

## 大陸建設股份有限公司

## 購屋預約單

年 月 日

NO. 06501

訂戶姓名	身分證字號		電 話	
住 址				
E-mail				
訂購房屋名稱			訂購戶別	棟 樓
土地面積	坪 (公寓、大樓個案本欄不填載)			
建物面積	合計面積 坪 (含主建物、附屬建物及應持份之公共設施)			
	主建物面積 坪			
	附屬建物面積(陽台) 坪			
	公共設施面積 坪			
訂購房地價格	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
車位編號	地下 樓 號	<input type="checkbox"/> 平面車位	<input type="checkbox"/> 機械車位	
	地下 樓 號	<input type="checkbox"/> 平面車位	<input type="checkbox"/> 機械車位	
訂購車位價格	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整			
房地及車位總價款	總價新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
訂 金	現金：		支票號碼	
	支票：		支票到期日	
	刷卡：		信用卡卡號	
附 帶 約 定	<p>1. 訂戶應於 年 月 日 時前補足訂金。</p> <p>2. 訂戶應於 年 月 日 時攜帶本預約單及預定登記為產權名義人之身分證、印章及簽約應付款駕臨 簽訂契約。</p> <p>3. 訂戶若逾期未補足訂金或未簽訂契約，本公司不另催告，本預約單即為解除，得另行銷售予第三人。訂戶已付訂金無息退還之，由訂戶向本公司辦理領回已付訂金手續；因退還訂金所生之費用，包括但不限於因信用卡刷卡所生之手續費，應由訂戶自行負擔。除退還已付訂金外，雙方互不相負履行本預約單或其他口頭及書面承諾之義務。</p> <p>4. 訂戶及本公司均同意訂購房屋總價，另行區分為土地、主建物、附屬建物及持分之公共設施價格，並納入雙方正式簽訂之書面買賣契約內容中，且房屋面積、買賣條件、付款辦法及雙方之權利義務，均以該正式簽訂之書面買賣契約為準。</p> <p>5. 本訂金俟簽約時轉為買賣價款之一部，併給付統一發票或收據。</p> <p>6. 本預約單經蓋本公司收款專用章始生效力。</p> <p>7. 若銷售人有合約外承諾事項，應先經本公司同意，並於簽約時加註於雙方契約書中，否則該承諾事項對賣方不生效力。</p> <p>8. 上述約定及已付訂金金額，經訂戶確認無誤。</p> <p>9. 本購屋預約單，不得轉售予第三人。</p> <p>10. 訂戶 <input type="checkbox"/> 願意 <input type="checkbox"/> 不願意，於日後收到本公司(含關係企業)寄發之不動產或建案銷售資料，活動邀請等訊息，作為本公司續提供服務之依據。</p> <p style="text-align: right;">簽名 _____</p>			
備 註				
賣方收款專用章：	銷售人員簽章：	訂戶簽章：	不動產經紀人簽章：	

第一聯：承辦部門(白)  
 第二聯：財務部(黃)  
 第三聯：客戶留存(紅)  
 第四聯：存根聯(藍)

保存年限10年

# 房屋及土地預定買賣契約書

買方：

立約人：

賣方：大陸建設股份有限公司

茲為買方承購賣方之「崑岫」住宅大樓（以下稱本大樓）房地事宜，雙方同意訂立本房屋及土地預定買賣契約書（以下稱本契約），本契約於中華民國 年 月 日業經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日）。

買方： （簽章）；賣方： （簽章）

## 第一條：廣告效力

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說明書、房屋及汽車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

- 一、土地座落：台北市大安區通化段五小段（以下均為同區段）40、41、42、43、43-1、43-2、44、45、46、48、49 地號等 11 筆土地（以下稱本基地），基地面積合計 736.00 平方公尺（約 222.64 坪）（日後若有分割、合併均依地政機關登記之地號及面積為準），本基地使用分區為都市計畫內第參種商業區。
- 二、房屋座落：坐落於本基地內之本大樓編號 層 戶（以下稱本房屋）（共計 90 戶），為主管機關臺北市政府都市發展局核准 112 年 5 月 19 日 112 建字第 0121 號建造執照（以下稱建造執照，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一，惟實際以核准之使用執照圖為準）（建造執照影本

如附件九)。

三、汽車停車位性質、位置、形式、編號、規格：

(一) 買方購買之汽車停車位如下列：

1. 地上地面地下 層平面式，依建造執照圖說編號第 號車位，為法定停車位自行增設停車位。其車位尺寸為：
  - 長 600 公分，寬 200 公分，高 210 公分。(行動不便車位)
  - 長 600 公分，寬 250 公分，高 210 公分。
  - 長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。
  - 長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。
  
2. 地上地面地下 層平面式，依建造執照圖說編號第 號車位，為法定停車位自行增設停車位。其車位尺寸為：
  - 長 600 公分，寬 200 公分，高 210 公分。(行動不便車位)
  - 長 600 公分，寬 250 公分，高 210 公分。
  - 長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。
  - 長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。
  
3. 地上地面地下 層倉儲機械式，依建造執照圖說編號第 號車位(此車位號碼只為代表號，無法指定車台板編號)，為法定停車位。其容車尺寸為：
  - 長 495 公分，寬 190 公分，高 180 公分，承重 2200kg。
  
4. 地上地面地下 層倉儲機械式，依建造執照圖說編號第 號車位(此車位號碼只為代表號，無法指定車台板編號)，為法定停車位。其容車尺寸為：

□長 495 公分，寬 190 公分，高 180 公分，承重 2200kg。

以上共計 個停車位，另含部分車道及其他必要空間，面積共計 佰 拾 點 平方公尺（ 拾 點 坪），該等停車位□有獨立權狀■無獨立權狀，且位於共有部份。（計算方式詳附件一）

5. 本大樓位於地下二層至地下四層之汽車停車空間（含地下一層部分車道）為 36 部法定停車位及 1 部自行增設停車位（共 37 部平面停車位），車位位於共有部份且無獨立權狀，其汽車停車位含部分車道及其他必要空間，面積共計 1438.96 平方公尺（約 435.29 坪），占共有部分總面積之比例為 24.18%。其汽車停車空間之面積應按車位（格）數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，計算方式如附件一所示（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三，惟實際以核准之使用執照圖及地政機關登記面積為準）。

6. 本大樓位於地下五層之倉儲機械式汽車停車空間（含地上一層、地下一~五層部分昇降機道）為 29 部法定停車位，車位位於共有部份且無獨立權狀，其汽車停車位含車道及其他必要空間，面積共計 610.00 平方公尺（約 184.53 坪），占共有部分總面積之比例為 10.25 %。其汽車停車空間之面積應按車位（格）數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，計算方式如附件一所示（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三，惟實際以核准之使用執照圖及地政機關登記面積為準）。

（二）本大樓地下層汽車停車位有平面式與倉儲機械式汽車停車之法定停車位及自行增設停車位，買方知悉並了

解本大樓地下層平面式停車空間限高為 2.1 公尺，倉儲式機械汽車停車空間限高為 1.8 公尺。

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

四、買方了解並確知本大樓為住宅用途，不得做為其他用途或違法使用。

五、本契約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、使用管理規劃、面積及用途等因賣方變更設計、建築法令及主管機關之規定或要求而變更時，賣方不另通知買方，買方無條件同意賣方就本契約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

(一) 買方購買「崙岫」層戶，本房屋土地面積，為本基地土地權利範圍各地號土地各持分為拾萬分之，土地持分面積為拾點平方公尺（拾點坪），計算方式係以本房屋專有部分面積為佰拾點平方公尺（佰拾點坪）佔本大樓全部區分所有建物專有部分面積 6132.63 平方公尺（約 1855.12 坪）比例計算。

(二) 本基地土地如有分割、合併、地籍圖重測、面積更正或基地地號增減等，雙方同意按前述計算方式依新地號、新面積辦理產權登記。

#### 二、房屋面積：

本房屋總面積共計佰拾點平方公尺（約計佰拾點坪）。

本房屋面積共計佰拾點平方公尺（約計佰拾點坪）（不含地下層法定汽車停車位、

自行增設停車位、倉儲式機械汽車停車位、機械汽車停車位昇降機道及／或部分車道面積，但包括登記為共有部分之部分車道等共有部分面積），詳附件一「房屋及汽車停車位面積說明」之計算標準，並以地政機關實際登記面積為準，包含：

(一) 專有部分，面積計 佰 拾 點 平方公尺  
(約計 拾 點 坪)。

1. 主建物計 佰 拾 點 平方公尺  
(約計 拾 點 坪)。

2. 附屬建物計 拾 點 平方公尺  
(約計 點 坪)，包括：陽臺\_\_平方公尺(約計\_\_坪)。

(二) 共有部分面積(含規劃為共有部分車道等)計 佰 拾 點 平方公尺  
(約計 拾 點 坪)。

(三) 本房屋主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例約計 \_\_\_\_\_%。

### 三、汽車停車位面積

本大樓一層、地下一至五層法定及自行設置汽車停車空間面積(含全部汽車停車位及部分車道、昇降機道)由購買汽車停車位者依附件一「房屋及汽車停車位面積說明」第一條第三項及第四項面積計算方式持分之。汽車停車位之買賣總價以購買之車位數計，並依建造執照設置，持分面積以地政機關實際登記面積為準。

四、第一項、第二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條辦理找補。

### 第四條：共有部分項目及面積分配比例計算

一、本大樓共有部分總面積計 **5952.13** 平方公尺(1800.52 坪)，共有部分項目及其權利範圍與面積分配比例計算方式詳附件一「房屋及汽車停車位面積說明」。

二、本大樓共有部分總面積(不含法定停車位、自行增設設停車

位、倉儲式機械停車位及部分車道面積)計 3903.17 平方公尺(約 1180.71 坪)；主建物總面積 5685.84 平方公尺(約 1719.97 坪)，附屬建物總面積 446.79 平方公尺(約 135.15 坪)，合計專有部分總面積共 6132.63 平方公尺(約 1855.12 坪)。本房屋共有部分之權利範圍係依本房屋專有部分面積與本大樓專有部分總面積之比例計算，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍計算。

三、總停車空間面積(平面車位及倉儲式機械停車位面積) 共計 2048.96 平方公尺(約 619.81 坪)。

計算如下：部分公 1 平面車位面積 1438.96 平方公尺+公 2 倉儲式機械停車空間面積 610.00 平方公尺=2048.96 平方公尺。

#### 第五條：房地及汽車停車位價款

一、本契約總價款(房屋及車位價款均內含加值型營業稅)共計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，其價款分別載明如下：

(一)房地總價款：共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

1.土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

2.房屋價款：

(1)專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(2)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二)車位總價款：

共計新台幣 仟 佰 拾 萬 元整。

- 二、買方應依前項所載之總價款金額繳付。
- 三、前項價款除本契約另有約定外，雙方均不得藉口物價漲落、房地產市場行情或其他任何理由要求增減。

第六條：房地面積誤差及價款找補

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

第七條：履約擔保機制

- 一、本契約應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一辦理：

不動產開發信託：

由賣方將本基地及興建資金交付信託予台新銀行股份有限公司(下稱台新銀行)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予買方如附件二:「履約擔保機制」。

價金返還之保證：

本契約由（○○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，賣方並應提供本目之保證契約影本予買方。

價金信託：

本契約將房屋及土地預定買賣價金交付信託，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。

前述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。賣方並應提供前述信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司)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，由內政部訂之。

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：

本契約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(以下稱本協定)，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。

賣方應提供加入前述同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

- 二、買方同意，賣方為本條規定履約擔保方式之特定目的，得蒐集、處理、國際傳遞及利用買方及／或其公司行號負責人(如有時)之個人資料，並提供予承作本條第一項不動產開發信託機構、價金返還保證之金融機構、價金信託之金融機構、連帶擔保同業、辦理連帶保證協定之全國或各縣市不動產開發商業同業公會或加入本協定之○○公司；承作本條第一項價金返還保證之金融機構、價金信託之金融機構或連帶擔保同業、辦理連帶保證協定之全國或各縣市不動產開發商業同業公會或加入本協定之○○公司，為履行本條所定之履約擔保及相關業務之特定目的，亦得蒐集、處理、國際傳遞及利用買方及其負責人(如有時)之個人資料。

#### 第八條：付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度，依附件三之一「房屋土地付款明細表」及附件三之二「汽車停車位付款明細表」之房地付款辦法規定，於各期工程完工後依賣方書面繳款通知，於賣方通知之繳款期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。每次付款間隔日數（不含逾期付款）應在二十日以上。
- 二、雙方同意先行繳清土地款後付房屋款。
- 三、如賣方未依工程進度約定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

#### 第九條：逾期付款之處理方式

- 一、如買方逾期達五日仍未繳清期款或依本契約應付清之費用款項等，或已繳之票據無法兌現時，買方應自繳款期限之次日起加付按逾期未繳期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳交者，雙方同意依第廿四條買方違約罰則辦理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十條：地下層、屋頂平台及法定空地等使用方式及權屬

- 一、地下層及法定汽車、自行增設停車位、機車停車空間
  - （一）本大樓地下層共五層，總面積 3013.15 平方公尺（約 911.48 坪），扣除第四條（詳附件一）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外，其餘面積 1985.28 平方公尺（約 600.55 坪），另加一樓升降機道面積 63.68 平方公尺後合計面積 2048.96 平方公尺（約 619.81 坪），由賣方依法令以法定停車位及自行增設停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本房屋之承購戶。
  - （二）除法令另有規定者外，本大樓地下一至四層之機車停

車空間由本大樓全體區分所有權人共同持分並共同使用之(詳附圖三)。

## 二、法定空地及其他空地

(一) 本基地建築物法定空地之產權為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。

(二) 本基地內部份不屬法定空地之其他空地範圍之產權為全體區分所有權人共有。

## 三、屋頂平台及突出物

本大樓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，由本大樓全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

## 四、約定專用

法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於本大樓住戶規約草約訂定之。

## 五、約定專用之露台使用權屬

本大樓十層、十三層之露台(詳附圖四所示)由連接戶單獨無償取得使用管理權，依現行法令規定不得辦理產權登記，於符合法令規範下使用，並應於附件七大樓住戶規約(草約)訂定之，如有本契約第二條第五項情形，買方同意無條件配合賣方辦理之。

## 六、分管同意書

買方同意簽立本契約時另出具附件四「分管同意書」，依分管同意書具體確認法定空地、本大樓共有部分、約定專用等使用管理範圍。

## 第十一條：建築主要結構、建材設備及其廠牌規格

一、本大樓地上層之主要結構係為鋼骨構造，地下層為鋼筋混凝土構造，其規格依主管機關核定之建造執照圖說施工。

二、本大樓施工標準悉依建築主管機關核定之工程圖樣與說明書

及本契約附件五「建材與設備說明書」施工，並以主管機關核發之建築物使用執照為合格認定標準。

- 三、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級悉依本契約附件五「建材與設備說明書」之約定，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五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。
- 四、賣方建造本大樓不得使用有損及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。
- 五、前項材料之檢測，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。
- 六、賣方如有違反前四項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 七、有關供水、供電、排水管線、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計並依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得以前述位置規劃為由拒絕安裝或交屋事宜，並同意按其設置目的善加管理及維護。

(本項經買方簽認: )

#### 第十二條：開工及完工最後期限

- 一、本大樓之建築工程應於民國 112 年 10 月 31 日之前開工，於民國 117 年 04 月 30 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，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、地變等不可抗力之因素，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、賣方如逾第一項期間未開工者或未取得使用執照，每逾一日應按買方已繳房地價款每日萬分之五單利計算遲延利息給付買方。若逾期三個月仍未開工或取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第廿五條賣方違約之處罰規定處理。

### 第十三條：工程變更之處理

- 一、買方如有局部工程變更（定義詳附件六）之需求，應依附件六：「工程局部變更暨建材挑選處理辦法」向賣方申請工程變更及挑選建材。
- 二、買方瞭解各戶室內樑柱位置、各機電系統主管線工程（如部份管道間需於各戶內平頂轉折等情事）、排水管線及各樓層之消防設備配置均需依主管機關核准之建造執照圖說及其他相關圖說施作，買方不得要求變更樑柱、中空樓版範圍、機電主系統管線、排水管線或消防設備位置；且買方明確知悉並了解本棟部分之雨、污排水及通氣系統管線工程之部份管路於以下戶別非水區頂版轉折露明(廁所、廚房區域為水區):
  - (一) 二層 A5 戶主臥室。
  - (二) 三層 A3 戶客廳與主臥室及 A5 戶主臥室。
  - (三) 四層至五層 A5 戶主臥室。
  - (四) 六層 A6 戶主臥室
  - (五) 七層 A5 戶主臥室及 A6 戶廚房。
  - (六) 八層 A1 戶主臥室、A5 戶主臥室及 A6 戶主臥室。
  - (七) 九層 A5 戶主臥室及 A6 戶主臥室。
  - (八) 十層 A3 戶客臥室及 A5 戶主臥室。
  - (九) 十一層 A5 戶主臥室。
  - (十) 十二層 A2 戶玄關、A3 戶玄關、A5 戶玄關及 A6 戶客臥室與廊道。
  - (十一) 十三層 A1 戶玄關與主臥室。
  - (十二) 十四層 A3 戶玄關與客廳。
  - (十三) 二十二層 A3 戶玄關。(本項經買方簽認: )

#### 第十四條：驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物及汽車停車位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，應以書面通知買方進行本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位之驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方就本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位有瑕疵或未盡事宜部分應載明於驗收單上；賣方對該驗收單上之缺失，須負責限期完成修繕；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\_\_\_\_\_日內支付。複驗合格後，買方不得以任何理由而延遲受領交屋或為任何主張。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融機構貸款）。
- 三、本條第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定：由買方負擔由賣方負擔其他\_\_\_\_\_；未議定者，由賣方負擔。

#### 第十五條：房地所有權移轉登記

- 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全額負擔，若損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、本契約房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。如買方嗣後欲變更登記名義人，則依本契約第廿一條規定辦理。
- 五、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：
  - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清依附件三之一「房屋土地付款明細表」及附件三之二「汽車停車位付款明細表」於房地移轉登記前應繳之款項及逾期應付之遲延利息。
  - （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）依本項應繳納之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

#### 第十六條：所有權登記作業之地政士約定

有關本契約所應辦理之土地合併、分割及所有權移轉登記、抵押權設定登記、公證（如法令規定應辦理公證時）、實價登錄等手續，買賣雙方均同意由賣方指定之地政士統籌代辦。辦理各該項手續之時間，各視其辦理條件及進度予以配合，並依賣方通知日期為準；倘為配合各項產權手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件與繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供辦妥，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，致使各項稅費增加或受罰鍰（滯納金），買方應全數負擔，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

#### 第十七條：交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內以書面通知買方辦理交

屋。

二、交屋時，雙方應履行下列各項義務：

- (一) 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。
- (二) 賣方應付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
- (三) 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。
- (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。

三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，賣方應將土地、建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡（或電腦系統紀錄表）、房屋使用維護手冊、大樓住戶規約草約、使用執照（如數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本、尾款價金發票及賣方代繳稅費及管理費收據交給買方，並發給遷入證明書，以及由雙方會同簽署交屋驗收單後，賣方即點交本房屋鎖匙予買方，本契約書則無需返還。

四、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_\_日內或依賣方交屋通知所載之期限配合辦理交屋手續，交屋日後賣方不負本房屋(含汽車停車位)保管之責。但可歸責於賣方時，不在此限。

五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論買方已否辦理交屋手續或遷入，即應負擔本戶水電費及瓦斯費（如有），另瓦斯裝錶費用及保證費用（如有）亦由買方負擔。

六、買方於賣方通知交屋前欲使用本房屋時，除同時應依本條第二項及依本契約第十五條第五項規定履行各項義務外，並同意賣方依使用房屋時之現狀先行點交本房屋。

七、本大樓共有及共用部分之移交作業，賣方得俟本大樓管理委員會成立後，另行交付管理委員會點收。於本大樓共有及共用部分完成移交前，買方不得以本大樓共有及共用部分未完成移交或進行瑕疵修繕為由，拒絕繳交應付款項及交屋。

八、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之權益，區分所有權人會議訂定規約前，買方應遵守附件七「大樓住戶規約

(草約)」。

#### 第十八條：共有及共用部分之代管及移交

一、於本大樓成立管理委員會或推選管理負責人之前（以下稱代管期間），買方了解並同意賣方應擔任本房屋共有部分管理人，由賣方負責遴選專業物管、保全公司執行本大樓共有及/或共用部分管理維護保養等工作，並於本大樓成立管理委員會或推選管理負責人後依公寓大廈管理條例移交之。雙方同意自本房屋交屋日起，由買方按月負擔共有部分管理費。

#### 二、管理費

(一)買方同意於交屋後，依賣方通知繳交管理費。賣方預估本大樓管理費每坪為貳佰捌拾元/月，平面停車位每位壹仟元/月及倉儲式機械停車位每位為貳仟元/月（實際以交屋時賣方通知為準），以支付代管期間所發生之管理維護費用支出。

(二)前項管理費如有不足以支應買方應負擔之代管期間實際支出時，賣方得通知買方繳納，買方不得以公共設施未移交等事由拒絕繳納。

(三)賣方通知代管期間結束後，就代管期間所發生之管理維護費用進行結算，如管理費扣除代管期間實際支出之管理維護費用後仍有餘額，由賣方將管理費結算餘額一次全部移交予管理委員會或管理負責人。

#### 三、共有部分之移交：

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

人)不得藉故遲延移交,管理委員會(或管理負責人)無正當理由逾點交期限不為點收,經賣方催告七日內仍未辦理,賣方不負保管之責。

(二)依雙方協議之檢測方式檢測未通過之設施(備)項目應載明於驗收單,賣方應於修繕完成後,以書面通知管理委員會(或管理負責人)限期配合辦理複驗及移交,管理委員會(或管理負責人)應配合辦理複驗及移交。

四、賣方應依公寓大廈管理條例向主管機關公庫提列公共基金,該基金於管理委員會(或管理負責人)向主管機關辦理組織報備且完成公共設施點交(含第二項預收管理維護費結算餘額之移交)後,由公庫代為撥付。

## 第十九條：保固期限及範圍

### 一、房屋部分

(一)時間起算：本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,計算保固期。

(二)保固年限：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外,賣方針對結構部分(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；未涉及結構之防水部分(外牆、浴廁、陽露臺)負責保固三年；固定建材及設備部分(如：門窗、玻璃、粉刷、地磚、石材、輕隔間...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(或電腦系統紀錄表)予買方作為憑證。

(三)除外條款：若其損壞係正常耗損,買方使用不當或不可歸責於賣方之事由時,賣方不負保固責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料,更換消耗性材料等)應由買方自行負擔,非在此保固範圍內。

### 二、共有及共用部分

- (一) 時間起算：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，計算保固期。
- (二) 保固年限：賣方針對結構部分（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；未涉及結構之防水部分（外牆、廁所、陽露臺）負責保固三年；固定建材及設備部分（如：門窗、玻璃、粉刷、地磚、石材、輕隔間等）負責保固一年。
- (三) 除外條款：若其損壞係正常耗損，買方使用不當等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任；另保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料、電梯定期保養等）應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

三、本條規定之保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第廿條：貸款約定

一、附件三之一「房屋土地付款明細表」及附件三之二「汽車停車位付款明細表」之尾款，買方應依賣方通知（以下稱第一次繳納尾款通知）依下列方式之一支付予賣方：

(一) 不辦貸款：買方應於賣方第一次繳納尾款通知送達後依賣方通知之繳款期限內以現金、匯款或即期票據一次付清；或

(二) 如本尾款買方預定 全部或部分價款新台幣  
    億    仟    佰    拾    萬    仟元擬向金融  
機構貸款繳付時，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，並由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。買方並同意遵守以下規定：

1. 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及貸款作業

相關手續，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付予賣方。買方並應於辦理貸款對保手續同時開立帳戶不可撤銷之取款憑條及逕撥貸款同意書，並不可撤銷授權賣方於貸款核准後，由賣方直接向貸款金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶。

2. 為擔保本條貸款之給付，買方應於賣方通知辦理產權移轉作業時，開立禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書、且與貸款金額同額之本票（以下同），並以本契約及於票面註明不可撤銷地授權賣方填寫到期日。賣方應於取得貸款時將本票無息返還買方。惟如於賣方通知買方辦理產權移轉作業時，法律已規定須以金融業擔任擔當付款人之本票始得聲請法院裁定後強制執行者，則買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於貸款金融機構之順位）之最高限額抵押權予賣方，該設定抵押之費用並由買方全數負擔，俟貸款全數動撥及買方依本契約應繳清之費用款項均繳清後，賣方應塗銷該抵押。
3. 非經賣方書面同意，買方不得以任何理由向金融機構止付或有任何拖延拒絕及阻止貸款核撥之情事。

（三）有下列情形之一者，買方即應依本項第（一）款規定於賣方第一次繳納尾款通知送達後七日內一次繳清尾款：

1. 買方逾通知辦理貸款期限未前來辦理貸款者；
2. 買方於通知辦理貸款期限內前來辦理貸款但逾二十日仍未辦妥對保及貸款作業相關之手續者或金融機構未將貸款全部金額撥付賣方者；
3. 買方減少貸款金額或金融機構核貸金額少於尾款金額者，就減少貸款金額部份，買方應以現金繳納。

二、買方充分認知得以金融機構貸款繳納之金額為應繳房屋及土地總價款之一部分，於賣方履行產權移轉登記予買方之給付義務時，買方之對待給付義務為支付該期款，買方不得以

瑕疵或尚未點交房屋或共有及共用部分為由拒絕配合辦理貸款手續、拒絕給付期款或通知貸款銀行終止撥款之委託。

三、如雙方另行書面約定由賣方洽定辦理貸款且貸款金額少於上開預定貸款金額時，或不能核貸時，其差額依下列方式處理：

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

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

(四) 本項第（一）、（二）款分期攤還之總金額，買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於金融機構順位）抵押予賣方，惟該設定抵押（含日後清償之抵押權塗銷登記）之費用除可歸責於賣方事由應由賣方負擔外，其餘應由買方負擔。該本息平均攤還支付方式，由買方於產權移轉登記前開立免除作成拒絕證書、禁止背書轉讓，並以本契約及於票面註明不可撤銷授權賣方填寫到期日之本票交予賣方按月兌現，並同時提供賣方相關設定抵押證件及書類等，以為所開立之同額本票按月兌現之確保。如有一期未兌現，買方應全部一次清償。

四、有關金融機構核撥貸款之利息，由買方負擔。但於賣方通知

之交屋日前之利息，應由賣方返還買方。

- 五、如可歸責於買方之事由，致賣方遲延或未能取得貸款或尾款時，買方除應依本條第一項第（三）款規定辦理外，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。
- 六、買方同意於完全履行本契約前，除依本條辦理貸款設定抵押外，不得將本契約買賣之房地為移轉、讓與、處分、設定負擔或損及賣方權益之任何行為。
- 七、本契約有本條第一項第（二）款、第三項、第四項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第四項、第五項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。
- 八、買方認知並了解預定貸款金額為本契約應繳總價之一部分，且貸款並非賣方之義務，賣方推薦或介紹之金融機構貸款（如有）僅供買方參考，買方應自行辦理貸款。買方自辦貸款無論任何原因致金融機構核貸金額少於本條第一項第（二）款預定貸款金額或未能核貸時，買賣雙方同意應依本條第一項第（三）款第3目約定辦理。

#### 第廿一條：房地轉讓及轉售之約定

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方於簽立本契約後不得基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，該供作擔保之行為對賣方不生效力，

其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。

- 五、如買方請承辦地政士協助登錄買方轉讓第三人買賣價格或將來實價登錄規定變更須登錄買方轉讓第三人買賣價格，買方同意於轉讓時提供買方申報登錄實際交易價格及資料予賣方。

#### 第廿二條：稅費負擔之約定

- 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。
- 三、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土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條及第十六條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款抵押設定登記費、貸款保險費及各項附加之稅捐或作業費用等由買方負擔。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。
- 五、應由買方負擔或繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

#### 第廿三條：瑕疵擔保責任

- 一、本契約房地賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百一十三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，賣方應於本房屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利

於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第廿四條：買方違約罰則

買方有違反本契約第八條第一、三項之約定者，賣方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額作為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款（含遲延利息）為限，買賣雙方並得解除本契約。解約時賣方應將扣除違約金後剩餘之價款（含遲延利息）無息返還買方。除依本條規定請求外，賣方不得另行請求其他損害賠償。

#### 第廿五條：賣方違約罰則

一、如賣方違反第十一條第二、三、四及五項、第十二條第一項及第廿三條第一項之規定，即為賣方違約，買方得解除本契約。

二、買方依前項解約時，賣方除應將買方已繳之本契約總價款及遲延利息全部無息退還買方外，並應同時賠償本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（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（含遲延利息）為限。除依本項規定請求外，買方不得另行請求其他損害賠償。

#### 第廿六條：買方繼續履約之義務

買方於本契約之權利或買方依本契約已繳納之房地價款為法院、檢察署或行政機關假扣押、假處分、強制執行、扣押、查扣、沒收或遭凍結等時，買方不得以此為藉口而拒絕履行本契約應為之義務。

#### 第廿七條：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等不可歸責予賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建或無法交付者時，買賣雙方得解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方，除此之外買方不得向賣方提出任何請求。

#### 第廿八條：契約解除回復原狀約定

本契約經解除者，除本契約另有約定外，雙方互負回復原狀之義務，賣方應將所收價款無息退還買方，如依本契約已為現值申報或產權移轉登記等行為，買方應無條件同意配合賣方之作業，於解約後七日內撤銷現值申報、產權移轉登記及配合辦理為回復原狀之必要行為，並由違約之一方負擔登記所需之一切稅費及手續費等相關費用。

#### 第廿九條：其他特約

- 一、買方同意須依內政部訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」及相關法令申請本房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法之規定，並於工程完竣後向主管機關取得室內裝修合格證明。
- 二、使用執照核發時，如其附表有要求加註於住戶規約之事項，或因配合向主管機關作組織報備而有調整之需求時，賣方得逕行修訂提交區分所有權人會議或管理委員會追認。
- 三、本大樓管理費、法定及自行增設停車位之管理費收取標準，買方同意依本契約約定預收金額收取（以下稱原約定金額），日後管理委員會如因管理支出增加或減少，需調整管理費時，應開列全部支出費用明細項目表（以下稱費用明細表），大樓管理費、法定及自行增設停車位管理費就費用明細表各所涉共用項目部分，按其共有之應有部分比例分擔增加或減少。
- 四、買方充分了解本大樓座落之基地環境、位置及使用分區。
- 五、第《1、11、14》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《119.19、44.06、45.13》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權轉移及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 六、本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期限前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。

- 七、退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 八、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權轉移交代及列入公寓大廈規約。
- 九、起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得做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。

### 第卅條：契約當事人效力

本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人或管理人（以下稱受讓人等）。於本房地及汽車停車位所有權移轉登記予買方後，買方如將本房地及汽車停車位轉讓予受讓人等或使受讓人等為使用時，應將本契約之一切權利義務明確告知受讓人等，並要求其遵守本契約之內容，且受讓人等不得以不知有本契約內容或以無可得知為由有所爭議。如因此致生賣方或本大樓其他區分所有權人之損害時，買方同意與其受讓人等負連帶損害賠償責任。

### 第卅一條：未成年人購買之約定

本契約簽立時，買方如為未成年人，應由其法定代理人共同代為或代受意思表示，其依約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

### 第卅二條：共同承買約定

- 一、買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方指定 \_\_\_\_\_ 為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達之效力。買方無指定送達代收人或對送達代收人無法送達者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- 二、買方有數人者，買方指定 \_\_\_\_\_ 為共同代理人，除本房地之產權登記外，賣方如依本契約須對買方為其他任何給付，以給付於代理人時即對買方全體生給付之效力。

第卅三條：送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址掛號信函送達，買方地址如有變更應即以書面通知賣方更正，如買方拒收或無法送達而致退回者，雙方同意以第一次投遞日之隔日為送達日。

第卅四條：合意管轄法院

因本契約涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅五條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令規定、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅六條：言語承諾之處理

雙方了解並同意本契約買賣房地及汽車停車位有關之承諾事項皆以文字書面明訂於本契約之內，一切權利義務均以本契約及買賣雙方簽署書面同意之約定為準，取代先前一切口頭或書面約定，任何非文字形式出現於本契約條款之言語承諾，本契約概不予承認其效力。

(買方簽認： )

第卅七條：個人資料權益、蒐集、處理及利用告知

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。
- 三、賣方基於本契約及類似契約關係及其他法律關係，於本契約之目的，並於賣方經營業務地區，於賣方存續期間蒐集、處理、利用及國際傳輸買方或其負責人、連絡人之姓名、身分證字號、連絡方式等個人資料。買方或其負責人、連絡人得依個人資料保護法第 3、10、11、13 條等規定，於本契約目的完成或終止後，通知賣方停止蒐集/處理/利用或刪除個人資

料。

四、買方同意賣方依附件八「客戶個人資料行銷目的使用同意書」使用買方之個人資料。

#### 第卅八條：契約書公證

如因法令強制規定，買賣雙方同意將本契約提送公證，並同意本契約各期價金、遲延利息、違約金及其他金錢上給付義務，得逕受強制執行，其公證費由買賣雙方平均分擔，但另有約定者從其約定。

#### 第卅九條：契約及附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，惟如附件與本契約內容有牴觸者，應以本契約優先適用；本契約或附件如有變更事項，雙方應以書面為之，並列為本契約附件。

#### 第四十條：本契約之附件如下

##### 一、附件：

附件一：房屋及汽車停車位面積說明

附件二：履約擔保機制

附件三之一：房屋土地付款明細表

附件三之二：汽車停車位付款明細表

附件四：分管同意書

附件五：建材與設備說明書

附件六：工程局部變更暨建材挑選處理辦法

附件七：大樓住戶規約（草約）

附件八：客戶個人資料行銷目的使用同意書

附件九：建造執照影本

##### 二、附圖：

附圖一：建造執照資料及房屋平面圖（當層平面圖）

附圖二：一層空地使用及管理維護約定範圍圖

附圖三：地下層共有部分使用及管理範圍圖

附圖四：地上層共有部分使用及管理範圍圖

- 三、上述附件、附圖內容，係依照第二條第二項所示建造執照圖為基礎，及嗣後因賣方變更設計、建築法令及主管機關之規定或要求而變更之結果而轉載，如本契約內容及附圖、附件有變更時，買方同意無條件配合賣方調整之。。

第四十一條：當事人及其基本資料及契約分存

- 一、本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、負責人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

- 二、本契約正本壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。本契約經買賣雙方確認訂立無訛，其內容及各條款雙方均同意遵守，本契約未經雙方加蓋騎縫章則不生效力。

(浮貼契約加註)

立契約書人：

買 方：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
身分證統一編號：  
連 絡 電 話：（O）  
（H）  
（M）

賣 方：大陸建設股份有限公司  
代 表 人：欣陸投資控股股份有限公司  
地 址：台北市大安區敦化南路二段 95 號 12 樓  
統 一 編 號：28996610  
電 話：（02）3701-3000

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件一】房屋及汽車停車位面積說明

第一條：本契約內所載房屋面積係區分為：

一、專有部分

- (一) 各區分所有建物之主建物：即為室內面積。
- (二) 附屬建物：陽台面積。

二、共有部分

(一) 大公：

1.項目及範圍（詳附圖三、四）：

- (01) 地上一層：包含車道、陽台、騎樓、無障礙升降機、緊急升降機、公用廁所、管理委員會使用空間等。
- (02) 地上一樓夾層：防災中心、電信機房等。
- (03) 地上二至九層：梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B 等。
- (04) 地上十層：梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B、管理委員會使用空間等。
- (05) 地上十一至十二層：梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B 等。
- (06) 地上十三層：梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B、管理委員會使用空間等。
- (07) 地上十四至二十二層：梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B 等。
- (08) 地上二十三層：梯廳、梯廳兼排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、陽台、特別安全梯 A、特別安全梯 B、管理委員會使用空間等。
- (09) 屋突一層：梯廳、無障礙升降機、儲藏室、消

防機房等。

(10) 屋突二層：水錶、消防水箱等。

(11) 屋突三層：電梯機房、民生水箱等。

(12) 地下一層：機車停車空間、電錶區、台電配電室、無障礙升降機、垃圾車暫停區、垃圾暫存區、梯廳、受電箱、發電機室等。

(13) 地下二層：部分防空避難室、機車停車空間、無障礙升降機、梯廳等。

(14) 地下三層：機車停車空間、無障礙升降機、梯廳等。

(15) 地下四層：機車停車空間、無障礙升降機、梯廳等。

(16) 地下五層：水箱、消防泵浦室等。

及其他應列入本大樓共有部分之項目等，本大公共有部分總面積計 5342.13 平方公尺，持分 73064/100000，持分面積計 3903.17 平方公尺（約 1180.71 坪）。

2.持分方式：由本大樓全部區分所有權人共有，並依本房屋專有部分面積佔本大樓全部區分所有建物專有部分總面積之比例持分之。

(二) 不具獨立權狀之停車空間：

項目及範圍：

地下二至四層為不具獨立權狀之平面停車空間，地下五層為不具獨立權狀之倉儲式機械停車空間。

三、平面車位（本大樓法定停車位、自行增設停車位），地下二至四層為不具獨立權狀之平面停車空間：

(一) 範圍：面積計算方式為地下層全部面積扣除前項列為地下層共有部分面積及第四項倉儲式機械停車空間，範圍包括法定停車位、自行增設停車位、部分車道及部分防空避難室面積（詳附圖三）。

(二) 持分方式：總面積 5342.13 平方公尺，持分 26936/100000，持分面積計 1438.96 平方公尺(約 435.29

坪)，由本大樓法定停車位及自行增設停車位全部停車位共 37 位共同持分，每一平面車位持分 728/100000（計 38.89 平方公尺，約 11.76 坪），若有本契約第二條第五項情形，依實際車位數調整之。平面車位面積占本大樓全部共有部分面積比例 24.18%，計算如下：

$1438.96 / (3903.17(\text{部分公 1 大公}) + 1438.96(\text{部分公 1 平面車位}) + 610.00(\text{公 2 倉儲式機械停車空間})) * 100\% = 24.18\%$ 。

四、倉儲式機械停車空間（本大樓法定停車位），地下五層為不具獨立權狀之倉儲式機械停車空間：

（一）範圍：面積包含一層升降機道、地下一層至地下四層機械車位升降機道及地下五層倉儲空間(扣除水箱、消防泵浦室)，等合計面積（詳附圖三）。

（二）持分方式：總面積 610.00 平方公尺，由本大樓倉儲式機械法定停車位全部停車位共 29 位共同持分，每一倉儲式機械法定停車位持分 1/29（計 21.03 平方公尺，約 6.36 坪），若有本契約第二條第五項情形，依實際車位數調整之。倉儲式機械停車位面積占本大樓全部共有部分面積比例 10.25%，計算如下：

計算如下： $610.00 / (3903.17(\text{部分公 1 大公}) + 1438.96(\text{部分公 1 平面車位}) + 610.00(\text{公 2 倉儲式機械停車空間})) * 100\% = 10.25\%$ 。

五、總停車空間面積(含平面車位及倉儲式機械停車位面積) 2048.96 平方公尺(約 619.81 坪)。

（一）總停車空間面積 2048.96 平方公尺(約 619.81 坪)。  
計算如下：部分公 1 平面車位面積 1438.96 平方公尺+公 2 倉儲式機械停車空間面積 610.00 平方公尺=2048.96 平方公尺。

（二）總停車空間面積佔全部共用部分總面積比例 34.42%。  
計算如下： $2048.96 / (3903.17(\text{部分公 1 大公}) + 1438.96(\text{部分公 1 平面車位}) + 610.00(\text{公 2 倉儲式機械停車空間})) * 100\% = 34.42\%$ 。

第二條：本附件所列各項目、面積計算方式、專有部分、共有部分分配及產權登記等特約條款，買賣雙方均完全同意實際以地政機關登記為準。

## 【附件二】履約擔保機制

### 信託說明書

緣將大陸建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於台北市大安區通化段五小段 40、41、42、43、43-1、43-2、44、45、46、48、49 地號等十一筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建經公司（下稱「台新建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
  - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建之保證或承諾，但本案有續建機制。
  - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
  - 四、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於



## 【附件二】履約擔保機制

受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本說明書附件所載。

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

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍，本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：大陸建設股份有限公司  
代表人：欣陸投資控股有限公司  
統一編號：28996610  
公司地址：台北市大安區敦化南路一段95號12樓  
電話：(02)3701-3000

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司  
負責人：總經理 尚瑞強  
統一編號：86519539  
地址：臺北市大安區仁愛路四段118號  
電話：(02)2326-8899

起造人：台新建築經理股份有限公司  
代表人：刁建生  
統一編號：89597170  
地址：臺北市中山區德惠街9號2樓  
電話：(02)2596-8000

中華民國 年 月 日

112.5.25

【附件三之一】房屋土地付款明細表

金額單位：新台幣

期	款	別	金	額	收款日期	統一發票號	
訂	金		仟	佰	拾	萬元整	
簽	約	金	仟	佰	拾	萬元整	
開	工	款	仟	佰	拾	萬元整	
1	連續壁完成		仟	佰	拾	萬元整	
2	第二次土方開挖完成		仟	佰	拾	萬元整	
3	土方開挖及安全支撐完成		仟	佰	拾	萬元整	
4	地下五層版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
5	地上一層版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
6	地上六層版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
7	鋼結構吊裝完成		仟	佰	拾	萬元整	
8	屋突屋頂版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
9	二層以上外牆完成		仟	佰	拾	萬元整	
10	取得使用執照		仟	佰	拾	萬元整	
尾	款		億	仟	佰	拾	萬元整
交	屋	款	仟	佰	拾	萬元整	

附註：本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符情事，概以本契約第五條所定金額為準。

中 華 民 國 年 月 日

【附件三之二】汽車停車位付款明細表

金額單位：新台幣

期	款	別	金	額	收款日期	統一發票號	
訂	金		仟	佰	拾	萬元整	
簽	約	金	仟	佰	拾	萬元整	
開	工	款	仟	佰	拾	萬元整	
1	連續壁完成		仟	佰	拾	萬元整	
2	第二次土方開挖完成		仟	佰	拾	萬元整	
3	土方開挖及安全支撐完成		仟	佰	拾	萬元整	
4	地下五層版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
5	地上一層底版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
6	地上六層底版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
7	鋼結構吊裝完成		仟	佰	拾	萬元整	
9	屋突屋頂版混凝土澆置完成		仟	佰	拾	萬元整	
9	二層以上外牆完成		仟	佰	拾	萬元整	
10	取得使用執照		仟	佰	拾	萬元整	
尾	款		仟	佰	拾	萬元整	
交	屋	款	仟	佰	拾	萬元整	

附註：本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符情事，概以本契約第五條所定金額為準。

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件四】分管同意書

立同意書人 (以下稱本人) 因承買由大陸建設股份有限公司 (以下稱賣方) 座落於台北市大安區通化段五小段 (以下均為同區段) 40、41、42、43、43-1、43-2、44、45、46、48、49 地號等 11 筆土地上之「崙岫」住宅大樓 (以下稱本大樓) 之房地及車位 (以下稱本房屋), 有關本大樓共有部分、共有部分約定專用之使用及管理事項, 本人已充分了解並同意如下, 並於本大樓住戶規約草約訂定之:

### 第一條: 共有部分使用及管理約定

#### 一、共有部分 (詳附圖三、四)

(一) 大公: 除約定專用部分外, 由本大樓全部區分所有權人共同使用, 並由本大樓管理委員會 (或管理負責人) 管理。

#### 二、法定空地及其他空地 (詳附圖二)

##### (一) 使用

1. 部分法定空地 (詳附圖二綠色標示範圍): 由本大樓區分所有權人依法共同使用, 並應開放供公眾使用, 且不得作為約定專用部份, 亦不得變更。
2. 部份法定空地為本大樓退縮留設之退縮人行步道 (詳附圖二黃色標示範圍): 由本大樓區分所有權人依法共同使用, 並應開放供公眾使用, 且不得作為約定專用部份, 亦不得變更。
3. 部分法定空地屬車道 (詳附圖二紫色標示範圍): 應無償提供本大樓住戶、法定停車位及自行增設停車位使用者之汽、機車使用, 亦不得變更。

##### (二) 管理維護

法定空地及其他空地由本大樓管理委員會 (或管理負責人) 負責管理、維護。

(三) 法定空地及其他空地之使用, 不得違反法令之使用限制。

#### 三、地下層汽車停車位 (平面停車位) 共有部分之使用:

(一) 共有部分約定專用之汽車停車位應依本同意書第二條

共有部分約定專用外（詳附圖三綠色標示範圍），地下一層至地下四層車道（詳附圖三藍色、黃色標示範圍）應無條件提供本大樓住戶使用，並由本大樓管理委員會（或管理負責人）管理，本人及各停車位專用權人不得佔為單獨使用。

（二）地下二層為防空避難室兼停車空間（詳附圖三黃色標示範圍），如遇空襲或其他緊急狀況時，依法應無條件開放地下二層供公眾避難之用。

四、地下一層至地下四層法定機車位空間（詳附圖三橘色標示範圍）：由本大樓區分所有權人依法共同使用，並由本大樓管理委員會（或管理負責人）管理。

五、露台：本大樓十、十三、二十三層屋頂平台及屋突一層屋頂平台由本大樓全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人單獨使用或約定專用（詳附圖四褐色標示範圍）。

六、空調室外機：本大樓十四至二十三層住宅戶，空調室外機統一規劃設置於十層及二十三層露台（詳附圖四），其設置位置須依賣方指定位置安裝。

## 第二條：共有部分約定專用部分

一、汽車停車位（法定及自行增設停車位）：位於地下二層至地下五層，均為正式向政府申請核准之合法汽車停車位（詳附圖三），應由各汽車停車位專用權人依法單獨管理使用收益及處分。各汽車停車位專用權人就其專用之汽車停車位，應遵守本大樓管理委員會有關停車空間之管理及出租規定，亦按規定繳納應負擔之維修保養、水電、管理等相關費用。

二、露台（詳附圖四紫色標示範圍）依現行法令規定不能辦理產權登記，由下列戶別各自單獨維護管理使用，惟需配合管理中心管理規定，並於符合法令規範下使用。

（一）十層之露台：由連接戶單獨維護管理使用。

（二）十三層之露台：由連接戶單獨維護管理使用。

三、前項之汽車停車位（法定及自行增設停車位）約定專用權人，應依區隔範圍管理使用，並應遵守相關法令之使用規定，不得



地 址：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件五】 建材與設備說明書

### ■ 結構

- 一、本大樓地上層主要結構採用鋼骨構造，整體結構經結構技師以電腦精確計算，並通過主管機關核定之審查單位辦理結構外審，基礎、樑柱、樓板皆依臺北市政府都市發展局核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理。
- 二、本大樓地下室四週設置連續壁，基礎型式採用筏式基礎並與地中壁共構，可確保大樓基礎安全。
- 三、本大樓採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- 四、除二層樓板為鋼承樓板，三層（含）以上室內居室樓板皆採用 RC 樓板及鋼承樓板，並滿足建築技術規則之樓板衝擊音設計相關規定（按賣方實際施作範圍為準）。

### ■ 外觀設計概念

整體建築外觀由荷蘭 Office for Metropolitan Architecture (O.M.A.) 規劃設計，採用水平及垂直線條搭配高低建築量體，配合燈光設計師的燈光表現，建構現代式樣建築，外觀飾材以玻璃、金屬板搭配部分透空格柵其他建材彰顯現代建築特色。

### ■ 景觀設計概念

退縮 3.6 米人行道空間結合一層景觀植栽與燈光營造入口意象，十層、十三層、二十三層露台及屋突一層屋頂平台景觀由荷蘭 Office for Metropolitan Architecture (O.M.A.) 精心規劃，延續建築現代風格形塑舒適自然空間，延伸開闊視野。

### ■ 一層大廳及一樓夾層管理委員會使用空間設計概念

由法國 Jean-Louis Deniot 規劃設計，採英倫紳士與法國浪漫混合的設計風格與材料質感。地坪依空間需求採用石材或地磚搭配其他建材，牆面依各空間採用石材、木板及金屬飾板搭配其他建材，平頂採用防火建材天花輔以燈光整體規劃。

### ■ 各層梯廳、排煙室、梯間、樓梯間

- 一、地上一層至屋突一層梯廳地坪及牆面依整體規劃設計以石材、木皮或

高級石英磚為主搭配金屬、木作或刷漆等其他建材，平頂採用防火天花輔以燈光設計整體規劃。

- 二、地下一層至地下四層梯廳地坪、牆面採用高級石英磚或高級環保塗料，平頂採用防火建材天花及照明燈光。
- 三、地下五層至屋突三層公共樓梯間地坪與梯面鋪設樓梯專用地磚或橡膠地磚，並選用金屬欄杆，牆面採用高級環保塗料。

## ■ 電梯

本案採用變頻高速電梯。並具備下列功能：

- 一、含先進防夾功能、錯按取消功能及停電時電梯電源自動切換至緊急電源。
- 二、梯廂內設 CCTV 監視系統及緊急求助警鈴、對講機，並可與管理中心連線確保安全。
- 三、自動感應照明燈及冷氣空調系統或通風設備。
- 四、客用電梯(無障礙升降機)載客量為十七人份，微電腦無段式高速電梯（速度為 150M/MIN）。供行動不便者使用之無障礙升降機設有行動不便者專用設備（乘場按鈕、操作盤、明鏡、扶手、語音合成器、點字標示）
- 五、緊急升降機載客量為十七人份，微電腦無段式電梯（速度為 150M/MIN）。
- 六、設有防止嬉謔或緊急狀況自動停車裝置。
- 七、設有地震及火災回歸等管制運輸裝置。

## ■ 門窗

- 一、外部門窗：一層外部門窗及入口大門依外觀整體設計採用不鏽鋼烤漆門窗或鋁門窗。一層（含）以上各層梯廳及排煙室採用鋁窗。戶內外推窗、落地窗採用鋁門窗。其他外部依整體規劃採用帷幕玻璃外牆系統，帷幕玻璃採用複層玻璃。
- 二、各戶入口大門：採用高級單開防火玄關門，搭配梯廳整體設計，並附高級電子鎖或高級傳統門鎖。
- 三、工作陽台門：採用三合一通風門，通風採光良好，無須再加裝紗門。
- 四、樓梯門：採用金屬防火門。

## ■ 地坪

- 一、二層（含）以上住宅各戶居室範圍（原則上為客廳、餐廳、臥室，實際依賣方施作範圍為準）樓板結構體上方鋪設制音墊。
- 二、客廳、餐廳、廚房、玄關、走道鋪設進口高級地磚或海島型企口木地板。
- 三、臥室鋪設海島型企口木地板。
- 四、浴廁：鋪貼止滑石英磚。
- 五、景觀陽台：配合立面整體設計，鋪設高架戶外木地板或塑木地板。
- 六、工作陽台：鋪設高級止滑磚或塑木地板，天花板依設計需求設置清潔檢修口。

### ■ 內牆

- 一、分戶牆採用輕質隔間牆或輕質隔間灌漿牆，室內隔間採用輕質隔間牆或輕質隔間灌漿牆並於表面施作高級乳膠漆或環保漆。
- 二、浴廁：鋪貼高級石英磚。

### ■ 平頂

- 一、客餐廳、主臥室、廚房、臥室：採用高級乳膠漆或環保漆。
- 二、浴廁：依規劃位置裝設矽酸鈣天花板並刷晴雨漆或環保漆，設置活動檢修口、燈具及其他設備。
- 三、景觀陽台及工作陽台：依規劃位置採用鋁企口天花或金屬板天花，設置活動檢修口及燈具。

### ■ 陽台

- 一、景觀陽台、露台依設計規劃位置設置水龍頭、插座及排水落水頭。
- 二、洗衣機位置空間依設計規劃留設於工作陽台或廚櫃（或廚房區），並設置洗衣機專用冷水龍頭、排水口及專用插座。

### ■ 屋頂

- 一、屋頂鋪設防水及隔熱層處理，達到防水、隔熱效果。
- 二、屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷安全防護設施。

### ■ 浴室設備

- 一、主浴廁：

1. 面盆採用 AXENT、GROHE、DURAVIT、KALDEWEI、KOHLER、ISTONE、TOTO 或 V&B 等高級瓷器衛浴設備。
2. 面盆及淋浴設備五金採用 Dornbracht、HANSGROHE、GROHE、TOTO 或 V&B 等龍頭。
3. 馬桶採用 TOTO 或 V&B 等智慧型免治馬桶。
4. 浴缸採獨立式浴缸搭配龍頭組。
5. 淋浴間採用壁式淋浴龍頭組及強化玻璃隔間附金屬固定件。另附高級明鏡、掛衣勾、毛巾桿及多功能冷暖風換氣機（具暖風、乾燥、換氣功能）。

## 二、客次浴廁：

1. 面盆採用 AXENT、GROHE、KALDEWEI、KOHLER、ISTONE、TOTO 或 V&B 等高級瓷器衛浴設備。
2. 面盆及淋浴設備五金採用 Dornbracht、HANSGROHE、GROHE、TOTO 或 V&B 等龍頭。
3. 馬桶採用 TOTO、GROHE、KOHLER 或 V&B 等馬桶。
4. 淋浴間採用壁式淋浴龍頭組及強化玻璃隔間附金屬固定件。另附高級明鏡、毛巾桿、掛衣勾及靜音型換氣機。

## ■ 廚房設備

- 一、二層至二十三層住宅各戶廚具，櫃身採用歐洲進口 Boffi 或 Bulthaup 廚具，其餘檯面及五金設備詳下：  
檯面採用美國杜邦人造石檯面，下嵌不鏽鋼水槽附設進口單槍冷熱混合龍頭，搭配德國 Bosch 或 Gaggenau 高級家電（包括 IH 感應爐、全嵌式洗碗機、蒸烤爐），上方採用 Bluesky 排油煙機。
- 二、上列廚具設備內容及檯面尺寸應由賣方依各空間規劃之選定為準，並依賣方實際施作之準。

## ■ 電氣設備

- 一、住宅採單相三線 110V/220V 系統供電，公共區域及管委會區域採三相四線 380V/220V 系統供電。
- 二、地下層裝設發電機組，以備停電時供應本棟大樓重要公共設備及各戶全戶室內照明及客廳、冰箱、主臥室各一處插座所需之用電（實際位置以賣方規劃為準）。

- 三、各戶燈光照明採用大型面板開關，公共區域、外牆及景觀燈光照明系統採智慧型燈光控制系統，並設集中控制開關盤，由管理中心統一控制。
- 四、電氣配管採用南亞、大洋 PVC 管、可繞性電管或 EMT 金屬管。所有電線、電纜採用太平洋、華新麗華、宏泰或大亞等經認證合格廠商之產品。
- 五、各戶開關箱內使用士林、東元或台芝等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

## ■ 給水、排水設備

- 一、污廢水管及雨水管採鑄鐵管或 PVC 管。
- 二、各戶冷水管採用被覆不鏽鋼管，熱水管採用保溫被覆不鏽鋼管。室內水平給水橫支管採明管設計，便利客戶維修。
- 三、採間接重力供水方式，自來水經總錶流入地下室水池，經兩組交替運轉之泵浦運送到屋頂水箱，泵浦使用緩衝啟動器，減少水錘發生。各戶均設獨立開關及水錶。
- 四、地下室公共水池進水前端設自來水過濾系統。
- 五、各戶排水橫支管依賣方設計位置設置氣壓平衡吸氣閥取代傳統透氣管，加強保護排水水封功能。

## ■ 電話、電視收訊收視設備

- 一、本大樓統一設置數位共同天線，惟客戶需自備數位接收設備，預留有線電視公共垂直幹線配線空間，提供大樓擴充使用（有線電視由客戶自行向系統業者申請及付費）；若住戶申請有線電視時，只需於申請付費後改接至有線電視系統。
- 二、客廳及各臥室皆設電話及共視系統電視插座。
- 三、電梯內及地下層停車空間設行動電話強波器，加強通訊品質。
- 四、各戶配備 FTTH 光纖到戶並於客廳及各臥室設置網路出線口。寬頻網路由各戶自行向電信公司申辦網路帳號及付費。

## ■ 天然瓦斯

本大樓住宅均設有天然瓦斯，瓦斯開關設於工作陽台(或景觀陽台)，由賣方統一代向天然瓦斯公司申請；住戶不論採取何種爐具均應繳交本案建築線外瓦斯公司外管線相關費用。

## ■ 消防安全設備

- 一、本大樓依建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃

生設備及消防搶救上之必要設備。

- 二、防災中心設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況，並及時發出警報至上下樓層。
- 三、停車場設置自動泡沫滅火設備。
- 四、各樓層依規定設置消防灑水滅火設備。

#### ■居家保全系統

- 一、各戶玄關門外設置門口機以辨識訪客，室內設有免持聽筒彩色影視對講機，內建緊急求救及防盜等保全功能，並與管理中心連線。
- 二、二樓住戶入口大門、供開啟之對外門窗及三樓(以上)各戶入口大門、臨景觀陽台及工作陽台之落地門窗設置磁簧開關，以確保住戶安全。
- 三、各戶保全主機內及主臥室設緊急求救按鈕，並與管理中心連線。

#### ■公共保全系統

##### 一、大門入口門禁

- (一) 進入本大樓一層大廳及管理委員會使用空間，需經感應卡確認。
- (二) 所有進入本大樓之門禁管制與住戶保全系統感應卡均相容，一卡通行。

##### 二、停車空間管制系統

- (一) 進入本大樓地下層停車空間，需經電子感應貼紙、感應卡或遙控器管制。
- (二) 停車空間依整體規劃設計需求定點設置緊急求救按鈕，配合緊急對講機，並設置一氧化碳偵測器與通風系統連動，確保安全無虞。

##### 三、公共區域安全系統

- (一) 地下室公共設施之蓄水池水位、泵浦運轉等皆裝設偵測系統。
- (二) 頂層屋頂平台出入口裝設公共對講機，可與管理中心聯繫。
- (三) 水箱蓋、電梯機房、消防機房及緊急發電機房均設置磁簧開關，防止入侵並即時通報管理中心。
- (四) 一層戶外開放空間、一層門廳、各層管理委員會使用空間、一層及地下層梯廳、一層車道出入口、地下層停車空間、本大樓內庭園、電梯車箱、屋頂平台及各主要出入口設置攝影機並由中控管理系統錄影監視，層層防護大樓安全。

(五) 本棟大樓一、二層供開啟之對戶外門窗均設磁簧開關。

#### ■ 空調設備

- 一、一層門廳、防災中心、一層客用電梯廳；一、十、十三及二十三層管理委員會使用空間設置空調設備。
- 二、各戶住宅預留室外空調主機用單相 220V 電源，空調設備由買方採購安裝，空調室外主機需依賣方指定位置安裝。
- 三、各戶配置全熱交換器主機，主機對室內側出風及回風口管線交屋後由客戶自行配置風管銜接。
- 四、各戶室內預留冷媒管穿樑套管及空調專用排水口。室外空調主機位置依乙方設計未設置於當戶者，乙方預留 1 組 VRV 冷媒幹管(從室外空調主機到進戶內 0.5 公尺頂版處)，供交屋後客戶自行銜接。

#### ■ 生活污水

- 一、本大樓污水直接排放至公共污水下水道。

#### ■ 備註

- 一、房屋主要建材、設備與施工方式，以本契約所載為準，除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件五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。其餘建材、設備由賣方依其規劃設計全權負責建造施工。另賣方基於整體設計協調之美觀，對建物內外之整體設計，得保有燈光照明、室內外公設及各戶室內裝修設計之修改權利。
- 二、除本契約約定得由買方選擇之項目外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚、石材或木地板等）之品牌，式樣、尺寸顏色，應按本說明書所載範圍，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 三、大理石、花崗石、木材等天然材料及磁磚等材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色，應以施工當時所採用為準，賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 四、賣方所提供之選色選樣之樣品，如經買方選定，而有前述停產等各項情

形時，賣方得以不低於原約定之建材品質更換之。

五、地上一層大廳、一樓夾層層管理委員會使用空間、屋頂層公共設施、各層梯廳之室內裝修設計，在不影響品質的前提下，賣方基於整體設計考量有權變更設計，適當調整。

六、買方了解本房屋之廣告宣傳如有相關室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設，及賣方於銷售現場展示空間或廣告文宣中展示之擺設傢俱、裝潢等物品及設施等，僅為買方未來裝修之參考，除於本附件載明屬賣方應交付之內容外，其餘非為本契約買賣標的之一部分。

(買方簽認： )

## 【附件六】工程局部變更暨建材挑選處理辦法

為配合買方變更及建材挑選之需求，特訂定處理辦法如下：

### 一、工程變更部份：

(一) 申請變更設計範圍：買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則。

(二) 不可變更範圍：

有關建築主要結構、大樓立面外觀（包含但不限於庭園景觀、陽台、燈光部份）、管道間、廚房、浴廁、消防設施及公共設施等不得要求變更，且不得有違反政府法令或違建之行為，包括但不限於：

1. 變更後影響建物外觀或影響建物結構、樑柱、樓梯位置、管道、防火區劃、消防通道、防火避難設備及消防設備。
2. 變更後與合約面積有變動者。
3. 變更後室內與室外面積有變動者。
4. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
5. 變更後影響其他住戶權益者。
6. 變更後影響公共設施者。
7. 業已施工致變更困難者。
8. 浴廁、廚房管道間及影響其他樓層住戶使用範圍。
9. 管線穿樑之位置不得變更或增加。
10. 臨外牆面之管線穿樑位置不得變更或增加，如為帷幕系統，管線變更及裝修不可影響帷幕系統。
11. 監控系統設備不可變更為其他廠牌系統。
13. 居室空間制音墊不得取消，如取消表面層之建材，仍須將制音墊施作完成點交（制音墊上方壓制層及表面層建材，由買方於交屋後自行施作）。

(三) 申請期限：於賣方書面通知後四十五日內攜變更設計相關圖說向賣方以書面申請之，逾越期限即為放棄申請，賣方不再受理。

(四) 申請變更次數：以一次為限。

(五) 費用計算：若變更涉及變更設計、建造執照、消防、電力等須經賣方同意，所衍生之變更及變更建造執照費用、其他審查費用，由買方自行支應。

1. 工程或材料之單價由賣方訂定並另加計百分之十五行政庶務管理費，稅外加。
2. 行政庶務管理費計算基準為：
  - (1) 建築及機電工程管理費分列計算。
  - (2) 變更加帳總價乘以百分之十五。
  - (3) 變更減帳總價乘以百分之十五。
  - (4) 同一項目同時有變更加帳及變更減帳時，擇其變更加帳或變更減帳總價較高者乘以百分之十五做為行政庶務管理費。

(六) 申請應注意事項：

1. 工程局部變更事項應經雙方於工程變更單上簽認，各戶室內格局以該戶工程變更圖說為準，賣方並依實際工程變更情形計算追加減帳，以書面通知買方簽認，雙方無法簽認時，則依原圖施工。
2. 工程局部變更若為加帳，買方應於加減帳明細表簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效。若買方未如期繳清工程追加款時，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。
3. 如可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限，賣方得拒絕施作。若賣方同意配合施作，所衍生之打除、垃圾清除等費用，由買方支付。
4. 買方以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。
5. 賣方受理後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原建造執照圖施作。

二、建材挑選部份：

- (一) 申請期限：於賣方通知期限內至賣方指定處所挑選。
- (二) 挑選之建材：買方依「建材與設備說明書」挑選於現場陳列之建材。
- (三) 挑選應注意事項：
  1. 買方如更換建材時，依工程局部變更作業處理。由賣方製定建材表，買方進行選材。非賣方提供之衛浴設備或建材，賣方不提供安裝施作及保固。
  2. 買方如逾越賣方通知期限未前來挑選或未挑選完成時，由賣方逕行挑選施作。

3.建材挑選後不得更改。

4.建材挑選後，買方應於圖面上簽認，否則未挑選完成。

## 【附件七】大樓住戶規約（草約）

本「崙岫」住宅大樓（以下稱本大樓）全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，並依據公寓大廈管理條例（以下稱本條例）訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

其範圍涵蓋全部建物、建物座落之基地及本契約附圖二、附圖三、附圖四中由本大樓全體區分所有權人共同使用範圍（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、共有部分約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分、共有部分約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指本大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指本大樓不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)共有部分約定專用部分：指本大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：指本大樓專有部分經約定供共同使用者。

二、本大樓專有部分、共用部分、共有部分約定專用部分、約定共用部分詳附圖三、附圖四。

三、本大樓共用部分、共有部分約定專用、約定共用部分、專有部分約定共用部分之使用及管理詳附件四分管同意書約定。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間應依與起造人或建築業者之契約書或分管同意書使用其約定專用部分。

(二)機車停車位供住戶之機車停放，其相關管理規範授權管理委員會訂定。

(三)停車空間（含機車停車位）之使用管理包含停車位管理費收

取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、外牆修繕、管理、維護：

(一)本大樓外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

六、本大樓周圍上下、外牆面、屋頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、鋁鐵窗或其他類似之行為。

七、防墜設施

(一)本大樓有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童或老人由外牆開口部或陽台墜落所為之設施），設置及維護費用由該住戶負擔。

(二)本大樓設置防墜設施，除符合前款不妨礙逃生且不突出外牆面之規定外，並應符合「公寓大廈防墜設施設置原則」之規範及將設置防墜設施位置、樣式、材質等以書面提交管理委員會審核通過後始得施作。

(三)防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）且不符前兩款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

八、區分所有權人及住戶對於陽台不得違建；屋頂平台之使用應遵守本規約及相關法令之使用規定。

九、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該業務相關之共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理業務或承包工作者。

(二)電力公司。

- (三)天然氣公司。
- (四)電信機構。
- (五)自來水機構。
- (六)有線電視公司。
- (七)寬頻網路系統。
- (八)其他供本大樓公眾使用之設施工程。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 二、本大樓除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施包括各公共區域等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 三、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 四、共用部分及約定共用部分應設置或改善行動不便者使用設施時，管理委員會應為之。其費用分擔方式如下：
  - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二)如係因法令規定或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金負擔。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，該區分所有權人應於二個月內予以改善或回復原狀。
- 七、區分所有權人或住戶不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 八、專有與約定專用部分之修繕、管理、維護：
  - (一)相關修繕、管理、維護費用由專有及約定專用人負擔。
  - (二)區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，並不得變更使用執照用途；專有部份之裝修，不得影響妨礙消防逃生及救災機能。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 會議之目的及定義

- 一、會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。
- 二、本章所稱「會議」指本大樓全體區分所有權人會議。

### 第六條 會議召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開。
  - (一)定期會議：每年召開一次。
  - (二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：
    - 1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者。
    - 2.經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 二、召集人之產生方式
  - (一)會議之召集人，除本條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理委員會主任委員擔任；管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。
  - (二)無本項前款管理委員會，或無區分所有權人擔任主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無

法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

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

### 四、出席

- (一)應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 會議之開議

### 一、會議之主席

會議主席產生之優先順序

- (一)由召集人擔任
- (二)由出席會議之區分所有權人推選一人擔任

### 二、應經會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)本大樓之重大修繕或改良。
- (三)本大樓有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、會議之開議及決議額數

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部

分者，該表決權應推由一人行使。

- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三)會議討論事項：除本條第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

#### 第八條 會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席之區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，除本規約第廿二條第三項規定應優先本項規定適用外，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人

同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會訴請法院判決確定者，不在此限。

四、本大樓外牆面、屋頂平台如需設置廣告物、無線電台、基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，除應依本規約第八條第三項規定辦理之情形外，應於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、會議紀錄應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 三、會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的  
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及本大樓管理維護工作。
- 二、管理委員會人數  
為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
  - (一)主任委員一名。
  - (二)副主任委員一名。
  - (三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。
  - (四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。
  - (五)管理委員一名。前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分

配方式：採不分配方式為之

## 第十二條 各管理委員之資格、選任、任期及解任

### 一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
  - 1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
  - 2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
  - 3.受破產之宣告，尚未復權者。
  - 4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
  - 5.無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及各管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

### 二、管理委員及職位之選任

- (一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，並以得票數高者依序任之；候補委員以選任管理委員足額後之得票數高者依序任之。
- (二)主任委員由管理委員互推之；主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補。
- (三)各職稱委員於管理委員中選任之；出缺時，於管理委員中重新選任遞補之。
- (四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任
- (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前一個月辦理並於區分所有權人會議中選任。

三、管理委員之任期為一年。第一屆自 000 年 00 月 00 日起至 00 年 00 月 00 日止，為期一屆；次屆以當年 00 月 00 日起至隔年 00 月 00 日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免方式計有：

應有三分之二以上之管理委員書面連署或經區分所有權人二分之一以上之書面連署為之。

#### 第十三條 各管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第卅六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 六、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席人員及列席人員名單。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 七、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

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

### 二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之

收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

### 三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一)管理負責人執行本條例第卅六條管理委員會職務規定事項。

(二)管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三)管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照各分區區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準為各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。

(二)管理費之收繳程序、支付方法及本項前款定額標準，由區分

所有權人會議授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二項開支為原則。

### 三、公共基金之來源及收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔管理費或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個月收費期別）或積欠達相當金額以上（金額授權管理委員會訂定之），經卅天期間催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

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

七、為管理維護需要，授權大陸建設依其收繳規定於各區分所有權人辦理交屋時收取管理費（預估管理費每坪為貳佰捌拾元/月，平面停車位每位壹仟元/月及倉儲式機械停車位每位為貳仟元/月，實際以交屋時大陸建設通知為準），以支付代管期間所發生之管理維護費用支出。前項管理費如有不足以支應各區分所有權人應負擔之代管期間實際支出時，大陸建設得通知區分所有權人繳納，區分所有權人不得以公共設施未移交等事由拒絕繳納。大陸建設通知代管期間結束後，就代管期間所發生之管理維護費用進行結算，如管理費扣除代管期間實際支出之管理維護費用後仍有餘額，由大陸建設將預收管理費結算餘額一次全部移交予管理委員會。

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新台幣五十萬元以上；但如已列入年度預算或屬經常性維護、管理支出或為避免本大樓災害緊急搶修之工程，不在此限。

第廿條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
  - (一)依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - (二)依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - (三)登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 二、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用本規約第九條第二項提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度：同管理委員會任期。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、專責委員、財務委員、主任委員審核簽章，其相關簽核流程及權限授權管理委員會制定之。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵

欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

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

十、本條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

十一、二層至二十三層各住戶不得取消居室範圍之制音墊施作，如日後裝修或修繕仍應向管理中心核備切結施作制音墊。

### 第廿三條 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明，並提供影本予管理委員會存查。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應：

(一)於施工前：依據本大樓相關管理辦法檢附相關文件向管理委員會提出申請並交付室內裝修工程切結書及恪守相關規定。

(二)於室內裝修期間：遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定及本大樓相關管理辦法。

(三)相關管理辦法授權管理委員會訂定實施。

### 第廿四條 投保火災保險之責任

一、本大樓內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保

公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

二、住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

#### 第廿五條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間所有權人、專用權人，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

### 第六章 爭議事件及違反義務之處理

#### 第廿六條 爭議事件之處理

一、本大樓區分所有權人或住戶間發生有關本大樓爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向所轄公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向所轄調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

#### 第廿七條 違反義務之處理

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

(一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分

或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請市政府主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各款之情事，管理委員會應促請該區分所有權人或該住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而該住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至

第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第廿八條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之文件：其保管及閱覽管理方式授權管理委員會訂定之。

### 第廿九條 繼受人之責任

區分所有權人之繼受人，應於繼受前向管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第卅條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理委員會以書面為之。

二、應行送達之文件：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本大樓之地址信箱或以公告為之。

### 第卅一條 特約事項

一、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過 3.6 公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

二、管理委員會向臺北市都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為本規約內容，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

三、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。

- 四、屋頂平台及雨遮部分，不得擅自加蓋或作為他用。
- 五、建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 六、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，應無條件拆除，並需負擔拆除費用。
- 七、非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期限前，應完成延續認可。
- 八、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
- 九、起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得做為其他違反都市計畫之使用。

第卅二條 本規約訂立於中華民國 年 月 日。

簽章：

## 【附件八】客戶個人資料行銷目的使用同意書

本人\_\_\_\_\_同意 貴公司（包含其關係企業及投資之公司，以下同）為行銷建案目的之需要，得於中華民國境內外蒐集、處理、利用或國際傳輸（以下合稱利用）本人之個人資料（包含姓名、通訊地址、行動電話及 E-MAIL 等），以信函、電子郵件、簡訊或數據傳輸等方式寄發或傳送 貴公司之建案行銷資料予本人。

本人於簽定本同意書前，除前開同意事項外，並經 貴公司依個人資料保護法規定告知以下事項：

1. 就本人前開個人資料，本人得以書面通知 貴公司：(1)請求查詢或閱覽；(2)製給複製本；(3)請求補充或更正；(4)請求停止蒐集、處理及利用；或(5)請求刪除之。
2. 本人可自由選擇是否提供個人資料並同意 貴公司加以利用，如本人選擇不提供個人資料或不同意 貴公司為本同意書所述特定目的範圍內利用時，可能無法得知 貴公司銷售之建案資訊。

此致

大陸建設股份有限公司

立 書 人：  
聯 絡 住 址：  
行 動 電 話：

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

【附件九】建照執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0121號			
起造人姓名	大陸建設股份有限公司 負責人 欣陸投資控股股份有限公司			住 址	10682台北市敦化南路二段95號12樓		
設計人姓名	張恒誠			事務所名稱	三大聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商三(原屬商二)			幢層數	1幢1棟地上23層地下5層 共28層90戶		
建築地點	地 址	大安區義安里信義路四段180號					
	地 號	大安區通化段五小段0040-0000號 共11筆					
各層面積總計	騎樓	45.11m <sup>2</sup>	建築面積	494.15m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	45.11m <sup>2</sup>
	其他	11358.38m <sup>2</sup>				其他	690.89m <sup>2</sup>
發照日期	112年05月19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89個月內竣工		
工程價	\$ 255,800,758 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	607.12	3.1	(第二組)多戶住宅 (停車空間) (H2)共32筆(詳見附表)				
						總 計:	11403.49 m <sup>2</sup>
備註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一一二年五月十九日							

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。

【附件九】建照執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0121號

建築地點：

地號： 大安區通化段五小段0040-0000號  
大安區通化段五小段0042-0000號  
大安區通化段五小段0043-0001號  
大安區通化段五小段0044-0000號  
大安區通化段五小段0046-0000號  
大安區通化段五小段0049-0000號

大安區通化段五小段0041-0000號  
大安區通化段五小段0043-0000號  
大安區通化段五小段0043-0002號  
大安區通化段五小段0045-0000號  
大安區通化段五小段0048-0000號

建築物概要：地下001層、面積:607.12m<sup>2</sup>、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(H2)  
地下002層、面積:607.12m<sup>2</sup>、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間)(H2)  
地下003層、面積:607.12m<sup>2</sup>、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(H2)  
地下004層、面積:607.12m<sup>2</sup>、高度:3.1M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(H2)  
地下005層、面積:607.12m<sup>2</sup>、高度:5.5M、用途:(第二組)多戶住宅(停車空間)(H2)  
地上001層夾層、面積:62.21m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(機房)(H2)  
地上002層、面積:397.75m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上003層、面積:397.75m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上004層、面積:440.59m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上005層、面積:440.59m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上006層、面積:440.59m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上007層、面積:440.59m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上008層、面積:442.96m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上009層、面積:449.18m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上010層、面積:391.94m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上011層、面積:347.4m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上012層、面積:388.04m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上013層、面積:268.1m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上014層、面積:224.67m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上015層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上016層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上017層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上018層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上019層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上020層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上021層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上022層、面積:287.07m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上023層、面積:234.19m<sup>2</sup>、高度:3.55M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
突出物001層、面積:74.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(樓梯間)(機房)(H2)  
突出物002層、面積:74.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(機房)(水箱)(H2)  
突出物003層、面積:74.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(水箱)(機房)(H2)

雜項工作物：水溝：長度56.88m、高度0.3m  
圍牆：長度40.11m、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01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《12》月《30》日(法令適用日期：111年12月30日)。
2. 建築地點：大安區義安里。
3. 實設空地《241.85》平方公尺。



# 【附件九】建照執照影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0121號

### 注意事項：

4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《永峻工程顧問股份有限公司》，技師：《沈光誠》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(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：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續牆)
10. 已領得拆除執照：拆除執照 112拆字第0026號。
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緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會查驗。
17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
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. 本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：銀級等指標，並取得內政部頒發候選綠建築證書字號：，其有效期限為 至 日，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
22. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 40.64 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 21.55 平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平臺綠化面積 21.55 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
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. 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。
28. 適用臺北市基地開發排入兩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。
29. 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。
30. 基地坐落臺北航空站 水平面 限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度107.2公尺，尚無影響飛航安全。
31. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
32. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
33. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
34. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
35. 起造人或所有權人應依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。
36. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以

# 【附件九】建照執照影本

## 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0121號

### 注意事項：

- 上、面積達三百三十平方公尺以上者），依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 37.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 38.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  - 39.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年01月17日北市都建字第1116039286號函核准重建計畫，其獎勵容積為1738.80平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1738.80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。
  - 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放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣192,446,429元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
  - 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57,733,929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。
  - 42.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57,733,929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。
  - 43.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
  - 44.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(112)北結特徐(十四)字第1120297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。
  - 45.第《1、11、14》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《199.19、44.06、45.13》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。
  - 46.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
  - 47.(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。
  - 48.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
  - 49.本案樓地板重建建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
  - 50.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
  - 51.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
  - 52.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112年01月17日北市都建字第1116039286號函核准重建計畫，其獎勵容積為1738.80平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1738.80平方公尺，容積獎勵額度為40%。下列事項應納入建築執照列管：(一)本案應繳納履約耐震設計標章及耐震標章保證金費用為新臺幣192,446,429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，取得耐震設計標章。(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57,733,929元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於1樓樓版勘驗前，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57,733,929元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於1樓樓版勘驗前，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。
  - 53.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
  - 54.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
  - 55.依本府捷運工程局112年4月10日北市捷土字第1123005812號函列管加註說明：一、有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。二、基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。三、於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫

# 【附件九】建照執照影本

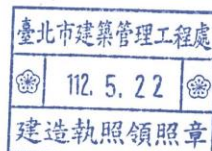
臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0121號

**注意事項：**

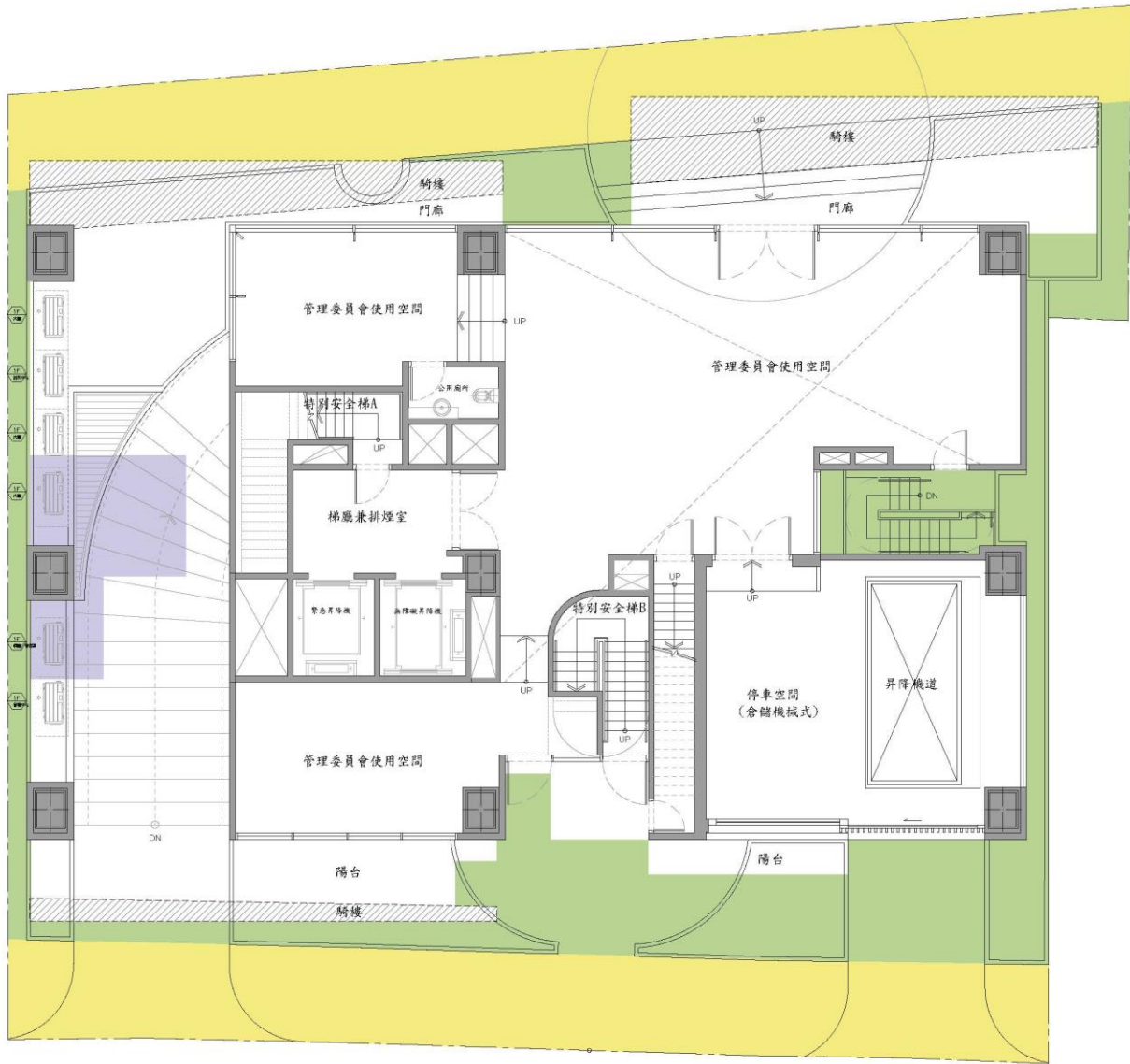
書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。三、基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。四、本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。

56.依本府消防局112A1-054號函列管加註說明：建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，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。



**【附圖一】建造執照資料及房屋平面圖（當層平面圖）**

【附圖二】一層空地使用及管理維護約定範圍圖

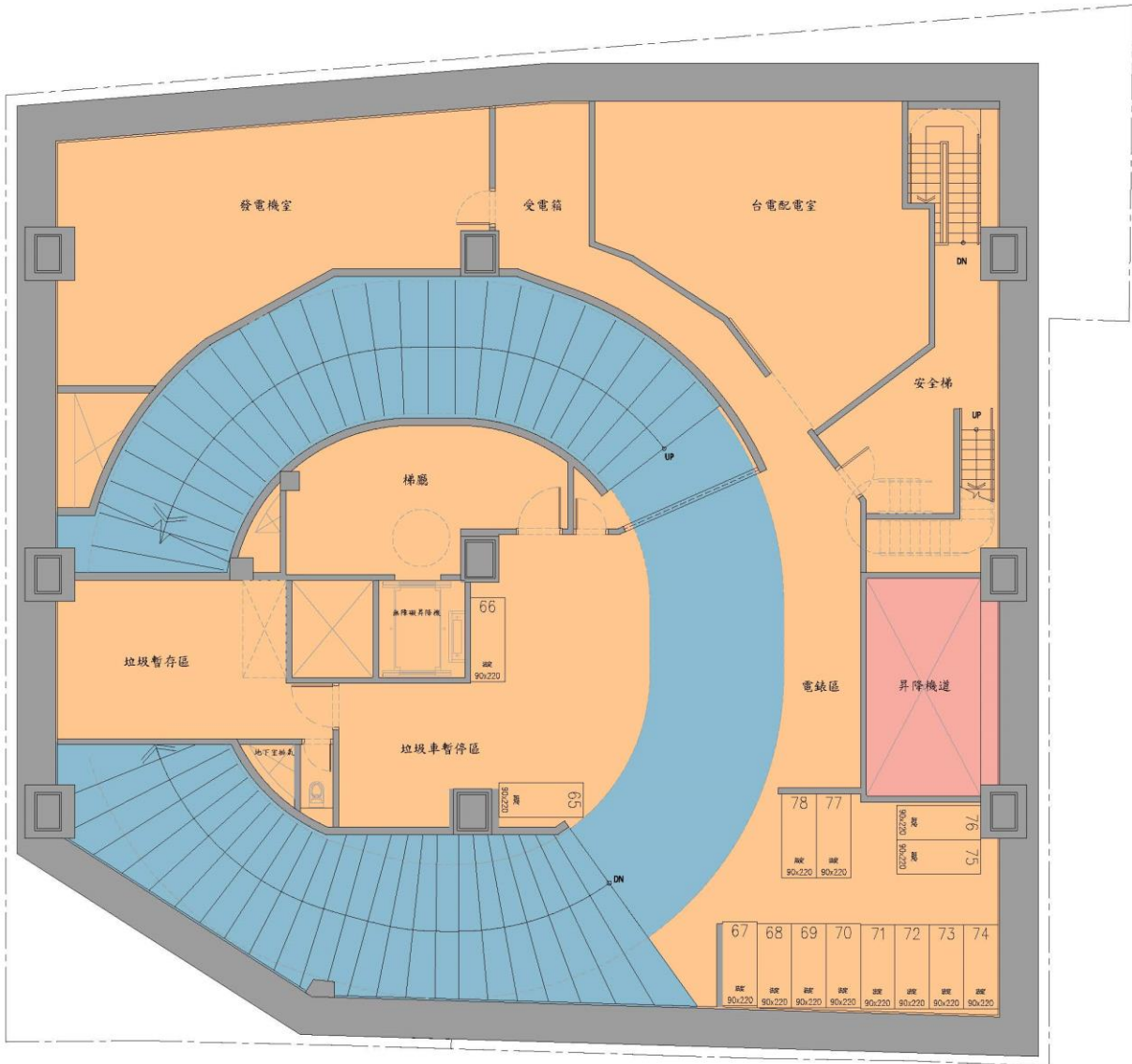


- 法定空地
- 法定空地(人行道退縮)
- 法定空地(車道)
- 騎樓

一層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

### 【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖

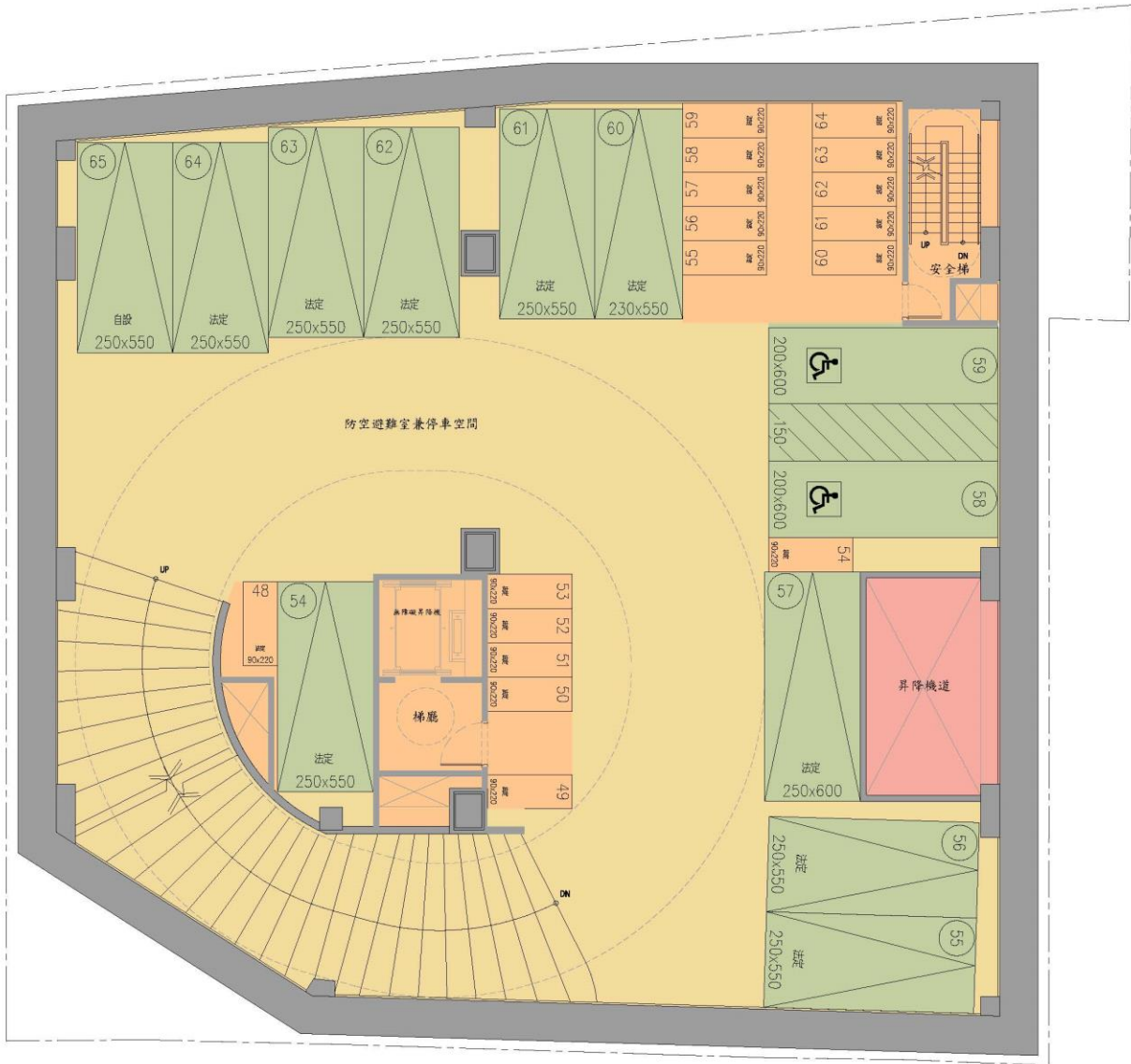


- (公1)全棟大公
- (公1)車道(平面汽車停車位共有部份)
- (公1)平面汽車停車位(購買車位者專用)
- (公1)防空避難室及車道(含全棟大公及車公共同使用)
- (公2)倉儲式機械車位

地下一層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖

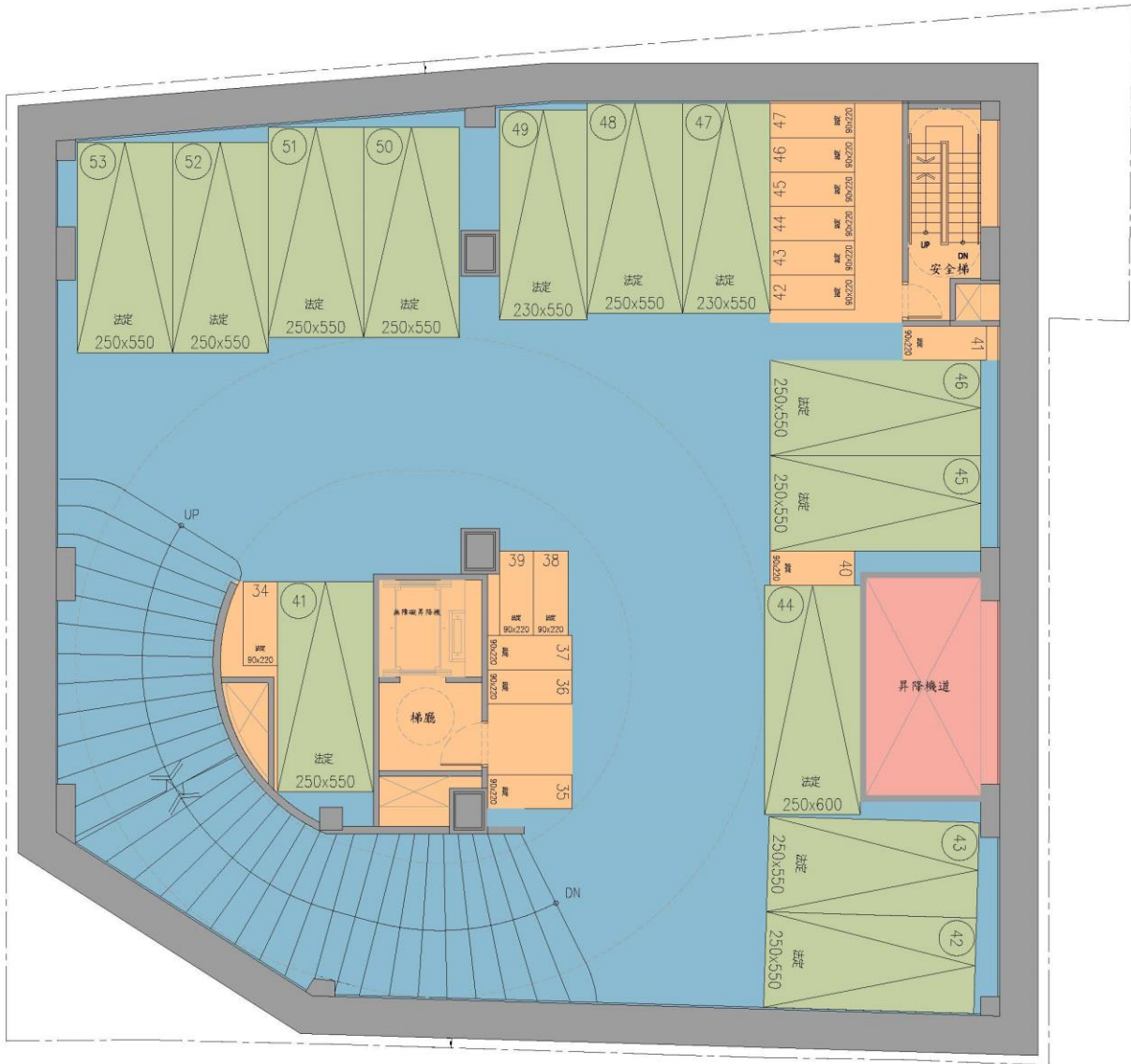


- (公1)全棟大公
- (公1)車道(平面汽車停車位共有部份)
- (公1)平面汽車停車位(購買車位者專用)
- (公1)防空避難室及車道(含全棟大公及車公共同使用)
- (公2)倉儲式機械車位

地下二層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖

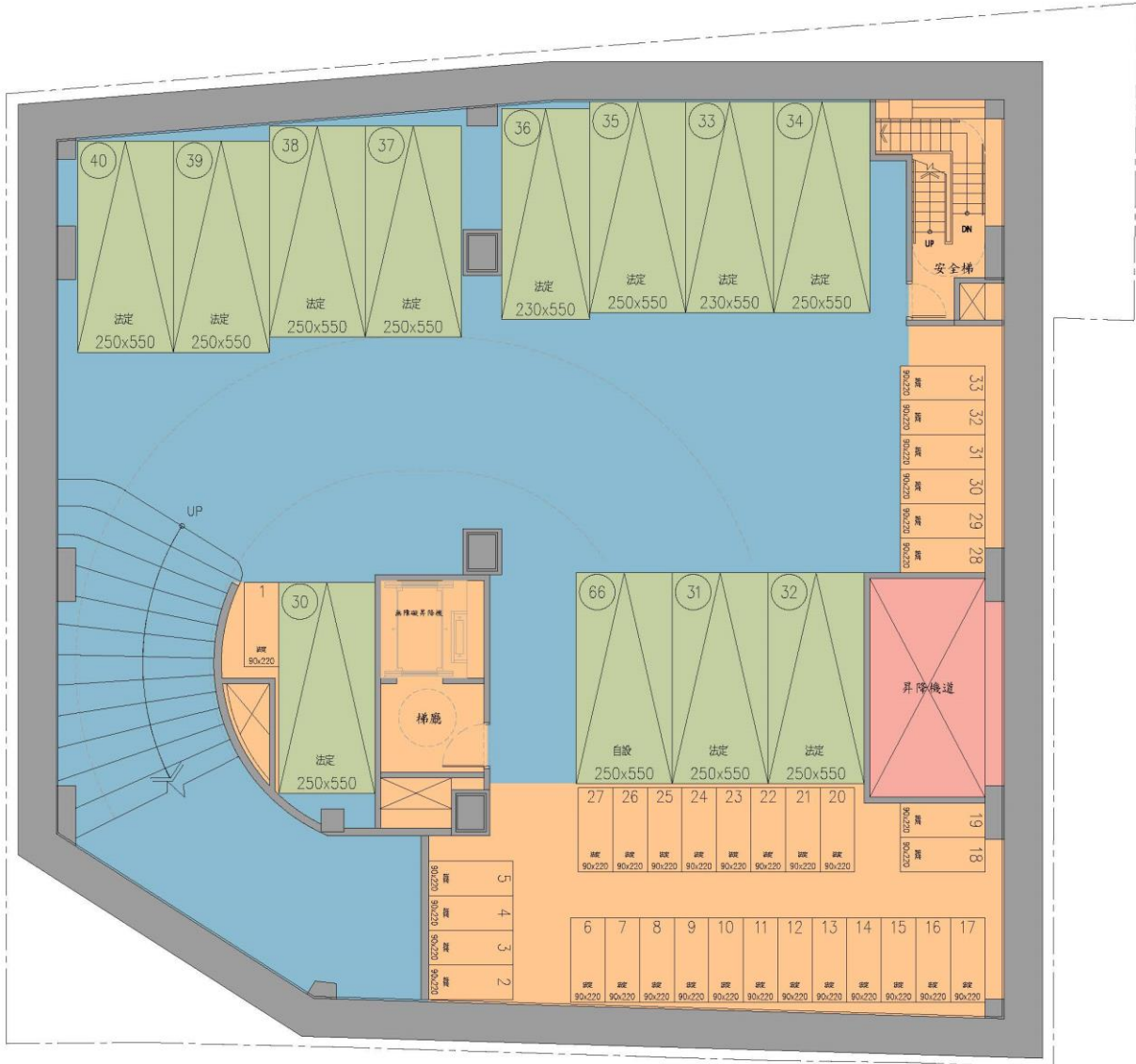


- (公1)全棟大公
- (公1)車道(平面汽車停車位共有部份)
- (公1)平面汽車停車位(購買車位者專用)
- (公1)防空避難室及車道(含全棟大公及車公共同使用)
- (公2)倉儲式機械車位

地下三層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

### 【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖



- (公1)全棟大公
- (公1)車道(平面汽車停車位共有部份)
- (公1)平面汽車停車位(購買車位者專用)
- (公1)防空避難室及車道(含全棟大公及車公共同使用)
- (公2)倉儲式機械車位

### 地下四層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖三】地下層共有部分使用及管理範圍圖

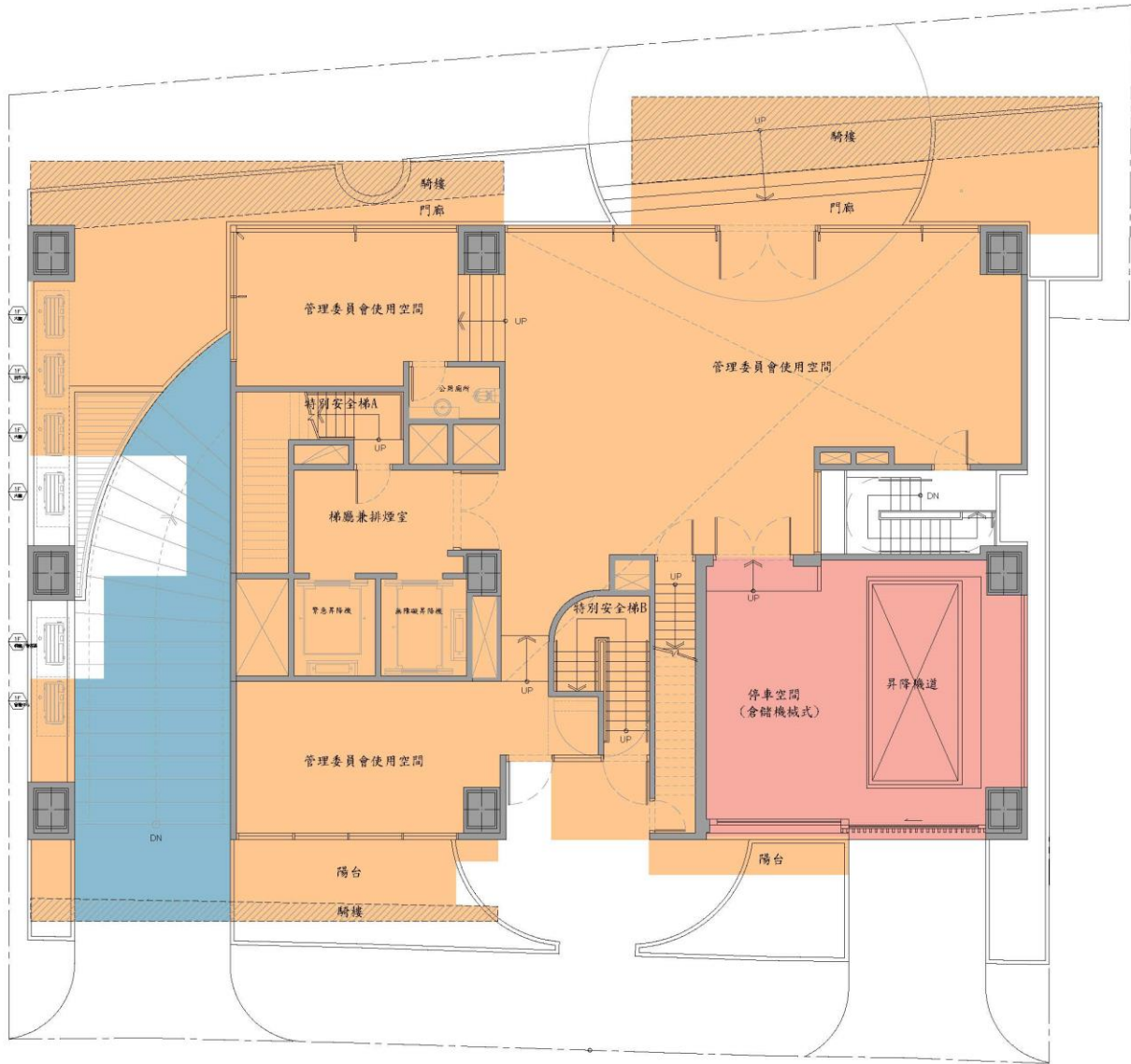


- (公1)全棟大公
- (公1)平面汽車停車位(購買車位者專用)
- (公1)防空避難室及車道(含全棟大公及車公共同使用)
- (公2)倉儲式機械車位

地下五層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

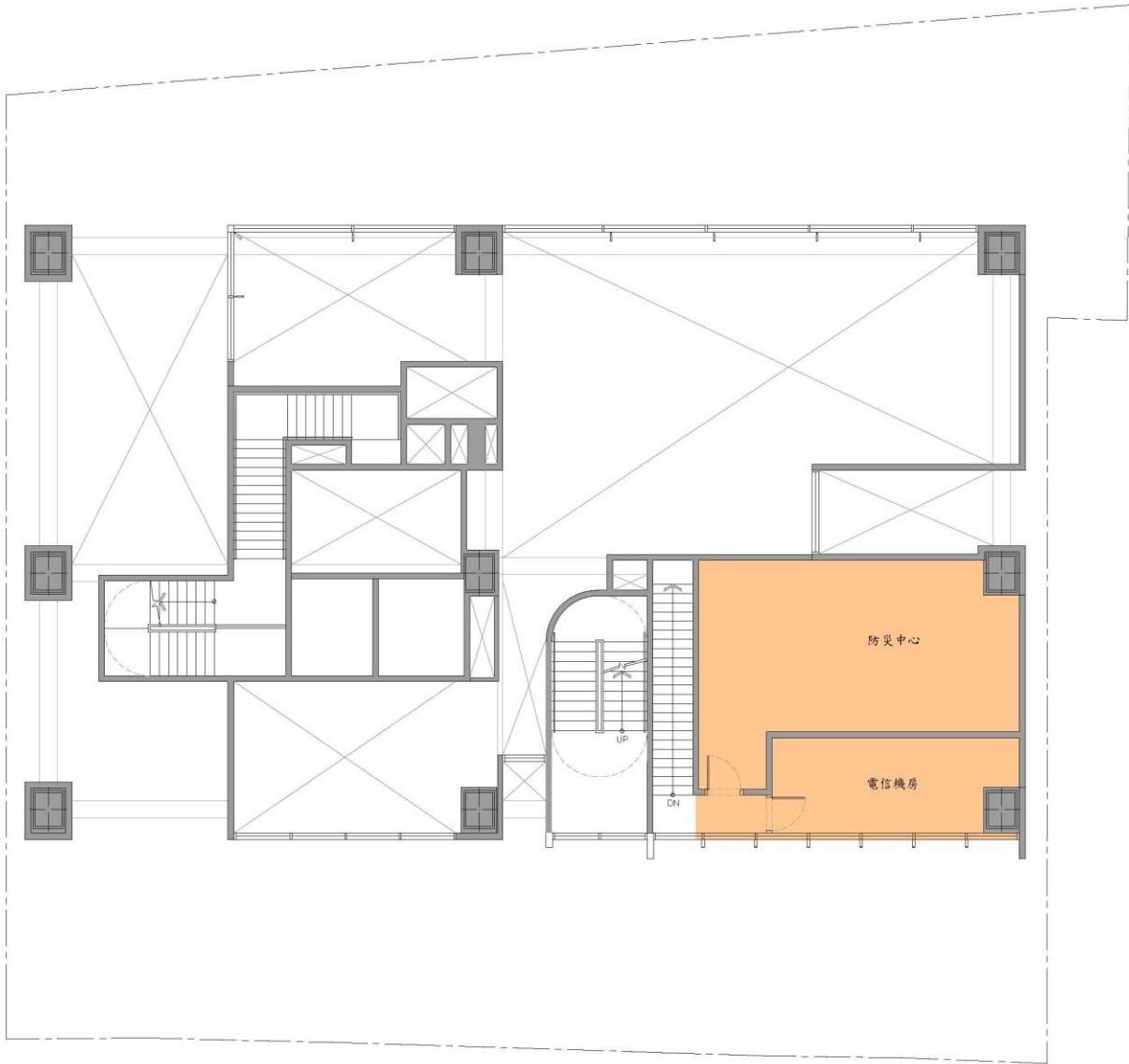





- (公1)全棟大公
- (公1)車道(平面汽車停車位共有部份)
- (公2)倉儲式機械車位
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 騎樓

一層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

# 【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

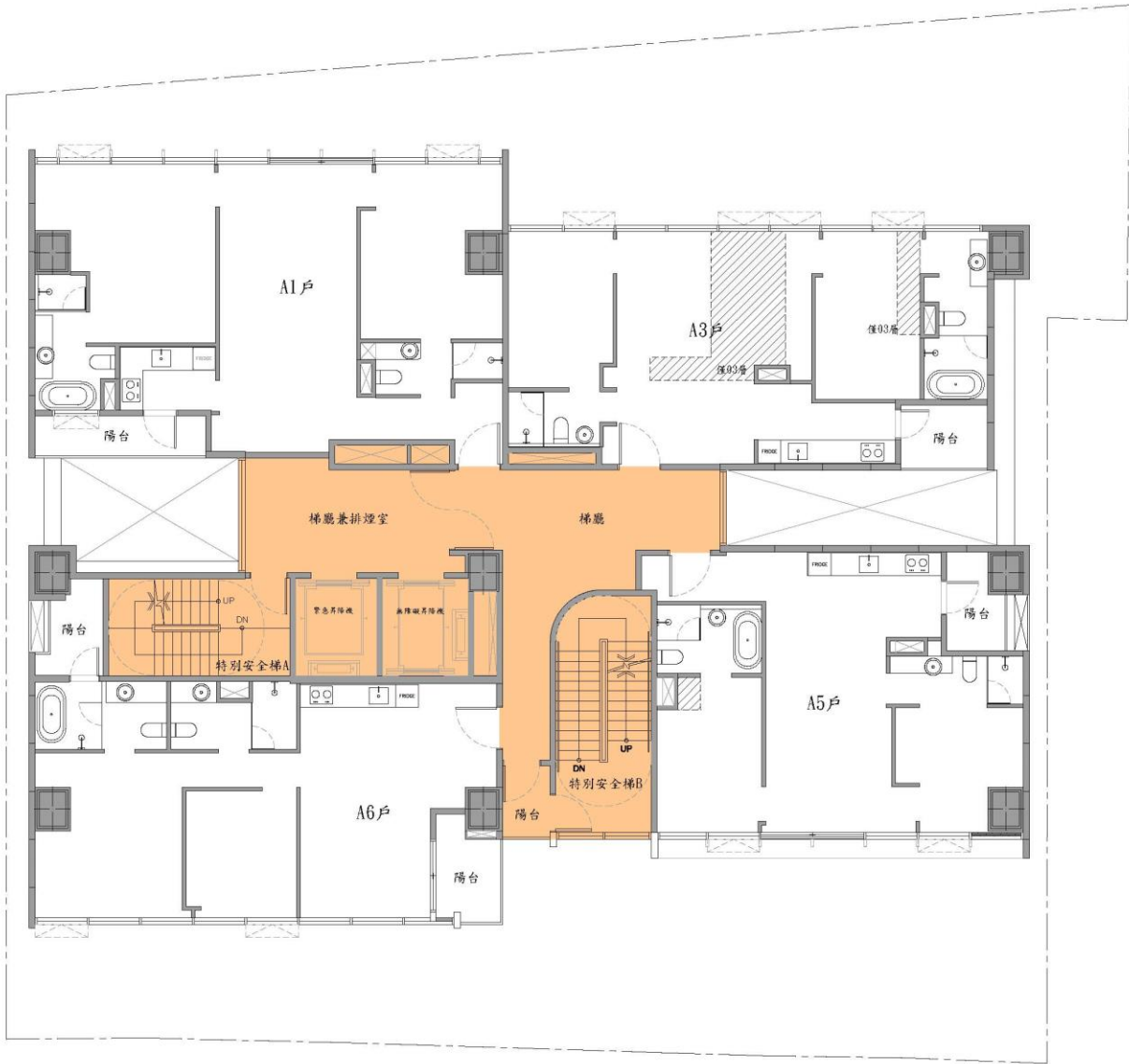


-  (公1)全棟大公
-  約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
-  約定由鄰接戶依法使用管理之露臺

一夾層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

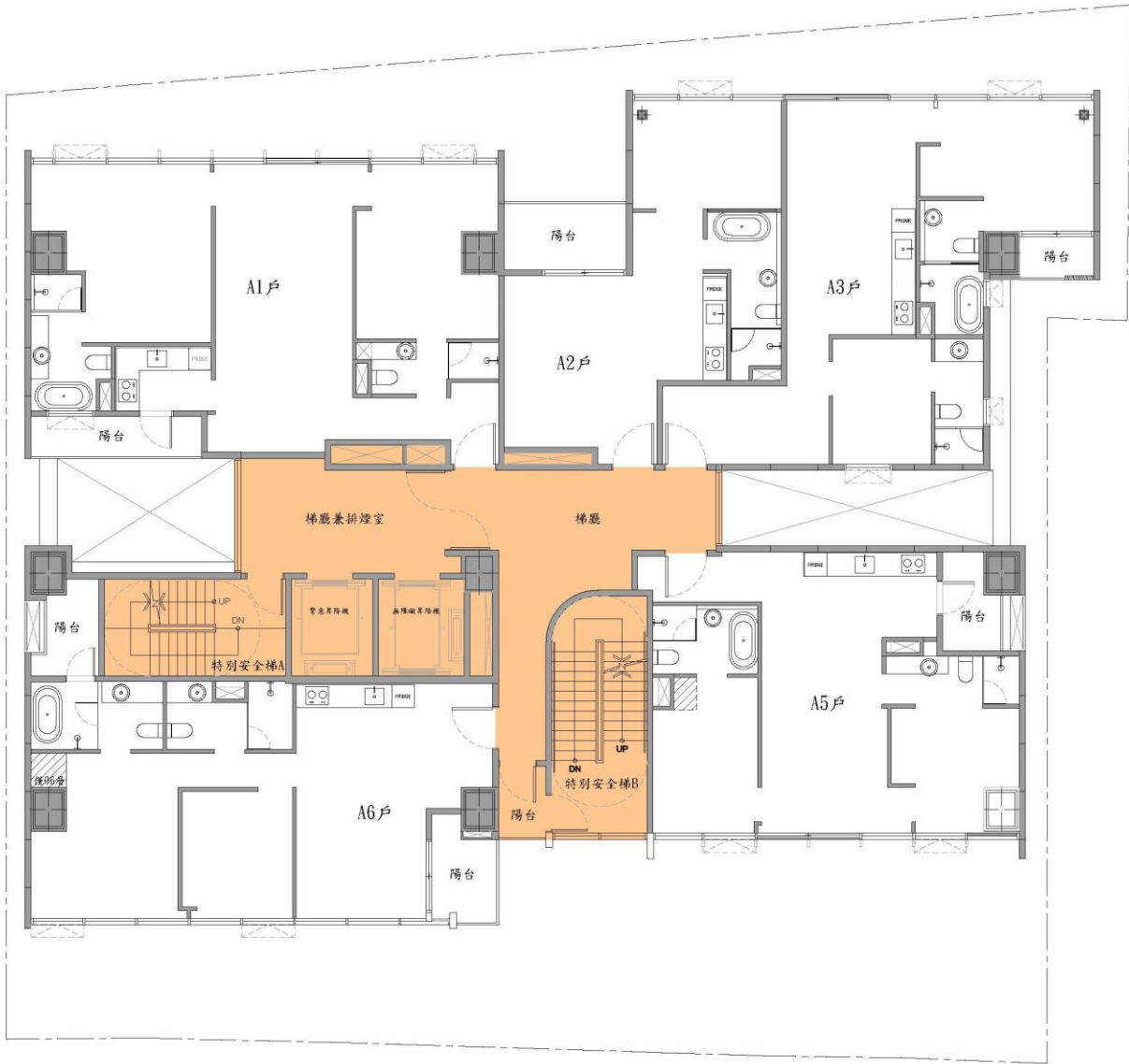


- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

二至三層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

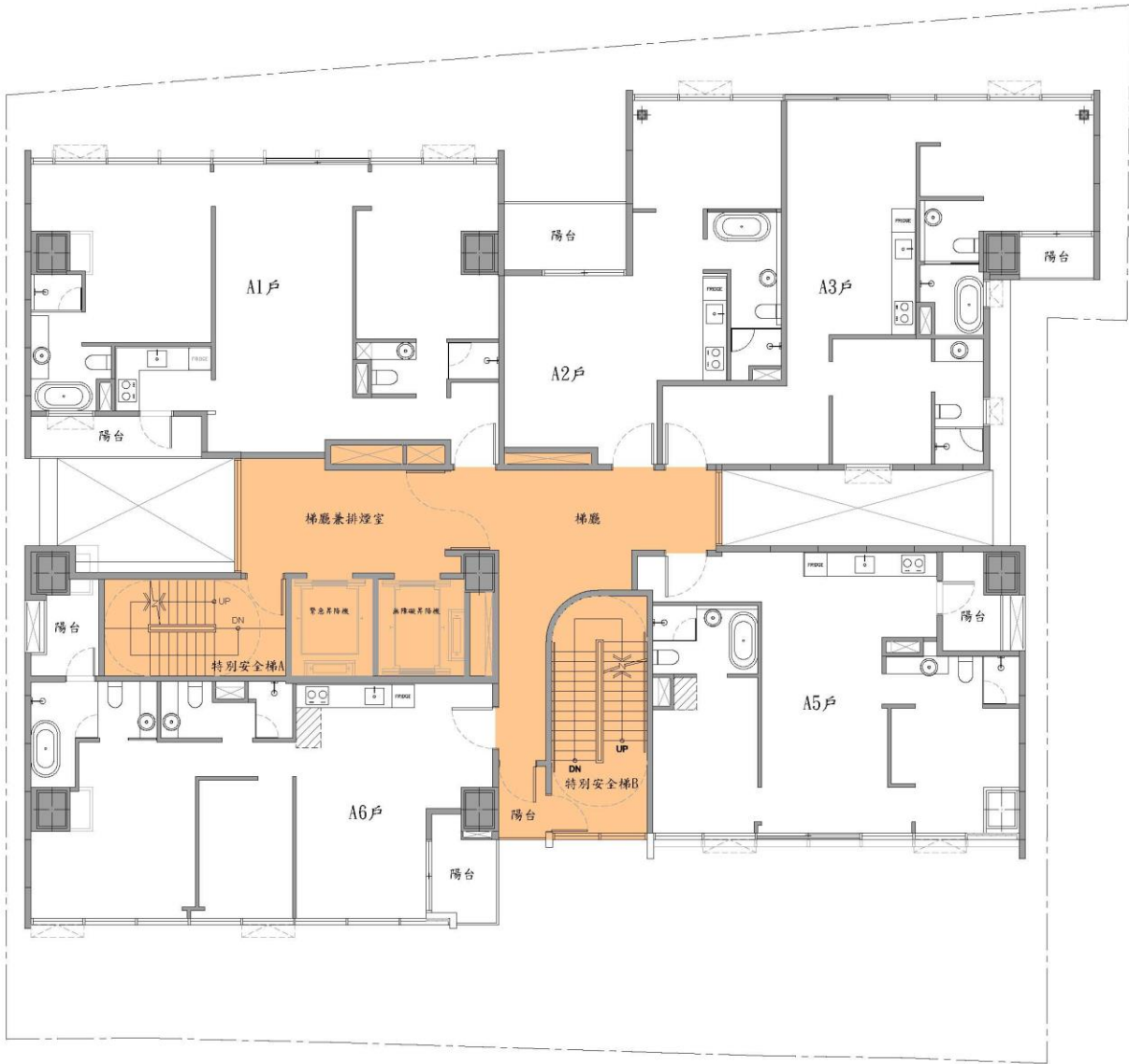


- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

四至六層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

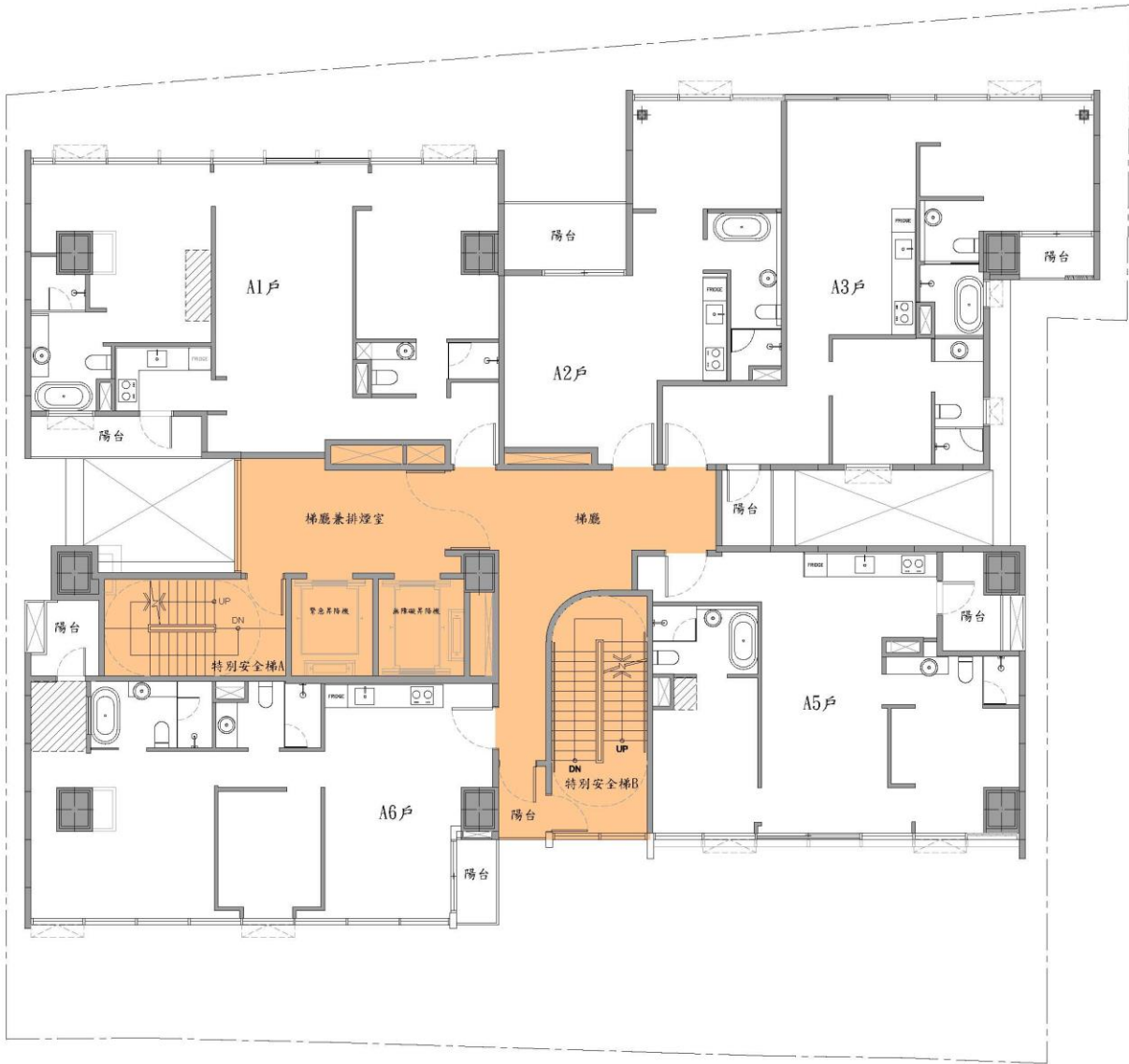


- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

七層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖



- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

八層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖



- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

九層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

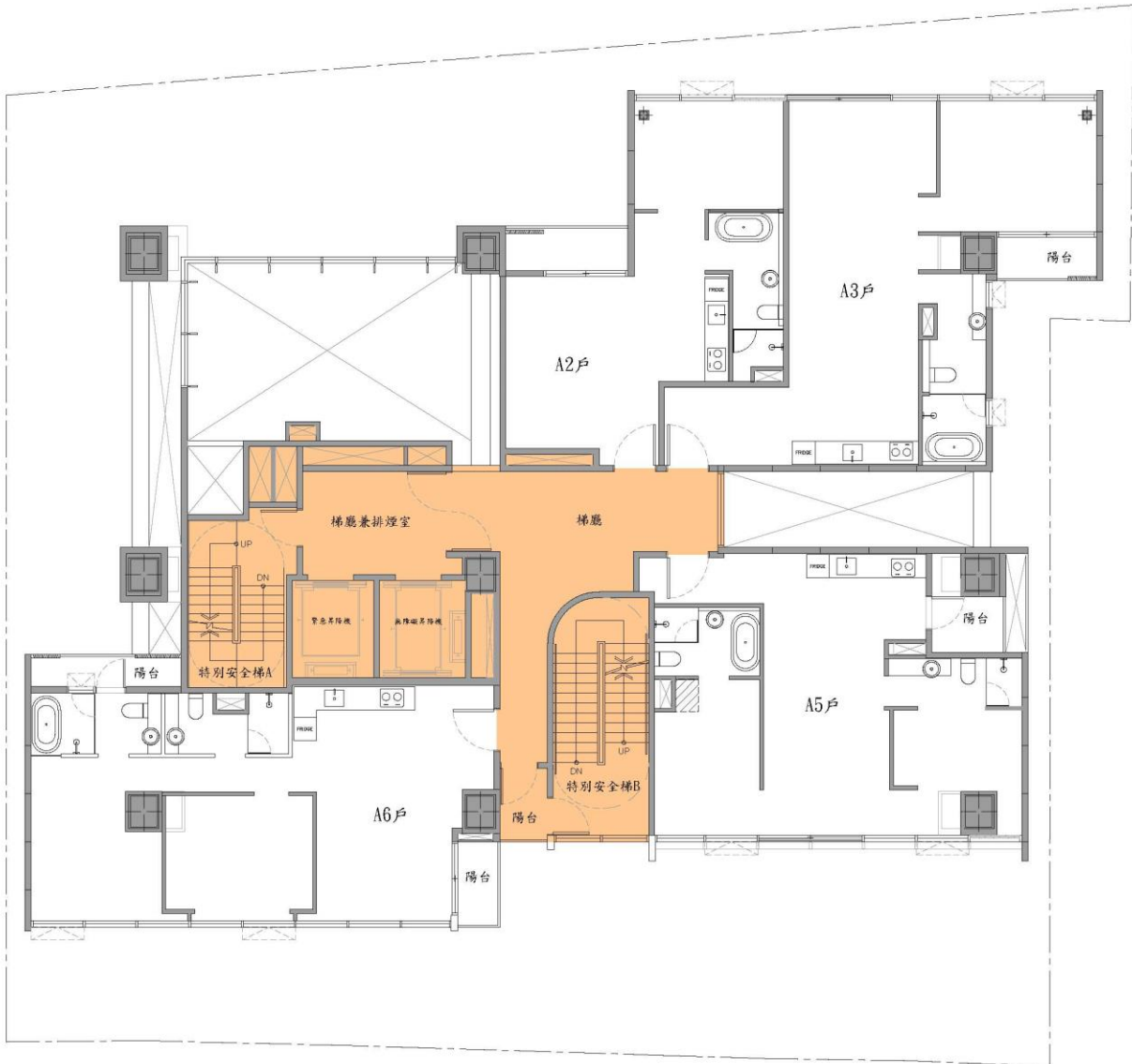


- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

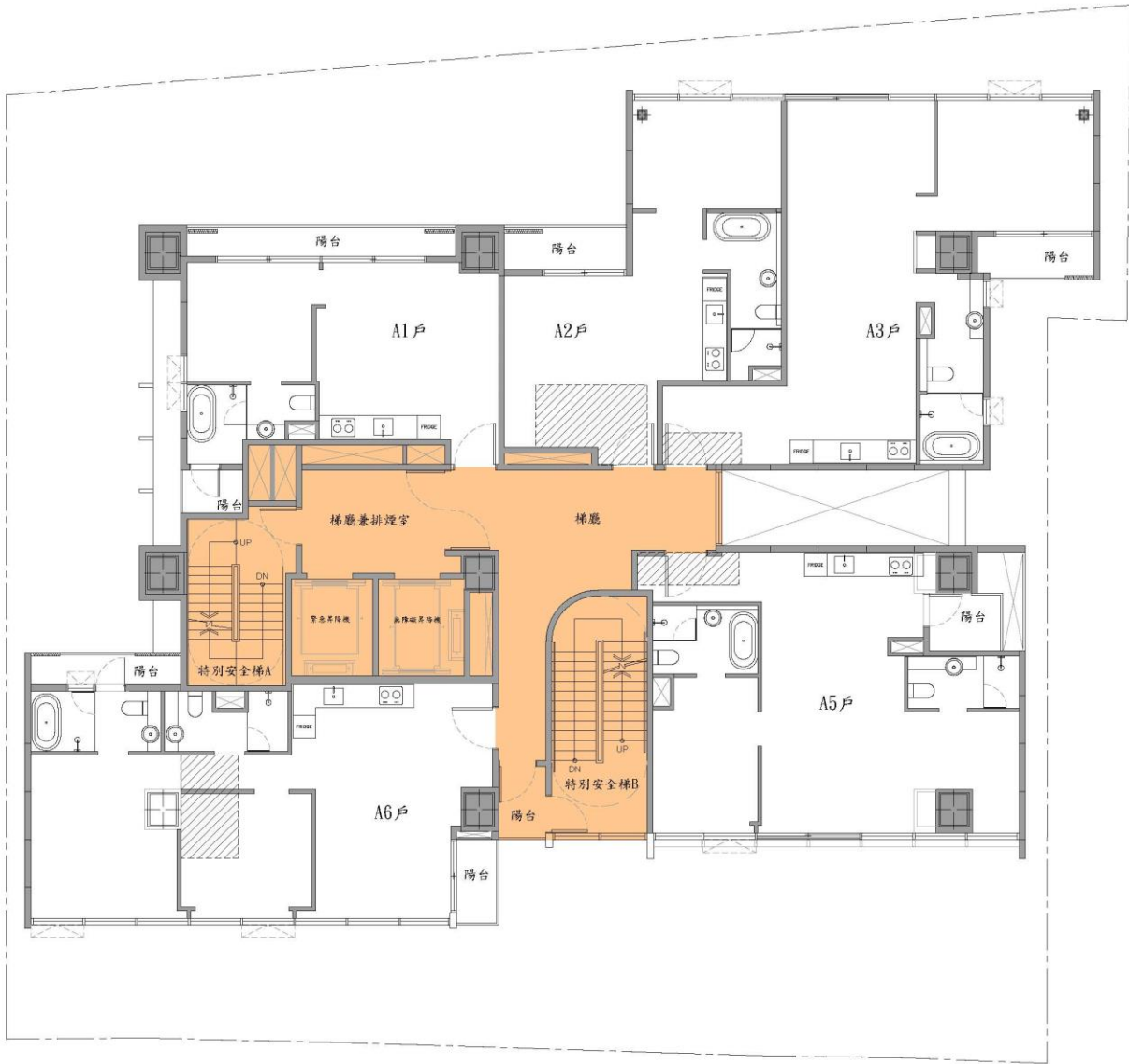


- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十一層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖



- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十二層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

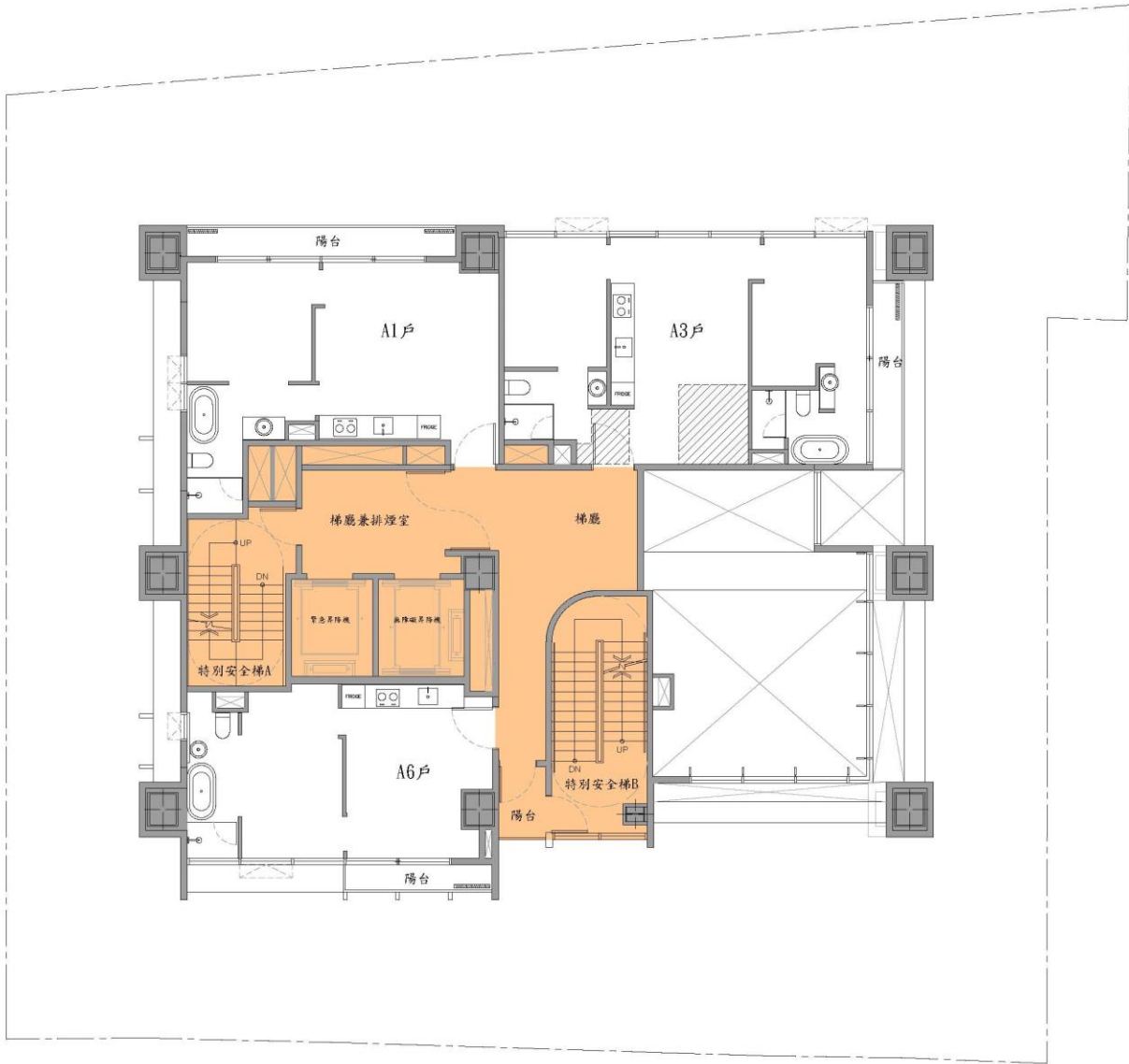


- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十三層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

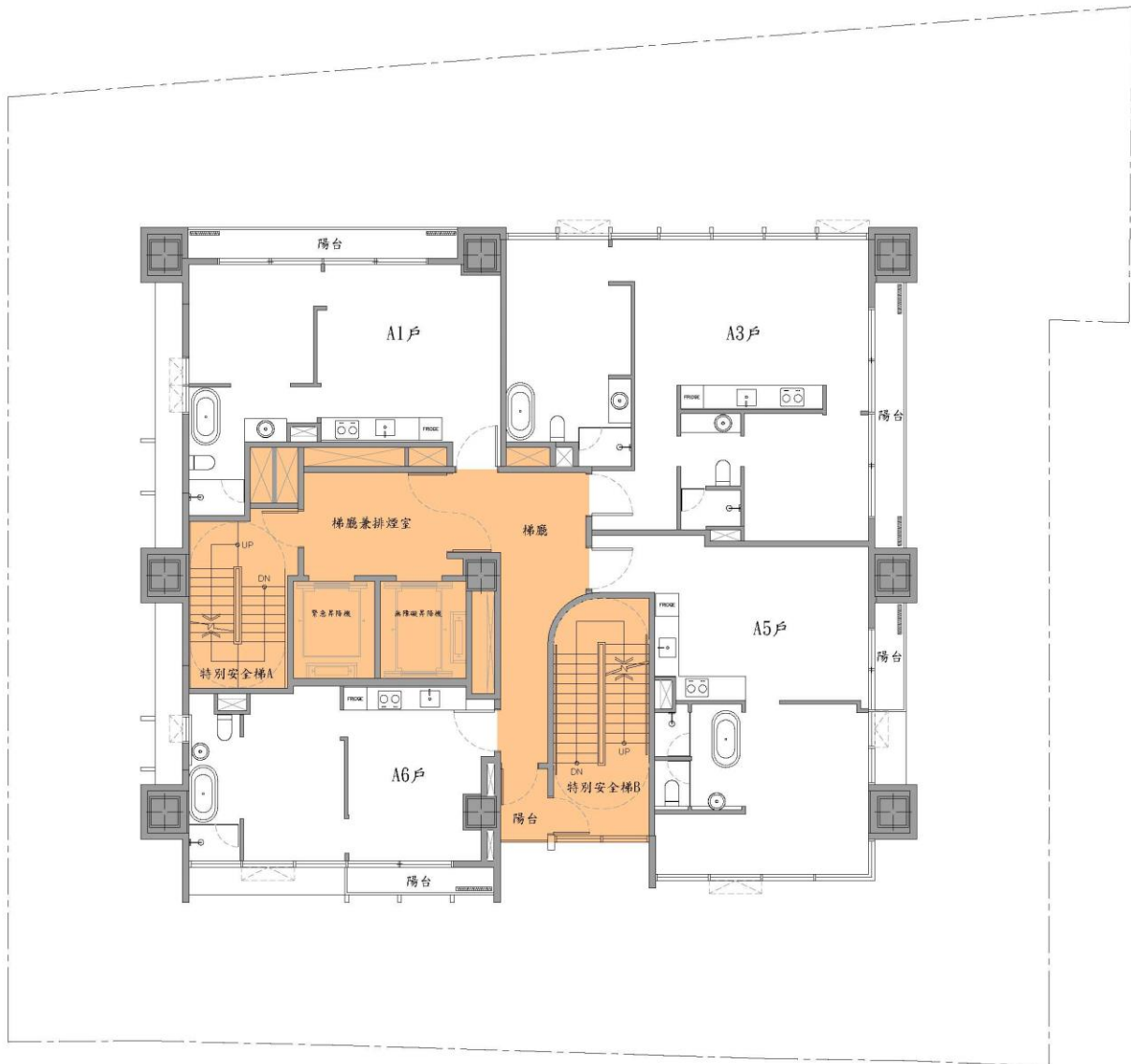


- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十四層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

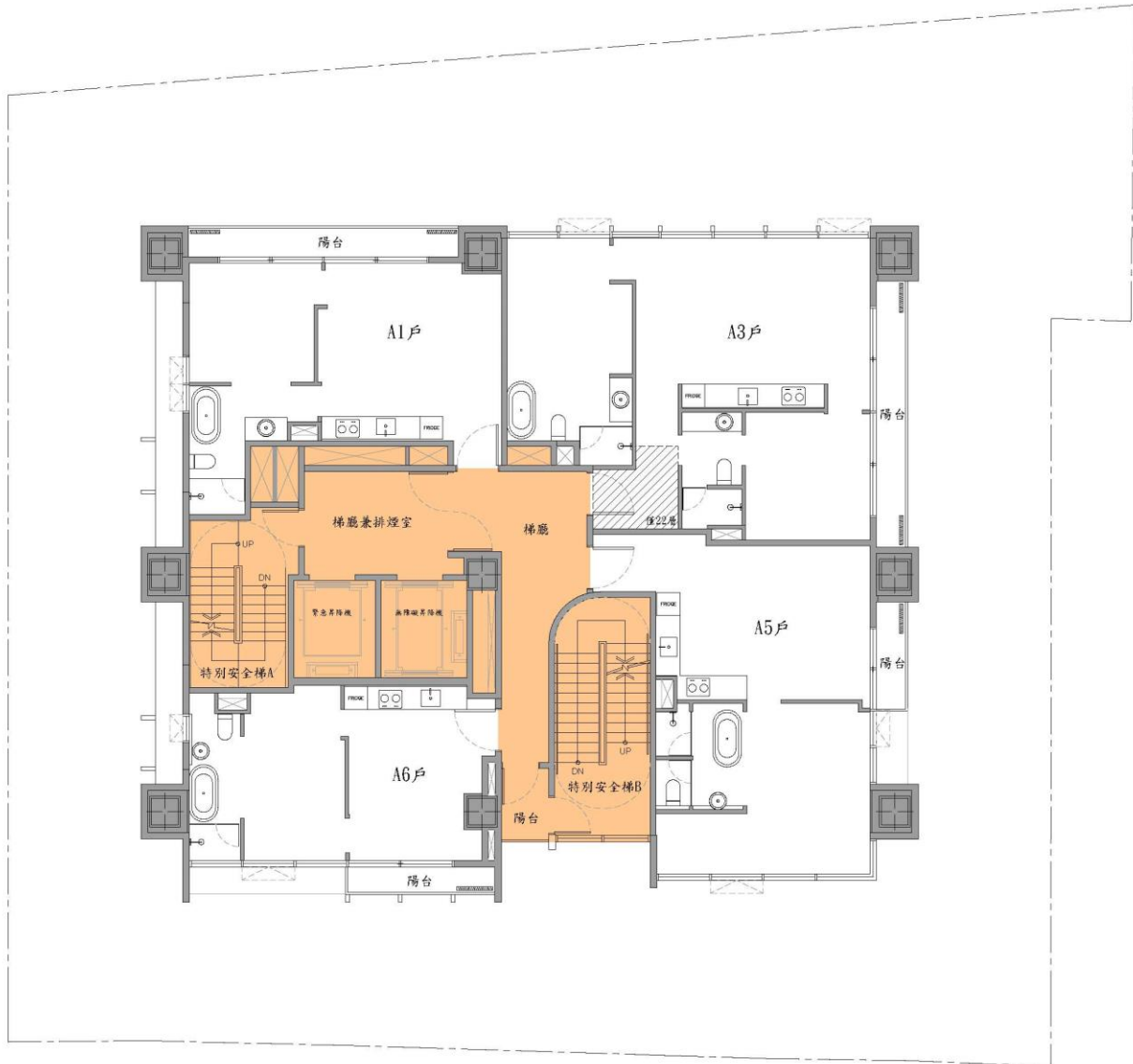


- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十五至十八層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖



- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

十九至二十二層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

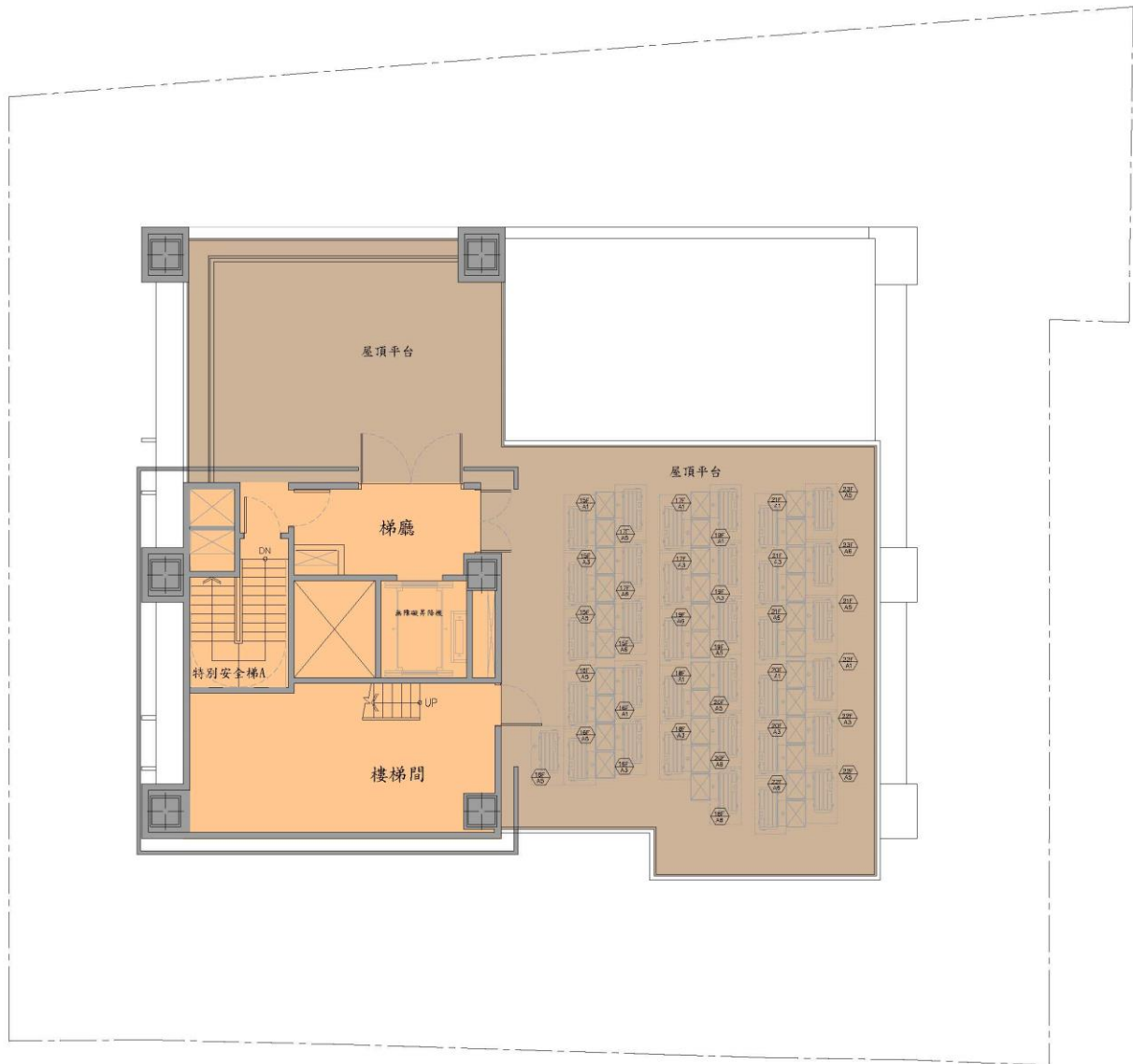


- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺
- 上方排水管路範圍

二十三層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖

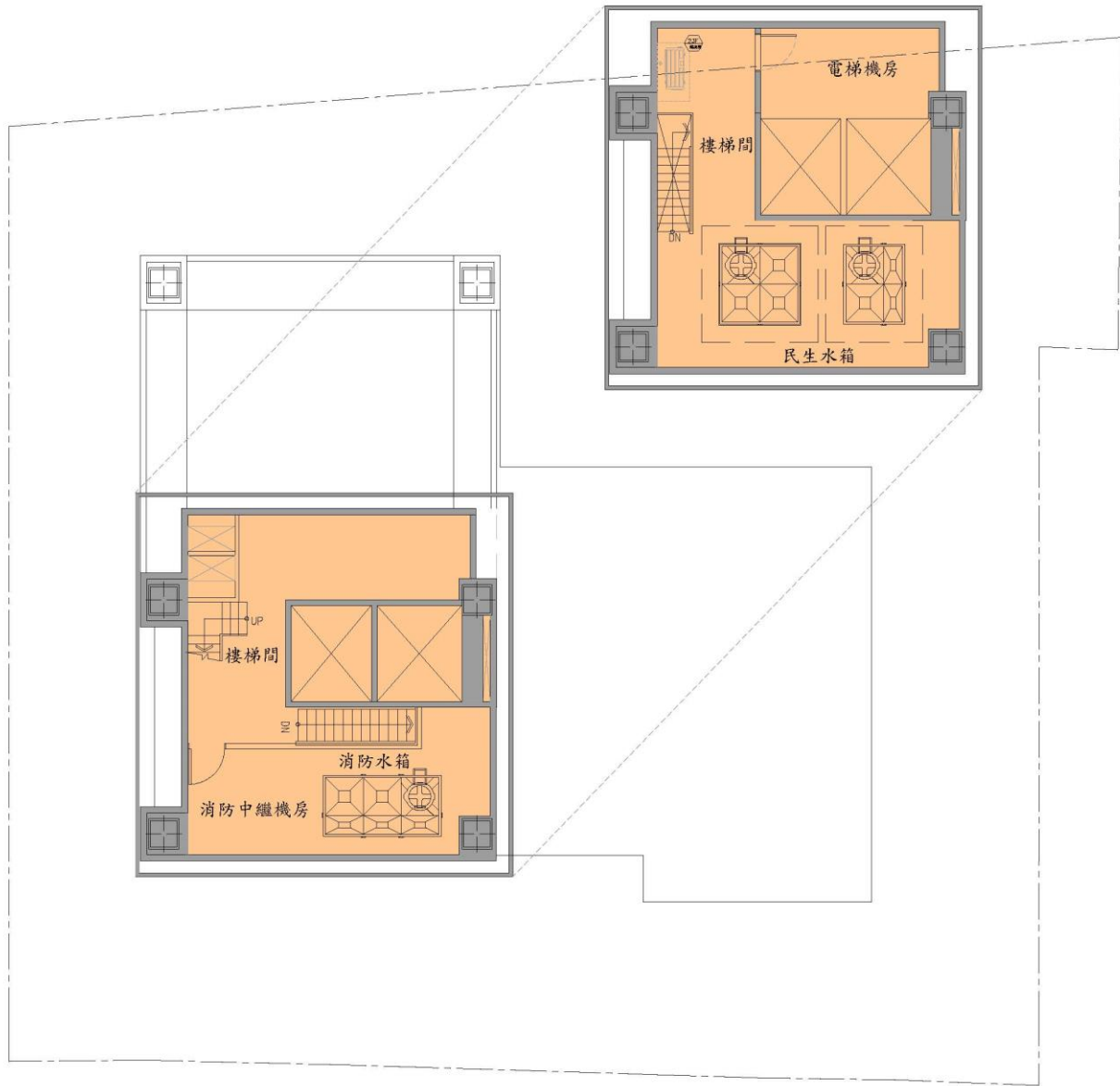


- (公1)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺

屋突一層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)

【附圖四】地上層共有部分使用及管理範圍圖



- (公)全棟大公
- 約定由住宅管理委員會使用管理之露臺
- 約定由鄰接戶依法使用管理之露臺

屋突二、三層平面圖

(預計變更之建照圖，實際以核准之使用執照圖及地政機關為準)