

購屋臨時證明單

案名：**東方大境**

中華民國 年 月 日

NO: **3069301**

買受人	姓名	身分證字號 或統一編號		聯絡電話	(O) (M)
	聯絡地址				電子信箱
房地(車)	訂購戶別	_____棟_____樓 共計_____戶		房地面積	房屋_____平方公尺 約_____坪 土地_____平方公尺 約_____坪
	車位編號	平面_____層，編號第_____號，共計_____位 機械_____層，編號第_____號，共計_____位	車位面積	平面車位_____平方公尺 約_____坪 機械車位_____平方公尺 約_____坪	
	房地總價款	新台幣：_____億_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整 (□總價內含車位款 新台幣：_____佰_____拾_____萬元整)(雨遮不計價)			
定金	定金總額	新台幣：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整			
	已繳定金	新台幣：_____萬元整			
	補足定金	新台幣：_____萬元整	補足定金日期	_____年_____月_____日	
簽約金額		新台幣：_____萬元整	簽約日期	_____年_____月_____日	

附帶約定

1. 本證明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，本證明單即為解除，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。
2. 辦理簽約手續時，應攜帶 a.本證明單；b.預登記為產權名義人身分證(如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明)；c.印章乙枚；d.簽約應付款，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)。
3. 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。
4. 本證明單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買方於塗改處親簽並加蓋賣方專章，買方所付定金均須取得賣方出具之本證明單，否則對賣方不生效力。買方如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事，應自負其責。簽約手續完妥後，買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載，本證明單自動失效。
5. 個人資料蒐集與利用：買方同意不同意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。
6. 銷售人員於_____年_____月_____日將買賣契約書範本乙份提供買方攜回審閱_____日(契約審閱期至少5日)
(買方簽章：_____)

備註	支票	_____銀行_____分行，帳號：_____ 發票人：_____
	匯款	票號：_____，到期日：_____年_____月_____日
	刷卡	帳號：_____ 戶名：_____
		卡號：_____ 持卡人：_____

買方簽章	賣方簽章	
銷售人員簽章	不動產經紀人	張雅雯 (簽章專用) 經紀人證號 (106)北市經證字第02447號



新聯陽實業機構
新聯祥廣告股份有限公司

NEW LAND DEVELOPERS GROUP
臺北市敦化南路二段95號3樓

3F No.95, Sec.2, Dun Hua S Rd.,
Taipei, Taiwan
TEL / 02-2758-4866
FAX / 02-2758-1411

依「洗錢防制法」、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」等規定，簽約時，針對現金支付之買方應進行辨識、評估及管理，為遵循此確認及義務，應填寫防治洗錢聲明書，感謝您的協助與配合。

第一聯 買方收執 第二聯 業務部 第三聯 業主存根

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人 賣方： 國賓大建設股份有限公司
 雄域建設股份有限公司

茲為【東方大境】(下稱本大廈)房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約於中華民國____年____月____日經買方於簽訂前攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，買方已確認充分審閱瞭解本契約內容。

買方確認：_____ (簽章)

賣方確認： 國賓大建設股份有限公司 (簽章)

雄域建設股份有限公司 (簽章)

第一條 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。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市南港區玉成段一小段 169-3 地號土地，面積計 4590.18 平方公尺(約 1388.53 坪)，使用分區為都市計畫內產業生活特定專用區(一)(住)，土地使用項目比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定辦理。

二、房屋坐落：

同前述基地上所興建之【東方大境】編號第___棟第___樓房屋___戶(共計___戶)，為台北市政府都市發展局核准 112 年 8 月 23 日 112 建字第 0190 號建造執照，建造執照影本如附件(一)，本戶房屋平面圖影本如附件(二)。

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，編號第___號車位___個，其車位位置詳建造執照核准之該層停車空間平面，如附件(三)。

本買賣停車位規格為：

平面式大車位，寬 2.50 公尺，長 5.50 公尺，淨高 2.1 公尺。

平面式標準車位，寬 2.30 公尺，長 5.50 公尺，淨高 2.1 公尺。

(二)另含車道及其他必要空間，面積共計 26.73 平方公尺(約 8.09 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依比例計算之，汽車停車空間面積分算表：

全部共有部分總面積=26476.54 平方公尺
汽車停車空間面積=10291.87 平方公尺
汽車停車位每位分攤面積
=10291.87 平方公尺÷總汽車停車位數 385 位
=26.73 平方公尺(約 8.09 坪)

(三)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀。本案汽車停車空間總面積(10291.87 平方公尺)占共有部分總面積(26476.54 平方公尺)之比例為 38.87%。

(四)買方購買之汽車位屬自行增設汽車停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜

悉依該契約約定為之。

第 三 條 房 地 出 售 面 積 及 認 定 標 準

一、 土地面積：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

房 屋	編 號	持 分 面 積		應 有 權 利 範 圍
		平 方 公 尺	(約 坪)	
				/100000

計算方式按買受房屋專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占全部房屋專有部分總面積 31445.33 平方公尺(約 9512.21 坪)之比例計算。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：(坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主。)

本房屋面積共計 _____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計 _____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計 _____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積計 _____平方公尺(約_____坪)。

■陽台 _____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、 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室(兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「東方大境」共有部分總面積計 26476.54 平方公尺(8009.15 坪)；專有部分總面積計 31445.33 平方公尺(9512.21 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「東方大境」共有部分總面積扣除汽車停車空間面積 10291.87 平方公尺(3113.29 坪)後，剩餘之 16184.67 平方公尺(4895.86 坪)乘以該權利範圍而為計算。

第 五 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條 契 約 總 價

房屋編號：_____

車位編號：_____

一、本契約總價款合計新臺幣(以下同) _____元整。

(一)房屋總價款：_____元整，包含：

1、土地款：_____元整。

2、房屋款：_____元整(含稅)。

房屋款項目	金額	專有部分項目	金額
專有部分	元整	(1)主建物部分	元整
		(2)附屬建物部分	元整
共有部分	元整	附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格	

(二)車位總價款：_____元整(含稅)。

二、付款明細表

收款名稱		房屋總價		車位總價	合計
		土地款	房屋款		
訂 金					
簽 約 金					
工 程 期 款	第 1 期	三樓底板完成			
	第 2 期	結構體完成			
	第 3 期	申請使用執照			
銀行貸款					
交 屋 款					

合約總價				
------	--	--	--	--

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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合作金庫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(四)。

價金返還之保證

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

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，但賣方無法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。

第七條 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之規定於工程完工後繳款，其每次付款，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付之。
- 三、買方應於接獲賣方繳款通知書後七日內以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數繳納。

第八條 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。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共六層，總面積 17801.62 平方公尺(約 5384.99 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，其餘面積共計 10291.87 平方公尺(約 3113.29 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需

使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之，詳見附件七。

五、本社區一樓編號 B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10 等 9 戶緊鄰之法定空地，約定歸購買毗鄰之戶專用，及三樓 A7、A8、C6 等 3 戶緊鄰之露臺約定歸購買毗鄰露臺戶專用，毗鄰法定空地或露臺之住戶就該範圍內應符合相關法令，合法管理使用。該約定專用部分，已於規約草約訂定。日後不得透過區分所有權人會議變更其使用方式，或取消該約定專用範圍及戶別。

第十條 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，如附件(五)之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 2 月 23 日之前開工，民國 117 年 9 月 30 日之前完成主建物、附屬建物

及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

※買方充分了解簽訂本契約時，本案已報准開工興建施工中，為不影響工程進度，本案不提供買方辦理室內建築設計變更之作業，僅提供部份磁磚建材選色，買方亦不得要求提供材料委託交由賣方代為施工。

買方已充分知悉並同意：_____（簽章）

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物(僅限本戶專有部分)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管理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之，未議定者，由賣方負擔，本案由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

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

房屋所有權之移轉，應於使用執照核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。賣方收受該擔保價款後，於交屋同時將本票返還買方。買方未依約交付該擔保價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票權利。

(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。

六、為方便辦理所有權移轉登記，買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」如附件(六)，由賣方負責保管以作為辦理本預售房地產權登記暨其他授權事項之使用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於授權範圍以外之用途。

第十五條 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由買方負擔。
- 五、買方同意本約第二條所載房屋標的物之驗收及點交均以買方專有部分為準(如有購買車位者點交範圍含車位)，其他共有部分不列入交屋範圍(該部分由賣方移交予大廈管理委員會)，買方不得以此部分未完成為由拒絕辦理交屋。

第十六條 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。
- 三、賣方應按公寓大廈管理條例之規定提列公共基金於管理委員會點交公共設施後，由公庫撥付之，同時買方已繳付之管理費若有結餘款項，賣方亦應將其移交管理委員會。

第十七條 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）負責保固二年，專有部分未涉及結構之防水負責保固五年。賣方並應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、如因自然耗損（例如：燈泡、電池等使用耗損），或因不可抗力（例如：戰爭、天災地變等），或賣方能證明可歸責於買方因人為使用不當、維護不當、裝修變更破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等），不在此限。另保固期間之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性

材料等)應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣___仟___佰___拾___萬元整，由買方以賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為___年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起___天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，但於賣

方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

- 四、如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方同意即時配合辦理，除有違反第十條第二款、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，不得藉故拖延拒辦領款。
- 五、買方未如期繳清上述貸款金額或未依約規定辦妥金融機構貸款對保手續前，賣方得拒絕辦理點交或產權移轉登記予買方，且賣方不負遲延本房屋交屋責任。
- 六、買方如無需辦理貸款或減少貸款金額，其應依付款明細表規定給付賣方貸款金額部份或減少貸款金額應於賣方通知辦理銀行對保手續時，將原預定貸款金額或減少貸款金額部份以現金或即期票據(七日內)，如數壹次繳清。
- 七、買方如有下列情事之一者，應於該等情事發生之日起或賣方通知日起七天內以現金付清全數貸款金額。
 - (一) 未如期提供辦理貸款所需資料、證件、對保、用印等事由或因未親自會同辦理各項手續，以致影響貸款之取得。
 - (二) 除有違反第十條第二款、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，如向貸款機構提出異議、撤銷、中止委託貸款或阻止貸款之撥付。
- 八、如因買方個人之因素以致不能獲准或致使賣方無法取得貸款時，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)以現金付清貸款金額。

第十九條 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。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 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。

第二十二條 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申報計課增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計課增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四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、公證費用由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方負擔之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、有關天然瓦斯配管工程及相關必要設備，基於整體裝設之原則，買方同意由賣方統一代向瓦斯公司申請安裝，瓦斯錶之裝設由買方自行付費申請。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，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。

第二十五條 違約之處罰

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

以已繳價款為限。

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

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 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。

第二十七條 住戶規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本「東方大境公寓大廈規約草約」之約束，如附件（七）。嗣後如區分所有權人會議另訂本建物之規約時，買方亦同意以本「東方大境公寓大廈規約草約」為約之基本內容。

第二十八條 特約事項

一、本基地申請都市設計及土地使用開發許可審議案（都審識別碼：11209000138），依台北市都市發展局《113.05.08》府都設字第《1133019538 號》號函應加註事項：

（一）本案各宗基地自建築線及地界線退縮之帶狀式開放空間、現有巷旁人行道，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）本案各宗基地沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木為容積移轉環境補償措施，不得任意變更，並應負維護管理之責。

(三)屋頂及露臺透空遮牆部分，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。

(四)本府都市更新處《112.04.07》府都新字第《1120006193號》號函：「擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等 8 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」建築執照列管事項表：

- 1、於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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。
 - 2、實施者應告知建築物之所有權人、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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
 - 3、留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
- 二、本大樓台電配電場所、發電機房、電信機房、排煙室、消防泵浦室、水箱、電梯機房等設施之位置，依照工務局核發之建造執照圖所標示位置設置，倘電力公司、水廠及其他單位要求轉移位置及增設時，買方應同意且不得作任何要求或為異議之主張。
- 三、本大樓設施通過消防檢查、電梯安檢、電力公司供電審核、自來水供水審核、電信局通話審核，並取得使照、接通水電後，買方即同意本大樓該等設施通過性能測試無誤。有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會或管理負責人負責點交，買方並同意授權管理委員會或管理負責人負責點交。管理委員會或管理負責人若不如期點交或不依誠信原則點交，賣方自通知點交之日起，即不

負保管責任。

- 四、買方不得於交屋前自行對本戶房屋進行變更或裝修工程。
- 五、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一方不履行，則依本約相關規定辦理。
- 六、買賣雙方所為之徵詢、辦理事項均以書面通知，按本約所載住址郵寄，如有變更雙方應以書面即時通知對方，否則因無法送達或拒收，致函件退回以第一次投遞日期為生效日期。
- 七、買方違反本契約之約定，經賣方催告而無法送達者，雙方同意於賣方催告買方無法送達屆二次時，為本契約之解除條件，於上開條件成就時，雙方並同意依本約相關規定辦理。
- 八、為維護大廈整體美觀，買方同意冷氣室外主機，由賣方購置於統一規劃之處所，且配管配合賣方所預留之套管，不得破壞建築物外觀及結構。
- 九、本契約各項約定效力及於雙方之受讓人、繼承人、承租人。
- 十、因應充電車發展，本社區於各層地下室周邊設置汽車充電線槽架，經由架空線槽可配線連接到公共分電錶箱；日後買方有汽車充電需求時，應向管委會提出申請，並於申請手續完成後洽專業廠商配管、配線及申請裝設充電樁，相關費用由買方自行支付，充電使用電費計費方式由管委會統一制定管理。
- 十一、賣方得於本社區外觀上安裝建案名稱或國賓大建設股份有限公司及雄域建設股份有限公司名稱以及 LOGO 等，業經買方同意並承諾不透過區分所有權人會議予以變更或拆除或提出任何主張或請求。
- 十二、本條第一項於本契約附件（七）「東方大境公寓大廈規約草約」第八章第三十條內亦有詳細記載。

買方已充分知悉並同意以上特約事項：_____（簽章）

第二十九條 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。

第三十條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 附件效力及契約分存

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。

第三十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 房屋平面圖。
- (三) 停車空間平面圖。
- (四) 不動產開發信託證明書。
- (五) 建材與設備參考表。
- (六) 代刻及使用印章授權書。
- (七) 東方大境公寓大廈規約草約。

立契約書人

買 方： (簽章)

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：(□同上)

連絡電話：

行動電話：

E - M A I L：

賣 方：國賓大建設股份有限公司 (簽章)

法定代理人：陳明雄

統一編號：25112798

地址：台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

電話：(02)2705-3272

賣 方：雄域建設股份有限公司 (簽章)

法定代理人：陳威豪

統一編號：29102081

地址：新北市永和區保平路 2 號 1 樓

電話：(02)2706-0355

不動產經紀公司：

代表人：

統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀人證號：

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				112建字第0190號			
起造人姓名	國賓大建設股份有限公司 負責人：陳明雄			住址	106095台北市大安區復興南路一段390號8樓之6		
設計人姓名	潘正華			事務所名稱	潘正華建築師事務所		
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	產業生活特定專用區(一)(住)			幢層數	1幢2棟地上23層地下6層 共29層400戶		
建築地點	地址	南港區西新里松河街					
	地號	南港區玉成段一小段0169-0003號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1548.85m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	46826.51m ²			面積	其他	4590.18m ²
發照日期	112年08月23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93個月內竣工		
工程造價	\$ 866,643,784 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
共通層地下001層	2983.5	3.4	用途：(防空避難室兼停車場)(樓梯間)(機房)共57室(詳見附表)				
總計：						46826.51	m ²
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				局長 王玉芬			
中華民國一十二年八月二十三日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0190號



建築地點：

地號：南港區玉成段一小段0169-0003號

<p>建築物概要：共通層地下001層、面積：2983.5m²、高度：3.4M、用途：用途：(防空避難室兼停車空間)(樓梯間)(機房)</p> <p>共通層地下003層、面積：2983.5m²、高度：3.0M、用途：用途：(停車空間)(樓電梯間)(機房)(水箱)</p> <p>共通層地下005層、面積：2983.5m²、高度：3.0M、用途：用途：(停車空間)(樓電梯間)(機房)(水箱)</p> <p>共通層地上001層、面積：1452.1m²、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)面積490.45m²，供管委會使用空間、樓電梯廳</p> <p>A棟棟地上003層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上005層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上007層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上009層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上011層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上013層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上015層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上017層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上019層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上021層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上023層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟突出物002層、面積：106.74m²、高度：2.8M、用途：用途：(樓梯間)(機房)(水箱)</p> <p>B棟棟地上002層、面積：680.29m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上004層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上006層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上008層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上010層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上012層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上014層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p>	<p>共通層地下002層、面積：2983.5m²、高度：3.0M、用途：用途：(停車空間)(樓梯間)(機房)</p> <p>共通層地下004層、面積：2983.5m²、高度：3.0M、用途：用途：(停車空間)(樓電梯間)(機房)(水箱)</p> <p>共通層地下006層、面積：2983.5m²、高度：3.0M、用途：用途：(停車空間)(樓電梯間)(機房)(水箱)</p> <p>A棟棟地上002層、面積：387.15m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上004層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上006層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上008層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上010層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上012層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上014層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上016層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上018層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上020層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟地上022層、面積：553.62m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>A棟棟突出物001層、面積：106.74m²、高度：3.2M、用途：用途：(樓梯間)</p> <p>A棟棟突出物003層、面積：106.74m²、高度：3.0M、用途：用途：(樓梯間)(機房)(水箱)</p> <p>B棟棟地上003層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上005層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上007層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上009層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上011層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上013層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p> <p>B棟棟地上015層、面積：673.13m²、高度：3.36M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0190號

建築物概要: B棟棟地上016層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上017層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上018層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上019層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上020層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上021層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上022層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟地上023層、面積:673.13m²、高度:3.36M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)
B棟棟突出物001層、面積:108.0m²、高度:3.2M、用途:用途:(樓梯間)
B棟棟突出物002層、面積:108.0m²、高度:2.8M、用途:用途:(機房)(樓梯間)
B棟棟突出物003層、面積:108.0m²、高度:3.0M、用途:用途:(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物: 挖方:、高度21.05m、面積2983.5m²
圍牆:長度130.24m、高度1.8m

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用108年08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《04》月《20》日(法令適用日期:108年9月03日)。
2. 建築地點:南港區西新里松河街。
3. 實設空地《3041.33》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:《科建聯合工程顧問有限公司》,技師:《林志翰》結構技師。
6. 地質調查專業技師:《吉林大地土木結構技師事務所》,技師:《賴尚賢》大地技師。
7. 電機專業技師:《展延電機冷凍空調技師事務所》,技師:《吳清章》電機技師。
8. 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:(鋼骨鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎)(基樁),擋土形式:(連續壁)。
9. 已領得拆除執照:111拆字第0061號拆除執照。
10. 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。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者,於申領使照前,原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
13. 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。
14. 昇降機《6》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
17. 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。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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核。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
22. 適用都市設計審議範圍,經本府都市發展局《112.04.07》府都設字第《1123001665號》號函完成都市設計審議程序。
23. 本案係都市更新案件,經本府112.04.07府都新字第1120006193號號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
24. 實施者申報基礎版勘驗前,應檢具取得之候選綠建築證書相關文件,並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致,實施者始得申報基礎版勘驗;倘有不符者,實施者應依相關程序辦理變更。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0190號

注意事項：

- 25.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 26.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1109.5平方公尺，屋頂平臺綠化面積為554.90平方公尺。
- 27.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報基礎版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 28.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 29.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於基礎版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 30.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105噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積554.90平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 31.本案起造人應繳納綠建築保證金，於領得使用執照前繳納保證金之金額為新臺幣91,679,810元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 32.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。
- 33.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。
- 34.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 35.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」。
- 36.污水排水設計圖已送工務局衛工處審查核可。
- 37.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。
- 38.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。
- 39.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通5公尺計畫道路臨基地側5公尺部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 40.適用臺北市基地開發排入兩下水下道逕流量標準案件，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。
- 41.基地坐落臺北航空站水平面(限海拔95.49公尺)範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度95.28公尺，尚無影響飛航安全。
- 42.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 43.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 44.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交交代及列入公寓大廈規約。
- 45.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，於規劃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，建議參採上開規範辦理。
- 46.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1548.85(6x4+23x3)=144043.05平方公尺)與建照核定工程期限(93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劑削減計畫核備文件。
- 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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0190號

注意事項：

- 51.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 52.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 53.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，經臺北市土木技師公會112年4月13日北土技字第1122001356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。
- 54.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
- 55.第《1、2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《184.64》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。
- 56.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 57.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 58.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 59.（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。
- 60.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 61.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）
- 62.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 63.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。
- 64.經本府都市發展局《112.04.07》府都設字第《1123001665號》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、地界線及現有巷退縮之無遮蔭人行道，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）集合住宅基地：東北側自地界線留設3公尺，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。
（三）辦公大樓基地：
1. 地下1層至地下2層汽車停車空間請依承諾開放供公眾使用，後續依本府交通局111年5月2日北市交規自第1113029547號函示內容辦理。
2. 基地位屬「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」之範圍，土地使用分區屬「產業生活專區（一）（工）」，建築物全棟申請用途含日常用品零售業、零售市場、飲食業、一般服務業、金融保險業、一般事務所等，後續不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請建築物標示部之其他登記事項，並於銷售合約家住及產權移轉列入交代。
（1）本案地上3層以上廁所、機電設備空間及茶水間應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用。
（2）專有及公共領域間茶水間、廁所及機房之牆壁以30公分厚牆壁設置，避免後續二次施工。
（四）屋頂及露臺透空遮牆部分，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。
- 65.經本府都市更新處《112.04.07》府都新字第《1120006193號》號函：
有關本案公共設施用地興闢及回饋捐贈，請實施者依111年10月14日語本府簽訂「『變更臺北市南港區都市計畫（玉成段一小段169地號等）工業區為特定專用區主要計畫案』暨『擬定臺北市南港區玉成段一小段169地號等產業特定專用區（一）（工）、產業生活特定專用區（一）（住）、公園用地及道路用地細部計畫案』協議書」內容確實辦理，及依前揭協議書所載捐贈本府公園用地面積：2,273.30平方公尺，道路面積：422.52平方公尺。
- 66.經本府都市更新處《112.04.07》府都新字第《1120006193號》號函：「擬定臺北市南港區玉成段一小段169地號等8筆（原20筆）土地都市更新事業計畫案」建築執照列管事項表
容積獎勵：
1. 申請「都市更新建築容積獎勵」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予產業特定專用區（一）（工）1,170.00平方公尺獎勵額度（法定容積6%）、產業生活特定專用區（一）（住）917.12平方公尺獎勵額度（法定容積6%）。
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0190號

注意事項：

- 使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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。
- 2.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵」第2條規定，附表評定因素之一「建築規劃設計(二)」(基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上)之獎勵容積：本案給予產業特定專用區(一)(工)195.00平方公尺獎勵額度(法定容積1%)、產業生活特定專用區(一)(住)152.85平方公尺獎勵額度(法定容積1%)。
- 使用管理：實施者應告知建築物之所有權人、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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
- 3.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵」第2條規定，附表評定因素之一「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予產業特定專用區(一)(工)627.76平方公尺獎勵額度(法定容積3.22%)、產業生活特定專用區(一)(住)567.48平方公尺獎勵額度(法定容積3.71%)。
- 使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順乎處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
- 67.其他：
- 施工管理：1.有關建物拆除事宜，請依都市更新條例第57條規定辦理。
- 使用管理：
- 1.停車位管理：
- (1)本案產業特定專用區(一)(工)於地下一層設置汽車位37輛、機車位8輛，地下二層設置汽車位113輛供公眾臨時停車使用；無障礙汽車位8輛(編號379、380、381、382、383、384、386、387)、無障礙機車位(編號156、157、204)及裝卸車位6輛(編號361、362、363、345、346、347)。
- (2)本案產業生活特定專用區(一)(住)無障礙汽車位5輛(編號400、401、402、403、404)、無障礙機車位2輛(編號159、160)及裝卸車位1輛(編號410)。
- (3)以上車位均為區分所有權人共有，納入社區管委會管理，不得約定專用，且不可擅自變更用途。
- (4)前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約載明。
- (5)本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。
- 2.本案產業特定專用區(一)(工)，於地上三、六、九、十二、十五、十八層設置公共淋浴設備，供自行車通勤人員等使用。
- 3.本案產業生活特定專用區(一)(住)提供自行車停車空間9輛，皆無償供公眾使用。
- 4.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。
- 68.有關人行道認養後續依本府工務局新建工程處111年7月18日北市工新管字第113032008號函辦理。
- 69.有關自行興闢及捐贈公園後續依本府工務局公園路燈工程管理處111年7月5日北市工公藝字第1113034513號函辦理。

本件已辦接水申請經辦員
計 1 件 112.01.09
臺北自來水事業處 駐署陳豐禎

臺北市建築管理工程處
112.8.24
建造執照領照章

第 1 次變更起造人

變更後說明：國賓大建設股份有限公司 負責人：陳明雄

雄域建設股份有限公司 負責人：陳威豪等 2 名

(以下空白)



中華民國壹壹年拾月廿叁日發文

第 2 次變更起造人

變更後說明:合眾建築經理股份有限公司

負責人:顏文澤 等1名



(以下空白)

中華民國壹壹貳年拾月廿玖日發文

第1次變更

變更概要

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。

變更理由：

一、依都市發展局112年9月28日北市都建字第1126170730號函(技術抽查)改正事項：

- (一)A2-07請釐清管委會使用空間和逃生動線是否重疊。(詳A2-07)
- (二)請釐清航高限制之基地高程是否有實際引測。
- (三)A4-02剖面圖陽台構造釐清。(詳A4-02)

二、自行變更項目：

- (一)法令適用日變更：原法令適用日108年9月3日，變更為113年05月10日
- (二)建築規模變更：原地上23層地下6層1幢2棟鋼骨鋼筋混凝土造，變更為地上24層地下6層2幢3棟鋼骨鋼筋混凝土造(詳A1-04)
- (三)建築面積變更：原核准1548.85m²，變更為1916.33m²(增加367.48m²)(詳A1-04)
- (四)建蔽率變更：原核准33.74%，變更為41.75%(增加8.01%)(詳A1-04)
- (五)總容積樓地板面積變更：原核准22927.08m²，變更為29041.9m²(增加6114.82m²)(詳A1-04)
- (六)全區配置圖變更：配合地上一層平面圖變更(詳A1-03)
 1. 一層容積樓地板面積：原核准578.2m²，變更為532.75m²。(減少45.45m²)(詳A1-04、A2-07)
 2. 二層容積樓地板面積：原核准846.44m²，變更為1227.95m²。(增加381.51m²)(詳A1-04、A2-08)
 3. 三層至十四層容積樓地板面積：原核准1014.19m²，變更為1453.82m²。(增加439.63m²)(詳A1-04、A2-09-A2-15)
 4. 十五層至二十二層容積樓地板面積：原核准1014.19m²，變更為983.46m²。(減少30.73m²)(詳A1-04、A2-16-A2-20)
 5. 二十三層至二十四層容積樓地板面積：原核准1014.19m²，變更為983.84m²。(減少30.35m²)(詳A1-04、A2-21)
- (六)容積率變更：原核准499.48%，變更為632.70%(增加133.22%)(詳A1-04)
- (七)總樓地板面積變更：原核准46826.51m²，變更為54973.32m²(增加8146.81m²)(詳A1-04)
 1. 地下一層至地下六層樓地板面積：原核准2983.5m²，變更為2983.28m²。(減少0.22m²)(詳A1-04、A2-01-A2-06)
 2. 一層樓地板面積：原核准1452.10m²，變更為1842.27m²。(增加390.17m²)(詳A1-04、A2-07)
 3. 二層樓地板面積：原核准1067.44m²，變更為1535.98m²。(增加468.54m²)(詳A1-04、A2-08)
 4. 三層至十四層樓地板面積：原核准1226.75m²，變更為1749.70m²。(增加522.95m²)(詳A1-04、A2-09-A2-15)
 5. 十五層至二十二層樓地板面積：原核准1226.75m²，變更為1183.72m²。(減少43.03m²)(詳A1-04、A2-16-A2-20)
 6. 二十三層至二十四層樓地板面積：原核准1226.75m²，變更為1184.10m²。(減少42.65m²)(詳A1-04、A2-21)
 7. 屋突一層至屋突三層樓地板面積：原核准214.74m²，變更為287.01m²。(增加72.27m²)(詳A1-04、A2-22-A2-24)

第1次變更



變更概要

變更理由：

(八)工程造價變更：原核准866,643,784元，變更為1,016,399,817元(增加149,756,033元)(詳A1-04)

(九)建築物高度變更：原核准78.12M，變更為78.28M(增加0.16M)

(十)立、剖面變更：1. 配合樓高變更及門窗型式調整(詳A3-01-A3-04、A4-01-A4-02)2. 門窗變更：型式、規格及尺寸調整(詳A6-01-A6-05)

(十一)結構變更：

1. 建築物樓層高度變更：原核准2F-23F：3.36M，變更為2F-24F：3.2M(減少0.16M)(詳A1-04、A3-01-A3-04、A4-01-A4-02)。配合建築樓層高度、挑空位置及柱位修改(詳結構圖)

2. 開挖深度變更：原核准21.05M，變更為21.02M(減少0.3M)(詳A1-04、A4-01-A4-02)

3. 地質調查(鑽探)報告書變更

(十二)主要設備變更：

1. 升降設備數量增加，原核准6台，變更後9台

(十三)總戶數變更：原核准400戶，變更為515戶(增加115戶)(詳A1-04)

(十四)停車空間變更：1. 法定汽車位原核准236輛，變更為300輛(增加64輛)。2. 法定機車位原核准399輛，變更為510輛(增加111輛)。3. 汽機車出入口面臨道路開口變更。(詳A1-04、A2-01-A2-06)

(十五)雜項工作物變更：1. 挖方變更2. 圍牆變更：原核准長130.24M高1.8M，變更為長158.06M高1.8M(詳A1-04、A2-07)

(十六)綠化設施變更

(十七)綠建築檢討報告變更

(十八)分間(戶)牆變更

(十九)新增室內裝修

(二十)工程進度：112年10月18日開工，工程進度0%

三、特殊事項登記：

(一)都市設計審議變更：經113年5月8日府都設字第1133019538號函核備，檢附報告書

四、其餘同原核准未變更

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《5》月《10》日(法令適用日期：113年05月10日)。

2. 建築地點：南港區西新里松河街。

3. 實設空地《2673.85》平方公尺。

4. 結構專業技師：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《林志翰》結構技師。

5. 地質調查專業技師：《吉林大地土木結構技師事務所》，技師：《賴尚賢》大地技師。

6. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調技師事務所》，技師：《吳清章》電機冷凍空調技師。

7. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《112年11月27日北市水技字第1126026402》號函。

8. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

第1次變更

變更概要

注意事項：

9. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
10. 昇降機《9》部。
11. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於地上一樓層申報施工勘驗前完成消防設備審核。
12. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《113年05月08日》府都設字第《1133019538號》函完成都市設計審議程序。
13. 本案係都市更新案件，經本府112年04月07日府都新字第1120006193號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
14. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
15. 本案係容積移轉接受基地，經本府113年05月03日府授都綜字第1133012100號函核備自本市大安區仁愛段一小段586地號、同區通化段一小段711地號、同區復興段三小段640-1地號、同區瑞安段二小段71地號、同區龍泉段一小段1010、1010-1、1010-2、1010-3、51地號、信義區三興段一小段304地號、南港區玉成段五小段704-1地號、同區段四小段435、605、641、739地號、萬華區青年段一小段 451地號、同區華中段三小段59地號、同區雙園段一小段 512、553地號、同區段三小段679-1地號（以上均部分）及士林區百齡段六小段205地號、大安區通化段三小段829地號、同區懷生段一小段416地號、中山區榮星段 五小段650-1地號、中正區福和段一小段24地號、北投區奇岩段三小段103地號、松山區敦化段二小段510地號、南港區中南路五小段122地號（以上均全部）等28筆地號移入容積共6114.11平方公尺。
16. 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1647平方公尺，屋頂平臺綠化面積為827.18平方公尺。
17. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
18. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於基礎板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
19. 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595.32噸）、（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32.4千瓦）、（屋頂平台綠化面積827.18平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
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，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
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. 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。
23. 基地坐落臺北航空站水平面（限高海拔95.49公尺）範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度94.96公尺，尚無影響飛航安全。
24. 本案為增建執照併案辦理變更使用及室內裝修，裝修申請範圍之樓地板面積屬『建築物室內裝修管理辦法』第33條第1項第1、2款規定，其室內裝修工程完竣後，室內裝修竣工圖說併案由審查人員建築師簽證負責，竣工查驗時併案辦理。

第1次變更

變更概要

注意事項：

25. 現有巷道廢止或改道之地點：南港區玉成段一小段169-3地號部分土地，面積：18.74平方公尺。(詳113年5月24日北市都建字第1136009097號建造執照變更報備同意審查函)
26. 依申請特殊結構審查原則辦理，經113年6月24日《北土技字第1132002646》號函完成結構委託審查。
27. 第《1、2》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《338.23》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。
28. 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。
29. 經本府都市發展局《113年05月08日》府都設字第《1133019538》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)本案各宗基地自建築線及地界線退縮之帶狀式開放空間、現有巷旁人行道，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)本案各宗基地沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木為容積移轉環境補償措施，不得任意變更，並應負維護管理之責。
30. (三)廠辦大樓基地：
1. 地下1層至地下3層留設150輛共享汽車停車空間請依承諾開放供公眾使用，後續請依交通局113年5月1日交規字第1133031163號函確認內容辦理。
2. 基地位屬「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之範圍，土地使用分區屬「產業生活專區(一)(工)」，後續不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請建築物標示部之其他登記事項欄加註，並於銷售合約加註及產權移轉列入交代。
- 之其他登記事項加註，並於銷售合約加註及產權移轉列入交代。
- (1)本案地上3層以上廁所、機電設備空間及茶水間應集中設置，且應由公共領域進出，後續亦不得約定專用。
- (2)專有及公共領域間茶水間、廁所及機房之牆壁以30公分厚牆壁設置，避免後續二次施工。
- (3)請於地上1層主要出入口處增設使用單位之名稱標示牌，並標註本棟廠辦大樓不得作住宅使用。
- (四)屋頂及露臺透空遮牆部分，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。
31. 有關自行興闢及捐贈公園後續依本府工務局公園路燈工程管理處111年7月5日北市工公藝字第1113034513號函及113年4月9日北市工公藝字第1133017002號函辦理。
32. 放樣勘驗前需會辦民航局(建築物新建高度，含屋突、水塔、避雷針、天線及基地高程之總高度等)。
33. 經本府113年8月20日北市都綜字第1133063351號函，有關台北市南港區玉成段一小段169-3地號土地案，完成預繳容積代金事宜。

113. 9. 05

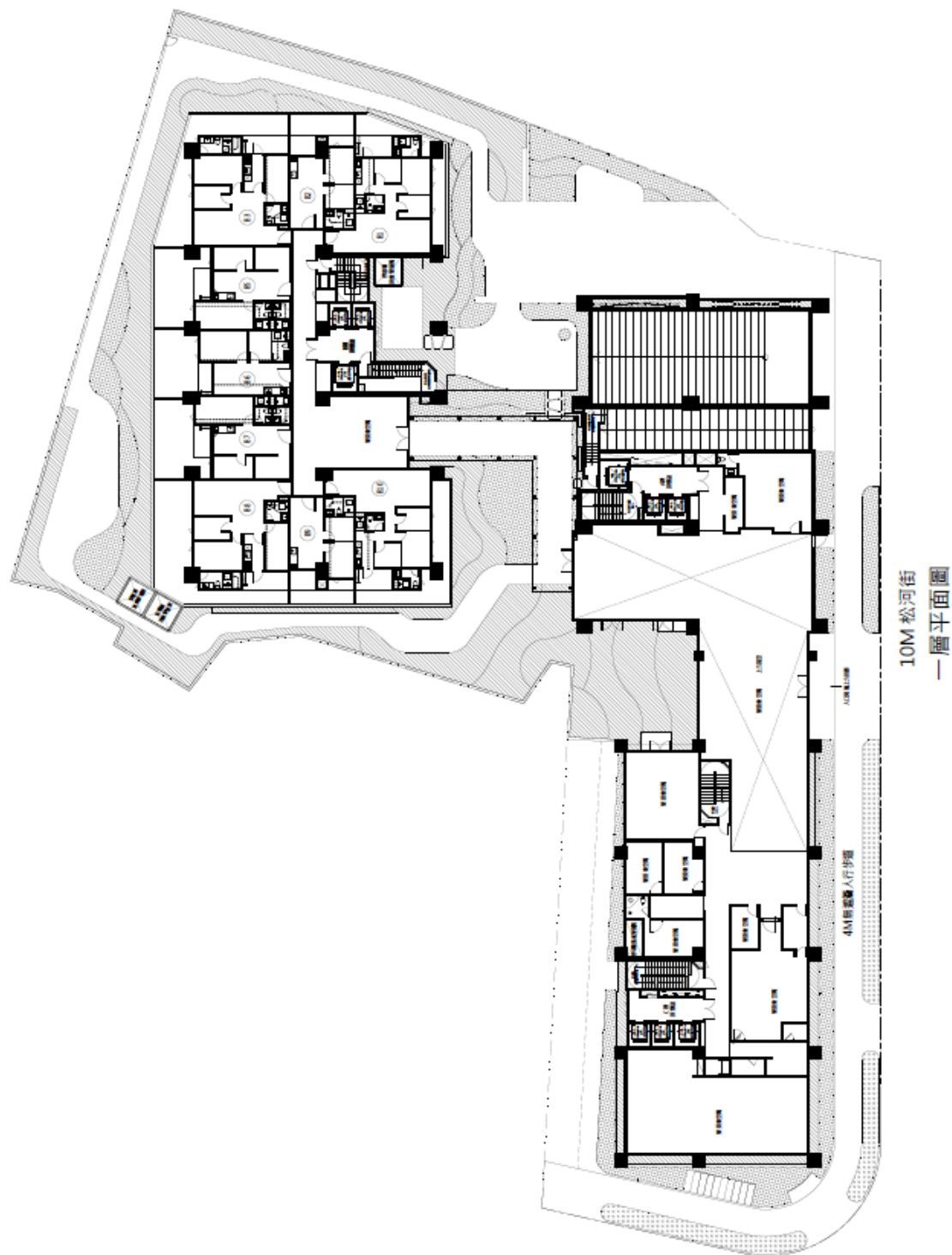
4/4

附件（二）房屋平面圖

本戶房屋平面圖

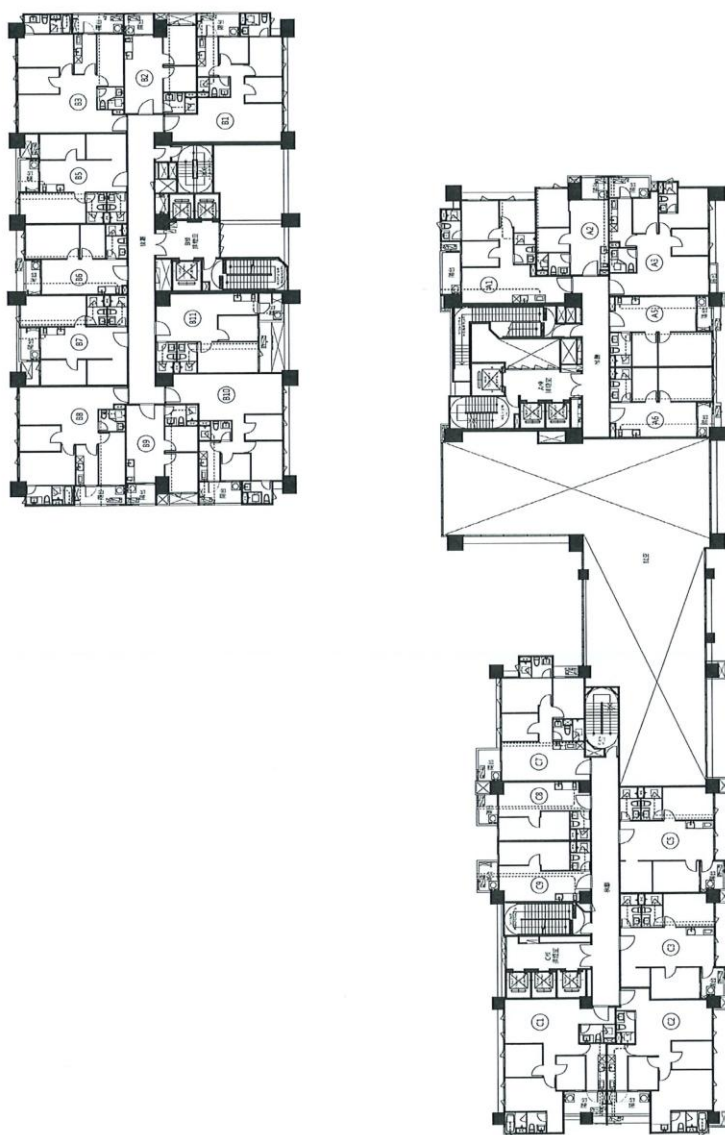
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



一層平面圖

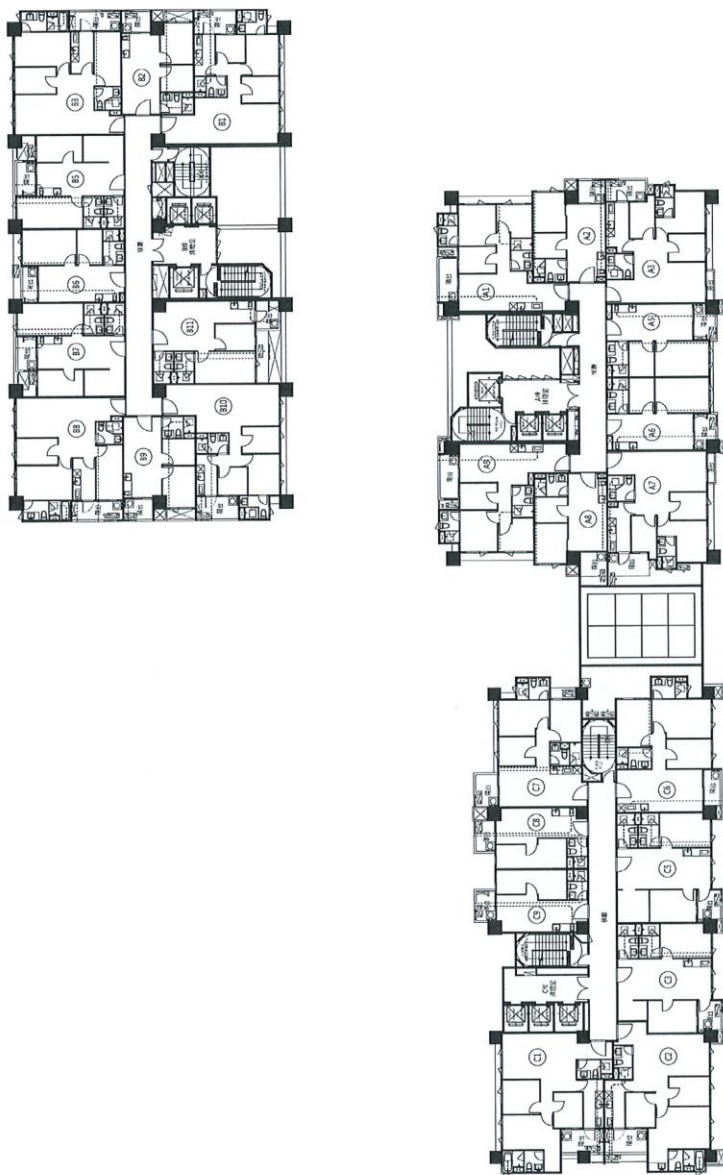
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



圖二 二層平面圖

二層平面圖

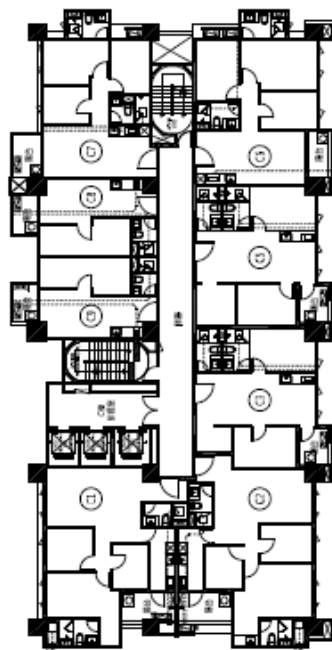
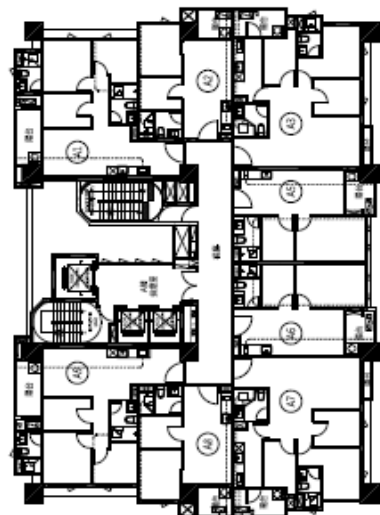
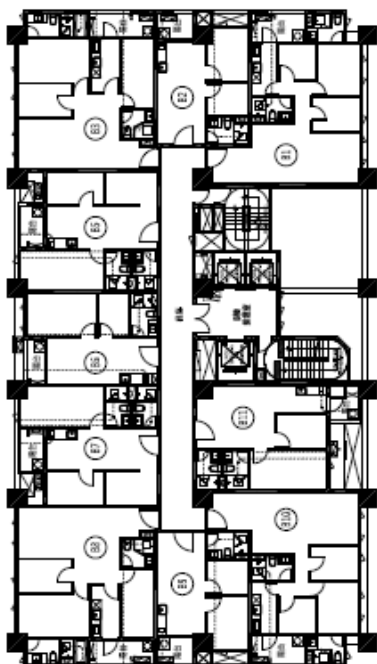
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



圖五十二

三層平面圖

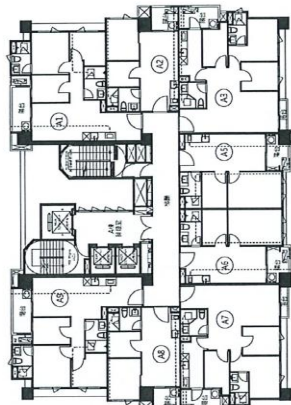
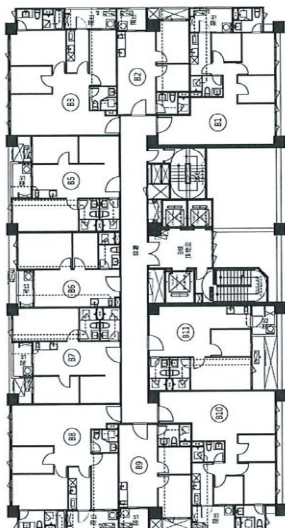
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



四層至十四層標準層平面圖

四~十四層平面圖

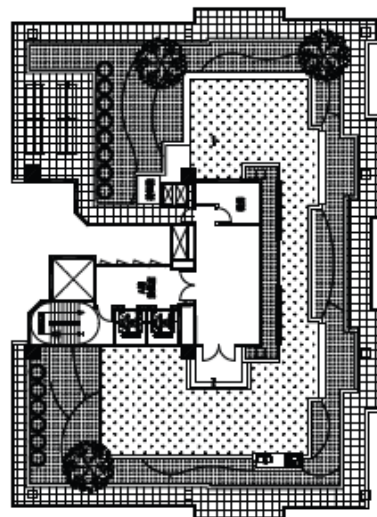
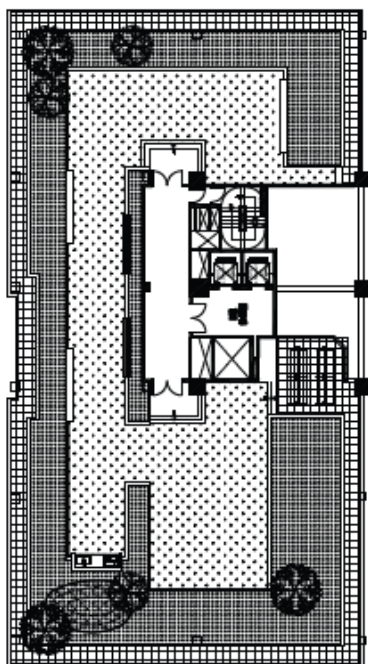
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



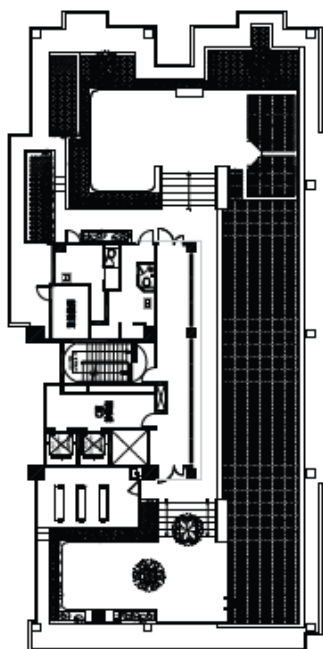
十五層以上標準層平面圖

十五層以上標準層平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



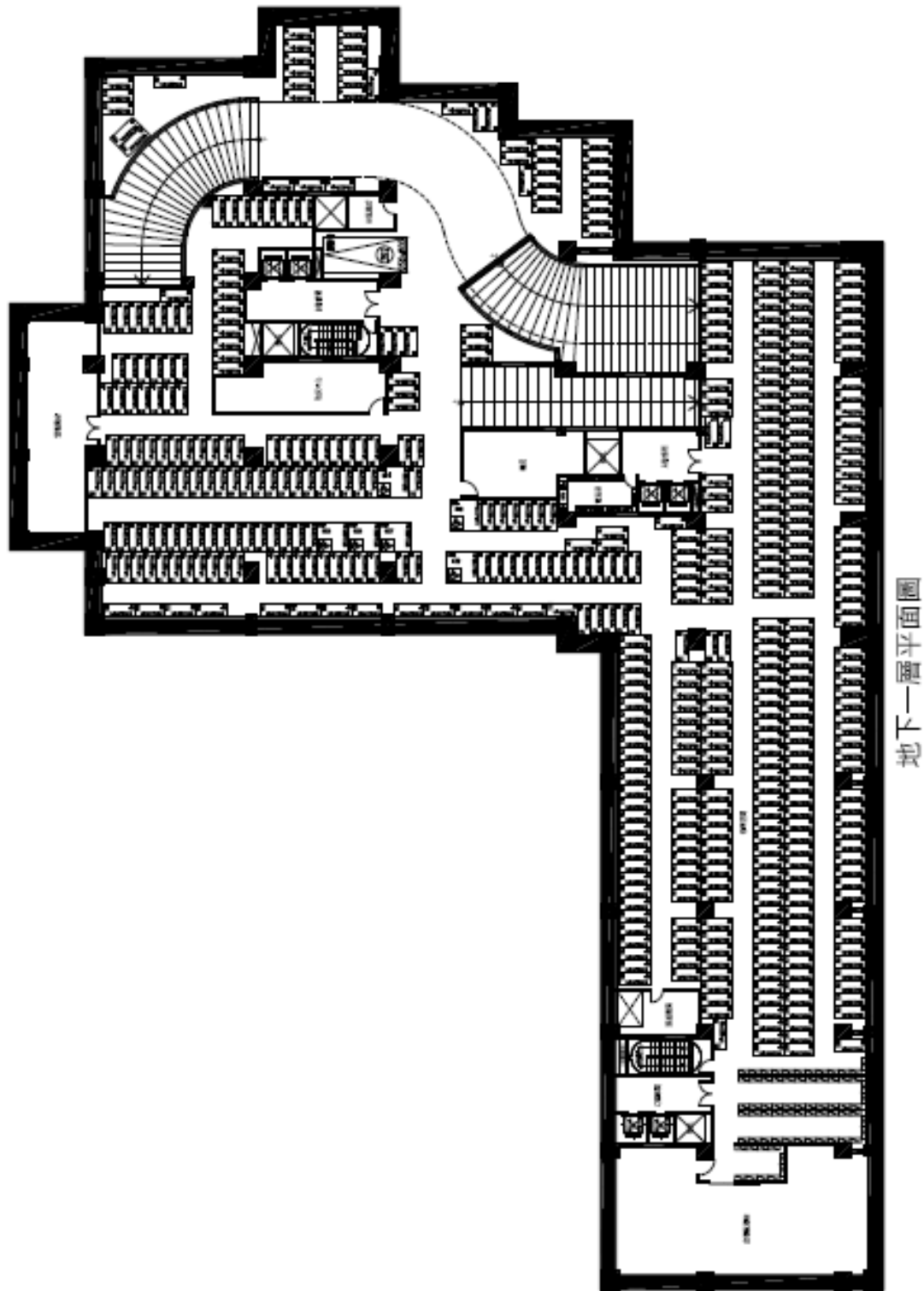
屋突一層平面圖



屋頂層平面圖

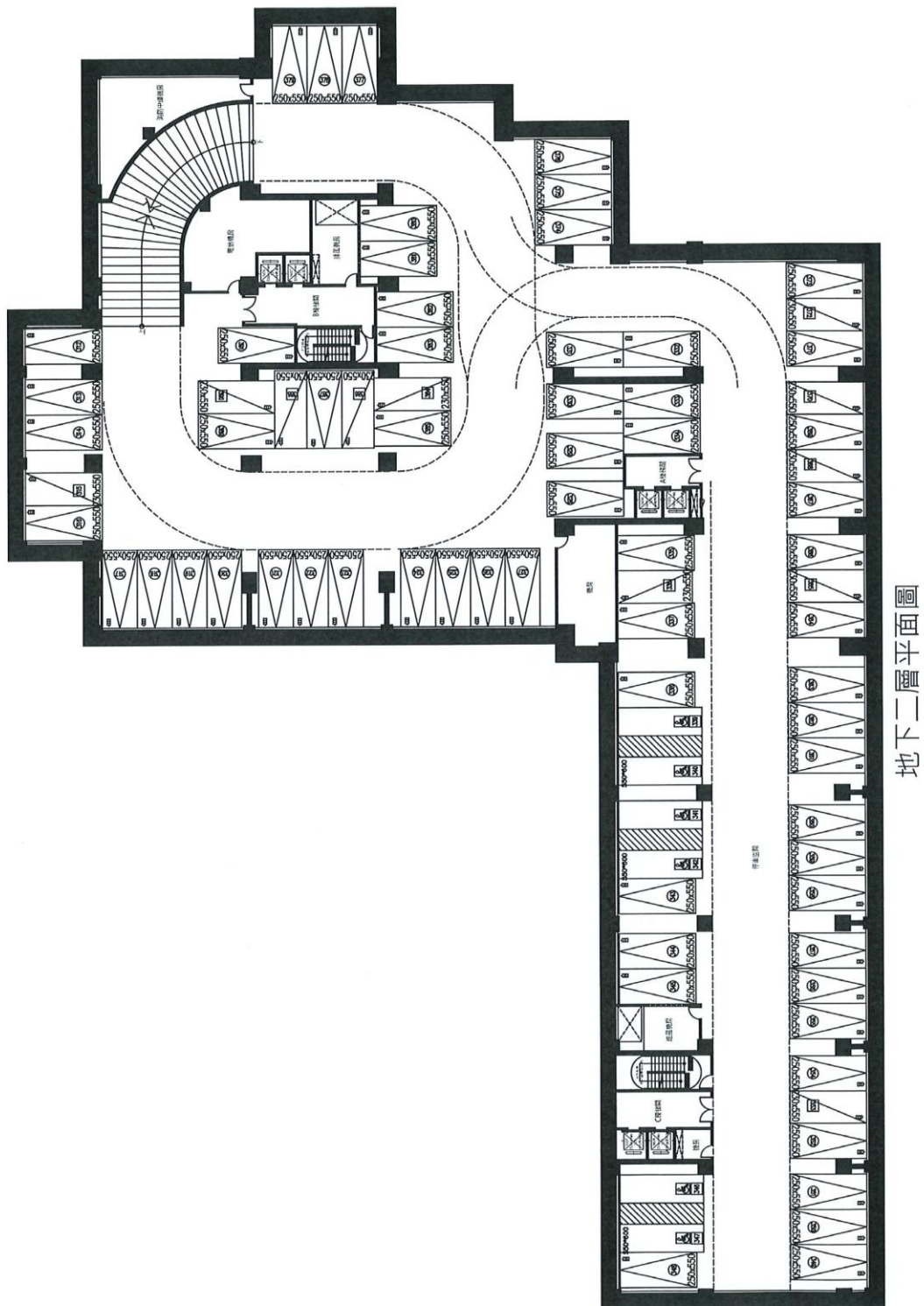
附件（三）停車空間平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



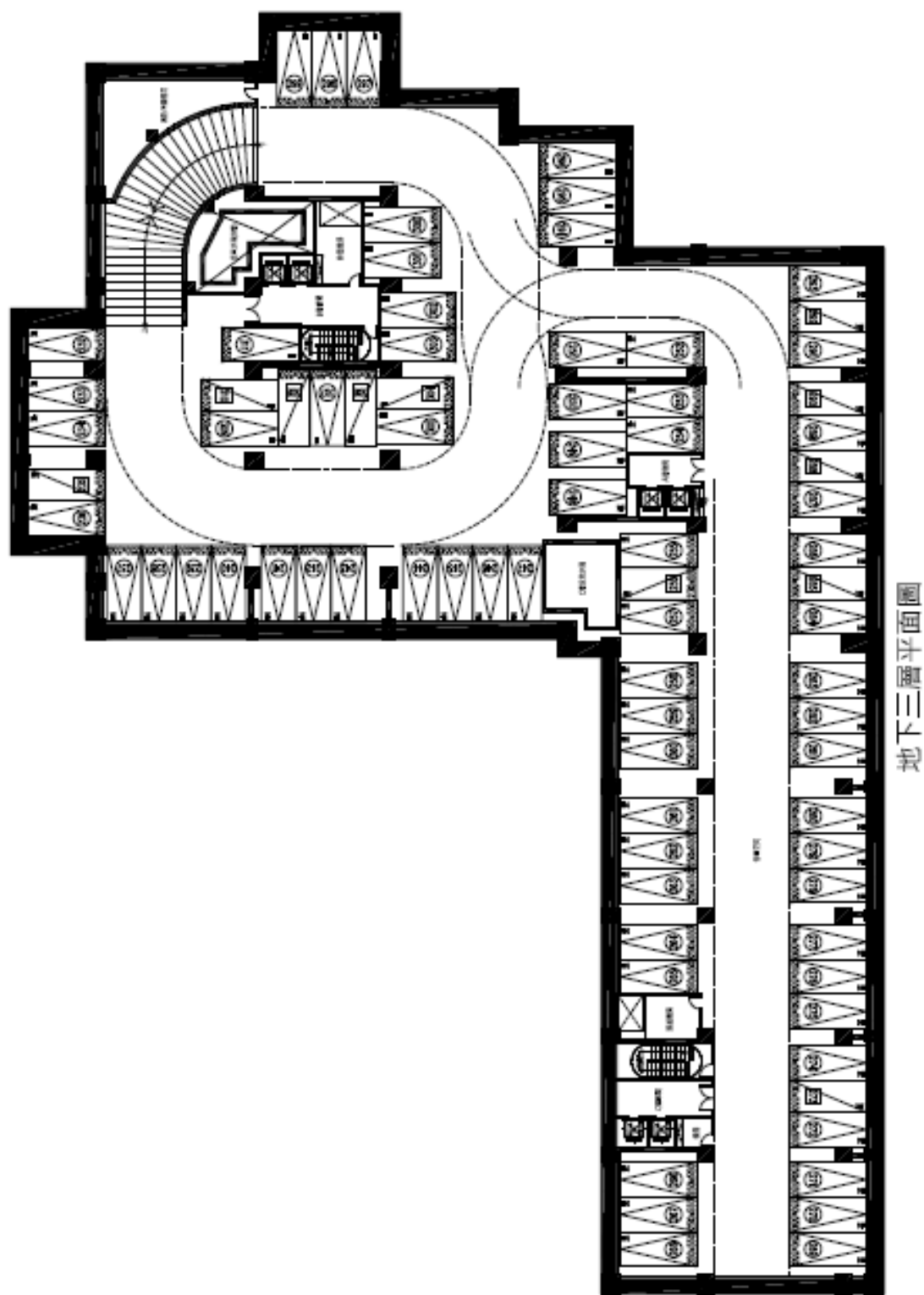
地下一層平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



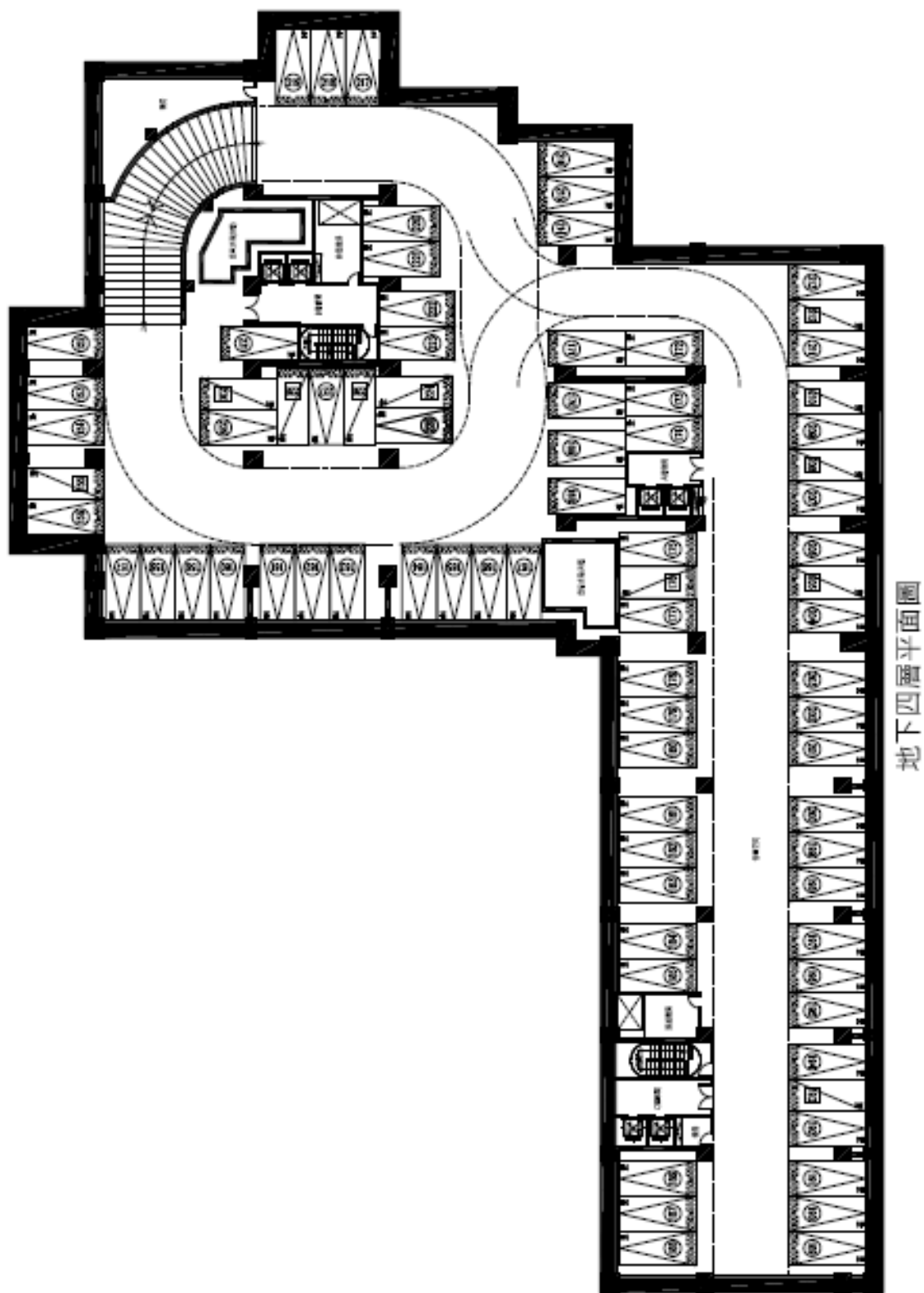
地下二層平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



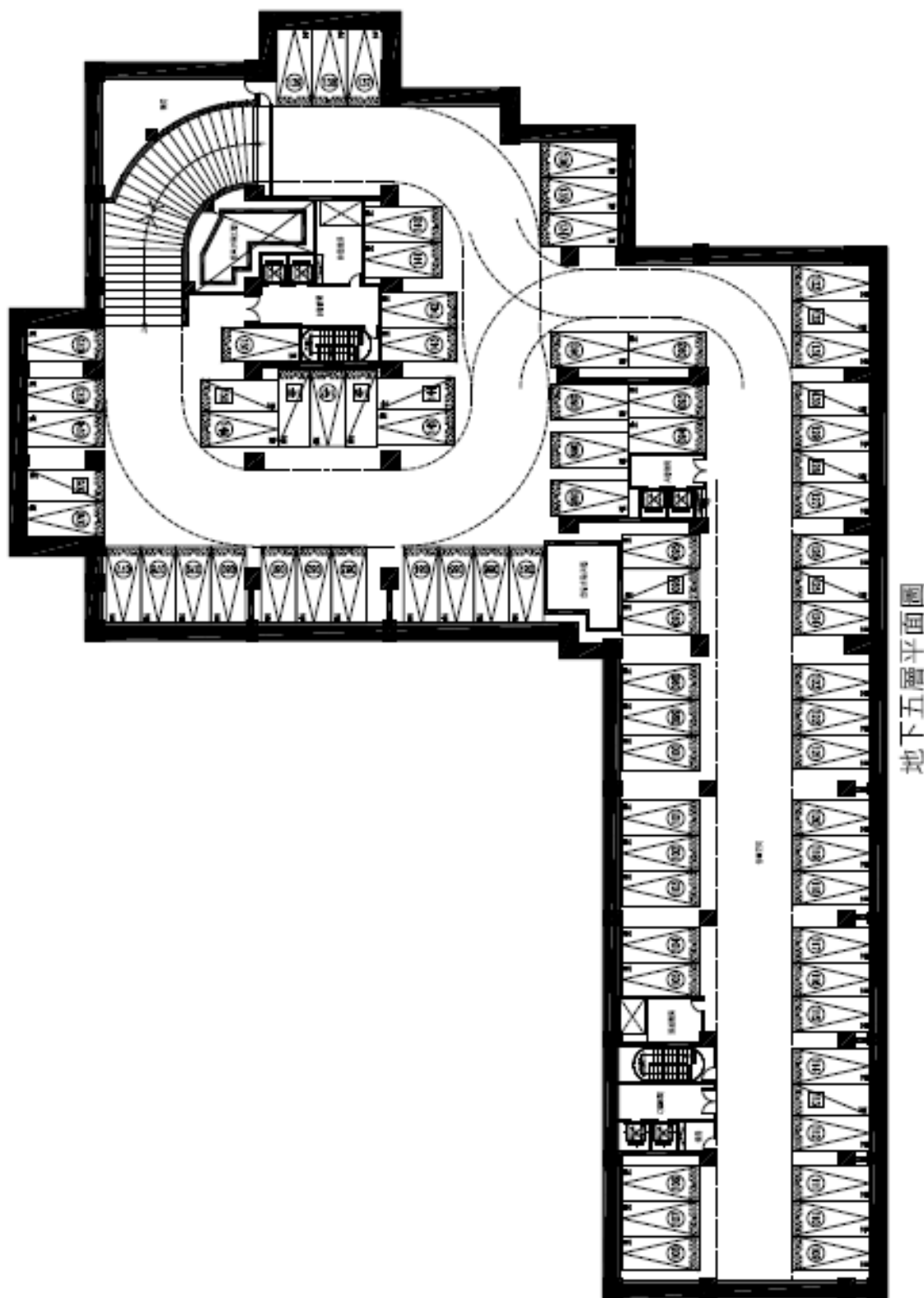
地下三層平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



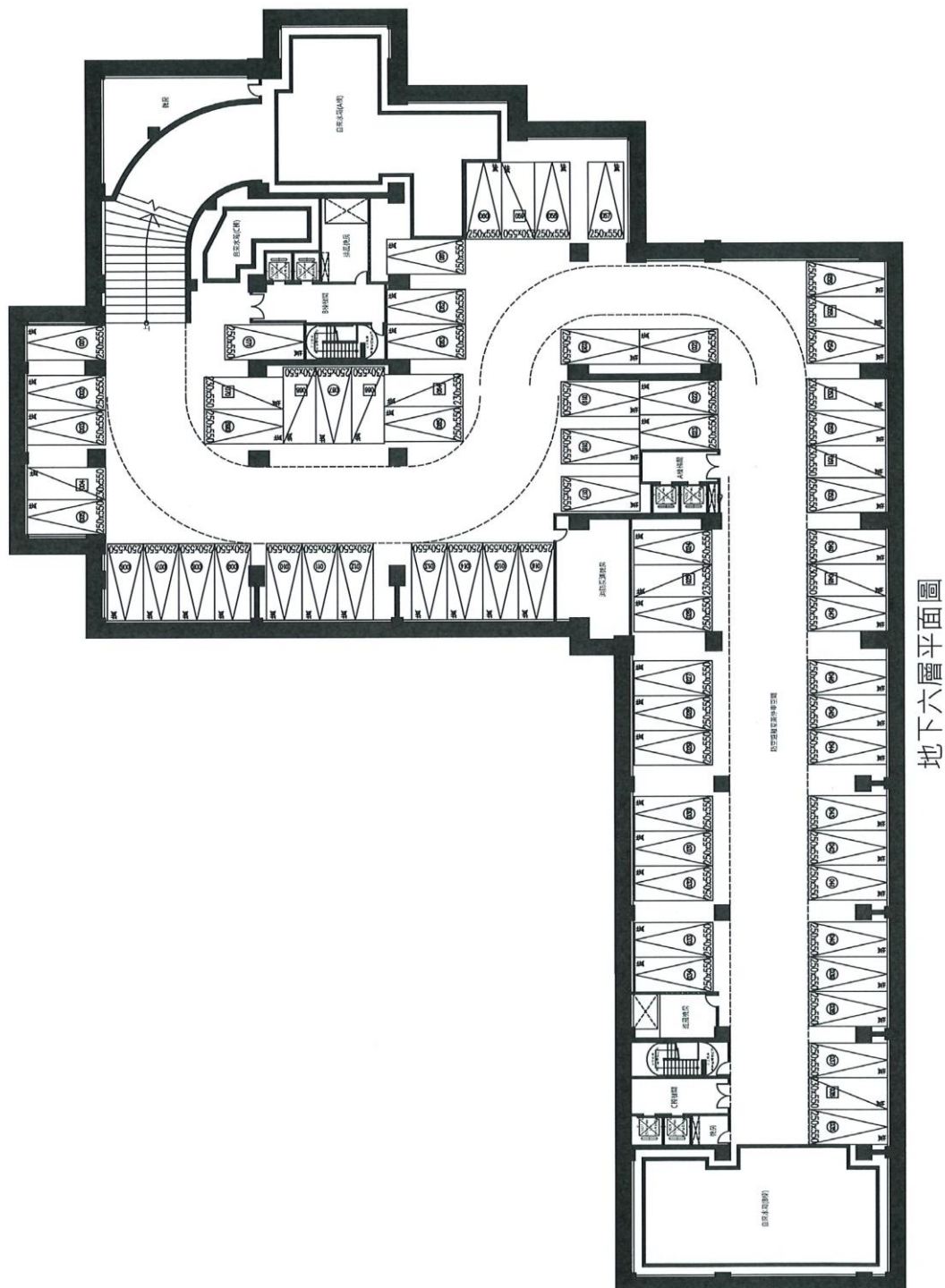
地下四層平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



地下五層平面圖

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修改，仍依已修改建管機關核准之平面圖為準。



地下六層平面圖

附件（四）不動產開發信託證明書

(信託編號 0090A1236)

合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

緣國賓大建設股份有限公司及雄域建設股份有限公司（即賣方）興建之坐落台北市南港區玉成段一小段 169、238、239、251、270~273 地號等 8 筆土地，委託本公司（即受託人）、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託，並於中華民國 111 年 8 月 12 日訂有不動產開發信託契約書在案（即本建案），為遵循預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，謹立書如下：

- 一、本建案興建工程期間，建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司，基地所有權則全部信託移轉登記為受託人。【※連絡方式載於次頁】
- 二、合眾建築經理股份有限公司負責辦理本建案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並應負責本建案房地預售契約之查核。【※連絡方式載於次頁】
- 三、本建案之房地銷售收入應存入受託人信託專戶，用途應僅限於支應本建案相關支出。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本建案之委託人兼受益人為賣方而非買方，為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知並取得買方書面同意後，始得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，且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、主管機關規定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。
- 六、買方所繳價金，除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生相關爭議由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款後次月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。查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> →產品總覽→信託→信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕洽賣方或受託人處理。【※連絡方式載於次頁】
- 七、本建案賣方：
■有提供續建協助之機制。【※相關機構連絡方式載於次頁】
- 八、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」（註1）之情形時，買方對於「可供分配之信託財產」（註2）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，且除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權則歸屬於買方，若有需要，受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜，受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：
 - (一) 受託人應與不動產開發信託之關係人（包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二) 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託人應就賣方已提供之資訊通知買方，買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利，且買方應提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及

第 1 頁，共 2 頁

(信託編號 0090A1236)

計算個別買方之受益權比例。

- (三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本款所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。
- (四) 受託人應將可供分配之信託財產，依第 2 款受益權比例分配予買方。
- (五) 有關本條所稱受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，應依信託契約或買賣契約之附件—信託受益權人會議準則辦理。

※本建案相關機構連絡方式

賣 方	: 國賓大建設股份有限公司	; 連絡電話: 02-27053272
賣 方	: 雄域建設股份有限公司	; 連絡電話: 02-27060355
起 造 人	: 合眾建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-27475620
建 案 管 理 機 構	: 合眾建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-27475620
(建物) 受 託 人	: 合眾建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-27475620
(土地) 受 託 人	: 合作金庫商業銀行股份有限公司	; 連絡電話: 02-21738888
■協助續建機構	: 合眾建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-27475620

*註 1:「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、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，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

*註 2:「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。

立證明書人

不動產開發信託受託人
合作金庫商業銀行股份有限公司
代 表 人: 董事長 林衍茂
代 理 人: 信託部協理 曾接彥 
統一編號: 70799128
地 址: 臺北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓
連絡電話: 02-21738888 轉信託部



中 華 民 國 113 年 7 月 22 日

附件（五）建材與設備參考表

■建築結構

本大樓結構採鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造，特敦聘專業結構技師以電腦精算，主梁柱系統均具承載重、抗壓、耐震等結構特性，耐震強度為 0.24G，符合現行建築主管機關法規，並依主管機關核准圖樣嚴格施工。

■外觀設計

敦聘名建築師精心規劃監造，建築規劃以尊重人性化之各種需求設計為主流，讓生活品味融入於每一方寸間。

- 一、本大樓外觀禮聘名建築師精心設計，建築立面採用以進口高級石材，搭配部分金屬烤漆飾材、金屬烤漆格柵、磁磚等建材作整體規劃設計。
- 二、外觀照明委請專業名師精心規劃設計，並可由大樓管理中心統一控制。

■公共設施

本社區所有公共設施、設備之配置與園藝、景觀、照明、遊憩等公共設施項目，全權委請專業設計團隊精心規劃設計與施工。

■門廳、電梯廳

一、一樓門廳

地坪鋪設天然石材或仿石磚；牆面採石材或仿石磚搭配高級壁材，配合地坪做整體設計處理；平頂則搭配裝潢整體造型設計。

二、二樓以上各層電梯廳

地坪及牆面採石材或仿石磚搭配高級壁材或木作、金屬等作整體設計。

三、樓梯間

樓梯階梯鋪設樓梯專用止滑地磚並搭配木質扶手或金屬欄

杆，樓梯牆面及梯底平頂刷得利或虹牌或立邦之水泥漆，並設照明燈具與各樓層指示標誌。

■門窗設備

- 一、玄關門：採具防火時效之造型大門，配置重型絞鍊、不銹鋼門檻、門止，大門外側採用鑄鋁成型門板；大門內側則採用貼實木皮門板，並搭配電子鎖。
- 二、室內門：採用實心木門搭配水平鎖、門止。
- 三、浴室門：採用實心木門附百葉及水平鎖，門下設人造石門檻。
- 四、工作陽台門：採三協、YKK、不二等品牌三合一採光通風門。
- 五、門窗：採三協、YKK、不二等品牌高水密性氣密鋁門窗。
- 六、玻璃：採用 6+Low-E+6A+6mm 玻璃。

■室內建材

一、地坪：

- (一) 客廳、餐廳、開放式廚房、臥室：鋪設隔音墊及 80cm*80cm 拋光石英磚。
- (二) 獨立廚房：鋪設隔音墊及 45cm*90cm 拋光石英磚。
- (三) 主、次浴室：鋪設 45cm*90cm 拋光石英磚。

二、牆面：

- (一) 隔戶牆採 RC 牆或輕質水泥灌漿牆施作。
- (二) 各戶室內隔間牆體採用輕質隔間牆。
- (三) 客廳、餐廳、開放式廚房及各臥室牆面刷得利、虹牌或立邦高級乳膠漆搭配踢腳板。
- (四) 獨立廚房牆面貼 45x90cm 拋光石英面磚。
- (五) 浴室牆面貼 45x90cm 拋光石英面磚。

三、平頂：客廳、餐廳、廚房、各臥室平頂刷得利、虹牌或立邦高級乳膠漆；浴室平頂採用矽酸鈣板刷防霉漆並附節能燈具，全戶於梁適當位置預留空調室內機冷媒管及當層排氣管之「穿梁套管孔」(部份預留管路途徑會露明，經由室內平頂通往外牆排放)。

四、衛浴設備：(各戶設備及尺寸依各戶圖面配置為準)

- (一) 主臥浴室：

- 1、採用 DURAVIT、KOHLER、TOTO、GROHE 品牌之全自動馬桶。
- 2、採用 DURAVIT、KOHLER、TOTO、GROHE 等品牌之檯面盆，檯下附置物櫃並搭配 HANSGROHE、KOHLER、TOTO、GROHE 等品牌之面盆及龍頭；檯面尺寸與材質會依各房型之不同尺寸而作調整。
- 3、乾溼分離淋浴間採用強化玻璃加金屬五金與配件，搭配 HANSGROHE、KOHLER、TOTO、GROHEE 等品牌定溫淋浴龍頭搭配淋浴升降桿。
- 4、浴缸採用台製壓克力浴缸及附牆式浴缸龍頭。

(二) 客臥浴室：

- 1、採用 DURAVIT、KOHLER、TOTO、GROHE 品牌之馬桶+免治馬桶座。
- 2、採用 DURAVIT、KOHLER、TOTO、GROHE 品牌之下嵌式面盆，檯下附置物櫃並搭配 HANSGROHE、KOHLER、TOTO、GROHEE 等品牌面盆及和龍頭。
- 3、乾溼分離淋浴間採用強化玻璃加金屬五金與配件搭配 HANSGROHE、KOHLER、TOTO、GROHEE 等品牌定溫淋浴龍頭搭配淋浴升降桿。

(三) 衛浴配件：

附明鏡、毛巾桿、衛生紙架及 Panasonic、TOTO、台達等品牌之暖風機。

五、廚房：(各戶設備及尺寸依本合約之各戶平面圖為準)

- (一) 採用高級進口品牌整體廚櫃，搭配人造石檯面、不鏽鋼洗滌槽、廚房伸縮龍頭、水槽下櫥設置櫥下型淨水器等高級廚房設備。
- (二) 廚房櫃體與其五金材料採德國 Nolte 或德國 Noblessa 或 Panasonic 等進口品牌，廚房附贈家用電氣製品，依照各房型之規畫配置嵌入式洗烘碗機、微波烤箱、IH 感應爐、排油煙機、廚下濾水器，部分戶別(A1、A3、

A7、A9、B1、B3、B8、B10、C1、C2、C6、C7)另配置電器櫃、炊飯機。排油煙機採用隱藏式排油煙機(A1、A2、A5、A6、A8、A9、B6、C6、C7、C8、C9等戶別設有中繼馬達)。

(三) 廚具品牌產品由代理商負責維修服務保固。

■ 排放氣設計

浴室排放氣設計採當層排放，排放管路以明管方式預留，部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放。

■ 住宅陽台

一、工作陽台

- (一) 設置洗衣機專用電源插座、洗衣機專用水龍頭及排水孔；並預留洗衣槽水龍頭與排水孔。
- (二) 設置變頻分離式空調室外主機，採用三菱、大金、富士通、日立及 Panasonic 等品牌，室外機組依房型之不同，規劃設置不同型號之主機。
- (三) 裝設電動昇降式曬衣架乙組。
- (四) 陽台地坪採用防滑木紋石英磚。
- (五) 平頂設金屬烤漆企口天花板。

二、露台設置給水龍頭及排水孔。

■ 天然瓦斯

本大樓各戶設置天然瓦斯配管，瓦斯管線由瓦斯公司規劃設計(按為欣湖瓦斯公司)以明管施工方式設置於各戶工作陽台內；內管費用由賣方支付，微電腦瓦斯錶由買方於交屋後自行申請掛錶。

■ 電梯

- 一、電梯採用台灣三菱、崇友或永大之高級電梯。
- 二、電梯車廂內地坪採高級石材搭配裝潢施作。
- 三、電梯配置防夾、空氣濾淨器、樓層管制、滿載停止載客、電

梯監視、地震及停電時自動停駛並停於最近樓層等之功能。
四、各電梯內設置緊急對講設備。

■ 垃圾處理

本社區於地下室設置垃圾專用處理室，並規劃冷藏空間、洗槽、廢棄物分類箱等設備。

■ 地下室停車場及機房

- 一、地坪：車行斜坡道鋪設車行專用磚；其餘平面車道、平面區域、汽車及機車停車位及機房地坪，採樹脂砂漿(EPOXY)耐磨地坪。
- 二、依設計圖劃設停車格與汽車輪檔及防撞條、交通號誌等設施。
- 三、停車場（含車道）及地下機房之牆面及平頂噴得利、虹牌或立邦水泥漆。
- 四、車道入口牆面與天花板由專業設計師作整體造型設計，車道照明採雙迴路開關以節約用電。
- 五、汽車充電：本社區於各層地下室周邊設置汽車充電線槽，日後買方有汽車充電需求時，應向管委會提出申請，並於申請手續完成後洽專業廠商配管、配線至公共分電錶箱及申請裝設充電樁，相關費用由買方自行支付，充電使用電費計費方式由管委會統一制定管理。

■ 屋頂設施

屋頂平台依設計規劃，設有綠化景觀、水錶區、曬被區等公共設施；屋突頂層上方設置太陽能板、避雷設備與受訊天線設施。

■ 電信設備

- 一、本社區統一於屋頂適當位置設置數位共同天線；另統一預留有線電視收訊管路以避免立面牽線造成紊亂，接收有線電視收視費用由各戶自理。

二、搭配 FTTH 光纖配線至各戶智能箱內。

三、各戶客廳及各臥室均設置電視、電話加網路雙插座。

■電氣設備

一、每戶獨立電錶並採單相三線 220V/110V 電力供電；依法令檢討採 EMT 管或 PVC 管，PVC 管採用南亞或大洋等品牌，所有電線、電纜採用太平洋或華新麗華或大亞或伸泰廠牌之線材。

二、各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。

三、室內燈具開關採大型面板附夜間指示燈。

四、各戶配置緊急電源於停電時提供客廳電視、廚房冰箱、DD 箱、熱水器強制排氣插座使用。

■給水設備

一、給水系統冷、熱水管均採用被覆保溫不鏽鋼管。

二、採用間接供水，除總錶外各戶均有獨立分錶設置於各樓層公共管道處；由地下室蓄水池經由揚水馬達送至屋頂水箱，再以重力方式經分錶至各戶。並於 RF 樓向下 3 層各戶增設恆壓馬達於水錶區(電費由該住戶負擔)。

三、設計子母水箱。

四、屋頂水箱設置長庚品牌活水系統設備。

五、設雨水回收系統，提供社區灌溉用水，並採用自動噴灌或滴灌系統。

■排水設備

本大樓之污水管、雨水排水管及透氣管如於全封閉式管道間內，採用 PVC 管；如非於全封閉式管道間者，採用鑄鐵管。地板排水採用不鏽鋼落水罩。

■社區服務系統規劃

本社區特委請專業廠商，負責有關各項管理系統規劃、執行與維護管理作業。

一、停車設備【PA】

- (一) 地下室停車場進入採用 E-TAG 感應讀卡辨識主機或車牌辨識管制。
- (二) 各層車道設車輛偵測器及紅綠燈警示系統，維護車輛進出安全。
- (三) 本大樓地下室設一氧化碳偵測器連動排氣通風設備，確保地下室空氣品質。
- (四) 地下室停車場設有定點求救功能。

二、住家自動化【HA】

- (一) 各戶室內採用彩色視訊對講系統，結合影視、對講及保全等功能。
- (二) 設置數位電子信箱，各戶可自行使用感應卡片直接開啟信箱，可不需使用鑰匙，安全又方便。

三、大樓設備自動化系統【BA】

- (一) 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應緊急昇降機、消防設備、揚、污水馬達及各戶緊急電源迴路之用。
- (二) 動力遠端監視：將給排水泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，可由中央監控系統得知設備是否正常運轉。
- (三) 水位遠端監視：將污廢水池與生活用水及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由監控螢幕得知水位是否超過警戒線。
- (四) 門禁遠端監視：將本大樓主要出入口納入中央監視系統，如果有異常狀況可迅速處理。
- (五) 燈光遠端監控：本大樓景觀與外觀燈光由物業管理中心集中控管。

四、監視系統【CCTV】

- (一) 電梯車廂、車道、地下室、頂樓、地下室梯間及各主要出入口裝設攝影機，可監視管制大樓進出人員。
- (二) 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急

求救。

(三) 於防災中心統一架設數位錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像。

五、安全警報自動化【SA】

(一) 一樓門廳入口處裝設影視對講機及感應讀卡系統作為門禁管制。

(二) 一樓周邊裝設紅外線偵測器及紅外線攝影機組。

(三) 地下室停車場內重點位置配置廣角攝影機。

(四) 各自來水箱蓋設磁簧感應器，附鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙由管理中心統一管理，並裝設攝影機作為監視管制。

■消防安全設備

一、全棟設有火警受信總機可有效監視全棟火警受信狀況。

二、各層樓電梯間依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。

三、各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。

四、依消防法規規定設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統（不另施作天花板包覆，由買方交屋後自理）。

五、地下室裝置發電機組以備停電時供給電梯、部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用，並提供各戶緊急電源使用。

六、停車場採自動灑水設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、灑水頭、感知頭等設備，遇火警時自動啟動灑水泵浦，以達滅火功能。

七、一樓另設消防送水口及採水口。

八、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由廣播主機向各區執行廣播通知避難。

九、B 棟 B1~B3 戶及 B8~B10 戶 2~10 樓(含)間之陽台依消防法規設有緊急逃生緩降機設備，相對應之一樓圍牆設有緊急逃生門。

■空調設備

一、為求建物外觀整齊一致，冷氣室外主機由賣方統一規劃設置。

- 二、為配合買方自理之冷媒配管與室內機裝設或室內裝潢需求，客餐廳、臥室天花板於交屋時賣方均刷漆處理，後續木作天花板或其他裝飾材由買方於交屋後自理。

■ 防洪設計

- 一、汽、機車道及門廳入口，設置活動防水閘門。
- 二、地下室引進外管入口處均做截水處理。
- 三、地下室抽排水系統加設逆止閥，以防止室外積水倒灌。並連接緊急發電系統，停電時依然可供電運轉。

◆ 其他約定事項

- 一、雙方同意以上建材廠牌之供應商有倒閉或因法令變更禁止進口或使用時，賣方得以其他廠牌之同級品或高級品之產品替代，但以不損及購買者之權益為原則。
- 二、石材、木材、等天然建材，其顏色、花色自然變化及些微裂孔洞等，係正常現象，其色澤紋路因供貨批別先後或許有些微差異，買方同意上開花色應以施工當時所採購為準。
- 三、如主管機關要求或法令變更，賣方得配合其修改各向立面景觀燈光照明及室內外公共設施。

附件(七)公寓大廈規約草約

本東方大境公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：指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。
 - (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、本公寓大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分(除下款約定專用外)，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 四、除下列約定專用外，本公寓大廈法定空地、樓頂平臺應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
 - (一)本社區一樓編號 B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10 等 9 戶緊鄰之法定空地，約定歸購買毗鄰之戶專用，惟 B1~B3 戶及 B8~B10 戶 2~10 樓(含)間之陽台依

消防法規設有緊急逃生緩降機設備，於緊急狀況發生時，相對應各戶一樓之緊急逃生緩降動線及緊急逃生門應保持通暢及開啟。

(二) 本社區三樓 A7、A8、C6 等 3 戶緊鄰之露臺約定歸購買毗鄰露臺戶專用。

(三) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用，皆由約定專用人負擔。日後不得透過區分所有權人會議變更其使用方式，或取消該約定專用範圍及戶別。

五、停車空間應依下列規定：

(一) 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。

(二) 停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

七、本新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

八、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，相關材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。

- 九、本大樓之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。
- 十、本社區外觀上安裝建案名稱或國賓大建設股份有限公司及雄域建設股份有限公司名稱及 LOGO 等，全體區分所有權人同意並承諾不透過區分所有權人會議予以變更或拆除。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

七、本社區公寓大廈(產業特定生活專用區(住))二樓與專有部分連通之露台，全體區分所有權人同意由該購買戶永久專用，惟該戶不得於其上搭蓋違建。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

(一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前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。

(二)開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名

冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。
- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (一)由召集人擔任。
- (二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。

(三)區分所有權人會議討論事項：除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並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。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員五名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員三名。

委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格，主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
 - 有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 - (1)曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 - (2)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - (3)受破產之宣告，尚未復權者。
 - (4)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 - (5)無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

- (一)管理委員之選任方式：委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二)主任委員由管理委員互推之。
 - 主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三)副主任委員、監察委員及財務委員，由主任委員於管理委員中選任之。
 - 副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，由管理委員中重新選任遞補之。
- (四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月，辦理公告登記參選，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自_年_月_日起至_年_月_日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(1)任職期間喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

(2)管理委員喪失住戶資格者。

(3)管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

(1)主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

- 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員權限
- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
 - 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
 - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
 - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
 - 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
 - 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
 - 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
 - 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
 - 九、管理委員之報酬，為無給職。
 - 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
 - (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
 - (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
 - (四)收益、公共基金及其他經費之保管。
- 二、管理委員會公告責任
 - (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳處。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金新台幣 5,851,760 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分

擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定，目前房屋及車位收費標準如下：

(1)房屋每月每坪新台幣 150 元計收。

(2)汽停車位每月每車位新台幣 800 元計收。

(3)機停車位每月每車位新台幣 200 元計收。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應分擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經三十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息十%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

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

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆

置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
 - 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 十、因應充電車發展，住戶有汽車充電需求時，應向管委會提出申請，並於申請手續完成後洽專業廠商配管、配線及申請裝設充電樁，相關費用由買方自行支付，充電使用電費計費方式由管委會統一制定管理。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
- 二、住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

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

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安

寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，
經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第八章 特別約定事項

第三十條 特別約定事項內容

- 一、本基地申請都市設計及土地使用開發許可審議案(都審識別碼：11209000138)，依台北市都市發展局《113.05.08》府都設字第《1133019538 號》號函應加註事項：
 - (一)本案各宗基地自建築線及地界線退縮之帶狀式開放空間、現有巷旁人行道，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)本案各宗基地沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木為容積移轉環境補償措施，不得任意變更，並應負維護管理之責。
 - (三)屋頂及露臺透空遮牆部分，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。
 - (四)本府都市更新處《112.04.07》府都新字第《1120006193 號》號函：「擬定臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等 8 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」建築執照列管事項表：
 - 1、於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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。
 - 2、實施者應告知建築物之所有權人、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，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。
 - 3、留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處

理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

二、留設人行步道

(一)更新單元臨臨南港路三段留設寬度 9 公尺無遮簷人行步道，臨南港路三段 130 巷皆留設寬度 4 公尺無遮簷人行步道松河街留設寬度 6 公尺無遮簷人行步道，於產業生活特定專用區(一)(住)留設面積 181.9m²。此為公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應無償提供不特定公眾使用，並設立人行步道告知牌，明確標示留設面積、位置。應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代。

(二)留設之人行步道由本公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物、且無條件供公眾使用且不得停放機車，非經主管機關同意不得變更使用。

三、停車位之管理

(一)產業生活特定專用區(一)(住)公寓大廈共規劃 392 輛汽車位、510 輛機車位

(二)地下一層設置機車位，為區分所有權人共有，將來使用方式需經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

(三)本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

(四)本案產業生活特定專用區(一)(住)無障礙汽車位 6 輛、無障礙機車位 6 輛及裝卸車位 1 輛。以上車位均為區分所有權人共有，納入社區管委會管理，不得約定專用，且不可擅自變更改用途。

(五)無障礙停車位係提身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，倘未來停車場對

外收費營業者，無障礙車位之使用對象，應依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理。

(六)產業生活特定專業區(一)(住)提供 10 席自行車停車空間供公眾使用。

(七)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。

四、綠建築設施管理維護計畫

(一)更新單元取得銀級綠建築標章，依規定符合綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善等八項指標，應由管理委員會確實進行維護管理事宜，屬公眾使用設施之修繕，由公寓大廈公共基金維護。

(二)銀級綠建築相關設計及設備，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空間及屋頂綠化量、法定空地鋪面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾集中處理室、雨水回收機房、垃圾分類等其他類似行為。

(三)各區分所有權人應負使用管理之責，不得任意變更。如需變更、裝修或修繕應依本大樓綠建築標章設計之材質設備及相關法令規定申請。

(四)雨水貯留系統應定期檢查維護，該清潔維護費用屬綠建築管理維護支出項目。

(五)其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。

五、更新成果告示牌

(一)採用臺北市都市更新成果告示牌設計，設置於建築物主入口前無遮簷人行步道地面，以傳達更新效果設置位置示意圖詳(本案都市更新事業計畫書-圖 12-1)，預計採用尺寸為 60cmx30cm。

(二)此鋪面設計不得任意變更，倘有修繕需求，應依設計原樣更新替換。

六、其他事項

(一)共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規

約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則

- (二) 區分所有權人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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 本大樓空調主機位置統一規劃設計，並預留主機所需電源插座，不得任意變更。

七、保固事項

本案對新建大樓之工程結構，自交屋日起保固十五年，固定建材及設備部份保固二年。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害不可歸責於賣方或人為不當使用所造成之損害不在此限。

買方已充分知悉並同意以上事項：_____ (簽章)

本規約訂立於民國_____年_____月_____日