

房屋土地預定買賣契約書

甲方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

乙方：安家道生股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲就甲方購買乙方預定興建【安家秀】大廈(以下簡稱本大廈)之房屋土地預定買賣事宜，經甲乙雙方一致合意訂立本契約(以下簡稱本約)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 日經甲方攜回審閱 日
(契約審閱期至少五天)。

甲方簽章： _____

乙方簽章： 安家道生股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

乙方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、房屋及停車空間平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房屋土地標示及停車空間規格

一、土地座落：

臺北市萬華區直興段二小段 500、501、502、503、506、507、508、509、513、514、519 及 520 等地號，共 12 筆土地(以下稱為本基地)，面積計 1,219 平方公尺(約 368.75 坪)，使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)。

二、房屋座落：

本基地預定興建一幢六棟地上二十三層、地下五層住宅大廈(共計 157 戶)。建造執照為台北市政府都市發展局建造執照 111 建字第 0167 號(如附件二十五)，甲方承購本大廈 _____ 棟 _____ 樓房屋乙戶(以下簡稱本戶，如附件九)。另本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。

三、用途標示：

地下一層為：防空避難室兼停車空間、機車停車空間、行動不便停車位、臨時停車位、汽車升降機(A.B)、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、垃圾儲藏室、台電配電場所、受電箱、梯廳兼排煙、地下室進風管道、地下室排風管道、進風、排風、汽車坡道、樓梯及其他公共空間等(如附件十)。

地下二層為：行動不便停車位、汽車停車空間、汽車升降機(A.B)、電信室、發電機室、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、停車空間、梯廳兼排煙、地下室進風管道、地下室排風管道、進風、排風、汽車坡道、樓梯及其他公共空間等(如附件十一)。

地下三層為：汽車升降機(A.B)、汽車停車空間、停車空間、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、梯廳兼排煙室、地下室排風管道、進風、排風、汽車坡道、樓梯及其他公共空間等(如附件十二)。

地下四層為：汽車升降機(A.B)、機械停車空間、消防泵浦室、中繼消防水箱、中繼消防機房、自來水箱、樓梯及其他公共空間等(如附件十三)。

地下五層為：汽車升降機(A.B)、機械停車空間、機械停車轉盤、自來水箱、雨水與噴灌機房、樓梯及其他公共空間等(如附件十四)。

筏基層為：汽車升降機(A.B)、消防水池、機械停車轉盤、機械停車空間、雨水滯洪池、雨水回收池、廢水池、樓梯及其他公共空間等(如附件十五)。

地上一層為：一般零售業甲組、騎樓、緩衝空間、水景牆、防災中心、住戶大廳、托兒教保服務設施(托嬰中心)、無障礙電梯、防水閘門、地下室排風管道、排煙室排風管道、地下室進風、排煙室進風、排煙室兼梯廳、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、樓梯、水錶箱、電錶箱及其他公共空間等(如附件八)。

地上一層夾層為：一般零售業甲組、樓梯及其他公共空間等。

地上二層為：托兒教保服務設施(托嬰中心)、無障礙電梯、一般事務所、管委會空間、排煙室兼梯廳、梯廳、排煙室、進風、排風、屋頂平台、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、樓梯、緩降機、水錶箱及其他公共空間等(如附件十六)。

地上三層為：集合住宅、梯廳、排煙室兼梯廳、排煙室、進風、排風、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、樓梯、緩降機、水錶箱、電錶箱及其他公共空間等。

地上四至地上十層為：

集合住宅、梯廳、排煙室兼梯廳、排煙室、進風、排風、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、樓梯、緩降機、水錶箱、電錶箱(四樓.六~七樓.九~十樓)及其他公共空間等。

地上十一至地上十三層為：

集合住宅、梯廳、排煙室兼梯廳、排煙室、進風、排風、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、樓梯、水錶箱、電錶箱(十二樓~十三樓)及其他公共空間等。

地上十四層為：

集合住宅、梯廳、排煙室兼梯廳、排煙室、進風、排風、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、洗窗機留設區域、樓梯、水錶箱、電錶箱及其他公共空間等(如附件十七)。

地上十五至地上二十三層為：

集合住宅、梯廳、排煙室兼梯廳、排煙室、進風、排風、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、露台、屋頂平台、樓梯、水錶箱(十五樓~二十樓)、電錶箱(十六樓.十八樓.二十樓.二十二樓)及其他公共空間等。

屋突一層為：屋頂平台、屋頂綠化平台、中繼消防機房、梯廳兼排煙室、排煙室、進風、排風、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、洗窗機留設區域、樓梯及其他公共空間等(如附件十八)。

屋突二層為：水錶室、中繼消防水箱、樓梯及其他公共空間等(如附件十九)。

屋突三層為：電梯機房、自來水箱、樓梯及其他公共空間等(如附件十九)。

四、汽車停車空間性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本大廈地下室規劃平面汽車停車空間共 48 部，倉儲式機械汽車停車空間共 63 部，其汽車停車空間之性質、位置、編號如下：

地下一層：編號 110 號為自設平面停車位(無障礙停車位)

編號 111 號為自設平面停車位(臨停車位)

共計 2 部

地下二層：編號 88~98 號為法定平面停車位

編號 99、100 號為法定平面停車位(無障礙停車位)

編號 101~109 號為法定平面停車位

共計 22 部。

地下三層：編號 64~87 號為法定平面停車位。

共計 24 部。

地下四層：編號 42~63 號為法定倉儲式機械停車位。

共計 22 部。

地下五層：編號 12~41 號為法定倉儲式機械停車位。

共計 30 部。

筏基層：編號 1~11 號為法定倉儲式機械停車位。

共計 11 部。

(二)平面汽車停車空間、倉儲式機械停車空間之規格如下:

無障礙停車空間:長 6.0 公尺、寬 2.75 公尺、高 2.1 公尺。

(不含共用空間寬度 1.5 公尺)

大車位空間:長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺。

標準車位空間:長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺。

倉儲式機械停車位空間(收容車規格):

長 5.2 公尺(車台)、寬 2.05 公尺(車台)

(輪寬 1.9 公尺)、高 2.00 公尺、載重 2500 公斤。

(三)甲方購買汽車停車空間為地下_____層,編號_____號,

有無獨立權狀,其持分為建築物部分公設面積,面積

____拾____點____平方公尺(約____點____坪),其位置

(如附件十一~附件十五)。

(四)汽車停車位之面積包括停車位空間、車道及其他必要空間在內、由汽車停車位承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位,並依登記當時之地政機關規定辦理登記,絕無任何異議。

(五)倉儲式機械汽車停車空間採隨機存取方式。

五、不另訂停車位買賣契約書。

第三條 房屋土地出售面積及認定標準

一、土地面積:

甲方購買本基地上所興建編號_____棟_____樓房屋乙戶,土地持分面積計____拾____點____平方公尺(約____點____坪),應有權利範圍為 100000 分之_____。其土地應有權利範圍之計算方式:

以各戶之主建物面積計____百____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)、附屬建物面積計____拾____點____平方公尺(約____點____坪)共計____百____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)與全部主建物面積計 10,614.59 平方公尺(約 3,210.91 坪)、附屬建物總面積計 1,335.04 平方公尺(約 403.85 坪)共計 11,949.63 平方公尺(約

3,614.76 坪) 比例持分計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。其持分權利範圍以地政機關登記為準。

二、房屋面積：

本房屋面積共計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)

1. 主建物面積，即

(1) 主建物：____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)

(2) 騎樓：____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)

合計：____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪)

2. 附屬建物面積，即

(1) 陽臺：____拾____點____平方公尺(約____點____坪)

(2) 雨遮：____點____平方公尺(約____點____坪)

(雨遮不計價)(106年都市更新事業計畫報核)

合計：____拾____點____平方公尺(約____點____坪)

(二) 共有部分面積計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、機械停車空間、機車停車空間、汽車停車空間、無障礙停車位、臨時停車位、停車空間、汽車升降機(A.B)、一般升降機、無障礙升降機、緊急升降機、無障礙電梯、垃圾儲藏室、台電配電場所、受電箱、汽車坡道、電信室、發電機室、消防泵浦室、中繼消防水箱、中繼消防機房、自來水箱、水錶室、中繼消防水箱、電梯機房、防災中心、緩衝空間、管委會空間、住戶大廳、地下室排風管道、排煙室排風管道、地下室進風、排煙室進風、排煙室兼梯廳、樓梯及其他公共空間及其他依法令應列入共有部分之項目

。共有部分(大公)總面積計 7,697.27 平方公尺(約 2,328.44 坪)；其中汽車停車空間(法定停車空間共 109 位)，面積 1,660.46 平方公尺(約 502.29 坪)，占共有部分總面積之比例為 21.57% 由乙方出售並約定專用，不計入本項共有部份。

- 二、前款共有部分之權利範圍除汽車停車空間範圍外，係依各戶之主建物(不含騎樓)、附屬建物面積與全部主建物(不含騎樓)、附屬建物總面積比例持分計算。主建物(不含騎樓)、附屬建物總面積計 11,824.31 平方公尺(約 3,576.85 坪)。其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依約第五條第一項、第二項進行找補。

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，除前項約定外其不足部分乙方應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時結算。但如增減面積為不計算價格之雨遮，則甲乙雙方同意不進行找補。
- 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，甲方得解除契約。
- 四、本大廈汽車停車空間係按政府主管機關核准之停車數量設置，甲乙雙方同意其汽車停車空間應有之持分面積以地政機關登記為準。

第六條 契約總價

本契約總價款為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，內含：

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

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

(含營業稅)

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

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

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

(2)騎樓部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2. 附屬建物：

(1)陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

(2)除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格。

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

三、汽車停車空間價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

(一)停車空間土地持分價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

(二)停車空間建物價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

(上述價款含營業稅)

第七條 履約擔保機制

一、本預售屋應辦理履約擔保，依內政部規定履約擔保應依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由乙方或起造人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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由永豐商業銀行股份有限公司金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方(如附件二十二)。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

本條付款辦法甲方應依房地暨汽車停車空間付款專項〔附件一〕之約定，於接獲乙方繳款通知單七日內，自行向乙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；除訂金、簽約金、開工款

及交屋款外，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，每期工程期款付款間隔日數應在二十日以上。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 貸款約定

- 一、第六條約定本契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由甲方委由乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可取得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權於乙方通知洽定之金融機構開始辦理相關貸款手續一週內通知乙方變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內備妥辦理貸款之相關資料交付承貸銀行，且辦妥對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額無條件直接撥付乙方指定之帳戶。
- 二、本契約有貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、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，甲方不得以任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。
- 三、委辦貸款
 - (一)甲方同意委託乙方辦理金融機構貸款，預定貸款金額計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，貸款由乙方直接領取，

以資抵付銀行貸款之價款，除有前項所稱之重大瑕疵外，甲方不得以未辦交屋或其他任何事由阻止或延遲金融機構撥款予乙方。自金融機構撥款日起，甲方即應負擔貸款金額攤還之本息。

- (二) 甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立附件二：「代辦抵押貸款委託書」，未簽立者視為不辦理貸款。
- (三) 委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保。甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、火險及地震險保費、代辦費等，應於辦理抵押貸款對保手續時一次預繳予乙方或乙方指定之第三人。
- (四) 如因政府變更金融機構貸款政策，致使金融機構無法辦理本項貸款，甲方應於乙方通知期限內，將上開預定貸款金額分6個月按月本利平均給付乙方，一次簽付6個月6期之票據6紙及同額禁止背書轉讓本票6紙，且提供證件辦理第一順位抵押權予乙方，並按年利率2.5%計息，否則依第九條約定辦理。
- (五) 如金融機構核貸金額不足預定貸款總金額，或因甲方個人信用評等、資力條件不符，致使金融機構無法辦理本項貸款，甲方應於收到乙方繳款通知7日內，將貸款總金額全額或差額部分，以現金或即期支票一次繳清，甲方如逾期未繳款時，依第九條約定辦理。
- (六) 甲方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦理一切貸款手續，或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，甲方應依「附件一：房地暨汽車停車空間付款專項」之約定給付該項期款，並依第十條第五項之約定處理。如嗣後甲方再申請辦理貸款經乙方同意者，應同時預繳乙方因遲延受領貸款所受之利息損失（即甲方應預付貸款之12個月利息予乙方，利率依承貸金融機構當期放款利率計算，實際支付利息之日期為

乙方統籌代辦金融機構貸款第一戶放款日起至甲方貸款實際給付乙方之日止，多退少補）。

(七)甲方一經委託乙方辦理代辦貸款，非經乙方同意不得以其房屋及土地另向任何金融機構或團體、個人辦理抵押貸款或撤銷委託代辦貸款。

四、自洽金融機構貸款

(一)甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額等）外，並應簽立「附件三：自洽貸款協議書」予乙方，乙方始有配合辦理之義務。

(二)辦理貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保。辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、火險及地震險保費、代辦費等，應於辦理抵押貸款對保手續時一次預繳予乙方或乙方指定之第三人。

五、不辦貸款或減少貸款

(一)甲方不辦理銀行貸款者，應依「附件一：房地暨汽車停車空間付款專項」備註 2 辦理繳清，甲方如逾期未繳時，依第九條約定辦理。

(二)甲方減少貸款金額時，應於對保當日以現金或即期支票一次繳清，甲方如逾期未繳時依第九條約定辦理。

六、甲方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，開立銀行貸款總金額同額(含交屋款)且註明以乙方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票交付乙方，提供價款給付擔保。乙方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，或甲方已繳清該款項時，將該本票無息返還甲方。但如果甲方違約時，乙方即得行使本票債權行為。

七、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1、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，乙方同意以原

承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。

(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2、可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

3、可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

4、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地、露臺之使用方式及權屬

一、地下層停車空間

本契約地下層共五層，總面積 4,434.9 平方公尺(約 1,341.56 坪)，扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 1,660.46 平方公尺(約 502.29 坪)，由乙方依法令以汽車停車空間應有部分(持分)設定專用使用權予本建案汽車停車空間承購者。

二、本社區地下層汽車停車空間之使用管理權，除屬於購買汽車停車空間者停車使用外，其他之公共用途悉依「社區管理規約草約」辦理(如附件二十一)。

三、地下層防空避難室兼汽機車停車空間，若遇空襲或其他緊急危難發生之際，應開放作公共避難場所。

四、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，除外情形如本條第六項所載。

五、屋突一層之屋頂平台及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂平台，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。

六、露台、屋頂平台

甲方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層A棟、B棟屋頂平台及地上三層A5、A6、A7、A10棟露台及地上十四層A2棟露台、A1棟、A3棟之屋頂平台、A5棟之露台及屋頂平台約定專用部分，由各該樓層緊鄰之住戶專責無償管理使用。

七、上開約定專用部分，已於各其他戶房屋或車位之買賣價金中調整反應，其他區分所有權人不得要求專用權人，再給付補償金。並訂立分管協議書(如附件四)，且於社區管理規約草約(如附件二十一)中載明之，非經專用權人同意，不得以區分所有權人會議決議或修改規約方式予以變更。

第十二條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表(如附件六)施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 112 年 02 月 18 日前開工，民國 120

年7月17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，若乙方提前完工時，甲方需依第八條付款條件提前繳納其款項。前開取得使用執照日期除相關法令規定得以順延者外，另有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 建築設計變更之處理

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

二、因本大廈有申請黃金級綠建築標章，甲方申請變更設計之範圍需符合黃金級綠建築標章之規範為原則，且以室內隔間及裝修為限，如需變更污、排水管線，以合約附圖污、排水管線設置範圍內為限且不影響下層樓為原則，並不得影響公共安全與他戶權益。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。陽台、露台設有公用排水管及瓦斯管，亦不得要求變更位置。

三、甲方如需辦理變更設計，應於收到乙方客變通知時在期限內約定至乙方指定之處所洽辦，若甲方以口頭或電話提出申請，對乙方不生效力。

四、室內建材設備廚具、衛浴、地磚及粉刷油漆皆由乙方統一設計採購。如甲方所欲用之建材不在乙方提供之範圍內，由乙方將原設

計之建材價款退款予甲方。於交屋後甲方另自行購料施工，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。

五、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起二週內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。

工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起 10 天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得按原設計施工。

工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲方得於第十五條第二項之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

六、建築設計變更不包括戶數變更。

第十五條 驗收

一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留本契約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辦理交屋前支付完畢。

三、第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

四、甲方同意本房屋之驗收及點交範圍僅限甲方專有部分，不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收手續。

第十六條 稅費負擔之約定

一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期起由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，

該日期起由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

三、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

四、辦理本約房地買賣移轉及貸款抵押設定登記，應預繳予乙方之規費、印花稅、契稅、代書費、火險、地震險保費及其他因移轉或抵押設定等而衍生的相關費用均由甲方負擔。

前述暫收款項, 房屋面積 30 坪以內新台幣貳拾伍萬元整、房屋面積超過 30 坪以上新台幣肆拾萬元整、1 樓 B 棟暫收款新台幣柒拾萬元，甲方應於乙方通知辦理銀行對保時一併繳付於乙方，逾期甲方負損害賠償之責任。

五、複丈費及建物第一次所有權登記費、書狀費、登記代辦費，由乙方負擔。

六、本建案無需公證。

七、以上各項應由甲方負擔之費用，甲方應依乙方指定期限內預繳予乙方，俟乙方委任之地政士辦理產權移轉相關程序完成，取得正式單據結算後雙方同意多退少補(地價稅、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔)。

第十七條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內依照乙方之通知，甲方應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、房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後四個月內依照乙方之通知，甲方應備妥文件申辦，依有關稅費及權利移轉登記。但因配合都市更新有關程序或政府機關遲延所致者等不可歸責於乙方事由者，不在此限。

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

- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二)依照乙方通知提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理完成各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面註明禁止背書轉讓及記載擔保金額(即附件一:銀行貸款總金額)之本票予乙方。
 - (三)前兩款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，並授權代刻印章(如附件五)，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十八條 交屋事宜

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
- (一)乙方付清若因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就契約約定若有房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
 - (四)甲方繳清本約第六條所訂之本契約總價款。
 - (五)甲方付清因逾期付款之各期遲延利息及違約金。
 - (六)甲方付清辦理產權登記所需之各項費用、稅捐與規費。
 - (七)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋款)及完成一切交屋手續。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執

照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，甲方須填寫交屋完成書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、天然瓦斯基本費(含裝錶費用及保證金)亦由甲方負擔；唯乙方已通知甲方並完成交屋日起，甲方不論已否遷入，甲方即應負擔本戶前開所有費用。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔。

天然瓦斯配管於預售屋基地範圍內由乙方負擔，預售屋範圍外銜接至公用事業外管線費用由甲乙雙方議定由_____方負擔。

甲方：_____ (簽章)

五、為維護本大樓之良好品質，屬於公共水電費、清潔費、設備維護費等自乙方通知辦理之交屋日起，乙方基於實際運作之需要，向甲方預收維護基金，依房屋坪數計算每坪計新台幣壹仟元整，於管理委員會向主管機關報備核准後並完成社區公共設施(備)點交全部完成後無息撥交之。預收六個月設備維護等費用依房屋坪數計算，每坪每月預收新台幣玖拾元整(公共電費依戶數分攤至各戶)，自設平面汽車停車空間及法定平面汽車停車空間每部每月預收新台幣伍佰元整，機械車位每部每月預收新台幣壹仟元整，(本款項為預收款，確實收費標準於區分所有權會議訂定之)。

六、甲方交屋後如有裝潢(修)工程須遵守本契約裝潢(修)工程切結書(附件七)所約定事項辦理。

七、在本大樓管理委員會成立或選任管理負責人前，有關社區公共費用(含保全費用、公共水電費、清潔費、設備維護費等社區相關費

用) 甲方同意於通知之交屋日起，不論已否遷入，即應負擔；公共設備費用乙方應按權狀坪數分攤比例依實際支出結算，由乙方向甲方所預收六個月之設備維護費支出(多退少補)。若尚有餘款乙方應於本大樓管理委員會成立後並向主管機關報備核准日起十日內將餘款無息退還各戶，不足款項於乙方通知日十日內補足，逾期甲方負損害賠償之責任。

- 八、甲方尚未付清應付款項(含交屋保留款)及完成交屋手續前，乙方或其指定地政士對甲方之產權憑證有留置權。
- 九、各戶室內空間除浴廁及封閉式廚房外皆不施作天花板，上下樓層不同房型配置時會有部分管道轉換樓層管線外露，如樓上層排水管、透氣管、廚房排煙管、浴廚排風管、消防管線、開關箱相關電線管路設備等，甲方不得異議而拒絕辦理交屋。

第十九條 區分所有權人會議及共用部分、公共基金之點交

一、區分所有權人會議：

本社區房屋所有權登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，並自通知之交屋日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本預售屋共有部分之管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自通知交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

二、共用部分、基金之點交：

(一) 乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交予管理委員會或管理負責人。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

(二)本社區公共基金依據公寓大廈管理條例第十八條規定，於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交全部共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第廿條 保固期限及範圍

本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原由時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，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、未涉及結構之防水及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年；保固期間，甲方應自行負擔保養、維護費用(如正常消耗品：燈泡、玻璃、紗窗、紗門等)。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。

前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

- 一、公共設備：本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)，自移交日起算保固一年。
- 二、泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。
- 三、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，乙方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固相關約定。
- 四、玻璃製品(玻璃、燈罩等)花草樹木及其他耗材如濾心、變壓器、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水片等及其他可歸類為一般耗材者，乙方不負保固責任。
- 五、各類排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他損傷者，不適用本條保固之相關約定。
- 六、上述固定及公共設備如因天災、地變，甲方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，所造成之毀損，或甲方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，乙方不負保固責任。

第廿一條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第廿二條 特別約定事項

- 一、為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，甲方同意遵守「安家秀」社區管理規約之約定，並同意由乙方召集區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，執行管理本社區及點收、保管本社區之共用部分、約定共用部分與各項附屬設施設備，管理委員會未成立或未選任管理負責人前由乙方代管。甲方同意，自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由乙方全權選任管理公司負責本社區之安全警衛及物業管理工作，因而產生之費用雙方同意自乙方通知交屋日起由全體區分所有權人依各戶登記坪數比例分攤之。
- 二、為提供本社區之銷售與進駐率以促進本社區之管理運作，甲方同意本建案完全銷售完畢前(包括房屋及車位)，乙方或所委託之廣告公司於交屋後仍得繼續銷售，無償供客戶進出公共區域參觀及無償使用本建案基地、建築物包括地面層空地、建築物外牆、屋頂及露台、共有共同使用部分、社區圍牆及大門、社區門廳、警衛室、車道出入口及其他必要部份等做為廣告宣傳之用，其所需廣告設置維護及拆除等費用概由乙方或其委託之廣告公司負責。
- 三、甲乙雙方同意除本買賣契約所約定之權利義務及所附圖說外，其他銷售現場之接待中心如有第三人所提供之任何參考圖說，皆不在本契約買賣標的物之範圍；除本契約及建材設備表載明屬乙方應交付內容外，甲方及管理委員會不得主張將其併為本契約之一部分。
本案之透視圖係以寫意手法表現，乙方保有修改權；各戶之傢俱配置參考圖及樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱僅供甲方參考，

以上內容均為甲方所認知、瞭解。

- 四、為維持本建築物之外觀立面，提升本建築品質，甲方及管理委員會同意，陽台禁止加窗或加設鐵窗等，若有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，防墜設施設置後，如因設置理由消失（無 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 五、屋頂平台及雨遮部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築立面不得掛空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 六、本大廈一、二層部分設有托兒教保服務設施（托嬰中心），管理機關為臺北市政府社會局。
- 七、甲方知曉並同意於地上二層托兒教保服務設施（托嬰中心）陽台、A 棟屋頂平台、地上三層 A10 棟露台、地上四層 A3 棟陽台、地上五層排煙室兼梯廳、A8 棟地上六層至地上七層陽台、A9 棟地上八層至地上九層陽台、A10 棟地上十層陽台處設有緩降機，若需維護時，承購當戶者須無條件配合，由管理委員會負責維護。
- 八、A1 棟、A3 棟、A7 棟、A10 棟三層至九層外牆位置加裝制震壁，若需維護時，承購當戶者須無條件配合，由管理委員會負責維護。
- 九、地上十四層 A1 屋頂平台、A2 棟露台、A3 棟之屋頂平台、A5 棟屋頂平台，屬約定專用部分，承購當戶者需無條件提供大樓清洗外牆及維修設備(含基座)之使用且配合管理委員會維護管理之(如附件十七)
- 十、本社區地下一層無障礙車位及臨停車位不銷售，列入公設面積，由管理委員會統一管理。
- 十一、本大廈第一層、地上二層、地下一～筏基層(含停車空間兼防空避難室、防災中心、管委會空間、緩衝空間等)共用部分、約定共用部分與各項附屬設施，雙方同意乙方僅依政府機關核准使照圖說及設施之現況點交予管理委員會。
- 十二、各戶室內樑柱位置、消防設備配置(各樓層火警感知器及逃生方向指示燈、自動灑水設備…等)、瓦斯管線(主幹管、立管、共用管、遮斷閥…等)，均依主管機關核准之相關圖面施作，甲方

同意購買之戶別如有設置上述之設施、設備時，甲方絕不以任何理由要求變更或要求減少價金或主張任何權利，並且同意依乙方設置之位置辦理交屋手續。

- 十三、甲方同意台電配電場所、電信室、機電空間、電錶室、消防泵機房、污水處理設施及蓄水池等大小配置，由乙方全權配合電力公司與自來水公司、水利局、瓦斯公司等公共事業單位核准圖說調整之。
- 十四、雙方合意若有任何特約事項，必以文字或圖說詳載於本預定買賣契約書內，明確訂定，乙方暨銷售人員絕無任何口頭承諾或違背法令之不實解說，以達買賣過程公開透明化之目的。
- 十五、為維護整體建築物之精緻藝術格調，乙方保有公共設施、地下室、庭園等之類似形式、設計之變更及修改之權利，依最後完工領取使用執照核准為準。
- 十六、本社區房屋之建造執照，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共有部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權，甲方不得異議。
- 十七、本案南側退縮 2 公尺補足計畫道路寬度達 8 公尺之防災動線，提供充裕的救災操作空間，降低對周遭環境衝擊，並考量住戶需求提昇安全舒適的居住環境。
- 十八、第一層挑空部分不得違建，挑空面積 67.63 平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用。
- 十九、自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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，並由管理委員會負維護管理之責(如附件二十)。
- 二十、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛相關設備影響原建築風貌。
- 二十一、綠建築標章由建築物之所有權人、使用人、或管理委員會等，確實進行後續管理維護事宜。

二十二、本條特別約定事項之前述各項約定均經甲方充分知悉了解後同意依照本條文各項辦理，並經甲方同意簽名於後。

甲方：_____（簽章）

第廿三條 房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之讓與或轉售，甲方應繳清已屆滿之各期應繳款項並事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。其因而產生之各項稅費由甲方負擔。

第廿四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第廿五條 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。解約時乙方應將所收價款按當年度臺灣銀行2年期定期存款固定利率計算之利息退還甲方。

第廿六條 違約之處罰

- 一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」之規定者，甲方得解除本

契約。

- 二、乙方違反「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 三、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 四、甲方依第一項、第二項或第三項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償契約總價款百分之_____（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。
- 五、甲方違反有關第八條「付款條件」之約定者，乙方得沒收依契約總價款百分之_____（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，乙方並得解除本契約。
- 六、甲乙雙方當事人除依本條前開各項請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 七、不論何方主張契約解除，甲、乙雙方同意清償地為乙方公司所在地。

第廿七條 相互通信方式

- 一、甲、乙雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。
- 二、如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，各該信件均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 三、任何一方通訊地址如有變更應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違約之一方自行負責。

第廿八條 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，為有利於甲方之解釋。

第廿九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅條 附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、本契約附件計有 26 件詳如下列：

附件一：房地暨汽車停車空間付款專項

附件二：代辦抵押貸款委託書

附件三：自洽貸款協議書

附件四：分管協議書

附件五：代刻及使用印章授權書

附件六：建材設備表

附件七：裝潢(修)工程切結書

附件八：壹樓平面圖

附件九：本戶房屋平面圖影本乙份

附件十：地下一層停車空間平面圖

附件十一：地下二層停車空間平面圖

附件十二：地下三層停車空間平面圖

附件十三：地下四層停車空間平面圖

附件十四：地下五層停車空間平面圖

附件十五：筏基層及停車空間平面圖

附件十六：地上二層平面圖

附件十七：地上十四層平面圖

附件十八：屋突一層平面圖

附件十九：屋突二、三層平面圖

附件二十：基地內退縮人行步道範圍(劃紅斜線)

附件二十一：社區管理規約草約

附件二十二：價金信託證明書及信託條款

附件二十三：永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

附件二十四：受益權人會議規則

附件二十五：台北市政府都發局建造執照節錄本

附件二十六：台北市政府地政局不動產經紀人證書

雙方關於本約之履行，應以本約及附件之約定為優先適用，雙方如另有約定，應以文字記載於雙方簽署（或用印）之本約或其他書面文件上，否則不生效力。

第卅一條 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。

契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：(0) (H)

手機：

E - M A I L：

乙 方：安家道生股份有限公司

代 表 人：鄭文生

統 一 編 號：86160167

地 址：台北市萬華區貴陽街二段 238 號

連絡電話：(02)2555-3569

不動產經紀業：忠泰房屋仲介股份有限公司

代 表 人：李忠義

統 一 編 號：84778026

地 址：台北市市民大道三段 178 號 7 樓之 5

連絡電話：(02)2772-6333

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房地暨汽車停車空間付款專項(新台幣)

付款期別	房屋價款	土地價款	合計價款
訂金 (10萬元)	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整	拾 萬 仟元整
簽約金 (12%-10萬元)	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整
開工款(3%)	拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整
使用執照申請 (5%)	拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整
銀行貸款 (75%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
交屋款(5%)	拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整	佰 拾 萬 仟元整
總 計	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
備 註	<p>1. 本公司收取付款專項中之各期款項均以發票作為付款證明，不另立收據。 (任何簽字或簽章不得視為收據)。</p> <p>2. 若不貸款者，屬銀行貸款總金額之款項分為：契稅單核下 60%、契稅繳交完成 30%、產權移轉完成 10%，分三次繳納，以現金或即期支票繳清，逾期雙方同意依本契約書第九條約定辦理。</p> <p>3. 簽約金所繳之票據無法兌現時，依本契約書第九條約定辦理。</p>		

附件二 代辦抵押貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱委託人)為償付所預定座落於臺北市萬華區直興段二小段 500、501、502、503、506、507、508、509、513、514、519 及 520 等 12 筆地號，興建之【安家秀】_____棟_____樓房地壹戶及地下_____層停車空間編號第_____號，共計_____位，雙方並訂定「房屋土地預定買賣契約書」，茲由甲方委託乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資遵守履行事項如下：

- 一、本件委託代向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。委託人應於受委託人辦理貸款通知送達之日起七日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料(如繳稅證明單、財產證明等)，覓妥保證人，並配合開立擔保本票交付乙方等保全手續，由受委託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，且以此款項作為甲方購買乙方房地應繳納「房屋土地預定買賣契約書」附件一「房地暨汽車停車空間付款專項」中銀行貸款總金額期款之款項。並於辦理對保手續之同時簽立撥款委託書予金融機構，授權受委託人於產權移轉及抵押設定完成同時直接撥入受委託人帳戶。
- 二、對於前項貸款，委託人應將上述房地、汽車停車空間產權作為抵押物，辦理設定第一順位抵押登記予金融機構。設定後之房屋與土地所有權狀分由受委託人領回，俟結清所有費用(開立票據須經兌現)與款項，並於交屋時始交予委託人。
- 三、所獲貸款金額、期限、利息與償還方式，委託人願悉依照金融機構之決定，其應行辦理之一切手續委託人亦願完全依照金融機構之規定辦理，且於貸款核撥當日起，依約按期償還本息，並如約履行其義務。
- 四、如因政府變更金融機構貸款政策，致使金融機構無法辦理本項貸款，甲方應於乙方通知期限內，將上開預定貸款金額分 6 個月按月本利平均給付乙方，一次簽付 6 個月 6 期之票據 6 紙及同額禁止背書轉讓本票 6 紙，且提供證件辦理第一順位抵押權予乙方，並按年利率 2.5%計息，否則依本約第九條辦理。

- 五、如金融機構核貸金額不足預定貸款總金額，或因甲方個人信用評等、資力條件不足，致使金融機構無法辦理本項貸款，甲方應於收到乙方繳款通知七日內，將貸款總金額全額或差額部份，以現金或即期支票一次繳清，甲方如逾期未繳時則依本約第九條辦理。
- 六、房地之產權登記名義人，如為未成年或正在服義務兵役，或不符合辦理金融機構貸款要件者，依不貸款約定辦理。
- 七、委託人授權受委託人得委任指定地政士，專為辦理抵押權設定予金融機構之事項。
- 八、因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需要提供身分證暨有關文件及辦理簽名蓋章等手續時，委託人應依受委託人之通知如期提供並辦妥手續，如需補提或補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、火險保費及地震險保費、代辦費等費用，全由委託人負擔，並如期交予受委託人代繳。
- 九、受委託人代辦金融機構貸款，如有不可歸責於受委託人之事由，致貸款不能辦理或不能獲得核准或所獲准之貸款金融少於預定申請金額時，依本約第十條之條款約定處理。

立 委 託 書 人：

身分證統一編號：

地 址：

受 委 託 人：安家道生股份有限公司

代 表 人：鄭文生

統 一 編 號：86160167

地 址：台北市萬華區貴陽街二段 238 號

中 華 民 國 年 月 日

附件三 自洽貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人：

安家道生股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購座落於臺北市萬華區直興段二小段500、501、502、503、506、507、508、509、513、514、519及520等12筆地號，興建之「安家秀」大廈____棟____樓房地壹戶及地下____層停車空間編號第____號，共計____位，雙方訂定「房屋土地預定買賣契約書」，現因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請乙方配合辦理貸款手續，特立此協議書以資共同遵守。

第一條 甲方預定自洽金融機構貸款之金額計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，以資抵付「房屋土地預定買賣契約書」之附件一「房地暨汽車停車空間付款專項」中銀行貸款總金額期款之款項。

第二條 甲方自洽金融機構貸款時，為維護乙方債權之確保，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知辦理產權移轉書類用印時，將銀行貸款總金額簽立禁止背書轉讓本票乙紙交予乙方，以為銀行貸款總金額之擔保，另甲方須先行配合乙方指定之金融機構辦妥貸款對保用印手續，若甲方無法依第二項約定之期限內辦妥貸款手續，則甲方同意由乙方指定之金融機構辦理貸款，並同意金融機構於貸款核准後，由乙方直接向貸款金融機構領取。
- 二、甲方應於乙方辦理建物第一次總登記送件前辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，並於建物第一次總登記完成二十日內，完成金融機構之抵押權設定手續，並完成撥款予乙方，逾期每日按金融機構貸款金額萬分之二給付利息予乙方，於補繳期款時一併繳付乙方。其應辦理相關手續由甲方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，且要求承貸金融機構開立書面確認准予核貸金額，並開立於房地產權移轉登記為甲方所有權及辦妥設定抵押權予承貸金融機構後，貸款金額應即時撥付乙方之承諾書。若甲方於建物第一次總登記送件前未辦妥自洽金融機構之開戶及對保相關事宜，經乙方以存證信函催告，於期限內仍未能完成者，

依本約第九條約定辦理。

- 三、為保證貸款核貸後得由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺、取款條（填妥貸款金額及簽章）等領款證件交付乙方自行辦理領取，如乙方在承貸金融機構設有帳戶，甲方應要求承貸金融機構同意將貸款直接撥入乙方帳戶。
- 四、為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三項約定辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，將房地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 五、甲方未依第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄辦理貸款，絕無異議。
- 六、甲方自洽金融機構貸款金額少於「房屋土地預定買賣契約書」之銀行貸款總金額時，應於承貸金融機構向乙方確認核貸金額之日七日內，將差額以現金一次給付乙方。甲方違反本項約定時，依本約第九條約定辦理。
- 七、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款總金額後，乙方應於交屋時將第一項之本票無息返還甲方。
- 八、甲方如有中途不辦自洽貸款或通知金融機構暫緩撥款，依前開約定視為放棄貸款之情事，應於七日內將銀行貸款總金額以現金付清，否則乙方除得依上揭「房屋土地預定買賣契約書」第九條約定辦理外，並得依第一項之本票，聲請法院裁定後強制執行。

第三條 自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

第四條 甲方因自洽金融機構貸款而增加之地政士費用，由甲方自行負擔。

第五條 本協議書未約定事項，適用上揭「房屋土地預定買賣契約書」之約定。

立協議書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

乙 方：安家道生股份有限公司

代 表 人：鄭文生

統 一 編 號：86160167

地 址：台北市萬華區貴陽街二段 238 號

中 華 民 國 年 月 日

附件四 分管協議書

甲方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

乙方：安家道生股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲方向乙方購買【安家秀】大廈，座落於臺北市萬華區直興段二小段 500、501、502、503、506、507、508、509、513、514、519 及 520 地號等共 12 筆土地基地 _____ 棟 _____ 樓房地壹戶及地下 _____ 層汽車停車空間編號第 _____ 號共計 _____ 位，茲對相關事項，同意分管協議如下：

- 一、本社區共有部分(大公)，汽車停車空間面積 1,660.46 平方公尺 (約 502.29 坪)，由乙方以汽車停車空間應有部分(持分)產權出售予其承購戶外，其餘部分由甲方依主建物(不含騎樓)、附屬建物面積與全部主建物(不含騎樓)、附屬建物總面積比例持分持有，甲方充分認知汽車停車空間由購買上述汽車停車空間者持分之，購買人並按(附件十至十五：地下汽車停車空間平面圖)所示之位置編號擁有管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 二、立協議書人同意爾後出售區分所有建物之所有權時，將本分管協議內容告知於繼受人，否則應負一切法律及損害賠償責任。
- 三、未購買停車位者則無管理、使用、收益、處分車位及排除他人干涉之權利，並拋棄對本社區地下一~五層(及筏基層)停車位之任何權利主張。
- 四、所有停車空間，遇空襲或緊急事件時，依政府有關規定無條件開放供公眾防空避難使用。
- 五、甲方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層 A 棟、B 棟屋頂平台及地上三層 A5 棟、A6 棟、A7 棟、A10 棟露台及地上十四層 A2 棟露台、A1 棟、A3 棟之屋頂平台、A5 棟之露台及屋頂平台約定專用部分，由各該樓層緊鄰之戶專責無償管理使用。
- 六、上開約定專用部分，已於各其他戶房屋或車位之買賣價金中調整反應，其他區分所有權人不得要求專用權人，再給付補償金。並於社區管理規約草約(附件二十一)訂定之，非經專用權人同意，不得以區分所有權人會議決議或修改規約方式予以變更。

- 七、本大廈一、二層部分設有托兒教保福利設施（托嬰中心），管理機關為臺北市政府社會局。
- 八、甲方知曉並同意於地上二層托兒教保服務設施（托嬰中心）陽台、A棟屋頂平台、地上三層A10棟露台、地上四層A3棟陽台、地上五層排煙室兼梯廳、A8棟地上六層至地上七層陽台、A9棟地上八層至地上九層陽台、A10棟地上十層陽台處設有緩降機，若需維護時，承購當戶者須無條件配合，由管理委員會負責維護。
- 九、地上十四層A1屋頂平台、A2棟露台、A3棟之屋頂平台、A5棟屋頂平台，屬約定專用部分，承購當戶者需無條件提供大樓清洗外牆及維修設備(含基座)之使用且配合管理委員會維護管理之(如附件十七)
- 十、A1棟、A3棟、A7棟、A10棟三層至九層外牆位置加裝制震壁，若需維護時，承購當戶者須無條件配合，由管理委員會負責維護。
- 十一、第一層挑空部分不得違建，挑空面積67.63平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用。
- 十二、自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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，並由管理委員會負責維護管理之責(如附件二十)。
- 十三、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛相關設備影響原建築風貌。
- 十四、綠建築標章由建築物之所有權人、使用人、或管理委員會等，確實進行後續管理維護事宜。
- 十五、本社區地下一層無障礙車位及臨停車位不銷售，列入公設面積，由管理委員會統一管理。
- 十六、本分管協議內容應由甲方以書面告知其繼受人（含繼承人、買受人、承租人、借用人、使用人、占用人等）以拘束各該繼受人，由所有各繼受人受讓及承擔本協議之權利及義務。甲方或其繼受人如違反告知義務，發生糾紛，甲方應予理清並對此受有損害之人負賠償責任。
- 十七、本分管協議內容，不得以區分所有權人會議或修改規約方式予以變更。
- 十八、區分所有權人同意各戶依「公寓大廈管理條例」規定善良管理使用。

立協議書人

甲 方：

身分證統一編號：

乙 方：安家道生股份有限公司

代 表人：鄭文生

統一編號：86160167

地 址：台北市萬華區貴陽街二段 238 號

中 華 民 國 年 月 日

附件五 代刻及使用印章授權書

立授權書人： (以下簡稱授權人)，茲因訂購「安家秀」之房屋及其持分土地預定買賣事宜，特授權安家道生股份有限公司(以下簡稱被授權人)代刻授權人印章壹枚，該印章委由被授權人負責保管，並使用於水、電名義變更及申請房屋、土地申報移轉現值、產權移轉登記、不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)等之一切事宜，絕不得移作其他非法用途。如有違背，被授權人應負法律上之一切責任，但授權人承諾不得中途撤換印章亦不可藉詞撤銷或限制本授權事宜，並切結不得向公務機關、地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關被授權人辦理授權事項之異議，否則視為違約，依本約第二十六條辦理。俟上述相關之一切手續辦妥後，被授權人應將該印章退還授權人。

此致

安家道生股份有限公司

立 授 權 書 人：

身分證統一編號：

地 址：

被 授 權 人：安家道生股份有限公司

代 表 人：鄭文生

統 一 編 號：86160167

地 址：台北市萬華區貴陽街二段 238 號

中 華 民 國 年 月 日

附件六 建材設備表

■結 構

- 一、本大廈結構地下室採鋼筋混凝土構造，地上層採鋼骨結構系統，整體結構經結構工程技師及專業電腦程式精密分析計算，堅固耐用，承重、抗壓、耐震、防火等特性符合內政部頒布之建築技術規則之標準。
- 二、本大廈 A1、A3、A7、A10 棟三至九層外牆位置加裝日本住友橡膠制震壁設備，以提升整體居住舒適性及安全性。

■建築外觀

- 一、特別敦聘 Mark Edwards Butler、鄭志明建築師建築規劃團隊負責建築平面、立面及木荷景觀設計屋頂園藝、築內國際設計規劃一樓及各樓層梯廳，注入時尚精神，展現跨時代新建築美學。
- 二、建築外觀採用面磚、抵石子部份搭配石材及金屬造型塑造建築藝術之美。

■一樓門廳

- 一、地坪採用石材、石英磚搭配其他建材特別整體設計。
- 二、平頂採用造型天花及照明，面漆採用防霉抗菌塗料。
- 三、牆面採用石英磚搭配部份石材及其他裝修建材整體表現。

■各層電梯廳

- 一、地坪採用石英磚搭配其他建材特別整體設計。
- 二、平頂採用造型天花及照明，面漆採用防霉抗菌塗料。
- 三、牆面採用石英磚搭配部份石材及其他裝修建材整體表現。
- 四、2 樓至 23 樓梯廳按裝全熱交換器。

■各層樓梯間

- 一、地坪及扶手：階梯鋪設止滑石英磚，搭配木質或金屬扶手。
- 二、平頂及牆面：牆面及平頂刷防霉抗菌塗料，附吸頂燈具。

■門 窗

- 一、窗戶採用 YKK、不二太天、三協等知名品牌氣密鋁窗。
- 二、玄關門採用鑄鋁防暴防火門，搭配電子多功能複合式防盜鎖。
- 三、各戶室內採木門、浴室採百葉通風木門
- 四、廚房採防火門。
- 五、店面大門採不銹鋼玻璃門。

■室內地坪

- 一、各戶室內地坪鋪設 SPC 卡扣地板。
- 二、浴室、廚房地坪鋪設 30*30cm 防滑地磚。

■室內牆面

- 一、客廳、臥室牆面刷乳膠漆。
- 二、室內隔間採用輕質防火隔間牆。
- 三、浴室牆面鋪貼 30*60cm 石英磚。
- 四、廚房牆面鋪貼 30*60CM 石英磚，廚具上下櫃體中間貼烤漆玻璃。

■室內平頂

- 一、室內平頂刷乳膠漆，天花板裝修由客戶自行處理。
- 二、浴室平頂天花採用矽酸鈣板刷防霉抗菌塗料並附嵌入式燈具及通風設備。
- 三、廚房平頂天花採用矽酸鈣板刷乳膠漆並附嵌入式燈具。

■陽台、露台

- 一、陽台、露台地坪鋪設防滑石英地磚。
- 二、陽台、露台牆面配合整體外牆設計鋪貼面磚、石材或金屬飾板。
- 三、陽台採金屬天花並搭配燈具。
- 四、陽台設置水龍頭一只。

■廚房設備

- 一、廚具採用 DORIS、TAYA、HANS 等品牌，搭配人造石檯面做整體造型設計。
- 二、廚具及檯面尺寸依各戶房屋平面圖規劃為準。
- 三、設備採用隱藏式抽油煙機、雙口玻璃檯面瓦斯爐、烘碗機及不鏽鋼洗滌槽、伸縮龍頭。
- 四、設置一組電鍋或微波爐使用專用插座。
- 五、所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

■衛浴設備

- 一、浴室採用 INNOCI、KOHLER、INAX、TOTO 等品牌之馬桶及面盆，搭配 KOHLER、INNOCI、INAX、TOTO 等品牌之枱面龍頭、淋浴龍頭組。INNOCI、KOHLER、INAX、TOTO 等品牌之免治馬桶一組。
- 二、淋浴間採用強化玻璃淋浴門。
- 三、暖風機採用台達電、國際牌、三菱等品牌。
- 四、所有衛浴設備皆視合約圖面格局配備規劃。

■ 電梯設備

- 一、電梯採用 MITSUBISHI、永大機電(YUNGTAY)、奧的斯(OTIS)、等廠牌十七人、十五人(150m/min)及十二人(60m/min)份微電腦控制變頻電梯，並具紅外線防夾功能、地震感知器。電梯車廂內另設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，電梯配有感應讀卡系統，並加設指定樓層辨識設定。
- 二、電梯車廂內裝經整體設計規劃，採用不銹鋼蝕刻板，地坪鋪設石材。

■ 給、排水設備

- 一、自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 二、各戶設自來水獨立止水閥。
- 三、冷熱給水管採用不銹鋼材質並保溫被覆，雨水管及空調排水管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 管。
- 四、大樓設置德國 BWT、美國 HONEYWELL 或長庚活水系統，以提高住戶用水品質。
- 五、污水系統以政府主管機關核定為準。

■ 電器設備

- 一、採用單相三線 110V/220V 供電，各戶採用獨立電錶並集中設置，以方便控制及管理；公共用電部份採用三相四線(3 ϕ 4W) 380/220V 供電，全區大公用電及停車空間用電設獨立電錶。
- 二、每戶依台電規定設計供電系統，裝設獨立電錶、公共部份另設公用電錶，配管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華、大亞及宏泰等正字標記之電線電纜。
- 三、各戶室內開關箱門裝置安全鎖，開關箱內漏電斷路器無熔絲開關，使用士林、東元或國際(Panasonic) 等品牌。
- 四、室內使用水之空間及戶外使用插座如浴室、免治馬桶、冷氣機、廚房專用等插座設有漏電斷路器，陽台加裝防水型插座乙處。
- 五、各戶開關採用壁式大型面板開關並附夜光指示燈。
- 六、陽台、電梯間、地下室等照明燈具統一裝設。
- 七、廚房設備依規劃電氣等使用設備，設置專用插座。
- 八、各戶客廳及廚房設置緊急用電插座各乙只(連接於本大樓緊急發電機電源)。

■電話、電視設備

- 一、大樓屋頂統一建置 UHF/VHF 及數位電視共同天線。
- 二、各棟樓梯間設置電話、網路、電視之接線箱與各戶弱電箱相互連接。
- 三、各戶設置電視, 電話, 網路出線口插座。
- 四、大樓預留有線電視引進管。

■網路設備

- 一、本大廈設置寬頻多媒體通信光纖網路服務(FTTH)。
- 二、網路由住戶自行向各電信公司申請。

■保全、門禁及管理系統

- 一、本大廈出入口採用可結合悠遊卡密碼感應門禁系統。
- 二、部份設置彩色監視攝影機。
- 三、社區入口管委會空間及電梯車廂內均設置彩色監視攝影機。
- 四、各戶大門設有影視門鈴對講機, 玄關門及陽台落地門設隱藏式磁簧開關。

■消防安全設備

- 一、依消防法規設置消防栓箱、水帶箱、火警綜合盤廣播系統, 管理中心設火警受信總機及廣播主機。
- 二、各樓層依消防法規設置緊急照明燈、逃生指示燈及 ABC 乾粉滅火器。
- 三、地下停車場設置泡沫、灑水、滅火設備、感知器及警報器等安全裝置。
- 四、本大廈全棟設置自動灑水設備。
- 五、各戶廚房設置瓦斯偵測器。

■停車場管制系統

- 一、停車出入設置柵欄機、捲門、防水閘門。
- 二、停車場出入口採用遙控器或 E-TAG 開啟, 操控安全捲門。
- 三、電動汽車專用充電座乙座: 地下一層編號 110 號位置。

其餘所有平面汽車停車位預留設電動汽車充電座專用管路, 未來可依住戶需求由住戶自行設置充電設備。

■屋頂

採防水隔熱處理, 依都市更新及綠建築核定計劃之隔熱建材。

■約定事項

- 一、雙方同意以上建材廠牌之供應商有倒閉、變更或工廠停止生產及不可歸責於乙方時，乙方得以其他廠牌之同級品產品替代；同級品係指品質、價位相當之產品。
- 二、本社區所採用建材設備、公共設施之色系、規格、品牌、形式等，甲方同意統一由乙方全權處理。
- 三、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。
- 四、乙方為維護本社區建築外觀之格調理念及公共設施機能考慮，經主管機關要求修正核准得修改規劃各向立面及公共設施之權利。
- 五、全社區公共空間另作整體規劃設計，作為社區管理委員會採行方案參考。
- 六、本預售案之銷售工具(如：3D 透視圖、DM、樣品屋裝潢)就上述空間設備所為之規劃，係設計師之創意表現僅供客戶參考，實際交付仍以上述建材表清單內容為準。

附件七 裝潢(修)工程切結書

立約定書人： 購買「安家秀」土地座落於臺北市萬華區直興段二小段 500、501、502、503、506、507、508、509、513、514、519 及 520 地號等 12 筆土地_____棟_____樓房地壹戶，立切結書人於完成點交房屋及辦妥交屋手續後始得進行裝潢(修)工程，並願無條件遵守本買賣契約書之社區管理規約草約及「建築物室內裝修管理辦法」相關規定，若有違反各項規定之任何情事，願接受安家道生股份有限公司之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任。並同意繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元整，於裝潢(修)工程完工無損公共設施，並將環境清理完成後，經安家道生股份有限公司書面認可後無息退回。立切結書人於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則願負連帶責任。大樓管理委員會成立後，移交由大樓管理委員會各該執行委員負責。

立切結書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

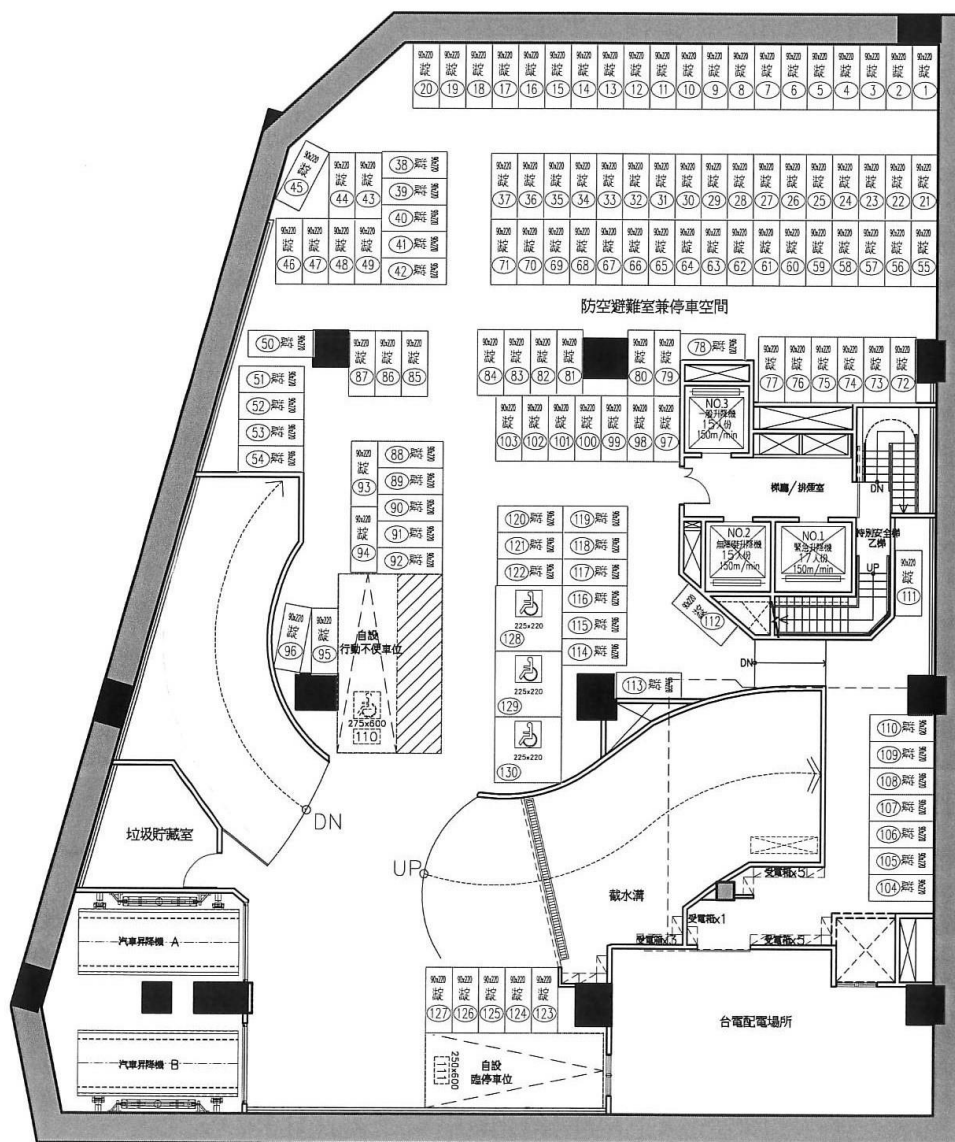
附件八 壹樓平面圖



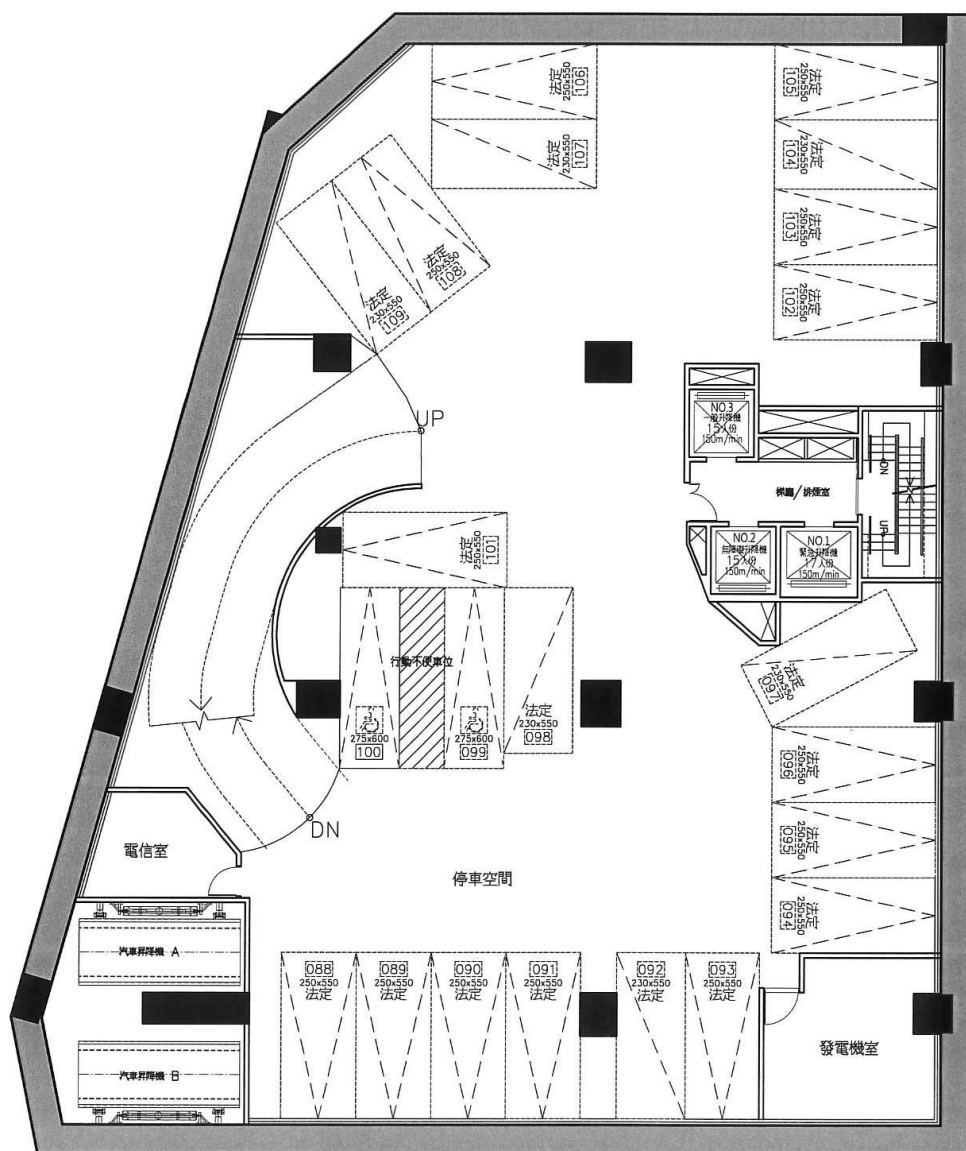
註:依執照核准圖為準

附件九 本戶房屋平面圖

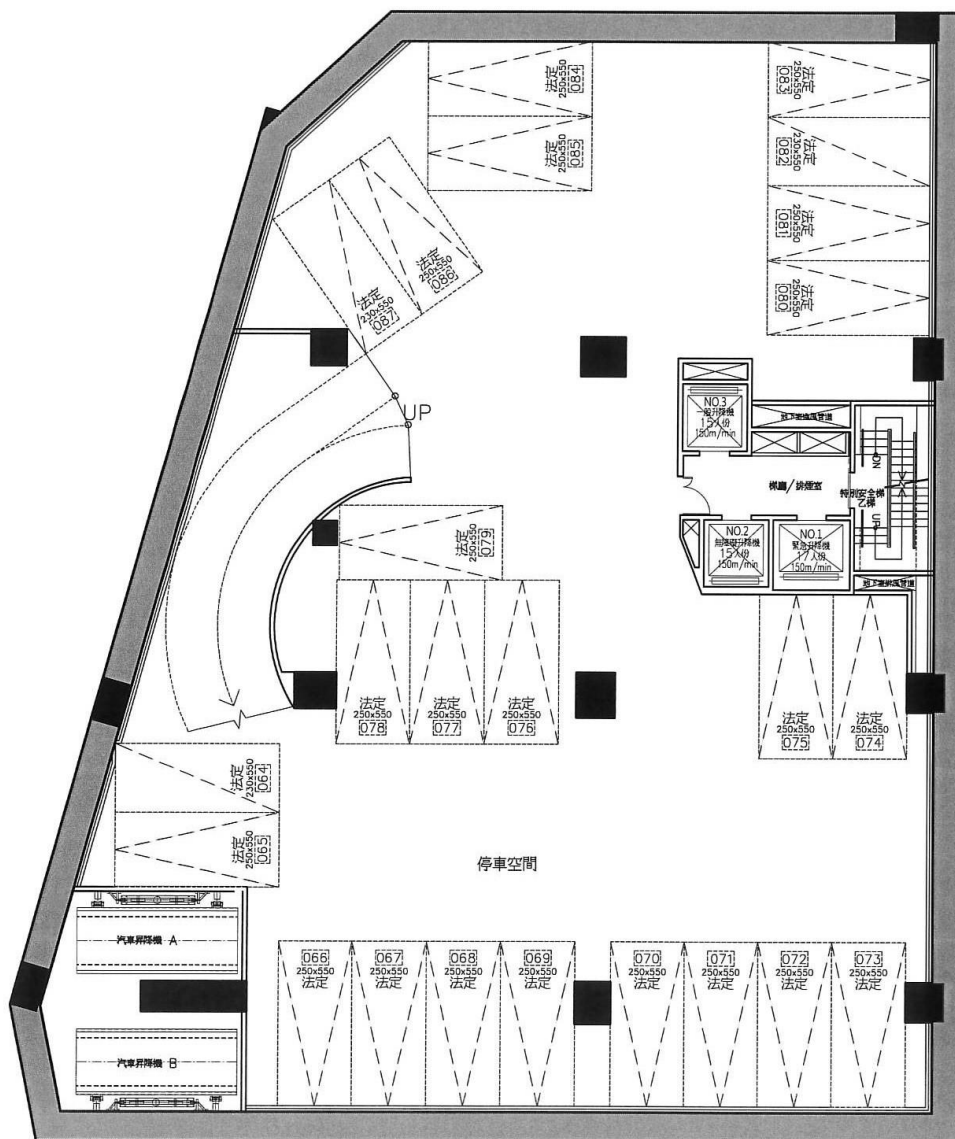
附件十 地下一層停車空間平面圖



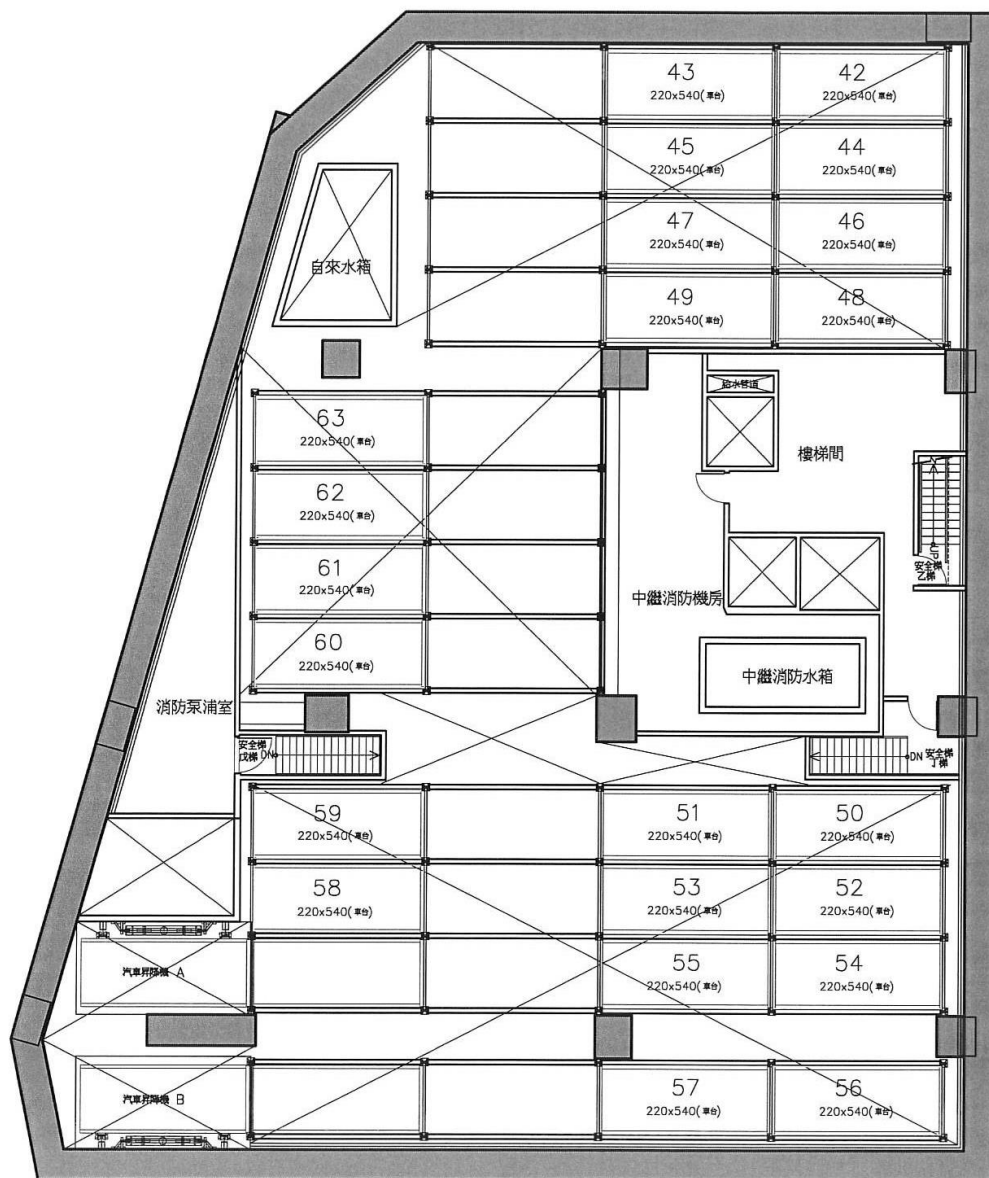
附件十一 地下二層停車空間平面圖



附件十二 地下三層停車空間平面圖



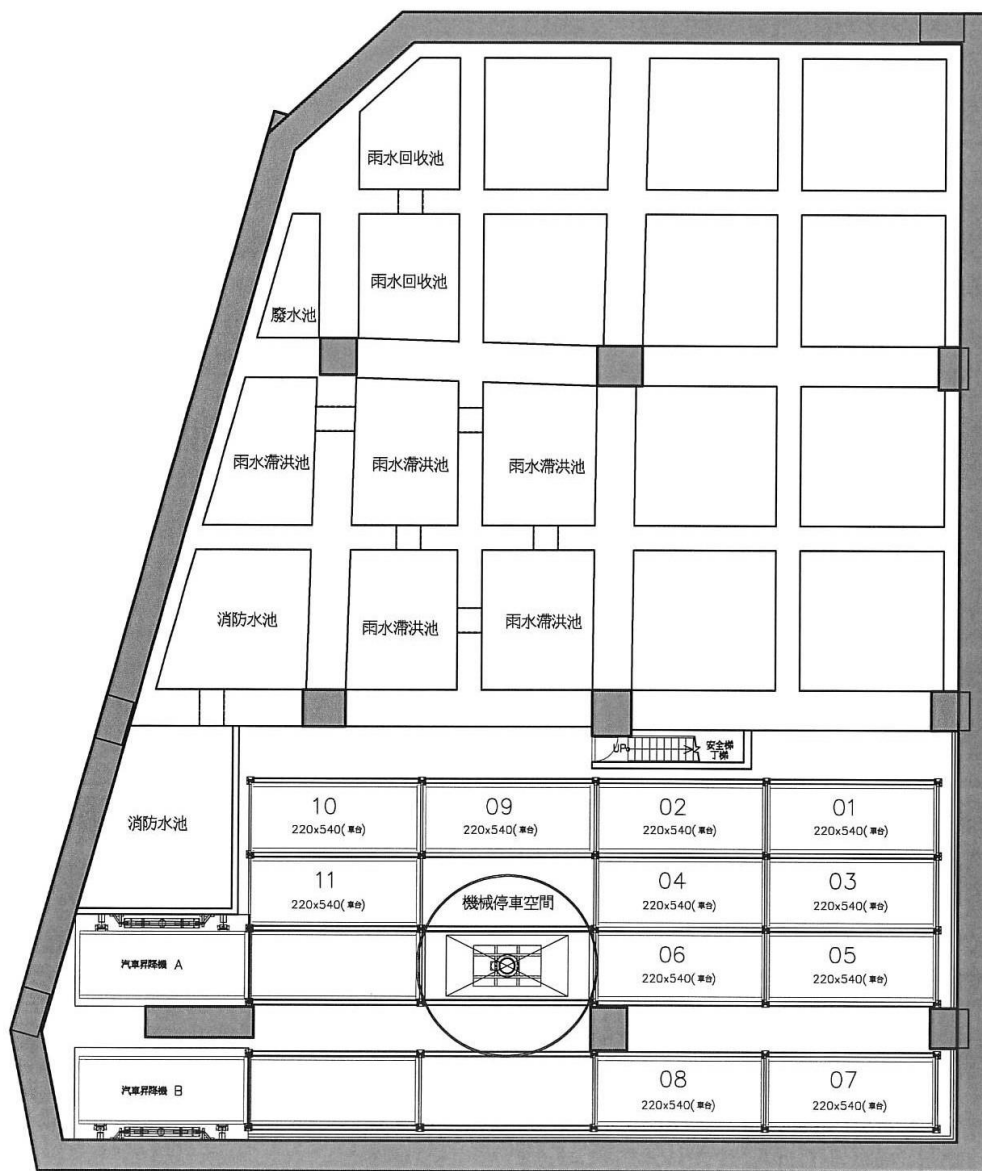
附件十三 地下四層停車空間平面圖



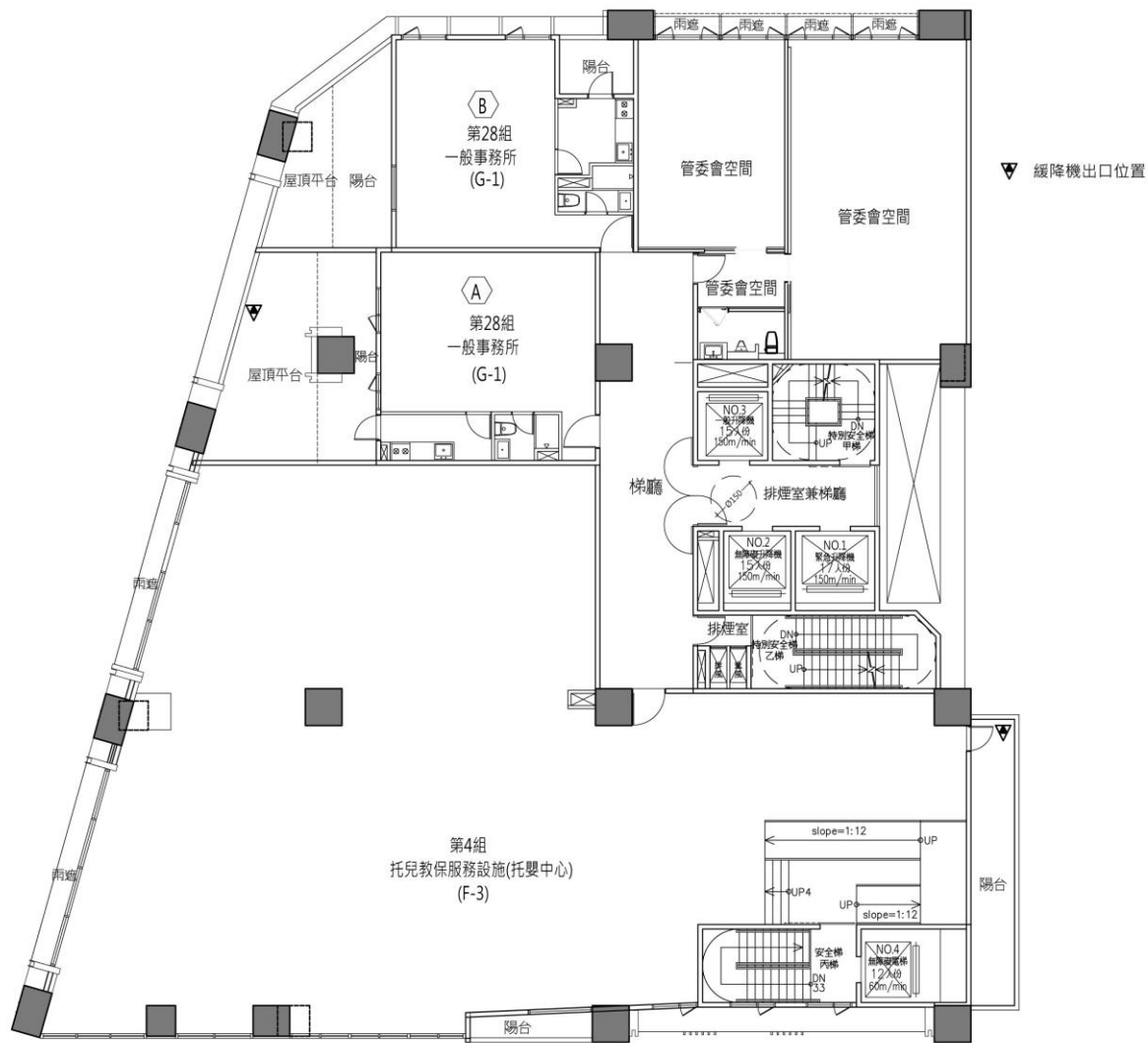
附件十四 地下五層停車空間平面圖



附件十五 筏基層及停車空間平面圖

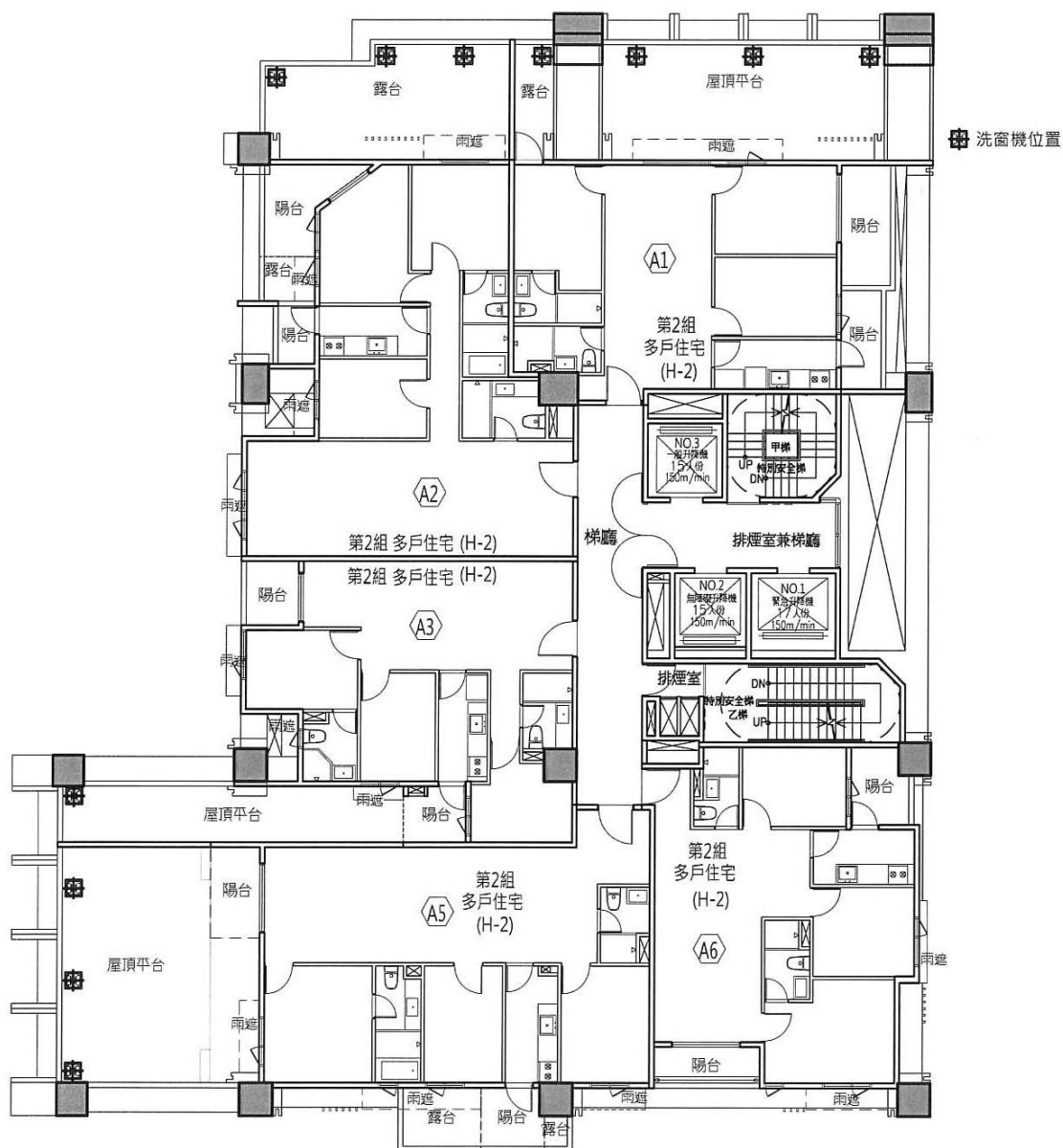


附件十六 二層平面圖

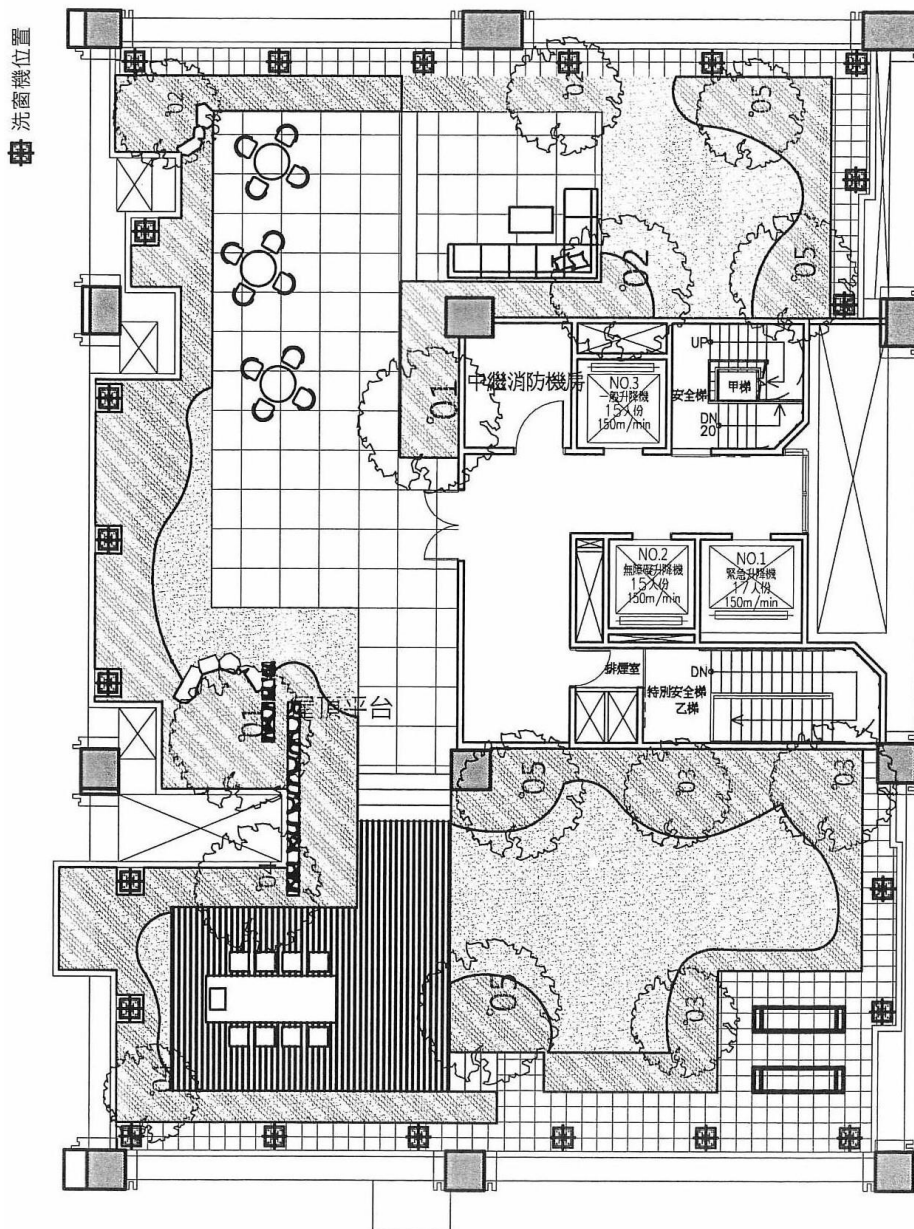


註:依執照核准圖為準

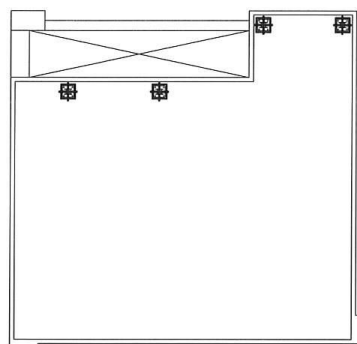
附件十七 十四層平面圖



附件十八 屋突一層平面圖

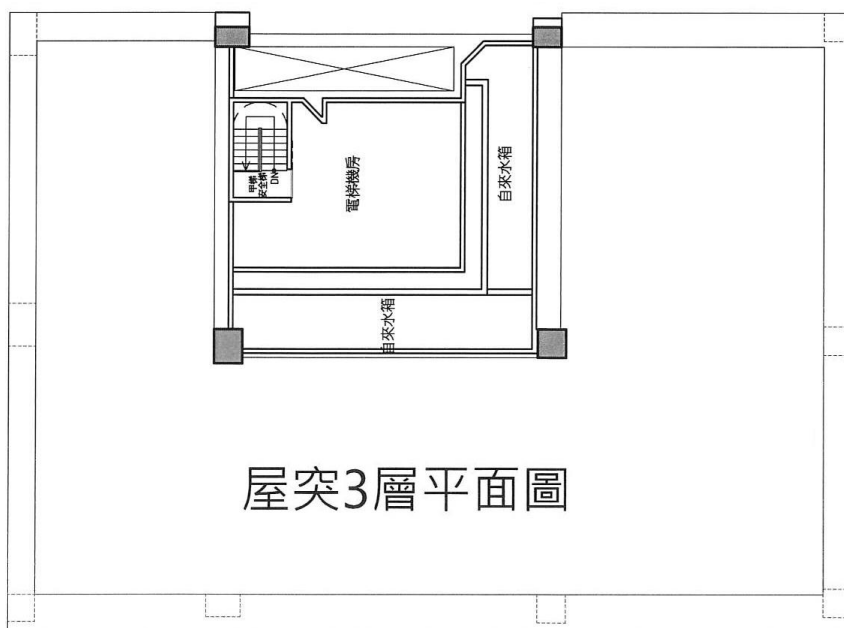


附件十九 屋突二、三層平面圖

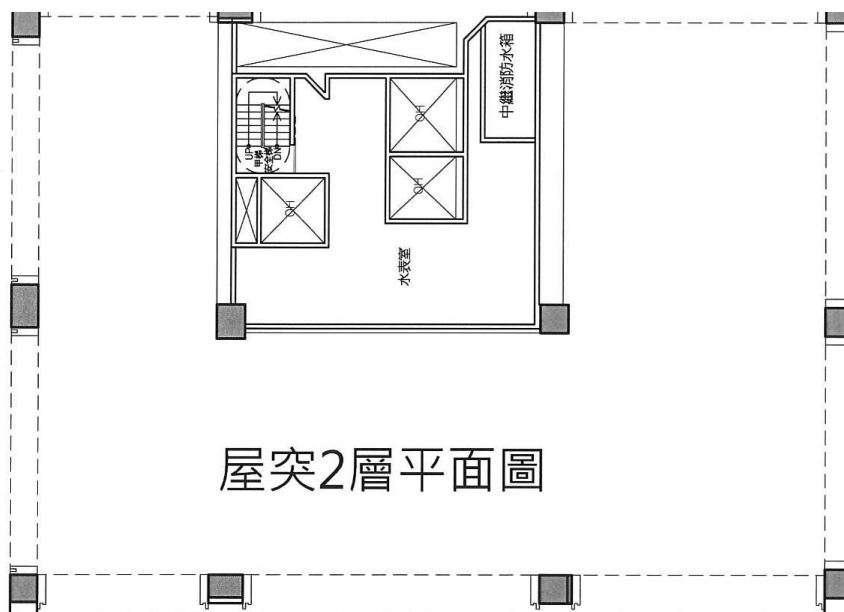


洗窗機位置

屋頂層平面圖

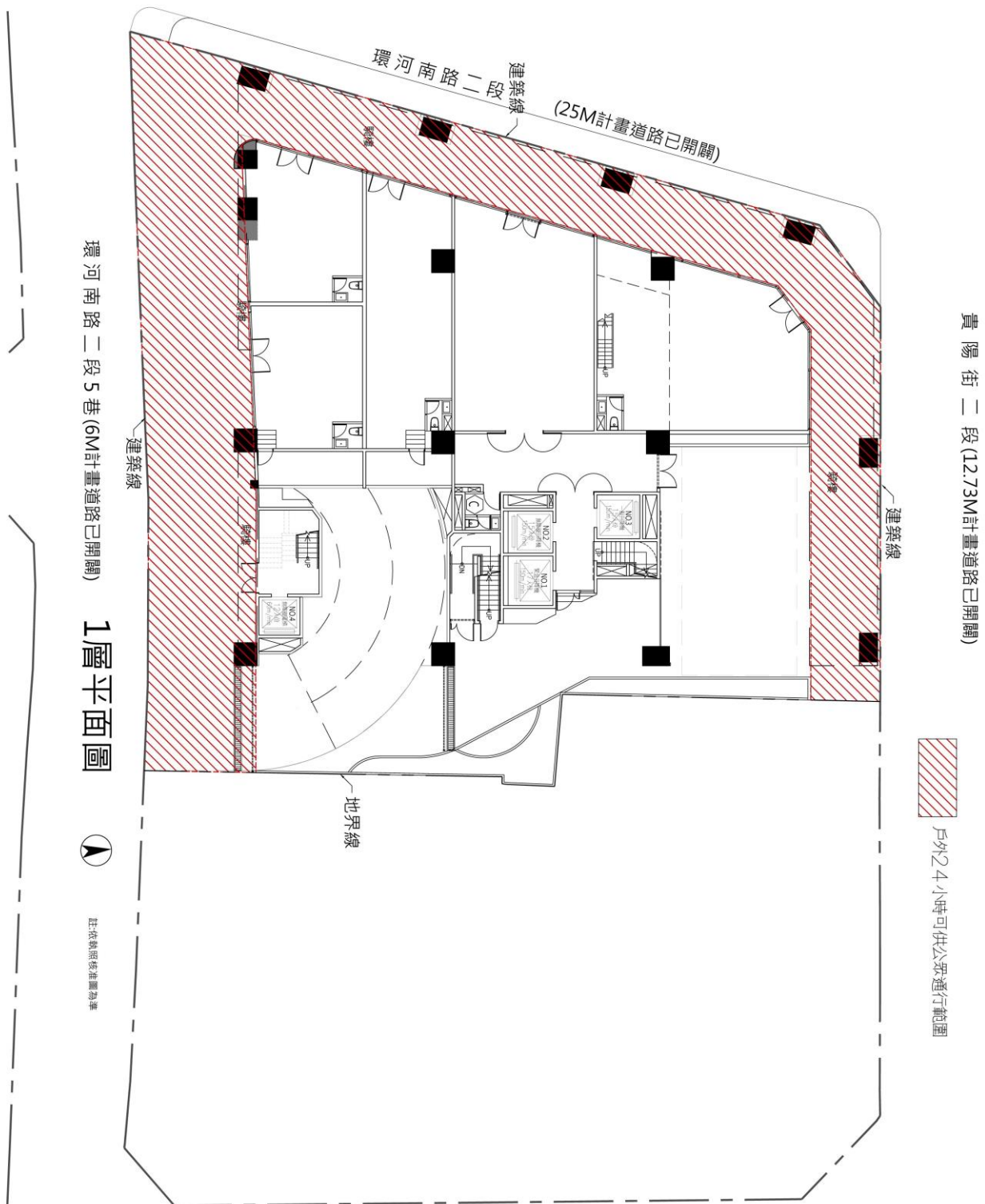


屋突3層平面圖



屋突2層平面圖

附件二十 基地內退縮人行步道



附件二十一 社區管理規約草約

【依據內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正公寓大廈規約範本】

本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

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 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）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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：

1、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，除外情形如本條第六項所載。

2、屋突一層之屋頂平台及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂平台，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。

3、露台、屋頂平台

甲方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層 A 棟、B 棟屋頂平台及地上三層 A5 棟、A6、A10 棟露台及地上十四層 A2 棟露台、A1 棟、A3 棟之屋頂平台、A5 棟之露台及屋頂平台約定專用部分，由各該樓層緊鄰之住戶專責無償管理使用。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 甲方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層 A 棟、B 棟屋頂平台及地上三層 A5 棟、A6、A7、A10 棟露台及地上十四層 A2 棟露台、A1 棟、A3 棟之屋頂平台、A5 棟之露台及屋頂平台約定專用部分，由各該樓層緊鄰之戶專責無償管理使用。

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

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於之(如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2) 位於之(如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(3) 位於之(如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或

分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：

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

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

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：

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

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

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於月內予以改善或回復原狀。

第 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

1. 定期會議每年召開次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 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)名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)名。
- (五)專務委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第層至第層名；自第層至第層名；自第層至第層名。
- 3.採分棟劃分：棟名；棟名；棟名。
- 4.採分區劃分：區名；區名；區名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式：

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自年月日起至年月日止，為期一年。

2. 自年月日起至年月日止，為期二年。

3. 自年月日起至年月日止，為期年月(至少一年，至多二年)。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 - (2) 管理委員職務之其他罷免方式：
2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 - (2) 管理委員之其他罷免方式：

- 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限
- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
 - 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
 - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
 - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
 - 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
 - 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
 - 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
 - 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
 - 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於。

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總金額新臺幣元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為

選擇 1. 之情形)

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

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣萬元以上(含)，經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%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：。

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 2. 應經經辦人、委員、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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

第六章 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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

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

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

2. 其他送達方式：

第八章 其他

第三十條 其他約定

- 一、地下一層無障礙汽車 1 輛(車位編號 110)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。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。
- 二、地下二層無障礙汽車 2 輛(車位編號 99、100)之使用，需檢附無障礙身分證明文件，以符合無障礙車位相關規定。
- 三、地下一層臨停裝卸車位(車位編號 111)與垃圾車暫停車位、裝卸兼用，載明供社區公共使用及使用時段規劃。
- 四、有關機電空間部分，非經主管機關同意不得變更使用，住戶應依

使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專有部分，除經行政機關同意變更外，不得擅自變更或有違反其他區分所有權人共同利益之行為。

- 五、為維護大樓整體居住優良環境，各住戶須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。
- 六、留設人行步道或騎樓 355.69 平方公尺(法定容積 5.21%)使用管理：留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，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。
- 七、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，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- 八、一樓及二樓部分空間捐贈予台北市政府社會局做為托兒教保服務設施使用，使用由獨立出入口進出。
- 九、本案於 3-9 樓設置制震壁，日後需檢修維護時，住戶應配合管委會與檢修人員相關事宜。
- 十、本案南側另退縮 2 公尺補足計畫道路寬度達 8 公尺之防災動線，提供充裕的救災操作空間，降低對周遭環境衝擊，並考量地主需求提昇安全舒適的居住環境。
- 十一、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負維護管理。
- 十二、自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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，並由管理委員會負維護管理之責。
- 十三、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛相關設備影響原建築風貌。

第三十一條本規約草約訂立於民國 111 年 6 月。

附件 1 會議出席委託書

會議出席委託書

致○○公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於○○年○○月○○日○○○○時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託○○○先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 ○○○ （簽章）

代理人 姓名 ○○○ （簽章）

代理人住址

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 2 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件 3 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致○○公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失○○公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

取得區分所有權者 姓名：○○○

喪失區分所有權者 姓名：○○○

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國○○年○○月○○日

取得人：○○○（簽章）

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 4 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

○○條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守○○公寓大廈規約之規定。承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向○○○（出租人或貸與人）承租（或借用）○○公寓大廈○○路○○巷第○○號○○樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此 致

○○公寓大廈管理委員會

立切結書人 ○○○（簽章）

國民身分證統一編號 ○○○○○○

住 址 ○○○○○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件二十二 價金信託證明書及信託條款

價金信託證明書及信託條款

緣安家道生股份有限公司(以下稱賣方)就位於台北市萬華區直興段二小段500、501、502、503、506、507、508、509、513、514、519、520地號等12筆土地(地號如有合併或分割者,以合併或分割後之地號為準)上新建案(以下稱本開發案)已與永豐商業銀行股份有限公司(以下簡稱永豐銀行,即預售屋價金之受託機構)於中華民國111年04月20日簽訂價金信託契約(以下稱信託契約)在案,茲擇要說明信託相關事項如后:

- 一、賣方為符合民國100年5月1日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制及『中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項』(以下簡稱信託履保機制應行注意事項)等規定為目的,同意將其預售房地所應收取之承購戶買賣價金信託予永豐銀行。
- 二、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁,買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行,並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本信託條款所提供之公司及個人資料,永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容,詳如附件一。但除法令、信託履保機制應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,永豐銀行應負保密之責任。
- 四、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時,賣方之房地預售款信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」,帳號為: _____, 解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 五、買方所繳價金,除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方,並非存在於永豐銀行與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本價金信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之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://etrust.sinopac.com>】,查詢途徑為:【進入永豐信託網後,點選「預收價款查詢」,展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後,依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。
- 六、永豐銀行網頁上依個別買賣契約所收價金之信託金額等相關資訊,係由永豐銀行依據賣方所提供之資料公告,買方倘對本網站之資訊內容有任何疑問,應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 七、賣方與永豐銀行所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 八、價金信託之受益人為賣方而非買方,永豐銀行非為買方受託管理信託財產,惟當發生賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時,賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方,惟其請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響;買方就其未受償部分,應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 九、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金,不負催討之義務或責任,且該價金因非屬信託財產,永豐



銀行不負受託管理之責。

- 十、本開發案完成建物所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十一、於賣方無法依買賣契約約定完工或交屋之情形，如永豐銀行認為有召開受益權人會議之需要時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 十二、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、信託履保機制應行注意事項之相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。
- 十三、本信託條款業經賣方向買方充分說明其內容，並提供買方於____年____月____日攜回審閱（審閱期至少五日）。

買方簽認：_____ 簽認日期：_____

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託部經理 林麗真

登記地址：台北市南京東路3段36號

通訊地址：台北市南京東路3段36號4樓



附件二十三 永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

附件一 永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行(以下稱本行)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條規定,向 臺端告知下列事項,請臺端詳閱:

一、個人資料來源:本行客戶(姓名) 安家道生股份有限公司 提供、其他_____。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容,請 臺端詳閱如下:

(一)蒐集之目的:信託業務。

(二)個人資料類別:姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容,並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如:財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用期間:

1. 信託業務存續期間。

2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

(四)個人資料利用地區:下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(五)個人資料利用對象:

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2. 依法令規定利用之機構(例如:本行母公司或所屬金融控股公司等)。

3. 其他業務相關之機構(例如:通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(六)個人資料利用方式:符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定, 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利:

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外,得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本,惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正,惟依個資法施行細則第十九條規定, 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料,依個資法第十一條第四項規定, 臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定,個人資料正確性有爭議者,得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須,或經 臺端書面同意,並經註明其爭議者,不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定,個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時,得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定,本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者,不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利,有關如何行使之方式,得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址:https://bank.sinopac.com)查詢。



附件二十四 受益權人會議規則

附件二 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第三項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該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，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
 - （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。
 - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。



附件二十五 台北市政府都市發展局建造執照節錄本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0167號			
起造人姓名	安家道生股份有限公司			住 址	10848台北市萬華區貴陽街二段236號(1至3樓)/238號(1至3樓)		
設計人姓名	鄭			事務所名稱	鄭志明建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)			幢層數	1幢6棟地上23層地下5層 共28層157戶		
建築地點	地 址	萬華區青山里環河南路二段5巷1號					
	地 號	萬華區直興段二小段0500-0000號 共12筆					
各層面積總計	騎樓	202.46m ²	建築面積	660.73m ²	基地	騎樓	202.46m ²
	其他	17361.02m ²			面積	其他	1016.54m ²
發照日期	111年05月19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89個月內竣工		
工程造价	\$ 377,349,186 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
一般事務所	49.9	4.0	(第二十八組)一般事務所(G1)				
樓地上			, 49.9m ² 共41筆(詳見附表)				
地下							
樓							
					總 計:	17563.48	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 黃一平			
中華民國一百一十一年五月十九日							

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0167號

建築地點：

地號：萬華區直興段二小段0500-0000號
 萬華區直興段二小段0502-0000號
 萬華區直興段二小段0506-0000號
 萬華區直興段二小段0508-0000號
 萬華區直興段二小段0513-0000號
 萬華區直興段二小段0519-0000號



萬華區直興段二小段0501-0000號
 萬華區直興段二小段0503-0000號
 萬華區直興段二小段0507-0000號
 萬華區直興段二小段0509-0000號
 萬華區直興段二小段0514-0000號
 萬華區直興段二小段0520-0000號

建築物概要：一般事務所A棟地上002層、面積:49.9m²、高度:4.0M、用途:(第二十八組)一般事務所(G1), 49.9m²
 一般零售A-1棟地上001層、面積:48.43m²、高度:5.9M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 48.43m²
 一般零售A-3棟地上001層、面積:44.91m²、高度:5.9M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 44.91m²
 一般零售B棟地上001層夾層、面積:28.58m²、高度:2.8M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 28.58m²
 住宅棟地下001層、面積:974.96m²、高度:3.25M、用途:防空避難室兼停車空間, 974.96m²
 住宅棟地下003層、面積:974.96m²、高度:2.8M、用途:停車空間, 974.96m²
 住宅棟地下005層、面積:974.96m²、高度:3.0M、用途:停車空間, 974.96m²
 住宅棟地上002層、面積:223.3m²、高度:4.0M、用途:(第二十八組)一般事務所, 223.3m²
 住宅棟地上004層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上006層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上008層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上010層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上012層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上014層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上016層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上018層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上020層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上022層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2), 485.84m²
 一般事務所B棟地上002層、面積:50.16m²、高度:4.0M、用途:(第二十八組)一般事務所(G1), 50.16m²
 一般零售A-2棟地上001層、面積:64.89m²、高度:6.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 4m²
 一般零售B棟地上001層、面積:96.21m²、高度:3.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 96.21m²
 一般零售C棟地上001層、面積:4.0m²、高度:6.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 4m²
 住宅棟地下002層、面積:974.96m²、高度:2.9M、用途:停車空間, 974.96m²
 住宅棟地下004層、面積:208.64m²、高度:3.0M、用途:停車空間, 208.64m²
 住宅棟地上001層、面積:348.98m²、高度:6.0M、用途:(第二組)多戶住宅(門廳), 348.98m²
 住宅棟地上003層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上005層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上007層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上009層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上011層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上013層、面積:627.95m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 627.95m²
 住宅棟地上015層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上017層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上019層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上021層、面積:485.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅, 485.84m²
 住宅棟地上023層、面積:485.84m²、高度:23.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)_集合住宅,



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0167號

485.84m²

建築物概要：住宅棟突出物001層、面積：97.51m²、高度：3.35M、用途：(第二組)多戶住宅(機房), 97.51m²(樓梯間)
住宅棟突出物003層、面積：97.51m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅(樓梯間), 97.51m²(機房)(水箱)
托兒教保設施棟地上002層、面積：417.41m²、高度：4.0M、用途：(第四組)學前教育設施_(F3)托嬰中心, 417.41m²
住宅棟突出物002層、面積：97.51m²、高度：2.65M、用途：(第二組)多戶住宅(樓梯間), 97.51m²(機房)(水箱)
托兒教保設施棟地上001層、面積：19.85m²、高度：6.0M、用途：(第四組)學前教育設施_(F3)托嬰中心, 19.85m²

雜項工作物：本案無雜項工作物：長度0.0m、高度0.0m、面積0.0m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用106年10月18日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《8》月《6》日（法令適用日期：都更報核日 106 年 11 月 14 日）。
2. 建築地點：萬華區青山里。
3. 實設空地《355.81》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：《盛凱工程顧問有限公司》，技師：《郭盛胤》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 冷凍空調專業技師：《鄭誌明建築師事務所》，建築師：《鄭誌明》建築師。本案未涉內政部訂頒簽證項目內容。
8. 電機專業技師：《于翔電機技師事務所》，技師：《林子翔》技師。
9. 水利專業技師：《亞伯技術顧問(股)開發有限公司》，技師：《鄺寶成》技師。
10. 本案基地屬(高度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
12. 已領得拆除執照：110拆字第0150號拆除執照。
13. 本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
14. 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。
15. 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。
16. 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，於申領執照前，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。
17. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
18. 升降機《4》部。
19. 升降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
20. 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。
21. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
22. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
23. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
24. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
25. 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。
26. 適用都市設計審議範圍，經本府《1100505》府都設字第《府都設字第1103012059號》號函完成都市設計審議程序及本府110年11月24日府都設字第1103086856號函核定變更都審程序。



注意事項：

- 27.本案係都市更新案件，經本府1100504北市府字第 北市都新字第1106009967號函核備都市更新事業計畫，北市都新字第1106009967號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 28.實施者申報一樓樓版勘驗前，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，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 29.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。
- 30.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389.80平方公尺，屋頂平臺綠化面積為200.81平方公尺。
- 31.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估_黃金_級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 32.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 75.35噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 200.81平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 33.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。
- 34.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。
- 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，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」。
- 36.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」。
- 37.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 38.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
- 39.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 40.（法定適用日期為99年12月16日以前）放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處、開口設計圖說送交工處審查核可。
- 41.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 42.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。本案法令適用日期：106年11月14日。
- 43.基地坐落臺北航空站（進場面、轉場面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度97.38公尺，尚無影響飛航安全。
- 44.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 45.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 46.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 47.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 48.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
- 49.建造執照（含雜項執照）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本府環保局審查，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。
- 50.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前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。
- 51.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（660.73平方公尺）與建照核定工程期限（89月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 52.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 53.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 54.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於110年10月5日，北土技字第1100002203 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。
- 55.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查



注意事項：

- 業，並採取適當對策。
- 56.第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《67.63》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。
- 57.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。
- 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成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並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，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 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.都市設計審議依本府110年5月5日府都設字第1103012059號函辦理列管並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉納入交待：
(一)本案自建建築線縮之騎樓及無遮蔭人行道，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)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛相關設備影響原建築風貌。
- 64.事業計畫依本府110年12月16日府都新字第11060185582號函辦理。
一.申請△F5-1「考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災」之獎勵容積；本案給予409.58平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。
使用管理:本案為商業區，1-2樓應維持商業使用。
二.申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積:本案給予365.38平方公尺之獎勵額度(法定容積5.35%)。
A.使用管理:留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，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，並於住戶規約中載明。
三.申請△F5-6「取得綠建築標章」之獎勵容積:本案給予546.11平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。
A.施工管理:實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
B.使用管理：
(1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。
(2)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。
1.有關財務計畫提列地質改良特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。
2.認養環南路二段公有人行道:請實施者依規定向本府工務局新建工程處辦理認養相關事宜。
3.無障礙車位
(1)本案地下一層無障礙汽車位1輛(車位編號110)，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。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，並於住戶規約中載明。
(2)地下二層無障礙汽車位2輛(車位編號99、100)之使用，應於住戶規約中載明需檢附無障礙身分證明文件，以符合無障礙車位相關規定。
A.裝卸車位
地下一層臨時停車位(編號111)與垃圾車暫停車位、裝卸兼用，應於住戶規約載明供社區公共使用及使用時段規劃。
四.公務設施:本案一樓及二樓部分空間捐贈做為托兒教保服務設施使用，於建物及土地持分所有權辦理第一次登記時，無償移轉登記為臺北市所有，管理機關為臺北市府社會局。
- 65.權利變換依本府111年4月29日府都新字第11160083399號函辦理。
一、本更新案係採部分協議合建、部分權利變換方式實施，實施者應確實按本府110年12月16日府督新字第11060185583號函核定旨揭更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及111年4月8日本市都市更新及爭議處理審議會第537次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
二、有關建築執照列管事項，請依本府110年12月16日府都新字第11060185583號事業計畫核定函內容所載事項辦理。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0167號

注意事項：

- 三、依都市更新條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售，倘經查告違反規定者，依都市更新條例第79條規定辦理。
- 四、有關建物拆除事宜，副請本市建築管理工程處於建造執照或拆除執照加註列管應依都市更新條例第57條規定辦理。
- 五、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。
- 六、依都市更新條例第75條規定，實施者應於本計畫核定後每6個月向本府提報事業計畫之執行情形。
- 七、依都市更新條例第78條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請本府備查。
- 八、實施者對於本案所檢附之資料如有不實者，本府將廢止或變更本行政處分，並由實施者負相關法律責任。
- 66.依本市都市更新處108年12月3日北市都新事字1083026370號函復：「一、依本府社會局108年11月25日府授社婦幼字第10831878911號函辦理。二、有關本府社會局就實施者擬定旨案更新計畫案之「公益設施-公辦民營托嬰中心」受贈事宜，業經簽府同意，納入旨揭更新案都市更新事業計畫書內，並供本市都市更新及爭議處理審議會審議之參考。」
- 67.旨案基地南側臨接道路(環河南路二段5巷)未足寬度8米，因都市交通、公共安全、都市防災及都市更新審議都市設計審議等需求，均須留設開闢補足8米道路且經都市設計審議及都更審議核准在案，視為符合「台北市建築管理自治條例」第一項但書之規定。



附件二十六 台北市地政局不動產經紀人證書

新北市政府地政局不動產經紀人證書

(108)新北經字第 [REDACTED] 號

姓名：何 [REDACTED]

性別：女

出生日期：民國 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日

國民身分證統一編號：H22 [REDACTED]

頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項

有效期限：至民國 112 年 03 月 18 日止

延長有效期限加註欄：



有效期限 核准日期及字號	核 章	有效期限 核准日期及字號	核 章
116年3月18日		年 月 日	
中華民國 112 年 3 月 18 日 新北地價字第 1120371096 號			

局長康秋桂

中 華 民 國 108 年 03 月 18 日

Land Administration Department, New Taipei City Government
Real Estate Broker Certificate

Name : HE [REDACTED]

Sex : F

Date Of Birth : [REDACTED]

I.D.No. : H22 [REDACTED]

The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued. This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Commissioner

Kang Chiu-Kuei

Date of Issuance : March 18, 2019

Printing Serial No.(印製編號) : 008241