

預售房屋土地買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立契約書人

賣方：施 (權責比 75%)

林 (權責比 25%)

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

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區正義段二小段 315、316、317、318、319、320、321、322、322-1 地號等 9 筆土地，依土地登記謄本標示部記載之面積共計 1,194 平方公尺 (361.19 坪) (以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內商四 (原屬商三及住三)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「璞園.榮」 戶 層 (共計 113 戶)，為主管建築機關核准 110 年 1 月 12 日建字第 0006 號建造執照【建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(一)、附件(十)】。本建物為依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及相關法令興建之地上二十層、地下五層之建築物，本建物一至二層之樓層高度為四點二公尺，三至二十層之樓層高度為三點四公尺(即依法令規定，自本層結構體樓版面至上層結構體樓版面之高度)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間為地下第_____層平面式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位有無獨立權狀平面大車位，編號第_____號車位，其車位規格為長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。
- 平面小車位，編號第_____號車位，其車位規格為長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。
- 行動不便車位，編號第_____號車位，其車位規格為長 600 公分，寬 350 公分(含 150 公分下車區)，高 210 公分。
- 上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。
- 停車位另含車道及其他必要空間，持分面積共計_____點_____平方公尺(_____點_____坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之【計算方式如附件(三)所示；建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十)】。
- (二)買方購買之停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例為_____點_____%，占屬停車空間共有部分總面積之比例為_____點_____%。
- (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)本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「璞園.榮」戶層，其土地持分面積
點 平方公尺（點 坪），應有權利範圍
為壹拾萬分之（依地政機關登記為準），計算方式係以
專有部分面積 點 平方公尺（點 坪）
占區分所有全部專有部分總面積 8199.91 平方公尺（2480.47 坪）
比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、
合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計 點 平方公尺（點 坪），
包含：

（一）專有部分面積計 點 平方公尺（點 坪），
包含：

1. 主建物面積計 點 平方公尺（點 坪）。

2. 附屬建物面積，即

陽臺 點 平方公尺（點 坪）。

（二）共有部分面積計 點 平方公尺（點 坪），
包含：

1. 大公一：

持分面積 點 平方公尺（點 坪）

2. 大公二(住家)：

持分面積 點 平方公尺（點 坪）

3. 大公三：

持分面積 點 平方公尺（點 坪）

4. 當層梯廳：

持分面積 點 平方公尺（點 坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 點 %。

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

四、其持分、面積之計算詳如附件(三)所標示。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分除法定及自設停車位另計外，係指□不具獨立權狀之停車空間■門廳、□走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、□管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，詳述如下：本「璞園.榮」共有部分總面積計 4064.86 平方公尺 (1229.62 坪)

(一)大公一(695.03 平方公尺 210.25 坪)其範圍包括：一層為管委會空間、陽臺、鄰管委會空間之梯廳、排煙室、特別安全梯(甲)、特別安全梯(乙)、安全梯(丙)、直通樓梯(戊)、緊急昇降機 NO.1、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3；二層為防災中心、鄰防災中心之陽臺、直通樓梯(戊)；屋突一層為機房、外廊、廁所、梯廳、排煙室、特別安全梯(乙)、屋突直通樓梯、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3、昇降機道；屋突二層為機房、消防水箱、水箱、屋突直通樓梯、昇降機道；屋突三層為電梯機房、水箱、屋突直通樓梯；一層至屋突三層公共管道，由區分所有權人依其專有部分面積在全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

(二)大公二(店面)(77.54 平方公尺 23.45 坪)其範圍包括：一層為鄰 S4 一般零售業甲組之梯廳、直通樓梯(丁)、一般昇降機 NO.4；二層為廁所、梯廳、一般昇降機 NO.4，由一般零售業甲組 S4、S5 之區分所有權人依其專有部分面積在上述區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

- (三)大公二(住家)(947.70 平方公尺 286.68 坪)其範圍包括：三至二十層為特別安全梯(甲)、特別安全梯(乙)、緊急昇降機 NO.1、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3、公共管道，由三層(含)以上之區分所有權人依其專有部分面積在上述區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。
- (四)大公三(1391.67 平方公尺 420.98 坪)其範圍包括：地下一層為台電配電室、電錶區、電信機房、機械室、緊急發電機室、機房(污物處理室)、防空避難室兼停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、編號 1 號清運車位、梯廳、排煙室、安全梯(丙)、緊急昇降機 NO.1、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3；地下二層為機房、蓄水池、停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、梯廳、安全梯(丙)、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3、昇降機道；地下三層至四層為蓄水池、停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、梯廳、安全梯(丙)、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3；地下五層為消防泵浦機房、蓄水池、停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、梯廳、安全梯(丙)、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3；地下一至五層公共管道，由區分所有權人依其專有部分面積在全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。
- (五)前目共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「璞園.榮」共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。
- (六)三至二十層之梯廳公設為小公(952.92 平方公尺 288.26 坪)其範圍包括：梯廳、排煙室，按當層區分所有權人其專有部分面積之比例持分共有該層梯廳面積。

二、有關本建物之共有部分其持分、面積計算說明與建造執照核准之圖面，詳如附件（三）、附件（十）。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

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

第六條 契約總價

- 一、本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （一）土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （二）房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （1）主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （2）附屬建物陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。
（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）
 2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - （三）車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。
- 二、上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

第六條之一 履約擔保機制

- 一、本預售屋之建方為璞永建設股份有限公司、璞慶建設股份有限公司，依法應辦理之履約保證如下擔保，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中國信託商業銀行(金融機構)或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

賣方為本委建案之地主，同樣於中國信託商業銀行開立信託專戶，買方繳納之買賣價金均存入信託專戶由受託銀行控管。於簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本【附件(四)】予買方。

價金返還之保證

本預售屋由○○○○(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

二、信託管理

為確保買方之權益，建方另行委託僑馥建築經理股份有限公司為受託人，提供下列服務：

- (一)將本約建造執照之起造人名義信託至僑馥建築經理股份有限公司名下，於本約期間，有關建造執照之樓層勘驗、變更設計、申請使用執照，均須由受託人以起造人身分配合用印，方可提出申請。
- (二)本約建物於使用執照取得，辦妥建物第一次總登記後，依信託約定，將所有權返還予賣方後，再過戶予買方名下，或逕由受託人過戶予買方名下。
- (三)受託人就本約所有權之託管義務，依信託法第二十二條、第二十三條、第二十四條等相關規定辦理。

第七條 付款條件

- 一、買方應依「房地暨汽車停車位付款明細表」【詳如附件(二)】之約定繳納期款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，以實際完成項目為準，非按表列順序繳納。其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、買方應於繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

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

第九條 地下層、法定空地及屋頂之使用方式、權屬及分管約定

一、地下層停車位

(一)本建物地下層共五層，總面積 4673.18 平方公尺 (1413.64 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 3281.51 平方公尺 (992.66 坪)，由建方依法令以停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)本建物地下一層法定汽車停車位一個、地下二層法定汽車停車位十八個，地下三層法定汽車停車位二十三個，地下四層法定汽車停車位二十四個，地下五層法定汽車停車位十六個及自設汽車停車位八個，共計九十個。購買上述停車位者，按附件(十)所示編號位置使用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車位之應有部分(持分)面積(含車道及停車設備等必要空間)。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

(三)買方同意本建物地下一層編號 15~19 號機車位，無償提供作為貨車卸貨區使用。

(四)買方同意本建物地下一層編號 23、39、40、47、48 號機車位，無償提供作為地下一層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。

(五)買方同意本建物地下二層編號 52~54 號機車位，無償提供作為來賓停車位使用。

(六)買方同意本建物地下二層編號 49~51、55~70 號機車位，無

- 償提供作為地下二層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (七)買方同意本建物地下三層編號 71~80 號機車位，無償提供作為地下三層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (八)買方同意本建物地下四層編號 81~87 號機車位，無償提供作為地下四層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (九)買方同意本建物地下五層編號 88~94 號機車位，無償提供作為地下五層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (十)本建物地下一層編號 1 號清運車位所有權登記為全棟公設，其管理使用方式由管理委員會制定，合於法令管理使用。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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。

五、本建物約定專用部分如下：

- (一)本建物 A-3F、A-7F、A-9F、A-12F、A-14F、B-3F、B-5F、C-3F、C-4F、C-6F、E-8F、F-9F 之露臺，其位置範圍詳如附件(十)所標示，依現行地政法規無法登記，基於私密之尊重，由本建物部分房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用。其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。
- (二)為維護各戶之安全性及私密性，本建物三至二十層當層梯廳、排煙室約定由當層住戶共同無償管理使用，惟各層之梯廳、公共管道需維護或維修時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入，均無異議，其位置範圍詳如附件(十)所標示。
- (三)公共區域或露臺等依約定由某戶專用者，應合乎法令規範管

理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、排水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備，均無異議。

(四)買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入「璞園.榮公寓大廈規約」（如附件九），非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，本約買賣房地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「璞園.榮公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十條 主要建材及其廠牌、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)之建材設備說明施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但建方能證明有不可歸責於建方之事由，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、建方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 110 年 10 月 12 日之前開工，民國 118 年 6 月 11 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，致建方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於建方之事由發生時，其影響期間。
- 二、建方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日賣方應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、本建物外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期，悉依各公共事業單位之作業程序而定，不計入本約完工期限內。
- 四、建方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經建方同意並應於建方指定之相當期限內為之，並於建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。如需再次辦理，建方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，建方應依規定申請之。工

程圖面確認條款如附件（六）。

- 三、工程變更若為加帳，買方應於繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入賣方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，建方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色由建方指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、建方完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，賣方應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，建方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 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）由建方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。買方同意上述費用及瓦斯緊急遮斷設備費用，由___方負擔。（如議定由買方負擔，於賣方先行代繳後，開立發票或收據向買方請款，買方於繳款通知書送達七日內繳納）。
 - （三）瓦斯幹管依瓦斯公司設計配置於後陽臺內或外牆。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、買方為本契約之所有權登記名義人，第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於所有權移轉登記前，通知買方交付最新身分證影本或戶口名簿影本及配合用印或提供便章壹枚。倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，

買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、專有部分綠建築維護管理計畫、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，不論水、電、瓦斯費登記名義為何人，即應負本戶水、電費、瓦斯費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車位。買方遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方應被視為受領交屋遲延，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等或依違約之處罰規定處理。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 六、買方應憑簽具之遷入證明書，換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，否則不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或

搬運物品等，如有違反者，賣方並得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任，絕無異議。

七、本契約買賣之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

第十六條 共有部分之點交

- 一、建方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、建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、綠建築維護管理計畫等資料，移交之。上開檢測責任由建方負責，檢測方式，由建方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，建方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）由建方負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固五年。
- 二、機械設備（屬於公設之水電設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備及監控對講保全設備）、衛浴及廚櫃，在正常使用範圍內若有產生損害，自使用執照取得日起，由建方提供五年保固及贈送上述機械設備保固期內五年之保養。其它如瓦斯爐、電爐、抽油煙機、烘碗機、淨水器、加壓馬達及玄關門電子鎖等電器設備之瑕疵，自完成交屋日起，由建方或供應廠商負責保固一年。

至於硬式磁碟機、顯示螢幕、列印機、各種燈泡(含一體燈具)、電燈感應器、安定器、變壓器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、各種濾清器、膠條、墊片、迫緊環、消防滅火器、各種藥劑(如泡沫原液、氯錠等)、水錘吸收器等屬消耗品材料者，建方不負保固之責。

- 三、防水及裝修面飾材：如外牆面飾材、石材等之瑕疵，自使用執照取得日起，由建方保固五年(保固期間石材之日常清潔維護由各區分所有權人或管理委員會負責)。公設植栽因環境條件因素不一，自使用執照取得日起，由建方提供一年保固及贈送保固期內一年保養。
- 四、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 五、其他因天災、事變、不可歸責於建方等之事由，或因買方自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，建方不負保固責任。
- 六、所有裝修面飾材及設備，需由建方提供之廠商進行保養，以延長材料及設備之使用年限，除本條第二、三款建方贈送之保養服務外，依據使用者付費原則，需由管委會及住戶自行支付保養費用。
- 七、管委會及住戶應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查及電梯之安檢等)費用。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(即所有權移轉款)，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

三、如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付所有權移轉款者，則買方同意簽訂自洽貸款協議書【附件(七)】及撥款約定書【附件(七之一)】，以憑辦理。

四、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

五、如買方不辦貸款或自洽貸款擬減少貸款，買方同意簽訂不辦/減少貸款協議書【附件七之二】，並於繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。

六、若自洽貸款因(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(2)買方違約拒辦或未依通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(3)買方自動放棄辦理貸款；(4)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依不辦或減少貸款之付款方式處理。

七、買方依本約所應給付之價款，由建方寄發繳款通知，並依本約第六條之一指定銀行帳戶收受款項。

八、非本國人之買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

第十九條 貸款撥付

買賣契約如訂有貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買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賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，建方得向買方收取本契約房地總價款千分之____（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、本契約轉讓予第三人時，原第十二條之變更設計，新舊契約主體合計仍以一次為限。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、本建案係屬「都市危險及老舊建築物加速重建條例案」，依現行相關法令規定，重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年（由主管機關視地區發展趨勢及財政狀況核辦）。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規

- 定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔；若申報當時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
 - 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
 - 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
 - 五、本約之買賣房屋辦理所有權移轉登記時，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
 - 六、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由建方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。
 - 七、買方應負擔之登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、設定費、申辦貸款之信用查詢費、臨時或附加之稅捐及各項雜費等，應於辦理所有權移轉登記時依建方之預估，並自繳款通知書送達七日內，交由建方或其指定地政士統一代繳。上述預繳金額，於交屋時憑正式單據結算，預繳金額如有剩餘，建方應無息退還買方；若有不足，由買方於結算時，補足差額予建方。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第廿四條 不可抗力因素之處理

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

計算退還買方。

第廿五條 違約之處罰

- 一、建方違反「主要建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。且買方無條件同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，應由買方負擔。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條 裝潢施工約定

- 一、為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於辦理交屋時(或申請裝修時)，向賣方指定之管理單位預繳裝潢保證金伍萬元整及環境維護管理費壹萬元整，並簽訂「裝潢工程切結書」詳附件(八)，保證遵照附件(八之一)「裝潢施工管理辦法」施工。
- 二、在尚未完成移交社區基金等金額予管委會時，買方申退裝修手續，其環境維護管理費由建方收取並開立發票，在完成移交社區基金等金額予管委會後，其後續之環境維護管理費由管委會收取並開立收據。

第廿七條 各項基金

- 一、建方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新臺幣貳佰貳拾玖萬肆仟捌佰玖拾壹元整（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本建物管理委員會。
- 二、建方按「台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」之規定，依法提撥綠建築管理維護費用約新臺幣壹佰壹拾肆萬柒仟肆佰肆拾陸元整（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本建物管理委員會。

第廿八條 社區管理

- 一、雙方同意買方全權委託建方自使照取得後，依實際狀況由建方或建方指定之管理公司，正式代管本社區之公共事務六個月，代管期間之人事費用、設備維護費，由建方負擔；公共設施之水電費及其他費用（如垃圾清運費、清潔用品、文具用品…等），由所有權人負擔。
- 二、買方同意於交屋時，每戶繳納參個月公共管理費（每坪每月壹佰壹拾伍元整）、平面汽車停車位管理費（每位每月陸佰元整）、及壹個月社區基金每戶每坪壹佰壹拾伍元整予賣方，用途如下：管理費於扣除前款所列買方應負擔之管理費用及逾代管期日起由建方代墊支付予物管公司之人事等相關費用後，剩餘款項移交予管理委員會；社區基金則於管理委員會成立並完成銀行帳戶開立時撥付之，以做為社區正常運作之基金。

第廿九條 規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「璞園·榮公寓大廈規約」之約定，詳如附件（九）。

第卅條 疑義之處理

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

第卅一條 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期致退回…等而無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，相關責任由違反之一方自行負責。

第卅二條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，否則視為違約；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，視為買方違約；以上情形賣方得依違約之處罰規定處理。

第卅三條 特約條款

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，區分所有權人及住戶承諾不在本建物自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀、寺廟…等)，否則管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 二、除本約另有約定及起造人或建築業者預先於一層一般零售業甲組入口處規劃之招牌外，本建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備不得另有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 三、買方同意本建物一至二層一般零售業甲組之區分所有權人及使用人若欲進出屋突一至三層時(如有其他人員或訪客一律須經由該區分所有權人或使用人帶領方可進出，以維護大樓之管理品質)，本建物全體區分所有權人同意無償提供一般升降機 NO.3 供

其搭乘，均無異議。

- 四、本契約所有之營建工程、營建管理、行政作業、繳款作業、工程圖面確認、行政及工地交屋、召集區分所有權人會議、售後服務、保固期內之保固責任、公共基金之提撥、社區代管六個月之代管期等，皆由璞永建設股份有限公司負責及履行。

璞永建設簽章：

- 五、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。
- 六、本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經台北市都市發展局核准重建計畫及容積獎勵，申請容積獎勵項目及額度為：(1)經結構性能評估結果未達最低等級者：8% (2)建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計：8% (3)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第二級：4% (4)取得銀級候選等級綠建築證書：6% (5)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級：3% (6)申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)：10%，核定總容積獎勵額度為39%，面積為2176.55 m²。
- 七、第二層挑空部分切結不得違建，挑空面積47.47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。
- 八、依據本建物建造執照中備註之注意事項第52~55項所載：【詳如附件(一)】
- (一)起造人應於公寓大廈成立管理委員會向臺北市政府都市發展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，並向臺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。
- (二)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。

(三)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，臺北市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報臺北市政府都市發展局依法查案。

(四)公寓大廈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(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。

第卅四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅五條 附件效力及契約分存

本契約壹式參份，並自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

本契約連同附件共計118頁，上開契約事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方同意不加蓋騎縫章仍不影響本約效力，買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或未以附件或協議書、約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。

第卅六條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 附件（一）建造執照影本
- 附件（二）房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤
- 附件（四）信託證明書
- 附件（五）建材設備說明
- 附件（六）工程圖面確認特約條款
- 附件（七）自洽貸款協議書
- 附件（七之一）撥款約定書
- 附件（七之二）不辦/減少貸款協議書
- 附件（八）裝潢工程切結書
- 附件（八之一）裝潢施工管理辦法
- 附件（九）璞園.榮公寓大廈規約
- 附件（十）房屋、汽車停車位平面圖

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

指定送達處：

電 話：

e-m a i l：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

不動產經紀業

名 稱：璞信廣告股份有限公司

負 責 人：徐暉

統 一 編 號：53768868

地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電 話：(02)2577-9118

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 建造執照影本

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 110建字第0006號 | | | |
|--------------------------|---|-------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| 起造人姓名 | 璞永建設股份有限公司 負責人:楊岳虎 | | | 住址 | 10491台北市中山區中山北路二段65巷2弄9號 | | |
| 設計人姓名 | 劉宇傑 | | | 事務所名稱 | 劉宇傑建築師事務所 | | |
| 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 | 第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)等2項請詳見附表 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上20層地下5層 共25層113戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 中山區正義里林森北路85巷3號 | | | | | |
| | 地號 | 中山區正義段二小段0315-0000號 共9筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 36.29m ² | 建築面積 | 666.52m ² | 基地 | 騎樓 | 0.0m ² |
| | 其他 | 14694.99m ² | | | 面積 | 其他 | 1194.0m ² |
| 發照日期 | 110年01月12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80個月內竣工 | | |
| 工程造價 | \$ 248,978,238 元 | | | | | | |
| 建築物概要 | | | | | | | |
| 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 | 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 |
| 001棟地下001層 | 936.5 | 4.5 | (防空避難室兼停車空間)(機房)共29筆(詳見附表) | | | | |
| | | | | | 總計: | 14731.28 | m ² |
| 備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。 | | | | | | | |
| 上列工程准予給照 | | | | 局長黃景茂 | | | |
| 中華民國一一〇年一月十二日 | | | | | | | |

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。

建築地點：

使用分區：

第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)

第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種住宅區)

地號： 中山區正義段二小段0315-0000號
中山區正義段二小段0317-0000號
中山區正義段二小段0319-0000號
中山區正義段二小段0321-0000號
中山區正義段二小段0322-0001號

中山區正義段二小段0316-0000號
中山區正義段二小段0318-0000號
中山區正義段二小段0320-0000號
中山區正義段二小段0322-0000號



原核發執照號碼： 052營字第0071號

052使字第0062號

建築物概要： 001棟地下001層、面積:936.5m²、高度:4.5M、用途:(防空避難室兼停車空間)(機房) 001棟地下002層、面積:936.5m²、高度:3.0M、用途:(停車空間)(水箱)

001棟地下003層、面積:936.5m²、高度:3.0M、用途:(停車空間)(水箱) 001棟地下004層、面積:936.5m²、高度:3.0M、用途:(停車空間)(水箱)

001棟地下005層、面積:927.18m²、高度:3.0M、用途:(停車空間)(機房)(水箱) 001棟騎樓、面積:36.29m²、高度:4.2M、用途:騎樓

001棟地上001層、面積:642.28m²、高度:4.2M、用途:(梯廳,管委會空間,樓梯間)234.1m²、(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)408.18m² 001棟地上002層、面積:498.39m²、高度:4.2M、用途:(梯廳,防災中心,樓梯間)33.13m²(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)465.26m²

001棟地上003層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上004層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上005層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上006層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上007層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上008層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上009層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上010層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上011層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上012層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上013層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上014層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上015層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上016層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上017層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上018層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟地上019層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 001棟地上020層、面積:475.93m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

001棟突出物001層、面積:104.8m²、高度:3.4M、用途:(梯廳)(樓梯間) 001棟突出物002層、面積:104.8m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)

001棟突出物003層、面積:104.8m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)



雜項工作物：排水溝：長度99.23m
挖方18382.08立方公尺：
圍牆：長度62.32m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《6》月《17》日(法令適用日期：109年6月17日)。

注意事項：

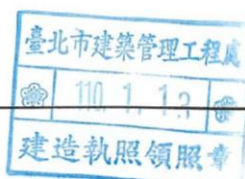
2. 建築地點：中山區正義里林森北路。
3. 實設空地《491.19》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張益智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》技師：《郭漢興》大地技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(高度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1182.56》平方公尺(含有產權945.48平方公尺，無產權部分237.17平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《林森北路85巷3號》由劉宇傑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：原建照執照：52營字第0071號，原使用執照：52使字第0062號。
12. 已領得拆除執照：109拆字第0099號拆除執照。
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查。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為444.91平方公尺，屋頂平臺綠化面積為232.16平方公尺。
23. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量4.84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)、(屋頂平台綠化面積232.16平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案起造人應分二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6224456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。
26. 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。
27. 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。
28. 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」。
29. 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」。
30. 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。
31. 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。
32. 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。
33. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0006號

注意事項：

- 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。
34. 高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
 35. 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。
 36. 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。
 37. 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。
 38. 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。
 39. 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。
 40. 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。
 41. 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929.98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。
 42. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(666.52平方公尺)與建照核定工程期限(80月)之乘積達4,600(53322平方公尺·月)以上者)666.52x80=53322，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。
 43. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
 44. 依據臺北市不動產開發輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
 45. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年6月23日北市都建字第1093049909號函核准重建計畫其獎勵容積為2176.55平方公尺該容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為2176.55平方公尺該容積獎勵額度為39%，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。
 46. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人璞永建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣27313174元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 47. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人璞永建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣40968538元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 48. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人璞永建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣20484881元，於領得使用執照二年內通過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，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 49. 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。
 50. 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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心109年7月15日109工震字第318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。
 51. 第《二》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《47.47》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。
 52. 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。
 53. (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。
 54. 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。
 55. 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)
 56. 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。



附件(二) 房地暨汽車停車位付款明細表

單位：新臺幣元

| 期款別/每期進度別 | | 買方應繳之房地款金額 | 繳款日期及發票號碼 | 備註 |
|-----------|--------------|------------|--------------|----|
| 訂金 | | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 簽約金 | | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 開工款 | | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 一 | 連續壁導溝完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二 | 連續壁完成 1/2 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 三 | 連續壁工程完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 四 | 地質改良完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 五 | 地下室第一層支撐完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 六 | 地下室第三層支撐完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 七 | 土方開挖完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 八 | 地下五層底版RC搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 九 | 地下四層底版RC搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十 | 地下三層底版RC搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |

| 期款別/每期進度別 | | 買方應繳之房地款金額 | 繳款日期及發票號碼 | 備註 |
|-----------|---------------|------------|--------------|----|
| 十一 | 地下二層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十二 | 地下一層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十三 | 第一節鋼骨吊裝完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十四 | 一層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十五 | 三層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十六 | 五層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十七 | 七層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十八 | 九層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 十九 | 十一層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二十 | 十三層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二一 | 十五層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二二 | 十七層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二三 | 十九層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二四 | 屋突二層底版R C搗築完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |

| 期款別/每期進度別 | | 買方應繳之房地款金額 | 繳款日期及發票號碼 | 備註 |
|---------------|--------------|------------|--------------|----|
| 二五 | 二層以上外牆鋁窗安裝完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二六 | 二~十層外牆裝修完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二七 | 二~十層室內粉刷完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二八 | 二~十層室內隔間完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 二九 | 十一~二十層室內粉刷完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 三十 | 十一~二十層室內隔間完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 三一 | 十一~二十層外牆裝修完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 三二 | 外部鷹架拆除完成 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 三三 | 使用執照申請 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 三四 | 使用執照取得 | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 所有權移轉款(含金融貸款) | | 仟 佰 拾 萬元整 | 年 月 日 NO: | |
| 交屋款 | | 佰 拾 萬 仟元整 | 年 月 日 NO: | |
| 房地合計總價款 | | 仟 佰 拾 萬元整 | 年 月 日 NO: | |

買方_____已詳閱附件(三)之內容並已瞭解。

買方簽章：_____

附件(三) 本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤

(實際面積依地政機關登記為準)

一、土地持分說明如下：

房屋土地持分：按當戶房屋專有部分面積占區分所有全部專有部分面積總和之比例持分區分所有全部房屋之土地面積(1,194 平方公尺 361.19 坪)。

二、本約建物銷售面積(即所有權登記面積)是指：

(一)各區分所有建物之主建物及附屬建物(陽臺)面積。

(二)共有部分之持分面積。

(三)法定及自設汽車停車位持分建物面積。

三、本約建物銷售面積，依下列方式計算：

(一)建物之外牆，以牆之外緣為界，地下室以牆中心線為界。

(二)兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。

(三)附屬建物以其外緣為界。

(四)有隔牆之共同牆壁，依第(二)款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

四、本約第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算說明如下(詳如附件(十)所標示)：

(一)大公一(695.03 平方公尺 210.25 坪)其範圍包括：一層為管委會空間、陽臺、鄰管委會空間之梯廳、排煙室、特別安全梯(甲)、特別安全梯(乙)、安全梯(丙)、直通樓梯(戊)、緊急昇降機 NO.1、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3；二層為防災中心、鄰防災中心之陽臺、直通樓梯(戊)；屋突一層為機房、外廊、廁所、梯廳、排煙室、特別安全梯(乙)、屋突直通樓梯、一般昇降機 NO.2、一般昇降機 NO.3、昇降機道；屋突二層為機房、消防水箱、水箱、屋突直通樓梯、昇降機道；屋突三層為電梯機房、水箱、屋突直通樓梯；一層至屋突三層公共管道，由區分所有權人依其專有部分面積在全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

- (二)大公二(店面)(77.54 平方公尺 23.45 坪)其範圍包括：一層為鄰 S4 一般零售業甲組之梯廳、直通樓梯(丁)、一般升降機 NO.4；二層為廁所、梯廳、一般升降機 NO.4，由一般零售業甲組 S4、S5 之區分所有權人依其專有部分面積在上述區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。
- (三)大公二(住家)(947.70 平方公尺 286.68 坪)其範圍包括：三至二十層為特別安全梯(甲)、特別安全梯(乙)、緊急升降機 NO.1、一般升降機 NO.2、一般升降機 NO.3、公共管道，由三層(含)以上之區分所有權人依其專有部分面積在上述區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。
- (四)大公三(1391.67 平方公尺 420.98 坪)其範圍包括：地下一層為台電配電室、電錶區、電信機房、機械室、緊急發電機室、機房(污物處理室)、防空避難室兼停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、編號 1 號清運車位、梯廳、排煙室、安全梯(丙)、緊急升降機 NO.1、一般升降機 NO.2、一般升降機 NO.3；地下二層為機房、蓄水池、停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、梯廳、安全梯(丙)、一般升降機 NO.2、一般升降機 NO.3、升降機道；地下三層至四層為蓄水池、停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、梯廳、安全梯(丙)、一般升降機 NO.2、一般升降機 NO.3；地下五層為消防泵浦機房、蓄水池、停車空間(不含停車格及車行空間)、法定機車停車空間、梯廳、安全梯(丙)、一般升降機 NO.2、一般升降機 NO.3；地下一至五層公共管道，由區分所有權人依其專有部分面積在全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。
- (五)前目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(8199.91 平方公尺 2480.47 坪)之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「璞園.榮」共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。
- (六)三至二十層之梯廳公設為小公(952.92 平方公尺 288.26 坪)其範圍包括：梯廳、排煙室，按當層區分所有權人其專有部分面積之比例持分共有該層梯廳面積。

五、本約第二條第三款之法定及自設汽車停車位，係指本建物建造執照所載之地下一至五層汽車停車空間，總共規劃為九十個汽車停車位。汽車停車位之面積(3281.51 平方公尺 992.66 坪)包括停車位置、車道等必要空間，由停車位承購人持分共有。停車位應有之持分面積以完工後依地政單位最後登記者為準。買方購買之停車空間占共有部分及停車空間共有部分總面積之比例，其計算方式如下：

(一)依停車空間面積 點 平方公尺 (點 坪) 占
共有部分總面積(7346.37 平方公尺 2222.28 坪)之比例計算之。

(二)依停車空間面積 點 平方公尺 (點 坪) 占
屬停車空間共有部分總面積(3281.51 平方公尺 992.66 坪)之比例計算
之。

(三)總停車空間面積(3281.51 平方公尺 992.66 坪) 占共有部分總面積
(7346.37 平方公尺 2222.28 坪) 之比例為 44.67 %。

六、本約除本戶主建物及附屬建物有單獨所有權狀外，公共設施面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共同使用持分方式登記。法定及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

附件(四) 信託證明書



信託證明書

- 一、受託人中國信託商業銀行股份有限公司茲證明璞永建設股份有限公司及璞慶建設股份有限公司(以下稱賣方)暨合建地主就坐落於台北市中山區正義段二小段315地號等9筆土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、賣方暨合建地主為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。
- 三、賣方暨合建地主已就台北市中山區正義段二小段315地號等9筆土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金，包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金，賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由璞永建設股份有限公司及璞慶建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司

地址：臺北市南港區經貿二路168號

電話：(02)3327-7777

中 華 民 國



不動產開發信託說明書

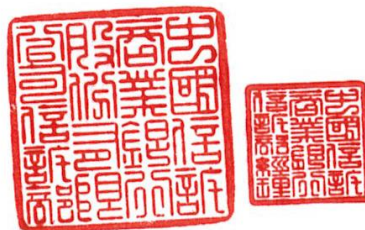
中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明璞永建設股份有限公司及璞慶建設股份有限公司(以下稱賣方)，業依內政部同意之履約保證方式即「不動產開發信託」，將本開發案(璞園.榮)坐落於臺北市中山區正義段二小段 315 地號等 9 筆之土地及興建資金信託予中國信託商業銀行股份有限公司，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

信託之說明事項：

- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理不動產開發信託，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本建案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金應由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。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。賣方已告知買方向賣方專責人員、專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。

- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、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)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 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，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如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，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予中國信託商業銀行股份有限公司及僑馥建築經理股份有限公司於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、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。
 - 2.由賣方全權代理買方向中國信託商業銀行股份有限公司為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
 - 3.各該買方經完成開戶成為中國信託商業銀行股份有限公司「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟中國信託商業銀行股份有限公司保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司
地 址：臺北市南港區經貿二路 168 號 11 樓
電 話：(02)3327-7777



中 華 民 國 110 年 1 月 20 日

第 2 頁，共 2 頁

附件(五) 建材設備說明

一、建築外觀：

整棟建築由劉宇傑建築師事務所規劃設計，外牆材料以磁磚搭配後製清水模塗料及金屬格柵等材料，配合整體造型規劃，呈現建物多樣面貌及多層次的設計感。

二、結構系統：

本大樓結構經築遠工程顧問有限公司以電腦精確分析計算，結構採鋼骨鋼筋混凝土(SRC)及鋼筋混凝土(RC)混合式構造，結構安全穩固，無論承重、抗壓、耐震、防颱及防火等特性，均按照內政部頒佈之建築技術規則及建築相關法規設計、施工。大樓結構體設計水平加速度高達 0.28g，震度分級屬六級烈震(規範針對台北市要求為 0.24g，震度分級屬五級強震)。大樓使用之鋼筋及混凝土材料，均符合CNS規範之標準。

三、門廳：

一層梯廳出入口統一管理。地坪鋪設石材或磁磚、牆面採用石材搭配其他裝修材料，平頂設計整體天花板及燈飾，詳細材料以設計師設計為主。

四、排煙室：

地上三至二十層地坪均鋪設石材或磁磚，牆面採用石材或磁磚搭配其他裝修材料施作，平頂設計整體天花板及燈飾。

五、梯廳：

地上三至二十層地坪均鋪設石材或磁磚，牆面採用石材或磁磚搭配其他裝修材料施作，平頂設計整體天花板及燈飾。

六、樓梯間：

各樓梯間牆面及平頂刷水泥漆，地坪鋪防滑石英磚或抵石子。

七、窗戶：

外部鋁門窗採用不二太天、台灣 YKK、三協大同等正字標記鋁窗（氣密等級為 2m³/hr.m² 以下，廚房門及百葉窗除外），搭配灰色玻璃、透光玻璃，玻璃強度之安全性依專業廠商計算訂定之。

八、門：

(一)各戶採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之鋼板門，附高級門檻並搭配三合一電子門鎖。

(二)室內門特選貼皮木門扇，附水平門鎖及高級門止。

(三)廚房後門採不二太天、台灣 YKK、三協大同通風門等或其他同等品。

九、各戶室內裝修：

三~二十層：

(一)內牆：客、餐廳及各臥室、走道刷符合綠建材標章之乳膠漆；廚房、浴室貼 30CM×60CM 國產磁磚。

(二)地坪：客、餐廳及各臥室、走道鋪進口強化複合木地板搭配橡膠隔音墊；浴室鋪 30CM×60CM 國產磁磚；廚房鋪 80CM×80CM 國產拋光石英磚(B、D 戶開放式廚房地坪鋪進口強化複合木地板搭配橡膠隔音墊)；各戶浴室設置石材門檻；工作陽臺鋪 30CM×30CM 國產止滑地磚。

(三)平頂：浴室、廚房採矽酸鈣板天花油漆加燈具，其餘空間為夾板模面不批土、油漆(B、D 戶開放式廚房無平頂天花)。

十、電氣設備：

(一)所有電氣管均採用㊟字標記 P V C 「E」管、CD 管或金屬管，所有電氣用導線均採太平洋、華榮、華新麗華或大亞製品。

(二)照明開關均採高級大型面板之開關(附螢光指示)。

(三)各戶工作陽臺均裝設陽臺燈。各層門廳照明特別採用感應開關及搭配部份手控，由人員之進出即能自動控制基本電燈，以節省電力。開關箱採用 2.0mm 厚鋼板，經防鏽、耐蝕處理，箱內 N F B (無熔絲開關)採士林、東元、台芝產品。

(四)本大樓備有緊急發電機設備，停電時供應電梯、給水、排水泵浦、車道門、機械停車設備、安全系統及各戶三個緊急插座(客廳、主臥室、廚房)，發電機組採全新進口引擎。

(五)各戶大門玄關採感應照明或磁簧連動照明。

(六)各戶室內客廳設插座三只(含緊急插座)，餐廳設插座一只，每間房間設插座二只(主臥室含緊急插座)，以上均為雙聯接地型插座。

(七)各戶室內除各空間設燈具出線口一處外，特於客廳及主臥室增設副燈出線口一處。

(八)各戶客廳及主臥主燈採雙切開關控制，其餘皆採單切開關控制。

(九)各戶廚具插座，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面，設置雙聯接地型插座一只。

(十)各戶浴室檯面上方壁面設雙聯接地型插座一只，另於所有浴室馬桶旁設置馬桶插座一只。

(十一)工作陽臺設防雨插座一只。

(十二)各戶室內平頂管路採明管或明纜線搭配線槽或線架配置(部份管路除外)，不施作於結構體內。

十一、避雷設備：

本大樓設避雷系統，保護大樓之安全。

十二、電視及電話設備：

(一)電視：本大樓提供無線電視信號(為數位天線，數位接收器由客戶自理)，客廳、主臥室設無線電視出線口各一只，線路由公司統一設置並可與有線電視系統(客戶自理)連接，收視更豐富之節目。

(二)電話：各戶室內配電話線，於客廳及主臥室設置電話插座各一只。

(三)與電信業者合作，引進光纖到府，使申請上網更便捷(各戶室內預留網路出口三處)。

十三、衛浴設備：

(一)各戶主浴室(套房浴室同主浴室)衛浴採用 TOTO、INAX、PANASONIC 等名牌電腦馬桶，搭配 TOTO、KOHLER 或 DURAVIT 下崁面盆(附 HANS GROHE、DURAVIT 或 GROHE 龍頭)及石材檯面等設備；主浴室淋浴間配置 HANS GROHE、DURAVIT 或 GROHE 淋浴龍頭+滑桿組；A3、A4 戶浴室同各戶主浴室。

(二)公浴室採用 TOTO、V&B、KOHLER 等名牌馬桶，TOTO、DURAVIT 或 KOHLER 下崁面盆(附 HANS GROHE、DURAVIT 或 GROHE 龍頭)及石材檯面等設備；公浴室淋浴間配置 HANS GROHE、DURAVIT 或 GROHE 淋浴龍頭+滑桿組。

(三)浴室採用 PANASONIC、LIFEGEAR 或 AELTA 多功能暖風機，採當樓層排氣。

(四)各浴室設毛巾桿。

(五)各戶浴室採用複層式降版施工，將浴室內污、排水管等，設於各戶之複層降版空間內。複層降版因影響樓下層住戶之使用權益，範圍不得變動。

十四、監控及管理：

- (一)於一層室外及地下室適當且需要地點，加裝攝影機或紅外線等監控系統，以防外人入侵。
- (二)於一層門廳入口設置近接讀卡機，控制大門之開啟，避免攜帶鎖匙之不便。
- (三)電梯並設置感應卡叫車功能，控制人員出入，確保客戶安全。
- (四)各戶室內設有彩色觸控螢幕對講保全系統，具備有防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能，安全便利。
- (五)各戶玄關門設置磁簧開關，廚房上方設瓦斯偵漏器，主臥室設緊急壓扣，連接保全主機(並於有露臺戶別鄰露臺側窗戶設置磁簧開關)。
- (六)地下室於適當位置設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平臺也加裝對講機，可與管理員室連線。

十五、供水排水系統：

(一)採間接式供水系統：

自來水由總錶後流入地下室蓄水箱，分由二台泵浦自動交替抽送至屋頂蓄水箱，再經由各戶獨立分錶，以重力方式給水至各用戶。各戶室內冷熱水管採用不鏽鋼管發泡被覆保溫管或進口樹脂水管。

(二)室內污排水系統：

1. 室內污水(廚具洗槽、洗衣機、衛浴)經由管道直接排至室外衛生下水道。
2. 廚具洗槽、洗衣機、衛浴污排水管特選用低噪音塑膠管。

(三)室外排水系統：

室內冷氣排水、室外陽臺排水與屋頂排水分開，使用塑膠厚管，流入公共溝渠。

十六、空調系統：

- (一)預留分離式空調施作之冷煤管路所需穿樑孔，避免日後破壞結構。
- (二)室內機排水口位置依客戶需求設置(客簽時確認)。
- (三)後陽臺預留主機所需電源一處，位置由建方統一設置。

十七、廚房設備：

廚櫃、面板採用 LEICHT、KOHLE、STORMER 等高級廚具，搭配杜邦石整體檯面，附國產林內牌雙口瓦斯爐或同級產品(B、D 戶為林內牌單口 IH 電爐)及抽油煙機、進口不銹鋼單槽、進口廚房伸縮龍頭、國產林內落地式全炭或懸掛式烘碗機及淨水器。

十八、電梯設備：

- (一)採用台灣永大、菱電、崇友等廠牌之交流變頻、變壓控制電梯三組，十五人份二部，速度 150m/min，可直達地下五層及屋突一層；十七人份一部，速度 120m/min，可直達地下一層及地上二十層。
- (二)具備緊急情況自動停車功能，無人使用時自動熄燈關電扇功能，以節約能源，車廂設有空氣清淨機。

十九、消防安全設備：

- (一)電梯間依據消防相關法令設置消防栓箱，並於地下五層設置消防泵浦室。
- (二)各戶室內設定溫、差動感知器或偵煙感知器。
- (三)地下室停車場設自動泡沫滅火設備，火警時自動啟動泡沫泵浦。
- (四)各樓梯間或梯廳及機械室、地下停車場，均設置乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- (五)各層梯間設置緊急照明燈，可供停電照明，地下停車場設避難方向指示燈，以供火警逃生使用。
- (六)各戶室內依消防法規設自動灑水頭。

廿、瓦斯：

各戶瓦斯管由建方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，本約房地出售範圍內之瓦斯內線管配置費用，由賣方負擔；本約房地出售範圍外，銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用及瓦斯緊急遮斷設備費用，由買方負擔。

廿一、垃圾儲藏設備：

於地下一層設垃圾儲藏空間，配置垃圾桶、廚餘冷藏設備，以利大樓垃圾集中管理。

廿二、交誼設備：

- (一)本建物一層門廳、二層防災中心、屋突一層梯廳，於大樓住戶交屋時由建方購買傢俱設備或可移動之設備設施，置於上述使用空間內。於本管理委員會成立並將本建物公共設施移交管理委員會後，供本大樓住戶使用，上述傢俱設備或可移動設備設施，自使用執照取得日起保固一年。
- (二)一層開放空間依庭園景觀設計種植喬木及花草；屋頂公共庭園種植花草。

廿三、特約事項：

- (一)建方為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有各向立面、公共設施、地面層公共庭院及屋頂層之修改權，並於必要時改用同等級建材，但以不損及買方之權益為原則。
- (二)本表所列建材如有停產、瑕疵、或不能及時供應者，致無法配合施工時，建方可斟酌改用與約定建材品質相當之同等級其他廠牌。
- (三)建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，均由建方指定之，產地依原廠規定送貨。
- (四)石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係屬正常現象。

附件(六) 工程圖面確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，應於指定期限內為之，以一次為限，如需再次辦理，建方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容之金額百分之二十作為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準），買方並應依照建方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，建方有權拒絕，或同意但其拆除改造費，由買方負擔。
- 三、室內平面規劃，以建方提供之客簽圖，各空間建材設備以合約建材設備為變更追加減帳之基準。
- 四、可變更工程項目如下：
 - (一)室內隔間與設備部份：
 1. 室內隔間變動（管道間除外）、門框、門扇移位（玄關門除外）。
 2. 增減開關、插座、燈具出口數量及位置確認。
 3. 增減給水配管（如水龍頭）及位置確認。
 - (二)室內建材選定項目：
 1. 進口強化複合木地板之顏色搭配橡膠隔音墊。
 2. 室內牆面油漆顏色。
 3. 浴廁磁磚之規格及顏色(原規劃之各浴廁地壁磚可成套互換，但須補價差)。
 4. 廚房地坪 80CM×80CM 拋光石英磚顏色(B、D 戶開放式廚房地坪鋪進口強化複合木地板搭配橡膠隔音墊)。
 5. 廚具面板及檯面顏色。以上建材由建方提供之樣品為範圍。
- 五、買方變更限制條件：
 - (一)管道間因功能性需求，不可移動或縮小。
 - (二)浴廁（複層版）、廚房因影響下層之使用權益範圍不得超過原合約圖面位置。
 - (三)外牆開口、開窗位置、窗戶形式顏色及陽、露臺範圍因影響立面及違反建築相關法規亦無法變更。

- (四)若買方交屋自行裝修變更管線將不列入保固範圍。
- (五)消防灑水管路位置，為消防法規規定不可移動。
- (六)空調主機位置，屬外觀整體設計，不可超過原規劃範圍。
- (七)全棟結構體完成後因涉及建管報備程序，不得要求辦理室內隔間變動。
- 六、買方如選擇退地坪建材，需追加防水處理以免影響下樓層，若為高架地板則不在此限。
- 七、若建方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向建方確認，買方應於交屋後自行施工，買方不得要求提供材料，交由建方代為施工。
- 八、買方請求更改之項目，經建方承辦人員依圖估價後，提出工程變更單，買方應於建方通知送達後十日內，完成簽認手續。買方逾期未簽認導致雙方無法完成確認時，則建方依原圖施工。
- 九、買方如有要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，日後交屋均以買方簽認完成之變更圖面為點交核對依據。
- 十、雙方同意以上事項賣方均委由建方即璞永建設股份有限公司辦理。
- 十一、工程變更若為加帳，買方應於繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入賣方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，建方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色由建方指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。

立 特 約 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

買方_____已詳閱附件(七)至(七之二)所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件(七)至(七之二)相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：_____

附件(七) 自洽貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方) 因向施尹婷、林淑姿 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市中山區正義段二小段 315、316、317、318、319、320、321、322、322-1 地號等 9 筆土地上，案名為「璞園. 榮」 戶 層壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「璞園. 榮」預售房屋土地買賣契約書(以下簡稱本約)。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如后：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因所有權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方違約不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之

取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

六、除本買賣房地使用輻射鋼筋、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或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。

七、若買方違反本協議任何約定，除按本約相關規定計算遲延利息外，賣方並得依違約之處罰規定處理。

八、本協議書壹式參份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(七之一) 撥款約定書

立書人 (以下簡稱買方) 因向施尹婷、林淑姿 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市中山區正義段二小段 315、316、317、318、319、320、321、322、322-1 地號等 9 筆土地上，案名為「璞園. 榮」 戶 層壹 戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，今以上開房地為擔保物，向 銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向 銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方設於 銀行 分行，戶名： ， 號帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分 (係屬所有權移轉款)，倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式肆份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執壹份為憑，餘壹份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

買方：

身分證字號：

地址：

賣方：

身分證字號：

地址：

電話：

賣方：

身分證字號：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

附件(七之二) 不辦/減少貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 因向施尹婷、林淑姿 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市中山區正義段二小段 315、316、317、318、319、320、321、322、322-1 地號等 9 筆土地上，案名為「璞園. 榮」 戶 層壹 戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「璞園. 榮」預售房屋土地買賣契約書(以下簡稱本約)。關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整。賣方應於以買方名義申報之稅單核發後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以現金一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後(票據已兌現)始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清(票據已兌現)上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約相關規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利，或依違約之處罰規定處理。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式參份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

賣 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(八) 裝潢工程切結書

立切結書人 _____ 因向施尹婷、林淑姿購買座落於台北市中山區正義段二小段 315、316、317、318、319、320、321、322、322-1 地號等 9 筆土地上案名為「璞園. 榮」 _____ 戶 _____ 層壹戶之房地及地下 _____ 層編號第 _____ 號停車位 _____ 個，除同意遵守本契約及公寓大廈規約之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣伍萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新臺幣壹萬元整，每一工作日支付新臺幣壹佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件(八之一) 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及綠建築、水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新臺幣伍萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金新臺幣伍萬元整。
 2. 環境維護管理費新臺幣壹萬元整
(每一工作日新臺幣壹佰元整)。
 3. 簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四)材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
 - (五)為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，但不得以各類破壞性機械如山貓破碎機、怪手等進行打除，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時三十分至十二時，下午一時三十分至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (六)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

- (七) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (八) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石應裝袋）。
- (九) 施工廢棄物及垃圾應自行負責清運（不得堆放於公共區域內）。
- (十) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如損壞公共設施（備），或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十二) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。
- (十三) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十四) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，每一工作日新臺幣壹佰元整，並於交屋時預先一次繳納新臺幣壹萬元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

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

七、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點暫放並自行運走，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分擔清潔費用。

八、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，依公寓大廈管理條例相關條文規定辦理，詳列如下：

(一) 結構體：

1. 結構體不可變更修改。
2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。
3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 陽臺、露臺、窗臺、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
4. 空調室外機(如有綠建築單具室外機容量不可大於 3.7KW)及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定專用之露臺：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
7. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三)進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯出入口、防火門、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、瓷器、銅器、衛浴設備、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、龍頭、水槽、後陽臺水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。
5. 保護所黏貼之膠帶需使用黏性較低之產品，以免造成殘留或裝修面飾材之破壞。

(四)室內隔間牆及地坪：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。
3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
4. 玄關門不可變更及移位。

(五)室內防水：

1. 浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 48 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。
2. 本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面(高架地板乾式施工者免)先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。

(六)防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七)室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
2. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。
3. 移位室內灑水系統時應先關閉住戶制水閥，另拆除灑水頭時需做好防護(水不可滴於地上)，待施工完成打開制水閥以利系統正常運作，為維護大樓安全，依法須打開制水閥(打開制水閥需通知管理中心)。

(八)室內弱電：

1. 防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理(費用自付)。
2. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。
3. 地下電信室至住戶室內弱電箱光纖設備採無接續配線方式，故不可隨意移動，若有異動請連絡配合之網路公司重新配線(費用自付)。

(九)室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十)室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
2. 熱水器及廚房用瓦斯爐已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。
3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器位移時，應由認證合格人員安裝。
4. 廚房瓦斯爐台未靠後陽臺牆側，瓦斯公司設計廚房瓦斯管為明管。

(十一)室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
2. 污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
3. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，公共排水管路轉折層(B1F、1F、2F)需定時檢視(位於管路清潔口)，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

(十二)清潔：

1. 室內面磚、石材及金屬設備器具嚴禁使用酸性清潔劑清潔，如造成質變、退色或腐蝕，概由裝潢商自行負責。
2. 電梯廳如裝修造成汙染，只能使用清水擦拭，不得使用酸性清潔劑或沖水方式清潔，如造成面材質變、退色、腐蝕或地板石材積水產生水漬，概由裝潢商自行負責。

- 九、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：
- (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
 - (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
 - (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。
- 十、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。
- 十一、於管理委員會尚未成立前，由璞永建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理員會成立後，由璞永建設股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

附件(九) 璞園. 榮公寓大廈規約

本璞園. 榮公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
本公寓大廈之範圍：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）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

1. 本建物 A-3F、A-7F、A-9F、A-12F、A-14F、B-3F、B-5F、C-3F、C-4F、C-6F、E-8F、F-9F 之露臺，依現行地政法規無法登記，基於私密之尊重，由本建物部分房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用。其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。
2. 為維護各戶之安全性及私密性，本建物三至二十層當層梯廳、排煙室約定由當層住戶共同無償管理使用，惟各層之梯廳、排煙室、公共管道需維護或維修時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入，均無異議。

3. 公共區域或露臺等依約定由某戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備，均無異議。
4. 非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本公寓大廈如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本規約條款之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

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

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於____之____（如法定空地、屋頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
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：_____。
- (1)本公寓大廈地下一層編號 64~67 號機車位，無償提供作為來賓停車位使用。
- (2)本公寓大廈地下一層編號 15~19 號機車位，無償提供作為貨車卸貨區使用。
- (3)本公寓大廈地下一層編號 23、39、40、47、48 號機車位，無償提供作為地下一層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (4)本公寓大廈地下二層編號 52~54 號機車位，無償提供作為來賓停車位使用。
- (5)本公寓大廈地下二層編號 49~51、55~70 號機車位，無償提供作為地下二層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (6)本公寓大廈地下三層編號 71~80 號機車位，無償提供作為地下三層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (7)本公寓大廈地下四層編號 81~87 號機車位，無償提供作為地下四層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (8)本公寓大廈地下五層編號 88~94 號機車位，無償提供作為地下五層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (9)本公寓大廈地下一層編號 1 號清運車位所有權登記為全棟公設，其管理使用方式由管理委員會制定，合於法令管理使用。

(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. 停車空間之使用管理方式：_____。

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

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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（請就下列三者勾選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除本約另有約定及起造人或建築業者預先於一層一般零售業甲組入口處規劃之招牌外，本建築物周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備不得另有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市政府完成報備程序。並應於所有權移轉及房屋銷售時列入交代。

3. 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兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（係避免兒童或老人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（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）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. 形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：一層管委會使用空間；二層防災中心；屋突一層機房；地下一層機房（污物處理室）等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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，不得任意變更用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。
- 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、凡政府列管之八大行業、餐飲業（無油煙輕食業除外）、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。
- 七、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 依建築法相關規定辦理。
 2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第五條 綠建築設施之使用管理

- 一、管理委員會之執掌如下：
 - (一)所有權人會議決議事項之執行。
 - (二)定期會議及臨時會之召集。
 - (三)管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
 - (四)預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
 - (五)管理人員之僱用、監督。
 - (六)共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
 - (七)共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
 - (八)管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
 - (九)其他規約所定事項。
- 二、管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
- 三、主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
- 四、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
- 五、建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

第二章 區分所有權人會議

第六條 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。

第七條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開
 - (一)定期會議每年召開二次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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。

第八條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

1. 除第二款第一目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. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第九條 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。

第十條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、屋頂平臺、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。

第十一條 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

第十二條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶、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：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

_____。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

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

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十四條 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、財務委員掌管各項基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十五條 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。

第十六條 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、綠建築設施管理維護計畫書、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各項基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳各項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、各項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)各項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_____。

三、管理委員會之移交責任

各項基金收支情形、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。

第十七條 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

第十八條 各項基金、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約新臺幣貳佰貳拾玖萬肆仟捌佰玖拾壹元整及綠建築管理維護費用新臺幣壹佰壹拾肆萬柒仟肆佰肆拾陸元整（依實際存入專戶之數額為準）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)各項基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、各項基金之收繳

(一)各項基金收繳基準（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. 各項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、各項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各項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）或積欠達新臺幣三萬元以上（含），經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5% 計算。

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

第十九條 各項基金、管理費之管理及運用

- 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，各項基金與管理費應分別設專戶保管及運用。各項基金如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。
- 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。
- 四、綠建築管理維護費用用途如下：
 - (一)綠建築設施維修或更新費用。
 - (二)綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (三)綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (四)僱用管理、清潔及維修人員之費用。
 - (五)其他有關管理維護所需費用。
- 五、管理維護基金為全體區分所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各區分所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第廿條 重大修繕或改良之標準

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

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

第廿一條 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。

第廿二條 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、管理委員會製作之各項基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳各項基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2. 應經經辦人、___委員、___委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：各項基金銀行存款、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

第廿三條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

十、為維護大樓整體居住優良環境，區分所有權人及住戶承諾不在本建物自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀、寺廟…等），否則管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

十一、本公寓大廈一至二層一般零售業甲組之區分所有權人及使用人若欲進出屋突一至三層時（如有其他人員或訪客一律須經由該區分所有權人或使用人帶領方可進出，以維護大樓之管理品質），本公寓大廈全體區分所有權人同意無償提供一般升降機NO. 3 供其搭乘，均無異議。

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。

第廿三條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿四條 投保火災保險之責任

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

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

第廿五條 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，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、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。

- 六、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。
- 七、本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經台北市都市發展局核准重建計畫及容積獎勵，申請容積獎勵項目及額度為：(1)經結構性能評估結果未達最低等級者：8% (2)建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計：8% (3)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第二級：4% (4)取得銀級候選等級綠建築證書：6% (5)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級：3% (6)申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)：10%，核定總容積獎勵額度為39%，面積為2176.55 m²。
- 八、第二層挑空部分切結不得違建，挑空面積47.47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。
- 九、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、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

第廿七條 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)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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、各項基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳各項基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第廿九條 繼受人之責任

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

第三十條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

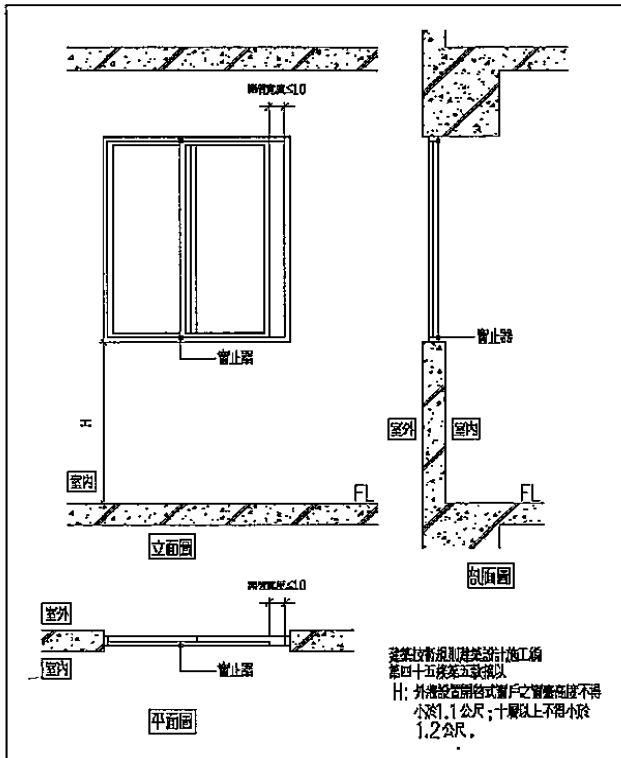
二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

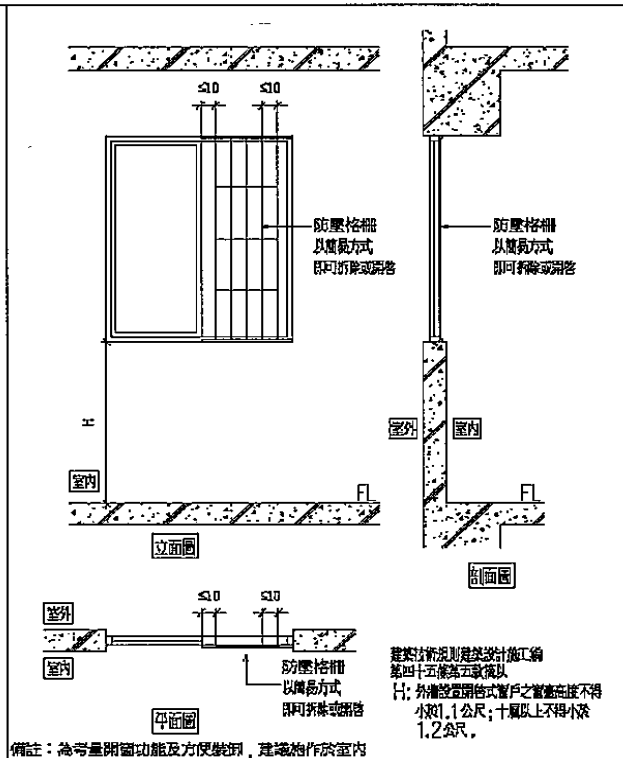
2. 其他送達方式：_____。

第三十一條 本規約訂立於民國____年____月____日。

陽臺防墜設施附圖

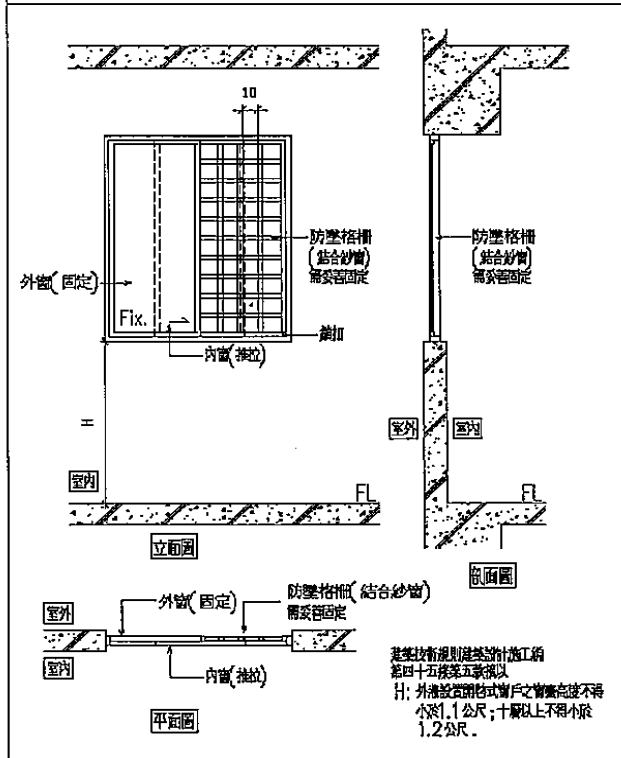


圖例一 推拉窗裝設窗止器

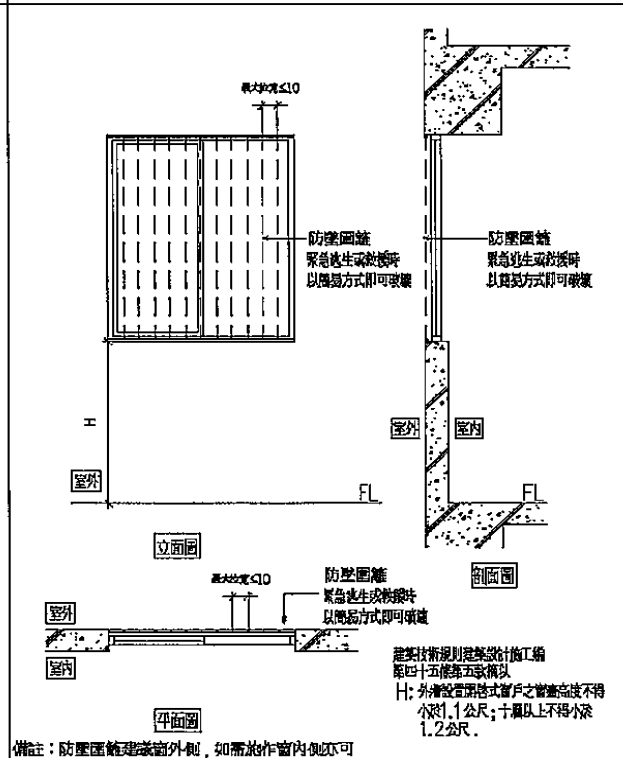


備註：為考量開窗功能及方便裝卸，建議施作於室內

圖例二 推拉窗裝設防墜格柵

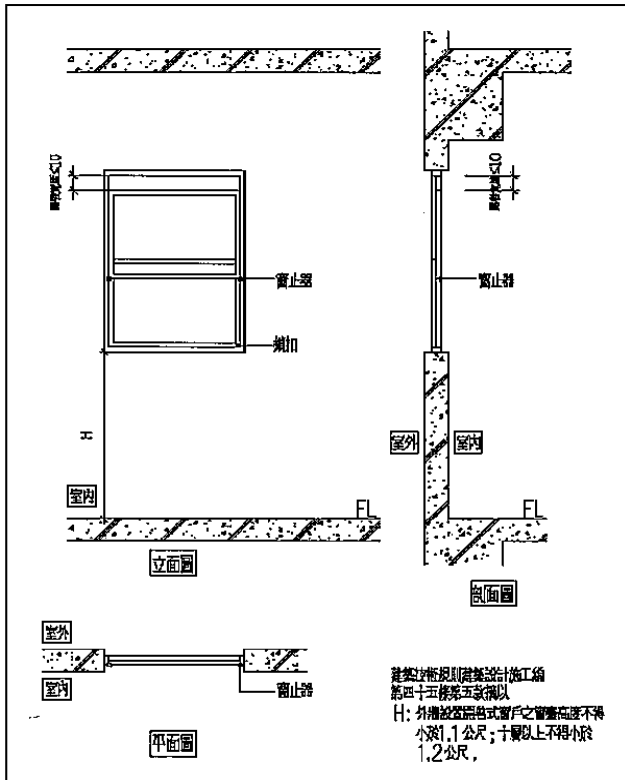


圖例三 推拉窗裝設防墜格柵(結合紗窗)

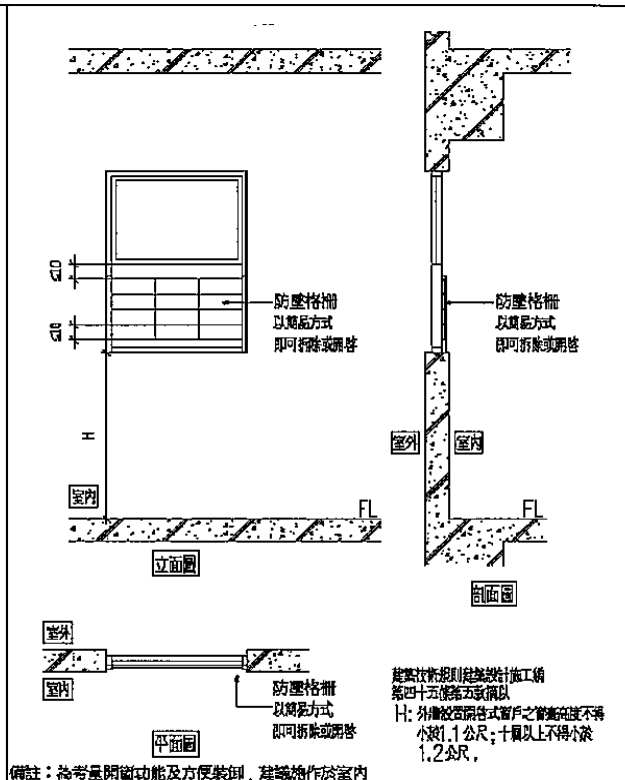


備註：防墜圍籠建議窗戶外側，如需施作窗內側亦可

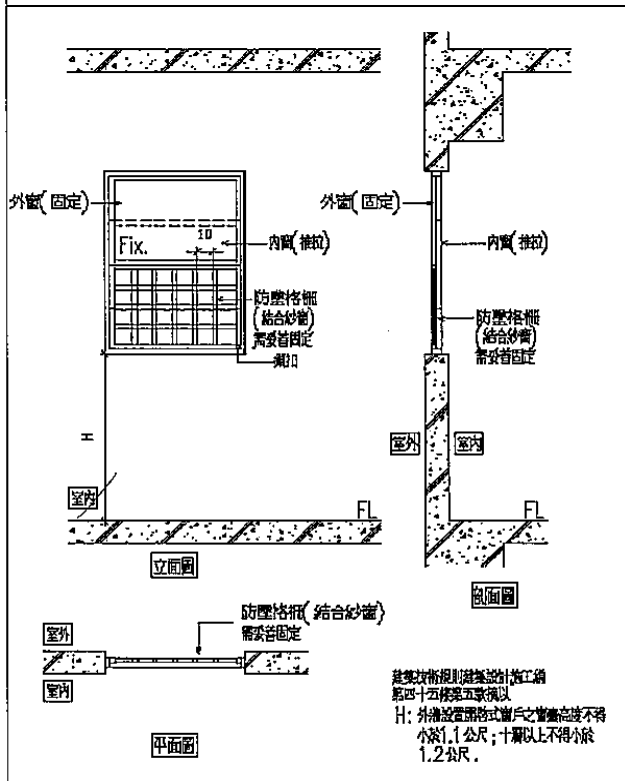
圖例四 推拉窗裝設防墜圍籠



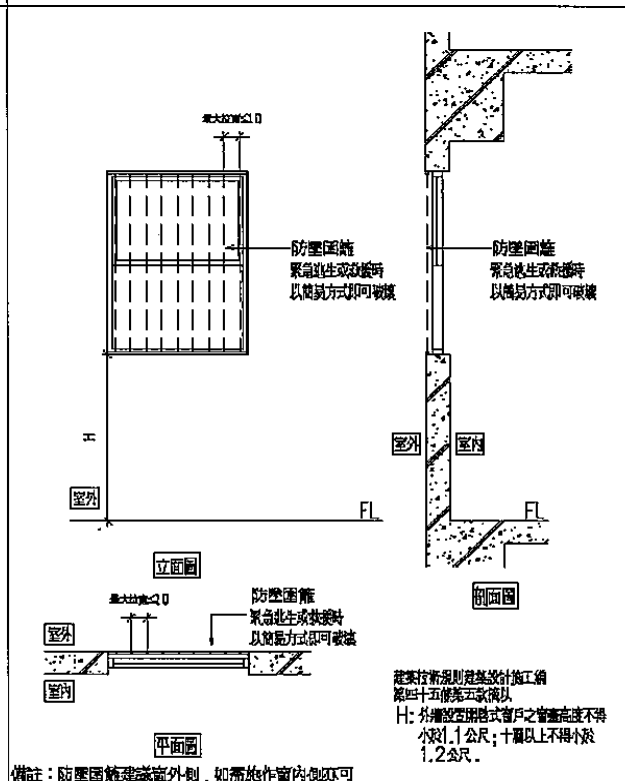
圖例五 推拉窗裝設窗止器



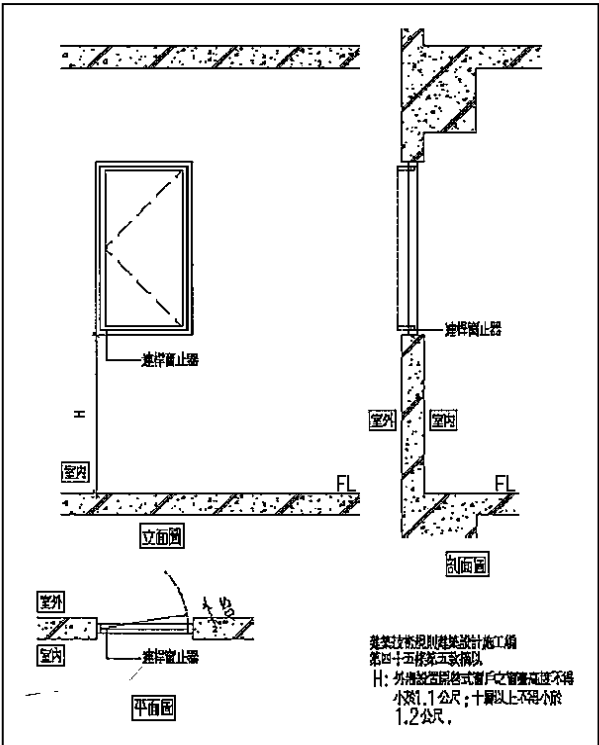
圖例六 推拉窗裝設防墜格柵



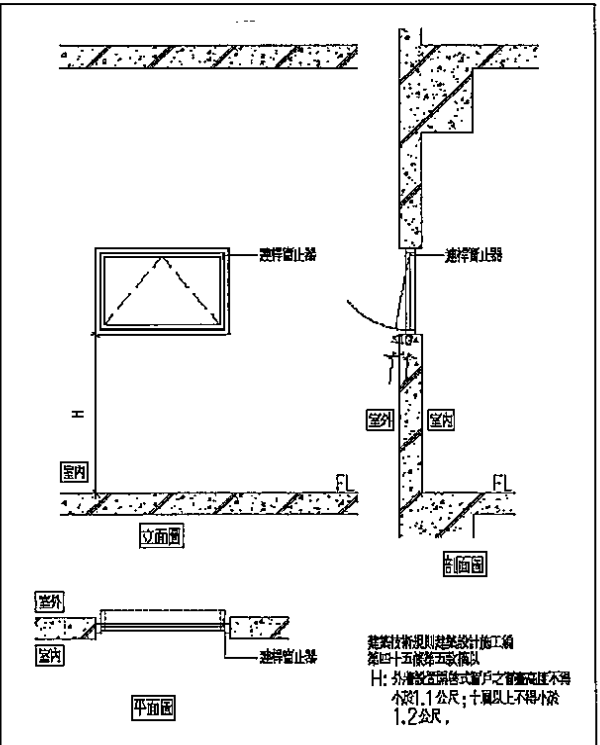
圖例七 推拉窗裝設防墜格柵(結合紗窗)



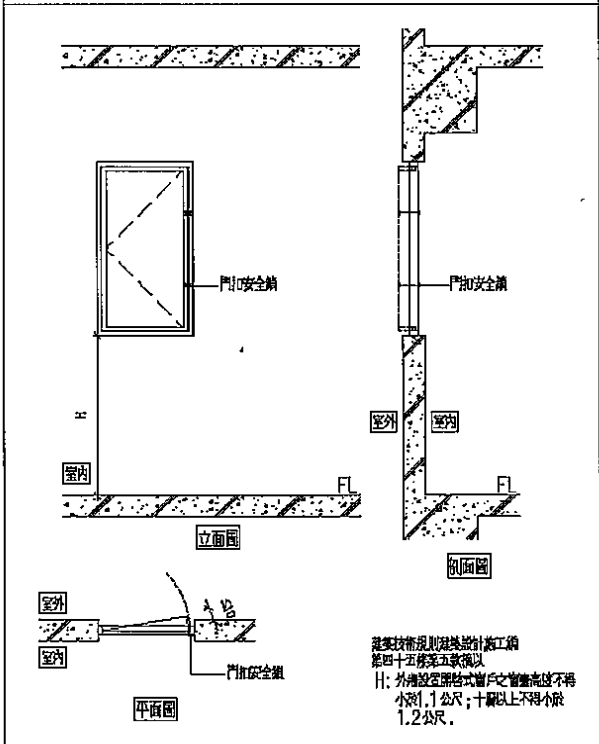
圖例八 推拉窗裝設防墜圍籠



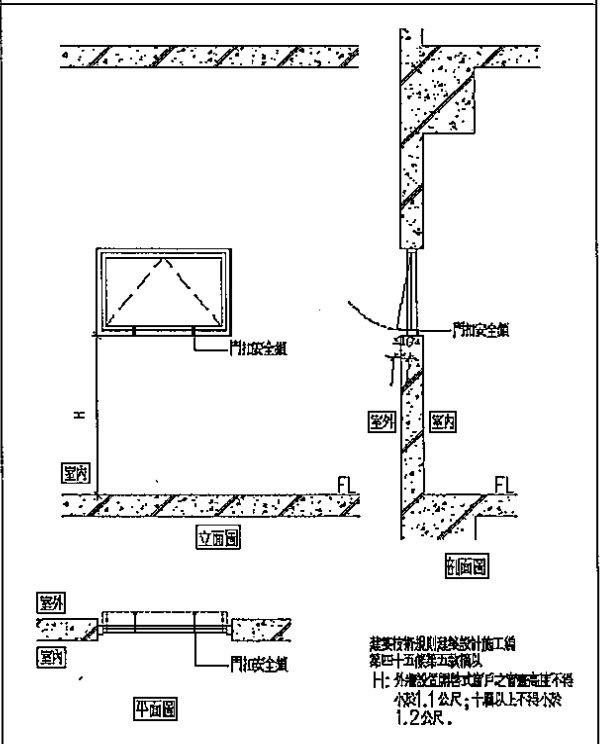
圖例九 平開窗裝設連桿窗止器



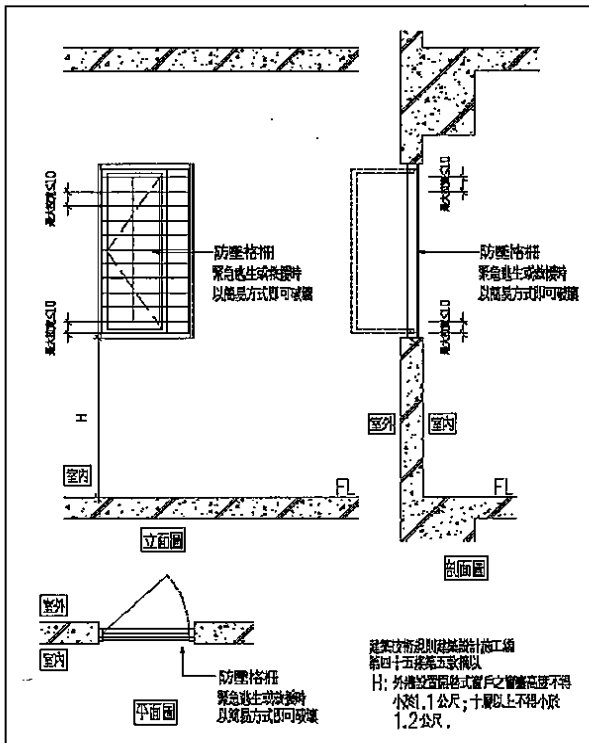
圖例十 上(下)懸窗裝設連桿窗止器



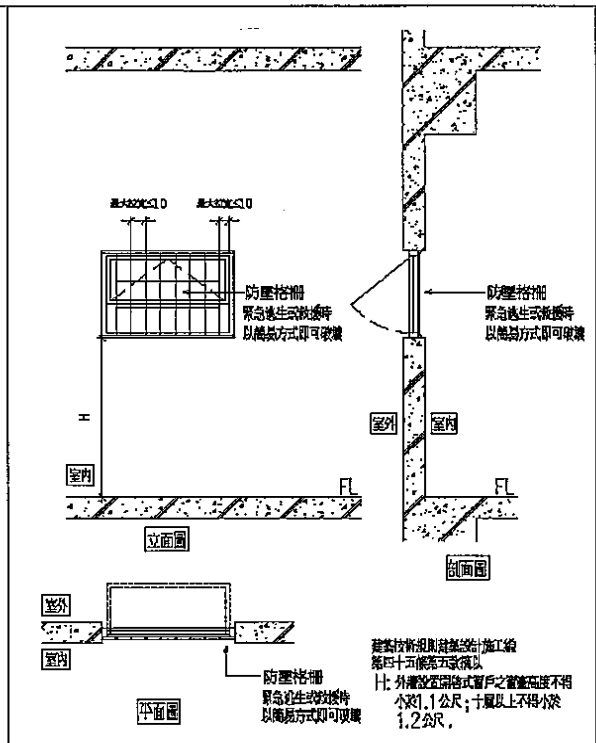
圖例十一 平開窗裝設門扣安全鎖



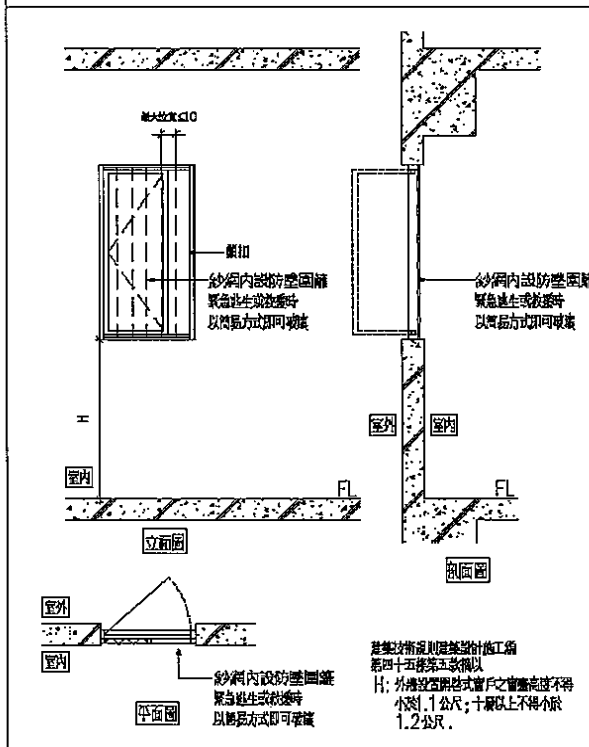
圖例十二 上(下)懸窗裝設門扣安全鎖



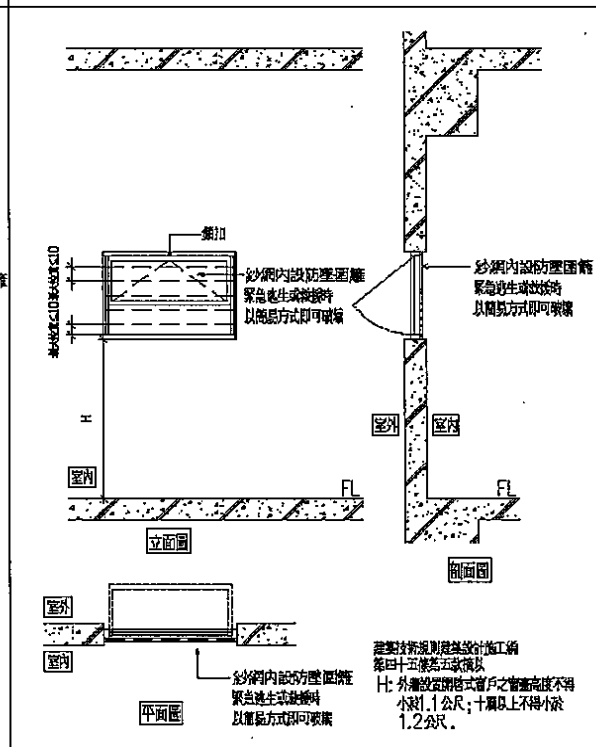
圖例十三 平開窗裝設防壁格柵



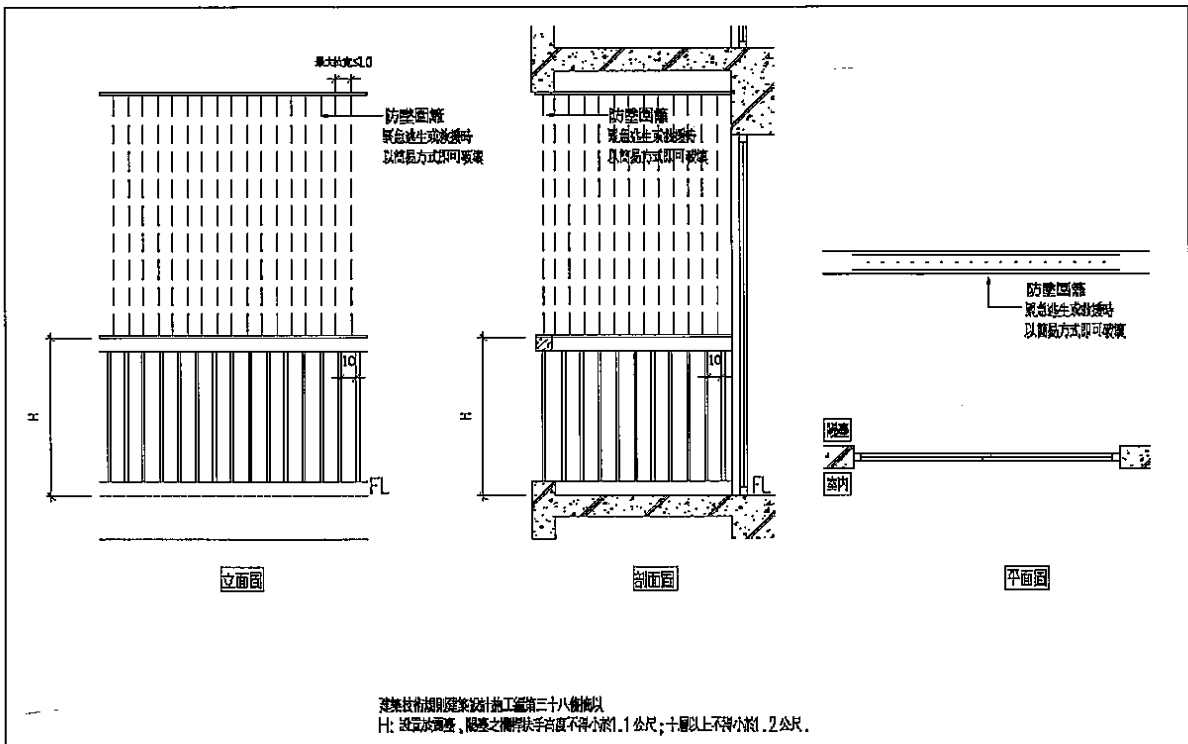
圖例十四 上(下)懸窗裝設防壁格柵



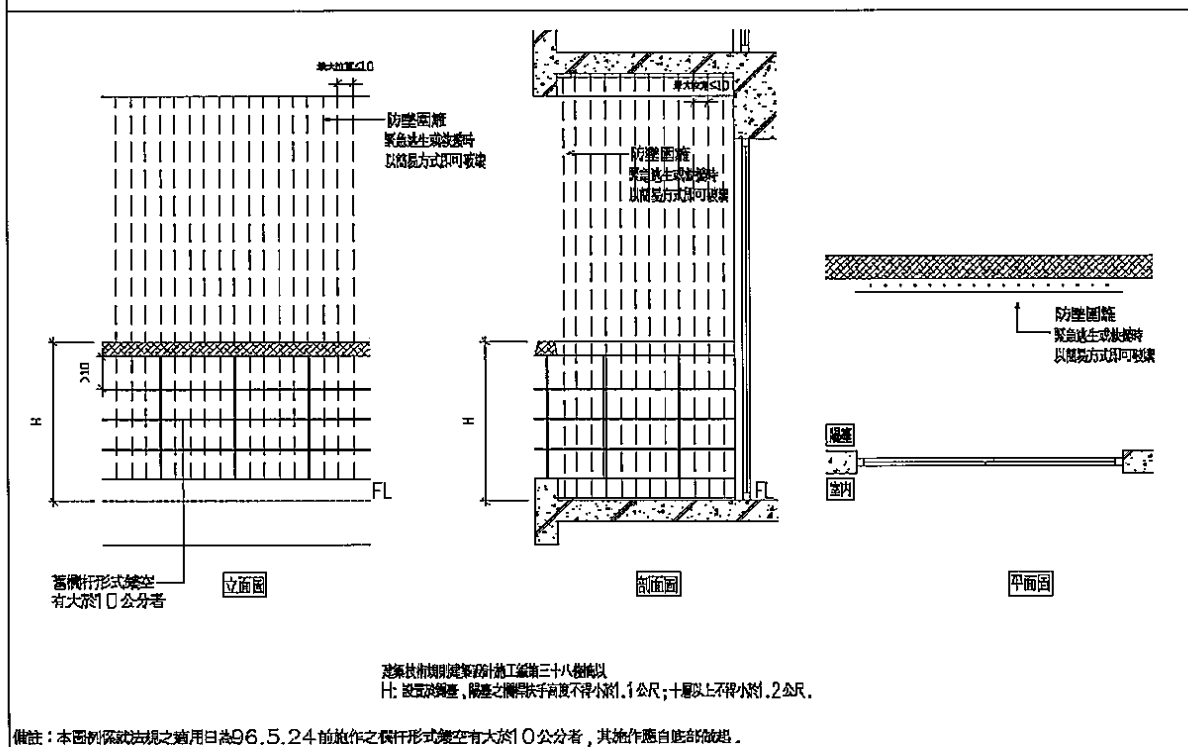
圖例十五 平開窗裝設折疊式防壁圍籬



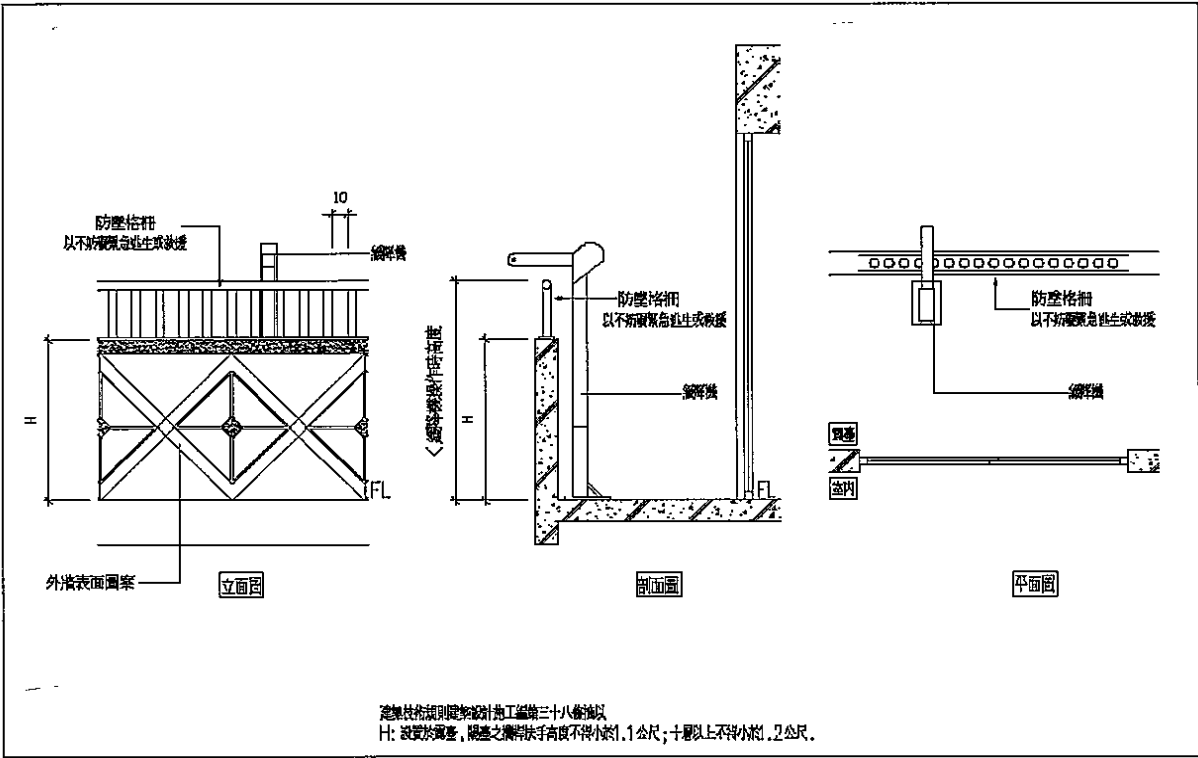
圖例十六 上(下)懸窗裝設折疊式防壁圍籬



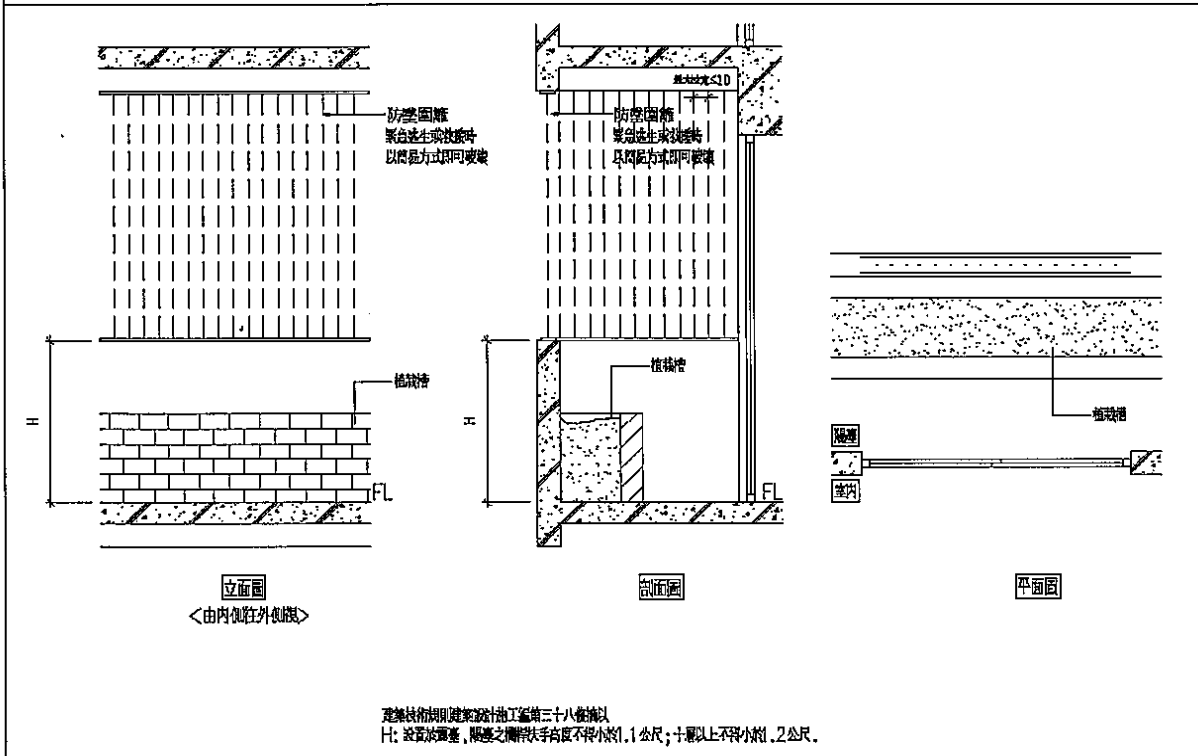
圖例十七 陽臺欄杆架設防墜圍籬



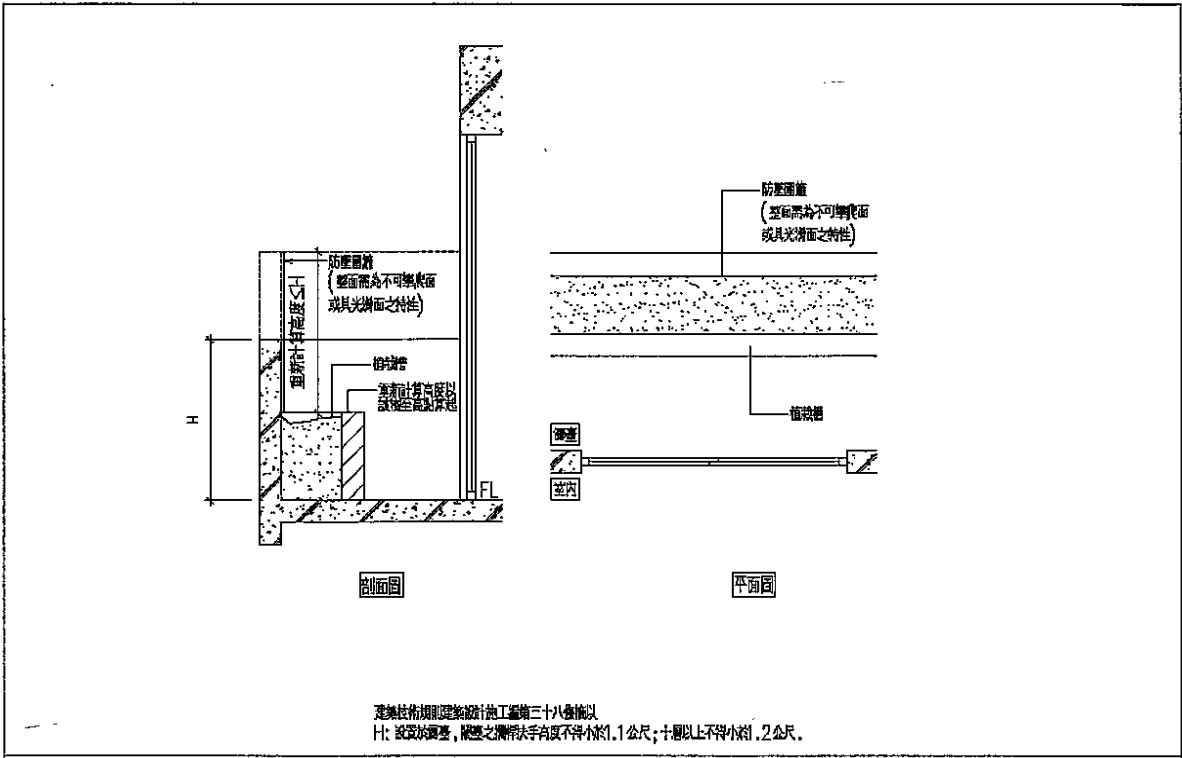
圖例十八 陽臺內側底部架設防墜圍籬



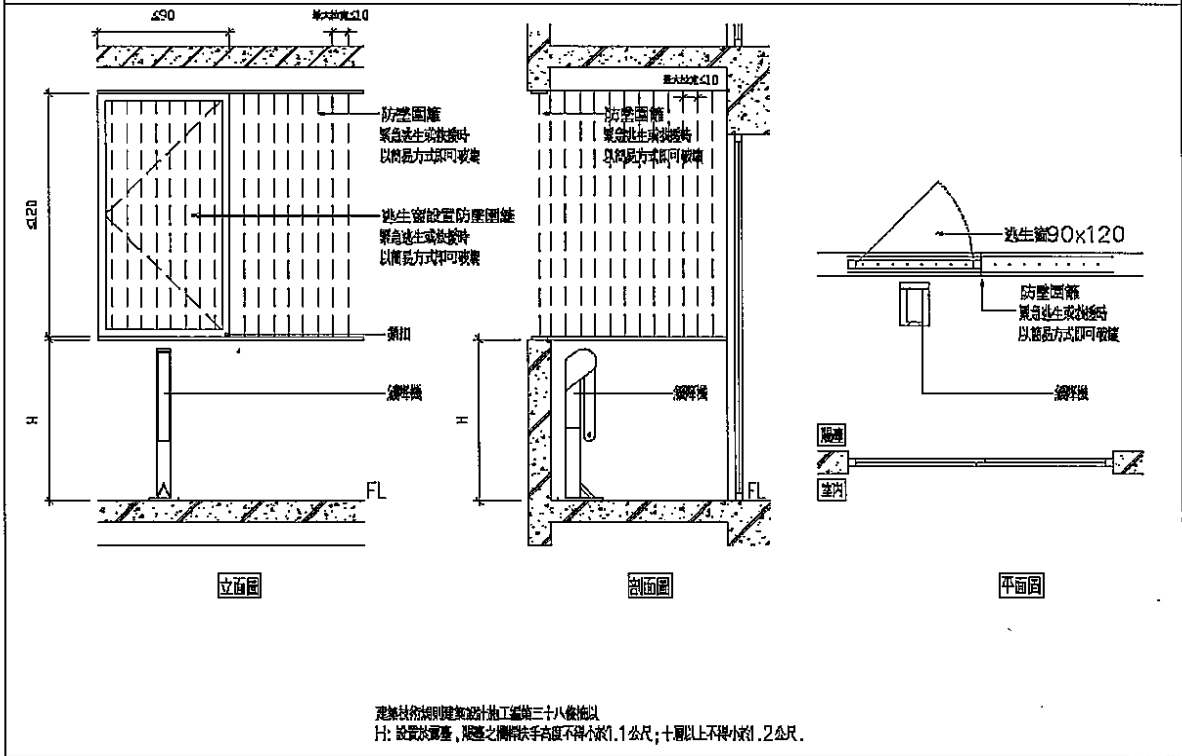
圖例十九 陽臺外牆架設防墜格柵



圖例二十 陽臺內側設立固定傢俱架設防墜圍籬



圖例二十一 露臺內側設立固定傢俱台度增高



圖二十二 陽臺實牆架設防墜圍籬(附加逃生窗)

附件(十) 房屋、汽車停車位平面圖

