

房地買賣預定單

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 | 建築名稱 | |
| 定金總額 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整 | 已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人： | |

訂購內容及說明：

| | | | | |
|-----|--|-------|----------|---------------------------|
| 戶 別 | 棟 樓 號 | 面積： 坪 | 房 地 售 價 | 新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整 |
| | 土 地 | 面積： 坪 | | |
| 車 位 | <input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層·編號第 號·共計 位 | | 車 位 售 價 | 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整 |
| | <input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層·編號第 號·共計 位 | | | |
| 總 價 | 新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整 | 簽約日期 | 民國 年 月 日 | 應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整 |

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(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者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。

六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。

七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容，簽名或蓋章：_____。

八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：
業已於 年 月 日行使審閱權利並了解契約內容。_____。

附註說明：

1.請依建築類型(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。

| | | | |
|-------|--------|---|---|
| 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 |

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)

買方：_____簽章

賣方：將作建設股份有限公司

預售屋買賣契約書

買方：_____簽章

立契約書人

賣方：將作建設股份有限公司

茲為本預售屋【碧湖文森】(下稱：本建物)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約(下稱本約)書條款如下，以資共同遵守：

第一條、賣方對廣告之義務

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

第二條、房地標示及停車位規格

一、土地坐落

臺北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆地號，面積 1093.67 平方公尺(330.84 坪)，土地使用分區：第三種住宅區及第三之一種住宅區。

本基地為臺北市政府於 111 年 9 月 22 日北市都建字第 1116040184 號函核准前述基地為土地重建計畫案。

二、房屋坐落：

同前述基地內【碧湖文森】編號第____樓第____戶(共計____戶)(下稱：本房屋)為主管建築機關核准 112 年 2 月 6 日第 112 建字第 0021 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、建造執照暨核准之各層平面圖說)

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬：法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他___，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為（含後視鏡寬度）：

長：600公分，寬：250公分，高：205公分。

長：550公分，寬：250公分，高：205公分。

長：550公分，寬：230公分，高：205公分。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（_____坪）由承購人依其購買之規格共同持分其面積、分管、使用及收益，日後產權面積依竣工後之地政法令規定辦理登記，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（計算方式如附件七、面積計算說明及產權登記原則】所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件一、建造執照暨核准之各層平面圖說）

(二) 前款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 1,462.92 m² 占共有部分總面積 3,368.14 m² 之比例為 43.43%。

(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【碧湖文森】第_____戶第_____樓，其土地持分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪），應有權利範圍為_____/100,000，計算方式係以主建物面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部主

建物總面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）比例計算，（註：或以其他明確之計算方式列明：係依與本建物危老合建地主簽訂之合建契約計算之），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_____點_____平方公尺（_____點_____坪），包含：

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

1、主建物面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

2、附屬建物面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。包括：

陽臺_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____點_____平方公尺（_____點_____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、本建物共有部分詳如後列項目

- 1、一層：退縮 4M 人行步道後院、上方投影計建築面積、排風百葉面積、停車場排風管道、入口雨遮、防水閘門、日用油箱、發電機室、陽台（法定空地）、進風百葉面積、排風百葉面積、垃圾暫存區排風管道、自然排煙面積、停車場進風管道、車道、反樑、門廳、排煙室、無障礙電梯、緊急昇降機、特別安全梯。
- 2、二層至十五層：梯廳、無障礙電梯、緊急昇降機、梯廳兼排煙室、進風管道、排煙管道、特別安全梯、反樑。
- 3、屋突一層：無障礙電梯、緊急昇降機、梯廳兼排煙室、水錶、安全梯、排煙管道、透空格柵、管道間、水表牆。
- 4、屋突二層：機房、屋頂消防水箱、安全梯。
- 5、屋突三層：電梯機房、水箱、安全梯。
- 6、地下一層：防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、無障礙電梯、梯廳、安全梯、法定停車位(29~38)、法定機車停車位(1~36)、電表區、

台電配電場所、受電箱室、停車場排風管道、汽充盤。

- 7、**地下二層**：不具獨立權狀之停車空間、無障礙電梯、梯廳、安全梯、法定停車位(16~28)、法定機車停車位(37~43)、39 號垃圾車專用車位、垃圾暫存區、機械室(供電信使用)、停車場排風管道、蓄水池 A、風機、停車場排風管道。
- 8、**地下三層**：不具獨立權狀之停車空間、無障礙電梯、梯廳、安全梯、法定停車位(1~15)、消防幫浦室、蓄水池 A、蓄水池 B、風機、停車場排風管道、雨水機房、停車場進風管道。

以上詳如【附件一、建造執照暨核准之各層平面圖說】所載之基地、建築物及依法規規定之附屬設施。

二、本【碧湖文森】共有部分總面積計 3368.14 平方公尺（1018.86 坪）；專有部分總面積計 3566.08 平方公尺（1078.74 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。其面積係以本【碧湖文森】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算；面積計算詳如【附件七、面積計算說明及產權登記原則】。

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、依第三條第一項計算之土地面積、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；解除契約同時，賣方將買方已繳之房地價款及所收款項一併退還買方。
- 四、買方同意在不影響本約車位位置之原則下，停車位之號碼以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。

第六條、契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

四、本約簽訂後，雙方均不得因物價、房價漲跌或其他任何因素要求任何一方增減價款。

第六條之一、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合作金庫商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方【附件三、『合作金庫商業銀行不動產開發信託』證明書影本及『不動產開發信託契約書』影本】。

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聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條、付款條件

本約買賣價款除訂金、簽約金及開工款外，買方應依【附件二、付款辦法及付款明細表】之約定，於各期工程進度完工後，接獲賣方書面繳款通知七日內，匯款至本戶指定之信託帳號，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；於本建物完工信託結束後，其餘未繳款項買方應於完工時一次支付匯款至賣方指定帳戶。

第八條、逾期付款之處理方式

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。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬及本建物之使用限制等買賣特約條款，雙方同意按下列約定辦理。

本特約條款之部分內容另載明於【附件六、大樓使用分管協議書】及【附件十、大樓管理規約】中，以維護本建物交屋後之公共秩序及居住品質並供住戶交屋後遵行，日後規約修改如有抵觸則依賣方於交屋時提供之「大樓使用分管協議書」為據，日後如遇有公共設施依實際需要得變更設計或施工時，統一由本大樓之管委會依區分所有權人會議或管委會之會議決議執行，買方於產權移轉後應列入交待。

一、買方已充分受告知並同意日後如有將本建物轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市政府都市發展局所核准之【附件一、建造執照暨核准之各層平面圖說】之建造執照之注意事項附表之第

34. 44. 45. 46 項等相關規定列入交待，買方受賣方告知項目詳如【附件六之四、建造執照附表注意事項告知書】。

二、買方同意於管委會成立前遵守由賣方提供之「大樓管理規約」之各項規定，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」，及依賣方於交屋時提供之「大樓使用分管協議書」管理使用，如有違反同意接受本建物法定管理負責人之處置，不得異議或興訟主張權益。

三、地下停車場

- (一) 本契約地下層共三層，總面積 2072.03 平方公尺 (626.79 坪)，扣除第四條第一項第 6 至 8 目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 1462.92 平方公尺 (442.53 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) 本建物地下停車場設置有：法定車位 (1~38 號) 共 38 部及法定機車位 1~43 號 43 部，統籌由管委會負責管理維護，區分所有權人應依相關規定管理使用
- (三) 本建物地下層停車位，性質屬不具獨立權狀之共有部分，係為「約定專用」非屬「專有部分」，因此本預售屋停車位依規定不得分配土地持分。
- (四) 法定停車位法規說明：
 - 1、建築法第 102 條之 1 規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間．．．」，法定停車空間即依照該法規所設立，屬於區分所有建築物之共有部分，不得與專有部分分離。係指日後取得法定停車位者如有處分時其移轉承受人應為取得本建築物專有之區分所有權人。
 - 2、本停車場地下一層依法設置為防空避難室兼作停車空間遇有重大緊急事件時應依內政部 87.1.17 台內警字第 8770011 號函修正：於空襲警報發布後，立即開放供民眾避難使用，停車位所有權人不得異議。
- (五) 地下層法定機車位共 43 位屬共用部分，日後法定機車位由管委會擬定使用收費管理辦法，供住戶付費使用由管委會負責管理維護與住戶無涉，如有毀損肇事者應負損害賠償之責。倘汽車停車位緊鄰於機車位者有該機車位之優先租用權。
- (六) 地下層二層設置之「垃圾專用車位」屬共用部分，除垃圾清運時段外作為訪客車位，住戶如須使用應向管理中心申請登記，由管委會擬定使用收費管理辦法。

- (七) 本停車場除公共設施外，專供停車場之區分所有權人、租借人等正當權源使用者管理使用，在不違反本建物之各項管理條例下依其持有之汽車停車位管理使用、出租收益或出售，除有違規外管委會不得限制持有人之管理處分權。
- (八) 為免影響本社區住戶之公共安全，區分所有權人如有租借車位時應將下列條文列入交待。
- 1、承租停車位者除殘障人士外不得要求管委會開放使用電梯，一律徒步自樓梯間進出。
 - 2、承租停車位者應依規約停放其承租之汽車停車位，不得要求使用管理與其所屬車位無關之設施，並應遵守本買賣特約條款及大樓管理規約之規定。
- (九) 設置於地下停車場各層之電動汽車專用電源，採讀卡計費充電方式，安裝充電設備時應遵守【大樓管理規約】中與電動汽車充電設備有關之管理規定，並依管委會規定付費使用。
- (十) 本地下停車場應依交屋時原設計所規劃之車位、車道、停車設備管理使用，不得安裝或改造原設計之使用方式（含設置之充電樁佔用他人車位），倘擅自變更違規使用時（含堆置垃圾、廢棄物或資源回收物），經管委會通知後應依限改善，否則管委會得報請主管機關處理或由管委會逕自雇工將該設置物件視同廢棄物處理，回復原狀費用由違規者負責，不得向管委會興訟主張物之權利或要求賠償。
- (十一) 未持有汽車停車位者，已充分瞭解其產權不包括地下層汽車停車位產權，除共同使用部分外，已確認並同意對本建物之地下停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

四、共用約定專用、一樓店舖廣告物約定（含外牆）之管理使用約定

(一) 共用約定專用之管理使用主體及範圍

管理使用主體：建方依【公寓法第 58 條第 2 項】，得將本建物一樓部分法定空地（一樓 A、B、C 戶）、一樓入口雨遮、一樓上方雨遮、廣告物、屋頂平台（一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶）設定專用使用權由專有部分與其相併連之各該戶，包括一樓 C 戶直上方屋頂平台，為保障前述住戶安全及隱私，因此約定由各該戶為管理使用主體，另依法規設置之電信室則由中華電信專用。

(二) 約定專用範圍如下：

- 1、一樓法定空地：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。

本建物部分區分所有權人不需使用之法定空地，約定由一樓所有權人依竣工圖所載之圍牆或欄杆為界限管理使用，約定專用之法定空地所有權人應加計社區管理費予管委會，A 戶約 3.06 坪，B 戶約 0.87 坪，C 戶約 24.05 坪，日後以竣工圖核算後面積為準，範圍詳如【附件六之二、一層分管示意圖說】。

2、一樓上方兩遮、陽台（法定空地）以該戶專有部分與其相連為界，詳如【六之二、一層分管示意圖說】。

3、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。

本建物屋頂平台得依內政部函 97.06.10. 內授營建管字第 0970093881 號【第三項 「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平台的保管使用範圍爰依核准圖說所載為準，為本部營建署 90 年 4 月 17 日 90 營署建管字第 018833 號書函所明示。又屬於「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺，其約定專用有違法令使用限制之規定，依同條例第 7 條第 4 款規定，自不得為約定專用部分。至於非屬「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺得約定專用，惟住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，不得擅自變更，為條例第 15 條第 1 項所明定。住戶違反前項規定，依同條例第 15 條第 2 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。】專用範圍全部。

一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶之屋頂平臺，因建築物設計所形成之平臺，以各該專有與平臺相併之範圍，詳如【附件六之三、二層分管示意圖說】。一樓 C 戶專有部分直上方之屋頂平臺約定為本戶約定專用範圍。

4、一樓店鋪廣告物約定（含外牆）：一樓店鋪所設置之廣告招牌物約定由一樓各該戶專用，交屋後應按原設計位置、尺寸、範圍管理使用，除經區分所有權人會議同意外，不得增設或擴大變更使用範圍，管理維護義務及電費由所有權人各自負擔，日後區分所有權人產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議。

5、一樓 C 戶店鋪前院之約定專用法定空地為該住戶主要進出之必要通道，本建物地下一層台電配電場詳如【附件一、地下壹層建造執照

【圖說】座落於一樓C戶之約定專用前院法定空地範圍，禁止該戶於台電配電場垂直上方種植植栽（含下凹樹穴）或設置水池，否則以違規論處。

- 6、前列第1項起至第5項之約定專用部分，除結構樑柱及公共設備外，前述之專有區分所有權人依其戶別、座落、區位各自取得約定專用權，其使用權利與其他各戶無涉，使用管理時不得違反建管及相關法令（含違章建築、堆積垃圾、廢棄物或資源回收物），如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕；日後區分所有權人於產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議，另管理維護及修繕費用由約定專用者自行負責，包括但不限於：滲漏水、給排水管疏通及清潔維護，如有危害下層住戶或公用部分時，由專用使用者概括承受損害賠償責任不得推諉。
- 7、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。

（三）電信室之約定專用：本建物於申請使用執照時依規定須由中華電信將電信設備（電話、網路）佈線裝設於電信室方能取得使用執照，前述設備屬中華電信所有，電信室應無償提供其使用，惟冷氣電費由電信公司負擔；住戶充分認知日後區權會如決議更換其他電信業者時，由管委會發函通知中華電信公司拆除搬移電信設備不得佔有。

五、本建物之用途限制：

本建物禁止設置或經營：寵物店、瓦斯行、工廠、電腦機房（例：基地台、加密貨幣挖礦機或詐騙集團）、網路電競業、八大特種行業（例：舞廳、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、夜店業、色情按摩、三溫暖業或賭博業等），及其他違反公序良俗等足以影響公共安全及環境衛生等相關行業之用途，另宗教中心、安養機構、資源回收、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以構成嫌惡行業直接影響本建物價值亦列入禁用行業。倘違反時經管委會限期改善後仍置之不理時，視為違反規約情節重大，管委會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人及住戶應有權益。

- 六、本建物共有部分所設置之公設（包括但不限於：一樓共有部分管委會使用空間、二樓以上各層梯廳、地下各層停車場、外牆、屋頂平台、屋頂突出物或週邊）買方同意賣方於銷售期間可自由進出帶看無償使用，並設置相關標示及廣告物，如有任何損害，由賣方負責維修，買方或管委會不得異議或妨礙賣方使用權，於銷售結束後賣

方應將設置於公共空間之銷售裝置拆除復原，回復賣方之原設計規劃內容點交予管委會。

- 七、買方同意賣方在不影響本約買賣標的物之面積、位置之情形下，得依建築法規將建造執照原設計之戶數間逕自辦理合併戶或變更隔戶牆及面積，惟不得將建造執照原有戶數分割增加戶數。
- 八、另本建物之+基地側邊部份土地地號：263.223-32.269-2.269-5鄰房之共同壁，依主管機關核准之執照記載內容：共同壁保留待鄰房改建時本次一併拆除並收回作為空地使用，不影響本建物之法定容積，前列事項為買方於簽約時確已知悉。買方保證日後不得藉故以物及權利之瑕疵等理由，向賣方主張減少價金或解除契約等任何權利義務，並應於轉讓時告知繼受人或繼承人。倘交屋後買方擬向鄰房採取法律行動或主張權利必須統一由區分所有權會議決議後，由社區管理委員會執行與賣方無涉。

買 方： _____ 簽章

- 九、本建物申請之綠建築標章於使用執照核發 3 年內主管機關得巡查，交屋後之裝修如因故修改時應採用相同性質綠建築專用建材。
- 十、為維護整體建築外觀之精緻與環境搭配，賣方保有各向立面之修改權，惟外觀不得與原設計建材及建築風格差異過大。買方同意本建物永久命名為【碧湖文森】，並同意賣方得永久無償在本建物之外牆、屋突（外牆及其上方）、地面等部分設置任何表彰【碧湖文森】及賣方及其關係企業公司之名稱、標誌。
- 十一、本買賣特約條款經由買方同意後簽署，日後不得反悔撤銷，或以法令、區分所有權人會議推翻、修改，或興訟主張變更、廢除本買賣特約條款之約定事項及違反權責義務。
 - （一）告知義務：自簽約後買方或受讓人於履約期間或交屋後如有產權管理處分時（讓渡、買賣、租借、交換、贈與、信託等），依約定應將本買賣特約條款之約定事項納入該等契約內容之一部分並列入產權移轉交待，以拘束善意第三者（權利繼受人）概括承受本買賣特約條款之權利義務不得違反，日後應依本特約條款約定管理使用、處分本建物並善盡告知義務。
 - （二）如買方或受讓人有違反告知義務，致善意第三者（權利繼受人）日後以法令、區分所有權人會議推翻、修改條文，或興訟主張變更、廢除本買賣特約條款約定事項等違反權責義務時，或向賣方或管委會主張專有或共用人之使用管理權益或請求損害賠償、不完全給付、

暇疵擔保等法律責任時，經賣方或管委會通知後通知後由買方或受讓人依限排除或制止不得推諉，並負連帶責任不得推諉。

- (三) 損害賠償：買方或受讓人如有違反本特約條款約定事項導致善意第三人（權利繼承人）、其他區分所有權人(含約定專用者)、管委會或賣方等利害關係人權益受損害時，除本約另有約定從其約定外，由違反者負擔全部損害賠償及法律責任，不得主張先訴抗辯權，權益受損者得依本約約定訴請法院回復本特約條款約定事項。

第十條、建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣或本約第十二條之建築設計變更與說明書及本契約【附件九、建材設備說明】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條、開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 12 月 19 日之前開工，民國 118 年 1 月 18 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(含戰爭)，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條、建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，本建物浴室為雙層版設計不得變更污水管線，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀（含開窗設計）、管道間、消防設施、公共設施、智慧建築、綠建築、

瓦斯外管線、冷氣主機位置等亦不得要求變更，室內監控保安系統不得減帳。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並依賣方指定之相當期限內為之，最遲應於現有施工進度 3 個樓層前提出變更設計，如已完工者僅提供選色，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(含室內裝修申請)。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，賣方彙整買方之建材選色後估價，買方應於通知送達後五日內簽認交付予賣方(簽認後之圖說及客戶變更加減帳單倘為傳真稿面，經買方或買方之受託人簽認後雙方視同正本無誤)，倘逾期視同買方取消變更設計，工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按賣方標準施作。工程變更若為減帳(退材料不退工資)，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。
- 四、依內政部 110 年 1 月 1 日之建築技術規則建築設計施工編【第 46-6 條第 1 款：分戶樓板之衝擊音隔音構造，應符合下列規定之一。但陽臺或各層樓板下方無設置居室者，不在此限】因此在各層居室(客廳、臥室、開放式廚房)上方樓版設置符合上述法規之隔音墊，降低樓版之振動及噪音，但居室上方樓版若為陽台、露台、獨立式廚房或屋頂則不需設置，此項目依法設置買方不得要求減退帳。
- 五、買方倘於工程施工中經賣方同意更換戶別時，買方應負擔原始訂購戶別因變更設計所衍生之費用。
- 六、本建物之自來水、機電系統、消防系統、電信網路、衛工污水、管道間、瓦斯管線，由賣方全權配合主管各該事業單位核准圖說調整，倘相關事業單位、主管機關要求變更共有部分必須變更本建物之建照、使照執照或室內裝修申請時，買方同意無條件由賣方逕行辦理變更執照及施作不另行通知買方，惟不得影響本戶室內管線；賣方保有調整公共設施位置、項目、面積、建築結構、管道間及變更執照之權利(包括變更執照戶數、各戶廚房及衛浴配置)。
- 七、買方如擬變更設計時，應同意遵守本約【附件八、變更設計特約條款】約定，賣方應依雙方同意後之變更設計圖說完工點交。

第十三條、驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後七日內支付。
- 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，

由買方，賣方：將作建設股份有限公司，負擔。

- 四、倘於複驗時雙方仍有瑕疵爭議致無法達成驗收手續時，雙方同意尋求本建物所在地之專業第三公證單位(如：建築師、結構、土木、電機公會)申請鑑定，雙方應依鑑定結果完成驗收手續不得異議，並以一次為限。如有賣方未盡事宜於修繕完畢後，經賣方代表人電話通知後，買方應於七日內進行確認。

第十四條、房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

- 三、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，倘逾期買方應負擔遲延之責：

(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。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、雙方同意於複驗瑕疵爭議期間，稅單如已核下或完稅時，賣方得撤銷稅單。
- 七、實價登錄：買賣雙方應依【平均地權條例第 47 條第 2 項規定，權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊】，因此雙方同意共同委託負責本買賣案件之地政士，於本買賣登記案件送件時檢附實際交易資訊申報書辦理實價登錄。另依【不動產成交案件實際資訊申報登錄新制規定：起造人或建築業委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄】。此為雙方同意且確實知悉，並同意依相關法令規定辦理實價登錄。
- 八、本建案之產權移轉、抵押權設定登記及實價登錄為連件辦理，統一委由賣方指定之地政士負責；為配合辦理本約各項作業之使用，買方同意授權賣方於簽約前代刻印章乙枚，其用途限制及印式詳如【附件五、代刻印章授權書】，並由賣方負責保管於交屋時返還。

第十五條、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、使用執照影本、代刻印章、商業本票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。
- 五、本建物於買方尚未履行完成本約各項義務前，本建物之占有權仍屬賣方所有，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入占有時，買方應自負法律責任。

第十六條、共有部分、公共基金之點交及成立管委會等代管約定事項

- 一、賣方應於通知交屋日後六個月內，負責召開第一屆區分所有權人會議，買方同意由賣方擔任會議主席並成立管委會或推選管理負責人。雙方同意自交屋日起，由買方依規約按月繳付共有部分管理費。
- 二、依公寓大廈管理條例（下稱公寓法）起造人（即：賣方）於管理委員會成立前為本建物共有部分管理人，負責執行本規約，交屋後買方倘有違反規約時，同意接受管理負責人依大樓管理規約之相關規定處置。管委會成立後賣方得逕為結束代管責任，管委會或管理負責人依法應負擔本建物管理維護之責。
- 三、共有部分之點交：賣方於成立本建物之管理委員會（下稱：管委會）或推選管理負責人後七日內，應會同管委會或推選管理負責人現場針對水電、監控系統、機電設施、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，如管委會委派第三方點交時，於賣方完成缺失修繕複驗後視同雙方已完成公設點交程序。
- 四、雙方同意於點交共用部分時，管委會或選任之管理負責人應遵守下列約定：
 - （一）本建物之自來水、電力機電系統（包括：緊急發電機、電梯等機械設備）、消防設施、電信網路、衛工污水、瓦斯管線等建造執照依法檢查之各類公共設備管線，於賣方申請使用執照時，業經主管機關檢驗合格後核發本建物使用執照，因此於點交操作時設備處於運轉正常狀態者雙方同意點交完成。
 - （二）共用部分經賣方通知管委會後倘逾期不為點交時，賣方得依公寓大管

理條例第二十條第二項規定「管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交」。

- (三) 倘賣方及管委會代表人就瑕疵爭議致無法達成點交手續時，雙方同意尋求本建物所在地之專業第三公證單位（如：建築師、結構、土木、電機公會）申請鑑定，以一次為限，雙方同意依鑑定結果處理，修繕後七日內經賣方通知完成點交程序。
- (四) 為免影響全體區分所有權人權益及本建物法定公共基金之提領，經管理負責人或管理委員會點交後之公共設備，應於點交後七日內負責簽署用印公共設備移交清冊，倘逾期本建物公設保固期自賣方催告後七日起計算。

五、買方、賣方及地主公共管理基金之提撥及移交

- (一) 法定基金部分由本建物之賣方及地主共同於申請使用執照時，依主管機關核定金額提撥至主管機關指定帳戶，管委會按【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，於本建物管委會成立完成報備後，並按第五十七條規定完成公共設施點交後，憑核准文件及賣方、管委會共同簽章之公設點交記錄向公庫提領之。
- (二) 買方應提撥房屋每坪新台幣 1,020 元整，停車位每位新台幣 3,600 元整）作為公共管理基金，由賣方負責代收，賣方於管委會提供帳號後，七日內匯入管委會帳號；倘管委會經賣方通知後仍未提供帳號，催告後一個月，賣方得將代收之管理基金無息原數提存於法院。

六、代管約定

- (一) 為維護本建物之公共安全、公共秩序、環境衛生、設備維護及管理服務等良好居住品質，本建物依【公寓大廈管理條例】於管委會成立前或推選管理負責人前由賣方擔任管理負責人，賣方得直接委任聘請領有合法證照之物業管理公司，代理賣方執行本建物之管理維護事項，其費用由全體區分所有權人共同負擔，於管委會成立後或推選管理負責人後，則由管委會或推選管理負責人負責執行收費及管理維護運作。交屋後買方倘有違反規約時，同意接受管理負責人依【附件十、大樓管理規約】之相關規定處置。
- (二) 代管期間賣方應公告詳實財務報表，俟管委會或推選管理負責人接管後，賣方應扣除代管期間所有支出後，將結算之餘額無息移交管委會或推選管理負責人，管理費若有不足時，經管委會或推選管理負責人公告後買方應依規約約定按區分所有權比例繳納。

七、代管期間本建物管理費依賣方於民國 112 年訪價協力廠商後推估預

算收費，管委會則依第一屆區分所有權人會議通過後之管理預算收受管理費。

(一) 房屋每坪以新台幣 170 元計算。約定專用之法定空地部分屬共有部分，一樓所有權人依約定專用使用範圍加計法定空地每坪以五折計算管理費。

(二) 汽車停車每位新台幣 600 元計算。

第十七條、房屋保固期限

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(如：可歸屬消耗品)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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、如可歸責於買方之故，逾期不履行交屋時，則自賣方通知交屋日起計算保固期。

第十八條、貸款約定

一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依本約【附件四、銀行貸款處理辦法】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。倘逾期完成對保手續，買方應負擔產權遲延登記之責。

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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦

理或解除契約。

- (二) 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)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。

第十九條、貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於驗收合格後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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵(不包括建材設備減帳退款部分)外，買方不得通知金融機構終止撥付、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款，應依約將前條貸款撥付予賣方。

第二十條、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、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____ (最高以萬分之五為限) 之手續費。
- 四、買方(讓渡方)應依主管機關規定提供賣方有關買方(讓渡方)及受讓方共同簽署之「預售屋之權利移轉買賣契約影本」交賣方，於地政士辦理本建物實價登錄供主管機關查核。
- 五、受讓方應提供賣方私章乙枚用於買賣合約【附件五、代刻印章授權書】所載之用途限制，日後於交屋結算時返還。
- 六、舉凡因買賣、贈與等符合法規之轉讓，買方(讓渡方)及受讓方自簽署賣方出具之「買賣契約讓與協議書」日起，受讓方應與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任，並概括承受買賣契約之權利義務，日後如有糾紛概由買方與受讓方自行處理與賣方無涉。
受讓人倘為未成年人時，其法定代理人對買方所負擔之一切義務應負債務連帶給付責任，嗣後買方成年，該法定代理人之責任亦不受影響。
- 七、經賣方同意配合轉讓後，買方應將本約買方之權利義務詳盡告知權利繼受人(受讓人)，並應要求其概括承受，如有爭議時買方必須依賣

方通知期限負責出面排除不得推諉，倘造成賣方權益受損時，由買方負連帶賠償之責。

- 八、倘買方之產權登記所有權人人數有異動時，除負擔因此所增加之相關登記費用外並應簽署由賣方出具之「產權登記異動協議書」。惟雙方之買賣契約主體買方同意仍以本約之買方為合約相對人，如有違約時並概括承受本約之法律連帶責任，不得推諉。
- 九、本約增列登記之產權名義人同意或受讓人與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任，並概括承受買賣契約之權利義務，日後如有糾紛概由買方與共同登記名義人自行處理與賣方無涉。
- 十、限制換約轉售：依內政部規定【預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元】。因此買方如有轉讓需求，至遲應於產權移轉前依規定辦理，並提供賣方經主管機關核准證明文件，買方如提供不實證明致賣方觸法時，買方願負擔損害賠償之責不得推諉，買方絕無異議；如為繼承者請提供合法之財產繼承書類賣方始能配合，繼承者應依本約相關約定履行本約之權利及義務不得推諉。

第二十一條、地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條、稅費負擔之約定

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

全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、買方前列應負擔之各項費用於繳交前由賣方預估，買方應於賣方寄發通知日起七日天內向賣方繳納，統一由賣方負責代繳前開費用，買方應如期繳付以利產權登記。

六、依本約約定由買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均由買方負擔，點交權狀時以賣方之繳款憑證影本作為雙方結算依據，實報實銷多退少補。

第二十三條、賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前內負責排除、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。

第二十四條、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（戰爭、鄰損）之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，信託若有約定從其約定，倘無約定時雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方，買方不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條、違約罰則

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、買方依第一項或第二項解除契約時，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。

六、任一方如有違約，雙方同意就違約事項依本約規定向另一方求償，但不得另對未構成違約部分一併主張之。

第二十六條、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。

個人資料蒐集法定告知事項及隱私權保護

一、個人資料蒐集法定告知事項

- (一) 本契約之賣方及合作廠商。
- (二) 蒐集目的：買方之資料將用於行銷、客戶管理、服務、買賣契約、管委會及協力廠商有關之通知、連絡，其他電子商務服務及調查、統計與研究分析等目的。
- (三) 蒐集之個人資料類別：身分證資料、連絡電話、連絡地址、行動電話、戶籍資料、電子通訊:郵件信箱/line 等。

二、利用期間、地區、對象及方式：

- (一) 利用期間：簽約後至法定保固期使用執照取得 15 年後結束。
- (二) 地區：台灣。
- (三) 利用對象及方式：賣方、本建物管委會及與本建物有關之公民營單位及協力廠商（包括但不限於：物業管理、信託受託機構、金融機構、地政、稅捐或戶政等政府單位、行銷公司等）於售後服務、銷售在內之蒐集目的範圍內利用及政府單位索取合約書資料之提供。

三、行使個人資料權利方式：利用期滿後，買方得向賣方依個人資料保護法第三條規定，買方有查詢或請求閱覽、請求補充或更正、請求停止蒐集、處理或利用、請求刪除個人資料之權利。

四、買方之個人資料除本條第二項第（三）款之使用外，對於本約所載個人資料，未經買方同意賣方不得對外揭露買方之姓名、地址、電子郵件地址及其他依法受保護之個人資料，但下列情況不在此限：

- (一) 基於法律規定。
- (二) 受司法、警察或其他政府機關基於法定程序之要求時。
- (三) 為維護公益或保護賣方或他人財產及權益時。
- (四) 在緊急情況下為維護其他買方或第三人之人身安全。
- (五) 提供本建物重要管線之公民營事業單位：包括但不限於自來水、電力、瓦斯、第四台有線公司、網路、電訊等或為賣方執行工作之承包商或供應商。

第二十七條、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

- 一、本契約自簽約日起生效，契約正本壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，買賣雙方同意本契約（含相關附件及圖說）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

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。

第三十一條、解除契約

買方如有違反本約第二十五條第四項等債務不履行之行為，經賣方催告後仍不履行時，賣方得主張解除本約及與本約相關之契約。

- 一、倘經雙方協調合意後，簽署由賣方提供之「解除不動產買賣契約協議書」，賣方應依本約第二十五條第四項約定扣除違約金及遲延利息後如數匯款至買方指定帳戶，雙方並得依協議辦理解除本契約。
- 二、倘經雙方協議後採退屋還款時應依下列約定辦理：
返還已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀（含塗銷抵押權或他項權利設定或排除假扣押、查封）並返還賣方，買方應於雙方簽署「解除不動產買賣契約協議書」完成後十日內提供賣方「抵押權債務清償證明書」等排除證明文件，屆時賣方以本約買賣總價扣除未繳款、附加利息及違約金買回，雙方另簽訂由賣方提供之「不動產買賣契約」雙方應依約各自履行付款義務及配合返還所有權移轉登記及相關手續等其他必要之行為，點交時買方若未回復原本買賣標的物原交屋狀態或有遺留財產設備時，賣方得雇工復原及清空並視同廢棄物處理，買方同意費用自應付款項扣抵。
- 三、因買方之事由致本契約解除時，本約第二十二條所定一切稅費均由違約方負擔。

第三十二條、擔保或質押（原26條）

買方依本約所取得或負擔之權利義務，自簽約起至交屋前，非經賣方書面之同意不得將本約提供予第三人作為擔保或質押，否則其擔保、質押之行為對賣方不生效力。倘發生第三人向賣方主張權利時，經賣方通知買方後七

日內買方應負責排除，否則因第三人之故致影響賣方權益時，買方應負損害賠償責任。

第三十三條、繼受效力約定

- 一、本約約定事項效力及於本約之受讓人。
- 二、本約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶債務之責。

第三十四條、共同承買約定

買方有數人者，除對本約買方之義務共同負連帶責任外，賣方對買方其中一人所為之通知，效力及於全體，受通知者，負通知其他全部共同承買人之義務。

第三十五條、大樓管理規約、管理辦法、管理組織章程

為維護本建物之品質及全體所有權人之共同權益，買方願遵守並簽署本約【附件十、大樓管理規約】之各項約束，並參加區分所有權人會議，依法成立管委會執行管理本建物，並應依區分所有權人會議通過後「大樓管理規約」及遵守交屋後經由買方簽署之「大樓使用分管協議書」規定行使權利及義務。

第三十六條、室內裝修管理

- 一、買方於裝修時應辦妥交屋手續後，向管理中心申請裝潢施工並完成【附件十、大樓管理規約】之室內裝修施工管理辦法相關規定，並繳清下列費用始得進行室內裝潢工程，以免阻撓或混雜本建物工程之進行。
 - (一) 裝潢保證金：80,000 元整。開立一半現金，一半支票（票期為預定完工日）。
 - (二) 裝潢管理費：一次預收預定完工天數，每日以 100 元計算，補貼因施工期間增加之管理及電費負擔。若施工期超過 3 個月，不足部分則由保證金內扣除，反之則與裝潢保證金一併退還。
- 二、交屋後之裝修應依內政部 102 年 3 月 1 日發佈之【建築物室內裝修管理辦法】之相關規定應委託經主管機關登記許可之合法室內裝修業者，向主管機關辦理室內裝修申請。

第三十七條、留置權約定

買方如違反本約繳稅義務經催告後仍拒不繳付應付之買賣價金、違約金、稅費等依約應由買方負擔之費用，或未依限完成點交手續…等不履行債務之行為時，賣方對買方之權狀憑證等書類、大門鑰匙及門禁管制卡、停車位遙控器等相關從物擁有留置權。

第三十八條、通知送達

- 一、本約買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、催告或通知等事項，均以書面並按本約所載之送達處所之地址掛號郵寄為準，惟因重大緊急連絡事件（例：變更設計、驗屋、產權移轉、貸款手續、交屋）雙方同意以電話、電子郵件或其他通訊軟體通知另一方或其指定連絡人，即生通知送達效力。倘有任何一方送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、倘買方指定連絡人時，賣方則依買方提供之連絡方式，逕行將賣方依本約所為之通知或意思表示，送達至買方指定連絡人並視為依約送達效力及於買方。

第三十九條、雙方就本約買賣標的物之權利義務及約定均已全部載明於本契約，若其他任何協議，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買賣契約書中，且須經雙方於增修內容加蓋雙方簽約時之同式印章，或經買方親簽，或經買方變更後之簽約章始為有效，否則任何未經雙方協議簽章之承諾，買方同意對賣方不生法律效力及給付義務。

第四十條、合約附件

- 【附件一、建造執照暨核准之各層平面圖說】
- 【附件二、付款辦法及付款明細表】
- 【附件三、『合作金庫商業銀行不動產開發信託』證明書影本
『不動產開發信託契約書』影本】
- 【附件四、銀行貸款處理辦法】
- 【附件四之一、代辦貸款委託書】
- 【附件四之二、自洽貸款協議書】
- 【附件四之三、領取貸款授權書】
- 【附件五、代刻印章授權書】
- 【附件六、大樓使用分管協議書】
- 【附件六之一、一層規劃設計圖說】
- 【附件六之一、屋突一層規劃設計圖說】
- 【附件六之二、一層分管示意圖說】
- 【附件六之三、二層分管示意圖說】
- 【附件六之四、建造執照附表注意事項告知書】
- 【附件七、面積計算說明及產權登記原則】
- 【附件八、變更設計特約條款】
- 【附件九、建材設備說明】
- 【附件十、大樓管理規約】

立契約書人

買 方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

戶籍地址：_____ 0

通訊地址 同上：

聯絡電話：_____ 手機：_____ 0

賣 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統一編號：23022809

營業地址：台北市大安區復興南路1段380號11樓之1

連絡電話：02-2703-9696 傳真電話：02-2703-5455

公司網址：www.virtuoso-taiwan.com.tw

不動產經紀業公司：

負 責 人：

統 一 編 號：

營 業 地 址：

連 絡 電 話：

不動產經紀人：

身份證字號：

不動產經紀人證照：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件一、建造執照暨核准之各層平面圖說】

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 112建字第0021號 | | | |
|--|---------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|---------|-----------------------|
| 起造人姓名 | 將作建設股份有限公司 負責人: 單聯璜 | | | 住址 | 10656臺北市大安區復興南路一段380號11樓之1 | | |
| 設計人姓名 | 鍾美惠 | | | 事務所名稱 | 鍾美惠建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 第三種住宅區等2項請詳見附表 | | | 幢戶數 | 1幢1棟地上15層地下3層 共18層70戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 內湖區港富里內湖路二段76巷3號 共8筆 詳見附表 | | | | | |
| | 地號 | 內湖區文德段一小段0223-0030號 共19筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 0.0m | 建築面積 | 391.57m ² | 基地面積 | 騎樓 | 0.0m |
| | 其他 | 6603.09m ² | | | | 其他 | 1093.67m ² |
| 發照日期 | 112年02月06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57個月內竣工 | | |
| 工程價 | \$ 101,297,944 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 | 712.35 | 3.6 | (防空避難室兼停車空間)共21筆(詳見附表) | | | | |
| 總計: | | | | | | 6603.09 | m ² |
| <p>注意事項: 起造人名單、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 王玉芬</p> <p>中華民國 112 年 2 月 6 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。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0021號



建築地點： 內湖區港富里內湖路二段76巷3號
 內湖區港富里內湖路二段76巷7號
 內湖區港富里內湖路二段84號
 內湖區港富里內湖路二段88號

內湖區港富里內湖路二段76巷5號
 內湖區港富里內湖路二段94號
 內湖區港富里內湖路二段86號
 內湖區港富里內湖路二段82號

使用分區：

第三種住宅區

第三之一種住宅區

地號： 內湖區文德段一小段0223-0030號
 內湖區文德段一小段0223-0032號
 內湖區文德段一小段0223-0034號
 內湖區文德段一小段0223-0036號
 內湖區文德段一小段0259-0000號
 內湖區文德段一小段0261-0000號
 內湖區文德段一小段0263-0000號
 內湖區文德段一小段0269-0003號
 內湖區文德段一小段0269-0005號
 內湖區文德段一小段0271-0000號

內湖區文德段一小段0223-0031號
 內湖區文德段一小段0223-0033號
 內湖區文德段一小段0223-0035號
 內湖區文德段一小段0223-0037號
 內湖區文德段一小段0259-0003號
 內湖區文德段一小段0262-0000號
 內湖區文德段一小段0269-0002號
 內湖區文德段一小段0269-0004號
 內湖區文德段一小段0269-0012號

建築物概要： 地下001層、面積:712.35m²、高度:3.6M、用途:(防空避難室兼停車空間) 地下002層、面積:679.55m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)
 地上003層、面積:679.55m²、高度:3.2M、用途:(停車空間) 地上001層、面積:366.09m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)、(門廳)
 地上002層、面積:264.35m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上003層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上004層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上005層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上006層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上007層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上008層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上009層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上010層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上011層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上012層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上013層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上014層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上015層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 突出物001層、面積:42.93m²、高度:3.2M、用途:(梯廳) 突出物002層、面積:42.58m²、高度:2.7M、用途:(機房)
 突出物003層、面積:42.44m²、高度:3.1M、用途:(水箱)

雜項工作物：圍牆:長度147.03m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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09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：《111》年《09》月《26》日（法令適用日期：111年09月26日）。
2. 建築地點：內湖區港富里。
3. 實設空地《702.10》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。



注意事項：

5. 結構專業技師：《何國彰土木結構技師事務所》，結構技師：《何國彰結構》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，土木技師：《林德洪土木》技師。
7. 電機專業技師：《宇聯工程顧問有限公司》，電機技師：《陳博修電機》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(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：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0148號拆除執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 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。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
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，於申領執照前，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. 昇降設備應於申領執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審驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓版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. 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。
23. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 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」。
25. 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」。
26. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
27. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
28. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
29. 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。
30. 本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
31. 基地坐落臺北航空站(轉接面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度49.2公尺，本案申請建築物絕對高度147.77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，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
33. 本案鄰地260地號土地係屬時空地，起造人依臺北市時空地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該時空地所有權人得依時空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。
34. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
35. 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。
36. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0021號

注意事項：

更使用行為，將依法查處。

37.預售建築契約須送臺北市府地政局備查

38.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1116040184號函核准重建計畫，其獎勵容積為984.30平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為984.30平方公尺，容積獎勵額度為40%。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。

39.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 2,831,539 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3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。

40.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章保證金新臺幣 506,489 元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。

41.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章保證金新臺幣 506,489 元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。

42.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。

43.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，經台北市土木技師公會111年11月3日北土技字第1112004772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。

44.第《2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《25.91》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。

45.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。

46.（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。

47.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。

48.本案依中華民國111年9月22日北市都建字第1116040184號「擬訂臺北市內湖區文德段一小段223-30地號等19筆土地重建計畫案」核准在案，有關下列事項應納入建築執照列管：

（一）本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新臺幣2,831,539 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。

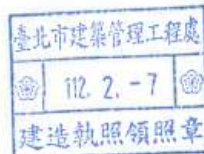
（二）本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新臺幣8,494,042 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。

（三）本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新臺幣8,494,042 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。

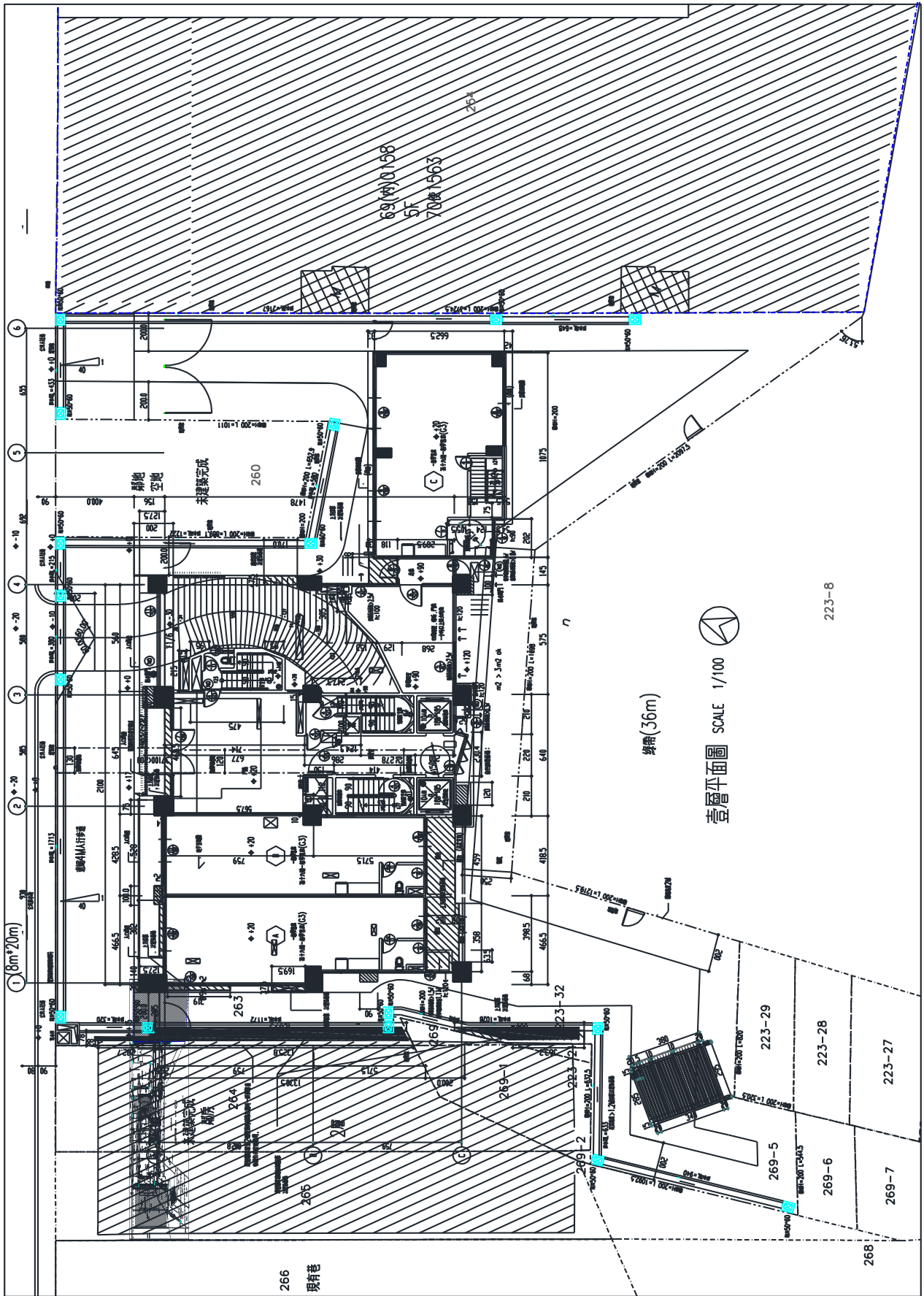
（四）本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

（五）本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。

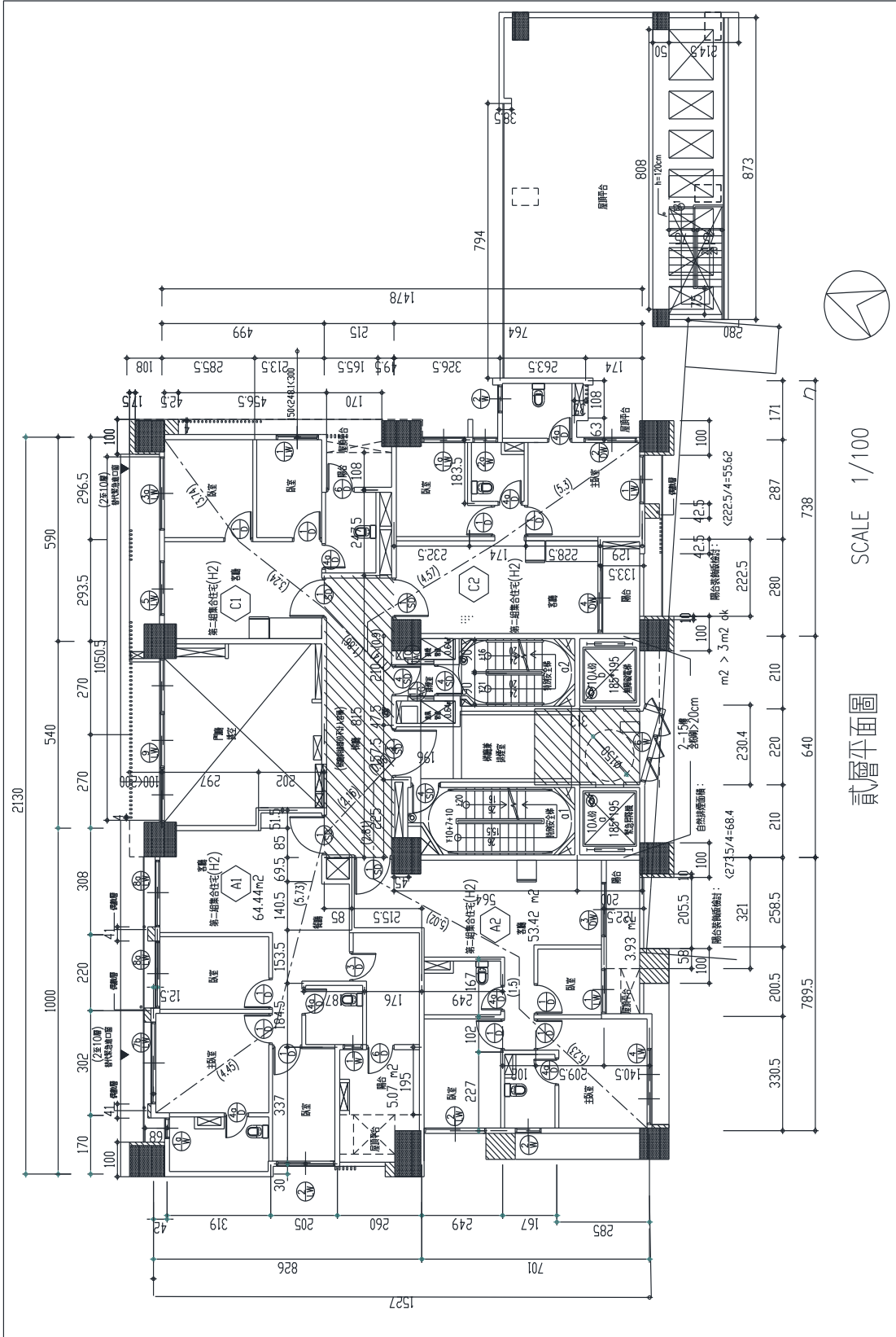
49.依臺北市府消防局會辦協審書面建議表發文文號：111AI-150「建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」



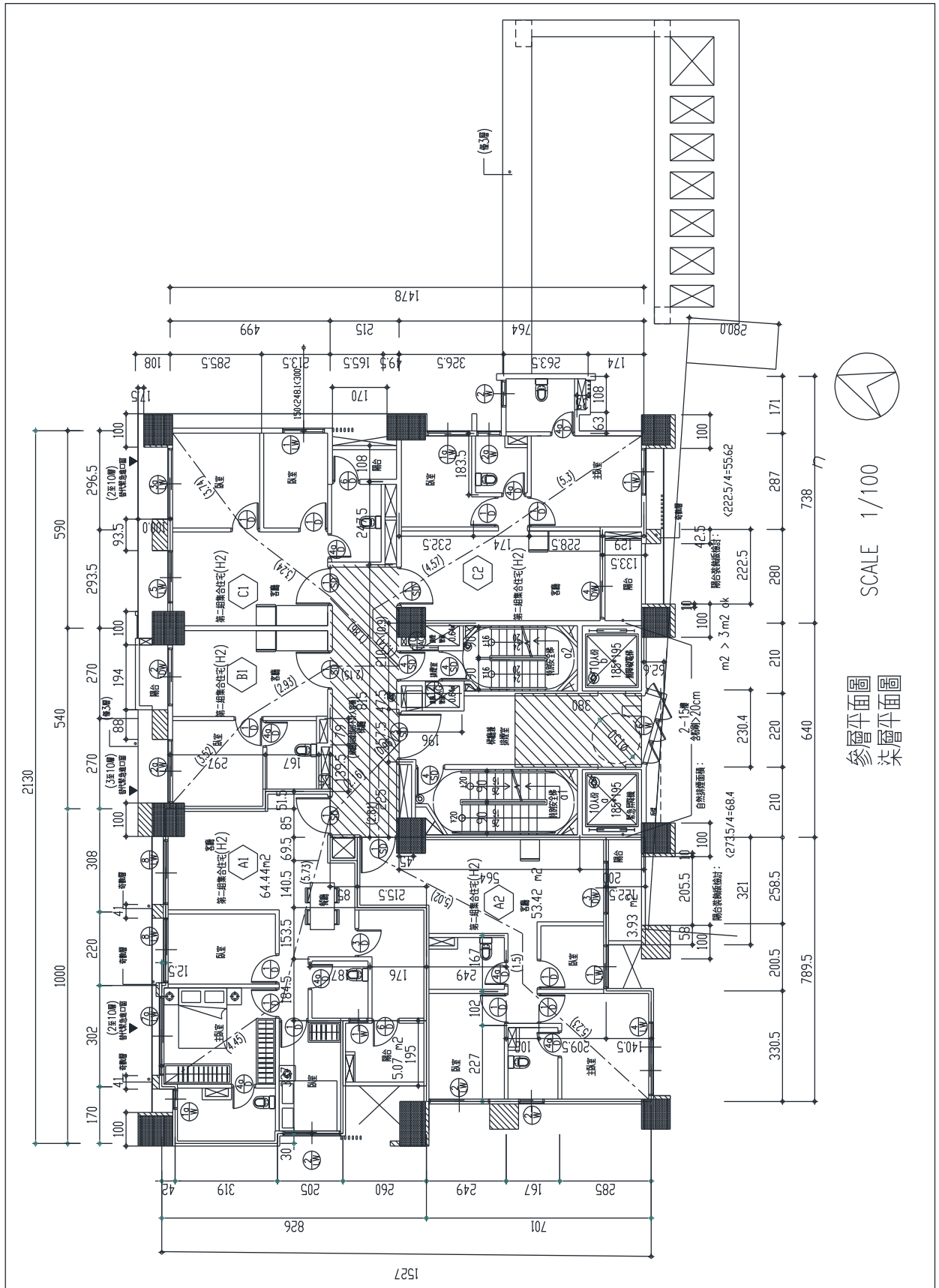
【附件一、壹層建造執照平面圖說】



【附件一、貳層建造執照平面圖說】



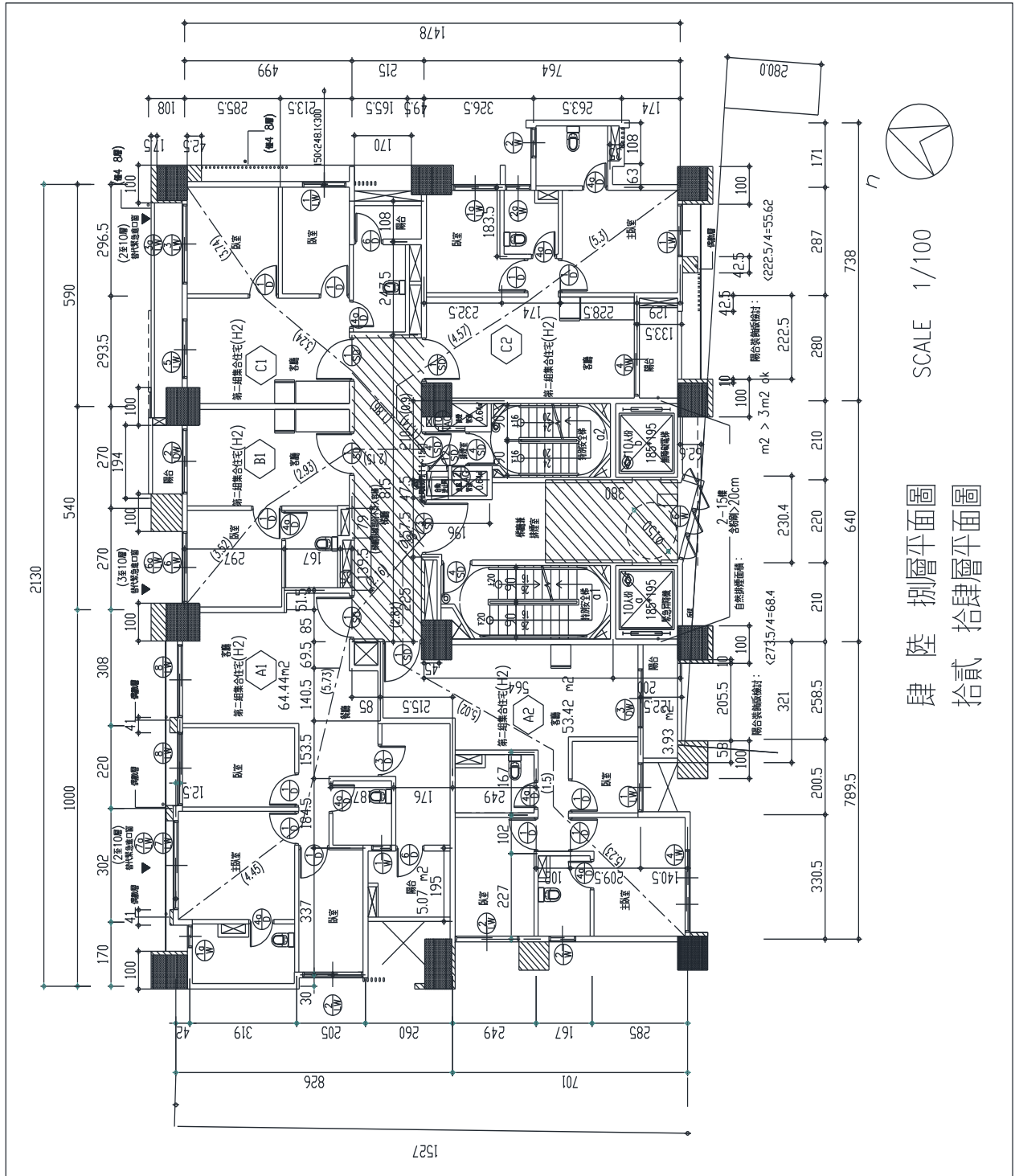
【附件一、參、柒層建造執照平面圖說】



SCALE 1/100

參層平面圖
柒層平面圖

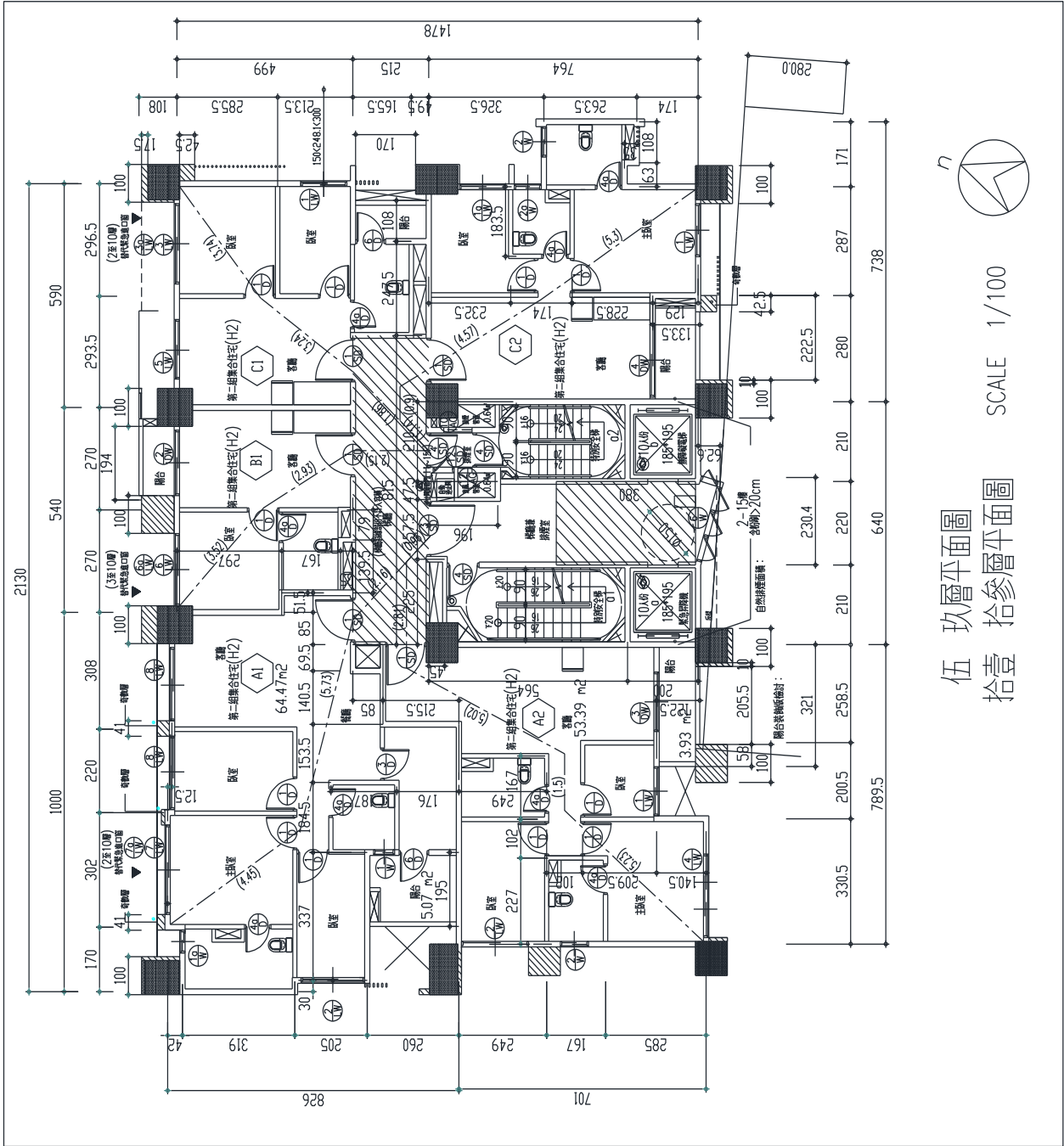
【附件一、肆、陸、捌、拾貳、拾肆層建造執照平面圖說】



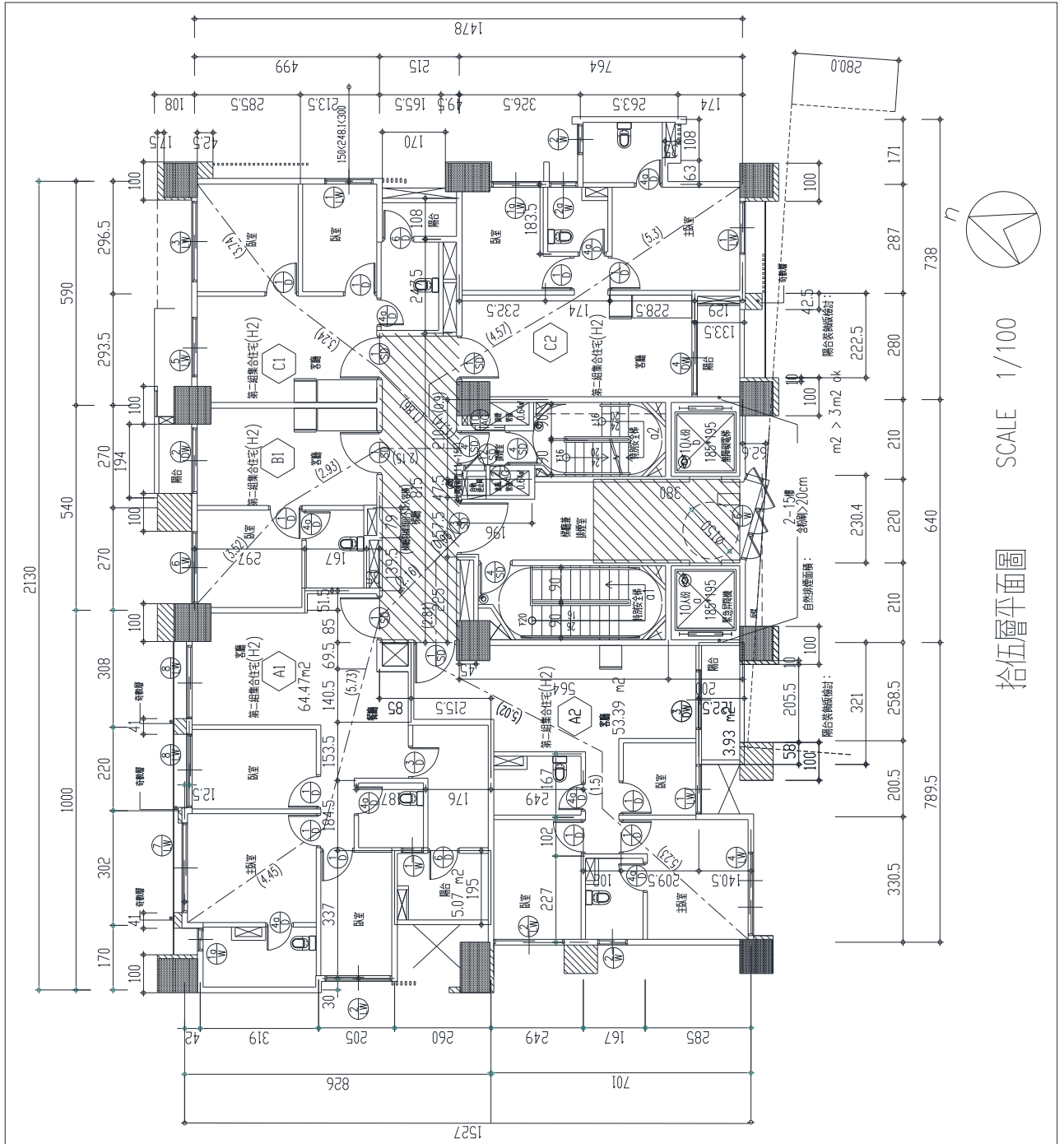
SCALE 1/100

肆 陸 捌 層平面圖
拾 貳 拾 肆 層平面圖

【附件一、伍、玖、拾壹、拾參層建造執照平面圖說】



【附件一、拾伍層建造執照平面圖說】

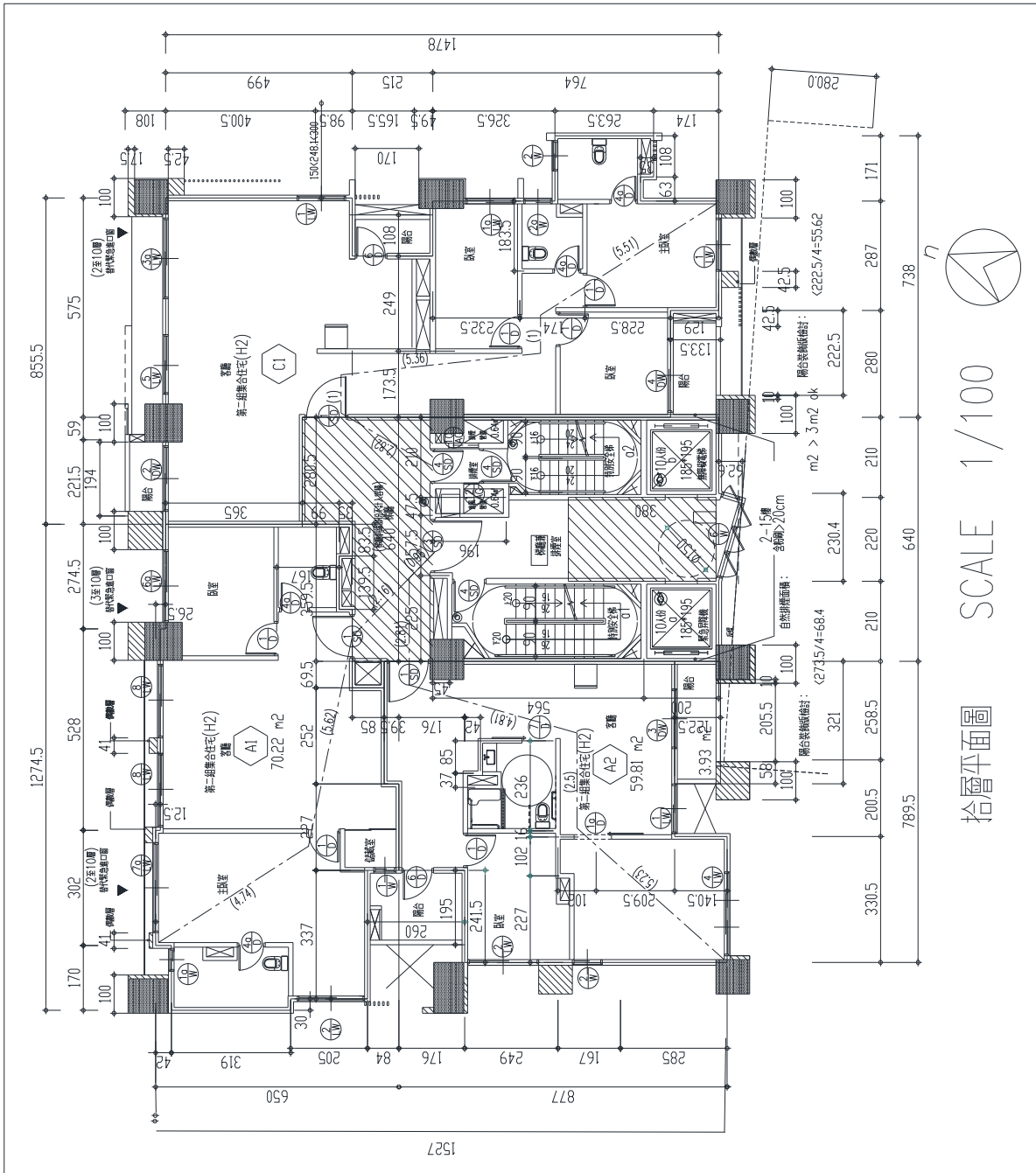


拾伍層平面圖

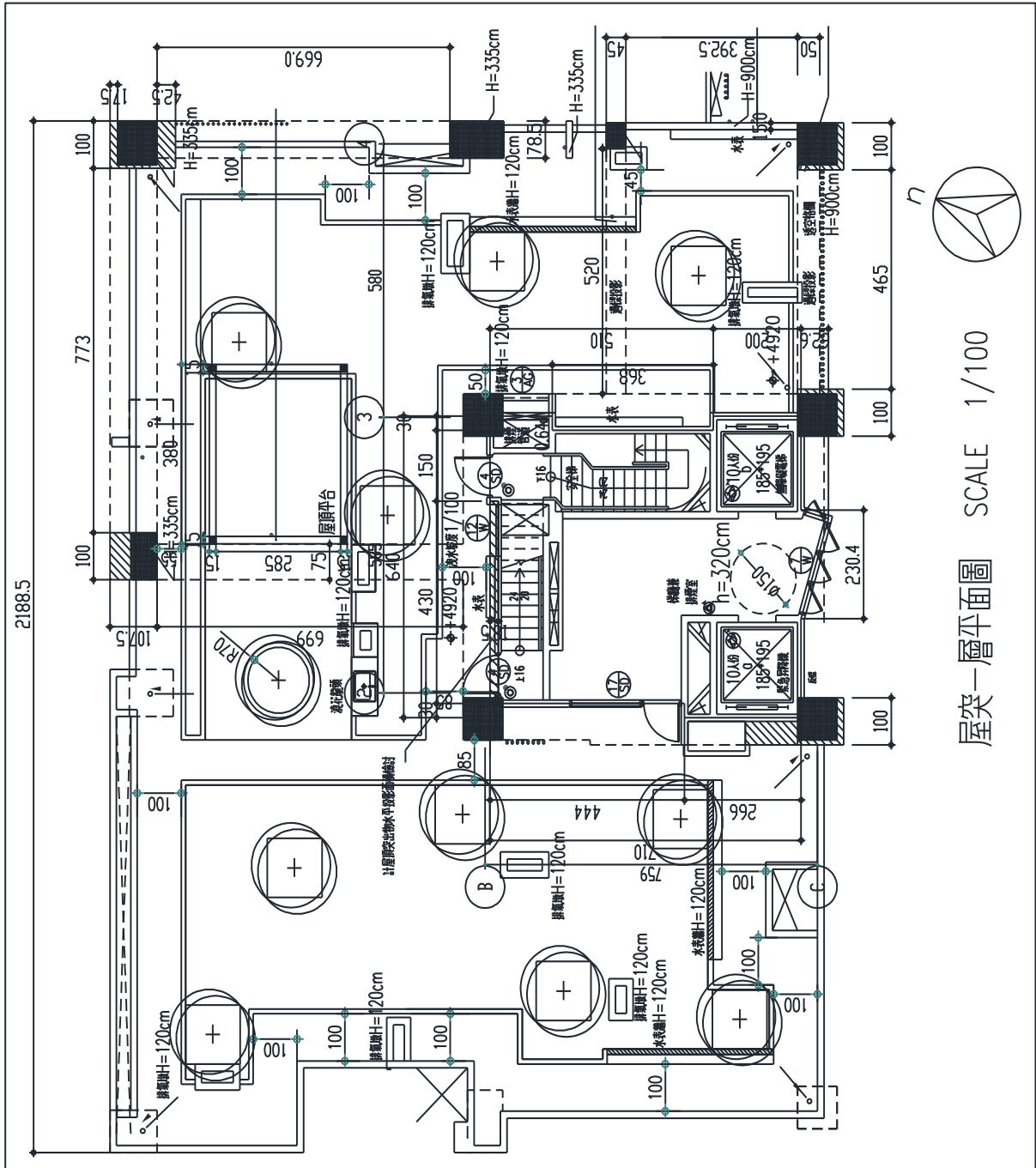
SCALE 1/100



【附件一、拾層建造執照平面圖說】

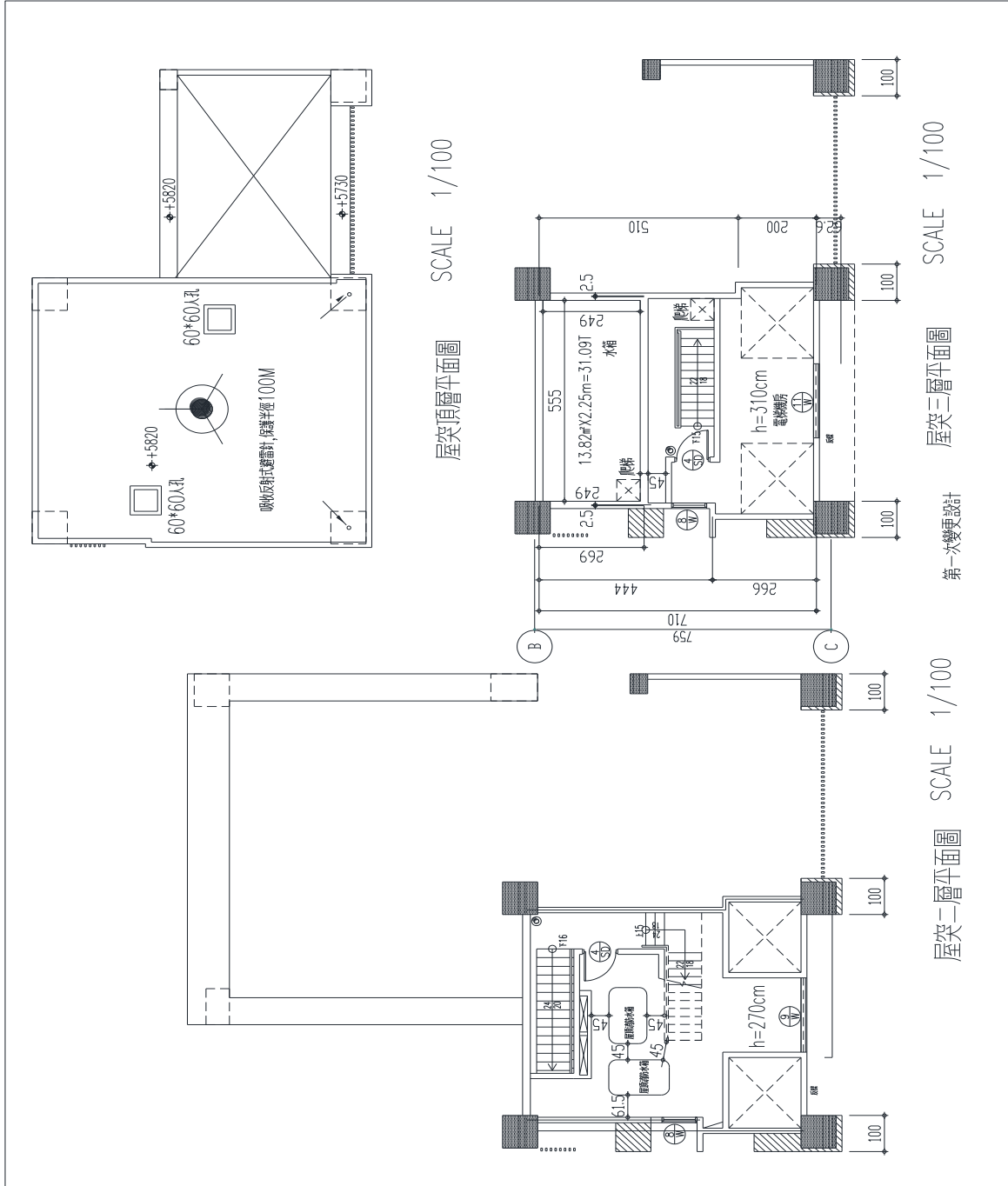


【附件一、屋突一層建造執照平面圖說】

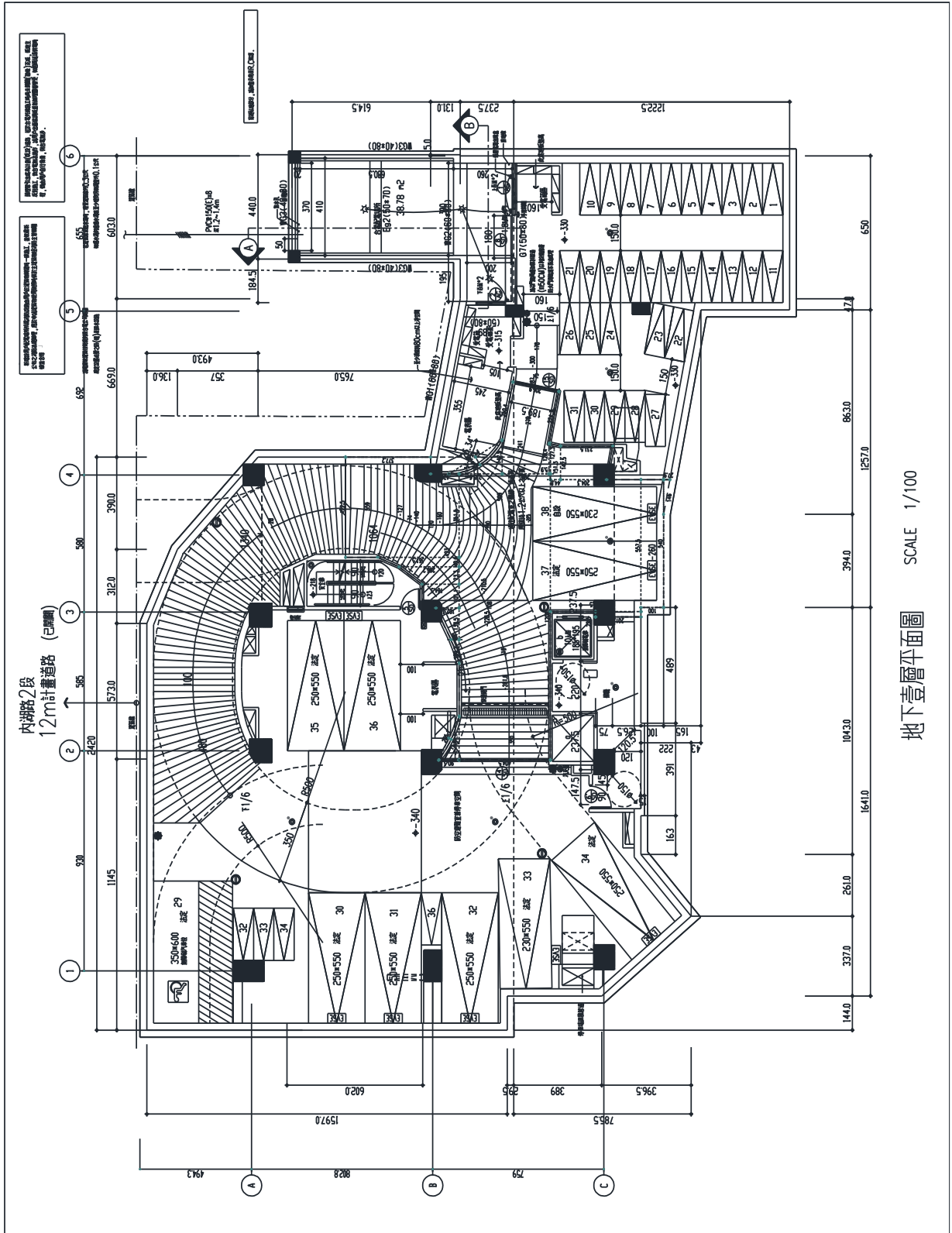


屋突一層平面圖 SCALE 1/100

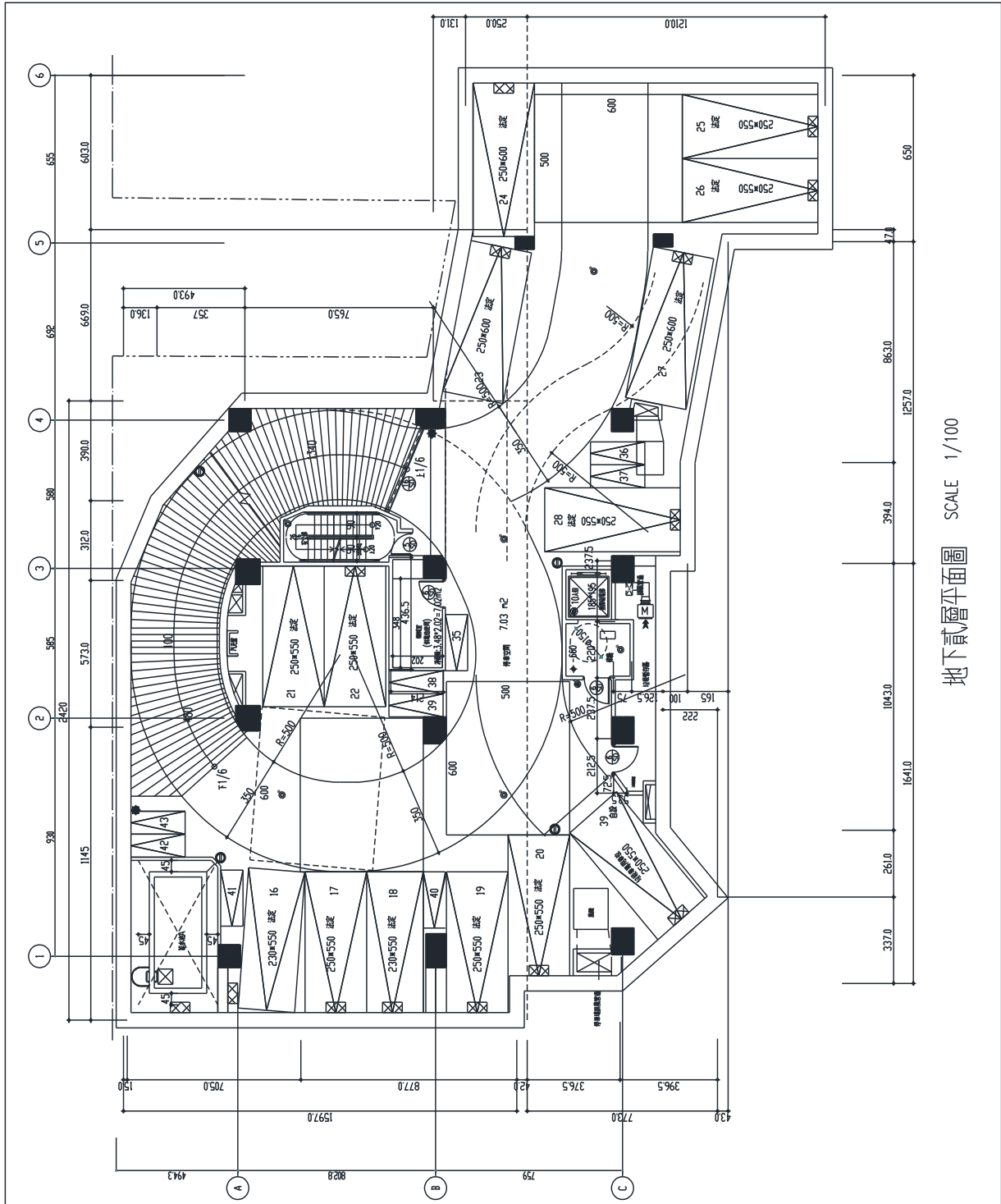
【附件一、屋突二、三、頂層建造執照平面圖說】



【附件一、地下壹層建造執照平面圖說】

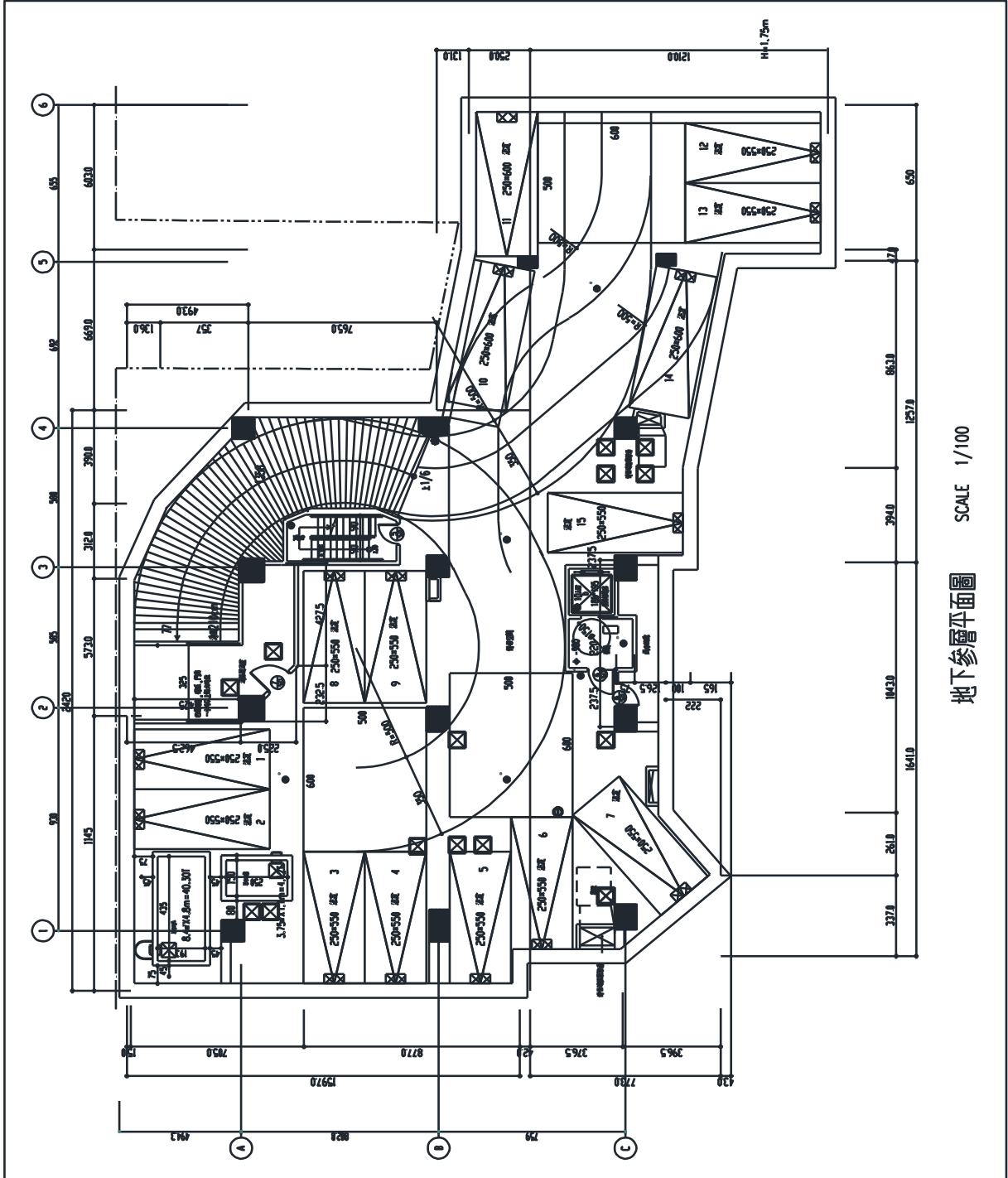


【附件一、地下貳層建造執照平面圖說】



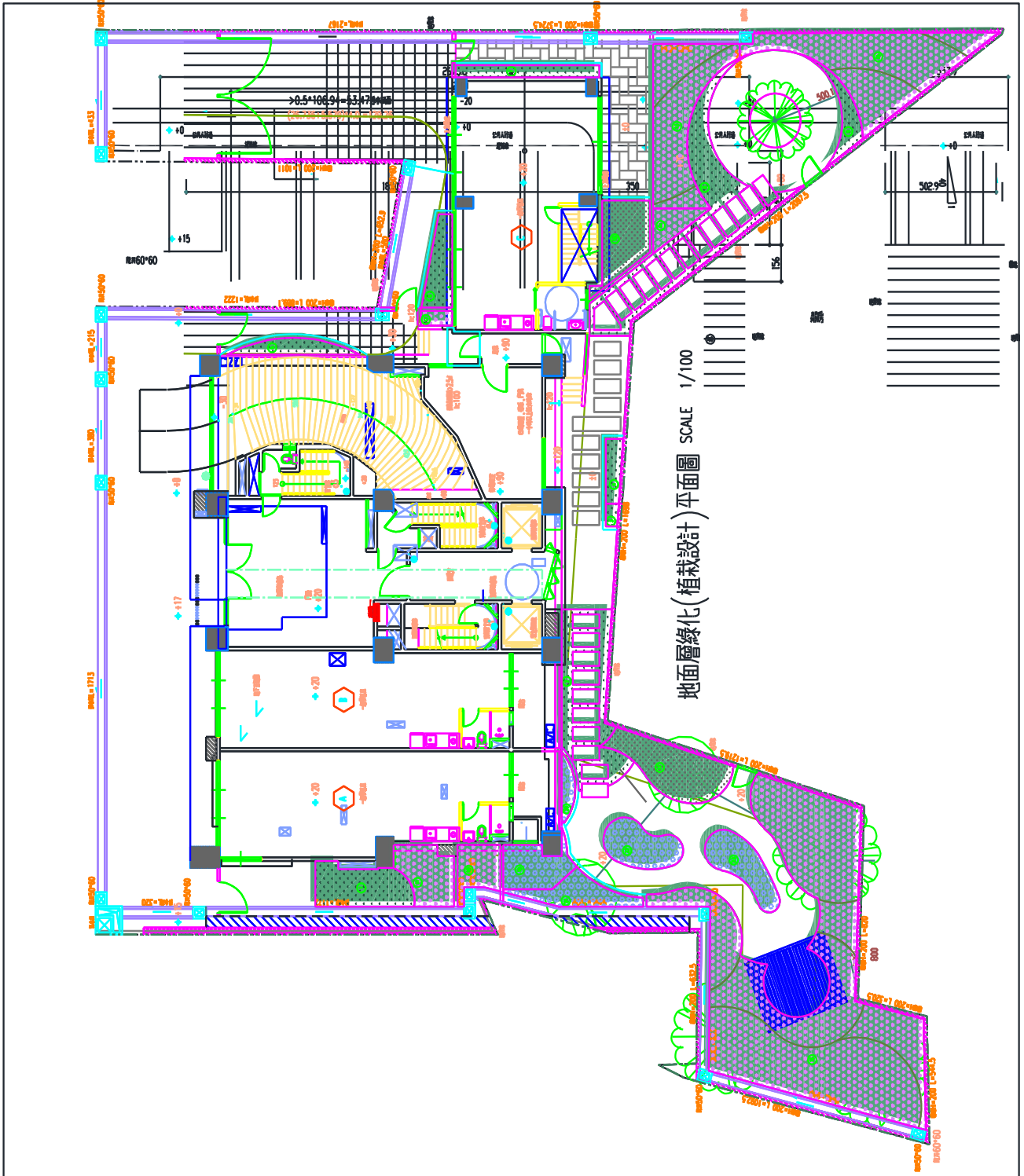
地下貳層平面圖 SCALE 1/100

【附件一、地下參層建造執照平面圖說】

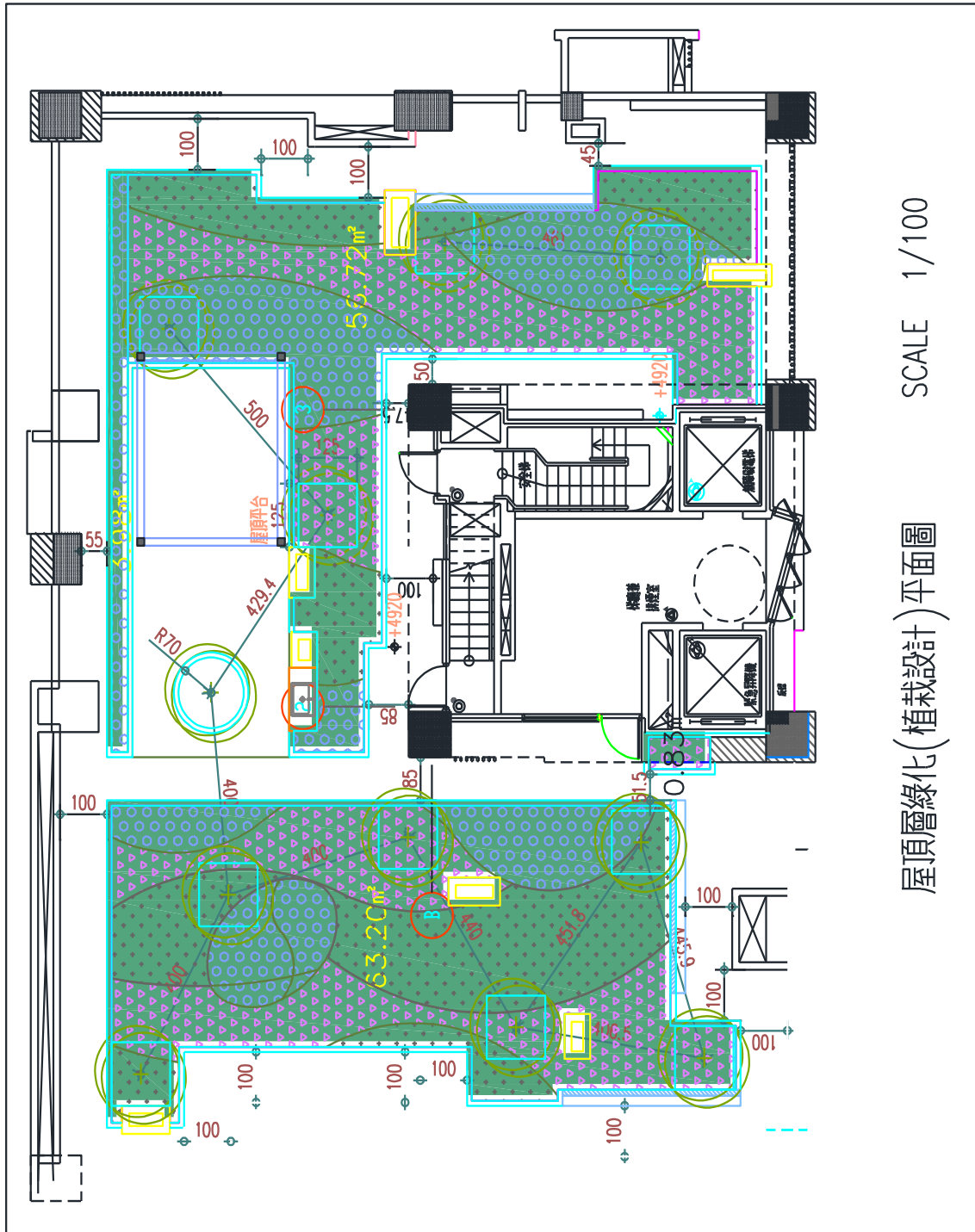


地下參層平面圖 SCALE 1/100

地面層綠化(植栽設計)平面圖



屋頂層綠化(植栽設計)平面圖



屋頂層綠化(植栽設計)平面圖 SCALE 1/100

【附件二、付款辦法及付款明細表】

- 第一條、本約自買方給付訂金、簽約金後，各期之期付款自第3期期款後，由賣方寄發繳款通知書。
- 第二條、各期期款繳納時間不受期別先後順序所限，賣方依已完成之工程項目收款，買方可透過公司網站(www.virtuoso-taiwan.com.tw)檢視已完成之工程目，買方應於通知期限內繳納，賣方於受領款項後於下期繳款通知時隨函檢附前次收訖價款之收執憑證予買方。
- 第三條、買方採匯款方式時，填寫清楚賣方指定帳戶銀行名稱、分行、帳號及受款人，務必要求匯款行員將繳款人（即買方）姓名鍵入電腦內，匯款完成後請將匯款單傳真至 02-27035455 業務部收，以利賣方入帳。
- 第四條、買方以金融卡轉帳繳款時，請將固定轉帳之帳號通知賣方，並於完成轉帳後將轉帳單放大後影印載明繳款戶別及姓名傳真至 02-27035455 業務部收，以利賣方入帳
- 第五條、買方若欲自行至賣方營業處所繳款時，受款後賣方應開立同額之收執憑證予買方翌日（銀行營業日）即轉帳至買方信託專戶。。
- 第六條、繳款截止日倘為例假日時，順延至金融機構營業日。
- 第七條、本約買賣價金繳款之信託專戶於信託結束後，應繳未繳之款項買方應如期匯款至賣方指定帳戶。

立契約書人

買 方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

賣 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統 一 編 號：23022809

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件二、付款明細表】

| 付款明細表 | | 戶別: | 車位編號: | | | 單位:萬元整 |
|-------|-----------------|----------|--------|--------|----|--------|
| 期別 | 付款項目表 | 金額 / 新台幣 | 房屋款40% | 土地款60% | 備註 | |
| 1 | 訂 金 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 2 | 簽約金 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 3 | 開 工 款 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 4 | 放樣勘驗完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 5 | 連續壁開挖1/2完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 6 | 連續壁完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 7 | 地質改良完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 8 | 第一層土方開挖及安全支撐完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 9 | 第四層土方開挖及 P C 完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 10 | 基礎版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 11 | 水箱版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 12 | 地下三樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 13 | 地下二樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 14 | 地下一樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 15 | 二樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 16 | 四樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 17 | 六樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 18 | 八樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 19 | 十樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 20 | 十二樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 21 | 十四樓頂版 R C 完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 22 | 屋頂突一完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 23 | 屋頂突三完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 24 | 屋頂防水隔熱完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 25 | 內部隔間完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 26 | 內牆粉刷完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 27 | 二樓以上外牆防水完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 28 | 二樓以上外牆磁磚完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 29 | 瓦斯幹管安裝完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 30 | 二樓以上金屬飾板完成 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 31 | 二樓以上玻璃安裝完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 32 | 二樓以上鷹架拆除完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 33 | 申請使用執照 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 34 | 浴室磁磚安裝完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 35 | 浴室設備安裝完成 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 36 | 使用執照取得 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 37 | 水電接通 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 38 | 銀行對保 | 0萬元整 | | 0萬元整 | | |
| 39 | 驗屋款 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 40 | 銀行貸款 | 0萬元整 | 0萬元整 | 0萬元整 | | |
| 41 | 交屋款 | 0萬元整 | 0萬元整 | | | |
| 總價款 | | 0萬元整 | 0萬元整 | 0萬元整 | | |

【附件三、『合作金庫商業銀行不動產開發信託』證明書影本】

(信託編號 5090A1228)

合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

緣將作建設股份有限公司(即賣方)興建之坐落台北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆土地,委託本公司(即受託人)、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託,並於中華民國 111 年 06 月 27 日訂有不動產開發信託契約書在案(即本建案),為遵循預售屋買賣定型化契約履約擔保機制,謹立書如下:

- 一、本建案興建工程期間,建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司,基地所有權則全部信託移轉登記為受託人。【※連絡方式載於次頁】
- 二、合眾建築經理股份有限公司負責辦理本建案在建工程進度之查核與工程估驗審核,並應負責本建案房地預售契約之查核。【※連絡方式載於次頁】
- 三、本建案之房地銷售收入應存入受託人信託專戶,用途應僅限於支應本建案相關支出。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外,不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務,僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本建案之委託人兼受益人為賣方而非買方,為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知並取得買方書面同意後,始得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,且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、主管機關規定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。
- 六、買方所繳價金,除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。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相關爭議由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款後次月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。查詢途徑為:[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> →個人金融→保險/信託→信託服務→信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,得逕洽賣方或受託人處理。【※連絡方式載於次頁】
- 七、本建案賣方:
■有提供續建協助之機制。【※相關機構連絡方式載於次頁】
- 八、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」(註1)之情形時,買方對於「可供分配之信託財產」(註2)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,且除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權則歸屬於買方,若有需要,受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜,受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果,並依下列方式辦理:
 - (一)受託人應與不動產開發信託之關係人(包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等)協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產,受託人應就賣方已提供之資訊通知買方,買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利,且買方應提出預售屋買賣契約正本

(信託編號 5090A1228)

及繳款憑證等證明文件，由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及計算個別買方之受益權比例。

(三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本款所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。

(四) 受託人應將可供分配之信託財產，依第 2 款受益權比例分配予買方。

(五) 有關本條所稱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，應依信託契約或買賣契約之附件—信託受益權人會議準則辦理。

※本建案相關機構連絡方式

| | | |
|-----------------|------------------|---------------------|
| 賣方 | : 將作建設股份有限公司 | ; 連絡電話: |
| 起造人 | : 合眾建築經理股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-27475620 |
| 建案管理機構 | : 合眾建築經理股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-27475620 |
| (建物) 受託人 | : 合眾建築經理股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-27475620 |
| ■協助續建機構 | : 合眾建築經理股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-27475620 |
| ■協助續建建案之起造人 | : 合眾建築經理股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-27475620 |
| ■協助續建建案之(土地)受託人 | : 合作金庫商業銀行股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-21738888 |
| ■協助續建建案之(建物)受託人 | : 合眾建築經理股份有限公司 | ; 連絡電話: 02-27475620 |

*註 1:「賣方無法依約定完工或交屋」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，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

*註 2:「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。

立證明書人

不動產開發信託受託人

合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人: 董事長 雷仲達

代理人: 信託部協理 張政蓉

統一編號: 70799128

地 址: 臺北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓

連絡電話: 02-21738888 轉信託部



中 華 民 國 年 112. 1. 12 月 日

【附件四、銀行貸款處理辦法】

茲因買方向賣方訂購座落於：臺北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆地號上建案【碧湖文森】編號第 _____ 戶，第 _____ 樓及編號 _____ 停車位及其土地應有持分；本約房地之對保、驗收、所有權移轉登記，依約應於使用執照核發後四個月內辦理，有關本約之【銀行貸款】計新台幣仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元之給付，無論買方（包含：權利繼承者）是否以融資貸款或自有資金向賣方支付上項不動產之部分買賣價金，雙方同意按下列約定辦理。

第一條、本約房地之對保抵押權設定及所有權移轉登記：

- 一、倘買方於對保時資格不符金融機構之放款條件無法融資時，賣方同意買方屆時可依主契約【二十條、第一項】，於對保通知送達 30 天內按規定辦理轉讓，俟金融機構確認核貸後，由受讓者辦理驗收，俟受讓者履行本約【第十四條、第四項】後辦理登記。
- 二、買方不論是否辦理銀行貸款，買方應於銀行貸款對保通知二十日內提供申辦權利移轉登記應備文件，開立擔保債權本票（日期授權由賣方自行填寫），繳清主契約【第二十二條、稅費負擔之約定】。
- 三、本約之產權移轉、抵押權設定為連件辦理登記，買方若指名配偶為產權登記名義人或由第三人為貸款借款人時，須提供經買方、產權登記名義人及貸款借款人共同簽具與本約【銀行貸款及交屋款】同額之擔保本票，身分證影本、印章（用於抵押設定契約）予賣方辦理登記。
- 四、貸款者經承貸銀行核貸後，應提供賣方經買方（含貸款借款人）及承貸銀行用印完成之「委託撥付文件：撥款委託書或承諾書」及「抵押權設定契約書」。
- 五、如擬變更本約銀行貸款之給付方式或變更融資銀行最遲應於銀行貸款對保通知送達七日內通知賣方，並遵守本辦法及【附件四之一、代辦貸款委託書】或【附件四之二、自洽貸款協議書】及【附件四之三、領取貸款授權書】等相關約定遵行，日後買方不得以未簽署前列書類為由，拒絕或延遲履行本約【銀行貸款】之給付責任，否

則視同買方放棄辦理貸款。

六、自洽貸款戶或無貸款戶於貸款撥款前欲借屋裝潢者，經賣方同意後應將本約【銀行貸款】之全額或差額依主契約【第十四條、第四項】約定依限一次給付匯款至賣方指定帳戶。

第二條、貸款戶若因下列情事致金融機構無法受理貸款或核貸金額低於本約【銀行貸款】之差額或全額時，視同買方放棄辦理貸款，買方應於賣方通知七日內依主契約【第十四條、第四項第一款】約定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，一次給付匯款至賣方指定帳戶。

一、因買方資格不符金融機構放款條件，經承貸銀行通知後未能依限更換其他符合資格之借款人或保證人致承貸銀行無法受理融資貸款者。

二、辦理所有權移轉及貸款時，違反主契約【第十八條、貸款約定】未依賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥一切貸款手續（包括但不限於：賣方領款手續、提供借款人或保證人、借款契據之用印、提供貸款應備文件等貸款必要配合），經賣方催告後仍未履行者。

三、買方應於完成對保手續後變更融資銀行，應於驗收前通知賣方；倘因撤件孳生之稅費由買方負擔，於接獲賣方通知後依限將欠繳金額一次匯入賣方指定帳戶，賣方於受領款項後重新送件過戶。

四、買方違反主契約【第十四條房地所有權移轉登記期限】及主契約第十八條、貸款約定】等房地所有權移轉登記前應履行必要之義務。

第三條、委託賣方洽定辦理之貸款戶

一、買方應配合金融機構要求，提供符合資格借款人，並依賣方通知期限內辦妥一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含借款人及保證人）及簽具貸款應備文件及借款契據（含「委託撥付文件：撥款委託書或承諾書」及「抵押權設定契約書」）及開立擔保債權之商業本票，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

二、買方同意委託賣方代辦貸款應依本辦法及【附件四之一、代辦貸款委託書】、【附件四之三、領取貸款授權書】相關約定遵行，並依限辦妥一切貸款相關手續，如有逾期視同買方放棄辦理融資貸款。

三、買方同意依委託賣方洽定之金融機構所出具房貸專案辦理，賣方不負擔保責任，本件貸款之資格、金額、期間、利息及償還方式等皆

依買方與承貸銀行訂立借貸契約為據，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務並依該承貸銀行規定提供財力證明或覓具借款人及保證人，因辦理貸款所須相關費用均由買方負擔。

第四條、自洽貸款

- 一、買方同意自洽貸款應依本辦法及【附件四之二、自洽貸款協議書】、【附件四之三、領取貸款授權書】相關約定遵行，並依限辦妥一切貸款相關手續，逾期視同買方放棄辦理融資貸款。
- 二、貸款銀行之限制：買方同意承貸銀行僅限於台北市或新北市之銀行（除該行庫可配合於台北市之分行辦理對保及撥款），惟保險公司及郵局不在賣方配合貸款銀行之列。
- 三、倘買方欲轉為委託賣方代辦貸款時，其還款年限、利率、帳戶管理費及清償辦法，買方同意依賣方洽定之承辦銀行所提供之貸款條件辦理，並應遵守本約【附件四之一、代辦貸款委託書】相關約定。

第五條、本約所載貸款者之「對保手續」，買方應依限辦妥申貸手續及賣方領款事項，詳如下列：

- 一、買方應提供融資貸款之承貸銀行、核貸金額、承辦人連絡方式、非本人之借款人連絡資料，賣方始得提供承貸銀行鑑價資料（使用執照、面積表、權狀影本、複丈成果圖、合約貸款金額、設定金額、匯款帳戶等）以利賣方辦理過戶及抵押權設定作業之進行。
- 二、買方（含借款人及保證人）應提供承貸銀行所需之貸款應備文件及簽具借款契據（含委託撥付文件：撥款委託書或承諾書及抵押權設定契約書）。
- 三、提供產權移轉必備文件（身分證、戶口名簿影本）及開立擔保債權之商業本票，並按照承貸銀行規定辦妥對保作業及賣方領款手續。

第六條、買方（含權利繼承者）如以配偶、直系血親或二親等內旁系血親作為本約之產權登記名義人或貸款借款人時，本票之發票人由買方與產權登記名義人、貸款借款人共同簽具，賣方保證前列本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作他項用途。

買方應使指定之貸款借款人、產權登記名義人同意，共同負擔本契約買方應負之債務履行連帶責任，若有違反買方同意負連帶責任不得推諉；本票於買方完成給付責任後於交屋結算時返還買方。

非買方之第三人對保時（借款人、產權登記名義人）請攜帶身分證及

印章交由公司保管於交屋返還（限制用於本約之銀行貸款之對保、設定、過戶專用）。

第七條、貸款戶之抵押擔保品及保險

買方同意以本約買賣標的物作為借貸抵押擔保品，設定第一順位抵押權登記予承貸銀行，由該銀行代投保各類保險；倘買方要求自辦保險者應於承貸銀行通知翌日提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用由買方負擔。

第八條、貸款者應與自洽金融機構訂立償還契據，其還款年限、利率、代辦費及本金之清償辦法，均按買方與該承貸銀行協議條件辦理，賣方不負擔保責任。

第九條、辦理本件所有權移轉登記、貸款（含對保及撥款）相關手續時，承貸銀行或地政士倘為配合各項手續需要，於辦理過程中如因印信或證件不全須由買方、貸款借款人或產權登記名義人補繳證件、簽章、親自會同辦理等其他必要之行為時，經承貸銀行或地政士通知後應於期限內無條件辦妥，不得刁難、推諉或藉故拖延，或有違反主契約【第十九條】約定通知金融機構終止撥付、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款如損及賣方權益時，賣方得依本約相關約定辦理。

第十條、貸款者應限完成對保手續後提供賣方，經買方或借款人及承貸銀行簽章完成之「委託撥付文件：撥款委託書或承諾書」及「抵押權設定契約書」及完成主契約【第十四條、第四項第一款】約定繳清房地移轉登記前應繳款項（含銀行貸款差額）後，通知地政士辦理產權移轉登記。

驗收合格後由承貸銀行依本約第十四條第四項第（二）款委託撥付約定，撥付貸款至賣方指定帳戶，作為買方購買本約不動產應繳付賣方之部分價款。

第十一條、為促使賣方順利取得貸款，倘承貸銀行於執行撥款通知無法聯繫買方或買方指定之貸款借款人時，買方同意由賣方依【附件四之三、領取貸款授權書】之授權，通知承貸銀行以電話簡訊、電子郵件或其他通訊軟體通知買方、買方貸款借款人，即生撥款通知效力。

第十二條、貸款者充分認知本約之預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地買賣價款，買方應於賣方完成驗收合格後由

承貸銀行逕撥貸款至賣方指定之帳戶，以資抵付本約應付價款，除賣方有違反主契約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵（不包括建材設備減帳退款部分）外，買方不得通知金融機構終止撥付、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款，否則賣方依本約相關約定處理。

第十三條、賣方如有設定抵押權則授權由貸款戶之承貸銀行代為清償，餘款由承貸銀行悉數撥(匯)入賣方所開立或指定之專戶，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。

第十四條、本買賣房地所有權移轉及抵押權登記如已進入主管機關審理中途，買方違約片面向承貸銀行發函撤銷、終止貸款融資契時，因撤件暫停移轉手續孳生之費用由買方負擔。

第十五條、買方同意於付清全部款項前，賣方就移轉於買方名下之房地所有權權狀正本保有留置權俟買方履約完成交屋結算時一併移交予買方。

立契約書人

買方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

賣方：將作建設股份有限公司

負責人：單聯璜

統一編號：23022809

中華民國_____年_____月_____日

【附件四之一、代辦貸款委託書】

_____〈以下簡稱買方〉

立委託書人：

將作建設股份有限公司 〈以下簡稱賣方〉

茲因買方向賣方訂購座落於：臺北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆地號上建案【碧湖文森】編號第_____戶第_____樓及編號_____號停車位及其土地應有持分（下稱：買賣標的物）；今委託將作建設股份有限公司以上項不動產作為擔保物，代向委託代辦銀行（下稱：承貸銀行）申請抵押貸款，以資抵付上項不動產買賣之【銀行貸款】於驗收合格後由承貸銀行撥付貸款於賣方指定帳戶，作為買方購買本房地所應繳付賣方之部分價款，買方保證遵守本代辦貸款委託書約定詳如後列：

第一條、賣方代買方申請之抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元，買方同意無條件配合銀行辦理辦理一切手續，並於驗收合格後依約由承貸銀行逕行撥付賣方。

第二條、獲准核貸之金額、貸款年限、利率及償還方式，買方同意依該與承貸銀行簽訂之協議條件辦理，如實履行償還貸款本息之義務，賣方不負擔保責任，辦理貸款所須相關費用均由買方負擔。

第三條、買方同意依照委辦之承貸銀行規定以上揭買賣標的物產權設定第一順位抵押權予承貸銀行作為擔保，並依承貸銀行規定配合各項貸款手續需要，提供借款人或保證人之身分證明及其他有關文件（如財力證明、印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等辦理貸款手續必要之作為。

第四條、本件貸款於買方驗收合格後，買方應履行主契約第十四條第四項第（二）款委託撥付約定，由承貸銀行逕撥貸款至賣方指定帳戶，作為買方購買本約不動產應繳付賣方之部分價款。

第五條、於辦理對保手續時如需集中辦理，買方應於接獲對保通知後應偕同指名登記之產權名義人或貸款借款人攜帶下列銀行所需資料按指定時間及地點配合委託之承貸銀行辦理對保及開戶（如已開戶需攜該銀行存摺）等手續。

一、雙證件正本、清晰戶口名簿影本、薪轉存摺或經常性往來銀行存摺及資產證明（半年內）、薪資所得扣繳憑單。

二、個人所得佐證資料（含薪資、投資、利息、租賃或其他收入，如借款人在各金融機構，歸戶借款總額達新臺幣貳仟萬元者，必須提供對保時前年度之個人綜合所得稅申報資料等財力證明。

第六條、買方如以配偶或指定第三人為貸款借款人或產權登記名義人時，買方應使該貸款借款者或產權登記名義人同意與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任，日後如有糾紛概由買方與貸款借款人或產權登記名義人自行協調處理與賣方無涉，若有違反買方同意負連帶責任不得推諉。

第七條、倘因下列情事等可歸責於買方時，致承貸銀行借款金額低於本約【銀行貸款】之差額或全額時，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，受領後賣方應依主契約第十四條第四項約定辦理產權移轉。

一、因買方資格不符金融機構放款條件，致承貸銀行無法受理融資貸款者。

二、辦理所有權移轉及貸款時，未依限辦妥銀行貸款手續、借款契據之簽章等必要配合之貸款手續時，經催告後未改善者。

三、買方之貸款借款人或保證人資格與貸款行庫條件不符，經承貸銀行通知後未能依限更換其他符合資格之借款人或保證人。

四、買方違反主契約【第十四條、房地所有權移轉登記期限】、【第十八條、貸款約定】逾期經催告後仍不願配合辦理者。

五、買方於辦理本房地過戶及設定送件後，中途改變主意不辦貸款、或已完成對保手續時未經賣方同意，片面向金融機構表明撤銷、變更、終止貸款融資契約等類似行為者。

第八條、如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，買方同意委由賣方代為繳納或辦理，於交屋結算時一併向買方收取相關費用。

第九條、賣方如有設定抵押權則授權由承貸銀行代為清償，餘款由承貸銀行悉數撥（匯）入賣方所開立或指定之專戶。

第十條、買方如與委託代辦銀行完成對保手續後，買方欲解除或終止本代辦

貸款委託書時，最遲應於完成對保手續後三天內通知賣方。

第十一條、為促使賣方順利取得貸款，倘承貸銀行於執行撥款通知時，無法聯繫貸款借款人時，買方或買方指定之貸款借款人同意由賣方依【附件四之三、領取貸款授權書】之授權，通知承貸銀行以電話簡訊、電子郵件或其他通訊軟體通知買方、買方貸款借款人即生通知效力。

第十二條、買方同意於付清全部款項前，賣方就移轉於買方名下之房地所有權權狀正本保有留置權，俟買方履約完成交屋結算時一併移交予買方。

第十三條、買方充分認知銀行貸款，屬買方應繳買賣價金之一部分，除有賣方違反主契約【第十條第二項、第三項】或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵（不包括建材設備減帳退款部分）外，應依約將前述貸款撥付予賣方，買方不得通知金融機構終止撥付或有：暫緩撥款、附帶任何條件、附帶期限撥付貸款予賣方。

第十四條、買方若有違反本約銀行貸款【附件四】、【附件四之一】及【附件四之三】等之各項約定或其他可歸責於買方事由，致賣方無法取得本約【銀行貸款】差額或全額時，賣方得依約執行本票擔保債權。

第十五條、本代辦貸款委託書繕立壹式貳份，由買賣雙方各執一份為憑，並自簽約日起生效生效，若有未盡事宜應按主契約【第十八條】及【附件四、銀行貸款處理辦法】等相關約定辦理。

立委託書人

買方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

賣方：將作建設股份有限公司

負責人：單聯璜

統一編號：23022809

中華民國_____年_____月_____日

【附件四之二、自洽貸款協議書】

_____ 〈以下簡稱買方〉

立協議書人：

將作建設股份有限公司 〈以下簡稱賣方〉

茲因買方向賣方訂購座落於：臺北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆地號上建案【碧湖文森】編號第_____戶第_____樓及編號_____號停車位及其土地應有持分；買方願以上項不動產自洽金融機構融資貸款以資抵付本約【銀行貸款】之買賣價金，於驗收合格後由承貸銀行撥付貸款於賣方指定帳戶，作為買方購買本房地所應繳付賣方之部分價款，買方保證遵守本自洽貸款協議書約定詳如後列：

第一條、買方預定自洽貸款之金額計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方自行向融資銀行瞭解貸款條件並無條件配合承貸銀行辦理一切手續。

第二條、本件貸款買方願以上揭不動產作為抵押擔保品，設定第一順位抵押權予承貸銀行，於賣方指定期限內辦妥對保作業完成及賣方領款手續，必要時應依承貸銀行規定提供借款人或保證人使其配合辦理貸款手續，審核後買方應向賣方確認核貸之確實金額。

第三條、買方應於接獲賣方對保通知七日內，向賣方提供承貸銀行聯絡資料，由賣方負責提供買賣合約書影本、所有權權狀影本、複丈成果圖及代償帳戶或繳款證明供銀行辦理鑑價手續。

第四條、本約所載貸款者之「對保手續」，買方應依限辦妥申貸手續及賣方領款事項。

第五條、貸款者應限完成對保手續後提供賣方，經買方或借款人及承貸銀行簽章完成之「委託撥付文件：撥款委託書或承諾書」及「抵押權設定契約書」及完成主契約【第十四條、第四項第一款】約定繳清房地移轉登記前應繳款項(含銀行貸款差額)後，通知地政士辦理產權移轉登記。

驗收合格後由承貸銀行依本約第十四條第四項第(二)款委託撥付約定，撥付貸款至賣方指定帳戶，作為買方購買本約不動產應繳付賣方之部分價款。

第六條、於對保後若因下列情事致金融機構無法受理貸款或核貸金額低於本約【銀行貸款】之差額或全額時，視同買方放棄辦理貸款，【銀行貸款】之給付買方同意於驗收合格後七天內一次給付匯款至賣方指定帳戶。

一、因買方資格不符金融機構放款條件，經承貸銀行通知後未能依限更換其他符合資格之借款人或保證人等可歸責買方之故致承貸銀行無法受理融資貸款者。

二、辦理所有權移轉及貸款時，未能於期限內辦妥銀行貸款申貸、未辦妥賣方領款手續、未依承貸銀行要求提供借款人或保證人、未出具應完成用印文件、提供貸款應備資料等貸款必要配合及未依限繳納各項稅費時，經賣方催告後仍未履行者。

三、買方於辦理本房地所有權移轉及抵押權設定登記送件後，中途改變主意不辦貸款、或已完成對保手續時未經賣方同意，片面向金融機構表明撤銷、終止貸款融資契約等類似行為者；因撤件孳生之稅費由買方負擔，於接獲賣方通知後依限將欠繳金額一次匯入賣方指定帳戶，賣方於受領款項後重新送件過戶。

四、買方違反主契約【第十四條房地所有權移轉登記期限】及主契約【十八、貸款約定】等房地所有權移轉登記前應履行必要之義務或逾期經催告後仍不願配合辦理對保手續。

第七條、買方如以配偶或指定第三人為貸款借款人或產權登記名義人時，買方應使該貸款借款者或產權登記名義人同意與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任，日後如有糾紛概由買方與貸款借款人或產權登記名義人自行協調處理與賣方無涉，若有違反買方同意負連帶責任不得推諉。

第八條、買方如與承貸辦銀行完成對保手續後，買方欲解除或終止與承辦承貸銀行借貸契約時，最遲應於完成對保手續後三天內通知賣方。

第九條、倘買方未善盡告知賣方承貸銀行實際核貸金額或可歸責買方原因，致撥款金額少於本約自洽貸款預定金額時，應於接獲賣方通知翌日應將差額部分匯入賣方指定帳戶。

第十條、保險部分買方應依該承貸銀行之規定配合辦理，由該銀行代投保各類保險；倘買方要求自辦保險者應於承貸銀行通知翌日提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用由買方負擔，如有遲延致賣方無法取得貸款時，買方應負擔遲延之責。

第十一條、貸款者充分認知本約之預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地買賣價款，買方應於賣方完成驗收合格後由承貸銀行逕撥貸款至賣方指定之帳戶，以資抵付本約應付價款，除賣方有違反主契約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵（不包括建材設備減帳退款部分）外，買方不得通知金融機構終止撥付、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款，賣方得依本約相關約定辦理。

第十二條、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。

第十三條、銀行之限制：雙方同意貸款承貸銀行僅限於台北市或新北市之銀行惟保險公司及郵局不在公司配合貸款銀行之列。

第十四條、賣方如有設定抵押權則授權由承貸銀行代為清償，餘款由承貸銀行悉數撥(匯)入賣方所開立或指定之專戶。

第十五條、買方同意於付清全部款項前，賣方就移轉於買方名下之房地所有權權狀正本保有留置權，俟買方履約完成交屋結算時一併移交予買方

第十六條、買方若有違反本約銀行貸款【附件四】、【附件四之二】及【附件四之三】等之各項約定或其他可歸責於買方事由，致賣方無法取得本約【銀行貸款】差額或全額時，得依本約相關約定辦理。

第十七條、本協議書繕立壹式貳份，由買賣雙方各執一份為憑，並自簽約日起生效，若有未盡事宜應按主契約及【附件四、銀行貸款處理辦法】等相關約定辦理。

立協議書人

買方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

賣方：將作建設股份有限公司

負責人：單聯璜

統一編號：23022809

中華民國_____年_____月_____日

【附件四之三、領取貸款授權書】

授權人：_____（下稱：買方）

立(被)授權書人：

被授權人：將作建設股份有限公司（下稱：賣方）

茲因買方向賣方訂購座落於：臺北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆地號上建案【碧湖文森】編號第 _____ 戶第 _____ 樓及編號 _____ 停車位及其土地應有持分（下稱：本買賣標的物），雙方爰就委託領取貸款授權事宜如下列：

買方承認本項貸款計新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整，為本約買賣應繳價款之一部份，基於雙方交易信賴保護原則，本買賣標的物賣方願於買方驗收合格後撥付本項貸款，買方於賣方依約完成產權移轉登記後，願履行主契約【第十四條第四項第二款…委託撥付文件】之貸款給付義務，特此委任並授權賣方，於賣方指定地政士將他項權利證明書送交承貸銀行後，由賣方通知承貸銀行逕撥貸款至賣方指定帳戶，以抵付上開買賣不動產標的物之應付價款。

倘承貸銀行於執行撥款通知無法聯繫買方時，買方授權由賣方依本領取貸款授權書指示銀行依委託撥付文件執行撥付貸款予賣方指定帳戶。

立授權書人 買 方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

被授權書人 賣 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統一編號：23022809

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件五、代刻印章授權書】

立授權書人：_____〔以下簡稱買方〕

被授權人：將作建設股份有限公司〔以下簡稱賣方〕 茲因買方向賣方訂購座落於：臺北市內湖區文德段一小段 223-30、223-31、223-32、223-33、223-34、223-35、223-36、223-37、259、259-3、261、262、263、269-2、269-3、269-4、269-5、269-12、271 地號等 19 筆地號上建案【碧湖文森】編號第_____戶第_____樓及編號_____號停車位及其土地應有持分（下稱：本買賣標的物）；雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

第一條：買方授權賣方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時返還買方。

第二條：本式印章限制賣方使用於本約買賣不動產之〔1〕買賣所有權移轉登記、委託本案地政士代理實價登錄及其申報書、委託書等相關書類。〔2〕抵押權設定、塗銷、內容變更登記等相關書類。〔3〕代辦金融機構貸款申請、對保書類及領取貸款等相關手續。〔4〕土地增值稅、契稅或其他稅捐之申報。〔5〕變更設計、室內裝修申請等相關之一切手續。〔6〕買方如有違約或解約時，撤回或撤銷前開各項之申請、登記。〔7〕營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單，或其他受買方委任事務之使用。

第三條：除經買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於本授權書第二條以外之任何用途，否則賣方應負相關法律責任。

第四條：買方基於了解本授權書各項授權用途，並切結不得中途片面撤銷、終止、變更或限制本授權，亦不得向有關主管機構或承辦本約銀行貸款之金融機構就本授權提出任何異議。

第五條：本同意書之效力及於買方之受讓人、繼承人、共同承買人、產權登記名義人。

第六條：買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

代刻印章印式

立（被）授權書人

授權人

買 方：_____ 簽章

身分證字號：

被授權人

賣 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統一編號：23022809

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件六、大樓使用分管協議書】

為保障本建物（下稱：本社區）之全體區分所有權人及住戶等之權益，茲就本大樓之使用分管約定事項，特別訂立大樓使用分管協議書（下稱：本協議書），持有者（下稱：立書人）已充分明瞭並同意遵守下列分管約定事項，日後各區分所有權人產權移轉時，應一併列入契約交待，詳如後列：

第一條、大樓使用分管協議書效力所及範圍及連帶責任

- 一、本協議書效力及於本社區全體區分所有權人及住戶，適用對象包括但不限於：租借者、管理者、親眷屬、共居者、受雇者、訪客、仲介人員、承包商等利害關係人，另無權占有者亦屬之。
- 二、範圍：本建案執照所載之基地、建築物及附屬設施詳如【附件一、建造執照影本】。
- 三、連帶責任：區分所有權人及住戶或利害關係人對本協議書約定事項所負義務相同具有合法之拘束力，倘違反者非區分所有權人時，由區分所有權人負連帶責任。

第二條、建方附贈共用部分之公設規劃設計裝修工程及設備說明及權責義務之約定

- 一、為促使本建物共用部分空間靈活運用以利益全體住戶之公共權益，立書人同意授權建方於取得使用執照後，委由專業合法廠商統一規劃設計裝修、安裝設備供全體住戶使用，因地時宜建方擁有規劃設計權，惟設計風格不得低於原規劃設計，因變更原設計之裝修、設備、材料、數量及施工管理等所衍生費用均由建方負擔。
- 二、共用部分之建造執照圖說及變更後之規劃設計內容：
 - （一）原設計建造執照圖說詳如【附件一、壹、貳層、屋突一層、地下壹層建造執照圖說、地面層綠化(植栽設計)平面圖】。
 - （二）二次變更後之規劃設計內容包括但不限於：管委會使用空間裝修陳設、工藝擺飾、一層及屋突一層庭園景觀，變更後詳如【附件六之一、一層、屋突一層規劃設計圖說】，屋突一層贈送設備以竣工後點交管委會為準，如有未載明於規劃設計圖說則依完工後安裝於共用部分之配備點交管委會。
- 三、立書人已充分瞭解前述共用部分附贈之公設規劃設計裝修工程及其設備，係為建方為提昇本建物附加價質優化本建物公共設施機能及環境景觀以利益全體住戶居住品質為目的，點交後提供本建物住戶

無償使用。

四、附贈之公共設備於本建物管委會成立後，隨同其他公設一併點交管委會，倘於點交後經全體區分所有權人一致決議拆除時，管委會應出具全體區分所有權人之共有設備拆除同意書發文通知建方拆除，建方同意無條件負責拆除附贈之裝修及設備。

第三條、立書人同意日後如有將本房地轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市政府都市發展局所核准之建物執照附表相關規定列入買賣契約內容及產權移轉交待。

第四條、立書人同意於管委會成立前遵守由建方提供之「大樓管理規約」及本協議書之各項規定，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」管理使用，規約內容如有牴觸則依建方於交屋時提供之「大樓使用分管協議書」為據。

第五條、地下停車場

一、本建物地下停車場設置有：法定車位(1~38號)共38部及法定機車位1~43號43部，統籌由管委會負責管理維護，區分所有權人應依相關規定管理使用。

二、本建物地下層停車位性質屬不具獨立權狀之共有部分，係為「約定專用」非屬「專有部分」，因此本預售屋停車位依規定不得分配土地持分。

三、法定停車位法規說明：

(一) 建築法第102條之1規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間．．．」，法定停車空間即依照該法規所設立，屬於區分所有建築物之共有部分，不得與專有部分分離。係指日後取得法定停車位者如有處分時其移轉承受人應為取得本建築物專有之區分所有權人。

(二) 本停車場地下一層依法設置為防空避難室兼作停車空間遇有重大緊急事件時應依內政部87.1.17台內警字第8770011號函修正：於空襲警報發布後，立即開放供民眾避難使用，停車位所有權人不得異議。

四、地下層法定機車位共43位屬共用部分，日後法定機車位由管委會擬定使用收費管理辦法，供住戶付費使用由管委會負責管理維護與住戶無涉，如有毀損肇事者應負損害賠償之責。倘汽車停車位緊鄰於機車位者有該機車位之優先租用權。

五、地下層二層設置之39號垃圾專用車位」屬共用部分，除垃圾清運

時段外作為訪客車位，住戶如須使用應向管理中心申請登記，由管委會擬定使用收費管理辦法。

- 六、本停車場除公共設施外，專供停車場之區分所有權人、租借人等正當權源使用者管理使用，在不違反本建物之各項管理條例下依其持有之汽車停車位管理使用、出租收益或出售，除有違規外管委會不得限制持有人之管理處分權。
- 七、本地下停車場應依交屋時原設計所規劃之車位、車道、停車設備管理使用，不得安裝或改造原設計之使用方式（含設置之充電樁佔用他人車位），倘擅自變更違規使用時（含堆置垃圾、廢棄物或資源回收物），經管委會通知後應依限改善，否則管委會得報請主管機關處理或由管委會逕自雇工將該設置物件視同廢棄物處理，回復原狀費用由違規者負責，不得向管委會興訟主張物之權利或要求賠償。
- 八、設置於地下停車場各層之電動汽車專用電源，採讀卡計費充電方式，安裝充電設備時應遵守【大樓管理規約】中與電動汽車充電設備有關之管理規定，並依管委會規定付費使用。
- 九、為免影響本社區住戶之公共安全，區分所有權人如有租借車位時應將下列條文列入交待。
 - （一）承租停車位者除殘障人士外不得要求管委會開放使用電梯，一律徒步自樓梯間進出。
 - （二）承租停車位者應依規約停放其承租之汽車停車位，不得要求使用管理與其所屬車位無關之設施，並應遵守本協議書及大樓管理規約之規定。
- 十、未持有汽車停車位者，已充分瞭解其產權不包括地下層汽車停車位產權，除共同使用部分外，已確認並同意對本建物之地下停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

第六條、一樓法定空地，上方雨遮，店舖廣告物約定（含外牆）及二樓以上非屬避難之屋頂平臺共用約定專用之管理使用約定

一、共用約定專用之管理使用主體及範圍

- （一）管理使用主體：建方依【公寓法第 58 條第 2 項】，得將本建物一樓部分法定空地（一樓 A、B、C 戶）、一樓入口雨遮、一樓上方雨遮、廣告物、屋頂平台（一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶）設定專用使用權由專有部分與其相併連之各該戶，包括一樓 C 戶直上方屋頂平台，為保障前述住戶安全及隱私，因此約定由各該戶為管理使用主體，另依法規設置之電信室則由中華電信專用。

(二) 約定專用範圍如下：

- 1、**一樓法定空地**：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。

本建物部分區分所有權人不需使用之法定空地，約定由一樓所有權人依竣工圖所載之圍牆或欄杆為界限管理使用，約定專用之法定空地所有權人應加計社區管理費予管委會，A 戶約 3.06 坪，B 戶約 0.87 坪，C 戶約 24.05 坪，日後以竣工圖核算後面積為準，範圍詳如【附件六之二、一層分管示意圖說】。

- 2、**一樓上方雨遮、陽台（法定空地）**以該戶專有部分與其相連為界，詳如【附件六之二、一層分管示意圖說】。

- 3、**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。

本建物屋頂平台得依內政部函 97.06.10.內授營建管字第 0970093881 號【第三項．．．．．「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平台的保管使用範圍爰依核准圖說所載為準，為本部營建署 90 年 4 月 17 日 90 營署建管字第 018833 號書函(附件一)所明示。又屬於「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺，其約定專用有違法令使用限制之規定，依同條例第 7 條第 4 款規定，自不得為約定專用部分。至於非屬「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺得約定專用，惟住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，不得擅自變更改，為條例第 15 條第 1 項所明定。住戶違反前項規定，依同條例第 15 條第 2 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。】專用範圍全部。

一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶之屋頂平台，因建築物設計所形成之平台，以各該專有與平台相併之範圍，詳如【附件六之三、二層分管示意圖說】。一樓 C 戶專有部分直上方之屋頂平台約定為本戶約定專用範圍。

- 4、**一樓店舖廣告物約定（含外牆）**：一樓店舖所設置之廣告招牌物約定由一樓各該戶專用，交屋後應按原設計位置、尺寸、範圍管理使用，除經區分所有權人會議同意外，不得增設或擴大變更使用範圍，管理維護義務及電費由所有權人各自負擔，日後區分所有權人產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會

之處置，不得異議。

- 5、一樓C戶店鋪前院之約定專用法定空地為該住戶主要進出之必要通道，本建物地下一層台電配電場詳如【附件一、地下壹層建造執照圖說】座落於一樓C戶之約定專用前院法定空地範圍，禁止該戶於台電配電場垂直上方種植植栽（含下凹樹穴）或設置水池，否則以違規論處。
 - 6、前列第1項起至第5項之約定專用部分，除結構樑柱及公共設備外，前述之專有區分所有權人依其戶別、座落、區位各自取得約定專用權，其使用權利與其他各戶無涉，使用管理時不得違反建管及相關法令（含違章建築、堆積垃圾、廢棄物或資源回收物），如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕；日後區分所有權人於產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議，另管理維護及修繕費用由約定專用者自行負責，包括但不限於：滲漏水、給排水管疏通及清潔維護，如有危害下層住戶或公用部分時，由專用使用者概括承受損害賠償責任不得推諉。
 - 7、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。
- (三) 電信室之約定專用：本建物於申請使用執照時依規定須由中華電信將電信設備（電話、網路）佈線裝設於電信室方能取得使用執照，前述設備屬中華電信所有，電信室應無償提供其使用，惟冷氣電費由電信公司負擔；住戶充分認知日後區權會如決議更換其他電信業者時，由管委會發函通知中華電信公司拆除搬移電信設備不得佔有。

第七條、本建物之用途限制

本建物禁止設置或經營：寵物店、瓦斯行、工廠、電腦機房（例：基地台、加密貨幣挖礦機或詐騙集團）、網路電競業、八大特種行業（例：舞廳、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、夜店業、色情按摩、三溫暖業或賭博業等），及其他違反公序良俗等足以影響公共安全及環境衛生等相關行業之用途，另安養機構、資源回收、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以構成嫌惡行業直接影響本建物價值亦列入禁用行業。倘違反時經管委會限期改善後仍置之不理時，視為違反規約情節重大，管委會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人及住戶應有權益。

第八條、為維護整體建築外觀之精緻與環境搭配，建方保有各向立面之修改

權，惟外觀不得與原設計建材及建築風格差異過大。立書人同意授權建方為本建物命名，並將本建築名稱及將作建設之公司名稱、標誌永久無償設置於本建物之外牆、屋突（外牆及其上方）標誌。

第九條、本建物規約修改內容倘涉及〈共用約定專用部分〉時，應依【公寓大廈管理條例】第三十三條規定：約定專用部分變更使用主體時，應經使用該約定專用之區分所有權人同意。

第十條、外牆及結構使用限制

一、外牆：本建物除建方點交時之外牆建築原設計及公共空間增設之裝修傢俱配置、置物櫃等及住戶依【公寓法第八條第二項】向管委會或管理負責人申請核准之隱形鐵窗外，住戶不得於本建物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備等公共區域變更其構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，包括但不限於：變更原設計外觀（含材料、尺寸、規格、顏色）、廣告物（含玻璃窗內外等可透視之廣告物）、燈光、增設壁掛物（雨遮板、突出外牆之花架及曬衣架）、外牆開口部分（陽台、落地窗或窗戶）禁止占窗或增設鐵鋁窗、變更冷氣主機或冷媒管路位置等與原設計不符者；設置防墜設施應以管委會或管理負責人指定之隱形鐵窗型式為準不得違反。

二、結構：住戶為專有之維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，不得有破壞樑柱結構、樓地板、隔戶牆等變更原設計建築物主要其構造之行為。

三、住戶如有違反本條第一、二項規定者，管委會或管理負責人得以緊急停工處分以降低損害，違規者經催告後屆期不改善或拒不復原時，管委會或管理負責人得依管理規約「第二十二條、違規罰則」規定辦理。

期滿未處置時管委會或管理負責人得或雇工拆除或報請主管機關處置，違規者除應回復原狀外並負擔損害之責，如經管委會拆除時回復原狀費用由違規所有權人負擔，拆除後之私人物件經管委會通知後至遲應於三日內領回，逾期則視同廢棄物處理。

違規行為如已嚴重侵犯其他住戶或公共結構安全者，由違規者負全部法律責任概與管委會或管理負責人無涉。

四、本建物外牆如須設置防墜設施時應符合公寓大廈管理條例第八條第

二款之規定【公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。】統一由管委會負責整體規劃，惟須搭配大樓外觀設計後提案交區分所有權人會議決議通過後實施，並由管委會向主管機關提出申請，費用由全體住戶分擔。

第十一條、交屋後建設公司或管委會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用區分所有權之專有部分或約定專用部分時，住戶不得拒絕。

第十二條、交屋後住戶於維護、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，應經管委會之同意後為之。

第十三條、另本建物之基地側邊部份土地地號：263.223-32.269-2.269-5 鄰房之共同壁，依主管機關核准之執照記載內容：共同壁保留待鄰房改建時本次一併拆除並收回作為空地使用，不影響本建物之法定容積，前列事項為立書人於簽約時確已知悉。立書人保證日後不以此物之瑕疵理由向建方主張減少價金或解除契約等任何權利並應於轉讓時告知繼受人或繼承人。倘交屋後立書人擬向鄰房採取法律行動或主張權利必須統一由區分所有權會議決議後，由社區管理委員會執行與建方無涉。

第十四條、立書人已充分受告知並同意日後如有將本建物轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市政府都市發展局所核准之【附件六之四、建造執照附表注意事項告知書】之第 34.44.45.46 項等相關規定列入交待。

第十五條、本協議書為本建物大樓管理規約之部分內容，立書人同意於管委會成立前視同建方提供之大樓管理規約為本建物規約草約，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」，倘日後遇有區分所有權人會議違反本協議約定修改部分內容致發生爭議時，立書人同意依建方於交屋時提供之「大樓使用分管協議書」為準。

第十六條、本協議書視同契約之一部分，經由立書人同意後具名簽署，立書人日後不得反悔撤銷，或以法令、區分所有權人會議推翻、修改，或興訟主張變更、廢除本協議書之約定事項及違反權責義務。

一、告知義務：立書人於交屋後如有產權管理處分時（讓渡、買賣、租借、

交換、贈與、信託等），依約應將本協議書之約定事項納入該等契約內容之一部分並列入產權移轉交待，以拘束善意第三者（權利繼受人）概括承受本協議書之權利義務不得違反，日後應依本協議書約定管理使用、處分本建物並善盡告知義務。

二、立書人如有違反告知義務，致善意第三者（權利繼受人）日後以法令、區分所有權人會議推翻、修改條文，或興訟主張變更、廢除本協議書約定事項等違反權責義務時，或向建方或管委會主張專有或共用人之使用管理權益或請求損害賠償、不完全給付、瑕疵擔保等法律責任時，經建方或管委會通知後由立書人或受讓人依限排除或制止不得推諉，並負連帶責任不得推諉。

三、損害賠償：立書人或受讓人如有違反本協議書約定事項導致善意第三人（權利繼受人）、其他區分所有權人、管委會或建方等利害關係人權益受損害時，除買賣契約另有約定從其約定外，由違反者負擔全部損害賠償及法律責任，不得主張先訴抗辯權，權益受損者得依本協議書約定訴請法院回復本特約條款約定事項。

第十七條、本建物共用部分所設置之公設（包括但不限於：本建物一樓共用部分管委會使用空間、二樓以上各層梯廳、地下各層停車場、外牆、屋頂平台、屋頂突出物或週邊），立書人同意建方於銷售期間可自由進出帶看無償使用，並設置相關標示及廣告物，如有任何損害，由建方負責維修，立書人或管委會不得異議或妨礙建方使用權，於銷售結束後建方應將設置於公共空間之銷售裝置拆除復原，回復建方之原設計規劃內容點交予管委會。

立書人：

買 方：_____ 簽章

身分證字號：

賣 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

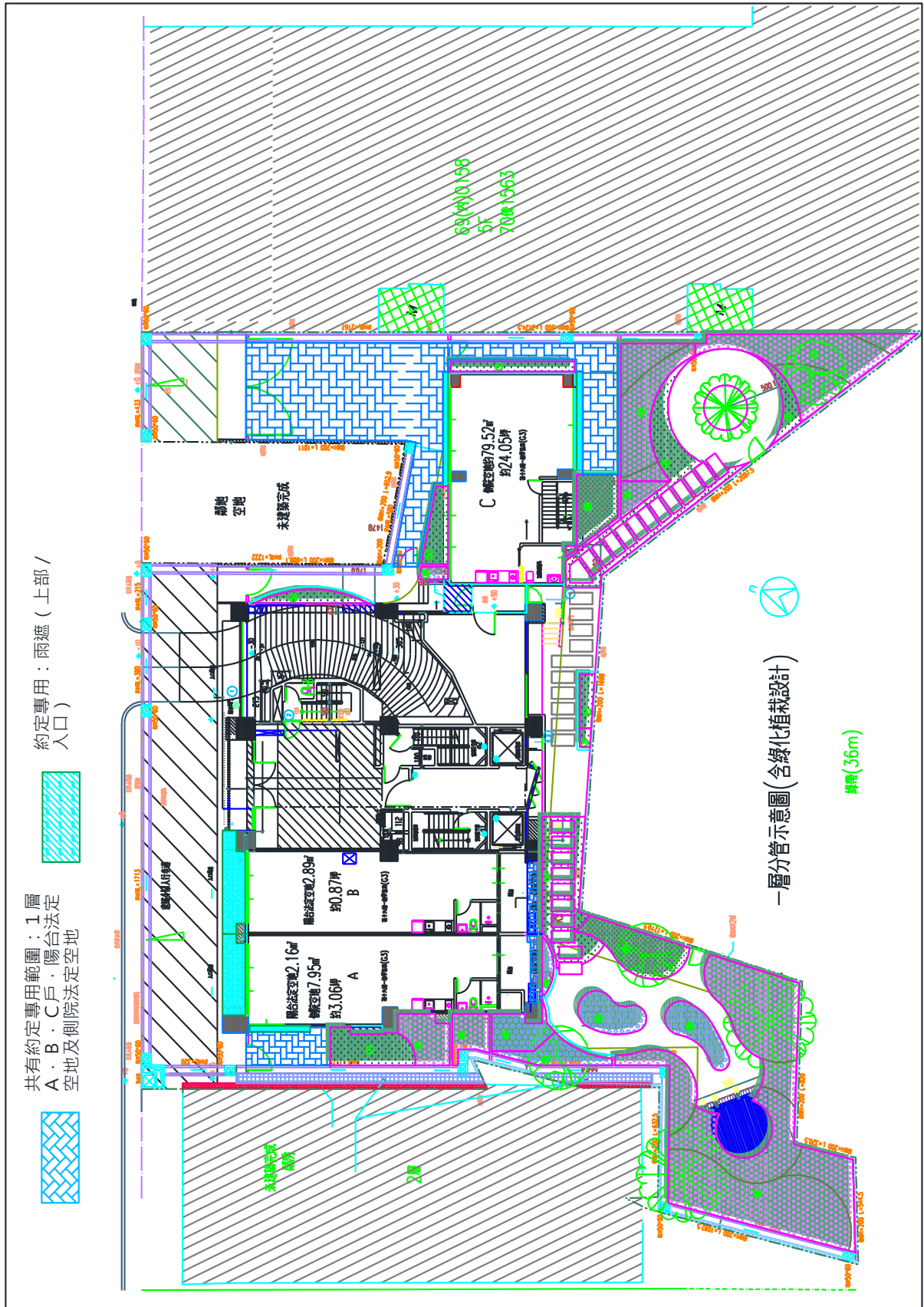
統 一 編 號：23022809

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

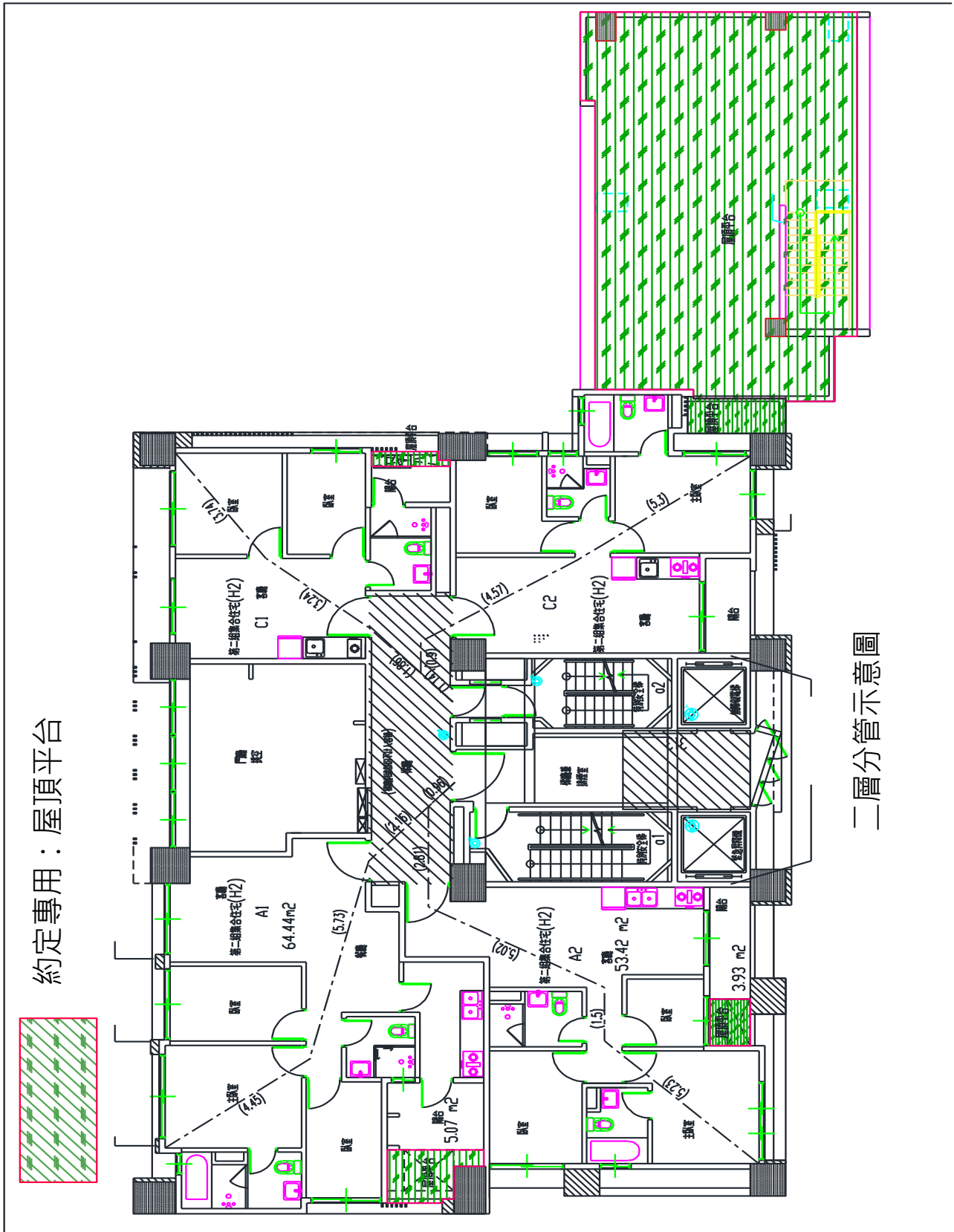
【附件六之一、一層規劃設計圖說】

【附件六之一、屋突一層規劃設計圖說】

【附件六之二、一層分管示意圖說】



【附件六之三、二層分管示意圖說】



二層分管示意圖

【附件六之四、建造執照附表注意事項告知書】

本預售屋為臺北市政府都市發展局核准取得之建造執照 112 建字第 0021 號建造執照，受告知人已充分受告知並明瞭本建物於使用管理處分時，應遵守本建造執照注意事項附表之第 34.44.45.46 及特別告知事項等之相關規定，附表詳文如下列：

第 34 項：起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。

第 44 項：第《2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《25.91》平方公尺，若有違建無條件拆除，並需負擔拆除費用，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。

第 45 項：起造人應於公寓大廈成立大樓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。

第 46 項：(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。

受告知人買方：_____ 簽章

身分證字號：_____ 0

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件七、面積計算說明及產權登記原則】

第一條、本約買賣標的物面積計算依「公寓大廈管理條例」第五十六條規定計算原則如下列：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二項之規定，無隔牆設置者，預售時依建造執照核准圖說，完工後依使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第二條、面積計算說明

一、房屋面積：

- (一) 各區分所有之主建物、附屬建物依建築平面圖說計算所得。
- (二) 本建物大公、車公採合併為一共有部分建號登記，其中大公總持分為100,000分之56,566；車公總持分為100,000分之43,434。共有面積計算式如後列：

1、本戶房屋共有部分計算

$$\frac{\text{本戶專有部分面積}}{\text{全部專有部分總面積}} \times 56,566(\text{大公總持分}) = \text{本戶共有部分持分}$$

$$\text{本戶共有面積} = \text{本戶共有部分持分} / 100,000 \times \text{共有部分總面積} \quad 3368.14 \text{ m}^2$$

2、汽車位面積（車公）=車公總持分÷38部車位=每部車位持分

$$\text{車公總持分} \ 43434 / 100,000 \div 38 \times 100,000 = \text{每部車位持分} \ 1,143$$

$$\text{共有部分總面積} \times \text{每部車位持分} / 100,000 = \text{每部車位面積}$$

$$3368.14 \text{ m}^2 \quad \times \quad \frac{1143}{100,000} = 38.50, \quad /11.65 \text{ 坪}$$

二、本戶土地應有權利範圍及本戶土地面積計算方式：

- 1、本戶土地應有權利範圍=本戶主建物面積÷3,332.74 m²(區分所有全部主建物總面積)×100,000

- 2、本戶土地面積計算式=基地面積 1093.67 m²×本戶土地應有權利範圍÷100,000

第三條、本約所列之各項面積計算，係依本建物建造執照核准圖說及核發時之地政法規為依據，登記時倘遇法令變更則依當時之法規辦理產權登記。

【附件八、變更設計特約條款】

- 第一條：買方申請變更設計之範圍，若影響建築安全、違反建築相關法令或有影響其他戶權益，賣方得拒絕買方要求之變更，並依賣方標準施作完工交屋。
- 第二條：倘買方二度申辦變更設計時，賣方得依實際工程進度決定是否同意變更，倘賣方同意變更時，賣方得就買方提出之工程變更事項逐次加計 10%之工程管理費（營業稅外加）。倘申辦工程變更之樓層適逢與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內（含三樓層）時，為免延誤工程進度，賣方得不受理變更。若欲減帳之設備已完成採購發包，雙方同意於交屋時僅點交設備不安裝。
- 第三條：倘買方於賣方施工中途而提出停止變更工程事項時，買方應依賣方已完成事項或已預埋管線等進度依實際發生之工程費用作為辦理變更設計追加或追減依據。
- 第四條：廚具之排油煙管出口應配置於原設計位置，不得私自接管至管道間，冷氣主機由賣方安裝指定位置不得變更，熱水器限制安裝於瓦斯公司設定位置。
- 第五條：變更項目之單價以賣方所訂之單價為準，變更工程款之計算以加帳項目總價扣除減帳項目總價，其差額為客變追加款或追減款。前列增加項目總價含變更設計管理費及營業稅，減帳項目總價則扣減變更設計管理費。
- 第六條：室內建材選色主要項目包括：室內地坪、浴室之牆及壁磚、油漆（陽台、或平台由賣方統一選配施作），另廚房及衛浴磁器（馬桶因綠建築節能之故因此不得減帳）由賣方依各戶實際尺寸統一設計成套配選外，買方應就賣方所提供之建材顏色完成選色手續，買方或受託人應依限前往賣方指定處所挑選建材色系，並以一次為限，倘逾期買方同意依賣方標準統一施工。
- 第七條：若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求則由賣方辦理減帳，賣方有權拒絕代工施作買方提供之室內建材。
- 第八條：買方以口頭或電話之變更圖面，未經買方簽認對賣方不生效力，賣方得依賣方標準施工。
- 第九條：買方同意不以任何理由要求賣方增設本約以外之建材及相關設備。
- 第十條：本建物之工地於施工期間，未經賣方同意買方不得擅自進入本工地；

倘買方強行進入發生意外時，買方應自負全責，買方與其關係人不得向賣方主張任何權利或賠償。若因買方前揭之行為致主管機關要求工地停工致影響本工地進度時，買方需負本工地遲延之賠償責任，並負責賣方因此所生的一切損害。

第十一條：交屋後倘因下列事項不列入保固範圍

- 一、係因買方疏於保養或裝修後變更交屋時之建材設備（包括但不限於：專有部分之平頂、地坪、隔間、設備、水電管線位置），導致破壞原設備之正常使用功能者。
- 二、買方擅自拆除隔間、樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成本建物結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- 三、買方不當使用或遭不明及故意破壞者。
- 四、依常情可歸類為消耗品者。
- 五、天然災害（如颱風、地震…）人禍（戰爭或意外事故）等非可歸責於賣方之事由。

立契約書人

買 方：_____ 簽章

身分證字號：

賣 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統 一 編 號：23022809

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件九、建材設備說明】

■建築結構

- 一、本大樓結構經由專業結構技師係依內政部 111 年 10 月 1 日發布「建築物耐震設計規範及解說」進行結構設計。
- 二、結構體採用鋼筋混凝土構造，地震力設計強度依台北盆地設計標準，本建物依法規設計為 0.240 g 構架，本建案直接提升至 0.264 g (相當於六級地震強度)，地下室外牆採用連續壁搭配筏式基礎，基礎下方地質改良，依核准圖樣施工，結構堅固，品質安全無虞。
- 三、混凝土強度 3FL 樓版以下 $F_c'=420 \text{ kg/cm}^2$ (6000psi)，3FL 柱~6FL 樓版以上 $F_c'=350 \text{ kg/cm}^2$ (5000psi)，6FL 柱以上 $F_c'=280 \text{ kg/cm}^2$ (4000psi)，鋼筋 $F_y=4200 \text{ kg/cm}^2$ (#3-#10)。
- 四、1 樓柱體採用 Alfa Safe 柱中柱耐震結構工法。

■外觀

本大樓外牆立面建材使用：採乾式施工法吊掛花崗石材搭配磁磚、玻璃、金屬飾板，以茶色玻璃氣密窗及搭配造型鋁格柵及磁磚做光影與色彩的呼應，藉其簡潔量體與細緻工法呈現新穎立體的極簡建築風格。

■燈光計劃

精心規劃整體的燈光計畫，使本大樓於日夜間呈現出不同的建築表情。

■壹樓人行道及車道

地坪以石材與地磚為主題建材，人車分道整體設計，使行進間感受整齊高雅之頂級住宅風格。

■各層梯廳

- 一、各層梯廳地坪鋪貼石材或拋光石英磚。
- 二、牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢，與地坪的設計互相配襯。
- 三、平頂耐燃一級矽酸鈣板配合燈光。
- 四、各戶精心設計精緻門牌。

■樓梯間

- 一、各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑地磚，樓梯採用不鏽鋼扶手或實木扶手。
- 二、牆面及平頂刷 | C | 環保漆，並設照明燈具及各樓層指示標誌。

■室內建材

一、地 坪磁磚規格：

- 1、客餐廳、臥室、開放式廚房地坪鋪超耐磨木地板或卡扣石塑地板(加鋪隔音墊)。
- 2、獨立式廚房、浴廁地坪配合牆面鋪貼磁磚。
- 3、陽台、露台地坪鋪防滑地磚。

二、牆 面

- 1、客餐廳及臥室牆面刷 | C | 環保漆。
- 2、浴室牆面採用磁磚。
- 3、廚房採用磁磚，上下櫃間貼烤漆玻璃。

三、隔 間：濕式灌漿牆，牆面粉刷 | C | 環保漆。

四、平 頂

- 1、客餐廳、臥室平頂採 | C | 環保漆。
- 2、浴室、廚房採用矽酸鈣板刷防霉漆並附燈具。
- 3、陽台平頂採採用矽酸鈣板刷防霉漆並附燈具。

五、屋頂：採用整體粉光+熱熔毯+PE 隔熱板+點焊鋼絲網 PC+植栽覆土部分以外加鋪面材。

六、廚具設備：依賣方出具原設計圖面之各戶設備及尺寸為準

採 Clean▲up 或櫻花品牌之不鏽鋼洗滌槽，高級木紋廚櫃面板，林內排油煙機及下嵌式烘碗機、瓦斯爐，抗菌無縫 LG 人造石檯面，單槍冷熱水龍頭等五金配件。

B1 戶廚具採用電爐設洗脫烘衣機。

C1 戶採用電爐。

七、衛浴設備：依賣方出具原設計圖面之各戶設備及尺寸為準

(一) 馬桶、臉盆品牌：TOTO、INAX、HCG。

各戶主浴採智慧馬桶、次主浴及客浴馬桶+免治馬桶座。

(二) 龍頭品牌 (臉盆、浴缸、淋浴：) TOTO、HANSGROHE、INAX。

(三) 浴缸：採鋼板琺瑯缸

(四) 淋浴間：強化玻璃淋浴隔屏。

(五) 浴室贈送多功能暖風機。

(六) 按浴室合宜尺寸配置浴室配件(鏡箱、毛巾架)。

八、當層排氣

排氣管路以明管方式預留，不另施作天花板包覆由客戶自理。

■ 大樓門窗

- 一、一樓穿廊出入口設精緻特殊造型大門、智慧感應讀卡系統，防盜兼具美觀等多功能給住戶的門戶安全更安心，安全氣派。
- 二、各戶玄關大門採用防爆耐燃多層金屬門、YALE3115A 智慧感應密碼電子鎖提供遠端 APP 開門功能，設置警報系統連動大樓監控總機並通報住戶。
- 三、東、西立面鋁窗採用 6 茶+6A+6 清 mm 複層 LOW-E(低輻射)複層玻璃，兼具有隔音與隔熱之效果。
- 四、南面及北面鋁窗採用 6 茶+6 清 mm 膠合強化茶色玻璃。
- 五、臥室、浴室門扇採木門。浴室門下設石材門檻。
- 六、各戶氣密式鋁窗採 YKK、三協、力霸、錦鉸並附紗門或紗窗，廚房陽台門扇採三合一通風百葉門。
- 七、C1 戶廁所三合一通風百葉門採用不透明玻璃。

■ 電梯設備

- 一、採用台灣三菱、崇友、永大或大同等名牌微電腦智慧型電梯 (105m/min)，車廂整體設計。
- 二、設置緊急求救警鈴，對講機，故障就近樓層開啟功能，閉路電視監控系統，控制箱門開關時間，照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制，殘盲設施，點字，入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置。
- 三、加裝地震感應自動管制運轉裝置並連接緊急電源，遇到強震或停電時可自動因應，至最近一樓層後開門疏散乘客，使乘客不用擔心地震時困在電梯車廂的問題。
- 四、電梯車廂設置 MIFARE 感應讀卡系統，具備電腦樓層鎖定功能，由感應讀卡方能到達指定樓層。
- 五、電梯門框及門扇採不鏽鋼。
- 六、電梯加裝無接觸控制指定樓層或門禁連動電梯叫車、電梯煞車發電。

■ 緊急發電系統

地下室裝設全新緊急發電機組，只要在供油不斷的情況下可連續發電，除緊急供應公共照明、公共監控系統、消防系統、停車設備、供水系統、電

梯等公共設備外，尚可供應緊急發電機電源於停電時自動切換供應各戶一迴路電源 110V15A(供緊急照明 1 處，3 個插座供客廳、冰箱、臥室使用)在遇有消防警報時自動復歸供消防系統使用，發電機並設防震消音器及黑煙淨化器。

■ 給排水設備

- 一、各戶給水採用間接供水方式，自來水經總表輸入蓄水池，以自動交替揚水幫浦送至頂樓水塔，經由各戶獨立水錶以重力方式給水。
- 二、冷熱水管均採用不鏽鋼保溫被覆，各戶室內水平管採明管施工。
- 三、雨水管採南亞或大洋之 PVC 排水管。
- 四、污水管採橘色污水專用管。
- 五、蓄水池均經特殊施作防水處理，安裝不鏽鋼蓋加設入侵微動開關，附鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙由管理中心統一管理，內壁貼磁磚，保障住戶用水衛生安全。
- 六、最低樓層浴室、廚房及陽台設立獨立的排水幹管。
- 七、附設雨水回收系統，提供一樓植栽灌溉用水，並採用自動噴灌系統。
- 八、浴室採降版設計同層排水。
- 九、每戶預留空調電源、套管、排水。

■ 電器設備

- 一、每戶採用單相三線式 110V/220V 迴路供電，並設置獨立電錶。
- 二、所有配管均採符合 CNS 規格，南亞或大洋 PVC 管。
- 三、電線電纜均採用符合 CNS 規格太平洋、華新麗華等知名大廠品牌。
- 四、各戶室內電燈開關均採進口大型面板附夜間指示面板。
- 五、總開關箱內設置士林電機等符合國家級 CNS 標準的無熔絲開關。
- 六、地下室各層及電梯安裝行動電話強波器，提昇通訊品質。
- 七、預留網路出口至各戶客廳及各臥室。
- 八、各房一燈雙切開關附三插座。陽台附插座供熱水器、洗衣機。
- 九、各戶電力插座採接地型，防止電擊損害設備。

■ 電信設備

- 一、本大樓統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一預留有線電視收訊管路以避免立面牽線造成紊亂，接收有線電視收視費用由各戶自理。

二、本大樓於一樓管委會空間設置 WiFi 上網設備。

三、搭配 NCC 審驗合格之 FTTH 光纖配線至各戶智能箱內。

■ 消防設備

一、本大樓依消防建築法規，設置滅火器、消防栓箱，緊急廣播系統。

二、各戶廚房均設火警感知器與消防受信總機連線，當火警發生時，可由感知器自動偵測主動通知受信總機迅速應變。

三、本大樓依規定設置避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時用於指示逃生方向及疏散人群。

四、停車場自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。

五、11 樓(含)以上室內設置消防灑水系統。

■ 大樓門禁管理及保全監控系統

一、各戶保全監控

1、防盜主機：網路型觸控智慧彩色影視對講、可觀看玄關大門外畫面，同時提供當樓層電梯樓層管制解除功能，及具免持聽筒對講，智慧和弦鈴聲、緊急求救、防盜、瓦斯偵測等多項功能。

2、1F 管理室防盜對講系統：各戶室內之透過資訊整合箱連結影視對講防盜主機、影視對講門口子機、磁簧、瓦斯偵測器(廚房)等多項功能，當保全防盜主機設定啟動後，遇有各項災害或外力侵入時，即刻經管理中心主機以社區網路方式以手機 APP 推撥方式通知預先設定之住戶手機。

3、各戶玄關大門設置彩色影視保全對講門口子機，並與保全防盜主機連線，並具感應保全設定/解除功能；另當訪客於一樓入口門廳裝設之彩色影視對講門口機(整合人臉辨識功能)輸入該戶編碼後即啟動室內對講主機時呼叫住戶，住戶可由室內對講主機監看門廳攝影機之畫面，並具遠端開門功能，以確保住戶之居家安全。

4、於廚房區適當位置預留瓦斯偵漏警報器，避免意外發生，於裝潢時應確實將瓦斯偵漏警報器安裝及測試完成。

5、各戶大門及一樓門窗設置磁簧，加強防盜功能，確實阻止宵小侵入。

二、門禁管制系統

- 1、採 MIFARE 感應讀卡系統：於一樓社區大門、管委會空間、一樓梯廳入口、電梯車廂、地下停車場適當位置設 MIFARE 門禁讀卡機；另於地下停車場梯廳入口設置人臉辨識管制系統，與電腦管理主機相連，可管制人員出入或搭乘電梯，並做成記錄。
- 2、一樓大門、管委會空間、屋頂平台、電梯車廂、地下停車場設置 CCTV。
- 3、本大樓一樓四周設置 CCTV 對照式紅外線偵測器監控讓電腦安全設施保障大樓安全。

三、地下室停車場設備

- 1、停車場入口以 E-tag 長距離感應管制車輛進入停車場，並設警示燈確保住戶進出之便利安全。
- 2、1 樓汽車坡道入口處設防水閘門。
- 3、斜坡道採用地磚或石材、平面停車場採用地磚或 EPOXY 或石英砂，機車停車位採用地磚。
- 4、地下室平頂及牆面漆 ICI 環保漆塗料。

■ 建築物智慧系統

- 一、大樓智慧監控系統：於 1 樓設置中央監控管理總機自動管理：本大樓閉路監視系統、門禁管制系統、對講保全系統、停車管制系統、UPS 不斷電系統、中央監控系統整合包括，電力及發電機設備、消防系統、給水系統、送排風系統、景觀照明系統、污/廢水系統、重要公共機房磁簧開關、一氧化碳偵測器、清污水池液位等皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理，讓智慧監控系統提供住戶全方位安全，固若金湯。
- 二、電腦控管室外公共區域燈光，具備節省能源及安全考量。
- 三、各樓層梯廳及樓梯間之部分公共照明區分迴路，由紅外線熱感應啟動當層照明，以達到省電功能。
- 四、地下停車場平時僅維持基本照明，維護行車安全。
- 五、停車場區設置一氧化碳偵測器，定時開關管制地下室停車場換氣系統。

■ 垃圾處理

本大樓於地下二層設置垃圾暫存區附排氣及廚餘冷藏設備；並設置水龍頭及污水排水系統。

■特別贈送

公共贈送部分

- 1、公共大樓贈送全棟式淨水設備，由自來水進水幹管增設水質淨水及軟水處理設備。
- 2、一樓大廳空調系統、宅配箱。
- 3、屋頂設洗窗機吊架及電源。
- 4、信箱設置電子信箱，各戶可自行使用感應卡片直接開啟信箱，不需使用鑰匙，安全又方便。
- 5、電梯車廂設電子公告欄。
- 6、地下室各樓層設置汽車充電專用公共電表，並結線至每位車位上方開關箱，付費使用。

■其他

- 一、上列各項建材以賣方銷售廣告為主。
- 二、賣方為維護整體外觀之精緻與環境搭配，保有各向立面之修改權。
- 三、本附件所載建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材，均由賣方逕行指定。

碧湖文森大樓管理規約目錄

第一章

- 第一條、大樓管理規約制定目的及權責單位……………P89
- 第二條、本規約效力所及範圍及連帶責任……………P89
- 第三條、產權移轉應列入契約交代之法定告知義務……………P89~90
- 第四條、本建物之分管使用約……………P90
- 第五條、區分所有權人會議……………P90~94
- 第六條、區分所有權人會議召開會別之開議額數、決議額數
及議案種類……………P94~97
- 第七條、管委會……………P97~102
- 第八條、公共經費之財務運用……………P102~104
- 第九條、公共安全……………P104~105
- 第十條、公共秩序……………P105~108
- 第十一條、外牆及結構、環境衛生、住戶飼養寵物規定……………P108~111
- 第十二條、室內裝修及電動汽車充電設備管理……………P111~113
- 第十三條、關於建築基地、共用部分、共用約定專用部分之
分管使用及管理維護……………P113~116
- 第十四條、停車場管理……………P116~118
- 第十五條、分割專有戶數……………P118
- 第十六條、區分所有權人及住戶資格異動報備及搬遷管理
(遷出入及大型貨品)……………P118~119
- 第十七條、區分所有權人及權利繼受人之債權行使……………P119
- 第十八條、房屋租售管理……………P119~120
- 第十九條、因維護、修繕必須進入共用部分、專有、約定專
用部分或設置管線規定……………P120~121
- 第二十條、住戶應配合進入專有部分之特定對象……………P121
- 第二十一條、漏水及排水管阻塞處理原則……………P121~122
- 第二十二條、違規罰則……………P122~124
- 第二十三條、大樓管理規約、會議紀錄及財務報表等之閱覽
請求權……………P124

| | |
|--|-----------------|
| 第二十四條、個人資料及隱私權保護 | P124~125 |
| 第二十五條、公告佈達、通知、催告及送達方式 | P125~126 |
| 第二十六條、異議權、糾紛協調、管轄法院 | P126~127 |
| 第二十七條、綠建築及智慧建築交待事項 | P127 |
| 第二十八條、共有部分、公共基金之點交及成立管委會等代管約定事項 | P127~129 |
| 第二十九條、本建物危老重建計畫起造人應列入規約之告知事項 | P129~130 |
| 【附件一、大樓使用分管協議書】 | P131~138 |
| 【附件一之一、建造執照影本】 | P139~142 |
| 【附件一之二、壹、貳層、屋突一層、地下壹層建造執照圖說、地面層綠化(植栽設計)平面圖、屋頂層綠化(植栽設計)平面圖】 | P143~148 |
| 【附件一之三、一層、屋突一層規劃設計圖說】 | P149~150 |
| 【附件一之四、一層、二層分管示意圖說】 | P151~152 |
| 【附件一之五、建造執照附表注意事項告知書】 | P153 |
| 第二章 管委會組織章程 | P154~163 |
| 第三章 管理辦法 | |
| 第壹節、採購管理辦法 | P164~169 |
| 第貳節、財務管理辦法 | P169~170 |
| 第參節、室內裝修施工管理辦法 | P170~177 |
| 第肆節、租售管理辦法 | P177~179 |
| 第伍節、門禁管理辦法 | P179~182 |
| 第陸節、遷出/入管理辦法 | P182 |
| 第柒節、寵物飼養管理辦法 | P182~184 |
| 第捌節、公佈欄使用管理辦法 | P184~185 |
| 第玖節、代收郵件及宅配包裹領取管理辦法 | P185~186 |
| 第拾節、電動汽車充電設備管理辦法 | P186~190 |
| 第拾壹節、停車管理辦法 | P190~192 |
| 附表、會議出席委託書 | P193 |

【碧湖文森】大樓管理規約

第一章

第一條、大樓管理規約制定目的及權責單位

- 一、為維護確保本建物(即：臺北市政府都市發展局核發之 112 建字第 0021 號建造執照)建案名稱：【碧湖文森】大樓住戶之良好生活環境、公共秩序、公共安全、環境衛生及增進本大樓之共同利益，特制定本大樓管理規約(下稱：規約)。後述諸條例之修繕、管理、維護至管理委員會之輕度介入行為，皆以共同利益為延伸性規範，請住戶共同遵守之。
- 二、本社區之最高決策單位為區分所有權人會議(下稱：區權會)，執行單位為本社區依法成立之管理委員會，定名為『碧湖文森』大樓管理委員會(下稱：管委會)。

三、修訂與施行

修訂時不得違反或抵觸本規約之相關約定，其中第一章「管理規約」由管委會或住戶依提案程序將修訂內容交區權會決議，通過後依規約公告後施行，另本規約所載之附件均視為規約之一部分。

第二章「管理組織章程」及第三章「管理辦法」授權由管委會負責修訂，於公告後實施。

除本規約另有約定從其約定外，前述公告區分所有權人應於七日內以書面表示反對意見，反對意見未超過專有戶數 75%(含)翌日起實施。

第二條、本規約效力所及範圍及連帶責任

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶，適用對象包括但不限於：租借者、管理者、親眷屬、共居者、受雇者、訪客、仲介人員、承包商等利害關係人，另無權占有者亦屬之。
- 二、範圍：本社區詳細範圍如【附件一之一、建造執照影本】所載之基地、建築物及附屬設施。
- 三、連帶責任：區分所有權人及住戶或利害關係人對本規約約定事項所負義務相同具有合法之拘束力，倘違反者非區分所有權人時，由區分所有權人負連帶責任。

第三條、產權移轉應列入契約交代之法定告知義務

為免日後產權移轉紛爭，本建物之區分所有權人於產權管理處分時(例：買賣、租賃、交換、贈與、信託)，應將本規約列入該契約內

容及產權移轉交待，並拘束產權繼承人或利害關係人，概括承受本規約之權利義務不得違反。住戶如有需求得依本章「第二十三條」向管委會申請閱覽或付費影印。

第四條、本建物之分管使用約定

有關本社區之共用約定專用、一樓店舖廣告物約定（含外牆）及共用部分之約定、結構外牆之變更限制及建方附贈共用部分裝修設備之特別約定等，區分所有權人同意依【附件一、大樓使用分管協議書】約定辦理。

第五條、區分所有權人會議

一、區權會會議應定期每年召開一次，會議召集人為主任委員並擔任主席，或由管委會推派其他委員擔任。

二、會議通知：

（一）定期會、重開議。

1、由召集人於開會前十日前通知。

2、書面載明開會內容：開會方式、時間、地點、議程表、議題內容、會議出席委託書、提案單、規約修訂內容、財務報表、年度管理預算暨修繕預算表。如有重開議管委會應就同一議案寄發原始書面內容不得增減，但開會方式、時間、地點除外。

（二）臨時會

1、由召集人於開會前二日前通知。

2、書面載明開會內容。

3、因緊急重大事件時，公告期間不得少於二日，管委會將開會通知刊登於佈告欄視為完成通知送達區分所有權人；公告內容應有開會方式、時間、地點、討論議題。

三、區權會出席資格

（一）區分所有權人之出席權及表決權：

1、數人共同持分一戶時，依【公寓法第二十七條、第一項：…數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。】

2、本社區共計 72 戶，依【公寓法第二十七條、第二項：區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，…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戶數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。】故單一所有權人之出席權及表決權以 14 戶計算，超過者不予計算。

(二) 受託人資格、出席權及表決權

- 1、受託人資格限制：依【公寓法第二十七條、第三項：得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席】，管委會依法必須將區權會結果向主管機關申報包括委託書審核，為免無效委託造成會議無效，倘非前列對象時，管委會視為無效委託並得拒絕列席。
- 2、受託人之出席及表決限制：受託人之出席及表決限制：【公寓法第二十七條、第三項】超過五分之一(即14戶)以上者不予計算。
- 3、受託人於報到時應備證件供核對，並出具經委託人簽章之會議出席委託書(詳如附表)供管委會報備主管機關之用，否則無法行使委託人權利。

(三) 利害關係人之出席權：

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，該等利害關係人經管委會同意，得列席區權會陳述其意見。

(四) 公司行號之法人代表出席時請攜帶大小章用印簽到。

- 四、於會前十日內取得所有權人資格者，請攜帶權狀影本向總幹事索取會議資料，或會議當日憑權狀及身分證影本至會場辦理報到手續(簽到、領取選票及出席證)列席參加，原所有權人資格取消無效。

五、議案提案程序及議事規則，規約如有規定從其規定

(一) 議案成立要件應依規約須經區分所有權人討論表決之公共議案，倘提案內容與公共事務無關者，管委會有權不列入議程討論。

- 1、提案程序：應於開會前三日內將〔提案單〕之書面資料遞交管委會以便排定議程討論。
- 2、臨時動議：A、僅限當日會議之程序問題，B、屬公共緊急實質問題，C、經區分所有權人表決同意討論之臨時動議，倘臨時動議議案性質之表決未達本章「第六條」之所訂之決議額數時，轉由新任之管委會處理。

(二) 議事規則：

1、主席任務：

- (1)、依議程表主持會議，宣布開會、散會或休息，維持會場秩序，並確保議事規則之遵行。
- (2)、承認發言人地位。
- (3)、依序將議案宣付討論及表決，並宣布表決結果。

- (4)、答覆與會議相關之公共權益問題，倘發表言論非公共議題時，主席得中止其發言權以維持秩序。
 - (5)、簽署會議紀錄及有關會議之文件。
 - 2、列席者發言權：**為維持會議秩序請遵守會議議程，請求發言地位時，應經主席認可後始得發言。
 - (1)、二人以上同時請求發言者，由主席參酌下列情形指定之：
 - A、原提案人或利害關係人有所補充或解釋者。
 - B、就討論之議案，發言最少，或尚未發言者。
 - (2)、**發言次數及時間：**發言應簡單扼要，同一議案，每人發言以不超過兩次，每次以不超過五分鐘為宜，但所有出席人均已輪流講畢，或另有規定者不受此限。
 - (3)、原提案人或利害關係人提案之說明，質疑之應答，事實資料之補充及管委會之工作或重要事項之報告，經主席許可者，不受前第(2)目之發言次數及時間限制。
 - (4)、列席者如需延長或增加發言次數，應請求主席許可為之。必要時，主席應徵詢會眾有無異議，如有異議，不得為之。
 - (5)、區分所有權人或受託出席會議之代理人應遵照大會議程發表意見，不得干擾會議，否則經主席制止後仍不服從者，主席有權要求其退席，如有下列情形比照辦理：
 - A、發言損及其他會眾之人格及信譽者或人身攻擊。
 - B、應就題論事如有違反議事規則，不服主席糾正，防礙議場秩序者。
 - C、不得涉及私人私事或言論超出議題範圍，主席應予制止或中止其發言，其他列席者亦得請求主席為之，以免干擾會議。
- (三) 表決方式，除防疫期間或網路視訊區權會外依下列規定辦理。**
- 1、管理委員選舉採投票方式表決。
 - 2、議案表決以手舉出席證表決方式。
 - 3、議案經主席以徵詢全體出席人無異議者，視為通過，其效力與採表決相同，會議紀錄出席人對議案無異議者，應記載『經主席徵詢全體出席人無異議通過』；如有異議者應採出席證表決處理。

六、選舉辦法

(一) 管理委員之提名方式

採登記制與現場提名制併行，登記制應於會前二日 18:00 時前，至管委會報名或現場提名，被選舉人須列席。倘參選人數不足時，由

主席抽選符合資格之住戶加入管理委員，已參選之戶別不併入抽選名單。

(二) 管理委員參選資格：

- 1、以居住或設籍在本大樓之區分所有權人或其配偶、直系親屬，年齡：年滿35歲以上65歲以下，工作經驗超過5年，。
- 2、單一所有權人持有數個專有部分時，僅能以其中一戶參選，因均屬同一管委會，其權利義務將因「混同」而使其中管理委員之權利義務而消滅。

(三) 有下列情形之一者，不得參選管理委員

- 1、曾犯有詐欺、侵(佔)罪或違反工商法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未二年等前函示科記錄者。
- 2、曾服公職虧空公款，經判決確定者。
- 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、禁治產人、無行為能力、限制行為能力者。
- 6、被罷免之管理委員或被停權達二次以上者，不得再被選任。
- 7、無權占有者：遭法拍後不願搬遷或租約過期者，依【公寓法二十四條、第二項】應遵守住戶應盡之義務，沒有住戶的權利。
- 8、承租戶。

(四) 管理委員之配置：

- 1、除第一屆管理委員不分選區外，第二屆起為保障各個不同樓層住戶權益，一樓店舖因使用性質與樓上住宅不同因此規劃為一個選區，其餘2~3樓，4~5樓，6~7樓，8~9樓，10~12樓，13~15樓各自為一個選區，由各選區之所有權人推選或輪派一位擔任管理委員，副主任委員所屬選區除外，以顯公平。
- 2、第一屆主任委員及副主任委員由當選委員互推或選舉產生，任期一年，惟次年後副主任委員即接任主任委員，自第二屆起每屆選六位委員，副主任委員所屬選區無須推選管理委員代表，爾後以此類推。
- 3、管理委員(含親眷屬)希冀擁有相關資歷者為佳：主任委員：任職過其他大樓管委會委員以帶領各職司委員熟悉管委會執行會務，監察委員：熟悉法律或曾任高階主管或公務員經驗，財務委員應具有財會經驗，安全委員具有資安管理，機電委員應具有相關知識。

七、區權會會議記錄之寫造

- (一) 區分所有權人之會議紀錄，應於會後十日內送達區分所有權人並公告之；區分所有權人應於七日內以書面表示反對意見，反對意見未超過專有戶數 75% (含) 時，該決議視為成立。
- (二) 會議紀錄應包括下列內容：
 - 1、開會時間、地點。
 - 2、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。
 - 3、討論事項之經過概要及決議事項內容。

第六條、區分所有權人會議召開會別之開議額數、決議額數及議案種類應依下列規定辦理：

- 一、按【公寓法第二十三條、第六項、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。】為免日後會議流會影響住戶權益，區分所有權人同意本社區之區權會會議約定將出席及同意之「區分所有權比例」約定為「專有戶數」，會議之開議額數、決議額數依下列之各項規定辦理，規約另有規定者從其規定。
- 二、重大會議：
 - (一) 應有區分所有權人 67%以上及其專有戶數合計 67%以上出席(含受託 48 戶)，以出席人數 75%以上及其專有戶數占出席人數區分所有權 75%(含受託 36 戶)以上之同意行之。
 - (二) 決議之議案：
 - 1、有固定使用方法並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分其相關設施之拆除、重大修繕、改良及預算之審核；如有重大事故緊急救難或災後修繕更新除外（例：結構工程、電梯設備、給排水設備、保全監控系統、消防設備、緊急發電系統等設備）。
 - 2、公共基金之動撥；另授權管委會可動撥之公共基金相當於本社區一個月管理費，限制用於下列事項，管委會所執行事項同等區權會之授權效力，事後主任委員應於一個月內負責補行提報區權會核備追認。
 - (1)、於執行重大事故緊急救難或災後修繕更新時。
 - (2)、管理費收支無法平衡或修繕預備金不足時。
 - 3、公共基金之開徵；如遇專戶活期存款加公共基金總存款已低於約三個月(含)管理費時，區分所有權人同意授權由管委會負責開徵歸墊攤平基金，繳款方式以半年為限，由住戶按月分期繳納或一次付款；開徵後非經區權會同意不得連續開徵或調漲管理費。

- 4、**公共基金之存款方式**：採專戶定存或信託金融機構，如擬信託時應依【公寓法第十八條、第三項規定：如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之】。
- 5、**管理費調整 20%以上**，除公共基金存款已達約半年（含）管理費時否則不得調降。
- 6、**訴請法院命違規住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓**。
- 7、**大樓管理規約第一章之訂定或變更**。
- 8、**變更公共設施之使用目的**，法定機車位不得變更以免觸法。
- 9、**分割專有戶數變更建造執照**。
- 10、**其他依規約規定事項或管委會決議須列為重大會議之表決事項**。

(三) 重大會議之表決未通過或流會時，經管委會決議後得擇期就同一議案重開議。

三、普通會議：

- (一) 應有區分所有權人 50%以上及其專有戶數合計 50%以上出席，以出席人數 75%以上及其專有戶數占出席人數區分所有權 75%以上之同意行之。
- (二) 決議之議案：
 - 1、管理委員之選舉。
 - 2、管理費調漲 10%以上 20%以下(含)。10%以下(含)授權管委會決議，同年度僅能依區權會決議或管委會授權調整一次，不得重複調整。
 - 3、「年度管理預算暨修繕預算表」之修繕預備金用於計劃性修繕，倘預備金不足交區權會追加預算。
 - 4、其他依規約規定事項或管委會決議事項。

四、防疫時期區權會：防疫期間為避免群聚，區分所有權人同意管委會得變更區權會召開程序，改採書面投票方式，表決議案及委員選舉，但議案表決額數應以上開第二、三項決議之議案性質作決議，其他程序依下列約定辦理：

- (一) 區分所有權人應依會議通知分流報到，於簽到領票後直接將「議案表決單」與「管理委員選舉單」圈選後投入投票箱。
- (二) 有關「工作與財務報告」及「年度管理預算暨修繕預算表」則採書面審核。
- (三) 會議記錄應載明報到之出席人數、專有戶數及計票結果，經公告七

日內倘書面反對意見未超過專有戶數 75%，視同全數區分所有權人同意通過，期滿後實施。

五、臨時會：區分所有權人會議之臨時會除本規約另有規定從其規定外，如符合下列任一項請求召開要件時，主任委員應依普通會議所訂之開議及決議額數負責召開臨時會。

(一) 管委會為原告或被告時、緊急重大危及住戶或公安情事須召開臨時會者。

(二) 經專有部分 50%(含)以上戶數區分所有權人以書面請求召集時。

六、重開議：區權會之定期會、臨時會等流會或議案未獲致決議時，管委會得就同一議案召集會議，開議及決議額數以普通會議所訂之額數為準。

(一) 流會：區分所有權人會議未達開議額數時。

(二) 議案未獲致決議

1、已達開議額數開議，但於會議進行期間經清點後，因未達決議額數而宣布散會，會議中未經表決的議案即屬未獲致決議。

2、達開議額數開議，但會議出席額數未達重大議案的約定可決議額數時，該重大議案即為未獲致決議的議案。

3、重開議的議案：重開議必須為同一議案；係指流會未開議的全部議案，或未獲致決議的全部議案，不得有任何增刪或修正。

七、重建會議：本社區如因下列情形需重建時，區分所有權人同意依下列各款規定辦理，開議及決議額數應有區分所有權人 90%以上及其專有戶數合計 90%以上出席，以出席人數 80%以上及其專有戶數占出席人數區分所有權 80%以上之同意行之。如有重開議比照辦理。

(一) 本社區如有發生【公寓法第十三條、第二款、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。第三款、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。】之情形時，管委會應聘請結構、建築、土木技師公會鑑定，經鑑定結果後認為必須重建時，由管委會公告鑑定報告書 10 日內依本條第一項召開區分所有權人之重建會議，應召請專家列席說明。

不同意戶經管委會每半個月一次為期三個月後仍不同意時管委會得依【公寓法第十四條、經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區

分所有權及其基地所有權應有部分。

前項之受讓人視為同意重建。重建之建造執照申請，其名義以區權會之決議為之。】

- (二) 依【公寓法第十三條】之規定本社區如有重建之必要時，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意，重建之建造執照申請，其名義依區權會通過之決議為準。
- (三) 本項前(一)及(二)款實施重建方式得參考都市更新之權利變換辦法或經區權會同意方式實施。
- (四) 都市更新重建：如有配合都市更新計畫而實施重建者，則依都市更新條例之各項法令規定辦理。

八、網路視訊區權會：除重建會議外，如有下列情事時召集人得採網路視訊區權會方式，區分所有權人同意召開程序依管委會會議通知辦理，會後仍應按規定公告會議記錄及投票結果。

- (一) 符合重開議的要件。
- (二) 因緊急重大事件須召開臨時會時。

九、區權會之除外規定：於防疫期間管委會有權依「傳染病防制法」之相關規定，制定本社區之防疫管理辦法無須經區權會同意，如有違反管委會得報請主管機關作必要之處理。

十、管委會因故無法依【公寓法 31、32 條】集結區分所有權人列席開會，故採防疫時期區權會或網路視訊區權會方式，所作成之決議區分所有權人同意日後不得以會議決議不符合前揭條例規定主張會議無效。

十一、管理委員之補選，由主任委員負責召集該選區之區分所有權人進行補選，應有該選區之區分所有權人 50%出席，高票者當選，於公告程序完成後即生效力。

十二、建方贈送之公共設備或裝修設計物權屬全體區分所有權人共有物，除因設備老舊毀損或因主管機關要求拆除外，如有拆除應經全體區分所有權人一致同意決議，管委會應依規約善盡管理維修之責；如有拆除時由管委會出具全體區分所有權人之共有設備拆除同意書發文通知建方，由建方無條件負責拆除備，回復與竣工圖說相符之原狀。

第七條、管委會

一、管委會係由區分所有權人選任之管理委員所成立之組織，負責向區權會報告會務並執行大樓管理規約、區權會及管委會決議事項，各權責

委員除依「第二章之管理組織章程」專責執行管理外並應遵守本條之相關規定。

二、管理委員之組成及任期：

- (一) 本社區管理委員之當選效力除本規約另有規定外，以區權會當日公佈之當選名單為準。
- (二) 本社區管理委員為無給職共設置七名委員：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員、機電委員、安全委員、環保委員各一位。
- (三) 任期：
 - 1、除主任及副主任委員依本章「第五條第六項第(四)款」規定任命外；監察委員、財務委員任期一年，連選得連任一屆，其他管理委員連選得連任二屆。
 - 2、依【公寓法第二十九條、第四項：前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任…自任期屆滿日起，視同解任。】本社區管理委員倘因故任期屆滿而未能改選時，區分所有權人同意爰類推適用【公司法第 195 條第 2 項『董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止』規定，因此於新選任管理委員就任前之空窗期原管委會屬看守性質但仍負有執行本社區管理維護義務。
 - 3、候補委員任期：各選區落選之最高票者於各選區管理委員出缺時遞補，解職及遞補的管理委員，均屬同一屆任期並視同一任。

三、管理委員之解職、罷免

管理委員因故解職或罷免成立後，由管委會依規定公告倘七日內選區專有戶數反對意見未過半數(含)，視同選區所有權人同意解除該委員職務，公告期滿由選區候補委員直接繼任或補選，公告期間由主任委員代理職務。

- (一) 解職：如有下列情形經委員會決議後公告解職理由
 - 1、任期內如有本章「第五條第六項第(三)款」者，不得充任委員，其已充任者，即當然解任。
 - 2、管理委員喪失區分所有權人資格者。
 - 3、管理委員違反下列義務時：
 - (1)、無故違反職責拒絕履行財務請款作業或專戶用印，其過失行為造成管委會重大違約或財損時。
 - (2)、於討論重大議題無故缺席或未委託代理人，累計達三次以上，造成管委會流會而嚴重影響公共事務運作時。

(3)、經常性違規經管委會督促、協調仍置之不理處罰達三次以上者。

(二) 罷免：

1、管理委員如有濫用職權、違規佔用、浮報費用、侵占公款等，其違法樣態嚴重影響專有及共用部分權益，經區分所有權人或管理委員檢附具體事證向管委會提出罷免案申請，經管委會查證屬實者，管委會應公告罷免理由及被罷免委員書面答辯聲明。

2、倘申請罷免已逾一個月管委會未回覆時，申請人得檢附具體事證直接訴請主管機關函示，申請人及管委會應依主管機關函示辦理。

(三) 管理委員如為區分所有權人之配偶，關係消滅時視同解任，由本人、直系血親或候補委員繼任。

四、管委會職務及得委辦之事務

除下列第(一)至第(六)款及第(十一)款之審核及用印，或經管委會決議或承攬契約約定，得由管理服務人執行，規約另有規定者，從其規定。

(一) 主任委員負責召開區權會(含補選管理委員)並執行區權會、管委會決議事項。

(二) 收益、公共基金及其他經費之收支、結算製表、保管及運用。

(三) 協力廠商(含物業管理公司)之委任、停職、解任及社區採購發包等需各權責委員親自處理事項。

(四) 對共用部分投保火災保險、社區團體意外險及其他財產保險或災害險。

(五) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之工程驗收、保管及移交責任。

(六) 重要文件之分類管理及保存年限。

(七) 住戶違規情事之勸導、制止，住戶紛爭之居間協調及相關資料之提供。

(八) 共用部分之清潔、維護、修繕、一般改良及不可預料災害之預防。

(九) 住戶共同事務應興革事項之建議。

(十) 公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。

(十一) 公告責任：依本章「**第二十五條**」將資訊揭露本社區住戶，部份公告內容應經主任委員及管委會會章用印完成後始生約束效力，公告事項包括下列：

1、管理委員解職、離職或管委會改組時。

- 2、財務報表（房屋/車位）：定期公告月報、季報，內容應有：管理費、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、保管及運用情形及欠繳住戶之姓名及戶別。
- 3、管委會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速公告周知。
- 4、會議紀錄：區權會、委員會及協調會（含：承包商、住戶）。
- 5、管理組織章程及管理辦法之修訂內容。
- 6、公開競標採購案。
- 7、區權會開會通知、公共事務政策宣導。

除前述 1~7 目外，本大樓電梯、機電、消防、監控、飲水、公設消毒等例行性保養維護及配合其他事業單位之管線維修停用（自來水、台電、大台北瓦斯、中華電信、第四台）之公告，由管理中心直接公告無須任何管理委員簽章。

另監察委員依職權之彈劾、糾舉或覆議理由之書面公告則由監察委員直接簽章。

- (十二) 本社區之消防檢查、建築物安檢申報及改善之執行；電梯設備定期安檢。
- (十三) 解釋大樓管理規約及擬定管理組織章程及管理辦法內容。
- (十四) 本社區與有關單位之聯絡事項及住戶生活服務。

五、防火管理人：依【消防法第十三條一定規模以上供公眾使用建築物，應由管理權人，遴用防火管理人，責其製定消防防護計畫，報請消防機關核備……。】防火管理人則依【公寓法第二十九條第一項規定：「…，主任委員對外代表管委會。」】故管理權人以主任委員為代表，而火災發生時，其責任視其個案認定，於消防法中並無對防火管理人之處罰規定，日後管委會得一併委託保全公司或樓管公司執行。

六、第一次委員會會議應於當選後七日內召開，主要議題應包括：管理委員之推選、公設財產清冊之移交日、銀行財務印鑑之變更（如有信託應變更信託契約內容）、住戶大會決議執行等討論。

七、移交責任及事項

- (一) 移交期限至遲應於新任管委會通知後七日內完成移交，逾期無故不為移交，經催告後七日內仍不移交時，新任管委會得訴請主管機關依【公寓法第四十九條違反移交義務者…得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰】。倘前任管委會藉故拒絕移交，應檢附具體資料向主管機關申請函示，最後應依函示辦理，

在未經裁定前，前任管委會仍應依【公寓法第二十條】辦理移交；爭議期間如有發生公安意外、損害公共權益或影響大樓財務運作、罰鍰款項或訴訟費用等概由前任之主任委員負全責，如有裁罰不得動用大樓公共經費。

- (二) 重要文件及設備之移交應依【重要保管文件之類別、保存年限】表單，設備於盤點時如有毀損或滅失時，由前任主委簽認釐正財產清冊移交。
- (三) 財務部分：公共基金與管理費餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金或其他應負擔費用情形等，移交前應提供最新財報及對應之定存單及活儲存摺影本或信託契約。
- (四) 銀行專戶之印鑑變更：管理委員應於總幹事通知後依約定攜雙證件及私章至專戶銀行辦理印鑑變更，不得藉故拖延；如有信託應按受託銀行規定辦理變更。

八、委員會議決議倘已重大違規時，監察委員有權召開臨時區權會擔任主席，將議案案由、覆議理由及建議內容載明會議通知公告二日，交區權會決議。

九、採購/修繕發包時管委會應遵守下列規定，並依「第三章第壹節、採購管理辦法」相關規定辦理。

- (一) 本社區機電設備需更新/更換零件時，應以原廠為主，以確保設備系統相容，倘原廠停產或歇業無法尋覓替代品時得公開招標採購，更新設備功能不得低於原設計內容。

採購發包時應評鑑廠商之技術及品質：

- 1、技術：如技術規格性能、專業或技術人力、專業能力、如期履約能力、技術可行性、設備資源、維修能力、使用環境需求、考量弱勢使用者之需要、計畫之完整性。
- 2、品質：如品質管制能力、檢驗測試方法、偵錯率、操作容易度、維修容易度、精密度、安全性、穩定性、可靠度、美觀、使用舒適度、故障率、耐用性、耐久性或使用壽命等。

(二) 物業管理公司之委任或解僱

- 1、依【公寓法第四十二條】應委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。
- 2、既有物業管理公司之續聘，由管委會公告該公司之續約條件徵詢住戶

意見，公告七日內反對意見未超過專有戶數 75%（含），視為同意續聘取得優先議約權，合意後簽訂承攬契約；倘因故未能續約全權由管委會公開招標另聘物業管理公司。

3、物業管理公司之解約：履約中倘發生重大事件如挪用公款、販毒、偷竊、飲酒、聚賭或對住戶有咆哮、辱罵、毆打等違約違法行為時，由主任委員召開委員會經三分之二以上委員同意得更換管理員或終止承攬合約另聘物業公司。

（三）外牆發包應載明於承攬契約內容：

1、承包商同意不使用草酸、氫氟酸、鹽酸等強酸性清潔劑如有違反致本大樓外牆石材、磁磚、金屬飾板、鋁窗、玻璃、背擴孔錨栓、矽力康，遭腐蝕損害或造成室內外滲漏水或地面行人車輛、花草等損害時承包商同意自願負全責。

2、施工前應做小樣實驗保證對建材及花草無害，並對花草施作防護及設置施工警示帶以警戒路邊停放車輛，經管委會認可後再行施工。

（四）除經區權會決議通過之勞務採購或因未能預見之情形，必須追加契約以外之預算，管委會對於同一事項採購/修繕不得以分批採購方式規避採購管理辦法之規範。

（五）請購預算已超出管委會授權額度 20% 以上，致無法採購/修繕時，管委會得載明追加原因、比價及議價等資料公告周知，公告七日內書面反對意見倘未超過專有戶數 75%（含）時，視為區分所有權人全數同意通過，日後主任委員應負責補行提報區權會核備追認，否則得召開區權會決議。

十、經管委會決議之各項承攬契約、公文函內容、法律文件、工程之採購、驗收、點交及請款單非經主任委員簽署或用印不生效力。

十一、本社區聘僱物業管理人員及其他承包廠商係受管委會之監督，執行管委會決議事項，各權責委員不得私下指使該員執行其私人意旨之工作。

第八條、公共經費之財務運用

一、本社區房屋及停車位之公共管理經費收支採專款專用原則。

二、公共基金來源

（一）法定基金：由建方及地主依【公寓法施行細則第五條】提撥於於請領使用執照前已撥付於主管機關指定帳戶，因此無須於交屋後再度繳納公共管理基金。地主已繳納前開法定基金，日後管委會不得向

非建方移轉登記之所有權人二度收受公共基金；除前述基金外，日後應分攤之公共費用應依本規約相關規定繳納。法定基金之分配原則

房屋基金=核定基金×房屋面積÷(房+車總面積)

車位基金=核定基金×車位面積÷(房+車總面積)

- (二) 建方代收基金：由建方售出戶之所有權人依買賣契約繳納相當於六個月管理費，房屋部分依買賣契約所載之全部面積計算，車位部分依持有數量計算。

三、公共基金提領方式：

- (一) 法定基金：管委會應依【公寓法第十八條、一至四項…；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。】
- (二) 建方代收基金，於管委會與建方完成公設點交後十五日內移交。

四、公共基金之限制

- (一) 不得將本社區之公共基金以提高基金之投資報酬率或其他利益為由解除定存或信託。
- (二) 公共基金採專款專用原則，設置用途在於支付共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，故不得透過區權會表決，將公共基金分配發放圖利管委會或區分所有權人之目的，否則經所有權人舉發至主管機關時，由該屆主任、監察及財務委員負全責。
- (三) 依【公寓法第十九條：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。】區分所有權人轉讓後其已繳納之公共基金不得要求退還。

五、管理費、公共應分攤費用之收支規定

- (一) 房屋及車位管理費之收費週期一個月為一期，一樓法定空地管理費以五折計算，另違規罰款、公設使用償金、滯納金、損害賠償金、管委會代墊費用附隨於當期管理費一併繳納，訂於每月十日為繳款截止日，倘以現金(不收外幣)或支票繳納時，應於總幹事上班時間繳交，如遇例假日自動延遲至營業日，住戶憑匯款證明向總幹事領取收據。開徵之公共基金依管委會通知繳納，以半年為限，由住戶按月分期繳納或一次付清。

- (二) 區分所有權人或住戶於資格異動時(含停車位)，如有欠繳費用(如：管理費、車充電費、代墊費用、公設使用費等公共應分攤費用)應於資格異動報備時一併結清，搬遷時須憑須管委會開立之收據始得准予搬遷。
- (三) 為使本社區之管委會順利運作，區分所有權人或住戶不論遷入與否，管理費應依規約一律全額繳納不得違反。
- (四) 如未依限繳款經管委會催告後屆期不履行繳款義務時，管委會得按本章「第二十二條第四項、停權處置」外，並依相關規定辦理。
- (五) 管理費用途限制
- 1、依區權會通過之「年度管理預算暨修繕預算表」所載之固定支出項目。
 - 2、公共稅捐及其他徵收之稅賦。
 - 3、公務上洽詢律師、會計師等專業技師之諮詢費用。
 - 4、修繕預備金來源：由房屋及車位管理費中提撥3%、違規罰款及使用償金，其用途如下列：
 - (1)、經區權會通過計劃性修繕支出。
 - (2)、不可預期之重大緊急救難、防災準備、災害後修復、臨時叫修(漏水/通管)，或因疏漏未編列於修繕計劃項目之公共預備金。
 - 5、地下各層電動汽車專用電源之基本電費依使用者付費原則，由當樓層使用者均攤，無人使用時則由車位管理費支出。
 - 六、公共基金、管理費或公共應分攤費用之核課基準：房屋部分依產權登記面積計算坪數(小數點以下四捨五入)計算。車位部分按持有之車位數量計算，惟約定專用之法定空地部分屬共有部分，一樓所有權人應加計法定空地之社區管理費。

第九條、公共安全

- 一、公共區域除建方附贈之裝修、玄關櫃或工藝擺飾不受本條例之拘束外，住戶不得於公共區域(樓梯間、梯廳、防空避難空間)違規設置柵欄、門扇、私人置物櫃、私設路障、堆置私人雜物、洗晒衣物等妨礙公共逃生或占用類似行為。如有違反經管委會催告後屆期不改善者，管委會得處以新台幣(下同)3,000元以上10,000元以下之罰款充當公共經費外，並以本章「第二十二條、違規罰則」相關規定辦理，違規者不得異議。
- 二、本社區電梯加裝地震感應自動管制運轉裝置，並連接緊急電源遇到地震或停電時，透過車廂載重偵測可測得是否有人困於車廂內，系統會

自動因應至最近一樓層開門疏散乘客後自動停止運轉。因未知電梯是否因地震造成內部鋼索鏈條出軌，在電梯公司尚未檢測前，任何人不得要求管理員重新復歸，如有強行復歸造成電梯毀損時由物業公司或指使者負全責。

- 三、未經管委會同意住戶不得任意進入管理櫃台、機房或辦公室，若有設備毀損或遺失物品時違規者應負完全賠償之責。
- 四、樓梯間防火門僅供緊急逃生使用，應保持關閉狀態不隨意開啟各樓層防火逃生門。
- 五、請勿讓十二歲以下未成年者、無行為能力或身心障礙者於公共空間單獨進出，如發生意外事故或破壞停放車輛由其法定代理人負全責，與管委會無涉。
- 六、禁止在公共區域或室內陽台燃放鞭炮、煙火或燃燒物品等易燃物或易爆物，如須燃燒物品或金紙請自備鐵筒至一樓管委會指定處燃燒。
- 七、住戶於外出前應養成檢查瓦斯、火燭是否熄滅以免發生公安意外。發現可疑人、事、物時，應立即通知管理中心。
- 八、本社區共用部分設施由管委會負責，禁止住戶擅自修改或做任何破壞。
- 九、使用公設時應遵守管理規定，不得違反使用規定，倘因住戶操作不當導致設備損害時，住戶應負完全賠償責任。
- 十、對於專屬公共用途之執行而使用之機電設備等（含：電腦、電話），住戶不得要求管理中心提供使用，另活動式爬梯、掃把畚斗、螺絲起子、水桶、拖把、手推車、手電筒除外，但應經管理中心同意，當日返還否則照價賠償。
- 十一、為免傷害社區住戶人身、財產安全及居住安寧，家中如有精神障礙者（類似：思覺失調、憂鬱症、躁鬱症）或無法控制自我情緒者，同住者應善加看護，倘發生傷害住戶人身安全或已嚴重影響住戶安寧，經制止無效後即報警處置，如有專有及共用部分損害由法定代理人或監護人負責；倘受害住戶依本章「第二十二條第七之一項」規定提出強制遷離時，則依區權會決議處置違規者不得異議。

第十條、公共秩序

一、門禁管理規定

- (一) 本社區 24 小時門禁管制，訪客採實名制登記，訪客皆由管理中心向住戶確認後，實名登記→質押證件→更換訪客專用電梯卡→結束訪問後→持電梯卡換回證件→由管理人員開門讓訪客離開；門禁卡若

遺失時，由受訪戶照價賠償。

- (二) 本社區出入大門平時保持閉鎖狀態，住戶應自行持門禁卡感應進出，非登載於住戶資料者視同訪客經住戶同意始得進入。已登錄資料備查後，無須辦理手續，經櫃檯通知住戶即可進入本社區。
- (三) 訪客不願換證時管理中心不提供門禁卡通行，經通知後由住戶自行帶領，事後住戶仍應登記訪客資料存檔。
- (四) **外送食物到府部分，住戶請自行至管理中心領取**：外送人員非屬本社區定義之正常訪客性質，社區編制之管理員每班僅有一名負責社區住戶及車輛進出管制，主要工作以維安為主，無法負荷用餐時段外送人員之換證換卡及訪客登記，以杜絕不肖人士入侵社區；倘依**傳染病防制法須居家隔離不得外出者除外**。
- (五) 住戶如有拒訪名單，應事先提供書面指示交付管理中心備查，在不必通知住戶下即可請訪客離開，並列入值班人員交接重點注意事項遵照辦理。
- (六) 共居者如有異動或門禁卡有遺失或廢除所有權人應主動向管委會申報更新住戶資料以免非必要紛爭。
- (七) 為避免增添管理負擔，請約束兒童不要玩弄防盜主機，主機經設定後啟動內鍵之緊急求救、防盜、瓦斯偵測等多項功能，如有誤觸即刻經網路通知預定之收訊者。
- (八) 智慧門禁系統之申請
 - 1、本社區門禁安全管控，房屋以智慧門禁系統管制進出（MIFARE），停車位採 E-TAG 長距離感應讀卡系統為主要管制工具，除 MIFARE 悠遊卡可由住戶提供悠遊卡由管委會設定外，其他申購均由管委會統一向廠商代購。
 - 2、門禁卡申購者限定為所有權人，卡費依廠商報價加計工本費 50 元，申請時請載明使用者資料。
- (九) 來訪賓客、送貨人員、施工管制、搬遷管理及房仲人員之門禁管理詳如「**第三章第伍節、門禁管理辦法**」。

二、郵件及宅配包裹之管理

管委會僅提供代收服務，住戶應於管理中心通知後依限領取，倘逾期管委會不負擔保責任，住戶並同意遵守下列及「**第三章第玖節、代收郵件及宅配包裹領取管理辦法**」之各項規定。

- (一) 郵件管理區分「一般信件」及「掛號郵件」兩種：

- 1、一般信件送至社區後，由管理員分送各住戶信箱
 - 2、掛號郵件（普通掛號、快捷、雙掛號、限時掛號）或受委託代收之重要函件，由管理中心登錄後通知住戶領取，至遲應於三日內領件，倘逾期管理中心得直接退回寄件人，住戶不得異議。
 - 3、除掛號信件或受委託代收之重要函件外，其餘一般信件及宅配包裹管委會不具保管簽證責任。
 - 4、為明確收領時效及發放責任，如有法律文件、有價證券、報值或保價郵件（例：現金袋）、兵役通知書、存證信函、信用卡或貨到付款等，上述類別除住戶另立委託書載明代收項目外，由管理中心連繫收件人親領，管理中心一律退件不予代收。
 - 5、社區信箱為各戶專屬使用，務請住戶於滿載即時清空，否則掉落公共空間之私人信件，管委會得視為垃圾處理不得異議。
- (二) 宅配包裹：係為網購公司所託運之宅配、郵局或其他託運公司送達之物品無法投遞住戶專用信箱。**

- 1、宅配箱數量有限僅供暫存包裹，經通知後請住戶於 24 小時內領回，如遇冷凍、冷藏包裹因逾期領回肇生物件變質腐壞等況，管理中心不負相關責任。
- 2、貨到付款、無法投入宅配箱貨品（含宅配箱滿載時）或超過 25 公斤（含）包裹由住戶親領並按下列規定辦理：
 - (1)由管理員中心通知住戶，依住戶指示登記換證後放行送達收件人自宅，防疫期間由住戶至一樓親領。
 - (2)貨到付款包裹經管理中心通知後，住戶應自行與快遞公司結算領取，住戶如事先將貨款交付值勤管理人員者除外。
- 3、倘逾期未領取收件人對內容物之處分，為廠商與收件人之交易關係，管委會不負保管及法律責任。

三、噪音管制

除因緊急修繕外嚴禁住戶於夜間 22 點起至隔日早晨 9 點前製造噪音（包括但不限於：音響、樂器、衛生麻將、敲打牆壁、拖拉傢俱、打球、卡拉 OK、唱歌或以機械振動地版或牆面）或有社維法【第 72 條：第 1 項於公共場所或公眾得出入之場所，酗酒滋事、謾罵喧鬧，不聽禁止者。第 3 項製造噪音或深夜喧嘩，妨害公眾安寧或深夜喧嘩，妨害公眾安寧者。】其干擾已嚴重妨害到其他住戶安寧經制止不遵從時，管理員得報請主管機關處理；倘違規者仍不定期妨害其

他住戶安寧時，受害住戶得依本章「**第二十二條第七之一項**」規定辦理。

四、違反法律及公序良俗

住戶不得有違法犯罪行為（包括但不限於：恐嚇、暴力攻擊、傷害、竊占、《性騷擾防治法》、《跟蹤騷擾防制法》或吸毒）倘有實質危害住戶人身安全或公專有部分之權益，應負損害賠償，經制止後仍不改善者管委會得報請主管機關處理，受害住戶得依本章「**第二十二條第七之一項**」規定提出強制遷離，如危害公共權益者管委會得主動召開區權會依區權會決議處置，違規者不得異議。

五、**本建物之用途限制**：本建物禁止設置或經營：寵物店、瓦斯行、工廠、電腦機房（例：基地台、加密貨幣挖礦機或詐騙集團）、網路電競業、八大特種行業（例：舞廳、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、夜店業、色情按摩、三溫暖業或賭博業等），及其他違反公序良俗等足以影響公共安全及環境衛生等相關行業之用途，另安養機構、資源回收、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以構成嫌惡行業直接影響本建物價值亦列入禁用行業。倘違反時經管委會限期改善後仍置之不理時，視為違反規約情節重大，管委會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人及住戶應有權益。

六、為維持住戶間良好互動關係，請避免在本社區散佈他人不實謠言，或討論有關政治性議題，以免引發鄰居間糾紛。

七、如有糾紛發生時，願接受管委會之調停，決不訴諸暴力或其他足以影響住戶安寧或有礙觀瞻之行為，並支持管理人員執行警視勤務。

八、嚴禁擅自撕毀經管委會核可後之公告違者每次罰款 500 元整。

九、住戶如有召請工人及幫傭等情事時應通知管理中心，應將僱工身分證影本提供管委會存查。

十、本社區嚴禁種植類似大麻有毒植物，經勸導後仍置之不理時，管委會得報請地方主管機關處理（包括公共及專有部分）。

十一、不得放任年幼孩童在公共室內外空間塗鴉喧鬧或在一樓基地內戶外或屋頂花園騎車、溜滑板、攀折花木，如有損害由法定代理人負責。

十二、防疫期間公共區域設置之設備應依管委會公告辦理。

十三、住戶如需調閱監控錄影或拷貝錄影光碟片必須符合本章「**第二十四條、個人資料及隱私權保護第四項**」之規定，經管委會審核同意後繳清工資及材料費擇期請廠商拷貝，如有法律責任由申請人負責與

管委會無涉。

十四、公共空間僅供本社區住戶使用不負任何保管責任（包括停車場及充電設備），私人物品請妥善保管。

第十一條、外牆及結構、環境衛生、住戶飼養寵物規定

- 一、外牆：本建物除建方點交時之外牆建築原設計及公共空間增設之裝修傢俱配置、置物櫃等及住戶依【公寓法第八條第二項】向管委會或管理負責人申請核准之隱形鐵窗外，住戶不得於本建物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備等公共區域變更其構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，包括但不限於：變更原設計外觀（含材料、尺寸、規格、顏色）、廣告物（含玻璃窗內外等可透視之廣告物）、燈光、增設壁掛物（雨遮板、突出外牆之花架及曬衣架）、外牆開口部分（陽台、落地窗或窗戶）禁止占窗或增設鐵鋁窗、變更冷氣主機或冷媒管路位置等與原設計不符者；設置防墜設施應以管委會或管理負責人指定之隱形鐵窗型式為準不得違反。
- 二、結構：住戶為專有之維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，不得有破壞樑柱結構、樓地板、隔戶牆等變更原設計建築物主要其構造之行為。
- 三、住戶如有違反本條第一、二項規定者，管委會或管理負責人得以緊急停工處分以降低損害，違規者經催告後屆期不改善或拒不復原時，管委會或管理負責人得依管理規約「第二十二條、違規罰則」規定辦理，違規者不得異議。
期滿未處置時管委會或管理負責人得或雇工拆除或報請主管機關處置，違規者除應回復原狀外並負擔損害之責，如經管委會拆除時回復原狀費用由違規所有權人負擔，拆除後之私人物件經管委會通知後至遲應於三日內領回，逾期則視同廢棄物處理，違規者不得異議。
違規行為如已嚴重侵犯其他住戶或公共結構安全者，由違規者負全部法律責任概與管委會或管理負責人無涉。
- 四、廣告物：本社區除一樓店舖原設計之廣告物或經管委會同意之廣告物公告欄位置外，住戶不得於大樓內、外牆（含外牆玻璃）張貼、懸掛廣告招牌或鑽孔掛帆布廣告、海報及可透視之燈具組合招牌物，如有違反經管委會催告後屆期不改善時，得以連續處罰新台幣 500 元以上 3,000 元以下充當管理經費並得拆除廣告物直到改善為止。
- 五、不得在公共區域或臨本社區之防火巷弄等公共空間或排放有毒污染物、

惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類似行為，經管委會勸導達三次以上，屆期不改善或不履行者，管委會得依本規約違規罰則或報請主管機關處理。

- 六、務請各住戶不要在鄰街巷弄或本社區公共區域，餵養流浪寵物以免影響公共環境衛生。
- 七、禁止自陽台或窗台任意投擲垃圾、雜物到一樓，被查獲者經勸導仍置之不理時，違者每次罰款 500 元。
- 八、管委會所公佈之外牆清潔日、修繕或住戶申請吊掛時，住戶應與管委會配合關閉門窗，如有損害住戶自行負責。
- 九、管委會所公佈之公共設施消毒日，住戶不得要求進入使用。
- 十、管委會公佈之飲用水塔清潔日時，住戶請自行作好儲水準備。
- 十一、垃圾處理規定：地下二層垃圾暫存區設置監視錄影，住戶應依下列規定處理完成後分別投擲於一般垃圾箱、資源回收箱及廚餘冷凍櫃內，務請遵守管委會公告之垃圾管理辦法，如經查獲未依規定辦理且經勸導無效者，管委會將處以新台幣 500 元至 6,000 元之罰款。
 - (一) 廚餘請將水分瀝乾用塑膠袋包紮妥當後，再投擲廚餘冷凍櫃內。立體容器回收物請清洗完畢再投擲。
 - (二) 巨大垃圾（依環保局公告類型或體積龐大之廢棄傢俱、家電、修剪庭院之樹枝）請事先通知管理中心預約清潔隊收取，或視垃圾處理室是否足夠暫放，否則請先暫置於室內。
 - (三) 垃圾桶、分類回收箱或廚餘冷凍櫃滿載後不可再投擲，請通知管理中心將勿垃圾丟擲於公共區域以免造成環境汙染。
 - (四) 室內裝修（修）廢棄物：住戶及委任之修承包商，負有監督裝修所產生之廢棄物處理責任。如有堆置在公共區域，違者經勸導後未能於 24 小時內處理時，管委會則視同為廢棄物處理並得雇工清運，清運費由施工戶負責，並處以 6,000 元之罰款，自保證金中扣除，不得異議。
 - (五) 已破碎之塑膠、玻璃或刀刀等尖銳物品，應用厚紙妥為包裹後再投擲資源回收容器內，以免誤傷人員。
- 十二、禁止在公共區域(含樓梯間及專用停車位)或專有室內(含約定專用)堆積垃圾或資源回收物、排放各種污染物、散發惡臭或有毒氣體，倘嚴重影響公共環境衛生及公共安全或其他住戶權益時，經管委會催告後屆期不改善或續犯者屬重大違規情節，管委會得依本章「第

二十二條第七項」住戶之強制遷離規定辦理，違規者不得異議

十三、住戶飼養寵物規定

住戶飼養寵物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全者為限，並應遵守「第三章第柒節、寵物飼養管理辦法」之飼養規定，倘因寵物攻擊住戶或吠叫聲足以影響住戶安寧導致住戶身心受損時，由飼養戶負損害賠償之責，受害住戶得依本章「第二十二條第七之一」提供管委會相關證明後，管委會應依本章「第二十二條第九項」辦理，倘雙方達成和解協議則不再此限。

第十二條、室內裝修及電動汽車充電設備管理

- 一、住戶應於裝修前七日先行將裝修施工圖及施工內容交管委會審核後，住戶會同承包商繳納裝修保證金及施工管理費，施工時應遵守【第三章第參節、室內裝修施工管理辦法】之各項規定。
- 二、裝修保證金：新台幣 80,000 元整。開立一半現金，一半支票（票期為預定完工日），未交保證金者，管委會得禁止施工人員進入本社區工作。
- 三、施工管理費：每日新台幣 100 元為基準計算，於繳交裝修保證金同時預繳施工管理費三個月（90 天）。
- 四、不得違反本章「第十一條、外牆及結構、環境衛生」等之各項規定，如有違反管委會得依本章「第二十二條、違規罰則」相關規定辦理，違規者不得異議。
- 五、各戶之供電(容量)及消防設施不得擅自變更、拆卸或封閉，如有變更應經主管機關核准，住戶並保證變更後之消防設備與大樓消防總機連結，否則期間如發生公安事故由肇事戶負全責。
- 六、如有變更馬桶或廚房污水管位置、擴大浴室或廚房水區面積，於辦理裝修時應提供主管機關核准之裝修許可證明影本或下層所有權人同意書交管委會備查，倘日後如有影響公有或私有權益或滲漏水概由變更住戶負全責。
- 七、不得變更原設計浴室排氣及廚房排油煙之排氣方式，或私自變更將排氣管接至公共管道間。
- 八、不得封閉原建方交屋時留設之檢修口，倘日後於其他戶或公共須維修時管委會得強制雇工復原。
- 九、室內保全監控系統與管理總機連線，倘因施工不慎破壞線路致無法連線時，期間該戶之安全監控、消防警報、瓦斯偵測系統由住戶自行負

責。

- 十、施工期管委會得進入室內查驗住戶不得拒絕，如發現有損壞給（排）水管線、防水、監控保全、瓦斯管線（含偵測器）、電力設備、消防系統（含火警感知器、偵煙、灑水）或其他公共設施，經管理中心通知後應立即修護，倘因故無法即時前來處理者，管委會得逕自雇工處理，費用由保證金支付如不敷抵扣時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- 十一、於施工期間或竣工驗退保證金時如可歸責裝修戶之故，致影響專有及共用部分權益時應依限改善，經管委會催告後逾期不為改善時，管委會得依違規時程採取下列處置：勒令停工直到改善為止，倘經制止仍置之不理強行施工時，管委會得請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，並沒收保證金如有損害違規戶並應負擔民事或刑事之法律責任。
- 十二、為杜絕社區住戶染疫風險，住戶應要求裝修商應配合下列約定，否則管委會除罰款外並有權強制停工或驅離施工者，裝修戶不得異議主張權利。
 - （一）裝修商應配合主管機關宣佈三級（含）以上之防疫規定，必要時管委會得要求裝修戶停工直到主管機關宣佈降級為止。
 - （二）凡進出本社區之施工人員必須配戴口罩，如管理人員發現施工者有嚴重咳嗽流鼻水等類感冒症狀，得拒絕進入社區施工。
- 十三、為免日後住戶與管委會之紛爭，住戶於裝修前應詳閱本條及【第參章第參節、室內裝修施工管理辦法】之各項規定，如有違反者規定經制止拒絕改善者，管委會得依違規樣態處以罰款、強制停工至改善為止、強制驅離本社區或禁止承包商進入社區施工，住戶不得異議。
- 十四、電動汽車充電設備：本社區依內政部 108 年 7 月 1 日公告實施修正「建築技術規則建築設計施工篇」第 62 條條文，明訂新建大樓必須預留供電動汽車輛充電有關設備。
 - （一）本社區配置於地下停車場各層之電動汽車專用電源供住戶付費使用，依【公寓法第六條第四款：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。】故安裝充電設備須申報管委會，統一管理與監督，並遵守「第三章第拾節、電動汽車充電設備管理辦法」等相關規定。

- (二) 申請人資格為區分所有權人，並具停車位產權證明（若產權為多人持分，需由共同持者簽名具結）及繳交保證金新台幣壹萬元，另產權繼受者須提供原所有權人之【充電設備過戶同意書】。
- (三) 申請人應自負安裝後充電設備與電動汽車所有風險與責任，管委會不負任何擔保責任，倘發生意外事故傷及其他人車或公設時由所有權人負全責。
- (四) 配電架構：電源管線於公用電度表表後配置電源出口，使用時由各所有權人向管委會申請安裝充電設備，禁止住戶從自宅增設電源至專屬停車位。
- (五) 電動汽車充電總表並設總分電盤，數位式私表以計算各車位用電，統一由管委會統一列表，費用由車主負擔。
- (六) 充電設備須採用有「經濟部標準檢驗局審核報名書」或符合國際認證標準文書（例如UL，IEC），以維護公共安全。
- (七) 充電設備安裝約定：應雇請合格電器承裝業廠商架設充電設備，充電設備位置及使用不得妨礙社區公設、逃生與消防安全或其他住戶停車權益。
- (八) 充電設備應安裝於自有車位之專屬電源，如有變更應經管委會同意，未經其他車位所有權人同意不得佔用他人電源出口。
- (九) 區分所有權人同意日後若有產權移轉時應簽署【充電設備過戶同意書】，契約應列入交待並約定產權繼受人同意繼受原申請設置充電設備所有權利義務等大樓各項規定。

十五、交屋後增設瓦斯表或更改室內瓦斯管路應向管委會報備，施工廠商必須委由原廠商施作以維護公共安全。

十六、嚴禁將專用排水管（冷氣、汙水、陽台、廚房、浴室）任意搭接或併管，以免室內排水因洩水不及溢入室內，如有造成上下層住戶或公共損害，應負損害賠償之責。

第十三條、關於建築基地、共用部分、共用約定專用部分之分管使用及管理維護

一、建築基地及共用部分等之管理維護，應由管委會在其責任範圍內負責並執行之。

二、共用約定專用之管理使用主體及範圍

- (一) 管理使用主體：建方依【公寓法第 58 條第 2 項】，得將本建物一樓部分法定空地（一樓A、B、C戶）、一樓入口雨遮、一樓上方雨遮、

廣告物、屋頂平台（一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶）設定專用使用權由專有部分與其相併連之各該戶，包括一樓 C 戶直上方屋頂平台，為保障前述住戶安全及隱私，因此約定由各該戶為管理使用主體，另依法規設置之電信室則由中華電信專用。

(二) 約定專用範圍如下：

- 1、**一樓法定空地**：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。

本建物部分區分所有權人不需使用之法定空地，約定由一樓所有權人依竣工圖所載之圍牆或欄杆為界限管理使用，約定專用之法定空地所有權人應加計社區管理費予管委會，A 戶約 3.06 坪，B 戶約 0.87 坪，C 戶約 24.05 坪，日後以竣工圖核算後面積為準，範圍詳如【附件一之四、一層分管示意圖說】。

- 2、**一樓上方雨遮、陽台（法定空地）**以該戶專有部分與其相連為界，詳如【附件一之四、一層分管示意圖說】。

- 3、**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。

本建物屋頂平台得依內政部函 97.06.10. 內授營建管字第 0970093881 號【第三項 「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平台的保管使用範圍爰依核准圖說所載為準，為本部營建署 90 年 4 月 17 日 90 營署建管字第 018833 號書函(附件一)所明示。又屬於「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺，其約定專用有違法令使用限制之規定，依同條例第 7 條第 4 款規定，自不得為約定專用部分。至於非屬「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺得約定專用，惟住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，不得擅自變更，為條例第 15 條第 1 項所明定。住戶違反前項規定，依同條例第 15 條第 2 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。】專用範圍全部。

一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶之屋頂平台，因建築物設計所形成之平台，以各該專有與平台相併之範圍，詳如【附件一之四、二層分管示意圖說】。一樓 C 戶專有部分直上方之屋頂平台約定為本戶約定專用範圍。

- 4、**一樓店舖廣告物約定（含外牆）**：一樓店舖所設置之廣告招牌物約定由一樓各該戶專用，交屋後應按原設計位置、尺寸、範圍管理使用，除經區分所有權人會議同意外，不得增設或擴大變更使用範圍，管理維護義務及電費由所有權人各自負擔，日後區分所有權人產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議。
 - 5、**一樓C戶店舖前院**之約定專用法定空地為該住戶主要進出之必要通道，本建物地下一層台電配電場詳如【附件一之二、地下壹層建造執照圖說】座落於一樓C戶之約定專用前院法定空地範圍，禁止該戶於台電配電場垂直上方種植植栽（含下凹樹穴）或設置水池，否則以違規論處。
 - 6、前列第1項起至第5項之約定專用部分，除結構樑柱及公共設備外，前述之專有區分所有權人依其戶別、座落、區位各自取得約定專用權，其使用權利與其他各戶無涉，使用管理時不得違反建管及相關法令（含違章建築、堆積垃圾、廢棄物或資源回收物），如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕；日後區分所有權人於產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議，另管理維護及修繕費用由約定專用者自行負責，包括但不限於：滲漏水、給排水管疏通及清潔維護，如有危害下層住戶或公用部分時，由專用使用者概括承受損害賠償責任不得推諉。
 - 7、**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。
- (三) 電信室之約定專用：本建物於申請使用執照時依規定須由中華電信將電信設備（電話、網路）佈線裝設於電信室方能取得使用執照，前述設備屬中華電信所有，電信室應無償提供其使用，惟冷氣電費由電信公司負擔；住戶充分認知日後區權會如決議更換其他電信業者時，由管委會發函通知中華電信公司拆除搬移電信設備不得佔有。
- 三、本建物規約修改內容倘涉及本條之「共用約定專用部分」時，應依【公寓法：第三十三條第三項、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、**共同使用部分**：住戶應依第一屆管委會點交現況管理使用，住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。倘有變更改用途時應經區分所有權人重大會議通過後實施，日後各區分所有權人倘產權

移轉時應列入交待。

- 五、共用部分應採使用者付費原則以補貼人員管銷、電費及設備之耗損，管委會不得提供非住戶租用，不可違反公平使用原則，施行辦法由管委會決議之。
- 六、本社區之供水、供電、瓦斯管線、電信系統、通風管道、消防設施等公共設備，日後管委會應依其設置目的善加管理維護，非必要時不得擅自變更其設置目的。

第十四條、停車場管理

- 一、本建物地下停車場設置有：法定車位(1~38 號) 共 38 部及法定機車位 1~43 號 43 部，統籌由管委會負責管理維護，區分所有權人應依相關規定管理使用。
- 二、本建物地下層停車位，性質屬不具獨立權狀之共有部分，係為「約定專用」非屬「專有部分」，因此本停車位依規定不得分配土地持分。
- 三、法定停車位法規說明：
 - (一) 建築法第 102 條之 1 規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間．．．」，法定停車空間即依照該法規所設立，屬於區分所有建築物之共有部分，不得與專有部分分離。係指日後取得法定停車位者如有處分時其移轉承受人應為取得本建築物專有之區分所有權人。
 - (二) 本停車場地下一層依法設置為防空避難室兼作停車空間遇有重大緊急事件時應依內政部 87.1.17 台內警字第 8770011 號函修正：於空襲警報發布後，立即開放供民眾避難使用，停車位所有權人不得異議。
- 四、本停車場除公共設施外，專供停車場之區分所有權人、租借人等正當權源使用者管理使用，在不違反本建物之各項管理條例下依其持有之汽機車停車位管理使用、出租收益或出售，除有違規外管委會不得限制持有人之管理處分權。
- 五、本地下停車場應依交屋時原設計所規劃之車位、車道、停車設備管理使用，不得安裝或改造原設計之使用方式（含設置之充電樁佔用他人車位），倘擅自變更違規使用時（含堆置垃圾、廢棄物或資源回收物），經管委會通知催應依限改善，否則管委會得報請主管機關處理或由管委會逕自雇工將該設置物件視同廢棄物處理，回復原狀費用由違規者負責，違規者不得異議且不得向管委會興訟主張物之權利或要求賠償。
- 六、地下層法定機車位共 43 位屬共用部分，日後法定機車位由管委會擬

定使用收費管理辦法，供住戶付費使用由管委會負責管理維護與住戶無涉，如有毀損肇事者應負損害賠償之責。倘汽車停車位緊鄰於機車位者有該機車位之優先租用權。

- 七、地下層二層設置之「39 號垃圾專用車位」屬共用部分，除垃圾清運時段外作為訪客車位，住戶如須使用應向管理中心申請登記，由管委會擬定使用收費管理辦法。
- 八、停車場持有人不論使用與否，同意依規約繳納公共應負擔費用，以維持停車場之公共電費、清潔費及設備維護費等開銷，倘藉故拒繳管委會得以違規處置。
- 九、設置於地下停車場各層之電動汽車專用電源，採讀卡計費充電方式，安裝充電設備時應遵守【大樓管理規約】中與電動汽車充電設備有關之管理規定，並依管委會規定付費使用。
- 十、為免影響本社區住戶之公共安全，區分所有權人如有租借車位予非住戶時應將下列條文列入交待。
 - (一) 非住戶之停車位使用者除殘障人士外，不得要求管委會開放使用電梯，一律徒步自樓梯間進出。
 - (二) 承租停車位者應依規約停放其承租之汽車停車位，不得要求使用管理與其所屬車位無關之設施，並應遵守大樓使用分管協議書及大樓管理規約之規定。
- 十一、停車場住戶應依本章「第十六條」於資格異動時應主動並即時通知管委會更正停車位使用者及車輛資料之義務以利管理，否則如有任何罰則施行，由所有權人承擔所有責任。
- 十二、住戶應依各該持有之車位編號依序停放，若違規佔用汽機車通道或未經車位持有者同意停放他人車位時，經管委會或住戶通知未能於 10 分鐘內移走車輛，管委會有權雇請拖吊場將違規車輛拖至本建物戶外合法停車格，雇工費用由違規者負擔，或將該車輛暫時用鎖鍊固定待違規者取車時並得繳納罰款每次以新台幣 500 計算予車位持有人，違規使用者不得有異議。
- 十三、本停車場專供停車使用，倘因室內裝修暫放之裝修建材或傢俱暫放之需時應向管委會報備，如有遺失與管委會無涉。如有違反經管委會勸阻後應限期改善，倘逾期管委會有權將該私人物品視同廢棄物處理（清運費由違規者負責），違規住戶不得向管委會要求賠償。
- 十四、管委會僅負責控管停車場之車輛進出管制，不負任何保管責任（包

- 括車輛及充電設備)，車內貴重物品若有被竊不得向管委會求償。
- 十五、嚴禁住戶於本社區地下室停車場、公共機車停車位、車道、私人車位等公共設施，設置隔柵、廣告物、儲物櫃、私設路障或侵占等妨礙住戶權益及車輛出入之行為。
- 十六、車內不得放置危險物品（如易爆物、爆裂物），如管理人員發現情形可疑時，經徵詢管委會後應配合檢查，車主應主動開啟車門及行李箱接受檢查，否則管委會有權要求車主將車輛駛離本社區，以防災害。
- 十七、凡進出本停車場車輛，如有造成停車場人車、公共設備或其他住戶電動車充電設備遭受損害時，肇事者應負完全賠償責任，如尋法律途徑處理管委會應提供監視錄影內容兩造住戶不得有異議，肇事者若為住戶之利害關係人時，所有權人負連帶賠償責任。
- 十八、未持有汽車停車位者，已充分瞭解其產權不包括地下層汽車停車位產權，除共同使用部分外，已確認並同意對本建物之地下停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

第十五條、分割專有戶數

本社區區分所有權人自行分割其專有戶數時，必須取得區分所有權人重大會議表決通過後，各區分所有權人或管委會應配合相關建築法令之同意書類用印或簽署相關變更文件，費用由申請人自行負擔。

第十六條、區分所有權人及住戶資格異動報備及搬遷管理（遷出入及大型貨品）

- 一、資格報備：區分所有權人或住戶資格如有異動時，原所有權人應主動會同權利繼受人（含停車位），檢附身分證影本、【充電設備過戶同意書】及合法使用證明文件：產權繼受者擇一：不動產所有權狀、信託受託契約、經區分所有權人所出具之使用同意書、法院核發之權利移轉證書或法院判決書；非所有權人請提供：租賃契約書，向管委會報備並結清欠繳費用，依「資格異動報備書」及「住戶個人連絡資料表」提供詳實完整資料供管委會留存備查，如有異動應主動申報。

二、搬遷規定

- （一）必須結清欠繳費用後管委會始能准予遷出（入）。
- （二）搬遷前三日請出具下列文件向管委會申請：
- 1、經管委會出具之「無欠費證明」（大型貨品免）。
 - 2、公共應分攤費用結算收據（大型貨品免）及搬遷保證金收據。

- 3、辦理時應填具「搬遷申請書」及繳交搬遷保證金 5,000 元整。
- 三、搬運時間以 9:00~19:00 為限，於搬遷前一日作好電梯及出入行經公共通道之保護措施後始得搬遷。
- 四、電梯嚴禁運送超過負載及內部容許空間（即：載重：750 公斤，寬度：140 公分，高度：230 公分，深度：135 公分）之私人物品。
- 五、搬遷大型貨品使用起重機或屋頂洗窗吊掛機吊掛大型貨品時，應依「第三章第五節第三條、大型貨品搬遷」規定辦理，必須於前三日向管委會申請，住戶應配合公告之施工期關窗，否則如有毀損由住戶自行負責與管委會或申請人無涉。
- 六、為免竊盜憾事發生，住戶如有雇工搬遷私人物件時，應依規定申請以利盤查，否則管委會有權禁止搬遷物件進出，詳如「第三章第陸節、遷出/入管理辦法」。

第十七條、區分所有權人及權利繼受人之債權行使

- 一、管委會依大樓管理規約規定對本建物之區分所有權人或因租賃、借用、管理、無權占有之住戶，擁有公共應分攤費用、管理費、公設使用償金、違規罰款、損害賠償金等之債權，並依規約收受各項公共管理費用。
- 二、區分所有權人或住戶資格如有異動時，管委會則依「資格異動報備書」所約定之債務歸屬對象，收受前項所載之應履行債務，倘未約定債務歸屬或約定後經催告仍拒繳時，則由產權繼受人（含向法院指定繼受房屋者或法拍取得而為之區分所有權人）概括承受繳付之。
- 三、非所有權人之住戶倘積欠管理費已逾二期或其他應履行債務已逾三個月，經催告後仍不給付者，或逕自搬遷後所積欠之公共應履行債務，由該專有部分之所有權人負責繳清（含利害關係人之損害賠償）。
- 四、倘違反本條例規定不履行債務時，管委會得請求法院命其支付，違規者不得異議。
- 五、為免糾紛訟累務請各區分所有權人將管理費及其他公共應分攤費用歸屬對象載明於因買賣、交換、贈與、信託、租賃契約中，以釐清債務歸屬之責及擔保各自權益。

第十八條、房屋租售管理

- 一、區分所有權人因租售之需求，必須聘用仲介公司時，應遵守本規約【第三章第肆節、租售管理辦法】規定辦理，並提供委託書送交管委會備查，若未能提供委託書者或委託期限過期，管委會有權拒絕仲介

人員或受託人進入本社區，倘經區分所有權人向管委會確認者除外，事後仍應補件。

- 二、區分所有權人應於委託仲介租售前，應提供本社區大樓管理規約供經紀人交租/售人事先預覽，囑託其租/售人必須無異議遵守並作為契約之附件，請務必詳閱各項約定。
- 三、所有權人應交待經紀人於租/售時應依【附件一、大樓分管協議書第七條】過濾租/售對象將本建物之用途限制特別列入契約交待如茲生管理糾紛原所有權人應負連帶責任。
- 四、倘承租人拒繳管理費及分攤公共基金時，由該區分所有權人應負責繳納清償之。
- 五、區分所有權人因租售需要，必須張貼房屋租售告示海報時，應依【第三章第捌節、公佈欄使用管理辦法】事先經管委會之核准，並於該廣告物件上加蓋管委會之章確認後，始得張貼。（以 14 天為限）。違者管委會得將廣告物視為廢棄物處理住戶不得異議。
- 六、仲介人員若有違反本大樓管理規約等規定時，經制止未改善續犯者，管委會得依違規樣態處罰並禁止違規者進入社區，或請所有權人更換仲介公司。
- 七、政府如宣佈防疫三級管制時，一律禁止仲介人員進出本社區。

第十九條、本社區住戶及管委會因維護、修繕必須進入共用部分、專有、約定專用部分或設置管線規定

- 一、於室內裝修、維護、修繕專有部分、約定專用部分（含車位）或行使其權利時，不得違反本章「第十二條、室內裝修及電動汽車充電設備管理」之規定。
- 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、管委會依本章「第二十一條、漏水及排水管阻塞處理原則」維護修繕專有、約定專用及共用部分，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，應經管委會同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

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。

住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶或管委會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

第二十條、下列之特定對象基於業務上之必要，住戶應配合無償提供專有部分使其進入使用，惟使用時應遵守第十九條之規定。一、管委會聘任之管理人員因執行公務之需時。二、承攬本社區修護或清潔工程者。三、台灣電力公司。四、天然氣瓦斯公司。五、電信局。六、自來水公司。七、第四台或網路業者。八、因修繕之需受託廠商。前列施工單位倘非執行管委會業務如有發生房屋或住戶權益受損時概與管委會無涉。

第二十一條、漏水及排水管阻塞處理原則

- 一、本大樓之漏水及排水管阻塞處理（含室內部分）得委由管委會統籌協商處理，室內之表面復原則由住戶自行雇工處理。
- 二、費用分攤如後列，但修繕費係因可歸責於區分所有權人或利害關係人之事由所致者，由該區分所有權人負連帶損害賠償。
 - （一）公共部分由管委會負責。
 - （二）各戶室內由住戶自費，約定專用者依其專用範圍內自費修繕。
 - （三）二戶共同管線部分：依【公寓法第 12 條規定：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。】經協力廠商會勘報價由管委會轉呈住戶確認後施工。
- 三、修繕費之分攤如有爭議經管委會協調後仍無法達成共識時，由管委會尋求本建物所在地之專業第三公證單位（如：建築師、結構、土木、電機公會等）鑑定責任歸屬，雙方同意依鑑定結果承擔責任不得異議，鑑定費由肇事者負擔。
- 四、設置於屋頂之加壓馬達歸屬由專用使用住戶自行付費修理。
- 五、為免排水管阻塞影響其他住戶權益請勿有下列錯誤行為，以免影響自宅或其他住戶權益
 - （一）馬桶僅供糞便及可溶化衛生紙之排放，請勿投擲：廚餘（肉類骨頭、棉紙、茶葉或咖啡殘渣、充泡式立體包）等無法溶解性固體物或施工之水泥沙漿、油漆。
 - （二）嚴禁將非溶解性固體物或施工之水泥沙漿、油漆等廢棄物直接沖灌至排水管，不管入住與否應不定期注入 1000cc 以上水至排水管，保持存水灣水位以封閉水管之臭味散發。
 - （三）每週使用軟管專用水管除油酵素去除管壁附著之油污及臭味，如已

阻塞可通知管理中心代覓專業通管公司排除。

第二十二條、違規罰則：管委會對違規住戶其行為發生之結果得視其違規樣態及時程採取下列處分（本規約如有約定者從其約定），被處分人不得異議；違規者如為利害關係人由區分所有權人負連帶責任。

- 一、緊急事故之排除：違規行為已嚴重影響公安時，管委會得即時制止採取排除侵害之措施，並恢復侵害發生前之原狀，如有抗拒管委會得報請警察機關協助處理；復原費用由該住戶負擔，如有損害並得請求損害賠償。
- 二、違規者經管委會催告後屆期不為改善者得處以新台幣 1,000 元以上 15,000 元以下之違規罰款，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。
- 三、違反履行債務義務：住戶如有逾期繳納公共應分擔費用（包括但不限於：管理費、違規罰款、公設使用償金、公共基金、滯納金、損害賠償金、管委會代墊費用）或付款之票據未兌現，經管委會催告後屆期仍不履行義務，管委會得依下列辦理：
 - （一）加徵滯納金：每日以應繳公共應分擔費用 $\times 5\%$ \times 遲延天數作計算，於繳款時一併繳清。
 - （二）住戶積欠管理費已逾二期或其他應繳公共應分擔費用已逾三個月，經催告後仍不給付者，管委會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。
- 四、停權處置：倘違規情節重大（含違反傳染病防制法），經管委會催告後屆期不為改善者或履行義務者（含違反繳款義務者），除報請主管機關處置外，得停權公設之使用、垃圾處理室、訪客車位、汽機車充電電源及停止該住戶所有生活服務（含訪客管制、信件及代收包裹等交辦事務）及公告違規戶別、姓名直到改善為止。
- 五、違規者經管委會催告後屆期不為改善者，管委會得處以罰款外，並得逕自雇工拆除或報請主管機關處置，違規者應負擔拆除及回復原狀費用，拆除復原後之私人物件經通知後至遲應於三日內領回，逾期則視同廢棄物處理，違規戶不得以竊占等罪名提出任何民刑事控告管委會，違規者不得異議。違規行為如涉及侵犯其他住戶或公共權益時，由違規者負全部法律責任。
- 六、如違反本規約之法定告知義務，致善意第三人（權利繼承人或利害關係人）出面主張專有或共有人之使用管理權益或要求損害賠償、瑕疵

擔保責任等違反本社區之權利義務時，經管委會通知後由違反者依限排除不得推諉，並負全責。

七、住戶之強制遷離(惡鄰條款)：住戶有下列情形者，經主管機關令其限期改善或履行義務；屆期於三個月內不改善或不履行者，由管委會召開臨時區權會，依會議之決議訴請法院強制其遷離：

- (一) 積欠依本規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達區分所有權總價百分之一者。(依本社區已實價登錄之均價參考)。
- (二) 違反本章：「第九條、公共安全」有妨礙公共逃生或占用類似行為，「第十條第五項」違反本建物之用途有破壞公安或公序良俗嚴重影響居住品質，「第十一條第二項」、嚴重破壞樑柱結構、樓地板、隔戶牆，「第十一條第十二項」嚴重影響公共環境衛生；另未載明之重大違規情節影響公共權益甚巨者皆屬之。

七之一、住戶有下列情形者，經受害者出具檢察機關之裁判書內容或提供同一位專科醫師六個月以上之醫療證明予管委會，管委會應於十日內召開臨時區權會，依會議之決議訴請法院強制其遷離：

- (一) 違反本章「第九條第十一項」有傷害社區住戶人身、財產安全及居住安寧」已嚴重影響公共或其他住戶權益。
- (二) 違反本規約本章「第十條第三項噪音管制，第四項公序良俗」。

七之二、依前第七項及第七之一項之重大違規者，經法院強制其遷離後屆期不為遷離時，管委會得依區權會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；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，管委會得聲請法院拍賣之。

前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本規約應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

違規者如為區分所有權人之利害關係人時，於接獲管委會通知後區分所有權人應遵從區權會決議限期改善或促請其遷離本社區以免加重危害公有或私有權益，倘經管委會催告後屆期不為改善者，管委會得請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，管委會及違規者應遵從主管機關函示或法院判決辦理，不得異議。

八、破壞本社區公共設施或違法傷害住戶之行為人就其行為之結果，除對被害人負損害賠償及法律責任外，並負擔公共設施回復原狀所需一切費用。

九、倘違反本章「第十一條第十三項、住戶飼養寵物規定」時，經管委會催告後應於 10 日內將寵物遷離本社區或轉送他人、寵物收容處或直

轄市、縣(市)主管機關指定之場所，違規者不得異議。

十、管委會為配合政府規定之法定傳染病防制法所訂定之管理辦法，區分所有權人同意授權由管委會擬定無需透過區權會決議即生效力，住戶應予以配合如有違反經制止而不遵從者，管委會得報請主管機關作必要處置。

十一、如有經管委會公告住戶應配合事項或可歸責住戶之故所衍生之損害概與管委會無涉。

第二十三條、大樓管理規約、會議紀錄及財務報表等之閱覽請求權

一、本社區之住戶得請求閱覽或影印大樓管理規約、公共基金餘額、公告內容及圖說，管委會不得藉故拒絕。

有關欠繳之公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形部分，僅限提供該申請人專有部分之欠繳資料。

二、管委會所保存時效內之區權會會議紀錄、管委會會議紀錄、財務報表、會計憑證及會計帳簿僅限供於區分所有權人閱覽。

三、公部門依法來函索取個人資料時，管委會得逕自提供。

四、文件：指依相關法令及規定，由管委會保管之文字或非文字資料及其附件。

五、影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

六、請求閱覽內容之限制：請求閱覽內容倘涉及區分所有權人或住戶個資時，管委會應取得當事人同意始得提供。

七、區分所有權人應於租售簽約前提供本規約供承租（購）人事先預覽應列入契約之部分內容，並囑託其承租（購）人於繼受後概括承受本規約之權利義務，如有違反告知義務致權利繼受人違規時，由原出（租）售人負連帶責任不得推諉，日後雙方如有爭議概由原出（租）售人自行理清與管委會無涉。

第二十四條、個人資料及隱私權保護

一、管委會就建方所提供之個資利用告知事項

（一）本社區之管委會及合作廠商。

（二）蒐集目的：住戶之資料將用於本規約及協力廠商之相關通知、連絡、調查、統計、門禁管理、修繕、保養、協調、違反義務、緊急事件處理等必要目的。

（三）蒐集之個人資料類別：身分證資料、連絡電話、連絡地址、行動電話、戶籍資料、電子通訊：郵件信箱/line/wechat 等。

二、利用期間、地區、對象及方式如下：

- (一) 利用期間：所有權人及共居者：自取得本社區區分所有權起至區分所有權移轉為止，承租者：自租約起租日起至終止搬遷完成止；期限終止後如有積欠費用、損害賠償、掛號信件、包裹之通知不在此限。
- (二) 利用地區：台灣。
- (三) 利用對象及方式：管委會得在大樓管理業務及下列範圍內利用：
 - 1、住戶資料提供管委會於執行管理服務、通知、建檔。
 - 2、依大樓管理規約或管理辦法在內之使用。
 - 3、管委會於執行管理服務或維護修繕等須住戶配合事項時，得提供第三方使用。
- 三、行使個人資料權利方式：利用期滿後，住戶得向管委會依個人資料保護法第三條規定，有查詢或請求閱覽、請求補充或更正、請求停止蒐集、處理或利用、請求刪除個人資料之權利。
- 四、住戶之個人資料除本條第二項第(三)款之使用外，對於管委會留存之個人資料，未經住戶同意管委會不得對外揭露住戶之身分證資料、連絡電話、連絡地址、行動電話、電子信箱或其他通訊軟體及其他依法受保護之個人資料，但下列情況不在此限：
 - (一) 政府機關基於法律規定發函向管委會索取時。
 - (二) 為維護公益或保護公共或他人財產及權益時。
 - (三) 在危急狀態時為維護本社區公安、其他住戶或第三人之生命財產安全時。
 - (四) 必要時由管委會提供予下列單位(1)本社區雇用之物業樓管公司(2)大樓協力廠商或供應商(3)天然瓦斯公司(4)第四台(5)電信業者(6)電力公司(7)自來水事業處(8)經住戶同意提供之利用對象。
- 五、除因區權會及住戶違反義務時須公開揭露之姓名、門牌及權利範圍外，管委會就住戶留存之個人資料應善盡保護個人隱私之責，倘為住戶自行公開或其他已合法公開之個人資料則不在此限。

第二十五條、公告佈達、通知、催告之送達方式

- 一、除本規約另有規定從其規定外，依本規約應行之公告佈達、徵詢、回覆、催告、停權、違規或通知等事項，管委會得依下列方式通知住戶或其指定連絡人，即生通知送達效力。
 - (一) 管委會設置之公告欄(含電子公告欄)。
 - (二) 投擲於本社區住戶專屬信箱。
 - (三) 電子信箱、個人或社區群組之電子通訊軟體。
 - (四) 區分所有權人會議通知：1、非居住本社區者以掛號信函通知。2、

居住本社區者直接由管理中心發放簽收。

- (五) 住戶重大違規事件之催告管委會以存證信函或律師函通知，寄至住戶留存之通訊地址或戶籍地址。
 - (六) 前列(二)至(五)款住戶留存之聯絡資料(電子信箱、電子通訊帳號、通訊地址或戶籍地址)變更時，應主動向管委會更新資料，否則視同管委會已完成通知送達。
 - (七) 為保障自身權益住戶應養成閱讀公佈欄，日後不得以「不清楚」或「不知道」為理由規避相關權利義務。
 - (八) 管委會寄發之掛號信件住戶如有拒收、怠收、地址他遷不明或招領逾期以遭退回等無法送達之情事時，均以發文之日起算至第三日(工作日)視為管委會已依規約合法送達。
 - (九) 住戶指定連絡人時，管委會則依住戶提供之連絡資料(電子信箱、電子通訊帳號、通訊地址或戶籍地址)，逕行將本規約所為之通知或意思表示送達至指定連絡人，通知、催告送達效力及於住戶，如有涉及個資法概由個資提供者負責與管委會無涉。
- 二、管理費及其他應分攤費用繳款通知，管委會每月一日將各戶應繳費用公告佈達於社區公告欄不另函通知。

第二十六條、異議權、糾紛協調、管轄法院

一、異議權：

- (一) 經區權會或委員會會議表決通過之議案如有違反本規約或侵權，異議者得檢附相關事證請求主管機關公文函示，管委會於函到後應公告佈達，全體區分所有權人及異議者應依主管機關公文函示結果辦理不得異議。
 - (二) 住戶對管委會或管理人員有任何申訴時，應具名陳述內容後將「住戶反映意見表」投擲至管委會專用信箱，管委會審議後應將處理情形回覆住戶。
 - (三) 對管委會之處分有異議者應依管委會通知列席委員會議，以利害關係人陳述意見，但對於管委會無表決權，逾時視同棄權。
 - (四) 本規約所載之法院判決係指違規者或管委會主張權益時，經下列調解或訴訟之結果。
 - 1、應以本社區所在地之法院申請調解，一旦成立便具有和法院確定判決相同的效力，雙方應遵守調解委員或法官的裁決。
 - 2、任一方如不服調解結果而主張異議時，住戶及管委會同意依地方法院(一審)或高等法院(二審)之判決結果遵行，不得再上訴。
- 二、糾紛之協調程序：本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委

會邀集雙方當事人進行協調。

三、管轄法院：有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，以管轄本社區所在地之地方法院。

第二十七條、綠建築及智慧建築交待事項

本建物申請之綠建築標章及智慧建築未來於使用執照核發 3 年內主管機關得進入各戶室內巡查，住戶不得拒絕，經查核各該戶如有列入改善項鍊時，管委會或區分所有權人應依限復原，否則因遲延或拒絕改善滋生之罰款概由違規者負擔不得異議。

第二十八條、共有部分、公共基金之點交及成立管委會等代管約定事項

- 一、建方應於通知交屋日後六個月內，負責召開第一屆區分所有權人會議，住戶同意由建方擔任會議主席並成立管委會或推選管理負責人，住戶同意自交屋日起，應依規約按月繳付管理費。
- 二、依公寓大廈管理條例（下稱公寓法）起造人（即：建方）於管理委員會成立前為本建物共有部分管理人負責執行本規約，交屋後住戶倘有違反規約時，同意接受管理負責人依大樓管理規約之相關規定處置。管委會成立後，管委會成立後建方得逕為結束代管責任，管委會或管理負責人依法應負擔本建物管理維護之責。
- 三、共有部分之點交：建方於成立本建物之管理委員會（下稱：管委會）或推選管理負責人後七日內，應會同管委會或推選管理負責人現場針對水電、監控系統、機電設施、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。上開檢測責任由建方負責，檢測方式，由建方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，建方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交，如管委會委派第三方點交時，於建方完成缺失修繕複驗後視同雙方已完成公設點交程序。
- 四、住戶同意於點交共用部分時，管委會或選任之管理負責人應遵守下列約定：
 - （一）本建物之自來水、電力機電系統（包括：緊急發電機、電梯等機械設備）、消防設施、電信網路、衛工污水、瓦斯管線等建造執照依法檢查之各類公共設備管線，於建方申請使用執照時，業經主管機關檢驗合格後核發本建物使用執照，因此於點交操作時設備處於運轉正常狀態者雙方同意點交完成。

- (二) 共用部分經建方通知管委會後倘逾期不為點交時，建方得依公寓大廈管理條例第二十條第二項規定「管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交」。
- (三) 倘建方及管委會代表人就瑕疵爭議致無法達成點交手續時，住戶同意尋求本建物所在地之專業第三公證單位（如：建築師、結構、土木、電機公會）申請鑑定，以一次為限，雙方同意依鑑定結果處理，修繕後七日內經建方通知完成點交程序。
- (四) 為免影響全體區分所有權人權益及本建物法定公共基金之提領，經管理負責人或管理委員會點交後之公共設備，應於點交後七日內負責簽署用印公共設備移交清冊，倘逾期本建物公設保固期自建方催告後七日起計算。

五、買受人、建方及地主公共管理基金之提撥及移交

- (一) 法定基金部分由本建物之建方及地主共同於申請使用執照時，依主管機關核定金額提撥至主管機關指定帳戶，管委會按【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，於本建物管委會成立完成報備後，並按第五十七條規定完成公共設施點交後，憑核准文件及建方、管委會共同簽章之公設點交記錄向公庫提領之。
- (二) 買受人應提撥房屋每坪新台幣 1,020 元整，停車位每位新台幣 3,600 元整）作為公共管理基金，由建方負責代收，建方於管委會提供帳號後，七日內匯入管委會帳號；倘管委會經建方通知後仍未提供帳號，催告後一個月，建方得將代收之管理基金無息原數提存於法院。

六、代管約定

- (一) 為維護本建物之公共安全、公共秩序、環境衛生、設備維護及管理服務等良好居住品質，本建物依【公寓大廈管理條例】於管委會成立前或推選管理負責人前由建方擔任管理負責人，建方得直接委任聘請領有合法證照之物業管理公司，代理建方執行本建物之管理維護事項，其費用由全體區分所有權人共同負擔，於管委會成立後或推選管理負責人後，則由管委會或推選管理負責人負責執行收費及管理維護運作。交屋後住戶倘有違反規約時，同意接受管理負責人依本大樓管理規約之相關規定處置。
- (二) 代管期間建方應公告詳實財務報表，俟管委會或推選管理負責人接管後，建方應扣除代管期間所有支出後，將結算之餘額無息移交管

委會或推選管理負責人，管理費若有不足時，經管委會或推選管理負責人公告後住戶應依規約約定按區分所有權比例繳納。

七、代管期間本建物管理費依建方於民國 112 年訪價協力廠商後推估預算收費，管委會則依第一屆區分所有權人會議通過後之管理預算收受管理費。

(一) 房屋每坪以新台幣 170 元計算。約定專用之法定空地部分屬共有部分，一樓所有權人依約定專用使用範圍加計法定空地每坪以五折計算管理費。

(二) 汽車停車每位新台幣 600 元計算。

第二十九條、本建物危老重建計畫起造人應列入規約之告知事項：

一、本基地依 111 年 9 月 22 日北市都建字第 1116040184 號函在案，

(一) 本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新臺幣 2,831,539 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。

(二) 本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣 8,494,042 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於 1 樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。

(三) 本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣 8,494,042 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於 1 樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。

(四) 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

(四之一) 本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法法規及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 6 條第 1 項規定上限值核給容積獎勵為 984.30 m²，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

1、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

(1) 依第 4 條：申請符合本條例第 3 條第 1 項第 3 款，獎勵基準容積百分之 6。

(2) 依第 5 條：建築基地建築退縮者，獎勵基準容積百分之 10。

(3) 依第 6 條：建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，獎勵基準容積百分之 2。

(4) 依第 7 條：取得候選銀級等級綠建築證書，獎勵基準容積百分之 6。

- (5) 依第8條：取得候選銀級智慧建築證書，獎勵基準容積百分之6。
- (四之三) 依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之10之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。
- (五) 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- (六) 以上保證金由負責之起造人繳納及領回。

立 約 人：

身分證字號：

建 方 ：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統一編號：23022809

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】大樓使用分管協議書

為保障本建物（下稱：本社區）之全體區分所有權人及住戶等之權益，茲就本大樓之使用分管約定事項，特別訂立大樓使用分管協議書（下稱：本協議書），持有者（下稱：立書人）已充分明瞭並同意遵守下列分管約定事項，日後各區分所有權人產權移轉時，應一併列入契約交待，詳如後列：

第一條、大樓使用分管協議書效力所及範圍及連帶責任

- 一、本協議書效力及於本社區全體區分所有權人及住戶，適用對象包括但不限於：租借者、管理者、親眷屬、共居者、受雇者、訪客、仲介人員、承包商等利害關係人，另無權占有者亦屬之。
- 二、範圍：本建案執照所載之基地、建築物及附屬設施詳如【附件一之一、建造執照影本】。
- 三、連帶責任：區分所有權人及住戶或利害關係人對本協議書約定事項所負義務相同具有合法之拘束力，倘違反者非區分所有權人時，由區分所有權人負連帶責任。

第二條、建方附贈共用部分之公設規劃設計裝修工程及設備說明及權責義務之約定

- 一、為促使本建物共用部分空間靈活運用以利益全體住戶之公共權益，立書人同意授權建方於取得使用執照後，委由專業合法廠商統一規劃設計裝修、安裝設備供全體住戶使用，因地時宜建方擁有規劃設計權，惟設計風格不得低於原規劃設計，因變更原設計之裝修、設備、材料、數量及施工管理等所衍生費用均由建方負擔。
- 二、共用部分之建造執照圖說及變更後之規劃設計內容：
 - （一）原設計建造執照圖說詳如【附件一之二、壹、貳層、屋突一層、地下壹層建造執照圖說、地面層綠化(植栽設計)平面圖】。
 - （二）二次變更後之規劃設計內容包括但不限於：管委會使用空間裝修陳設、工藝擺飾、一層及屋突一層庭園景觀，變更後詳如【附件一之三、一層、屋突一層規劃設計圖說】，屋突一層贈送設備以竣工後點交管委會為準，如有未載明於規劃設計圖說則依完工後安裝於共用部分之配備點交管委會。
- 三、立書人已充分瞭解前述共用部分附贈之公設規劃設計裝修工程及其設備，係為建方為提昇本建物附加價質優化本建物公共設施機能及環境景觀以利益全體住戶居住品質為目的，點交後提供本建物住戶無償使用。
- 四、附贈之公共設備於本建物管委會成立後，隨同其他公設一併點交管委會，倘於點交後經全體區分所有權人一致決議拆除時，管委會應出具

全體區分所有權人之共有設備拆除同意書發文通知建方拆除，建方同意無條件負責拆除附贈之裝修及設備。

第三條、立書人同意日後如有將本房地轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市政府都市發展局所核准之建物執照附表相關規定列入買賣契約內容及產權移轉交待。

第四條、立書人同意於管委會成立前遵守由建方提供之「大樓管理規約」及本協議書之各項規定，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」管理使用，規約內容如有抵觸則依建方於交屋時提供之「大樓使用分管協議書」為據。

第五條、地下停車場

- 一、本建物地下停車場設置有：法定車位(1~38 號) 共 38 部及法定機車位 1~43 號 43 部，統籌由管委會負責管理維護，區分所有權人應依相關規定管理使用。
- 二、本建物地下層停車位性質屬不具獨立權狀之共有部分，係為「約定專用」非屬「專有部分」，因此本預售屋停車位依規定不得分配土地持分。
- 三、法定停車位法規說明：
 - (一) 建築法第 102 條之 1 規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間．．．」，法定停車空間即依照該法規所設立，屬於區分所有建築物之共有部分，不得與專有部分分離。係指日後取得法定停車位者如有處分時其移轉承受人應為取得本建築物專有之區分所有權人。
 - (二) 本停車場地下一層依法設置為防空避難室兼作停車空間遇有重大緊急事件時應依內政部 87.1.17 台內警字第 8770011 號函修正：於空襲警報發布後，立即開放供民眾避難使用，停車位所有權人不得異議。
- 四、地下層法定機車位共 43 位屬共用部分，日後法定機車位由管委會擬定使用收費管理辦法，供住戶付費使用由管委會負責管理維護與住戶無涉，如有毀損肇事者應負損害賠償之責。倘汽車停車位緊鄰於機車位者有該機車位之優先租用權。
- 五、地下層二層設置之「39 號垃圾專用車位」屬共用部分，除垃圾清運時段外作為訪客車位，住戶如須使用應向管理中心申請登記，由管委會擬定使用收費管理辦法。
- 六、本停車場除公共設施外，專供停車場之區分所有權人、租借人等正當權源使用者管理使用，在不違反本建物之各項管理條例下依其持有之

汽車停車位管理使用、出租收益或出售，除有違規外管委會不得限制持有人之管理處分權。

七、本地下停車場應依交屋時原設計所規劃之車位、車道、停車設備管理使用，不得安裝或改造原設計之使用方式（含設置之充電樁佔用他人車位），倘擅自變更違規使用時（含堆置垃圾、廢棄物或資源回收物），經管委會通知後應依限改善，否則管委會得報請主管機關處理或由管委會逕自雇工將該設置物件視同廢棄物處理，回復原狀費用由違規者負責，違規者不得異議且不得向管委會興訟主張物之權利或要求賠償。

八、設置於地下停車場各層之電動汽車專用電源，採讀卡計費充電方式，安裝充電設備時應遵守【大樓管理規約】中與電動汽車充電設備有關之管理規定，並依管委會規定付費使用。

九、為免影響本社區住戶之公共安全，區分所有權人如有租借車位時應將下列條文列入交待。

（一）承租停車位者除殘障人士外不得要求管委會開放使用電梯，一律徒步自樓梯間進出。

（二）承租停車位者應依規約停放其承租之汽車停車位，不得要求使用管理與其所屬車位無關之設施，並應遵守本協議書及大樓管理規約之規定。

十、未持有汽車停車位者，已充分瞭解其產權不包括地下層汽車停車位產權，除共同使用部分外，已確認並同意對本建物之地下停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

一、一樓法定空地，上方雨遮，店舖廣告物約定（含外牆）及二樓以上非屬避難之屋頂平臺共用約定專用之管理使用約定

一、共用約定專用之管理使用主體及範圍

（一）管理使用主體：建方依【公寓法第 58 條第 2 項】，得將本建物一樓部分法定空地（一樓 A、B、C 戶）、一樓入口雨遮、一樓上方雨遮、廣告物、屋頂平台（一樓 C 戶及二樓 A1、A2、C1、C2 戶）設定專用使用權由專有部分與其相併連之各該戶，包括一樓 C 戶直上方屋頂平台，為保障前述住戶安全及隱私，因此約定由各該戶為管理使用主體，另依法規設置之電信室則由中華電信專用。

（二）約定專用範圍如下：

- 1、**一樓法定空地**：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。

本建物部分區分所有權人不需使用之法定空地，約定由一樓所有權人依竣工圖所載之圍牆或欄杆為界限管理使用，約定專用之法定空地所有權人應加計社區管理費予管委會，依建照圖說，A戶約3.06坪，B戶約0.87坪，C戶約24.05坪，日後以竣工圖核算後面積為準，範圍詳如【附件一之四、一層分管示意圖說】。

- 2、**一樓上方雨遮、陽台（法定空地）**以該戶專有部分與其相連為界，詳如【附件一之四、一層分管示意圖說】。

- 3、**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。

本建物屋頂平台得依內政部函 97.06.10.內授營建管字第0970093881號【第三項．．．．．「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平臺的保管使用範圍爰依核准圖說所載為準，為本部營建署90年4月17日90營署建管字第018833號書函(附件一)所明示。又屬於「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺，其約定專用有違法令使用限制之規定，依同條例第7條第4款規定，自不得為約定專用部分。至於非屬「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺得約定專用，惟住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，不得擅自變更，為條例第15條第1項所明定。住戶違反前項規定，依同條例第15條第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。】專用範圍全部。

一樓C戶及二樓A1、A2、C1、C2戶之屋頂平台，因建築物設計所形成之平台，以各該專有與平台相併之範圍，詳如【附件一之四、二層分管示意圖說】。一樓C戶專有部分直上方之屋頂平台約定為本戶約定專用範圍。

- 4、**一樓店舖廣告物約定（含外牆）**：一樓店舖所設置之廣告招牌物約定由一樓各該戶專用，交屋後應按原設計位置、尺寸、範圍管理使用，除經區分所有權人會議同意外，不得增設或擴大變更使用範圍，管理維護義務及電費由所有權人各自負擔，日後區分所有權人產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議。

- 5、一樓C戶店鋪前院之約定專用法定空地為該住戶主要進出之必要通道，本建物地下一層台電配電場詳如【附件一之二、地下壹層建造執照圖說】座落於一樓C戶之約定專用前院法定空地範圍，禁止該戶於台電配電場垂直上方種植植栽（含下凹樹穴）或設置水池，否則以違規論處。
 - 6、前列第1項起至第5項之約定專用部分，除結構樑柱及公共設備外，前述之專有區分所有權人依其戶別、座落、區位各自取得約定專用權，其使用權利與其他各戶無涉，使用管理時不得違反建管及相關法令（含違章建築、堆積垃圾、廢棄物或資源回收物），如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕；日後區分所有權人於產權移轉時應將本項約定內容列入契約交待，如有違反同意接受管委會之處置，不得異議，另管理維護及修繕費用由約定專用者自行負責，包括但不限於：滲漏水、給排水管疏通及清潔維護，如有危害下層住戶或公用部分時，由專用使用者概括承受損害賠償責任不得推諉。
 - 7、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。
- (三) 電信室之約定專用：本建物於申請使用執照時依規定須由中華電信將電信設備（電話、網路）佈線裝設於電信室方能取得使用執照，前述設備屬中華電信所有，電信室應無償提供其使用，惟冷氣電費由電信公司負擔；住戶充分認知日後區權會如決議更換其他電信業者時，由管委會發函通知中華電信公司拆除搬移電信設備不得佔有。

第七條、本建物之用途限制

本建物禁止設置或經營：寵物店、瓦斯行、工廠、電腦機房（例：基地台、加密貨幣挖礦機或詐騙集團）、網路電競業、八大特種行業（例：舞廳、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、夜店業、色情按摩、三溫暖業或賭博業等），及其他違反公序良俗等足以影響公共安全及環境衛生等相關行業之用途，另安養機構、資源回收、神壇、壽器店、葬儀社及其他足以構成嫌惡行業直接影響本建物價值亦列入禁用行業。倘違反時經管委會限期改善後仍置之不理時，視為違反規約情節重大，管委會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人及住戶應有權益。

第八條、為維護整體建築外觀之精緻與環境搭配，建方保有各向立面之修改權，惟外觀不得與原設計建材及建築風格差異過大。立書人同意授權建方為本建物命名，並將本建案名稱及將作建設之公司名稱、標誌永久無償設置於本建物之外牆、屋突（外牆及其上方）標誌。

第九條、本建物規約修改內容倘涉及〈共用約定專用部分〉時，應依【公寓大廈管理條例】第三十三條規定：約定專用部分變更使用主體時，應經使用該約定專用之區分所有權人同意。

第十條、外牆及結構使用限制

- 一、外牆：本建物除建方點交時之外牆建築原設計及公共空間增設之裝修傢俱配置、置物櫃等及住戶依【公寓法第八條第二項】向管委會或管理負責人申請核准之隱形鐵窗外，住戶不得於本建物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備等公共區域變更其構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，包括但不限於：變更原設計外觀（含材料、尺寸、規格、顏色）、廣告物（含玻璃窗內外等可透視之廣告物）、燈光、增設壁掛物（雨遮板、突出外牆之花架及曬衣架）、外牆開口部分（陽台、落地窗或窗戶）禁止占窗或增設鐵鋁窗、變更冷氣主機或冷媒管路位置等與原設計不符者；設置防墜設施應以管委會或管理負責人指定之隱形鐵窗型式為準不得違反。
- 二、結構：住戶為專有之維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，不得有破壞樑柱結構、樓地板、隔戶牆等變更原設計建築物主要其構造之行為。
- 三、住戶如有違反本條第一、二項規定者，管委會或管理負責人得以緊急停工處分以降低損害，違規者經催告後屆期不改善或拒不復原時，管委會或管理負責人得依管理規約「第二十二條、違規罰則」規定辦理，違規者不得異議。
期滿未處置時管委會或管理負責人得或雇工拆除或報請主管機關處置，違規者除應回復原狀外並負擔損害之責，如經管委會拆除時回復原狀費用由違規所有權人負擔，拆除後之私人物件經管委會通知後至遲應於三日內領回，逾期則視同廢棄物處理，違規者不得異議。
違規行為如已嚴重侵犯其他住戶或公共結構安全者，由違規者負全部法律責任概與管委會或管理負責人無涉。
- 四、本建物外牆如須設置防墜設施時應符合公寓大廈管理條例第八條第二款之規定【公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。】統一由管委會負責整體規劃，惟須搭配大樓外觀設計後提案交區分所有權人會議決議通過後實施，並由管委會向主管機關提出申請，費用由全體住戶分擔。

- 第十一條、交屋後建設公司或管委會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用區分所有權之專有部分或約定專用部分時，住戶不得拒絕。
- 第十二條、交屋後住戶於維護、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，應經管委會之同意後為之。
- 第十三條、另本建物之基地側邊部份土地地號：263.223-32.269-2.269-5 鄰房之共同壁，依主管機關核准之執照記載內容：共同壁保留待鄰房改建時本次一併拆除並收回作為空地使用，不影響本建物之法定容積，前列事項為買方於簽約時確已知悉。立書人保證日後不以此物之瑕疵理由向建方主張減少價金或解除契約等任何權利並應於轉讓時告知繼承人或繼承人。倘交屋後立書人擬向鄰房採取法律行動或主張權利必須統一由區分所有權會議決議後，由社區管理委員會執行與建方無涉。
- 第十四條、立書人已充分受告知並同意日後如有將本建物轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市府都市發展局所核准之【附件一之五、建造執照之注意事項附表】之第34.44.45.46項等相關規定列入交待。
- 第十五條、本協議書為本建物大樓管理規約之部分內容，立書人同意於管委會成立前視同建方提供之大樓管理規約為本建物規約草約，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」，倘日後遇有區分所有權人會議違反本協議約定修改部分內容致發生爭議時，立書人同意依建方於交屋時提供之「大樓使用分管協議書」為準。
- 第十六條、本協議書視同契約之一部分，經由立書人同意後具名簽署，立書人日後不得反悔撤銷，或以法令、區分所有權人會議推翻、修改，或興訟主張變更、廢除本協議書之約定事項及違反權責義務。
- 一、告知義務：立書人於交屋後如有產權管理處分時（讓渡、買賣、租借、交換、贈與、信託等），依約應將本協議書之約定事項納入該等契約內容之一部分並列入產權移轉交待，以拘束善意第三者（權利繼受人）概括承受本協議書之權利義務不得違反，日後應依本協議書約定管理使用、處分本建物並善盡告知義務。
 - 二、立書人如有違反告知義務，致善意第三者（權利繼受人）日後以法令、區分所有權人會議推翻、修改條文，或興訟主張變更、廢除本協議書約定事項等違反權責義務時，或向建方或管委會主張專有或共用人之使用管理權益或請求損害賠償、不完全給付、瑕疵擔保等法律責任時，經建方或管委會通知後由立書人或受讓人依限排除或制止不得推諉，並負連帶責任不得推諉。
 - 三、損害賠償：立書人或受讓人如有違反本協議書約定事項導致善意第三人（權利繼受人）、其他區分所有權人、管委會或建方等利害關係人權權益受損害時，除買賣契約另有約定從其約定外，由違反者負擔全部損

害賠償及法律責任，不得主張先訴抗辯權，權益受損者得依本協議書約定訴請法院回復本特約條款約定事項。

第十七條、本建物共用部分所設置之公設（包括但不限於：本建物一樓共用部分管委會使用空間、二樓以上各層梯廳、地下各層停車場、外牆、屋頂平台、屋頂突出物或週邊），立書人同意建方於銷售期間可自由進出帶看無償使用，並設置相關標示及廣告物，如有任何損害，由建方負責維修，立書人或管委會不得異議或妨礙建方使用權，於銷售結束後建方應將設置於公共空間之銷售裝置拆除復原，回復建方之原設計規劃內容點交予管委會。

本合約附件【碧湖文森大樓管理規約】為雙方合約之附件，雙方同意不須加蓋騎縫章仍不影響雙方所簽署之契約效力。

立 書 人：

身分證字號：

建 方：將作建設股份有限公司

負 責 人：單 聯 璜

統一編號：23022809

中 華 民 國 年 月 日

【附件一之一、建造執照影本】

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 112建字第0021號 | | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|---------|----------------|
| 起造人姓名 | 將作建設股份有限公司 負責人: 單聯璜 | | | 住址 | 10656臺北市大安區復興南路一段380號11樓之1 | | |
| 設計人姓名 | 鍾美惠 | | | 事務所名稱 | 鍾美惠建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 第三種住宅區等2項請詳見附表 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上15層地下3層 共18層70戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 內湖區港富里內湖路二段76巷3號 共8筆 詳見附表 | | | | | |
| | 地號 | 內湖區文德段一小段0223-0030號 共19筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 0.0m | 建築面積 | 391.57m ² | 基地面積 | 騎樓 | 0.0m |
| | 其他 | 6603.09m | | | | 其他 | 1093.67m |
| 發照日期 | 112年02月06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57個月內竣工 | | |
| 工程價 | \$ 101,297,944 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 | 712.35 | 3.6 | (防空避難室兼停車場)共21筆(詳見附表) | | | | |
| 總計: | | | | | | 6603.09 | m ² |
| 備註(注意事項、起造人名單、地址、地號在背面)。 | | | | | | | |
| 上列工程准予給照 | | | | 局長 王玉芬 | | | |
| 中華民國 112 年 2 月 6 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

112建字第0021號



建築地點：內湖區港富里內湖路二段76巷3號
 內湖區港富里內湖路二段76巷7號
 內湖區港富里內湖路二段84號
 內湖區港富里內湖路二段88號

內湖區港富里內湖路二段76巷5號
 內湖區港富里內湖路二段94號
 內湖區港富里內湖路二段86號
 內湖區港富里內湖路二段82號

使用分區：

第三種住宅區

第三之一種住宅區

地號：內湖區文德段一小段0223-0030號
 內湖區文德段一小段0223-0032號
 內湖區文德段一小段0223-0034號
 內湖區文德段一小段0223-0036號
 內湖區文德段一小段0259-0000號
 內湖區文德段一小段0261-0000號
 內湖區文德段一小段0263-0000號
 內湖區文德段一小段0269-0003號
 內湖區文德段一小段0269-0005號
 內湖區文德段一小段0271-0000號

內湖區文德段一小段0223-0031號
 內湖區文德段一小段0223-0033號
 內湖區文德段一小段0223-0035號
 內湖區文德段一小段0223-0037號
 內湖區文德段一小段0259-0003號
 內湖區文德段一小段0262-0000號
 內湖區文德段一小段0269-0002號
 內湖區文德段一小段0269-0004號
 內湖區文德段一小段0269-0012號

建築物概要：地下001層、面積:712.35m²、高度:3.6M、用途:
 :(防空避難室兼停車空間)
 地下003層、面積:679.55m²、高度:3.2M、用途:
 :(停車空間)
 地上002層、面積:264.35m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上004層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上006層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上008層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上010層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上012層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上014層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 突出物001層、面積:42.93m²、高度:3.2M、用途:
 :(梯廳)
 突出物003層、面積:42.44m²、高度:3.1M、用途:
 :(水箱)

地下002層、面積:679.55m²、高度:3.2M、用途:
 :(停車空間)
 地上001層、面積:366.09m²、高度:4.2M、用途:
 :(第十九組)一般零售業甲組(G3)、(門廳)
 地上003層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上005層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上007層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上009層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上011層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上013層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 地上015層、面積:290.25m²、高度:3.2M、用途:
 :(第二組)集合住宅(H2)
 突出物002層、面積:42.58m²、高度:2.7M、用途:
 :(機房)

雜項工作物：圍牆:長度147.03m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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09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：《111》年《09》月《26》日（法令適用日期：111年09月26日）。
2. 建築地點：內湖區港富里。
3. 實設空地《702.10》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。



注意事項：

5. 結構專業技師：《何國彰土木結構技師事務所》，結構技師：《何國彰結構》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，土木技師：《林德洪土木》技師。
7. 電機專業技師：《宇聯工程顧問有限公司》，電機技師：《陳博修電機》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(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：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0148號拆除執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 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。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
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，於申領執照前，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. 升降機(2)部。
16. 升降設備應於申領執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審核。
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. 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。
23. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工申報備案件)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」。
25. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工申報備案件)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」。
26. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
27. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
28. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
29. 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。
30. 本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
31. 基地坐落臺北航空站(轉接面、)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度49.2公尺，本案申請建築物絕對高度147.77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，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
33. 本案鄰地260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。
34. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
35. 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。
36. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變



臺北市府都市發展局建造執照附表

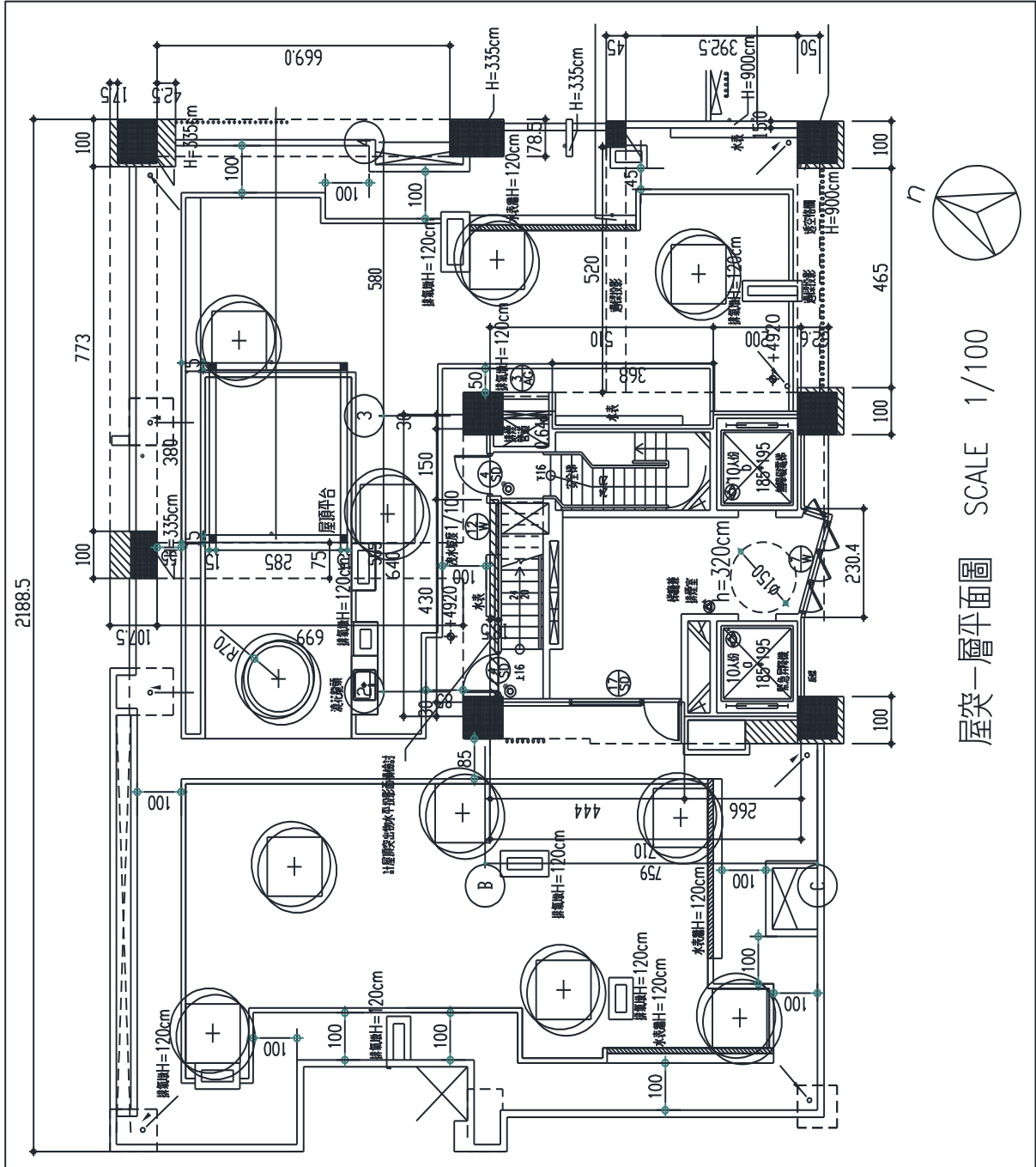
112建字第0021號

注意事項：

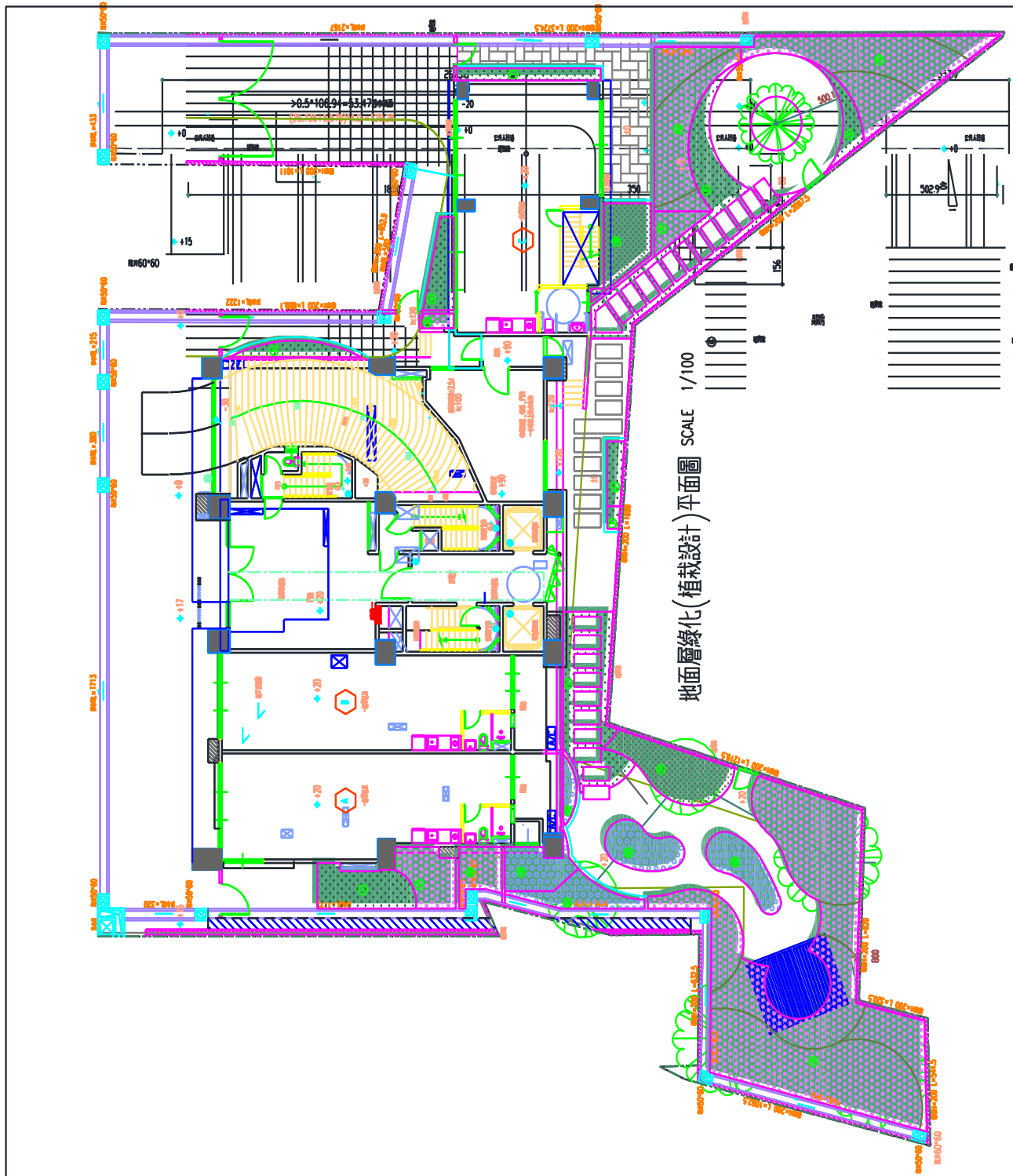
- 更使用行為，將依法查處。
37. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 38. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年9月22日北市都建字第1116040184號函核准重建計畫，其獎勵容積為984.30平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為984.30平方公尺，容積獎勵額度為40%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
 39. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣2,831,539元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 40. 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章保證金新臺幣506,489元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 41. 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章保證金新臺幣506,489元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 42. 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。
 43. 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，經台北市土木技師公會111年11月3日北土木技字第1112004772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。
 44. 第《2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《25.91》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。
 45. 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。
 46. 《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。
 47. 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。
 48. 本案依中華民國111年9月22日北市都建字第1116040184號「擬訂臺北市內湖區文德段一小段223-30地號等19筆土地重建計畫案」核准在案，有關下列事項應納入建築執照列管：
 - (一) 本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新臺幣2,831,539元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
 - (二) 本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新臺幣8,494,042元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
 - (三) 本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新臺幣8,494,042元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
 - (四) 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - (五) 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
 49. 依臺北市府消防局會辦協議書面建議表發文號:111A1-150「建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，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。」



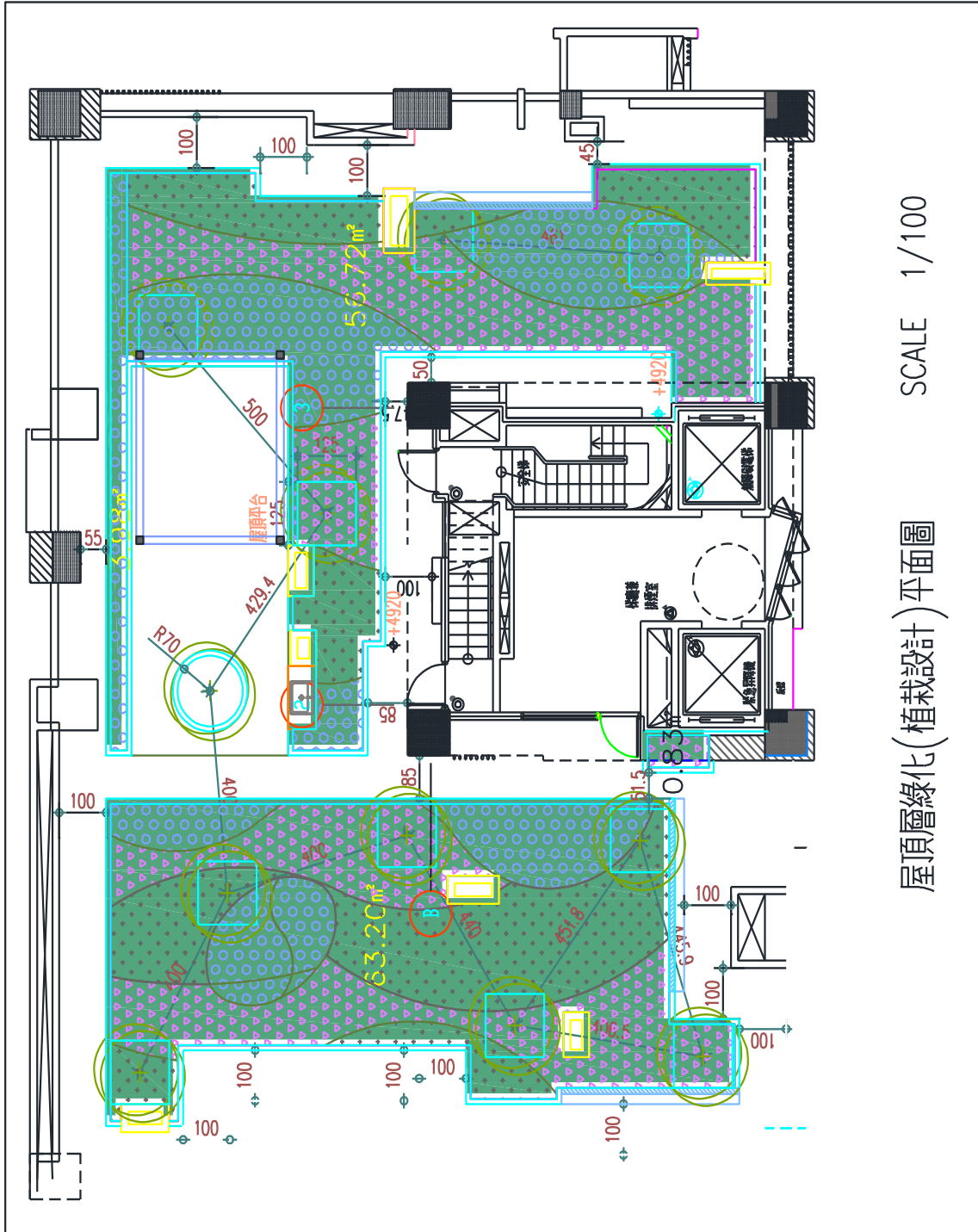
【附件一之二、屋突一層建造執照圖說】



【附件一之二、地面層綠化(植栽設計)平面圖】



【附件一之二、屋頂層綠化(植栽設計)平面圖】

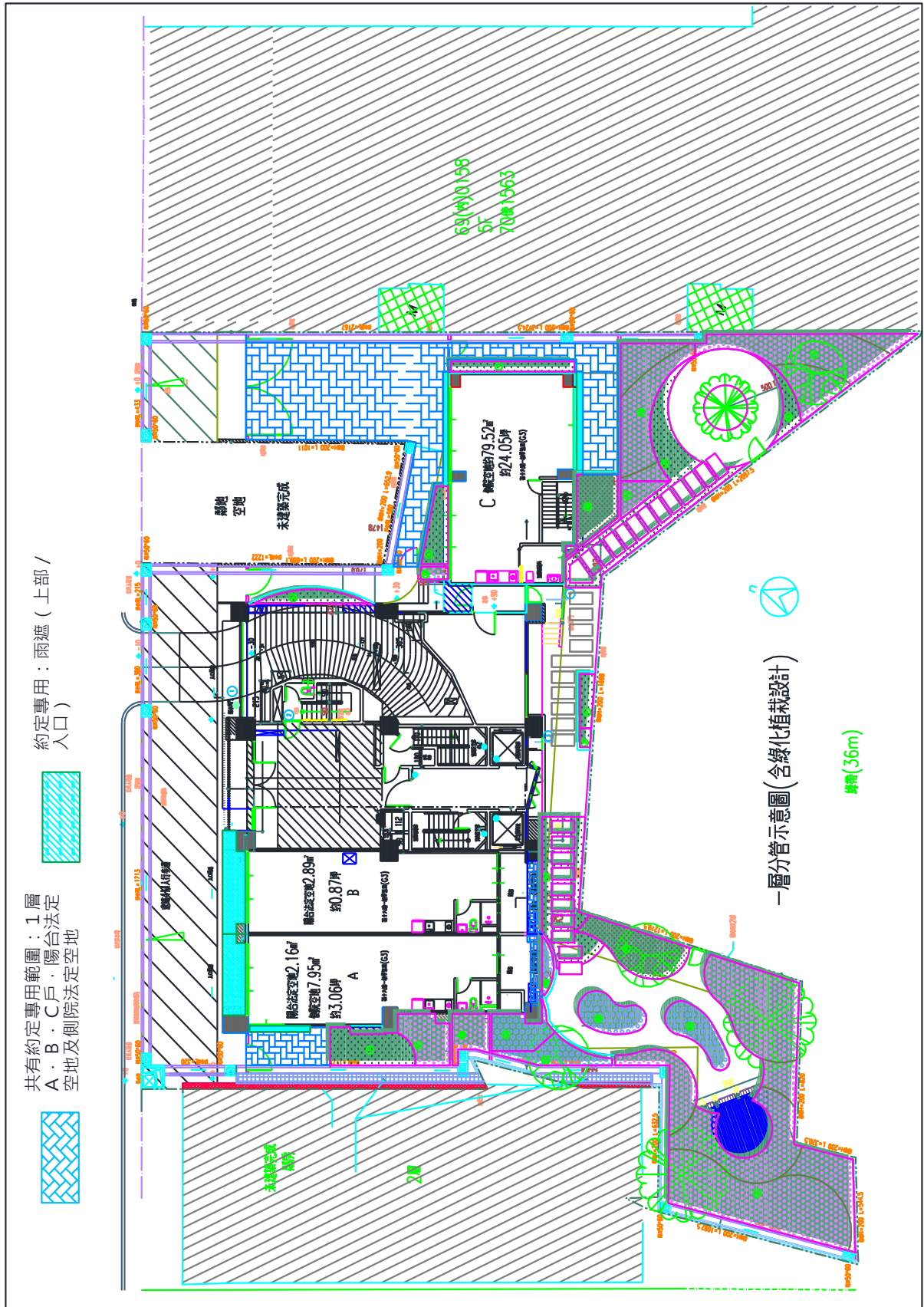


屋頂層綠化(植栽設計)平面圖
SCALE 1/100

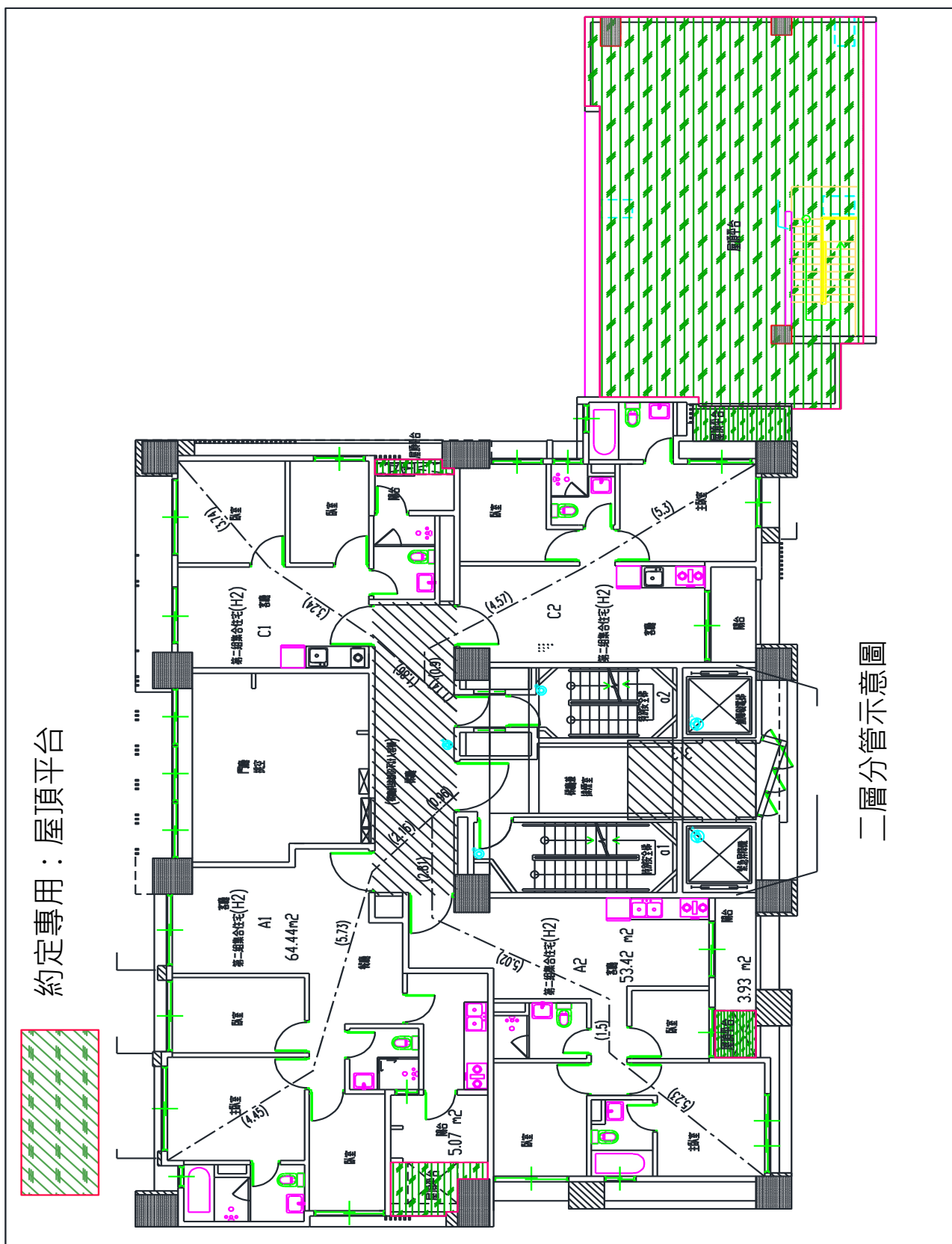
【附件一之三、一層規劃設計圖說】

【附件一之三、屋突一層規劃設計圖說】

【附件一之四、一層分管示意圖說】



【附件一之四、二層分管示意圖說】



【附件一之五、建造執照附表注意事項告知書】

本預售屋為臺北市政府都市發展局核准取得之建造執照 112 建字第 0021 號建造執照，受告知人已充分受告知並明瞭本建物於使用管理處分時，應遵守本建造執照注意事項附表之第 34.44.45.46 及特別告知事項等之相關規定，附表詳文如下列：

- 第 34 項：起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，建方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 第 44 項：第《2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《25.91》平方公尺，若有違建無條件拆除，並需負擔拆除費用，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。
- 第 45 項：起造人應於公寓大廈成立大樓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。
- 第 46 項：(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。

受告知人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

第二章 管委會組織章程

第一條、本社區管委會成員係由本建物區分所有權人選舉產生，為強化社管理架構特制定本管委會組織章程（下稱：本章程）。

第二條、管委會各權責委員除執行大樓管理規約外，應善盡管理委員之權責義務以保障全體住戶之共同利益為宗旨。

第三條、委員會議之召開

- 一、委員會議，由管理委員組成之。
- 二、委員會議應分定期會議與臨時會議。
- 三、第一屆管委會於建方公設點交前主任委員必須每半個月召開委員會議一次，移交後則應每月定期召開委員會議。
- 四、委員會議（含臨時會議）決議，至少須三分之二以上委員出席及全體委員討論通過後執行。
- 五、倘無法達成協議時，以無記名投票方式經出席委員四分之三以上通過表決執行之。
- 六、主任委員依規約授權之重大緊急救難、災害後修復逕行議價採購/修繕事項，事後由主任委員補行提報委員會議或區權會核備即可。
- 七、管理委員因故無法參加會議時應向主任委員請假，應委任其配偶或直系親屬或該選區候補委員代行其職權，會後須主動瞭解會議決議，且無權對決議事項提出異議。

第四條、委員會議之召集手續

- 一、定期會議之召開，主任委員應責成總幹事於開會前五日，以電話或電子通訊軟體通知全體委員並應揭示開會時間、地點、議題。
- 二、如係因事態緊急涉及公共安全時而需召開時，主任委員得以開會前二日，縮短前項規定之期間。
- 三、倘因故（含防疫期間）無法聚集開會時，由主任委員直接透過通訊軟體視訊開會討論表決公共事務會後應責成總幹事補行會議記錄，經與會委員簽認後視為正式會議決議。管理委員如無任何回應者視為未出席。

第五條、委員會議之臨時會召集權

- 一、委員獲得委員席次過半數以上同意，並明示會議之目的，請求召開臨時會議時，主任委員必須在三日內，發出召開臨時委員會議之通知。
- 二、主任委員不願發出臨時會議通知時，而提出召開臨時會議之委員，得以通過前項所規定之臨時委員會議召開程序，自行召集臨時會議，並

擔任主席，通知送達依本章程【第四條第一項】辦理。

第六條、委員會議之出席資格

非委員以外之利害關係人（包括：異議權、糾紛協調），在其認為有必要者於會前向管委會申請列席，徵得主席許可後得以列席旁聽委員會議，會議中經主席核可後始得發言陳述意見。

第七條、臨時委員會議及議案討論

- 一、臨時委員會議，必需以出席委員席次為計算基準，過半數以上之委員出席始得召開。
- 二、臨時委員會議之議案討論，以出席委員表決權三分之二以上同意決議之。
- 三、臨時委員會議，僅能對依據本章程【第四條第一項】之預先通知之會議議題決議，其他臨時動議決議無效。

第八條、委員會議會議記錄之寫造、保管等。

- 一、本大樓總幹事應將委員會議之會議過程，製作會議記錄。
- 二、會議記錄應記載會議之經過、要領及其結果，須經主席、總幹事及出席委員會議之委員簽名。
- 三、總幹事必須將會議記錄加以保管，並於會後七日內公告。

第九條、委員會議之決議事項如下列，倘規約或區權會另有規定者，從其規定。

- 一、區權會之【重大會議】或【普通會議】議案擬定及「年度管理預算暨修繕預算表」之編列。
- 二、如遇緊急重大事件須召開臨時區權會時，得由主任委員依規約直接召開。
- 三、重大議案未通過表決或流會時，表決是否就同一議案採普通會議重新召開區權會。
- 四、重大緊急、救難、災害後修復等意外事故之重大事件處置；倘無法召集委員開會討論時，由主任委員與副主任委員協議後逕行危機處理，事後補行提報委員會議核備不得異議。
- 五、本社區之共同事務如涉及權利義務有關事項，應依區權會決議辦理，本規約授權事項則不在此限。
- 六、依規約調整管理費、開徵或動撥公共基金審議。
- 七、本社區專款專用之審查、請款及付款作業流程規範。
- 八、管理委員違反義務之審查及處置。
- 九、保證金動用及違規罰款金額之裁定，應審慎公平不得有違法或侵權處

置。

- 十、於違反義務者之處置，經協調仍不履行時，決議按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，如有訴訟時其代理人之選任。
- 十一、涉及住戶生活上不可或缺之公共設備緊急搶修或更新，權責委員依主任委員指示辦理，事後由主任委員於委員會議核備追認。
- 十二、主任委員、副主任委員、監察委員就請購案有異議或財務委員因請購金額已超過預算或經費不足駁回之重審會議。
- 十三、依【第三章之採購管理辦法】決行採購事宜。
- 十四、本社區管理辦法之修訂及公設使用償金擬訂。
- 十五、建築物改建重建之建議案。
- 十六、依規約【第二十二條、違規罰則】於住戶違規時之裁罰及停權處置。
- 十七、住戶之間的糾紛（含修繕）與反映意見處理。
- 十八、因住戶飼養之寵物致他住戶身心受損之寵物強制遷離案。
- 十九、管委會組織章程及管理辦法之修訂及公告。
- 二十、依規約委任或解僱物業管理公司。

第十條、管理委員權責

一、主任委員

- (一) 負責綜理本大樓公共事務並執行大樓管理規約及區權會及委員會會議通過之決議，及規約或會議決議之授權事項。
- (二) 專責部分：【第一章第五條、區分所有權人會議，第六條、區分所有權人會議召開會別之開議額數、決議額數及議案種類，第七條、管委會，第二十二條、違規罰則，第二十六條、異議權、糾紛協調、管轄法院，第二十八條、建方共用部分及公共基金之點交】，【第三章第壹節、採購管理辦法】及重要文件保管。
- (三) 本社區之法定管理負責人，負責召開區權會及委員會會議並擔任主席，對外代表管委會，如有訴訟時為法定代理人代表本社區出庭，並會同監察委員與訴訟代理人討論訴訟事宜及相關資料之提供。
- (四) 督促消防及建築物安全檢查之缺失改善執行進度。
- (五) 依據「年度管理預算暨修繕預算表」既定已知行事曆執行公共設施之保養或修繕事項及執行進度之跟催。
- (六) 除本規約另有規定外，主任委員得經委員會議決議，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- (七) 依權責簽核經區權會或管委會決議通過之契約、公文函件、權限內

之請款作業、公告、管委會組織章程及管理辦法，倘決議如有違法令者得拒絕，以免侵害公共或住戶權益。

- (八) 核准於重大緊急事件、防災準備及救難、災害後修復等事故處理費用，如須動撥基金時得依本規約【第一章第六條第二項第(二)款第2目】規定辦理。
- (九) 提供管委會銀行帳戶之活儲、定存或信託契約之印信。
- (十) 向區權會報告任期內之執行事項。
- (十一) 與地方行政官署或鄰里長互動確保社區利益，與治安單位互動保護社區安全。
- (十二) 敦親睦鄰與附近社區作適當之互動，一切對外公關事宜之處理。
- (十三) 於編審下一年度管理費預算書時應協助各權責委員詢價及提供上一年度之收支結算報告書作為管理費提列標準；【年度計劃性修繕預算表】則依設備損耗程度參考協力廠商或專業第三方意見，訪價議價後由管委會編列修繕預算表提報區權會表決。

二、副主任委員

- (一) 專責部分：【第一章第四條、本建物之分管使用約定，第十三條、關於建築基地、共用部分及約定專用及專有部分之使用權利及維護義務，第十四條、停車場管理，第十五條、分割專有戶數】，及【第三章第拾節、電動汽車充電設備管理辦法，第拾壹節、停車場管理辦法】及協助主任委員交辦事項。
- (二) 本大樓如遇有重大緊急事件時與主任委員協商後，在不違法違規前提下尊重主任委員決定。
- (三) 提供管委會銀行帳戶之活儲、定存或信託契約之印信，並簽核權限內可支付之費用。如遇有重大緊急事件需解定存(或解信託)時，應縮短作業期配合主任委員儘速完成放款作業。
- (四) 重大違規時須協助管理員勸阻住戶違規行為。
- (五) 監督承攬本社區工程承包商之工程進度、品管、驗收。
- (六) 協助由各權責委員在其職權範圍內申辦之庶務。
- (七) 督導總幹事執行公共事務。
- (八) 會同主任委員處理住戶之違規使用、占用或違反義務。
- (九) 汽機車位管理辦法之擬議。
- (十) 調解住戶停車糾紛。
- (十一) 地下室停車場設備、裝修及地坪(地磚或EPOXY)修護。

- (十二) 協助主任委員處理公共事務及交辦之專案，於主任委員或其他管理委員因故不能行使職權時代理其職務。

三、監察委員

- (一) 專責部分：【第一章第十六條、區分所有權人及住戶資格異動報備及搬遷管理（遷出入及大型貨品），第二十三條、大樓管理規約、會議紀錄及財務報表等之閱覽請求權，第二十四條、個人資料及隱私權保護，第二十五條、公告佈達、通知、催告之送達方式】及【第三章第陸節、遷出/入管理辦法】等公共事務之稽核督察或法律有關事項。
- (二) 主任委員、副主任委員或財務委員有違反法令、大樓管理規約、區權會及管委會決議內容之行為時，應負責召開臨時委員會議擔任主席討論違反義務者之處置。
- (三) 不定期稽核管委會業務及財務狀況及帳冊（包含銀行存款、零用金與財務收支帳戶結餘），並得請求相關人員提出報告，必要時得代表管理管委會委任律師、會計師審核之。
- (四) 管委會決議如有違反法令、大樓管理規約、區權會及管委會決議已侵犯住戶權益時，監察委員得於委員會議提案覆議，不受本章程「第十四條」規定之限制。
- (五) 會同主任委員與訴訟代理人討論訴訟相關事宜。
- (六) 監察重大工程之採購發包案，複審修訂承攬契約內容並會同驗收點交。
- (七) 公文函或存證信函內容（包括法律文件）及權責內管理辦法之擬議。
- (八) 主任委員委任之其他協助、稽核或複審事項及審核由各權責委員提出之公告內容或管理辦法。
- (九) 核對區權會名冊與建物謄本所有權人、選票等會議文件並審核過濾住戶提案內容（排除非公共議題）。
- (十) 提供管委會定存及開立保管箱或信託契約印章，並負責保存保管箱鑰匙。如遇有重大緊急事件需解定存（或解信託）時，應縮短作業期配合主任委員儘速完成放款作業。
- (十一) 管委會意見箱磁卡保管，負責將住戶投擲之「住戶反映意見表」交予委員會議討論，意見箱至少半個月開啟一次。
- (十二) 「年度管理預算暨修繕預算表」之複審及【重大緊急修繕支出】事後稽核。

(十三) 解釋規約及管理辦法內容及依權責提出之公告或管理辦法。

四、財務委員

- (一) 專責部分：【第一章第八條、公共經費之財務運用，第十七條、區分所有權人及權利繼受人之債權行使】及【第三章第貳節、財務管理辦法】等與財務有關事項。
- (二) 有關公共基金、管理費、違規罰款、保證金、使用償金等之收取、催繳、保管、運用及支出管理與本社區財務相關事務。
- (三) 大樓財務憑證之保管，記帳、核銷及預算之控管，並簽核權限內可支付之費用。
- (四) 保管當日來不及轉存銀行之現金收入。
- (五) 於委員會議時提出財務報告等公共經費之收支及運用情形。
- (六) 審核總幹事編制財務報表交委員會審議，依規約定期公佈財報。
- (七) 審核總幹事編製之下一年度之管理費預算書與上一年度之收支決算報告書，交委員會審議。
- (八) 核准並配合經區權會、委員會議通過支出案。
- (九) 公共財產（固定或不固定設備）之造冊、釐正及保存。
- (十) 房屋、車位住戶於申報遷出入時，稽核公共應分攤費用之歸屬。
- (十一) 倘活期儲蓄存款加管理基金總額已低於三個月（含）管理費或新台幣壹佰萬元整時，應編列「年度管理預算暨修繕預算表」交管委會依權責調漲管理費或召開緊急區權會開徵管理基金。
- (十二) 督促總幹事執行管理費、違規罰款等公共經費之催收進度。
- (十三) 住戶對財務報表之解惑釋疑。
- (十四) 負責保管大樓銀行存摺及銀行專用之管委會印章。
- (十五) 擬議主管職務之管理辦法及公告內容。
- (十六) 提供管委會銀行帳戶之活儲、定存或信託契約之印信，並簽核權限內可支付之費用，如遇有重大緊急事件需解定存（或解信託）時，應縮短作業期配合主任委員儘速完成放款作業。

五、機電委員

- (一) 專責部分：【第一章第十二條、室內裝修及電動汽車充電設備管理，第十九條、因維護、修繕必須進入共用部分…規定，第二十條、特定對象基於業務上之必要使其進入使用…，第二十一條、漏水及排水管阻塞處理原則】，【第三章第參節、室內裝修施工管理辦法，第拾節、電動汽車充電設備管理辦法】等與機電有關事項。

- (二) 機電設備如下列所載如有未載明者，倘與公共機電有關之硬體設備應督導維護修繕及定期測試運轉與日常巡檢，並落實定期保養以延長設備之使用年限。
- (1) 消防系統：緊急廣播系統、消防栓箱、消防警報器、停車場自動泡沫滅火設備（含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽）火警感知器、排煙、11 樓（含）以上室內灑水系統、滅火器、緊急出口指示燈、火警受訊總機、消防泵浦、消防栓、消防管線、消防水帶等消防設備。
 - (2) 電信設備：數位共同天線、公共空間 WiFi、FTTH 光纖、行動電話強波器。
 - (3) 給排水：蓄水池揚水泵浦、減壓閥、加壓馬達、污水排水系統、雨水回收澆灌系統。
 - (4) 地下室：緊急發電機、垃圾冷藏（凍）設備、停車場送排風、一氧化碳偵測器、停車場充電設備。
 - (5) 其他：電梯（含地震感應裝置）、公共照明（含紅外線感應）、太陽能光電板、洗窗吊掛機、避雷針、健身器材、公共空間附設之空調設備。
- (三) 處理住戶違規使用或毀損公共機電設備。
- (四) 調解住戶間之漏水修繕糾紛。
- (五) 不定期舉辦各種災害防範與處理講習及演練。
- (六) 要求總幹事於機電設備及消防系統點檢時，詳實記錄維修或更換耗材。
- (七) 嚴禁住戶使用分佈大樓各區之公共電源插座。
- (八) 定期要求機電人員就公共馬達點檢（包括消防水池、蓄水池、揚水泵）遇有緊急損壞時通知機電廠商更新。
- (九) 嚴禁住戶任意關閉消防灑水之開關閥。
- (十) 審議由總幹事提報機電設備更新建議案，交委員會議審理決議。
- (十一) 擬議權責有關之公告內容。
- (十二) 要求總幹事於驗退裝修保證金時除審核裝修管理辦法所訂事項，應複驗室內給排水之試水、管道間、檢修口、火警感知器、偵煙器、11 樓以上灑水頭之測試。
- (十三) 跟催社區申報之消防及建築物安全檢查缺失修繕進度。

六、安全委員：

- (一) 專責部分：【第一章第九條、公共安全，第十條、公共秩序，第二十七條、綠建築標章交待事項】及【第三章第五節、門禁管理辦法，第玖節、代收郵件及宅配包裹領取管理辦法】等與門禁安全及公共秩序相關事宜。
- (二) 安全監控系統如下列所載如有未載明者，倘與監控系統連結之資安軟體及非機電之監控硬體設備，應督導維護修繕及定期測試運轉與日常巡檢，並落實定期保養以延長設備之使用年限。
- (1) 中央監控系統：CCTV 監視系統、門禁管制系統、對講保全系統、停車管制系統、UPS 不斷電系統、中央監控系統整合包括，電力及發電機設備、消防系統、給水系統、送排風系統、景觀照明系統、污/廢水系統、重要公共機房磁簧開關、一氧化碳偵測器、清污水池液位等警示系統。
 - (2) 智慧感應讀卡系統。
 - (3) 停車場 E-tag 系統。
 - (4) 電子公告欄、電子信箱。
- (三) 住戶如有違反本規約經管理人員依程序勸阻或制止無效已涉及強制遷離時則依規約交委員會審議。
- (四) 要求管理人員落實：信件、宅配包裹、噪音管制、違反公序良俗、等公共秩序之管理。
- (五) 要求管理人員依門禁管理規定對訪客過濾、實名登記、換證、換卡之執行工作及大樓定時定點巡邏維安。
- (六) 要求總幹事於驗退裝修保證金時，除複驗中央保全主機與各戶保全主機連線測試外，並測試室內機功能：瓦斯偵測、隱藏式磁簧、戶對戶呼叫、緊急求救、室內機壁掛網路充電功能、住戶門口玄關機（擴充功能者由住戶自理）。
- (七) 列管保養廠商或管理人員未經管委會決議，擅自修改監控程式。
- (八) 督導詳實記錄住戶門禁卡之申請、修改與取消，不定期抽看監視錄影光碟及讀卡記錄。
- (九) 嚴禁住戶於裝修時擅自修改公共監視錄影。
- (十) 審核由總幹事提報專責業務之維修或更新建議案，得將建議案提報委員會議審理決議。
- (十一) 本社區外牆之維護修繕，管委會應於洗外牆時同步檢視外牆磁磚或飾面材料之劣化情形及矽力康，並作成紀錄。如有剝落或浮起（凸

起)之情形，管委會除應緊急發包修繕、管理、維護事宜外，倘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。

(十二) 擬議專責職務之管理辦法及公告內容。

七、環保管理委員

- (一) 專責部分：【第一章第十一條、外牆及結構、環境衛生、住戶飼養寵物規定，第十八條、房屋租售管理】及【第三章第肆節、租售管理辦法，第柒節、寵物飼養管理辦法，第捌節、公佈欄使用管理辦法】與公共環境衛生，廣告物設置及社區美化相關事宜。
- (二) 有關社區園藝景觀、屋頂公設、交誼廳、工藝擺飾、飲用水質衛生、環境消毒、資源回收、垃圾處理（含裝修戶廢棄物管理）、環境清潔維護、蟲鼠防治、污廢水系統維護保養巡查、污物/污泥抽除、廣告物、公告欄（含電子）等環保衛生及社區美化相關業務。
- (三) 定期督導本社區之環境衛生及社區外觀等之行為。
- (四) 定期督導公共區域消毒、蓄水池清洗。
- (五) 定期督導大樓外牆清潔及地坪石材晶化處理與保養。
- (六) 定期督導大樓公共排水、公共排水溝（含連續壁）、公共管道（污水管阻塞）之通管處理。
- (七) 審核由總幹事提報專責業務之維修或更新建議案提報委員會審議。
- (八) 定期督導淨水設備之濾材補充及設備維護。
- (九) 審核專責職務之公告內容及主任委員指派事項。

第十一條、各權責委員依其專責業務所衍生之事項如下列由權責委員先行擬案後交委員會議決議

- 一、住戶違規之罰鍰建議。
- 二、回覆之公文內容（存證信函或律師函及政府信函）、大樓公告內容。
- 三、修訂專責職務之規約內容或管理辦法。
- 四、修審專責範圍內與協力廠商簽署之合約內容。

第十二條、管理委員於職務任期屆滿時，或因故不能行使職權或遭管委會停職時，應無異議放棄原所有社區管理之相關權責並配合完成職務交接。

第十三條、管委會對於處理違規戶之處理原則：一、居間協調勸導。二、發文通知限期改善，三、管委會決議開立罰單及裁定罰款，四、提案區分所有權人決議，五、報請主管機關處理或訴請法院。

第十四條、管理委員對委員會議覆議案之提出與決議程序：

- 一、應由全體委員三分之一聯署始得提案。
- 二、覆議案應經出席委員三分之二之決議始得通過。
- 三、同一議題議案之覆議以一次為限。

第十五條、管理委員辭任：各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任前一個月前提出於委員會議。

第十六條、管委會自律公約

- 一、管理委員為無薪榮譽職，應克盡職責為維護全體住戶之權益貢獻心力。
- 二、管委會應準時並踴躍出席管委會，且接受各項任務之遴選。
- 三、全體委員應以貫徹本會組織之宗旨為目標，促進全體住戶相處為職志。
- 四、管委會應秉持公平、正義、無私之原則處理各項事務，不得圖利他人或自利或濫用職權，侵害住戶及公共權益，如經查證屬實依規約罷免後予以解職，並追償對本社區或住戶所造成之損失及法律責任。
- 五、管理委員於任期屆滿拒絕移交者，其對外發言或決議均無法定效力，若有不當行為者均由行為人負責概與新任管委會無涉。

第十七條、組織章程制定與增修

本組織章程授權由管委會制定(修訂)，惟須經管理委員四分之三出席(五席)，以出席人委員四分之三同意(四席)後，完成草案制定(修訂)，修訂後內容應經公告七日內，倘書面反對意見未超過專有戶數75%(含)，翌日起實施。

第三章 管理辦法

本社區管理辦法之施行與修訂依據大樓管理規約【第一章第一條第三項】授權由管委會負責，惟修訂內容不得有違法侵權及牴觸大樓管理規約、大樓使用分管協議書之各項規定，經委員會議表決通過後公佈七日內倘書面反對意見未超過專有戶數 75%（含）翌日起實施。

第壹節、採購管理辦法

總 則

第一條、為求增進本社區採購作業之合法、合理與專業化，以期資金經費最有效管控與運用，制訂採購管理辦法（下稱：本辦法）。

第二條、除大樓管理規約另有規定從其規定外，管委會應依區權會通過之「年度管理預算暨修繕預算表」執行本社區必要工程定作、財物之買受定製與承租、勞務之委任與僱傭等採購。本社區採購之請購單位包含管理中心或管委會。

第三條、採購程序分成四階段：一、請購，二、採購，三、驗收，四、核銷。

請 購

第四條、請購金額核准權限

- 一、新台幣一萬元（含）以下則由財務委員、主任委員簽核。
- 二、新台幣一萬元以上，三萬元（含）以下，由權責委員、財務委員、主任委員簽核，一個月內如超過三萬元以上應經副主任委員簽核。
- 三、新台幣三萬元以上，六萬元（含）以下，由權責委員、財務委員、副主任委員、主任委員簽章。一個月內如超過六萬元以上應經監察委員簽核。
- 四、新台幣六萬元以上，二十萬元（含）以下，經委員會決議後，由權責委員、財務委員、副主任委員、主任委員同意、監察委員簽章。
- 五、倘預算不足時，管委會得依【第一章、管理規約、第七條第九項第（四）款】規定辦理。
- 六、請購應以必需性、不浪費、合理、公平為原則，倘財務委員因請購金額已超過預算或經費不足，或主任、監察委員有異議時，由主委召開委員會議依決議辦理。

第五條、不受本辦法「第四條、請購金額核准權限」限制之採購項目

- 一、物業管理公司之委任依【第一章第七條、第九項第（二）款】規定採購。
- 二、年度設備維護合約與年度勞務合約之採購，經委員會議通過後得與上

年度廠商直接議約，如經委員會決議重新評選，則需經由管委會辦理公開招標與比價，後進行採購。

三、不可預料之重大緊急需求如救災、防災事宜等，由主任委員、副主任委員裁決後直接議價採購，事後補行提報委員會核備。

第六條、請購時由總幹事或權責委員先行詢價專業商家預估後，將設備之預算科目、預算金額、用途說明、項目名稱、規格、數量、參考品牌、參考廠商或檢附設備簡易說明書載明「請購(修)單」後，依【第一章、管理規約】或本管理辦法核准權限核准後，執行採購程序。

第七條、管委會負責審議採購作業，為縮短完工時間委員會議至少每十日開會（或以通訊軟體於視訊開會）一次，審查招標、決標、履約管理、驗收、爭議處理、罰則等作業事項。

採 購

第八條、採購作業：本社區採購作業方式分為議價、比價及公開招標、選擇性招標或限制性招標五種：

一、採購金額在新台幣一萬元（含）以下，得議價後逕行採購。

二、採購金額新台幣一萬元以上，三萬元（含）以下，以比價、議價或選擇性招標方式採購。

三、採購金額新台幣三萬元以上，六萬元（含）以下，管委會得依採購用途性質決議採購方式。

四、採購金額新台幣六萬元以上，二十萬元（含）以下，應以有利社區權益為原則，經委員會決議通過後之公開招標、選擇性招標或限制性招標辦理。

前第一項至第四項如符合下列情形之一者，得採限制性招標：

（一）以公開招標、選擇性招標公告程序辦理結果，無廠商投標或無合格標，且以原定招標內容及條件未經重大改變者。

（二）屬專屬權利、獨家製造或供應、秘密諮詢，無其他合適之替代標的者。

（三）遇有不可預見之緊急事故，致無法以公開或選擇性招標程序適時辦理，且確有必要者。

（四）原有採購之後續維修、零配件供應、更換或擴充，因相容或互通性之需要，或保固期內必須向原供應廠商採購者。

（五）在原招標目的範圍內，因未能預見之情形，必須追加契約以外之工程或設備，如另行招標恐產生重大不便及技術上或超支預算之虞，

且不能達招標之目的，如未逾採購契約金額百分之三十者。

(六) 原有採購之後續擴充(含耗材及保養)，且已於原招標公告及招標文件敘明擴充之期間、金額或數量者。

(七) 專屬原設計供應不可替代之標的者。

五、公開招標、選擇性招標與比價時必須尋找三家以上廠商(不得有相同負責人或有三等親屬關係)公開評選，招商時應審慎查核投標廠商間關聯性以杜絕不肖廠商串通圍標，開標時發現投標人有串通圍標，圖以詐術取得不法利益之嫌疑者，管委會當場宣布廢標；倘決標後經查明圍標屬實者亦同，該廠商永不錄用。

六、本社區於公開招標、選擇性招標時應公告至少十日(含社區公告)，住戶若為商家者也可參與比價、議價或投標，除符合招商資格外，不得有欠繳管理費或公共應分攤費用達二次(含)以上，承租戶除前述規定外須在本社區住滿二年以上才可參與比價、議價或投標。

七、在集中交易或公開競價市場採購之財物，得免附估價單、公開招標及比價、議價程序。

註釋：政府採購法第 18 條

採購之招標方式，分為公開招標、選擇性招標及限制性招標。

公開招標：指以公告方式邀請不特定廠商投標。

選擇性招標：指以公告方式預先依一定資格條件辦理廠商資格審查後，再行邀請符合資格之廠商投標。

限制性招標：指不經公告程序，邀請二家以上廠商比價或僅邀請一家廠商議價。

第九條、招商資格除承包商須持有政府核發之公司登記事項卡及當期完稅證明，近三年內無違法或債信不良記錄，完善業績資歷、優越技術能力、誠信經營、品保制度健全、售服評論佳或曾與社區有交易經驗且經評鑑無不良記錄者外，並應符合管委會制定之招商條件。

第十條、決標方式選用原則應視個案性質及實際需要，選擇下列方式辦理

一、採最低標案件時，部分廠商可能低價搶標，得標後影響履約品質或未能順利履約，適宜案件如下：

(一) 金額小。

(二) 案情簡單，有明確履約依據。

(三) 履約期限較短。

(四) 市場普遍銷售之標的。

- (五) 循前例類似採購案件依最低標決標未曾有不良情形者。
- 二、採評分及格最低標時，就評分達一定分數之廠商，藉由價格競爭機制，發揮與最低標決標方式相近之效果，可兼顧品質與價格，適宜案件如下：
- (一) 兼採最低標及最有利標競爭機制。
- (二) 循前例類似採購案件依最低標決標未曾有不良情形者。
- 三、採最有利標：於評選結果無法評定最有利標時，可透過協商機制，洽評選及格廠商依招標文件之規定協商後，於一定期間內就協商之項目，修改其投標文件；廠商就協商事項重行遞送投標文件後，再進行綜合評選，適宜案件如下：
- (一) 金額大。
- (二) 案情複雜。
- (三) 不同廠商之標的難訂統一比較規範。
- (四) 巨額工程：考量其屬第(一)、(二)及本辦法「第八條第四項」之情形，應採最有利標決標為原則。
- (五) 專業服務、技術服務、資訊服務，以不訂底價之最有利標為原則。
- (六) 以前類似案件採最低標或評分及格最低標，曾發生不良情形者。

第十一條、決標方式

- 一、決標方式分成通訊決標、公開競標與最有利決標。
- 二、通訊決標：通知廠商於期限內以通訊方式報價單至管委會，依權限決標。
- 三、公開競標：廠商應於結標時間前將標單密封交由(專人、或掛郵寄，以送達時間為準)管委會，由管委會依據公告日期公開下列決標方式開標。
- (一) 經委員會決議後以最有利標決標辦理之。
- (二) 公開競標開標時以最低價並低底價者為得標，若全部投標者均高於底價，則最低報價者優先減價，如仍未達底價者，則全部重新減價，若連續減價三次均無法達底價以下，則宣布流標，流標後之再開標則不限廠商家數。
- 四、底標價之制訂由總幹事詢價後交主任委員、副主任委員、權責委員邀集專業人士徵詢意見後交管委會研擬底價，經委員開會決議底標價。
- 五、無法訂定底價者，可依最有利標方式決標。
- 六、以上開標過程皆應作成記錄。

第十二條、工程或勞務採購及金額六萬元以上之採購均應訂定合約。

第十三條、總幹事或管委會成員對於與採購有關之事項，涉及本人、或三等親內親屬或共同居住者之利益時，應行迴避。任一管理委員如發現前項人員有應行迴避之情事而未依規定迴避者，應負責召開臨時委員會議令其迴避，主任委員應另行指派候補委員共同辦理採購。

驗 收

第十四條、驗收作業

一、驗收應依採購單、規格書及合約內容標準進行驗收，驗收簽核之權責委員如下：

(一) 採購金額超過新台幣六萬元以下，由主任委員、副主任委員、權責委員會同驗收。

(二) 採購金額新台幣六萬元（含）以上者，由主任委員、副主任委員、監察委員、權責委員會同驗收。

二、如屬財物採購者，應將採購財物列冊管理，機電設備應查核是否與出廠證明吻合，並由總幹事負責製作驗收報告。

第十五條、單一採購含有工程與財物者，需填寫工程驗收單，財務委員依據本辦法「第十四條」經權責管理委員簽核之驗收記錄始得依請款流程簽核；勞務採購免附驗收紀錄。

第十六條、分批交貨或長期合約採購案之驗收方式於其合約中明訂之。

第十七條、承租、勞務或僱傭等之評估考核（定期/不定期）於勞務採購契約與規範上明訂之。

第十八條、採購項目需保固者，保固契約另訂之。

第十九條、採購項目在保固期間內，廠商之售後服務不佳者，使用單位或權責委員得隨時填寫廠商評鑑表送至管委會，以作為求償及爾後採購招商時之依據。

第二十條、工程採購由管委會派專人負責監督，應定期向管委會提出工作報告與拍攝施工照片備查。

核 銷

第二十一條、總幹事辦理核銷之步驟，依採購金額之大小備妥下列憑證依合約載明於「請款單」，上呈簽核權限管理委員簽核請款。

一、簡附廠商發票請款單憑證上。

二、並檢附已核准之請購（修）單或簽呈。

三、估價單或報價單。

四、招標記錄。

五、採購案權限委員簽核之驗收記錄。

稽 核

第二十二條、採購案件之執行，管委會及住戶得不定期稽核，必要時得邀請專家進行查核。

第二十三條、本辦法如有未盡事宜，悉依政府採購法相關規定與原則辦理。

第貳節、財務管理辦法

第一條、本社區房屋及車位為專款專用原則，由管委會集中管理，獨立列帳。收支及用途限制應遵守大樓管理規約及本財務管理辦法之相關規定辦理。

第二條、管委會於開徵各項費用或罰款時，除本規約另有規定從其規定外，應秉公平、公正、公開透明原則，並定期公告財務收支情形，以便全體住戶瞭解本社區財務運轉狀態。

第三條、帳戶管理：依類別區分為公共基金、週轉金與零用金。

一、公共基金：依區權會決議定存或銀行信託管理

(一) 定存：依社區實際支出狀況，由財務委員提出經管委會核定，按比率開立一年期、半年期或三個月期等定存，印鑑由主任委員、副主任委員、財務委員提供，期滿或解定存時亦同，動撥時應依規約相關規定辦理。定期存款孳息作為管理經費運用。

(二) 信託：由主任委員、副主任委員、監察委員簽署或用印銀行提供之信託契約，解約時亦同。

(三) 保管箱：為安全起見管委會應於開戶銀行開立保管箱，存放本社區定存單或信託契約書等重要文件，開立印鑑由監察委員及財務委員提供，如有鑰匙由監察委員負責保管，並應配合經區權會、委員會決議或依規約如遇有重大緊急事件需解除定存（或信託）儘速取出相關文件。

二、週轉金：週轉金帳戶供本社區常態性各項費用收支調節之用；應分別開立活期存款戶、支票存款戶。開戶印鑑以管委會大章、由主任委員、副主任委員、財務委員提供，提領時亦同。

三、活期存款餘額已超過相當於六個月（含）管理費時，應將半數轉為定存，由財務委員通知主任委員、副主任、監察委員配合辦理定存手續。

四、零用金：零用金乃為支應臨時小額開銷之用，額度以五仟元為限，由

總幹事負責支付。

第三條、請款簽核權限及放款

- 一、依採購管理辦法之工程定作、財物之買受定製與承租、勞務之委任與僱傭之請款權限，依本辦法「第四條、請購金額核准權」之權限委員簽核。
- 二、常態性各項固定支出：行政庶務費、水電費、勞務工資、垃圾清運費、設備保養費等實報實銷，由財務委員、副主任委員及主任委員簽核。
- 三、放款作業流程：以上請款作業廠商應於每月十日前（逾期則於次月請款）持原始憑證→交總幹事審核後編製支出傳票及開立請款單檢附：憑證、匯款單或支票，交付簽核權限委員簽署及用印後→由總幹事於每月二十五日通知廠商領款（領款時需由廠商提供與合約相符之印鑑用印簽認後始得放款）→總幹事應將各類傳票歸檔以便存查→總幹事將上個月財務報表彙編後於公告日前五日內送財委、副主任委員、主任委員審核簽章後公佈。
- 四、放款日為每月二十五日（逢例假日順延）因特殊情形需提前支付者，得由總幹事另立簽呈上報財務委員，經主任委員核准後依本辦法相關規定辦理。
- 五、公共行政庶務之零星雜項小額或臨時支出金額五千元以內由總幹事自零用金支付，事後檢附憑證請款核銷。

第四條、財務報表/房屋/車位：住戶若有異議應於公告後七日內以書面具名向管委會提出查核，否則視同認可，每月以一次為限。

- 一、財務月報：於每月月底結算，每月十五日前公告前期之財務報告，內容應包含：(一)收入(二)支出(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、管理費等收入之銀行存款。
- 二、財務季報：管委會應一季定期公告一次，內容應包括：(一)資產負債表(二)損益表(三)現金流量表。

第五條、管委會執行本社區管理費或其他收入之作業流程：

住戶→至管理中心繳款或憑金融機構匯款單→向總幹事索取收據→總幹事當日如未逾銀行營業時間應將已收現金存放銀行專戶，逾時則建立收入傳票→傳票交付財委審核簽章保管翌日存入銀行專戶。

第六條、本社區所有收入款項，均以管委會名義存入金融機關（郵局或銀行）專戶，各項開支亦經由該帳戶存款內支付。

第七條、所有費用支出應檢具原始憑證：繳費單/發票/收據/維修保養記錄單/

估價單/報價單/已核准之請購(修)單/已核准簽呈/驗收記錄/會議記錄等憑證按本管理辦法支付，收執憑證應存留以便入帳及查帳。

第八條、對於區分所有權人或住戶因違規情事經管委會決議所開立之罰單應於函到後七日內繳付。

第九條、若以支票支付各項費用時，區分所有權人或住戶應擔保其兌現，並以其兌現日為繳款日，其中之一如有退票，即視同違規未繳款，管委會得依本規約【第一章第二十二條】規定辦理。

第十條、經管委會催繳通知後住戶應立即補繳滯納金及管理費或其他應繳未繳款項，倘仍置之不理者管委會得依本規約【第一章第二十二條】規定辦理，所有權人不得以其他理由抗告。

第十一條、原始憑證之保管，收支帳目案卷，存提款之核對，由主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員負責督導總幹事負責辦理並隨時查核之。

第十二條、各類支出均需取得合法原始憑證，修繕或增設作業之工程付款並需檢附驗收單及保固書。

第十三條、本社區之管理經費或基金，已明列用途限制，管委會不得從事任何投資、放款與借貸等活動(包括住戶婚喪喜慶等之禮金)。

第參節、室內裝修施工管理辦法

第一條、目的為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整與環境整潔、安全、安寧與住戶之權益，專有部分如有室內裝修時除依本社區大樓管理規約約定外，住戶應遵守室內裝修施工管理辦法(下稱：本辦法)。

第二條、適用範圍：凡本社區建築基地所屬建物之各項裝修施工工程均適用本辦法；裝修戶及承包商應遵守相關規定。

第三條、權責單位：管委會負責本辦法之制定與修改，社區管理中心負責執行裝修施工管理辦法及本規約【第一章第十二條、室內裝修及電動汽車充電設備管理】。

第四條、住戶應於裝修前七日先行將裝修施工圖及施工內容交管委會審核備查，如有侵害專有及共用部分權益時，住戶應於修正後交管委會複審，否則管委會有權禁止住戶進入社區施工，經管委會核准後依下列規定辦理：

- 一、繳交裝修保證金：新台幣 80,000 元整，開立一半現金，一半支票(票期為預定完工日)，用於實質違規扣款或違規事項經管委會通知

未依限改善由管委會復原時，其費用如超過保證金一半金額時，管委會有權兌現前開期票以支付復原費用。

二、繳交裝修管理費：每日新台幣 100 元，補貼因施工期間所增加環境污染、管理人力及電費負擔；若施工期超過三個月，不足部份則由保證金內扣除，反之則與裝修保證金一併退還。

三、裝修戶及承包商應共同會簽「裝修施工責任切結書」及「裝修施工申請表」，憑上述收執憑證向管理中心辦理進場施工登記，並領取施工許可證並貼於玄關門外。

第五條、每日工作時間為 8：30 至 12：00 及 13：30 至 17：30 止，所有施工人員於 18：00 前必須離開本社區。靜態工程除外（例如：手刷油漆、清潔、壁紙、壁布、擺設、窗簾、地氈）必須於當日總幹事下班前向管理中心申請填具施工加班申請單，核准後始可施工。

第六條、為維護本社區住戶安寧，施作打石時需在不影響結構安全下始得以電動機具切割，時間限於 10：00 至 12：00 及 14：00 至 17：30 內，進行以免噪音振動影響他人安寧。

第七條、搬運材料及工具須使用電梯時，應遵守下列事項：

一、應於二日前填具「電梯使用申請單」向管理中心申請。

二、電梯使用應善加愛護，不得有塗割或破壞之行為，應負責照價賠償並得罰款 2,000 元整。

三、使用電梯不得違反載重及內部容許空間規定，搬運超重或超過容許空間之物品時，應從安全樓梯運送不得使用電梯，倘違反致電梯損壞者，應負責照價賠償並得罰款 2,000 元整。

四、進入電梯應保持梯廂內之整潔並禁止吸煙，違者罰款 500 元整。

五、電梯行駛中不得強行開門以策安全。

六、停電或發生火警時，請由安全梯進出，勿使用電梯以保安全。

七、施工期間管理員得以進入施工場所巡視檢查，住戶及承包商不得拒絕。

八、電梯嚴禁運送超過負載及內部容許空間（即：載重：750 公斤，寬度：140 公分，高度：230 公分，深度：135 公分）之施工建材，請由安全樓梯進出或申請使用屋頂洗窗吊掛機吊掛建材。

第八條、於裝修承包商負責人辦妥手續後，配合社區實名制每位施工人員必須提供管理中心證件（身分證、健保卡、駕照）始得發給工作證，施工人員憑工作證進出本社區，統一於每日施工前至一樓管理中心換証，離場前繳回工作證，未換証者不得進入本社區，遺失者每張罰款 300

元整。

第九條、運送建材或傢俱必須先行將必經通道或電梯施作完整保護措施，經管理員會勘無誤使得運送。

第十條、施工人員進出或搬運材料、工具均由地下室指定動線出入，並須遵守下列事項：

- 一、為確保本社區之安全，施工人員欲進入本社區時應依規定辦理換證換卡手續。
- 二、裝運建材或施工廢料進出使用電梯時，應於前二日由承包商或住戶填具「電梯使用申請單」，向管委會提出申請。
- 三、凡已進入本社區之施工材料因實際必要而需運離本社區時，應於二日前由承包商或住戶填具「裝修施工材料放行條」，並向管理中心提出申請放行。
- 四、如有打石工程應向管理中心報備說明打石範圍，所有施工廢料一律裝袋並由地下室進出。
- 五、建材運入本社區後，應立即運送至各裝修戶內嚴禁堆置公共區域；施工廢料及垃圾承包商必須每日清運，不得堆置在公共區域，違者經勸導後未能於 24 小時內處理時，管委會則視同為廢棄物處理並得雇工清運，清運費用由施工戶負責，並處以 6,000 元之罰款，自保證金中扣除，不得異議。
- 六、非經車位所有權人同意承包商車輛不得任意停放，違者每次罰款 1,000 元整予車位所有權人。

第十一條、運送建材或傢俱過程中應謹慎小心避免碰撞必經通道之平頂及相關設施，如有破壞須照價賠償或由管委會僱工回復原狀，費用自保證金扣除。

第十二條、室內裝修之特別約定及禁止事項：

- 一、消防部分：
 - (一) 為保障消防安全，裝修儘量採防火材料，其工程之施工設計應遵守相關法律規範及大樓管理規約。
 - (二) 未經管委會同意不得任意關閉設有消防灑水頭開關樓層，否則發生公安意外時由違規戶負完全賠償責任。
 - (三) 各戶之消防設施不得擅自變更、拆卸或封閉，如有變更應經主管機關核准，住戶並保證變更後之消防設備與大樓消防總機連結，否則期間如發生公安事故由肇事戶負全責。

二、水電、瓦斯部分：

- (一) 如有增設 220V 電源出口時應考量電錶箱容量，容量不足時應雇請台電公司會勘無虞後由台電公司或領有合法證照之電匠技士修改，以免跳電造成不必要意外事故。
- (二) 電力插座採接地型，防止電擊損害設備，嚴禁增設緊急備用電源。
- (三) FTTH 光纖網路配線於室內智能箱，如有變更應採用原設計之光纖線材以免短路。
- (四) 瓦斯管線如有修改應僱聘瓦斯公司負責施工，不得擅自僱工修改。廚房設置之瓦斯偵測器如有變更，變更後應確實測試瓦斯偵測警報功能是否與監控主機連動。如有增設瓦斯錶依規定須由管委會出具同意書始得增設。
- (五) 住戶應於完工時與施工單位測試給排水是否正常。

三、監控保全部分：

- (一) 原設計室內保全主機透過資訊整合箱連結影視對講防盜主機、陽極鎖/紅外線感應開關、影視對講門口子機、磁簧、瓦斯偵測器(廚房)、電梯樓層管制解除功能，主機與公共總機連線，倘因住戶於裝修設計不慎破壞線路時，於辦理驗退時應完成復原連線狀態，否則無法退還裝修保證金直到復原為止。
- (二) 本社區之保全監控系統如需變更時，可連絡管理中心代通知原施廠配合處理，其相關費用由住戶自理。

四、水區變更：如有變更馬桶或廚房污水管位置、擴大浴室或廚房水區面積，於辦理裝修時應提供主管機關核准之裝修許可證明影本或下層所有權人同意書交管委會備查，日後如有影響公有或私有權益或滲漏水概由裝修戶負全責。

(一) 防水工程：

- 1、本大樓浴廁及獨立廚房之隔間牆採用纖維水泥板搭配無機環保粒料灌漿牆，為免影響下層住戶如有重新翻修應遵守下列事項：
- 2、拆除前先測試馬桶、洗臉台、浴缸、地板等排水管路是否順暢，如有阻塞請通管後再行拆除作業，改管時僅能打石至原有之粉光層不得切割或損及建物結構（RC樓地板或隔戶牆），拆除作業時浴室或廚房給排水管請用水電套管封閉以免造成管路不通。
- 3、拆除原有面材後，水電進場依施工圖配管完成試水後再次將變更後給排水管出口加設管帽封閉，落水頭及孔洞管邊應塗佈防水膠。

- 4、泥作粉光整平作業打底前應校準重新進行（粗底）泥作粉刷整平作業以利後續面材施作平整度，同時施作隔間牆下方 10 公分防水墩座，請特別注意洩水坡度。
- 5、壁面、地坪牆縫、排水口四周及底部加強防水以不織布黏貼面塗彈性水泥，交接處需連續轉折不可斷接處理，尾端相接處請疊加 10 公分為一單位，避免因地震拉扯而破壞防水結構。
- 6、全室至少施作二道複合乳膠防水塗料工程施作前必須徹底清潔（吸塵器）全室，否則防水材質無法緊密接合降低防水強度，塗完第二道後進行數天的養護期。
- 7、試水：待防水層乾後試水無滲漏始能鋪設面材，否則造成下層或相鄰住戶權益受損時，由違規戶負責完全賠償責任。

(二) 馬桶污水管：

- 1、如需改管應依前項完成防水作業，污水管直徑比較大不宜管線過長，污水管配置應規劃直線，管線如需要轉彎角度不要超過 45 度，為防患未然於泥作工程覆蓋前住戶應親自稽核確認，施工不確實恐造成日後糞管阻塞不順暢室內臭氣散發。
 - 2、本大樓污水管為地排方式，如須變更管路強制規定必須墊高室內地板配管，不得打穿樓地板。
- 五、住戶必須嚴格要求裝修承包商不得將水泥砂漿、油漆等液態或固態廢料傾倒於戶內或公共任一排水口，否則造成公共水管阻塞時，查核後無法判斷肇事者時則同期裝修戶若有泥作工程時，必須共同負擔通管費用外並罰款 5,000 元整。
- 六、室內隔間牆：原配置之無機輕質實漿牆廠商提供之結構負載低：抗壓強度 $148.8(\text{kgf}/\text{c m}^2)$ 2116psi，螺栓吊掛 440.9kgf（螺栓彎曲）、螺栓拉拔 493kgf（螺栓拔出）、牆體釘掛拉拔（塑膠壁虎+螺絲釘）：198.8kgf、牆體釘掛荷重：303.0kgf（板面破壞），裝修時應注意板面破壞後之結構負載及隔音。
- 七、樑柱結構、樓地板及隔戶牆：為保障本建物主要構造安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、洗孔、埋設管線等破壞行為，尤其為樑柱結構、樓地板及隔戶牆等主結構，如擅自任意破壞，管委會得依「**第一章第二十二條、違規罰則**」相關規定辦理，違規戶之所有權人應負一切損害賠償、法律責任及結構補強。
- 八、不得變更原交屋之外觀設計（含材料、尺寸、規格、顏色），增設壁

掛物（含：雨遮、突出外牆之花架、曬衣架），陽台、窗戶或外牆面開口禁止加窗或加設鐵鋁窗，變更冷氣主機、冷媒管路位置等改變原設計之行為。

陽台增設隱型鐵窗應符合管委會同意之統一樣式，經管委會報備核准始得施作，如有違反管委會得要求拆除或報請主管機關命其拆除。

九、不得變更原設計浴室排氣及廚房排油煙之排氣方式，或私自變更將排氣管接至公共管道間。

十、不得封閉原建方交屋時留設之檢修口，倘日後於其他戶或公共須維修時管委會得強制雇工復原，以免影響專有及共用部分權益。

十一、於施工期如有損壞給（排）水管線、防水、監控保全、瓦斯管線（含偵測器）、電力設備、消防系統（含火警感知器、偵煙、灑水）或其他公共設施，經管理中心通知後應立即修護，倘因故無法即時前來處理者，管委會得逕自雇工處理，費用由保證金支付如不敷抵扣時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

十二、嚴禁將專用排水管（冷氣、汗水、陽台、廚房、浴室）任意搭接或併管，以免室內排水因洩水不及溢入室內，如有造成上下層住戶或公共損害，應負損害賠償之責。

十三、室內裝修經查驗已嚴重有危害專有及共用部分安全之虞經催告後應回復原狀，倘逾期未改善必要時管委會得強制雇工入內復原，費用由違規戶負責，違規戶不得拒絕亦不得要求管委會因施工所造成破壞請求損害賠償或採取法律對抗管委會主張權益。

第十三條、嚴禁在各戶及公共等排水口任意丟棄固態物體、不易溶化棉紙、塑膠類製品於馬桶內以免阻塞公共管道，影響其他住戶權益，違者除繳交罰款外並負責通管費用。

第十四條、承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理，如有違規每次罰款 500 元，如造成意外應負損害賠償及法律責任。

第十五條、施工廢棄物應按本辦法「第十條第五項」之規定自行處理，不得丟擲於地下垃圾處理室，違者一次罰款新台幣 000 元整。

第十六條、承包商及其施工人員非經住戶同意不得留宿本社區內，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥或惡意破壞公共安寧之行為，違者報警處理，並驅離本社區，違規者不得再進入本社區施工。

第十七條、不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告、隨地丟煙蒂、垃圾，

任意便溺、吐檳榔汁及開門施工等破壞環境之行為，違者罰款 2,000 元整。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。

第十八條、承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修戶與其承包商共負連帶責任。

第十九條、裝修戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，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而不易分辨所屬時，則由所有有關之裝修戶共同分擔清運費用。

第二十條、承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管委會制止或催告後屆期不為改善時得勒令其停工，或請住戶更換承包商。

第二十一條、關於勞工安全與衛生相關未盡事宜，如安全帽、安全索、施工架、施工平台等設備，住戶與施工廠商，應均遵照政府頒布之勞工安全衛生相關法規辦理。

第二十二條、室內裝修經查驗後如有影響專有及共用部分權益應回復原狀；倘拒絕改善時管委會得雇工復原，費用由違規戶負責，違規戶不得拒絕施工人士進入復原施工亦不得要求管委會因修繕而須破壞之賠償之責或採取法律對抗管委會主張權益。

第二十三條、裝修完成後如未損壞公共或私有之外觀、通道、地磚、防水、水電、瓦斯、消防及控監保全等「大樓裝潢施工檢查表」及本辦法規定事項，經本社區管理中心驗收合格，並扣除相關罰款後，得於提出申請後第十五日起無息退回該結餘之保證金。

第二十四條、為杜絕社區住戶染疫風險，住戶應要求裝修商應配合下列約定，否則管委會除罰款外並有權強制停工或驅離施工者，裝修戶不得異議主張權利。

(一) 裝修商應配合主管機關宣佈三級(含)以上之防疫規定，必要時管委會得要求裝修戶停工直到主管機關宣佈降級為止。

(二) 凡進出本社區之施工人員必須配戴口罩，如管理人員發現施工者有嚴重咳嗽流鼻水等類感冒症狀，得拒絕進入社區施工。

第肆節、租售管理辦法

第一條、委託仲介公司租售時每次帶看應向管理單位繳交新台幣 100 元整補貼公共電費及管理費，區分所有權人應要求仲介公司檢附下列文件至管委會辦理登記：

一、仲介公司營利事業登記證、不動產營業員資格證明影本。

- 二、所有權人委託書影本交大樓管委會存查。
- 三、營業員身分證影印本及名片。
- 四、保證金 3,000 元整。（無破壞公共設施及違反大樓規約，期滿保證金退回）。

第二條、非經報備在案之仲介人員禁止擅自進入本社區進行仲介工作。

第三條、本社區採實名制仲介公司帶看人員及每位參觀客戶必須辦理實名登記，始得放行。

第四條、為免閒雜人等擅入本社區影響住戶隱私，非經住戶或受託仲介公司帶領客戶管理中心一律拒絕參觀，另委託期限過期之仲介商一律亦不准進入本社區租售房屋，除經所有權人同意者不在此限，事後仍應補辦登記手續以維護大樓公共秩序。

第五條、嚴禁藉故或按鈴騷擾非委託戶，若經住戶投訴時取消該名人員進入本社區。

第六條、區分所有權人因租售需要，必須張貼房屋租售告示海報時，應依「第捌節、公佈欄使用管理辦法」事先經管委會之核准，並於該廣告物件上加蓋管委會之章確認後始得張貼。（以 14 天為限）。

第七條、在本社區公佈欄內張貼租售廣告物時，應按公佈欄使用管理辦法辦理之。禁止於社區內外牆（含私有房屋之可見處）任意張貼租售廣告及投遞廣告文件於住戶信箱。

第八條、嚴禁於大樓公共空間內或人行道上設置銷售攤位，以免影響大樓整體形象及觀瞻，違反者每次罰款 1,000 元整。

第九條、不得有破壞大樓安寧（喧嚷）、清潔（亂丟垃圾）及保持隨手關燈，經勸導違者超過二次（含）每次罰款 300 元。

第十條、區分所有權人及住戶資格異動應依【第一章第十七條】規定區分所有權人應於承租（購）人與其簽署合約中應載明管理費及公共應分攤費用，以釐清債務歸屬之責，並會同至管委會辦理遷入資格申報並詳實填寫個人資料，供管委會備查建立基本資料。

第十一條、區分所有權人及住戶資格異動報備及搬遷管理應依【第一章第十六條】分攤者，必須先行向管委會辦理資格異動報備及繳清本戶房屋、車位之當月份管理費及所積欠公共分攤費用，始能准予遷出（入）。

第十二條、所有權人應交待經紀人於租/售時應依「附件一、大樓分管協議書第七條、本建物之用途限制」過濾租/售對象，如有違反契約交待，仲介公司應負連帶責任。

第十三條、承租（購）戶必須遵守本社區之大樓管理規約，本社區之大樓管理規約隨同房屋所有權之移轉或出租對買受人及承租人均產生同等之約束力。

第五節、門禁管理辦法

第一條、總則：為讓本社區住戶擁有安心住家環境，提高本社區居家安全維護等級，特制定門禁管理辦法（下稱：本辦法），來訪賓客、送貨人員、施工管制、搬遷管理及房仲人員等均應遵守。

第二條、賓客進出

- 一、賓客來訪時，大門值勤管理人員應先聯絡受訪住戶，經聯絡住戶確認無誤後，訪客應出示身份證件，逐位在訪客記錄表登記，以換取臨時限棟門禁卡。
- 二、經受訪住戶交辦若不方便讓訪客至戶內時，則引導至交誼廳等候受訪住戶接待。
- 三、訪客如未開車，於管理中心登記換證換卡後請儘速行至受訪戶棟別電梯，勿自行四處遊蕩。為協助訪客清楚棟別路徑，管委會應製作示意圖表，在換證時對之說明。
- 四、訪客如需將車輛停入本社區停車場，經受訪住戶同意登記換證換卡後，由住戶親自引導駛入停放至訪客專用車位或受訪戶車位。
- 五、訪客離去時，應將臨時門禁卡繳回管理中心，若臨時門禁卡遺失，由受訪戶賠償。
- 六、訪客未帶身份證明文件，應由受訪住戶親至大廳接引才可進入社區。
- 七、如有拒絕往來者，住戶應通知管理人員記錄，並列入移交。拒絕往來者來訪時，管理人員應有技巧拒絕到訪。拒訪理由消失後，住戶必須通知值勤管理人員將記錄移除，此後該訪客可依正常流程辦理訪客登記。

第三條、大型貨品搬遷

- 一、倘住戶計劃運送大型物品（家電、傢俱等）應於搬遷前一日作好電梯及出入行經公共通道之保護措施後始得運送。
- 二、於完成前項申請後，搬遷包商送貨人員仍應逐位實名登記，由代表人換證換卡後依規定運送，為確認送貨作業安全完成，送貨人員離開時，應將門禁卡歸還。
- 三、單一物件不得超過電梯車廂容量及尺寸（即：載重：750 公斤，寬度：140 公分，高度：230 公分，深度：135 公分）。

- 四、若傢俱重量、高度及寬度無法搬入電梯內，請使用樓梯搬遷或申請屋頂洗窗吊掛機。
- 五、若傢俱需使用起重機＋吊車或屋頂洗窗＋吊籠運入室內時，請提前三日向管委會申請，住戶應雇用領有合格證照業者，吊掛現場須有工作人員監督，過程中應注意吊籠及鋼索安全，以免撞壞外牆或其他住戶窗戶，如有損害或意外事故由承攬業者負全責。
 - (一) 使用起重機時應向管區派出所申請路權並依下列法規辦理：
 - 1、吊升荷重三公噸以上移動式起重機（吊車）進場須一機三證：
 - (1)危險性機械合格證（有效期限內）(2)操作人員技術證照(3)吊掛作業人員訓練證明。
 - 2、吊升荷重未滿三公噸移動式起重機（吊車）進場須一機三證：
 - (1)移動式起重機廠商應自行實施荷重及安定性試驗(2)操作人員訓練證明(3)吊掛作業人員訓練證明。
 - (二) 利用屋頂洗窗使用吊籠時：
 - 1、上工前，機具、人員證照先確認：吊籠屬危險性機械，使用吊籠載人作業時，依規定機具必須取得合格證且合格證未逾有效日期，方可使用。另操作吊籠人員須經教育訓練合格後，方可擔任操作手。
 - 2、使用吊籠固定設施及作業環境需先確認安全無虞方可使用；如吊籠使用可搬式固定設施，則架設前須確認架設的固定點及其相關環境的強度無虞後，方可進行架設作業。
 - 3、作業前吊籠本體的檢查與確認：作業前，應檢視捲揚鋼索是否有扭結、變形、斷股、斷絲或鏽蝕等損傷情況，若有則嚴禁使用，以免發生墜落。另捲揚馬達及過捲裝置也應測試作動是否良好、煞車是否可確實制動，以避免傾斜或翻覆。
 - 4、安全帶及安全帽需正確使用：安全帶應鉤掛於防墜母索（俗稱安全繩）上，不應鉤掛於吊籠本體上，且防墜母索也必須檢查確認無損傷。另為避免物體飛落及頭部碰撞，作業人員應確實戴好安全帽。
 - 5、預防鋼索及防墜母索損傷：應於鋼索在建築物轉角處設置防護措施即為保護鋼索。另防墜母索同樣必須在每一轉折處或與銳利物接觸位置設置適當防護。
- 六、公共設施如遭毀損破壞時，搬遷人員（包括住戶在內）須照價賠償，保證金於管理員審核無損害公設後返還（至遲於驗退後翌日）
- 七、搬遷人員在搬遷過程中，製造公設髒亂或抽煙、亂吐檳榔汁或廢棄物

留至公設內，查獲罰款新台幣 1,000 元整，且必須清理乾淨，否則由管委會派員清洗整理，所需費用由保證金扣抵住戶不得異議。

第四條、施工進出

- 一、施工人員於裝修承包商完成裝修申請後，每日進場施工時應至少有一位代表人持有效身份證件換取臨時限棟門禁卡，施工人員應逐位向管理中心實名登記領取【工作證】。
- 二、進入社區後應將【工作證】佩掛於明顯處，離開後請儘速行至施工戶棟別電梯，不得四處遊蕩。
- 三、為協助施工人員清楚棟別路徑，管理中心應製作示意圖表，在換證時，對之說明。
- 四、施工人員若需開車進入社區，必須徵得住戶同意，先行空出其車位，然後依【本社區地下停車場管理辦法】規定換取【施工停車證】駛入停放。
- 五、為方便住戶不在家時，施工人員仍可以順利施工，住戶在預知施工日期後可將門禁卡或大門鑰匙暫存管理中心。施工人員領取門禁卡或大門鑰匙後便不得私自離開社區，如有外出必須先將門禁卡或大門鑰匙交回管理中心後始准離開。
- 六、委託不在家施工並寄存鑰匙之家戶，管理人員巡邏至該戶時，得進入視查是否有任何異象，以協助住戶做好安全施工管理。
- 七、每日工作結束必須將門禁卡或大門鑰匙及【工作證】全數交回管理中心後方得離開，如有遺失本社區管委會得視情節輕重給予口頭警告或罰鍰之懲戒，並通知區分所有權人或住戶知悉。
- 八、要進入本社區為公有部份施工或為公共設施檢修之維護人員，由總幹事帶領至工作地點。如因工作需要必須在幾個不同地點間移動時，經總幹事核可後值勤管理人員將臨時門禁卡暫借該工作人員使用，但在中途外出，應將門禁卡立即歸還，工作結束必須全數交回管理中心後方得離開，如有遺失本社區管委會得視情節輕重給予罰鍰之懲戒。

第五條、房屋仲介進出：於完成租售管理辦法之報備後，仲介公司帶看人員及每位參觀客戶必須辦理實名登記，始得放行。

第六條、凡公務來訪時，必須提出證明文件（公文函及身份證、駕照或健保卡等證明文件）及來意，並與被訪住戶連絡取得認同許可，始得登記換證進入；但被訪人不在家或被拒絕時不得入訪。

第七條、嚴禁推銷、勸募、化緣、傳教、販賣、發放傳單等閒雜人等進入本社

區，以免侵擾住戶之安寧，並防止歹徒冒充混入。

第八條、凡未經櫃檯聯絡逕自登門之訪客，務請住戶立即通知值勤人員改善。

第九條、遇有不明身份之人物騷擾住戶安寧時，一概不准進入，情況嚴重者並得通知警方處理。

第陸節、遷出/入管理辦法

第一條、應依「第一章第十六條」規定向管委會報備並結清欠繳費用，憑管委會出具之公共應分攤費用結算收據（大型貨品免），於遷出/入前三日申請搬遷及繳交搬遷保證金。

第二條、遷入：

- 一、門禁卡如需增購每戶限購五張，如有遺失舊卡予註銷作廢。
- 二、遷入後如有固定大型包裝或填充物欲丟棄，請事先通知管理中心預約清潔隊收取或視垃圾處理室是否足夠暫放，否則請先暫置於室內。

第四條、遷出：

- 一、遷出後掛號包裹等郵件則一律不代為簽收，遷出後如需代為變更郵件包裹等收信地址，請提供相關資料協助變更。
- 二、所有權人如因出租或出售而遷出者，其門禁卡及停車證等物品請自行移交予承租或產權繼承人繼續使用。

第五條、遷出入時間及限制：

- 一、住戶遷出入時間為 09:00-19:00，並請提前三日申請辦妥手續。
- 二、遷出入時需配合門禁管理及警衛人員指揮，並避免造成公共設施之損壞或遺留廢棄物。如查有損害公共設施設備者由保證金扣抵，不足額時依維修廠商報價照價賠償。
- 三、搬運物品如需使用吊車應事先向一樓管理中心登記，並需做好交通管制，如有損害公私有設施應照價賠償。。

第五條、搬遷前請將行經之公共通道地坪及電梯車廂內之平頂、壁面、地坪鋪設 PE 保護板，電梯陽角牆面應加強防護。

第柒節、寵物飼養管理辦法

第一條、為管理本大樓住戶飼養之寵物並維護大樓環境衛生，住戶安全及安寧，特訂定寵物飼養管理辦法（下稱：本辦法）。

第二條、本辦法所稱之寵物指貓、狗其它供玩賞伴侶的而飼養、管領之小寵物，不得飼養保育類、兇禽猛獸（攻擊性寵物）或大型爬虫類（鱷魚）。

第三條、寵物之飼主，以年滿十八歲者為限，未滿十八歲者飼養寵物，以其法定代理人，或法定監護人為飼主，負責寵物之監督與管理，其衍生之

一切相關責任，由飼主概括承受。

- 第四條、飼養範圍限制飼養於住戶專有部分範圍內，並妥為看管。飼主對於所管領之寵物，應提供適當之食物，飲水及充足之活動空間，其生活環境之安全，遮蔽、通風、光照、溫度、清潔及其他妥善之照顧，並應避免其所飼養之寵物遭受不必要之騷擾、虐待。
- 第五條、飼主飼養之寵物，不得任意棄養，應送交寵物收容處或直轄市、縣市主管機關指定之場所收容處理外。
- 第六條、任何人不得惡意或無故騷擾，虐待或傷害寵物。飼主並應防止其所飼養之寵物無故侵害他人之生命、身體、自由、財產或安寧。
- 第七條、飼主應確實管束寵物，不得使其有隨地踐踏大樓內外花草樹木等破壞公共裝置，否則照價賠償。
- 第八條、飼養寵物之住戶除應至主管機關登記列管外，並向管委會列冊登記，由管委會統一印製號碼牌，寵物進出大樓應佩帶以供辨識主人。
- 第九條、為免驚嚇老、幼住戶，體重 10 公斤以上寵物進出公共區域時物出入大樓公共場所或公眾出入通道，均應繫繩鍊帶口罩由飼主牽控。
- 第十條、若飼主未適當管理寵物而導致他人受傷、影響公共安寧或物品毀損時，飼主全權負責損害賠償或法律責任。
- 第十一條、寵物出入大樓公共場所或公眾出入通道，不得破壞大樓環境衛生，伴同人員或責任飼主對寵物之排泄物有立即清除之義務必須負責清理至味道淨除，否則經管理員或住戶投訴時得以罰款新台幣 500 元，住戶不得異議。
- 第十二條、寵物出入大樓公共場所或公眾出入通道，除不得破壞大樓環境衛生，及大樓安全外、伴同人員對寵物之叫聲，若有影響住戶安寧顧慮時，應立即制止。
- 第十三條、約束寵物於日夜間亂吼叫妨礙住戶安寧，公共區域嚴禁清洗寵物影響環境衛生。
- 第十四條、寵物出入大樓公共場所或公眾出入通道無人伴同時，任何人均可捕捉送交大樓管理中心聯絡環保局處理。
- 第十五條、違反本辦法「第八條」未辦理登記之寵物，經規勸後仍不從者，進入公共區域則視為野狗，任何人均可捕捉送交大樓管理中心聯絡環保局處理。
- 第十六條、違反本辦法「第十條」之寵物若有造成住戶身心重大傷害時，飼主應儘速轉送寵物收容處或直轄市、縣(市)主管機關指定之場所。

第十七條、有下列情事之一者，原則勸導，累犯者，依本辦法罰之，每件每次罰款新台幣 500 元整，得連續處罰，情節重大者則移送主管機關依法處理。

- 一、違反本法第四條之規定，對寵物未善盡照顧之責。
- 二、違反本法第五條之規定，對寵物任意棄養。
- 三、違反本法第六條之規定，騷擾虐待或傷害他人飼養之寵物。
- 四、違反本法第九條之規定，寵物無人伴同或未採適當防護措施或有攻擊他人意圖者。
- 五、違反本法第十一條之規定，對寵物之排泄物未立即清除，經住戶檢舉屬實者。
- 六、違反本法第十二條之規定，任寵物進入公告禁止進入之處所者。
- 七、違反本法第十三條之規定，寵物妨礙住戶安寧未立即制止者。
- 八、為大樓住戶安全及安寧考量，禁止飼養具攻擊性或毒性之寵物，其它經住戶檢舉不當飼養寵物行為經委員會議決議禁止者適用之。
- 九、經管委會反映、糾正、裁罰、發函後仍未見改善，而繼續影響公共安寧、公共衛生、安全時，管委會得依違規罰則請飼主將寵物遷離本社區，並逕行公佈飼主姓名、地址，或報請相關主管機關處理，飼主不得異議。

第十八條、本辦法若有未規範之處，以相關法令之規定辦理。

第捌節、公佈欄使用管理辦法

第一條、定義：凡經本社區管委會所設置於電梯口公佈欄及電子公告欄公告看板等均視為本社區之公佈欄。

第二條、使用範圍：

- 一、本社區管委會對公共事務之宣導、公佈、通知等事項。
- 二、社區住戶對外訊息傳播或廠商產品。
- 三、申請程序：凡有需要利用本社區之公佈欄者，應先向社區管委會提出申請，張貼物經社區管委會審查通過後，始可張貼。
 - (一) 有關本社區公共事務之宣導、公佈、通知等事項，應於張貼物上加蓋社區管委會之印章為憑。
 - (二) 有關社區住戶對外之訊息，得經社區管委會審查，並由管委會加蓋戮章後，限期張貼（以 10 天為限），房屋租售廣告時（以一個月為限）

第四條、使用版面：公佈欄張貼之版面以長 30 公分、寬 21 公分（即 A4 紙張）

為一個使用單位，版面不足使用者，得申請二個版面合併使用。（最多為 A4 二張）

第五條、張貼期限：

- 一、張貼物有時效性者，依其時效處理。
- 二、張貼物無時效性者，由管委會視需要酌訂張貼期限。（以一星期為限）

第六條、張貼物內容審查：凡具有下列情況之文字、圖片、海報等不得張貼於本社區之公佈欄：

- 一、有違法令規定者。
- 二、有違公序良俗者。
- 三、選舉宣傳物或選舉相關物品。
- 四、具煽動性之不實文件。
- 五、有破壞本社區住戶和諧之虞者。

第七條、其他注意事項：

- 一、公佈欄內之張貼物均需有管委會之戳章為憑，無戳章者不得任意張貼。
- 二、張貼物之張貼期滿後，由管委會派員收回銷毀，以維護環境整潔。
- 三、廣場張貼費用：以 14 天為限每星期新台幣 200 元計費，管委會得立即拆除，為公平起見若需申請延長張貼期限者，應經管委會同意後至管理中心繳交張貼費用。
- 四、未經本社區管委會審查通告准予張貼之裝修施工單位、廠商或住戶，均不得散發廣告或張貼廣告，一經發現，除立即予以移除銷毀外，並移送環保相關單位究辦。
- 五、本社區僅提供之租售廣告物，不得有違反社會公序良俗、直銷、毀謗他人、政治議題或抵觸分管協議書之用途限制行業別之張貼物，一律不准核准其張貼。

第八條、除依本辦法之規定張貼外，本社區嚴禁任何住戶或個人私自於外牆壁或其他任何公共設施，製作、裝設、懸掛或張貼任何可外視之海報、招牌、標幟、旗幟、廣告或有礙整體美觀之設施，違者依罰則規定辦理。

第玖節、代收郵件及宅配包裹領取管理辦法

第一條、每日一般信件送至社區後，管理員即予分送各住戶信箱。

第二條、掛號郵件（普通掛號、快捷、雙掛號、限時掛號）或受委託代收之重要函件送至社區後，由管理中心人員登錄後，以電話通知或浮貼通知

單於住戶信箱明顯處，住戶接收通知後請至管理中心辦理簽認領件程序。

第三條、領取郵件時，請領取人以中文全名於掛值郵件登記簿內簽收欄位簽認，經查驗無誤後始可完成領件程序。

第四條、為保障住戶隱私，未經管理中心人員同意請勿自行查閱、翻動、攜提郵件，以免產生不必要之爭議，尤有甚者恐涉訴訟。

第五條、為避免掛號郵件輾轉交付致發生遺失狀況，如非住戶掛號、包裹郵件須退回時，請領收人務必於當日立即退回至管理中心並簽認，以明責任歸屬。若管理中心人員及郵件簽收人之疏失致使郵件遺失時，得依郵政法之規定辦理賠償。

第六條、貨到付款、無法投入宅配箱貨品（含宅配箱滿載時）或超過 25 公斤（含）包裹由住戶親領並按下列規定辦理：

- (1)由管理員中心通知住戶，依住戶指示登記換證後放行送達收件人自宅，防疫期間由住戶至一樓親領。
- (2)貨到付款包裹經管理中心通知後，住戶應自行與快遞公司結算領取，住戶如事先將貨款交付值勤管理人員者除外。

第七條、為避免住戶信件、宅配包裹所載收件人之物件被錯領，管理員有權要求領取人必要時出示相關證件，以確認領取人身份。

第八條、有關逾期未領回之宅配包裹，收件人對內容物之處分，為廠商與收件人之交易關係，如有紛爭概與管委會無涉。

第拾節、電動汽車充電設備管理辦法

第一條、目的

為因應全球未來將禁售燃油車政策，本社區配置於地下停車場各層之電動汽車專用電源供住戶付費使用，為維護全體區分所有權人權益與社區用電安全，故制訂本辦法。

第二條、申請程序

- 一、申請人應於申請前洽詢管委會，索取本辦法與【充電設備設置申請書】，詳細閱讀內容後提出申請。
- 二、管委會應於住戶提出申請後 7 日曆天內由機電委員會同總幹事及機電維保廠商審查相關資料及會勘後呈報管委會並建請管委會依權責回覆。
- 三、申請書附件需檢附【建物權狀影本】或第一類謄本。
- 四、管委會僅提供場所及架設線路空間，申請人需自行承擔安裝後充電設備與電動車之所有風險與責任。

五、管理中心須提供以上文件簽收。

第三條、限制一部車位充電設備用電最大安培數不得超過單相 220V32A (7KW)
倘因使用充電不當造成公共意外事故致人、車或公共設施(備)等損害時由住戶負全責，情節重大者管委會依法律提出訴訟。

第四條、開工申請

一、施工前至管理中心完成下列申辦手續方可進行

- 1、簽訂【充電設備安裝承諾書】
- 2、繳付【充電設備施工保證金繳納書】
- 3、填寫【充電設備施工委任書】
- 5、提供【充電設備施工合格證照】
- 6、提供【充電設備施工切結書】
- 7、提供【充電設備施工計畫書】
- 8、提供【經濟部標準檢驗局審核報告】
- 9、提供【充電設備產品責任險保險單】

二、施工保證金新台幣 10,000 元，施工前於管理中心繳交，竣工後由管理中心驗收完成 7 日曆天內無息退還(若有罰款則須先扣除金額)。

三、施工保險：於施工前提出「安裝工程綜合保險」，以保障其他住戶權益。

第五條、施工管理、施工標準、職業安全衛生及注意事項詳如【充電設備施工保證金繳納書】。

第六條、維護及變更廢止

一、保養維護：申請人應有保養維護及安全使用充電設備之義務。

二、變更過戶

(一) 原申請人日後賣屋或搬離社區時須將充電設備拆除並回復原狀，若與住戶達成承接充電設備協議則不在此限。

(二) 過戶時應出具買賣雙方同意承接充電設備之協議內容證明如【充電設備過戶同意書】，產權繼受者應遵守本管理辦法，絕無異議，若住戶不願承接則須拆除廢止，亦須提前通知管委會，並遵守相關施工規範。

(三) 同一申請住戶(同一電度表)日後換裝其他充電設備時應重新提出換裝申請(與新設申請手續相同)。

三、廢止方式

(一) 如未來社區因充電設備使用者眾多，經評估充電設備電路有施做共

同管線之必要，願拋棄原設置設施的使用權，並願配合修改或拆除配合新方案，及共同負擔新方案工程施做費用。

- (二) 若申請人疏於管理維護充電設備（包含布建之管線）之情況下，在管委會提出糾正並限期改善未果，可於書面通知該住戶後逕行取消申請資格或停止使用權利。已裝設充電座與布建管線與架接電力需由該住戶於收到管委會書面通知後 7 日曆天內自行拆除、復原至施工前狀態並負擔費用，絕無異議。
- (三) 申請人設備若須拆除於施工 5 日曆天前 通知管理中心，全數拆除並回復原狀完成經管理中心驗收，若因未完成回復原狀產生維修費用，得由管理中心通知住戶後逕洽廠商施作，費用另行通知住戶，由住戶支出。

第七條、竣工階段

- 一、驗收查驗流程：工程竣工後，申請人應於工程完竣後填寫【充電設備竣工檢查表】並備齊文件後向管理中心申請驗收，申請後 7 日曆天內由機電委員會同社總幹事與機電維護廠商審查相關資料，並經現場查驗無誤後呈報管委會存查。
- 二、竣工查驗表：完工後配合廠商驗收與簽署【充電設備竣工檢查表】

第八條、保險：配電架構屬公共設置，故應納入社區的「公共意外責任保險」，由管委會負責投保投保金額。

- 一、保險單應以管委會為要保人及被保險人。
- 二、保單效期應包含施工期間。
- 三、保險內容應包含充電設備及管線安裝。
- 四、第三人意外責任險金額不得低於：
 - (一) 每一人體傷或死亡保險金額不低於新台幣壹佰萬元。
 - (二) 每一事故體傷或死亡保險金額不低於新台幣肆佰萬元。
 - (三) 每一事故財物損害保險金額不低於新台幣壹佰萬元。
 - (四) 保險期間內最高賠償限額不低於新台幣壹仟萬元。

第九條、經管委會同意變更原建方留設位置時應遵守下列規定：

- 一、充電設備的位置與使用不得妨礙社區公設、逃生與消防安全或其他住戶停車權益，須採用合格安全充電設備，須由合格電器承裝業廠商安裝施工，充電設備前須設置合格斷路器。
- 二、柱、樑、承重牆壁或樓板不得穿孔或截斷鋼筋及既有管線。若不慎截斷鋼筋則須雇請專業進行結構補強，並由建築師、結構技師或土木技

師提供管委會結構安全簽證證明書，日後如有後遺症蓋由該所有權人負全責。

三、電氣及其他設計標準須符合經濟部能源局最新版【用戶用電設備裝置規則】摘要條文如後列：

【第 396-12 條：電動汽車供電設備之幹線及分路過電流保護裝置，應為連續義務型，其額定電流不得小於最大負載之一·二五倍。非連續負載由同一幹線或分路供電者，其過電流保護裝置之額定電流，不得小於非連續負載加上連續負載一·二五倍之總和。

第 396-14 條：電動汽車供電設備之額定電流超過六〇安，或對地額定電壓超過一五〇伏者，應於可輕易觸及處裝設隔離設備，並能閉鎖於開啟位置。用於鎖住或加鎖之固定裝置，應於隔離開關、斷路器處或其上方裝設。開關或斷路器不得採用可攜式裝置加鎖。

第 396-18 條：

- 一、位置：電動汽車供電設備應位於可直接連接至電動汽車輛處。
- 二、高度：電動汽車供電設備之耦合裝置應設於離地面高度 450 公厘或 18 英寸以上，1.2 公尺或 4 英尺以下處。但經設計者確認為安全充電之場所者，不在此限。
- 三、本社區電動汽車充電設備下緣統一距離地面 110 公分為原則，維持社區整體一致性與美觀。
- 四、停車場管線配置高度不得低於 2.1 公尺（或經管委會同意的現有高程），位置應避開灑水頭及緊急照明設備下方，不得阻礙現有照明、通風、消防等設施，並符合消防法規之規範。
- 五、若非必須應儘量避免跨越私人車位，優先使用公共空間、車道上方。
- 六、使用金屬導線槽架須能提供完整的線槽架與附件，包括連接器、接頭、彎管、伸縮配件、吊環、吊架、角鐵、膨脹釘、斜支撐及其他形成完整系統之元件和配件。
- 七、電纜線須以金屬導線槽架、PVC 管或 EMT 管包覆配管，並循天花板或樑下與既有管線平行整齊配設。
- 八、金屬導線槽或 EMT 管配置必須完整接地，並不可與其他金屬管路相連接。EMT 管配置與瓦斯管線並保持 15 公分以上安全距離。
- 九、為保持地下室整體顏色一致，新增經過公共區域之管線、支架需與環境背景或既有管線同色。

- 十、管線路徑須以紅外線放樣供確認。
- 十一、配電設計需考量壓降限制，用電設備必須確實接地。
- 十二、配電管路路徑不得破壞連續壁及防水層。
- 十三、完工管線須以防水材質貼紙清楚標示門牌及戶別。
- 十四、壁掛式充電座安裝於車位緊臨牆壁，如無緊臨壁面可資利用時，設立柱式充電座原則亦不得超出停車格線。
- 十五、考量增加安全係數，於每一電動汽車位置增加自設 10P 乾粉滅火器一隻（標明該戶專用）。】

四、施工保證金新台幣 30,000 元，施工前於管理中心繳交，竣工後由管理中心驗收完成 7 日曆天內無息退還（若有罰款則須先扣除金額）。

第拾壹節、停車管理辦法

- 第一條、本停車場車道限高 2 米。採車牌辨識系統，管制一進一出，只能進出一部車。
- 第二條、本車場之車輛出入停車場時，須將本社區之停車 E tag 標籤貼紙貼於其車輛之前擋風玻璃處（機車需張貼於機車正面上方）。
- 第三條、本停車場車輛停放以一車一位為原則，並依個人持有車位編號使用車位停放，如車主有兩部以上車輛，應向管委會登記輪流停放，不得侵占他人車位及車道。
- 第四條、停車場停放之車輛若發生故障，車主須請修車廠派工前來檢修時，車主應先通知管理中心，共赴管理中心辦理換證登記後引導進入停車處，車主應全程陪同至完成修護，場地恢復後，始能離開。
- 第五條、裝卸貨物車輛進入本車場時，應注意容車之公告標示限高，限重標誌，並應儘快完成裝卸駛離現場，如有毀損本車場配線管路或其他設施時由肇事者照價賠償，住戶負連帶責任。
- 第六條、離開車輛時應將車門上鎖並確認手煞車等，以確保其他使用者權益。倘發生可歸責於使用者之故，致設備或其他使用者權益受損時，由該肇事者負全責。
- 第七條、本停車場嚴禁沖洗車輛，僅能擦拭車輛以避免積水。倘因違規造成公共設備毀損或停車場積水時，由違規者負全責任與管委會無涉。
- 第八條、停車時請將車輛停放於持有之專屬停車格內，不得越線、跨佔雙車位，經通知後應立即移車歸位，以免造成其他使用者無法停車，否則罰款新台幣：600 元整予受害車主。
- 第九條、本停車場附屬設施（消防泡沫、燈具電器、防水閘門、紅綠燈、凹凸

鏡、車輛出入管制門、牆地面材、連續壁清理等與地下停車場車位相關設施) 如需維護修繕時，由停車管理委員提報管委會雇工修繕。

第十條、停車場內車輛請勿長時間慢速暖車及急速加油門，以免污染空氣、產生噪音，影響人體健康。

第十一條、車輛拋錨時，應先推離通道，以免妨礙交通，並即刻通知管理中心協助處理。

第十二條、為維護停車安全，停車場禁止十二歲以下兒童單獨入內。

第十三條、非因緊急情事，不得亂按喇叭及空檔加速等妨礙他人之噪音。

第十四條、維修車輛或裝卸貨物時，嚴禁將垃圾、煙蒂及廢棄物遺留在場內，以保持車場整潔。

第十五條、車輛如有漏油或易引起安全問題之情況，住戶者發現後請立即通知管理中心，車主接獲通知應即時處理以免侵害其他車主權益。

第十六條、本地下停車場，時有行人走動穿越，為求安全起見，凡行駛於停車場場之車輛一律開啟大燈以為警示。車道應提供停車場之車輛通行使用，不應任意停車。

第十七條、地下層二層設置之「垃圾專用車位」屬共用部分，除垃圾清運時段外作為訪客車位，住戶如須使用應向管理中心申請登記，由管委會擬定使用收費管理辦法與住戶無涉。使用限時 30 分鐘，超過 30 分鐘以上不足 1 小時加收 50 元整，爾後不足 1 小時收費 100 為基準，停放時間不得超過 2 小時，否則服務中心僱車拖吊，拖吊費由車主負擔，同一所有權人單日限定申請一次。

第十八條、凡違反或侵害本規定者，由管委會視情節斟酌處理；若情況緊急或樣態嚴重時，得逕行排除障礙或暫時限制車輛進出。

第十九條、停放車輛時應依其持有之停車位尺寸為限制，停車位尺寸測量應依停車格線（如靠牆（柱）兩側之車位）以該停車格線外緣為界，如有共同相連停車格線以該停車格線之中心線為界。

第二十條、機車位管理辦法：機車位使用者除遵守本條：停車管理辦法之相關規定並依下列約定管理使用，如有違反同意接受管委會之處置。

一、適用對象：向管委會申請登記付費後開放之住戶。

二、費用：每位每月管理費為新台幣 200 元整，每月 10 日前向管理中心繳費，經管委會催告後屆期不履行繳款者，管委會得取消使用權。

三、使用限制：

(一) 未劃線之汽機車車道應提供停車場之車輛通行使用。

- (二) 本停車場劃有車位停車線及編號，使用者應依各該使用人所租用使用之車位編號，依序停放，不得放置其他雜物；若違規者，一經查報後，管委會有權將該物件或車輛則視同廢棄物處理（清理費用由違規者負責），違規使用者不得要求賠償。
- (三) 不得在停車場內洗車，以免造成環境汙染。
- (四) 駕馭車輛於停車場內肇事或操作不當而導致停車場其他車輛發生毀損或故障時，車主應負完全賠償責任。
- (五) 停車場僅供停車使用及進出管制，管委會不負保管責任，若有貴重物品遺失應自行負責。
- (六) 停車場之管理經由管委會授權管理員執行管理業務，凡使用者應遵守規定並聽從管理員勸導。
- (七) 本停車場之使用人，不論使用與否，每月需定期繳納停車管理費，以維持停車場之公共電費、清潔費及設備維護費等開銷，本停車場之使用人，不得以任何理由拒繳上開費用。
- (八) 每戶房屋限制申請一位，有剩餘空位時，則由安全委員決定開放停車名額。
- (九) 罰則：使用者倘有違反規定時，管委會則依大樓罰則規定辦理，違規者不得有異議。

會議出席委託書

致 碧湖文森 公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於_____年_____月_____日舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生/小姐 出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示

(門牌地址): 台北市內湖區內湖路二段 _____ 號 _____ 樓之

委託人 (區分所有權人) 姓名 _____ (簽章)

代理人 姓名 _____ (簽章)

代理人地址：

代理人與委託人關係：請擇一打✓

- 配偶
- 直系血親
- 承租人
- 其他區分所有權人

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

※區分所有權人為法人時，指派代表人出席會議，不受公寓大廈管理條例第27條第3項代理出席之限制。