

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：騰竣建設有限公司

茲為【敦南竣】(以下簡稱本案)房屋及土地買賣契約事宜，經買方充分明白『敦南竣房屋土地預定買賣契約書』(以下簡稱本契約)之合約內容，雙方同意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約(含附件)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)，並詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方完全瞭解，並確信本契約書符合誠信原則無誤。

買方簽章：_____

賣方簽章：騰竣建設有限公司

第二條 廣告義務

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。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大安區(鎮、市、區)大安段二小段 85 地號
等一筆土地，面積共計413平方公尺(約124.93坪)，
使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「敦南竣」編號第_____棟第_____樓

第_____戶(共計_____戶)，主管建築機關核准 110 年 8 月 12 日第 110 建字第 0199 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)。

三、買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第_____層 平面式 機械式 其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為長 5.00 公尺，寬 1.90 公尺，高 1.80 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 12.60 平方公尺(約 3.81 坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

四、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積佔共有部分總面積之_____%。

五、停車位契約說明：

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

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「敦南竣」_____戶_____樓(位置圖詳附件一)，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/10000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺(約_____坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。如因土地

分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。包括：

陽臺_____平方公尺(約_____坪)。

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

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約_____％。

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

第五條 房屋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、依第四點計算之土地面積、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 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(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(管委會空間、梯廳、安全梯、無障礙升降機 11 人份、無障礙安全梯、無障礙通道、機車升降機道、汽車升降機道、污物處理室、服務樓梯、機電設備空間、防空避難室兼停車空間 16 輛、水表室、屋頂平台)。

(一)共有部分一(大公)：總面積約 617.45 平方公尺(約 186.78 坪)。

(二)共有部分二(小公)：總面積約 86.41 平方公尺(約 26.14 坪)。

(三)共有部分三(車公)：總面積約 314.96 平方公尺(約 95.28 坪)。

二、前款共有部分一、二、三之權利範圍係依專有部分面積比例而為計算，其計算方式及說明(詳附件四)。其面積係以本案【敦南竣】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。本「敦南竣」共有部分總面積計 1018.82 平方公尺(約 308.19 坪)；專有部分總面積計 1392.92 平方公尺(約 421.36 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「敦南竣」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、未購買汽車停車位之承購戶，產權持分不含汽車停車位應有面積，除防空緊急避難使用、機車停車位停放及公共設施維修等，已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位並

無使用、收益、管理權利，且不得就此部分面積主張任何權利。

四、地下一層空間除機車停車位及公共設施面積外，其汽車升降機道面積所有權由購買汽車停車位者共同持分之，並分管使用其所購買汽車停車位。

五、地下二層空間除公共設施面積外，其餘面積所有權由購買汽車停車位者共同持分之，並分管使用其所購買汽車停車位。

第七條 契約總價款

本契約總價款合計新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

一、土地價款：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

二、房屋價款：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

(一)專有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

1.主建物部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

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

(二)共有部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

三、車位價款：新臺幣___佰___拾___萬___仟元整。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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。

第九條 付款辦法

- 一、付款，除簽約款及開工款，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數

應在二十日以上。

- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依【附件二房地暨汽車停車位付款明細表】之約定，按已完成工程進度之期別於接獲賣方書面通知日起七日內逕匯入賣方指定銀行專戶：台新銀行-建北分行，帳號：2068-01-0025134-6，戶名：「台新國際商業銀行受託信託財產專戶-敦南竣案預售款專戶」，或開具指名抬頭「台新國際商業銀行受託信託財產專戶-敦南竣案預售款專戶」之劃線及禁止背書轉讓支票自行繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由賣方開立發票為憑。但買方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。

第十條 逾期付款之處理方式

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

第十一條 貸款約定及貸款撥付

- 一、第七點契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手

續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

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

四、本契約有第十一條前三項貸款約定者，於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十五條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付第十一條前三項貸款予賣方。

第十二條 地下層、屋頂及露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共2層，總面積544.27平方公尺(約164.64

坪)，扣除第六條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積290.03 平方公尺(約 87.73 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十三條 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、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十四條 稅費暨其他費用負擔

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。

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，

但買方未依第十三條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第十五條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

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

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十六條 修改權之保留：

有下列情事之一者，由賣方全權決定處理，而不影響買方專有部分權益時，無需知會買方：

一、建造執照嗣後經主管機關要求變更部分設計及賣方保有合

併戶申請設計變更權利；如僅涉及共有部分，賣方保有變更設計權。

- 二、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，賣方均依主管機構核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機構之要求或賣方施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- 三、各項公共設備，如發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，因施工安裝及配置必要，賣方得變更設計安裝或配置。
- 四、銷售現場展示之石材，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開石材應以施工當時採購進場為準。

第十七條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內

繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十八條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 1 月 11 日之前開工，民國 114 年 3 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，致賣方不能施工者，
其二、停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，
其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十九條 驗屋及通知交屋期限及條件

驗屋

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

成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經雙方協議後由_____方支付，確認簽章：

_____。

交屋

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第二十條 裝潢施工

- 一、買方辦妥交屋手續後，如需裝潢時應繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入裝潢，買方裝潢需遵照【附件七裝潢施工管理辦法】之各項規定，裝潢期間每一日需繳付環境維護管理費每日新台幣壹佰元整，裝潢完成後十五日內，買、賣雙方勘驗後確認未損害公共設施或其他住戶之建物無誤後，由買方提出申請，賣方於十五日內以現金無息退還保證金。
- 二、買方於簽訂本契約同時，已充分了解建築物室內裝修相關法令，有關專有部分室內裝修，應由各所有權人自行依法令及上述規定辦理。
- 三、有關買方自行委託第三人辦理之裝潢施工工程，應由該施工廠商負責，概與賣方無涉，如因此造成他人或建物、財產損害，應自行負擔賠償及修繕責任。

第廿一條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷…等)負責保固一年，室內防水工程、地壁磚工程完成交屋日起負責保固七年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿二條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員

會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

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

第廿三條 社區管理

- 一、本案建築物所有權登記之區分所有權人登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，選任管理委員成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。賣方應自第一戶交屋之日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，擔任本大樓公共設施管理人，於成立管理委員會或管理負責人產生後一個月內點交公共設施部分。點交日由賣方指定，並應於五日前通知管理委員會，自指定點交日起，不論管理委員會是否點交，嗣後均由管理委員會負責共有部分及公共設施之維護。點交時如發現有瑕疵，賣方應負責修繕。
- 二、買方同意賣方自第一戶通知交屋日起至管理委員會成立前，由賣方擔任本案之管理人，賣方亦得委任第三人實際執行管理服務工作。
- 三、管理委員會成立後，應開立專屬管理委員會之金融機構帳戶，由管理委員會向政府主管機關申領由賣方提撥之法定公共管理基金及綠建築維護管理費用。另賣方向買方預收之 6 個月管理費，計算方式詳【附件八敦南竣住戶管理規

約】辦理，該費用於自第一戶交屋起至賣方代管期滿後依正式收據、發票結算，多退少補，若有餘額無息移交買方成立之管理委員會。

四、本契約有關住戶共同產權管理使用之約定，均視為住戶相互間對本大樓管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之拘束。

第廿四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第廿五條 違約之處罰

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

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條 轉讓之限制

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，賣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。

第廿七條 買方授權賣方代刻印章乙枚，由賣方依【附件六代刻及使用印章授權書】約定保管使用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則應依法負民、刑事責任。

第廿八條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅、規費及代收款等並完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙…等)有留置權，買方絕無異議及為其他任何法律上與訴訟上之主張。

第廿九條 通知及送達

買、賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面按本契約所載之地址付郵為之，地址如有變更應即時以書面通知他方更正，如他方拒收、遭領逾期或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

第三十條 契約當事人效力

一、雙方瞭解並同意於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準；本約簽訂後如雙方有其他

任何協議者。均應以書面文字為之，否則不生效力。

(買方簽認：_____)

- 二、本約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、管理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之登記名義人、第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其依本契約所負之一切義務，其法定代理人願負連帶責任。
- 三、買方有數人者，應負連帶責任，買方並同意以一人(姓名：_____)為送達代收人，賣方依契約所為之意思表示以送至代收人為合法送達，對買方全體均生送達之效力。
- 四、買方知悉並同意賣方即騰竣建設有限公司蒐集買方個人資料之目的為「不動產服務」、「營建業之行政管理」及「客戶管理」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，買方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜及賣方企業集團相關訊息之告知及廣告，並可能因應本案融資銀行之查核等需求提供之。買方得就賣方蒐集之買方個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除。

(買方簽認：_____)

第卅一條 合意管轄法院

因本契約涉訴訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第卅二條 附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、本契約一式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效，雙方均應確實遵守。

四、本合約經雙方同意，免蓋騎縫章。

第卅三條 其他約定

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件明細：

- 附件一：房屋、汽車停車位平面圖
- 附件二：房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件三：委辦抵押貸款協議書
- 附件四：共有部分之項目、面積、分配方式
- 附件五：建材設備說明書
- 附件六：代刻及使用印章授權書
- 附件七：裝潢施工管理辦法
- 附件八：敦南竣住戶管理規約
- 附件九：建造執照影本
- 附件十：不動產信託證明書
- 附件十一：約定專用範圍圖說

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

Email 信箱：

賣 方：騰竣建設有限公司

負 責 人：黃 凱 煌

統 一 編 號：52564205

聯 絡 地 址：台北市大安區信義路四段 1 號 9 樓之 7

電 話：(02)2325-0315

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

負 責 人：薛 健 平

統 一 編 號：22354940

聯 絡 地 址：台北市信義區信義路五段 100 號

電 話：(02)2755-7666

不動產經紀人：

證 號：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋平面圖

汽車停車位平面圖

附件二 房地暨汽車停車位付款明細表

(單位:新台幣)

附件三 委辦抵押貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 因向騰竣建設有限公司(以下簡稱賣方)購買座落：台北市大安區大安段二小段85地號等1筆土地上，案名為「敦南竣」_____戶_____樓之房地及地下____層編號第_____號停車位____個，雙方訂有「敦南竣」房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)。今買方委託賣方以上開房屋(含車位)連同土地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之部分價款(即產權移轉款)，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房屋土地價款之一部分，且不屬於交屋款，並委託賣方全權辦理貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接撥付全部貸款計新台幣____仟____佰____拾____萬元整作為繳付所購房屋土地之部分價款(註：買方同時購買車位者，其車位產權併入為貸款之擔保物)。
- 二、上開貸款買方以本契約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理相關之抵押權設定登記手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人，保證履行償還貸款本息之義務。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦理對保及簽妥交付領款所需各項領款單、逕行撥款委託書(同意書)、轉帳委託書、存摺及開具貸款金額同額之禁止背書轉讓之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該本票到期日，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示本票，待賣方於取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如需買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交由賣方代領、或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知送達日起五日內辦妥，不得藉故拖延拒絕辦理或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕行填寫該本票到期日後向買方提示該本票請求房屋土地價款，並得依本契約之規定通知買方於五日內補足應付賣方之房屋土地價款，買方如有逾期不繳即為違約。

- 四、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。
- 五、若因下列情況以致不能取得金融機構貸款或貸款金額不足時，賣方概不負責，並依本契約第十一條第二款不辦貸款或減少貸款之付款方式處理，若賣方以代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- (一)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。
- (二)買方違約拒辦或未依賣方通知期限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。
- (三)買方自動放棄辦理貸款。
- (四)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。
- (五)買方之貸款資格有瑕疵。
- (六)若有其他原因(含第二次以上房貸)致金融機構不能接受或減少貸款者。
- 六、買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達三日以上時，除仍按本契約第廿五條條之規定計算遲延利息外，並自第八日起，每逾壹日時，應另行按每日萬分之二之利息，加計違約金。
- 七、若買方違反本協議任何約定，除按本契約第廿五條計算遲延利息外，賣方並得逕依同條之規定行使解除契約等相關權利。
- 八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

委 託 人

買 方：

身分證字號：

受 託 人

賣 方：騰竣建設有限公司

負 責 人：黃 凱 煌

統 一 編 號：52564605

中 華 民 國 年 月 日

附件四 共有部分之項目、面積、分配方式及共用(有)/專有示意圖

一、本買賣契約所載房屋面積包括：

(一)主建物面積：一般所稱之室內面積。

(二)附屬建物面積：包括陽台等。

(三)共有部分面積：

1. 共有部分一(大公)面積：

(1)地下二層：水箱、服務樓梯。

(2)地下一層：水箱、污物處理室、消防泵浦室、幫浦室、電氣室、受電室、配電室、汽車升降機道、機車升降機道、防空避難室兼停車空間 16 輛、梯廳、無障礙直通梯、無障礙升降機 11 人份。

(3)一層：梯廳、管委會空間、汽車升降機道、機車升降機道、無障礙升降機、安全梯、無障礙安全梯、無障礙直通梯、安全梯外陽台、無障礙升降機 11 人份。

(4)二層至十層：無障礙升降機 11 人份、管道間、安全梯、無障礙安全梯。

(5)屋頂突出物：無障礙升降機、安全梯、水表室、水箱。

以上面積合計 617.45 平方公尺(約 186.78 坪)。

2. 共有部分二(小公)面積：

(1)二層至十層：梯廳、無障礙安全梯

(2)以上面積合計：86.41 平方公尺(約 26.14 坪)。

3. 共有部分三(車公)面積：

(1)地下二層：

(2)地下一層：汽車升降機道

(3)一層：汽車升降機道

(4)以上面積合計 314.96 平方公尺(約 95.28 坪)。

二、房屋面積計算方式及共有部分分配

(一)建物所有獨立牆壁與柱位，以牆、柱之外緣為界。

(二)兩建物共用之牆壁，以牆壁中心為所有權範圍。

(三)陽台等以附屬建物辦理登記(地政機關無法辦理登記之部分，以竣工圖面及實測為準)。

(四)建物地下層之面積包括：依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，其使用區分如無格牆設置者，以建物平面圖區分範圍，測繪其位置。

(五)建物共有部分面積，持分分配計算方式如下：

1. 共有部分一(大公)

汽車停車空間以外，依當戶「專有部分面積」(即主建物及附屬建物合計面積)占區分所有全部「專有部分面積」(即主建物及附屬建物總面積)比例計算持分，即

$$\frac{\text{當戶「專有部分面積」}}{\text{區分所有全部「專有部分總面積」}}$$

2. 共有部分二(小公)

依二樓以上當戶「專有部分面積」(即主建物及附屬建物合計面積)占一層以外之區分所有全部「專有部分面積」(即主建物及附屬建物總面積)比例計算持分，即

$$\frac{\text{二樓以上當戶「專有部分面積」}}{\text{一層以外之區分所有全部「專有部分總面積」}}$$

3. 車位面積計算及分配

本案汽車停車空間係位於共有部分面積，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含倉儲機械停車空間、倉儲機械停車空間相鄰之連續壁與柱位空間，全部停車空間面積，按車位數量，依下列比例分配之：

倉儲機械式停車位容車尺寸為高 1.8 公尺、寬 1.9 公尺、長 5 公尺，每車位權利範圍 1/25，面積約 12.60 平方公尺(約 3.81 坪)。

騰竣大安區面積表

樓層	戶別	門牌 大安路	建號	主建物(A)		附屬建物(B)		共用使用部份(C)		合計面積(D=A+B+C)		露台	大公持分 (1/10,000)	小公持分 (1/10,000)	土地持分(1/10,000)	公股比
				室內	陽台	雨遮	大公	小公	平方公尺	坪						
1F	A			75.03	5.24		35.63	0.00	115.90	35.06	5.68	577		577		30.74%
	B			38.70			17.17	0.00	55.87	16.90		278		278		30.73%
	C			82.16	3.77		38.10	0.00	124.03	37.52	9.18	617		617		30.72%
2F	B			36.65	5.35		18.65	3.06	63.71	19.27	8.25	302	354	302		34.07%
3F	A			72.35	6.64		35.01	5.75	119.75	36.22		567	665	567		34.04%
	B			64.71	6.25		31.43	5.16	107.55	32.53		509	597	509		34.02%
4F(=8F)	A			72.35	6.64		35.01	5.75	119.75	36.22		567	665	567		34.04%
	B			64.71	6.25		31.43	5.16	107.55	32.53		509	597	509		34.02%
5F	A			72.35	6.64		35.01	5.75	119.75	36.22		567	665	567		34.04%
	B			64.71	6.25		31.43	5.16	107.55	32.53		509	597	509		34.02%
6F	A			67.68	6.64		32.97	5.41	112.70	34.09		534	626	534		34.06%
	B			69.38	6.25		33.53	5.50	114.66	34.69		543	637	543		34.04%
7F	A			60.21	6.64		29.64	4.86	101.35	30.66		480	563	480		34.04%
	B			76.85	6.25		36.86	6.04	126.00	38.12		597	699	597		34.05%
8F(=4F)	A			72.35	6.64		35.01	5.75	119.75	36.22		567	665	567		34.04%
	B			64.71	6.25		31.43	5.16	107.55	32.53		509	597	509		34.02%
9F	A			68.77	5.44		32.91	5.40	112.52	34.04	3.95	533	625	533		34.05%
	B			64.84	6.25		31.49	5.17	107.75	32.59		510	598	510		34.02%
10F	A			46.04	4.27		22.29	3.66	76.26	23.07	20.75	361	423	361		34.02%
	B			47.25	3.46		22.48	3.69	76.87	23.25	14.63	364	427	364		34.04%
合計				1281.80	111.12	0.00	617.45	86.41	2096.78	634.28	62.44	10000.00	10000.00	10000.00		33.57%

樓層	大公	車公	小公	合計	樓層	車位	位數	每車持分	每車面積 (㎡)	每車面積 (坪)	車位編號
B2	22.29	254.22		276.51	B2		25.00	1	12.60	3.81	2-26
B1	231.95	35.81		267.76	合計			25	314.96	95.28	
1F	73.57	24.93		98.50	總登記面積(建物+車位)			平方公尺	坪		
2F	24.56		7.62	32.18	建物面積(共計20戶)			2,411.74	729.55		
3F	23.13		9.74	32.87	土地面積			413.00	124.93		
4F	23.13		9.74	32.87				2,411.74			
5F	23.13		9.74	32.87	備註：						
6F	23.13		9.74	32.87	1. 大公及土地持分原則為「主建物+附屬建物」 / 「總主建物+附屬建物」						
7F	23.13		9.74	32.87	2. 小公持分原則為「主建物+附屬建物」 / 「二樓以上總主建物+附屬建物」						
8F	23.13		9.74	32.87	3. 本案產權測繪依據業主提供之20210812_平面圖CAD檔.dwg圖檔計算。						
9F	23.23		10.35	33.58	4. 本案建照於110.01.22前尚未取得，本案為危老案，故：						
10F	23.24		10.00	33.24	(1) 外露柱不得測繪(103.6.20台內地字第1030176158號)						
屋突1	26.61			26.61	(2) 單位不得分配土地持分(法律字第10703512720號)						
屋突2	26.61			26.61	(3) 雨遮不得登記、地下室依竣工平面圖所載面積(地籍測量實施規則第273條)						
屋突3	26.61			26.61							
小計	617.45	314.96	86.41	1018.82							



附件五 建材設備說明書

第一條：外觀

- 一、本案例外觀採天然石材搭配山形磚、高級丁掛磚或藝術面磚等精工施作。
- 二、大樓外觀、公共景觀及騎樓照明設置時間控制器進行控制，並由管理中心統一控制。

第二條：結構

本案結構經由專業結構技師設計及電腦精密計算分析，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 要求之安全標準設計施工。

- 一、系統：採鋼筋混凝土造，韌性立體鋼構架系統，將設計耐震力由法定 240gal(五級抗震)提高至 259gal(六級抗震)。
- 二、基礎型式及構造：地下室外牆採連續壁，底部採筏式基礎。
- 三、材料：

(一)本大樓採用之鋼筋皆採用加釩鋼筋(非水淬鋼筋)，符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象，並抽樣檢送政府核准具公信力之材料實驗室檢驗合格始予使用。

(二)結構體混凝土(含連續壁)採用國產、台泥、力泰等高品質高強度(4000psi-6000psi)混凝土，氯離子含量符合國家 CNS 標準。

(三)本大樓西側採用隔熱砂漿，降低熱傳導率。

- 四、施工：完全依耐震規範特別規定施工。箍筋皆採 135 度彎鉤施工，並嚴格控管混凝土坍度，確保施工中混凝土強度。

第三條：一樓門廳

- 一、門廳及入口大門：本案經設計師專業門廳規劃，入口大門配合建築外觀整體設計，採藝術造型門，門禁感應防盜系統。

- 二、地坪：鋪設高級石英磚。
- 三、牆面：採天然石材、高級石英磚搭配其他裝飾面材整體設計。
- 四、平頂：採用造型天花搭配 LED 嵌燈及燈飾。
- 五、設置管理員櫃台、會客區、信箱區、宅配區及社區電子公告欄。

第四條：二樓以上、屋突層及地下室之梯廳

- 一、地坪：鋪設高級石英磚整體設計。
- 二、牆面：牆面貼高級石英磚搭配其他裝飾面材整體設計。
- 三、平頂：以整體造型天花板搭配 LED 嵌燈，電梯口及梯廳搭配自動感應照明。

第五條：公共樓梯間

- 一、地 坪：公共樓梯鋪設防滑石英磚，並搭配扶手。
- 二、牆 面：採符合綠建材標章之水泥漆。
- 三、平 頂：採符合綠建材標章之水泥漆。
- 四、防火門：避難出入口依消防法規設置防火門。

第六條：門窗

- 一、玄 關 大 門：二樓以上各戶玄關大門採用鑄鋁防暴鋼板門，搭配門檻、六合一智慧電子門鎖。
- 二、室 內 門：採日本大建室內門附水平把手及門檔(止)。
- 三、浴 廁 門：採日本大建浴室門附門鎖及石材門檻。
- 四、工作陽台門：採用三協之三合一鋁門。
- 五、各戶鋁門窗：採用三協之氣密隔音窗(附設紗窗)，其隔音效果為 JIS 或 CNS 規定之方法，於實驗室測定之氣密等級 35db；連接景觀陽台部分採用落地鋁門(含紗門)。門窗均搭配 6mm+6mm 膠合強化玻璃(不含廚房三合一鋁門)。

第七條：室內地坪

- 一、客、餐廳、廚房及臥室：鋪設進口 RAK、冠軍、羅馬等品牌約 60*120 公分拋光石英磚。分戶樓板之衝擊音隔音表面材

採符合建築技術規則第 46 條之 6 規定降低衝擊音 17 分貝以上，但陽台或各層樓板下方無設置居室者，不在此限。

二、浴廁：鋪設 RAK、冠軍、羅馬等品牌約 30*60 公分防滑地磚。

三、陽台：鋪設防滑石英磚 15*60 公分或 30*30 公分。

四、露台：鋪設防滑石英磚 15*60 公分或 30*30 公分。

第八條：室內牆面

一、客、餐廳、臥室：室內牆面採符合綠建材標章之水泥漆，並設置踢腳板。

二、浴廁：採用 RAK、冠軍、羅馬等品牌約 30*60 公分壁磚。

三、隔戶牆：採鋼筋混凝土構造。

四、分間牆：採輕質灌漿牆。

第九條：室內平頂

一、客、餐廳及臥室：平頂採符合綠建材標章之水泥漆。

二、浴廁：採用矽酸鈣板天花並採符合綠建材標章之水泥漆。

三、廚房：採用矽酸鈣板天花(開放式廚房無施作矽酸鈣板天花)並採符合綠建材標章之水泥漆。

四、陽台：陽台採防颱型鋁企口天花板。

五、本案採當層排氣系統。

第十條：陽台設備

工作陽台設置洗衣機水龍頭、排水口及防水插座(110V)、陽台燈、熱水器強制排氣電源插座、電動昇降桿曬衣架及冷熱水龍頭。

第十一條：衛浴設備

二至十樓衛浴設備說明如下：

一、馬桶：主浴室採 KOHLER、HANSGRÖHE 等品牌之具省水標章全自動馬桶及其專用插座；客浴室採 HANSGRÖHE、KOHLER 等品牌之具省水標章馬桶並預留、免治馬桶蓋及其專用插座。

- 二、面盆：採 KOHLER、HANSGRÖHE 等品牌之面盆，另搭配檯面及下櫃。
- 三、龍頭：採 KOHLER、HANSGRÖHE 等進口單槍式冷熱水面盆龍頭。
- 四、淋浴設備：採 KOHLER、HANSGRÖHE 等進口單槍式冷熱水龍頭，搭配花灑或滑桿及玻璃淋浴門。
- 五、暖風機：主、客浴均裝設國際牌、TOTO 等品牌之乾燥、暖風、涼風及換氣之多功能暖風機。

第十二條：廚具設備

- 一、採進口日本 Cleanup 或 KOHLER 高級廚具搭配高級人造石檯面，廚櫃設備加附緩衝或自動回歸裝置，另設專用插座一處。
- 二、廚具配件：採用林內或櫻花之抽油煙機、烘碗機、瓦斯爐，諾德或 3M 之淨水器，冷熱混合之高級伸縮龍頭、防蟑式不銹鋼洗槽。另設置接地型冰箱緊急專用插座。

第十三條：屋頂平台及露台

- 一、屋頂平台：防水工程以高性能複合式防水材施作，並以 PS 板上覆混凝土砂漿及隔熱磚施作，具隔熱效果。
- 二、屋頂平台：室外搭配花台景觀設計。
- 三、露台：鋪設 PU 或其他防水材料，上鋪防滑磁磚。

第十四條：電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式 220V/110V 供電(以電力公司供應為準)，各戶設置獨立電錶，浴室專用插座並加設漏電斷路器。
- 二、室內開關箱：採士林或東元等廠牌之正字標記無熔絲開關及漏電斷路器(依電工法規設置)。
- 三、各戶室內採國際牌之大型面板開關及插座，開關具夜間螢光指示功能，客、餐廳及主臥採用雙切換開關面板，公共設施開關及插座採用國產正字標記產品。
- 四、所有電氣管採南亞、大洋或正字標記 PVC 管，電線電纜採用太平洋、華新麗華等正字標記產品。

- 五、各戶客廳電視及冰箱插座提供緊急不斷電插座各一處供使用。
- 六、公共用電採三相三線式 220V 供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用，並設公用電錶。
- 七、接地系統：本大樓電氣、電信設備皆施行接地系統。

第十五條：電信及電視設備

統一裝置社區之數位型共用天線，預留有線電視播映系統管路，各戶客廳、臥室皆設置電視及電話網路插座。

第十六條：緊急發電設備

地下室設緊急發電機並配置消音器及避震墊，停電時自動提供消防泵、泡沫泵及緊急照明、污廢水泵、倉儲機械停車、機車昇降機使用。

第十七條：門禁管制系統

- 一、一樓門廳入口採用門禁感應讀卡系統搭配影視對講機。
- 二、地下室門廳設置感應式讀卡機。
- 三、設置管理中心，連接各用戶電視對講機及防盜訊號並監視整棟大樓之門禁管制。
- 四、各戶玄關外設小型門口機、室內裝設十吋彩視防盜防災電視電話對講主機，二樓住家落地門窗、各戶玄關門、工作陽台門及門窗設置磁簧開關，主臥室設緊急壓扣一處，廚房則設置瓦斯偵測器(部分開放式廚房採定溫偵測器)，連接保全主機與管理中心連線。
- 五、屋突層入口處、地下室各層設置緊急求救按鈕與對講機。

第十八條：數位監視系統

一樓管理櫃台中心設有監視螢幕，為監視社區安全情況在一樓、屋頂平臺、停車空間及車道出入口、電梯車廂等適當位置設置數位式紅外線攝影機設備。

第十九條：大樓自動化系統

- 一、緊急發電監控系統

(一)緊急發電機啟動測試時，監視其運轉狀況。

(二)緊急發電機低油量警示。

二、排風監控系統

地下室停車空間排風機採監控系統控制並具一氧化碳異常啟動功能(倉儲汽車機械停車空間除外)。

三、照明監控系統

大樓外觀、公共景觀及騎樓照明設置時間控制器進行控制，並由管理中心統一控制。

四、給排水設備監視系統：

(一)地下蓄水池設置水位高／低限預警監控。

(二)屋頂水箱設置水位高／低限預警監控。

(三)各泵浦運轉自動監視系統。

第二十條：供水、排水系統

一、採間接供水方式，地下室設蓄水池；屋頂設水箱。除總錶外，各戶採獨立分錶。頂樓戶及其下二樓層於屋突水錶區設立恆壓加壓馬達，各樓層設置水錘吸收器。

二、民生用水：地下室採 RC 蓄水池及屋突層設置 RC 水箱並於屋頂揚水管加設活水處理器。

三、室內污廢水(廚房、洗衣機及衛浴)經由管道銜接幹管，排出室外後連接台北市污水衛生下水道。

四、污水管採正字標記 PVC 橘管明管施作，冷水管採不鏽鋼壓接 PE 被覆管，熱水管採不鏽鋼壓接 PE 發泡被覆保溫管。

五、汙水管設置吸氣閥及存水彎，提升排水性能及有效保護水封。

第廿一條：空調系統

一、各戶統一預留空調套管、排水管及規劃分離式室外空調主機之位置、電源(單相 220V)。

二、分離式空調主機、室內機之位置，均由賣方統一規劃留設，尤以室外主機應設置於賣方統一規劃留設之位置及尺寸，不得影響大樓外觀。

第廿二條：電梯設備

- 一、電梯採用永大、三菱電腦連動控制，客用十一人份電梯一座(速度105m/min)。
- 二、電梯內裝委由設計師精心設計，並設空氣清淨機、地震停止系統、攝影機監視器、防夾裝置、錯按取消、樓層管制、緊急對講機及停電自動切換至緊急電源設備，以確保住戶之安全。
- 三、地坪鋪設石材或拼花地磚、平頂採造型天花搭配照明燈飾。
- 四、面板採鍍鈦材質，及加裝防疫設備。

第廿三條：消防安全設備

- 一、消防栓系統：依據消防相關法令設置消防栓箱。
- 二、滅火器：各層皆依法規規定於適當之位置放置乾粉滅火器。
- 三、消防水箱：依法令設置。
- 四、泡沫滅火系統：於地下室停車空間部分，依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
- 五、安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈及緊急照明燈，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

第廿四條：瓦斯設備

統一由賣方向瓦斯公司申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶(由各戶自行申請裝設)、瓦斯安全裝置，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。

第廿五條：光纖網際網路設備

於全區佈設 FTTH(Fiber To The Home)光纖寬頻網路至各戶宅內箱，使寬頻更廣、上網更便捷(各戶室內採網路線水平佈線並設置網路插座)。

第廿六條：環保設備

- 一、污水皆排於台北市污水衛生下水道系統；設置雨水回收槽供應景觀用水，如法令另有規定，則依其規定辦理。

二、地下一層設置垃圾箱、廚餘冷藏設備、密閉式垃圾箱及資源回收桶。

第廿七條：停車空間

一、地坪：一樓車道路口地坪鋪設天然石材或磁磚。

二、車格：車台板採壓花鋼板。

三、平頂：採造型天花，並附照明設備。

四、管制：設攝影機監視、警示燈、廣角反射鏡及車道儀控設備。

五、設備：出入口設防洪閘門、快速捲門、交通號誌燈，車道採遙控長距離感應門禁控制。

六、安全：設有緊急按鈕、對講機及設置防拷型遙控器，如有緊急事件或需外力救援時可按鈕向管理中心聯繫救援。

第廿八條：避雷系統

於屋頂突出物裝設涵蓋全區建築物之避雷裝置。

第廿九條：其它

一、為維持本大樓整體外觀設計及公共設施之機能性考慮，除依本建材設備說明所列材料施工者外，對本大樓之外觀各向立面線條、裝飾用建材、外觀顏色、庭園景觀、照明設施、本公司及大樓名稱字體、懸掛處，公共設施設置位置調整變更、室內磁磚(含石英磚)尺寸大小等設計及戶數之修正變更等，賣方均保有設置及修改權。

二、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由賣方指定之。

三、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示之樣品，僅供買方參考。買方同意上述石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。

四、各戶給水水壓維持 1.2 至 1.5kg/cm²，提供一般正常用水，無法提供特殊淋浴和龍頭等器材之使用(待確認)。

- 五、買方同意公共區域用電，於賣方送電完成後，依台電規定(以戶為單位均攤)辦理分攤至各戶。
- 六、連續壁之排水及美化工程，為因應地下水位變化、土壤壓力等因素導致連續壁體滲水，需於地下室各層之適當位置設置導水溝及相關排水設施；並於適當位置加設複壁或壁面導水版以美化地下室牆面及減少水氣造成之潮濕。
- 七、有關設計內容或設計變更之材料規格和品質，以本案建築師之解釋為原則。
- 八、買方不得對本案之結構、承重牆、外觀及公共設施等要求變更或將來加蓋違建之準備。
- 九、接待中心、樣品屋所展示之建材品牌，為賣方未來完工施作選擇品牌之一。

附件六 代刻及使用印章授權書

- 授權人 (以下簡稱買方)及被授權人騰竣建設有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行『敦南竣房屋土地預定買賣契約書』(以下簡稱本契約)有關使用買方之印章事宜，商定條款如下：
- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚(印模如後)並保管及使用，於交屋時交還買方。
 - 二、本式印章賣方僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
 - 三、若買方所購之房地完成過戶，且該房地並無使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼渣(石)、未經處理之海砂或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵，買方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予賣方，致影響「敦南竣」其他所有權人無法辦理塗銷賣方之融資貸款抵押權，買方同意賣方得使用本式印章向地政機關申辦將買方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟買方之分擔額以未依約給付之產權移轉款為限。
 - 四、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於本授權書約定事項以外之任何用途，否則賣方應負法律上之損害賠償責任。
 - 五、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效，如其異議致賣方或本建物其他買受人受有損害，買方並應負違約及損害賠償責任。

授 權 人

買 方：

身分證字號：



被 授 權 人

賣 方：騰竣建設有限公司

負 責 人：黃 凱 煌

統 一 編 號：52564205

中 華 民 國 年 月 日

附件七 裝潢施工管理辦法

第一條：本辦法制定目的：

- 一、為維護本社區環境清潔衛生、建物結構安全、保障全體住戶權益特制定本辦法。
- 二、為符合建築法 77 之 2 條規定，供公眾使用建築物之室內裝修，應申請審查許可，並符合室內裝修材料各項規定。

第二條：管理依據：

- 一、本辦法之管理依據主管機關法令(建築物室內裝修管理辦法及台北市工務局自制法令…等)，起造人與住戶之買賣契約、規約草約及綠建築維護管理計畫、管委會或管理負責人書面授權之決議，交由管理服務人或單位據以辦理。
- 二、依建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款、建築法第 95 之 1 條第 1 項、公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款、(公寓大廈規約範本)第 22 條之 1。

第三條：住戶室內裝修應遵守之事項：

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，必須向本市審查機構(台北市建築師公會)申請『室內裝修施工許可證』或向本社區物管中心申請室內裝修切結書後，並向管委會提出申請，並交付本社區服務中心影本一份經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工；竣工後，應向本市審查機構(台北市建築師公會)申請『室內裝修合格證明』或經本社區物管中心審核完竣後，並交付服務中心影本一份。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。

第四條：社區裝潢、裝修工程申請程序

一、申請方式：應於施工三日前至服務中心辦理下列手續：

(一)填寫本裝潢施工申請書一份。(『室內裝修施工許可證』管委會保留影本，申請人保留正本)

(二)填寫裝潢施工切結書一份。

(三)繳交裝潢設計圖說一份。(含電子圖檔)

(四)攜帶裝潢廠商負責人身份証、私章及公司印鑑章(委託辦理)。

(五)繳交裝潢保證金：新台幣壹拾萬元整【完工後辦理退費】，以辦理施工申請當日為準。

(六)繳交環境維護管理費：新台幣壹萬元整，【完工後辦理退費】，以施工申請當日至竣工日止統計後多退少補。

(七)施工背心一件押金 300 元，於完工申請驗退後繳回，如有髒汙酌收清洗費用一件 50 元，背心遺失將不予退還押金 300 元。

(八)匯款資料

開戶銀行：台新國際商業銀行(812)建北分行(0687)

戶名：騰竣建設有限公司

帳號：2068-01-0022892-9

(九)裝潢施工前由設計師配合管理服務中心實施施工前屋況檢查，逐項核對現況包含保護範圍內設備數量清點保管，以明確責任。

(十)完成申請手續屋況檢查後由施工單位於大門張貼主管機關施工許可證。

(十一)填寫裝潢施工申請表(內容包含：申請施工住戶、樓層、施工廠商名稱、施工時間起止日、施工內容或項目、承包商緊急聯絡人、住戶聯絡人等資料)

二、完工勘驗：

(一)三天前向服務中心申請【裝潢完工勘驗】排定勘驗日期、時間。

(二)勘驗符合規定後同時辦理裝潢保證金退費手續。

三、申退裝潢保證金：

(一)填寫裝潢保證金退款申請表。

(二)攜帶裝潢保證金繳費收執聯。

(三)攜帶匯款存摺影印本。

(四)保證金退款作業時間：每月 25 日前申報，(約 20 個工作天)於次月 16 日匯款至住戶指定帳戶。(匯款手續費由保證金中扣除)

第五條：社區裝潢、裝修工程管理辦法

一、廠商施工時應配合及注意事項：

(一)裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、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及執行，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。

(二)廠商施工期間應指定專人常駐現場負責督導及維護社區相關施工規定，如遇暫時離開應由其指定代理人，並告知管理服務中心。

(三)裝修工程不得損及原建築樑、柱、隔制震設備等主體結構、嚴禁穿牆鑿壁、地面打溝渠埋管及破壞公共管

線等設施，如擅自破壞，影響安全，應付一切損害賠償及法律責任，涉及主要結構應依建築法 73 之 2 規定辦理。

- (四) 施工前一日廠商須將施工裝潢戶樓層梯廳、電梯出入口及施工所經動線底層以防潮布、中間層為瓦楞板、表面以三分夾板做好一切保護及防塵措施、經管理服務中心檢查後始可進場施工；施工期間須將大門關妥。
- (五) 裝修時不得將社區消防系統全部遮蔽、阻塞或刪減，應保持系統功能正常運作(申請更改管線時可暫時關閉，關閉期間，應負消防安全及損害賠償責任)。室內之消防感知器應加以防護以防警報誤動作。
- (六) 裝潢工作人員進入社區應服裝整齊；攜帶工具材料者或因施工身體沾染木屑、粉塵、油漆…等，一律從地下室搭乘電梯或安全梯上、下樓。所有裝潢時之材料廢品，細小部分應裝袋打包，須於每日下班前自行清除或放置於室內，並於下班時段及假日清運出社區，以垃圾不落地原則直接上車，不得堆放社區公區內及週邊環境。(所有拆除、裝潢廢棄物於清運時均須於卸貨區地坪底層鋪設防潮布表層再加鋪設三分夾板以免造成汙染)
- (七) 裝潢公司應自行控制門禁，施工時進出隨時關妥門戶，防止木屑、粉塵散落公共區域。
- (八) 油漆、松香水、溶劑、強力膠等易燃物品需密閉容器定點放置陰涼處、不得任意放置於本社區內任何公共區域或太陽易照射之處。(違反者罰款新台幣壹萬元)

第六條：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相關罰則、綠建築維護管理計畫及住戶規約等規定。

第七條：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台幣壹拾萬元整予管理委員會，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，無息退還保證金。

第八條：裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：

一、申請裝潢時需辦妥押繳：

(一)裝潢保證金壹拾萬元整。

(二)環境維護管理費新台幣壹萬元整(每一工作日新台幣壹佰元整)。

(三)裝潢施工背心押金新台幣叁佰元整/件。

(四)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或背心進出，於社區進出時務必穿著背心或佩帶施工證於胸前以資識別。

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，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至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

六、施作上述之巨大聲響工程須於施工日前 7 日向管理中心申請噪音施工申請，並於施工前 3 日公告住戶週知，違者不予放行並罰款新台幣伍仟元。

- 七、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。
- 八、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，經管理人員發現，第一次罰款新台幣伍佰元，第二次得收回施工背心，禁止其再進入本社區工作，絕無異議。
- 九、建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。
- 十、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)。
- 十一、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。
- 十二、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。
- 十三、承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告或書寫於公共空間及散發廣告於信箱內。(違者經查證後，該商號不得進入本社區及承攬業務)
- 十四、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 十五、裝潢戶須繳納環境維護管理費，每一工作日新台幣壹佰元整，並於申請裝潢時預先一次繳納新台幣壹萬元整。若不足時，由保證金內扣除，依施工日數與裝潢保證金一併結算退還。
- 工作日結算定義：
以申請進場啟程當日至驗收結束。期間以日曆天計算；
扣除例假日、天災等地方政府公告放假為基準。

第九條：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。

第十條：裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，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。

第十一條：施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

第十二條：裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶，逕行動用保證金做處理，如保證金不足，管理中心可按回復金額追償，裝潢戶絕無異議。茲將動用保證金條款，詳列如下：

一、結構體：

(一)結構體不可變更修改。

(二)剪力牆不得擅自敲除，確保結構安全。

(三)樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。

(四)鋼筋嚴禁切除及切斷。

二、建築物外觀：屬於社區之外觀、屋頂平台、露台、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：

(一)陽台、露台、窗台、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。

- (二)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。
- (三)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。
- (四)空調室外機及熱水器：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。
- (五)各戶約定管理使用之露台：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。
- (六)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。
- (七)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。
- (八)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，管理委員會或管理服務中心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：

- (一)保護範圍應包括當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
- (二)室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
- (三)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。
- (四)浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽、後陽台水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

四、室內隔間牆：

- (一)隔戶牆或隔間牆如需打除請會同建設公司或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
- (二)拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過40磅。
- (三)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。
- (四)玄關門不可變更及移位。

五、室內防水：

- (一)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。
- (二)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：

- (一)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。
- (二)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)。

1. 灑水設備：更改灑水頭位置，須至市(縣)政府主管機關填寫裝潢公司設備更改切結書及辦理相關手續後，至服務中心簽結日期，使得施作。

2. 每層設有消防制水閘並位於各戶玄關門口天花板，室內灑水施工時應關閉此閘，消防灑水施工完成後，請先通知服務中心關閉灑水幫浦，關閉後再啟動灑水作測試，測試完無誤後，再請服務中心開啟灑水幫浦。

(三) 緩降機不得拆除及位移。

(四) 消防設施更動前應聯絡管理中心。

八、室內弱電：

(一) 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）。

(二) 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。

九、室內電力：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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：

(一) 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。

(二) 熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。

(三) 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

附件八 敦南竣住戶管理規約

本【敦南竣】公寓大廈(基地：臺北市大安區大安段二小段 85 地號)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：

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，

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 1 樓(C)戶前方之法定空地，為該戶之區分所有權人約定專用。

(2)位於 2 樓(A、B、C)戶之露臺，為該戶之區分所有權人約定專用。

(3)位於 9 樓(A)戶之露臺，為該戶之區分所有權人約定專用。

(4)位於 10 樓(A、B)戶之露臺，為該戶之區分所有權人約定專用。

(5)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(6)位於 1 樓(B)戶連接管委員會空間之大門，僅供之該戶區分所有權人使用。若經查證違規使用達三次，管委會有權將其封閉限制使用。

(7)本社區各區分所有權人均同意並遵守本書約定專有部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開約定專用之決議。

(8)約定專用範圍詳如附件十一。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理

- 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：_____。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理

- 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、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

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，

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，

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，

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，

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 1 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，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

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，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

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__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員__名。委員名額之分配方式：

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：

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

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(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：

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：

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

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：

- 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

- 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

- (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

- (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
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
 - 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議
 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

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

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_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 329,595 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

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(管理費計算方式：房屋每坪每月新台幣 180 元，機械式汽車位每位每月新台幣 1500 元，機車停車位每位每月新台幣 350 元)。
4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準

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_____萬元以上(含)，經_____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_____％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：

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 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
 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 三、管理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：
- 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、本公寓大廈附設客貨梯升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。

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

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。

第廿三條 投保火災保險之責任

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

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

第廿四條 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、依北市都建字第 1093087979 號危老重建計畫核准函第五點本案後側防火巷仍有 141 巷 21 號等其他住戶做為出入，故建案經起造人同意供他人通行，建請列管以下事項：
 - (一)基地北側應自地界線留設 2 公尺以上，供他人通行之出入通路，並不得擅自阻礙或妨礙他人對該出入通路進出。
 - (二)該出入通路應由起造人或未來所有權人進行管理維護，並列管於產權移轉及房屋銷售及公寓大廈規約中列入交代。
 - (三)未來基地內出入通路，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙他人通行權行使，並於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 六、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。

第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第

四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。



二、應行之送達：

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

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國 110 年 8 月 16 日。

附件九 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0199號			
起造人姓名	騰竣建設有限公司 負責人:黃凱煌			住址	106062台北市大安區延吉街232之3號4樓		
設計人姓名	林秀芬			事務所名稱	林秀芬建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層20戶		
建築地點	地址	大安區龍雲里四維路170巷11號 共12筆 詳見附表					
	地號	大安區大安段二小段0085-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	215.0m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	2246.25m ²			面積	其他	413.0m ²
發照日期	110年08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38個月內竣工		
工程造價	\$ 28,639,688 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	267.75	3.5	防空避難室兼停車空間、機房、蓄水池、樓梯間、汽機車升降道共15筆(詳見附表)				
總計:						2246.25	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 黃一平							
中華民國一一〇年八月十二日							

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： 大安區龍雲里四維路170巷11號
 大安區龍雲里四維路170巷13號
 大安區龍雲里四維路170巷9號
 大安區龍雲里大安路二段141巷40號2樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷40號3樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷44號4樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷42號2樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷42號3樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷42號4樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷44號2樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷44號3樓
 大安區龍雲里大安路二段141巷40號4樓



地號： 大安區大安段二小段0085-0000號

原核發執照號碼： 062建(大安)(信)字第0068號

064使字第0052號

建築物概要：

地下001層、面積:267.75m ² 、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間、機房、蓄水池、樓梯間、汽機車升降道	地下002層、面積:276.51m ² 、高度:7.8M、用途:停車空間、消防水箱
地上001層、面積:189.33m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(僅二、六、十八日)G3, 62.1m ² ; (第十七組)日常零售業G3, (第十九組)一般零售業甲組G3, 38.19m ² ; 門廳	地上002層、面積:158.19m ² 、高度:3.4M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(僅二、六、十八日), 90.54m ² ; (第二組)集合住宅H2
地上003層、面積:165.66m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2	地上004層、面積:165.66m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
地上005層、面積:165.66m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2	地上006層、面積:165.67m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
地上007層、面積:165.67m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2	地上008層、面積:165.66m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
地上009層、面積:162.7m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2	地上010層、面積:123.09m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅H2
突出物001層、面積:24.9m ² 、高度:3.2M、用途:樓梯間、機房	突出物002層、面積:24.9m ² 、高度:2.9M、用途:樓梯間、水箱、機房
突出物003層、面積:24.9m ² 、高度:2.9M、用途:樓梯間、水箱、機房	



雜項工作物： 排水溝:長度78.74m、高度0.5m

圍牆:長度15.53m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年02月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《03》月《08》日（法令適用日期：110年 03月 08日）。
2. 建築地點：大安區龍雲里。
3. 實設空地《198》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：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地技師。
7. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1335.6727》平方公尺(含有產權978.4685平方公尺，無產權部分245.3642平方公尺)，共《12》戶。拆除門牌：《106臺北市大安區龍雲里四維路170巷9、11、13號、106臺北市大安區龍雲里大安路二段141巷40、42、44號2-4樓》由林秀芬建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0199號

注意事項：

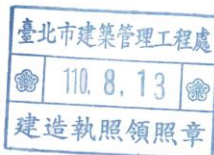
- 當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
 - 原有執照併案作廢：原建照執照：062建字第0068號，原使用執照：064建字第0052號。
 - 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
 - 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
 - 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
 - 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。
 - 昇降機《1》部。
 - 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 - 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。
 - 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 - 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。
 - 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 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。
 - 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100.61平方公尺，屋頂平臺綠化面積為50.41平方公尺。
 - 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。
 - 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（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）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 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。
 - 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」。
 - 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」。
 - 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生處審查核備，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生處審查核可文件。
 - 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生處申請辦理變更設計。
 - 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。
 - 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 基地坐落臺北航空站限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度51.5公尺，尚無影響飛航安全。
 - 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 - 基地內退縮危老無遮簷人行道應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
 - 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置危老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。
 - 本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 - 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書送本府環保局審查，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。
 - 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書送本府環保局審查，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。
 - 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

注意事項：

- 報土方流向。
- 40.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858.41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。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(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。
- 42.地面層設置停車空間,起造人應依原核定用途使用,並將建築物用途詳細告知各承買戶,除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外,產權轉移應列入交代,且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 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業輔導管理規則第八條規定,請主顧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110年1月25日北市都建字第1093087979號函核准重建計畫其獎勵容積為371.70平方公尺該容積獎勵額度為40%在案;實際使用獎勵容積為371.64平方公尺該容積獎勵額度為39.99%,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騰竣建設有限公司負責人:黃凱煌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1826222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三級,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騰竣建設有限公司負責人:黃凱煌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5477684元,於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章,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騰竣建設有限公司負責人:黃凱煌應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書,應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金,金額為新臺幣5477684元,於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章,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.本建築物設置機械停車設備,該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書,管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者,應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 51.區分所有權人及停車空間建築物所有權者,於辦理產權轉移時,應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 52.依申請特殊結構審查原則辦理,結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告,經110工震字第157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。
- 53.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。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建,不因使用材質而視為室內裝修,除應無條件接受拆除,並須負擔拆除費用。
- 55.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。並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 56.(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。
- 57.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。
- 58.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)
- 59.本案樓地板重建建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 60.依北市都建字第1093087979號核准「擬訂台北市大安區大安段二小段85地號土地重建計畫案」說明:
五、本案後側防火巷仍有141巷21號等其他住戶作為出入,故建築起造人同意供他人通行,建請列管以下事項:
(一)基地北側應自地界線留設2公尺以上,供他人通行之出入通路,並不得擅自阻礙或妨礙他人對該出入通路進出。
(二)該出入通路應由起造人或未來所有權人進行管理維護,並列管於產權轉移及房屋銷售及公寓大廈規約中列入交代。
(三)未來基地內出入通路,施工期間如因施工需要暫時封閉,應不得妨礙他人通行權行使,並於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之,並於施工前公告周知。

注意事項：

- 61.依府授工新字第1093128296號「台北市私有土地供巷道使用公用地役關係暨公共安全認定小組」第25次會議紀錄。
- (一)、大安區大安段二小段85地號1筆土地北側巷道(大安路2段141巷)公用地役關係認定案說明：
 (1)、本案提案範圍(後稱案址)為大安區大安段二小段85地號(後稱本地號)之部分土地，係屬私人用地，屬64使字第0052號使用執照建築基地(後稱本基地)內之法定空地及防火巷範圍，土地使用分區皆屬第三種住宅區。
- (2)、查內政部營建署74年8月16日營屬建字第009090號函：「關於『防火巷』之用途疑義乙案，查現行建築技術規則業已將『防火巷』乙語修正為『防火間隔』其留設之目的係當發生火災時，阻隔火勢蔓延，藉以逃生避難，非一般公眾平常通行之用，復請查照。」解釋，故防火巷(防火間隔)非依建築法規之規定提供土地作為供公眾通行之道路。
- (3)、本案經幹事會召開現場會勘並通知全數土地所有權人到場以陳述意見，經土地所有權人表示本地號之法定空地僅為供本地號全數地主方便進出通行之用，於現場查無相關同意供公眾通行之文件或約定情事，且現況為無尾巷。
- (4)、經查本地號及周邊範圍之最新地形圖，比對本基地使用執照圖說，有關案址之通行狀況，因大安區大安段二小段86地號西南側與本基地使用執照圖說不符之建築而造成大安路二段141巷21號居民必須依靠案址作為出入通行之通路，與所謂「通行之必要」之要件尚不符。
- 決議：
- 62.經消防局依110年1月5日文(1093238811號)已完成消防車輛救災活動空間圖說及消防設備審查(北市消教字第1103018199號)
- 63.毗鄰唯一合併私有畸零地台北市大安區大安段二小段84地號等1筆土地，將於放樣勘驗前依台北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理完成通知讓售事宜。
- 64.於竣工階段，本案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。
- 65.依台北市政府工務局水利工程處函中華民國110年3月15日北市工水下字第1106011615號函：
 一、本案申請廢止水路非公共排水路且僅收納基地內雨水，基地內私人排水設施廢止非屬本處權責審查範圍。
 二、非屬公共排水設施毋須提送相關廢止或改道計畫審查；惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免鄰近基地排水問題。基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。



附件十 不動產信託證明書

附件六：信託說明書

緣騰竣建設有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市大安區大安段二小段 85 地號土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建築經理股份有限公司（下稱「台新建經公司」）擔任本案建造執造起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 100 年 5 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[【https://www.taishinbank.com.tw】](https://www.taishinbank.com.tw)，查詢途徑為：**【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
 - 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法

依約定完工或交屋之情形)，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

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

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

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍，本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委託人：騰竣建設有限公司

負責人：黃凱煌

統一編號：52564205

地址：台北市信義路四段1號9樓之7



受託人：台新國際商業銀行股份有限公司

負責人：尚瑞強

統一編號：86519539

地址：臺北市大安區仁愛路四段118號



受任人：台新建業經理股份有限公司

法定代理人：刁建生

統一編號：89597170

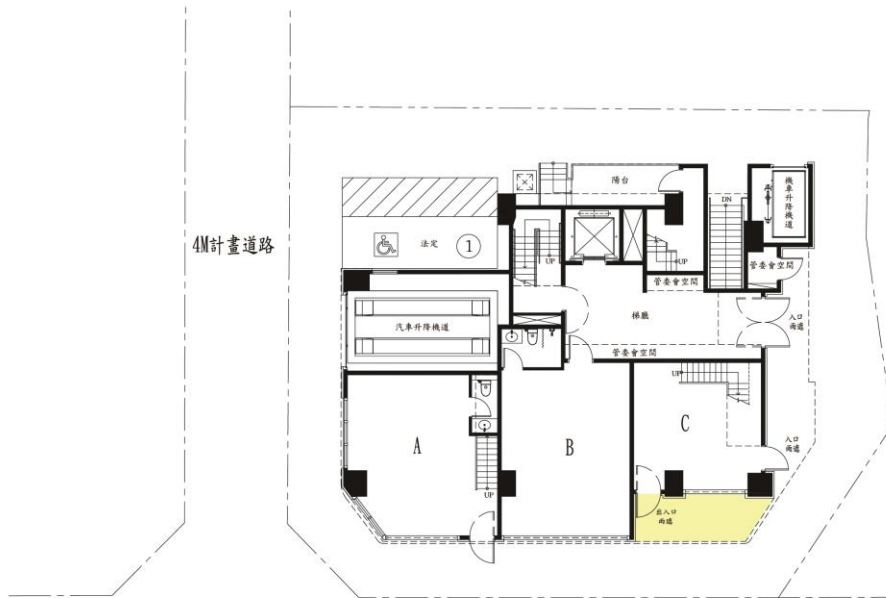
地址：臺北市中山區德惠街9號2樓



中 華 民 國 年 月 日

109. 4. 14

附件十一 約定專用範圍圖說



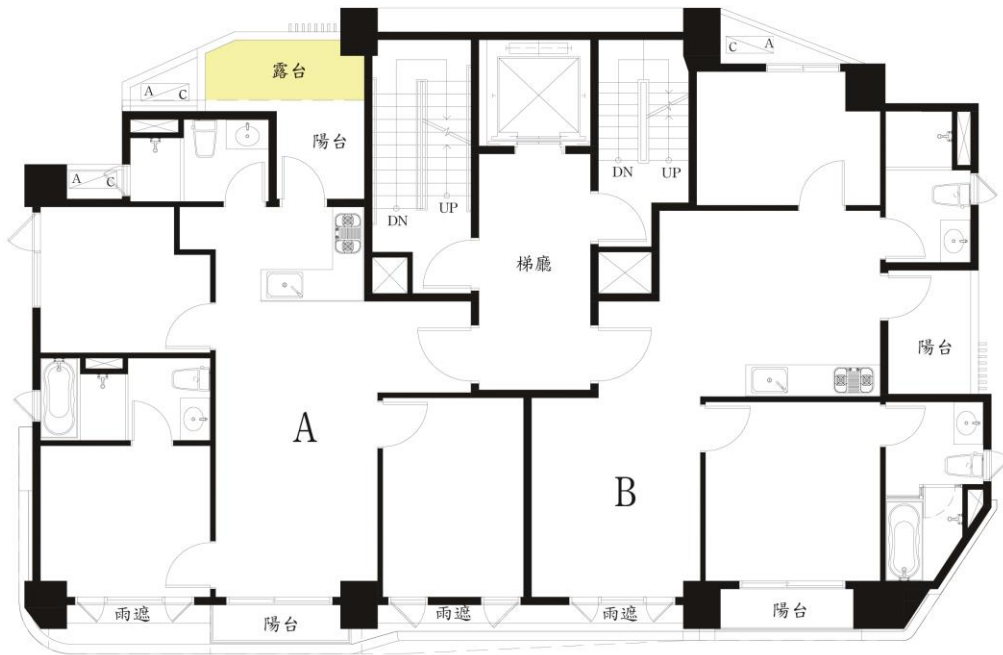
15M 四維路170巷

附件十一 約定專用範圍圖說



二層平面圖

附件十一 約定專用範圍圖說



九層平面圖

附件十一 約定專用範圍圖說



十層平面圖