

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E - Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	士 地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 - (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 - (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。
- 六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。
- 七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。
- 八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：

業已於____年____月____日行使審閱權利並了解契約內容。

備註						
買受人簽章		銷售人員簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：合砌建築開發股份有限公司

茲為【合砌埕家】(以下簡稱本案)房屋及土地買賣契約事宜，經買方充分明白『合砌埕家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。

買方簽章：_____

賣方簽章：合砌建築開發股份有限公司

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：

台北市大同區(鎮、市、區)迪化段三小段 497 至 502
地號共 六 筆土地，面積共計 596 平方公尺(約 180.29
坪)，使用分區為特定專用區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「合砌埕家」編號第_____樓第_____戶(共

計_____戶)，主管建築機關核准 112 年 2 月 7 日第 112 建字第 0022 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_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____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比例_____ /100000。

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「合砌埕家」_____戶_____樓(位置圖詳附件一)，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____ /100000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 4236.00 平方公尺(1281.39 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(_____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)。

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(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____。

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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 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騎樓、梯廳、門廳、不具獨立權狀之停車空間、停車空間、防空避難室兼停車空間、車道、汽車升降機、客貨機(機車升降機)、排煙室兼梯廳、戶外安全梯 B、一般安全梯 B、無障礙特別安全梯 A、一般安全梯 A、消防+水帶 弱電管道間、無障礙電梯兼緊急升降電梯、給排水管道、排煙管道、電氣管道、機械室、機械室(電梯機房)、消防水箱、水箱、發電機室、垃圾儲藏室、地下室排氣管道間、台電配電場所、電表區、機械室(供電信使用)、消防泵浦室、客貨梯機房、機坑及其他依法令應列入共有部分之項目。共有部分：總面積約 3342.57 平方公尺(約 1011.13 坪)。

二、共有部分總面積計 _____ 平方公尺 (_____ 坪)。

專有部分總面積計 _____ 平方公尺 (_____ 坪)。

前款共有部分之權利範圍計算方式及說明(詳附件四)，其面積係以本案【合砌埕家】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部分之使用權，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、一層及地下二、三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__萬元整。

一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

二、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

(一)專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

1.主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

2.附屬建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(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__萬元整。

三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。

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兆豐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，詳如附件十一。

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：**兆豐國際商業銀行-兆豐銀行國外部**，帳號：_____，戶名：「**兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-合砌埕家收款專戶**」，或開具指名抬頭「**兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-合砌埕家收款專戶**」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、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，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、地下層及一層停車位

本契約地下層共三層及一層公有部分，總面積 1786.50 平方公尺(約 540.42 坪)，扣除第六條所列地下層及一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 1069.62 平方公尺(約 323.56 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、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。但買方未辦妥應辦銀行貸款手續者，不在此限。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、買方了解並同意有關室內傢俱配置參考圖和裝潢樣品屋僅供未來裝修之參考，非屬本契約應給付範圍。賣方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，買方得於第十九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 112 年 11 月 7 日之前開工，民國 116 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，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，由買賣雙方議定之；未議定者由賣方負擔，本案經雙方協議後由所有裝置戶平均負擔，其接通時限依各相關事業機構或業務單位實際完成日為準，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。

五、自點交完成日起，不論是否遷入，買方仍應負擔本契約房屋及停車空間之水電費，共同使用部分水電費、大樓公共管理費、清潔費及公共設施、電梯、停車空間等維護費。

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【附件八裝潢施工管理辦法】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、地磚…等)負責保固一年，室內未涉及結構之防水工程負責保固二年。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。
- 三、交屋後買方自行變更室內隔間，原有設備或違建致發生房屋損壞，賣方不負保固責任。
- 四、本大樓公共消防設施、監控設備、機電設備、電梯設備及其他公共設施及配件，自乙方與管委會點交公共設施完成日起一年內，由賣方負保固責任。管委會應於收到點交通知日起____日內配合辦理點交公共設施手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方事由，不在此限。

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，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。
- 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。

第廿五條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第廿六條 轉讓之限制

- 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。

第廿七條 買方授權賣方代刻印章乙枚，由賣方依【附件七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。

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合砌建築開發股份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臺灣臺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

- 一、於工程施工期間，甲方不得隨意進入施工工地，如因甲方擅闖施工工地發生意外致甲乙雙方及第三人生命財產上

任何損害時，甲方應負擔全部之法律責任，與乙方無涉。如因此而致乙方受有任何之損害時(包含但不限於工程進度延宕所造成一切損害)，甲方應負擔全部之賠償責任並支付相關費用(包含但不限於訴訟費、律師費、遲延利息、違約金、懲罰性違約金、罰鍰、罰金、和解金等)。

二、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：分管協議書
- 附件六：建材設備說明書
- 附件七：代刻及使用印章授權書
- 附件八：裝潢施工管理辦法
- 附件九：合砌埕家住戶管理規約
- 附件十：建造執照影本
- 附件十一：不動產信託證明書
- 附件十二：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：合砌建築開發股份有限公司

負 責 人：張榮全

統 一 編 號：50854869

聯 絡 地 址：新北市永和區福和路 327 號 10 樓

電 話：02-2232-0810

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

代 表 人：劉 元 智

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)

期 別	應付金額(新台幣)	備 註
簽 約 金	佰 拾 萬 元 整	
開 工 款	佰 拾 萬 元 整	
使 照 取 得	佰 拾 萬 元 整	
銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬 元 整	
交 屋 驗 收	仟 佰 拾 萬 元 整	
總 價	仟 佰 拾 萬 元 整	

附件三 委辦抵押貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 因向合砌建築開發股份有限公司(以下簡稱賣方)購買座落：台北市大同區迪化段三小段 497 地號等 6 筆土地上，案名為「合砌埕家」_____戶_____樓之房地及地下_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有「合砌埕家」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。

- 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並逾期達五日者，應按本契約第十條處理。
- 七、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：合砌建築開發股份有限公司

負 責 人：張榮全

統 一 編 號：50854869

中 華 民 國 年 月 日

附件四 共有部分之項目、面積、分配方式

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(大公)面積：

(1)地下三層：停車空間、水箱、消防泵浦室、一般安全梯 B

(2)地下二層：停車空間、一般安全梯 B、機坑、客貨梯機房、
機械室(供電信使用)、消防+水帶 弱電管道間

(3)地下一層：停車空間、一般安全梯 B、防空避難室兼停車空、
垃圾儲藏室、發電機室、消防+水帶 弱電管道間、給排水管道、
無障礙電梯兼緊急升降電梯、排煙管道、電氣管道、無
障礙特別安全梯 A、汽車升降機、客貨梯(機車升降機)、台
電配電場所、電表區

(4)一層：騎樓、梯廳、門廳、無障礙特別安全梯 A、戶外安全
梯 B、消防+水帶 弱電管道間、無障礙電梯兼緊急升降電梯、
排煙管道、電氣管道、汽車升降機、客貨梯(機車升降機)、停
車空間、車道

(5)二層至十五層：梯廳、排煙室兼梯廳、無障礙特別安全梯 A、
戶外安全梯 B、消防+水帶 弱電管道間、無障礙電梯兼緊急
升降電梯、排煙管道、電氣管道

(5)屋頂突出物：無障礙特別安全梯 A、一般安全梯 A、消防+水
帶 弱電管道間、無障礙電梯兼緊急升降電梯、排煙管道、電
氣管道、排煙室兼梯廳、機械室、消防水箱、水箱、機械室
(電梯機房)

以上面積合計 3342.57 平方公尺(約 1011.13 坪)。

二、房屋面積計算方式及共有部分分配

(一)獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。

(二)兩建物共同之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。

(三)陽台以其外緣為界，並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。

(五)本「合砌埕家」共有部分總面積計 3342.57 平方公尺(1011.13 坪); 專有部分總面積計 4236 平方公尺(1281.39 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成上 68000/100000 而為計算，其面積係以本「合砌埕家」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(六)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)

共有部分一扣除汽車停車空間後之權利範圍係 68000/100000，當戶共有部分一之權利範圍：係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例乘上 68000/100000 而為計算，即

$$\frac{\text{當戶「主建物及附屬建物合計面積」}}{\text{全棟「主建物及附屬建物合計面積」}} \times \text{共有部分一權利範圍(扣除汽車停車空間權利範圍)}$$

2. 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、汽車升降機、車道，全部停車空間面積，按車位數量，依下列比例分配之：

倉儲機械式停車位共 47 位，容車尺寸為寬 2.2 公尺、長 5.2 公尺。其中編號 1 至 40 號，每位車位權利範圍 681/100000，面積 22.76 平方公尺(約 6.88 坪)。另外編號 41 至 47 號，每位車位權利範圍 680/100000，面積 22.73 平方公尺(約 6.88 坪)。

附件五 分管協議書

買方： (以下簡稱甲方)

立協議書人

賣方：合砌建築開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲乙雙方就坐落台北市大同區迪化段三小段 497 至 502 地號共 六筆土地所預定興建之『合砌埤家』房屋，有關本大樓屋頂、一樓法定空地、地下室停車空間、露臺及地下室之使用等相關事宜，協議如後內容，以茲共同遵守：

第一條 本大樓頂樓屋頂平台、一樓圍牆內法定空地及一樓騎樓空間由區分所有權人共同使用不得約定專用或獨立使用；如遇緊急狀態時應提供本大樓住戶避災、逃生使用。

第二條 未購買車位之承購戶，已充分認知本契約總價不包含停車位之價款，且所購買房屋坪數其持分面積亦未含停車空間(地下室停倉儲車位、車道、汽車升降機)之持分面積。除其他法律之規定外，已確認並同意對本房屋之停車空間無任何權利，包含持分所有權及使用管理權等。

第三條 購買車位之承購戶，已充分認知本契約總價包含停車位之價款，且所購買房屋坪數其共有部分持分面積含停車空間之持分面積，對本房屋之停車空間(地下室停倉儲車位、車道、汽車升降機)有管理使用權(由全部持有車位之持有戶共同約定專用)，如有緊急避難或公共設施維修之情事，應無條件依法開放供公眾緊急避難及維修使用。又本案停車位屬於機械倉儲停車位，為提高使用效率，實際上採用不固定車位編號停車方式

(即無特定停放車輛地點)，統一由電腦系統管理車輛進出及使用情形，購買車位之承購戶已充分知悉。

第四條 本大樓一樓平面車位(無障礙停車空間)，甲方同意由全體住戶共同管理使用，日後並經由區分所有權人大會決議，訂定使用管理規則辦法，並交由管理委員會管理。

第五條 本大樓 4FA1、4FA2、4FA3、4FA5、6FA3、6FA5 等六戶之露臺，甲方同意由該樓層鄰接戶分別無償約定專用，並於露臺範圍內有單獨管理使用之權利，使用上不得危害全體住戶之居住安全。如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間)需維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，上述六戶同意無條件配合並無償提供出入及架設設備，絕無異議。

第六條 甲方已充分確認本案共同使用部分之法定用途(詳如建築執照核准圖)，並屬全體區分所有權人所共有，為提昇住戶之居住品質及生活機能，甲方同意由乙方無償贈送附屬工程，本項更改使用用途工程於乙方取得使用執照並由委託之設計公司完成後，即交付社區管理委員會或管理公司接管使用(本項贈送附屬工程非完工交屋及公設移交必要項目)，如此項變更工程於施工期間或完工後，因法令之要求規定須停止施工或回復原狀時，則乙方協助甲方將已完成之附屬工程回復為原使用執照圖所定用途，並以一次為限，甲方絕無異議，且日後不得以上述法令之要求規定不合為由，向乙方主張權利及物之瑕疵擔保責任。

第七條 甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本協議書各條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。

第 八 條 本協議書之內容，甲方承諾不得以任何理由提出異議，於其所有之房地產權移轉、變更、處分、設定負擔及租賃時，必定明確告知繼受者有關本協議書約定及相關管理使用方式，並要求其遵守本協議書約定內容，且受讓人不得以不知有分管協議或以無可得知為理由而有所爭議。

第 九 條 本協議書如有未盡事宜，依相關法令規定或習慣處理之。

立協議書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

賣 方： 合砌建築開發股份有限公司

統 一 編 號： 50854869

通 訊 地 址： 新北市永和區福和路 327 號 10 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件六 建材設備說明書

第一條：外觀

- 一、本案外觀採洗石子或抵石子搭配高級丁掛磚及金屬包板等精工施作。
- 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 0.24g(五級抗震)提高至 0.255g(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鈰鋼筋(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)採用台泥、亞泥、力泰等高品質高強度(4000psi-5000psi)混凝土，氯離子含量符合國家 CNS 標準。
- 四、施工：完全依耐震規範特別規定施工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，門禁感應防盜系統。
- 二、地坪及牆面：鋪設磁磚或石材、塗礦物漆或貼木皮板。

三、平頂：採用造型天花搭配 LED 嵌燈及燈飾。

四、設置管理員櫃台、會客區、信箱區及宅配區。

第 四 條：二樓以上、屋突層及地下室之梯廳

一、地坪及牆面：鋪設磁磚或石材搭配木作或礦物漆之整體設計。

二、平頂：以整體造型天花板搭配 LED 嵌燈。

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、四合一智慧電子門鎖。

二、室 內 門：採室內木門附水平把手及門檔(止)。

三、浴 廁 門：採浴室木門附門鎖及石材門檻。

四、工作陽台門：採用三協、中華等品牌之三合一鋁門。

五、各戶鋁門窗：採用三協、中華等品牌之氣密隔音窗(附設紗窗)。

第 七 條：室內地坪

一、客、餐廳、廚房及臥室：鋪設冠軍、三洋、白馬、波菲特及羅特麗等品牌約 80*80 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：鋪設冠軍、三洋、波菲特等品牌約 30*30 公分防滑地磚。

三、陽台：鋪設防滑石英磚。

四、露台：鋪設防滑石英磚。

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。
- 二、浴廁：採用冠軍、三洋、波菲特等品牌約 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

工作陽台設置排水口及插座(110V)、陽台燈、熱水器強制排氣電源插座、昇降桿曬衣架及水龍頭。

第十一條：衛浴設備

衛浴設備說明如下：

- 一、馬桶：主浴室採 DURAVIT 等品牌之具省水標章單體馬桶並預留免治馬桶蓋專用插座，搭配 WDI 免治馬桶蓋；客浴室採 DURAVIT 等品牌之具省水標章單體馬桶並預留免治馬桶蓋專用插座。
- 二、面盆：採 DURAVIT 等品牌之面盆，另搭配檯面及下櫃。
- 三、龍頭：採 HANS GROHE 等進口單槍式冷熱水面盆龍頭。
- 四、淋浴設備：採 HANS GROHE 等進口單槍式冷熱水龍頭，搭配蓮蓬頭或滑桿及玻璃淋浴門。
- 五、暖風機：主浴裝設國際牌、阿拉斯加、康乃馨等品牌之乾燥、暖風、涼風及換氣之多功能暖風機。

第十二條：廚具設備

- 一、採杜邦高級人造石檯面，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，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防滑石英磚或石材施作，具隔熱效果。
- 二、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 380V 或 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，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、機車升降機使用。

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、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。
- 三、各戶玄關外設小型門口機、室內裝設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。
- 四、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、照明系統

大樓外觀、公共景觀及騎樓照明設置時間控制器進行控制。
- 三、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。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。
- 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、電梯採用三菱、永大電腦連動控制，客用十五人份電梯二座(速度 150m/min)。
- 二、電梯內裝委由設計師精心設計，並設攝影機監視器、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。

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：環保設備地下一層設置垃圾箱及資源回收桶。

第廿七條：停車場設備

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、管制：設攝影機監視、警示燈及廣角反射鏡。

四、設備：出入口設防洪閘門、快速捲門，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、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、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。
- 五、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。
- 六、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。

附件七 代刻及使用印章授權書

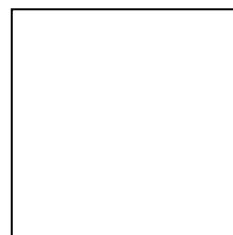
授權人 (以下簡稱買方)及被授權人合砌建築開發股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行『合砌埕家房屋土地預定買賣契約書』(以下簡稱本契約)有關使用買方之印章事宜，商定條款如下：

- 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、申報土地增值稅及契稅及印花稅、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「合砌埕家」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，買方並應負損害賠償責任。

授 權 人

買 方：

身分證字號：



被 授 權 人

賣 方：合砌建築開發股份有限公司

負 責 人：張榮全

統 一 編 號：50854869

中 華 民 國 年 月 日

附件八、裝潢(修)施工管理辦法

合砌埕家 裝潢(修)施工臨時管理辦法

- 第一條 為維護大樓建物內外景觀、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，特訂定臨時裝潢(修)管理辦法(以下簡稱本辦法)，並由全體區分所有權人共同遵行之。
- 第二條 大樓裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置(相關資料可向管理中心查詢閱覽)，規劃完成後需以正式圖樣向管理中心提出申請，經審核無違反整體景觀、公共安全及本辦法之規定後，始准進場施工。
- 第三條 裝潢(修)戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章等規定，不得毀損公共設施、鄰戶設備、不得造成環境污染。
- 第四條 為防止因施工不當毀損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，裝潢(修)戶或承包商應於施工前，向管理中心繳交裝潢保證即期支票或匯款每戶新台幣拾萬元整及裝潢清潔費每日壹佰元，暫收一百二十日，並於完工後依實際天數多退少補。
- 第五條 裝潢(修)戶及承包商須遵守下列規定：
- 一、施工前須辦妥繳交：
 - (一)裝潢保證即期支票或匯款證明 (金額按照第四條繳納)。
 - (二)裝潢施工申請單完整填具。
 - (三)裝潢施工切結書暨施工許可證完整填具。
 - (四)施工圖樣或電子檔乙份交於管理中心、承包人及施工人員之身分證明文件、施工車輛車號、公司執照影本、保險、施工許可文件及委託書等資料備查。
 - (五)施工人員名冊，請承包商於施工五日前，將工作人員名冊送交管理中心，爾後若因工作需要增加工作人員時亦相同作業。

(六)本大樓各住戶之裝修均應依市政府「建築物室內裝修管理辦法」之規定，向臺北市建築管理處申請許可核准後，報請管委會備查始得施工。

(七)為維護社區安寧居住品質，每戶裝潢期限為一百二十日，裝潢清潔費為每日壹佰元（每週一至週六），請完成繳納上述清潔費共計新台幣壹萬貳仟元。如超過一百二十天施工日起，清潔費改為每日貳佰元。當裝潢期須限延長時，每次施工申請可延長六十日，總計至一百八十日止，請完成繳納上述可再延長六十日清潔費共計新台幣壹萬貳仟元。並洽管理中心完成申請裝潢作業。裝潢(修)戶或承包商如未如期完成繳納與申請作業，管理中心可禁止施工單位再進場施工，不得有議。

二、進場施工人員須配掛本社區專屬識別證以茲識別，請於每日施工前至大門櫃台辦理登記換證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區。

三、裝潢(修)戶及承包商搬入電梯之工具、物料或設備不得超重或超長，訪客及承包商車輛於裝潢(修)戶同意並取得其停車磁卡，方得停入停車設備車位，車輛高度不得超過設備限高，社區不提供其他車位供停放。訪客及承包商車輛行進間，若有毀損消防、停車設備或汙染、損壞地面及大樓建築之狀況發生，將依管理辦法照價賠償，不得有議。

四、裝潢施工保護方式及注意事項：

(一)裝潢(修)戶進場施工前，請按本辦法規定裝潢物料、廢材、手推車..等須由機車升降機至B1F 電梯廳搭電梯到裝潢(修)當樓層。由卸貨區起(騎樓不得停放車輛)、電梯、機車升降機、B1F 及裝潢(修)戶當層走道、梯廳、門廳、電梯外等處之地板、壁面妥善裝設保護措施。保護措施施作前，應先將地板、壁面清潔乾淨，保護前，待管理中心與裝潢(修)戶或承包商共同完成進出動線勘驗無誤後，始得進行保護作業。

(二)一般地板、壁面及停車位保護方式：

先鋪設第一層防水布(地面鋪至牆面)，再鋪設第二層厚度至少2mmPP板(地面鋪至牆面)，以及一層厚度至少1.8mm之木板(共三層)；鋪設地面時木板寬度至少90cm以上。鋪設壁面時，須完整覆蓋由地面起至天花板止之範圍，使用固定時應注意固定方式，避免脫落、掉落及拆除後牆面裝飾材受損。

(三)電梯內外保護方式：先鋪一層厚度至少2mm之PP版，再鋪設一層厚度至少1.8mm之木板；電梯地板須完全鋪設，電梯壁面除樓層指示燈、樓層按鈕及門禁卡感應處外均須予以保護；電梯外側則需應將動線所經之各樓層電梯門框予以保護。保護時應完整覆蓋由地面起至天花板止之範圍，固定時應加強固定避免脫落。

(四)裝潢(修)前，裝潢公司需將梯廳與戶內所有之消防偵煙感知器以塑膠布或泡棉全面包覆，以防止木屑、粉塵入內造成消防警報誤報。

(五)梯間防火門須隨時緊閉以防止粉塵進入，並於梯廳防火門及電梯門扇前擺設防塵地毯，防止粉塵向外汙染。如汙染至公共區域，所需之清潔費用由裝潢保證金中扣除，不得有議。

(六)裝潢(修)時，該戶門口應使用透明塑膠布簾從上至地面保護，布簾厚度至少需1mm以上架設，降低室內裝修粉塵向外飛散，造成鄰戶及廊道牆面汙染。如未完成上述保護造成汙染時，所須清潔、粉刷及更換材料之所有費用將由裝潢保證金中全額扣除支付，不得有議。

(七)裝潢施工期間，嚴禁以風扇將粉塵木屑吹散至窗台、陽台戶外造成環境汙染；上述行為將罰款新台幣叁仟元整，並由裝潢保證金中做扣除支付。每日應於收工前30分鐘清掃內部施工區域一次，以防木屑、粉塵汙染至公共區域，如有汙染情事發生，經管理中心巡檢反應後須立即清除

乾淨。

- 五、裝潢施工期間，施工人員應隨時緊閉裝潢個戶玄關大門，但不得上鎖，並讓社區管理人員得進入巡檢是否有違規裝潢作業行為。裝潢施工期間若經發現未緊閉玄關大門，每次罰款新臺幣叁仟元整，並由裝潢保證金中扣除支付。每日應於收工前 30 分鐘，裝潢包商需負責清潔使用過之電梯及行經動線之公共區域(含地下室梯廳、機車升降機、停車下料位置…等)，並經大樓管理人檢查確認無污染後方可離開社區，不得有議。
- 六、裝潢(修)期間，施作油漆、強力膠、溶劑…等強烈氣味工程時，嚴禁打開裝潢個戶玄關大門並禁止於假日施工，平日施作廠商需自備手提式排氣機及工業用電風扇(至少各兩台以上，如無不得施工)，以降低氣味汙染至最低。並提前三日告知管理中心以進行公告周知，維護社區居住品質。
- 七、裝潢(修)期間，如未做好防護致使木作加工、裁切…等產生大量粉塵之工項造成汙染，若經發現，每次罰款新臺幣叁仟元整，應立即進行清潔，並由裝潢保證金中扣除支付，不得有議。
- 八、裝潢(修)期間之進出動線處如有任何損壞(特別是電梯門、框鍍鈦板或電梯廳木皮面飾牆)，將依本管理辦法照價賠償，不得有議。進場前，承包商須將該工程之施工許可證張貼於裝潢(修)戶大門上。
- 九、裝潢(修)工作日為每週一至週五時間為 08:00 至12:00 及13:00 至17:30 止，所有施工人員於 18:00 前必須離開本社區。週六施工須提前三天向管理中心申請假日靜音施工，經管理中心核准後始可作業，週日及國定例假日一律不准進場施工，以維護住戶安寧。
- 十、為保障本建物主要結構及安全載重，住戶進行室內裝潢(修)之工程，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，其室內隔間部份需採輕隔間方式施作，住戶必須告

知其繼受人及室內裝修承包廠商上述規定及施作方式。經查如有擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任，不得有議。

十一、為確保消防安全，裝潢(修)須使用防火時效 1 小時材料並提供證明。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本契約及相關法令之規定。

十二、為維護本大樓高格調及整體外觀，住戶裝潢(修)時陽台不得私自外推，不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大樓整體外觀之設備。

十四三、為確保公共安全，住戶進行各層自主裝潢時，須使用耐燃一級之裝潢材質與材料並提供證明。

十五四、建材及砂石不得落地堆放公共區域(砂石應裝袋)。落遇有泥作工項時，攪拌應鋪設防水布，施工單位應設置沉澱箱，確保泥渣污水不可任意傾倒造成即有管路堵塞淤積。裝潢(修)戶申請裝潢(修)驗收時，管理中心需協同裝潢單位測試排水管是否暢通無誤後，始得進行裝潢(修)退場作業。若有上述事實經查證屬實造成堵塞淤積，將依管理辦法照價賠償，不得有議。

十五、本大樓瓦斯管線已設置完成，如住戶裝潢(修)變更到瓦斯管線，須向大台北瓦斯申請變更，不得私自更改瓦斯幹管及既有設錶位置。經查如有上述事實，該住戶需自行承擔後續衍生任何問題及造成所有損害之人身財物賠償之責。

十六、裝潢(修)戶之施工廢棄物及一般垃圾以布袋裝妥後，每日須清除運棄嚴禁堆置於社區，避免孳生蚊蠅產生異味，經管理中心告知仍不理會，每堆置一日將罰款新台幣壹仟元整，其罰款由裝潢保證金(拾萬元)扣除，不得有議。

十七、為維護本大樓之安寧，拆除隔間牆、敲打天花板、地坪、

機械聲響、氣釘、電鋸等，會影響其他住戶安寧之有聲工作，請於施作前三日向管理中心提出申請。需在不影響結構安全下始得施工，施工時間限於 09:00 至 12:00 及 13:30 至 16:30 時內進行。

十八、施工時，如有不慎損及給(排)水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施(備)，裝潢(修)戶及施工承包商應即時連絡管理中心做緊急處理，並負責立即修復復歸。

十九、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，則由裝潢保證金扣除墊付為修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

二十、施工人員在現場不得有大聲喧嘩、播放音響過大或惡意破壞公共安寧之行為，亦不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或有偷竊、賭博、喧嘩、吸煙、酗酒、毆鬥等情形發生，如有違反上述之事經查屬實，嚴重者報警處理，並告知住戶知曉。承包商及其施工人員亦不得在本大樓任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，或有隨地丟擲煙蒂、垃圾、隨地便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，一經制止不聽勸者，將罰款新台幣壹萬元整並自行清除。

二十一、安裝冷氣時，須將冷氣主機安裝於規定之位置，裝潢(修)戶及承包商須於施工前做好工作人員安全措施，若違反以致發生意外，由該承包商負責處理。

二十二、裝潢(修)期間，請自行設置臨時廁所，公設洗手間一律禁止使用。

第六條 承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與其承包商共負連帶責任。

第七條 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝修戶數較

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，則由管理中心叫車代為清運，其清運費由所有裝修戶之保證金共同分擔做扣除，不得有議。

第八條 承包商及其施工人員若有違反本大樓管理辦法及規定，經管理中心勸導仍不改正時，得由管理中心開立違規通知書，依規定辦理。

第九條 裝潢施工完工勘驗：

- 一、裝潢施工完成後，應由原申請人申請裝潢施工完工勘驗，勘驗日請於三日前向管理中心提出申請，以利作業。
- 二、裝潢完工勘驗應由現場主管會同申請人前往勘驗，並依「裝潢施工完工勘驗表」所載內容詳細檢查及記錄，完成勘驗後則於「裝潢施工完工勘驗表」上會簽，完成勘驗。
- 三、完工勘驗時，若發現不符「裝潢施工完工勘驗表」上載明項目應請申請人即刻改善。
- 四、保護板拆除時，裝潢(修)戶及承包商須注意牆面保護拆除作業，避免造成壁材脫落受損，亦應邀請申請人共同會勘，檢查保護範圍之公共區域設施設備無損並完成廢料清除，始可進行裝潢保證金退款申請程序作業。

第十條 裝潢(修)戶完成後合於下列條件，經本大樓管理中心認可，並繳清若有違反上述行為之罰款時，其繳付之裝潢保證即期支票將無息退回。

- 一、未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防、對講系統。
- 二、未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
- 三、雖有前一款之損壞情事，但完成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、無罰款欠繳未清者。
- 六、承包商需配合驗收清理住戶家中前後陽台排水管確定無堵塞者。
- 七、走道大理石地面、壁面、安全門面、安全梯、電梯內外門板

及天花板確認無損壞或修復完成。

八、裝潢完工圖說及電子檔乙份交於管理中心存查。

第十一條 本辦法經管理委員會通過後公布實施，修正時亦同。

立約人：

法定代理人：

身分證字號／統一編號：同主約

戶籍地址：同主約

通訊地址：同主約

房屋編號：_____戶_____樓

車位編號：地下_____樓停車位_____號

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件九

社區規約(草約)

本「合砌埕家」公寓大廈（以下簡稱本公寓大廈）全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，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

- 一、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。
- 二、本公寓大廈之範圍如政府主管機關之土地及建築物登記簿所載之基地、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之範圍，依與建築業者及建物第一次登記塗銷信託後原所有權人之買賣契約及（或）分管契約書使用其約定專用部分。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。

約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如社區規約附件圖說。

- 三、本公寓大廈法定空地之所有權為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共同使用管理，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 四、本公寓大廈樓頂平臺及突出物，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，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。
- 五、公共設施、法定空地或露台等依約定由區分所有權人專用者，區分所有權人應以合於法令規定之方式管理使用，不得妨礙他人避難逃生。如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間）需維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，區分所有權人同意無條件配合並無償提供出入及架設設備，絕無異議。
- 六、本公寓大廈陽台、露台一律禁止加窗或加設鐵窗。為維護建物外觀保持本大樓永恆立面價值，住戶不得於陽台、窗戶、約定專用平台、露台裝設未經管委會統一型式、顏色之防盜門窗或其他雜項物，以維外觀整齊美觀；違建物管委會有權拆除，其拆除費用由該違建物住戶及所有權人負擔。若不依規定禁止，依規章強制處分該區分所有權標的物，其住戶及所有權人不得異議。
- 七、本公寓大廈停車空間應依下列規定：
 - （一）汽車停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號。
 - （二）汽車停車空間之使用管理：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。

- 八、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：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。
- 九、本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。如有懸掛或設置廣告物之情事，應依公寓大廈管理條例第8條規定辦理。
- 十、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、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。
- 十一、依本規約各條款約定專用範圍，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。區分所有權人並應於轉讓房地所有權或依法處分時，明確告知受讓人有關本款約定及相關管理使用方式。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

- 二、區分所有權人就共用部分及約定共用部分之使用如有違反建築法第 25 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。
- 四、本公寓大廈全體區分所有權人同意就一樓梯廳、地下一層機車停車區（位）等設施由管理委員會整體規劃並共同使用，所有區分所有權人應將其相關管理使用方式告知及明列於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 五、本大樓頂樓屋頂平台及一樓圍牆內法定空地及一樓騎樓空間由區分所有權人共同使用不得約定專用或獨立使用；如遇緊急狀態時應提供本大樓住戶避災、逃生使用。
- 六、產權未含有汽車停車位之住戶，已充分認知並同意對本大樓之停車空間(地下室停倉儲車位、車道、汽車升降機)無任何權利，包含使用管理權等。
- 七、產權包含有汽車停車位之住戶，已充分認知對本大樓之地下室車位有管理使用權，如有緊急避難或公共設施維修之情事，應無條件依法開放供公眾緊急避難及維修使用。又本大樓車位屬於機械倉儲停車位，為提高使用效率，實際上採用不固定車位編號停車方式(即無特定停放車輛地點)，統一由電腦系統管理車輛進出及使用情形。

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、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用如有違反建築法第 25 條規定者，依建築法相關規定辦理。
 - 七、本大樓一樓平面車位(無障礙停車空間)，甲方同意由全體住戶共同管理使用，日後並經由區分所有權人大會決議，訂定使用管理規則辦法，並交由管理委員會管理。
 - 八、本大樓 4FA1、4FA2、4FA3、4FA5、6FA3、6FA5 等六戶之露臺，甲方同意由該樓層鄰接戶分別無償約定專用，並於露臺範圍內有單獨管理使用之權利，使用上不得危害全體住戶之居住安全。如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間)需維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，上述六戶同意無條件配合並無償提供出入及架設設備，絕無異議。

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

(一) 定期會議每年應召開至少一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面 載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

- (一) 區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第 28 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。
- (二) 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

- (一) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 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 2 日。
- (二) 開會通知之發送，以開會前 10 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

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不

超過全部之 1/5 為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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會議主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
(二) 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。

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 13 條第 2 款或第 3 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：

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
(二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權 1/5 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 1/5 以上者，其超過部分不予計算。

四、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

- 一、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 $1/5$ 以上及其區分所有權比例合計 $1/5$ 以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後15日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7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。
- 三、會議主席應於會議決議成立後10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

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後 15 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。
- 二、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

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數名組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - (一) 主任委員。
 - (二) 副主任委員。
 - (三) 財務委員（負責財務業務之委員）。
 - (四) 監察委員（負責監察業務之委員）。
 - (五) 一般委員。

並得置候補委員，委員名額採分棟劃分方式。

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：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。

(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. 委員名額未按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。
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。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：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。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員：由管理委員互推之。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 2 個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：

自選任日起為期一年（中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿）。

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：應由 2/3 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 1/2 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 36 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、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前 7 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 1/3 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、管理委員會會議應經過半數出席委員過半數決議通過。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 15 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) 本公寓大廈應設置公告欄。

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。

管理負責人准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 36 條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章：財務管理

第十七條：公共基金、管理費之繳納

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

二、管理費之收繳

(一) 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(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) 公共基金收繳由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別），經催告仍不給付者，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 10% 計算。

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

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

第十八條：管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費

用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條：重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額新臺幣十萬元以上。

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。

第廿一條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度期間：以管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月份底止為本社區之會計年度期間。

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、防火隔間、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、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。

第廿二條之一：住戶應遵守之事項

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 120 公分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切結書，並恪守所載規定。

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7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供登記資料予管理委員會。
- 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，並應向管理委員會出具承諾遵守本規約之切結書。
- 五、建造執照特別註記事項摘要：
 - （一）基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
 - （二）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。

- 六、區分所有權人於轉讓所有權或依法處分時，應明列告知受讓人有關上述規定。
- 七、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 6 條第 1 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 8 條第 1 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 49 條第 1 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 9 條第 2 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 15 條第 1 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 16 條第 1 項至第 4 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 1% 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 49 條第 1 項第 1 款至第 4 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。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條：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、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。

第三十條：立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

立約人：

法定代理人：

身分證字號／統一編號：同主約

戶籍地址：同主約


通訊地址：同主約

房屋編號：_____戶_____樓

車位編號：地下_____樓停車位_____號

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0022號			
起造人姓名	合砌建築開發股份有限公司負責人：張榮全			住址	234030新北市永和區福和路327號10樓		
設計人姓名	張維哲			事務所名稱	張維哲建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定專用區			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層58戶		
建築地點	地址	大同區永樂里南京西路239巷11號 共6筆 詳見附表					
	地號	大同區迪化段三小段0497-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	39.34m ²	建築面積	442.48m ²	基地	騎樓	98.16m ²
	其他	7009.71m ²			面積	其他	497.84m ²
發照日期	112年02月07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57個月內竣工		
工程價	\$ 109,060,621 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	475.38	3.4	(防空避難室兼停車空間)共22筆(詳見附表)				
總計:						7049.05	m ²
備註：注意事項：起造人名單、地址、地號在背面。							
				局長 王玉芬			
中華民國一一二年二月七日							

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。

臺北市都市發展局建造執照附表

112建字第0022號

建築地點：大同區永樂里南京西路239巷11號
大同區永樂里南京西路267號
大同區永樂里南京西路265號

地號：大同區迪化段三小段0497-0000號
大同區迪化段三小段0499-0000號
大同區迪化段三小段0501-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積:475.38㎡、高度:3.4M、用途:(防空避難室兼停車空間)
A棟地下002層、面積:475.38㎡、高度:5.9M、用途:(停車空間)
A棟地下003層、面積:475.38㎡、高度:5.7M、用途:(停車空間)
A棟地上001層、面積:391.27㎡、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含日用百货)=75.94㎡,停車空間=149.22㎡
樓電梯間等=391.27-75.94-149.22=166.11㎡
A棟地上003層、面積:429.09㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上005層、面積:379.13㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上007層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上009層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上011層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上013層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上015層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟突出物002層、面積:54.72㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間,水箱,機械室

大同區永樂里南京西路239巷13號
大同區永樂里南京西路263號
大同區永樂里南京西路239巷15號

大同區迪化段三小段0498-0000號
大同區迪化段三小段0500-0000號
大同區迪化段三小段0502-0000號

A棟地上002層、面積:429.09㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上004層、面積:379.13㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上006層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上008層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上010層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上012層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟地上014層、面積:341.17㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅H2
A棟突出物001層、面積:54.72㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間
A棟突出物003層、面積:54.72㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間,水箱,機械室

雜項工作物：排水溝:長度72.22m
挖方:、面積475.38㎡

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《07》月《31》日（法令適用日期：109年09月17日）。
2. 建築地點：大同區永樂里。
3. 實設空地《153.52》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權》大地技師。
7. 電機專業技師：《耀文電機技師事務所》，技師：《許耀文》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：RC，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《2305.64》平方公尺（含有產權1427.27平方公尺，無產權部分878.37平方公尺），共《6》戶。拆除門牌：《南京西路239巷11,13,15號以及南京西路263,265,267號》由張維哲建築師事務所負責監拆，如逾開工期未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。



臺北市政府都市發展局建造執照附表



112建字第0022號

注意事項：

- 12.原有執照併案作廢：原使用執照：50營字第0907號。
- 13.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 14.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。
- 15.六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。
- 16.昇降機《2》部。
- 17.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報開工前）（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
- 23.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。
- 24.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《111年11月2日府授都設字第1113060632號》號函完成都市設計審議程序。
- 25.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_316.23_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_158.43_平方公尺。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量42.84噸）、（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 158.43平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.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」。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 29.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工務局衛生處審查核備，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該處審查核可文件。
- 30.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度150.49公尺，本案申請建築物絕對高度60.95公尺，尚無影響飛航安全。
- 31.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 32.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 33.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪裝，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。
- 34.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
- 35.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 36.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 37.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1381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。
- 38.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積442.48平方公尺）與建照核定工程期限（57個月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 39.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規約中。
- 40.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。

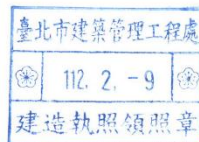


臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0022號

注意事項：

41. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局109年09月17日北市都建字 1093067430號函核准重建計畫，其獎勵容積為934.53平方公尺、容積獎勵額度為28%在案；實際使用獎勵容積為934.53平方公尺，容積獎勵額度為28%。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。
42. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣 41,924,144 元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
43. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
44. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會111年9月21日號(111)北結師徐(十四)字第1111012號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
45. 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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
46. (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。
47. 若符合公寓大廈規約本第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）
48. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
49. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
50. (1)以載種符合CNS15827-20規範之昇降機，車廂淨尺寸(寬：120cm，長：240cm)作為機車昇降之用(並檢具設備廠商證明、模擬使用圖說)。
(2)公寓大廈規約第22條第10款住戶應遵守之事項內加註「十、本公寓大廈附設客貨昇降機升降設備，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。」。
(3)原CNS10594規範已被CNS15827-20取代。
51. 依府都設字第1113060632號都市設計及土地使用開發許可審議核可函文規定下列事項應列入建築執照列管：
(一)本案自建建築線退縮之騎樓，應24小時開放不特定民眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二)屋頂平台及透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
52. 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
53. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、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發認之設備說明書，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。
54. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，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。
55. 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。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。
56. 本案鄰近歷史建築「建成呢絨布行」、「六館街尾洋式店屋」、「南京西路255號店屋」、「南京西路237號暨迪化街一段2、4、6號店屋」、「南京西路261號店屋」、「南京西路257號」監測保護計畫，經本府文化局110年3月10日貨物文資字第1103002921號及111年1月5日北市文資字第1113005190號審查通過。



附件十一 信託告知書

信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」之相關規範，與本行(即信託受託人)簽訂信託契約在案，本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款項及買方所繳買賣價金等)信託予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，特此知照。

本建案之基本資料如下：

賣方即委託人：合砌建築開發股份有限公司
預售專案名稱：合砌埕家
建案基地座落：臺北市大同區迪化段三小段 497 地號等 6 筆土地
建造執照號碼：112 建字第 0022 號
建築經理公司：臺億建築經理股份有限公司
信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-合砌埕家收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義務所載，敬請買方詳閱。

此致

「合砌埕家」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 張兆順
代理人：信託處處長 侯君儀
統一編號：03705903
聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓
聯絡人及電話：林小姐 02-25633156 分機 3113



中 華 民 國 1 1 2 年 3 月 1 7 日

附件 1

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與臺德建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核及提供續建等業務。建經公司之聯絡方式如下：
聯絡地址：臺北市中山區松江路 87 號十樓之三
聯絡人及電話：鄭小姐 02-89786262
- 三、本建築有續建機制，續建機制啟動事由為：本建築發生賣方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達 3 個月、無正當理由停工達 6 個月致工程進度嚴重落後，經本行或建經公司書面催告未獲改善等情事。
於續建機制啟動事由發生時，建經公司應協助評估是否續建。建經公司應邀集本建築之當事人及關係人(包括但不限於營造廠商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議，並由建經公司提出「續建評估報告書」；經評估若決定進行續建，續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由賣方負擔；其餘關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依建築經理委任契約之約定辦理。
如依前開約定辦理續建，經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時，本不動產開發信託應即終止並應依信託契約之相關約定辦理。
- 四、本不動產開發信託之目的僅係確保本建築興建資金之專款專用(除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途)，不具「完工保證」或「價金返還保證」之功能；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由買方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
- 五、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，買方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予本行及建經公司，並同意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，本行及建經公司應負保密之責任。
- 六、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，買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本行與賣方，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於買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。
- 七、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本行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：www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 八、本行受託經營之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且買方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 九、買方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知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悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
- 十、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知本行：
(一)買方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
(二)依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十一、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。

兆豐國際商業銀行信託處
履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

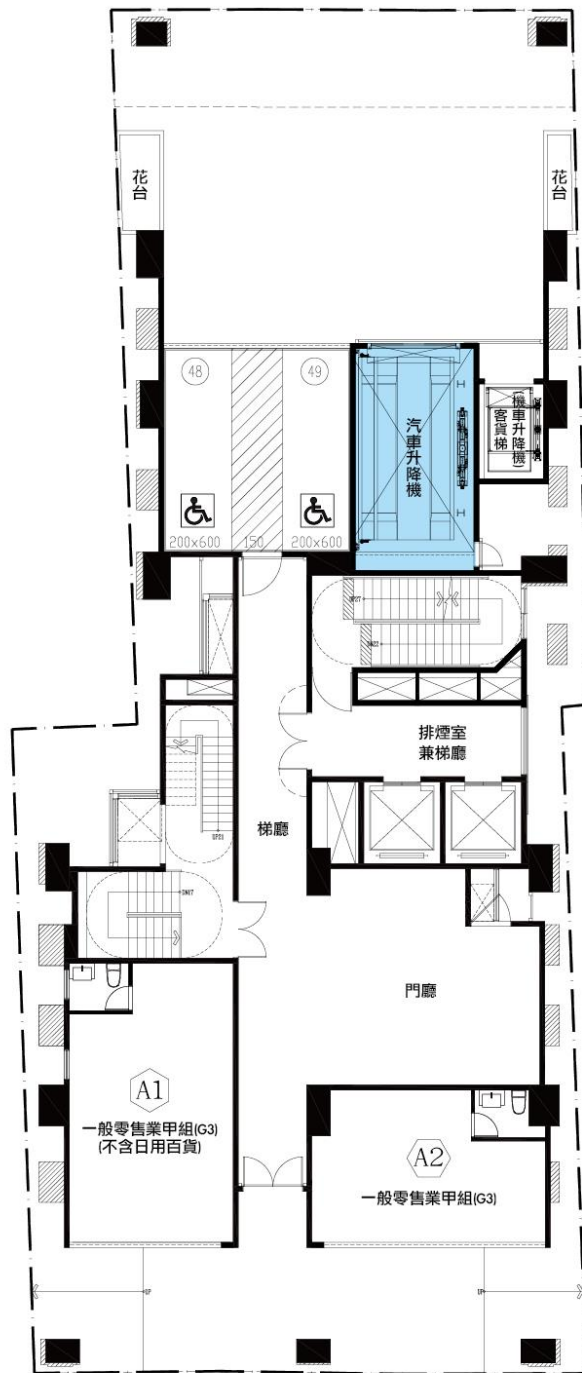
親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集、涉及 臺灣的隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺灣蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條第一項規定，應明確告知 臺灣下列事項：(一)蒐集者名稱(即兆豐國際商業銀行) (二)蒐集之目的 (三)個人資料之類別 (四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式 (五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

- 一、蒐集之目的：由合創建築開發(股)有限公司(為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制)所提供，其他特定目的說明請 臺灣詳閱如後附表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行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：
 - (一)期間：以下列期限較長者為準：(1)特定目的存續期間；(2)依相關法令規定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
 - (二)地區：依「個人資料利用之對象」之所在地(國內及國外)。
 - (三)對象：(1)本行及本行海外分支機構(含受本行委託處理事務之委外機構)；(2)依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)；(3)其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)；(4)依法有權機關或金融監理機關；(5)客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等)。
 - (四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定，臺灣就本行保有 臺灣之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺灣應適當釋明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺灣之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺灣得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺灣之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺灣書面同意者，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺灣之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺灣書面同意者，不在此限。
- 五、臺灣如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	059 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
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 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
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存摺作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資訊安全管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

附件十二 約定專用範圍圖說



一層平面圖

圖例：

■ 約定專用



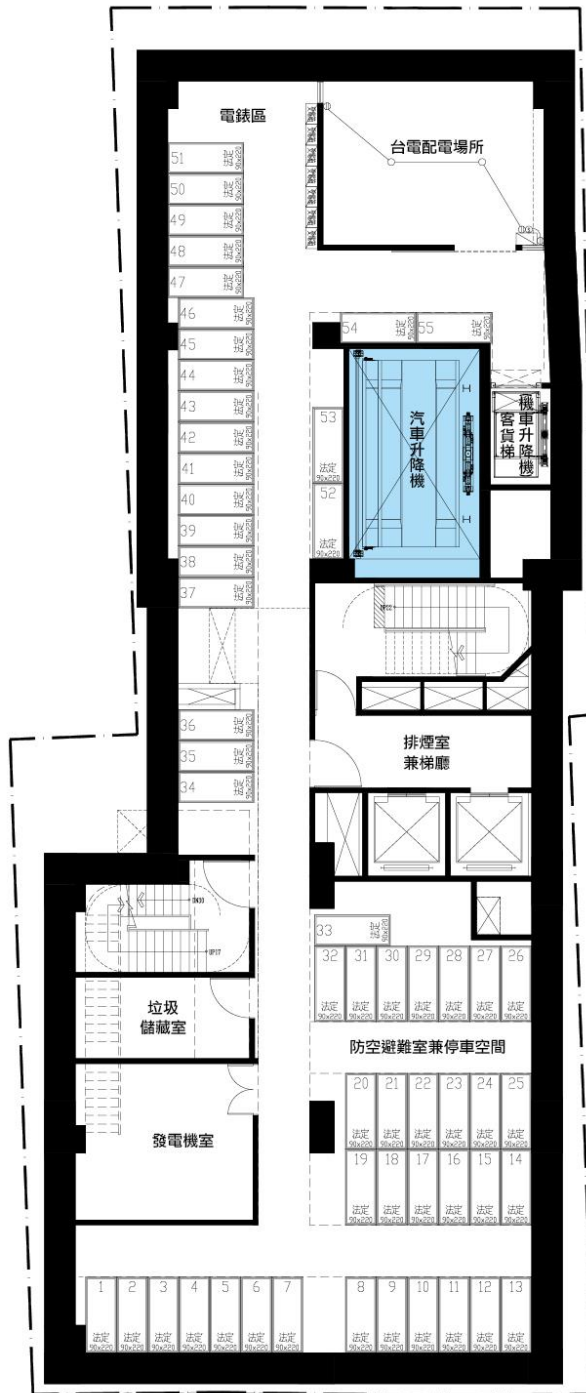
- 圖例：
- 專有
 - 共有
 - 約定專用

四層平面圖



- 圖例：
- 專有
 - 共有
 - 約定專用

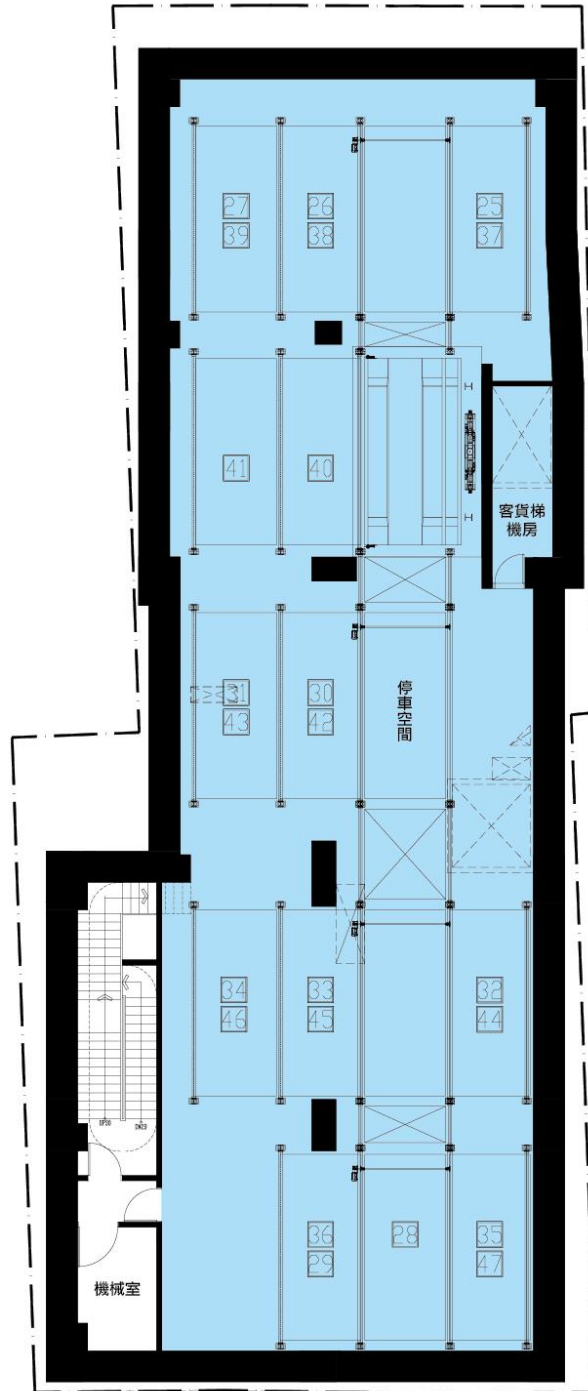
六層平面圖



地下一層平面圖

圖例：

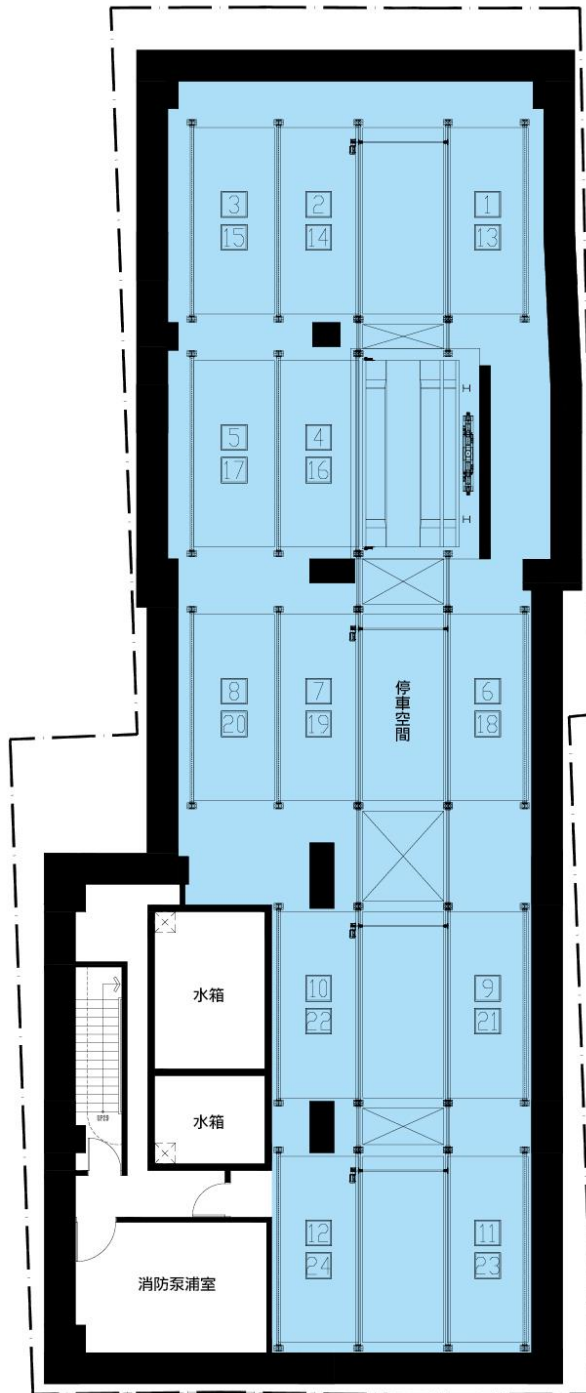
■ 約定專用



地下二層平面圖

圖例：

■ 約定專用



地下三層平面圖

圖例：

■ 約定專用