

房屋土地預售買賣契約書

買受人： (以下簡稱甲方)

立契約書人

出賣人：筑丰興業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【筑丰敦匯】大樓（以下簡稱本大樓）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一章 通則

第一條 契約審閱

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)。

甲方簽章：_____ 乙方簽章：筑丰興業股份有限公司

第二條 乙方對廣告之義務

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

第三條 土地、房屋及停車位標示

一、土地座落：

台北市松山區美仁段二小段 831-3、833、833-1、834、834-1、
834-2、834-3、834-4、834-5、834-6、834-7、835、837、837-
1 地號等 14 筆土地，面積共計 1,801 平方公尺(約 544.80 坪)，

使用分區為都市計畫內第三種住宅區及第三之一種住宅區。

二、房屋座落：

(一)、同前述土地內計劃興建地下五層，地上兩棟分別為十四層、二十一層，共計七十八戶之集合住宅大樓，為主管建築機關 110 年 4 月 1 日核准 110 建字第 0086 號建照執照如【附件七】。

甲方承購房屋編號_____棟_____樓房屋一戶（以下簡稱本房屋），使用用途為多戶住宅，建造執照核准之房屋平面圖如【附圖一】。

(二)、樓層高度標示：

本大樓之樓層高度（即自本層樓板面至直上層樓板面之高度）：地上一層大廳高度為 4.6 公尺、A 棟地上二至二十一層高度為 3.35 公尺；B 棟地上二至十四層高度為 3.35 公尺。（各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準）

三、停車位標示及其他約定：

(一)、甲方購買車位，依建造執照圖說位於地下第_____層編號第_____號共計_____位之汽車停車位，其性質、位置、型式、編號、規格、面積詳如【附件一】。建造執照核准之該層停車空間平面圖如【附圖二】。

(二)、本案停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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。停車空間面積占共有部分總面積之比例、及停車位面積之計算方式如【附件三】所示。

- (三)、汽車停車位之面積包含停車位置、車道及其它必要空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。
- (四)、甲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。
- (五)、本大樓地下室汽車停車空間，因建築法令規定及原規劃設計需留設之機房、管道間等相關設備空間，為甲方所明確知悉，並同意依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，在不影響停車情形下，甲方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，且不得要求變更或移除該設置位置，日後若有維修之需求，甲方亦同意配合適時移動車位。

第四條 本契約買賣面積標示

房屋、土地及汽車停車位面積標示詳如【附件一】說明。

第五條 面積說明

- 一、土地、房屋面積及汽車停車位包含之項目、計算方式詳如【附件三】說明所載。
- 二、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記。
- 三、本契約買賣面積與地政機關登記面積有誤差時，雙方應依第六條規定互為找補。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本契約土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共用部份價款，除以各該面積所得之單價（應扣除汽車停車位價款及面積），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，甲方得解除本契約（含汽車停車位之買賣契約）。解約時乙方應將甲方已繳之款項無息全數退還，甲方不得再請求任何損害賠償。
- 四、汽車停車位面積找補方式約定如下：
汽車停車位尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位則測量至車位線外緣。本契約汽車停車位規格尺寸如【附件一】說明，如竣工規格尺寸因誤差而減少長度在十公分、寬度在五公分之內，雙方互不找補；如減少長度逾十公分、寬度逾五公分者，乙方對於全部之減少部分均應找補。找補依【附件一】說明之汽車停車位買賣價款就減少部分尺寸佔比，無息補償之，甲方不得再對乙方主張任何權利。

第二章 價金給付專章

第七條 契約總價

本契約買賣總價款明細詳如【附件一】。

第八條 履約保證機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台北富邦商業銀行股份有限公司。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。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

二、簽定本契約時，乙方應提供不動產開發信託文件予甲方。詳如【附件四】。

第九條 付款條件及方式

一、甲方應依【附件二】付款期別明細表約定之各期工程進度完工後，於接獲乙方書面繳款通知書七日內，將款項匯入乙方專戶：

銀行別：台北富邦商業銀行敦北分行，

帳號：00-703-102-118465，

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶。

二、若採開具支票方式，須指名抬頭「台北富邦商業銀行受託信託財產專戶」之劃線及禁止背書轉讓支票，以掛號郵寄給乙方，票期不得超過繳款通知書所載期限，經確認無誤後，由乙方開立發票為憑。

三、付款時間除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付

款明細表之規定於工程完工後繳款，其每期付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息者，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十八條第二項違約約定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 貸款約定

本契約【附件二】付款期別明細表約定之銀行貸款金額（以下簡稱預定貸款金額），甲方得依下列方式給付予乙方：

一、不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行對保手續時，繳納依【附件二】付款期別明細表約定之預定貸款金額之百分之六十款項，並同時開立與另百分之四十未繳金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本契約房屋契稅單時，通知甲方繳交另百分之四十未繳金額予乙方，甲方應依乙方通知期限內繳款，逾期視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約並依本

契約第二十八條第二項違約約定處理。乙方於甲方繳清應付款項完成後，始進行所有權移轉事宜；甲方繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方。

甲方：_____ 簽章

二、辦理貸款

(一)、委辦貸款

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 甲方可較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
3. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
4. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，
乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由
甲方分期清償。
- B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，
乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，
縮短償還期限為 年（期間不得少於七年）
由甲方按月分期攤還。
- C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲
乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(2) 可歸責於乙方時：

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

(3) 可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起 天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意分期給付期差額，否則乙方得解除契約並依第二十八條第二項違約約定處理。

(二)、自洽貸款

- 1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及

應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。

2. 乙方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量圖、土地登記簿謄本內由乙方敘明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票等其他自洽貸款證件交予乙方。
4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由。
5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(三)、甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續同時繳納，甲方未依約定

期限繳清少貸金額時，視為甲方違約，乙方得依本契約第二十八條第二項違約約定處理。

2. 甲方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方逕得依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
4. 於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後。除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付貸款予乙方。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為甲方違約，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序，並得依本契約第二十八條第二項違約約定處理。

6. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約，並依本契約第二十八條第二項違約約定處理。
7. 有關金融機關核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

三、甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，且本約另訂有交屋保留款。甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有輻射鋼筋、未經處理海砂或其他重大瑕疵致無法居住使用外，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予乙方，否則視為甲方違約，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約，並得依本契約第二十八條第二項違約約定處理。

甲方：_____ 簽章

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件五】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建

材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本大樓不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十八條第一項違約約定辦理。

第十三條 開工及完工最後期限

一、本大樓之建築工程應在民國111年3月31日之前開工，民國115年3月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)、因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)、因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由發生時，其影響之期間。

(三)、甲方同意台電配電場所、受電箱、電錶室、緊急發電機室、機房（供電信使用）、機房（供垃圾處理空間）、消防泵浦室、水箱、消防水箱、防災中心、各層梯廳兼排

煙室、電梯間、安全梯間等涉及相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、國家通訊傳播委員會、瓦斯公司、衛工處、消防局等所有相關公用事業單位核准圖說調整之；另外電、外水、電信、瓦斯及污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限約束。

- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，甲方得依第二十八條第一項違約約定處理。

第十四條 建築設計變更之原則

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、廚房及浴室範圍、管道間、室內開關箱位置、各戶電源幹管配置之分戶牆、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除，因與原規劃設計圖及相關法令不符，甲方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由甲方自行委託第三人拆除，與乙方無涉。
- 三、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意且於指定期限內辦理，並依乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項

變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，乙方於簽認日起七日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計施工。

第十五條 工程其他約定

- 一、本大樓之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響甲方所購買汽車停車空間之權益下，乙方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時甲方應無條件配合乙方辦理相關變更事宜。
- 二、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，甲方同意不提出任何主張。
- 三、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，且不得要求變更或移除該設置位置。
- 四、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依主管機關核准之建造執照圖施作，甲方不得要求變更或移除設備位置，為甲方明確知悉並同意。

- 五、排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以套管方式預留。
- 六、甲方、甲方之繼受人及本大樓管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第三章 產權登記

第十六條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

本契約土地所有權之移轉，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所有權移轉登記。乙方應負擔土地增值稅，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、房屋所有權移轉登記

本契約房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其申報建物移轉現值依使用執照核發日之當年主管機關公告之房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

三、乙方違反前二項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、甲方於乙方辦理房地所有權移轉登記前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契約，並依第二十八條第二項違約約定處理：

- (一)、依契約約定之付款辦法，除本契約約定之交屋保留款外，繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。
- (二)、於乙方通知期限內提交辦理所有權移轉登記及銀行貸款有關文件，預繳各項稅規費、代辦費用，完成對保及貸款手續，預立各項取款或委託撥款文件，並應開立受款人為乙方與【附件二】付款期別明細表預定貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票。不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。
- (三)、前二款之費用，如以票據支付，應在房地產權移轉申報前全部兌現。

五、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或指定地政士通知日起七日內提供並補足費用，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十七條 契約轉讓約定

- 一、自簽定本契約日起，甲方即為本買賣標的物之產權登記名義人，非經乙方同意，甲方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對乙方不生效力，且因此而發生糾紛或致使乙方遭受損失時，甲方應負違約及賠償責任。
- 二、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉

登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求
乙方同意始得轉讓，乙方非有正當理由不得拒絕。

三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，**乙方**
得向甲方收取本契約房地總價千分之__（最高以千分之一為限）
之手續費。

四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要
求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。

第十八條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供
予第三人作為擔保或質押，否則視為甲方違約，其因此所造成乙方之
損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本
契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制
執行處分時，均視同甲方違約，就以上違約事項，乙方得逕行解除本
契約，甲方並需負乙方因而所受之損害賠償責任。

第四章 稅規費專章

第十九條 稅規費暨相關費用負擔約定

一、甲方應負擔項目：

（一）、地價稅以乙方通知交屋日為準，該日期前由乙方負擔，
該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則
依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按
持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲
方應給付乙方之交屋尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲
方自行繳納。

（二）、房屋稅以乙方通知**書所載之**交屋日為準，該日期前由乙

方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

(三)、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

(四)、前款應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。甲方未於乙方通知期限內預繳前款所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。

二、乙方應負擔項目：

(一)、本房屋通知交屋日前之地價稅及房屋稅。

(二)、建物所有權第一次登記相關費用。

(三)、自通知交屋日起三十日內（逾期含視同點收完成）所發生之水、電費及管理維護費。

(四)、申請使用執照時，依法提列公寓大廈管理基金。

(五)、基地範圍內之天然瓦斯配管費用。

三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

四、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第五章 管理使用專章

第二十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)、本大樓地下層共五層，總面積 6297.94 平方公尺 (1905.13 坪)，扣除【附件三】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 4983.51 平方公尺(1507.51 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汽車位購買人。

(二)、扣除 13 個公共車位，汽車停車空間由其餘 120 個汽車位共同持分其面積，由汽車位購買人依其承購之車位編號約定專用，及擁有其持分面積、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。汽車位購買人同意停車空間在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，且基於機車停車位進出之需要，同意永久無償提供車道及必要空間供住戶使用。汽車位購買人同意就其購買之汽車位，遵守本大樓管理委員會制定有關停車場管理規定，每個車位限停一部汽車，不得堆放雜物，並按規定繳納汽車管理費。未購買汽車位之住戶同意並確認其所購房屋之共用部份並未包含汽車位持分面積，未經停車空間所有權人之同意，不得予以使用。

二、法定空地

(一)、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。

(二)、本案自建築線退縮之開放空間，及基地北、東、南側多退縮 331.44 平方公尺開放空間，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得擅自圍蔽或設置任何形式阻礙物

影響通行，並負維護管理之責，範圍如【附圖三】。

(三)、於人行道上規劃之自行車位應供公眾使用，由管理委員會管理維護。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第二十一條 分管範圍約定

一、共有部分約定專用方式

(一)、露臺：依現行法令不辦理產權登記，全體區分所有權人同意本大樓位於二層、六層、十二～十四層、十六～二十一層之露臺範圍，因無共用之獨立出入口，故由直接相鄰之區分所有權人永久無償約定專用，區分所有權人應依法管理維護使用，並遵守本公寓大廈規約，其使用方式不得違反建築法令及其他規定，範圍如【附圖四】。

(二)、廣告招牌：一樓店舖廣告招牌依主管機關核准圖面設置，其位置、尺寸、材質已由乙方統一標準規格設置完成，廣告物應依規範安裝於指定位置，廣告招牌內容由店舖所有權人自行製作，其他樓層之住戶均不得設置招牌或廣告物。

(三)、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。為提昇本大樓外觀品質，甲方同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按乙方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會

議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置
做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

二、共有部分約定共用方式

- (一)、本大樓之外觀立面，全部區分所有權人應依使用執照及
乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、
使用目的、自行增建或擅自加頂蓋等其它類似之行為。
- (二)、社區標誌：乙方得於本大樓適當位置，依建築師規劃設
置社區標誌，其日後由本大樓管理委員會維護。
- (三)、本大樓地下層總共規劃 133 個汽車位，其中編號 31、
32、33、60、63、75、93、120、123、124、129、132、
133 等 13 個車位為共有部分，作為訪客、垃圾車及臨時
裝卸車位等用途之公共車位，其產權為全體區分所有權
人共有，交由管理委員會統籌管理，範圍如【附圖五】。
- (四)、地下一層規劃機車位共 100 個，除編號 17~22 號等 6 個
做為電動機車充電區；編號 23、24、34、35、54、55、
74 號等 7 個為提昇行車動線安全而不做使用；編號
25~33 號等 9 個做為訪客使用並由管委會統籌管理；其
餘 78 個由管理委員會制定管理辦法、分配給每戶 1 個
機車位使用，範圍如【附圖五】。

三、以上分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所
有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等
情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼
受本約定。

甲方：_____ 簽章

第二十二條 公共事務之管理

- 一、依《公寓大廈管理條例》第二十八條第一項規定，於本案所有權登記之所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並將公共設施移交之。有關區分所有權人會議、管理委員會、大樓管理規約、公共基金等事項，雙方同意依公寓大廈管理條例及其施行細則規定辦理。
- 二、為維持本大樓管理秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守本契約【附件六】管理規約之規定。
- 三、基於確保公共設施保持正常運作，甲方同意本大樓全部之公共設施用電，由乙方統一向台灣電力公司辦理公共電費分攤至各戶；甲方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。
- 四、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，確保交屋後至開徵管理費前，管理委員會有足夠經費使用，甲方應於接獲乙方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理維護費用予乙方：
 - (一)、依房屋總坪數計算：每坪每月新台幣150元。
 - (二)、汽車停車位：每位每月1000元。
- 五、本大樓自**使用執照取得**日起，由乙方、乙方委任之管理維護公司、或管理負責人代管一年，代管期間之人事費用由乙方負擔，但本大樓管理委員會如提前終止乙方之代管，則乙方不再負擔前述費用。代管期間除人事費用以外之開銷，如公共水電費、定期保養費及其他雜項費用，由本大樓之全體住戶負擔。
- 六、管理維護費之結算：

甲方自交屋日起應負擔之管理維護費，依前項規定預繳。甲方

同意於乙方依本契約第二十五條通知公共設施移交時，應由乙方與管理委員會就移交前實際總支出費用進行結算，若有結餘款應造冊移交管理委員會；若有不足應由甲方與管理委員會補足乙方代墊款項。

七、乙方依《公寓大廈管理條例》第十八條規定提列之公共基金，於本大樓管理委員會完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向直轄市、縣（市）主管機關報備後，由公庫代為撥付，管理委員會應設專戶儲存，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。甲方及其管理委員會同意不要求變更乙方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求乙方支付其他款項。

八、甲方交屋後、進行裝修前，應向物業管理公司或管理負責人提出裝修申請，並繳交：

（一）、裝潢保證金：新台幣貳拾萬元整。乙方裝修承包商如有損壞公共設備，經通知於期限內仍未自行修復，物業管理公司或管理負責人得僱工修復，費用即由裝潢保證金中扣抵。

（二）、裝潢清潔費：以每一工作日新台幣貳佰元整計，裝修申請時先行預繳 180 日，俟裝修完工後依實際進場工作日結算。本費用起因裝修期間乙方裝修承包商進出公共區域，增加社區用電及清潔負擔，故本項費用概不退還。

第六章 驗收、交付及保固專章

第二十三條 驗收

一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執

照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管可接通狀態，及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

- 二、雙方驗收時，由乙方應提供驗收單，甲方如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔。

第二十四條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一)、乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)、乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)、甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)、乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、交屋使用手冊、本大樓規約草約、使用執照影本、鎖匙及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、甲方應於收到乙方之交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

第二十五條 公共設施之交付

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

第二十六條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時自乙方通知交屋日起(含視為點收完成)，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予以甲方作為憑證，乙方針對：
 - (一)、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。

(二)、固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固二年。

(三)、住家防水工程（如：陽台、外牆…等）負責保固二年。

(四)、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、公共設施：本大樓之公共設備（如公共設施軟硬體設備、電梯升降設備、發電機等），自取得使用執照日起，設備負責保固二年，防水工程保固二年。

三、前二項規定若因甲方使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆及樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器等）或因不可抗力等非可歸責於乙方之事由而毀損者，不適用之。

四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行保養、維護費用。

第七章 違約專章

第二十七條 瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。

第二十八條 違約處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及完工最後期限」、

「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約。解除契約時，乙方除應退還甲方已繳之房地價款外，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15%）計算之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦理契稅申報或產權移轉登記者，甲方同意由乙方逕行辦理產權撤銷登記，其因而產生之相關稅費損失，應由**違約一方**負擔。甲方並同意契稅申報及產權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由乙方用印完成，或由乙方持用甲方授權代刻之印章逕行辦理撤銷，甲方絕無異議。

第八章 附 則

第二十九條 代刻印章

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - （一）、本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - （二）、稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - （三）、水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - （四）、解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有

違反則依法負民、刑事責任。

- 三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管機關或金融機構提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

甲方授權：_____簽章

第三十條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、甲方應擔保本契約標之物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 三、若有前二項情形，甲方之法定代理人或繼受人視為甲方之連帶債務人。

第三十一條 通知及送達

- 一、買賣雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項等，均以本契約所載之通訊地址為準(如未指定通訊地址，即以戶籍地址)，以掛號或存證信函通知，通訊地址如有變更，應即時以書面掛號通知他方。雙方同意信函如遭拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日。
- 二、甲方若為二人以上組成共同買受人，對本契約之義務皆負連帶責任；甲方應指定一人(姓名：_____)為送達代表人，甲、乙雙方依本契約所為之通知，以到達該代表人時發生

效力。

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 契約分存及效力

- 一、本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。
- 二、本契約之相關附件、附圖及共同磋商條款為本契約之一部分，甲、乙雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

第三十四條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

附 件：

- 一、房地及汽車停車位面積標示及買賣總價款說明
- 二、付款期別明細表
- 三、房地及汽車停車空間面積說明
- 四、不動產開發信託內容
- 五、建材設備表
- 六、規約草約
- 七、建築執照影本

附 圖：

- 一、房屋平面圖

二、汽車停車空間平面圖

三、一樓分管範圍示意圖

四、地上層各層分管範圍示意圖

4-1： 2F 分管範圍示意圖

4-2： 6F 分管範圍示意圖

4-3： 12F 分管範圍示意圖

4-4： 13F 分管範圍示意圖

4-5： 14F 分管範圍示意圖

4-6： 16F 分管範圍示意圖

4-7： 17F 分管範圍示意圖

4-8： 18F 分管範圍示意圖

4-9： 19F 分管範圍示意圖

4-10： 20F 分管範圍示意圖

4-11： 21F 分管範圍示意圖

五、地下層各層分管範圍示意圖

5-1： B1F 分管範圍示意圖

5-2： B2F 分管範圍示意圖

5-3： B3F 分管範圍示意圖

5-4： B4F 分管範圍示意圖

5-5： B5F 分管範圍示意圖

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：(M)

(0)

(H)

電子郵件信箱：

乙 方：筑丰興業股份有限公司

代 表 人：王 一 婷

統 一 編 號：28486551

公司（通訊）地址：臺北市大安區敦化南路二段 76 號 6 樓

公 司 電 話：(02) 2701-8000

不 動 產 經 紀 業：大元廣告有限公司

代 表 人：蔡 振 銘

統 一 編 號：54337332

公司（通訊）地址：臺北市內湖區洲子街 55 號 4 樓

公 司 電 話：(02) 2656-5960

不 動 產 經 紀 人：熊 世 華

不動產經紀人證號：(102)中市經紀字第 00644 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一、房地及汽車停車位面積標示及買賣總價款說明

房屋編號：

壹、房地及汽車停車位面積標示：

一、土地面積：

1. 本案土地總面積合計 1801.00m² (約 544.80坪)。

2. 本契約：	權利範圍	持分土地面積
		m ² (約 坪)

二、房屋面積：

1. 本案專有部分(主建物+附屬建物)總面積合計 8377.60m² (約 2534.22坪)。

2. 本案共有部分總面積合計 4370.11m² (約 1321.96坪)。

3. 本房屋面積共計：	m ² (約 坪)
包含：(1). 專有部分面積	m ² (約 坪)
a. 主建物面積	m ² (約 坪)
b. 附屬建物陽台面積	m ² (約 坪)
(2). 共有部分面積	m ² (約 坪)
(3). 主建物面積占本房屋得登記總面積之：	%

*附屬建物面積除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格。

三、汽車停車位面積：

1. 汽車停車空間(含車道及其它必要空間)總面積合計 4983.51m² (約 1507.51坪)。

2. 本契約購買停車位：

位置編號	性質型式	面積	規格:長×寬×高cm
	法定平面	41.53 m ² (約 12.6 坪)	550×250×210
	自設平面	41.53 m ² (約 12.6 坪)	550×230×210

貳、契約總價款：

一、土地、房屋、車位價款如下：

房地總價	萬元	車位總價	萬元	契約總價	- 萬元
房屋價款	- 萬元	車位價款	- 萬元	房屋價款	- 萬元
土地價款	- 萬元			土地價款	- 萬元

二、房屋款分項價款：

房屋價款	- 萬元
主建物部分	萬元
陽台部分	萬元
專有部分	萬元
共有部分	萬元

甲方簽章：_____

附件二、付款期別明細表

付款期別		比例	房地價款		車位價款	本期合計
			房屋款	土地款		
訂金		5%				
簽約金		10%				
開工款		5%				
工程 期款	第 1 期	導溝鋪面完成	2%			
	第 2 期	連續壁完成	2%			
	第 3 期	地上一樓底板完成	2%			
	第 4 期	地上五樓底板完成	2%			
	第 5 期	地上十樓底板完成	2%			
	第 6 期	地上十五樓底板完成	2%			
	第 7 期	地上二十樓底板完成	2%			
	第 8 期	A棟屋頂層完成	2%			
	第 9 期	外牆裝修完成	2%			
	第 10 期	申請使用執照	2%			
銀行貸款		55%				
交屋款		5%				
總價款		100%				

附件三、房地及汽車停車空間面積說明

一、土地持分面積計算方式說明如下：

(一)、土地持分計算方式：

當戶土地持分面積＝以當戶專有面積占區分所有全部專有面積比例持分。

以上所述專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

(二)、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

(三)、上述面積計算為滿足全案持分總和為 1/1，若有進位取捨問題，則以乙方計算之持分總表所列持分為準。

二、本買賣契約內所載房屋面積包括：

(一)、專有部份：

1. 主建物面積：室內之面積。
2. 附屬建物面積：陽台之面積。

(二)、共有部份：全體區分所有建物共有部分，樓層及用途詳如下列：

(共有部分之空間名稱，以核准之使用執照圖面為準)

1. 共有部分一：面積計約 1893.86 m²

- 1-1. 地下一～五層：機車停車空間、行動不便機車位、台電配電場所、受電箱、電錶室、緊急發電機室、廁所、機房(供電信使用)、機房(供垃圾處理空間)、消防泵浦室、水箱、各層梯廳兼排煙室、電梯間、安全梯間、進排風管道間、管道間、供管委會使用之公共車位(編號 31、32、33、60、63、75、93、120、123、124、129)、行動不便汽車位(編號 132、133 號)。

- 1-2. 一層：高層緩衝空間、外廊、防災中心、梯廳、梯廳兼

排煙室、電梯間、安全梯間、陽台、廁所、管道間。

持分計算原則：當戶持分面積=〔共有部分一〕面積×當戶房屋專有部份面積÷區分所有全部專有面積。

2. 共有部分二：面積計約 1688.99 m²

A棟二～二十一層、屋突一～三層：走道、梯廳兼排煙室、排煙室、安全梯、陽台、升降機、管道間、廁所、機房、電梯機房、消防中繼機房、消防水箱、水箱。

持分計算原則：A棟當戶持分面積=〔共有部分二〕面積×A棟當戶房屋專有部份面積÷A棟房屋專有部份面積總和。

3. 共有部分三之一：面積計約 663.78 m²

B棟二～十四層：梯廳、梯廳兼排煙室、安全梯、升降機、管道間。

持分計算原則：B棟當戶持分面積=〔共有部分三之一〕面積×B棟當戶房屋專有部份面積÷B棟房屋專有部份面積總和（二～十四層住家，不含一層一般零售業）。

4. 共有部分三之二：面積計約 123.48 m²

B棟屋突一～三層：梯廳、升降機、安全梯、管道間、機房、電梯機房、消防水箱、水箱。

持分計算原則：B棟當戶持分面積=〔共有部分三之二〕面積×B棟當戶房屋專有部份面積÷B棟房屋專有部份面積總和（二～十四層住家，及含一層一般零售業）。

5. 共有部分四（即汽車停車空間）：面積計約 4983.51 m²

（1）汽車停車空間面積：本社區地下層總面積扣除地下層各層〔共有部分一〕之面積後，為汽車停車空間面積。停車空間面積占共有部分總面積之比例 53.28%。

(2) 本社區每一汽車停車位持分面積＝汽車停車空間面積÷本社區規劃汽車停車位 120 個(已扣除 31、32、33、60、63、75、93、120、123、124、129、132、133 號等 13 個車位)，每個車位面積約 41.53 平方公尺(約 12.56 坪)。

(3) 汽車停車位總數量以核准之使用執照圖面為準。

(三)、各戶面積依下列規定計算：

1. 建築物之外牆，以牆之外緣為界。
2. 建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
3. 附屬建物以其外緣為界辦理登記。
4. 地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。
5. 本大樓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**比例而為計算，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

附件四、不動產開發信託內容

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本建案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『不動產開發信託』，由富邦建築經理股份有限公司（連絡電話：02-66313636）提供本建案續建協助，惟其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本建案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶，賣方（建主方）之帳號：00-703-102-118465。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，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，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。
- 三、本信託目的係在確保本建案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人對本建案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本建案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用，倘賣方最終無法依約完工或交屋時，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務。如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等）任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。
- 五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料（如買賣標的及繳款明細等）提供予

受託人於信託契約相關之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露；但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。

六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、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。

七、於賣方無法依約定完工或交屋之情形，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如下所示，買方應遵循之。

八、受益權人會議準則

(一)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、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

(二)召集事由與召集程序

- 1.本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
- 2.依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜。
- 3.受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。
- 4.受託人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：

(1)受益權人會議之日期、時間及地點。

(2)受益權人會議之召集事由。

(3)受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

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

(5)全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

(6)其他依法令之事項。

(7)前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前二項之規定。

5.受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6.受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

(三)決議方法與表決權之計算

1.受益權人會議之表決應以表決票方式為之。

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

3. 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。
4. 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
 - (1) 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
 - (2) 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
 - (3) 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - A. 受益權人未簽名或蓋章。
 - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
 - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
 - (4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - A. 於同一議題所表決之事項欄均打“~”表示。
 - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“~”表示。
 - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
 - D. 受益權人未於□內打“~”，或以其他記號代替“~”。
 - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
 - (5) 受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
 - (6) 受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - B. 監督開票、驗票及統計結果。

C.其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

(7)受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

(8)受益權人如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

(四)會議規範

1.受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，不得開會。

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

(五)其它應遵行事項

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

2.前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。

3.議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

5.受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

6.本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。

附件五、建材設備表

■ 建築結構

- 一、本大樓經由專業合格之結構技師計算及設計，主要結構採鋼骨鋼筋混凝土，無論載重、抗壓、耐震、防火等標準均符合內政部頒佈之建築技術規則，並依建築主管機關核准圖樣施工。
- 二、建築結構採用高強度鋼材搭配鋼筋、混凝土，住家居室樓板加厚至18cm，抗震係數提升至0.26g，並通過耐震設計標章審查。

■ 建築設計

- 一、特聘請李文勝建築師事務所，統籌建築外觀、空間規畫、景觀、燈光等設計，建築外觀採用石材搭配條紋磚及金屬擴張網等。
- 二、特聘請工一設計有限公司，統籌門廳公設規劃、梯廳整體設計。
- 三、本案通過黃金級綠建築候選證書。

■ 公共空間

- 一、一樓門廳
 - (一)、地坪：天然石材或磁磚。
 - (二)、牆面：天然石材或磁磚或人造石搭配立面裝修。
 - (三)、平頂：造型天花板搭配燈飾。
 - (四)、設備：大廳採用日立或三菱或大金品牌之空調，並加設全熱交換機；A、B棟設置電子佈告欄。
- 二、地上層梯廳（二樓以上各層）
 - (一)、地坪：天然石材或磁磚。
 - (二)、牆面：天然石材或磁磚或人造石搭配立面裝修。
 - (三)、平頂：造型天花板搭配燈飾，燈光搭配時間控制。
- 三、地下室梯廳

- (一)、地坪：天然石材或磁磚。
- (二)、牆面：天然石材或磁磚或人造石搭配立面裝修。
- (三)、平頂：造型天花板搭配燈飾。

四、樓梯間

- (一)、地坪：止滑地磚。
- (二)、牆面：水泥漆。
- (三)、平頂：水泥漆。
- (四)、防火門：室內烤漆金屬門，室外為不銹鋼門。

五、地下室停車場

- (一)、地坪：停車空間施作 EPOXY 耐磨地坪，坡道採用 EPOXY 加金鋼砂鋪設。
- (二)、牆面：水泥漆，車道柱角加防撞條。
- (三)、平頂：水泥漆搭配燈飾。

■ 各戶室內建材

一、室內隔間及裝修

- (一)、室內為毛胚屋交屋。
- (二)、地坪與平頂為 RC 結構體裸面。室內採輕質隔間牆，僅施作廚房、浴室空間，並施作防水塗層。

二、門窗

- (一)、玄關門：採用防火鋼木門或鑄鋁門，搭配電子鎖或 CISA 或 SAB 鎖。
- (二)、後陽台門：採 YKK 或三協或中華等三合一採光通風門。
- (三)、門窗：採 YKK 或三協或中華等氣密鋁門窗並附紗門或紗窗；搭配 6mm+6mm low-e 膠合玻璃。

三、廚具

採用德國 LEICHT 或德國 ALNO 品牌廚具，搭配人造石檯面、排油煙機、雙口瓦斯爐、洗碗機、烤箱、石英石洗滌槽、廚房龍頭、廚下型淨水器。

各戶設備及尺寸依各戶圖面配置為準，不含中島及冰箱，交屋時以提貨券型式提供於客戶。

四、衛浴設備

各戶設備及尺寸依各戶圖面配置為準，交屋時以提貨券型式提供於客戶。

(一)、主浴室：

1. 採用日本 TOTO 或德國 DURAVIT 或瑞士 AXENT 等品牌之免治馬桶。
2. 採用德國 BETTE 或德國 DURAVIT 鋼板浴缸。
3. 採用德國 DURAVIT 或瑞士 AXENT 或義大利 CATALANO 等品牌之面盆。
4. 採用德國 HANSGROHE 或德國 GROHE 品牌之浴缸龍頭、面盆龍頭、淋浴花灑組。

(二)、客浴室：

1. 採用德國 DURAVIT 或瑞士 AXENT 或義大利 CATALANO 等品牌之馬桶。
2. 採用德國 DURAVIT 或瑞士 AXENT 或義大利 CATALANO 等品牌之面盆。
3. 採用德國 HANSGROHE 或德國 GROHE 等品牌之面盆龍頭、淋浴花灑組。

五、陽台及露台

(一)、地坪：止滑地磚

- (二)、陽台平頂：鋁企口天花搭配燈飾，加設昇降式曬衣架。
- (三)、設備：陽台設置水槽用冷熱水水龍頭、洗衣機用水龍頭，洗衣機與熱水器插座、烘衣機專用 220V 插座，水槽及洗衣機專用排水孔，地板排水孔。露臺設置水龍頭及地板排水孔。

■ 機電設備

一、電氣設備

- (一)、各戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶獨立電錶依台電規定送電。
- (二)、配管採南亞或大洋等Ⓢ字標記之 PVC 管，電線電纜採用華新麗華或太平洋或大亞等Ⓢ字標記製品。
- (三)、各戶開關箱內配置無熔絲開關。

二、通訊設備

(一)、電視設備

- 1. 屋頂裝設共用數位天線系統，預留有線電視配管空間。
- 2. 各戶預留接線盒於弱電箱後。

(二)、電話設備

各戶預留接線盒於弱電箱後。

(三)、網路設備

- 1. 規劃 FTTH 光纖到戶。
- 2. 各戶預留接線盒於弱電箱後。

三、給排水設備

- (一)、屋頂層水箱採子母雙水箱設計，加裝初過濾系統、活水系統、紫外線殺菌燈。
- (二)、A 棟 20、21 樓及 B 棟 13、14 樓裝設加壓馬達，以穩定供水壓力。

(三)、各戶冷、熱水管均採用不銹鋼管並披覆保溫材，防止冷水管水珠凝結、防止熱水管熱能損失，水管銜接頭採壓接處理。

四、天然瓦斯

達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除甲乙雙方另有約定，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)、本大樓天然瓦斯由乙方申請裝設，瓦斯管線以明管方式設置於各戶陽台或露臺，依事業機關核准圖說為準。
- (二)、其管線費及相關費用，基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔；基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

五、排放氣設計

浴室換氣機與廚房抽油煙機之排氣設計採當層排放，排放管路以套管方式預留。

■ 電梯設備

- 一、採用台灣三菱或永大或崇友等品牌電梯，載重規格 12、15、17 人份。
- 二、車廂裝設攝影監視系統、行動電話強波器、空調及空氣清淨設備或殺菌燈。

■ 緊急發電系統

- 一、地下室設置柴油引擎發電機組，將各公共設備(如電梯、各類泵浦、公共照明及消防保全等)納入緊急發電系統
- 二、各戶室內開關箱設置緊急電源迴路，停電時、發電機啟動後，可供應電視插座、冰箱插座及玄關緊急照明共計三處。

■ 消防安全設備

依消防法規定設置各類消防安全設備。

- 一、管理室設置火警受信總機、緊急廣播系統。
- 二、各樓層設置火警警報設備，如：火警警報器、火警綜合盤、緊急電源插座。設置避難逃生設備，如：緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈、樓層指示燈。設置緊急滅火設備，如：消防栓箱、手提滅火器。
- 三、A棟各戶、B棟11樓以上戶別，室內設置自動撒水設備。
- 四、地下室停車場設置泡沫滅火設備，包含泡沫泵浦、泡沫原液槽、自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫噴頭、手動啓用開關等設備，遇火警時自動啟動。
- 五、地下室設置緊急發電機組，以備停電時供電給緊急昇降機、火警警報設備、避難逃生設備、消防泵浦、緊急廣播設備、等消防設施。
- 六、各樓層設置緊急排煙設備及自動排煙窗。
- 七、一樓鄰近道路處設置消防送水口。

■ 垃圾處理

地下室設置垃圾暨廚餘冷藏設備、資源分類回收設備；另設置水龍頭、水槽及地板排水。

■ 停車場設備

- 一、車道入口管制採用 eTag 長距離讀卡系統或車牌辨識系統，連動柵欄機與雙向管制紅綠燈號。
- 二、車道出入口設置不銹鋼擋水閘門。
- 三、停車場各層設置警示燈、廣角反射鏡及進排氣設備。
- 四、停車場各層設置監視攝影機、免持式緊急對講機，如有意外或需外

力救援時，可向管理室聯繫。

五、停車場各層設置強波器，強化行動電話通訊功能。

六、預留 B1F 電錶室通往各層各車位路徑之配管。汽車停車位購買人有架設電動車專用充電樁需求時，委託廠商拉設電纜線，可經由統一路徑到達指定停車位。

■ 安全設備

中央監控系統設置於管理室，包含門禁、監視、對講、防盜、警報與監控系統，皆以連線與自動化運作。

一、門禁系統：一樓大門及側門入口、地下層梯廳入口設置感應式讀卡機；電梯採分棟分層讀卡管制。

二、監視系統：一樓大廳、電梯車廂、庭院、車道入口、地下室、屋頂平台等公設區域皆設置攝影機。

三、對講系統：一樓大門入口設置影像對講機，與管理櫃台或住戶通話。各戶門口設置對講機。

四、防盜系統：庭院圍牆設置雙軌紅外線感應器，住家設置門窗磁簧偵測器。

五、警報系統：住家廚房設置瓦斯偵測器，與管理室總機連線與自動警報。

六、監控系統：地下室及屋頂水箱缺水、滿水警示，污、廢水池滿水警示，發電機油箱液位不足警示，重要機房、水箱蓋開門動作警示。

附件六、規約草約

本筑丰敦匯大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：（規約草約經承購人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。）

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廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 如本契約中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：

（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 露臺：依現行法令不辦理產權登記，全體區分所有權人同意本大樓位於二層、六層、十二～十四層、十六～二十一層之露臺範圍，因無共用之獨立出入口，故由直接相鄰之區分所有權人永久無償約定專用，區分所有權人應依法管理維護使用，並遵守本公寓大廈規約，其使用方式不得違反建築法令及其他規定。

(2) 廣告招牌：一樓店舖廣告招牌依主管機關核准圖面設置，其位置、尺寸、材質已由乙方統一標準規格設置完成，廣告物應依規範安裝於指定位置，廣告招牌內容由店舖所有權人自行製作，其他樓層之住戶均不得設置招牌或廣告物。

(3) 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。為提昇本大樓外觀品質，甲方同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按乙方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置。

(4) 社區標誌：起造人得於本公寓大廈外牆、地面等適當位置，設置社區標誌，其日後由本大樓管理委員會維護。

(5) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

1. 依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(1). 本大樓地下層總共規劃 133 個汽車位，其中編號 31、32、33、60、63、75、93、120、123、124、129、132、133 等 13 個車位為共有部分，作為訪客、垃圾車及臨時裝卸車位等用途之公共車位，其產權為全體區分所有權人共有，交由管理

委員會統籌管理。

(2). 扣除 13 個公共車位，汽車停車空間由其餘 120 個汽車位共同持分其面積，由汽車位購買人依其承購之車位編號約定專用，及擁有其持分面積、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。汽車位購買人同意停車空間在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，且基於機車停車位進出之需要，同意永久無償提供車道及必要空間供住戶使用。汽車位購買人同意就其購買之汽車位，遵守本大樓管理委員會制定有關停車場管理規定，每個車位限停一部汽車，不得堆放雜物，並按規定繳納汽車管理費。未購買汽車位之住戶同意並確認其所購房屋之共用部份並未包含汽車位持分面積，未經停車空間所有權人之同意，不得予以使用。

(3). 地下一層規劃機車位共 100 個，除編號 17~22 號等 6 個做為電動機車充電區；編號 23、24、34、35、54、55、74 號等 7 個為提昇行車動線安全而不做使用；編號 25~33 號等 9 個做為訪客使用並由管委會統籌管理；其餘 78 個由管理委員會制定管理辦法、分配給每戶 1 個機車位使用。

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

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式

等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
3. 停車空間之其他使用管理方式：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，由起造人訂定、區分所有權人會議追認。

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

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。
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。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），並通報當地直轄市、縣（市）政府。
2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、使用目的、自行增建、擅自加頂蓋、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。一樓店舖得依原規劃招牌設置。
2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不

符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2. 應依下列規定辦理：授權由管理委員會制定統一規範，住戶應依統一型式施做防墜設施，以維持本公寓大廈美觀，其施工費用由各住戶自行負擔。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

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

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

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開 一 次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理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。

前項無管理委員會，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

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，

通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 大廈之重大修繕或改良。

(三) 大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：其開議及決議額數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，以出席人數五分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計五分之三以上之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員1名。

(二)副主任委員1名。

(三)財務委員1名。

(四)監察委員1名。

(五)設備委員1名。

三、前項委員名額，合計5名，並得置候補委員2名。委員名額之分配方式：

(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名。

3. 採分棟劃分：A棟3名；B棟2名；候補委員為該棟順位高票。

4. 採分區劃分： 區 名； 區 名； 區 名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：住戶為法人當選管理委員時，應指定自然人一人行使管理委員職務。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：

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

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

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

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

- 1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- 2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- 3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

- (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

- (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

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

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 應每二個月乙次。
 - 2. 應每__個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知

各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數____。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. ____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

（一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出

席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓門廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣○○○元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月 150 元分擔，汽車停車位以每位每月 1000 元分擔。

4. 管理費之其他分擔方式： 。

(二)管理費之收繳程序及支付方式，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式： 。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經15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10%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

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

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：新臺幣二十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

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

- 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員、監察委員審核簽章。
- 2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理委員會因維護、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，應經管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(其格式如委員會訂立)，並恪守所載規定。

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

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

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法

院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理委員會不得拒絕：

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

二、管理委員會保管之下列文件：竣工圖說、公共設施設備移交清冊、行政文書函文等。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記

者則投遞於本大廈之地址信箱或以公告為之。


2. 其他送達方式：_____。

第三十條 其他備載事項（依建築執照注意事項備載於本規約）

- 一、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。
- 二、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責管理維護，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 三、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 四、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。
- 五、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部或陽臺墜落所為之設施）。
- 六、依臺北市政府 109 年 5 月 28 日府都設字第 1093042511 號函加註說明：
 - （一）本案自建築線退縮之開放空間，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行並負維護管理之責。
 - （二）屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；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。
 - （三）容積移轉環境補償措施：基地北、東、南側多退縮 331.44 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

第三十一條 本規約訂立於民國____年____月____日。

附件七、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照存根				110建字第0086號			
起造人姓名	筑丰興業股份有限公司 負責人: 王一婷			住 址	[REDACTED]		
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨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			幢戶層數	1幢2棟地上21層地下5層 共26層78戶		
建築地點	地 址	松山區美仁里北寧路32巷5號1樓 共21筆 詳見附表					
	地 號	松山區美仁段二小段0831-0003號 共14筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	729.7m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	16619.9m ²			其他	1801.0m ²	
發照日期	110年04月01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83個月內竣工		
工程造价	\$ 292,042,359 元			使用執照字號			
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
共通層地下001層	1260.52	5.15	(防空避難室兼停車空間)共45筆(詳見附表)				
總 計:						16619.9	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
							

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。

110建字第0086號



臺北市府都市發展局建造執照存根附表

110建字第0086號

建築地點：松山區美仁里北寧路32巷5號1樓
 松山區美仁里北寧路32巷5號3樓
 松山區美仁里北寧路32巷5號4樓
 松山區美仁里北寧路32巷5號5樓
 松山區美仁里北寧路32巷5號6樓
 松山區美仁里北寧路32巷5號7樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號1樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號2樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號3樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號4樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號5樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號6樓
 松山區美仁里北寧路32巷7號7樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號1樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號2樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號3樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號4樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號5樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號6樓
 松山區美仁里北寧路32巷9號7樓
 松山區美仁里北寧路32巷5號2樓



使用分區：

第三種住宅區
 第三之一種住宅區



地號：松山區美仁段二小段0831-0003號
 松山區美仁段二小段0833-0001號
 松山區美仁段二小段0834-0001號
 松山區美仁段二小段0834-0003號
 松山區美仁段二小段0834-0005號
 松山區美仁段二小段0834-0007號
 松山區美仁段二小段0837-0000號

松山區美仁段二小段0833-0000號
 松山區美仁段二小段0834-0000號
 松山區美仁段二小段0834-0002號
 松山區美仁段二小段0834-0004號
 松山區美仁段二小段0834-0006號
 松山區美仁段二小段0835-0000號
 松山區美仁段二小段0837-0001號

建築物概要：共通層地下001層、面積:1260.52m²、高度:5.15M、用途:(防空避難室兼停車空間)
 共通層地下003層、面積:1259.38m²、高度:2.9M、用途:(停車空間)
 共通層地下005層、面積:1259.38m²、高度:2.9M、用途:(停車空間)

共通層地下002層、面積:1259.38m²、高度:2.9M、用途:(停車空間)
 共通層地下004層、面積:1259.38m²、高度:2.9M、用途:(停車空間)
 共通層地上001層、面積:650.36m²、高度:4.6M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)79.69m²不含(四)水電器材(五)便利商店、日用百貨(七)地毯(十四)呢絨、綢緞及其他布料(十五)皮件及皮箱(十六)醫療用品(一般家庭日常所需之醫療用品與醫療耗材)及一般環境衛生用藥。(十九)衣著、鞋、帽、傘、服飾品(二十)種子、園藝及其用品(二十四)瓷器、陶器、搪器(二十七)五金(不含建材)(三十)機車及其零件等之出售或展示(梯廳)570.67m²
 A棟棟地上003層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

A棟棟地上002層、面積:346.54m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

110建字第0086號

<p>建築物概要: A棟棟地上004層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上006層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上008層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上010層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上012層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上014層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上016層、面積:325.18m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上018層、面積:254.74m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上020層、面積:227.41m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟突出物001層、面積:62.51m²、高度:3.3M、用途:(梯廳)(樓梯間)</p> <p>A棟棟突出物003層、面積:62.51m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(水箱)(機房)</p> <p>B棟棟地上003層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上005層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上007層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上009層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上011層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上013層、面積:237.85m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟突出物001層、面積:38.95m²、高度:3.3M、用途:(梯廳)(樓梯間)</p> <p>B棟棟突出物003層、面積:38.95m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)</p>	<p>A棟棟地上005層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上007層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上009層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上011層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上013層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上015層、面積:336.76m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上017層、面積:311.68m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上019層、面積:232.24m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟地上021層、面積:220.85m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>A棟棟突出物002層、面積:62.51m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)</p> <p>B棟棟地上002層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上004層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上006層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上008層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上010層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上012層、面積:235.9m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟地上014層、面積:237.85m²、高度:3.35M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>B棟棟突出物002層、面積:38.95m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)</p>
--	---

雜項工作物: 圍牆:長度68.27m、高度2.0m
排水溝:長度194.42m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用108年05月09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:《109》年《9》月《3》日(法令適用日期:108年12月23日)。
2. 建築地點:松山區美仁里。
3. 實設空地《1071.3》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件,應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師:《凱巨工程顧問有限公司》,技師:《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《埤園工程有限公司》,技師:《李春權》大地工程技師。

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

110建字第0086號

注意事項：

7. 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。
8. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：SC，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《3111.04》平方公尺(含有產權2879.28平方公尺，無產權部分231.76平方公尺)，共《21戶》。拆除門牌：《台北市松山區北寧路32巷5號1至7樓、台北市松山區北寧路32巷7號1至7樓、台北市松山區北寧路32巷9號1至7樓》由李文勝建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原使用執照：73使字0312號。
12. 本案為拆併建，另領有拆除執照：109拆字第0127號在案。
13. 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。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 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。
16. 昇降機《4》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
18. 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。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審核，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局109年5月28日府都設字第1093042511號函完成都市設計審議程序。
24. 本案係都市更新案件，經本府109年11月24日府都新字第10970174973號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
25. 實施者申報地下層基礎樓板勘驗前，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，實施者始得申報地下層基礎樓板勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
26. 本案係容積移轉接受基地，經本府109年11月24日府都綜字第1093108482號函核備自本市大安區仁愛段六小段281地號(部分)、松山區西松段三小段366地號(部分)、松山區寶清段一小段410地號(全部)、信義區永吉段二小段194地號(部分)等五筆土地，移入容積共1342.11平方公尺。
27. 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439.38平方公尺，屋頂平臺綠化面積為259.84平方公尺。
28. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，依都更需取得黃金級，應於地下層基礎樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
29. 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0.78噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積259.84平方公尺)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積259.84平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
30. 本案起造人應分期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣7,301,059元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
31. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
32. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
33. 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」。
34. 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」。
35. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

110建字第0086號

注意事項：

- 造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 36.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 37.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 38.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準者，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「排水計畫自主檢核清單」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土保持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。
- 39.基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度89.77公尺，尚無影響飛航安全。
- 40.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 41.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 42.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。
- 43.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 44.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 45.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為2640.81立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(735.24平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 48.依本府都市發展局109年1月10日北市都建字第1083055760號函核准原建築容積，地上層樓地板面積為2091.8平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺，原建築容積合計為2091.8平方公尺。
- 49.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函北土技字第1092002679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。
- 50.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 51.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 52.(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。
- 53.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 54.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)
- 55.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。
- 56.依臺北市政府109年5月28日府都設字第1093042511號函加註說明：
一、本案自建築線退縮之開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行並負維護管理之責。
二、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；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。
三、容積移轉環境補償措施:基地北、東、南側多退縮331.44平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- 57.依臺北市政府109年11月24日府都新字第10970174973號函加註說明：
(一)因本案申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條取得候選綠建築證書之獎勵容積，實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓板勘驗前取得候選綠建築證書，並於領得使用執照前繳交保證金，合計新臺幣81,920,286元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，保證金無息退還。
(二)本案申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境環境第二級之獎勵容積，實施者應依簽訂之協議書內容，於領得使用執照前繳交保證金，合計新臺幣30,720,739元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，保證金無息退還。

臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

110建字第0086號

注意事項：

(三)本案申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條採耐震設計取得耐震設計標章之獎勵容積，實施者應依簽訂之協議書內容，於領得使用執照前繳交保證金，合計新臺幣102,401,621元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得耐震設計標章，保證金無息退還。

(四)本案屬於「都市更新168專案」，請協助辦理建造執照作業。

58.本案於開工前，拆除鄰房侵占837地號範圍。

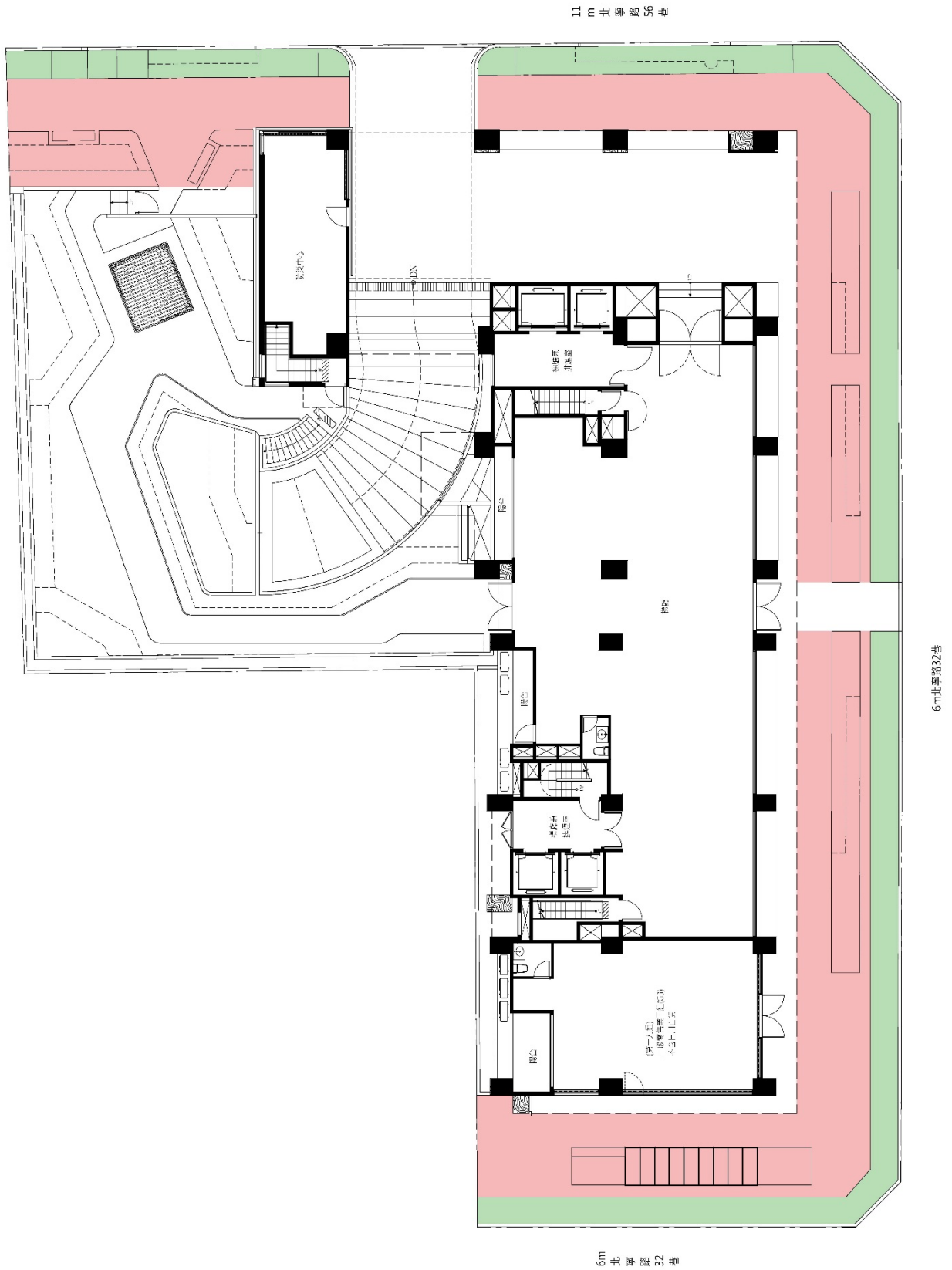


臺北市建築管理工程處

附圖一、房屋平面圖

附圖二、汽車停車空間平面圖

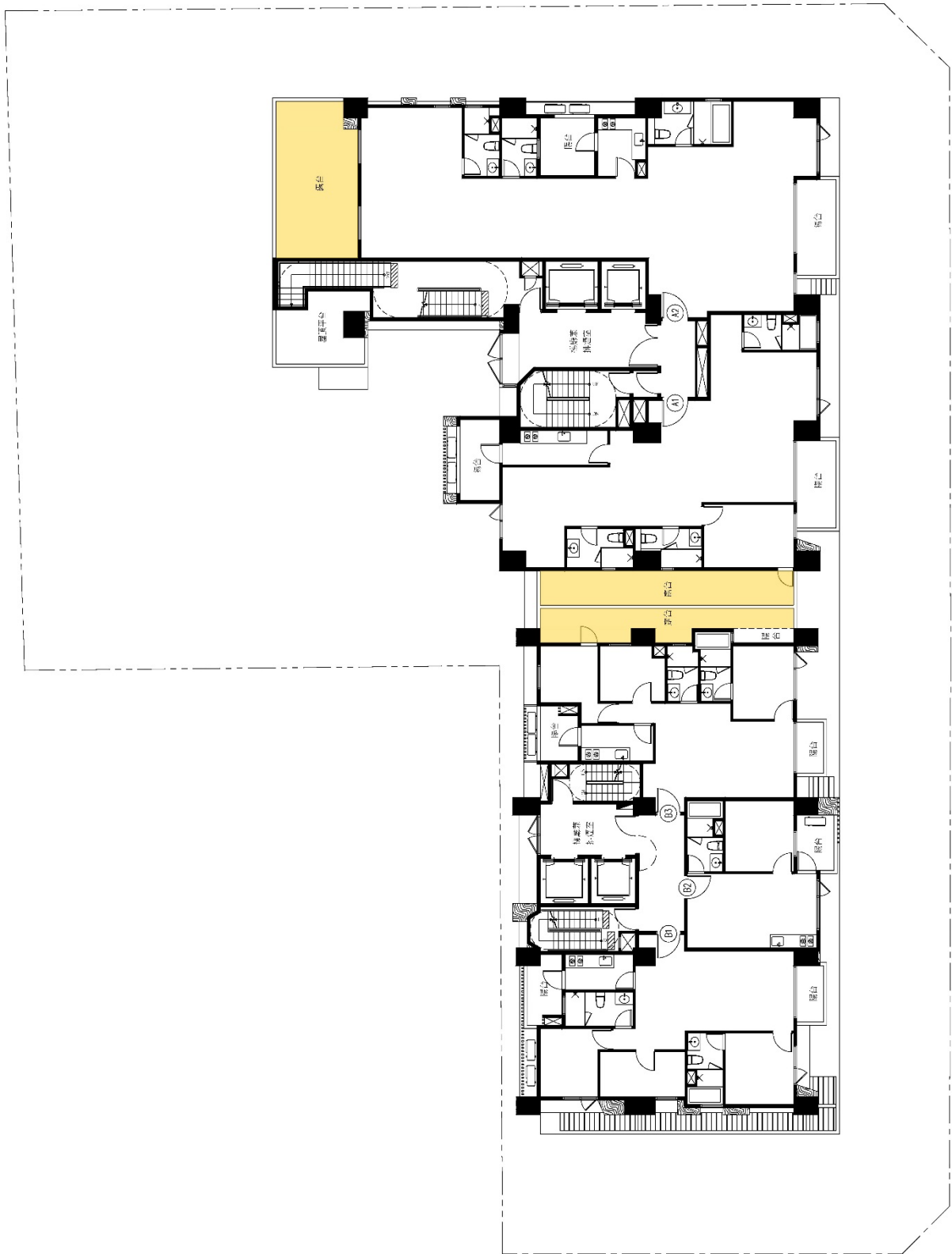
附圖三、一樓分管範圍示意圖



一層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖

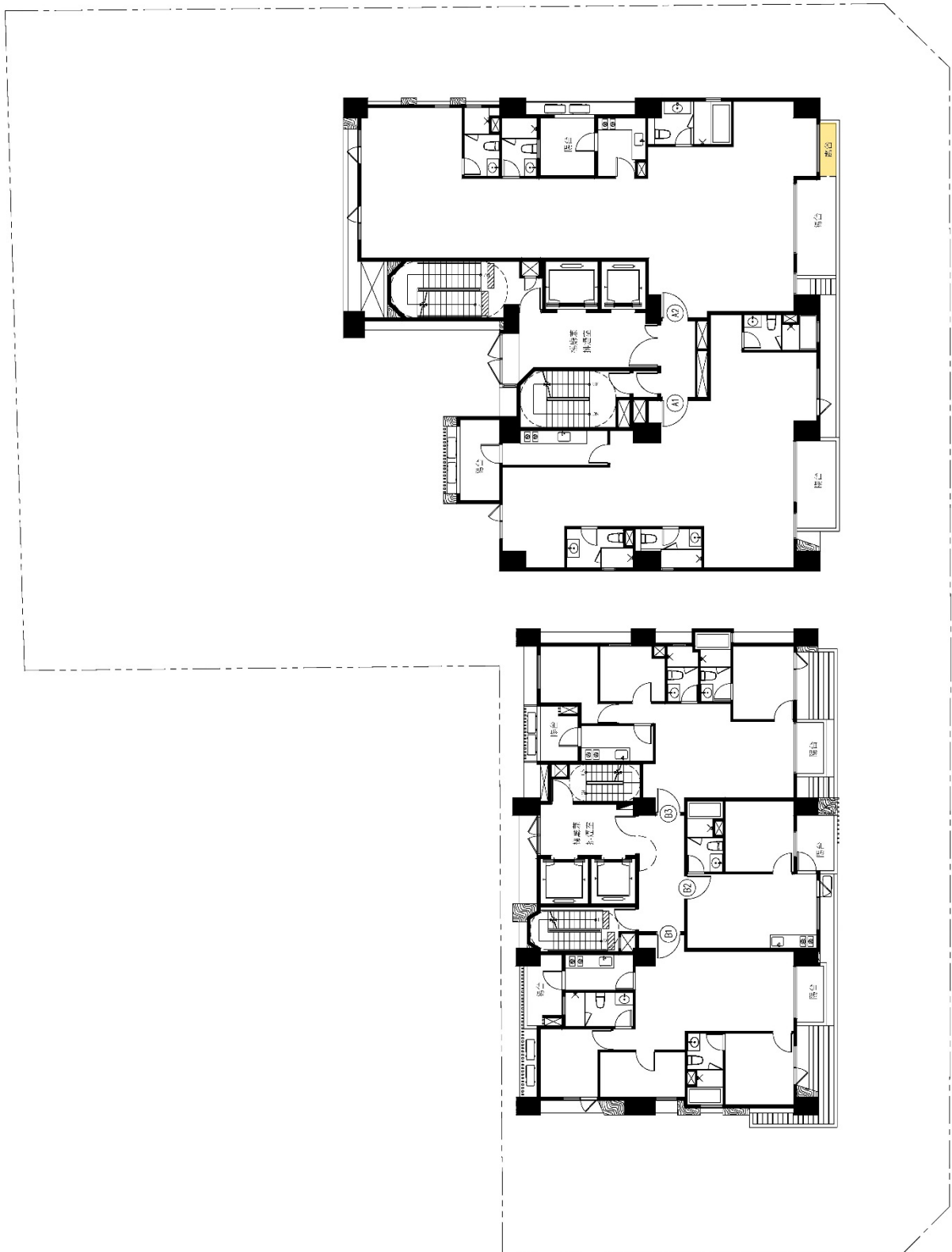
4-1：2F 分管範圍示意圖



二層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖

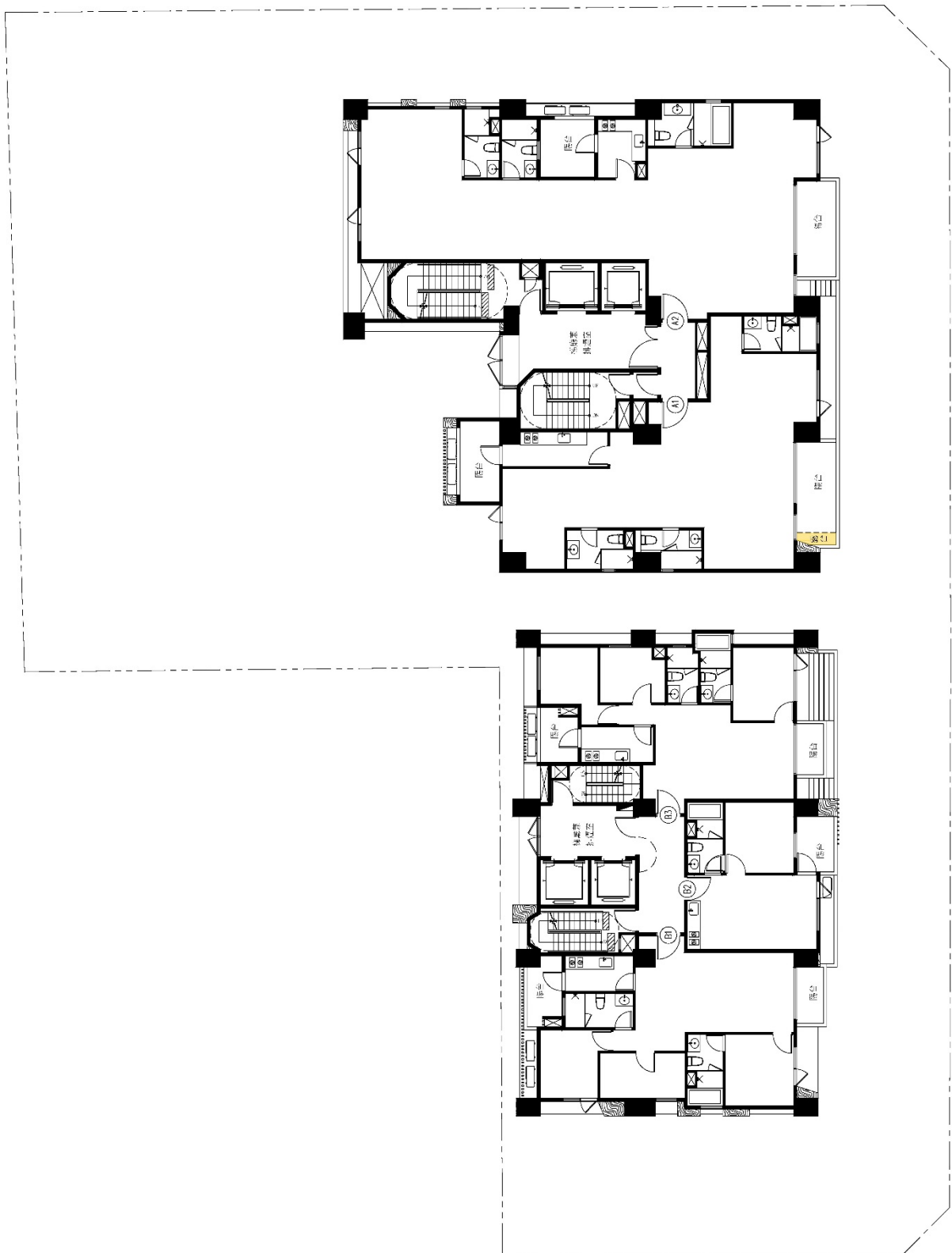
4-2：6F 分管範圍示意圖



六層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖

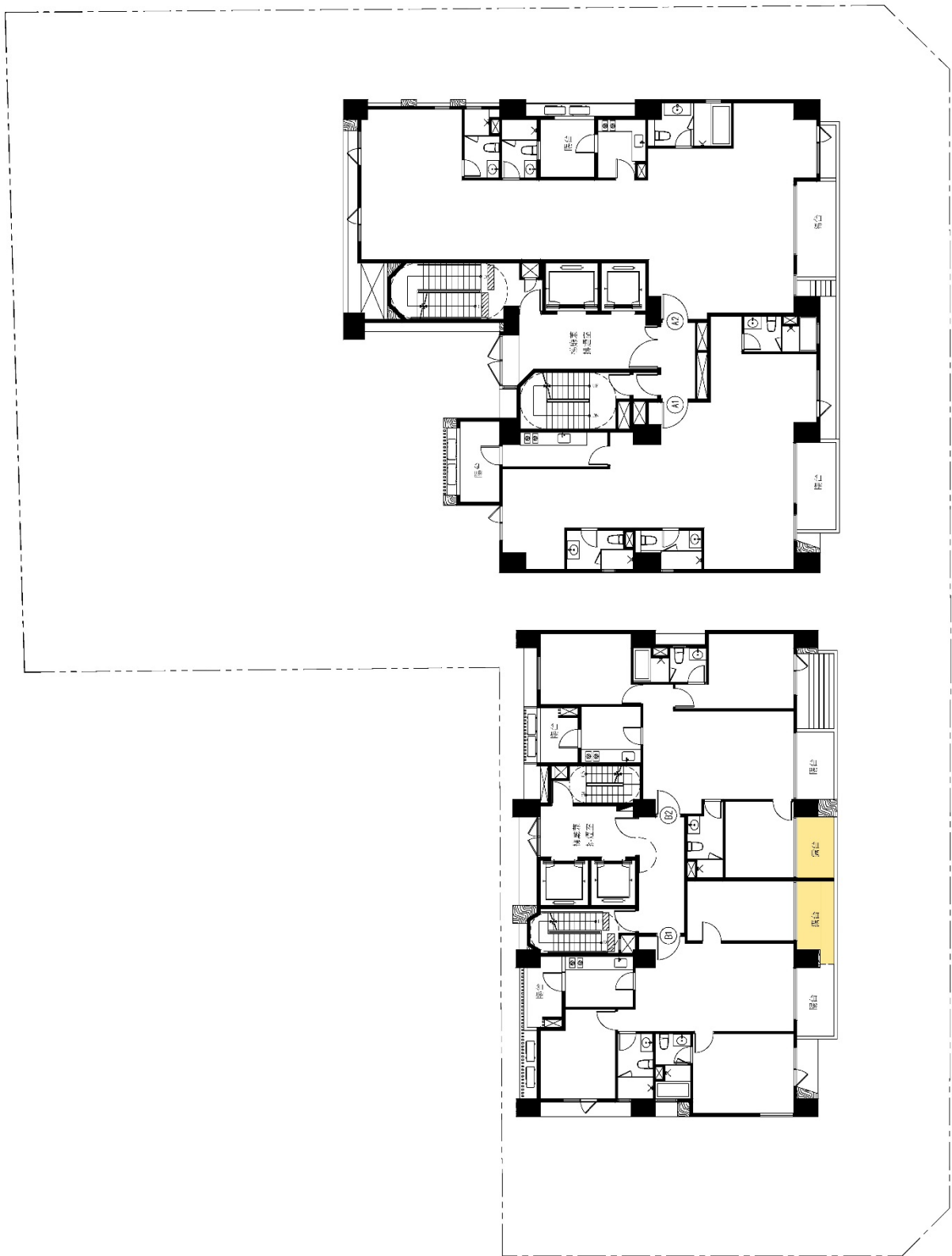
4-3：12F 分管範圍示意圖



十二層平面圖

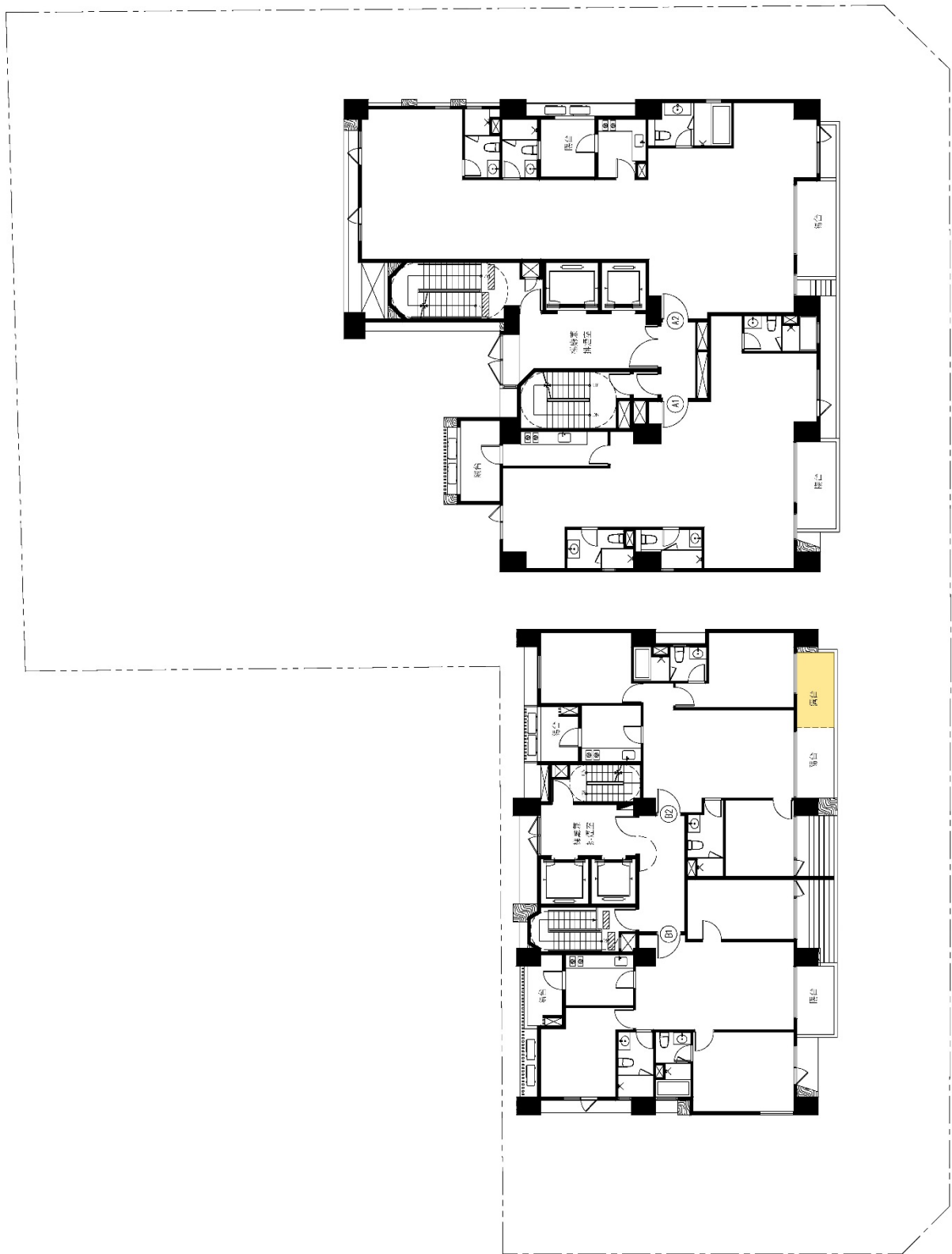
附圖四、地上層各層分管範圍示意圖

4-4：13F 分管範圍示意圖



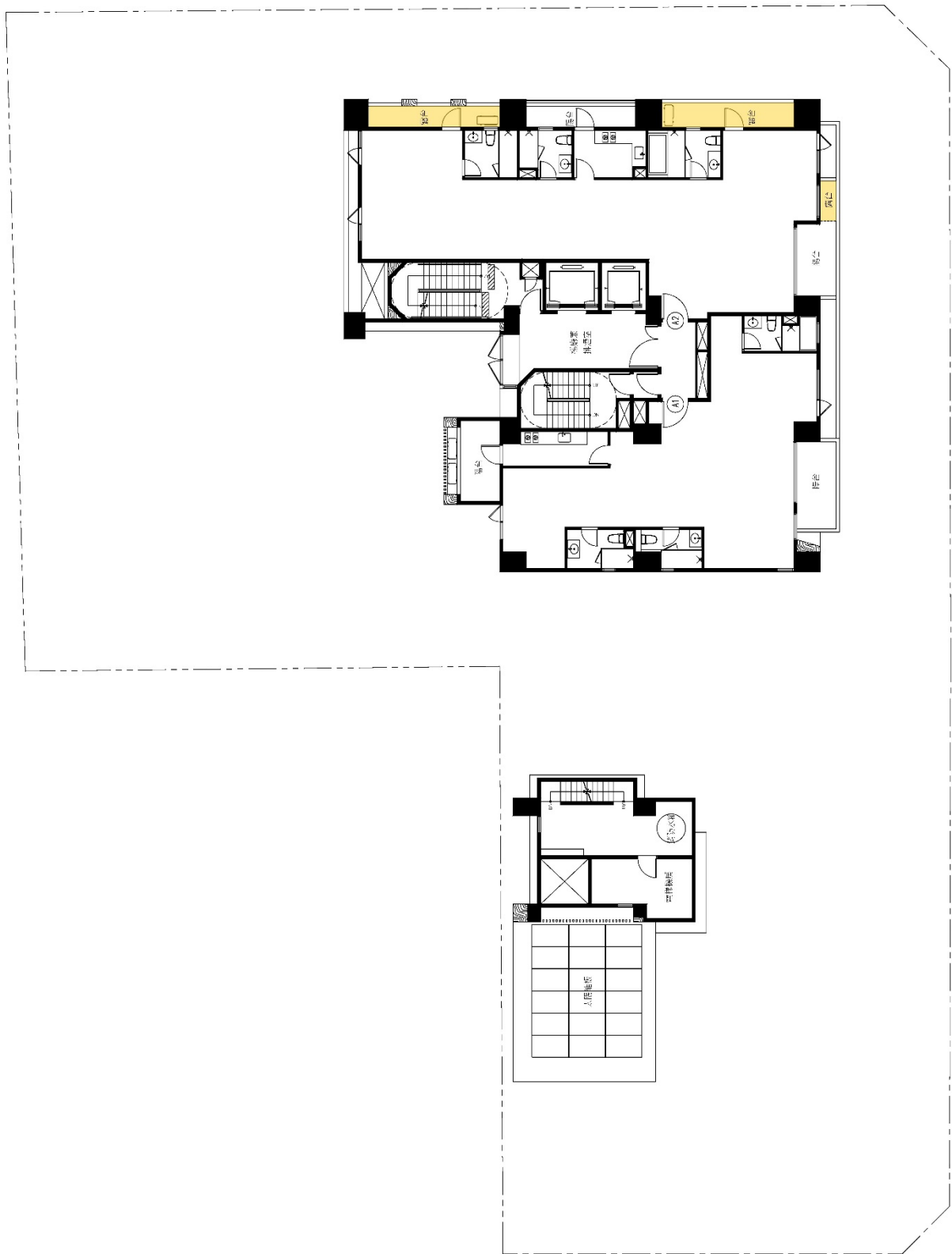
十三層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖
 4-5：14F 分管範圍示意圖



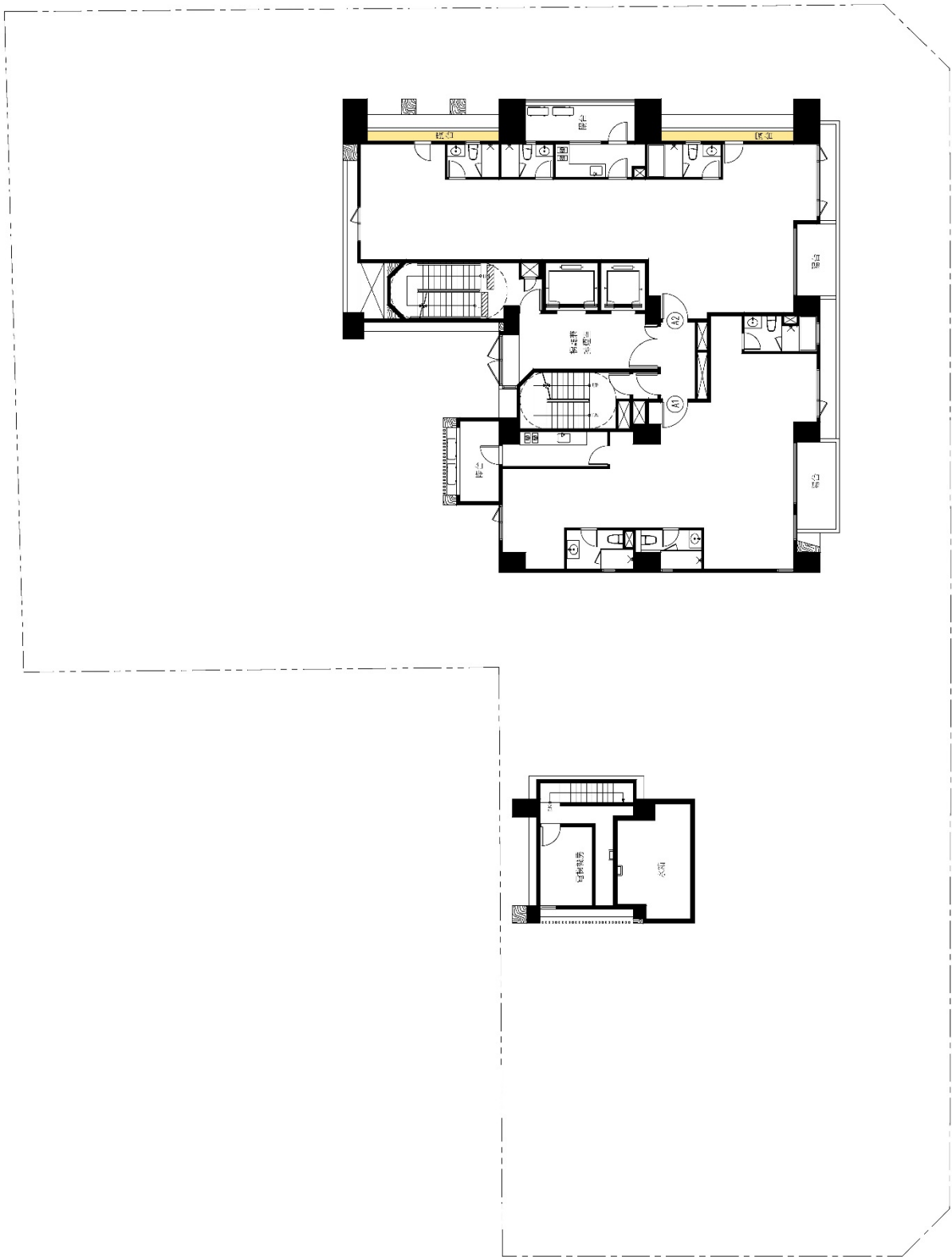
十四層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖
 4-6：16F 分管範圍示意圖



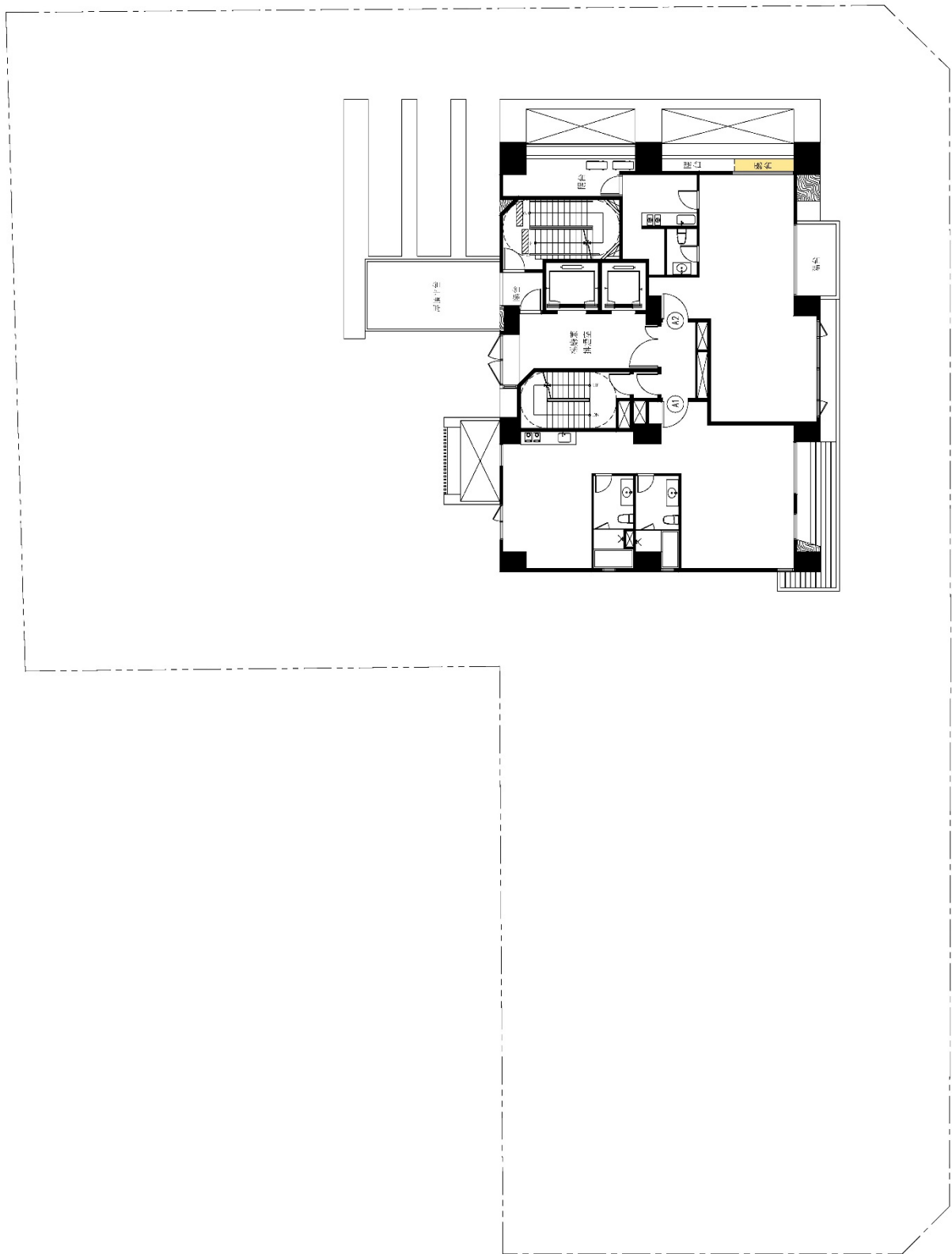
十六層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖
4-7：17F 分管範圍示意圖



十七層平面圖

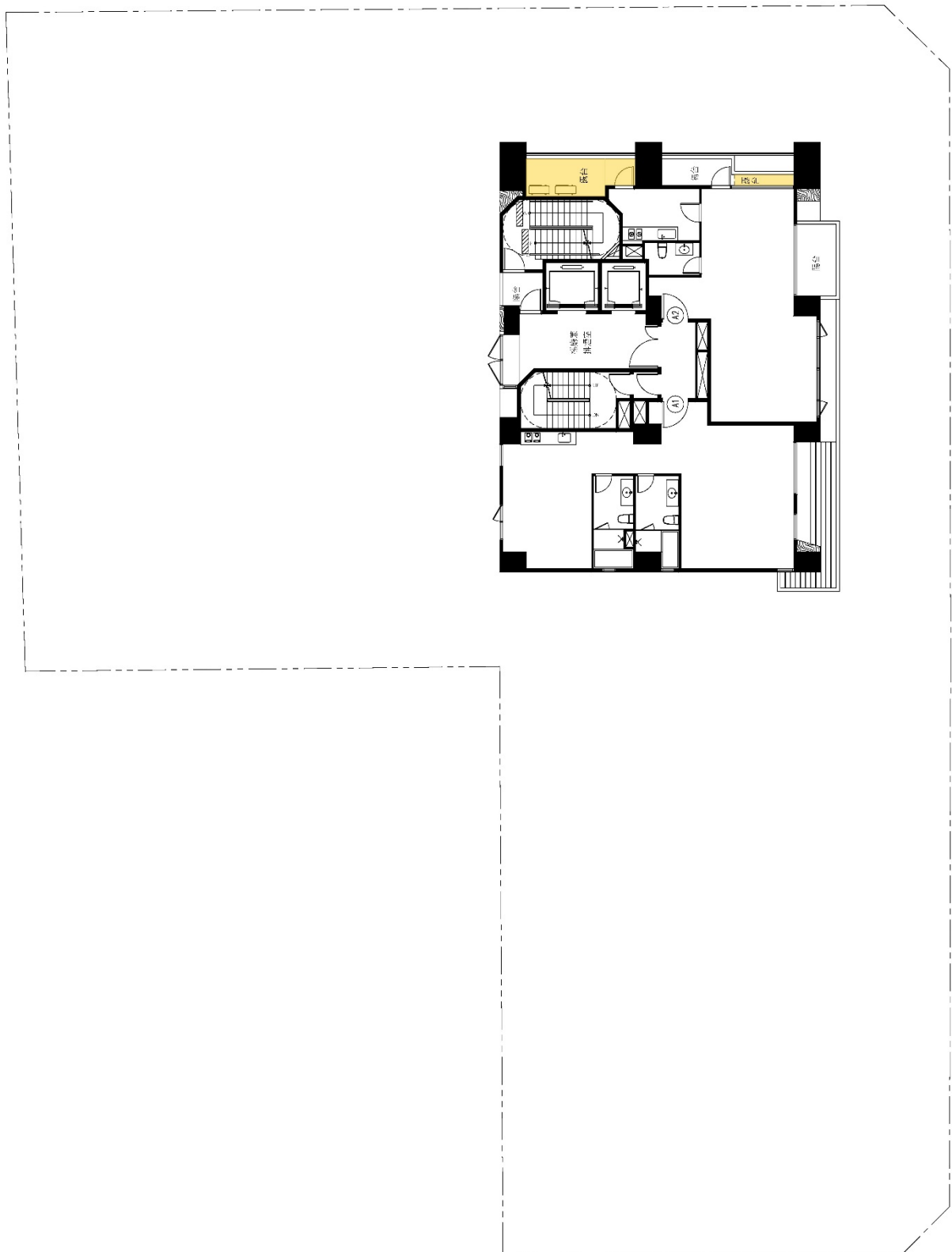
附圖四、地上層各層分管範圍示意圖
4-9：19F 分管範圍示意圖



十九層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖

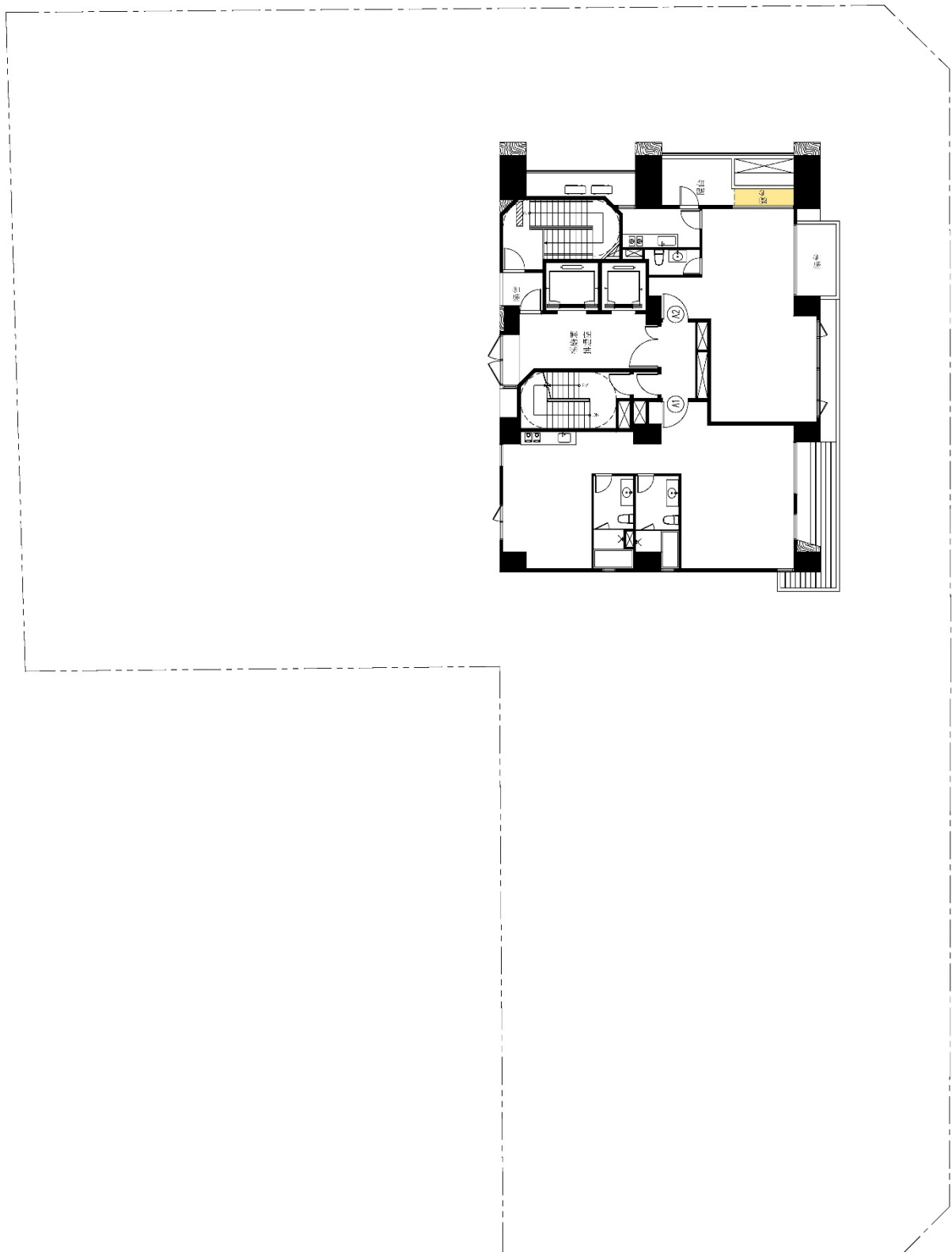
4-10：20F 分管範圍示意圖



二十層平面圖

附圖四、地上層各層分管範圍示意圖

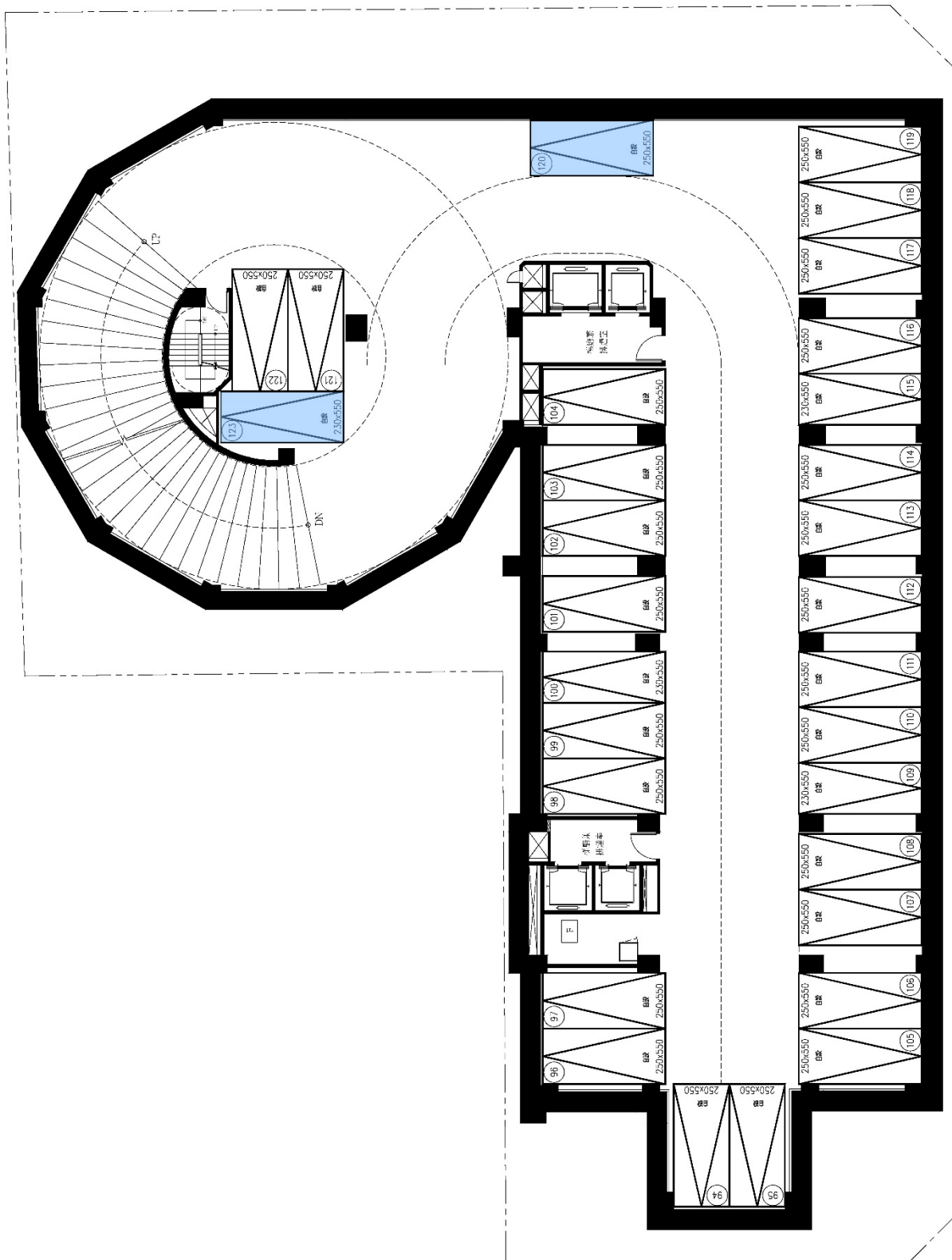
4-11：21F 分管範圍示意圖



二十一層平面圖

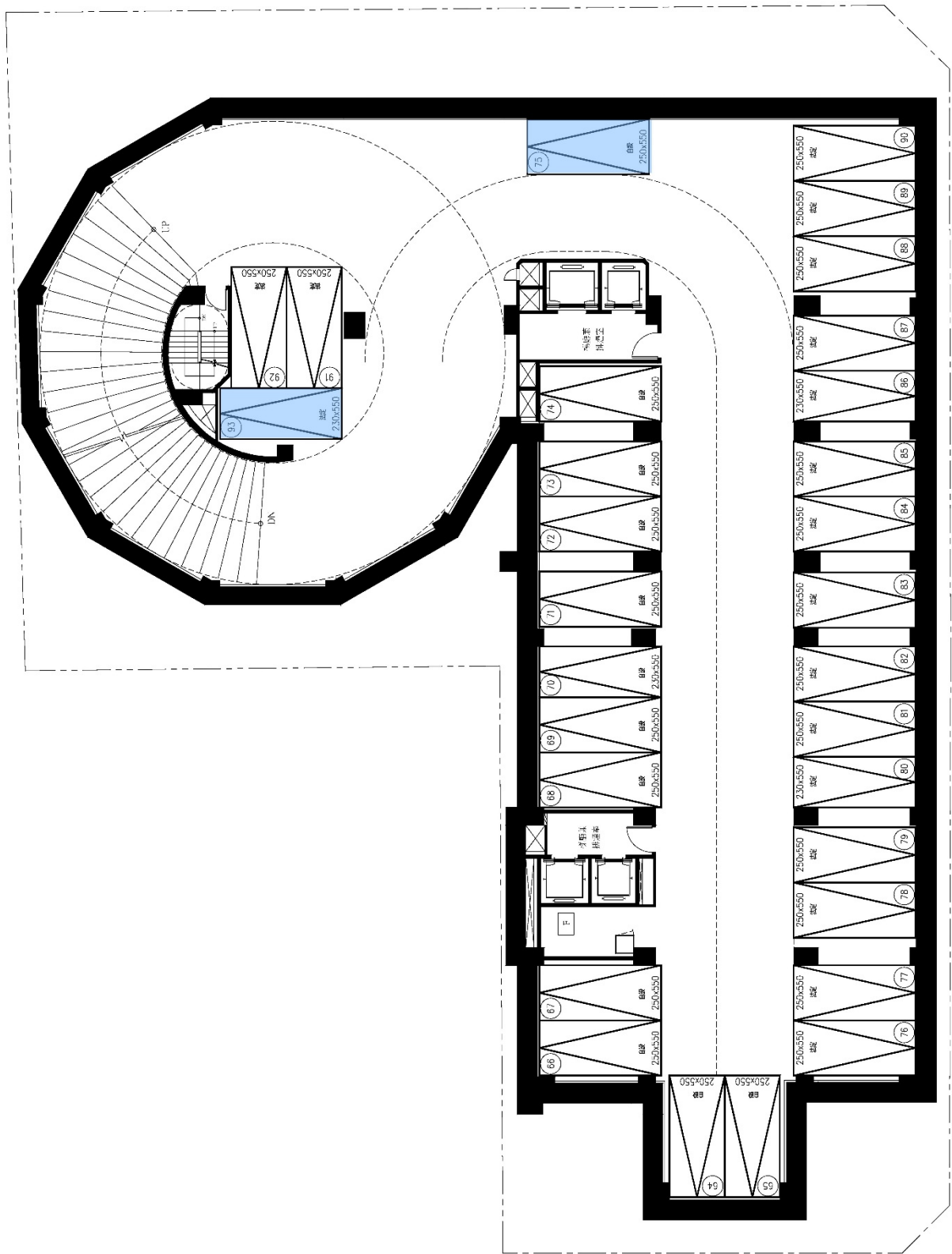
附圖五、地下層各層分管範圍示意圖

5-2：B2F 分管範圍示意圖



地下二層平面圖

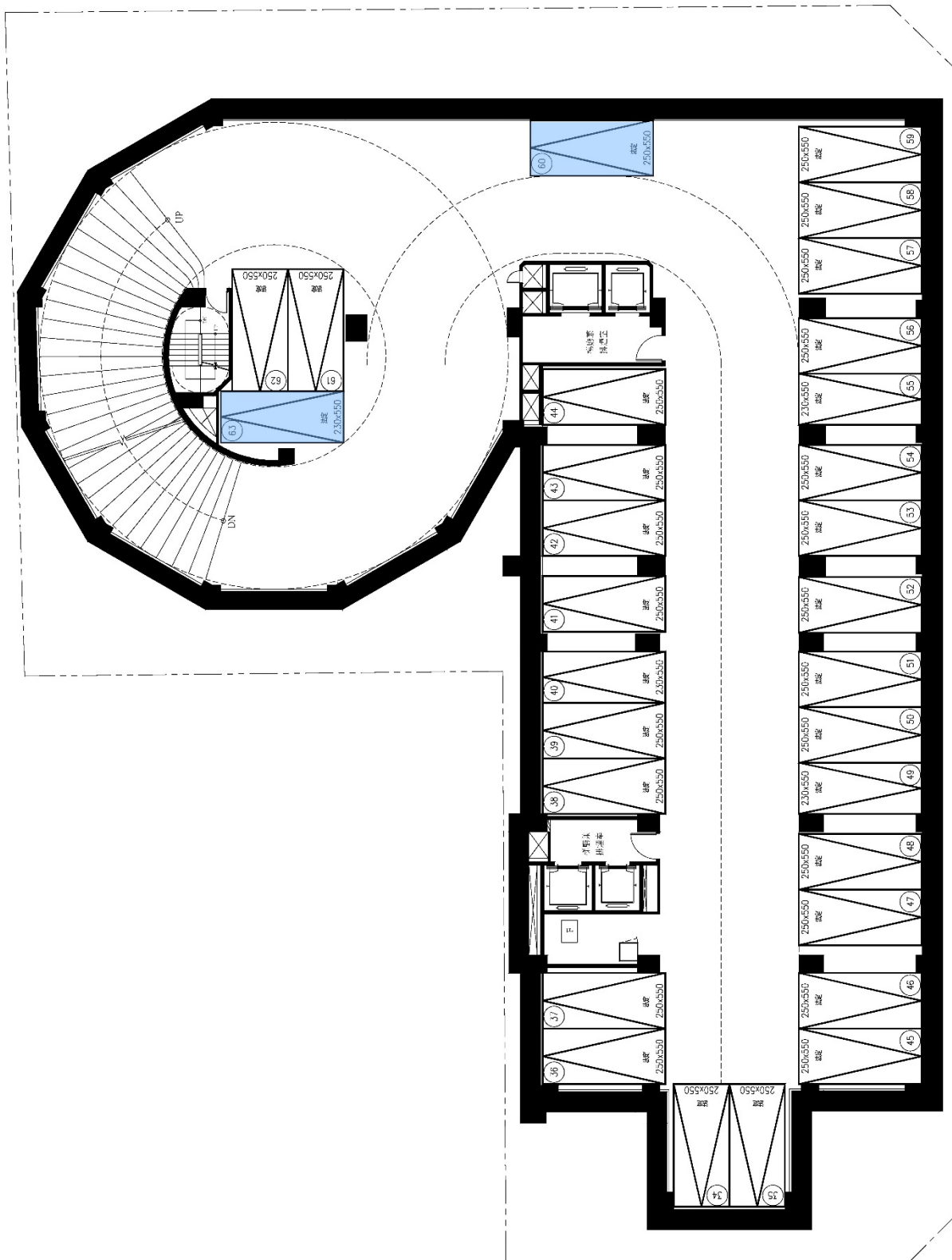
附圖五、地下層各層分管範圍示意圖
 5-3：B3F 分管範圍示意圖



地下三層平面圖

附圖五、地下層各層分管範圍示意圖

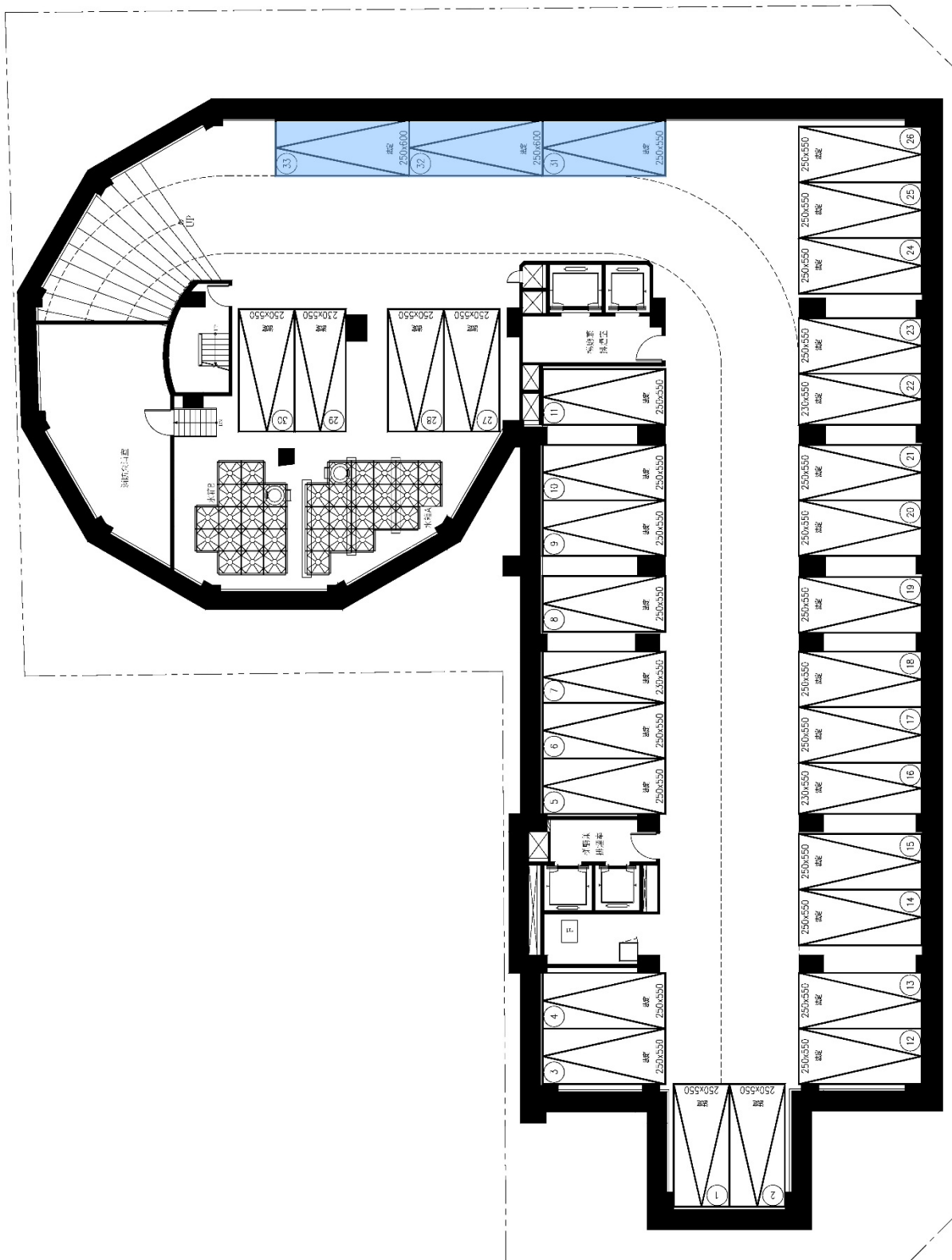
5-4：B4F 分管範圍示意圖



地下四層平面圖

附圖五、地下層各層分管範圍示意圖

5-5：B5F 分管範圍示意圖



地下五層平面圖