

日期：民國 年 月 日

## 房地買賣預定單

編號：121544

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土 地	面積： 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳 簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：

(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。

(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意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：\_\_\_\_\_

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

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

# 房屋土地預定買賣契約書

立契約人

買方：\_\_\_\_\_

賣方：\_\_\_\_\_ 築實建設股份有限公司 (權責比例 80%)  
\_\_\_\_\_ 大隱開發建設股份有限公司 (權責比例 20%)

此為【大隱奇岩】社區(以下簡稱本社區)房屋土地及停車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本房屋土地預定買賣契約條款如下，以資共同遵守。

## 第一條 契約審閱權

本契約簽訂前業經買方攜回審閱並詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍。或經買賣雙方逐條閱讀、討論已充分了解本約之內容。

本約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日。(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：\_\_\_\_\_ 築實建設股份有限公司  
\_\_\_\_\_ 大隱開發建設股份有限公司

## 第二條 賣方對廣告之義務

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

## 第三條 房地標示及停車位規格標示

### 一、土地坐落

為台北市北投區三合段61地號土地共壹筆(以下稱本基地)。若日後有分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移轉登記。土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區，允許使用類別依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定。基地面積共812.31平方公尺，約245.72坪(依地政機關謄本登載為準)。

## 二、房屋坐落

同前述基地內【大隱奇岩】編號第\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶(共計 36 戶)，為主管建築機關核准 114 年 8 月 13 日 114 建字第 0147 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一及附圖一)。

## 三、用途標示

本社區地下一層至地下三層為停車位及必要之機電設施空間，地上一層至八層為住宅使用。

## 四、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一)買方購買之停車位屬地下第\_\_\_\_層坡道平面式

法定停車位 自行增設停車位空間法定無障礙停車位，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，所購買之停車位規格如下：

長 550 公分、寬 250 公分、高 210 公分。

長 600 公分、寬 200 公分、高 210 公分。

(無障礙停車位，不含上下車空間)。

另含車道及其他必要空間，面積共計 40.91 平方公尺(約 12.38 坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目比例計算之(計算方式如【附件十一】所示)。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附圖二】。

(二)前目停車空間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。

(買方購買之停車空間面積\_\_\_\_平方公尺／共有部分總面積 2,189.82 平方公尺 × 100% =\_\_\_\_%)

其面積及所有權登記方式以地政機關登記為準，停車位不持分土地面積。

(三)賣方所購買之停車汽車位如有維修孔、機房、消防泵浦室出入口，進排風口及車輛進出動線困難之情況(如位置鄰近牆壁或是樓層角落，開啟車門較不易等)，賣方於簽立本約時均已明確告知買方，且買方已充分了解。

(四)買方清楚知悉並同意本社區汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得作為其他用途，且地上一層自行車停放區及地下一層機車停車位空間包括機車停車位空間及其他附屬空間，由本社區之房地區分所有權人持分共有，並遵守政府有關法令及本社區規約、區分所有權人會議或管委會之規定。

(五)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。

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

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分包含：■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、■排風管道、■進風管道、■自來水箱、■無障礙升降機、■消防機房、■電表間、■台電配電場所、■垃圾儲藏空間、■垃圾車暫停、■發電機機房、■電信機房、■自行車停車區、■管委會使用空間、■水錶機房、■消防水箱、■及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本案共有部分之總面積計 2,189.82 平方公尺(約 662.42 坪)；本案專有部分之總面積計 2,014.97 平方公尺(約 609.53 坪)，實際面積以地政機關登記之面積為準。

三、前款共有部分之權利範圍計算方式詳如【附件十一】房地及停車空間面積說明所載，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，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

#### 第五條 土地、房屋出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本社區\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)，應有權利範圍約為\_\_\_\_/100,000。計算方式係以買方專有部分面積\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)占

本社區區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)比例計算。實際面積以地政機關登記之面積為準。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。為滿足持分總和為壹，若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

二、房屋面積：

本契約房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

主建物部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

附屬建物陽臺部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第六條 土地、房屋面積、停車位規格誤差及其價款找補

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

二、依第五條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

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

四、本大樓地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車車位應分攤之共有面積以地政機關登記為主。

第七條 房屋及停車位買賣總價款

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(內含加值營業稅)

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

附屬建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

三、停車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

四、上列各項價款不含本約第二十三條第三、第四項之費用，買方應依【附件二】房屋土地及停車位期款表之各期付款金額繳付賣方。

五、前款房屋、汽車車位之建物價款內含營業稅，買方應依前款所載所載之總金額繳付。

六、本約買賣不論物價漲落、房地市場行情變動，雙方均不得要求增減價款。

## 第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

本預售屋所辦理之履約擔保方式為依內政部同意之履約擔保方式之『不動產開發信託』，其內容係指由賣方及起造人將本案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行股份有限公司及台新建築經理股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。詳【附件七】不動產信託說明書。

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_(金融機構)負責承作，

設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第九條 付款條件及方式

一、買方簽約，除簽約款及開工款外，其他工程期款應依已完成之工程進度所定付款期別明細表如【附件二】房屋土地及停車位期款表規定於工程完工後繳款，買方並應於接獲賣方書面期款繳款通知起七日內，或視為送達七日內(以郵戳為憑)，至賣方指定之處所或銀行專戶以現金、即期票據或匯款方式一次繳付，其每次付款間隔日數應在二十日以上，惟因買方延誤任一期之應付款項致與下一期應付款之間隔日不足二十日者不在此限。簽訂本契約時，如各期該期款已屆期，買方應於簽約時一併給付。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付。

三、付款方式

(一)以現金及匯款方式付款，預售款專戶帳號如下：

■銀行：台新國際商業銀行 建北分行

■戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶-大隱奇岩

■帳號：2068-01-00312606

(二)以支票付款者，需於票面載明「禁止背書轉讓」並指名憑票支付，其資料如下：

■支票到期日：該期款應繳日期

■憑票支付：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■收件人：築實建設股份有限公司。

■通訊地址：台北市中山區中山北路三段47號4樓403室

四、受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

(一)信託專戶查詢之網頁網址如下：

<https://www.taishinbank.com.tw>



(二)信託專戶查詢-網頁登入資料：

建設公司：築實建設股份有限公司

建案名稱：大隱奇岩

查詢編號：

身分證字號：

(三)以上信託專戶提供之查詢資料，為每月十五日前更新截至前一個月底，賣方繳付至信託專戶之已對現款查詢，如買方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽賣方查詢。

(四)本案受託信託財產專戶為賣方依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金，包含訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款(銀行貸款)及交屋款。

五、買方之付款憑證概依賣方開立之發票或收據為憑。

#### 第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或延遲利息，經賣方以存證信函或其他方式催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約處罰條款處理。但前項情形依賣方同意緩期支付者不在此限。

#### 第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及其他特約部分

##### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 1,469.88 平方公尺(444.64 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 1,104.46 平方公尺(334.10 坪)由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

## 二、法定空地

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

## 三、屋頂平台及突出物

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

## 四、法定空地、露臺、庭院、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於住戶管理規約草約(詳附件八)訂定之。

## 五、買方購買本契約房屋時，已清楚知悉並同意，基於本大樓各戶管理使用及安全等方面之考量，本大樓壹樓至貳樓層如建造執照核准圖面所示之庭園及露臺，分別約定由各鄰接之戶別專用維護管理，買方暨本大樓全體區分所有權人並同意遵守約定事項。約定專用位置及範圍如【附圖八】所示。

## 六、約定專用戶別如下：

(一)壹樓 A 戶 庭院由 壹樓 A 戶 之住戶約定專用。

(二)壹樓 E 戶 庭院由 壹樓 E 戶 之住戶約定專用。

(三)貳樓 C 戶 露臺由 貳樓 C 戶 之住戶約定專用。

(四)貳樓 D 戶 露臺由 貳樓 D 戶 之住戶約定專用。

(五)貳樓 E 戶 露臺由 貳樓 E 戶 之住戶約定專用。

## 七、上揭約定使用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，不得擅自增建或有妨害建築物結構安全、大樓公共安全及全體住戶利益之行為，並須提供管理委員會進行必要之公共設備維護或維修，其他區分所有權人不得干涉約定專用權人使用該約定專用部分。

八、依本契約規定，買方即為所有權登記人(即區分所有權人)，本條約定視為共有人對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，甲乙雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租、借用人等)，本條約定對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本條項之簽訂及效力，如有違法產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償之責任。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表，詳【附件六】建材設備表，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以【附件六】所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法提供原建材設備，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價值或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方保證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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十三條 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 115 年 2 月 14 日之前開工，民國 119 年 2 月 13 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。如賣方提前完工，買方仍應依【附件二】房屋土地及停車位期款表之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。但賣方有下列情事之一者，得順延完工期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾第一項開工期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十四條 建築設計變更之處理

### 一、買方變更設計

(一)買方於收到賣方通知書期限內，攜相關變更圖說向賣方以書面申請之。此項變更以一次為限。逾越期限時賣方不予受理。限以本工程建材項目及未施工部分為主，並於賣方提供之工程變更單上簽認為準。買方以口頭或電話對賣方提出申請辦理者，對乙不生效力。

(二)買方申請變更範圍以室內隔間及裝修為限，不可變更範圍如下：

1. 變更後影響建物之外貌(包括但不限於立面外觀、庭園、露臺、陽台、燈光等)。
2. 變更後影響建築主要結構、樓梯位置、管道間、樑柱位置、消防設施、通風排煙及其他公共設施等。
3. 變更後影響公共空間之建材設備及防水者。
4. 變更後與合約面積或室內外面積有變動者。
5. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
6. 變更或增設浴廁、廚房位置者。
7. 變更後影響其他住戶權益者。
8. 賣方已施工致變更困難者。
9. 如可歸責於買方之因素，致變更完成期間超過主體工程期限者。
10. 居室空間地坪依法規規定須設置隔音墊，買方不得取消客廳、餐廳、廚房、走道及臥室地坪面材施作。另有關變更工程之細部規範與時程，由賣方依實際工程進度另行通知為準。

(三)變更事項由甲乙雙方於工程變更單上簽認，由賣方提出工程追加減帳，通知賣方簽認並於十日內繳清工程追加款後，賣方始有配合進行變更之義務。若買方未如期繳清工程追加款，視同買方無條件放棄工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原圖施工。若變更為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原設計施工。

- (四)追加減工程之材料項目單價由賣方訂定，變更結果無論加帳或減帳均需加計百分之十行政管理費後，加計營業稅額。追加減工程之材料價格、人工費用等悉依賣方寄發之客變通知文件規範為準。
- (五)買方不得提供材料要求賣方代為施工。
- (六)如因買方違約退戶或換戶時，其室內已變更部分需回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付。
- (七)賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。

## 二、賣方變更設計

- (一)本社區大樓內外之公共事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核准之藍圖或設計圖施工，若各公共事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意賣方配合依其辦理變更設計。

## 第十五條 房屋驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，通知買方進行交屋驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 二、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費(不包含掛錶申請、通氣費用等)，概由賣方負擔。
- 三、第一項達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約

有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

## 第十六條 土地、房屋所有權移轉登記期限

### 一、 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

### 二、 房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，完成金融機構對保手續並預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方與【附件二】房屋土地及停車位期款表內之銀行貸款同額之票面上註明禁背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之擔保本票予賣方

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方或賣方指定之地政士辦理之，買方並於簽約時提供身分證件或其他有關證件影本及簽立【附件五】代刻及使用印章授權書，倘為配合各項手續需要，需由買方親辦、加蓋印章、補具證件或繳納各項稅費時，買方應依賣方或其指定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於賣方，如因買方延誤或不協辦致各項稅費(滯納金)增加時，買方應全數負擔，如損及賣方權益，買方應負損害賠償之責。

## 第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款(含應繳付之稅捐、各項費用及交屋保留款)及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管委會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到賣方通知辦理交屋日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

## 第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。甲乙雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員

會同見證雙方是否移交。

- 三、賣方應依公寓大廈管理條例規定召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本案共有部分管理人，賣方得委託管理公司負責共用部分之管理維護事宜，於成立管理委員會或選任管理負責人後由賣方負責移交共有部分。移交日及時間由賣方指定，並應於七日前通知管理負責人，自完成點交予管理委員會之日起，賣方並於該日起負責公共設備保固一年。賣方代管期間所需之公共水電、公共維護、安全、警衛管理、清潔衛生等一切公共費用，由交屋時依法提列之公共基金支付，如有不足，應由全體住戶含建商未出售戶數部分按坪數分攤繳付之。
- 四、基於管理運作之需要，於第一次區分所有權人會議決議訂定住戶規約前，雙方同意以【附件八】住戶管理規約（草約）作為社區管理公約；雙方之繼受人、使用人均應受其拘束。
- 五、本社區管理委員會成立後，應至主管機關報請備查，並以管理委員會之名義於金融機構設立專戶儲存公共基金等事宜。
- 六、買方同意本社區永久名稱為【大隱奇岩】，賣方並得於建築完成時，於社區大樓外牆面、地面或明顯適當之處設置大樓名稱之標誌識別，其標誌之材質色樣由賣方訂定之。

## 第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，其保固年限如下：
  - (一)結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年。
  - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、設備…等)負責保固一年。
  - (三)未涉及結構之防水部分保固五年。。
  - (四)若買方交屋後自行裝修變更之部分，將不列入保固範圍；保固期間，買方仍應自行負擔保養、維護費用(如消耗品等)。
- 二、本社區之公共設備(如公共軟硬體設備、電梯、發電機等)自第十八條第三項完成點交予管理委員會之日起算，保固一年；保固期間，買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品等)。
- 三、前述固定建材、設備及公共設備如因天災、地變，或賣方能證明可歸責於買方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，之事由所造成之毀損，或買方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，賣方不負保固責任。
- 四、第一項、第二項期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起    天內(不得少於三十天)一次給付其差額予賣方。

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

四、自洽貸款

買方若欲自洽金融機構辦理貸款，除依照【附件四】自洽貸款協議書之約定辦妥一切貸款手續外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

五、不辦理貸款或減少預定貸款金額者

若買方不辦理貸款或減少預定貸款金額，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，買方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳貸款款項之擔保。

## 六、辦理貸款共同約定事項：

- (一)買方於簽立本契約時，應同時簽立【附件三】代辦貸款委託書或【附件四】自洽貸款協議書，交付賣方，買方並同意依照該金融機構之規定及買方知通知辦妥一切手續，如未簽立，為買方不辦貸款，依本條款第五項不辦理貸款約定方式處理。
- (二)買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳貸款款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
- (三)買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部份（其履行時間與【附件二】房屋土地及停車位期款表順序無關），於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本約房屋產權設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- (四)買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或除有本約第十二條第二項、第三項之情形、或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，為買方不辦理貸款，買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，並依本約第十條之規定處理。
- (五)本契約房屋土地產權如已移轉登記為買方名義，但賣方因買方因素以致未取得全部價金時，買方同意授權賣方得以本契約房屋土地為抵押物，設定以賣方為權利人之抵押權，本抵押權於賣方取得本契約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本款抵押權設定及塗銷之所有費用應由\_\_\_\_方負擔。

### 第廿一條 貸款撥付

本契約有前項貸款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定

抵押權後，除有本約第十二條第二項、第三項之情形、或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

#### 第廿二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

#### 第廿三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、買方同意自交屋日起於接獲賣方通知時，依下列收費標準計算之管理費用：
  - (一)依本合約房屋面積計算，每月每坪管理費新台幣\_\_\_\_\_元整。
  - (二)汽車停車位空間每月每位新台幣\_\_\_\_\_元整。
  - (三)雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付房屋及停車位管理費。

(四)上述管理費用為支付賣方代管社區期間所需支出，買方同意自第一戶通知交屋日起計算各項公共水電費、警衛管理、安全衛生等管理維護費用支出，直至本社區管理委員會或管理負責人成立之日扣除前項管理期間之費用，餘額無息移交予管理委員會或管理負責人。如有不足，應由依法提列之公共基金及全體住戶含建商未出售戶數部分按坪數分攤繳付之。

第廿四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百一十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿五條 房地暨停車位讓與或轉售條件

- 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、符合前項但書規定之買方，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、前項情況，除第一項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，於辦理轉讓之同時由買方以現金一次結清。
- 四、本契約移轉於第三人前，買方應將契約內容詳細告知繼受人，使繼受人知悉及遵守本契約內容，並與繼受人一同簽立賣方制定之讓渡協議書。本手續辦理僅簽認讓渡書，原合約書將不更名。
- 五、買方再轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由買方繼受人概括承受，該繼受人無請求再度變更設計之權利；工程變更若為減帳則由賣方於交屋時，與買方繼受人結清相關追減款。
- 六、本契約之買方如因而產生之贈與稅、代書代辦費等，由買方及其法定代理人自行負擔，且買方應於產權移轉前配合賣

方或其指定地政士完成贈與稅申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

七、本契約轉讓或更換所有權登記名義人限於賣方通知辦理所有權移轉登記用印前辦理。

八、買方與轉讓(售)或更換名義人之第三者另有協議，或其條款條件與原契約不同，概與賣方無涉，賣方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛買方應負賠償責任。

#### 第廿六條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約取得之權利提供於第三人做為擔保或質押。另買方與第三人發生糾紛，致買方因基於本契約取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或強制執行時，買方並須賠償賣方之損害。

#### 第廿七條 違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定時，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依前二項約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

買方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第廿八條 留置權約定

買方未完成撥款、結清價款、延遲利息、各項規費稅費、保留

款、違約金、其他等款項及交屋手續，賣方或賣方指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物相關從物(如鑰匙等)有留置權。

#### 第廿九條 契約之解除

- 一、解除本契約時，如買賣標的已完成產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記予賣方或賣方指定人。
- 二、如天災、事變、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或交屋時，雙方同意解約，解約時賣方所收價款按法定利息計算退還買方，甲乙雙方互不主張其他補償事項。
- 三、解除本契約時，如本買賣標的申報產權移轉登記中，買方同意以本契約授權賣方逕行以買方名義及印章撤銷申報。

#### 第卅十條 繼受效力之約定

本約有關特別約定、住戶(公)規約，對買方之繼受人、承租人及使用人均具同等之約束力，買方應於轉讓、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，俾使繼受人或承租人完全知悉及遵守，若有違反，買方應負損害賠償之責。如買方為限制行為能力或無行為能力之人，其法定代理人對買方依本契約應履行一切義務並負連帶責任。

#### 第卅一條 通知及送達

- 一、雙方關於本契約戶為徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面並依本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送方式郵寄為準。若因拒收、招領逾期或無法投遞致而退回者，均以郵局第一次投遞日期日期。若任何一方地址變更均應立即通知他方，否則仍以本契約所載通訊地址為準。
- 二、買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示及通知，以買方指定其中一人為代表人，均以\_\_\_\_\_ (簽章)代表。其效力及於買方其他各人，對買方全體均生送達之效力。

#### 第卅二條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

第卅三條 個人資料之蒐集、處理及利用與實價登錄

一、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。

三、依法令規定，本契約之相關買賣資訊需辦理實價登錄申報，其應登錄內容，買方同意委由賣方地政士辦理，代辦手續費由買方負擔。

四、買方如將本契約之權利轉讓他人時，應提供買方與受讓人買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報。

第卅四條 疑義、未盡事宜處理及管轄法院

一、本契約各條款如有疑義時應依消費者保護法第十一條第2項規定，應為有利於買方之解釋。

二、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實原則公平解決。雙方並得另訂書面補充之。

三、因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以基地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅五條 契約及其相關附件效力

一、本契約自簽訂日起生效，賣方應將契約正本交付買方。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部份。

附件：

- 【附件一】建造執照影本
- 【附件二】房屋土地及停車位期款表
- 【附件三】代辦貸款委託書
- 【附件四】自洽貸款協議書
- 【附件五】代刻及使用印章授權書
- 【附件六】建材設備表
- 【附件七】不動產信託說明書
- 【附件八】住戶管理規約(草約)
- 【附件九】裝修工程管理辦法
- 【附件十】室內地板選色同意書
- 【附件十一】房地及停車空間面積說明

附圖：

- 【附圖一】房屋平面圖
- 【附圖二】停車位空間平面圖
- 【附圖三之一】地下一層停車位分管及共用部分範圍圖
- 【附圖三之二】地下二層停車位分管及共用部分範圍圖
- 【附圖三之三】地下三層停車位分管及共用部分範圍圖
- 【附圖四】一層法定空地及共用部分範圍圖
- 【附圖五】二層共用部分範圍圖
- 【附圖六之一】三、五、七層共用部分範圍圖
- 【附圖六之二】四、六、八層共用部分範圍圖
- 【附圖七之一】屋突一層範圍圖
- 【附圖七之二】屋突二層範圍圖
- 【附圖八】約定專用位置及範圍圖

立契約書人

買 方：

身分證/統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：築實建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 傑

統 一 編 號：24975712

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路三段 47 號 4 樓 403 室

連 絡 電 話：(02)2808-1199

賣 方：大隱開發建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 裕 能

統 一 編 號：12687531

通 訊 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

連 絡 電 話：(02)2517-3355

不 動 產 經 紀 業：甲桂林廣告股份有限公司

法 定 代 理 人：曹 瑞 濱

統 一 編 號：09401499

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

公 司 電 話：(02)2517-5757

不 動 產 經 紀 人：

不 動 產 經 紀 人 證 號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

銷 售 人 員：

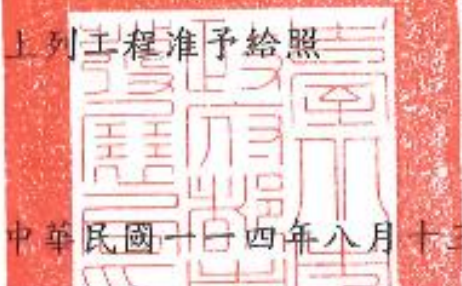
中 華 民 國

年

月

日

# 【附件一】建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0147號				
起造人姓名	築實建設股份有限公司負責人:張傑			住址	10477臺北市中山區民權東路3段4號4樓			
設計人姓名	王克誠			事務所名稱	王克誠建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種住宅			幢層數	1幢1棟地上8層地下3層 共11層36戶			
建築地點	地址	北投區奇岩里三合街117巷						
	地號	北投區三合段0061-0000號						
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	363.97m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	
	其他	3972.35m <sup>2</sup>				其他	812.31m <sup>2</sup>	
發照日期	114年08月13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36個月內竣工			
工程造价	\$ 47,980,429 元							
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	
1樓地下001層	488.96	3.8	防空避難室及停車空間、機電設備室 80-109.56m <sup>2</sup> 共14室(詳見附表)					
總計:							3972.35	m <sup>2</sup>
備註	注意事項:起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照  中華民國一十四年八月十三日				局長簡瑟芳				

1. 工程進行應符合噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 應符合公共安全條例第195條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0147號

建築地點：

地號：北投區三合段0061-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積：486.96㎡、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車場空間、機電設備空間：486.96㎡ 1棟地下003層、面積：486.96㎡、高度：3.0M、用途：停車空間、機電設備空間、水箱：486.96㎡ 1棟地上002層、面積：260.86㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，260.86㎡ 1棟地上004層、面積：293.8㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，293.8㎡ 1棟地上006層、面積：293.8㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，293.8㎡ 1棟地上008層、面積：293.8㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，293.8㎡ 1棟突出物002層、面積：43.45㎡、高度：2.55M、用途：(第二組)多戶住宅(水箱)，43.45㎡(機房)	1棟地下002層、面積：486.96㎡、高度：3.0M、用途：機電設備空間、停車空間：486.96㎡ 1棟地上001層、面積：357.46㎡、高度：4.0M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，357.46㎡、(管理委員會使用空間)(梯廳)(集合住宅) 1棟地上003層、面積：293.8㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，293.8㎡ 1棟地上005層、面積：293.8㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，293.8㎡ 1棟地上007層、面積：293.8㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)，293.8㎡ 1棟突出物001層、面積：43.45㎡、高度：3.05M、用途：(第二組)多戶住宅(梯廳)，43.45㎡ 1棟突出物003層、面積：43.45㎡、高度：2.95M、用途：(第二組)多戶住宅(水箱)，43.45㎡(水箱)
--	--

雜項工作物：圍牆：長度1.2m、高度77.846m、面積0.0㎡

適用法令概要：

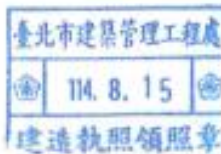
- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：114年06月16日(法令適用日期：114年06月18日)。
2. 建築地點：北投區奇岩里。
3. 實設空地(448.94)平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《北聚工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地技師。
7. 電機專業技師：《銘堯電機技師事務所》，技師：《王從良》電機技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 本次新設室型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
10. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、磁鐵窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
11. 昇降機(1)部。
12. 昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
13. 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。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 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。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 適用都市設計審議範圍，經本府114年6月12日府都設字第1143019705號函完成都市設計審議程序。
18. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為316.68平方公尺，屋頂平臺綠化面積為107.65平方公尺。
19. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備(千瓦))、(屋頂平臺綠化面積107.65平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。

## 注意事項：

- 20.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，應於竣工驗收前，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」。
- 21.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 22.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。
- 23.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。
- 24.申報放樣驗收時，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。
- 25.適用臺北市基地開發併入雨水下水道運送流量標準案件，應於基礎版驗收前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版驗收前提報「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。
- 26.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。
- 27.基地內退縮無遮層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。
- 28.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮層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CNS3299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 29.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮層人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 30.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函，中華民國114年7月29日，114工震字第703號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣驗收前完成結構委託審查。
- 31.第(1)層挑空部分切結不得違建，挑空面積《21.83》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 32.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
- 33.(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。
- 34.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)。
- 35.本案樓地板建築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。
- 36.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1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。
- 37.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。
- 38.依114年6月12日府都設字第1143019705號函，有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
  - (一)本案自建建築線退縮之帶狀式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
  - (二)屋頂及露台透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 40.本案依北投區公館路沿線申請建築工程專案管制措施內容，於申報放樣驗收前應檢具施工計畫書，向受理本府都市發展局(以下簡稱本局)委託審查之機關團體申請辦理召開施工計畫說明會。



第一次變更起造人

變更說明：

1. 原起造人：  
築實建設股份有限公司 負責人：張傑
2. 變更後起造等 2 人：  
築實建設股份有限公司 負責人：張傑  
大隱開發建設股份有限公司 負責人：張裕能
3. 其餘同原核准。(以下空白)



中華民國壹陸年玖月肆日 發文

## 【附件二】房屋土地及停車位期款表

戶別：		車位：	
名 稱		房屋款應繳金額	土地款應繳金額
期別	訂 金	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
	簽 約 金	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
	開 工 款	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
1	連續壁鋪面完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
2	連續壁工程完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
3	大底版灌漿完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
4	B2FL 灌漿完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
5	1FL 灌漿完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
6	3FL 灌漿完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
7	6FL 灌漿完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
8	RFL 灌漿完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
9	屋突結構體完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
10	外觀拆架完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
11	使用執照申請	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
12	使用執照取得	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
銀 行 貸 款		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
交 屋 款		佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
小 計		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
房屋暨車位總價款		仟 佰 拾 萬元整	

附註：1. 買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別明細表規定於工程完工後繳款。

2. 買方有無付款以賣方所開立之統一發票之金額為認定標準。

3. 本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符情事，概以本契約第七條所定金額為準。

## 【附件三】代辦貸款委託書

買方：\_\_\_\_\_

立契約人

賣方：           築實建設股份有限公司            
          大隱開發建設股份有限公司          

茲因買方訂購賣方興建座落於台北市北投區三合段 61 地號土地共壹筆(以下稱本基地)，基地面積合計約 812.31 平方公尺(依地政機關謄本登載為準，日後若有分割、合併依地政機關登記之地號及面積為準)上之【大隱奇岩】戶\_\_\_\_樓及地下\_\_\_\_層編號\_\_\_\_號停車位共\_\_\_\_位之房屋土地持分，為買方需要，特委託賣方以前項買方所購得之不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押借款，抵付上項預購房屋土地及停車位之部分價款，約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。並同意此價款之用途專供支付房屋、土地價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保日起二十日內遵照金融機構之規定提供所需資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理貸款，此款項應充作購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保同時簽立與本契約貸款金額同額之禁止背書轉讓商業本票及撥款同意書於賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定銀行帳戶，以抵附上開房屋未付之房屋土地停車位價款，一切手續均願依照貸款銀行規定辦理。
- 三、為確保貸款核撥後賣方取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效之取款條及取款證件，交由前項貸款之金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸機構得將貸款金額撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將前項所訂購房屋土地(有購買車位者，含在內)，其全部產權及其基地應有部份(持分)，作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權於貸款機構，設定後之房屋、土地所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應辦理之一切手續，買方亦願依照貸款金融機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣後，由金融機構設定抵

押權登記完成後核撥貸款，依約按期償還本息。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

- 六、因辦理抵押權設定所需之證件簽名蓋章等手續，買方同意依賣方通知期限內如期提供並辦妥，如需補提辦理時亦同。辦理貸款及抵押權設定而發生之規費、保險費、土地專業登記代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期內交由賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如需買方或保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信不全而不補正，或擅自向代辦金融機構表示拒絕貸款。
- 八、買方一旦委託金融機構貸款，則買方不得以任何名義終止或解除委託。且除有本約第十二條第二項、第三項之情形、或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，不得有任何理由通知貸款機構停止、終止或延遲撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得全部貸款時，並依本約第十條之規定辦理。
- 九、本委託書應與本房屋土地預定買賣契約書及其所有附件內之各項約定同時履行。
- 十、本委託書一式二份，為房屋土地預定買賣契約書之一部份，於簽訂契約時一併簽立，雙方各執乙份為憑。

立委託書人

賣 方：

身分證 統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

買 方：築實建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 傑

統 一 編 號：24975712

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路三段 47 號 4 樓 403 室

連 絡 電 話：(02)2808-1199

賣 方：大隱開發建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 裕 能

統 一 編 號：12687531

通 訊 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

連 絡 電 話：(02)2517-3355

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件四】自洽貸款協議書

立協議人

買方：\_\_\_\_\_

賣方： 築實建設股份有限公司  
大隱開發建設股份有限公司

茲因買方訂購賣方興建座落於台北市北投區三合段 61 地號土地共壹筆(以下稱本基地)，基地面積合計約 812.31 平方公尺(依地政機關謄本登載為準，日後若有分割、合併依地政機關登記之地號及面積為準)上之【大隱奇岩】戶    樓及地下    層編號    號停車位共     位之房屋土地持分，為買方需要，特委託賣方以前項買方所購得之不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押借款，有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

- 一、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。並同以此價款之用途專供支付房屋、土地價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保日起二十日內遵照金融機構之規定提供所需資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理貸款，此款項應充作購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保同時簽立與本契約貸款金額同額之禁止背書轉讓商業本票及撥款同意書於賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定銀行帳戶，以抵附上開房屋土地未付之房屋土地停車位價款。
- 三、為確保貸款核撥後賣方取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效之取款條及取款證件，並簽立銀行撥款同意書，使承貸機構得將貸款金額撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將前項所訂購房屋土地(有購買車位者，含在內)，其全部產權及其基地應有部份(持分)，作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權於貸款機構，設定後之房屋、土地所有權狀由賣方領回俟結清所有買方應付費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應辦理之一切手續，買方亦願依照貸款金融機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣後，由金融機構設定抵押權登記完成後核撥貸款，依約按期償還本息。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

- 六、因辦理抵押權設定所需之證件簽名蓋章等手續，買方同意依賣方通知期限內如期提供並辦妥，如需補提辦理時亦同。辦理貸款及抵押權設定而發生之規費、保險費、土地專業登記代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期內交由賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如需買方或保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信不全而不補正，或擅自向其自洽金融機構表示拒絕貸款。
- 八、本協議書簽訂後，除有本約第十二條第二項、第三項之情形、或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知貸款機構停止、終止或延遲撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得全部貸款時，依本約第十條之規定辦理。
- 九、本協議書應與本房屋土地預定買賣契約書及其所有附件內之各項約定同時履行。
- 十、本協議書一式二份，為房屋土地預定買賣契約書之一部份，於簽訂契約時一併簽立，雙方各執乙份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：築實建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 傑

統 一 編 號：24975712

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路三段 47 號 4 樓 403 室

連 絡 電 話：(02)2808-1199

賣 方：大隱開發建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 裕 能

統 一 編 號：12687531

通 訊 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

連 絡 電 話：(02)2517-3355

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件五】代刻及使用印章授權書

立授權書人 買方：\_\_\_\_\_

賣方：           築實建設股份有限公司            
          大隱開發建設股份有限公司          

雙方因履行【大隱奇岩】房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，有關代刻及使用買方印章事宜，經雙方同意後商訂條款如下：

- 一、買方同意賣方代刻印章乙枚保管及使用，賣方並應於交屋時返還買方。
- 二、本印章賣方僅得使用於下列用途：
  - (一)辦理本契約不動產之所有權移轉報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取。
  - (二)水、電、瓦斯、電信等申請及土地所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
- 三、賣方不得將前項印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二項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影響本項授權之成立。
- 五、立書人係於自由意志及充份了解後簽訂本房屋土地預定買賣契約書，及立本授權書存查。

立授權書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：築實建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 傑

統 一 編 號：24975712

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路三段 47 號 4 樓 403 室

連 絡 電 話：(02)2808-1199

賣 方：大隱開發建設股份有限公司

法 定 代 理 人：張 裕 能

統 一 編 號：12687531

通 訊 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

連 絡 電 話：(02)2517-3355

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件六】 建材設備表

### 建築結構

- 一、本大樓結構採用鋼筋混凝土構造。
- 二、本大樓採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質及確保住戶生命財產安全。

### 建築設計

- 一、建築及外觀設計由知名「王克誠建築師事務所」負責規劃。
- 二、建築物外觀以金屬搭配天然石材、磁磚及玻璃或金屬欄杆等其他建材。
- 三、本大樓戶外照明及外觀照明由管理中心統一控制照明啟閉。

### 一樓公共大廳、梯廳及公共空間

- 一、一樓庭園大樓四周設監控管理設備，並規劃植栽園藝造景。
- 二、庭園照明由管理中心統一控制照明啟閉。
- 三、牆面及地坪：採石材或磁磚搭配其他建材；平頂採防火建材造型天花與照明燈飾及傢俱擺設整體搭配並設置空調系統。

### 各層梯廳、樓梯間及地下室停車空間

- 一、各樓層梯廳之牆面及地坪採石材或磁磚搭配其他建材，平頂採防火建材造型天花與照明燈飾。
- 二、各層公共樓梯間地坪與梯面鋪設樓梯專用止滑磚搭配其他建材，並選用木質或金屬把手欄杆，牆面及平頂採用水泥漆，樓梯安全門採金屬防火門。
- 三、地下室停車空間及設備機房地坪貼止滑石英磚或 Epoxy 耐磨地坪，平頂及牆面採 ICI 綠建材塗料，機房門採金屬防火門。

### 電梯

- 一、電梯採用永大、崇友、富士達、三菱微電腦控制快速電梯。
- 二、電梯採 12 人份容量，速度為 90M/MIN，內部廂體統一裝潢設計並具紅外線感應(防夾功能)，錯按取消功能。附通風扇、LCD 螢幕顯示功能及樓層管制設備。加設停電時自動切換至緊急電源。梯廂內設 CCTV 監視系統及緊急求救警鈴、對講機與大樓管理中心連線。

### 門扇

- 一、社區大門採不鏽鋼金屬玻璃大門。

- 二、住宅戶玄關門採用造型鑄鋁門板或鋼木門板並附電子門鎖、門檻，美觀精緻。
- 三、(工作)陽台採外推氣密門、落地橫拉門或三合一透氣門。
- 四、室內臥室門採木質門框及木質門扇搭配水平門鎖。
- 五、浴室門採木質門框及木質門扇搭配水平門鎖。

#### 鋁門窗玻璃

- 一、配合外觀色系，各戶單元採用 YKK、三協、中華、大同之氣密隔音鋁門(窗)附紗門(窗)(固定窗及公共區域無紗門(窗))具防颱、防水效果，無論風壓、氣密、防水、隔音等均符合 CNS 國家標準。
- 二、公共區域採用不鏽鋼門窗或氣密隔音鋁門窗。
- 三、建物整體造型部分外觀，設計搭配精緻造型金屬格柵欄杆。
- 四、陽台欄杆採用強化膠合玻璃或金屬格柵欄杆。

#### 屋頂

- 一、採用複合式防水材料搭配止滑磚。
- 二、室內設有緊急求救按鈕及對講機可與管理中心直接聯繫。

#### 室內地坪

- 一、客、餐廳、臥室：鋪設超耐磨地板(不可客變)。
- 二、浴室空間鋪設 30CM × 60CM 止滑磚。
- 三、廚房：鋪設超耐磨地板(不可客變)。

#### 室內隔間及牆面

- 一、分戶牆為 RC 牆，室內隔間採輕質隔間牆。
- 二、客餐廳、臥室：採用綠建材塗料，並附踢腳板。
- 三、浴廁面貼 30CM × 60CM 石英磚。
- 四、廚房壁板採烤漆玻璃。

#### 室內平頂

- 一、客餐廳、臥室面刷綠建材塗料。
- 二、浴廁裝設耐燃材質天花板面刷防霉漆。
- 三、廚房裝設耐燃材質天花板面刷防霉漆。

#### 衛浴設備

- 一、公共衛浴：採用 TOTO、PANASONIC、INNOCI、CAESAR 之衛浴設備，包括面盆、馬桶，淋浴間採強化玻璃隔間附金屬固定件，搭配 KOHLER、TOTO、HANSGROHE 淋浴龍頭及花灑。面盆五金採用

GROHE、KOHLER、TOTO、INNOCI 龍頭。另附鏡櫃及多功能暖風機，  
檯面牆並預留電器插座。

- 二、主臥室衛浴：採用 TOTO、PANASONIC、INNOCI、CAESAR 之衛浴設備，包括面盆、馬桶，浴室採用整體式免治馬桶。面盆五金採用 GROHE、KOHLER、TOTO、HANSGROHE 龍頭。另附排風扇，檯面牆並預留電器插座。

### 廚房設備

- 一、採用歐式廚具，以進口五金配件搭配進口矽鋼石檯面整體設計包括下嵌式不銹鋼水槽附設單槍冷熱混合伸縮龍頭，搭配家電(包括隱藏式抽油煙機、二口瓦斯爐或 IH 爐、烘碗機)。
- 二、家電採用進口 IH 爐(B 戶)或天然氣瓦斯爐(A、C、D、E 戶)、排油煙機、不鏽鋼水槽、不銹鋼伸縮龍頭。

### 前(工作)陽台

- 一、平頂採金屬企口天花板，統一留設照明燈具。
- 二、地坪鋪設止滑石英磚，牆面貼外牆磚另搭配金屬格柵。
- 三、設置陽台專用冷水龍頭、洗衣機專用水龍頭、地面排水管及插座，並設曬衣架。

### 空調設備

- 一、各戶設獨立空調系統，採用國際牌、三菱、日立、富士通變頻式冷暖空調設備，含專用電源、室外主機安裝，交屋後由客戶依需求自行購買及安裝室內機及相關管路。
- 二、各戶預留空調室內機穿樑套管。

### 給排水設備系統

- 一、採間接供水方式，除總錶外各戶設獨立水錶。
- 二、污排水幹管採用低噪音 PVC 發泡管，透氣管採 PVC 管。
- 三、冷熱給水管均為被覆不銹鋼管，熱水管並加設保溫被覆。
- 四、公共綠化空間設置澆灌系統，可設定時間自動澆置。

### 機電設備

#### ◆電器設備

- 一、電氣規格：公共用電採三相四線式 380V/220V 供電，供空調、泵浦、公共照明、電梯等使用。
- 二、各戶採單相三線式 220V/110V 供電，分層設置電錶。

三、電線電纜：配線選用華新麗華、太平洋電線電纜。配線管路採用南亞、大洋正字標記之 PVC 管。

四、開關插座：採用接地型插座，開關採大型面板附夜光指示燈。

五、室內開關箱：裝置無熔絲開關及漏電斷路器。

六、各層梯廳採感應式自動照明設備。

七、接地系統：大樓內電氣、電信等設備皆實行接地系統。

#### ◆緊急發電系統

一、自備緊急發電機停電時可自動發電，供給住戶戶內冰箱、強制排氣熱水器插座、客廳電視電源插座、資訊整合箱插座及客廳天花一處照明出線口之生活用電(消防火警時停止供電，由消防設備優先用電)。

二、緊急發電機加設防震、隔音及黑煙淨化器。

#### 電話、電視、網路設備

一、大樓屋頂統一設置數位電視共同天線系統。

二、各戶設置資訊整合箱空間供客戶自行整合內部電話、網路、有線電視等系統。

三、各戶客廳及主臥室均設電視、電話及網路出線口。

#### 大樓安全管理

##### ◆門禁管制系統

一、大樓門廳入口、電梯車廂、屋頂及地下層梯廳入口等處設感應式讀卡機設備。

二、部份門禁可由管理員從遠端控制開啟。

##### ◆智慧型數位監視系統

一、大樓之監視系統，集合監視、錄影、播放等功能之數位式影像監視系統。

二、大樓門廳入口之公共梯廳、大樓公共庭園、地下室停車場、各層車道出入口、電梯車廂等公共區域設置彩色攝影機。

##### ◆停車管制系統

地下一層車道出入口設車道管制系統。

##### ◆大樓安全系統

一、停車空間設固定式緊急求救按鈕及求救對講機直接通達警衛室。

二、上、下水箱、發電機機房、消防泵浦機房、電信機房設置入侵監

視系統。

## 大樓自動化系統

### ◆保全影視對講系統

- 一、採用彩色影視對講保全防災系統。
- 二、配備彩色螢幕以及人性化操作介面。
- 三、對講主機具備有訊息通報功能。
- 四、保全主機具備警戒迴路、來客報知、緊急求救按鈕。
- 五、使用感應卡設定及解除保全主機。
- 六、各戶玄關門，陽台進出門及二樓露臺門窗安裝磁簧感知器。

### ◆火警消防系統

- 一、火災受信總機、消防設備自動監視。
- 二、消防各類泵浦自動監視。

### ◆排風監視系統

地下層設進排風機及一氧化碳濃度之自動監控。

### ◆給排水監視系統

- 一、地下室蓄水池及屋頂水箱水位高低限設預警監視。
- 二、地下室污廢水池水位高限設預警監視。
- 三、公共水箱蓋設預警監視，如有開啟警示訊號立即傳達管理中心。

### ◆機電故障警報系統

機電設備如消防、揚水、污廢水等泵浦設備設故障監視警報。

### ◆避雷系統

屋頂裝設涵蓋全區之避雷裝置。

### ◆照明控制系統

屋外照明可預設時段，由管理中心統一控制照明啟閉。

## 消防設備

- 一、所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。
- 二、消防栓系統：大樓各層梯間設有消防栓箱。
- 三、滅火器：大樓各層依法規規定設置 ABC 乾粉滅火器。
- 四、自動泡沫系統：大樓地下室停車場，依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
- 五、自動火警警報系統：大樓各層依法規規定設置火警感知器。

- 六、緊急廣播系統：大樓各層設緊急廣播喇叭，連線管理中心廣播主機，火警或異常時管理中心作必要之廣播。
- 七、安全標示系統：大樓各層依法規規定設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向及疏散人群。
- 八、大樓所有消防管線及設備，均符合消防法及國家安全標準。

### 瓦斯設備

- 一、由本公司向瓦斯公司申請裝設，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。
- 二、特設瓦斯總自動遮斷閥，萬一地震來襲超過設定值時，瓦斯自動於進入建物前遮斷。

### 停車場

- 一、地下一層車道出入口增設快速捲門，管制車輛進出。
- 二、車道出入口處設有紅綠燈、反射鏡、警示燈及感應線圈等設施。
- 三、車行坡道採車道專用止滑磚或石材。
- 四、設置誘導式風機及新鮮空氣引進系統設備。
- 五、停車場車道動線加裝防撞條，車道轉彎處加設反射鏡。
- 六、車道及地下室停車場區域限高為 2.1M。
- 七、地下室設有垃圾暫存室，附資源回收箱及垃圾低溫暫存設備，大樓垃圾集中管理。
- 八、地下室停車位設充電設備電源，各戶依需求自行增設充電設備。

### 其他

- 一、屋頂層設置洗窗機吊掛專用設備及水源、電源。
- 二、大樓屋頂蓄水池設活水過濾淨化設備。
- 三、地下一層車道出入口設防洪閘門。

### 特約事項

- 一、天然石材為天然化石積壓而成，切割後之表面易出現結晶體及植物根部化石(放射狀紋或裂痕)之天然色澤紋路，如有上述情形，非賣方之故意，買方同意應以施工當時色澤紋路為準。

## 【附件七】不動產信託說明書

### 信 託 說 明 書

築實建設股份有限公司及大隱開發建設股份有限公司(甲方·即委託人)就座落於臺北市北投區三合段 61 地號土地開發所為之專案(「以下簡稱本專案」)·以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售·並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約·甲方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理不動產開發信託·同時另案委任台新建築經理股份有限公司(下稱「建經公司」)擔任本案建造執照起造人·並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案·茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、 甲方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定·同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下·建造執照之全部起造人名義變更為建經公司名下·
- 貳、 凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶·並專款專用於本專案相關支出·
- 參、 建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程請款單據書面審核；另提供本專案房地預售契約之書面查核服務·
- 肆、 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關甲方應告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)事項如下：
  - 一、 本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載·甲方應於相關銷售過程中明確告知本專案並未提供未完工程續建承諾·惟設有續建機制·
  - 二、 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用·不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能·買方就買賣契約之任何請求·應由甲方負最終履約責任·
  - 三、 為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁·甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人·並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內·得為蒐集、處理、利用及揭露·但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外·受託人應負保密之責任·
  - 四、 買方所繳價金·除直接匯(存)入信託專戶者外·甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託·但不論前述任一方式·其信託關係僅存在於受託人與甲方·並非存在於受託人與買方·買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產·未存入信託專戶之價金非屬信託財產·不受本不動產開發信託之保障·就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商·買方

應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.taishinbank.com.tw>】。查詢途徑為：【法人金融 > 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

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

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

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委 託 人：築實建設股份有限公司

負 責 人：張傑

統 一 編 號：24975712

通 訊 地 址：台北市中山區中山北路三段 47 號 4 樓 403 室

電 話：(02)2808-1199

委 託 人：大隱開發建設股份有限公司

負 責 人：張裕能

統 一 編 號：12687531

通 訊 地 址：新北市淡水區淡水路 115 號

電 話：(02)8809-2488

受託人：台新國際商業銀行股份有限公司  
負責人：總經理 林淑真  
統一編號：86519539  
地址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號

受任人：台新建築經理  
負責人：刁建生  
統一編號：895971  
地址：臺北市中山區

中華民國 一〇一 年 七 月 二十三日

## 【附件八】住戶管理規約(草約)

本社區訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權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。住戶包括區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。

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。

### 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後。

(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家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(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、本公寓大廈一樓庭院、露台、法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定，詳見「約定專用範圍示意圖」(附圖八)及說明如下：

(一)壹樓 A 戶 庭院由 壹樓 A 戶 之住戶約定專用。

(二)壹樓 E 戶 庭院由 壹樓 E 戶 之住戶約定專用。

(三)貳樓 C 戶 露臺由 貳樓 C 戶 之住戶約定專用。

(四)貳樓 D 戶 露臺由 貳樓 D 戶 之住戶約定專用。

(五)貳樓 E 戶 露臺由 貳樓 E 戶 之住戶約定專用。

(六)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

三、停車空間應依下列規定：停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；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。

- 四、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺禁止加窗或加設鐵窗。
- 六、共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。
- 七、本案自建築線退縮之帶狀式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 八、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌
- 九、購買停車位之所有人或得其同意之使用人另作他用或存放危險物品或有礙環境衛生物品含廢棄物，大樓管理負責人或大樓管理委員會得予制止並要求限期回復原狀，逾期未回復原狀者，大樓管理負責人或大樓管理委員會有權逕自回復原狀，其費用由該購買停車位之所有人或得其同意之使用人連帶負擔。
- 十、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例之規定，召集人及會議主席由管理委員會主任委員擔任(管委會未成立前，由建商召開第一次區分所有權人會議)。
- 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者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
  - (三)公共基金及各項管理費之數額。
  - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 四、公寓大廈牆面、陽臺、樓頂平臺，懸掛廣告物或設置無線電台基地台等廣告、強波發射設備或其他類似之行為，須經區分所有權人會議同意。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建、懸掛廣告物或裝置鐵窗，但法令另有規定者從其規定，但仍須經區分所有權人會議同意。
- 六、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之全部區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 七、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，應先經該等承租者或使用者及該專有部分之全部區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項之第一款至第五款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。
- 十二、區分所有權人會議依本條第十一項之規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達本條第十一項定額者，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。

十三、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。

十四、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。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

一、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名住戶為管理委員組成社區管理委員會(以下簡稱管理委員會)，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。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)財務委員一名。

(四)監察委員一名。

(五)管理委員一名。

二、區分所有權人身分之住戶任之。

三、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、主任委員應每月召開管理委員會會議乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前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。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

#### 第七條 管理委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互推之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以無記名單記法選舉，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。

四、委員之任期一年，不得連選連任。

五、管理委員需具區分所有權人身份之住戶任之；管理委員喪失區分所有權人資格者，即當然解任。

六、管理委員任期屆滿拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、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。

#### 第八條 管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。

一、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。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條 管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並執行管理委員會決議事項。
- 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、管理委員應遵守法令、規約、區分所有權人會議及管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 七、管理委員不得為工作之需要支領費用或接受報酬。

#### 第十條 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議決之規定向管理委員會繳交管理費。
- 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攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其建物登記總面積(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。
- 三、每個月管理費為新台幣200元/坪；汽車停車位為新台幣1,000元/位，機車停車位為新台幣200元/位，自行車位為新台幣100元/位。
- 四、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 五、管理費以足敷第十一條之第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

#### 第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，分別設立專戶儲存公共基金及管理費，並定期公佈公共基金及管理費收支報告。
- 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。

四、管理委員會於任期屆滿或管理終了應提出公共基金及管理費結算明細表，並將餘額移交下屆管理委員會。

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

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三項之第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，係指其工程金額達參拾萬元者。

第十三條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度與各屆委員會之委員任期相同，為期一年。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十四條 違反義務之處置規定

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、安全及衛生情事或於維護、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，未經管理委員會之同意而為之，經協調仍不改善時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

- 二、住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、牆面、陽臺、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、懸掛廣告物、設置鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依相關規定處理，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。如有損害並得請求損害賠償。
- 四、住戶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。
- 五、住戶於其專有部分或約定專用部分從事違反法令或社會善良風俗之營業，情節重大者，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，管理委員會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。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。

#### 第十五條 其他事項

- 一、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、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本規約，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。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例及其他相關法令之規定辦理。

簽立社區規約人

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件九 裝修工程管理辦法

### 第一條 宗旨

為維護本大廈建築結構安全、社區公共設備之完整、環境清潔與全安寧及全體住戶之權益，特制定本辦法。

### 第二條 管理機構

本辦法之管理機構為公寓大廈管理委員會授權管理服務人或管理機構代為執行本辦法之各項事務。公寓大廈管理委員會成立前之代管期間，由賣方代為管理與執行(以下稱管理服務中心)。

### 第三條 適用範圍

本社區住戶之維護、修繕工程(以下稱裝修工程)均適用。

### 第四條 申請規定

一、住戶擬進行裝修工程時，應於施工七日前至管理服務中心辦辦理下列手續：

- (一)填寫「社區裝修工程申請表」備查。
- (二)簽訂「社區裝修工程切結書」備查。
- (三)以現金或即期禁背支票支付(裝潢保證金)新台幣壹拾萬元整。工程結束後經管理服務中心查驗無毀損社區設備及汙染社區環境後無息退還。如有上項情形時，得於保證金中扣除回復原狀之金額，仍有不足額時住戶應負責。
- (四)預繳(裝潢清潔費)每日新台幣貳佰元整，申請裝修工程時預繳新台幣貳萬元整(以100天工期計收)，結束申請退款時，依申請驗退完成日之日數扣除後，多退少補。
- (五)工程延滯或停工，未能於申請期限內如期完工。務必於屆滿前三日向管理服務中心申請。

## 第五條 管制要點

一、人員管制：施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配戴胸前以資識別，並統一由地下一層進出，不得從大廳出入。

二、材料機具：需經管理服務中心人員查驗後放行，搬運材料機具不得搭乘客用電梯，違者每次處罰新台幣參仟元整。

### 三、防護措施

(一)裝修期間請施工單位義務保護電梯(含梯廂內地板、牆面、天花板)、卸貨及當層梯廳、當戶門廳及運載物料之動線，需全面防護。

(二)裝修期間如裝修住戶之停車位借予施工車輛停放，該車位地面需鋪設防護板。如有汙損時需清潔並回復原狀。

(三)裝修期間請施工單位如對大樓造成損害，需負責全面回復原狀。損壞之公共設備或鄰戶設備，經通知後仍未修復者，由管理服務中心發包施作，損壞維修費用由裝潢保證金中扣抵，不敷扣抵時，該裝修戶之區分所有權人負連帶賠償責任。

### 四、施工時間

(一)上午 8：00 至 12：00，下午 1：00 至 5：30，並於 6：00 前離開社區，不得以任何理由留置社區。

(二)星期六、日及國定例假日不得施工，如欲施工需於前二日向管理服務中心申請，在不影響周遭社區安寧及環境前提下，暫行同意施作無刺鼻味、低噪音無劇烈聲響之施工種類。但若已有住戶遷入，為避免影響生活品質，管理服務中心仍可拒絕其申請。

五、廢棄物清運施工之廢棄物、垃圾應每日運離社區，施工之砂石、磚塊、垃圾應裝袋搬運，避免汙染公共區域。如需使用電梯搬運，時間為下午 3：00 至 7：00，其餘時間禁止搬運，違者每次處罰新台幣參仟元整。

### 六、施工安全

(一)裝修工程應無涉公共景觀、房屋外牆、建築結構安全、排水設施、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出，如有不慎損壞時應立即通知管理服務中心處理。

(二)裝修工程不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。

(三)裝修工程所屬工作人員之安全由裝修戶與承包廠商共同負責，與築實建設股份有限公司無涉。

#### 七、禁止事項

(一)施工人員在現場不得大聲撥放音樂、喧嘩、賭博、酗酒鬥毆等危害社區環境安全及安寧行為，亦不得隨地吐檳榔汁、丟棄菸蒂、便當盒及飲料。施工期間每日皆需清運垃圾及廢棄物品。

(二)施工人員不得進入非承包施工區域。

(三)施工人員不得使用本社區工具、器具及公共水電。

(四)不得張貼廣告。

(五)裝修器具、材料不得堆置於公共區域，如因此妨礙逃生動線，需負法律責任。

(六)不得擅自更改大門位置、型式或加裝鐵門。

(七)嚴禁將水泥、泥料廢水等倒入排水管內。

(八)電梯梯坑、背牆、管道間不得釘打、鑽孔，需設法避開，如發現損壞其中之給排水管而造成嚴重損失，由承包商與住戶負責損害賠償之責任。

#### 第六條 完工處理

裝修完成後，經管理服務中心以書面確認完成下列情形後，由原申請人攜申請書、印章申辦退還保證金及結算裝潢清潔費之餘額。

一、未損壞公共設施、設備。

二、未損壞鄰戶設施、設備及財物。

三、材料、機具、廢棄物已清理完成。

四、空調設備依規定架設擺放。

五、消防、防盜監控相關設備，於工程完工後應回復與授信總機之連接，並由管理服務中心會同消防專業人員測試合格者。

六、雖有第 1、第 2 款之損壞情事，但已修復並經管理服務中心勘驗合格者。

#### 第七條 停工之制止

施工時如有違反本辦法第五條第六項之規定時，管理服務中心

得制止、住戶需立即停工並恢復原狀，否則管理服務中心得禁止施工人員進入本社區並沒收已繳之保證金抵充修復費用，如有餘額時無需返還、不足額時得追償之。如有涉及公共危險或第三人權益時，管理委員會或管理負責人保留追訴法律之權利。

#### 第八條 罰鍰標準

- 一、施工人員如有違反本辦法第五條第三項之規定時，如達三次以上得禁止人員入內施工至改善為止。
- 二、施工人員如有違反本辦法第五條第五項之規定時，管理服務中心除告知並拍照存底外，每次處新台幣參仟元整之罰鍰。
- 三、施工人員如有違反本辦法第五條第七項之規定時，管理服務中心除告知並拍照存底外，每次處新台幣參仟元整之罰鍰(其中使用之之材料費、水電費另計)。
- 四、施工保護如未達本社區之規定時，管理服務中心得期改善，如未改善即施工時，管理服務中心得拍照存底並處以每次新台幣參仟元整之罰鍰。
- 五、本辦法所收之罰鍰、除扣除必要之工料費外，全額轉入社區其他項下收入。

第九條 連帶責任

施工期間如有損及第三人及本大樓之安全、設施、設備時，裝修戶與承包商應負連帶賠償責任。

第十條 裝潢管理需知

- 一、大樓外牆不得油漆、張貼招牌廣告。
- 二、外牆不得任意鑽孔設架，冷氣主機位置需依建設公司指定位置，不得任意移位。
- 三、不得變更外牆外觀(如：加裝鐵窗、吊掛花架、招牌指示帆布。
- 四、當層梯廳不得擺放鞋櫃物品、腳踏車及個戶雜物。
- 五、不得破壞原有消防系統、防盜監控系統。
- 六、不得更改個戶大門樣式、移位或另加鐵門。
- 七、嚴禁有破壞建築物結構之裝潢行為。

## 【附件十】 室內地板選色同意書

立同意書人 (以下簡稱買方) 同意築實建設事業股份有限公司(以下簡稱賣方)，茲就買方訂購賣方所興建之「大隱奇岩」社區大樓二樓(含)以上住家全室室內地坪(不含浴廁空間)施作超耐磨地板，並同意事項如下：

### 一、買方同意以超耐磨地板

- 胡桃木色(M281M)施作
- 白橡木色(M287A)施作 +
- 白橡木色(M287C)施作
- 白榆木色(M276G)施作

二、為符合分戶樓板之衝擊音隔音構造相關規定，或超耐磨地板僅能辦理選色，無法辦理減帳、退帳，且為不影響全案工程進度，選色後亦不受理相關之變更作業，以維各住戶之權益。

立書人：(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件十一】 房地及停車空間面積說明

壹、 土地持分面積說明如下：

一、 房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積=當戶專有建物面積與區分所有全部專有建物總面積比例持分。

\*當戶建物面積=主建物面積+附屬建物面積+共有部分面積

二、 汽車停車位不持分基地土地面積：本大樓地下各層之汽車停車位均登記於共有部分，依台北市政府函示，不分配基地土地持分。

三、 上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

貳、 房屋面積說明如下：

一、 主建物面積：即一般所稱室內面積。

二、 附屬建物面積：指陽台。

三、 共有部分詳如下列：

1. 地下一層：梯廳、無障礙升降機、安全梯、台電配電室、進風管道、排氣管道、電表間、台電配電場所、垃圾儲藏空間、垃圾暫停車位(編號 28)、機車停車空間(編號 1~12)、汽車停車空間(編號 1~6)、防空避難室兼停車空間、公共管道間及部分車道。
2. 地下二層：梯廳、無障礙升降機、安全梯、進風管道、排氣管道、汽車停車空間(編號 7~15)、法定無障礙車位 1 位(編號 16)、公共管道間及部分車道。
3. 地下三層：梯廳、無障礙升降機、安全梯、進風管道、排氣管道、汽車停車空間(編號 17~27)、自來水箱、公共管道間及部分車道。
4. 地上一層：梯廳、無障礙升降機、管委會使用空間、住宅大廳、走廊、戶外梯甲(無障礙)、安全梯乙、汽機車車道、公共管道間、自行車停車區。
6. 地上二至八層：梯廳、無障礙升降機、戶外梯甲(無障礙)、安全梯乙、公共管道間。
7. 屋突一~三層：梯廳、樓梯間、電梯機房、水錶機房、自來水箱、消防水箱、公共管道間等。

參、房屋及停車空間共有面積計算方式說明如下：

一、專有部分面積=買方購買之主建物面積+附屬建物面積總合。

專有部分總面積=全部主建物面積及附屬建屬建物面積總計  
2,014.97 平方公尺(約 609.53 坪)。

二、本案全部(大公+停車空間)共有部分總面積計 2,189.82 平方公尺(約 662.42 坪)，包含大公共有部分總面積計 1,085.36 平方公尺(約 328.32 坪)，停車空間總面積計 1,104.46 平方公尺(約 334.10 坪)。

各戶大公共有部分面積=大公共有部分總面積 1,085.36 平方公尺×(各戶房屋專有部分面積/全區房屋專有部分總面積  
2,014.97 平方公尺)。

三、停車空間面積：(購買停車位者另加計)

本社區之汽車停車空間位於共有部分且無獨立權狀，汽車停車空間權利範圍及面積分配比例計算如下：

本社區(停車空間)共有部分權利範圍係依(停車空間)共有部分面積占全部共有部分總面積比例持分 50436/100000。本案社區車位數量共計 27 位(車位編號為 1~27 號，其中 16 號為行動不便車位)，每停車空間占全部(大公+停車空間)共有部分總面積之比例為 1868/100000，面積為 2189.82 平方公

\*1868/100000=40.9058 平方公尺(約 12.37 坪)並由購買該車位之住戶使用。由乙方依法令以停車位應有部份(持分)設定專用權於承購車位。

肆、專有，共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

## 【附圖一】房屋平面圖

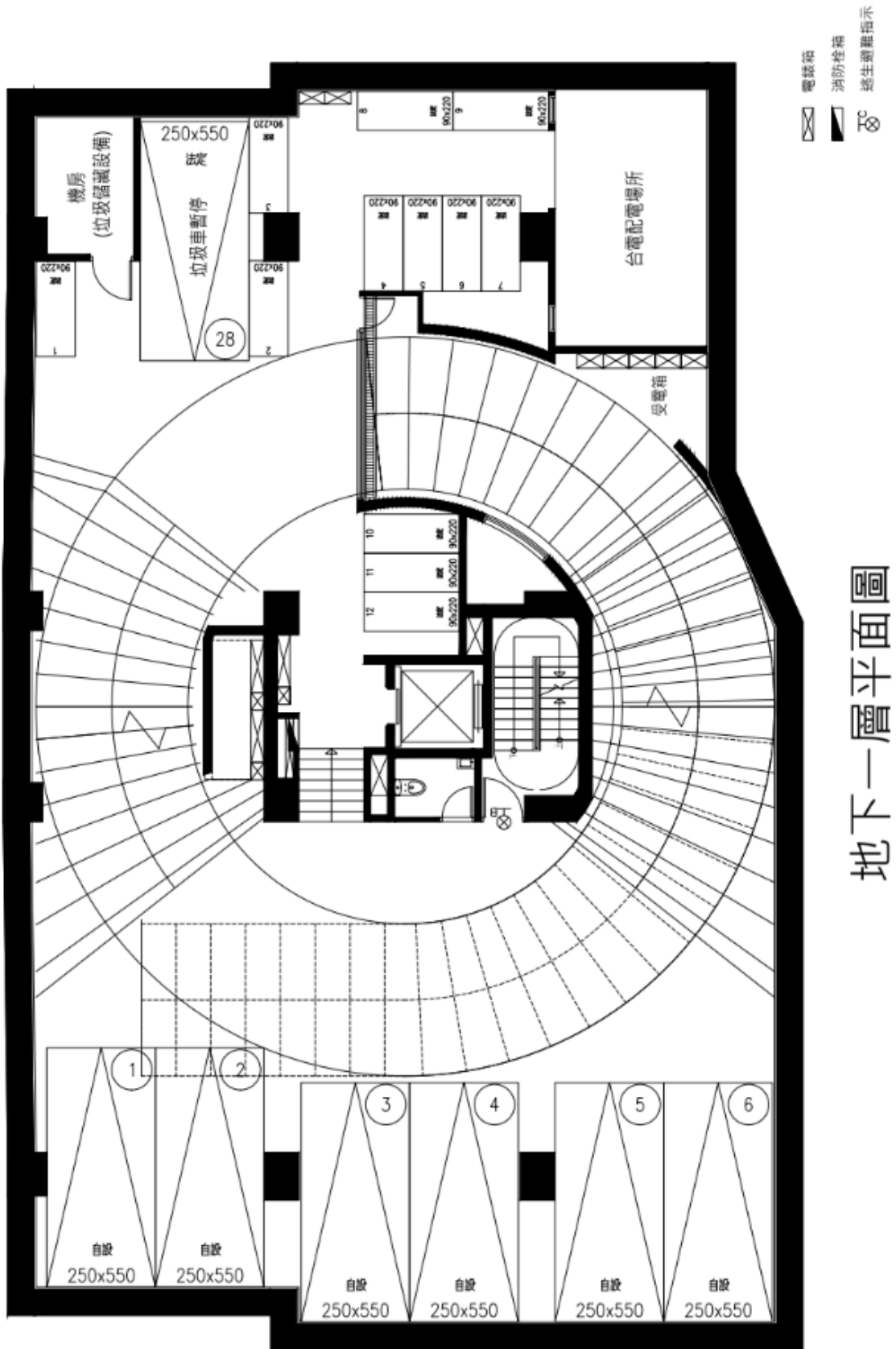
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 【附圖二】停車位空間平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

# 【附圖三之一】地下一層停車位分管及共用部分範圍圖

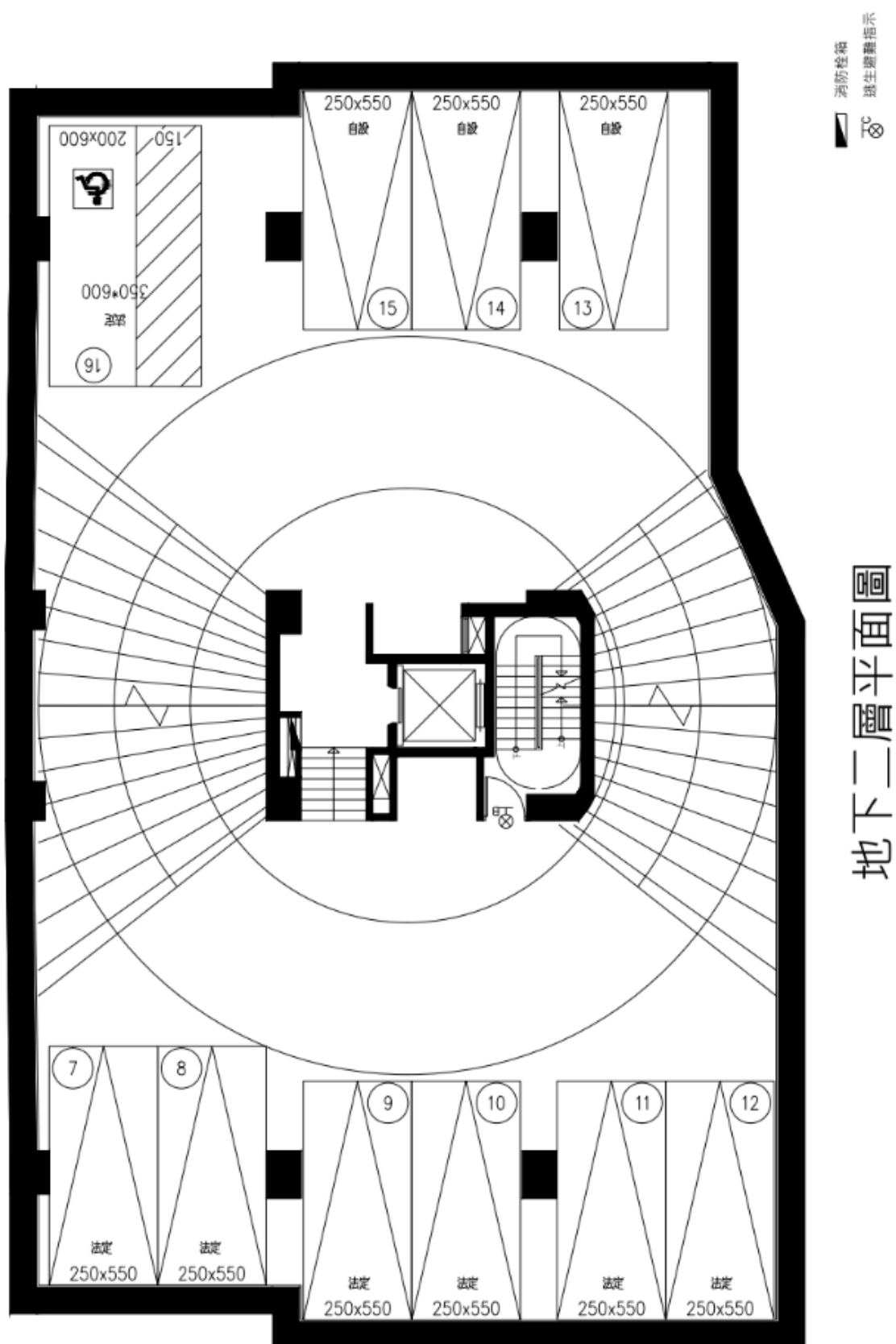
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下一層平面圖

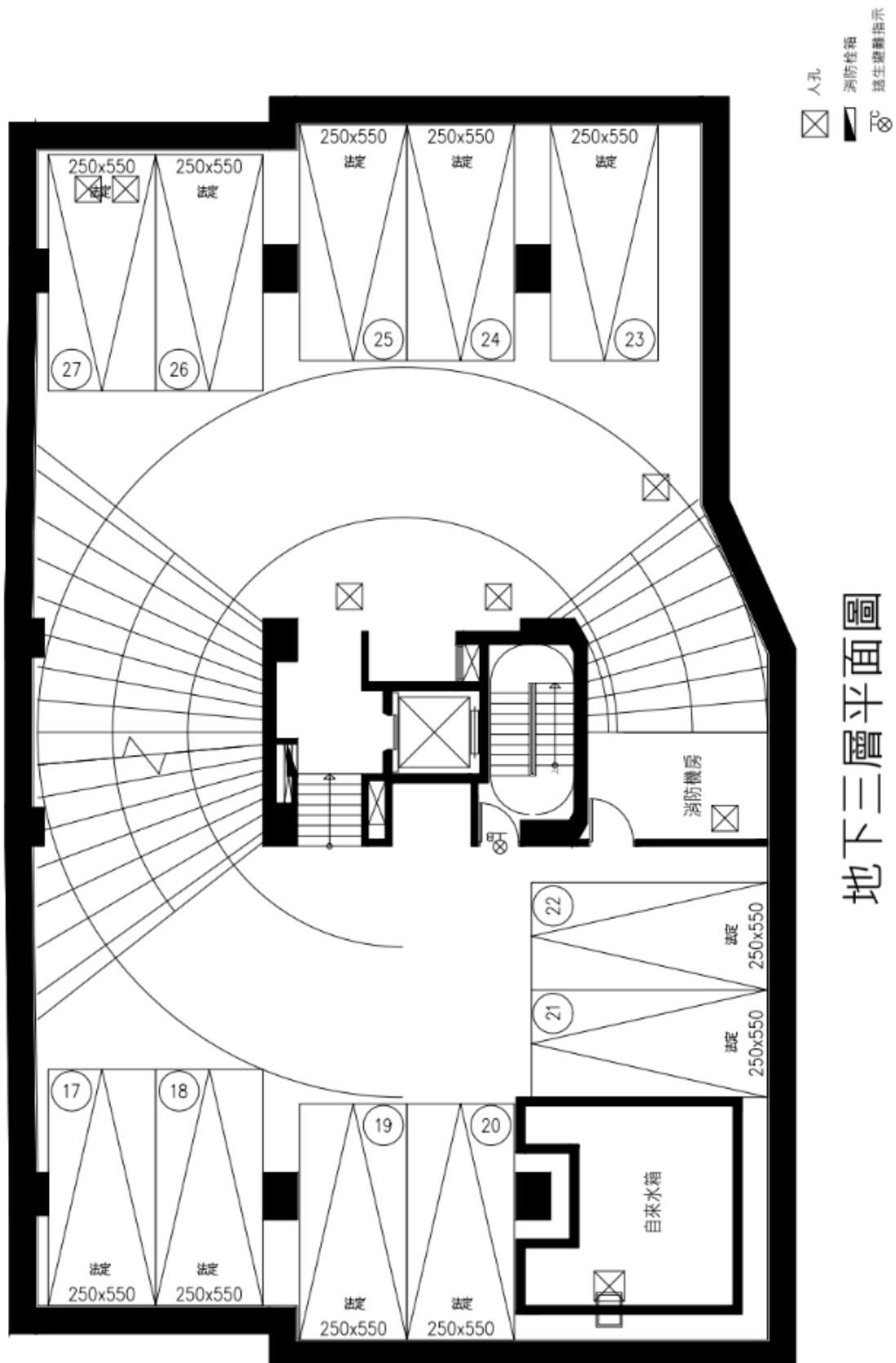
## 【附圖三之二】地下二層停車位分管及共用部分範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



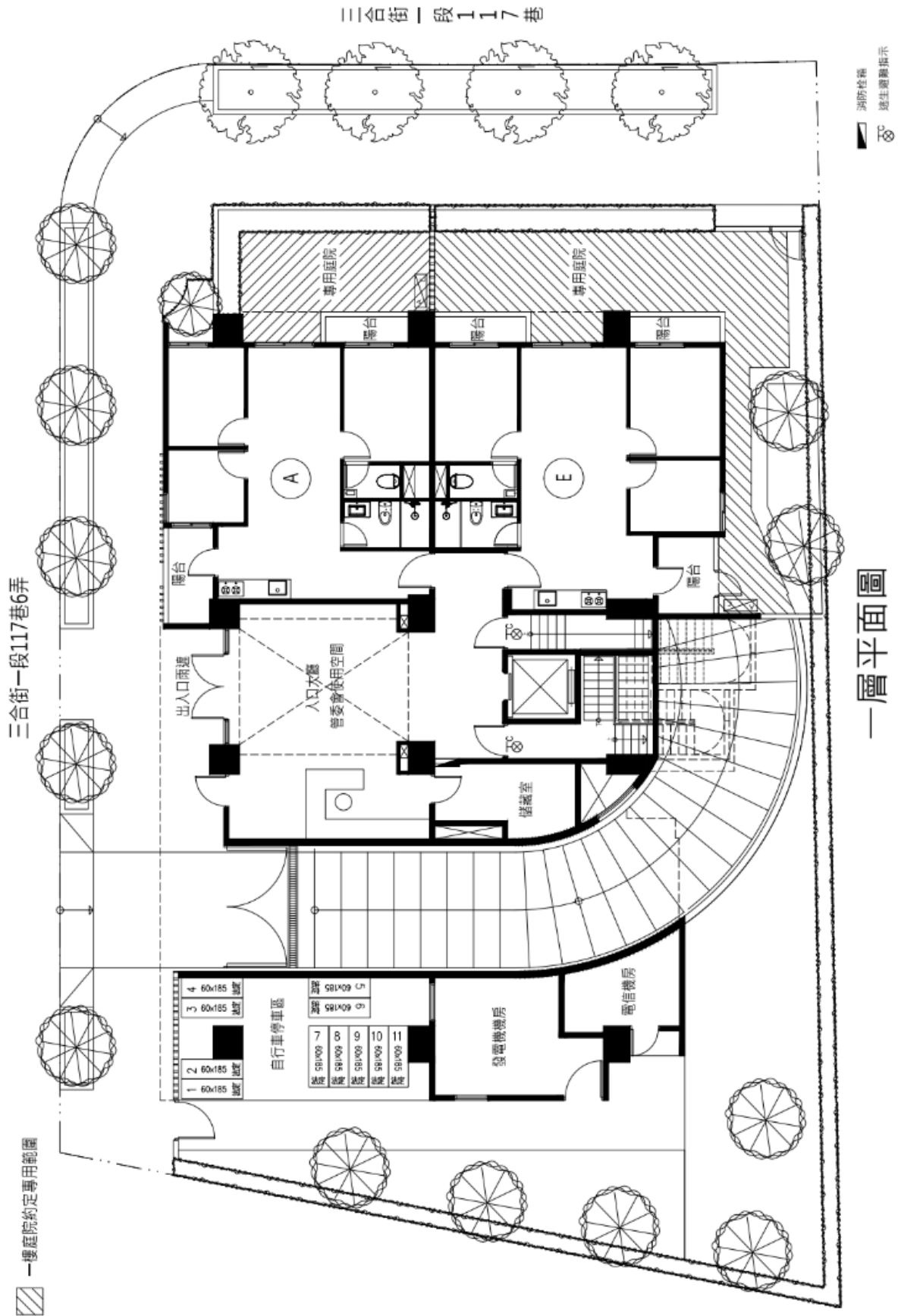
### 【附圖三之三】地下三層停車位分管及共用部分範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



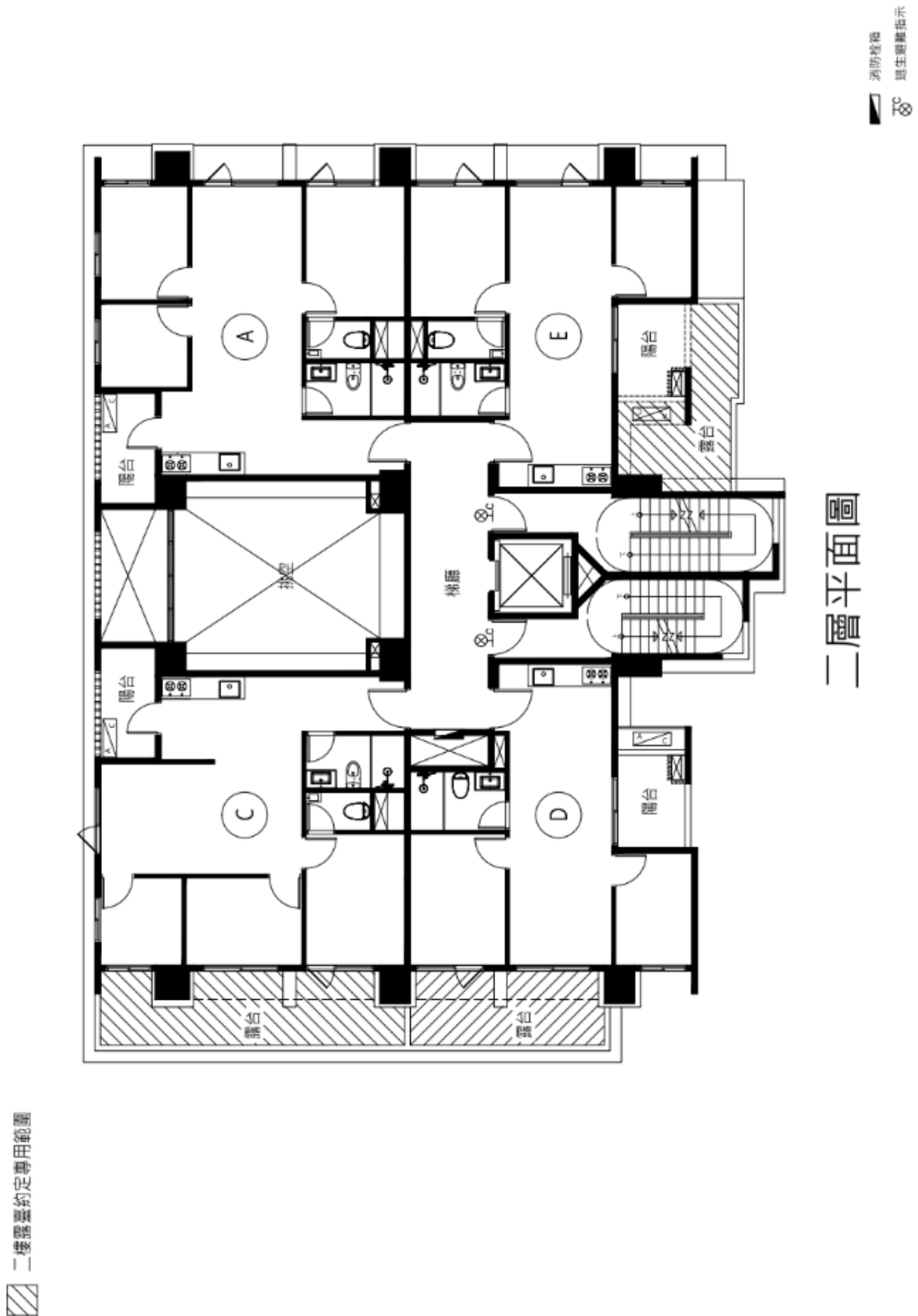
# 【附圖四】一層法定空地及共用部分範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



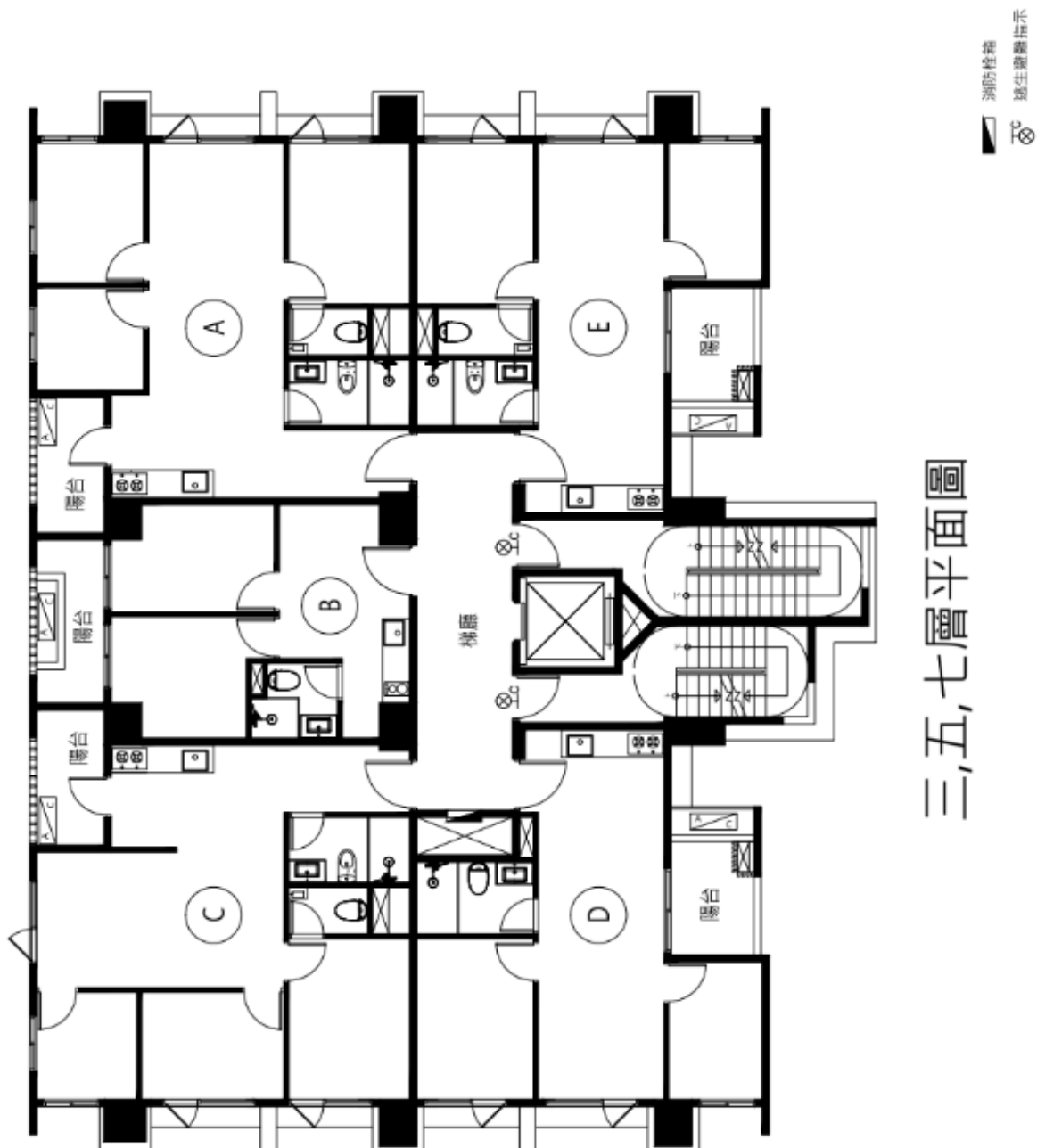
## 【附圖五】二層共用部分範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



# 【附圖六之一】三、五、七層共用部分範圍圖

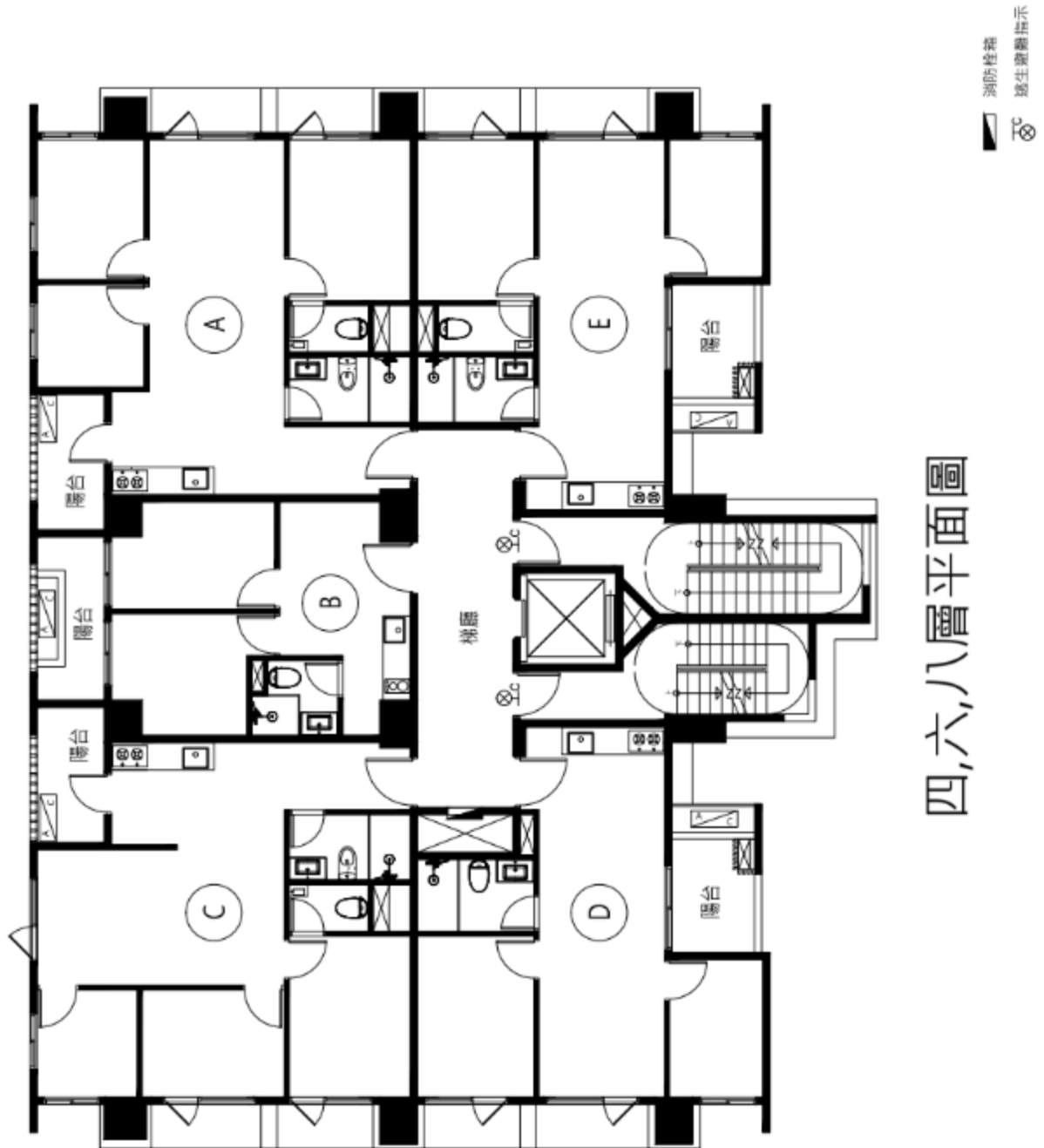
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



三、五、七層平面圖

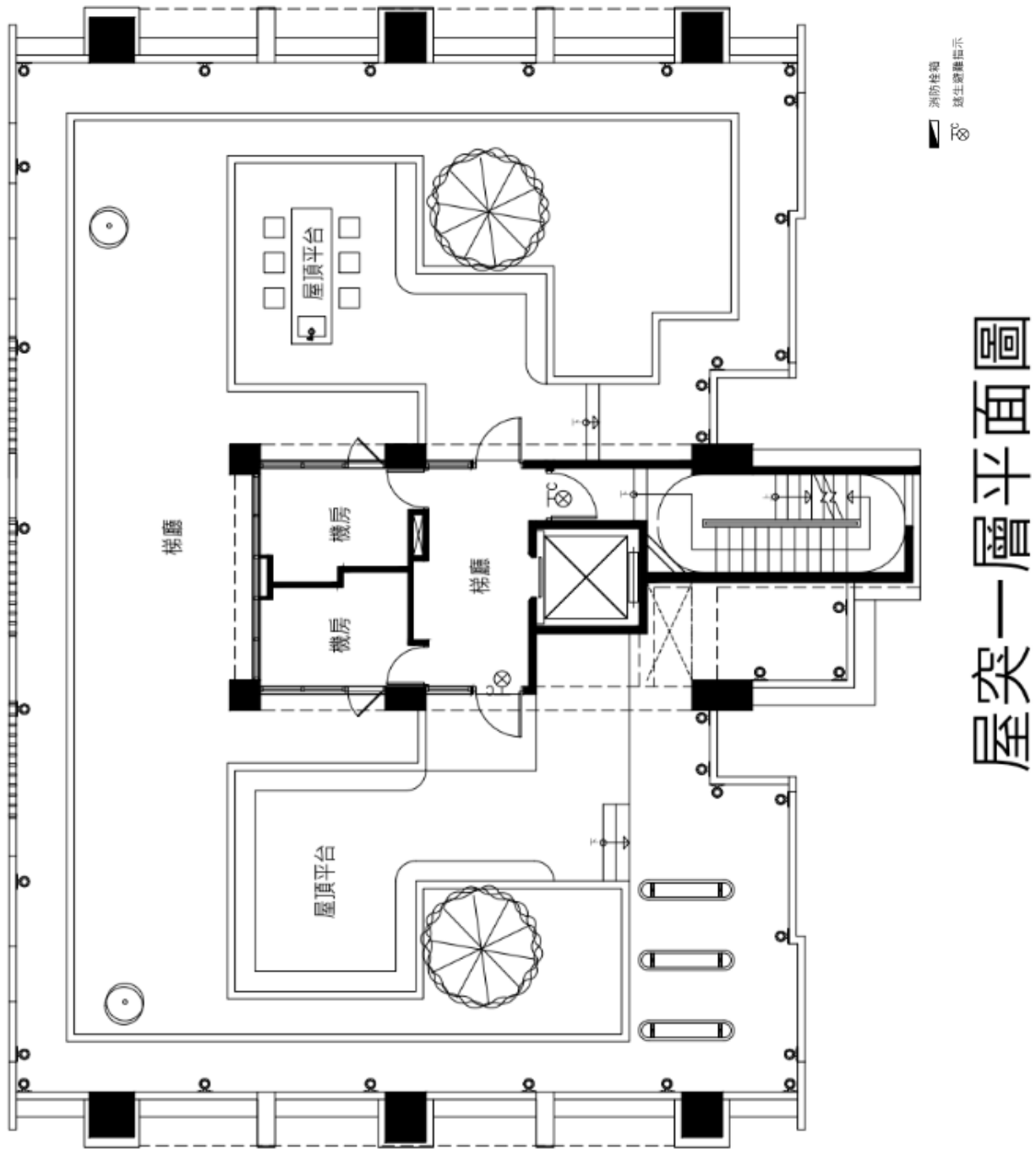
## 【附圖六之二】四、六、八層共用部分範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



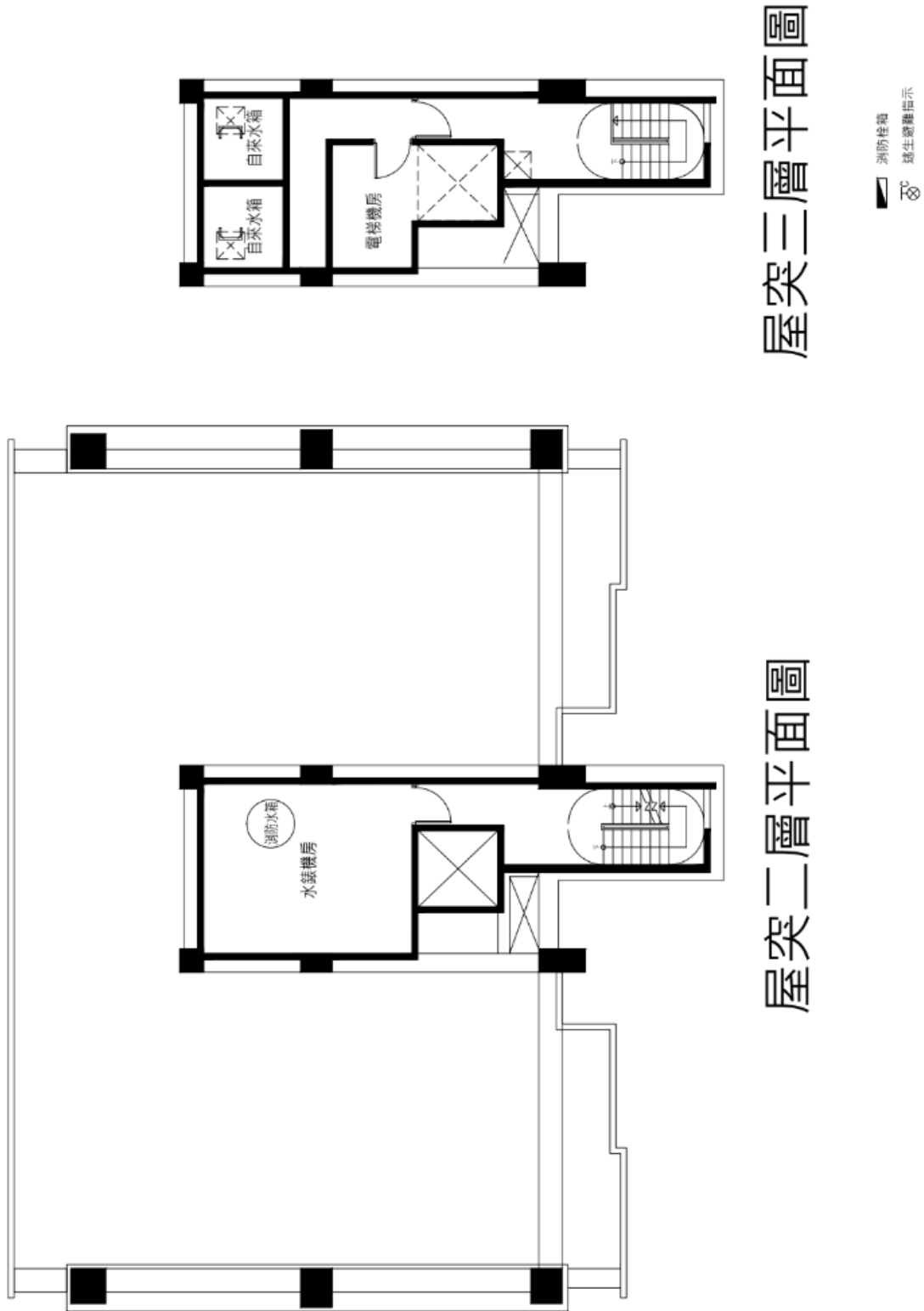
# 【附圖七之一】屋突一層範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



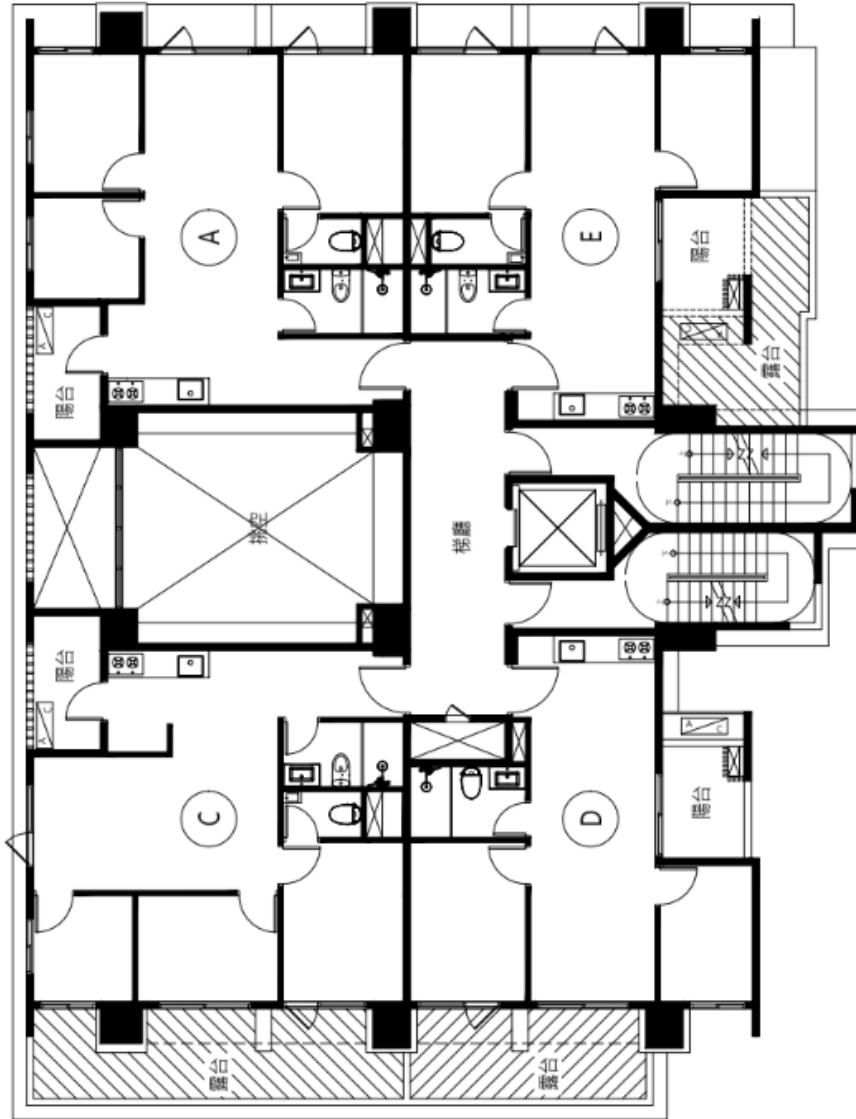
## 【附圖七之二】屋突二層範圍圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。





此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二層平面圖

二樓樓梯間專用範圍