

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）
立預定買賣契約書人
賣方：吉美建設事業股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為甲方向乙方預定「吉美艾麗」（以下簡稱本大樓）房地買賣事宜，雙方同意訂立本房屋土地預定買賣契約書（以下簡稱本契約），其約定條款如後，以資共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約及其附件於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日，並業經甲方逐條審閱並與乙方詳為研討，甲方已充分瞭解本契約各條款之權利義務並同意將其構成本買賣契約之內容。（契約審閱期間至少五日）

甲方簽章：_____ 乙方簽章：_____

第二條：房地標示及汽車停車位規格

- 一、土地坐落：臺北市松山區寶清段二小段 238-5、238-10、298-2、299、300、300-1、301、301-1、302、303 地號等 10 筆土地，土地面積共計約 694 平方公尺（約 209.94 坪），本基地使用分區屬第三種商業區。上開土地如因分割、合併、重測或基地地號增減等，應以地政機關登記之新地號及土地面積為準。
- 二、房屋坐落：於上開基地興建地上壹拾肆樓、地下肆層，共計

106 戶，為臺北市政府都市發展局核准 110 年 10 月 29 日
110 建字第 0271 號建造執照之『吉美艾麗』編號 戶
樓計壹戶(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本
詳如附圖一、二)。

三、汽車停車位標示：

甲方購買之法定停車位為地下 層依建造執照圖說
編號 號之 平面式 機械式 汽車停車位，
計 位(詳如附圖三)，車位規格為：

長約五點五公尺，寬約二點三公尺，高約二點一公尺之標
準車位。

長約五點五公尺，寬約二點五公尺，高約二點一公尺之
大車位。

長約五點五公尺，寬約二點五公尺，高約一點五五公尺
之大車位。(容納車輛尺寸：長約四點八公尺，寬約一點
九公尺)

長約五點五公尺，寬約二點五公尺，高約一點八五公尺
之大車位。(容納車輛尺寸：長約四點八公尺，寬約一點
九公尺)

1. 甲方購買之汽車停車位含停車格、車道及其他必要空
間，面積共計約 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)，無獨立權狀，每一平
面式汽車停車位持分權利範圍為共有部分總面積約
4,339.58 平方公尺之 886/100000，每一機械式汽車
停車位持分權利範圍為共有部分總面積約 4,339.58
平方公尺之 443/100000，由甲方依所購買之汽車停車
位數量比例持有汽車停車位建物所有權，並依承購汽
車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位，甲方並
簽立「汽車停車位分管同意書」(詳如附件一)。

2. 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
3. 甲、乙雙方同意本契約汽車停車位竣工規格尺寸之長度、寬度誤差在百分之三(含)以下時均視為符合規格；如因竣工規格尺寸之減少致誤差超出上述標準時，甲方始得請求乙方按汽車停車位價格找補不足之部分予甲方。
4. 汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：
 - (1) 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。
 - (2) 其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。

第三條：房屋面積及土地買賣權利範圍

一、土地面積及權利範圍：

甲方購買本戶房屋應有土地權利範圍為 /100000
 ，土地持分面積 平方公尺(約 坪)。
 房屋應有土地之計算方式係以專有部分面積(主建物面積加專有陽台面積) 平方公尺(約 坪)
 占全部專有部分面積(主建物總面積加全部專有陽台總面積)約 4754.45 平方公尺(約 1438.24 坪)之比例計算；汽車停車位不分配土地持分。其計算方式詳如附件二。

二、房屋面積：本戶房屋 拾 點 平方公尺
 (約 拾 點 坪)，包含：
 1. 專有部分： 拾 點 平方公尺
 (約 拾 點 坪)，包含：
 (1) 主建物面積： 拾 點 平方公尺
 (約 拾 點 坪)。

(2)附屬建物面積：

陽台 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

附屬建物未明列項目、面積者不予計價。

2. 共有部分面積： 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

本大樓共有部分總面積約 4,339.58 平方公尺(約 1,312.72 坪)，本戶房屋共有部分之權利範圍係依專有部分面積(主建物面積加專有陽台面積)占全部專有面積(全部主建物總面積加全部專有陽台總面積)之比例而為計算，其面積係以本「吉美艾麗」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，其共有部分項目、範圍及持分方式詳如附件二。

3. 主建物面積 拾 點 平方公尺占本房屋
得登記總面積 拾 點 平方公尺之比例
為 %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第四條規定互為找補。

第 四 條：房地面積誤差及其價款找補

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

二、依本契約第三條計算之土地面積、主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽

車停車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、前項之土地面積、主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第五條：買賣價款

本契約房地總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
(內含汽車停車位房屋價款新臺幣 佰 拾 萬元整)

上列房地總價款區分為：

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(含營業稅)，
包含：

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)附屬建物陽台部分

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。

3. 汽車停車位建物價款

新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。

第六條：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

一、本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採內政部同意

之履約擔保方式，委由臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱「新光銀行」）辦理「不動產開發信託」，由乙方將本大樓土地及興建資金信託予新光銀行執行履約管理；興建資金（含預售屋之價金）應依工程進度專款專用，其相關內容請參閱「信託說明書」、「辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項」、「臺灣新光商業銀行、吉美建設事業(股)公司及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項」（附件九）。

二、為配合「預售屋買賣履約擔保機制」下之受託銀行價金查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，以保障甲方應有權益，甲方同意乙方將其個人資料及買賣契約資料提供予新光銀行，並同意其於「預售屋買賣履約擔保機制」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，新光銀行應負保密之責任。

三、本預售屋將價金交付信託，由新光銀行負責承作，設立專款專用帳戶提供甲方繳納價金。

本案信託專戶：

銀行：臺灣新光商業銀行 東台北分行

戶名：『臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶』

帳號：992265-010□□□-□

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條：付款辦法

- 一、甲方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「分期付款表」(附件三)按期如數於工程完工後依下列方式給付價款予乙方，其每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方應於接到乙方繳款通知單，於繳款期限內以現金或即期支票逕向乙方指定之銀行專戶或至乙方公司業務部繳付

- 房地價款，甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳該期款時一併繳付。但如逾期達二個月或使用執照核發後一個月內不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第二十條第四項之約定處理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方如需貸款以資抵付部分房地價款時，應於乙方通知時限內依「代辦貸款委託契約書」(附件四)或「自辦貸款協議書」(附件四之一)辦理。甲方應提供本契約房地、汽車停車位為擔保向金融機構辦理貸款，並同意由乙方代領或逕行撥入乙方指定帳戶內，作為「分期付款表」(附件三)銀行貸款之應繳房地價款，如甲方交屋保留款，需要辦理銀行貸款支付予乙方時，應於乙方通知辦理銀行對保同時提出申請，並依銀行規定指定撥款帳戶。
- 三、如甲方不辦理貸款，應於乙方通知辦理銀行對保時以現金或即期票據將「分期付款表」(附件三)銀行貸款之應繳房地價款一次繳清予乙方，甲方不得以交屋與否抗辯。若甲方未履行上述約定，乙方得拒絕辦理所有權移轉登記予甲方，並視同甲方違約，乙方得依本條第一項及本契約第二十條第四項之約定處理。
- 四、如甲方全部或一部分之款項以支票交付時，若有退票情事者，視同甲方未依約繳款，甲方同意乙方得按本條第一項或第三項之約定辦理。
- 五、有關貸款之部分，依本契約「代辦貸款委託契約書」(附件四)、「自辦貸款協議書」(附件四之一)之約定處理。

第八條：分管協議及使用權屬

一、地下層汽車停車位：

本契約地下層共肆層，總面積 2461.92 平方公尺(約 774.74 坪)，扣除附件二所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 2048.16 平方公尺(約 619.57 坪)，由乙方依汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本大樓汽車停車位承購戶。未購汽車停車位者不得主張權利或干涉。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供做為公共避難使用。

二、本大樓地下壹層設有機車停車空間，建造執照上登記法定機車位編號 1 至 58 號，共計 58 位機車位，為大樓全體區分所有權人共有，於大樓管理委員會成立後交由其管理使用之。

三、約定專用部分：為維護本大樓外觀，並避免空調設備散熱影響相鄰住戶，店鋪 S1 戶壹樓之空調主機，約定設置於本大樓車道左側；店鋪 S2 戶壹樓之空調主機，約定設置於本大樓右側後方鄰近進風管道空間，另宗祠及宗教戶壹樓之空調主機及洗手台，約定設置於本大樓右側前方(附圖五)。

四、為維護本大樓外觀，壹樓店鋪之廣告招牌，甲方同意依照乙方規劃之位置及尺寸大小統一設置，並由壹樓店鋪所有權人永久無償使用。

五、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。

六、本大樓之屋頂平台及突出物共有部分，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。各層住戶不

得擅自占用、增建，亦不得堆積物品。

七、法定空地、露臺、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。

第九條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本契約所稱之建材即「建材設備表」(附件五)所示之建材。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件五所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、乙方建造本大樓房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。
- 四、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定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方如有違反本條第二、三、四項之情形，雙方同意依本契約第二十條第一項之約定處理。

第十條：房屋局部變更、增減設備工程

- 一、本大樓房屋外觀部分，為求本大樓整體之協調與配合，甲方同意絕不要求變更，並同意乙方保留修改之權利。
- 二、甲方如需將其房屋室內局部變更或增減設備裝修工程等，應依本契約「房屋局部變更處理辦法」(附件六)規定辦理。
- 三、甲方如要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於乙方通知之期限內以書面通知乙方，並經乙方同意方得變更。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓房屋之建築工程應在民國 111 年 9 月 1 日前開工，應於民國 115 年 5 月 13 日前完成主建物、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：
 1. 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第二十條第一項之約定處理。

第十二條：驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，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，應通知甲方進行驗收手續。接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如：安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資…等)由乙方負擔。
- 二、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者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 1. 本大樓基地內範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 2. 本大樓基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
- 三、甲方同意以本戶主建物、附屬建物為驗收範圍，不包含共有部分。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有

瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

第十三條：房地所有權移轉

一、房屋所有權移轉登記：

房屋所有權之移轉，乙方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。

二、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，乙方應於使用執照核發後四個月內，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依本契約第十七條第一項之約定辦理。

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

四、甲方應於接獲乙方或承辦登記地政士通知之日起七日內提供有關證件、書類文件(如需用印，並應於該書類文件上用印完妥)及交付本契約第十七條約定應繳納稅費、代辦手續費(即地政士代辦費、規費等)費用予乙方(按乙方預估金額，結算後多退少補)，並到乙方指定地點辦理所有權移轉等相關事宜。

五、房地所有權之移轉應以本契約所載之甲方為登記名義人，非經乙方同意並依本契約第十六條約定辦理，不得更換他人。本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅由甲方自行負擔。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

- 六、房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記，甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理，倘日後如需甲方出面、補蓋印章與補具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如甲方延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 七、甲方即為產權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記，甲方同意簽立「代刻印章授權書」(附件七)交付乙方，以利作業。
- 八、乙方將房地所有權移轉登記予甲方前，甲方應履行下列義務：
1. 依本契約第七條約定之付款辦法，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。
 2. 甲方提出能完成辦理所有權登記及金融貸款之全部文件，辦妥各項貸款對保及徵信手續，付清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應開立受款人為乙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乙方。
 3. 甲方所繳之各項費用及款項如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。
 4. 甲方未履行前三款義務前，乙方得拒絕辦理本契約房地所有權移轉登記予甲方。

第十四條：房地及共有部分之點交

- 一、乙方應於領得使用執照後六個月內通知甲方進行交屋，

每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、點交房地時，雙方應履行下列各項義務後，乙方始辦理房地點交手續：

1. 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
2. 乙方就本契約第十二條驗收所列瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
3. 甲方繳清所有應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據、前條第八項第二款所示之本票交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

四、甲方接獲乙方交屋通知時，應於 日內配合完成交屋事宜，不得藉故拒絕或拖延辦理點交及給付應付款項(含交屋保留款)，如甲方不配合交屋且經乙方再次通知催告甲方後，則本房地視為點交完成，乙方自視為交屋日起不負保管責任及各項稅費之代繳責任，並視為乙方對本契約應履行之義務已全部履行完畢。另甲方尚未繳清之各款項，乙方可按日計收萬分之二單利計算之遲延利息，甲方絕無異議。但可歸責於乙方時，不在此限。

五、若甲方未經辦妥交屋手續，而擅自遷入、裝修、搬運物品等，視同甲方違約，雙方同意依本契約第二十條第六項之約定處理；若因此而發生之民、刑事責任，悉由甲方負擔。

六、共有部分之點交及管理

1. 乙方於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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

2. 雙方同意戶外景觀工程、大樓公共設施等，於大樓管理委員會成立後由乙方移交管理委員會管理，不在雙方交屋範圍內。甲方同意本大樓之所有公共設施、公共設備須待本大樓管理委員會成立後，由管理委員會接管維護，甲方不得以大樓公共設施設備有瑕疵、未完成或未交付管理委員會為由，而延遲辦理本房屋之交屋手續及支付交屋款項。
3. 為維護本大樓之公共安寧、清潔衛生及落實所有共有部分之管理，甲方同意依照「住戶管理規約(草約)」(附件八)之規定辦理。
4. 為求維護本大樓之建築設備，提高生活品質，維護公共安全，甲方同意成立管理委員會前，乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，由其管理支配本大樓經費開支，乙方亦得委任管理公司實際執行管理服務工作。
5. 雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。房屋依每坪每月新臺幣壹佰伍拾元整、平面汽車停車位依每位每月新臺幣壹仟元整、機械汽車停車位依每位每月新臺幣壹仟伍佰元整計算。
6. 乙方依法提撥公共基金作為大樓公共管理基金，該基金於管理委員會成立並依法完成報備及公設移交完成

後，撥付管理委員會。

第十五條：保固期限

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部份(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)負責保固壹拾伍年，固定建材及設備(如：門窗、粉刷、地磚…等)部份負責保固壹年，但因天災、地變或甲方使用不當、加建、違建等不可歸責於乙方之事由而發生之毀損，以及門窗、水電配件、油漆粉刷等之正常耗損，不在此限。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十六條：房地讓與或轉售條件

- 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。

第十七條：稅費負擔

- 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，由乙方負擔，但甲方未依本契約第十三條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 三、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 四、契稅、所有權移轉登記規費、貸款抵押設定登記費、地政士代辦費、印花稅、保險費及其他有關附加稅捐等由甲方負擔，且甲方應於乙方通知提供房地所有權移轉文件同時，將上揭費用以現金或即期支票繳付。建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。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。
- 五、如乙方已將房地所有權辦妥移轉登記予甲方或甲方依本契約第十六條轉讓之人名義者，而因可歸責於甲方之事由，致本契約解除，因此所產生之房地所有權移轉返還登記相關之稅捐及費用應由甲方負擔，並應於乙方通知之日起三日內一次繳清，絕無異議。
- 六、應由甲方繳交之稅費、代辦手續費(即地政士代辦費、規費等)及本房地依法規定須向主管機關申報登錄實際交易之相關資料，甲方同意由乙方委託之地政士申報，上列費用由甲方負擔，並於辦理所有權移轉登記時，預繳該費用，並由乙方轉交所指定之承辦地政士，於交屋時結清，憑單

據多退少補。

七、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論單據指名何方及已否遷入，甲方均應負擔本戶水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔，共同使用部分水電費用應由全體區分所有權人分擔之。

八、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，視為甲方違約，雙方同意依本契約第二十條第六項之約定處理；其因此而增加費用，由甲方負擔。

第十八條：瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約房地之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十九條：房屋繼受人等之約束

本契約及其附件對甲方之受讓人、繼承人、管理人、使用人及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人等，俾使繼受人或承租人等亦完全知悉及遵守，如有違反甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

第二十條：違約處理及解約處理

一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。

- 二、乙方違反「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，
甲方得解除本契約。
- 三、甲方依本條第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方
已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方如違反第七條「付款辦法」之規定經催告不履行者，
乙方得逕行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，甲、乙雙方並得解除本契約。
- 五、有關前四項所定情事，甲、乙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、甲方如有其他違反本契約約定情事者，乙方得定相當期限
要求甲方改善。如逾期限甲方未改善，除本契約另有約定
外，乙方得自要求改善期限屆滿之日翌日起，乙方得解除
本契約。
- 七、契約解除時，倘乙方已將房地所有權辦妥移轉登記為甲方
或甲方依本契約第十六條轉讓之人名義者，甲方應無條件
將該房地所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名
義人，並於解約之日起七日內，備齊辦理房地所有權移轉
登記所需之文件用印完成交付乙方。其因移轉返還登記而
產生之所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致契約解除
者，由雙方平均負擔；如因可歸責於甲方之事由致契約解
除者，由甲方負擔。
- 八、甲方若於契稅申報或房地所有權移轉登記前未依約繳付各
期價款或有其他違約情事時，乙方除得依本條第四項或第
六項之約定處理外，並得暫時停止辦理房地所有權移轉之

申報或登記；已辦理契稅申報或房地所有權移轉登記者，甲方同意由乙方逕行辦理房地所有權撤銷登記，甲方並同意契稅申報及房地所有權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由乙方用印完成，或由乙方持用甲方依附件七所授權代刻之印章逕行辦理撤銷，甲方絕無異議。

第廿一條：相互通信之方式

甲、乙雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之名義人及其通訊地址以掛號或存證付郵為之，一方如有變更通訊地址，應即時以書面掛號通知他方更正，如有未為通知更正，致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或因無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為合法送達日期。

第廿二條：其他約定事項

- 一、本大樓建造執照使用用途壹樓店舖申請為一般零售業甲組，壹至貳樓廟宇為宗祠及宗教建築，貳樓以上為多戶住宅。興建完成後各戶門牌悉依戶政機關之編定為準。
- 二、本大樓地下壹層機車停車空間(機車位編號 1 號至 58 號，共計 58 位)，甲方同意於管理委員會成立及完成共有部分之移交後，作為本大樓公共活動空間，並授權管理委員會統籌管理之。
- 三、本大樓各戶之陽台禁止加窗或加設鐵窗。
- 四、甲方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，但為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，甲方亦無條件同意，不得異議。
- 五、甲方若欲自行另加裝潢者，應俟甲方繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。交屋手續完成後，於進入裝潢

前應繳交保證金新臺幣壹拾萬元整及清潔費予乙方或代管之管理公司，以保證未損壞公共設施並將垃圾清運。保證金之扣抵、退回及清潔費收取，以本大樓裝潢施工管理辦法規定為準。

- 六、乙方為實施其服務工作，對房屋工程及設備倘須進入甲方屋內檢修時，甲方應無條件同意乙方人員進入檢修，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方或其僱用工人應負責恢復原狀。
- 七、外觀、門廳、戶外景觀工程及大樓公共設施等係由乙方統一設計、施工，大樓公共設施如因法令所限異動時，得改設其他設施，甲方不得異議。
- 八、本大樓基地內退縮留設之供公眾通行通道(附圖四)，係為無償開放予公眾使用，由本大樓管理委員會進行管理維護。
- 九、質押禁止：除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則即視為甲方違約，雙方同意依本契約第二十條第六項之約定處理；其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，甲方並需對乙方因而所受之損害負賠償責任。

第廿三條：本契約附件及效力

乙方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、房屋及汽車停車位平面圖、位置示意圖與本契約之附件、附圖為契約之一部分，與本契約具同等效力。

附 件：

- 一：汽車停車位分管同意書
- 二：共有部分項目、範圍及土地、車位暨共有部分持分方式說明

- 三：分期付款表
- 四：代辦貸款委託契約書
- 四之一：自辦貸款協議書
- 五：建材設備表
- 六：房屋局部變更處理辦法
- 七：代刻印章授權書
- 八：住戶管理規約(草約)
- 九：信託證明書

附 圖：

- 一：建造執照影本
- 二：本戶房屋平面圖
- 三：汽車停車位平面圖
- 四：基地內供公眾通行通道示意圖
- 五：約定專用標示平面圖

第廿四條：本契約含附件及附圖共計 63 頁。

第廿五條：本契約若有未盡事宜，依有關法令及善良風俗習慣，以誠信、公平為原則處理，如有涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿六條：本契約書自雙方簽立後生效。

第廿七條：本契約書壹式貳份，分由甲、乙雙方各執壹份為憑。

第廿八條：甲、乙雙方瞭解並同意本契約各項買賣條件、大樓公共設施和銷售人員承諾事項，均已列明於本契約中，一切權利及義務，皆以本契約之約定為準，其中部份條款，並經雙方個別磋商後合意訂定之，甲方不得以任何理由要求乙方履行本契約約定外之任何事項。

第廿九條：甲方知悉並同意乙方及其集團關係企業蒐集甲方個人資料之目

的為「營建業之行政管理」、「消費者、客戶管理與服務」、「契約、類似契約或其他法律關係事務」及「行銷」，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」，甲方個人資料將運用於本契約房地買賣之相關事宜及乙方企業集團之相關訊息告知及廣告，並可能因應本案主管機關或授信銀行之查核等需求提供之。甲方得就乙方蒐集之甲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，但甲方請求刪除、停止處理或利用其個人資料有礙於本契約相關業務之執行者，不在此限。

第三十條：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。

立契約書人

買方(甲方)：

法定代理人：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電話：

電子郵件信箱：

賣方(乙方)：吉美建設事業股份有限公司

法定代理人：蔡郁君

統一編號：96964262

地址：臺北市信義區忠孝東路五段508號27樓

電話：(02)2726-1515

不動產經紀業：好德麥實業股份有限公司

法定代理人：沈高順

統一編號：70550689

地址：臺北市信義區忠孝東路五段508號3樓8室

電話：(02)2726-8889

不動產經紀人：

經紀人證號：

中華民國 年 月 日 吉 立

附件一 汽車停車位分管同意書

立同意書人： _____ 訂購「吉美艾麗」之 平面式

機械式 汽車停車位計 _____ 位。停車空間所屬汽車停車位為：

法定停車位為地下 _____ 層 _____ 號

未購買停車位

一、該汽車停車位產權係持分共有，產權登記方式依申請登記當時法令規定辦理。

二、 本人同意就購買之汽車停車位依所附汽車停車位平面圖之編號位置與其他共有人分管使用，在個別劃定分管範圍內有管理、使用、收益之權，對於劃定範圍外，不得主張管理使用、收益及其他之權利(位置詳如附圖三)。

本人未購買汽車停車位，本人同意就汽車停車空間不得主張權利或干涉，所購房屋面積亦不含汽車停車位面積持分。

三、該汽車停車位產權如轉讓時，應將本分管事實告知買受人，並將本同意書做為出讓契約書之附件，且本「分管同意書」效力及於日後之繼承人，否則發生糾葛時立書人應負完全責任。恐口說無憑，特立此同意書為憑。

立同意書人： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日 吉 立

附件二 共有部分項目、範圍及土地、車位暨共有部分持分方式說明

一、共有部分持分面積計算說明：

1. 共有部分持分面積含：

壹樓：騎樓、車道、管理委員會使用空間、門廳、緊急升降機間兼排煙室、12 人份電梯(緊急升降機)、12 人份電梯(行動不便者電梯)、機房(電錶室)、機房(電信室)、排煙管道、進風管道、安全梯甲無障礙樓梯、安全梯乙無障礙樓梯；

貳樓：梯廳、緊急升降機間兼排煙室、12 人份電梯(緊急升降機)、12 人份電梯(行動不便者電梯)、排煙管道、進風管道、安全梯甲無障礙樓梯、安全梯乙；

參樓~壹拾肆樓：梯廳、緊急升降機間兼排煙室、12 人份電梯(緊急升降機)、12 人份電梯(行動不便者電梯)、排煙管道、進風管道、安全梯甲無障礙樓梯、安全梯乙；

屋頂突出物壹層：水箱、緊急升降機間兼排煙室、12 人份電梯(緊急升降機)、12 人份電梯(行動不便者電梯)、排煙管道、進風管道、安全梯甲無障礙樓梯；

屋頂突出物貳層：機房、安全梯甲；

屋頂突出物參層：緊急發電機室、電梯機房；

地下壹層：防空避難室兼不具獨立權狀之停車空間、台電配電場所、機房、受電箱、梯廳、12 人份電梯(行動不便者電梯)、垃圾儲藏室、機車停車空間編號 1-58 號、汽車停車格編號 48-49 號、車道坡道、安全梯乙無障礙樓梯；

地下貳層：12 人份電梯(行動不便者電梯)、汽車停車格編號 34-47 號、不具獨立權狀之停車空間、車道坡道、梯廳、水箱、安全梯乙；

地下參層：12 人份電梯(行動不便者電梯)、汽車停車格編號 20-33 號、不具獨立權狀之停車空間、車道坡道、梯廳、水箱、

安全梯乙；

地下肆層：消防設備室、12 人份電梯(行動不便者電梯)、汽車停車格編號 1-19 號、不具獨立權狀之停車空間、梯廳、水箱、安全梯乙。

以上共有部份面積及其他依法列為共同使用所持分之共有部分總面積約 4,339.58 平方公尺，內含平面式停車位共 39 位、機械式停車位共 10 位，每一平面式停車位面積約 38.45 平方公尺、每一機械式停車位面積約 19.22 平方公尺，停車空間總面積共計約 1,691.75 平方公尺，占共有部分總面積之比例約 38.98%。

2. 共有部分面積計算方式：

依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

各戶共有部分面積=(共有部分總面積-汽車停車位總面積)×(各戶主建物面積+各戶專有陽台面積)÷(全部主建物總面積+全部專有陽台總面積)。

全部主建物總面積及全部專有陽台總面積約 4754.45 平方公尺(約 1438.24 坪)。

二、土地持分計算說明：

1. 汽車停車位不分配土地持分。

2. 各戶：

各戶土地持分=(各戶主建物面積+各戶專有陽台面積)÷(全部主建物總面積+全部專有陽台總面積)。

附件三 分期付款表

期 別		應付金額(新臺幣)	繳款日期	發票號碼	備註
訂 金		2% 萬元整			
簽 約 金		9% 萬元整			
開 工 款		2% 萬元整			
1	工程期-大底完成	1% 萬元整			
2	工程期-B2F 底版完成	1% 萬元整			
3	工程期-1F 底版完成	1% 萬元整			
4	工程期-5F 底版完成	1% 萬元整			
5	工程期-10F 底版完成	1% 萬元整			
6	工程期-14F 底版完成	1% 萬元整			
7	工程期-屋突頂版完成	1% 萬元整			
8	工程期-鷹架拆除完成	1% 萬元整			
9	工程期-使照取得	2% 萬元整			
10	工程期-水電接通	2% 萬元整			
銀行貸款		70% 萬元整			
交 屋		5% 萬元整			
總 價 款		100% 萬元整			

註：一、期款繳納依實際工程進度通知收取，期款分攤如有錯誤，以房地總價款為準。

二、乙方收取各期款項均依稅法規定開立發票作為付款證明。

三、「銀行貸款」款項，貸款戶以申辦銀行貸款支付，未貸款戶以現金或即期票支付。

四、「交屋保留款」款項，需要辦理銀行貸款支付予乙方時，應於乙方通知辦理銀行對保同時提出申請，並依銀行規定指定撥款帳戶。未申請貸款則以現金或即期票支付。

五、本付款條件方式及交屋時之交屋保留款經雙方協商後確認之。

附件四 代辦貸款委託契約書

委託人： (以下簡稱甲方)

受託人：吉美建設事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購臺北市松山區寶清段二小段238-5、238-10、298-2、299、300、300-1、301、301-1、302、303 地號等 10 筆土地上興建「吉美艾麗」
編號 戶 樓之房屋、地下 層編號
第 號汽車停車位及該土地上持分土地，委託乙方以之作為擔保品，向金融機構申辦抵押貸款，以抵付甲方訂購房地之部分價款，經雙方同意議定有關委託事項權利義務約定如下：

- 一、甲方承認本契約房地及汽車停車位銀行貸款為新臺幣 仟 佰 拾萬元整屬乙方應收款，甲方同意以所訂購房地、汽車停車位之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓妥保證人履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 二、甲方同意按照乙方規定時間、地點，備齊所需之證件，交予乙方代辦前條貸款之一切手續(倘甲方可得較低利率或有利於甲方貸款條件時，甲方得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，應於乙方通知對保日起二十日內辦理完成貸款之一切手續，且應於辦理對保時提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為付款之保證，並由貸款機構同意將約定貸款金額逕為撥付乙方。乙方取得貸款後，於甲方辦理交屋時，乙方應返還本票。
- 三、本契約有前點貸款約定者，甲方於所有權移轉登記完竣並由貸款機構

設定抵押權後，除有違反第九條第三項、第四項或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之瑕疵外，甲方不得通知貸款機構終止撥付前條貸款予乙方。

四、有關本條貸款機構核撥之貸款為本契約房地買賣之銀行貸款，而非交屋保留款(以銀行貸款支付交屋保留款者，依銀行規定指定撥款帳戶)，甲方應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款，逾期依本契約第七條第一項之約定，逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，並經乙方以存證信函催繳後七日內仍未繳者，視同違約，乙方得依本契約第二十條第四項約定處理。

五、有關甲方辦理上述之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額部分經雙方協商後同意依下列方式處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

如係不可歸責於雙方時，該不足金額於接獲乙方通知之日起三十日內甲方以現金一次給付其差額。

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為 年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲、乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於乙方時之處理方式如下：

其貸款金額未達原預定貸款金額之百分之七十者，甲方有權解約，乙方應無息退還甲方已繳價款。倘其貸款金額為原預定貸款金額之百分之七十以上(含)者，該不足金額甲方應分一年(每月一期，計十二期)加計利息按月平均攤還，其利率比照第一順位抵押權之利息計算。

乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方

不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起 日（不得少於三十天）內以現金一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(四)本契約房地於取得使用執照辦理抵押貸款時，若因甲方因素不符合當時銀行貸款約束之條件及要求(含購買第二戶以上之房屋)，致無法貸足本契約之銀行貸款金額，甲方應於接獲乙方通知之日起三十日內以現金一次向乙方繳清或補足。

(五)有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

(簽名用印)

六、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由甲方負擔，且通知提供房地所有權移轉文件同時，將此等費用以現金或即期支票繳付乙方。

七、本委託契約書視同本契約之一部份，自簽定日起生效。

立委託書人

甲 方：

法定代理人：

身分證字號(或統一編號)：同主約

乙 方：吉美建設事業股份有限公司

法定代理人：蔡 郁 君

統 一 編 號：同主約

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

附件四之一 自辦貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人

吉美建設事業股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購臺北市松山區寶清段二小段 238-5、238-10、298-2、299、300、300-1、301、301-1、302、303 地號等 10 筆土地上興建「吉美艾麗」
編號 戶 樓之房屋、地下 層編號
第 號汽車停車位，甲方擬自行向金融機構申辦貸款，以抵付
甲方訂購房地之部分價款，經雙方同意議定約定如下：

- 一、甲方承認本契約房地及汽車停車位銀行貸款為新臺幣 仟 佰 拾
萬元整屬乙方應收款，甲方預定自洽貸款，自行向金融機構申辦貸
款之一切手續，以抵付該筆款項。
- 二、甲方自洽貸款應自行辦理相關手續，並由甲方自行向承貸金融機構洽
詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，並應遵守下列約定
事項：
 - (一) 甲方應於簽訂本契約時，同時簽立附件四「代辦貸款委託契約書」
及本協議書，並於乙方通知期限內，以書面通知乙方指定之貸款
機構，逾期視為甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代
辦貸款。
 - (二) 甲方應於乙方通知期限內，配合先於乙方指定之金融機構辦妥貸
款對保手續，並提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為
付款之保證。若甲方無法依本條第三項約定之期限內辦妥自洽貸
款手續時，則甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代
辦貸款。
 - (三) 甲方應於乙方通知期限內，提出已簽立撥款委託書交予貸款機構
之證明，並簽立貸款金額之取款憑條，與存摺一併交付予乙方，

同意貸款機構於擔保設定完成後，即將款項直接撥付予乙方指定之帳戶，或由乙方直接向貸款機構領取。如需甲方親自會同領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。

(四)甲方自洽之金融機構最遲應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款。

- 三、為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方同意於甲方依前條之約定辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，將該房屋產權證明書提供予甲方，並協同承貸金融機構辦理擔保設定登記。
- 四、若金融機構核貸金額不足預定貸款金額或無法貸款時，甲方應於乙方通知之日起十五日內，將差額以現金一次給付乙方，否則視為甲方違約。
- 五、甲方若未依約定期限內辦妥一切貸款手續，或中途變更不辦理貸款，或主動向金融機構表明拒絕撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，甲方應於接獲乙方通知日起十五日內，將原預定貸款金額以現金一次繳清，否則即視為甲方違約。
- 六、甲方同意將所訂購房地、汽車停車位之全部產權設定擔保予承貸之金融機構，設定金額依金融機構之規定辦理，甲方並應自行負擔因自洽貸款而發生擔保設定相關之規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用。
- 七、甲方如有違約情事時，乙方得依本契約相關約定辦理，甲方絕無異議。
- 八、本協議書未約定事項，得經由甲、乙雙方協議訂定之。

立協議書人

甲 方：

法定代理人：

身分證字號(或統一編號)：同主約

乙 方：吉美建設事業股份有限公司

法定代理人：蔡 郁 君

統一編號：同主約

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

附件五 建材設備表

結 構：

- 一、本大樓結構經專業技師以電腦程式精密計算，採用鋼筋混凝土構造，依政府修訂最新建築技術規則，樑、柱、樓板依照臺北市政府都市發展局建築管理工程處核准圖樣施工，耐震係數 0.24g。
- 二、各戶室內居室空間樓地板採 15cm 樓板設計。

外 觀：

由知名建築師精心設計，外牆採用高級磁磚搭配天然石材及其他材料做整體造型處理。

燈光設計：

配合大樓外觀整體規劃設計，並就公共門廳空間、各樓層梯廳、公共設施景觀等空間做照明設計。

壹樓門廳：

- 一、正面入口採用金屬玻璃大門。
- 二、牆面鋪貼高級磁磚搭配其他高級飾材整體設計，地坪鋪貼天然石材搭配高級磁磚，平頂採用藝術造型天花板搭配燈光設計。
- 三、壹樓設有管理櫃檯可與各戶對講機聯絡。

各樓門廳：

貳樓以上及地下層電梯廳之地坪鋪貼高級地磚，牆面鋪貼高級磁磚搭配其他高級飾材，平頂採造型天花搭配燈光整體造型設計。

樓梯間：

- 一、地坪及梯面鋪貼高級止滑地磚。
- 二、牆面及平頂刷水泥漆。

室內裝修及設備：

- 一、玄關大門：玄關大門採用鑄鋁鋼木門，附電子感應鎖。

- 二、室內門扇：臥室、廚房、浴廁採用造型木質門，並搭配水平門鎖。
- 三、地 坪：客廳、餐廳、廚房、臥室均鋪貼高級拋光石英磚或木質地
板；浴廁鋪貼高級止滑磚。
- 四、牆 面：客廳、餐廳、臥室均刷環保塗料，搭配踢腳板；廚房鋪貼
高級拋光石英磚；浴廁鋪貼高級磁磚。
- 五、平 頂：客廳、餐廳、臥室均刷環保塗料，浴廁採用矽酸鈣天花板。
- 六、外 牆 窗：採用三協、昭和或力霸或同等級之氣密式鋁門窗搭配 LOW-E
膠合玻璃(浴室除外)，並附紗窗。
- 七、衛浴設備：1. 貳樓以上住家採用 TOTO、GROHE 或同級品面盆搭配檯
面，鏡箱及下櫃採整體設計；浴室採用全自動馬桶。
2. 浴室採用定溫淋浴花灑搭配淋浴隔屏(實際配置依合約
附圖為準)，附設明鏡、毛巾桿、置物架等配件。
3. 各浴室設置多功能暖風機。
4. 浴室採當層排氣，排放管路為明管施作，部份管路須經
由室內天花板通過外牆排放。
- 八、廚具設備：採用 oddo、Cesar、櫻花或同級品整體廚具設備，檯面採用
人造石，附設 IH 爐、調理台、抽油煙機、不鏽鋼洗滌槽、
單槍冷熱混合水龍頭、烘碗機，另附廚下型加熱淨水器及
洗脫烘功能之洗衣機。
- 九、陽 台：陽台牆面採用高級磁磚，地坪採用高級防滑地磚，平頂採
用防颱型鋁企口天花板，均設水龍頭、不銹鋼落水頭。

電梯設備：

- 一、採用永大、三菱或崇友等微電腦變頻變壓控制系統高速豪華電梯，一
般電梯及緊急升降機容載量皆 12 人份，速度皆為 150m/min，車廂內經
名家精心設計。
- 二、車廂具備感應讀卡系統、防夾感應、緊急呼叫、緊急暫停及誤按消除
等多項功能，並設置直接與管理櫃檯聯絡之安全通訊系統、自動化彩

色錄影監視器及攝影監視等多項功能，保障本大樓出入人員之安全。

電氣設備：

- 一、每戶採單相三線 110V/220V 供電方式，各戶及公共用電均設獨立電錶。
- 二、採暗管配線，所有配管採南亞、大洋等正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華電線電纜。
- 三、開關、插座採用國際、士林、東芝等品牌之大型面板開關，面板附夜間開關指示燈。開關箱內裝置士林、東元等品牌之無熔絲開關。
- 四、玄關大門設置埋入式磁簧感應器，浴室空間加設緊急求救押扣裝置。
- 五、廚房插座採專用迴路（不與其他空間用電共用迴路）。
- 六、浴室插座迴路附漏電斷路器。
- 七、特設緊急供電系統，停電時將供應緊急電源於各戶之玄關處照明、客廳電視插座和廚房冰箱插座。

空調設備：

- 一、各戶統一設置冷暖變頻分離式空調主機，採用國際、日立或三菱等系統。
- 二、每戶均預留分離式冷氣之穿樑套管，室內機設備及配管由住戶自行處理；另於各戶統一留設主機擺設位置及電源。

給排水設備：

- 一、採間接供水方式，除總錶外，各戶另設獨立水錶並標示各戶門牌以供辨識。
- 二、所有供水管採用不銹鋼管，熱水管加保溫被覆。
- 三、污水管採用污水專用低噪音塑膠管、吸氣閥。
- 四、本大樓為污水未接管地區，於筏基層內設置污水處理池。
- 五、本大樓採用長庚諧振活化水設備。

電話電視網路設備：

- 一、統一裝設電話系統，客廳、臥室均留設電視、電話出線口。

二、設立集中式公共天線，另預留第四台有線電視管線路。

三、本大樓提供(FTTH)光纖到府，且於各戶室內客廳及臥室設置網路出口。

停車設備：

一、地上壹樓至地下壹層斜坡式車道鋪貼車道磚或石材，地下壹層至地下肆層斜坡式車道採用車道磚。車道入口設廣角反射鏡以防車輛碰撞，並設紅綠燈標誌。

二、地下停車空間與車道之地坪使用環氧樹脂地坪並加設車輪擋。

三、車道出入口設置感應式升降柵欄機、防水閘門、遙控捲門，住戶車輛憑卡感應進出。

四、依法規設置自動泡沫滅火裝置及定時控制運轉排換氣系統，並設置一氧化碳感知器偵測停車場一氧化碳濃度。

五、停車位（除地下肆層之機械式停車位）後側上方預留電動車充電線路之線架或線槽（不含線材配置）。

屋頂：

一、鋪設防水隔熱材。

二、設置避雷針設備，避雷針採用反射式，提高有效防護範圍，加強電擊安全性。

消防設備：

一、全部消防系統依法規規定之設計配置。

二、各樓層電梯廳適當牆面均依法規設置消防箱。

三、門廳櫃台設有自動化火警受信總機與監視系統。

四、各層電梯廳設置緊急廣播系統。

五、各戶均設置火警感應器。

六、依消防法規設置緊急緩降機及出口標示燈供緊急逃生使用之戶別，不得任意拆除。

門禁設備、監視設備系統：

- 一、壹樓門廳入口、電梯、地下各層梯廳入口(安全梯除外)、屋頂入口處等均設置感應讀卡門禁系統及緊急對講設備。
- 二、各戶設置彩色螢幕對講機系統結合智慧型全功能防盜、防災保全主機與管理櫃檯雙向聯絡。
- 三、各戶大門入口處設置感應保全系統並設門口對講子機，可供防盜設定/解除各戶主機用，並具門鈴對講功能。
- 四、壹樓門廳入口、地下層停車空間、車道出入口、電梯車廂、壹樓公共空間室內與室外等適當位置，均設置 CCTV 彩色錄影系統與管理櫃檯連線。

垃圾處理：

地下壹層設置垃圾儲藏室，各住戶垃圾統一集中清運。

特約事項：

- 一、上列建材設備若因法令禁止使用、停止進口或其他不可歸責於乙方之事由時，在不影響客戶基本權益下，乙方得換同級品或更高級品。
- 二、乙方為維護整體建築物外觀之精緻與環境搭配，保有各向立面、色澤、公共設施、地面景觀配置之修正權，不另通知甲方。
- 三、本大樓屋頂層設置洗窗機基座供社區清潔外牆用，不得任意拆除。

附件六 房屋局部變更處理辦法

- 第一條：甲方如要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於乙方通知之期限內以書面通知乙方，並經乙方同意方得變更。
- 第二條：甲方申請房屋變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，以不影響建築物外觀、消防、機電管道間、結構及建照變更為原則。廁所、廚房空間尺寸不予內縮、擴大及移位，玄關門位置不得移動，型式不得變更，且外部變更及違章施工等概不受理。
- 第三條：室內建材設備，除廚具及衛浴設備由乙方統一設計成套配選外，甲方應就乙方所提供之建材完成選樣手續。廚房內部裝修(含天花板、壁磚、地磚)取消者，廚具以提貨券方式交付。浴廁內部裝修(含天花板、壁磚、地磚)取消者，衛浴設備以點交方式交付，其內部防水工程則辦理減帳。如甲方所欲用之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內時，由乙方將原設計之建材價款以減帳方式退予甲方。
- 第四條：變更項目之單價以乙方所訂之單價為準，內含 5%營業稅。變更工程款之計算以增加項目總價扣除減少項目總價，其差額為追加款或扣除款，惟扣除款以不超過房地總價之 5%為限，並於交屋結算費用時退還甲方。
- 第五條：房屋變更設計經承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知期限內將應繳付之追加款付予乙方，並完成確認手續，否則視同甲方無條件取消變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計圖施工。
- 第六條：合併戶處理原則
1. 玄關門位置不得移動，型式及門開方向不得變更。
 2. 水電錶、開關箱、瓦斯管線、門牌依合併前之戶數施作，各戶獨立登記。
 3. 其他同一般戶處理。
- 第七條：申請變更設計以一次為限，且逾指定期限恕不受理。申請變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，否則乙方得拒絕受理並按原設計施工。

附件七 代刻印章授權書

授權人：_____（以下簡稱甲方）

被授權人：吉美建設事業股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方因印章授權委託事項具結如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章僅得使用坐落於臺北市松山區寶清段二小段 238-5、238-10、298-2、299、300、300-1、301、301-1、302、303 地號等 10 筆土地上興建「吉美艾麗」_____戶_____樓之房屋、地下_____層編號第_____號汽車停車位等有關土地及建物所有權登記、稅捐申報與變更、申請門牌、過戶辦理貸款、實價登錄申報及修改、水、電、瓦斯、電信等之申請、分配或變更手續及抵押權設定等登記之用。
- 三、乙方不得將本授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方對各項授權用途完全瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或終止委託或變更或加任何限制於本項委託，並切結不得向地政事務所等有關主管機關或銀行提出任何有關本授權書印章依第二條所使用之異議，否則視為違反本契約約定及誠信原則，乙方得依本契約第二十條第六項之約定處理。
- 五、甲、乙雙方如有糾葛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決，而不得影響本授權之權利。
- 六、本委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書為據。

立授權書人：_____

中華民國_____年_____月_____日 吉 立

附件八 住戶管理規約(草約)

本大樓依公寓大廈管理條例規定，訂定規約條款如下，全體區分所有權人、使用人及住戶均有遵守之義務：

第一條：規約效力

本大樓之區分所有權人、承租人與其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或實際居住之人(包括但不限於無權占有人)，或業經取得停車空間建築物所有權者，泛稱為住戶。本規約效力及於本大樓全體住戶及其受讓人、繼承人、管理人。本規約授權管理委員會訂定之本大樓內部之各項管理辦法，在不牴觸本規約之範圍內，與本規約有同一之效力。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分界定如下：

1. 專有部分：係指本大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有標的者。
2. 共用部分：係指本大樓專有部分以外之其他部分及不屬於專有之附屬建築物，而供共同使用者。
3. 約定專用部分：

本大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用之約定專用部分如下：為維護本大樓外觀，並避免空調設備散熱影響相鄰住戶，店鋪 S1 戶壹樓之空調主機，約定設置於本大樓車道左側；店鋪 S2 戶壹樓之空調主機，約定設置於本大樓右側後方鄰近進風管道空間，另宗祠及宗教戶壹樓之空調主機及洗手台，約定設置於本大樓右側前方(附圖五)。

二、關於汽車停車空間之使用、管理、收益，應依簽訂之房屋土地預定買賣契約書、汽車停車位預定買賣契約書、房屋土地買賣契約書、汽車停車位買賣契約書、汽車停車位分

管同意書或其他契約書類使用其約定專用部分，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述約定。

- 三、本大樓地下壹層設有機車停車空間，建造執照上登記法定機車位編號 1 至 58 號，共計 58 位機車位，為大樓全體區分所有權人共有，其相關管理規範依區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定辦法後實施。
- 四、為維護本大樓外觀，壹樓店鋪之廣告招牌，應依照原規劃之位置及尺寸大小統一設置，並由壹樓店鋪所有權人永久無償使用。
- 五、本大樓之屋頂突出物及屋頂平台，不得為約定專用部分，各層住戶不得擅自占用、增建，亦不得堆積物品。
- 六、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。
- 七、下列各項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定共有部分：
 1. 受託管理業務或承包工作者。
 2. 台灣電力公司。
 3. 瓦斯公司。
 4. 網路、電信機構。
 5. 自來水機構。
 6. 其他供本大樓公眾使用之設施工程。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本大樓全體區分所有權人組成，除第一次由起造人召集外，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員或管理委員為召集人，無管理委員會或無區分所有權人擔任主任委員或管理委員

時，由區分所有權人互推一人產生。召集人無法產生時，得申請地方主管機關指定臨時召集人或依區分所有權人名冊順序輪流擔任。

- 二、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議時，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。
- 三、下列各項事項，應經區分所有權人會議決議：
 1. 規約之訂定或變更。
 2. 管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
 3. 本大樓之重大修繕或改良。
 4. 本大樓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。
 5. 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 6. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、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。
- 五、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到時，提出區分所有權人之出席委託書。
- 六、區分所有權人會議討論之事項，應有區分所有權人過三分之二及其區分所有權之比例合計過三分之二出席，以出席人數過四分之三及其區分所有權比例占出席人數區分所有權過四分之三之同意行之，如無法依上開方式獲致決議者，得依公寓大廈管理條例第三十二條規定方式決議。
- 七、區分所有權人之區分所有權或專有部分之個數超過全部區分所有權或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。
- 八、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，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。

第四條：公寓大廈有關文件之保管

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會保管，區分所有權人或利害關係人於必要時得提出書面理由請求閱覽或影印規約、會計帳簿、財務報表及管理委員會、區分所有權人會議紀錄。

第五條：管理委員會委員

一、為處理區分所有權關係所生事務，本大樓由區分所有權人選舉管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

1. 主任委員一名。
2. 副主任委員一名。
3. 財務委員一名。
4. 監察委員一名。
5. 委員及候補委員若干名。

二、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。

第六條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議乙次。

二、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。

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

第七條：之資格及選任主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員。

一、管理委員應採無記名方式選舉，每一區分所有權人僅有一個選舉與被選舉權，並以獲得區分所有權人票數較多者為

- 當選。
- 二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由具區分所有權人身分或配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
 - 三、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由全體管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補；無副主任委員時，由全體管理委員互推遞補之。副主任委員、財務委員或監察委員解職出缺時，由全體管理委員互推遞補之。
 - 四、委員之任期，自本大樓管理委員會成立日起，為期一年。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，其餘委員連選得連任。
 - 五、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員喪失區分所有權人資格者，當然解任。如係由具區分所有權人身分之配偶任之，則於其及配偶均喪失區分所有權人資格時，當然解任。
 - 六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察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、管理委員為無給職。

第九條：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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - 1. 公共基金。
 - 2. 管理費。
- 二、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擔之。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、分管契約或規約草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。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、區分所有權人或住戶若在規定之日期前未繳納應繳金額已逾 2 期時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取按年息 5%計算之遲延利息。

第十條：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。
- 二、管理費用途如下：
 - 1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。

2. 共用部分、約定共用部分及公共設施之管理、維護費或使用償金。
3. 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。
4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
5. 其他管理事務必要之管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十一條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分及約定共用部分之修繕更新，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十二條：汽機車停車位管理

本社區地下壹層至地下肆層之法定汽車停車位及地下壹層之法定機車位之管理方式及管理費收費標準，由管理委員會訂定之。

第十三條：裝潢管理

- 一、本大樓住戶裝修或裝潢工程之範圍，需符合法令規定，並以不影響結構安全、管道系統、不變更公共區域裝飾外觀、消防設施及機電設備等為標準。不得任意加裝看板、鋁窗、鐵窗、鐵架或其他凸出外牆之固定物，如有擅自加裝者，代管之管理公司或管理委員會得強制其拆除，拆除費用由該戶負擔。
- 二、住戶進行裝潢或裝修前，應備具裝潢公司及其負責人聯絡電話及住址，併同施工進度表交管理委員會或其指定之管

理公司備查。

三、住戶進行裝修或裝潢時應遵守之規定如下：

1. 本大樓之樓板，為安全起見，住戶如有挖掘樓板需要時，應符合法令規定。
2. 住戶與裝潢公司須簽具施工切結書，承諾於施工期間願遵守本條規定施工，工程結束後如有損害亦願負回復原狀及損害賠償之全責。
3. 向管理委員會或其指定之管理公司繳交裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整及清潔費，清潔費收取辦法以本大樓裝潢施工辦法規定為準。
4. 交付保證金及清潔費後，裝潢公司應造具施工人員名冊及身分證明領換工作證，憑工作證進場施工。
5. 每日施工時間應依規定時間內施作。
6. 無噪音或無污染之工作，經管理委員會或管理公司同意者，其工作時間得予延長。
7. 施工期間不得有大聲喧嘩及影響住戶安寧之行為；人員進出及載貨運送，應依管理委員會或管理公司人員指示使用電梯，使用電梯前應先予施作必要之防擦撞保護措施，電梯無法運送之物品，應自安全梯進出。
8. 大型物品或機械攜出時，應經管理委員會或管理公司人員檢查，始可放行。
9. 建材及垃圾不得堆積於公共設施或公共空間上，清運時應以袋裝方式當日運離。

四、裝潢完成後符合下列事項，並經管理委員會或管理公司人員簽字者，始得領回前條保證金或其餘額：

1. 無損壞走道、地磚或其他公共設施，亦無遺留廢棄物。
2. 損壞之公共設施或人員傷害事件業經復原及履行賠償義務。

3. 無損壞本大樓其他住戶之房屋、建材或其他財物。
 4. 結清應繳遲延清潔費及違規罰款。
- 五、裝潢或裝修完成後，如有損壞本大樓公、私有財物者，裝潢公司應於接獲管理委員會或管理公司人員通知日起三日內復原完成。無法復原或不予復原者，管理委員會得由保證金逕行僱工修理，保證金不敷扣抵時，該住戶與裝潢公司應負連帶賠償。裝潢公司及所僱用人員如有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者，亦同。

第十四條：住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
- 八、本大樓各戶之陽台禁止加窗或加設鐵窗。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、住戶應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- 十二、本大樓基地內退縮留設之供公眾通行通道(附圖四)，係為無償開放予公眾使用，由本大樓管理委員會進行管理維護。

第十五條 違反義務之處置規定

- 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，管理委員會得按下列規定處理：
1. 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。
 2. 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、樓頂平台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。

3. 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。
4. 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。
5. 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、住戶有下列各款之情事，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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

四、違章行為人就其行為之結果，除對被害人負損害賠償責任

外，並應負擔回復原狀所需一切費用。

五、如住戶拒不繳管理費用或公共水電費時，得停止對該住戶之管理服務，俟其將欠費繳清後，始恢復服務及使用權。

第十六條：其他事項

- 一、區分所有權人資格如有異動時，取得區分所有權人資格者應以書面向管理委員會或管理公司提出登記資料。
- 二、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 三、區分所有權人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。
- 四、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例及其施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 五、本大樓屋頂平台設置洗窗機基座供社區清潔外牆用，不得任意拆除。

第十七條：本規約經本大樓區分所有權人會議決議通過後生效。區分所有權人同意，於區分所有權人大會決議通過前，本規約草約視為規約。

第十八條：本規約係本房屋土地預定買賣契約書之附件，其契約繼承人、受讓人或本房屋之承租人或實際居住之人應同意並遵守之，本標的物所有權如轉讓時，本規約效力及於日後之繼受人，住戶應將本規約列為轉讓所訂立買賣契約書之附件。住戶或繼受人如有違反應負本規約所定之責任，如違約者為未成年人，其法定代理人負連帶損害賠償責任；如違約者係承租人或借用人，其區分所有權人應負連帶損害賠償責任；如違約者係受僱人，其僱用人應負連帶損害賠償責任。

立約人：_____

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

附件九 信託證明書



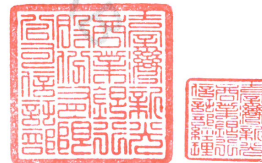
新光銀行美建設事業「吉美艾麗」案

預售屋買賣【不動產開發信託】說明書

主旨：有關臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）辦理【吉美建設事業「吉美艾麗」預售屋買賣不動產開發信託】乙案，詳如說明，敬請查照。

說明：

- 一、吉美建設事業股份有限公司（以下簡稱委託人）與地主為合作開發坐落於台北市松山區寶清段二小段 238-5、238-10、298-2、299、300、300-1、301、301-1、302、303 地號等 10 筆土地之「吉美艾麗」住宅大樓興建工程（以下簡稱本案），將本案交付予受託人信託管理。
- 二、臺灣新光商業銀行依據本案信託契約及相關法令規定擔任本案土地及信託專戶資金控管受託人，並依信託本旨，以善良管理人之注意義務處理本案之信託事務。
- 三、受託人依據本案信託契約設置信託專戶（即臺灣新光商業銀行東台北分行，戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶），專戶資金來源包含本案房地銷售（含預售）所得及信託專戶資金所產生孳息。
- 四、信託期間本案之興建及銷售（含預售）事宜仍為委託人義務，委託人並得委任他人辦理，受託人配合辦理。房地承購戶所繳納之買賣期款，委託人並應入本案信託專戶，以達本案專款專用之目的。



臺灣新光商業銀行信託部

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 2 6 日

www.skbank.com.tw

■ 辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項

- 一、 本預售案依內政部 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告『預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定』及『金融監督管理委員會 101 年 9 月 5 日金管銀票字第 10100274650 號函』辦理。
- 二、 本案土地及興建資金已交付予臺灣新光商業銀行股份有限公司(以下稱受託銀行)信託管理，並依信託契約約定開立本案信託專戶，專款專用本案興建資金。
- 三、 本案信託專戶：
銀行：臺灣新光商業銀行 東台北分行
戶名：『臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶』
帳號：992265-010□□□-□
- 四、 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，如建商因故無法繼續興建本案時，受託銀行依信託契約約定，於信託目的範圍內得自行或委任第三人辦理續建。惟本不動產開發信託不具有「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。
- 五、 為保障買方之權益及配合受託銀行建置查詢網頁，賣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受託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 六、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本信託契約之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託銀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：[\[www.skbank.com.tw\]](http://www.skbank.com.tw)，查詢途徑為：[\[https://www.skbank.com.tw/S.html\]](https://www.skbank.com.tw/S.html)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 七、 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 八、 賣方與受託銀行所訂不動產開發信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 九、 賣方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為賣方而非其客戶，賣方並不得使其客戶誤認本行係為該客戶受託管理信託財產。
- 十、 不動產開發信託受益權人會議準則：

(一)召集事由

信託委託人（即賣方，指簽訂買賣契約之建方或合建雙方，以下同）無法依約定完工或交屋之情事發生時，受託人得視需要召開受益權人會議（以下稱「受益權人會議」）。受益權人會議除法令另有規定者外，應由受託人召集之。

(二)受益權人

本規則所稱之「受益權人」，係指依「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」約定，信託委託人無法依約定完工或交屋之情事發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，下列信託財產之受益權利歸屬於簽訂買賣契約之買方（以下簡稱買方），亦即買方為該受益權利之「受益權人」：

1. 受託人未擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項」。
2. 受託人擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權」。

(三)召集程序

1. 受益權人會議以親自出席方式召開之。
2. 受託人應於受益權人會議召開日期前二十日於網站上公告會議之日期、時間、地點、召集事由、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所佔比例及其他依法令或信託契約約定之事項，並以掛號方式書面通知受益權人，受託人並應留存完整之送達紀錄，受託人並得通知本案信託之關係人（例如地主、建方、貸款金融機構、不動產專業機構等）列席。
3. 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前項之規定。
4. 買方得出具由受託人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受託人印發之委託書，經買方及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附買方及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

(四)表決權之計算

受益權比例依個別買方所繳價金存入信託專戶金額佔全部買方所繳價金存入信託專戶總額之比例計算，受益權人會議表決權之計算方式依受益權比例計算之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

(五)決議方法

1. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
2. 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

(六)會議規範

1. 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上

受益權人之出席者，不得開議。

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

(七)其他應遵循事項

1. 受託人應於受益權人會議上報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，以討論信託財產之分配事宜，並就受益權人會議之決議內容做成相關書面記錄，由主席簽名或蓋章，並由受託人於會後三十日內，將議事錄分發已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。前述議事錄之製作及分發，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄、出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
2. 倘經結算後有可供分配之信託財產，受託人應將可供分配之信託財產，依第四條受益權比例分配予買方。
3. 本條所稱可供分配之信託財產，於受託人未擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項；於受託人擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。
4. 一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達受託人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達受託人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向受託人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
5. 受益權人會議之重大議案不得以臨時動議提出。前項重大議案之範圍，包括受託人之辭任、解任及報酬之調增；新受託人之指定；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但信託契約另有約定，從其所定。
6. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

■ 臺灣新光商業銀行、吉美建設事業(股)公司及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項

臺灣新光商業銀行、吉美建設事業(股)公司及其代銷公司(以下合稱蒐集公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定,共同向買方告知下列事項,請買方詳閱:

一、蒐集之目的:

- (一)信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務;
- (二)依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理;
- (三)銀行業務及行政管理,例如資料庫管理;
- (四)其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別:

以買方與吉美建設事業(股)公司往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

- (一)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:洗錢防制法、商業會計法等)或本行因執行業務所必須之保存期間,以孰晚屆至者為準。
- (二)地區:本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象:蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、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、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四)方式: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,買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利:

- (一)得向蒐集公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本,而蒐集公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向蒐集公司請求補充或更正,惟依法買方應為適當之釋明。
- (三)得向蒐集公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除,惟依法蒐集公司因執行業務所必須者,得不依買方請求為之。


五、買方不提供個人資料所致權益之影響:

買方得自由選擇是否提供相關個人資料,惟買方若拒絕提供相關個人資料,蒐集公司將無法進行必要之審核及處理作業,致無法提供買方相關服務。

【註:新光銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】

附圖一 建造執照影本

110年10月29日

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0271號			
起造人姓名	吉美建設事業股份有限公司(負責人:蔡郁君)			住址	110037臺北市信義區忠孝東路五段508號27樓		
設計人姓名	陳浩怡			事務所名稱	陳浩怡建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下4層 共18層106戶		
建築地點	地址	松山區慈祐里八德路四段					
	地號	松山區寶清段二小段0238-0005號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	472.6m ²	基地面積	騎樓	61.46m ²
	其他	8674.37m ²			其他	632.54m ²	
發照日期	110年10月29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58個月內竣工		
工程造價	\$ 127,166,264 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
1棟地下1層	615.35	3.68	(防空避難室兼停車空間)共22筆(詳見附表)				
				總計:	8674.37	m ²	
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p>			
<p>中華民國一一〇年十月二十九日</p>							

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



建築地點：

地號： 松山區寶清段二小段0238-0005號
松山區寶清段二小段0298-0002號
松山區寶清段二小段0300-0000號
松山區寶清段二小段0301-0000號
松山區寶清段二小段0302-0000號

松山區寶清段二小段0238-0010號
松山區寶清段二小段0299-0000號
松山區寶清段二小段0300-0001號
松山區寶清段二小段0301-0001號
松山區寶清段二小段0303-0000號

建築物概要：

1棟地下001層、面積:615.35㎡、高度:3.68M、用途:(防空避難室兼停車空間)	1棟地下002層、面積:615.35㎡、高度:3.05M、用途:(停車空間)
1棟地下003層、面積:615.35㎡、高度:3.05M、用途:(停車空間)	1棟地下004層、面積:615.35㎡、高度:3.05M、用途:(停車空間)
1棟騎樓、面積:61.46㎡、高度:3.33M、用途:(騎樓)	1棟地上001層、面積:406.79㎡、高度:4.16M、用途:(第四十四組)宗祠及宗教建築(E1),(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含日用百貨及便利商店),(供管委會使用空間),(機房)
1棟地上002層、面積:429.71㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2),(第四十四組)宗祠及宗教建築(E1)	1棟地上003層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上004層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟地上005層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上006層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟地上007層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上008層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟地上009層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上010層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟地上011層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上012層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟地上013層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟地上014層、面積:428.15㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟突出物001層、面積:59.07㎡、高度:3.2M、用途:(機房)
1棟突出物002層、面積:59.07㎡、高度:2.9M、用途:(機房)	1棟突出物003層、面積:59.07㎡、高度:2.9M、用途:(緊急發電機室)

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《06》月《19》日（法令適用日期：109年06月19日）。
2. 建築地點：松山區慈祐里。
3. 實設空地《221.4》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：《新構造工程顧問股份有限公司》，技師：《劉賢凱》技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐璋廷》大地技師。
7. 本案基地屬(高度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 地下室拆除執照併案辦理，拆除面積《265.36》平方公尺(含有產權0平方公尺，無產權部分265.36平方公尺)，共《0》戶。拆除門牌：《無》由陳浩怡建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：70建松山松字第289號，原使用執照：70使字第1122號。
11. 地上物已領得拆除執照：拆除執照109拆字第0115號。
12. 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。



注意事項：

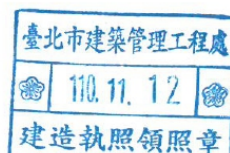
- 13.未設置空氣調節設備。
- 14.昇降機《2》部。
- 15.昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
- 16.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審核。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 21.適用都市設計審議範圍，經臺北市府《發文日期：110年9月16日》府都設字第《1103051243》號函完成都市設計審議程序。
- 22.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為369.60平方公尺，屋頂平臺綠化面積為106.70平方公尺。
- 23.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量42.55噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積106.70平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣3,179,156元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 26.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」。
- 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，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查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 29.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 31.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 32.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 33.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89.49公尺，本案申請建築物絕對高度58.56公尺，尚無影響飛航安全。
- 34.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。
- 35.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 36.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 37.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 38.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209.63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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.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。
- 41.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年08月21日北市都建字第1093062130號函核准重建計畫其獎勵容積為777.28平方公尺該容積獎勵額度為20%在案；實際使用獎勵容積為777.28平方公尺該容積獎勵額度為20%，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.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人吉美建設事業股份有限公司(負責人：蔡郁君)應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣7,282,629元，於領得使用執照二年內通過住宅性能

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0271號

注意事項：

- 評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 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，經台北市土木技師公會（發文日期：109年8月4日、發文字號：北土技字第1092002098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.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
 - 46.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 47.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。
 - 48.（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。
 - 49.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。
 - 50.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）
 - 51.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。
 - 52.本案有關建築物牆面線及後院留設，是依都市設計審議內容核定為準。



附圖二 本戶房屋平面圖

附圖三 汽車停車位平面圖

.....

附圖四 基地內供公眾通行通道示意圖

