

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

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

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	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 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章		

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

宏普建設股份有限公司 (持分 30%)

賣方： 台灣川普建設股份有限公司 (持分 70%)

茲為賣方預定興建案名『宏普建設台灣川普瑞閣』(以下簡稱本社區)之房屋及其持分土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本契約(以下簡稱本約)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

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

宏普建設股份有限公司

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____台灣川普建設股份有限公司

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：房地買賣標的及停車位規格

一、土地坐落

台北市大安區懷生段一小段422地號等6筆土地，面積共計661.00平方公尺(199.95坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區(原商二)。

二、房屋坐落

同前述基地內本社區編號第____棟第____戶第____樓(共計123戶)，房地壹戶(以下簡稱本戶)，為主管建築機關核准113年09月11日第0196號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如【附件一及附件三】)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)、買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第____層平面式機械式其他____，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，該停車位有無獨立權狀，其車位規格為長5.3公尺、寬2.3公尺(含後視鏡)、高1.85公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(____坪)(車位規格為容車尺寸，限重2500公斤，如附件八之一)。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。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件四】)。該停車空間未含充電樁設備。

(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。

停車空間面積占共有部分總面積之比例：

車位停車空間面積1106.27平方公尺／共有部分總面積
 4232.42 平方公尺 $\times 100\% = 26.14\%$

(三)、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。

(四)、買方充分認知，建造執照圖上之車位編號僅供建築設計識別數量及買賣登記識別共有部分持分之使用，所購之車位實際停放車輛時，為複合棋盤式停車設備、隨機停放，即無固定停放位置亦無固定車台板。

(五)、買方充分認知並同意本社區汽車停車空間僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，其管理辦法授權管理委員會訂定，並經區分所有權人會議決議之。

(六)、本社區汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為」，係指其汽車停車空間及其它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，為買方所明確知悉並同意。

買方簽章：_____

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積

買方購買第____戶第____樓，其土地持分面積____平方公尺（____坪），應有權利範圍為____，計算方式係以專有部分面積____平方公尺（____坪）占區分所有全部專有部分總面積5990.77平方公尺（1812.20坪）比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積

本房屋面積共計____平方公尺（____坪），包含：

(一)專有部分，面積計____平方公尺（____坪）。

1、主建物面積計____平方公尺（____坪）。

2、附屬建物面積計____平方公尺（____坪）。包括：

陽臺____平方公尺（____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。

(二)共有部分，面積計____平方公尺（____坪）。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

三、前二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。

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本社區共有部分總面積 4232.42 平方公尺為全部共有(3126.15 平方公尺)+部分共有(1106.27 平方公尺)，項目包含如下：

一、「全部共有」：

一樓：騎樓、梯廳、安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙停車位、管道間、客貨升降機等；

二樓：管道間等；

三~十五樓：梯廳、排煙室、安全梯、無障礙升降機、緊急升降機等；

地下一層：雨水管道間、緊急發電機室進、排風管道、垃圾儲藏室、電信室、客貨升降機、管道間、排煙室進、排煙管道、排煙室、安全梯、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、中央監控室、地下室排風管道、管委會空間、電錶牆、受電

箱區、台電配電所等；

地下二層：雨水管道間、緊急發電機室進、排風管道、緊急發電機室、客貨梯機房、客貨升降機、管道間、排煙室進、排煙管道、排煙室、安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、地下室排風管道、水箱、停車空間兼防空避難室等；

地下三層夾層：消防機房等；

地下三層：雨水管道間、消防水池、安全梯、管道間、噴灌機房、地下室排風管道等；

地下四層：機房、安全梯、管道間等；

地下五層：雨水管道間、雨水滯留池、安全梯、管道間、雨水回收池等；

屋頂突出物等及其他依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

本「全部共有」總面積計 3126.15 平方公尺(945.66 坪)；專有部分總面積計 5990.77 平方公尺(1812.20 坪)。前條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「宏普建設台灣川普瑞閣」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

二、「部分共有」：

一樓：A 梯、B 梯等；

地下一層：A 梯、B 梯等；

地下二層：A 梯、B 梯等；

地下三層：A 梯、B 梯及機械車位停車空間等；

地下五層：B 梯及機械車位停車空間等；

及其他依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

本「部分共有」為不具獨立權狀之停車空間總面積計 1106.27 平方公尺(334.65 坪)，由各戶依購買停車位之數量比例持有。如本契約第三條第三項所示。

第六條：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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第七條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

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

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

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

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：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、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

四、上開房地及車位價款依法內含營業稅，亦不受物價波動而有所增減。

第七條之一：履約保證機制

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台北富邦商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。【如附件五】

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。

第八條：付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表如【附件六】之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清：

本案繳款專戶：台北富邦商業銀行 敦北銀行

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳號：8211-0000-159416

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：屋頂、法定空地及地下層之權屬

一、地下層停車位

- 1、本契約地下層共五層，總面積 2437.05 平方公尺 (737.21 坪)，扣除第五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 1106.27 平方公尺 (334.65 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。
- 2、未購買汽車停車空間之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車停車空間之應有部分(持分)面積。除公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車空間應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、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。

五、騎樓

本建物騎樓之所有權登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。

六、本社區地下二層機車停車空間如【附件十三】所示範圍，其產權屬於公共設施登記面積，由管理委員會統一管理使用。

第十一條：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【附件七】之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有危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、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程應在民國114年6月15日之前開工，民國119年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間。
 1. 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。
 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

- 二、賣方如逾前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。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響上、下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、主要設備、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條：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，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

本案買賣雙方約定由____方負擔。

買方確認簽章:_____

第十五條：房地所有權移轉登記

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、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

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，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方；其本票債權金額應與【附件六】付款明細表**預定貸款金額**同額之本票，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

(三)、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條：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（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十七條：共有部分之點交

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

第十八條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、非涉及結構部分之防水保固一年。
- 三、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第十九條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前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部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為___年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起___天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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

四、買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定另覓符合規定之連帶保證人，保證償還本金、利息之義務，及配合賣方辦理前項貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，開立禁止背書轉讓商業本票交付賣方做為擔保，賣方應於買方付清貸款金額時，無息返還買方。

五、買方若不辦理貸款或因本身辦理貸款條件不合(包含但不限於法令規定房貸之核准額度)，或未能依照規定辦妥一切貸款手續或僅辦理部份金額貸款時，其應付予賣方金額之全部或貸款不足額部份之金額，買方應於接獲通知之日起___天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

第二十條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款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。

第二十一條：房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十二條：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。

第二十三條：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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付新台幣每月每坪貳佰伍拾元計算之共有部分管理費，購置停車位之住戶亦應繳付車位管理費，其費用暫定為每部停車位新台幣每月貳仟元整。（本條款項僅為預定收費標準，確定之收費標準於社區管委會召開住戶大會訂定之），並於本社區管理委員會成立時，移交各項公共設施予管理委員會，供全體用戶使用，並將賣方代管期管理費之結算餘額移交之。

第二十四條：賣方瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條：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，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條：違約之罰則

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價

款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、依第三、四項之約定解除契約時，若本契約房屋已辦妥所有權移轉登記，買方應配合賣方之作業，將本契約房屋所有權登記撤銷。

第二十七條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十八條：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。

第二十九條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條：附件效力及契約分存

本約壹式三份，本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分(含附件)共計____頁。

第三十一條：特約條款

一、買方為辦理本約房屋、土地產權登記及一切有關之手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續詳【附件九】。

二、浴室、廚房排氣設計採當層排放，各戶排放管路以明管方式預留，部分管路途徑經由室內平頂通往室外或陽台排放，買方明確知悉並同意賣方得配合規劃設計調整管路位置，且交屋後由買方自行美化。

三、天然瓦斯裝錶、供氣由買方自行向天然瓦斯公司申請。

- 四、本社區外飾配合整體規劃並設有起造人公司名稱及LOGO字體供賣方永久無償使用。
- 五、本約之一切規定對雙方權利義務之合法受讓人、繼承人具同等約束力；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶履約責任。
- 六、買賣雙方均完全充分瞭解有關本約買賣之詳細內容，並同意完全按本書面買賣契約及其附件約定所載為依據，以雙方簽訂之書面買賣契約及其附件約定為準。有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽約時一併提出，並以書面文字方式列入本不動產預定買賣契約書，始生效力。

買方簽章：_____

- 七、建造執照附表所載注意事項：

本建物領有 113 建字第 0196 號建造執照。【如附件一】

第三十二條：質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押。

第三十三條：共同買受人之送達

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人(姓名：_____)為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以送達於該送達代收人時發生效力。

第三十四條：通知及送達

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

附件一：建造執照影本

附件二：面積計算方式、公共設施分配及產權登記特約條款

附件三：本戶房屋平面配置圖

附件四：本戶停車位平面配置圖

附件五：不動產信託證明書

附件六：付款明細表

- 附件七：建材設備說明
- 附件八：車位使用約定書
- 附件八之一：機械車位容車尺寸示意圖
- 附件九：代刻印章授權書
- 附件十：委辦抵押貸款協議書
- 附件十之一：自洽貸款協議書
- 附件十之二：不辦/減少貸款協議書
- 附件十一 室內工程變更特約條款
- 附件十二：裝潢(修)施工管理辦法
- 附件十三：分管配置圖
- 附件十四：社區管理規約

立契約書人

買 方：
身分證統一編號：
戶 籍 地 址：
通 訊 地 址：
聯 絡 電 話：

賣 方：宏普建設股份有限公司
負 責 人：華展投資股份有限公司
自 然 人 代 表：游武龍
統 一 編 號：23113054
公 司 地 址：台北市敦化南路二段71號21樓
電 話：02-2755-2662

賣 方：台灣川普建設股份有限公司
代 表 人：李勇益
統 一 編 號：80670868
公 司 地 址：台北市敦化南路二段71號9樓
電 話：02-2703-5899

不動產經紀業

公 司 名 稱：傳美廣告股份有限公司
代 表 人：王明成
統 一 編 號：86513021
公 司 地 址：台北市大安區市民大道四段100號15樓
電 話：02-2777-1288

不動產經紀人：

統一編號：
證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0196號			
起造人姓名	台灣川普建設股份有限公司(負責人:李勇益)等2名(詳見附表)			住址	10682臺北市大安區敦化南路二段71號9樓		
設計人姓名	林秀芬			事務所名稱	林秀芬建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)			幢層數	1幢1棟地上15層地下5層 共20層123戶		
建築地點	地址	大安區誠安里忠孝東路三段279號2樓 共30筆 詳見附表					
	地號	大安區懷生段一小段0422-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	150.33m ²	建築面積	331.71m ²	基地	騎樓	179.19m ²
	其他	9333.49m ²			面積	其他	481.81m ²
發照日期	113年09月11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65個月內竣工		
工程造价	\$ 159,182,744 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	582.85	3.8	管委會空間(214.57m ²)、梯間、機房 共24筆(詳見附表)				
總計:						9483.82	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
<p>上列工程准予給照</p> <p>局長 王玉芬</p> <p>中華民國一十三年九月十一日</p>							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0196號

起造人： 台灣川普建設股份有限公司（負責人：李勇益）
宏普建設股份有限公司（負責人：段津華）

建築地點：大安區誠安里忠孝東路三段279號2樓
大安區誠安里忠孝東路三段279號4樓
大安區誠安里忠孝東路三段279號5樓
大安區誠安里忠孝東路三段279號
大安區誠安里忠孝東路三段281號3樓
大安區誠安里忠孝東路三段281號5樓
大安區誠安里忠孝東路三段281號
大安區誠安里忠孝東路三段283號2樓
大安區誠安里忠孝東路三段283號4樓
大安區誠安里忠孝東路三段283號
大安區誠安里忠孝東路三段285號3樓
大安區誠安里忠孝東路三段285號5樓
大安區誠安里忠孝東路三段287號2樓
大安區誠安里忠孝東路三段287號4樓
大安區誠安里忠孝東路三段287號
大安區誠安里忠孝東路三段289號3樓
大安區誠安里忠孝東路三段289號5樓
大安區誠安里忠孝東路三段289號
大安區誠安里忠孝東路三段285號
大安區誠安里忠孝東路三段287號3樓
大安區誠安里忠孝東路三段287號5樓
大安區誠安里忠孝東路三段289號2樓
大安區誠安里忠孝東路三段289號4樓
大安區誠安里忠孝東路三段279號3樓

地號： 大安區懷生段一小段0422-0000號
大安區懷生段一小段0426-0000號
大安區懷生段一小段0430-0000號
大安區懷生段一小段0423-0000號
大安區懷生段一小段0427-0000號
大安區懷生段一小段0432-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：582.85m²、高度：3.8M、用途：管委會空間(214.57m²)、梯間、機房
A棟地下003層、面積：582.85m²、高度：2.8M、用途：停車空間
A棟地下004層、面積：63.38m²、高度：2.8M、用途：機房
A棟地上001層、面積：329.42m²、高度：4.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組 G3、門廳、梯廳
A棟地上003層、面積：469.29m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上005層、面積：469.29m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上007層、面積：469.29m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上009層、面積：469.29m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上011層、面積：469.29m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地下002層、面積：582.85m²、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間、梯間、機房
A棟地下003層夾層、面積：42.27m²、高度：2.8M、用途：機房
A棟地下005層、面積：582.85m²、高度：2.8M、用途：停車空間
A棟地上002層、面積：433.25m²、高度：3.55M、用途：(第十九組)一般零售業甲組 G3 (梯廳)
A棟地上004層、面積：469.73m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上006層、面積：469.73m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上008層、面積：469.73m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上010層、面積：469.73m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上012層、面積：469.73m²、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅 H2



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0196號

建築物概要: A棟地上013層、面積:469.29m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅 H2
A棟地上015層、面積:469.29m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅 H2
A棟突出物002層、面積:60.23m²、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房
A棟地上014層、面積:469.73m²、高度:3.25M、用途:(第二組)多戶住宅 H2
A棟突出物001層、面積:60.23m²、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房
A棟突出物003層、面積:60.23m²、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房

雜項工作物: 挖方:、高度19.7m、面積582.85m²
排水溝:長度38.68m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部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《02》月《01》日(法令適用日期:112年02月01日)。
2. 建築地點:大安區誠安里。
3. 實設空地《329.29》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》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師:《北駿工程顧問有限公司》,技師:《謝孝維》大地工程技師。
7. 電機專業技師:《梅洲電機技師事務所》,技師:《尚梅洲》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬中度液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:鋼骨RC造,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。
10. 拆除執照另案辦理,並應於申報開工前辦妥,未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 已領得拆除執照:113拆字第0009號 拆除執照。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 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,於申領使照前,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。
15. 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掛附物之類似構造物,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。
16. 昇降機《2》部。
17. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定,建築物電信、光纜設備及相關設置空間,其設計圖說於申報放樣勘驗前,應先經國家通訊傳播委員會審查,於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
21. 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。
22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
23. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前,應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查,並轉載於公寓大廈管理規約中。
24. 本案依(本市建造執照預審小組決議/本市建造執照免設計設消防車輛救災活動空間/消防救災動線不符規定替代方案一覽表)(免設/縮減)消防救災空間。增設之消防安全設備,其設計及竣工查驗由消防設備師簽證負責,興建完成領得使用執照後,起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項,交由管理委員會維護管理,並定期辦理消防安全設備檢修申報。另(免設/縮減)消防救災空間一事於產權移轉時及房屋銷售時列入交待,後續如有爭議,概由起造人負責。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物,屋頂平臺面積為425平方公尺,屋頂平臺綠化面積為212.5平方公尺。
26. 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 49.81 噸

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0196號

注意事項：

- 或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)、(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)、(屋頂平台綠化面積 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.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。
 - 28.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。
 - 29.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,應於竣工查驗前,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」。
 - 30.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」。
 - 31.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查核備,方能續辦申請污水排水設計審查,並應確實完成污水管渠封管作業,防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 - 32.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。
 - 33.基地內公共排水溝廢止或改道,應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
 - 34.適用臺北市基地開發排水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。
 - 35.本案建築基地近鄰捷運設施,地下室放樣勘驗前應副知捷運局,日後結構資料若有變更,應再行知會捷運局。
 - 36.本案建築基地鄰近已通車捷運高架路線旁,有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施,已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定;為兼顧捷運沿線居民之生活品質,故請起造人於建物新建時,應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實,將噪音影響納入評估考量,並設置適當之隔音設備。
 - 37.基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內,經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺,本案申請建築物絕對高度60.13公尺,尚無影響飛航安全。
 - 38.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。
 - 39.退縮騎樓地已計入空地比,不得增建騎樓。
 - 40.本基地騎樓係依110年7月9日臺北市府(110)府都規字第11030344521號令臺北市指定道路忠孝東路(新生南路至光復南路)兩側應留設騎樓為原則。
 - 41.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。
 - 42.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。
 - 43.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簷人行道防滑係數達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,建請參採上開規範辦理。
 - 44.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用,不得作為其他違反都市計畫之使用,買賣時應列入產權移轉交代,不得隱瞞。如未交代致發生糾紛,賣方應自負法律責任,並轉載於公寓大廈規約中。
 - 45.本案於使用執照核發時於附表內註記:「本案承買戶應依原核定用途使用,不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用,買賣時應列入產權移轉交代,不得隱瞞。如未交代致發生糾紛,賣方應自負法律責任,並轉載於公寓大廈規約中。」。
 - 46.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。
 - 47.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前,承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查,並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 48.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積331.71平方公尺)與建照核定工程期限(61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。
 - 49.地面層設置停車空間,起造人應依原核定用途使用,並將建築物用途詳細告知各承買戶,除於公寓大廈規約草約中明確記載外,產權移轉應列入交代,且須轉載於公寓大廈規約中。
 - 50.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途,並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內,本局持續加強巡查及不定期檢查,如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為,將依法查處。
 - 51.預售建築契約須送臺北市府地政局備查

臺北市政府都市發展局建造執照附表

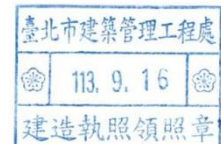
113建字第0196號

注意事項：

- 52.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 111 年 12 月 07 日北市都建字第 1116040000 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 1665.72 平方公尺、容積獎勵額度為 40 % 在案；實際使用獎勵容積為 1665.72 平方公尺，容積獎勵額度為 40 %。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。
- 53.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣 23,105,698 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結構安全性能第 3 級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 54.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓板勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣 69,314,318 元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 55.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓板勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 69,314,318 元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 56.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人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 34,657,159 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 2 級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 57.本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(懷生段一小段421、424、425、428、429、431-1地號等6筆土地)，應於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權轉移至臺北市政府。
- 58.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。
- 59.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案依北市文化資源字第1133002542號函第二項第二款加註說明：案經檢附現況照片佐證基地內無任何喬木，爰此本案無涉本事項木保護自治條例相關事宜。
- 60.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，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心113工震字第036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。
- 61.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。
- 62.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。起造人應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 63.(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。
- 64.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、信託辦理所有權轉移登記時，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。
- 65.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 66.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列举之項目。
- 67.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。
- 68.本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第3級保證金費用為新臺幣 23,105,698 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第3級。
- 69.本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新臺幣 69,314,318 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓板勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
- 70.本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧標章保證金費用為新臺幣 69,314,318 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓板勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
- 71.本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第2級保證金費用為新臺幣 34,657,159 元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬無障礙環境第2級。
- 72.本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(懷生段一小段421、424、425、428、429及431-1地號等6筆土地)，並於核發使用執照前將該筆地地塊完成土地改良、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權轉移至臺北市政府。
- 73.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

注意事項：

- 74.本業取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 75.依本府捷運工程局112年5月25日北市捷土字第1123009174號函列管加註說明：
 - 有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
 - 基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
 - 於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。
 - 基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
 - 本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘
- 76.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。
- 77.起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於使用執照及公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須記載於公寓大廈管理規約。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場對外明顯處張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現室內停車空間涉有違規室內裝修行為或違規使用者，將依法加重查處。



附件二 面積計算方式、公共設施分配及產權登記特約條款

壹、房屋面積包含項目說明如下：

- 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、本社區共有部分總面積包含樓層及項目詳如下列：不具獨立權狀之停車空間、雨水管道間、雨水滯留池、樓電梯間、雨水回收池、維修走道、機房、消防水池、噴灌機房、地下室排風管道、緊急發電機室、排煙室、排煙室排煙管道、管道間、停車空間兼防空避難室、垃圾儲藏室、電信室、中央監控室、管委會空間、受電箱區、電錶牆、台電配電場所、無障礙車位、騎樓、梯廳、屋頂突出物等及其他依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

貳、房屋共有部分面積計算：

「全部共有」：

一樓：騎樓、梯廳、戶外無障礙安全梯、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙停車位、管道間、客貨升降機等；

二樓：管道間等；

三~十五樓：梯廳、排煙室、戶外無障礙安全梯、戶外安全梯、無障礙升降機、緊急升降機等；

地下一層：雨水管道間、緊急發電機室進、排風管道、垃圾儲藏室、電信室、客貨升降機、管道間、排煙室進、排煙管道、排煙室、無障礙安全梯、安全梯 A、梯廳、無障礙升降機、緊急升降機、中央監控室、地下室排風管道、管委會空間、電錶牆、受電箱區、台電配電所等；

地下二層：雨水管道間、緊急發電機室進、排風管道、緊急發電機室、客貨梯機房、客貨升降機、管道間、排煙室進、排煙管道、排煙室、無障礙安全梯、安全梯 A、安全梯 B、無障礙升降機、緊急升降機、地下室排風管道、水箱、停車空間兼防空避難室等；

地下三層夾層：消防機房等；

地下三層：雨水管道間、消防水池、安全梯 B、管道間、噴灌機房、地下室排風管道等；

地下四層：機房、安全梯 B、管道間等；

地下五層：雨水管道間、雨水滯留池、安全梯 B、管道間、雨水回收池等；

屋頂突出物等及其他依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

本「全部共有」總面積計 3126.15 平方公尺(945.66 坪)；專有部分總面積計 5990.77 平方公尺(1812.20 坪)。前條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)，其面積係以本項共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

參、 車位停車空間持分面積：

「部分共有」：

一樓：A 梯、B 梯等；

地下一層：A 梯、B 梯等；

地下二層：A 梯、B 梯等；

地下三層：A 梯、B 梯及機械車位停車空間等；

地下五層：B 梯及機械車位停車空間等；

及其他依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

本「部分共有」為不具獨立權狀之停車空間總面積計 1106.27 平方公尺(334.65 坪)，由各戶依購買停車位之數量比例持有。

本社區共有 56 個汽車停車位(不含裝卸位、垃圾車暫停空間、無障礙車位、訪客停車位)每車位持分 1/56 汽車停車空間面積。

肆、 房屋依下列方式計算面積。

一、 建築物之外牆，以牆之外緣為界。(含外柱)

二、 建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、 附屬建物以其外緣為界辦理登記(若地政法令變更無法辦理登記時，以竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準)。

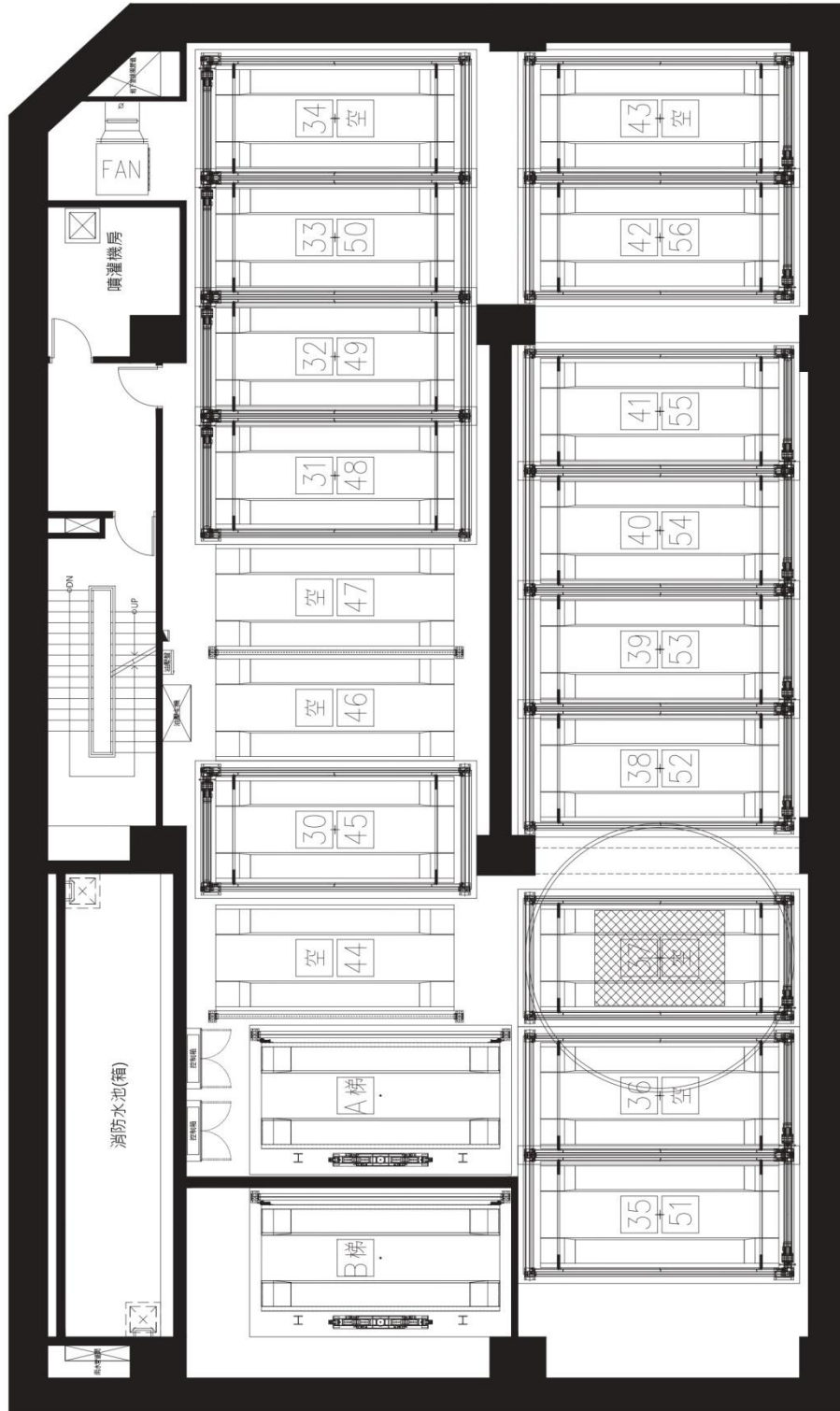
四、 有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四週牆壁之厚度。

伍、本約房屋及汽車停車空間面積係根據台北市政府都發局核發之建造執照圖，並依當時地政法令之登記規則及本附件規定綜合計算總計而得，但最後仍需以地政機關複丈並登記完竣之面積為準。

附件三 本戶房屋平面配置圖



附件四 本戶停車位平面配置圖



附件五 不動產信託證明書

信託告知書

緣宏普建設股份有限公司、台灣川普建設股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市大安區懷生段一小段422地號等六筆土地之興建房屋案（本專案名稱：宏普建設台灣川普瑞閣，建照號碼：113建字第0196號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-不動產開發信託」之相關規定，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06月10日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，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，特此證明。

此致

宏普建設股份有限公司

台灣川普建設股份有限公司

立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理  陳秋楠

營利事業統一編號：1039759168

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、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 年113. 9. 30 月 日

附件六 付款明細表

期別代號及名稱		房屋款	土地款	金額
訂 金				3%
簽 約 金				7%
開 工 款				5%
第 1 期	連續壁工程完成			1%
第 2 期	土方開挖及安全支撐完成			1%
第 3 期	B3 底版 RC 完成			1%
第 4 期	1 樓底版 RC 完成			1%
第 5 期	第二節鋼構安裝			1%
第 6 期	第五節鋼構安裝			1%
第 7 期	3 樓底版 RC 完成			1%
第 8 期	9 樓底版 RC 完成			1%
第 9 期	15 樓底版 RC 完成			1%
第 10 期	領取使用執照			1%
金融貸款(產權過戶時)				70%
交 屋 款				5%
合 約 總 價				100%

。

附件七 建材設備說明

■ 建築結構

- (一) 聘請結構專家設計，耐震係數符合內政部頒布建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準。
- (二) 本大樓採用加鈹鋼筋材料並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，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。為提昇建築物耐震品質及隔音性能，本大樓結構採 SRC 鋼骨鋼筋混凝土結構，各居室樓版增厚至 20cm 並加設隔音墊；外牆、隔戶牆採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式。
- (三) 本社區為地下五層地上十五層之電梯大廈，依設計樓層高度分別為一層樓高 4.0m，二層樓高 3.55m，三層至十五層樓高 3.25m。（上述樓高實際依建照核准圖說為準）。

■ 建築設計

特聘專業建築師精心設計規劃，配合整體景觀及立面造型。
建築物外觀：採天然石材，搭配磁磚、金屬包板及格柵施工。

■ 公共空間

- (一) 一樓挑高迎賓大廳地坪：鋪設高級天然石材或拋光石英磚。
牆面：採高級天然石材或高級磁磚，搭配木作或金屬整體設計。
平頂：整體設計藝術造型天花板，搭配專業燈光設計。
- (二) 地下一層管委會空間
地坪：鋪設拋光石英磚。
牆面：採高級天然石材或高級磁磚，搭配木作整體設計。
平頂：造型天花板，搭配專業燈光設計。
- (三) 二樓以上梯廳
地坪：鋪設高級拋光石英磚。

牆面：採高級拋光石英磚或搭配木作或金屬整體設計。

平頂：整體設計藝術造型天花板，搭配專業燈光設計。

(四) 電梯

1.設備規格：採用台灣三菱、永大或崇友等品牌，最大載重 15 人份、速度 120m/min 之自動微電腦控制電梯兩部。

2.附加功能：

(1)自動控制廂門延遲開關。

(2)自動開關照明燈及通風扇。

(3)地震、故障自動停靠最近樓層裝置。

(4)附贈連線管理員室之車廂停駐樓層顯示盤，方便管理人員於緊急狀況時明確受困樓層，即時救援。

(5)停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。

(6)裝設感應式讀卡機連結樓層管制系統（遇消防警報時，自動解除以符合需求）。

3.車廂內裝：車廂底座鋪設天然石材。附彩色 CCTV 監視系統及緊急求救對講警鈴，連接中央監控室，以便與車廂外管理人員通話維護乘客安全。

(五) 公共樓梯間

1.地坪：各層公共樓梯踏板採用樓梯止滑石英磚，搭配不鏽鋼扶手及欄杆。

2.牆面：水泥砂漿粉光刷得利水泥漆及公共樓梯間設置樓層標示及逃生指引標誌並設置照明燈具。

3.平頂：刷得利水泥漆，並裝設照明燈具。

4.二樓以上各層電梯廳出入口採感應式燈光控制開關，可自動感應並開啟照明設備，節省住戶公共照明電費又不影響住戶使用安全。

■ 室內設備

(一) 大門

各戶玄關大門採用義大利進口 Dierre 品牌，並搭配原裝門框、高強度鉸鏈及智慧感應防盜鎖。

(二) 窗

住戶鋁門窗採用 YKK、昭和、中華等符合 CNS 標準氣密式鋁門窗並附防霾紗窗，窗戶採用 6+6mm LOW-E 節能膠合玻璃，可降低日照熱輻射及達到較佳隔音效果，保持室內舒適。

(三) 客餐廳及臥室

- 1、地坪：客、餐廳及臥室採用 5 吋超耐磨木地板或義大利進口 60*120cm 拋光石英磚。
- 2、內牆：室內隔間採輕質隔間牆，各戶室內刷得利乳膠漆。
- 3、平頂：客、餐廳及臥房均為得利乳膠漆。
- 4、室內門採用實木門框，搭配實心木門扇及高級水平門鎖；浴室採用實心木門扇搭配透氣百葉、水平門鎖及石材門檻。

(四) 浴廁(依各戶平面規劃配置)

- 1、地坪：鋪設 30*30cm 義大利進口石英止滑磚。
- 2、牆面：鋪設 30*60cm 義大利進口石英磚。
- 3、平頂：採用矽酸鈣板天花刷防霉漆，搭配嵌入式照明燈具。
- 4、馬桶採用 INAX、TOTO 或 KOHLER 品牌自動沖洗馬桶。
- 5、瓷器部分採用 INAX、TOTO 或 GROHE 品牌面盆搭配 INAX、TOTO 或 GROHE 水龍頭五金配件。
- 6、高級浴缸搭配 INAX、TOTO 或 GROHE 水龍頭。
- 7、淋浴間採強化玻璃搭配 INAX、TOTO 淋浴龍頭。
- 8、高級明鏡、置物架，天花板裝設三菱、Panasonic 或 TOTO 暖風乾燥機。
- 9、浴廁內插座迴路附漏電斷電保護裝置，能自動跳脫，確保安全。

(五) 廚房：

1. 地坪：採 5 吋超耐磨木地板或義大利進口 60*120cm 拋光石英磚。
2. 牆面：上下廚櫃間貼烤漆玻璃。
3. 平頂：刷得利乳膠漆。
4. 工作陽台門採三合一透氣活動百葉鋁門或落地鋁門。
5. 採用德國進口高級廚具、設備，包括：
 - (1) 廚具面板：採用單面鋼烤面板+雷射封邊。
 - (2) 廚具檯面：採用西班牙賽麗石檯面及不銹鋼洗滌槽，搭配伸縮混合龍頭。
 - (3) 廚具設備：瓦斯爐或 IH 爐、排油煙機、洗碗機及蒸烤爐，(三~十五樓 A、D、E、F、I 戶配置 IH 爐，B、C、G、H 戶配置瓦斯爐)。
 - (4) 水槽下方附淨水器設備及廚下型溫熱開飲機。

***前列廚具面板、檯面規格、廚具設備及配件，由賣方依各戶室內實際尺寸調整配置。**

(六) 工作陽台：

- 1、地坪：鋪設止滑磚。
- 2、天花：裝設 30*30cm 防颱型鋁合金天花板，並裝置照明燈具。
- 3、作業空間提供一只水龍頭及不鏽鋼落水頭並另設洗衣專用排水管。

■ 停車場設備(PA)

- (一) 地下汽、機車停車空間於一樓出入口設置遠距離遙控感應器，配合滑昇門或快速捲門，兼顧便利與車輛保全機制。
- (二) 地下停車場設置廢氣排氣設備，採自動定時開關及一氧化碳感應偵測控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。
- (三) 地下二層機車停車空間地坪採用 Epoxy 加石英砂耐磨地坪。

- (四) 機車停車空間周邊柱角設高級反光防撞條。
- (五) 機械式汽車停車空間預留汽車充電管路。

■ 社區自動化設備

- (一) 地下蓄水池水位高/低限預警監視。
- (二) 屋頂水箱水位高/低限預警監視。
- (三) 污廢水位過高預警監視。
- (四) 各幫浦運轉自動監視系統。
- (五) 發電機啟停監視，油箱油位低限預警。

■ 公共安全管理系統

(一) 門禁管制系統：

- 1、一樓門廳入口處設置門禁卡及對講機，方便與管理櫃檯聯繫，並管制人員出入。
- 2、一樓管理櫃檯設置對講機，可與訪客對談，並可透過各戶對講機螢幕過濾訪客。
- 3、一樓機車升降梯入口處設置遠端遙控設備，管制人員出入。

(二) CCTV 監視系統：社區一樓門廳、庭園出入口、公共設施、電梯車廂、停車場入口、機車停車空間及屋頂梯廳內部適當地點，設置彩色 CCTV 監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

(三) 緊急對講系統：地下二層機車停車空間及屋頂平台設置緊急對講機，如遇緊急狀況時可利用對講機與一樓服務台連線求援。

(四) 一樓設置管理櫃檯，規劃中央監控及消防警報系統。

■ 各戶安全管理系統

(一) 電視對講系統：各戶室內裝設彩色影像對講保全主機，搭配住戶玄關門口機(一樓店鋪設出入口門口機)，無須至門口即

可與來賓訪客對講，並可與一樓櫃檯連線。

- (二) 防盜感知系統：各戶玄關門及後陽、露台門設磁簧感知器，並與室內保全主機連線。
- (三) 瓦斯偵測系統：B、C、G、H戶廚房設置瓦斯偵測器，連線一樓櫃檯可即時通報尋求協助處理，確保大樓住戶安全。
- (四) 緊急求救系統：各戶之防盜主機設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向一樓櫃檯連繫求援。
- (五) 各戶防盜主機附設電子公告功能，連線一樓櫃檯主機，提供社區管理訊息。

■ 弱電設備

- (一) 屋頂統一裝置共同天線。
- (二) 各戶裝設電話、有線電視、光纖通訊、網路集線器等資訊接線箱，方便住戶日後佈線及擴充需求。
- (三) 每戶客廳、臥室預留電話、電視及網路出線口。
- (四) 預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。

■ 電氣設備

- (一) 供電方式：採單相三線式 110V/ 220V 供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶，方便社區管理。
- (二) 管線材質：所有配管採南亞、大洋等廠牌正字標記 PVC 管，電線採華新麗華、太平洋、伸泰等電纜線，採用正字標記產品，安全可靠。
- (三) 開關插座：為嵌入式裝置，各戶室內採用 Panasonic RISNA 大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止漏電，以維護用電安全。
- (四) 開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元品牌。
- (五) 廚房設廚下溫熱開飲機、蒸烤爐專屬插座。

(六) 工作陽台設洗衣機、瓦斯熱水器用 110V 雙插座。

■ 緊急發電設備

(一) 地下室裝置緊急發電機設備，於停電數秒後自動啟動發電機供電梯、揚水泵浦、汙廢水泵浦、消防設施、安全系統、及住家緊急專用插座等使用。

(二) 住家各戶均設置三只緊急專用插座及電路保護裝置(供廚房冰箱、客廳電視及宅內箱使用)。

■ 給排水設備

(一) 供水方式：採間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水錶，以重力方式給水至各戶，13~15F 各戶加設恆壓泵浦設備，確保設備出水壓力。

(二) 蓄水設備：屋頂水箱及蓄水池經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯、孔蓋及鎖件，以確保用水安全及清潔衛生。

(三) 管線材質：冷、熱給水管均採用不鏽鋼管，熱給水管加裝保溫被覆。汙廢水管採用 CIP 鑄鐵管，水平管搭配平衡吸氣閥配管具防臭效果。其它排水及透氣管採用南亞、大洋等廠牌 ⊕ 字標記 PVC 管。

■ 明管設備：

各戶居室內均不施作天花，室內給排水管、廚房抽油煙機排煙管、空氣清淨設備風管、廁所當層排氣管等皆採明管方式施作。

■ 空調設備

(一) 各戶贈送日立、大金或三菱等廠牌之冷暖變頻分離式空調主機一台，室內子機及空調配管，則由客戶自行採購安裝。

(二) 空調主機由賣方安裝於固定處所，買方不得任意更改冷氣主機

位置，以維護建築物整體造型美觀。

(三)依各戶平面規劃，預留分離式空調設備管路用套管，並配合設置空調主機及室內子機使用之電源及排水，避免未來鑽孔影響整體結構安全。

■ 空氣清淨設備

(一)各戶贈送多功能吊隱式空氣清淨機及耐塵排氣機各一台。

(二)多功能吊隱式空氣清淨機、耐塵排氣機及風管由賣方依圖面規劃位置安裝，另風管下方如無室內天花板，則由風管及出口裸露懸吊於樓版之下，由買方於交屋後配合室內裝修需求自行延伸安裝。

■ 避雷設備

本大樓採用精密放電式避雷針系統，保護社區大樓安全。

■ 網路設備

1、引進光纖到府，使申請上網更便捷；住戶自行向電信業者提出申裝並支付月租費即可使用。

2、客廳及臥室各設置一網路出線口。

■ 瓦斯設備

(一)由賣方代為辦理天然瓦斯之申請手續，其建築基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用按照瓦斯公司核算金額由各設置戶分擔。

(二)申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求，於建築基地內提供降壓設備及安全裝置，該設備放置位置由瓦斯公司以安全考量選定地點。

■ 消防安全設備

- (一) 消防栓系統：各層電梯間依法設置消防栓箱。
- (二) 自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，一樓櫃檯設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
- (三) 自動灑水系統：11樓以上住宅(含11樓)依消防法規均設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加做任何天花板，灑水頭採優美型裝設。
- (四) 安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設ABC乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- (五) 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於中央監控室之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- (六) 緊急發電系統：地下室裝置自動發電機組，以提供停電時升降機、緊急照明設備、污廢水、揚水幫浦、消防設備及門禁管制。
- (七) 前列設備係依申請建造執照當時消防法令規定之設置標準設計及施工。

■ 特約事項

- (一) 各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍為準，未載明者則考量整體一致性，由賣方統一選定。
- (二) 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，上開石材應以施工當時所定為準。

買方簽章：_____ 賣方簽章：宏普建設股份有限公司
台灣川普建設股份有限公司

附件八 車位使用約定書

- 一、立約定書人_____ (以下簡稱買方) 茲因購買『宏普建設台灣川普瑞閣』：座落於台北市大安區懷生段一小段 422 等 6 筆地號之基地上第_____ 戶_____ 樓房屋壹戶，除同意遵守本約及社區管理公約之相關規定外，買方並向宏普建設股份有限公司、台灣川普建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買地下第_____ 層編號第_____ 號停車位____ 位，位置詳【附件四】歸買方持分及擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘車位買方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。所購之車位實際停放車輛時，為複合棋盤式停車設備、隨機停放，即無固定停放位置亦無固定車台板。
- 二、買方同意就所購買停車位均遵守本社區管理委員會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水電、管理費等相關費用。
- 三、買方所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，買方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受買方依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。

立約定書人

買 方：

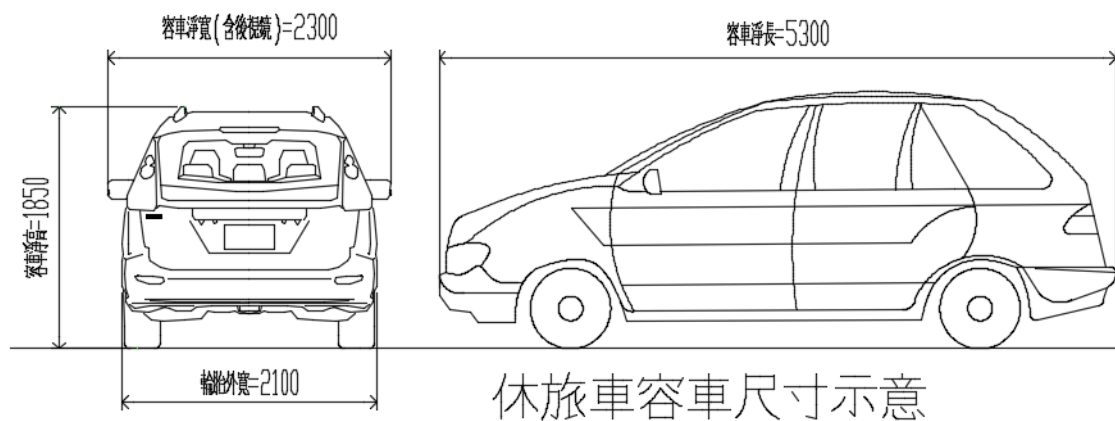
賣 方：宏普建設股份有限公司

台灣川普建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附件八之一 機械車位容車尺寸示意圖

容車數量：56車(A梯 27車+B梯 29車)		機械層：4層(2+2)			
法規容車尺寸車板總長-200mm		法規容車尺寸車板總寬-150mm		法規容車尺寸機械高度-50mm	
車位容車尺寸/mm			車台板尺寸：2450mm*5500mm		
	車輛全長	車輛全寬	輪胎外寬	車輛全高	車輛全重
容車尺寸	5300	2300	2100	1850	2500Kg
備註：設備最上層因預留RC 誤差尺寸，淨高-100mm					



附件九 代刻及使用印章授權書

立授權人_____ (以下簡稱買方)及被授權人宏普建設股份有限公司、台灣川普建設股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行「宏普建設台灣川普瑞閣」房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費、實價登錄等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。

三、如因解除本契約依規定應回復原狀者，買方同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得行使用本式印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報。

四、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。

五、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。

授權人

買 方：

身分證字號：

地 址：

被授權人

賣 方：宏普建設股份有限公司

負 責 人：華展投資股份有限公司

自 然 人 代 表：游武龍

賣 方：台灣川普建設股份有限公司

代 表 人：李勇益

中 華 民 國 年 月 日

附件十 委辦抵押貸款協議書

立委託書人_____（以下簡稱委託人）為償付所預定坐落於台北市大安區懷生段一小段 422 地號等 6 筆地號基地上所興建之「宏普建設台灣川普瑞閣」案編號第____戶第____樓暨地下____層第____號汽車停車位，因現金不足以支付買賣價款，自願以本約房屋連同應有基地之持分土地作為擔保物，委託宏普建設股份有限公司、台灣川普建設股份有限公司（以下簡稱受託人）代向金融機構申請抵押貸款。

特開列有關委託及遵守履行事項如下：

- 一、本件委託代向金融機構申請不動產抵押款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。委託人應於受託人辦理貸款通知送達之日起七日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料，如繳款證明、財產證明等，及覓妥連帶保證人，由受託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，並於辦理對保手續之同時簽立撥款委託書及商業本票予受託人，授權受託人於產權移轉及抵押設定完成同時由金融機構直接將貸款撥入受託人指定帳戶或由受託人直接向金融機構領取，作為委託人購買受託人房屋土地應繳付之部分價款，委託人並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款本息義務。
- 二、對於上項貸款，委託人應將上述房屋、土地、車位所有權作為抵押物，辦理設定第一順位抵押登記予貸款機構。設定後之建物與土地所有權狀分由受託人領回，俟結清所有費用（開立票據經兌現）與款項，並於交屋時始交予委託人。
- 三、所獲貸款金額、期限、利息與償還方式，委託人願悉依照貸款機構之決定，其應行辦理之一切手續，委託人亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於貸款核撥當日起，依約按期償還本息，並如約履行其義務。
- 四、委託人授權受託人得委任登記代理人，專為辦理抵押權設定予貸款機構之事項。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需要提供身分證暨有關文件及辦理簽名蓋章等手續時，委託人應依受託人之通知如期提供並辦妥手續，

如需補提或補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、火險、地震險保費及代辦費等費用，全由委託人負擔，並如期交與受託人代繳。

- 六、受託人代辦金融機構貸款，如有不可歸責於受託人之事由，致貸款不能辦理或不能獲得核准或所獲准之貸款金額少於預定申請金額時，依不動產預定買賣契約書第十九條之條款約定處理。
- 七、辦理貸款手續之同時，委託人預立銀行撥款委託書於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接撥入受託人指定之帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予受託人，並授權受託人於貸款金融機構核准貸款及產權移轉登記完成時直接向銀行領取。
- 八、本協議書壹式參份，由委託人與受託人各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

委 託 人：

身分證統一編號：

受 託 人：宏普建設股份有限公司

負 責 人：華展投資股份有限公司

自 然 人 代 表：游武龍

受 託 人：台灣川普建設股份有限公司

代 表 人：李勇益

中 華 民 國 年 月 日

附件十之一 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向宏普建設股份有限公司、台灣川普建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區懷生段一小段422地號等6筆土地上，案名為「宏普建設台灣川普瑞閣」_____戶_____樓壹戶之房地及地下_____層編號第_____號停車位個，雙方訂有房屋土地預定買賣契約書（以下簡稱本約）。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款項，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因所有權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂貸款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行

代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

六、除有違反本約第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到居住使用功能之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。

七、本協議書壹式參份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買方：

身分證統一編號：

賣方：宏普建設股份有限公司

負責人：華展投資股份有限公司

自然人代表：游武龍

賣方：台灣川普建設股份有限公司

代表人：李勇益

中華民國 年 月 日

附件十之二 不辦/減少貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方)因向宏普建設股份有限公司、台灣川普建設股份有限公司(以下簡稱賣方)購買座落於台北市大

安區懷生段一小段 422 地號等 6 筆土地上，案名為「宏普建設台灣川普瑞閣」_____戶_____樓壹戶之房地及地下_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本約)。關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新台幣：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。賣方應於以買方名義申報稅單時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付或經賣方同意分期給付，賣方待前述款項繳清後(票據已兌現)始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清(票據已兌現)上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，依本約第九條規定處理。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式參份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：宏普建設股份有限公司

負 責 人：華展投資股份有限公司

自 然 人 代 表：游武龍

賣 方：台灣川普建設股份有限公司

代 表 人：李勇益

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 室內工程變更特約條款

- 一、如買方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於賣方書面通知之指定期限內提出申請，並在賣方所提供之工程變更單上簽認，如買方以口頭或電話申請辦理，對賣方不生效力，且此項變更申請以壹次為限。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整，若要求變更樓層與實際興建樓層差距為三樓層以內時，為不影響全區工程進度則不受理變更。
- 二、買方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污廢水管線，以不影響上、下樓層為原則，其他有關建築主要構造、立面外觀、玄關門、主要設備及公共設施等不得要求變更。
- 三、申請辦理變更時，買方應附詳細圖說並需親自簽認，配合本工程進度辦理之，且不得有違相關法令之規定。

四、本工程可變更設計項目如下：

(一)室內隔間與設備部份：

- a . 室內隔間變動(管道間除外)、門框、門扇移位(玄關門除外)。
- b . 加減插座、開關或保全設備。
- c . 加減給排水配管(如水龍頭)
- d . 廚具、馬桶、洗臉台位置如需變更，需符合建築法規之要求，且不影響樓下層空間之使用權益。

(二)買方可選色項目僅限：室內之地磚、壁磚、石材、木地板，並以賣方提供之樣品為範圍。

五、買方依規定提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算原則(詳第七項)辦理變更項目計價，其計算結果應通知買方，雙方並應於工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，買方應於賣方通知十日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

六、若賣方提供之室內材料或色系不符買方之要求，則得退還買方該材料價額，且買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

七、追加減帳計算原則

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。

(二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。

(三)水電工程以水電承包商所估算之價格為準。

(四)費用收取：依辦理變更後之加帳及減帳金額分別加計百分之十做為變更監管工本費。(減帳之全套廚具及全套衛浴設備除外)(上述變更監管工本費用之計算金額如未達新台幣陸佰元時，則以基本費用新台幣陸佰元計算)。

(五)室內地坪減退時，需加做地坪防水，浴室地坪減退時防水由客戶自行施做。

(六)廚具為統一訂製款式，若需局部變更(含爐具、洗槽、櫃身加長或減短)則以全套退帳計。

(七)若購買合併戶(含二戶或以上)玄關門、隔戶牆、水錶、電錶、

工作陽台、門牌等不可取消或合併，以購買戶別計算。

立特約人

買 方：

賣 方：宏普建設股份有限公司

台灣川普建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附件十二、裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本社區裝潢(修)戶於施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本社區管理委員會查詢閱覽)，為保本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝潢(修)工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，向主管建築機關申請審查許可。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向賣方或其指定人押繳施工保證金新台幣貳

拾萬元整。

五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：

(一)交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金 2. 環境管理費 3. 簽具切結書，憑上述收據向本社區施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。

(二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。

(三)搬運材料及工具應使用專用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。

(四)材料工具之進出本社區，須經社區管理人員之查驗後放行。

(五)每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備，星期六、日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

(六)建材及砂石不得堆置於公共使用部分(砂石應裝袋)。

(七)本建物部份結構設計為剪力牆，為保障主要構造安全，不得拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負損害賠償及法律責任。

(八)施工廢棄物及垃圾應置於住戶室內，需以布袋裝妥後每日載除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣參仟元整，並從施工保證金中扣除。

(九)為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三〇分至五時內進行。

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

(十一)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)

戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

(十二)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(十三)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。

(十四)承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等違者罰款新台幣貳仟元整，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十五)裝潢(修)戶須繳納環境管理費，自裝潢開工日起至完工日止每日新台幣貳佰元整，裝潢期間無論有無施工均須繳納(例假日如管委會規定不得施工日則得予扣除不計)，於交屋時向賣方或其指定人預先一次繳納新台幣參萬元整，若超出不足部份則由保證金內扣除，剩餘時於退還施工保證金時一併退還。

六、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，垃圾堆放在公共場所地點而不易分辨所屬時，則由該戶或本社區所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、裝潢(修)完成後經提出返還申請書且合於下列條件，並經賣方認可者，得無息領回施工保證金。

(一)未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。

(二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。

九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本社區管理

委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

十、於賣方代管本社區公共管理之期間，有關前開施工保證金、環境管理費之規定，由賣方執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行社區管理。

十一、為保障住戶的施工保證金不被扣除，各裝潢承包廠商須另行向管理中心繳交『工程保證金』新台幣貳拾萬元整，其管理辦法，由專業大樓管理維護股份有限公司另訂之。

立 書 人：

身分證統一編號：

戶 別：_____戶_____樓

中 華 民 國 年 月 日

附件十三、分管配置圖



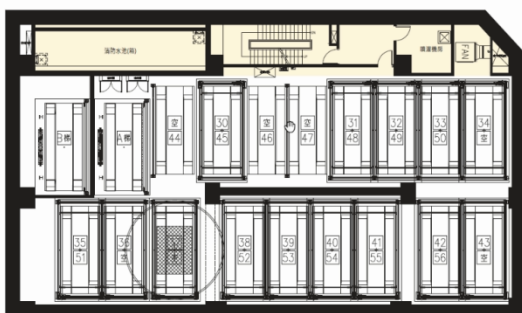
B5F平面圖

全部共有



B4F平面圖

全部共有



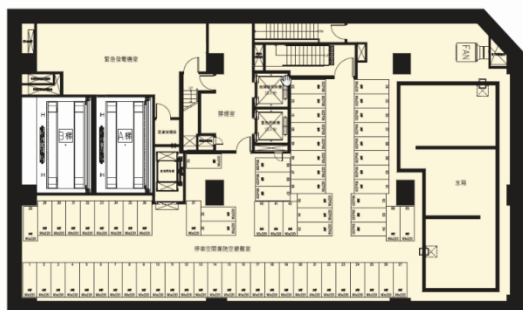
B3F平面圖

全部共有



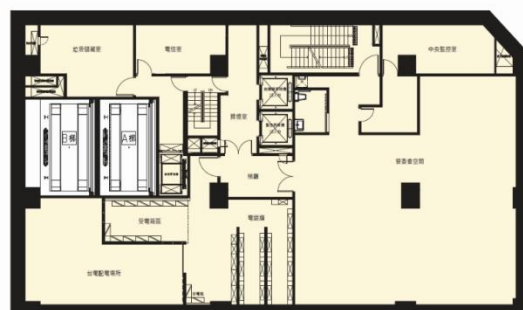
B3MF平面圖

全部共有



B2F平面圖

全部共有



B1F平面圖

全部共有



40M計畫道路 忠孝東路三段
1F平面圖

全部共有



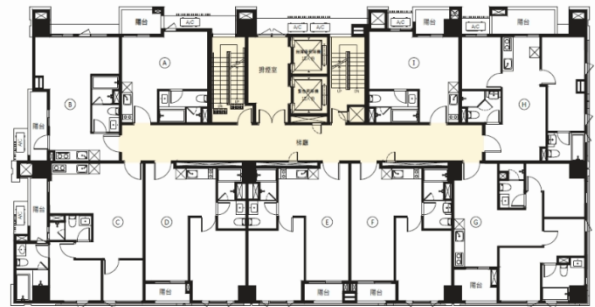
2F平面圖

全部共有



3F平面圖

全部共有



4/6F平面圖

全部共有



5/7F平面圖

全部共有



10F平面圖

全部共有



11/13F平面圖

全部共有



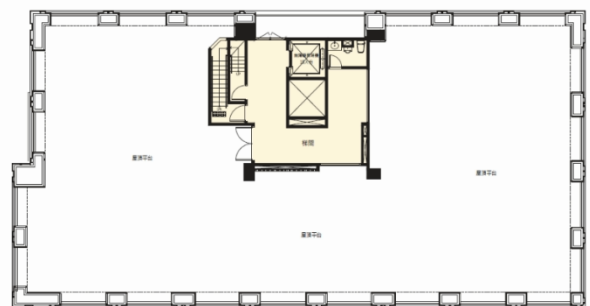
12/14F平面圖

全部共有



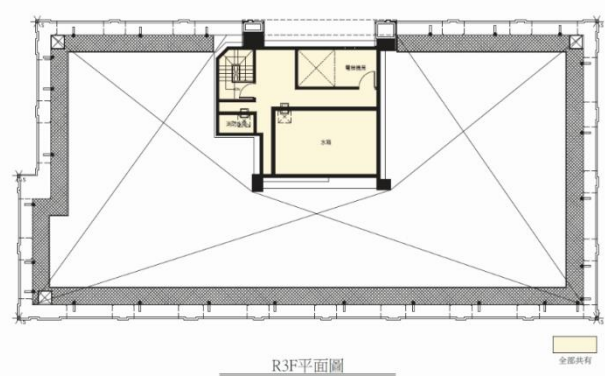
15F平面圖

全部共有



17F平面圖

全部共有



附件十四、社區管理規約

【宏普建設台灣川普瑞閣】社區（以下簡稱本社區）住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

第一條：規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍如台北市政府都發局中華民國113年9月11日核准之建造執照號碼：113台北市建字第0196號中所載之基地、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、約定共用部分及分管約定

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后：
 - （一）專有部分：指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：本社區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：本社區專有部分經約定供共同使用者。
 - （五）本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房屋土地預定買賣契約書」約

定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

二、分管約定方式

- (一)、本案基地騎樓淨寬應維持 2.5 公尺以上，並應 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，並負維護管理之責如【附件十三】所示範圍。
- (二)、為維護本社區原建築風貌外觀一致性，地上一樓店鋪之廣告招牌及空調室外機，買方同意依賣方規劃之位置及尺寸大小統一設置，買方及全體區分所有權人同意且日後不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- (三)、本社區地上一樓部分建造執照核准汽車停車空間用途為無障礙車位二部(編號 57、58)，由本社區全體區分所有權人共同持分及收益，賣方將預留電動車充電樁於【附件十三】所標示處之壁面，係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，未經許可不得占用，買方同意授權由管理委員會制定管理及收益辦法。
- (四)、本社區地下二層部分建造執照核准之用途為法定機車位兼防空避難室，由本社區全體區分所有權人共同持分及收益，買方同意授權由管理委員會制定管理及收益辦法。唯遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- (五)、地下三層及地下五層為機械式汽車停車位，賣方預留電動車充電電源管路，待日後停車位專用使用權人有需求時可自費裝設充電樁。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者，須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。

(六)、未購買汽車停車空間之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車停車空間之應有部分(持分)面積。除公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車空間應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

(七)、法定空地、屋頂平臺、外牆及外露樑等，買方同意賣方得於適當位置規劃放置本社區所需空調主機、水電管路、消防設備、瓦斯管路、緩降機及其它設備等用途，買方及本社區區分所有權人均據此了解並無異議。

(八)、依消防法規規定，本社區緊急逃生指示燈箱、緊急進口之替代窗戶或開口設置數目與位置皆依消防局審核核准圖面位置設置，買方日後不得要求變更或移除位置，並同意按其設置目的善加管理及維護；如遇緊急情況時，應無條件提供使用。

(九)、本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方及其繼承人均應受約定之約束。

三、本章各條項分管約定，業經買受人充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如有出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼承人並由繼承人併同繼承本約定。

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（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十

日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，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，應經大會決議：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 本社區之重大修繕或改良。
- (三) 本社區有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。
- (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。

四、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。

五、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。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用有利害關係時，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。

七、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。

八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分

不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

- 九、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、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款應有區分所有權人及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數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及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人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。
- 十一、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、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依本條例第三十四條第一項規定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。
- 十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。

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、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，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

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、財務委員一名。

四、監察委員一名。

五、管理委員三名。

前項委員合計為七名，並得設置候補委員二名。

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

第六條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之

一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

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

四、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。

五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、管理委員共計七席；候補委員共計二名，應以下列方式選任：

(一) 本社區共推選七席委員。

(二) 當選委員及候補委員：

依得票數最高票前七名為當選人，得票數第八及第九高者為候補委員。

二、主任委員、副主任委員及財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。

三、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互相推選之。

四、委員之任期，為期一年，主任委員、監察委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員連選得連任。

五、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一) 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。

(二) 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。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，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：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本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、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。
- 八、管理委員為無薪給榮譽職。

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、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，暫訂以下列收費標準收取：
 1. 依各戶房屋權狀總坪數計算每月每坪新台幣貳佰伍拾元整；於交屋時每坪收取新台幣壹仟伍佰元整，即新台幣貳佰伍拾元乘以六。
 2. 汽車停車空間每月每個新台幣貳仟元整；於交屋時每個汽車停車空間收取新台幣壹萬貳仟元整，即新台幣貳仟元乘以六。
- 三、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。
- 四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之五計算。

第十一條：管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (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) 基地及共用部分等其他之經常性管理費用。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

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

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十四條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該年十二月三十一日止。

二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

三、管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十五條：糾紛之協調程序

一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之台灣士林地方法院為第一審法院。

第十六條：違反義務之處置規定

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

- (一) 住戶違反本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) 住戶違反本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，應報請主管機關依本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) 住戶違反本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) 住戶違反本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）住戶違反本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）積欠依本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）違反本條例相關規定經依本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。

第十七條：公共環境維護

一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。

二、各住戶應按時繳交管理費，遵行【宏普建設台灣川普瑞閣】社區管理委員會決議之相關規章及規定。

三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。

四、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。

六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。

- 七、於公共場所與臨忠孝東路陽台不得晾曬衣服。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、本社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即檢拾。

第十八條：公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不得在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本社區販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第十九條：裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)後始准施工。
- 二、考量安全載重，裝修戶之室內隔間部分需採輕隔間方式施作，住戶必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。
- 三、裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金每戶新台幣貳拾萬元整。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。裝潢戶須繳納環境管理費，自裝潢開工日起至完工日止每日新台幣貳佰元整，裝潢期間無論有無施工均須繳納(例假日如管委會規定不得施工，則得予扣除不計)，於進入施工前預繳新台幣參萬元

整，於完工時併同裝潢保證金結算，多退少補。

五、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- (一)裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
- (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三)搬運材料及工具使用昇降機，不得超重或超長，並維護出入層之門廳地坪。
- (四)材料工具進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
- (五)建材及砂石不得堆積於公共使用部分(砂石應裝袋)。
- (六)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣參仟元整，從保證金扣除。
- (七)施工時如因不慎損及供排水管線，或電力設備及其它公共設施、設備，裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (八)於施工期間如有損壞公共設施、設備，經管理員通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (九)施工人員在本社區施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。違反者每次罰款新台幣貳仟元，並自行清除。
- (十一)每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

六、施工安全：

承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修

- 戶與承包商共負連帶責任。
- 七、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
 - 八、施工期間因施工需要，需經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應即負責修復並負損害賠償責任。
 - 九、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：
 - (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。
 - (二)雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。
 - (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
 - 十、本社區於成立管理委員會前，有關前開施工保證金及各項規定由賣方或其指定之管理負責人代為執行。

第廿條：其它事項

- 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管理辦法及使用規則。
- 二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。
- 四、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及其他各項規定。
- 五、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 六、本社區之公告欄設置於本社區一樓大廳。
- 七、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓

大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第廿一條：管理負責人準用規定之事項

自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由賣方擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

立約人：_____

中 華 民 國 年 月 日