

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E - M a i l		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	士 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>					
備 註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

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：

八德采邑

預售屋買賣契約書

立契約書人

買方：

賣方：臺北市松山區市民大道沿線軸帶（臺北機廠以北）更新地區西松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會

茲為「八德采邑」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 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市松山區西松段二小段 0426-0000、0427-0000 地號等 2 筆土地，面積共計 740 平方公尺（223.85 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「八德采邑」編號第__樓第__戶（共計__戶），為主管建築機關核准 111 年 03 月 14 日 111 建字第 0092 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、三）。

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 機械平面式，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位 有 無獨立權狀。編號第__號車位__個，其車位規格為長 2.5 公尺，寬 5.5 公尺，高 3.2 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺（__坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，

其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四）。

(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。本案停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 47.77%。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 1787.30 平方公尺 / 共有部分總面積 3741.63 平方公尺 × 100% = 47.77%

各停車空間占共有部分總面積之比例詳如表列：

規格	位置	類別	數量	共有權利範圍 0/100000	分攤面積 (m ²)
無障礙車位 350cm*600cm	1F	法定	1	0	0
平面大車位 250cm*550cm	B1	自設	1	1150/100000	43.03
平面大車位 250cm*600cm	B2	自設	1	1110/100000	41.53
平面大車位 250cm*550cm	B2	自設	1	1110/100000	41.53
		法定	12	1110/100000	41.53
平面大車位 250cm*550cm	B3	法定	13	1110/100000	41.53
平面大車位 250cm*550cm	B4	法定	15	1110/100000	41.53

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「八德采邑」____戶，其土地持分面積____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為____，計算方式係以專有部分面積____平方公尺(____坪)占區分所有全部專有部分總面積____平方公尺(____坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計____平方公尺(____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計____平方公尺(____坪)。

1. 主建物面積計____平方公尺(____坪)。

2. 附屬建物面積計____平方公尺(____坪)。包括：

陽臺____平方公尺(____坪)，

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

(二) 共有部分面積計____平方公尺(____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含 不具獨立權狀之停車空間、 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯間、 電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、 配電室、 水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室(兼作停車使用)、 屋頂突出物、

健身房、交誼室 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目()。

二、本「八德采邑」共有部分總面積計 3741.63 平方公尺 (1131.84 坪)；專有部分總面積計 5954.73 平方公尺 (1801.17 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「八德采邑」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

計算方式為：

共有部分權利範圍=(1-車位共有部分權利範圍)*(各戶主附屬建物面積/總主附屬建物面積)

第五條 房地面積誤差及其價款找補

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

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

二、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

三、車位價款：新臺幣__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台新國際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(附件五)予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公

司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

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。

第八條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依附件二『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以電子訊息（手機簡訊、電子郵件、通訊軟體 LINE...等）通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

賣方指定之銀行匯款帳號如下：

銀行：台新國際商業銀行 建北分行

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶-八德采邑預售款專戶

帳號： 2068-01-0025132-4 （承購戶代號）

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 2329.72 平方公尺 (704.74 坪)，扣除第三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 1787.30 平方公尺 (540.66 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，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。

第十一條 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。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 11 月 14 日之前開工，民國 115 年 3 月 31 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取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 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、辦理變更時，買方應先行提出客變申請單，由賣方進行審核確認買方客變無礙建築結構、大樓立面外觀及工程進度，並由買方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。買方如未於賣方通知後二十日內遵期提出客變申請單及相關圖示時，賣方得拒絕買方之客變。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起___日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條 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。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。
- 二、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。

第十五條 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、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。

四、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。

五、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為

配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條 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。

第十七條 共有部分之點交

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

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分···等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚···等)負責保固一年，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、賣方為提升住宅耐震強度，同意提供「卸震鋼甲 RBone 旋鈕彈簧裝置」產品，並由安裝廠商出具 0.41G (七級劇震)耐震強度保證書予買方。
- 三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保

手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

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

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

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

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。

第二十條 貸款撥付

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

第二十一條 房地讓與或轉售條件

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

者，不在此限。

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

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十三條 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，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十五條 不可抗力因素之處理

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

第二十六條 違約之處罰

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

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十七條之一 疑義之處理

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

第二十八條 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。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

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

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、付款明細表
- 三、房屋平面圖影本乙份。
- 四、停車空間平面圖影本乙份。
- 五、不動產開發信託說明書影本。
- 六、建材設備表乙份。
- 七、代刻及使用印章授權書

八、公寓大廈規約草約。

九、蒐集、處理及利用個人資料受告知聲明書

立契約書人

買 方：

身分證號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：臺北市松山區市民大道沿線軸帶（臺北機廠以北）更新地區西
松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會

代 表 人：黃俊生

統一編號：76336650

通訊地址：臺北市南京東路二段 101 號 12 樓

聯絡電話：02-2358-7458

中 華 民 國 年 月 日

以下空白

附件一 建造執照影本

111 建字第 0092 號

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0092號			
起造人姓名	臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段426地號等2筆土地更新單元都市更新會理事長：黃德生			住址	10457台北市南京東路二段101號12樓		
設計人姓名	吳非士			事務所名稱	吳非士建築師事務所		
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			幢戶層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層58戶		
建築地點	地址 松山區吉祥里八德路四段						
	地號 松山區西松段二小段0426-0000號 共2筆						
各層面積總計	騎樓	54.44m ²	建築面積	425.02m ²	基地面積	騎樓	54.44m ²
	其他	7274.17m ²				其他	685.56m ²
發照日期	111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61個月內竣工		
工程造价	\$ 118,458,923 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
F001層	573.66	3.5	防空避難室兼停車空間、機械室共23筆(詳見附表)				
總計:						7328.61	m ²
<p>備註：注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">局長黃一平</p> <p style="text-align: center;">中華民國一十一年二月十四日</p>							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0092號

建築地點：

地號：松山區西松段二小段0426-0000號

松山區西松段二小段0427-0000號

原核發執照號碼：110拆字第0148號

建築物概要：地下001層、面積：573.66㎡、高度：3.5M、用途：防空避難室兼停車空間、機械室

地下002層、面積：556.49㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機械室

地下003層、面積：556.49㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機械室

地下004層、面積：643.09㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機械室

騎樓、面積：54.44㎡、高度：4.2M、用途：騎樓

地上001層、面積：364.46㎡、高度：4.2M、用途：(G3)一般零售業甲組第19組(不含日用百貨、便利商店)、管委會使用空間

地上002層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上003層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上004層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上005層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上006層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上007層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上008層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上009層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上010層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上011層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上012層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上013層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上014層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

地上015層、面積：316.14㎡、高度：3.2M、用途：(H2)第二組集合住宅

突出物001層、面積：51.34㎡、高度：3.2M、用途：梯間、機械室

突出物002層、面積：51.34㎡、高度：2.9M、用途：梯間、機械室

突出物003層、面積：51.34㎡、高度：2.9M、用途：梯間、機械室

雜項工作物：挖方10032.20立方公尺：

排水溝：長度122.0m

圍牆：長度53.64m、高度1.8m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《11》月《1》日（法令適用日期：都更報核日109年1月21日）。
2. 建築地點：松山區吉祥里。
3. 實設空地《311.86》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財」辦理。
5. 結構專業技師：《築造工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》大地工程技師。
7. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：RC造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
8. 已領得拆除執照：110拆字第0148號拆除執照。
9. 申請拆除建物為海砂屋。
10. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或據「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 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」





注意事項：

內容。

- 13.昇降機(2)部。
- 14.昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
- 15.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。
- 16.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 17.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。
- 18.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。
- 19.本案係都市更新案件，經本府110年7月21日府都新字第11060096503號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 20.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
- 21.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 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 260.5 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 141.14 平方公尺。
- 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估 \geq 銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量)、(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)、(屋頂平臺綠化面積 141.14 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 27.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 28.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 29.基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通 6 公尺計畫道路臨基地側 3.5 公尺(新建 5 樓及 5 樓以下)或 4 公尺(新建 6 樓及 6 樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 30.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
- 31.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 58.1 公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.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。
- 33.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 34.自 103 年 7 月 1 日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達 0.55 以上之檢試驗報告。
- 35.起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛責方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 36.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送本市府環保局審查，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。
- 37.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。
- 38.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 $(425.02 \times 61 = 25926.22)$ 平方公尺)與建照核定工程期限 61 (月)之乘積達 $4,600$ (平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污劑削減計畫核備文件。
- 39.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。
- 40.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經 110 年 12 月 21 日 110 工震字第 748 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。
- 41.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。





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0092號

注意事項：

- 42.第(B3~B1)層挑空部分切結不得違建，挑空面積(220.94)平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 43.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，並向本局完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 44.(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。
- 45.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。
- 46.依110年7月21日府都新字第11060096503號函及111年2月10日府都新字第1116005700號更正函：申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條取得綠建築標章之獎勵容積：
本案給予99.90平方公尺獎勵額度(法定容積6.00%)。
(1) 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
(2) 使用管理：於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。另於取得第協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 47.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條，申請辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：本案給予66.60平方公尺獎勵額度(法定容積4.00%)。
(1) 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之結構安全性能初步評估及通過分級評估「第二級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
(2) 使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 48.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條協助取得及開闢公共設施用地：
(1) 請實施者依相關規定將設計圖說提送本府工務局審查同意後再行施作。
(2) 需於使照、取得前完成該部分道路用地之地上物清除、捐贈過戶臺北市政府及道路開闢作業。
- 49.申請「都市環境之貢獻」之「建築設計(三)」之獎勵容積：本案給予74.05平方公尺之獎勵額度(法定容積4.45%)。
使用管理：留設供人行走之地面道路並應以順平處理設置標示牌及明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
- 50.本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，請依本市建築管理工程處依通案處理方式於建照執照或拆除執照之注意事項附表加註列管。



本件已辦接水申請經辦員
臺北自來水事業處
1110079
1110311

臺北市府工務局 衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件	
編號：11140179	
設計備查	竣工備查
111.6.28	
管工師黃志誠 臺展黃志誠	

臺北市建築管理工程處	
111.3.15	
建造執照領照章	

№111187

第 1 次變更起造人

變更後說明：

- 1.原核准起造人為：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會 法定
代表人：黃俊生。
變更後起造人為：台新建築經理股份有限公司 法定代表人：刁建生。
- 2.其餘同原核准。



中華民國壹壹年拾月卅壹日 發文

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路
1號南區二樓

公文代領 楊小姐 0225452318*16

受文者：臺北市松山區市民大道沿線軸
帶(臺北機廠以北)更新地區西
松段二小段426地號等2筆土地
更新單元都市更新會

承辦人：顏子雅
電話：02-2720-8889#8517
電子信箱：bml921@mail.taipei.
gov.tw

發文日期：中華民國111年4月28日
發文字號：北市都建字第1116024830號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

行政人員辦公室業務章

主旨：有關111建字第0092號建造執照報備變更一案，既經本案
建築師簽證負責，本局同意備查，請查照。

說明：

- 一、依貴會會同設計監造人111年3月18日報備申請書（收文
日）辦理。
- 二、報備變更項目為：
 - (一)建造執照附表注意事項第7項修正為：「本案基地屬中度
液化潛能區，經檢附「臺北市申請建造執照土壤液化潛
能分析調查表」，建築物構造別：SRC造，基礎形式
：筏式基礎，擋土形式：連續壁。」
 - (二)取消建造執照附表注意事項第32項：「依臺北市綠建築
自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章
，應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書
。」
 - (三)建造執照附表注意事項第48項修正為：「申請『都市更
新建築容積獎勵辦法』第8條協助取得及開闢公共設施
用地：(1)請實施者依相關規定將設計圖說提送本府工務
局審查同意後再行施作。(2)需於使照取得前完成該部

分道路用地之地上物清除、捐贈過戶臺北市政府及道路
開闢作業。」

正本：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段426地號等2
筆土地更新單元都市更新會
副本：吳非士建築師事務所、臺北市建築管理工程處秘書室(併111建字第0092號執照原
卷存)、臺北市建築管理工程處施工科(松山區)

局長黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行



正本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

25452318*16 楊小姐 公文代領

受文者：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段426地號等2筆土地更新單元都市更新會

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區二樓

承辦人：顏于雅

電子信箱：bm1921@mail.tapei.gov.tw

發文日期：中華民國111年5月24日

發文字號：北市都建字第1116140154號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關更正本局111年4月28日北市都建字第1116024830號函，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本局111年4月28日北市都建字第1116024830號函辦理。
- 二、旨案修正報備變更項目(二)為：「取消建造執照附表注意事項第23項。」，其餘不變。

正本：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段426地號等2筆土地更新單元都市更新會

副本：吳非士建築師事務所、臺北市建築管理工程處秘書室(併111建字第0092號執照原卷存)、臺北市建築管理工程處施工科(松山區)

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

正本

檔 號：
保存年限：

台新建築經理(股)公司
年 月 日
收文編號： P1130119

臺北市政府都市發展局 函

104439
台北市中山區德惠街9號2樓之4
受文者：台新建築經理股份有限公司

地址：台北市信義區市府路1號南
區1樓

承辦人：許瑋庭
電話：02-27208889分機8518
傳真：02-27595772
電子信箱：at4712@gov.taipei

發文日期：中華民國113年2月27日
發文字號：北市都建字第1136009066號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明（起承監附件已領回）

主旨：有關111建字第0092號建造執照報備變更一案，既經本案
建築師簽證負責，本局同意備查，請查照。

說明：

一、依貴公司會同設計監造人及承造人113年1月5日（收文日
：113年1月9日）辦理。

二、報備變更項目如下：

（一）建造執照附表注意事項第29條變更為「九樓板勘驗前未
開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水
溝設計圖說應經水利處審查核可，並依核准圖說打通6
公尺計畫道路臨基地側3.5公尺（新建5樓及5樓以下）
或4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設
柏油路面及公共排水溝。」

（二）一層平面圖（A2-05）配合文字加註。

三、檢還備查圖說1份。

正本：台新建築經理股份有限公司

副本：吳非士建築師事務所、永樹營造有限公司、臺北市建築管理工程處秘書室（併111
建字第0092號執照原卷存）（含附件）、臺北市建築管理工程處施工科（松山區
）（含附件）

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

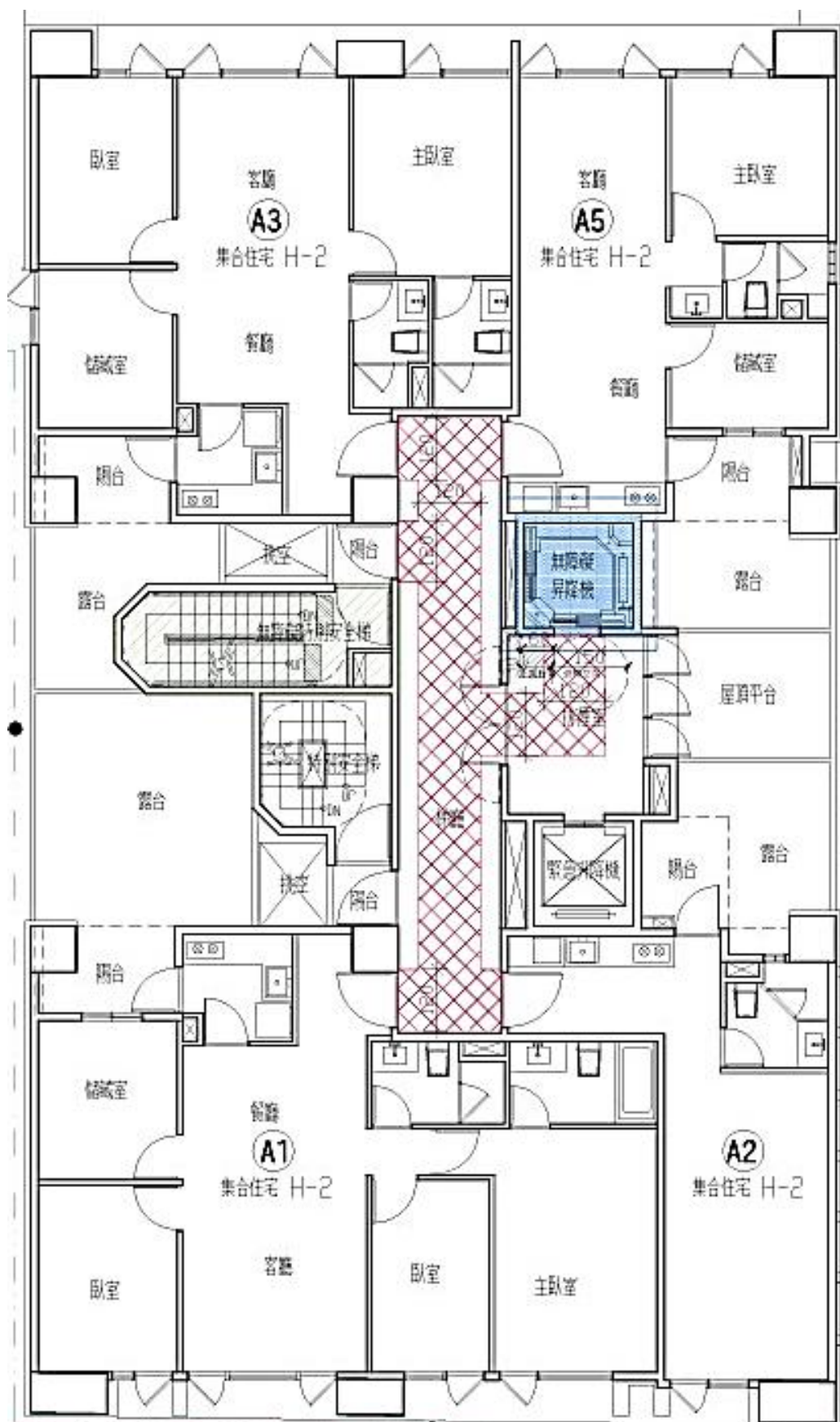
附件二 付款明細表

房屋代號：

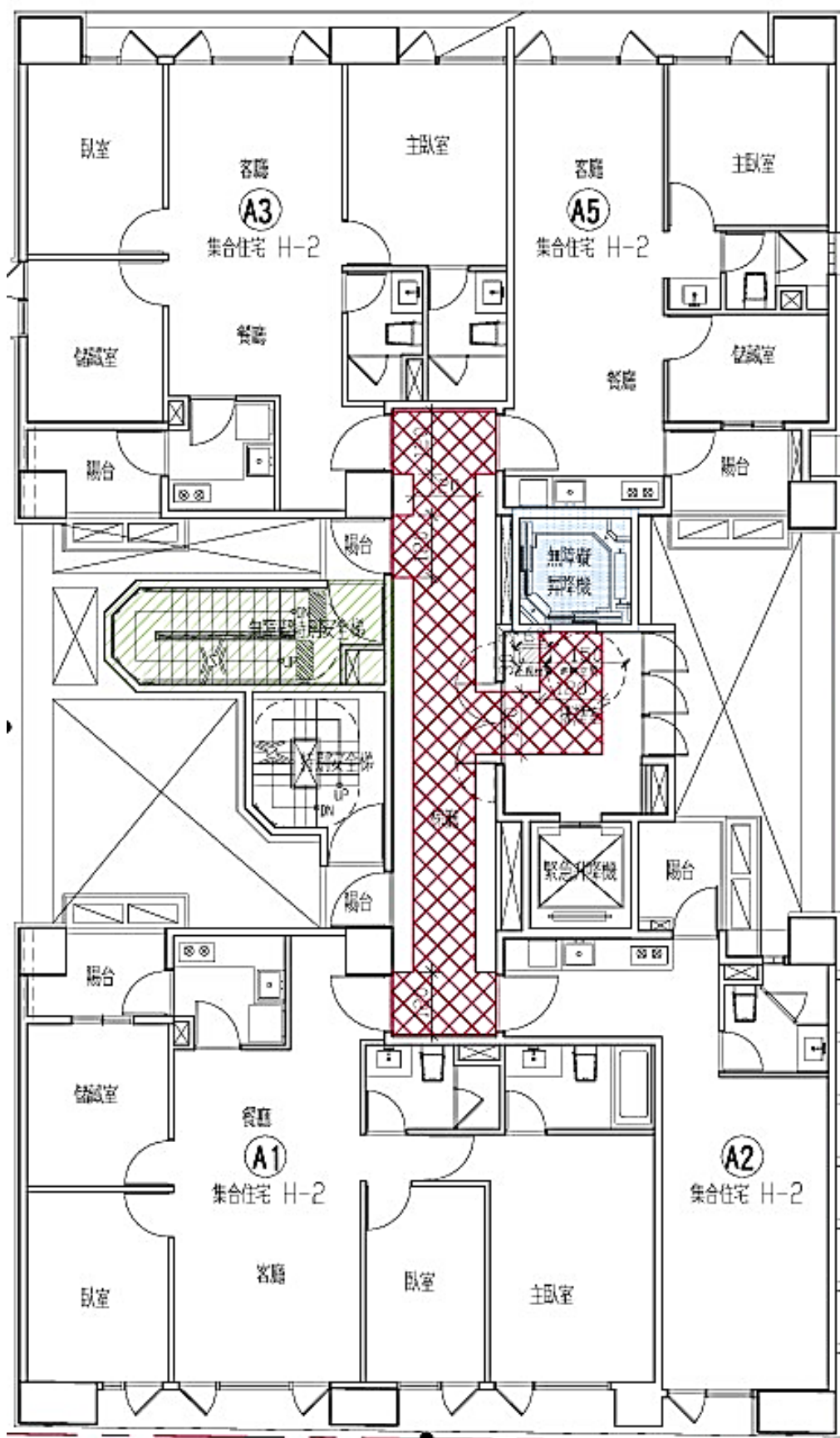
車位代號：

繳款名稱		繳款金額	備註
期別	款別		
	訂金	新台幣壹拾萬元整	可抵簽約金
	簽約金 7%		
第一期	鋼骨結構完成 3%		
第二期	10 樓板完成 3%		
第三期	頂樓板完成 2%		
第四期	取得使用執照 5%		
交屋 完成款	銀行融貸 80%		由台新銀行 撥付房貸

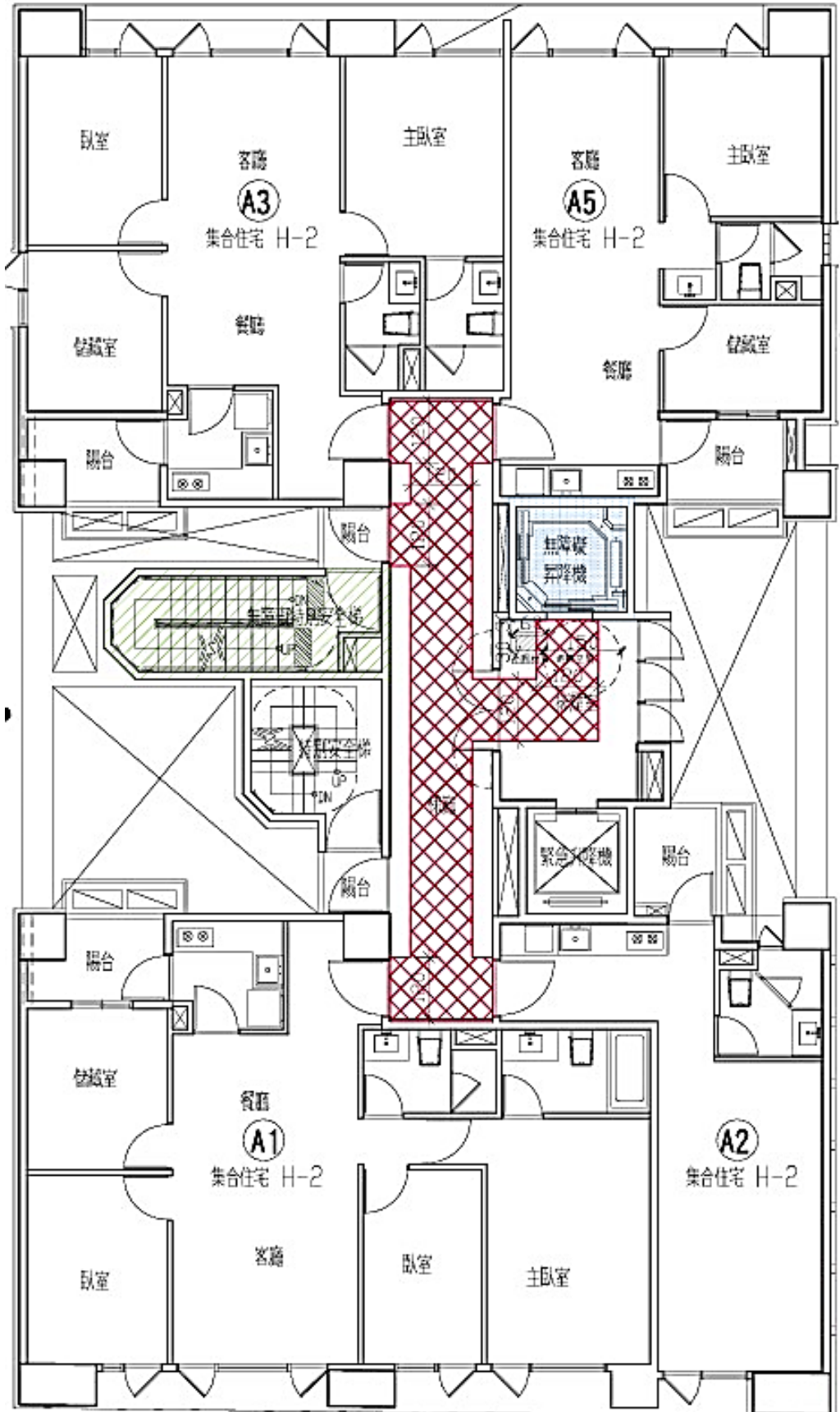
【二樓平面圖】



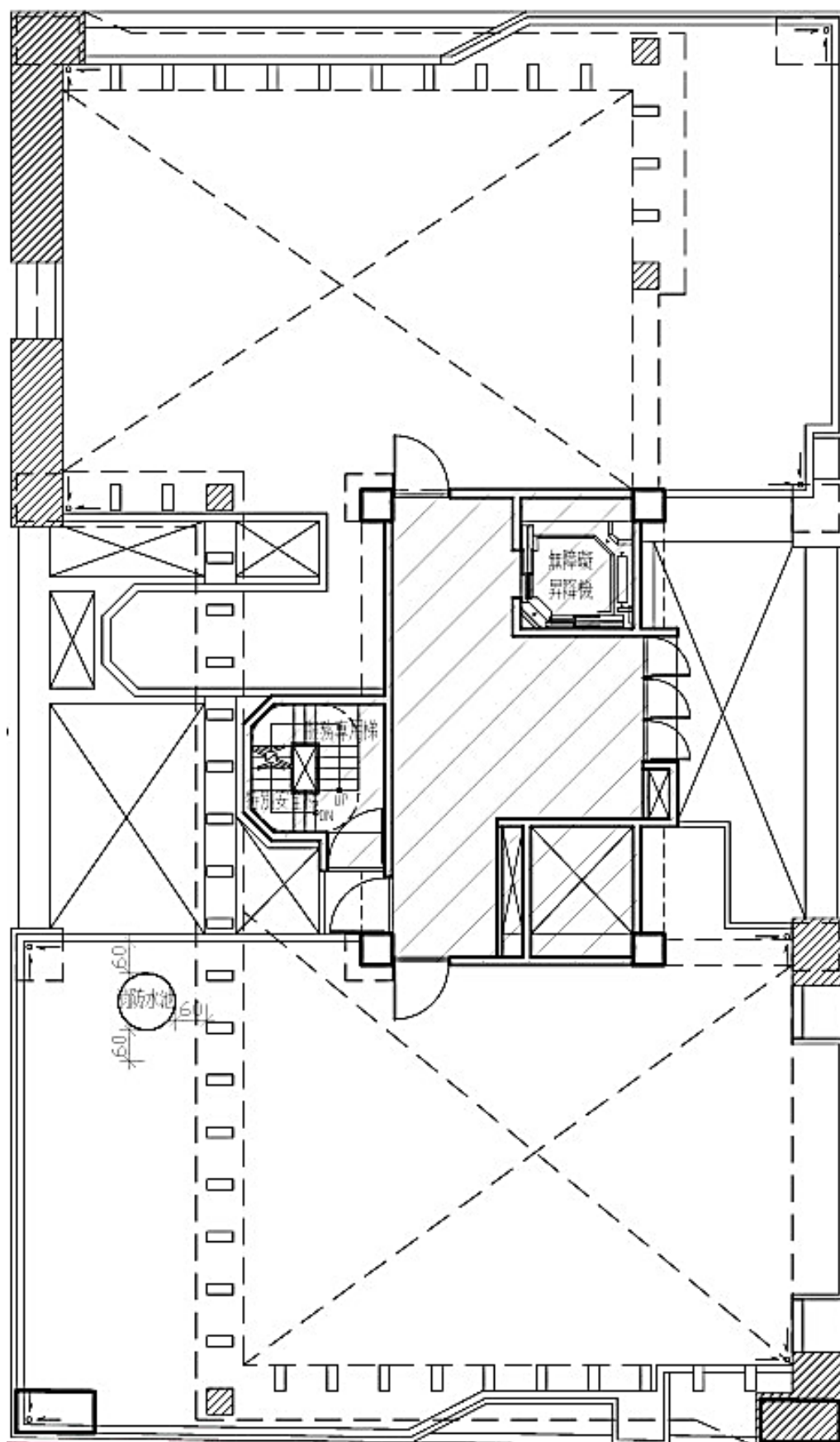
【三樓平面圖】



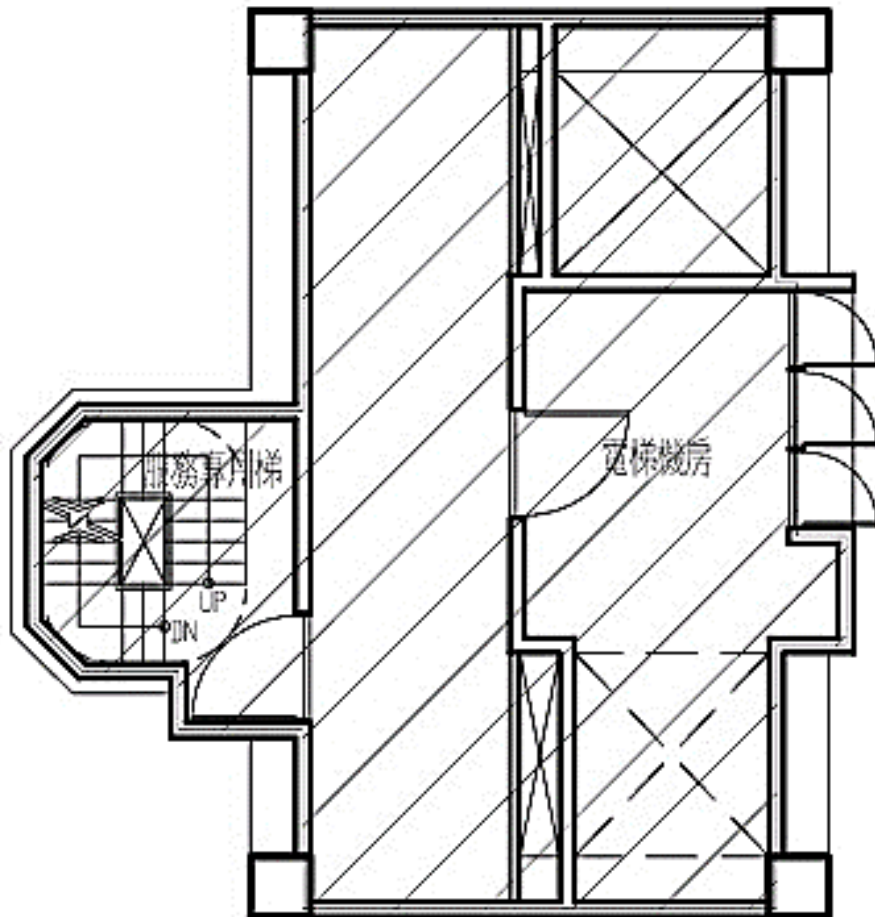
【四~十五樓平面圖】



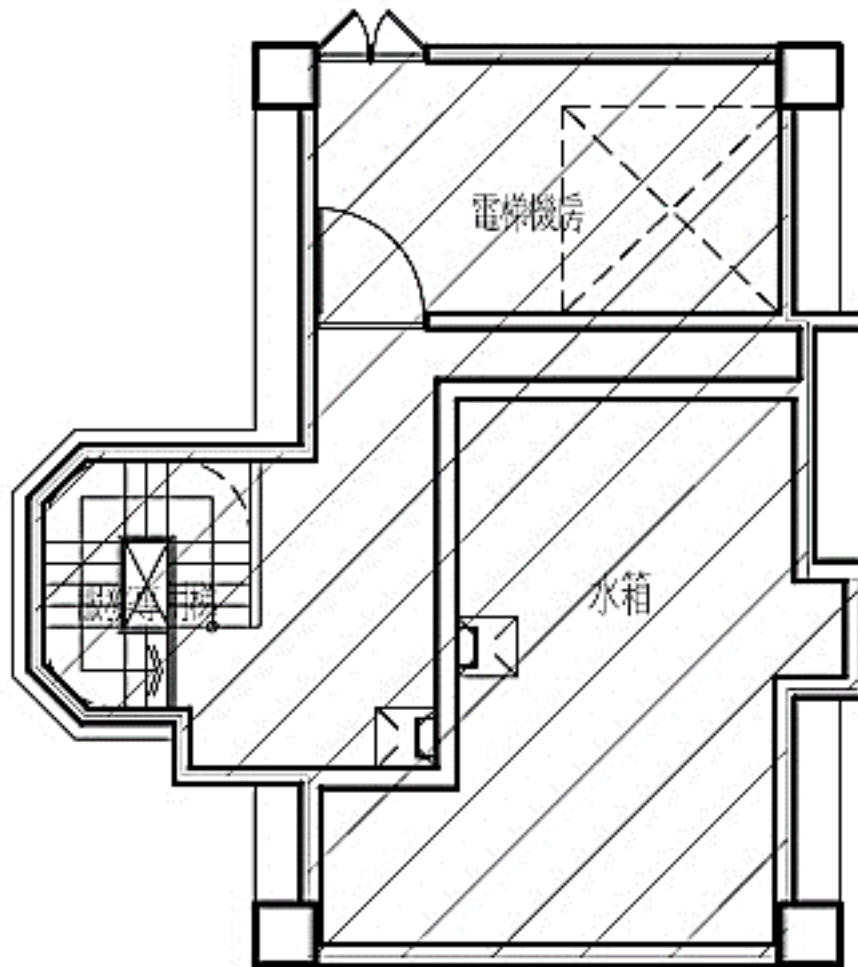
【屋突一層平面圖】



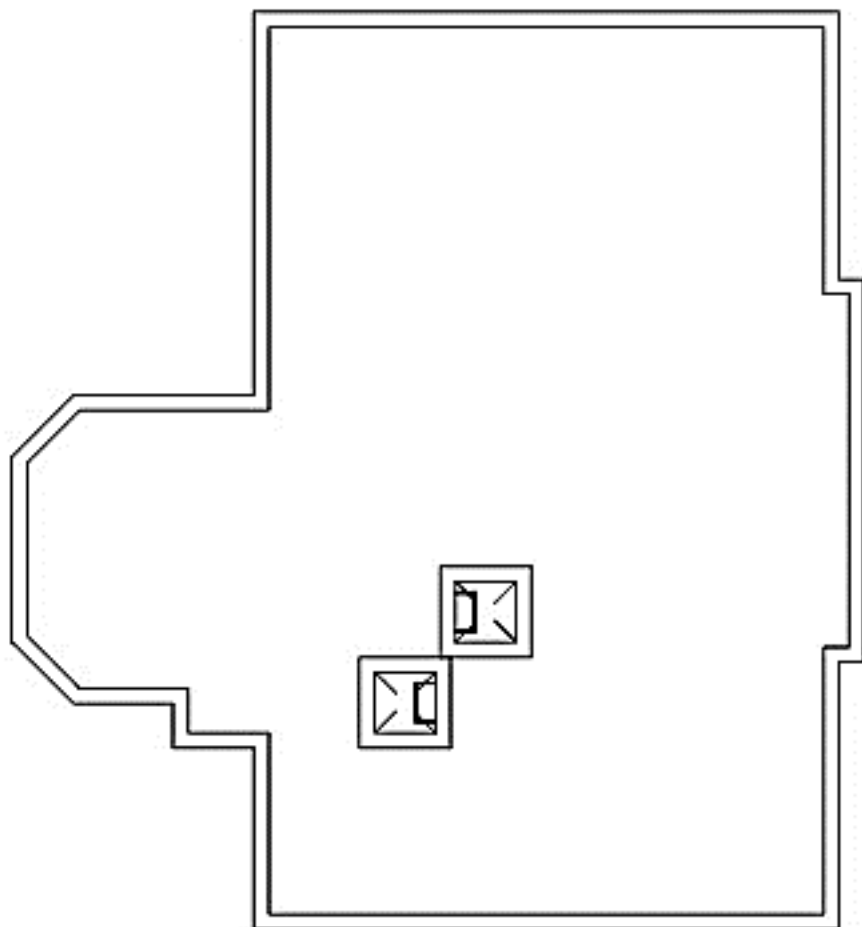
【屋突二層平面圖】



【屋突三層平面圖】

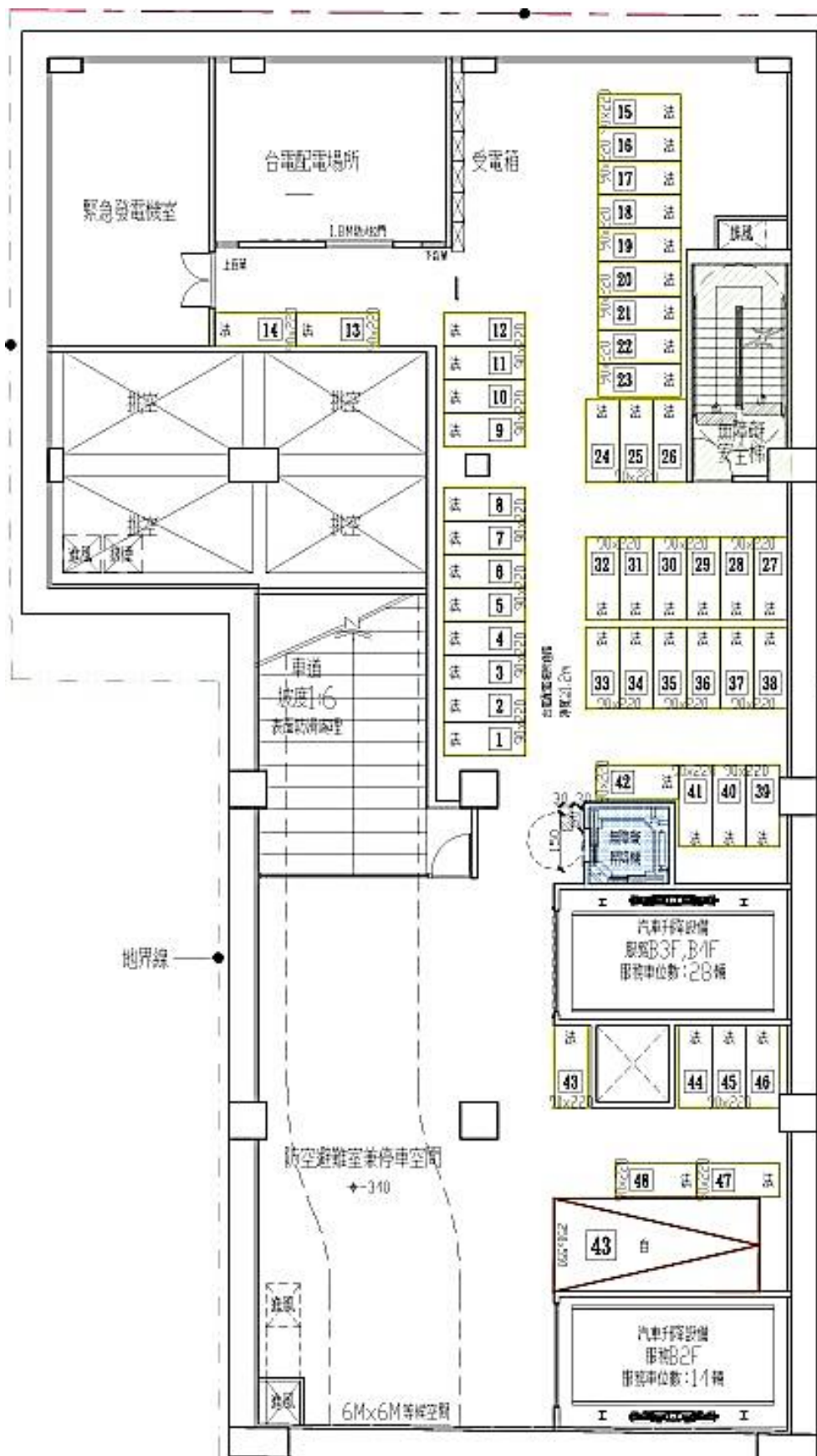


【屋突屋頂平面圖】

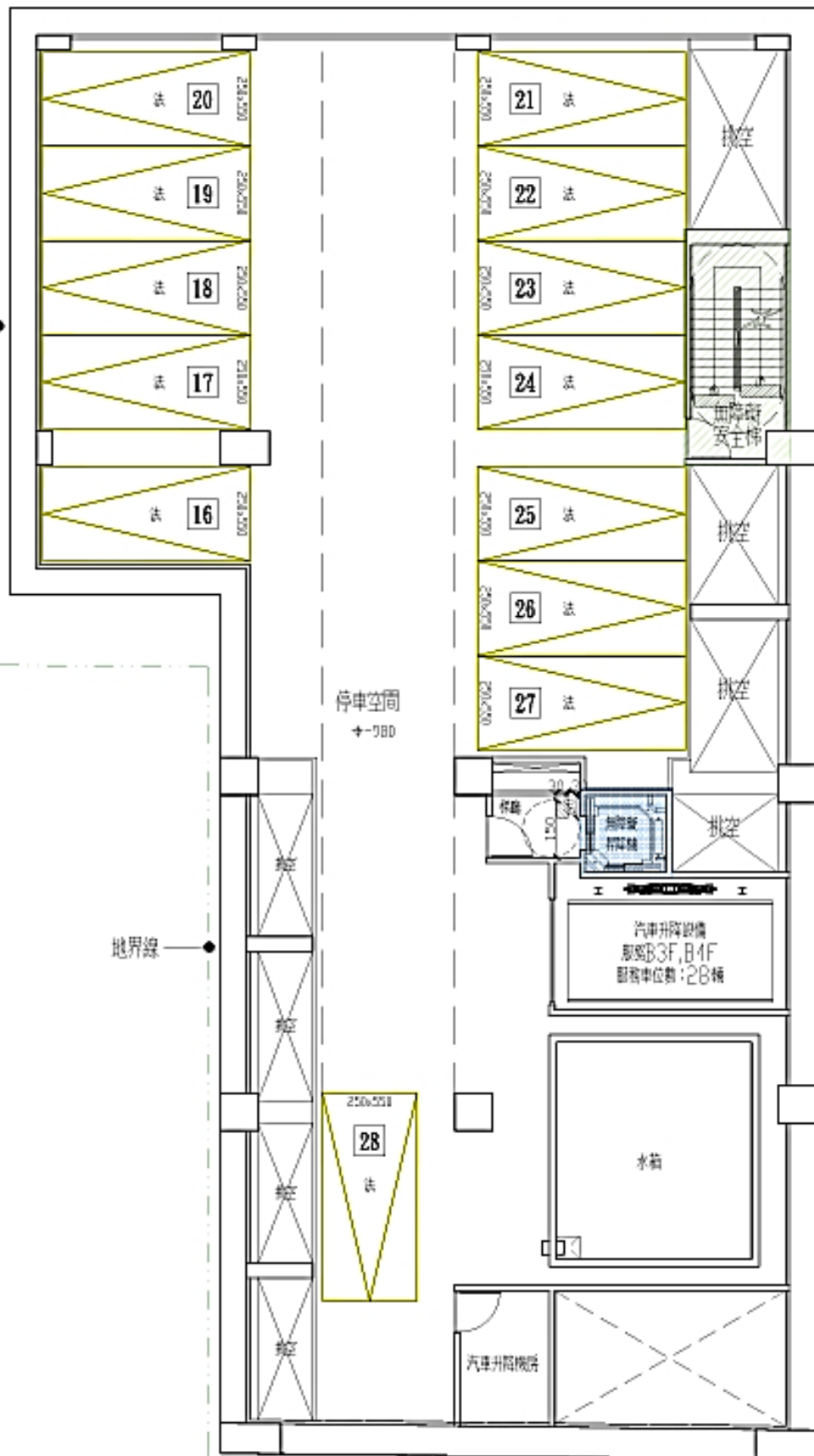


附件四 本大樓停車空間平面圖影本

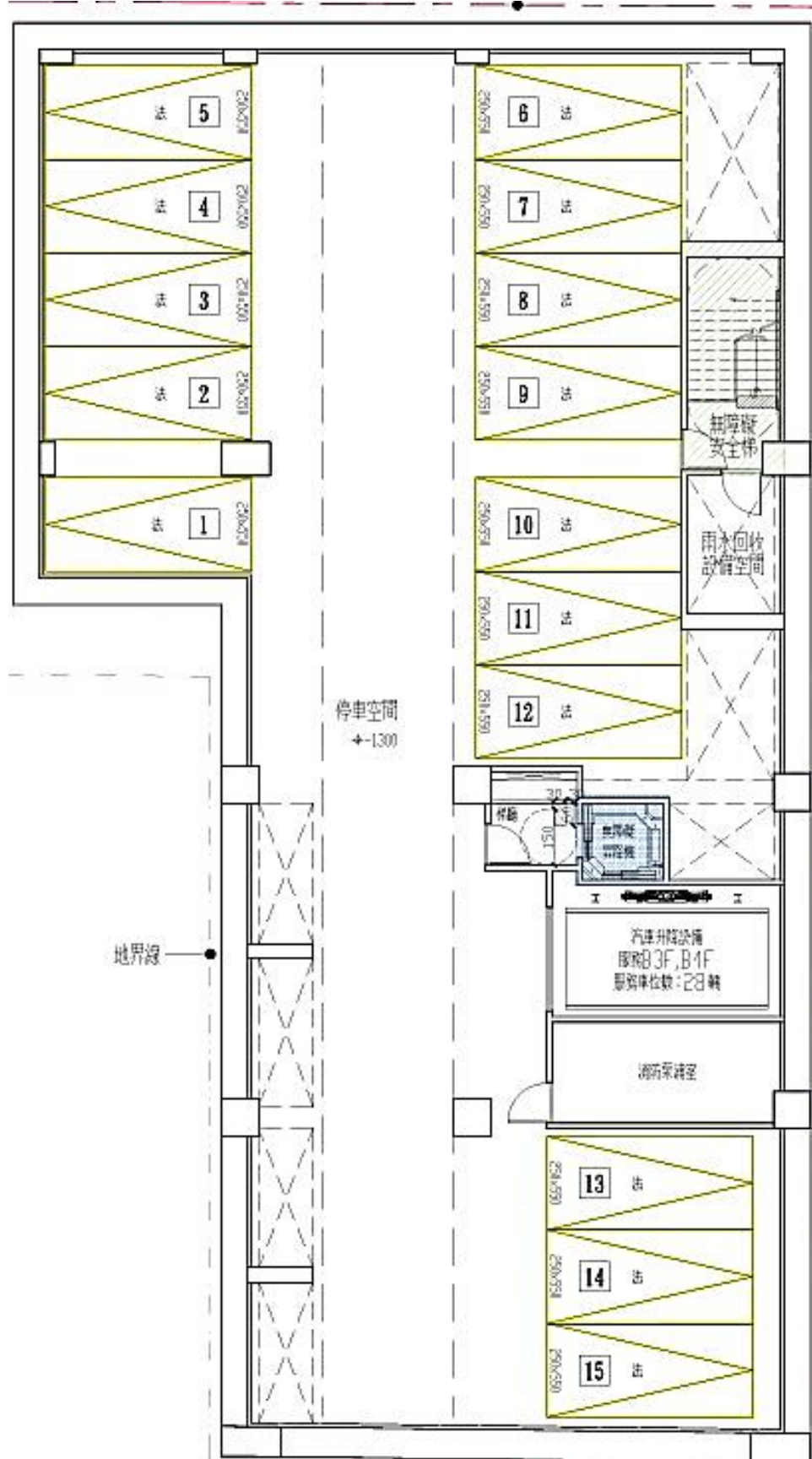
【地下一樓平面圖】



【地下三樓平面圖】



【地下四樓平面圖】



附件五 不動產開發信託說明書影本

信託說明書

緣臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會(賣方,即委託人)開發所為之專案(「以下簡稱本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理不動產開發信託,同時另案委任台新建築經理股份有限公司(下稱「台新建經公司」)擔任本案建造執照起造人,並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後:

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 100 年 5 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定,同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下,建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶,並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核;另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)事項如下:
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載,賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外,受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金,除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,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,不受本不動產開發信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人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.taishinbank.com.tw>】,查詢途徑為:【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。
 - 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時(即賣方因解散、破產、重整、廢

止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)，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。

六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司，除有可歸責於台新建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍，本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段 426 地
號等 2 筆土地更新單元都市更新會

理事長：黃俊生

統一編號：76336650

地址：臺北市八德路四段 171 號 1 樓

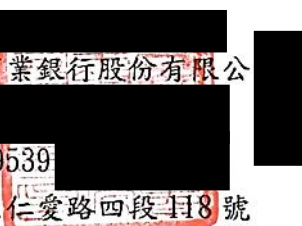


受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

負責人：尚瑞強

統一編號：86519539

地址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號



受任人：台新建築經理股份有限公司

法定代理人：刁建生

統一編號：89597170

地址：臺北市中山區德惠街 9 號 2 樓



附件六 建材設備表

建物結構

- 本大樓結構經由築遠結構技師事務所擔綱結構設計，建築主體採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造，承重與耐震等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則；並經「結構外審」通過全棟耐震係數達 0.288G:一樓柱腳耐震係數高達 0.41G。
- 結構鋼材符合結構設計強度與輻射偵測標準，混凝土符合結構設計強度與氯離子檢測標準。
- 本大樓主體結構混凝土全棟採用唯一台泥品牌。

建物外觀與庭園景觀

- 由二位聯合建築師精心規畫建築外觀，展現精緻設計的立面意象，並為戶外空間整體規劃，搭配設計種植喬木及灌木花草。
- 建物基座及外牆主體依照建築師設計意象採石材、磁磚、金屬、抵石子或高階塗料等材料，搭配玻璃等材質。
- 建物外觀照明設備均採用可調變亮度及顏色之 LED 燈具。

門廳及公共設施

- 聘請知名空間設計師擔綱精緻門廳及交誼休憩空間等設計，兼顧品味、實用與休閒需求。
- 大門造型配合門廳整體設計，地坪鋪設日本進口瓷磚、天然或人造石材其他建材；牆面依照設計師設計意象採磁磚、天然或人造石材、金屬、壁紙、壁布、油漆或木作裝潢等其他建材；平頂採設計造型天花板，與照明燈飾及傢俱擺設整體搭配。

電梯廳及樓梯間

- 電梯廳牆面及地坪採拋光石英磚、天然或人造石材、金屬、壁紙、壁布、油漆或木作裝潢等其他建材，平頂彩造型天花板搭配照明燈飾，

並設置自動感應照明設備以節約能源。

- 客用電梯車廂整體設計，地坪採拋光石英磚、天然或人造石材，平頂裝置照明設備。

地坪

- 客廳、餐廳、臥室鋪設德國原裝進口耐磨、降噪、防潮、防蟲 138cm x 1.8cm x 19.3cm 木質地板；廚房採用日本進口瓷磚。
- 浴室地坪鋪設 30cm x 30cm 防滑地磚。
- 陽台、露臺地坪鋪設 30cm x 30cm 防滑地磚。

內牆

- 內部隔間牆採輕隔間(內部鋪防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。
- 2F 以上室內空間採水泥漆、乳膠漆。
- 浴廁採亮面瓷磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口瓷磚。
- 陽台採整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。

平頂

- 客、餐廳及臥室平頂採水泥漆、乳膠漆加線板，廚房採用防火天花板、高級木作(防火矽酸鈣板)。
- 浴廁企口採防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆。
- 陽台平頂採晴雨漆。

門窗設備

- 門窗採 YKK 氣密式鋁門窗搭配 Poll-tex 防霾紗窗。

衛浴設備

- 面盆、馬桶：採用 TOTO 品牌免治馬桶。

- 蓮蓬頭、給水銅器：採用 HANSGROHE、GROHE、KOHLER、TOTO、PANASONIC 等品牌。
- 依建築規劃配置浴缸無淋浴門，或淋浴間配設強化玻璃式淋浴門。
- 電器設備：水區插座附有漏電斷路器；主浴室裝設 PANASONIC、DELTA 等品牌多功能暖風機。

廚具設備

- 進口人造石檯面或杜邦人造石流理檯面。
- 不鏽鋼單洗槽。
- 三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電器加熱設備。
- 嵌入式烘碗機。
- 冷熱單槍龍頭。

空調、通風設備

- 各戶規劃空調系統之位置、預留電源、排水及穿樑套管，以符合客戶裝設空調需求。
- 浴廁抽風排氣管採當層排放，並在局部室內平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。

工作陽台

- 工作陽台設置熱水器專用電源與洗衣機電源、水龍頭及排水。
- 工作陽台採用防颱型鋁企口天花板配設燈具照明。

電氣設備

- 電氣規格：每戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶設獨立電錶。
- 電管電線：電線採 CNS 標記產品；電管採正字標記 PVC 管。
- 開關插座配備：各戶採國際、東芝等品牌附夜間指示燈面板開關。戶開關箱內配置無熔絲開關；插座採用三孔接地極之產品，以維安全。

緊急供電系統

- 設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器，另於各戶提供停電時之緊急供電插座。

給水、排水系統

- 給水系統採間接供水方式，自來水經總錶進入地下室蓄水池，由自動揚水馬達抽至屋頂水箱，再由獨立水錶管路分送至各戶。
- 冷、熱水管均採不銹鋼管施作，並在局部室內平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。

消防設備

- 每層梯間均依消防法令設置消防箱。
- 各樓層均設有火警感知器，受信總機設於管理中心並連接至電腦監控系統。
- 緊急廣播系統：廣播主機及喇叭以供緊急廣播使用。
- 緊急滅火系統：依法設置溫度感應自動灑水系統，不另施作天花板包覆。

門禁管理及保全監控系統

- 大樓圍牆與庭園四周設自動監視系統。
- 入口門廳採電視對講機，進門指紋辨識系統、密碼輸入及刷卡雙軌管理。
- 各戶大門採防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。
- 各戶門窗瓦斯採瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。
- 各戶門窗及室內裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設磁簧感應器。
- 整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警

系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示另公共水箱、汙廢水設備、機電設備皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。

電梯設備

- 採用三菱客用電梯。
- 電梯附自動開關照明燈及自動感應防夾功能，車廂內設 CCTV 監視系統、緊急求救警鈴及對講機可與管理中心即時連線，並裝設感應裝置附加樓層管制功能。

特約事項

- 本大樓所採用建材設備之色系、規格、品牌、形式未載明於本參考表者，則考量整體一致與實用性及施工便利性統一由賣方全權處理。
- 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因屬天然生成，且可能因自然環境產生色澤變化或節理孔洞，皆屬天然現象；又因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開石材花色應以施工當時所採為準。
- 由於本大樓建材設備均為人工安裝，致使部分建材設備安裝鋪設後會產生色差乃屬正常現象。

附件七 代刻及使用印章授權書

授權人： (以下簡稱買方)

被授權人：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區西松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會 (以下簡稱賣方)

買方為信守履行【八德采邑】房地預定買賣契約書 (以下簡稱本約) 有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列授權條款：

- 一、 買方授權賣方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時返還。
- 二、 本式印章僅得使用於履行本約買賣房地產權登記之申請、變更、撤出、領用，代辦水、電及貸款手續、代辦金融貸款與設定抵押、代辦金融機構貸款開戶並領取貸款等相關手續。
- 三、 除獲得買方同意外賣方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則如買方所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上賠償責任。
- 四、 買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。
- 五、 買、賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授權人(買方)：

被授權人(賣方)：臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)
更新地區西松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新
單元都市更新會

代 表 人：黃俊生

中 華 民 國 年 月 日

附件八 公寓大廈規約草約

本【八德采邑】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用：

(1) 位於 2F-A1 之露臺，為 2F-A1 之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 2F-A2 之露臺，為 2F-A2 之區分所有權人約定專用。

(3) 位於 2F-A3 之露臺，為 2F-A3 之區分所有權人約定專用。

(4) 位於 2F-A5 之露臺，為 2F-A5 之區分所有權人約定專用。

(5) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四. 停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利 (請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車

停放。

4. 停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六. 本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，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理。

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。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一. 住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於 3 月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：

四. 特別約定事項：

- (一)本大樓留設無遮簷之人行步道於更新單元北側，留設騎樓於更新單元南側，北側沿計畫道路退縮 2 公尺，留設面積為 44.04 平方公尺人行道，南側沿計畫道路退縮 3.64 公尺，留設騎樓面積為 54.44 平方公尺，共計 98.48 平方公尺，係應無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更。
- (二)本案採銀級綠建築，更新完成後依照台北市綠建築自治條例第十條規定辦理。
- (三)本案更新完成後得依台北市都市更新成果宣導及成效告示牌設計，將告示牌放置於建築物主要出入口之壁面或地面，以達宣傳都市更新之成果。
- (四)本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

1. 依建築法相關規定辦理

2. 該區分所有權人應於 1 個月 內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一. 定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開 1 次(至少一次)。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二. 召集人之產生方式

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，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二. 應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款

情形之一須重建者。

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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。

二. 管理委員會人數

三. 區分所有權人會議之開議及決議數額

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。

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 1 名。
- (二) 副主任委員 1 名。
- (三) 財務委員 (負責財務業務之委員) 1 名。
- (四) 監察委員 (負責監察業務之委員) 1 名。
- (五) 委員 1 名。

二. 前項委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 1 名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名。
3. 採分棟劃分： 棟 名； 棟 名； 棟 名。
4. 採分區劃分： 區 名； 區 名； 區 名； 區 名；

店面 名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一. 管理委員選任之資格及其限制

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

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及限制：_____。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

(1) 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

(2) 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

(3) 受破產之宣告，尚未復權者。

(4) 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(5)無行為能力或限制行為能力者。

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

二. 管理委員及職位之選任

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

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

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

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由_____委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員

員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

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

1. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。

2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。

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

四. 管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(1) 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

(2) 管理委員喪失住戶資格者。

(3) 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

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

1 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

(2) 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者

視為選擇 1 之情形)

1 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之
書面連署為之。

2 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權
限

- 一. 主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二. 主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三. 主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四. 主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五. 副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六. 財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七. 監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八. 管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九. 管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十. 公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一. 主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每三個月乙次。

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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五. 有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一. 管理委員會之保管責任

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

二. 管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本公寓大廈公告欄設置於本大樓一樓適切位置。

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總金額新臺幣 1,642,295 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二. 管理費之收繳

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

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分攤，停車位以每位每月定額分攤，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
4. 管理費之其他分擔方式：_____。
- (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。
- 三. 公共基金之收繳
- (一) 公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
2. 公共基金之其他收繳方式：_____。
- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 四. 公共基金或管理費積欠之處理
- 區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應分擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5% 計算。
- 五. 共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六. 區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二. 管理費用途如下：

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

三. 公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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 年 月 日起至 年 月 日止。

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

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、__委員、__委員、主任委員審核簽章。

三. 會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四. 財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五. 監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六. 由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為

選擇 1. 之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

十. 因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，住戶可自行於交屋後向台電申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一. 住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二. 住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

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

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

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

第二十三條 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，其格式如附件五。
- 五. 本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 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. 管理委員會保管之下列文件。

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

1. 詳如附件六。

2. 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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 其他送達方式：_____

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

附件九 蒐集、處理及利用個人資料受告知聲明書

立書人茲聲明貴更新會已依據個人資料保護法第八條第一項規定，以本書面將下列蒐集、處理及利用個人資料事項明確告知：

一、資料蒐集之目的：

- (一) 辦理不動產買賣所有權移轉登記、抵押權設定登記等相關事項。
- (二) 申辦銀行貸款、因貸款需投保產險等相關事項。
- (三) 申辦水、電過戶等業務之執行事項。
- (四) 提供管理委員會、維護保養廠商為執行管理、維護保固業務之聯繫事項。

二、個人資料之類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或辦理相關事項申請書內容。

三、資料利用期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：貴更新會及提供業務或服務者，因執行業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：貴更新會公司及提供業務或服務有關或得依法提供之第三方之所在地以及立書人所同意對象之所在地。
- (三) 對象：貴更新會及與提供業務或服務有關或得依法提供之第三方以及立書人所同意之對象。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、立書人得依個人資料保護法第三條規定，透過書面或客服專線向貴更新會行使下列權利：

- (一) 查詢或請求閱覽本人之個人資料。
- (二) 請求製給本人之個人資料複製本。
- (三) 請求補充或更正本人之個人資料。
- (四) 請求停止蒐集、處理或利用本人之個人資料。

(五) 請求刪除本人之個人資料。

五、立書人知悉並瞭解，如未將提供業務或服務所需之個人資料提供予貴更新惠，將無法享有貴更新會所提供之服務。

此致

臺北市松山區市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區
西松段二小段 426 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會

立聲明書人：_____ (簽名或蓋章)

中 華 民 國 年 月 日