

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：麗鼎國際有限公司

買方：

立契約書人

賣方：麗鼎國際有限公司

雙方就本買賣契約合意內容已完整記載於本契約。買方謹再次確認：賣方相關人員及銷售文件，未作成未經記載於本契約之任何承諾或其他可能致買方誤信之內容。

茲為「青隅」住宅大樓土地、房屋(以下稱「本預售屋」)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

- 一、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。
- 二、買方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢家俱配置參考圖及接待中心之擺設、格局及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市士林區百齡段六小段 191 地號共一筆土地，面積共計 244.31 平方公尺(約 73.9 坪)(詳附件一：地籍圖。日後土地若有合併或分割或重測時，則以地政機關公告之新地號、新面積為準)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

買方所購為同前項基地內「青隅」房屋編號第_____戶第_____層(共計_____戶)，為台北市政府都市發展局 109 年 08 月 28 日核准第 109 建字第 0190 號建造執照含日後經核准變更設計部份(詳附件二：建造執照影本；附件三：房屋平面圖影本)。前開核准興建為地上七層，地下二層建築物(實際使用用途以核准之使用執照圖為準)。

三、停車位(如後附件)性質、位置、型式、編號、規格：

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(B1F/B2F) 平面式機械倉儲式其他__

依建造執照圖說編號第__號之停車空間共計__位，該停車位有無獨立權狀，有無固定使用權，編號第__號車位，容車尺寸(汽車後視鏡收折後)為長 5 公尺，寬 2.1 公尺，高 1.85 公尺，載量 2200 公斤。另含車道及其他必要空間，汽車停車空間總面積共計約 232.03 平方公尺(70.18 坪)，由八位停車位共同持分。(詳附件四：停車空間平面圖影本及車位面積計算及分配)。

四、本契約所列面積皆以本案土地建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買「青隅」房屋編號__戶第__層(共計__戶)，其土地持分面積__平方公尺(____坪)應有權利範圍為__計算方式係以房屋專有部分面積__平方公尺(____坪)占區分所有全部房屋專有部分總面積約__平方公尺(____坪)比例計算。

(二) 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(____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計__平方公尺(____坪)。

(1) 主建物面積計__平方公尺(____坪)。

(2) 附屬建物面積計__平方公尺(____坪)。

包括：陽臺__平方公尺(____坪)。

(二) 共有部分，面積計__平方公尺(____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同持分共有部分

本預售屋共有部分係指：

不具獨立權狀之停車空間壹樓之管委會空間、門廳、機車道、機車位、各層樓電梯間及梯廳、一樓廁所、管道間、屋突各層及無障礙電梯機房與水箱、一樓往地下層之樓梯、一樓無障礙汽車位、台電配電室、電信機房、受電箱、電錶、發電機室、蓄水池(水箱)、消防幫浦室、及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分計算標準

(一) 本條第一項共有部分之權利範圍，係依照本案共有部分總面積乘以權利範圍而為計算。

(二) 本「青隅」建案

第一項共有部分總面積計約 424.93 平方公尺（約 128.54 坪）；
專有部分總面積計約 551.04 平方公尺（約 166.68 坪）。

另一樓公共門廳與梯廳不計價面積約 61.50 平方公尺(18.60 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），其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(三) 倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

三、上述房屋專有部份面積，係由賣方依建築管理單位所核準之建築平面圖所計算，日後因他戶房屋之合併、分割、因地政單位測量登記等因素，致全部專有部份總面積有所變動，而使本戶房屋專有部份面積比例有所增減者，其變動結果仍依上述原則計算應分配之共用部份面積。

四、本條共有部分未包含汽車停車空間共有部分持分面積，未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意：係因自身因素而未購買故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張任何權利或利益。

第五條 房屋面積及汽車停車位規格誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、本案一樓公共門廳與梯廳共同持分共有部分坪數，為賣方無償提供，過戶時依購買坪數比例登記為買方所有。
- 三、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（不含雨遮面積）、共有部分價款除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 四、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（一）土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（二）房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（含加值型營業稅）

1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（1）主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（2）附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）

2、共有部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

（三）車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予陽信銀行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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（詳附件五）

價金返還之保證

本預售屋由銀行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，由銀行負責承作，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。賣方應提供加入同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

除簽約款及開工款外，買方應依(附件六、付款明細表)約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，連同應補繳之期款一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳送達後七日內仍未繳付者，雙方同意依

違約之處罰規定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

地下層、屋頂(屋突)、法定空地、約定專用部份之分管協議、使用方式及權屬：

一、汽車停車空間

(一)本契約地下層共貳層，總面積約 344.52 平方公尺(約 104.21 坪)扣除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(含無障礙停車位空間)約 199.45 平方公尺(約 60.33 坪)+地上一層汽車升降機面積約 32.58 平方公尺(約 9.85 坪)合計約 232.03 平方公尺(約 70.18 坪)，由賣方依法令以汽車停車空間共有部分(持分)及設定約定專用使用權予本汽車空間買受人。

(二)未購買汽車停車空間之承購戶，已充分認知本契約買賣總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋坪數中共有部份面積亦未含汽車停車空間之共有部份面積；除緊急避難及公共設施維修等基於共同利益使用部份及其他法律之規定外，已確認並同意對汽車停車空間共有部份，並無使用、管理、收益及處分等任何權利。

(三)前二項約定專用部份，不得因住戶規約修改、區分所有權會議另行決議及任何方式予以變更，買方本人及其繼承人或承租人等均應受其拘束。

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

本預售屋共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部份，且除法令另有規定外，不得作為其他目的使用。

四、露臺、法定空地、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。前述各該房屋之約定無償專用範圍，依本預售屋建造執照圖說為準，並由各該戶房屋管理使用。約定專用範圍(詳附件七)。

第十條 主要建材設備及其廠牌、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(詳附件八：建材與設備)，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含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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所訂之檢測規範，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。

五、本預售屋所請之建造執照，若因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求逕為變更設計。

六、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，由賣方依主管機關核准之圖說及設計指定位置加裝設。

七、修改權之保留

有下列情事之一者，不影響買方專有部分權益時，由賣方全權決定處理。

(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)有關本大樓整體外觀及公共空間之配置、照明設施及設備建材，賣方保有修改權。屋頂平台等共有部分之規劃，賣方保有變更之權利。

(三)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。

(四)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、汙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。

(五)各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本契約書[附件八：建材與設備]之內容為依據，如合約同時列載各種品牌、樣式、尺寸、顏色者，由賣方按實際狀況及所需自行選定。但賣方證明因

貨源短缺致難以取得或不可抗力因素，賣方得使用同等級貨品替代，並以書面通知買方。

(六)銷售現場展示之磁磚，因其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，買方同意上開磁磚應以施工當時採購進場為準。

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於民國 111 年 3 月 1 日前開工，民國 114 年 9 月 30 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、賣方如逾前開期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方，賣方給付遲延違約金後，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 室內設計變更及圖面簽認

- 一、本案房屋主要結構、其他有關結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、消防區劃、廚房位置、浴廁位置、汙水管線、公共設施或影響上下樓層等，買方不得要求變更。
- 二、買方申請變更設計應於賣方書面通知期限內完成，變更之範圍以室內隔間及裝修為限。
- 三、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方書面同意並於賣方通知期限內完成前為之，並以買方於賣方提供之工程變更單簽認為準，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；如須經主管機關核准時，賣方應依規定申請之，如因而產生各項費用由買方負擔。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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，若買方未如期繳清追加款，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主管機關核准之圖說施工。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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- 五、賣方所提供之室內建材或色系，如不符買方之需求時，買、賣雙方同

意以工程減帳方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。

- 六、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若買方承購二戶以上，不得要求賣方取消或變動原規劃設計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、天然氣管路、水錶、電表、室內配電盤及消防管路等設備。
- 七、如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，需回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付之，絕無異議。

買方簽章: _____

第十三條 驗收

- 一、賣方應於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，通知買方進行驗收手續。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。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔；未議定者，由賣方負擔。
- 三、本條款所稱「驗屋」、「交屋」，係指本契約第三條所載之買方房屋及汽車停車空間，其他共有部分及公共空間不列入交屋範圍，買方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。賣方將依本契約第十六條規定移交大樓管理委員會驗收點交後進行管理。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地、房屋所有權移轉登記

除另有約定，依其約定者外，賣方應於使用執照核發後四個月內，備妥文件予賣方指定之代書申辦有關稅費及權利移轉登記，並通知買方，

其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、賣方違反前項之規定，致增加各項稅費或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方負損害賠償責任。

三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之全部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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，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。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二)買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之驗收單上，賣方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵修繕。
- (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)買方依約完成銀行貸款手續(不貸款者應依約以現金付清買賣價款)。
- (五)買方依本約繳付應負擔之稅款或費用。
- (六)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、住戶規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執造影本及賣方

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、買方應於收到賣方交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期則賣方不負保管責任，若有任何毀損，但可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。
- 四、買方同意於賣方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、產權移轉完成後，買方未完成交屋手續前，本戶房屋仍屬賣方所有，買方應辦妥交屋手續後，憑賣方所發之交屋憑証始得遷入居住，否則不得擅自進行裝修或搬入物品。
- 六、有關本預售屋公共設施部份由賣方逕行移交大廈管理委員會點收管理，買方不得異議，亦不得藉故以此作為拒絕交屋或主張賣方違約之理由。

第十六條 共有部分之點交及管理

- 一、買方同意授權賣方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。買方同意自本房屋交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於買方成立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，賣方並解除本案共有部分管理人責任。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。
- 三、本預售屋公共設備、法定空地等住戶共有部分，統由賣方規劃並移交本大廈管理委員會依 [附件九、住戶管理章程暨管理規約] 管理維護使用。
- 四、本預售屋地下層停車空間由賣方個別移交購買停車位之住戶。
- 五、有關本預售屋公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障、水電費用之計算攤繳及其他屬於社區全體用戶之公共事項，買方同意由全體區分所有權人共同組織一管理委員會統籌管理，並由賣方或其指定人代為召開第一次住戶大會以成立「管理委員會」，買方應

於簽訂本契約之同時一併簽立[附件九、住戶管理章程暨管理規約]規範之。

- 六、本契約有關住戶共同產權管理使用約定，視為住戶相互間對於本大廈管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 七、賣方已於使用執照申請時依法提撥公共基金及綠建築維護管理費用予主管機關指定專戶，本社區管理委員會或管理負責人應於本條交接辦理完成後，自行向主管機關申請撥付。
- 八、為防止毀壞或汙損公共空間與設施，裝修戶應於裝修前向管委會報備公告裝修期，並繳交施工保證金新台幣拾萬元整。裝修完成後且無下列情形，並經管委會認可者，七日內無息退還保證金。
 - (一)損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、牆面等。
 - (二)堆置廢棄物、甚於建材及大小型工具。
 - (三)違反施工管理相關規約。

本大廈於成立管理委員會或選任管理負責人前，上開保證金及各項規定由賣方或其指定之管理人代為執行。

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)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、廚具、衛浴設備…等)負責保固壹年，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、本社區公共設施點交後負責保固壹年。
- 三、前二款之規定其損壞係因不可抗力、自然耗損、買方使用不當、買方變更施工所致者，賣方不負保固責任，另耗材類、例行性保養亦不在保固範圍內。
- 四、第一款、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

契約總價內之部分價款 新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____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。

本契約[附件六、付款明細表]約定之買方可辦金融貸款金額(以下簡稱預定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

一、不辦貸款

買方不辦理貸款時，應依約定付款期程(詳附件六：付款明細表)期款之約定，按期給付價款予賣方。

二、委辦貸款

(一) 買方委託賣方向金融機構辦理貸款，雙方約定由買方向賣方指定金融機關申辦貸款，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。除為配合政府所舉辦之優惠貸款利率相關規定之外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保等貸款手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

(二) 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

(三) 買方委託賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

1、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。

2、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。

3、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，或經賣方同意分期結付其差額。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。

三、買方自洽貸款

(一) 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，自洽貸款之金融機構限於台北市、

新北市區域內，且應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件並提供申辦貸款資料（包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等）外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請自洽貸款，賣方始有配合辦理之義務。

- (二)賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等）交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (三)買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印、借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」或存摺與貸款金額同額之取款條及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票等其它自洽貸款證件交予賣方。
- (四)買方自洽貸款少於預定貸款金額者，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內，將差額以現金一次付給賣方。買方違反本項約定時，視為不辦貸款。
- (五)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。
- (六)買方未依照賣方通知期限完成自洽貸款申辦手續時，將以第八條逾期付款之方式處理。

四、買方無論是否辦理貸款均應遵守下列約定：

- (一)買方應於賣方以書面通知辦理產權移轉用印七日內，開立與金融機構貸款同額之保證本票給賣方，本項保證票據於買方繳清本約約定全部價款及賣方取得全部貸款金額後返還予買方。如買方有違約情事，賣方即得持該保證本票行使權利。
- (二)買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，視為買方違約，將以第八條逾期付款方式處理。
- (三)買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條不辦貸款約定方式處理。

(四)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方應於賣方通知貸款三日內告知賣方，並於取得使用執照後七日確定並告知賣方欲自行辦理貸款之金融機構。本項貸款應於賣方將產權移轉登記於買方後二日內撥付賣方。如買方逾期則以第八條逾期付款之方式處理。

(五)買方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理，其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

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

第十九條 貸款撥付

本契約總價之部份價金如買方依本約第十八條向金融機構辦理抵押貸款給付，本買賣契約中[詳附件六：付款明細表]因訂有交屋款，於本戶房屋所有權移轉登記予買方完竣並由金融機構設定抵押權後，買方需負責金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後次個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，除有違反本契約第十條第二項、第三項或縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知金融機構終止、減少、遲延撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方。

第二十條 房地轉讓或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣

方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費、大廈管理費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、本契約所有權移轉登記規費、書狀費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費、抵押設定及各項附加稅捐等，均由買方負擔。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則由賣方負擔。
- 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、本條約定買方所應預繳之各項稅費，於辦理產權登記時，買方應將相關費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、瓦斯裝置外管保證金及材料費等一切費用，均由賣方負擔。
- 六、買方應依照本契約房屋坪數每月每坪以新台幣 120 元，車位每月每位機械式以新台幣 1200 元計算、機車每月每位以新台幣 300 元計算。該管理費於賣方擔任本社區之管理人期間內、於移交公共設施予「青隅」公寓大廈管理委員會前，由賣方代為管理並用以支付代管期間之管理維護費用(包含但不限於樓管人員薪資、公共水電費、清潔費用、設備維護及耗材之費用…等)，賣方並應於移交公共設施予「青隅」公寓大廈管理委員會後，結算該管理維護基金並移交予管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。
- 七、應由買方繳付之各項費用，無論該單據抬頭為何人均由買方負擔，買方應依賣方通知時繳付予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 八、如因可歸責於買方之事由，以致未於賣方通知期限內預繳本條所列各項費用，並有怠報或滯納等違規情事者，因此增加之費用，全數由買方負擔。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力因素或其他不可歸責於賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時或賣方未能履行本約時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方，買賣雙方並不得再互為請求或主張任何補償或賠償。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方若違反本契約第十條第一、二、三項、第十一條之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__之違約金(不得低於百分之十五)。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，賣方得沒收依本約買賣總價款百分之__計算之金額(不得高於百分之十五)。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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條之規定解除契約者，若本約房屋或土地產權如已移轉登記為買方名義或已設定抵押權登記，於解除本契約後七日內，買方應配合賣方作業並負責產權移轉登記為賣方或其指定第三人並塗銷抵押權登記完成後，賣方始負有依本約約定返還款項予買方之義務，其因此所增加之稅規費由違約方負擔全部費用。

第二十五之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買

方個人資料。

第二十六條 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等及完成交屋手續前，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。

第二十七條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達期日。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約附件視為本契約之一部份，本契約壹式貳份經買賣雙方詳細審閱後同意遵守且由雙方各執壹份為據，均自簽約之日起生效。

第三十條 未盡事宜之處置

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

第三十一條 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。

契約附件：

附件一、地籍圖

附件二、建造執照影本

附件三、房屋平面圖影本

附件四、停車空間平面圖影本及車位面積計算及分配

附件五、信託說明書影本

附件六、付款明細表

附件七、約定專用範圍

附件八、建材與設備

附件九、住戶管理章程暨管理規約

附件十、委刻印章同意書

附件十一、裝潢施工切結書

立契約書人

買方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：麗鼎國際有限公司

法定代理人：許嘉濬

統一編號：42858342

地址：台北市中山區長春路40號6樓之5

電話：(02)2705-5506

中華民國 年 月 日

附件一、地籍圖

地籍圖謄本

士林電謄字第373981號

土地坐落：臺北市士林區百齡段六小段191地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：臺北市士林地政事務所
本謄本核發機關：臺北市松山地政事務所 主任：吳智維
中華民國 110年12月10日08時50分

本案依分層負責規定授權承辦人員周淑惠核發



比例尺：1/500

臺北市松山地政事務所

附件二:建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				109建字第0190號			
起造人姓名	興揚建設股份有限公司 負責人: 莊振芬			住址	23561新北市中和區復興里38鄰復興路280巷46弄1-1號		
設計人姓名	邱于川			事務所名稱	三群聯合建築師事務所		
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7層地下1層 共8層13戶		
建築地點	地址	士林區明勝里承德路四段2巷					
	地號	士林區百齡段六小段0191-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	100.11m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	0.0m ²			面積	其他	244.31m ²
發照日期	109年08月28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25個月內竣工		
工程造價	\$ 9,398,993 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
A棟地下001層	141.82	7.66	(防空避難室兼停車空間)共9筆(詳見附表)				
總計:						844.38	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			
中華民國一〇九年八月二十八日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

109建字第0190號

地號：士林區百齡段六小段0191-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：141.82㎡、高度：7.66M、用途：(防空避難室兼停車空間)
A棟地上001層、面積：91.19㎡、高度：3.6M、用途：(第十九組)一般零售業甲組, 30.42㎡, (第二組)多戶住宅, 60.77㎡
A棟地上002層、面積：97.73㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上003層、面積：97.73㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積：97.73㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積：97.73㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積：97.73㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積：97.73㎡、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積：24.99㎡、高度：4.65M、用途：(機房)(水箱)

雜項工作物：水溝：長度19.9m
圍牆：長度52.07m、高度1.2m
土方量2018.63立方公尺：

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年08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09日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《108》年《10》月《25》日（法令適用日期：108年10月25日）。
2. 建築地點：士林區明勝里。
3. 實設空地《144.2》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：《大彥工程顧問有限公司》，技師：《楊培堅》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《宏達電機工業技師事務所》，技師：《江長樹》電機技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（中度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 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，應檢附有目的專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。
11. 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。
12. 昇降機《1》部。
13. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
14. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
15. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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。
20. 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84.33平方公尺，屋頂平臺綠化面積為42.17平方公尺。
21. 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」。
22. 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」。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0190號

注意事項：

23. 污水排水設計圖已送衛工處審核可。
24. 如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
25. 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。
26. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣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。
27. 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中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
28. 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。
29. 依據臺北市不動產開發業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。
30. 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。
31. (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。
32. 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。
33. 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)
34. 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。

2 / 2

臺北市政府工務局	
衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件	
編號：10940214	
設計備查	竣工備查
管料	
附註	

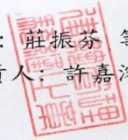


臺北市建築管理工程處	
109.8.31	
建造執照領照章	

第 1 次變更起造人

變更後說明：

- 一、原起造人：
興揚建設股份有限公司 負責人：莊振芬 等 1 人
變更為：麗鼎國際有限公司 負責人：許嘉濬 等 1 人
- 二、餘同原核准。
(以下空白)



中華民國壹零零年伍月廿壹日發文

案件序號：

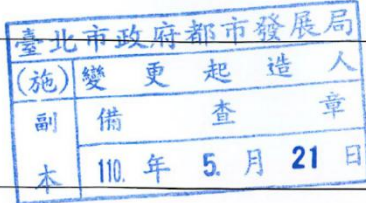
110年05月19日

- 1.依據建築法第26條規定，主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。
- 2.依據建築法第55條規定，起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更起造人之情形，應即申報該管主管建築機關備案。

下開工程茲為變更起造人，特檢送有關證件申請備案。
 此致 臺北市政府都市發展局
 起造人 麗鼎國際有限公司 印 許嘉濬 印

【1.建造執照或雜項執照】
 【執照字號】109建 字第 0190 號

【2.建築地址】
 【所屬行政區】台北市士林區【郵遞編號】
 【地號】台北市士林區百齡段六小段192地號第1筆
 【地址】111臺北市士林區明勝里長路四段2號



【3.原起造人】
 【姓名】興揚建設股份有限公司 莊振芬 印
 【出生年月日】民國 55 年 06 月 30 日 【電話】(02)22462411 【傳真或 e-mail】(02)22486431
 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】86593559
 【住址】新北市中和區連勝街136號1樓
 【通訊處】23559新北市中和區連勝街136號1樓

【4.變更後起造人】
 【姓名】麗鼎國際有限公司 許嘉濬 印
 【出生年月日】民國 76 年 8 月 20 日 【電話】(02)25083592 【傳真或 e-mail】
 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】42858342
 【住址】台北市中山區南京東路三段26號7樓之1
 【通訊處】10489台北市中山區南京東路三段26號7樓之1

【5.監造人】
 【姓名】邱于川 簽章
 【開業證書字號】工師業字第 B002209-03號
 【事務所名稱】三群聯合建築師事務所 印 【電話】(02)33932281 【傳真或 e-mail】(02)33936167
 【事務所地址】10076台北市中正區重慶南路三段17號11樓

【6.承造人】
 【營造業名稱】 印 【統一編號】
 【負責人】 簽章
 【登記證等級字號】 【電話】 【傳真或 e-mail】
 【營業地址】 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓(室)
 【專任工程人員】 簽章 【證書字號】



【7.工程進度】0%，尚未開工
 【掛號日期】 年 月 日

- 註：1.粗框部分申請人免填。
 2.標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。



起造人	麗鼎國際有限公司	單位名稱	
		E-Mail	
監造人	黃翔龍建築師事務所	事務所名稱	
		E-Mail	
承造人	大信營造股份有限公司	廠商名稱	
		E-Mail	

核准開工展期至 年 月 日 核准竣工展期至 年 月 日

第一次變更	變更概要	第二次變更	
第二次變更	變更概要	第三次變更	
第三次變更	變更概要	第四次變更	
第四次變更	變更概要		

建築物 勘驗 紀錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

第 1 次 變更設計申請書

A31-1

案件序號：110N0346

111年05月26日

<p>下開工程專檢同建築計畫工程圖樣、施工說明書及其他有關證件申請核發執照 此致 臺北市政府都市發展局 起造人 印</p>	<p>收文 字號</p>	<p>發照 字號 臺北市都市發展局 (建) 變更設計發照章 副 (含變更起造人) 本 111年6月14日</p>
<p>【1. 原領執照字號】 109 建字第0190號</p>		
<p>【2. 起造人】 【姓名】 僑建建築經理股份有限公司 負責人: 彭慶 【年齡】 【電話】 (02)26271926 【住址】 11494臺北市內湖區港墘路200號2樓之1 【通訊處】 11494臺北市內湖區港墘路200號2樓之1 【身分證統一編號】 22959201</p>		
<p>【3. 設計人】 【姓名】 黃翔龍 【事務所名稱】 黃翔龍建築師事務所 【事務所地址】 23444新北市永和區永和路二段57號11樓 【開業證書字號】 新北市建開證字第H001512號 【電話】 22317766</p>		
<p>【4. 承造人】 【營造業名稱】 大信營造股份有限公司 【負責人】 馬永淳 【登記證等級字號】 臺北市政府甲級字第A09708號 【事務所地址】 105台北市松山區民權東路三段144號12樓之5 【統一編號】 70727568 【專任工程人員】 馬永淳 【電話】 (02)8712-3111</p>		
<p>【5. 監造人】 【姓名】 黃翔龍 【事務所名稱】 黃翔龍建築師事務所 【事務所地址】 23444新北市永和區永和路二段57號11樓 【開業證書字號】 新北市建開證字第H001512號 【電話】 22317766</p>		
<p>【6. 建築地址】 【所屬行政區】 士林區 【地號】 士林區百齡段六小段0191-0000 號 【地址】 111臺北市士林區明勝里承德路四段2巷 【郵遞區號】 111</p>		
<p>【7. 基地概要】 【建築線指定】 民國111年02月03日 111字第0308號 【法定建蔽率】 45.0 % 【法定容積率】 225.0 % 【基地面積合計】 244.31 m² 【騎樓地面積】 0.0 m² 【其他】 244.31 m² 【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區</p>		
<p>【8. 建築概要】 【建築物用途】 住宿類(H-2類)住宅(不含農舍) 【設計建築物高度】 23.7 m 【建築面積】 109.94 m² 【設計建蔽率】 45.0 % 【構造種類】 RC造 【棟層戶數】 1 幢 1 棟地上 7 層 地下 2 層 共 9 層 12 戶 【總設計停車輛數】 【室內停車位】 法定汽車 6 輛 自設汽車 2 輛 獎勵汽車 0 輛 法定機車 7 輛 自設機車 0 輛 獎勵機車 0 輛 法定裝卸 0 輛 自設裝卸 0 輛 合計111.06 m² 【室外停車位】 法定汽車 0 輛 自設汽車 0 輛 法定機車 0 輛 自設機車 0 輛 合計0.0 m² 法定裝卸 0 輛 自設裝卸 0 輛</p>		
<p>【9. 雜項工作物概要】 水溝(長度: m、高度: m、面積: m²) 等3筆(詳見附表)</p>		
<p>【10. 變更說明及理由】 (詳變更說明及理由附表)</p>		
<p>【11. 適用法令概要】 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物防火及防火避難設施適用 108年08月19日 發布建築技術規則版本 <input type="checkbox"/> 建築物防火避難依內政部 日內投營建管字 第 號 建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物耐震設計適用內政部 100年01月09日 建築物耐震設計規範及解說版本</p>		
<p>【12. 備註】</p>		
<p>【第一次通知改正】 年 月 日 【主辦人】 【核准日期】 年 月 日 【竣工期限】 年 月 日</p>		
<p>依據建築法第26條規定，主管建築機關依法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負責責任。</p>	<p>審 核</p>	<p>複 核 決 行</p>

註：1. 粗框部分申請人免填。



961023-20220005145046005

變更說明及理由

案件序號：110N0346

111年05月24日

接續：變更設計申請書之變更說明及理由。

【10. 變更說明及理由】

一、自行變更項目：

(一)、建築物規模變更：原地上7層地下1層1幢1棟RC造，變更為原地上7層地下2層1幢1棟RC造。(詳圖A1-01)

(二)、建築面積變更：原核准100.11平方公尺，變更為109.94平方公尺，增減值為+9.83平方公尺。(詳圖A1-01)

(三)、建蔽率變更：原核准40.98%，變更為45%，增減值為+4.02%。(詳圖A1-01)

(四)、總容積樓地板面積變更：原核准549.69平方公尺，未變更。(詳圖A1-01)

1. 一層容積樓地板面積：原核准49.86平方公尺，變更為39.87平方公尺，增減值為-9.99平方公尺。

2. 二層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。

3. 三層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。

4. 四層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。

5. 五層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。

6. 六層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。

7. 七層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。

(五)、總樓地板面積變更：原核准844.38平方公尺，變更為1130.67平方公尺。(詳圖A1-01, A2-01~A2-03)

1. 地下二層樓地板面積：增設地下二層，樓地板面積為172.26平方公尺，增減值為+172.26平方公尺。

2. 地下一層樓地板面積：原核准141.82平方公尺，變更為172.26平方公尺，增減值為+30.44平方公尺。

3. 一層樓地板面積：原核准91.19平方公尺，變更為105.09平方公尺，增減值為+13.9平方公尺。

4. 二層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。

5. 三層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。

6. 四層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。

7. 五層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。

8. 六層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。

9. 七層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。

10. 屋突一層樓地板面積：原核准24.99平方公尺，變更為25平方公尺，增減值為+0.01平方公尺。

11. 屋突二層樓地板面積：增設屋突二層，樓地板面積為25平方公尺，增



25平方公尺。

59569-20220609145048713



變更說明及理由

案件序號：110N0346

111年05月24日

接續：變更設計申請書之變更說明及理由。

【10. 變更說明及理由】

12. 屋突三層樓地板面積：增設屋突三層，樓地板面積為25平方公尺，增減值為+25平方公尺。

(六)、工程造價變更：原核准NT\$9,398,993元，變更為NT\$12,375,637元，增減值+NT\$2,976,644元。(詳圖A1-01)

(七)、建築物高度變更：原核准23.62公尺，變更為23.7公尺，增減值為+0.08公尺。(詳圖A1-01)

(八)、立面及門窗尺寸變更。(詳圖A3-01-A3-02, A4-01)

(九)、結構變更。(詳圖S1-01-S1-04)

(十)、開挖深度變更：原開挖深度為10.16公尺，變更為11.75公尺，增減值+1.59公尺。(詳圖A4-01)

(十)、主要設備變更：

1. 機械停車設備變更。(詳圖A9-01)

2. 昇降設備變更。(詳圖A5-01-A5-02)

3. 避雷針設備變更。(詳圖A5-03)

(十一)、總戶數變更：原核准13戶，變更為12戶，減少1戶。

(十二)、竣工期限變更：原核准自開工日起25個月竣工，變更為自開工日起29個月竣工，增加4個月。

(十三)、停車空間變更：(詳圖A1-01)

1. 法定汽車位：原核准為5輛，變更為6輛，增加1輛。

2. 法定機車位：原核准為6輛，變更為7輛，增加1輛。

3. 自設汽車位：原核准為2輛，未變更。

4. 自設機車位：原核准為1輛，變更為0輛，減少1輛。

(十四)、雜項工作物變更：(詳圖A1-01)

1. 圍牆變更：原核准長52.07公尺，變更為長14.3公尺。

2. 排水溝變更：原核准長19.9公尺，變更為長0公尺。

3. 挖方變更：原核准為2018.63立方公尺，變更為2243.08立方公尺。

(十五)、綠化設施變更。(詳圖A1-04)

(十六)、綠建築檢討報告書變更。

(十七)、建築物樓層高度變更：(詳圖A1-01, A4-01)



59569-20220609145048713



變更說明及理由

案件序號：110N0346

111年05月24日

接續：變更設計申請書之變更說明及理由。

【10. 變更說明及理由】

1. 地下一層樓層高度：原核准為7.66公尺，變更為3.6公尺，增減值為-4.06公尺。

2. 一層樓層高度：原核准為3.6公尺，變更為4.2公尺，增減值為+0.6公尺。

3. 屋突一層樓層高度：原核准為4.65公尺，變更為3.3公尺，增減值為-1.35公尺。

(十八)、公寓大廈規約及共用專有圖說變更。

(十九)、工程進度：於110年05月24日已申報開工，工程進度0%。

(二十)、併案辦理變更起造人：原起造人為 麗鼎國際有限公司 負責人:許嘉濬，變更起造人為 僑馥建築經理股份有限公司 負責人:彭慶。

(二十一)、併案辦理變更設計人：原設計人為 三群聯合建築師事務所 建築師:邱于川，變更設計人為 黃翔龍建築師事務所 建築師:黃翔龍。

(二十二)、結構技師變更：原為 大彥工程顧問有限公司 技師:楊培堅，變更為 築偉工程顧問有限公司 技師:陳孔偉。

(二十三)、其餘同原核准未變更。



59569-20220609145048713

變更起造人名冊 (一)

B 1 3 - 2

案件序號：

<p>【起造範圍】編號 (幢 棟 層)</p> <p>【1.原起造人】</p> <p>【姓名】 麗鼎國際有限公司 印</p> <p>【出生年月日】民國 年 月 日</p> <p>【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】 42858342</p> <p>【電話】 (02)2508-3592</p> <p>【住址】 臺北市中山區長春路40號6樓之5</p> <p>【法定代表人】 許嘉濬 印</p> <p>【傳真或 e-mail】</p>
<p>【起造範圍】編號 (幢 棟 層 戶)</p> <p>【1.變更後起造人】</p> <p>【姓名】 僑毅建築經理股份有限公司 印</p> <p>【出生年月日】民國 年 月 日</p> <p>【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】 22959201</p> <p>【電話】 (02)2627-1926</p> <p>【住址】 臺北市內湖區港墘路200號2樓之1</p> <p>【法定代表人】 彭慶 印</p> <p>【傳真或 e-mail】</p>
<p>【起造範圍】編號 (幢 棟 層 戶)</p> <p>【2.原起造人】</p> <p>【姓名】 印</p> <p>【出生年月日】民國 年 月 日</p> <p>【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】</p> <p>【電話】</p> <p>【住址】 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓(室)</p> <p>【法定代表人】 印</p> <p>【傳真或 e-mail】</p>
<p>【起造範圍】編號 (幢 棟 層 戶)</p> <p>【2.變更後起造人】</p> <p>【姓名】 印</p> <p>【出生年月日】民國 年 月 日</p> <p>【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】</p> <p>【電話】</p> <p>【住址】 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓(室)</p> <p>【法定代表人】 印</p> <p>【傳真或 e-mail】</p>
<p>【起造範圍】編號 (幢 棟 層 戶)</p> <p>【3.原起造人】</p> <p>【姓名】 印</p> <p>【出生年月日】民國 年 月 日</p> <p>【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】</p> <p>【電話】</p> <p>【住址】 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓(室)</p> <p>【法定代表人】 印</p> <p>【傳真或 e-mail】</p>
<p>【起造範圍】編號 (幢 棟 層 戶)</p> <p>【3.變更後起造人】</p> <p>【姓名】 印</p> <p>【出生年月日】民國 年 月 日</p> <p>【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】</p> <p>【電話】</p> <p>【住址】 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓(室)</p> <p>【法定代表人】 印</p> <p>【傳真或 e-mail】</p>

註：標示「印」者請用印。



變更設計地號表

A 3 2 - 2

案件序號：110N0346	
本表共 1 頁 本頁 第 1 頁	
【001. 原土地概要】 【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區	【001. 變更後土地概要】 【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區
【地號】 士林區百齡段六小段0191-0000號 【面積】 244.31 m ² 【使用面積】 244.31 m ²	【地號】 士林區百齡段六小段0191-0000號 【面積】 244.31 m ² 【使用面積】 244.31 m ²



【本頁原使用面積合計】	244.31 m ²	【本頁變更後使用面積合計】	244.31 m ²
【原使用面積總計】	244.31 m ²	【變更後使用面積總計】	244.31 m ²

建築物變更設計概要表

A 3 1 - 4

案件序號：110N0346

【001.原建築物構造】 RC造	【001.變更後建築物構造】 RC造
【002.原建築物高度】 23.62 m	【002.變更後建築物高度】 23.7 m
【001.原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地下1層 【樓層高度】 7.66 m 【申請面積】 141.82 m ² 【使用類組】 防空避難室兼停車空間	【001.變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地下1層 【樓層高度】 3.6 m 【申請面積】 172.26 m ² 【變更面積】 30.44 m ² 【使用類組】 防空避難室兼停車空間、發電機室、電信機房、水箱、台電配電室、消防泵浦室
【002.原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地下2層 【樓層高度】 0.0 m 【申請面積】 0.0 m ² 【使用類組】 無	【002.變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地下2層 【樓層高度】 5.75 m 【申請面積】 172.26 m ² 【變更面積】 172.26 m ² 【使用類組】 全自動停車設備空間
【003.原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上1層 【樓層高度】 3.6 m 【申請面積】 91.19 m ² 【使用類組】 (第十九組)一般零售業甲組, 30.42m ² , (第二組)多戶住宅, 60.77m ²	【003.變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上1層 【樓層高度】 4.2 m 【申請面積】 105.09 m ² 【變更面積】 13.9 m ² 【使用類組】 公共門廳及外廊共49.88m ² , 全自動停車設備及機車停車空間共55.21m ²
【004.原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上2層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 97.73 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)	【004.變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上2層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 101.01 m ² 【變更面積】 3.28 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)
【005.原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上3層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 97.73 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)	【005.變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上3層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 101.01 m ² 【變更面積】 3.28 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)



47987 20220609145048015

建築物變更設計概要表

A 3 1 - 4

案件序號：110N0346

【001. 原建築物構造】 RC造	【001. 變更後建築物構造】 RC造
【002. 原建築物高度】 23.62 m	【002. 變更後建築物高度】 23.7 m
【006. 原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上4層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 97.73 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)	【006. 變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上4層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 101.01 m ² 【變更面積】 3.28 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)
【007. 原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上5層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 97.73 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)	【007. 變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上5層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 101.01 m ² 【變更面積】 3.28 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)
【008. 原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上6層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 97.73 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)	【008. 變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上6層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 101.01 m ² 【變更面積】 3.28 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)
【009. 原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上7層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 97.73 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)	【009. 變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 地上7層 【樓層高度】 3.2 m 【申請面積】 101.01 m ² 【變更面積】 3.28 m ² 【使用類組】 (第二組)多戶住宅(H2)
【010. 原各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 突出物1層 【樓層高度】 4.65 m 【申請面積】 24.99 m ² 【使用類組】 (機房)(水箱)	【010. 變更後各樓層概要】 【棟別】 A 【層別】 突出物1層 【樓層高度】 3.3 m 【申請面積】 25.0 m ² 【變更面積】 0.01 m ² 【使用類組】 樓電梯間



47987-20220609145048015



雜項工作物變更設計概要表

A 3 1 - 5

案件序號：110N0346	
【001. 工作物名稱】 僑馥建經台北市士林區百齡段六小段191地號1筆土地集合住宅新建工程	
【002. 原工程造價】 \$ 9,398,993	【002. 變更後工程造價】 \$ 12,375,637
【001. 原工作物概要】 【工作項目】 水溝 【面積】 m ² 【長度】 19.9 m 【高度】 【其他】	【001. 變更後工作物概要】 【工作項目】 水溝 【面積】 m ² 【長度】 m 【高度】 m 【其他】
【002. 原工作物概要】 【工作項目】 圍牆 【面積】 m ² 【長度】 52.07 m 【高度】 1.2 m 【其他】	【002. 變更後工作物概要】 【工作項目】 圍牆 【面積】 m ² 【長度】 14.3 m 【高度】 2.0 m 【其他】
【003. 原工作物概要】 【工作項目】 土方量2018.63立方公尺 【面積】 m ² 【長度】 m 【高度】 m 【其他】	【003. 變更後工作物概要】 【工作項目】 土方量2243.08立方公尺 【面積】 m ² 【長度】 m 【高度】 m 【其他】



38950-20220609145048308

第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年08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09日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、自行變更項目：

- (一)、建築物規模變更：原地上7層地下1層1幢1棟RC造，變更為原地上7層地下2層1幢1棟RC造。(詳圖A1-01)
- (二)、建築面積變更：原核准100.11平方公尺，變更為109.94平方公尺，增減值為+9.83平方公尺。(詳圖A1-01)
- (三)、建蔽率變更：原核准40.98%，變更為45%，增減值為+4.02%。(詳圖A1-01)
- (四)、總容積樓地板面積變更：原核准549.69平方公尺，未變更。(詳圖A1-01)
 1. 一層容積樓地板面積：原核准49.86平方公尺，變更為39.87平方公尺，增減值為-9.99平方公尺。
 2. 二層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。
 3. 三層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。
 4. 四層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。
 5. 五層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。
 6. 六層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。
 7. 七層容積樓地板面積：原核准79.61平方公尺，變更為84.97平方公尺，增減值為+5.36平方公尺。
- (五)、總樓地板面積變更：原核准844.38平方公尺，變更為1130.67平方公尺。(詳圖A1-01, A2-01-A2-03)
 1. 地下二層樓地板面積：增設地下二層，樓地板面積為172.26平方公尺，增減值為+172.26平方公尺。
 2. 地下一層樓地板面積：原核准141.82平方公尺，變更為172.26平方公尺，增減值為+30.44平方公尺。
 3. 一層樓地板面積：原核准91.19平方公尺，變更為105.09平方公尺，增減值為+13.9平方公尺。
 4. 二層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。
 5. 三層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。
 6. 四層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。
 7. 五層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。



III. 6. 14

第1次變更

變更概要

變更理由：

8. 六層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。
9. 七層樓地板面積：原核准97.73平方公尺，變更為101.01平方公尺，增減值為+3.28平方公尺。
10. 屋突一層樓地板面積：原核准24.99平方公尺，變更為25平方公尺，增減值為+0.01平方公尺。
11. 屋突二層樓地板面積：增設屋突二層，樓地板面積為25平方公尺，增減值為+25平方公尺。
12. 屋突三層樓地板面積：增設屋突三層，樓地板面積為25平方公尺，增減值為+25平方公尺。
- (六)、工程造價變更：原核准NT\$9,398,993元，變更為NT\$12,375,637元，增減值+NT\$2,976,644元。(詳圖A1-01)
- (七)、建築物高度變更：原核准23.62公尺，變更為23.7公尺，增減值為+0.08公尺。(詳圖A1-01)
- (八)、立面及門窗尺寸變更。(詳圖A3-01~A3-02, A4-01)
- (九)、結構變更。(詳圖S1-01~S1-04)
- (十)、開挖深度變更：原開挖深度為10.16公尺，變更為11.75公尺，增減值+1.59公尺。(詳圖A4-01)
- (十)、主要設備變更：
1. 機械停車設備變更。(詳圖A9-01)
 2. 昇降設備變更。(詳圖A5-01~A5-02)
 3. 避雷針設備變更。(詳圖A5-03)
- (十一)、總戶數變更：原核准13戶，變更為12戶，減少1戶。
- (十二)、竣工期限變更：原核准自開工日起25個月竣工，變更為自開工日起29個月竣工，增加4個月。
- (十三)、停車空間變更：(詳圖A1-01)
1. 法定汽車位：原核准為5輛，變更為6輛，增加1輛。
 2. 法定機車位：原核准為6輛，變更為7輛，增加1輛。
 3. 自設汽車位：原核准為2輛，未變更。
 4. 自設機車位：原核准為1輛，變更為0輛，減少1輛。
- (十四)、雜項工作物變更：(詳圖A1-01)
1. 圍牆變更：原核准長52.07公尺，變更為長14.3公尺。
 2. 排水溝變更：原核准長19.9公尺，變更為長0公尺。
 3. 挖方變更：原核准為2018.63立方公尺，變更為2243.08立方公尺。
- (十五)、綠化設施變更。(詳圖A1-04)
- (十六)、綠建築檢討報告書變更。
- (十七)、建築物樓層高度變更：(詳圖A1-01, A4-01)
1. 地下一層樓層高度：原核准為7.66公尺，變更為3.6公尺，增減值為-4.06公尺。

第1次變更

變更概要

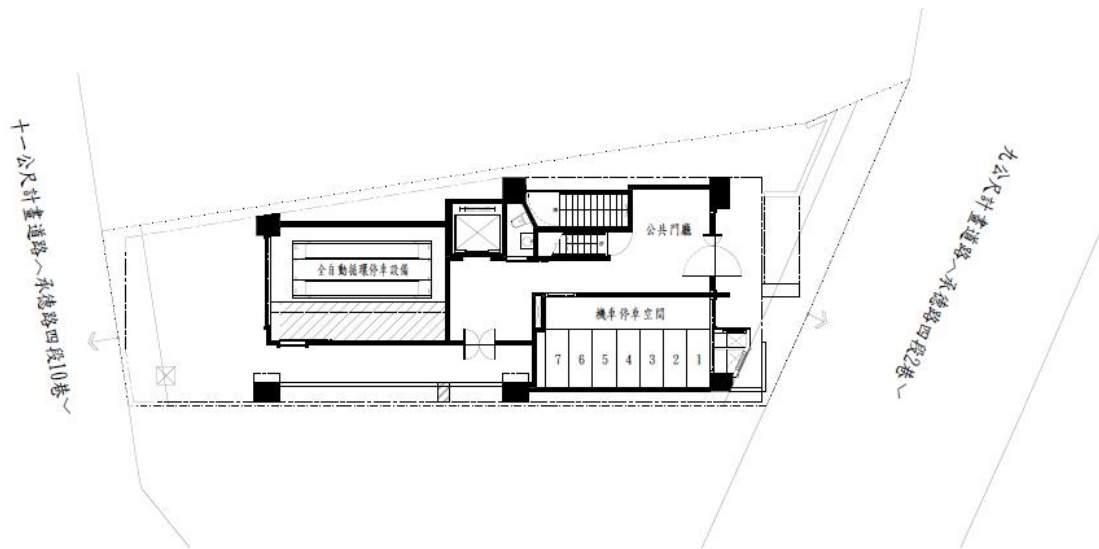
**變更理由：**

2. 一層樓層高度：原核准為3.6公尺，變更為4.2公尺，增減值為+0.6公尺。
3. 屋突一層樓層高度：原核准為4.65公尺，變更為3.3公尺，增減值為-1.35公尺。
- (十八)、公寓大廈規約及共用專有圖說變更。
- (十九)、工程進度：於110年05月24日已申報開工，工程進度0%。
- (二十)、併案辦理變更起造人：原起造人為 麗鼎國際有限公司 負責人:許嘉濬，變更起造人為 僑馥建築經理股份有限公司 負責人:彭慶。
- (二十一)、併案辦理變更設計人：原設計人為 三群聯合建築師事務所 建築師:邱于川，變更設計人為 黃翔龍建築師事務所 建築師:黃翔龍。
- (二十二)、結構技師變更：原為 大彥工程顧問有限公司 技師:楊培堅，變更為 築偉工程顧問有限公司 技師:陳孔偉。
- (二十三)、其餘同原核准未變更。

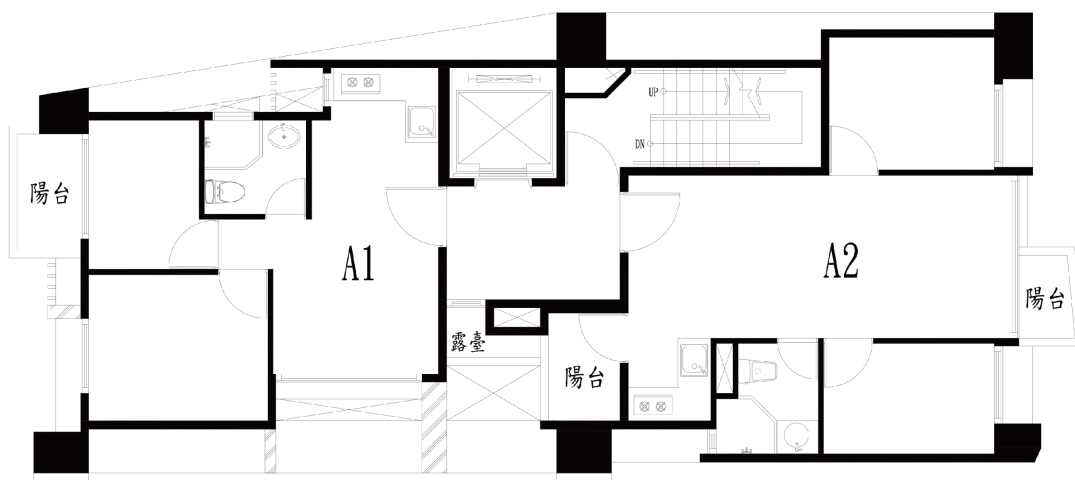
注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《01》月《03》日（法令適用日期：108年10月25日）。
2. 實設空地《134.37》平方公尺。
3. 結構專業技師：《築偉工程顧問有限公司》，技師：《陳孔偉》土木工程技師。
4. 電機專業技師：《三福電機技師事務所》，技師：《張春田》電機技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 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。
7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
8. 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 93.69 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 48.39 平方公尺。
9. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（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 48.39 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
10. 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」。
11. 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」。

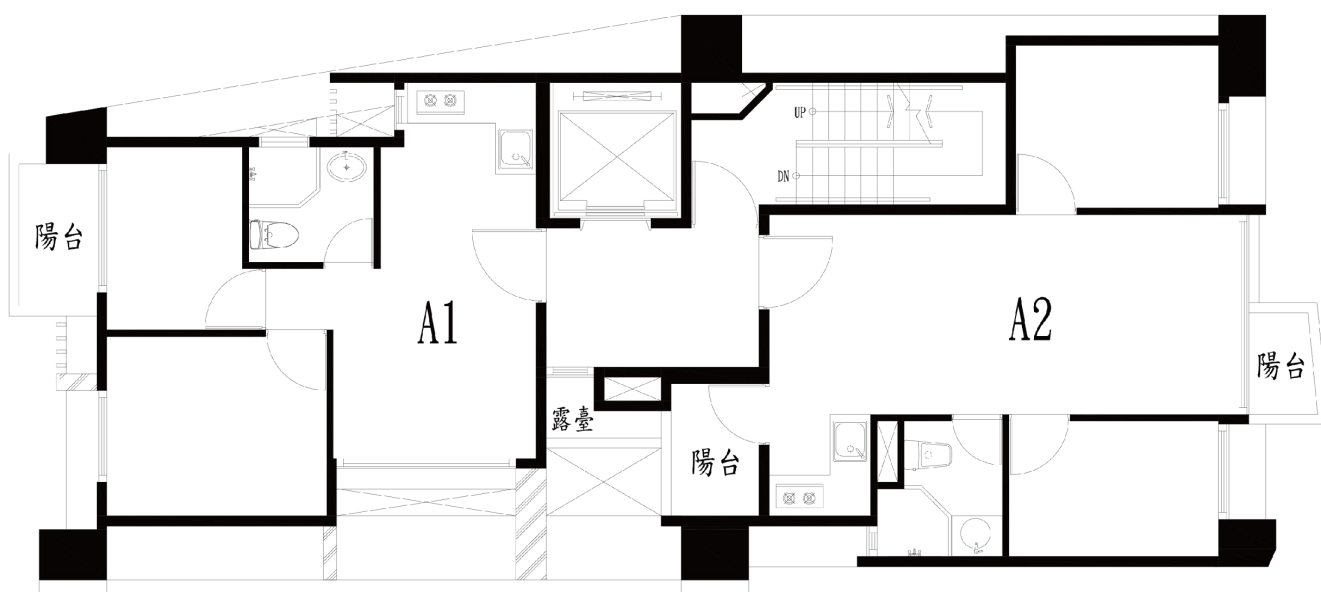
附件三、房屋平面圖影本



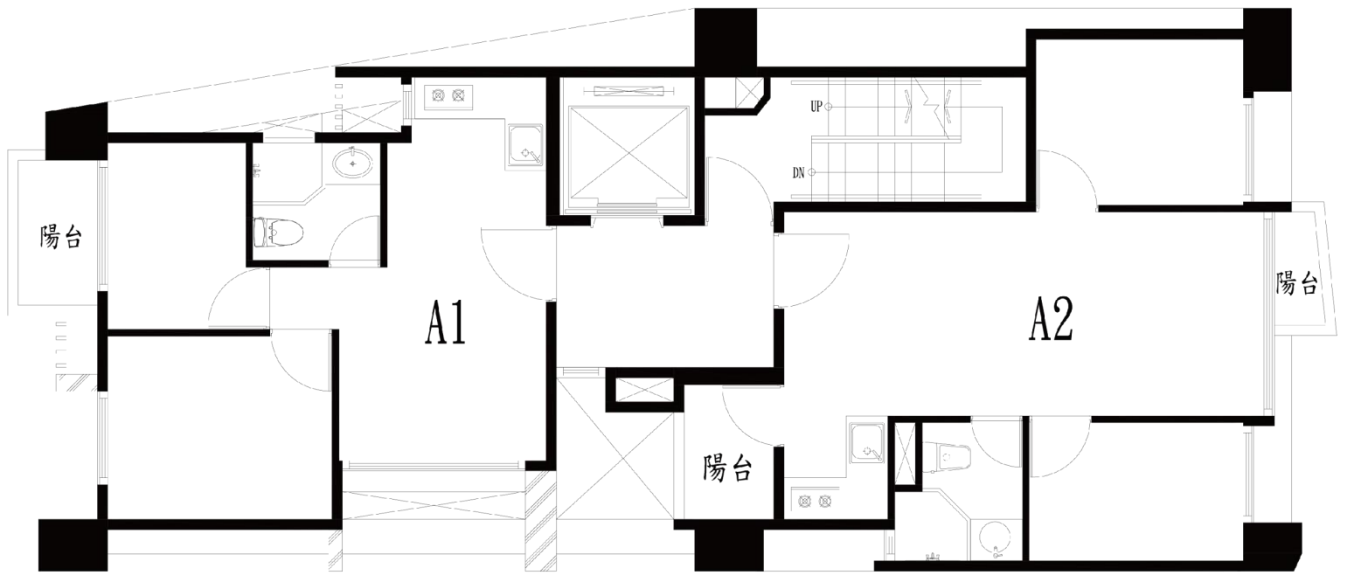
一層平面圖



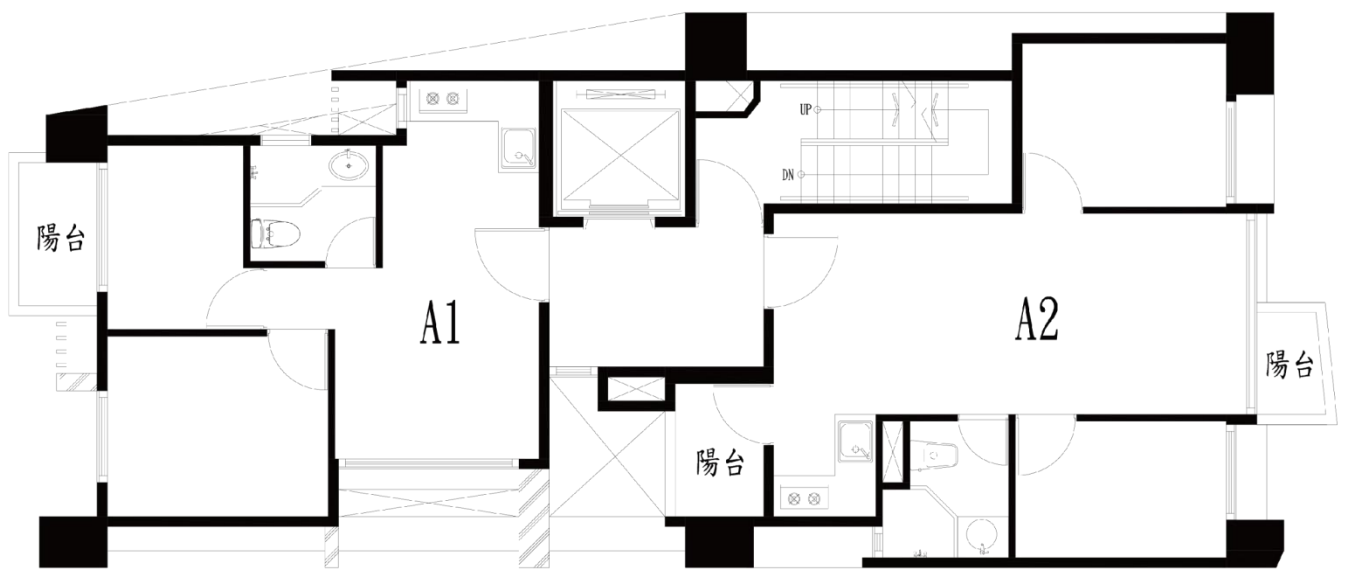
二層平面圖



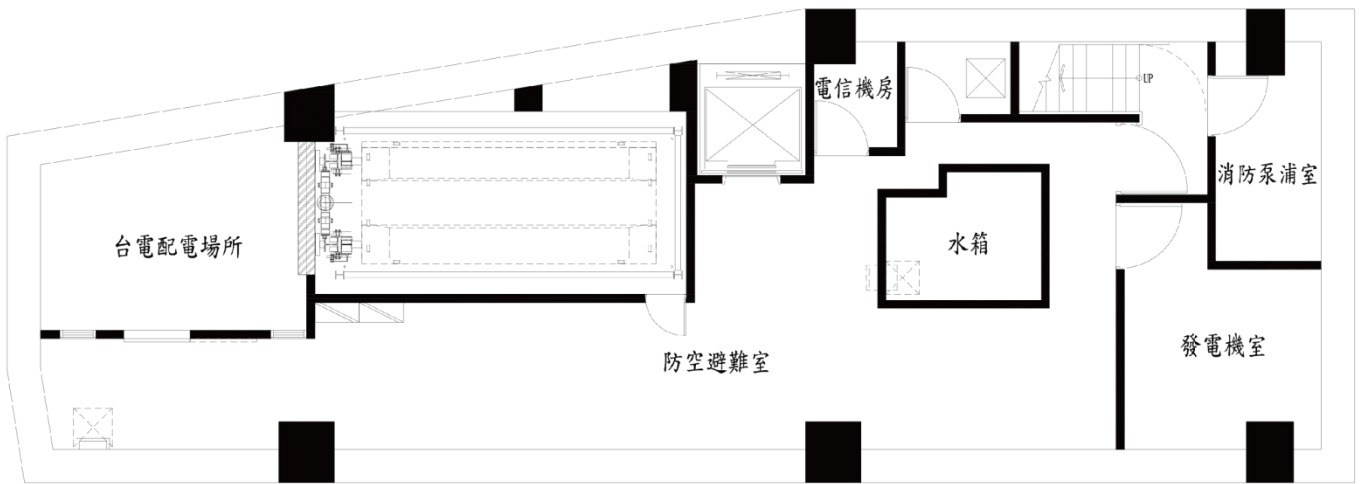
二層平面圖



三、五、七層平面圖

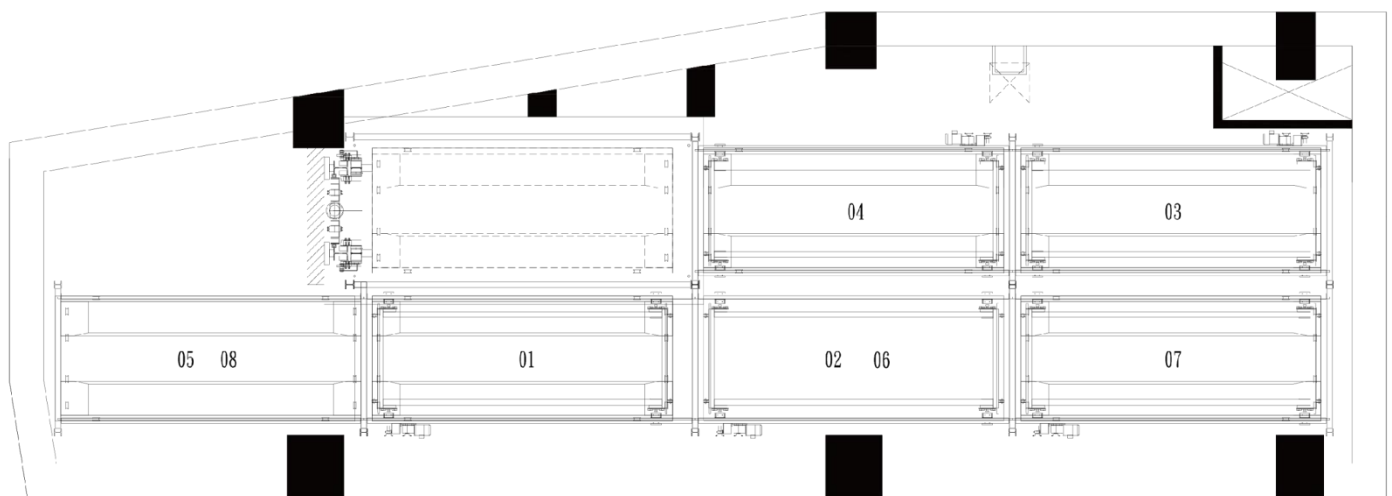


四、六層平面圖



地下一層平面圖

附件四、車位空間平面圖影本及車位面積計算及分配



地下二層平面圖

車位面積計算及分配

本案汽車停車空間係位於共有部分，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含車位(格)另含車道及其他必要空間，容車尺寸(汽車後視鏡收折後)為長5公尺，寬2.1公尺，高1.85公尺，載重2200公斤。按車位(格)依下列比例分配之：

共有部分計算式：

一、停車空間面積占共有部分總面積之比例約為12500/100,000。

二、每一機械汽車位：共有部分之權利範圍約為8.77坪。

$$232.03\text{M}^2 * 12500 / 100,000 = 29.0\text{M}^2$$

(B版)-不可動用

不動產開發信託告知說明書

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託)

- 一、本預售屋於建物所有權登記前應繳之預售屋買賣價金(包括但不限於訂金、簽約款、開工款及各期工程款等;惟不包含所有權登記款及交屋款),買方應依規定之期別及金額按時給付賣方,並存入下列信託專戶:

開戶銀行:陽信銀行 汐止 分行

戶名:陽信商業銀行受託信託財產專戶

帳號: 15342-0000904

- 二、前揭信託專戶係賣方(即建方或合建雙方)將收取自買方之買賣價金交付信託予陽信商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託人),而設立之專款專用帳戶,並由受託人在信託存續期間,依照信託契約辦理資金控管事宜,並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。

- 三、信託存續期間:自信託契約簽訂之日起至信託目的完成(即完成建物所有權第一次登記)或信託目的無法完成(即賣方無法依約定完工或交屋時止)。

- 四、本建案賣方分別與「陽信商業銀行股份有限公司」及「僑馥建築經理股份有限公司」簽訂不動產開發信託相關契約書,有關本建案續建機制約定如下:

無續建機制。

有續建協助機制。

本不動產開發信託提供「續建協助機制」,相關續建協助內容悉依本建案不動產開發信託相關契約之約定辦理。本建案起造人及建物、土地、營建資金受託機構之名稱及聯絡方式如下:

土地、營建資金受託機構:陽信商業銀行股份有限公司

地址:台北市北投區石牌路一段 88 號 3 樓

起造人(建物)受託機構:僑馥建築經理股份有限公司

地址:台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

- 五、「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託契約」之委託人及受益人為賣方而非買方,受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產。惟於賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或歇業等事由時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方享有之信託受益權始歸屬於買方。非屬前開情事之買賣契約個別糾紛(包括並不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任

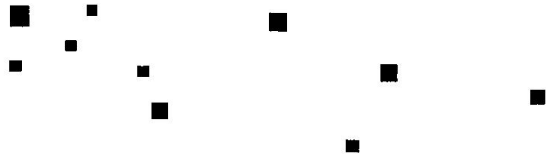
附件
五、不動產信託履約擔保

(續背面)

等)，應由買、賣雙方自行處理，概與受託人無涉。

- 六、賣方無法依約完工或交屋時，如需召開受益權人會議時，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等相關約定，效力及於買方。
- 七、賣方無法依約完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產將因稅費、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。
- 八、「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託契約」發生受益權歸屬買方之情形時，受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款且有交付信託之金額比例分配予買方，買方得對賣方主張之債權未能全部受償時，該未受償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 九、買方應繳款項如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、信用卡付款、開立受款人為賣方之支票等），賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託，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，受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。
- 十、買方可利用受託人網頁【查詢網址為：<http://www.sunnybank.com.tw>，查詢途徑為：網頁首頁=>信託業務=>信託公告/查詢=>預售屋價金信託查詢=>身分證字號(統一編號)及買賣契約編號】查詢繳交之買賣價金交付信託情形(前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕向賣方或受託人洽詢。
- 十一、買方知悉並同意賣方為辦理「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託」之需將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。
- 十二、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提出之信託契約為準，買方簽約前已於合理期間審閱信託契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，以保障權益。

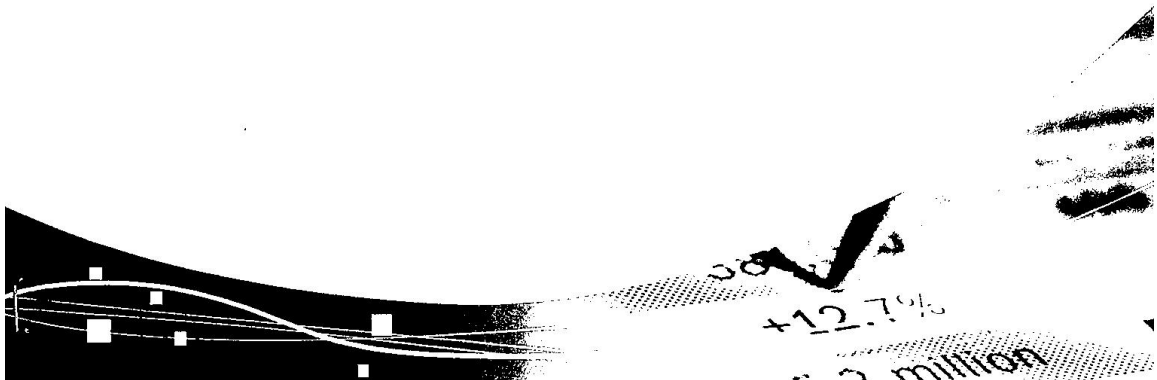
前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認：_____（簽名或蓋章）



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK

信託契約書





信託契約書

- 開發信託-不可動用
 - 財務查核-傳產建設每年兩次
- (預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託)

信託契約編號：110921530001-1

麗鼎國際有限公司

(以下簡稱甲方)

立契約書人：

陽信商業銀行股份有限公司

(以下簡稱乙方)

緣甲方於「台北市士林區百齡段六小段」土地上開發興建集合住宅（建造執照：台北市府都市發展局 109 建字第 0190 號，以下簡稱本案）。為工程順利甲方、乙方簽訂產權及資金之不動產開發信託契約(信託契約編號：110921530001)。今甲方於建物尚未完工並達交屋狀態之前辦理預售，並與預售屋之承購戶(以下簡稱買方)簽訂「預售屋買賣契約書」(以下簡稱「買賣契約」)。甲方依「買賣契約」之約定，將買方所繳納之預售屋價款交付乙方信託管理，並為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的

為使本案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定管理、運用及處分信託財產。

第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。

二、受託人：乙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十六條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、前項「特定事由」係指甲方因解散、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。

損害者，乙方不負任何責任：

- (一)、 甲方之法定代理人變更時。
- (二)、 甲方之名稱或地址變更時。
- (三)、 甲方或其指定之有權人員留存印鑑掛失時。
- (四)、 甲方指定之代理人暨送代收人之姓名或地址變更時。
- (五)、 甲方有合併、停業、歇業、重整、宣告破產、解散、撤銷設立登記等情事時。
- (六)、 甲方之承攬商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬商並立即通知乙方：
 1. 無故停工三個月以上。
 2. 無法如期完工。
 3. 違反承攬合約約定。

二、 甲方聲明並擔保下列各款事項：

- (一)、 甲方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續成立之公司，其代表簽署人經完全合法授權、許可與核准簽訂及履行本契約。
- (二)、 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 三、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留存備查。

四、 甲方於信託存續期間內定期分別提供公正第三人(即僑建建築經理股份有限公司)及經會計師簽證之查核報告予乙方。前開查核報告內容至少應包含下列事項：

- (一)、 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二)、 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲未交付信託之情形。
- 五、 甲方委託公正第三人及會計師出具查核報告之相關費用概由甲方自行負擔；倘甲方未定期提供相關查核報告予乙方，乙方應即以書面方式通知甲方限期補正或改善，逾期仍未補正或改善時，乙方應陳報建築所在地之目的事業主管機關並公告於查封網頁。有關甲方定期提供查核報告予乙方之期程如下：

- (二)、 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 乙方對於甲方之公司及信託財產之相關資料，除甲方於立約時已公開、同意公開、依法須公開或法院命令應公開者外，乙方應保守秘密，不得以任何形式洩露或交付予任何第三人。

三、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

四、 乙方因甲方或其指定之有權人員簽署文件所蓋用之印鑑，與留存印鑑相對無效而交付信託財產或為其他處理時，視為已盡善良管理人注意義務，乙方就此所生之損害概不負責。

五、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

六、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限額內負履行責任，倘因買賣契約所生之爭議或訴訟，概由甲方與買方自行解決，乙方不負代為訴訟、仲裁、調解、調處或其他解決爭議責任。

七、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因任何第三人之人任何約定，而對於該第三人負任何責任。

八、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務，乙方使第三人代為處理部分信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任

一、 有以下之情形者，甲方應即以書面通知乙方，如因怠於通知致甲方或信託財產發生

http://www.sunnybank.com.tw，查詢途徑為：信託業務=>信託公告/查詢
=>預售屋價金信託查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽買方或乙方處理。

(四)、本契約第二條第四項「特定事由」發生時，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；買方就其未受債部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五)、本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方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辦事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有同效力。

八、本契約無害於甲方債權人權利，且非以損害甲方之債權人權利為目的而存在，乙方如於本契約簽署後，違甲方之債權人聲請撤銷成立，甲方願對乙方負擔一切損害賠償責任。

九、甲方聲明依本契約提供予乙方之資料均屬實在，且正確無誤。乙方對甲方依本信託契約提供之相關資料不負檢核之責，於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之相關資料有不真實或錯誤等情形致乙方或第三人受有損害，甲方應自負一切法律上責任。

十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因急為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、甲方有關於賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

第九條 買賣契約轉讓，不成立、解除及歸入款項等情形之處理

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提

(一)、每年應委託經乙方認可之公正第三人至少辦理二次查核，查核基準日分別為每年 3 月 31 日及 9 月 30 日，且應於查核基準日後之三個月內(即 6 月 30 日及 12 月 31 日前)提供。

(二)、每年應委託會計師至少辦理一次查核，查核基準日為 12 月 31 日，並於次年 5 月 31 日前提供。

六、甲方對於本案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一)、買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。

(二)、影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓
人)：

(一)、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定管理及運用，不具有「完工保證」或「價金迅速保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二)、為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三)、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲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乙
方與甲方，並非存在於乙與買方，買方所繳價金於甲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，不受本價金信託之保障，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乙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：



通知之期限內補足信託專戶不足支付之金額；倘甲方未依期限繳納或補足款項而由乙方先平墊支(包含相關賦稅之滯納金(息)、罰鍰、違約金...)時，甲方除應償還乙方所墊支款項外，並應支付乙方自墊支之日起至清償日止，按年息5%之遲延利息。

第十五條 本契約之變更及本契約之解除及終止

- 一、本契約之變更：
 - (一)、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國國信託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」之情形下，得經甲方、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
 - (二)、因有關法令、解釋之制定或變更致本契約條款不符合法令者，甲、乙双方應依法令規範即予以配合修訂，不及修訂時，應自法令制(修)訂生效之日起，依法令之規定辦理。
- 二、本契約之解除及終止：
 - (一)、本契約因信託目的已完成(甲方就建築已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十六條第一項之約定辦理。
 - (二)、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三款之約定辦理：
 1. 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者。
 2. 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾繼續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
 - (三)、本契約有前款所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
 1. 前款第1目所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十六條第一項第一款之約定辦理。

2. 前款第2目所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十六條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

- 一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
 - (一)、信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後於五個營業日內對信託財產進行結算，編製信託財產結算書及報告書，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。
 - (二)、於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法強制執行之裁定，命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
 1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於結算後剩餘信託財產之受益請求權。
 2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應定三十日之公告期間並應即依甲方已提供之資訊通知買方於公告期間內申報權利，並由受通知之買方於乙方於乙方所定期間內提出買

一、為履行個人資料保護法第八條第一項規定之義務，特告知下列事項：

(一)、蒐集之目的：信託業務、行銷業務、金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、金融爭議處理業務、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、金融爭議處理業務、非公務機關服務、消費者保護業務、帳務管理及債權交易業務、會計與相關服務、調查、統計與研究分析、資(通)訊業務與資料庫管理、其他金融管理業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務、其他契約、類似契約或法律關係管理之業務或業務、其他諮詢與顧問服務等。

(二)、蒐集之個人資料類別：包括甲方所提供之下列資料：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳細相關業務申請書或契約書之內容，並以乙方與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限(如：商業會計法等)或乙方因執行業務所必須之保存期間。
2. 地區：本國、乙方各分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、乙方業務委外機構所在地、與乙方有業務往來之機構營業處所在地。
3. 對象：乙方、乙方各分支機構、通匯行、金融聯合徵信中心、聯合信用卡中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單機構、信用保證機構、業務委外機構、乙方之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、乙方合作推廣之單位、依法有調查權機關或金融監理機關、其他與乙方有合作、委任等關係之人。
4. 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容(即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

第十七條 違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第四項所定查核或查核發證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第十八條 委託人經營權移轉之處理

一、 本契約之信託關係不因甲方經營權移轉而消滅。但經營權受讓人另指定受託人者，不在此限。

二、 甲方發生經營權移轉情事時，乙方仍應依信託目的管理、處分信託財產，並以其業務受讓人承受本契約甲方之地位，繼續本信託契約之履行。

第十九條 個人資料保護



陽信商業銀行

BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK SUNNY BANK

本契約或委託人之各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結之狀態），並調整帳務或進行關戶：

- 一、委託人經法院、檢察署、司法警察機關或其他有權機關通報為警示帳戶；或其他經主管機關或委託人認定為疑似不法或異常交易者。
- 二、委託人及負責人、代表人、有權發言人、董事或相當於前述高階管理人員之人及其主要股東與實質受益人，涉及我國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體或委託人認定之高風險對象者（包括但不限於權疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動或重大案件涉案人、媒體報導涉及違法案件等）。
- 三、委託人不配合委託人之認識客戶與定期/不定期審查程序，或拒絕說明、提供必要之資料與說明（包括但不限於代表人、代理人與實質受益人等資訊），或委託人依前述審查程序，認委託人提供之文件或審查之結果有疑義者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人或媒體報導涉及違法案件等）。
- 四、委託人不願配合說明或無法充分說明各項業務關係與交易之性質、目的或資金來源等，或委託人經委託人說明後遭受委託人認定有異常或洗錢疑慮者（包括但不限於權疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉及違法案件等）。
- 五、於委託人依委託人立約時或更新時所提供之聯絡資訊（包括但不限於電話、電子郵件或地址等），通知委託人辦理或配合審查程序時，無法與委託人取得聯繫，致委託人無法完成定期或不定期審查程序者。
- 六、委託人辦理各項交易之相關對象、代理人、匯款或受款帳戶持有人、銀行及其所在地，涉及我國政府、外國政府、國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體，或委託人認定之高風險對象者（包括但不限於權疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉及重大案件涉案人、及違法案件等）。

四、甲方如須運用信託作為業務行銷廣告、公開說明會或其他營業促銷活動時，不得有虛偽、隱匿、詐欺或其他足以致他人誤信契約內容之行為。

五、甲方因前項行銷涉及使用乙方之公司名稱、公司企業標識圖樣或其他表彰公司之文義時，相關資料應先送經乙方審閱並取得書面同意後，始得為之。

六、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知下列事項：

- (一)、預售屋買賣價金已存入甲方於乙方開立之信託專戶，係自益信託，受益人為甲方，除依本契約約定管理及運用外，不得供作其他用途。
- (二)、甲方向乙方辦理預售屋價金信託之目的係在確保買方所繳價金依本契約辦理信託財產之管理、運用及處分。依本契約約定，乙方並無任何「完工保證」或「價金返還保證」之承諾或保證存在。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任，且買方之請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。乙方除有違反本契約之義務外，不負損害賠償責任。

第二十二條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列應同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十三條 疑拒開戶、暫停或停止業務關係及關戶與帳務調整

委託人得要求委託人（包括委託人之法定代理人、監護人、輔助人、被授權人、代表人等）提供開戶程序及後續審查程序所需相關資料及必要之說明，如委託人合理認定委託人有下列情況之一，委託人同意受託人得隨時疑拒開戶或暫停停止、終止

七、委託人辦理各項交易，經受託人認定有違反我國、國際洗錢防制組織或外國政府之防制洗錢或打擊資恐相關規範或受託人洗錢防制或打擊資恐政策等相關規定之情事，或有違反上開任一規範之虞者。

第二十三條之一 免責約定

如有前條情事發生時，委託人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國銀行公會銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」、「中華民國信託業商業同業公會信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」等相關規定）、本契約條款或受託人規範拒絕開戶或暫時停止、終止本契約或各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結），並調整帳務或進行開戶。若委託人因此發生任何損失、損害或其他不利益，均應由委託人自行承擔，受託人不負賠償或補償之責。

若委託人未完全履行本條約定、未即時說明或提供相關資料，或未取得第三人同意無法提供相關資料，而造成交易延遲、失敗、終止、取消、款項或資產凍結、止付時，委託人應自行負責。若因此發生額外費用時，委託人同意受託人得自委託人設立於受託人之任一存款帳戶中運行和取；如致受託人因此受有損害者，委託人應負責補償或賠償責任。

第二十三條之二 個資同意

委託人同意受託人於履行防制洗錢或打擊資恐相關法令義務之特定目的範圍內，得蒐集、處理、利用或國際傳輸委託人之個人資料及各項業務交易相關資料。如委託人提供第三人之個人資料（包括但不限於負責人、代表人、實質受益人或受款人）時，委託人應自行使該第三人知悉並同意前述事項。

第二十四條 其他約定事項

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙雙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於乙方之事由就本案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十五條 附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十六條 契約份數

本契約正本貳份，由甲方及乙方各執正本壹份為憑。全體立約人同意本契約騎縫章以乙方之打洞式騎縫章樣式為代表，其餘立約人不得因未留騎縫章，拒絕承認本契約之效力。

立契約書人特此聲明，已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，並願遵循本契約之規定。

(接簽署頁)

附件一 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法依強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十六條第一款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十六條第一款第一項第二款第四目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬轉移之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十六條第一款第四目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通

立契約書人
 甲方：麗鼎國際有限公司
 代表人：李慶成
 營業執照統一編號：42858342
 地址：台北市中山區長春路40號6樓之5
 (公司大小章用印處)

甲方留存印鑑樣式
 麗鼎國際有限公司
 日期：111.7.27
 分行權章人員（蓋章）

受託人

乙 方：陽信商業銀行股份有限公司

營業執照統一編號：16091049

信託部經理：李慶成

地址：臺北市北投區石牌路一段88號三樓

電話：(02) 2820-8166

中華民國 111 年 7 月 27 日

附件六、付款明細表：

第一期：訂金與簽約金(總價款之 8%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第二期：頂樓(七樓)樓板完工(總價款之 7%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第三期：領取稅單，完稅並辦理貸款(總價款之 80%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

第四期：交屋(總價款之 5%)

新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰_____拾_____元整。

附件七、約定專用範圍：

附件八、建材與設備

一、建築結構

本大樓結構由專業結構技師以電腦程式精算採鋼筋混凝土構造，結構設計之抗震級數由規範值 5 級提升近 6 級，樑柱均具承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則，並依主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，品質安全無虞。

結構材料採用絕無輻射污染現象之鋼筋材料，及符合 CNS 水溶性氯離子含量檢測規定之混凝土，以確保工程品質。

二、建築設計

禮聘名建築師黃翔龍規劃監造，設計規劃地上七層及地下二層之住宅大樓，建築物外觀採天然石材、磁磚、金屬隔柵等建材並搭配燈光設計，整體格調精緻大器，呈現雅緻現代意象。尊重人性自然需求，將建築融為週圍風景一部分，回歸以人為本，以居住者的舒適感為重，返樸歸真。

三、門廳、梯廳

(一)一樓主門廳

整體規劃，展現精緻風采。設置結合管理監控系統執行出入管理，地坪鋪設石材或石英磚，牆面採石材或金屬或木作搭配其他建材，並配合天花板及燈光做整體設計，以提升本社區整體精緻格調，展現都會丰采。

(二)電梯廳

地上二層以上電梯廳，地坪鋪設石材或石英磚搭配其他建材，牆面採石材或石英磚與其他建材，搭配天花板及燈光做整體規劃設計。

(三)樓梯間

地上一層以上樓梯階梯鋪設高級止滑磚並搭配扶手，達到安全上下樓之要求；牆面及平頂刷高級水泥漆或乳膠漆。避難出入口之防火門依據消防需求設置鋼板金屬防火門。

(四)一樓門廳及健身房設置公共空調系統，提升居住環境品質。

四、屋頂設備空間

(一)屋頂防水採防水氈工法並鋪設隔熱層及防滑地磚。

(二)屋頂逃生平台設有空中花園、戶外景觀設施、晒衣場。

五、地下室設備空間

(一)地下一層電梯間及防空避難室設置各戶專用獨立貯物間(並附照明、插座、專有門鎖)。

(二)地下層之機電機房等其地坪採耐磨地坪、牆面、平頂水泥粉光。

(三)地下二層汽車停車空間牆面及地坪採 RC 完成面，接縫處做防水處理，以利日後防水維護檢視。

六、室內建材

(一)門 扇

1. 住戶玄關門採鑄鋁防爆門，符合 CNS 防火標準，並搭配電子鎖。

2. 室內門採高級木門配高級水平鎖。

(二)地 坪

1. 室內客廳、餐廳、臥室地坪鋪設 60*60 拋光石英磚或複合式、SPC 地板。

2. 浴室鋪設 30*30 防滑地磚附石材門檻，符合國產 CNS 標準。

3. 陽台鋪設 30*30 石英地磚，符合國產 CNS 標準。

(三)牆 面

1. 室內採輕質隔間灌漿牆，以纖維板搭配輕質灌漿牆增強勁度，可直接植筋吊掛物件，具優異之隔熱、隔音及防火等性能。

2. 客廳、餐廳及臥室牆面均採健康居家抗甲醛乳膠漆，有效淨化空氣中甲醛，讓居家更健康清新。

3. 浴室牆面鋪設 30cm*60cm 石英磚，符合國產 CNS 標準，浴室牆面防水層高度施作至 210cm。

4. 陽台牆面鋪設外牆磁磚，符合國產 CNS 標準。

5. 廚具上下櫃之間正面牆面採用烤漆玻璃，左右兩側由買方自行裝修處理。

(四)平 頂

1. 室內平頂採 RC 清水模處理，天花板裝修由買方自行處理。

2. 浴室平頂採用矽酸鈣板刷防霉漆搭配燈具處理。

3. 陽台平頂採防颱型鋁企口天花板搭配燈具處理。

(五)鋁門窗、玻璃

鋁門窗採中華、力霸氣密門窗，室內陽台落地窗採用 8mm 強化玻璃。

臨外牆採用 5+5mm 強化膠合玻璃，具防水、隔音、氣密之效果。

(六)衛浴設備

1. 馬桶：採用和成、TOTO、INAX 或 KOHLER 智慧型馬桶。

2. 面盆：採用和成、TOTO、INAX 或 KOHLER 高級面盆。

3. 給水銅器：採用和成、TOTO、INAX 或 KOHLER 高級物件。
4. 蓮蓬頭：採用和成、TOTO、INAX 或 KOHLER 高級蓮蓬頭。
5. 暖風機：各浴室均附換氣暖風機含暖房、乾燥、涼風、換氣等功能。
6. 浴室配件；浴櫃、毛巾架等配件。

(七)廚具設備 (各戶尺寸依建築平面圖配置為準)。

1. 採用 DORIS、櫻花、KOHLER 櫥櫃。
2. 檯面：高級人造石檯面。
3. 抽油煙機：Rinnai 或櫻花過濾型活性炭排油煙機。
4. 烘碗機：Rinnai 或櫻花嵌入式設計。
5. 瓦斯爐：Rinnai 或櫻花雙口瓦斯爐。

(八)陽台

附曬衣架及燈具，並設置水龍頭及洗衣機專用迴路插座。

七、電梯設備

(一)電梯

1. 電梯採用台灣三菱、崇友、大同或永大之高級電梯，採十人份/速度 90 公尺/分鐘。
2. 電梯車廂高度 2.4 公尺，梯廂內部整體設計，地坪採石材鋪面，提昇乘客搭乘電梯的舒適性。
3. 電梯車廂內設有二十四小時全天候攝影監視系統及緊急對講設備，提昇客戶安全及使用品質。

(二)電力設備

1. 每戶獨立電錶並採單相三線 220 V/110V 電力供應；所有電線、電纜採用太平洋或華新麗華或大亞或泰電廠牌之線材。
2. 各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關。
3. 浴室、廚房、工作陽臺插座迴路加裝漏電斷路器。
4. 各戶開關採用高級大型面板開關並附夜間指示燈。
5. 各戶梯廳 (外玄關) 照明設自動感應器。

(三)緊急供電系統

地下室設置緊急發電機，可於停電時供應緊急升降機、機械停車設備、消防設備、揚污水馬達及樓梯間照明、監控及保全系統，確保重要系統供電無虞。

(四)電視、網路、電信設備

1. 本社區統一於屋頂設置數位共同天線。
2. 各戶設置有線電視引進管路，並於客廳、臥室設置一處出線口 (有線電視廠商由賣方決定，並由買方自行申請及負擔月租費)。

3、各戶設置電話系統線路，並於客廳、各臥室設置一處出線口。

4、社區地下室電信機房設置光纖網路系統，並配管路至各戶智能箱，可供買方自行申請光纖網路到府使用。

八、給水、排水設備

(一)各戶室內水平給水管部分採明管設計並設獨立止水閥，配置於天花板，方便檢視維修。

(二)冷熱水管採用不銹鋼管，冷水管採用 PE 被覆，熱水管採用發泡 PE 被覆。

(三)給水系統採間接供水，採用變頻恆壓泵浦自動併列運轉，水箱內貼磁磚，各戶獨立水錶以重力方式給水。

(四)污水排水管採用南亞 PVC-DWV 低噪音發泡管，透氣管，雨水管及空調排水管採南亞 PVC 管。

(五)地下室自來水進水口設置全棟反逆洗初過濾濾水設備，可有效濾除泥沙雜質、鐵鏽。

(六)水管附有水錘吸收器以消弭異音。

九、汽車機械停車設備

(一)主要規格：採全自動箱型循環式機械停車設備。

(二)操作方式：人機介面觸控式及遙控器兼刷卡感應併用型，每一汽車停車位附贈遙控器一只。

(三)控制方式：PLC 可程式自動控制，採隨機車位存取模式。

(四)安全裝置：緊急停止保護按鈕、LED 紅綠指示燈、變頻器過載保護裝置、車輛限定保護、入庫導引鏡。

(五)機械汽車停車位預留擴充充電樁裝置空間。

十、保全、監控管理系統

(一)門禁管制系統：

各戶於玄關門裝設觸控按鍵式影像對講門口機及高級門鎖。

(二)智慧型數位監視系統：

1、於管理室統一架設數位錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

2、將泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。

3、將污廢水池、消防水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線。

4、本大樓景觀燈由管理室集中控制。

5、電梯車廂、車道、地下室及頂樓等空間適當位置裝設攝影機，

並在電梯內裝設樓層管制讀卡機，可監視管制大樓進出。

十一、大樓自動化系統

(一)保全影像對講系統

- 1、各戶室內採用觸控面板彩色影像對講保全主機，結合影像、防盜、對講，連線至管理室集中監視管理。
- 2、本大樓一樓門廳入口處裝設影視對講機及感應讀卡系統，為住家提供嚴格之出入安全管制。
- 3、地下室一層適當位置及頂樓安全門外，配置攝影機及對講機以供緊急求助。

(二)消防安全設備

- 1、全棟火警受信系統採用高品質受信總機可有效監視全棟火警受信狀況。
- 2、各層樓電梯間依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- 3、各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。

十二、特約事項

(一)賣方為維護整體建築物美觀，保有各立面外觀造型、色澤、園藝、景觀、門廳、梯廳、照明設施及公共設施等設計施工之修正變更權。

(二)各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，由賣方統一選定，未載明者亦同。

(三)大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象並非瑕疵故銷售現場展示之樣品，僅供買方參考，買方同意，上開石材應以施工當時所採為準。

附件九、住戶管理章程暨管理規約

總 則

本「青隅」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

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及住戶。

本公寓大廈之範圍：使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

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后。

(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：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、本公寓大廈之開放空間屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

五、停車空間應依下列規定：

(一)本公寓大廈停車空間之權利為汽車停車空間所有權人共有，且有登記車位編號，全體區分所有權人約定同意由車位編號設備之區分所有權人約定專用該停車設備(無障礙停車位使用應符合法規規定，停車空間所有權人有電動車充電需求時不在此限內)。劃設機車停車位之共用部分，供住戶之機車停放。

立 約 人：

(二)停車空間之使用管理，應依使用執照登載使用用途為限，不得堆置任何雜物，停車位管理費收取標準依本約第二十二條辦理。

(三)地面層以上(含地面層)設置有汽、機車停車空間，其總樓地板面積(含必要之車道及供車輛使用之機械升降設備面積)總計未達250平方公尺者，同意以加強列管方式核發執照，但應於建造執照注意事項內註記：「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，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。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。」

七、本公寓大廈屋頂（包含綠化及其構造）、外牆（包含外牆面及其構造、屋脊裝飾物），其之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

八、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。空調（分離式室外主機）設置位置應依起造人或建築業者指定之陽台位置裝設。

九、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、形式應依區分所有權人會議決議之型式、材質、顏色等規定辦理。

十、屋頂綠化管理維護方式由管委會依公寓大廈管理條例另訂管理維護辦法。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

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

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開乙次。

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。

三、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。

四、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。

五、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任，由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時選一人擔任。

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，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。

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。

前項委員名額，合計四名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式由區分所有權人會議票決選擇下列五者其一。

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、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員（含候補管理委員）由具區分所有權人身分之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次。

(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：區分所有權人會議選擇下列五者其一。

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，由委員互推遞補之；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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員之產生，由委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於重新選任遞補之。

(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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：

自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，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。

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。

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應每二個月乙次。

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，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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

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)本公寓大廈公告欄由管理委員會指定地點設置。

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，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：

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新臺幣(以下同)120元定額分擔(其中包含電梯及公共建物保養費、機件維護修理

費用、維護人員薪津及管理費用、清潔費用、公共設施維護管理費用)，停車位以每位每月 1200 元，機車位每位 300 元定額分擔，定額標準之更改需經區分所有權人會議決議訂定。

(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，各區分所有權人於辦理交屋（含停車位）

同時，需繳交管理費作為公共基金。

(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)或積欠達新臺幣五萬元以上(含)，經 15 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法定年息 5%計算。

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

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

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、停車設備之水電費、管理、維護費用或使用獎金、。

(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、公益設施管理維護基金用途如下：

(一)公益設施相關設備每經一定之年度，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，必須修繕公益設施相關設備。

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新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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)。

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。

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消防設備及施工中消防防護計畫審查。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理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。

第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用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、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之士林地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

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

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

第二十七條 特別約定等事項

一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、機車停車位

設置七部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

四、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

五、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第七章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：建(使)照、竣工圖等本大廈圖說。

第二十九條 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)

第七條：本委託書壹式貳份，由買乙雙方各執壹份為憑

立委託書人：

身分證字號：

受託人：麗鼎國際有限公司

法定代理人：許嘉濬

地址：北市長春路40號6樓之5

電話：(02)27055506

中華民國 年 月 日

附件十一、裝潢施工切結書

立切結書人： 購買座落於台北市士林區百齡段六小段191地號之土地共1筆土地所興建之『青隅』_____戶_____樓層房屋及停車位_____號，為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，本切結書人依本規範，遵守下列規定：

一、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本會查詢閱覽）後始准施工。

二、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約及本約定。

三、為防止因毀壞或污損共同部分，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修時向本會繳交施工保證金每戶新台幣參萬元整。

四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

（一）開始施工前需辦妥押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據在警衛室辦理初次進場施工登記。

（二）進場施工人員憑身分證明文件換領出入證，並佩帶於胸前以資識別，不可隨意在公共區域或非工作場所邇達。

（三）使用電梯搬運材料及工具不得超重超長，並需加以防護，以維護出入層之門廳地坪；大件物品須由安全梯上下。

（四）為維護本大廈之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作在不影響結構安全得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米或適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午9:00至12:00或下午2:00至5:00內進行。

（五）材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。

(六) 施工廠商之垃圾不能放置於公共區域，必須每日自行清理運離，以免影響公共環境衛生（砂石應裝袋）。

(七) 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣三仟元整，從保證金扣除。

(八) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施（備），應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

(九) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶修復及賠償責任。

(十) 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。

(十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

(十二) 每日施工時間，上午 8:00 至 12:00；下午 1:30 至 6:00，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。

(十三) 承包商不得在本大廈任何區域張貼廣告。

(十四) 承包商施工人員不得進入非其承包工作範圍地區。

五、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修戶與承包商共負連帶責任。

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、施工期間因施工需要應經管理員同意後，方得使用公共水電且應支付使用公共水電費，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負損害賠償責任。

八、裝修完成後且合於下列條件，並經本會認可者，得無息領回保證金。

(一) 未損壞公共設施及其他系統有關設施等。

(二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。

(三) 雖有前二款之損壞情事，但修復並經驗收合格者。

(四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

(五) 無違章或破壞外觀者。

(六) 以上勘查無損壞設施，經本會或管理單位檢查無誤後，始得退回保證金。

九、本大樓於成立本會前，有關前開保證金及各項規定由建方或其指定之管理人代為執行。

十、本施工管理辦法得因事實需要由管委會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

十一、為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

（一）本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。

（二）不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會公告久未繳者名單並依法訴追。

（三）禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。

（四）禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。

（五）各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。

（六）禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。

（七）禁止於樓電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

立切結書人：

身分證字號：

中華民國 年 月 日