

房屋土地車位預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：國揚實業股份有限公司

茲為【國揚吉麟】(以下簡稱本大樓)之房屋土地車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約於簽訂前已於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

臺北市中山區吉林段四小段

63-1. 64-3. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 95. 95-1. 96. 97. 97-3. 97-4. 99. 100 . 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110 等 25 筆地號，面積約 1887 平方公尺(約 570.82 坪)，(以下簡稱本基地)。使用分區為第參種住宅區及第貳種商業區(依都市計畫說明書圖辦理，始得作第貳種商業區使用)(原屬第參種住宅區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內【國揚吉麟】編號 棟 樓壹戶(共計64戶)，本件買賣標的為臺北市政府府都新字第10530261000號函核定都市更新事業計畫，府都新字第11060019903號函「擬訂臺北市中山區吉林段四小段63-1地號等25筆土地都市更新權利變換計畫案」核定實施及臺北市政府都市發展局核准111年01月12日111建字第0017號建造執照，有關該都市更新案之相關法規，本買賣契約一律適用。

【建造執照影本(如附件一)暨核准之該戶房屋平面圖影本(如附圖一)】。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬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。

車位規格：

長5.75公尺，寬2.25公尺，高度2.1公尺。

長6.00公尺，寬2.50公尺，高度2.1公尺。

長6.00公尺，寬3.50公尺，高度2.1公尺。(行動不便車位)

另含車道及其他必要空間，每一汽車停車位面積共計約36.30平方公尺(約10.98坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之詳【附件二】。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳【附圖二】。

- (二) 前目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。本大樓汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例為51.83%(4319.23 m²/8333.59 m²)。

- (三) 買方購買之汽車停車位屬自行增設或獎勵增設汽車停車位者，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。

(四) 停車位空間內外若有陰井、人孔蓋等設置及增設時，買方無條件同意設置，並不得請求任何補償，或要求更換車位位置。

(五) 買方對其地下室在緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用，絕無異議。

(六) 買方所購買之車位編號若有修正時，以使用執照所載之車位編號為準，其位置不變。

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。）

(一) 買方購買【國揚吉麟】房屋_____棟_____樓乙戶，其土地持分面積約_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為_____/100000(內含每一車位 10/100000 持分)(詳附件二：土地持分計算原則)，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。）

本房屋面積共計約_____平方公尺（約_____坪），包含：

1、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）。包括：

陽臺_____平方公尺(約_____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（約_____坪）及雨遮_____平方公尺（約_____坪）

2、共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

3、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、共有部分，指本社區下列部分

(一)一樓之各戶門前之騎樓約 61.92 平方公尺(約 18.73 坪)，由一樓各戶各自分攤。

(二)二樓至頂樓之各層電(樓)梯間、特別安全梯、行動不便者使用升降機、緊急昇降機、排煙室、梯廳、陽台、雨遮、各類管道間等合計約 1696.30 平方公尺(約 513.13 坪)，由二樓至頂樓各戶分攤。

(三)不具獨立權狀之停車空間、一樓之門廳、特別安全梯、一般安全梯、行動不便者使用升降機、緊急昇降機、排煙室、梯廳、陽臺、管委會空間、管理員室、各類管道間、室內公用停車專用升降機。屋頂突出物一、二、三層。地下一、二、三、四層各層之一般安全梯、行動不便者使用升降機、緊急昇降機、排煙室、各類管道間、台電配電場室、梯廳、室內公用停車專用升降機、機械室、電信機房、受電箱、緊急發電機室、防災中心、進排風管道、排煙管道間、連結中繼泵浦機房、消防泵浦室、蓄水池、垃圾分類儲存空間、機車停車空間(防空避難室間停車空間)及其車道、升降機，依法令應列入共有部分之項目皆屬之，合計面積約 6575.37 平方公尺(約 1989.05 坪)，包含公設部分面積約占 34.312%由全區各戶依比例分攤，及汽車停車位面積約占 65.688%由全區可售車位數平均分攤，並由購買車位者分別持有。

二、本大樓共有部分總面積計 8333.59 平方公尺(2520.91 坪)；專有部分總面積計 6539.63 平方公尺(1978.24 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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及價款找補

- 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(不含雨遮)、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以上，買方得解除契約；惟土地面積若因重測或地籍清理後發生誤差，則買賣雙方均不互為找補，亦不得主張解除契約。

第六條 契約總價

本契約房屋土地車位買賣總價款合計新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

房屋土地買賣總價款合計新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(含稅)

(一)專有部分：新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1.主建物部分：新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)車位土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)車位房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(含稅)

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由賣方將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。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。

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-價金信託說明詳如【附件三】

本預售屋將價金交付信託，由臺灣土地銀行股份有限公司負責承作，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。

第七條 付款條件

- 一、本條付款辦法除簽約款及開工款外，買方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詳【附件四】，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。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。

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清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依第二十六條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

本契約地下層共肆層，總面積約 5718.92 平方公尺（約 1729.97 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外，其餘面積共計約 4319.23 平方公尺（約 1306.57 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案承購戶。

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。

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【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【附件五】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、本案之建築工程應在民國 111 年 12 月 3 日之前開工，民國 116 年 12 月 2 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、賣方如逾前款期間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，雙方同意依第二十六條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60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。

第十三條 驗收

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。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。

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)本基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)本基地範圍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，買賣雙方議定由買方負擔。

買方簽章：_____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

(一)房地所有權之移轉，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)由於本建案為都市更新案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並換發權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。本契約房地所有權之移轉登記期限，應於主管機關囑託登記完竣領取權利書狀後六個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，不適用本款第一目之約定。

二、賣方違反前款之規定，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。

三、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(如撥款委託書、銀貸借據、銀貸本票等)，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並授權賣方得填載到期日之本票予賣方。

(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。

四、第一款之辦理事項，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車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。

五、買方如於賣方通知後未履行第三款第二目或第四款之義務，賣方得不辦理房地產權移轉登記。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於本條第二款約定期限內，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) 賣方如未於本條第二款約定期限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。但不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。

- 二、惟本建案為都市事業計畫及權利變換計畫案，依都市更新條例第六十四條之規定，賣方於建築工程實施完竣並取得使用執照後，應依權利變換結果，列冊送請主管機關囑託辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記等相關囑託登記並領取權利書狀後，始得辦理後續產權移轉登記事宜。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費、管理費。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、代管期及管理費
 - (一)買方同意賣方自本大樓第一戶交屋日起代管本大樓壹年，代管期間，除本契約另有約定外，買方或本大樓管理委員會不得以任何理由終止本項代管約定。
 - (二)代管期間所支出之物管、保全、機電、清潔等人事服務費用及公共水電瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有公共事務支出費用，買方同意交屋後不論買方是否遷入，均由買方繳付管理費中支應。如有不足者，則由賣方依第十七條規定逐月向買方或其繼受人收取管理費。
 - (三)賣方代管期屆止，如有剩餘管理費，則俟本大樓管理委員會成立後、代管期屆滿並公設點交完成後，由賣方將買方所繳納各

戶剩餘預收管理費列冊無息移交由本大樓管理委員會統籌運用。

- (四)賣方代管期屆止，但本大樓管理委員會尚未成立時，如賣方為區分所有權人時，買方或其繼受人同意推舉賣方為管理負責人任期一年，並得依附件六規約草約第十七條規定收取管理費。但於社區管理委員會成立翌日，管理負責人任期提前解任。
- (五)前項代管期間社區經理及秘書之人事服務費由賣方負擔，但如發生下列情形之一，則賣方得提前終止代管服務，且自終止日起不負擔任何人事費用：
1. 本大樓管理委員會提前終止代管期。
 2. 本大樓之管理委員會自領取法定公共基金或管理費結餘金額後，藉任何理由拒付物管、保全、機電、清潔等人事服務費或公共水電瓦斯費、保養維護費、各項管理雜支等費用。

第十六條 公共管理

- 一、本大樓公共設備、法定空地等住戶共有部分除另有約定外，統由賣方規劃，並移交本大樓管理委員會依「住戶管理規約草約」（如【附件六】）管理使用。
- 二、有關本大樓公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障，公共水電費用之計算攤繳及其他屬於本大樓全體用戶之公共事項，買方同意由本大樓全體所有權人共同組織之管理委員會統籌管理，並由賣方或賣方指定人代為召開第一次區分所有權人大會成立「管理委員會」，買方應於簽定本約時同意一併簽立「住戶管理規約草約」規範之。
- 三、本約有關住戶共同產權管理使用約定均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 四、依公寓大廈管理條例之規定，賣方應給付本大樓管理委員會之

法定公共基金共計新臺幣貳佰零叁萬捌仟零捌拾叁元整，須於本大樓公共設施移交管理委員會完成後，由本大樓管理委員會向臺北市政府都發局領取之。（實際金額以使用執照上核准工程造價計算。）

- 五、賣方代管期間因應買方裝潢期間，所產生之所有各項裝潢管理需求而收取之清潔管理費，買方同意由賣方支用於公共清潔、保全管理人力應聘所需必要範圍。
- 六、本大樓管理事項在管理委員會未正式成立前，買方(效力及於繼承人、受讓人、承租人、使用人)同意委請賣方代為處理，並由賣方成立或委外成立臨時管理服務中心代為管理、預收管理費並願遵守前列所有管理規約，俟管理委員會成立時，本規約由賣方移交管理委員會存執或修正，以資遵守。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會之日止，擔任本大樓共有部分管理人，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，以房屋每月每坪新台幣 160 元、汽車位每月每位新台幣 600 元計。
- 二、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人（以下簡稱管理委員會）後七日內移交共有部分。移交時，應會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分，約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會，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、移交日及時間由賣方指定，並於五日前通知管理委員會，自賣方指定之移交日起，由賣方自該日起負責公共設施保固一年。

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、雜項工作涉及結構部分…等)負責保固十五年；就**固定建材及設備部分**(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年；就未涉及結構之**防水部分**(如：浴廁防水、門窗防水、外牆漏水等)負責保固五年。
- 二、若其損壞係因不可抗力或買方使用不當或買方變更施工等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任。
- 三、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡(或開通 Home Go APP)予買方作為憑證。
- 四、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____億_____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，同時開立與銀行貸款同額之保證本票(授權執票人於前述本票上填載到期日或利率)。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上開預定貸款金額，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。

(四) 本款第一至三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，授權執票人於前述本票上填載到期日，該抵押設定所需費用由買方負擔。

(五) 本款第一至三目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，視為買方之債務已全部到期不履行，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於二星期內出具清償證明交付買方，由買方自行辦理塗銷抵押權，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

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、不辦理貸款者，或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於賣方通知辦理貸款七日內簽立不貸款同意書及與銀行貸款之期款同額的保證本票，並於本大樓取得使用執照後 30 日內繳清本條第一款價款，若逾期則依第八條規定辦理。

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款貸款予賣方。

第二十一條 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、土地增值稅應於本契約第十四條第一款之約定期限內申報，以提出申報日當期之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。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三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，賣方應於本大樓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無息退還買方。

第二十六條 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車價款退還予買方，如有遲延利息(依年利率百分之二計算)應一併退還，並應同時賠償房地車總價款百分之_____ (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，賣方得沒收依房地車總價款百分之_____ (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。但於賣方已開始辦理本約房屋產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房屋產權返還，並移轉登記予賣方，所需費用由違約之一方負擔。

第二十七條 特約條款

- 一、買方同意得在本大樓永久設置投資興建公司、本大樓名稱等標誌、名稱。
- 二、本大樓西北側土地部分，(如【附圖四之一】著綠色部分所示)依照都市更新審議約定，留設為開放空間供公眾無償使用，由本大樓負責管理維護。
- 三、本大樓北、南、東側土地部分，(如【附圖四之一】著褐色部分所示)，依照都市更新審議約定，留設無遮簷人行道與騎樓，供公眾通行，由本大樓負責管理維護。
- 四、本大樓東側土地部分，(如【附圖四之一】著桃紅色部分所示)，依

照都市更新審議約定，認養公有人行道，供公眾通行，由本大樓負責管理維護。

- 五、本大樓西側土地（如【附圖四之一】紅色虛線部分所示），留設本大樓內原街廓排水替代動線，賣方保有調整之權利，供街廓建物無償使用，依現況點交，由本大樓負責管理維護，以實際完工位置為主，俟排除該無權占有後，收回作為本大樓使用。
- 六、本大樓西側土地，（如【附圖四之一】藍色虛線部分所示）目前部分被鄰房陽台鐵窗與金屬雨遮無權占用，依現況點交。俟排除該無權占有後，收回作為本大樓使用。此部分按現狀買賣，買方已明確認知瞭解，買方不得以此對賣方為任何主張或請求。
- 七、本大樓一樓、二樓依照都市更新審議約定，各戶專用廣告招牌位置需放置審議約定範圍內（【附圖四之三】著桃紅色部分所示）。
- 八、買方同意本大樓屋頂突出物一層機械室放置非固定式設施由管委會統籌管理，（如【附圖十】著桃色部分所示），但如被搬移，賣方不負責回復原狀。
- 九、買方同意本大樓屋頂突出物二層機械室放置非固定式設施由管委會統籌管理，（如【附圖十】著綠色部分所示），但如被搬移，賣方不負責回復原狀。
- 十、本大樓依照都市更新審議約定買方同意一樓 A1、A2、A3、A4、A5 戶前方之騎樓（如【附圖四之二】著藍色部分所示）由一樓各戶共同持有，不得妨礙公眾通行。
- 十一、本大樓依照都市更新審議約定買方同意二樓 A1、A2 戶之露臺（如【附圖五】著綠色部分所示）係約定專用部分，由鄰接該戶區分所有權人無償管理使用。
- 十二、本大樓依照都市更新審議約定買方同意十五樓 A1 戶之露臺（如【附圖八】著綠色部分所示）係約定專用部分，由鄰接該戶區分所有權人無償管理使用。
- 十三、本大樓依照都市更新審議約定買方同意二十、二十一樓 A1、B1 戶之露臺（如【附圖九】著綠色部分所示）係約定專用部分，由鄰接

該戶區分所有權人無償管理使用。

十四、本大樓三至五樓 A1、A2【附圖六~七】，十九樓 A1【附圖八】，二十一樓 A1【附圖九】，因各樓層戶型變換，產生水平轉管(如著褐色部分所示)買方已充分瞭解，由賣方統籌管線包覆作業，依實際完工現況點交，買方不得以此對賣方為任何主張或請求。

十五、機車、汽車停車位之特約事項

(一)買方同意本大樓地下一樓機車停車位編號1至56(如【附圖三】著褐色部分所示)由管委會管理統籌使用。

(二)本大樓買方同意地下一樓機車停車位編號57至103設置四處電動汽車充電座(【附圖三】著綠色部分所示)，由管委會管理統籌使用，以實際完工位置為主，賣方保有調整之權利。

(三)本大樓屬『臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點』案件，買方同意地下一、二樓汽車停車位編號73至119依據停車場法或相關法令辦理停車場營業登記申請並對外開放供公眾停車使用。另依都市更新審議約定基地北側設置營業停車場專屬電梯與門廳(【附圖三、三之一、四之一】著藍色部分所示)，日後買方或獎勵車位所有權人如以任何方式將產權移轉予第三人時，應明確告知第三人上述使用條件之約定，並使該第三人繼受上述約定。

十六、空調設備之特約事項

(一)公共空間空調系統設備位置(【附圖三、五、十】著黃色部分所示)，另為因應申請黃金級綠建築標章之相關作業，買方同意「公共空間空調系統」之主機設置範圍與數量，以實際完工位置為主，賣方保有因應申請作業，細部調整之權利。

(二)住戶空調主機放置位置，依照本大樓都市更新審議約定，需放置審議約定範圍內(【附圖五~九】著桃紅色部分所示)。

十七、本大樓樓地板高度係屬 50 公尺以上之高層建築物，使用燃氣設備之居室廚房竣工時已依建築技術規則第 243 條第 2 項規定設

置防火區劃，不得擅自取消區劃，及防火區劃外不得使用燃氣設備。

十八、一樓一般零售業甲組(店鋪)及二樓一般事務所不得使用燃氣設備及瓦斯。

十九、建築物陽台加設窗戶或加設鐵窗，應申請建築執照。未經申請，一律禁止陽台加窗或鐵窗，未經申請擅自增建，即屬違建，應予查報拆除。

二十、買方不得於陽臺，露臺，挑空(高)，上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

二十一、買方清楚知悉本大樓為都市更新計畫案，並辦理候選綠建築證書及綠建築黃金級標章，依臺北市綠建築自治條例第 18 條規定，須於使用執照核發後二年內，經檢驗通過取得綠建築標章，買方同意應確實遵照綠建築黃金級標章之規定。

二十二、本大樓於使照後將申請黃金級綠建築標章，取得標章後，本大樓管理委員會及區分所有權人應負維護之責，若因違反，經臺北市政府等相關單位查核，被上揭單位取消標章或降級，賣方不再負責申請，另綠建築標章有效期限為五年，期限過後，賣方不負責代為申請延續認可綠建築標章。

二十三、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。

買方簽章：_____

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 通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時(包括拒收)，均以第一次郵遞之日期視為送達。本契約所定之權利義務對雙方之繼受人或繼承人均有效力

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 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十二條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章乙枚，賣方負責保管以作為本約買賣標的(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報、產權登記、權狀領取；(2)水、電、電信、瓦斯之申請過戶；(3)代辦房屋銀行貸款、設定抵押手續、代辦銀行貸款開戶之用、申辦火險地震險要保書，暨其他有關本約相關處理之事項之用，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違反，則依法負民、刑事責任。

買方簽章：_____

第 三十三 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 三十四 條 契約及其相關附件效力

本契約壹式貳份，自簽約日起生效，賣方應將契約正本壹份交付予買方收執。本契約之附件、附圖視為本契約之一部分，與本契約具同等效力。

一、附件：

- 【附件一】 建造執照影本乙份。
- 【附件二】 面積計算持分表
- 【附件三】 價金信託重點說明
- 【附件四】 房屋土地車位買賣分期付款表
- 【附件五】 建材設備表
- 【附件六】 住戶管理規約草約
- 【附件七】 個人資料保護法
- 【附錄】 停車場營運管理計畫(草案)

二、附圖

- 【附圖一】 房屋平面圖
- 【附圖二】 汽車停車位平面圖
 - 附圖二之一 地下一層汽、機車停車位平面圖
 - 附圖二之二 地下二層汽車停車位平面圖
 - 附圖二之三 地下三層汽車停車位平面圖
 - 附圖二之四 地下四層汽車停車位平面圖
- 【附圖三】 地下一層特約事項說明圖
 - 【附圖三之一】 地下二層特約事項說明圖
- 【附圖四之一】 地上一層特約事項說明圖(一)
- 【附圖四之二】 地上一層特約事項說明圖(二)
- 【附圖四之三】 地上一層、二層廣告招牌放置位置
- 【附圖五】 地上二層特約事項說明圖
- 【附圖六】 住戶層特約事項說明圖(一)
- 【附圖七】 住戶層特約事項說明圖(二)
- 【附圖八】 住戶層特約事項說明圖(三)
- 【附圖九】 住戶層特約事項說明圖(四)
- 【附圖十】 屋突一層、二層特約事項說明圖

立契約書人：

買方(姓名或公司名稱)：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E-mail：

賣方：國揚實業股份有限公司

法定代理人：林 子 寬

公司統一編號：11603817

公司地址：臺北市信義區忠孝東路四段 555 號 18 樓

公司電話：(02)2500-0808

網 址：<http://www.kycc.com.tw>

不動產經紀業：新聯祥廣告股份有限公司

公司統一編號：24495116

負 責 人：林 徹 人

公司地址：臺北市大安區敦化南路二段 95 號 3 樓

公司電話：(02)2758-4866

不動產經紀人：張 ■ ■

身分證字號：J12 ■ ■ ■ ■

電 話：(02) ■ ■ ■ ■

不動產經紀人證號：(92)北縣字第 ■ ■ ■ ■ 號(換發)

銷 售 人 員：

身分證字號：

電 話：

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				111建字第0017號			
起造人姓名	國揚實業股份有限公司 代表人：林子寬			住 址	11072臺北市信義區忠孝東路4段555號18樓		
設計人姓名	金以容			事務所名稱	金以容建築師事務所		
建築類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區等3項請詳見附表			幢層數	1幢6棟地上21層地下4層 共25層64戶		
建築地點	地 址	中山區中原里吉林路168巷1號 共30筆 詳見附表					
	地 號	中山區吉林段四小段0063-0001號 共25筆					
各層面積地 積	騎 樓	91.15m ²	建 築 面 積	805.76m ²	基 地 面 積	騎 樓	97.01m ²
	其 他	14029.58m ²				其 他	1789.99m ²
發 照 日 期	111年01月12日			領 照 日 期			
規定開工日 期	自領照日起六個月內開工			規定竣工日 期	自申報開工日起79個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 197,616,633 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
地上層	53.96	4.2	第十九類：一般零售業甲類(G3)店舖(不含日間百貨), 53.96m ² 共34筆(詳見附表)				
				總 計： 14120.73 m ²			
備註：1. 建築事項，詳請入冊。 2. 地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一一一年一月十二日							

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。

【附件二】面積計算持分表

共有部分持分面積計算及土地持分面積計算如下：

(一)、共有部分持分面積計算如下：

$$\text{該戶共有部分(一)持分面積} = \frac{\text{1樓之該戶約定專用騎樓面積}}{\text{全區1樓約定專用騎樓面積總和}} \times \text{共有部分(一)面積}$$

$$\text{該戶共有部分(二)持分面積} = \frac{\text{2樓至頂樓之該戶專有建物面積}}{\text{全區2至頂樓之專有建物面積總和}} \times \text{共有部分(二)面積}$$

$$\text{該戶共有部分(三)持分面積} = \frac{\text{該戶專有建物面積}}{\text{全區專有建物面積總和}} \times \text{【共有部分(三)面積-停車位總面積】}$$

【共有部分(三)(不含車位面積)計 2256.14 平方公尺(682.48 坪)】

買方簽章：_____

(二)、汽車停車位持分面積計算式如下：

$$\text{每一平面停車位持分面積} = \frac{\text{地下層總面積} - (\text{地下層共有部分面積} + \text{機車位及機車位應分攤車道})}{\text{可售汽車停車位總數量}}$$

土地持分計算原則：

(一)、每戶應分攤之土地面積

$$\text{該戶土地持分面積} = \frac{\text{該戶專有面積合計}}{\text{全區之專有建物面積總和}} \times (\text{土地總面積} - \text{汽車位土地持分面積})$$

(二)、汽車位土地持分面積計算式如下：

$$\text{每一汽車停車位應分攤之土地面積} = \frac{10}{100000} \times \text{土地總面積}$$

註1:本案計算式之專有面積係指主建物面積

【附件三】價金信託重點說明

信託告知書

查賣方(即委託人)業依內政部訂頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，委託本行擔任本建案買方所繳價金之受託人，並業於民國 111 年 3 月 17 日就前開信託事務簽訂信託契約，由本行依照信託契約約定辦理資金專款專用事宜，特此知照。

賣方應告知預售屋買方「關於價金信託買方應注意事項」，如背面所載。

賣方：國揚實業股份有限公司

建案基地：臺北市中山區吉林段四小段 63-1 地號等 25 筆土地

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託國揚實業中山吉林段預售款信託專戶

收款行：臺灣土地銀行復興分行

帳號：090-001-01381-4

此致

國揚實業股份有限公司及其房地承購戶

受託人

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 范鳳麟

地址：臺北市中正區館前路 46 號



中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 3 日

關於價金信託買方應注意事項

- 一、價金信託之信託目的係在將買方(承購戶)所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(建商)負最終履約責任。
- 二、為保障買方(承購戶)權益及配合受託機構建置查詢網頁，賣方(建商)應告知且徵取買方(承購戶)書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意受託機構於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 三、買方(承購戶)所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方(建商)至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方(建商)，並非存在於受託機構與買方(承購戶)，買方(承購戶)所繳價金於賣方(建商)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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方(承購戶)應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://lbotpt.landbank.com.tw/\]](https://lbotpt.landbank.com.tw/)，查詢途徑為：[\[預售屋查詢專區\]](#)。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方(建商)或受託機構處理。
- 四、信託契約第一條第四項「特定事由」發生時，買方(承購戶)對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方(建商)請求。
- 五、信託契約第一條第四項「特定事由」發生，如受託機構認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方(建商)應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，受託機構將俟賣方(建商)與買方(承購戶)達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，賣方(建商)及買方(承購戶)不得對受託機構另行請求遲延利息及損害賠償。

【附件四】房屋土地車位買賣分期付款表

預 定 付 款 時 間		應付款金額(新臺幣)	備 註
訂 金 款		仟 佰 拾 萬元整	
簽 約 款		仟 佰 拾 萬元整	
開 工 款		仟 佰 拾 萬元整	
工 程 期 款	地 下 室 大 底 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	一 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	五 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	十 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	十 五 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	二 十 一 樓 底 版 完 成	仟 佰 拾 萬元整	
	上 樑 完 成 款	仟 佰 拾 萬元整	
	使 照 取 得 款	仟 佰 拾 萬元整	
銀 行 貸 款		億 仟 佰 拾 萬元整	
交 屋 款		仟 佰 拾 萬元整	
總 價 款		億 仟 佰 拾 萬元整	

本附件之房屋土地車位買賣分期付款表之各項期款加總或總價款與第六條房地總價金額不符時以第六條房地、車位總價金額為準。

【附件五】建材設備表

■ 結 構

- 一、 本大樓結構特聘名結構技師設計並以電腦精確計算，整體結構系統採用鋼筋混凝土構造，全部基礎、樑柱、樓地板皆依臺北市政府核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理，結構依內政部 100 年 1 月 19 日新頒布之建築物耐震設計規範設計。
- 二、 本大樓採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染，並不定期抽樣檢核，確保工程品質。

■ 外觀設計

本案建築外觀特聘請國內知名建築師精心設計，整體外觀採用部分石材及高級精緻面磚、搭配金屬格柵及其他建材，四周均做正面處理。

■ 公共門廳及梯廳

- 一、 一樓公共門廳：
 - (一) 大樓公共門廳入口搭配外觀整體規劃設計，展現恢宏氣勢。
 - (二) 特別延聘國內知名室內設計公司將空間做整體規劃設計，平頂採用造型天花，地坪採用石材搭配其他建材，牆面採用高級壁磚搭配其他建材。
- 二、 一樓梯廳：

平頂採用造型天花，地坪採用高級地磚搭配其他建材施作，牆面採用高級壁磚搭配其他建材，並與傢俱整體搭配。

■ 各層梯廳及樓梯間

- 一、 各層梯廳：
 - (一) 地下一樓至地下四樓梯廳：

平頂採用造型天花與照明燈光整體搭配，地坪採用高級地磚搭配其

他建材，牆面採用高級壁磚搭配其他建材。

(二) 其他樓層梯廳：

平頂採用造型天花，地坪採用高級地磚搭配其他建材，牆面採用高級壁磚搭配其他建材，與精心設計之照明燈光做整體規劃。

- 二、公共樓梯間地坪與梯面採用高級止滑磚，扶手採用高級扶手欄杆，平頂及牆面刷符合綠建材標章面漆。

■ 陽臺、露臺

- 一、露臺依設計規劃位置設置水龍頭及落水頭。
- 二、工作陽臺依設計規劃位置設洗衣機水龍頭，並預留洗衣機插座一只及洗衣機排水口，贈送升降曬衣架。

■ 屋 頂

- 一、屋頂鋪設防水層，並鋪設隔熱板，以達防水、隔熱效果。
- 二、屋頂突出物裝設涵蓋本建物之避雷針裝置。

■ 平 頂

- 一、一樓店面室內空間：刷符合綠建材標章面漆。
- 二、二樓以上室內空間：刷符合綠建材標章面漆。廚房施作矽酸鈣板天花並刷符合綠建材標章面漆，並依設計需求附活動檢修孔及燈具。
- 三、主臥室浴廁、公共浴廁：施作矽酸鈣板天花並刷符合綠建材標章面漆，依設計需求附活動檢修孔及燈具。
- 四、工作陽臺：施作防颱風型金屬天花，並附燈具。
- 五、停車場：刷符合綠建材標章面漆。

■ 地 坪

- 一、一樓店面室內空間：鋪貼 60*60 高級地磚。

- 二、二樓以上室內空間：鋪貼 60*60 高級地磚。
- 三、主臥室浴廁、公共浴廁：鋪貼 30*30 高級止滑地磚。
- 四、陽臺：鋪貼高級止滑地磚。
- 五、停車場：出入口之坡道鋪設車道磚，其餘地坪為 EPOXY。

■ 內 牆

- 一、一樓店面室內空間：刷符合綠建材標章面漆。
- 二、二樓以上室內空間：刷符合綠建材標章面漆。
- 三、主臥室浴廁、公共浴廁：貼 30*60 高級磁磚。
- 四、廚房：貼 30*60 高級磁磚搭配烤漆玻璃。
- 五、隔戶牆採 RC 牆，室內隔間採輕質灌漿牆。
- 六、停車場：刷符合綠建材標章面漆。

■ 門 窗

- 一、外部門窗：採用 YKK、三協、中華、錦鋇等品牌氣密隔音鋁門窗。並搭配 LOW-E 膠合玻璃，但一般零售業甲組(店鋪)、一般事務所、天井及公共區域除外。
- 二、二樓以上各戶入口玄關門：採用高級防火金屬門並搭配高級電子鎖。
- 三、室內門：採用高級實心木門搭配水平把手。
- 四、浴廁門：採用高級實心木門加裝透氣百葉並搭配水平把手。
- 五、工作陽臺門：採用 YKK、三協、中華、錦鋇等品牌三合一通風門，搭配強化玻璃。

■ 電梯設備

採用臺灣三菱、崇友、大同、永大、櫻花等品牌電梯。並具備下列功能：

- 一、先進防夾功能。
- 二、梯廂內設置監視系統、緊急求助警鈴及對講機，並可與管理中心連線確保安全。

- 三、 自動開關照明燈、通風扇。
- 四、 電梯載客量為十五人及十七人。
- 五、 電梯速度為 120M/MIN。
- 六、 設有防止嬉謔或緊急狀況自動停車裝置，具安全疏散乘客之功能。
- 七、 車廂內地坪採高級石材或高級地磚。
- 八、 B2F 至 1F 增設停車空間專用電梯(電梯內裝採原廠標準配置)，電梯載客量為六人，電梯速度為 45M/MIN。

■ 衛浴設備

一、 主臥室衛浴：

(一) 瓷器：面盆採用 TOTO、V&B、KOHLER、INAX 等品牌嵌入式面盆或檯面式面盆。

馬桶採用 TOTO、V&B、KOHLER、INAX 等品牌全自動電腦馬桶。

(二) 五金：採用國產或進口之高級單槍面盆龍頭、淋浴單槍龍頭及單槍浴缸龍頭，淋浴間附升降滑桿組。

(三) 浴缸：採用高級進口浴缸(B1 戶與 B2 戶 3F~11F 主浴無浴缸、1F 一般零售業甲組(店鋪)與 2F 一般事務所無浴缸)。

(四) 淋浴拉門：採用國產或進口之高級淋浴拉門產品，框架採用不銹鋼或鋁合金材質，搭配強化玻璃。

(五) 檯面：採用石材檯面施作，檯面牆並預留電器插座。

(六) 抽風換氣設備：多功能暖風機。

(七) 配件：豪華明鏡、毛巾置物架。

二、 公共衛浴

(一) 瓷器：面盆採用 TOTO、V&B、KOHLER、INAX 等品牌嵌入式面盆或檯面式面盆。

馬桶採用 TOTO、V&B、KOHLER、INAX 等品牌單體水箱馬桶，並預留免治馬桶電源。。

(二) 五金：採用國產或進口之高級單槍面盆龍頭、淋浴單槍龍頭及

單槍浴缸龍頭，淋浴間附升降滑桿組。

(三)淋浴拉門：採用國產或進口之高級淋浴拉門產品，框架採用不銹鋼或鋁合金材質，搭配強化玻璃。

(四)檯面：採用石材檯面施作，檯面牆並預留電器插座。

(五)抽風換氣設備：換氣通風扇。

(六)配件：豪華明鏡、毛巾置物架。

三、衛浴插座迴路，採漏電斷路器保護。

四、實際設備依合約附圖內容為準(含1F一般零售業甲組(店鋪)與2F一般事務所)。

■ 廚房設備

採用整體規劃高級廚具，搭進口人造石整體檯面及五金配件。包括林內、櫻花、豪山、諾德、亞爾浦、BAEKJO、Glem Gas 等品牌之不銹鋼水槽、烤箱、排油煙機、雙口式瓦斯爐、烘碗機、淨水器，並附單槍冷熱混合水龍頭。廚具設備內容及檯面尺寸由賣方依各空間規劃之選定為準。

■ 停車設備

一、車道入口採長距離感應設備控管。

二、停車格內附車輪擋。

三、停車場牆面刷防撞警示標誌色帶，獨立柱設防撞條及車道轉彎處設反射鏡。

四、本大樓地下一層至地下四層車道上方預留電動車充電樁之線槽，並與地下層燈槽整合規劃。

■ 電氣設備

一、一般事務所採三相四線 220V/380V 供電，店鋪及住戶各別採用單相三線 110V/220V(1A1~1A5、3A1~14A1、3A2~14A2、3B1~11B1、3B2~11B2)或三相四線 220V/380V(15A1~19A1、12B1~19B1、20A1、21A1、20B1、21B1)供電，照明採單相 110V 電壓系統供電。

二、公共區域採三相四線 220V/380V 供電。

- 三、 實際供電方式依臺灣電力公司核准之電力審圖為依據。
- 四、 地下室之發電機組，停電時供應全棟建築物必要之消防設備、公共設施及各戶室內提供四處緊急插座(客廳、廚房冰箱專插、主臥室、熱水器排氣插座)所需之用電。
- 五、 各戶採國產高級大型面板開關並附夜間指示，室內裝設家庭保安燈。
- 六、 開關箱內使用士林、慶同等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

■ 空調設備

- 一、 櫃臺迎賓門廳裝設空調設備，地下各樓層梯廳設置空氣交換設備。
- 二、 住戶預留分離式冷氣主機位置及室內冷媒管穿樑套管及室內空調專用排水口。
- 三、 各戶裝設室外分離式冷氣主機之電源、穿樑套管、排水管。

■ 給水、排水設備

- 一、 雨水管及污水管採南亞、大洋等污排水專用管。
- 二、 冷熱水管採被覆不銹鋼管，可有效減緩熱水管冷卻時間。
- 三、 採間接重力供水方式，自來水經總錶流入水池，經交替運轉之泵浦送到屋頂水箱，揚水管設置水錘吸收器及緩衝式逆止閥，減少水錘發生；各戶均設獨立開關及水錶。
- 四、 排水管設備:各戶設吸氣閥，能有效平衡排水管內產生的負壓現象，避免存水彎破封後產生之臭氣、蟑螂等流竄至室內。

■ 電話、電視收訊收視設備

- 一、 大樓統一設置數位電視訊號之社區共同天線，預留有線電視管路。由買方或管委會向有線電視系統申請，費用由買方或管委會支付。
- 二、 客廳、主臥室皆設電話及電視插座。
- 三、 於客廳、各臥室設置網路出線口，寬頻網路由各戶自行向電信公司申辦網路帳號及付費。

- 四、 本大樓設置光纖到府設備(FTTH)。
- 五、 停車場及電梯車廂增設行動通訊改善設備。

■ 天然瓦斯

本大樓採天然瓦斯供氣，但 1F 一般零售業甲組(店鋪)與 2F 一般事務所除外。

■ 消防安全設備

- 一、 本大樓應符合建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備等及消防搶救上之必要設備。
- 二、 中控管理室設置火警受信總機，監控各樓層狀況，並預警發出警報。

■ 居家保全系統

- 一、 各戶玄關門外設有門口機，室內設有彩色視訊對講保全主機影視對講機，內建緊急求救及防盜、瓦斯偵測器等保全功能，並與中控管理室連線。
- 二、 各戶玄關門及陽臺後門均設置磁簧感應器，以確保住戶之安全。
- 三、 各戶主臥室浴室設緊急求救按鈕，並與中控管理室連線。

■ 公共保全系統

- 一、 大門入口門禁
 - (一) 進入大樓門廳，需經防盜拷感應卡確認。
 - (二) 所有進入大樓出入口之門禁管制與電梯管制系統防盜拷感應卡均相容，一卡通行，每戶提供五張感應卡。
- 二、 停車場管制系統
 - (一) 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。
 - (二) 地下室停車場入口採用長距離感應系統控管，車輛進入感應區後即連動快速捲門開關，管制進出安全。
 - (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) 設置定點緊急壓扣，配合緊急求救對講機。

三、公共區域安全系統

(一) 地下室公共設施之蓄水池水位、泵浦運轉等裝設偵測系統。

(二) 屋頂設置公共對講機可與中控管理室直接聯繫。

(三) 水箱蓋、屋頂樓梯間防火門、機房、消防泵浦室及發電機室均設置磁簧開關，防止入侵並以警報連線管理中心。

(四) 地下樓停車空間、社區公共庭園及電梯車箱設置攝影機並由中控管理機房錄影監視，層層防護大樓安全。

(五) 大樓設置具夜視功能之攝影鏡頭搭配電子圍籬，配合儲存式之數位錄影，並與管理中心連控，為社區安全做最安全嚴密的把關。

(六) 信箱區設置公告欄，提醒社區住戶必要之訊息傳達。

*特記事項：

- 一、買方同意以上建材廠牌之供應商有停產、停止進口、或法律禁止等不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備時，賣方得以其他廠牌之同級品或更高級之產品替代，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。
- 二、本大樓所採用除上述建材設備外之其他設備、公共設施之色系、規格、型式統一由賣方統籌規劃處理。
- 三、有關設計內容(或設計變更)與材料規格及品質以本案建築師解釋為原則。
- 四、賣方為維護大樓建築外觀精緻格調，經本案建築師核准，得修改各向立面造型及公共設施之權利。
- 五、賣方在不影響本戶房屋面積及位置之情形下，得就本大樓及庭園景觀做變更設計。但除另有約定外，不得違背建管法令，且應申請主管建築機關之核准，並以建管機關核准之使用執照為完工標準。

買方同意上列事項：_____

【附件六】「國揚吉麟」住戶管理規約草約

本【國揚吉麟】社區(以下簡稱本大樓)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

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本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。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、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。

1. 本大樓依照都市更新審議約定各區分所有權人(買方)同意一樓 A1、A2、A3、A4、A5 戶前方之騎樓(如【附圖四之二】所示)由一樓各戶共同持有，不得妨礙公眾通行。
2. 依照本大樓都市更新審議約定各區分所有權人(買方)同意本大樓二樓 A1、A2 戶之露臺(如【附圖五】著綠色部分所示)，由鄰接該戶區分所有權人無償管理使用。
3. 依照本大樓都市更新審議約定各區分所有權人(買方)同意本大樓十五樓 A1 戶之露臺(如【附圖八】著綠色部分所示)，由鄰接該戶區分所有權人無償管理使用。

4. 依照本大樓都市更新審議約定各區分所有權人(買方)同意本大樓二十、二十一樓 A1、B1 戶之露臺(如【附圖九】著綠色部分所示)，由鄰接該戶區分所有權人無償管理使用。

(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、本大樓法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利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：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。惟管委會成立前，一個汽車停車位僅限停放一部汽車或一部重型機車，二者不可同時併停；一個機車位限停一部機車或自行車，二者不可同時併停。機車位若無指定住戶使用編號者，則全部交由管理委員會統籌管理使用與收益。

五、本大樓外牆(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。

- 六、本大樓周圍上下、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、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 七、本大樓有12歲以下或65歲以上之住戶時，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(係避免該等住戶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12歲以下或65歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式等須符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其它各項規範授權管理委員會訂定之。
- 八、下列對象基於其業務上之必要，得無償使用與其業務相關之共用部分：
- (一)受託管理業務或承包工作者。
 - (二)台灣電力公司。
 - (三)瓦斯公司。
 - (四)電信機構。
 - (五)自來水機構。
 - (六)有線電視、寬頻網路系統公司。
 - (七)其它供本大樓公眾使用之設施工程。
- 九、本大樓特約條款：
- (一) 本大樓西北側土地部分，(如【附圖四之一】著綠色部分所示)依照都市更新審議約定，留設為開放空間供公眾無償使用，本大樓將負責管理維護。
 - (二) 本大樓北、南、東側土地部分，(如【附圖四之一】著褐色部分所示)，依照都市更新審議約定，留設無遮簷人行道與騎樓，供公眾無償使用，由本大樓負責管理維護。
 - (三) 本大樓東側土地部分，(如【附圖四之一】著桃紅色部分所示)，依照都市更新審議約定，認養公有人行道，供公眾通行，由本大樓負責管理維護。

- (四) 本大樓西側土地（如【附圖四之一】紅色虛線部分所示），留設本大樓內原街廓排水替代動線，賣方保有調整之權利，供街廓建物無償使用，依現況點交，由本大樓負責管理維護，以實際完工位置為主，俟排除該無權占有後，收回作為本大樓使用。
- (五) 本大樓西側土地，（如【附圖四之一】藍色虛線部分所示）目前部分被鄰房陽臺鐵窗與金屬雨遮無權占用，依現況點交。俟排除該無權占有後，收回作為本大樓使用。此部分按現狀買賣，買方已明確認知瞭解，買方不得以此對賣方為任何主張或請求。
- (六) 本大樓一樓、二樓依照都市更新審議約定，各戶專用廣告招牌位置需放置審議約定範圍內（【附圖四之三】著桃紅色部分所示）。
- (七) 各區分所有權人(買方)同意本大樓屋頂突出物一層機械房放置非固定式設施由管委會統籌管理，（如【附圖十】著桃色部分所示），但如被搬移，賣方不負責回復原狀。
- (八) 各區分所有權人(買方)同意本大樓屋頂突出物二層機械室放置非固定式設施由管委會統籌管理，（如【附圖十】著綠色部分所示），但如被搬移，賣方不負責回復原狀。
- (九) 本大樓三至五樓A1、A2【附圖六~七】，十九樓A1【附圖八】，二十一樓A1【附圖九】，因各樓層戶型變換，產生水平轉管(如著褐色部分所示)各區分所有權人(買方)已充分瞭解，由賣方統籌管線包覆作業，依實際完工現況點交，各區分所有權人(買方)不得以此對賣方為任何主張或請求。

十、機車、汽車停車位之特約事項

- (一) 各區分所有權人(買方)同意本大樓地下一樓機車停車位編號1至56（如【附圖三】著褐色部分所示）由管委會管理統籌使用。
- (二) 各區分所有權人(買方)同意本大樓地下一樓機車停車位編號57至103設置四處電動汽車充電座（【附圖三】著淺綠色部分所示），由管委會統籌管理使用，以實際完工位置為主，賣方保有調整之權利。

(三)本大樓屬『臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點』案件，買方同意地下一、二樓汽車停車位編號73至119依據停車場法或相關法令辦理停車場營業登記申請並對外開放供公眾停車使用。另依都市更新審議約定基地北側設置營業停車場專屬電梯與門廳（【附圖三、三之一、四之一】著淺藍色部分所示），日後買方或獎勵車位所有權人如以任何方式將產權移轉予第三人時，應明確告知第三人上述使用條件之約定，並使該第三人繼受上述約定。

十一、空調設備之特約事項

(一)公共空間空調系統設備位置（【附圖三、五、十】著黃色部分所示），另為因應申請黃金級綠建築標章之相關作業，買方同意「公共空間空調系統」之主機設置範圍與數量，以實際完工位置為主，賣方保有因應申請作業，細部調整之權利。

(二)住戶空調主機放置位置，依照都市更新審議約定，需放置審議約定範圍內（【附圖五~九】著桃紅色部分所示）。

十二、本大樓樓地板高度係屬 50 公尺以上之高層建築物，使用燃氣設備之居室廚房竣工時已依建築技術規則第 243 條第 2 項規定設置防火區劃，不得擅自取消區劃，及防火區劃外不得使用燃氣設備。

十三、一樓一般零售業甲組(店鋪)及二樓一般事務所不得使用燃氣設備及瓦斯。

十四、建築物陽臺加設窗戶或加設鐵窗，應申請建築執照。未經申請，一律禁止陽臺加窗或鐵窗，未經申請擅自增建，即屬違建，應予查報拆除。

十五、各區分所有權人(買方)不得於陽臺，露臺，挑空(高)，上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

十六、各區分所有權人(買方)清楚知悉本大樓為都市更新計畫案，並辦理候選綠建築證書及綠建築黃金級標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第 18 條規定，須於使用執照核發後二年內，經檢驗通過方能取得

綠建築標章，各區分所有權人(買方)同意應確實遵照綠建築黃金級標章之規定。

十七、本大樓於使照後將申請黃金級綠建築標章，取得標章後，本大樓管理委員會及區分所有權人應負維護之責，若因違反，經臺北市政府等相關單位查核，被上揭單位取消標章或降級，賣方不再負責申請，另綠建築標章有效期限為五年，期限過後，賣方不負責代為申請延續認可綠建築標章。

十八、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。

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。

本大樓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，包括：一樓設置交誼廳等供社區使用。

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25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25條規定者，依「建築法」相關規定辦理。

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

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一人代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 本大樓之重大修繕或改良。

(三) 本大樓有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項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出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區

分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、本大樓外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電臺基地臺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本大樓管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，由二樓以上選出四名及一樓店面一名，合計五名，並得置候補委員二名，依得票數較多者依序當選。

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)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，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、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、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) 管理委員採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多選票者為當選。
- (二) 各職務委員由管理委員互推之。
- (三) 主任委員出缺時，由副主任委員遞補；副主任委員出缺時由監察委員遞補；監察委員及財務委員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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、委員任期為自當選日起為期一年。

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。

(三) 各職務委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有管理條例第十九條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報

告前一會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員均為無給職。
- 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。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 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。

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、修繕準備金之繳納

- 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金額新臺幣貳佰零叁萬捌仟零捌拾叁元整外，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) 各項管理費用，不論遷入與否，一律按各區分所有權人其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以房屋每月每坪新台幣 160 元、汽車位每月每位新台幣 600 元計，並於每月月

初計繳之。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十六條第二款開支為原則。

三、公共基金收繳

(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負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣____萬元以上(含)，經七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5%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達新臺幣貳拾萬元以上。

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每年一月一日起至當年十二月卅一日止。
- 二、管理委員會製作與保管之公共基金餘額、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等應經經辦人、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 住戶自律公約

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。本條第二款、第三款及本款之進入或使用，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。

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。各戶垃圾應先做好分類後裝袋密封

或置於分類容器內，按公告指定時間、放置於指定地點，以確保環境之衛生清潔，禁止任意丟棄。

- 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或私人物品、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、本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 十、為維護生活環境、社區整體景觀，住戶應隨時保持陽臺、花臺、園藝景觀及綠帶環境設施合於良好使用及視覺狀況。
- 十一、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。
- 十二、各式違反政府法令、宗教特性及有傷風化道德之行為與行業，嚴禁進駐本大樓。
- 十三、為維護本大樓整體居住優良環境，各住戶承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 十四、電力使用注意事項：
 - (一) 室內用電禁止任意變更電力用途，以免超負荷用電，影響公共安全。
 - (二) 電器設備用品應遵照說明書之使用規則小心使用，並於使用完畢出門前，關閉電源。

- (三)非經管理委員會許可及電力公司安全檢查通過，各住戶禁止私自操作各種公共電氣設備，如擅接公共用電作為私人用途者，除罰款外，並送警依法處理。

十五、 保安注意事項：

- (一) 住戶應互相協助、敦親睦鄰、守望相助，致力於社區的事故、火災等災害及失竊之預防。如發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務中心，採取緊急措施。
- (二) 出門前應檢查門窗、水電、瓦斯是否關好，並留意左右鄰舍，做好守望相助工作。如需出遠門或出國，短期內空屋時，應通知管理服務中心，除可代為提供無人在宅貼心服務外，並防止不肖份子闖入。
- (三) 未經管理委員會許可備案，禁止招引小販及推銷、仲介人員入內販售物品。
- (四) 不將房屋出租予違反善良風俗或有影響居住品質疑慮之人或行業，以確保本大樓清靜高雅的居住生活品質，並應遵守管理委員會管理及共同管理章程之約定，使本大樓安全無虞。
- (五) 專有部分出租他人或供他人使用時，區分所有權人應在契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本大樓住戶規約及各項管理辦法之規定，並知會管理服務中心建立承租人相關基本資料及租約期間，以利執行門禁管制作業。

第二十三條 住戶室內裝修(潢)、修繕應遵守之事項

- 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。
- 四、本大樓室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其「裝修(潢)管理辦法」授權予管理負責人或管理委員會訂定實施，修正時亦同。(裝修(潢)管理辦法如附件)。

第二十四條

投保火災保險之責任

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

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

第二十五條

其他事項

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

- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、建築物陽臺加設窗戶或加設鐵窗，應申請建築執照。未經申請，一律禁止陽臺加窗或鐵窗，未經申請擅自增建，即屬違建，應予查報拆除。
- 七、本大樓增設公共停車位 47 部，位於地下一層及地下二層，提供公眾使用，區分所有權人及停車空間建築物所有者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。管理維護、營運方式應依本約附錄「停車場營運計畫(草案)」辦理。
- 八、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 九、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。
- 十、區分所有權人將其專有部分、停車空間出租或供他人使用時，區分所有權人應在契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及社區各項管理辦法之規定，區分所有權人並應事先知會管理服務中心建立承租人或使用人相關基本資料及租約期間，以利執行門禁管制作業。
- 十一、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

第二十六條 爭議事件之處理

- 一、本大樓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，應以管轄本大樓所在地之臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第二十七條 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，有任意變更本大樓周圍上下、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。

四、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第七章 附則

第二十八條 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、管理委員會保管文件及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十九條 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。

第三十條 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大樓之地址信箱或以公告為之。

第三十一條 本規約及其附件為買賣契約之一部分，對立約人之管理人、繼承人、受讓人或承租人具同等效力。本大樓之實際使用人不遵守本規約造成之損害，應由立約人及實際使用人負連帶責任。

第三十二條 本規約修訂、補充事項，應依相關法令規定，由管理委員會議定訂後，提報區分所有權人會議議決之。

第三十三條 本規約未盡事宜或條款產生疑義時，由區分所有權人會議統一釋示說明，並依其他相關法令之規定辦理。

第三十四條 本規約訂立於民國____年____月____日。

【附件】裝修(潢)管理辦法

為管理本大樓住戶室內裝修(潢)行為，維護本大樓公共設施之完整，並保障全體住戶之權益，依本大樓住戶管理規約草約授權管理負責人或管理委員會制定本辦法：

- 一、住戶如有室內裝修(潢)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，應向本大樓服務中心辦理申請施工手續，始得施工並自負施工安全相關全責。
- 二、住戶室內裝修(潢)施工期間，為配合共用部分之環境整潔及使用管理，住戶於裝修施工前，應先至社區管理服務中心辦理完成下列手續：
 - (一) 預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整(70坪以上繳付新台幣貳拾萬元整)，及裝潢期間之公共清潔費每戶壹萬元整(70坪以上每戶繳付貳萬元整)。
 - (二) 提供施工負責人切結書一份、裝修圖說、施工計劃、完工期限及施工人員名冊。
 - (三) 室內裝修(潢)施工前，應依本大樓裝潢管理辦法規範完成公共區域及專有部分之各項保護措施、取得「施工許可證」張貼於施作戶大門後始可憑證施作，並確實遵守各項裝潢相關規範。如未依裝潢規範做好各項防護措施而致社區或住戶權益受損，概由破壞肇事者負賠償全責。
- 三、各戶裝修(潢)建材、耗料、廢料、垃圾、沉澱後泥水殘渣等，均須暫堆放於各區分所有權人專有部分戶內，不得堆積於公共設施

或通道上，並視堆積量儘速以完好袋裝方式運離社區。約定專用部分已完成設備配置者，須事先做好防護措施，才得以開始施作，如有損害，須照價賠償、或先行停工，待修繕復原後再行復工。

四、為確保相鄰住戶精神安寧及財產安全，需遵守：

(一) 預約進料與工程施作時間：週一至週五上午八時至下午六時。

(二) 週六、週日及國定假日以靜音、無味施作為主，如有住戶遷入居住時，週六、週日及國定假日不得施工，避免擾鄰。如有變動，依社區管理服務中心公告為憑。

(三) 每日大型物品、機械攜出時，需經管理服務人員檢查後，方可放行。

(四) 每日工作結束前需清掃門前公共設施或通道，未清掃者經舉報得處以違規罰款。當日工作結束後，施作人員均需離開本大樓，不得留宿。

(五) 進入本大樓之所有施工人員應衣著整齊、做好自身防護措施，禁止袒胸露背或穿著拖鞋，全程配戴工作識別證或穿著指定識別背心，並遵守政府法規及社區規範。違者依相關管理辦法罰款，管理服務中心得自違規戶所繳付之施工管理費或裝潢保證金中直接扣除罰款，不得異議。

(六) 所有人員應服從管理服務中心各項管制，不得抗議咆哮、大聲喧嘩、惡意破壞現有住戶之安寧，並嚴禁在室內公共區域吸菸。

(七) 處理可變動之隔間牆面時，應以切割方式施作，禁止使用機械敲擊震動方式處理。

五、完成施工後符合下列事項，並經管理服務人員簽字者，可無息領回保證金：

(一) 無損壞公共設施設備、通道地磚，或已修復者。

(二) 無損壞鄰居之房屋建材或財物，或已修復者。

- (三) 無堆積垃圾、廢建材等或已清運，或無污染公共區域者。
 - (四) 無違反政府相關建築法規或本大樓相關管理規範者。
 - (五) 已繳清所有應付費用及罰金等。
- 六、 施工中有違反前項第一至五款規定者，住戶或裝潢公司應負連帶損害賠償之責及代處理費，繳款人同意自裝潢保證金項下逕行扣除，不足扣除時，須一週內以現金繳付，如住戶或裝潢公司不予配合者，施工單位禁止再進入本大樓，住戶或區分所有權人須負後續處理全責。
- 七、 住戶遷出入前三日，請通知管理服務中心並辦妥遷出入手續再行搬遷。運載家具用品進出社區時，須小心謹慎，切勿損害公共設施設備、通道地坪或約定專用設施，如有損壞，應照價賠償、或暫停搬遷，待修繕復原後再行搬遷。
- 八、 本大樓管理委員會成立後於代管期結束時，賣方得不需經買方或本大樓各區分所有權人之同意，擇日結算並移轉尚未完成裝潢戶之裝潢保證金與清潔管理費合計金額予管理委員會所開立之指定金融帳戶，結算日後之所有裝潢管理管制後續事宜即由管理委員會全權處理並負全責。
- 九、 本大樓相關室內裝潢裝修須遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理負責人或管理委員會訂定公告實施。
- 。

立同意書人(買方)簽章: _____

【附件七】個人資料保護法

國揚實業股份有限公司(以下稱賣方)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向承購戶(以下稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本案買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包含姓名、出生年月日、身分證號、統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。

(二)地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所所在地。

(三)對象：賣方、本案產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)及委託

銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、建經公司、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。

(四)方式:以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利:

(一)向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。

(二)向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。

(三)於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。

(四)得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

(五)查詢電話:0800-250808

五、買方不提供個人資料所致權益之影響:

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

同意人簽章: _____

【附錄】停車場營運管理計畫(草案)

本基地擬於地下一層至地下二層設置 47 席獎勵增設汽車位及 23 席獎勵增設機車位，並規劃為公共停車場，提供民眾臨停與月租使用，未來實際運作方式將以開發單位委託專業停車場管理公司(以下簡稱委外公司)管理，代管一年後移交社區公寓大廈管理委員會為主，並依周邊環境情況調整臨停與月租使用比例與費率等事宜。目前擬定之營運管理計畫將依據下列各點進行說明：

壹、位置與規模

本停車場位於台北市中山區吉林路之建築基地地下一層至地下二層，共規劃獎勵增設汽車位 47 席及 23 席獎勵增設機車位，其中地下一層設置 13 席獎勵增設汽車位及 23 席獎勵增設機車位、地下二層設置 34 席獎勵增設汽車位。

貳、營運時間與費率

本公共停車場營運時間為 24 小時營運，營運型態包括臨時停車、全日月租與半日月租，民眾可依個人需求決定使用類型，本停車場未來營運費率將依據周邊 500 公尺範圍內之停車場費率訂定。

參、使用對象與營運型態

本停車場營運型態將由開發單位委託委外公司管理，獎勵增設車位月租或臨停使用對象為不特定之公眾。

肆、停車收費管制方式

本停車場收費管制方式為停車人員自助付款。停車場管理由委外公司統一派任管理，另停車場內部清潔管理將由委外公司支付清潔費用給社區公寓大廈管理委員會。

一、車輛進出管制設備

本基地於獎勵增設車位停車空間地面一層設置車牌辨識系統與管制柵欄機，控管進出車輛，月租獎增車位使用者可在社區門禁輸入車牌號碼透過車牌辨識系統進出，臨停獎增車位使用者則經透過車牌辨識系統

控制柵欄機進並於繳費機輸入車號繳費完成後，透過車牌辨識系統出，另地下一層至地下二層獎勵增設停車空間採完全獨立區化有獨立電梯與門廳可供進出大樓，與內部法定及自設停車空間完全區隔。

二、車輛進出流程

有關於停車場進出管制區分為使用法定(自設)車位車輛與使用獎增車位車輛，進出場流程說明如下：

(一)進場

- ◎ 獎增車位使用者(臨停)：臨停車位使用者駕駛車輛至地面一層柵欄機前方，車牌辨識系統自動辨識車號，監控系統判別非常設車號即設定臨停車號，完成作業後柵欄機開啟後進入基地，經停車場車道及坡道通往地下一層至地下二層獎增車位停放，車輛停放完成後，經獎增車位行人專用樓電梯(梯廳)通往地面樓層離開。
- ◎ 獎增車位使用者(月租)：月租車位使用者駕駛車輛至地面一層柵欄機前方，車牌辨識系統自動辨識車號，監控系統判別常設車號，控制柵欄機開啟進入，經停車場車道及坡道通往地下一層至地下二層獎增車位停放，車輛停放完成後經獎增車位行人專用樓電梯(梯廳)通往地面樓層離開。
- ◎ 法定(自設)車位使用者：法定(自設)車位使用者駕駛車輛至地面一層柵欄機前方，車牌辨識系統自動辨識車號，監控系統判別常設車號，控制柵欄機開啟後進入，通往地下三層至地下四層法定(自設)車位停放，車輛停放完成後經社區專用樓電梯(梯廳)通往基地各樓層。

(二)出場

- ◎ 獎增車位使用者(臨停)：臨停車位使用者先至獎增車位專用樓電梯之梯廳透過自動繳費機繳費輸入車號繳費，接著至地下層停車空間取車，駕駛車輛至地面一層柵欄機前，車牌辨識系統自動辨識車號開啟柵欄機後離場。
- ◎ 獎增車位使用者(月租)：月租車位使用者利用獎增車位行人專用樓電梯(梯廳)至地下層停車空間取車，駕駛車輛至地面一層柵欄機前，車牌辨識系統自動辨識車號開啟柵欄機後離場。
- ◎ 法定(自設)車位使用者：法定(自設)車位使用者利用專用樓電梯

至地下層停車空間取車，駕駛車輛至地下一層柵欄機前，車牌辨識系統自動辨識車號開啟柵欄機後離場。

伍、公共停車場之安全管理

本停車場營運型態將由開發單位委託專業停車場管理公司管理，公共停車場內部空間將採用先進監視管理設備以確保停車場安全。

一、安全管理

(一) 法定車位及獎勵增設車位

為避免獎勵增設車位使用者誤闖法定(自設)車位停車空間，本案獎勵增設車位停車空間獨立規劃於地下一層至地下二層，並，於本案於地下二層規劃管制設施，以區隔增設停車位及法定與自設車位之樓層，避免外部車輛誤闖社區停車空間。

(二) 行人動線區隔

本停車場於基地北側設置有增設停車位使用者專用電梯(梯廳)通達地面層，增設停車位使用者可利用專用電梯到達增設停車位樓層與地面層，方便外部民眾自由進出停車場，避免誤闖社區內部。

(三) 管制方式

1. 感應式讀卡機

以感應式讀卡機進行電梯樓層管制，每組電梯內均設置感應式讀卡機，以管制操作電梯之權限。

2. 監視器

每一組電梯(梯廳)內均設置攝影機，以監視行人之進出狀況。

二、停車場內部之安全管理

(一) 監視系統建置構想：

本案停車場大樓會建置攝影機，然為因應遠端管理，將多設置高畫質網路攝影機，增加監控涵蓋範圍與遠端操控管理，規劃重點如下說明：

- ◎ 停車場汽，機車出入口。
- ◎ 全自動收費站前面。

- ◎ 管理室內部監控。
- ◎ 加強車道監控。

出入口及全自動收費站各裝設 1 台網路攝影機，當系統有問題，或客人需求助，遠端監看中心也可同步監看處理，管理室內之攝影機主要用於監控現場面，並提供管理人員安全及保障。

(二)遠端中控系統建置構想

每個場站皆由百萬畫素的紅外線網路攝影機涵蓋作為安全監控設備，搭配本機端網路型影像儲存主機將影像錄影下來留存，同時遠端的中控中心也可遠端連到每個場站來做為遠端管理及影像備源設備，除監控無死角外更能有效地節省人力。

三、公共安全：

本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。

陸、停車場導引標誌牌面之設置

一、停車場出入口

本案將於基地東側吉林路出入口旁設置停車場出入口臨路處設置一面停車場營運資訊牌面及一座停車場剩餘車位顯示器，以利於周邊居民使用該停車場

二、停車場內部

本案於獎增車位停車空間內部適當地點設置人行出入口導引標誌，引導獎增車位使用者前往專用電梯通往地面層，另於獎增車位使用者專用電梯梯廳內，放置該樓層之停車空間平面配置圖，並於圖面上標示現在位置，以利於行人尋找車位及快速進出停車場。

柒、停車場交通設施規劃

考量進出停車場之人車安全，提出以下措施。

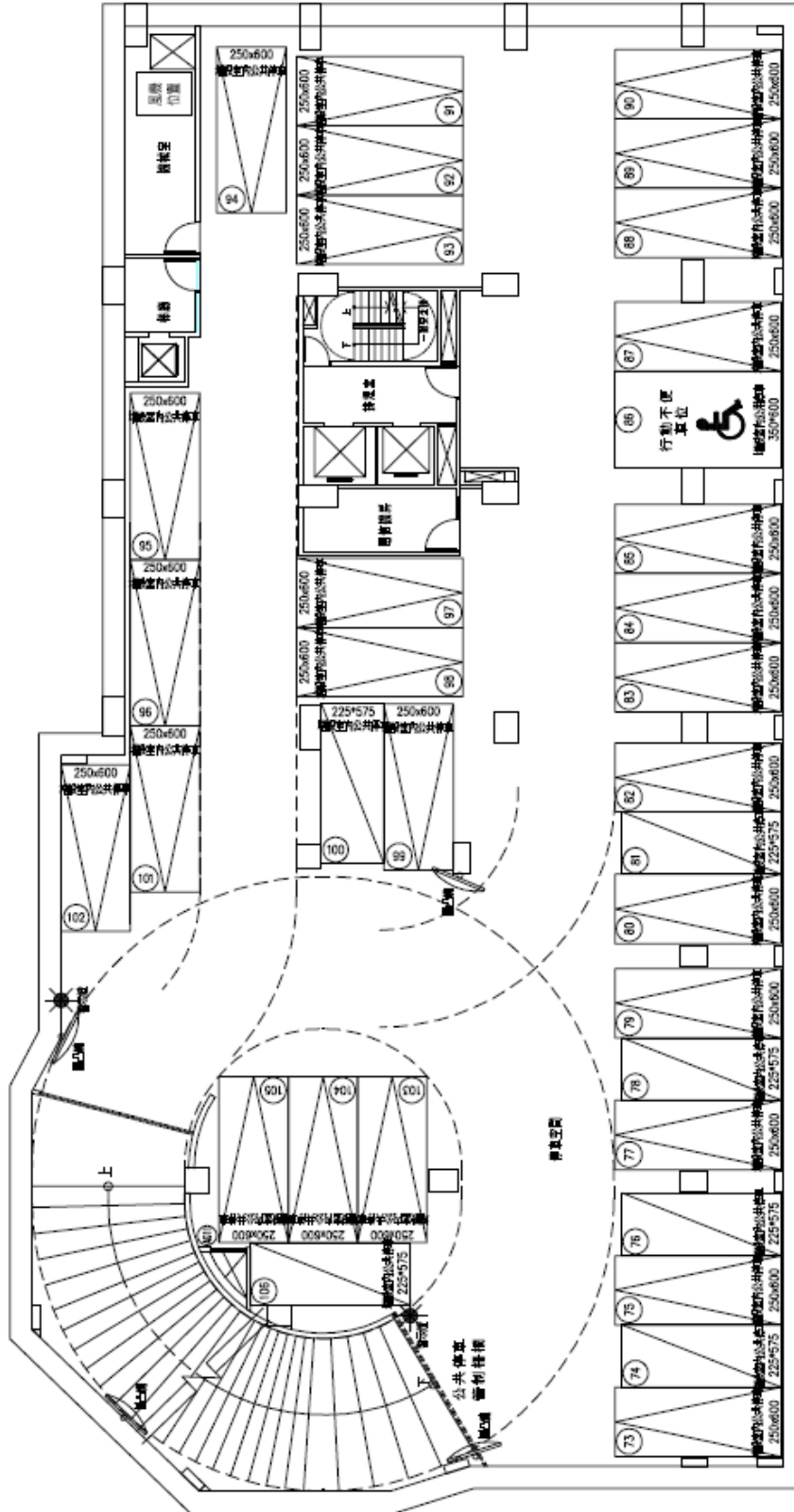
- 一、於停車場出入口設置警示燈，提醒行人及車輛能提高警覺。
- 二、車道視線不良處加設圓凸鏡，提供進出車輛掌握前方來車狀況。

- 三、燈光照明除依建築技術規則規定辦理外，在出入口及上下車道間加強燈光照明，以提供駕駛者安全環境。
- 四、建議本停車場使用停車輪檔設施，安裝於牆壁前，防止車輛停放時造成碰撞，並縮短停車時間，也能使停車場車輛停放更為整齊。
- 伍、停車場內部將設置角形柱反光防撞條，設置於停車場內各樑柱角，可減輕車輛被結構物刮傷程度，也可適度保護結構體。

【附圖一】房屋平面圖

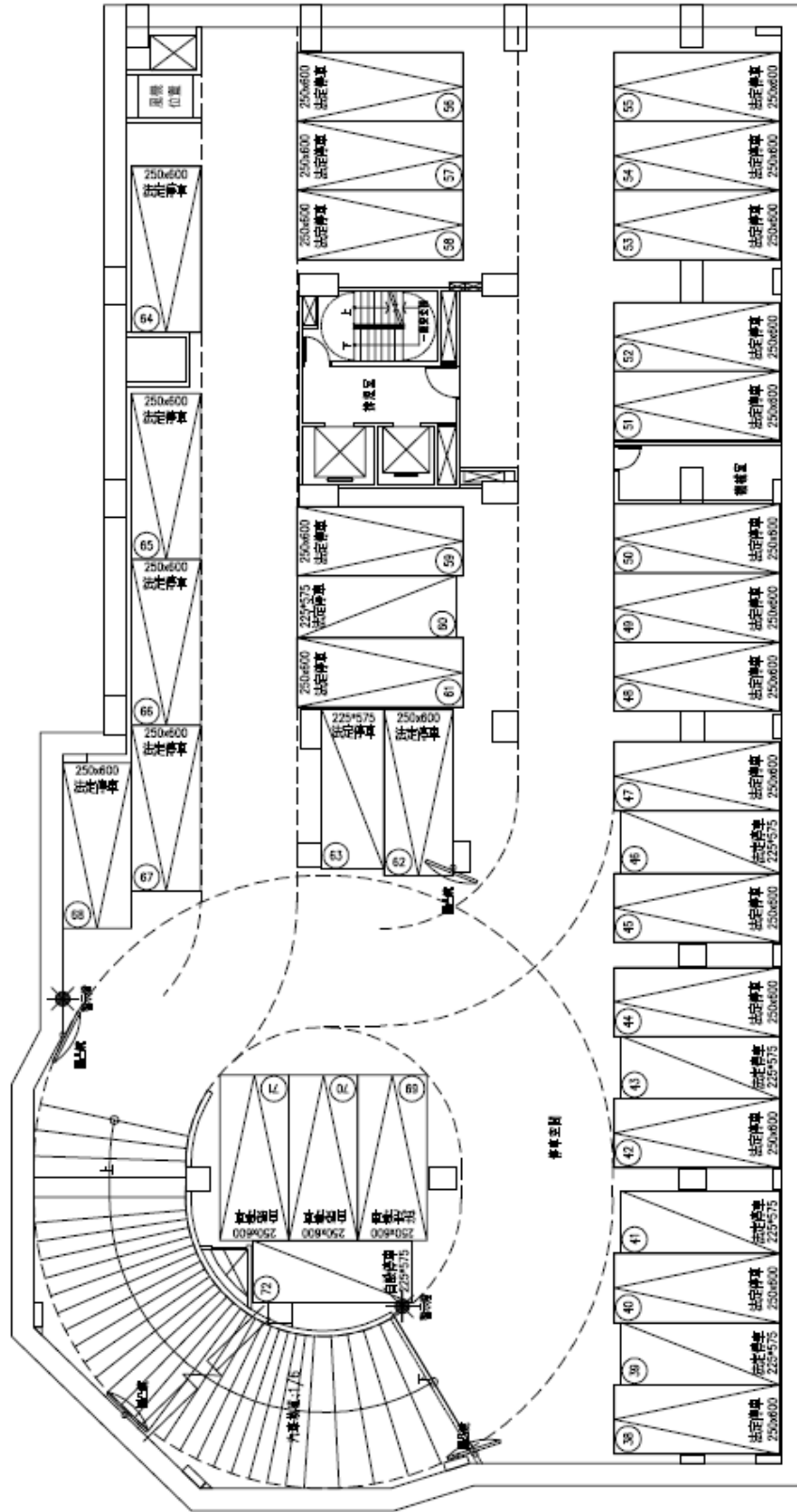
【附圖二之二】地下二層汽車停車位平面圖

(特約條款專用圖 / 所有圖面依照圖為準)



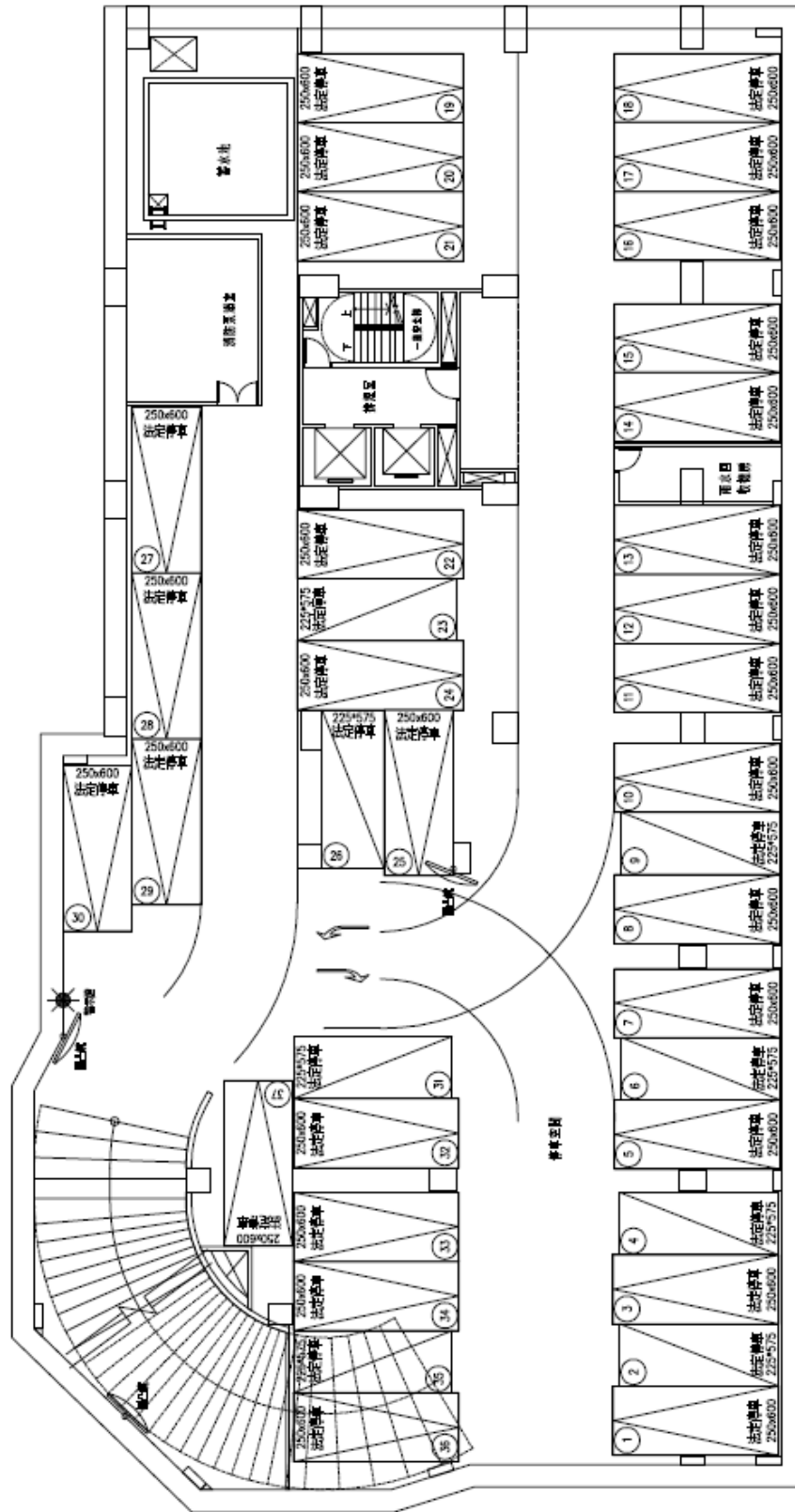
【附圖二之三】地下三層汽車停車位平面圖

(特約條款專用圖/所有圖面依照圖為準)



【附圖二之四】地下四層汽車停車位平面圖

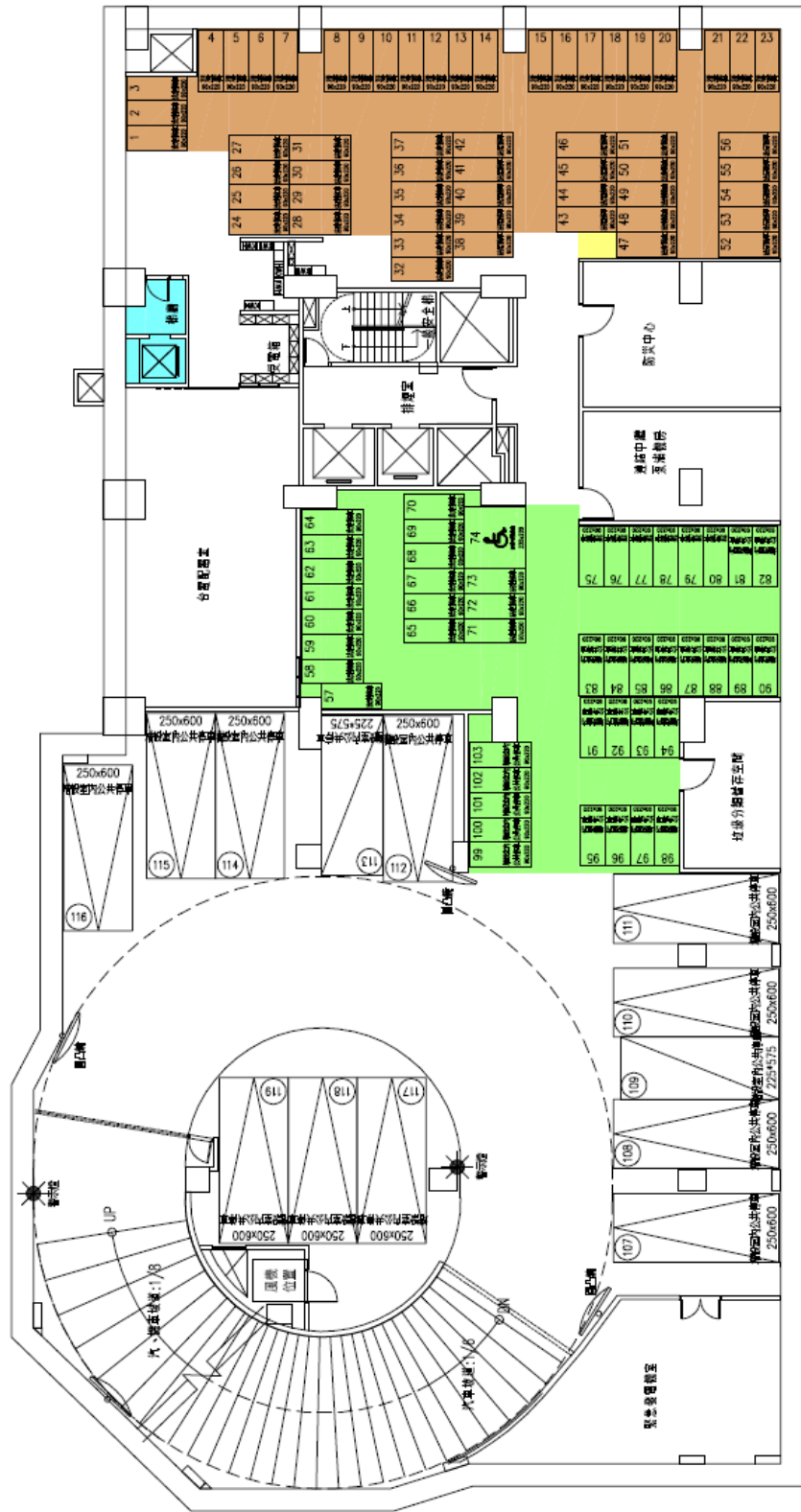
(特約條款專用圖/所有圖面依照圖為準)



【附圖三】地下一層特約事項說明圖

(特約條款專用圖/所有圖面依照圖為準)

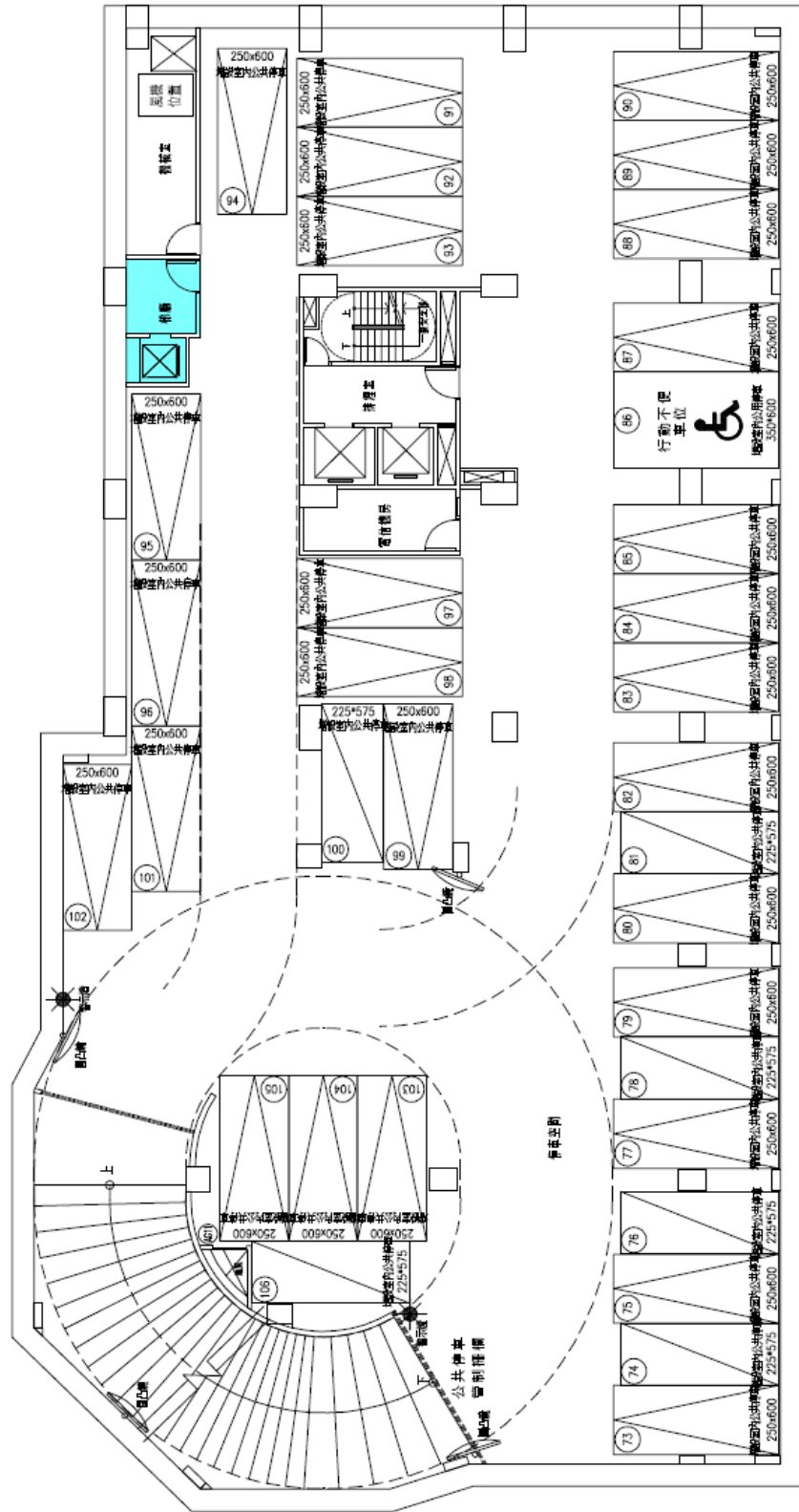
- 公共空間空調系統設備位置
- 設置四處電動汽車充電座，管委會統籌使用
- 機車停車位，管委會統籌使用
- 營業停車場專屬電梯與門廳



【附圖三之一】地下二層特約事項說明圖

(特約條款專用圖/所有圖面依建照圖為準)

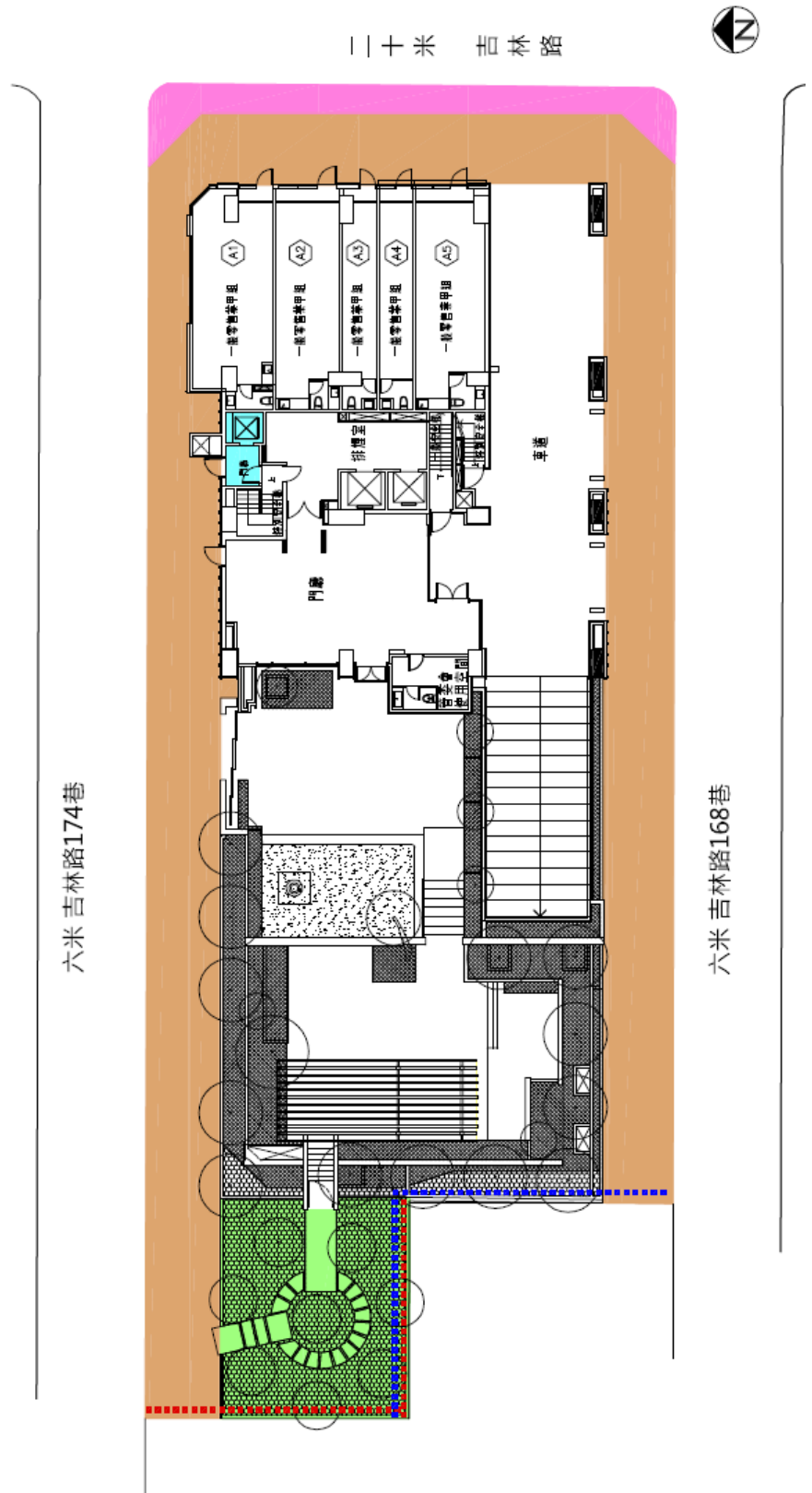
營業停車場專屬電梯與門廳



【附圖四之一】地上一層特約事項說明圖(一)

(特約條款專用圖/所有圖面依建築圖為準)

- 開放空間
- 退縮無遮擋人行道與騎樓
- 營業停車場專屬電梯與門廳
- 公有人行道認養範圍
- 原街廓排水替代動線
- 鄰房無權佔用



【附圖四之二】地上一層特約事項說明圖(二)

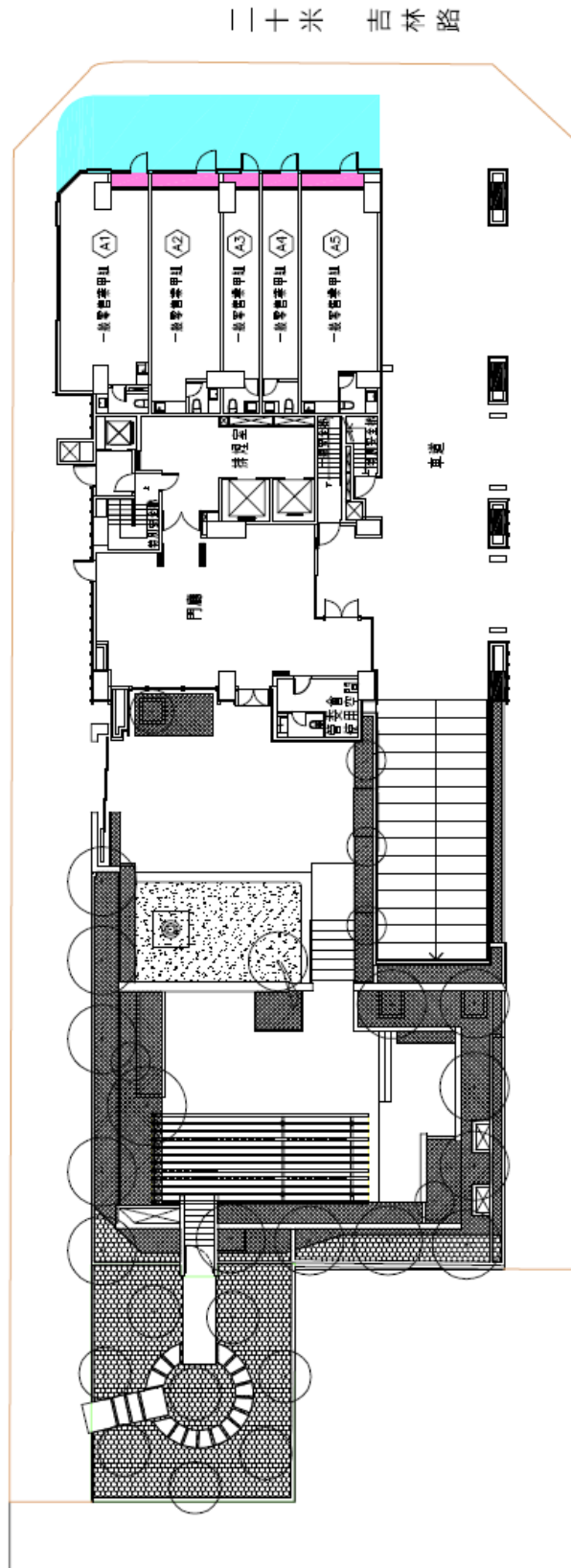
(特約條款專用圖/所有圖面依照圖為準)

1F 一般零售業甲組(G-3)共同持有範圍

住戶空調主機放置位置



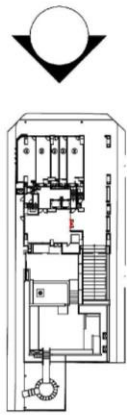
六米 吉林路174巷



六米 吉林路168巷

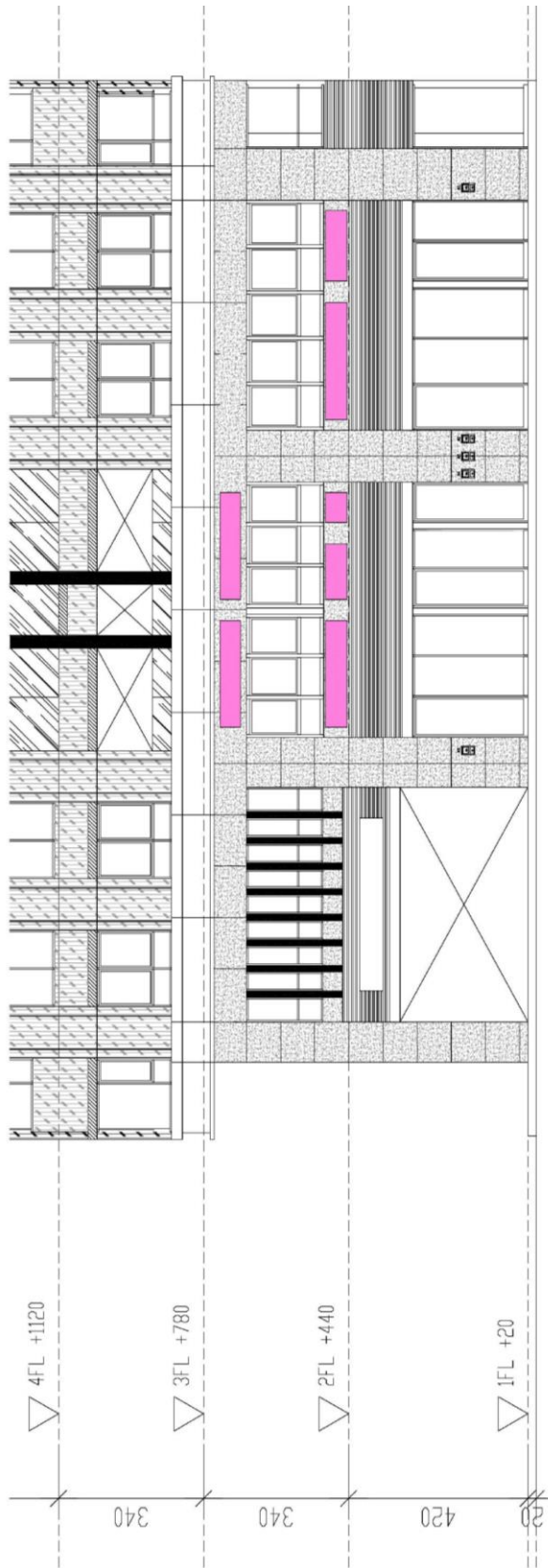


【附圖四之三】地上一層、二層廣告招牌放置位置



(特約條款專用圖 / 所有圖面依照建照圖為準)

廣告招牌放置位置

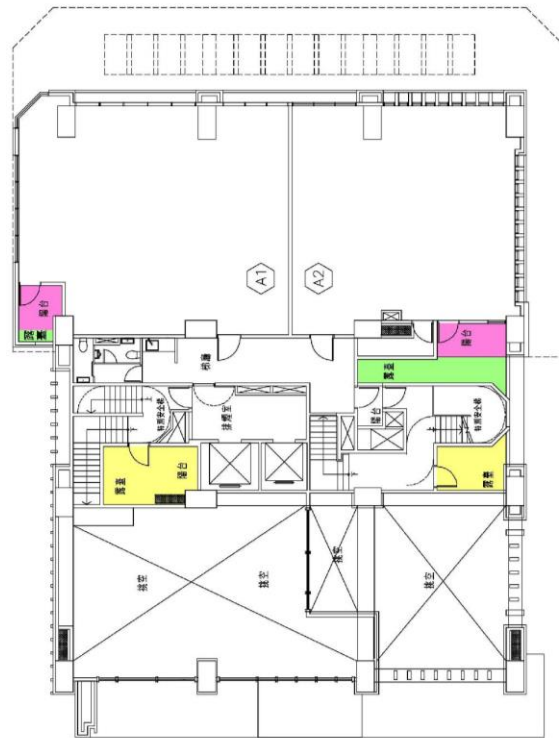


廣告招牌放置位置示意圖

【附圖五】地上二層特約事項說明圖

(特約條款專用圖/所有圖面依照建照圖為準)

- 住戶空調主機放置位置
- 約定專用區域
- 公共空間空調系統設備位置

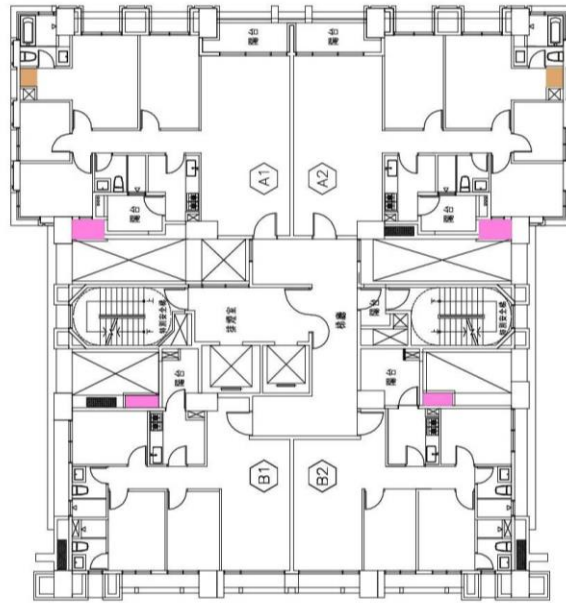


二層平面圖

【附圖六】住戶層特約事項說明圖(一)

(特約條款專用圖/所有圖面依建照圖為準)

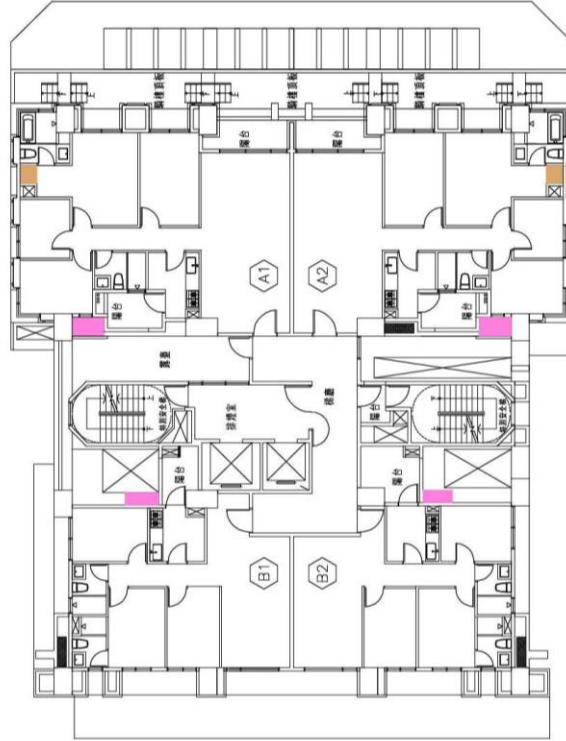
- 住戶空調主機放置位置
- 管線轉換區域



四層平面圖

(一層四戶型室內格局範例)

(一層四戶型空調主機放置位置)



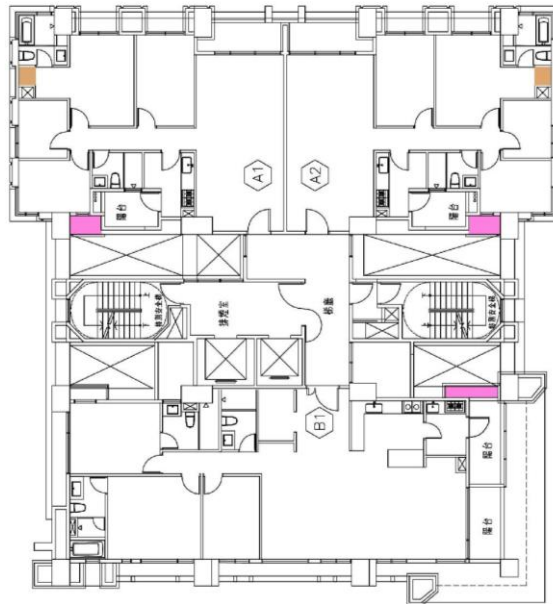
三層平面圖

【附圖七】住戶層特約事項說明圖(二)

(特約條款專用圖/所有圖面依照照圖為準)

住戶空調主機放置位置

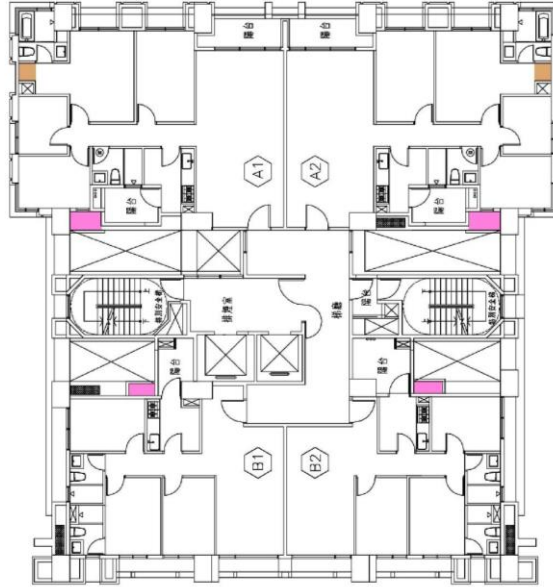
管線轉換區域



十二層平面圖

(一層三戶型室內格局範例)

(一層三戶型空調主機放置位置)



五層平面圖

【附圖八】住戶層特約事項說明圖(三)

(特約條款專用圖/所有圖面依照圖為準)

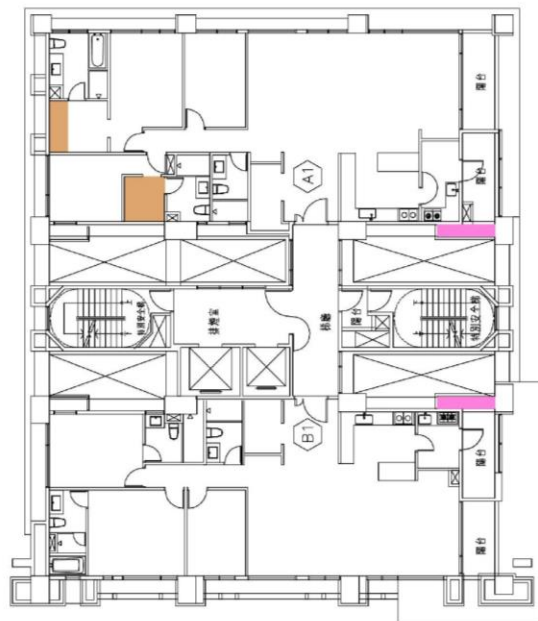
住戶空調主機放置位置



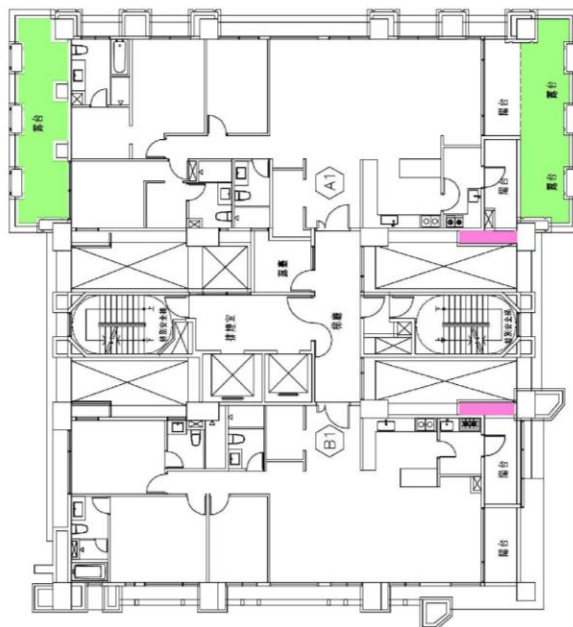
約定專用區域



管線轉接區域



十九層平面圖



十五層平面圖



(一層二戶型室內格局範例)
(一層二戶型空調主機放置位置)

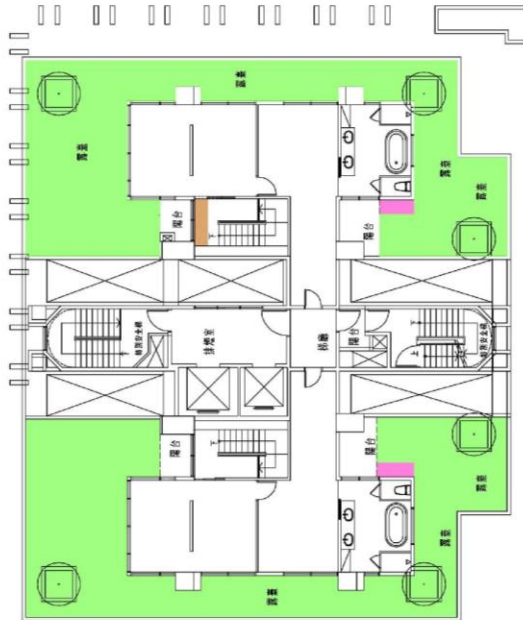
【附圖九】住戶層特約事項說明圖(四)

(特約條款專用圖/所有圖面依照圖為準)

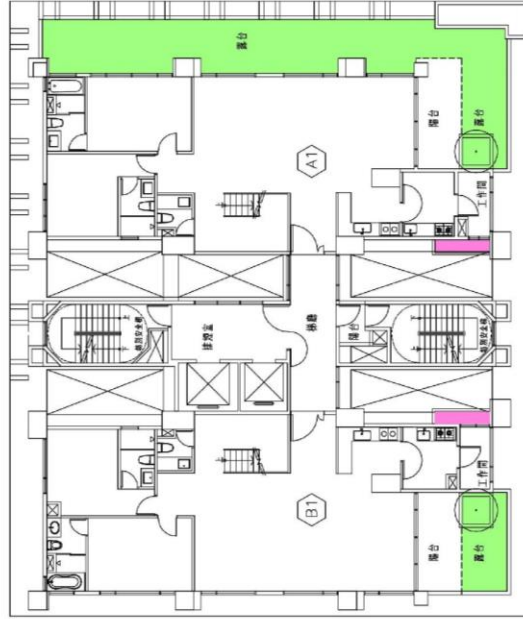
住戶空調主機放置位置

約定專用區域

管線轉換區域



二十一層平面圖

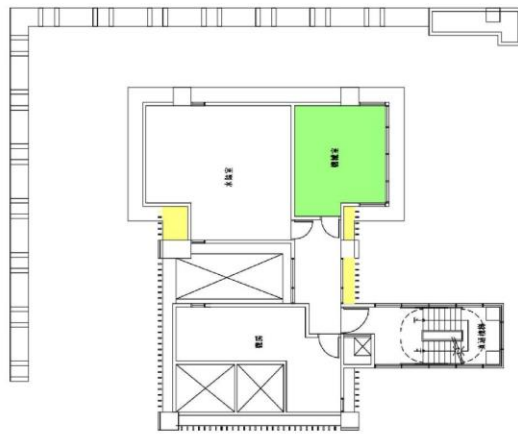


二十層平面圖

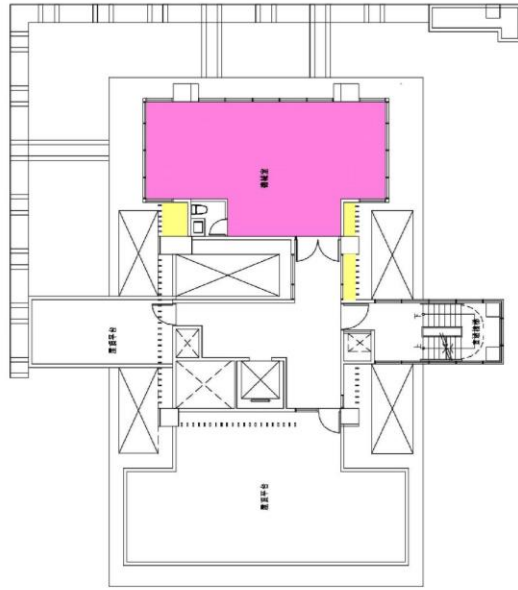
【附圖十】屋突一層、二層特約事項說明圖

(特約條款專用圖/所有圖面依建照圖為準)

- 放置非固定式設施
- 放置非固定式設施
- 公共空間空調系統設備位置



屋頂突出物二層



屋頂突出物一層