

## 【久年長慶】代銷房地買賣預定單

日期：民國      年      月      日

買受人姓名				身分證字號/統編				聯絡電話					
通訊地址							E-Mail						
賣方(建設公司)	久年置地股份有限公司		代銷公司	巨將創意廣告股份有限公司			建案名稱	久年長慶					
戶別	棟	樓	面積：	坪	土地	面積：	坪	房地售價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整
車位	■機械		樓層第	層，編號第	號，共計	位	車位售價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	
總價	新台幣：                      仟                      佰                      拾                      萬元整												
已付定金	<input type="checkbox"/> 現金 新台幣：                      仟                      佰                      拾                      萬元整											收 款 人	
	<input type="checkbox"/> 支票 新台幣：                      仟                      佰                      拾                      萬元整												
	<input type="checkbox"/> 刷卡 新台幣：                      仟                      佰                      拾                      萬元整												
		銀行			分行、票期		年	月	日				
		帳號：			票號：		發票人：						
		信用卡授權碼：			刷卡人：								
定金總額	新台幣：                      仟                      佰                      拾                      萬元整				民國			年	月	日前應補足定金		萬元整	
應繳簽約金	新台幣：                      仟                      佰                      拾                      萬元整				簽約日期	民國	年	月	日	時			
<p>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，其原繳付定金依民法第 249 條辦理。</p> <p>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，並依前項後段辦理)。</p> <p>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。</p> <p>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公司專章。</p> <p>五、個人資料收集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>													
付款方式	期別	定金	簽約金	開工款	工程期款	銀行貸款	交屋款	總價款	收款章				
	合計												
備註													
買受人簽章				銷售人員簽章				不動產經紀人簽章					

第一聯/客戶(紅)

第二聯/銷售現場(藍)

第三聯/建設公司(黃)

# 久年長慶

## 房屋土地預定買賣契約書

### 契約審閱權

本契約書及其附件於簽訂前業經買方於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日  
攜回，審閱日\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少5日)。

本契約書及其附件經雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並同意簽訂本契約書。

買方簽章：

賣方簽章：久年置地股份有限公司

戶別\_\_\_\_\_樓層\_\_\_\_\_

車位\_\_\_\_\_

姓名\_\_\_\_\_

電話\_\_\_\_\_

## 『久年長慶』房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人：

賣方：久年置地股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『久年長慶』大樓 (以下簡稱本大樓) 之房屋土地預定買賣事宜，經甲乙雙方同意簽訂本契約書，並合意訂定條款如下，以資共同遵守：

### 第一條：乙方對廣告之義務

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

### 第二條：房地標示及停車位規格

#### 一、土地坐落：

臺北市大同區市府段二小段 712-2、884、887~890、900~909、902-1、903-1 地號等 18 筆土地。如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新面積、新地號為準。面積共計 824.70 平方公尺 (249.47 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區。

#### 二、房屋坐落：

同前述基地內『久年長慶』地上 15 層、地下 3 層、共計 119 戶之集合住宅。為主管建築機關核准 112 年 09 月 20 日 112 建字第 0225 號建造執照 (建造執照影本如附件十五)。甲方係購買本大樓房屋編號\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶 (以下簡稱本戶)，本戶「房屋平面圖」(建照核准之該戶房屋平面圖如附件一)。甲方並同意本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。

#### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬  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，其車位載重皆為 2.5 公噸，規格如下：

規格長 5.40 公尺，寬 2.40 公尺，高 1.55 公尺

規格長 5.40 公尺，寬 2.40 公尺，高 1.85 公尺

另含車道及其他必要空間，面積共計 9.05 平方公尺 (2.74 坪)，

持分為 218 / 100000。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，依第二款之比例計算之（計算方式為，共有部分之機械汽車停車空間面積 724.37 平方公尺除以車位數再除以全區共有部分面積 4153.52 平方公尺）。（建照核准之停車空間平面圖如附件二）。

- (二) 前款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占共有部分總面積之比例。（停車空間占全部共有部分之比例為 17.44%）
- (三) 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。
- (四) 甲方所購買之機械式車位之車台板為隨機存取式自動停車設備，無固定車台板並依第一款約定規格做區分，車台板號碼交換使用，因此雙方同意第一款車位編號僅以建管機關核准之編號供作於本契約買賣標示之依據，甲方日後不得主張以定位方式認定其購買之車台板位置
- (五) 依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管、使用及收益停車位。
- (六) 汽車停車位之面積包括停車位位置、車道空間在內，由汽車停車位承購人持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。未承購汽車停車位者，願拋棄汽車停車位之管理、使用、收益、處分之權利，並同意不干涉他人使用、收益、處分之權利。
- (七) 本大樓法定汽車停車空間係依「建築技術規則」規劃，依內政部台(85)內營字第 8572920 號解釋：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車位及其他必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本社區專有部分者。
- (八) 本大樓所有汽車停車位之所有權登記方式以持分汽車停車空間共有部分並附屬登記於所購買房屋區分所有權之共有部分方式辦理登記，可出售給本大樓之其他區分所有權人，其應將汽車停車空

間所持分之共有部分及編號等權利辦理所有權移轉登記。

### 第 三 條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

甲方購買『久年長慶』\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_，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\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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照執照者，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）。共有部分計算方式如附件三。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

### 第 四 條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、□管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室（未兼作停車使用）、■屋頂突出物、■健身房、■交誼室、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。（詳附件三）

二、本『久年長慶』共有部分總面積計 4153.52 平方公尺（1256.44 坪）；專有部分總面積計 6960.03 平方公尺（2105.41 坪）。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本『久年長慶』共有部分總面

積乘以該權利範圍而為計算。(詳附件三)

#### 第五條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；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(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。契約解除後，乙方應將甲方已繳價款無息退還予甲方。

#### 第六條：房地及車位買賣價款

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(已含營業稅)。

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(已含營業稅)。

(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、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元(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。

#### 第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

##### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予第一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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方(詳附件十四)。

##### 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。但乙方未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外保證之○○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：付款條件

付款，除訂金、簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定「房屋土地暨車位付款明細表」之規定（如附件七）於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方接獲乙方書面掛號繳款通知十四日內（通知日以郵戳為憑），將款項以現金、支票、匯款等方式存入乙方指定之金融帳戶。

戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-久年置地預售款

收款銀行：第一商業銀行 內湖分行

帳號：5 0 6 4 4 \_ \_ \_ \_ \_

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。

## 第八條：逾期付款之處理方式

- 一、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，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲乙雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## **第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

### **一、地下層停車位**

本契約地下層共三層，總面積 1971.75 平方公尺（596.45 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 724.37 平方公尺（219.12 坪），由乙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臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

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

## **第十條：建材設備、廠牌、規格及建物主要結構**

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備說明（如附件八）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。
- 二、乙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。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

- 五、有關電信設備、供水設備、受配電室、機械室、水箱、自來水管、變壓器、消防、瓦斯、排水溝等之位置或其他公共設施之增設，均依公共事業主管機關因工程之需求，配合規劃之位置施工。另乙方不施作室內裝潢、各戶之陽台及雨遮之外推工程；玄關門開啟方向、位置依政府法令規定辦理，不得任意取消或更動。
- 六、如購買兩戶或兩戶以上而欲合併者，其各戶管道間不得變更，亦不得影響其直接上、下層住戶。玄關門、水電開關箱體位置亦不得變更，為甲方所明確知悉。

#### **第十一條：開工及取得使用執照期限**

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 10 月 31 日之前開工，民國 118 年 07 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，致乙方不能施工者，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十二條：建築設計變更之處理**

- 一、甲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、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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，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，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於適當期限內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認後依乙方通知期限內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，

甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、有關甲方申請建築設計變更之細部事宜，甲乙雙方另以(附件九)工程變更特約條款為之。

### 第十三條：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，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，應通知甲方進行驗收手續。為求安全考量及確保工地管理品質，本大樓除通知甲方驗屋之時間外，不開放參觀。
- 二、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。
- 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)由乙方負擔。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，由乙方負擔。
  - (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，由乙方負擔。

### 第十四條：房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記  
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記  
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、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、乙方應於甲方履行下列義務時，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。

(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士統一辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出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，另如因甲方之延誤或不協辦，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。

六、甲方如於乙方通知之日起一個月未履行應盡義務，乙方得以存證信函催促限期完成相關手續。

七、甲方為外國人者（含自然人及法人），應於結構體完成前提供應備之身份證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

八、甲方為未成年人者，須由父母雙方、監護人，或法定代理人同意，始可購屋。應於房地所有權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之稅規費由甲方負擔。

九、本契約房地所有權移轉登記，甲乙雙方同意以甲方為登記名義人。

#### **第十五條：通知交屋期限**

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二) 乙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) 甲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) 乙方如未於領得使用執照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、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲

- 方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
  - 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
  - 五、甲方未完成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋。若擅自遷入裝修，搬運物品則得以強制驅離，所發生之一切損害（包括乙方訴訟費、律師費等）由甲方負責。
  - 六、交屋時，甲方同意本房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部份及購買之停車位。另因作業之考量，其他共同使用部分不列入驗屋及交屋範圍，乙方於管理委員會成立或推選管理負責人後移交之。唯前述不列入驗屋及交屋範圍之共用部分，乙方應於使用執照核發日起六個月內全部完成，甲方並全權授權乙方在移交管理委員會前就該部分代管，作善良管理維護。
  - 七、乙方應於申請使用執照時依法將公共基金約計新臺幣壹佰捌拾陸萬捌仟參佰零拾壹元（金額按內政部頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」計算）儲存至政府機關指定專戶中，管理委員會於公共設施點交完成後，備齊相關資料及證件向政府機關申請撥入管理委員會之專戶。

#### **第十五條之一：交屋事宜**

本條款所稱交屋，其交付標的係指本契約第三條第二項標示之房屋，不含大樓之公共設施，甲方應於乙方通知之交屋期限內付清本約第二十一條及第二十二條約定之款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

- 一、乙方應於交屋後六個月內陸續完成本大樓之公共設施，甲方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及繳交應付款項。
- 二、自交屋日起甲方如需室內裝修，依「住戶施工管理辦法」（如附件十）向乙方指定之現場管理單位申請辦理。
- 三、為維持大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守住戶管理規約草約（如附件十二）之規定。

#### **第十六條：共有部分之點交**

- 一、乙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，均由甲方按月繳付共有部分管理費。

二、乙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。

### 第十七條：保固期限及範圍

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，保固期限及範圍如下：

(一)結構安全：

建築物主要結構樑柱保固二十年；其他結構如：基礎、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．．．等保固十五年。

(二)外部裝修工程：

保固三年，保固範圍包含建築物外部之磁磚、石材、金屬、門窗、玻璃及景觀。

(三)室內裝修工程(固定建材)：

保固三年，保固範圍包含建築物內部之隔間、天花板、磁磚、地磚、石材、金屬、門窗及玻璃、粉刷、裝潢。

(四)未涉及結構之防水工程：

屋頂及露臺之防水保固七年，其餘已施作防水之部位保固五年。

(五)固定式設備：

保固三年，保固範圍包含電梯、垃圾冷藏設備、發電機、消防幫浦、燈具主體、機電設備及管線（消防、電力、電信、通風、監控、避雷針、自來水、汙水、雨排水、噴灌）。

(六)家具電器及浴廚設備：

保固二年，保固範圍包含家具及櫥櫃、電器設備（抽排風機及家電用品）、健身器材、廚具（櫃體及附屬電器）、浴櫃及檯面、衛浴設備（馬桶及臉盆等陶瓷類、水龍頭及毛巾架等金屬類、明鏡、淋浴拉門）。

(七)植栽工程：

保活一年，保固範圍包含灌木、喬木及草坪。

(八)保固起始日：

1. 建築物結構安全及甲方專有部分自交屋完成日起算。
2. 屬全體住戶共有之公共設施，自公寓大廈管理委員會驗收完成日起算。
3. 乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、如因未按規定維護保養、自然耗損之事由所致者，均不在保固範圍內。另因甲方自行增建、變更、裝修所造成之毀損亦不在保固範圍內。

三、第一項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第十八條：貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，甲方與乙方另立「代刻使用印章授權書」(如附件六)、「代辦貸款委託書」(如附件四)依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

二、第一項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一) 不可歸責於甲乙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，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者，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，差額部份，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份，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\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內，就貸款不足之部份，一次以現金或即期支票給付其差

額，或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
- 四、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部份；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論是否辦理貸款，皆須簽立與預定貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。乙方取得約定貸款全額後，應無條件返還該本票予甲方。
- 五、甲方如未依本條貸款約定辦理應行配合之事項，或甲方已聲明不辦理貸款或甲方減少貸款金額時，其依本條第一項約定之價款金額或不足約定貸款金額部份，應於接獲乙方通知日起三十日內，一次以現金或即期支票給付乙方。若甲方已聲明不辦理貸款或減少貸款金額時，為確保甲乙方權益，甲方同意於繳清並兌現不辦理貸款或減少貸款金額後，乙方始辦理產權過戶予甲方。甲方有遲延繳款，按本契約第八條及二十五條第四項規定辦理。
- 六、甲方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，否則為甲方自始不辦理貸款，甲方同意按本條第五項規定辦理：
  - (一) 銀行貸款手續由甲方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同乙方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向乙方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為甲方所有後，即時將貸款金額直接撥付乙方，以繳清本約該部份之價款，其相關費用均由甲方負擔。
  - (二) 乙方得與甲方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
- 七、為使貸款核撥後即繳付買賣價款，甲方（若以第三人為貸款之借款人或與第三人同為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依本項規定辦理）同意配合對保及撥款程序。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改，並於辦理對保手續時簽立「撥款委託書」及取款條等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之必要文件。
- 八、甲乙雙方充分認知本條約定之金融機構貸款，乃房地及停車位購買價款的一部分，為配合甲方未能備足現金繳付價款而設計，亦即本契約「房屋

土地暨車位付款明細表」(如附件七)中的銀行貸款非交屋款的一部份。

#### **第十九條：貸款撥付**

本契約有第十八條貸款約定者，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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

#### **第二十條：房地讓與或轉售條件**

- 一、甲方於簽約後，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、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之售讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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，其因而產生之各項稅費由甲方負擔。
- 四、甲方如有辦理工程變更，應將變更後之水電圖及格局圖一併移交予甲方受讓人，甲方受讓人對該工程變更應予概括承受且同意前開變更。

#### **第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例**

- 一、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。
- 二、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。

#### **第二十二條：稅費及其他費用負擔**

- 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，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 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甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及

代辦手續費由乙方負擔。

三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由甲方繳交之稅費，甲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。甲方接到乙方繳款通知五日內，應以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之金融機構專戶繳付價款。

五、建物依當年度房屋評定現值申報契稅，由甲方負擔。

六、甲方如為未成年人時，其贈與稅及相關費用由甲方自行負擔。

七、屬於社區之公共水電、公共維護費用、安全、管理人員薪資、清潔衛生費用、代理購置相關管理設備、設備維護及耗材費用等一切公共費用，自交屋日起，不論已否遷入，均由甲方按月繳付。

各項公共管理維護費用由乙方委請專業之公寓大廈管理維護公司預估並依下列方式計收管理費：

(一)依本約房屋銷售坪數計算每坪每月住家：新臺幣壹佰貳拾元整。

(二)機械汽車停車位每位每月新臺幣壹仟伍佰元整。

### **第二十三條：乙方之瑕疵擔保責任**

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。但本契約有利於甲方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### **第二十四條：不可抗力因素之處理**

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

### **第二十五條：違約之處罰**

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「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依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15%）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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過15%）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、甲乙雙方當事人除依本條第三項、第四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、甲方若於土地增值稅、契稅申報或所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，乙方除得依本契約第八條及二十五條第四項規定處理外，並得暫時停止辦理所有權移轉之申報或登記。已辦理土地增值稅、契稅申報或所有權移轉登記者，甲方同意由乙方逕行辦理返還所有權之移轉登記，甲方並同意土地增值稅、契稅申報及所有權移轉登記相關書類於辦理所有權移轉用印時一併由乙方用印完成，或由乙方持用甲方依代刻使用印章授權書（如附件六）逕行辦理撤銷。
- 七、本戶房地已辦理所有權移轉登記者，若甲方違約，則甲方應無條件將該房地所有權於乙方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權移轉登記予乙方。

#### **第二十六條：個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

#### **第二十七條：疑義之處理**

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

#### **第二十八條：質押禁止**

除本約另有約定外，甲方同意不以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則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，甲方並需負乙方因而所受之損害賠償責任。

#### **第二十九條：分管約定**

- 一、地上一層入口大廳、電樓梯間、梯廳、為本大樓全體住戶之共有部分，一樓法定空地(有約定者除外)、騎樓應依建築法令規定使用，應供公眾通

- 行且不得設置圍牆或其他阻礙公眾通行、使用之設施，甲方及管理委員會同意日後亦不得以任何理由要求乙方增設任何設施及設備。
- 二、各層之電樓梯間、梯廳及屋突各層均屬共有部份，任何住戶不得主張為其所專有專用。
  - 三、本大樓之外觀立面、屋頂平臺、防空避難室、公共設施等，除本買賣契約書另有約定外，甲方暨本社區全部之區分所有權人或其繼承人，應依使用執照管理維護使用。三樓、四樓及十五樓之露臺及一樓之法定空地陽台由相鄰戶之所有權人約定專用。
  - 四、地下一層為防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用，不得獨立使用或約定為任何住戶專用。
  - 五、為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，甲方同意各戶空調之室外機及熱水器統一由乙方規劃於適當位置，不可放置於其他位置。
  - 六、本大樓外觀燈光計劃由管理委員會統籌開關管控執行，甲方不得以任何理由拒絕繳納相關公共電費或任意取消或修改外觀燈光計劃。
  - 七、甲方同意若因乙方未來銷售本建案成屋之需要，於銷售期間得無償使用本建案之共用部分及公共設施，但於銷售完畢後，乙方必須回復原狀，甲方承諾其及管理委員會或管理負責人，不得以任何理由拒絕乙方使用或要求支付任何費用。

### **第三十條：基金運用**

- 一、有關社區公共管理基金，乙方應依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定辦理。
- 二、管理委員會或管理負責人應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定於移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。同時於乙方移交後，管理委員會或管理負責人應設專戶儲存。

### **第三十一條：共同承買約定**

- 一、契約有共同承買者，除對本契約之甲方義務共同負連帶責任外，並應指定一人為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達，對甲方全體均生合法送達之效力，若其中一人違約，視為全體承買者違約。

二、甲方如為數人者，甲方之任一人願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶責任。

### 第三十二條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約相關附件視為本契約之一部分。
- 三、雙方瞭解並同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員說明事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準。
- 四、關於本大樓及本契約之條件內容，以本契約及附件之說明為依據。本戶依建材設備說明（如附件八）及工程變更特約條款（如附件九）為施作依據，甲方確認於簽定本契約之同時已充分認知、瞭解。本契約附件計有十五項如下列：

附件：

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、共有部分項目及持分分攤計算
- 四、代辦貸款委託書
- 五、自洽貸款協議書
- 六、代刻使用印章授權書
- 七、房屋土地暨車位付款明細表
- 八、建材設備說明
- 九、工程變更特約條款
- 十、住戶施工管理辦法
- 十一、預定區分所有權人會議同意書
- 十二、住戶管理規約
- 十三、約定事項
- 十四、第一商業銀行不動產開發信託證明書
- 十五、建造執照影本

### 第三十三條：繼受效力約定

- 一、本契約所有條文及有關分管約定、住戶管理規約草約，對甲方之繼受人、及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將分管約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全

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（適用民法連帶債務之規定）。

二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、使用人或管理人、受贈人等同具約束力，如甲方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。

### **第三十四條：通知及送達**

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址或簽訂本契約時甲方留存於乙方之身分證影本所載之戶籍地址付郵為之，依前開兩項送達地址之任一地址送達均為有效送達，如有變更時應即以掛號郵件通知對方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### **第三十五條：管轄法院**

因本契約涉訟者，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十六條：未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第三十七條：本契約書壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。**

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同上

電話：( )

行動電話：

電子信箱：

乙 方：久年置地股份有限公司

法定代理人：郭 彥 君

統一編號：50753031

通訊地址：臺北市大安區忠孝東路三段6號2樓

電話：02-8772-2323

不動產經紀業：巨將創意廣告股份有限公司

代 表 人：張鴻遠

統一編號：53537728

通訊地址：台北市大安區四維路44巷3號1樓

電話：02-2706-7506

不動產經紀人：張

經紀人證號：(96)北市經證字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋平面圖

甲方簽章：\_\_\_\_\_

附件二 停車空間平面圖

甲方簽章：\_\_\_\_\_

### 附件三 共有部分項目及持分分攤計算

壹、全區共有部分(含車位)項目如下，包括：

地下三層：安全梯、梯間、消防泵浦室、水箱、停車空間。

地下二層：安全梯、梯間、電信機房、機房、停車空間。

地下一層：安全梯、無障礙升降機、梯間、台電配電場所、受電箱、緊急發電機室、機電設備空間、汽車升降機、機車升降機、機房、防空避難室兼停車空間。

一層：安全梯、戶外安全梯供行動不便使用、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、排煙室、機房、門廳、汽車升降機、機車升降機、等候空間、騎樓。

二層：戶外無障礙安全梯、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、排煙室、梯廳、管委會使用空間、無障礙廁所、陽台。

三層：戶外無障礙安全梯、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、排煙室、梯廳、管委會使用空間、陽台。

四層至十五層：戶外無障礙安全梯、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、排煙室、梯廳。

屋頂平台、屋頂突出物一層至屋頂突出物三層及其他依法令應列入共有部分之項目

貳、共有部分之機械汽車停車空間，面積 724.37 平方公尺 (219.12 坪)，及全區共有部分面積 4153.52 平方公尺 (1256.44 坪)，機械汽車停車空間占全部共有部分之比例為 17.44%，該機械汽車停車空間以共有部分登記，依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管、使用及收益停車位。

參、共有部分持份係以全區專有部分面積為分母，該戶專有部分面積為分子，於扣除車位持分後，由全體區分所有權人按其專有部分面積比例持分分攤。

#### 附件四 代辦貸款委託書

立委託書人

委 託 人： (以下簡稱甲方)

受 託 人：久年置地股份有限公司 (以下簡稱乙方)

法定代理人：郭 彥 君

茲甲方向乙方訂購座落臺北市大同區市府段二小段 712-2、884、887~890、900~909、902-1、903-1 地號等 18 筆土地上，興建之『久年長慶』大樓，房屋編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_層房屋壹戶編號第\_\_\_\_\_號之 法定自設機械式汽車停車位共\_\_\_\_\_個，雙方訂定「房屋土地預定買賣契約書」在案，茲由甲方委託乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資共同遵守：

第 一 條：本契約委託辦理貸款之金額計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，甲方同意委託乙方（或乙方指定之地政士）全權代辦申請金融機構貸款之一切手續，並同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉至甲方名下時，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付「房屋土地預定買賣契約書」之附件七「房屋土地暨車位付款明細表」之銀行貸款期款價金。

第 二 條：甲方同意將本約買賣不動產全部產權，設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓妥信用及資力條件良好之保證人。貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款金融機構之決定與規定辦理一切手續。

第 三 條：甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，辦理對保及簽妥並交付所須各項取款單或轉帳委託書於乙方，且甲方應同時簽立金額為與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予乙方，乙方取得約定貸款全額後，於交屋時應無條件返還該本票予甲方。如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單（條）文件及身份證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，甲方應自乙方送達通知日起二十日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。

第 四 條：甲方同意負擔代辦貸款之各項費用，申請代辦貸款時應先預付代辦費用（此項代辦費用經通知核算後，多退少補）包含產權登記費、印花稅、契稅、房屋保險費、地政士代辦費及各項雜費…等，本約房地價

款如向信託公司、農漁會或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

第五條：於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本約第十條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付本案委託貸款予乙方。惟甲方如經乙方同意撤銷代辦貸款，其應付款項應按本約有關規定繳交，但乙方如已代辦申請手續，甲方再行撤銷委託貸款時，已發生之一切代辦費用仍應照繳。

第六條：如因甲方個人或其保證人信用評等、資力條件不足、延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構無法辦理本項貸款或核貸金額少於上開預定貸款金額時，甲方應於接獲乙方通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內以現金一次向乙方繳清或補足差額部份，或經乙方同意支付方式給付，否則以違約規定辦理。

第七條：甲方同意自產權移轉登記完成後乙方取得甲方之抵押貸款之日起，該貸款之本息由甲方負擔。

立委託書人

委 託 人：

受 託 人：久年置地股份有限公司

法定代理人：郭 彥 君

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五 自洽貸款協議書

立協議書人

甲 方：

乙 方：久年置地股份有限公司

法定代理人：郭 彥 君

茲甲方向乙方訂購座落臺北市大同區市府段二小段 712-2、884、887~890、900~909、902-1、903-1 地號等 18 筆土地上，興建之『久年長慶』大樓，房屋編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_層房屋壹戶暨編號第\_\_\_\_\_號之 法定自設機械式汽車停車位共\_\_\_\_\_個，雙方訂定「房屋土地預定買賣契約書」在案，現因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，委託乙方配合辦理貸款手續，雙方應基於債權確保原則及配合乙方所有權移轉作業進度，由乙方指定之地政士代為辦理相關手續，特立此協議書以資共同遵守：

第一條：甲方預定辦理金融機構貸款之金額計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以資抵付本契約之附件七「房屋土地暨車位付款明細表」之銀行貸款期款價金。

第二條：甲方自洽金融機構貸款時，為維護乙方債權之確保，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知辦理所有權移轉書類用印時，將已簽立與約定貸款等額之禁止背書轉讓本票予乙方，以供作給付本契約房地貸款價金給付之擔保，乙方取得約定貸款全額後，於交屋時應無條件返還該本票予甲方；另甲方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉至甲方名下時，由乙方直接向貸款金融機構領取。
- 二、甲方自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項，否則為甲方自始不辦理貸款：
  - (一)甲方同意將本約買賣不動產全部產權提供擔保，設定第一順位抵押權予承貸金融機構辦理貸款。
  - (二)甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，如有逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，每逾一日應按貸款金額萬分之二單利計算遲延利息予乙方。甲方並應於辦理對保手續前三日知會乙方屆時會同辦理。

- (三) 甲方至遲應於該戶房屋契稅單完稅後十五日內完成產權過戶及金融貸款核撥。銀行貸款手續由甲方事前自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件，並會同甲方及其地政士共同前往承貸銀行辦理對保手續。承貸銀行需向乙方確認核貸金額、房屋及車位應持有之土地產權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予承貸銀行後，即時將貸款金額直接撥付乙方，以繳清本約該部份之價款，其相關費用均由甲方負擔。
- (四) 乙方得逕與甲方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款。
- (五) 甲方同意於付清買賣價款及各項應付款項前，乙方或其指定地政士對其產權權狀正本有留置權，甲方應知會其指定洽辦貸款之金融機構亦不得要求乙方或指定地政士交付權狀正本。

第三條：自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

第四條：本協議書未約定事項，以「房屋土地預定買賣契約書」之約定為依據。

立協議書人

甲 方：

乙 方：久年置地股份有限公司

法定代理人：郭 彥 君

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 代刻使用印章授權書

授權人：（以下簡稱甲方）及被授權人：久年置地股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方因履行『久年長慶』房屋土地預定買賣契約書（以下簡稱本契約）有關使用甲方之印章事宜，本式印章得使用臺北市大同區市府段二小段 712-2、884、887~890、900~909、902-1、903-1 地號等 18 筆房地及基地：

第一條：本授權書依據買賣雙方訂定之本契約第十八條第一項之規定定之。

第二條：甲方同意授權乙方代刻印章壹枚並保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。

第三條：本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：

- 一、本契約房地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
- 二、稅捐申請。
- 三、水、電、電信、瓦斯之申請或變更。

第四條：乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

第五條：甲乙雙方如有糾紛，甲方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之效力。

第六條：立授權書人係於簽訂本契約之同時本於自由意志及充分瞭解後簽立本授權書存查。

授權人 甲方：

被授權人 乙方：久年置地股份有限公司

法定代理人：郭彥君

中 華 民 國 年 月 日

附件七 房屋土地暨車位付款明細表

期別	項目	應繳金額（新台幣）	備註
1	訂金		
2	簽約款		
3	開工款		
4	工程 期款	連續壁完成	
5		基礎版完成	
6		地下室二樓底板完成	
7		一樓底板完成	
8		三樓底板完成	
9		五樓底板完成	
10		七樓底板完成	
11		九樓底板完成	
12		十一樓底板完成	
13		十三樓底板完成	
14		屋頂版底板完成	
15		外飾完成	
16		申請使用執照	
17	銀行貸款		
18	交屋保留款		
總價款			

※本付款明細表繳款金額若有錯載時，應依本約總價款作依據參考修正

## 附件八 建材設備說明

### 壹、建築結構及外觀

#### 一、結構系統

- (一) 本大樓結構經電腦程式精密計算，結構採用鋼筋混凝土構造，並由專業結構技師簽證確認，經台北市建築主管機關審查核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均能符合內政部頒布建築技術規則之規範。
- (二) 本大樓採用之鋼筋為商品檢驗局檢定合格之鋼筋，並依「鋼鐵業輻射偵檢作業認可及管理要點」之規定，絕無輻射污染現象。
- (三) 本大樓採用國產、力泰、亞泥、台泥等一級廠之混凝土，並經不定期抽樣檢送政府核准且具公信力之材料實驗室檢測，確保工程品質。

#### 二、外觀設計

特聘知名建築師鄭復綱、魏佑任先生精心設計，建物立面：四面外觀以石材、磁磚、搭配其他建材，風格高雅、器宇非凡，展現出本大樓獨特建築風格。

#### 三、外部窗

一樓以上之鋁門窗均採遮音性 35dB 之 YKK、三協、TOSTEM 廠牌之正字標記氣密隔音鋁窗並附活動式紗窗，鑲嵌 6mm+6mm 膠合玻璃，兼具防颱、防水、隔音、氣密之效果；住戶後陽台三合一門採用 8mm 強化玻璃。其他金屬門窗及依法應裝設防火門窗者則不在此限。

#### 四、燈光設計

針對建築物外觀做整體照明規劃，外牆燈光控制由管理中心統一管理，讓大樓於夜晚也能營造出另一種風貌，成為社區的焦點。

### 貳、公共空間

依專業設計名師孫佩修先生之整體規劃設計，地坪及牆面以石英磚搭配其他建材整體設計，平頂天花板搭配照明。

#### 一、一樓以上公共空間

- (一) 一樓社區入口大門採用金屬大門搭配其它建材。
- (二) 一樓迎賓大廳設置空調系統及全熱交換器。
- (三) 室內照明統一由管理櫃台管控開啟。
- (四) 大樓一樓入口大門及機械停車設備出入口皆設置防水閘門。

#### 二、公共樓梯間

- (一) 地坪鋪貼石英磚並搭配其它建材，踏步邊緣做防滑處理。
- (二) 牆面及平頂刷水泥漆，並採用扶手欄杆及樓層指示燈。
- (三) 平頂裝置照明設備，牆面設置緊急照明燈供停電時照明使用，安全門採用金屬防火門。

### 三、電梯

住戶電梯設備，採用台灣三菱、崇友電梯、永大機電之電梯：

- (一) 十三人份及十五人份 120M/MIN 微電腦變頻變壓電梯，採微壓式按鈕面板附自動關閉照明燈及通風扇、樓層顯示指示器，並設有防夾功能、延遲關門及錯按取消功能、非接觸式按鍵及空氣清淨機。無障礙專用電梯增設輪椅使用者操作叫車盤、盲人用點字操作標示。
- (二) 電梯配置超載檢知裝置、緊急照明及緊急情況自動停車裝置，並設置於停電時自動切換至緊急電源，車箱內設監視設備、緊急求救鈴及對講機，與大樓管理中心連線，確保乘客安全。
- (三) 車箱地坪、牆面及平頂做整體規劃，並裝設感應式樓層管制設施。

### 四、屋頂平臺

嚴格施工，鋪設防水毯或塗佈複合式防水材料，上面覆蓋隔熱板及混凝土保護層後加鋪石英磚，防水隔熱效果特佳。

## 參、各戶建材設備

### 一、門扇

- (一) 玄關門：裝設金屬大門搭配智慧型電子門鎖。
- (二) 室內門：採實木門框及實心木門扇，搭配水平門鎖並附門止。
- (三) 浴廁門：採實木門框及實心木門扇，門扇並加裝通風口，搭配水平門鎖及石材門檻。

### 二、室內地坪

- (一) 客餐廳、臥室及廚房：鋪設 90\*90cm 並採用冠軍、馬可貝里、三洋、聖瑪莉諾磁磚。客餐廳、臥室及廚房皆須選用相同款式，不得混搭拼貼。
- (二) 浴室：鋪設 30cm\*60cm 以上並採用冠軍、馬可貝里、三洋、聖瑪莉諾磁磚。

### 三、室內隔間及牆面

- (一) 室內隔間：採用輕質灌漿牆隔間，面封水泥纖維板，內灌注輕質混凝土；浴室隔間採輕質灌漿牆。

- (二) 客、餐廳及臥室：採用零 VOC 進口乳膠漆。
- (三) 開放式廚房：採用零 VOC 進口乳膠漆。
- (四) 浴室、廚房：貼 30cm\*60cm 以上並採用冠軍、馬可貝里、三洋、聖瑪莉諾磁磚。

#### 四、室內平頂

- (一) 客、餐廳、臥室：採用零 VOC 進口乳膠漆。
- (二) 廚房、浴廁：採矽酸鈣板天花刷零 VOC 進口防霉漆。

#### 五、陽台

- (一) 陽台地坪鋪設高級石英磚，防水處理採用複合式防水材。陽台牆面搭配外牆，鋪貼外牆磚或石材，平頂採用鋁板或鋁企口天花板，並統一附設照明燈具。
- (二) 工作陽台設置洗衣機、熱水器 110V 插座及水龍頭、地板排水落水頭。
- (三) 空調主機統一設置於外牆或陽台之指定位置，並設專用迴路電源出線口。

#### 六、衛浴設備

- (一) 馬桶：主臥浴室依契約圖面配置，採用 INAX、TOTO、PANASONIC 品牌之整體式電腦馬桶。客用浴室依契約圖面配置，採用 INAX、TOTO、PANASONIC 品牌之單體馬桶與溫水洗淨便座。
- (二) 面盆：依各戶浴室平面圖規劃配置，採用 INAX、TOTO、KOHLER 品牌面盆搭配客製浴櫃做整體規劃。
- (三) 淋浴間：採用強化玻璃及淋浴五金配件，搭配 HANSGROHE、INAX、KOHLER 進口水龍頭、蓮蓬頭組。
- (四) 通風設備：浴室皆附三菱多功能暖風機，具乾燥、暖風、通風功能。
- (五) 衛浴配件：明鏡、置物架。
- (六) 所有衛浴設備皆視契約圖面格局而有不同尺寸及配備規劃方式。

#### 七、廚房設備

- (一) 依契約所附圖面配置 PANASONIC 日系進口廚具，搭配人造石檯面、並規劃吊櫃及五金配件做整體造型設計。
- (二) 各戶廚具設備採用雙口天然氣瓦斯爐、隱藏式抽油煙機、洗碗機、廚下型淨水器、不銹鋼洗滌槽、檯面式單槍冷熱混合龍頭。
- (三) 設置漏電斷路保護迴路供廚房設備插座使用。
- (四) 上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶「房屋土地預訂買賣契約書」平

面圖規劃配置，並依該戶實際施作尺寸整體規劃調整之。

#### 八、換氣設備

各戶採用三菱全熱交換機，由乙方統一安裝設備及一次側管路，並預留室內穿樑套管供甲方依需求自行延伸施作。

#### 九、瓦斯熱水器

安裝位置統一由乙方規劃於陽台適當位置，交屋後由甲方視需求自行購置及安裝。

### 肆、給排水設備系統

#### 一、自來水供水設備

自來水採間接供水方式，由自來水總錶及管路供給地下室自來水蓄水池，再由二台幫浦自動交替輸送至屋突水箱，經由各戶獨立分錶，以重力或加壓方式提供給各戶自來水供水。水箱均設防入侵裝置，水塔內部鋪貼磁磚，地下室自來水蓄水池前設置自來水前置過濾器，屋突水箱前設置長庚生技諧振活化水處理裝置。

#### 二、冷、熱水給水管路

採用被覆式不鏽鋼管，以達能源節約之效果。水管接頭採壓接式施工以避免接頭施工不良造成漏水，施工採明暗管混合工法。

#### 三、污、廢及雨水排水管路

浴廁、廚房、工作陽台空間內各設備排水採用 CNS 標記 PVC-DWV 發泡管，陽、露臺之雨水落水頭採用 PVC 塑膠管。

### 伍、機電設備

#### 一、電氣設備

- (一) 公共部份設共用電錶採三相四線式 380V/220V 供電，供公設空調、幫浦、照明、電梯設備等使用，電費由整棟住戶平均分攤。
- (二) 各戶設置獨立電錶，採用單相三線式 110V/220V 供電，提供各戶專有區域內空調、幫浦、照明及插座等設備使用。
- (三) 各戶開關箱內均採 CNS 標記之無熔絲斷路器、漏電斷路器以確保居家用電安全。
- (四) 各戶電氣管路採暗管工法施作，管材採 CNS 標記之硬質聚氯乙烯導線管(PVC 管)或合成樹脂可撓導線管(CD 管)，電線均採用 CNS 標記電線電纜。
- (五) 室內之開關及插座均採 PANASONIC 大型夜示型開關面板，美觀大方

且使用方便。

(六) 廚房、浴廁及陽台插座迴路於室內總開關箱內加設漏電保護裝置。

## 二、緊急發電系統

(一) 設置緊急發電機組，停電時供應消防設備、電梯、緊急照明、安全監控系統、停車設備、給水、排水、抽水等設備正常運轉，以確保住宅安全便利。

(二) 各戶均設緊急迴路插座四處(廚房冰箱插座 1 只、客廳插座 1 只、智能箱內插座 1 只、陽台熱水器插座 1 只)，遇停電時可緊急提供前述插座緊急迴路供電用電。

(三) 緊急發電機設置黑煙淨化器、消音器，並於一樓平面空間設加油口，方便日用油箱缺油時，通知油車補油，加油後可繼續運轉使用。

## 三、視訊系統

(一) 本大樓屋頂建置無線數位電視訊號並設有線電視空管，戶內智能箱內附設訊號切換器。每戶客廳及各臥室均設電視出線口，管線管路由乙方統一裝置。甲方可於交屋後逕自申裝有線電視系統，亦可收看有線電視。有線電視相關申裝及施作等收視費用由甲方自理。

(二) 各戶室內客廳及各臥室均設置電話及網路出線口。

(三) 採用光纖引進大樓電信室並採光纖到戶 (FTTH) 配置。

## 陸、安全管理及家庭自動化設備

### 一、天然瓦斯配管

天然瓦斯管線由乙方統一向天然瓦斯事業單位申請並依設計圖說以明管方式配置於外牆、屋頂及工作陽台，瓦斯表統一設置於工作陽台。交屋後由甲方視需求自行申請裝表及繳納相關費用。

### 二、消防設備

(一) 全棟大樓消防設備均依「各類場所消防安全設備設置標準」進行設計施工，後經消防檢查合格進行交屋。所有幹管及支管均符合消防法規及國家安全標準。

(二) 各層依消防法規設置消防栓箱及火警綜合控制盤，火災僅需拉開消防栓內水帶，緊急時打開閘閥即能使用。並配合設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有狀況發生，如有狀況可發出警報。

(三) 各層設有緊急廣播喇叭並連接管理中心之廣播主機，可做全區廣播。

(四) 各層設有出口標示燈、樓層指示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈，

可供停電照明，並依消防法規於適當位置設乾粉滅火器，提供緊急滅火之用。

(五) 地下室停車空間依消防法規設置避難方向指示燈、火警自動警報系統、自動滅火系統、緊急照明。

(六) 上列消防設備依消防主管機關核准圖樣施作。

### 三、大樓安全管理及居家保全系統

#### (一) 防盜防災及影視對講系統

1. 各戶之防盜防災及緊急求救設備，均可連線至管理櫃台作警報通知及安全管理。若發生狀況訊號(如緊急求救訊號)管理櫃台立即顯示戶別及狀況種類，便於管理人員作迅速適當之處理。
2. 各戶設置影視對講保全主機，住戶可與一樓入口大門口機連線對講，並由螢幕顯示來訪賓客，住戶亦可與管理櫃台進行雙向對講。
3. 各戶設置一處緊急求救鈕，遇有狀況或需救援時，可按下求救鈕通知管理中心救援。

#### (二) 門禁管制系統

一樓社區大廳入口、一樓社區後門、地下室梯廳及安全梯入口、電梯車廂及機車車廂內、公設管理空間等設置感應讀卡機，配合門鎖作門禁管制，系統採電腦連線，記錄進出時間，增加或刪除卡片均可由電腦處理管制。

#### (三) 彩色數位閉路監視系統

一樓社區大廳、公設管理空間、一樓社區外圍、一樓及屋頂梯廳、地下室停車場、機械停車設備出入口、電梯車廂及屋頂景觀空間等區域，於適當位置設置攝影機，並採用最新監視設備進行二十四小時錄影，透過透過數位影像壓縮處理與儲存，達到長時錄影及循環使用，管理櫃台亦可即時監看達到維護大樓安全之功效。

#### (四) 中央監控系統

1. 機電設備如風機、泵浦等，納入電腦監視，如有不正常運轉時，可立即發出警訊通知管理櫃台。
2. 公共水箱、污廢水池、發電機油箱等設備監控設施，如訊號異常，警示訊號立即傳達管理櫃台。

#### (五) 大樓安全系統

1. 二樓、屋頂公共廁所設置緊急求救按鈕並連接管理櫃台。

2. 一樓社區後門入口、地下室及屋頂梯廳出入口設置緊急對講機並連接管理櫃台。
3. 屋突頂層裝設涵蓋全區之避雷裝置並連接接地系統，可用來保護建築物。

#### 四、停車設備

- (一) 汽車停車採用機械停車設備，出入口裝設電動門及警示燈，機械停車設備出入口採 CCTV 監視系統，與管理中心連線，以確保行車及停車安全。停車設備每一停車位附遙控器一只。
- (二) 機械停車設備裝置車輛進出警示系統，連接管理櫃台提示警衛人員注意車輛進出。
- (三) 機械停車設備依消防核准圖樣設置自動滅火設備。
- (四) 為確保地下停車場空間空氣清新，設風機設備作定時啟停運轉。

#### 五、垃圾處理

垃圾放置於地下一樓垃圾儲藏室，設有垃圾冷藏設備、垃圾子車及資源垃圾回收設備，並設置清潔用水龍頭。

#### 六、特約

- (一) 乙方為維護本大樓外觀精緻格調，保有地下室及庭園等之修改權，必要時得改用建材設備以求至善至美，但以不損及甲方權益為原則。
- (二) 本建材設備說明所列建材及設備，如有因、法令禁止使用、停止進口而影響施工時，乙方得以其他廠牌價值、效用及品質相似之同等品替代，但不得低於原列之等級。
- (三) 建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質等由乙方指定之；建材紋路及色澤如與樣品有部份差異時，甲方同意以實際施工成品為準。
- (四) 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，亦不得任意裝設鐵窗、廣告招牌或其他類似之行為。
- (五) 各類石材、木材等天然建材，其色澤、紋路、細微裂紋等皆為自然呈現，若有部分色澤差異均屬正常現象，應以施工當時實際採用為準。

## 附件九 工程變更特約條款

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務之精神配合辦理室內工程變更事宜，雙方特約定處理辦法如下：

### 第一條：工程變更期限及次數

- 一、乙方應以書面(工程變更通知書)通知甲方辦理工程變更，甲方如有變更需求時應於乙方通知之期限內提出申請並完成變更程序；逾通知期限後，乙方不再受理甲方之變更申請。
- 二、為避免影響施工期程及品質，甲方應先慎重規劃後再行申請變更；經雙方簽認完成變更程序後，乙方不再受理甲方之變更申請。但甲方確有特殊情事且經乙方同意者則不在此限。

### 第二條：工程變更範圍

- 一、變更範圍以專有部分之室內隔間及裝修為限，且不得影響建築結構、建築外觀、公共設施、消防設施、各類管道間及相鄰住戶之權益。
- 二、甲方不得要求乙方預為將來加蓋、加建、違建或違反政府法令等施工之準備。

### 第三條：工程變更原則

- 一、建築結構、建築外觀、雨遮、消防設備、逃生設備、各類管道間尺寸及位置或其他有關不可或缺設備之位置，及與政府法令相違者，甲方不得要求變更。
- 二、各類外牆門窗及各戶玄關門之形式、色樣、位置及啟閉方向不得變更。
- 三、陽台各類建材設備之位置、形式、色樣不得變更。
- 四、涉及公共空間及違反相關政府法令者，一律不可變更。
- 五、廚房及浴廁之隔間或設備器具變更後，其管線不得影響其它樓層。
- 六、廚具設備可受理（瓦斯爐、洗碗機、排油煙機、廚下型淨水器）留料點交作業，但不減退安裝工資，交屋時由乙方點交甲方自行安裝。
- 七、廚房內部壁地磚減退時，需連同廚具（檯面、櫃體、五金）一併辦理減退。乙方規劃之廚具配置(含尺寸、材質、設備及廠牌)與甲方需求不符時，則辦理廚具（檯面、櫃體、五金）減退。
- 八、浴廁內部壁地磚減退時，其門框、門扇及門檻亦須一併辦理減退。內部防水工程仍由乙方正常施作，甲方後續裝修時請再次確實施作地坪防水，以免修衍生上下樓層或相鄰住戶糾紛。
- 九、浴廁內部壁地磚減退時，衛浴設備可受理留料作業，但不減退安裝工資，

交屋時由乙方點交甲方自行安裝。

- 十、廚房及浴廁排氣管線之穿牆（樑）套管及排氣罩，其位置、形式、色樣及尺寸不得變更。
- 十一、室外空調主機安裝位置及其裝飾物之形式色樣不得變更。
- 十二、室內地坪裝修材如有減退時，其門框及門扇須一併減退，另需追加地坪防水工程以維護下層住戶之權益。
- 十三、室內門框門扇之規格型式及色樣不得變更，如與甲方需求不合時則辦理減退。
- 十四、各類電線線徑、機電箱體之位置及尺寸規格不得變更。
- 十五、合併戶之水電錶、開關箱及門牌仍為各戶獨立登記，不得減退；乙方亦不代辦合併為一戶之登記。
- 十六、甲方如因日後裝修(潢)需求需預留同款地壁磚材料時，應於辦理工程變更時一併提出追加留料申請，日後不得以任何理由要求乙方提供。
- 十七、可供甲方辦理選材之建材項目以乙方工程變更通知書所列之項目為準；未辦理選材之建材，甲方同意依乙方之規劃施作。
- 十八、乙方提供甲方挑選並已選定之建材及設備如因市場供需失調或廠商停產等因素而無法供料時，乙方得更換建材並通知甲方重新辦理選材。
- 十九、非乙方提供之建材及設備，乙方均不代為安裝或施作。

#### 第四條：工程變更作業程序

- 一、甲方依本條款第一條規定提出變更申請後，其變更內容應先經乙方審核變更可行性，核可後由乙方繪製變更圖說並依本附件第五條（工程變更費用計算）核算變更費用後通知甲方，經雙方確認後於工程變更費用報價單及相關變更圖說上簽認始為有效。如雙方對工程變更內容及費用無法達成協議時，則乙方仍按原定設計項目施工。
- 二、辦理工程變更時以書面簽認為準，如甲方僅以口頭、電話、電子郵件或通訊軟體…等非書面形式提出申請變更者無效。另甲方逕行與營造廠協定事項，對乙方不生效力。
- 三、工程變更費總額如為追加，甲方應於乙方通知之期限繳清費用後，乙方始有施工之義務；甲方若逾期未繳清則視同取消工程變更申請，乙方得按原定項目施工。工程變更費用總額如為減退，則於交屋時一併結算。

#### 第五條：工程變更費用計算

- 一、變更之數量

以本工程設計圖說為基準，核算變更項目之數量及工料分析。

## 二、變更之單價

以乙方「工程變更通知書」所附之「工程變更費用單價表」為基準；變更項目未明載於單價表者，由乙方按施工需求依市場行情、專業廠商建議及工程慣例提出報價。

## 三、變更總價

包含變更之追加費用、減做費用、管理費及加值型營業稅。

## 四、追加費用

包含變更所需之主要材料及設備費(如石材、磁磚、衛浴設備…)、附屬材料費(如水泥、砂石、五金另件…)及施工費。

## 五、減做費用

乙方僅退還該主要材料及設備費用(如石材、磁磚、衛浴設備…)，不退還其附屬材料費用(如水泥、砂石、五金另件…)及施工費。

## 六、管理費

(一)依工程變更內容分列追加總額及減做總額後各加計百分之五。

(二)如特殊情事並依本附件第一條第二項規定辦理之第二次以上之變更，除依前項所訂之加計比例(百分之五)，每次變更需再增加百分之五，加計比例累計最高以百分之二十為上限。

七、各類開關插座及給排水出口在乙方設計數量內，於現場施工前之移位均為免費；超出乙方設計數量及現場施工完成後之移位則依本條第一至六項規定計費。

立特約書人

甲 方：

乙 方：久年置地股份有限公司

法定代理人：郭 彥 君

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十 住戶施工管理辦法

為維護本大樓生活環境品質與全體住戶之權益，訂定住戶施工管理辦法如下：

第一條：本辦法適用範圍包含室內裝修及裝潢，甲方及其施工承攬廠商(以下簡稱承商)應於施工前及完工後向乙方指定之現場管理單位(以下簡稱管理單位)完成申請並共同遵守下列事項：

1. 施工前由甲方與承商將共同簽屬之施工申請書(含切結書)、施工保證金及公設維護費繳交管理單位。承商另應繳交承攬契約書影本、施工人員名冊、公司設立(變更)事項登記表及負責人身份證影本；承商如為自然人則繳交承攬契約書影本、施工人員名冊及身分證影本。
2. 甲方施工內容如涉及政府頒布「建築物室內裝修管理辦法」者，應先依法取得施工許可證明後一併繳交管理單位並張貼於施工戶大門。
3. 施工保證金為新臺幣壹拾萬元整。公設維護費預繳款為新臺幣壹萬元整(以每日曆天新臺幣貳佰元計算)。
4. 完工後由甲方與承商將共同簽屬之完工申請書繳交管理單位，由管理單位依本附件第五條規定辦理後將施工保證金無息退還原申請人。公設維護費由管理單位依申報開工日及實際完工日結算，溢繳金額無息退還，不足者應同時補繳，應補繳而未補者則由保證金內扣除。

第二條：施工場所之公共安全及職業安全衛生悉由甲方及承商依相關法規自行辦理並負完全責任。施工期間甲方及承商應親自或指派具有合適經驗之代理人常駐工地督導施工及管理所屬人員，如所屬人員行為不當而引起糾葛或觸犯法令，概由甲方及承商負完全責任，與乙方無涉。

第三條：甲方及承商須遵守下列規定：

- 一、施工範圍僅限甲方專有之室內部分，不得涉及陽台(露臺)及公共區域。
- 二、不得違反各類建築及裝修相關法規、住戶管理規約及本大樓管理規約，不得影響大樓外觀及結構安全，不得擅自增建、改建或擴建。
- 三、不得違反消防法規而擅自將消防灑水、火警感知器、瓦斯偵測器、

保全對講等設備拆除或移位，若有因違規而發生任何損害或影響公共安全等皆由甲方及承商負完全責任，概與乙方無涉。

- 四、施工人員每日進場時憑合法身份證明文件向管理單位登記及換領工作證，並配帶於胸前以資識別。離場時亦須向管理單位登記並憑工作證換回其身分證明文件。
- 五、施工人員、機具及材料設備統一由一樓大門進出，須服從管理單位之調度及安全檢查，如有攜帶危險及違法物品者一律不得進入。
- 六、施工人員、機具及材料設備之動線如需行經公共區域、電梯或樓梯時，應先於牆面及地板上鋪設保護設施（至少上層鋪設 3 mm 厚木板，下層鋪設 PVC 保護板）以防止損害，完工後自行拆除運離。如有他戶同時施工時得自行協調共用與維護責任。
- 七、不得喧嘩或破壞公共安寧及秩序，不得影響他戶權益。須注意儀容，不得違反法律及善良風俗。
- 八、不得進入非申請戶之樓層，嚴禁留宿於本大樓或申請戶內。
- 九、為維護本大樓及周邊鄰居之寧靜，除國定假日及例假日一律不可施工外，施工時間為每週一至週五上午八時至十二時及下午一時至五時。若有必要須於上述施工期間外施作者須先向管理單位申請核准後始可施工。若有巨大聲響之拆除工程，其施工時間為上午十時至十二時及下午二時至四時，並且不得影響結構安全。
- 十、搬運材料及機具時，應妥善使用管理單位指定之工作走道、門廳、電梯或樓梯，不得超重或超長，如有造成損害須照價賠償。
- 十一、每日收工後須檢視現場並將危險器具收妥或運離，確定安全無虞後始可離去。
- 十二、施工機具、物料及廢棄物不得堆放於公共區域，並須隨時維持環境整潔。
- 十三、施工產生之污廢水不得倒入馬桶、地板排水或任意傾倒，以免造成排水系統阻塞及汙染。
- 十四、施工時若損及各類管線、設備或其他公共設施，應立即修復。
- 十五、嚴禁接用公共電源。

第四條：甲方及承商如有違反第三條規定者由管理單位依下列方式處理：

- 一、違反第三條第一至三項者，經管理單位發現事實或有違規之虞且制止無效、不願回復原狀或情節重大者，管理單位得報請政府相

關主管機關處置並沒收施工保證金。

二、違反第三條第四至十五項者，經管理單位制止無效或未立即改善者，每次罰款新臺幣參仟元整。如違規內容損害公共區域、公共設施或設備，管理單位得雇工代為回復原狀，相關衍生費用由甲方及承商負擔並於申請完工時一併付清，未繳者由管理單位自施工保證金中逕行扣除。

三、如有多戶同時施工致使公共區域有損害、不潔、殘留物料或廢棄物之情事，且難以辨識責任歸屬時，則由管理單位統一雇工代為回復原狀，相關衍生費用由相關施工戶共同負擔並由管理單位自施工保證金中逕行扣除。

第五條：甲方及承商於完工前須先符合下列事項，經管理單位認可後依第一條第四項規定領回施工保證金：

一、未損壞公共設施設備及他戶之各項裝修、結構及管線等情事。

二、雖有前項損壞情事，但已修復完成者並經管理單位或他戶所有權人認可者。

三、未有堆積物料、廢棄物、機具或影響環境整潔之情事。

四、有關損壞及修復之認定由管理單位現場主管負責。

第六條：本辦法得視現場管理需求，由管理單位隨時增補加註並公告。

## 附件十一 預定區分所有權人會議同意書

茲為維護『久年長慶』大樓之環境品質，增進共同利益，並保障各住戶生活之隱私及便利，立同意書人（即預定區分所有權人）充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項事務。

- 第一條：地上一層入口大廳、電樓梯間、梯廳為本大樓全體住戶之共有部分，一樓騎樓應依建築法令規定使用，應供公眾通行且不得設置圍牆或其他阻礙公眾通行、使用之設施，甲方及管理委員會同意日後亦不得以任何理由要求乙方增設任何設施及設備。
- 第二條：各層之電樓梯間、梯廳及屋突各層均屬共有部份，任何住戶不得主張為其所專有專用。
- 第三條：地下一層之防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用。
- 第四條：屋頂平臺及突出物：屋頂突出物不得獨立使用或約定為專用，頂樓平臺之使用方式由區分所有權人共同使用。
- 第五條：為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，區分所有權人同意各戶空調之室外機及熱水器統一由乙方規劃於適當位置，不可放置於其他位置，並同意日後不透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。
- 第六條：本大樓之外觀立面、屋頂平臺、防空避難室、公共設施等，除本買賣契約書另有約定外，區分所有權人暨本社區全部之區分所有權人或其繼受人，應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- 第七條：外觀燈光計劃由管理委員會統籌開關管控執行，區分所有權人不得以任何理由拒絕繳納相關公共電費或任意取消或修改外觀燈光計劃。
- 第八條：依「公寓大廈管理條例」第廿三條規定，本同意書列入本社區規約，共同遵守，不得變更或修改。
- 第九條：依「公寓大廈管理條例」第廿四條規定，本同意書所載各項事務，區分所有權人應告知其繼受人，由繼受人繼受原區分所有權人之權利義務，以資永續遵守。
- 第十條：以上事項均經立同意書人同意並承諾於首次區分所有權人會議中追認同意，如有違反或提出異於本約管理使用方式致約定專用人產生損失時，立同意書人須加倍賠償，此項損失之賠償由約定專用人直接向違

反之一方求償之。

第十一條：本預定同意書視同共有物分管協議書。

第十二條：以上事項均經立同意書人（即預定區分所有權人）同意，絕不反悔，否則應就專用權人所受損害負擔兩倍賠償責任。（賠償額以相當於專用權人因立同意書人違反本同意書而無法使用之損害，該損害以市價計算，該違約賠償金其中一倍為懲罰性違約金，另一倍為損害賠償預定性違約金。）

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二 住戶管理規約

本『久年長慶』公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下，本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條：本規約效力所及範圍：

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分：

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

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

（二）共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

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

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於 1F 之法定空地陽台，為 1F-A、1F-B、1F-C、1F-D 之區分所有權人約定專用。

（2）位於 3F 之露臺，為 3F-H、3F-I 之區分所有權人約定專用。

（3）位於 4F 之露臺，為 4F-G 之區分所有權人約定專用。

（4）位於 15F 之露臺，為 15F-H 之區分所有權人約定專用。

（5）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負

擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

(二) 停車空間之使用管理 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 3. 停車空間之其他使用管理方式：

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

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：經區分所有權人會議決議。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定理：\_\_\_\_\_。
- 七、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：
1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
2. 應依下列規定辦理：依區分所有權人會議決議。

### 第三條：共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 無其他共用設施設置。
2. 包括：\_\_\_\_\_等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
1. 依建築法相關規定辦理。
2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_\_\_月內予以改善或回復原狀。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
- （一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第 四 條：專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

#### 第 五 條：區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

#### 第 六 條：區分所有權人會議之召開

##### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

## 二、召集人之產生方式

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

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

## 三、開會通知

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

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

## 四、出席資格

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

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

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

## 第七條：區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

第八條：區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權

人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條：議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條：會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十一條：管理委員會之目的、人數

### 一、管理委員會之目的

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

### 二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第\_\_\_\_\_層至第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_名；自第\_\_\_\_\_層至第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_名；自第\_\_\_\_\_層至第\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_名。

3. 採分棟劃分：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_名；\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_名；\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_名。

4. 採分區劃分：\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_名；\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_名；\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

## 第十二條：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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

之。

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

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

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

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

■2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期：第一屆管理委員會任期從第一屆管理委員會成立之日起算一年，第二屆起之任期由管理委員會於區分所有權會議上決議之。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情

形)

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條：管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_\_\_\_個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有\_\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### 第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

##### 一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

##### 二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置位置依管委會決定。

##### 三、管理委員會之移交責任

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

#### 第十六條：管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理

委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

#### 第十七條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣壹佰捌拾陸萬捌仟參佰零拾壹元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

#### 二、管理費之收繳

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

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

#### 三、公共基金之收繳

- (一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

- (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

#### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 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符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年度 1 月 1 日起至每年度 12 月 31 日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、財務委員、監察委員、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。

第二十二條：住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請建築主管機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  - 1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
  - 2. 住戶不得飼養動物。
  - 3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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。

#### 第二十二條之一：住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向建築主管機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

#### 第二十三條：投保火災保險之責任

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

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

#### 第二十四條：其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

#### 第二十五條：爭議事件及違反義務之處理

- 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。

#### 第二十六條：違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內

回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第二十七條：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、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。

第二十八條：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。

第二十九條：催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條：本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

區分所有權人：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 附件十三 約定事項

- 一、本大樓一切必要之支出，於管理委員會正式接管公共設施前，甲方授權乙方及公寓大廈管理維護公司共同決策運用。
- 二、本社區公共電費採分攤入戶方式（以公共電費除以本大樓之全部戶數，如合併戶者，以合併前之戶數計算），分攤至各戶電費單內，於本大樓通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即由甲方負擔，甲方同意不以未居住或任何理由拒絕繳納公共電費。
- 三、為維護大樓整體價值及外觀之精緻格調，甲方同意外觀燈光計劃由管理委員會統籌開關管控執行、相關公共電費自本大樓第一戶通知交屋日起，即由全體區分所有權人負擔，甲方同意不以任何理由拒絕繳納相關公共電費或任意取消或修改外觀燈光計劃。
- 四、甲方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，如有造成損壞，應負賠償責任

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



第一銀行 First Bank

【不動產開發信託契約簽約證明】

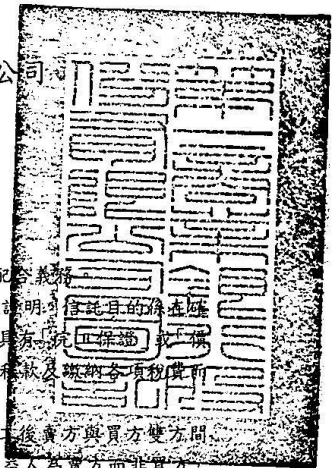
緣久年置地股份有限公司(即開發商兼本案不動產開發信託契約委託人)開發座落於臺北市大同區市府段二小段 907 地號等 18 筆土地之危老重建案(下稱「本專案」;本專案名稱:「久年長慶」,建照號碼:112 建字第 0225 號),為辦理房地預售且符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定,就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的,於中華民國 111 年 9 月 28 日與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂「不動產開發信託契約書」,由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務,特立此據證明無誤。

此 致

久年置地股份有限公司

受託人:第一商業銀行股份有限公司

法定代理人:董事長 邱月琴



【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務,對委託人以外之無配合義務
- 二、本「不動產開發信託契約簽約證明」僅供為本興建築案已辦理不動產開發信託之證明,信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用於本興建築興建、銷售等相關費用,不具有「託付保證」或「保證金返還保證」等履約擔保之證明;信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止,就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜,非屬第一商業銀行責任範圍。本不動產開發信託之受益人為買方而非賣方,受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事,如委託人與第三人有任何糾紛者,應自行解決,與受託人無涉。

中 華 民 國 112 年 9 月 21 日

## 【不動產開發信託契約說明】

- 一、 本案由第一商業銀行辦理「不動產開發信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其內湖分行所開立之預售信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶－久年置地預售款，帳號：5 0 6 4 4 \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ 。前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。
- 二、 本專案有續建機制。本專案原起造人為久年置地股份有限公司(地址：臺北市大安區忠孝東路三段6號2樓；電話：(02) 8772-2323)，變更後之起造人名義為東亞建築經理股份有限公司(地址：臺北市忠孝東路二段94號9樓；電話：(02) 2327-8233)；受託機構：第一商業銀行股份有限公司，地址：臺北市中正區重慶南路一段30號，電話：(02) 2348-1111 (營業時間)、0800-031111 (非營業時間)。
- 三、 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付本專案開發相關費用而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記時終止，就完工後買方與賣方間產權移轉及點交事宜(包含「物之瑕疵」或「權利之瑕疵」)，非屬第一商業銀行責任範圍，應由買賣雙方自行處理。
- 四、 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，買方同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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，第一商業銀行應負保密之責任。
- 五、 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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

- 六、本不動產開發信託契約所訂「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因工程款之支付、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。
- 七、本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方之利益管理信託財產。惟如本不動產開發信託契約所訂「特定事由」發生，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本不動產開發信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 八、為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
- 1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  - 2、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。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日

附件十五 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照存根				112建字第0225號			
起造人姓名	久年置地股份有限公司 負責人:郭彥君			住址	[REDACTED]		
設計人姓名	鄭[REDACTED]等2名(詳見附表)			事務所名稱	鄭復綱建築師事務所		
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15層地下3層 共18層119戶		
建築地點	地址	大同區建功里重慶北路一段63號 共12筆 詳見附表					
	地號	大同區市府段二小段0712-0002號 共18筆					
各層面積總計	騎樓	167.2m <sup>2</sup>	建築面積	424.2m <sup>2</sup>	基地	騎樓	172.07m <sup>2</sup>
	其他	10384.62m <sup>2</sup>			面積	其他	652.63m <sup>2</sup>
發照日期	112年09月20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		
工程造价	\$ 163,660,262 元			使用執照字號			
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	664.75	3.4	防空避難室兼停車空間共22筆(詳見附表)				
總計:						10551.82	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						

壹壹貳 建字 第 零貳貳伍號

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

# 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0225號

<b>設計人：</b> 鄭復綱 鄭復綱建築師事務所	魏佑任 魏佑任建築師事務所
<b>建築地點：</b> 大同區建功里重慶北路一段63號	大同區建功里長安西161號1樓
大同區建功里長安西161號2樓	大同區建功里長安西161號3樓
大同區建功里長安西161號4樓	大同區建功里長安西171號
大同區建功里長安西163號	大同區建功里長安西165號
大同區建功里長安西167之1號	大同區建功里長安西167號
大同區建功里長安西169號	大同區建功里長安西161號5樓
<b>地號：</b> 大同區市府段二小段0712-0002號	大同區市府段二小段0884-0000號
大同區市府段二小段0887-0000號	大同區市府段二小段0888-0000號
大同區市府段二小段0889-0000號	大同區市府段二小段0890-0000號
大同區市府段二小段0900-0000號	大同區市府段二小段0901-0000號
大同區市府段二小段0902-0000號	大同區市府段二小段0902-0001號
大同區市府段二小段0903-0000號	大同區市府段二小段0903-0001號
大同區市府段二小段0904-0000號	大同區市府段二小段0905-0000號
大同區市府段二小段0906-0000號	大同區市府段二小段0907-0000號
大同區市府段二小段0908-0000號	大同區市府段二小段0909-0000號
<b>建築物概要：</b> 地下001層、面積:664.75m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:防空避難室兼停車空間	地下002層、面積:663.74m <sup>2</sup> 、高度:7.05M、用途:停車空間,機房
地下003層、面積:663.74m <sup>2</sup> 、高度:5.4M、用途:停車空間,機房	地上001層、面積:167.2m <sup>2</sup> 、高度:3.69M、用途:騎樓
地上001層、面積:415.72m <sup>2</sup> 、高度:3.69M、用途:(G3類)(第十九組)一般零售業甲組((224.77m <sup>2</sup> ))	地上002層、面積:505.35m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(G3類)(第十九組)一般零售業甲組(252.97m <sup>2</sup> ), (H2類)(第二組)集合住宅,管委會使用空間(109.51m <sup>2</sup> )
地上003層、面積:556.3m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅,管委會使用空間(162.62m <sup>2</sup> )	地上004層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅
地上005層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅	地上006層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅
地上007層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2)(第二組)多戶住宅	地上008層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅
地上009層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅	地上010層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅
地上011層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅	地上012層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅
地上013層、面積:559.19m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅	地上014層、面積:553.3m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅
地上015層、面積:549.66m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:(H2類)(第二組)多戶住宅	突出物001層、面積:73.52m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:樓梯間,機房
突出物002層、面積:73.52m <sup>2</sup> 、高度:2.8M、用途:樓梯間,機房	突出物003層、面積:73.12m <sup>2</sup> 、高度:2.65M、用途:樓梯間,機房,水箱
<b>雜項工作物：</b> 圍牆42.62x2290=97600元:長度42.62m、高度2.0m、面積0.0m <sup>2</sup>	
水溝深度0.2m~0.45m37.09x750=27818元:長度37.09m	
挖土方量14650.11m <sup>3</sup> x150=2197516元:、面積14650.11m <sup>2</sup>	
<b>適用法令概要：</b>	

# 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0225號

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14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：《112》年《5》月《10》日（危老核定法令適用日期：112年2月7日）。
2. 建築地點：大同區建功里。
3. 實設空地《228.43》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：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《黃立宗》結構工程技師。
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：《徐瑋廷》大地工程技師。
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. 已領得拆除執照：112拆字第0042號拆除執照。
9. 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。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
12. 昇降機《2》部。
13. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
14. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審查。
15. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為504.13平方公尺，屋頂平臺綠化面積為264.20平方公尺。
21. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
22. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
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46.07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504.13平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
24. 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。
25. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
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驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
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工務局衛工處審核備，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核可文件。
29. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局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，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。

# 臺北市府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0225號

## 注意事項：

- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 33.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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
- 34.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 35.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 36.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路重慶北路一段(鄭州路到南京西路之間)、長安西路(承德路到塔城街之間)兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。
- 37.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。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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上方流向。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積424.20平方公尺)與建照核定工程期限(57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。
- 42.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 43.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112年2月7日北市都建字第1116037193號函核准重建計畫，其獎勵容積為1801.15平方公尺、容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為1801.15平方公尺，容積獎勵額度為39%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 44.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人久年置地股份有限公司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120,299,256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。
- 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人久年置地股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選黃金級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣96,240,968元，並於領得使用執照2年內取得黃金級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人久年置地股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣18,045,019元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.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。
- 48.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心特殊結構委託審查：112年8月2日112工震字第505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。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.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。
- 52.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，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。
- 53.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 54.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 55.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出於外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 56.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 57.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安

**臺北市政府都市發展局建造執照存根附表**

112建字第0225號

**注意事項：**

- 全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 58.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條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 59.臺北市建築管理工程處發文文號：112-6103-A259 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。
- 60.依臺北市政府都市發展局112年2月7日北市都建字第1116037193號函危老重建計畫核准在案。

臺北市建築管理工程處