第四條所列壹層及地下層，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，其餘汽車停車空間（14 位）面積約為 260.10 平方公尺（約 78.68 坪）。占共有部分總面積之比例為 31500/100000，由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物如樓梯間、電梯間、機械房、水箱、消防水箱等及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

- 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之，詳如附件六、社區規約（草約）第二條。有關法定空地及非屬屋頂避難平臺之屋頂平臺之使用方式，本社區係依照公寓大廈規約約定或區分所有權人會議之內容，不得違反法令之使用限制。

【特約協商條款】：本社區貳層 A3 戶側面之露臺，約定為該樓層該戶專用，詳如附圖二。玖、拾、拾壹層 A2、A3 戶前方之露臺，約定為該樓層該戶專用，詳如附圖四、五。**【簽章】**：

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本案施工標準，悉依台北市政府都市發展局核准之建造執照工程圖樣與說明書，及本契約附件七之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，甲、乙雙方同意依第二十八條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中華民國 112 年 1 月 7 日之前開工，中華民國 115 年 6 月 7 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，其期間不計入前開天數。
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，甲、乙雙方同意得依第二十八條違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、建築設計變更之申請依下列各項目為之：
 - (一) 貳樓至肆樓於地下貳樓底板完成時由乙方通知辦理期限內為之，伍樓至拾壹樓於壹樓底板完成前由乙方通知辦理期限內為之，逾指定期限恕不受理。此項變更申請以一次為限。

- (二) 辦理變更時由甲方附詳圖配合本工程辦理之。
- (三) 甲方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。
- 二、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，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。
- 三、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方需求，則依工程變更方式處理，乙方退還甲方該材料之價差，不退工資；乙方不受理甲方提供材料代為施工。
- 四、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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，甲方需親自簽認，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。
- 五、工程變更事項經甲乙雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起二十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 六、公司為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之管理委員會使用空間及庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則，以求盡善盡美。
- 七、乙方得依實際需要就未售出部分變更隔間、戶數，不另行通知甲方。

第十三條 驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，通知甲方於七日內進行驗屋。
- 二、甲、乙雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，要求乙方於合理期限內完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經甲、乙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）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

（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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

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經乙方地政士通知後，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。申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。

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經乙方地政士通知後，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，並依移轉當時，政府主管機關核定之房屋評定現值，作為申報現值與公契價格。

三、乙方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責，但非可歸責於乙方之事由者，不在此限。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款，第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息、或面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項於甲方。
 - (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本案共有部分管理人，應於取得使用執照後八個月內陸續完成本大樓公共設施，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。甲、乙雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方應於取得使用執照後八個月內召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任或指定專人為本大樓之管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之；雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 三、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證甲、乙雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起（含視為點交完成），或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方針對：
 - （一）結構部分（例如：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（例如：門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具…等）負責保固一年。
 - （三）未涉及結構之防水及機電設備部分（公共設施之電梯、發電機、消防泵浦、揚廢水泵浦、進排風機），負責自公設移交日起保固一年。
 - （四）乙方同意自使用執照取得之日起，聘請物業管理公司代為管理服務一年。
 - （五）乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、若因甲方使用維護不當、未依規定定期保養，或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力（例如：戰爭、天災等）而損毀者，乙方不負前款保固及任何法律責任。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款（詳附件五、房地及停車空間付款明細表之銀行貸款）新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於甲、乙雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲、乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三) 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 代刻印章

一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，負責保管以作為有關：

- (一) 本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定之申請或變更。
- (二) 稅捐申報。
- (三) 水、電、電信、瓦斯之申請或變更。

二、乙方不得將本印章使用於前款授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

第二十一條 房地轉讓條件

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

- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十三條 稅費負擔之約定

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

第二十四條 稅規費暨相關費用負擔約定

- 一、甲方應負擔項目：
 - （一）房屋產權移轉後之房屋稅。
 - （二）產權登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及各項政府所開具稅規費。
 - （三）自交屋日起不論已否遷入，本約房屋所發生之水電費及管理維護費、購買停車空間者之管理費及公共電費。
 - （四）為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，乙方統籌代為申請天然瓦斯管線配管裝設，其費用由甲方負

擔。甲方應於乙方通知繳交本條所列費用同時，依本約房屋權狀登記坪數計算，每月每坪新台幣壹佰伍拾元、機械車位每月每個新台幣壹仟貳佰元管理費予乙方。該管理維護基金於乙方擔任本大樓管理人期間，由乙方負保管之責，用以支付代管期間之管理維護費用（如：樓管人員薪資、清潔費用、設備維護及耗材費用……等）；乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，結算該管理維護基金後移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。

- (五) 本條所列甲方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，於乙方通知預繳時繳付，並於交屋時結清，多退少補。
- (六) 甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由甲方負擔。
- (七) 甲方應遵守附件八、裝潢（修）施工管理辦法之相關規定。
 - 1、甲方並於交屋同時繳交施工保證金或保證票伍萬元予乙方或其指定之管理負責人，以擔保甲方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定。
 - 2、甲方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。
 - 3、甲方於裝修完成後且合於附件八、第八條條件者，或於交屋後三個月未實施裝修者，得向本大樓管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金或保證票。
 - 4、未繳交施工保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。若甲方未繳交施工保證金逕進行裝修施工，經管理委員會或管理負責人查知，除應立即補繳外，另就破壞本大樓設備部分以二倍價額賠償。
 - 5、施工保證金乙方應於點交公共基金時併同點交。

二、乙方應負擔項目：

- (一) 房屋產權移轉前之房屋稅。
- (二) 建物所有權第一次登記相關費用。
- (三) 本約房屋之水、電裝接工程費用。
- (四) 交屋日（含視為點收完成）前所發生之水電費及管理維護費。
- (五) 乙方應於完成本大樓之管理、公共設施移交管理委員會或管理負責人及本大樓管委會完成報備、開戶後，移交依公寓大廈管理條例規定提列並專戶儲存之公共基金。

三、前二款以外之稅規費暨相關費用負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第二十五條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、甲方若指定第三人為產權登記名義人時，應由其共同以書面告知乙方，否則乙方不受其拘束，甲方並得以本契約所生之一切抗辯，對抗該第三人。
- 三、雙方應擔保本契約標的物之繼受人（例如：繼承人、受讓人等）確實履行本買賣契約。
- 四、前三款情形，甲方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人視為甲方之連帶債務人。
- 五、雙方之代理人或使用人，關於本約之履行有故意或過失時，雙方應與自己之故意或過失負同一責任。

第二十六條：共同買受約定

數人共同買受者，對本契約之義務負連帶責任，並應指定一人，為收受送達人，乙方依本契約所為之通知以送達於該指定之人時發生效力。

第二十七條 賣方之瑕疵擔保責任及解約情事

- 一、乙方保證本契約標的物產權清楚，絕無一屋數賣或無權佔用他人土地、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其日_____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定，並依第二十八條違約之約定處理。
- 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。
- 三、乙方與工程承攬人發生財務糾紛者，應於產權移轉登記前解決；乙方於本契約房地產上設定之他項權利負擔，應於取得甲方之金融機構貸款核撥後，負責清理塗銷；否則，甲方得定相當期限催告乙方處理，逾期仍未解決時，甲方得依第二十八條違約之約定處理。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十八條 違約之處罰

- 一、 乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、 乙方違反第十條、第十一條、第二十七條之相關規定者，甲方得解除本契約。解約時乙方應退還甲方已繳之房屋地價款外，如有延遲利息應一併退還，並應賠償依房地總價款百分之（不得低於15%）計算之違約金予甲方，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、 甲方違反有關第八條「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額予乙方，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、 依前款之規定解除契約者，若本約房屋已辦妥產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，於解約後七日內將房屋產權登記予乙方或其指定人。
- 六、 甲乙雙方當事人除依第三、四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十九條：個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

第三十條：通知及送達

甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

- 一、 本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。甲乙雙方瞭解並同意本房屋暨停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書

中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，口頭約定不生效力。
二、本契約之相關附件、附圖視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。本契約附件及附圖詳如下列：

附件一、建造執照影本
附件二、不動產經紀人證書影本
附件三、信託告知書
附件四、受益權人會議準則
附件五、房地及停車空間付款明細表
附件六、社區規約（草約）
附件七、建材設備表
附件八、裝潢（修）施工管理辦法

附圖一、地下壹、貳層平面圖
附圖二、地上壹、貳層平面圖
附圖三、購買當層平面圖
附圖四、地上玖層平面圖
附圖五、地上拾、拾壹層平面圖
附圖六、屋突層平面圖

第三十三條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲 方：
身分證統一編號：
戶籍地址：
通訊地址：
同戶籍地址
連絡電話：(0)
(H)

乙 方：廣銘建設股份有限公司
代表人：李明明
公司統一編號：28177176
公司地址：台北市松山區南京東路四段197號10樓之二
公司電話：(02) 8770-5818

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建造執照影本

臺北市都市發展局

臺北市都市發展局建造執照				111建字第0119號			
起造人姓名	廣銘建設股份有限公司 負責人：陳湘煌			住址	10579台北市松山區南京東路四段197號10樓之2		
設計人姓名	李			事務所名稱	亦明建築師事務所		
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11層地下2層 共13層30戶		
建築地點	地址	信義區敦厚里松隆路9巷30弄3號 共2筆 詳見附表					
	地號	信義區雅祥段四小段0217-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	124.11m ²	基地面積	0.0m ²	其他
	其他	1598.31m ²			其他	277.0m ²	
發照日期	111年04月07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41個月內竣工		
工程造价	\$ 21,019,267 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	197.62	3.4	樓梯間、機房、停車空間、防空避難室、管理委員會使用空間共16筆(詳見附表)				
					總計:	1598.31	m ²
備註：注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。 工程准予給照 局長黃一平 中華民國111年4月7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。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0119號



建築地點：信義區敦厚里松隆路9巷30弄3號
信義區敦厚里松隆路9巷30弄1號

地號：信義區雅祥段四小段0217-0000號

信義區雅祥段四小段0218-0001號

建築物概要：

地下001層、面積:197.62m ² 、高度:3.4M、用途:樓梯間、機房、停車空間、防空避難室、管理委員會使用空間 地上001層、面積:124.11m ² 、高度:4.2M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(門廳)(停車空間) 地上003層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上005層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上007層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上009層、面積:101.18m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上011層、面積:84.23m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 突出物002層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、水箱	地下002層、面積:160.56m ² 、高度:2.8M、用途:樓梯間、防空避難室、機房、停車空間 地上002層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上004層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上006層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上008層、面積:108.35m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 地上010層、面積:97.16m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2(樓梯間)(梯廳) 突出物001層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、梯廳 突出物003層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房
---	--

雜項工作物：水溝:長度35.0m
 土方1571.08立方公尺:
 圍牆:長度49.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

- 首次掛號日期：《110》年《11》月《24》日（法令適用日期：110年11月24日）。
- 建築地點：信義區敦厚里。
- 實設空地《152.9》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《永興結構土木聯合技師事務所》，技師：《柯文揚》結構技師。
- 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》大地技師。
- 電機專業技師：《基亞工程顧問有限公司》，技師：《陳家賢》電機技師。
- 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：，筏式基礎形式：，擋土形式：鋼軌樁。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積《217.28》平方公尺（含有產權 217.28平方公尺，無產權部分0平方公尺），共《2》戶。拆除門牌：《台北市信義區松隆路9巷30弄1號,3號》由亦銘建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 原有執照併案作廢：原建照執照：52營字第0032號，原使用執照：。無
- 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。
- 未設置空氣調節設備。
- 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。
- 昇降機《1》部。
- 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。
- 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0119號



注意事項：

- 18.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 19.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。
- 20.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 21.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。
- 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66.41平方公尺，屋頂平臺綠化面積為33.48平方公尺。
- 23.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（綠建材），其中（屋頂平台綠化面積33.48平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 25.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 26.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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。
- 27.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度51.50公尺，尚無影響飛航安全。
- 28.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 29.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 30.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 31.拆除執照（含併拆建之拆除部份），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書送本府環保局審查，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。
- 32.建造執照（含雜項執照）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本府環保局審查，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。
- 33.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.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178.60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。
- 35.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權轉移應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 36.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。
- 37.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 38.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 39.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年10月29日北市都建字第1106053650號函核准重建計畫其獎勵容積為249.30平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為249.30平方公尺該容積獎勵額度為 %，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。
- 40.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人廣銘建設股份有限公司應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣9,676,733元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 41.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人廣銘建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣2,903,175元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 42.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人廣銘建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣2,903,175元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 44.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商發認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。

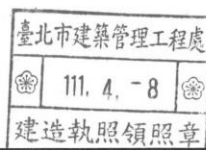


臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0119號

注意事項：

- 45.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 46.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 47.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。
- 48.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49.(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。
- 50.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 51.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)



附件二、不動產經紀人證書影本

嘉義市政府不動產經紀人證書

(103)嘉市字第 [redacted] 號

姓名：陳 [redacted]

性別：男

出生日期：民國 [redacted]

國民身分證統一編號：[redacted]

頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項

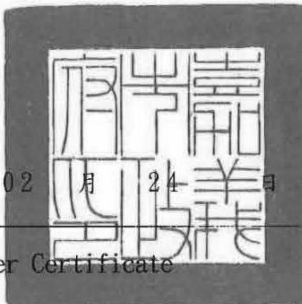
有效期限：至民國 107 年 02 月 24 日止

延長有效期限加註欄：



有效期限 核准日期及字號	核章	有效期限 核准日期及字號	核章
111年2月24日 106.12.18 新地價字 第1065046696號		115年2月24日 111.1.18 新地價字 第1115002048號	

市長黃敏惠



中華民國 103 年 02 月 24 日

Chiayi City Government Real Estate Broker Certificate

Name : CHEN, [redacted]

Sex : M

Date Of Birth : [redacted]

I. D. No. : [redacted]

The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued. This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Mayor *Huang, Ming-Hui*

Date of Issuance : February 24, 2014

Printing Serial No. (印製編號) : 000001

附件三、信託告知書

附件：信託告知書

信託告知書

緣廣銘建設股份有限公司（即委託人兼受益人，以下合稱賣方）為興建座落於臺北市信義區雅祥段四小段 217、218-1 地號等 2 筆土地之住宅大樓（以下簡稱本專案），以不動產開發信託作為本專案預售屋買賣定型化契約履約保證方式，業與元大商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下簡稱僑馥建經）於中華民國（下同）111 年 5 月 19 日簽訂不動產開發信託契約書（以下簡稱信託契約）。茲就信託契約重要約定及買方應注意事項說明如下：

- 一、本專案興建資金、土地及在建工程之受託人為元大商業銀行股份有限公司，並由僑馥建經擔任本專案建造執照之起造人及負責建築經理（包含工程進度查核、財務稽核、第三人查核及續建協助等）等事宜，本不動產開發信託事務係依信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，受託人係為賣方受託管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、本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」或「價金返還保證」等功能，且本專案執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 三、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶（戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶）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，信託契約之信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受信託契約之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商處理。買方應於每次繳款後自行於受託人之預售款價金信託專戶查詢網頁（網址：<https://www.yuantabank.com.tw/bank/個人金融/投資理財/信託業務/信託資料查詢/預售款價金信託查詢>）查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 四、為保障買方權益及協助受託人建置預售款價金信託專戶查詢網頁、買賣契約資料及價金查核，買方同意將其個人資料及預售屋買賣契約資料提供予受託人及僑馥建經，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託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，受託人及僑馥建經應負保密之責任。
- 五、本專案信託專戶內買方所繳價金併同其他興建資金，將依信託契約約定專款專用而逐漸減少。賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求，將因稅捐、費用、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，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。

- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算，及其他應遵循事項等召開會議之相關事宜，悉依信託契約附件「受益權人會議準則」辦理。
- 七、前二項所稱賣方無法依約定完工或交屋，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形。
- 八、預售屋買賣契約所載各項權利義務，由買方及賣方各自依約履行與負擔。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，買方與賣方如發生任何糾紛，應由買賣雙方自行負責，概與受託人及僑馥建經無涉，且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本專案起造人變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 九、賣方應就所收取之款項開立統一發票或合法憑證交由買方收執，所產生之稅捐由買賣雙方各自依法負擔。
- 十、本信託告知書如有未盡事宜，請參閱信託契約相關約定及相關法令。

受託人：元大商業銀行股份有限公司

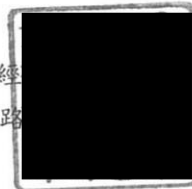
營利事業統一編號：86517315

代表人：董事長 翁健

信託業務代表人：信託部資深經理

地 址：臺北市松山區敦化南路

聯絡電話：(02)2173-6699



建經公司：僑馥建築經理股份有限公司

營利事業統一編號：22959201

代表人：董事長 彭慶

地 址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

聯絡電話：(02)2627-1926



中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 19 日

附件四、受益權人會議準則

受益權人會議準則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下簡稱本契約）約定之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依本契約之約定辦理信託關係消滅信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議準則辦理。

第一章 總則

第一條 依本契約之約定，於本契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議準則（以下稱「本準則」）辦理。

第二條 本準則所稱之受益權人係指本契約所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依本契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依本契約之約定，如發生本契約所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除本契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料(含表決票)交付受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約約定之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。
 - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

附件五、房地及停車空間付款明細表

下列係『信義 WOW』 棟 樓(含 號車位 個)房地買賣(含停車空間)總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。買方應按工程進度及約定期限，配合期別如數給付現金予賣方。

付款期別	繳款進度	應繳金額(新台幣)	付款日期	備註
1	訂金	仟 佰 拾 萬 仟元整		
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整		
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
4	結構完成款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
5	使照取得款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
6	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
7	交屋款	仟 佰 拾 萬 仟元整		
總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整		

附件六、社區規約（草約）

本社區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：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

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。

(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。

(一)位於 2 樓 A3 戶側面之露臺，為 2 樓 A3 戶之區分所有權人約定專用。

(二)位於 9 樓 A2 戶前方之露臺，為 9 樓 A2 戶之區分所有權人約定專用。

(三)位於 9 樓 A3 戶前方之露臺，為 9 樓 A3 戶之區分所有權人約定專用。

(四)位於 10 樓 A2 戶前方之露臺，為 10 樓 A2 戶之區分所有權人約定專用。

(五)位於 10 樓 A3 戶前方之露臺，為 10 樓 A3 戶之區分所有權人約定專用。

(六)位於 11 樓 A2 戶前方之露臺，為 11 樓 A2 戶之區分所有權人約定專用。

(七)位於 11 樓 A3 戶前方之露臺，為 11 樓 A3 戶之區分所有權人約定專用。

(八)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：停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。

(二)停車空間之使用管理辦法：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。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：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。

六、本公寓大廈周圍上下、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，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、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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。

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。包括：健身器材等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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便者使用設施者，管理委員會應予為之。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。

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

1. 定期會議每年召開至少一次。

2. 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

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：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)管理委員選任之資格：管理委員須由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。
- (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：採無記名單或複記法選舉，並以獲該分區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管理委員互推之。

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：
於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期二年。

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，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，得以書面委託其配偶或直系親屬出席，或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：

- (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、財務委員及監察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入口門廳。

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：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。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足數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，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，已逾三期(即三個收費期別)或積欠達新臺幣二萬元以上(含)，經30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1%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：新臺幣十萬元以上。

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。

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。

第二十一條 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該年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、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

第二十二條 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：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。

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。

第二十三條 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。

第二十四條 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，該承租者或使用者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、地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 七、本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

- 八、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。
- 九、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，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 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台北地方法院為第一審法院。

第二十六條 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

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之文件，保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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。

第二十九條 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：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。

第三十條 本規約訂立於民國○○年○○月○○日。

附件七、建材設備表

一、結構

本大樓經知名建築師綜合規劃，專業結構技師電腦程式精密計算，符合內政部頒布之建築技術規則之鋼筋混凝土結構（RC 結構），並依台北市政府都市發展局核准圖樣嚴格管制施工，並且耐震係數提高至 6 級，具有承重、抗壓、防颱、耐震、防火等特性，其結構材料符合國家安全標準，永保建築結構穩固安全。

二、外觀

建築物外觀精心設計，外牆採用石材搭配金屬格柵、玻璃及高級面磚等材料處理整體造型，表現出嶄新現代建築外觀。

三、門廳

- 1、門廳入口設置感應式讀卡門禁管制系統，並與悠遊卡結合。出入大門以造型大門搭配金屬門框，配合門廳整體設計。
- 2、一樓門廳與走廊地坪鋪設石材或拋光石英磚拼花處理，牆面以木作裝潢搭配石材裝修，平頂設計為耐燃天花板刷乳膠漆搭配高級燈具。
- 3、門廳特聘知名設計師裝潢設計，建材及設備依設計師實際規劃內容為主。
- 4、規劃人車分道社區入口，搭配景觀、植栽、乾景，塑造高雅舒適的氣氛，並設有圍牆，確保社區安全。
- 5、一樓門廳入口設置迎賓櫃檯，並作為警衛保安全管理中心，包括消防、火警、廣播、保全防盜監視總機。

四、電梯

採用永大或三菱、崇友 TOSHIBA 之十人份（90m/分）微電腦電梯，搭配觸控面板、防戲謔裝置；為了加強住戶安全，特別配設 CCTV 車廂監視與管理櫃檯連線，保障住戶安全。

五、電梯門廳

- 1、地坪採用石材及拋光石英磚施作（地下層採高級磁磚）。
- 2、平頂刷乳膠漆配合造型天花板。

六、公共樓梯間

梯面採高級石英磚，配實木扶手，牆面及平頂刷水泥漆附高級燈具。

七、門窗

1、玄關門

各戶玄關大門採用立體風化鋼木玄關門，門檯堅固隔音佳。門鎖採耶魯電子門鎖加強防盜安全，方便進出安全度高。

2、室內門

浴室門加裝通風百葉搭配石材門檻。

3、鋁門窗

採三協、SHOWA、不二或九州知名大廠，高級氣密隔音之氣密窗並附紗門或紗窗，並使用安全強化玻璃。

八、室內裝修

1、地坪

各戶室內鋪設三洋、冠軍、白馬 60cm*60cm 高級拋光石英磚。浴廁鋪設高級石材或高級防滑地磚。

2、內牆

室內隔間牆採 1/2B 磚牆，室內刷高級乳膠漆塗料。浴廁牆面貼高級石材或高級面磚。

3、平頂

各戶室內平頂水泥粉光刷高級乳膠漆，浴室採用防水天花板或矽酸鈣板。

九、陽台

1、地坪鋪設仿木紋地磚或高級石英磚，平頂採用鋁板天花或刷高級防霉漆，並統一加裝吸頂炭燈。

2、陽台設洗衣機雙插座並附設專用水龍頭及落地式活動曬衣架。

十、屋頂

採防水責任施工，具防漏、隔熱效果。

十一、衛浴設備

1、採用 GROHE、KOHLER 全自動電腦馬桶及 V&B、KOHLER 面盆另搭配 DORNBRACHT、HANSGROHE 單槍龍頭。並規劃飯店式乾溼分離之淋浴間附 GROHE、HANSGROHE 淋浴組。

2、衛浴間附設專用插座，搭配漏電斷路器開關，另採用 PANASONIC、TOTO 多功能乾燥機。

十二、廚房設備

1、各戶採用美國時尚德國精工之美國 FORMICA 綠建材板材之廚具及吊櫥，門板採用仿實木紋美耐板之板材。另檯面採用美國杜邦 CORIAN 人造石。

2、採用 TEKA 不鏽鋼水槽。另搭配 TEKA 伸縮龍頭，並附日本原裝進口 GEJP 淨水器。

3、採用 SVAGO 直式雙口 IH 感應爐。另搭配櫻花隱藏式油煙機。並附 Rinnai、櫻花懸掛式烘碗機。

4、上列廚具設備及尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃。並預留微波爐及電鍋等專用插座。

十三、電氣設備

1、採用單相三線式 110V/220V 供電或依台電規定供電，獨立電錶集中設置以方便管理。

- 2、所有配管採用南亞、大洋或華夏等正字標記高級 PVC 管符合 CNS 標準。
電線採用大亞、太平洋、華新等電線電纜。
- 3、室內開關插座採用大型面板並附夜間指示燈，客廳附雙切開關。
- 4、開關箱裝置採用無熔絲開關。
- 5、地下一樓設有台電配電室穩定供電需求、發電機室設緊急發電機，連接於必要之公共設施、電梯、停車設備及各戶自動切換開關供電視、冰箱專插一處，供停電時緊急使用，確保安全。

十四、電視、電話及網路設備

1、電視

裝置 UHF/VHF 共同天線系統，預留管路可供有線電視使用，客廳及臥室均設電視出線孔，可申請有線電視頻道，自行繳費收視，或使用共同天線系統。

2、電話及網路設備

各戶客廳及臥室均設電話/資訊雙用插座出口。

十五、供水設備

- 1、採間接供水，除總表外，各戶均設獨立水錶，於地下室設水箱，屋頂設給水箱。水箱之地坪及牆面經防水粉刷後貼磁磚。並加裝全社區式活水系統。
- 2、冷、熱給水管均採用不鏽鋼管，排水管採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。

十六、消防安全設備

- 1、消防火警警報系統:各樓梯間設置消防栓箱及火警綜合控制盤，社區管理中心設火警受信總機，增加安全。
- 2、消防系統:各樓層電梯間設有緊急照明燈可供停電照明，並設置滅火器以供火警緊急之用。
- 3、機械停車採二氧化碳滅火設備。
- 4、地下室裝置自動發電機組，停電時可供緊急使用。

十七、安全管理系統

- 1、社區管理中心設螢幕監視器可隨時提供調閱，並採五百萬畫素高解析攝影機，有效監控社區動態。
- 2、社區圍牆採用彩色監視攝影防盜系統，並設置 IVS 隱形圍牆防護系統，防止宵小攀爬入侵，確保居家安全。
- 3、地下室及屋頂平台均設有緊急對講機與警衛室連線。
- 4、地下室水箱、屋頂水箱蓋板均設置磁簧應監測系統，地下室發電機油位偵測，污廢水幫浦偵測，消防幫浦，警報偵測確保社區安全，系統異常可通知至管理櫃台及發送 LINE 訊息至社區委員。

- 5、社區門廳入口大門、電梯車廂、車道、配設 CCTV 中央監視系統。
- 6、每戶客廳設置 10 吋觸碰影視對講主機，硬體設備 100%由台灣本土廠商自行開發設計，並由單晶片設計非使用平板電腦組裝產品，品質有保障；住戶可透過手機 APP 與訪客通話，警報訊號亦可傳送至住戶手機 APP 並與管理中心連線。
- 7、建置社區 APP 互動平台，會議紀錄、聯絡管委會、信件推撥通知、公設預約管理、管理費自動代收管理、警衛巡邏系統、人員差勤管理等等…方便管委會管理社區。
- 8、1F 大廳設置停車塔叫車系統，系統並與社區門禁軟體管理系統整合，方便管委會管理。

十八、空調系統

- 1、一樓門廳附獨立空調系統。
- 2、統一整體規劃各戶分離式冷氣主機位置，並預留電源及預留套管及室內子機排水管。

十九、瓦斯

本公司統一代為申請浴室天然瓦斯配管，所需費用及錶租由屋主或承購人自行負擔。

其他事項

- 一、本約所列建材及設備，因廠商停產、法令禁止使用或停止進口時，乙方得斟酌改用與約定建材品質相當或更優良之其他廠牌。
- 二、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由乙方指定。

附件八、裝潢（修）施工管理辦法

為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

第一條 本大樓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（向管理委員會查詢閱覽）後始准施工。

第二條 裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。

第三條、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並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於交屋同時繳交施工保證金或保證票每戶新台幣伍萬元整。未繳交施工保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。若裝修戶未繳交施工保證金逕進行裝修施工，經管理委員會或管理負責人查知，除應立即補繳外，另就破壞社區設備部分以二倍價額賠償。

第四條、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- 一、裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
- 二、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- 三、搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
- 四、材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
- 五、建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）。
- 六、施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣伍仟元正，從保證金扣除。
- 七、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）應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- 八、於施工期間如有損壞公共設施（備）經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- 九、施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- 十、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

十一、每日施工時間，上午八時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

第五條、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

第六條、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

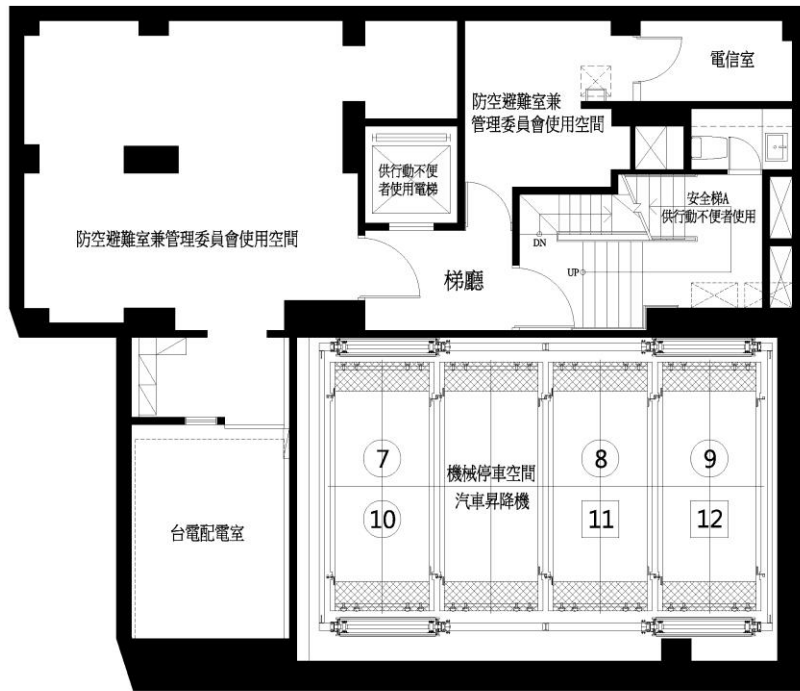
第七條、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

第八條、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。

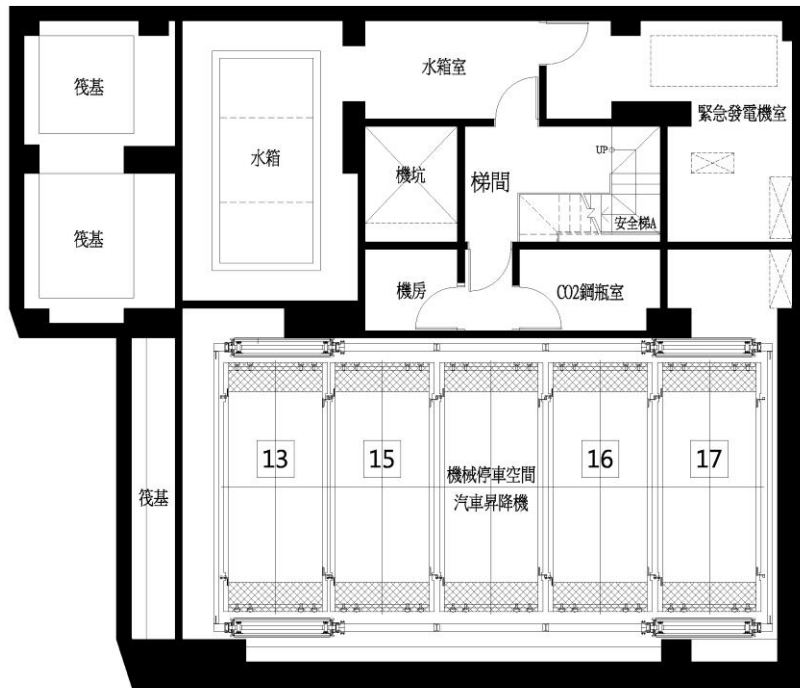
- 一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- 二、雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- 三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

第九條、本大樓於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由廣銘建設股份有限公司或其指定之管理人代為執行。

附圖一、地下壹、貳層平面圖

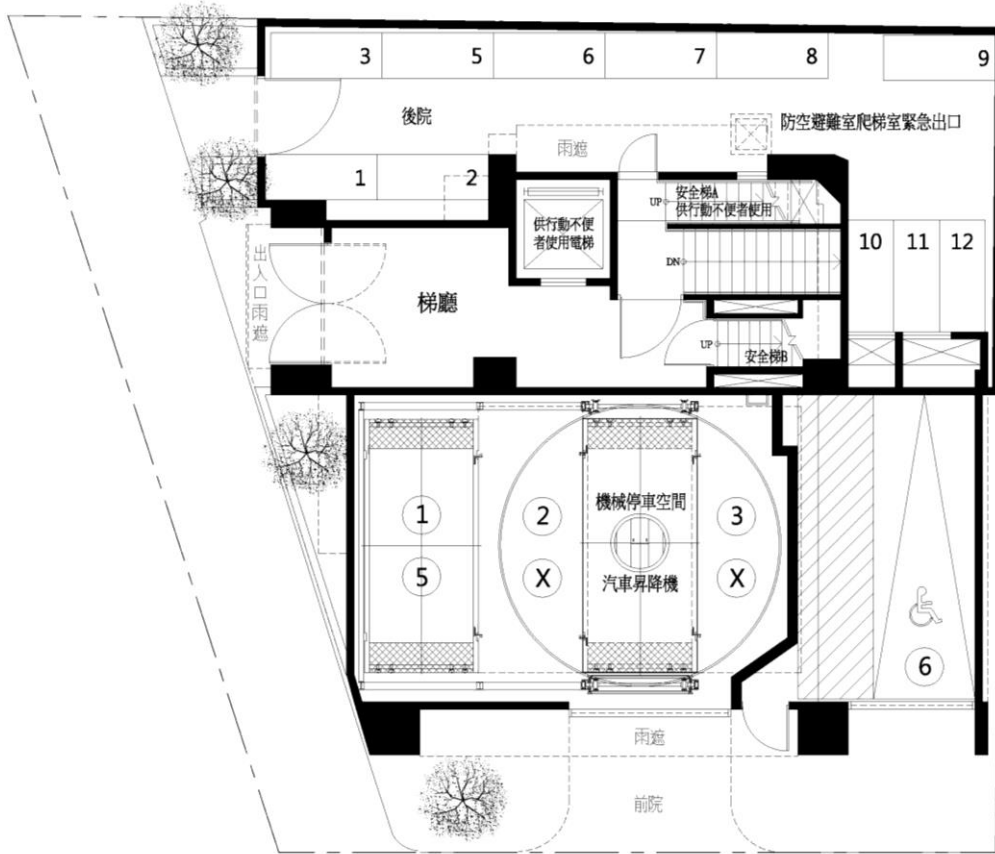


N
B1F 地下壹層平面圖
信義WOW

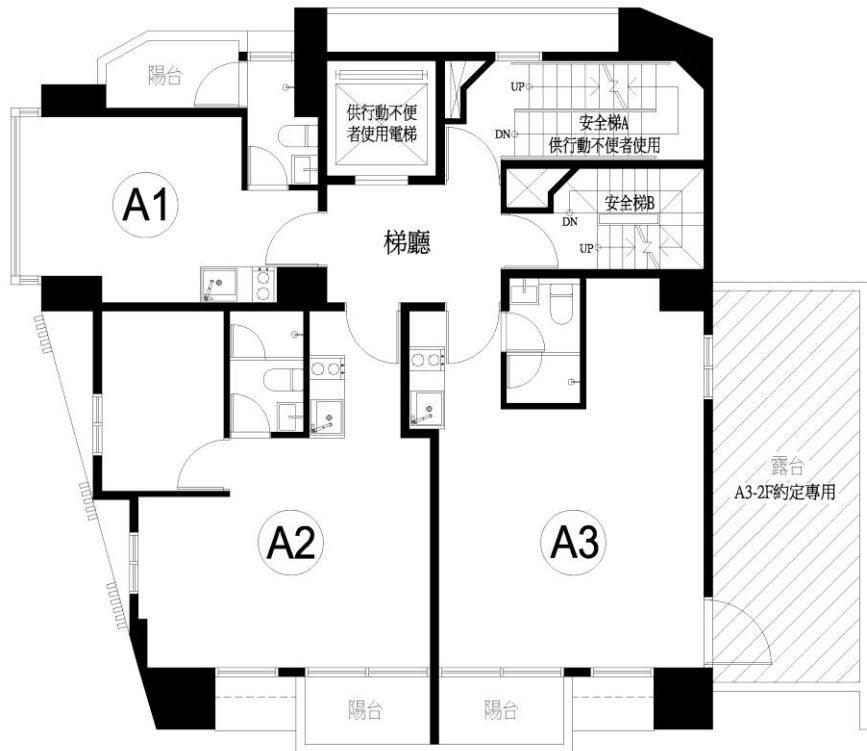


N
B2F 地下貳層平面圖
信義WOW

附圖二、地上壹、貳層平面圖



N
I 1F 壹層平面圖
信義WOW



N
I 2F 貳層平面圖
信義WOW

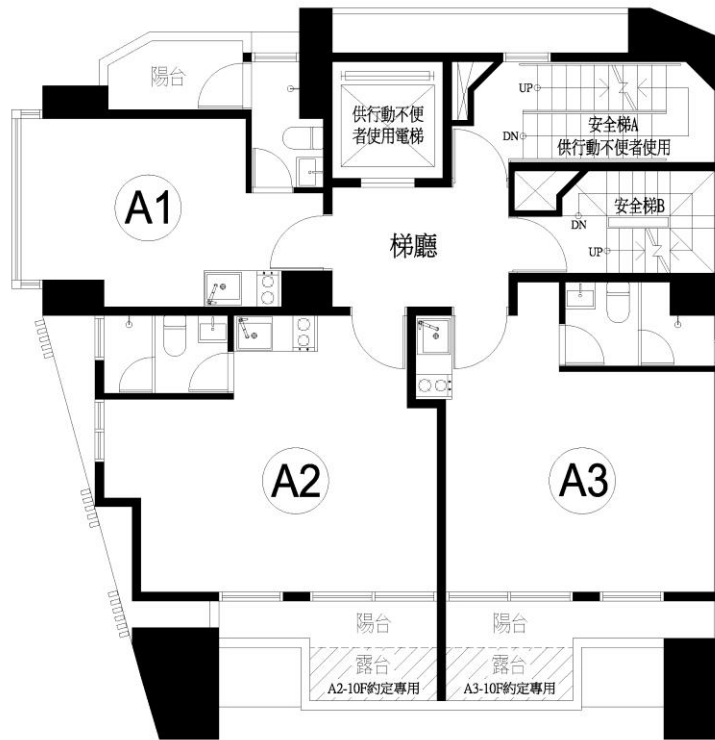
附圖三、購買當層平面圖

附圖四、地上玖層平面圖

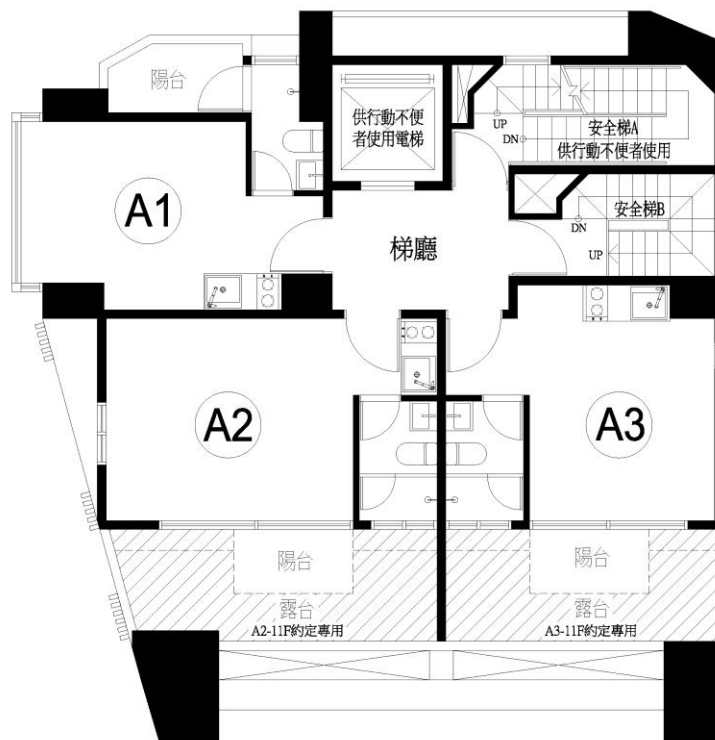


N
↑
9F 玖層平面圖
信義WOW

附圖五、地上拾、拾壹層平面圖

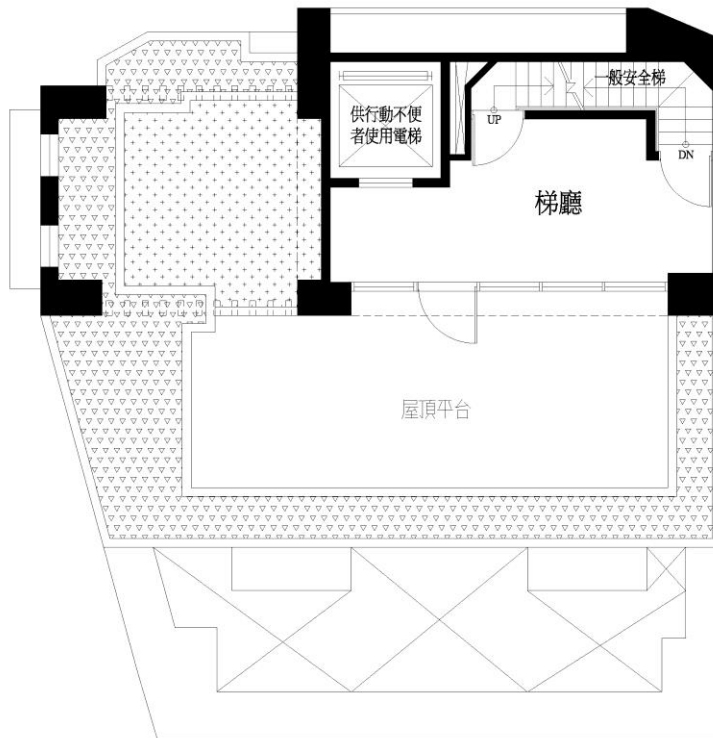


N
10F 拾層平面圖
信義WOW

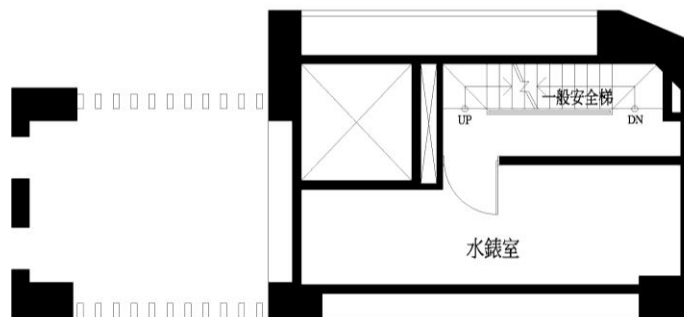


N
11F 拾壹層平面圖
信義WOW

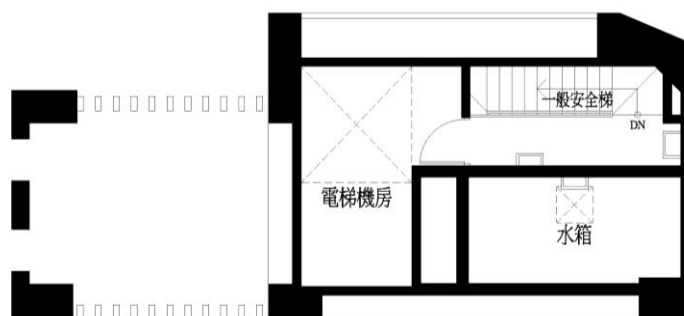
附圖六、屋突層平面圖



N
R1F 屋突壹層平面圖
信義WOW



N
R2F 屋突貳層平面圖
信義WOW



N
R3F 屋突參層平面圖
信義WOW