

預售屋買賣契約書

(建案名稱： 將捷行書)

本契約於中華民國____年____月____日經
買方攜回審閱 日 (契約審閱期間至少
為 5 日) 。

買方簽章：

賣方簽章：將捷股份有限公司

代表人：林嵩烈

立契約書人：

買方：

賣方：將捷股份有限公司

茲為下列房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及汽車停車位規格

一、土地坐落：

土地坐落於台北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地，依地政機關記載之面積共計 1,004 平方公尺 (303.71 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。如因土地合併、分割或地籍圖重測而有變動，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋坐落：

同前述基地內「將捷行書」編號第___棟第___樓(共計___戶)，為主管建築機關核准 112 年 5 月 10 日 112 建字第 0109 號建造執照 (建造執照暨預售房屋平面圖影本如附件二、附件二之一、二之二、二之三、二之四、二之五、二之六、二之七、二之八)。

三、停車位規格：

(一)買方購買地下第___層編號第___號之汽車停

車位計____位，屬法定停車位自行增設停車位，為倉儲棋盤式機械停車位，該停車位無獨立權狀，其停車位規格如下：

載重限制二·五公噸，長五·二公尺，寬二·〇公尺，高一·八五公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 17.45 平方公尺(5.28 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。(建造執照之各該層停車空間平面圖影本如附件二之一、二之二、二之三、二之四)。

(二)本大廈全部汽車停車位共計 48 位總面積包含地面層及地下一~三層停車位所需面積及其他必要空間等，共計 838 平方公尺，占共有部分總面積之 31.33 %。(計算式：停車空間面積 838 平方公尺÷共有部分總面積 2,674 平方公尺÷31.33%)。

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

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「將捷行書」____戶，其土地持分面積____平方公尺(____坪)，應有權利範圍為____/1,000,000，計算方式係以專有部分面積____平方公尺(____坪)占區分所有全部專有部分總面積 3,517 平方公尺(1,064 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，

則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物面積，即

陽臺_____平方公尺（_____坪）。

（二）共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含：

（一）地下一層至地下三層：防空避難室兼停車空間、受電箱區、台電配電場所、電信機房、機車停車升降空間及停車區所需車道及其他必要空間、污物處理設備空間、機械停車升降空間、梯廳兼排煙室、機房、樓梯間、儲藏室、緊急發電機室、自來水箱、消防機房、雨水回收機房、噴灌機房、水景機房及不具獨立權狀之停車空間。

（二）地上一層到十三層：管委會空間、走廊、儲藏室、梯廳兼排煙室、樓梯間、車道空間。

（三）屋頂突出物一至三層及其相關通道空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本大廈專有部分總面積計 3,517 平方公尺 (1,064 坪)；共有部分總面積計 2,674 平方公尺 (808 坪)。包含不具獨立權狀停車空間(含車道及其他必要空間)之權利範圍面積共 838 平方公尺。其餘共有部分之權利範圍面積共 1,836 平方公尺，依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大廈共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、本大廈地上一層另有設置無障礙車位(第 49 號)，為全體區分所有權人共用，並由管理委員會管理及訂定使用方式。

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、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、買方同意賣方於不影響買方所承購房屋之面積及位置情形下，賣方有權變更原有之戶數及隔間。

第六條：契約總價

本契約房地總價款(含汽車停車位價款新台幣__佰__拾__萬元整)合計新臺幣__仟__佰__拾__萬元整(含稅)。

一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

二、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

(一)專有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬元整。

1.主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。(附屬建物面積除陽台外，其餘項目不予計價。)

(二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。

三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬元整。

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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予臺灣土地銀行執行履約管理。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。不動產開發信託證明書及相關條款詳如附件三。

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，賣方並應提供本目之保證書影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前述信託之受益人為賣方而非買方，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。賣方並應提供前述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，由內政部訂之。

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：付款辦法及方式

- 一、除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所訂付款明細表(詳附件一)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。買方應依附件一之付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內，自行向賣方指定之金融機構信託專戶以現金或即期票據如數壹次繳清，並以金融機構繳款存根作為繳納憑證。
- 二、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳交之票據無

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，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其它書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第廿三條第二款規定辦理，但賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、付款方式如下：

(一)：金融機構信託專戶：每期付款經賣方通知後，由買方直接存入賣方指定之下述金融機構繳款信託專戶帳號：

台灣土地銀行-民權分行

戶名：土銀受託將捷行書預售款信託專戶

總行代碼：005，帳號：006893-000

(二)定金、產權移轉完成之期款、交屋款不入前述金融機構信託專戶，買方應依賣方通知直接存入賣方指定之金融機構帳戶(非信託專戶)。

四、「金融機構貸款」約定

(一)第六條房地總價內之部分價款「產權移轉完成」之期款新台幣____仟____佰____拾____萬元整，依附件五之「委辦房地車位貸款協議書」之約定辦理，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，並由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。但買方若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。如買方未遵守約定則依本契約第七條第二款規定辦理。

(二)本款前目由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項次處理：

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，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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

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

2、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。

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

(三)有關委辦房地、車位貸款之其他事項，雙方同意依附件五「委辦房地車位貸款協議書」內容辦理。有關買方自辦貸款部分，須先辦妥附件六之「自辦貸款協議書」內容所訂之規定。

(四)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。

(五)買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，將付款明細表所列「產權移轉完成」之期款或預定貸款金額開立商業本票交付賣方，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額或買方已繳清該款項後，應交還該擔保商業本票予買方。

(六)買方若不辦理金融機構貸款者，依附件七之「不辦貸款協議書」之約定辦理。

(七)買賣契約如有貸款約定者，於房地產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第三款、第四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或暫緩撥付前條貸款予賣方。

第八條：地下層使用權屬

一、本契約地下層共參層，總面積 1,415 平方公尺(428 坪)，含地面層及地下層車道及其他必要空間，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間(含地面層及地下層車道及其他必要空間)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 838 平方公尺(253 坪)，由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)另行出售並設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本預售房屋買賣總價不包括汽車停車位之價款。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定

外，已確認並同意對本預售屋之汽車停車位，並無使用管理等任何權利。

第九條：屋頂及露臺使用權屬

- 一、屋頂**避難**平臺及屋頂突出物如梯廳、水錶室、電梯間、機房、樓梯間、消防及自來水水箱**之設施…等**，應依相關法令規定使用，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。
- 二、本大廈二樓平臺為全體區分所有權人共有、共用，並由管理委員會管理使用。
- 三、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：法定空地使用權屬

- 一、本建**物**法定空地產權應**登記**為全體區分所有權人共有並共用，但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。如有約定專用，應於規約草約訂定或由區分所有權人會議決議。

第十一條：建築主要結構、主要建材及其廠牌、規格

- 一、本預售屋主要結構係採鋼筋混凝土造，其規格依照主管建築機關核准之建造執照圖說為準。
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格、顏色或等級詳如建材與設備說明（附件四），施工標準悉依核准之工程圖樣**與說明書及本契約附件之建材設備表**施工，除經買方同意，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件四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，致不能供應原建

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。

- 三、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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反前四款之情事，雙方同意依第廿三條第一款規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 2 月 11 日之前開工，民國 117 年 5 月 11 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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，雙方同意依第廿三條第一款規定處理。
- 三、本預售屋外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，

其接通日期悉依各該公用事業單位作業和程序而定，不包括於第一款取得使用執照期限內。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、買方如須辦理工程變更設計，應依賣方通知之時間與地點向賣方洽辦，買方逾時提出請求者，賣方不予受理。
- 二、買方申請工程變更設計之範圍以室內隔間為限，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，詳如客戶工程變更作業原則(附件八)。
- 三、買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意並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。另賣方將依工程變更追加減帳金額各收取 10% 之管理費。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，以書面或電話通知買方簽認，買方應於賣方通知十五日內簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十五天內繳清工程變更追加款始為有效，若未如期簽認及繳清追加款，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圖施工。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，買方得於第十四條之交屋保留款中予以扣除。雙方無法簽認

時，則依原設計圖施工。

第十四條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態，及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 二、第一款接通自來水、電力之管線費及相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）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。
- 三、買方不得以房屋有瑕疵未修繕完成，而拒絕依本約第七條規定配合辦理銀行貸款之對保、撥付款項等相關事宜，若有違反，賣方得依本約第七條第二款辦理。

第十五條：房地產權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於

使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及**權利**移轉登記；其土地增值稅之負擔，依第二十條之規定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、買方履行下列義務後，賣方應辦理房地產權移轉登記：

（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）提出辦理所有權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及**票面上**註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條第一、二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予

賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條：通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (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、代辦、代繳、稅捐及其他應由買方負擔之費用）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、交屋證明書、鎖匙、使用維護資訊（雲端網址）、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，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷

入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金及其他一切應由買方負擔之費用及完成交屋手續之前，賣方對買方之產權憑證有留置之權。

第十七條：共有部分之點交

- 一、賣方依約完工後即有權通知買方辦理交屋手續，惟公共設施共有部分另辦理點交予管理委員會，並依附件九約定使用，買方不得以公共設施共有部分未完成或未點交而拒絕辦理交屋。
- 二、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 三、為維護本大廈之運作秩序及生活良好的服務品質暨維護全體區分所有權人之共同權益，買方同意本大廈之公共設施，其使用、管理、維護、修繕等權利義務，均授權賣方自本大廈使用執照取得後十四個月內之期間(下稱代管期間)代為全權行使，代管期間本大廈之相關公共設施管理費用由賣方負擔(買方仍須依前款規定自交屋日起繳交共有部分管理費，由賣方移交予管理委員會)，惟買方、管理委員會不得干涉賣方代管方式，但經區分所有權人會議否決前述授權時，則本項約定自決議同日失效。買方應將本條約定之事項充分告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人完全知悉及遵守。代管期間若達公寓大廈管理條例規定

應成立管理委員會時，賣方仍應協助召開第一次區分所有權人大會及成立管理委員會，並於區分所有權人會議追認代管期間及代管權限，經區分所有權人會議追認同意後，賣方得繼續行使代管權至代管期間屆滿，惟公共設施部分仍由賣方移交予管理委員會繼續接管，於公共設施點交相關程序由賣方協助處理。

- 四、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 五、賣方於完成管理委員會成立登記，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。

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，或如有因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，賣方同意依下列規定

負保固責任：

- (一) 結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固二十年。
- (二) 非涉及結構之防水工程部分（如：地下室頂版、陽台及露臺）保固七年。
- (三) 固定建材及設備部分（如：一般門窗、地（壁）磚、粉刷…等）負責保固一年。

賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

- 二、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：房地轉讓之條件

- 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。買賣雙方及買方受讓人並應共同簽定「預售屋買賣契約轉讓協議書」。

- 四、買方及其受讓人如因契約轉讓致生糾紛時，均不得主張轉讓協議無效。
- 五、上述轉讓行為，買方或受讓人倘為無行為能力人者，應由其法定代理人代為；如為限制行為能力人者，應先取得法定代理人之允許。法定代理人應同意就買方或受讓人依本契約所負義務負連帶責任。
- 六、買方依本條所為之轉讓行為，倘產生任何稅捐上不利之結果，均由買方承擔負責，與賣方無關。

第二十條：稅費暨相關費用負擔之約定

- 一、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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、房屋稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、產權移轉登記規費、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。

五、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（本項總計費用暫定為新台幣_____拾_____萬元整）。並於交屋時結清，多退少補。

六、本契約若有需公證者，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。

第廿一條：賣方瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿二條：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依當時郵政儲金一年期定期存款固定利率加計利息退還買方。

第廿三條：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」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方

違約，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之____(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

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

三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第廿四條：通知送達

雙方間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，應以本契約所載之地址(含本買賣標的物處所)為準，其後如有變更若未書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵務人員第一次投遞之日期視為已依本契約受通知。

第廿五條：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。

第廿六條：附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第廿七條：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。

第廿八條：個人資料處理及運用

一、除本契約範圍外，買方所提供之個人資料同意賣方及賣方關係企業(將捷股份有限公司、將捷建設股份有限公司、忠明營造工程股份有限公司、永捷資產管理股份有限公司、和群室內裝修股份有限公司、將捷文創實業股份有限公司、禮萊國際酒店股份有限公司、結元能源開發股份有限公司、捷築整合科技股份有限公司、將捷電力股份有限公司、國家電力股份有限公司及日後成立之新關係企業)於其所營事業範圍內辦理各項相關業務包括但不限於行銷推廣與客戶管理及服務等目的，合理蒐集、處理及利用買方之個人資料。

同意 不同意 買方簽章：_____年 月 日

二、買方就其個人資料得依個人資料保護法之規定向賣方行使下列權利：

1. 查詢或請求閱覽買方之個人資料；
2. 請求制給買方個人資料之複製本；
3. 請求補充或更正買方之個人資料；
4. 請求停止蒐集、處理或利用買方之個人資料；
5. 請求刪除買方之個人資料。

三、為使日後本建案成立之大樓管理委員會，便於依法令通知各區分所有權人行使法定權利義務，買方同意賣方於第一屆管理委員會成立時，將其個人資料提供予第一屆管理委員會存查。

四、為保障買方權益及配合第六條之一所載之信託受託機構(下

稱受託機構)建置查詢網頁,買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供受託機構,並同意於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用即揭露。但除法定、信託證明書注意事項規定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。

- 五、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。
- 六、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。

第廿九條：其他約定事項

- 一、本大廈內外之公用事業設備,即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等,均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工,若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為須另行變更設計時,買方同意依其變更。
- 二、鋪設於本大廈內外之建築物建材設備及其所需空間,如有下列情形之一者,買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
 - (一)發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等,賣方認為須另行變更設計以適應本大樓之需求時。
 - (二)本大廈之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公設裝修設計、傢俱形式、大樓管理系統,在不影響買

方之居住使用及不改變合約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。

以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

- 三、為增進本大廈之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
- 四、本約條文或文字如有增刪修改，應於增刪修改處加蓋雙方簽約時同式印章或依法登記之印鑑章。
- 五、買方有數人者，除對本契約買方之義務負連帶責任外，賣方對買方其中一人所為之通知效力及於全體，受通知者負有通知其他全部共有人之義務。若買方指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人即為合法送達，其效力及於買方全體均生送達效力。
- 六、買方同意授權由賣方指定之地政士代刻印章壹枚並保管使用，其費用由買方支付，賣方應於交屋時交還買方。本式印章賣方指定之地政士僅得使用於下列相關用途，不得於授權範圍以外使用，否則應負法律責任。
 - (一)本預售屋買賣契約房屋產權移轉、登記及稅捐之申報、撤銷、登記、領取。
 - (二)本預售屋買賣契約之申辦及領取貸款、貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請過戶等相關手續。

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

附 件：

附件一	房地車位付款明細表
附件二	建造執照影本
附件二之一	地下第一層預售公共設施平面圖影本
附件二之二	地下第二層預售公共設施平面圖影本
附件二之三	地下第三層預售公共設施平面圖影本
附件二之四	一層預售公共設施平面圖影本
附件二之五	二層預售房屋平面圖影本
附件二之六	三至十三層預售房屋平面圖影本
附件二之七	屋突一層預售公共設施平面圖影本
附件二之八	屋突二~三層預售公共設施平面圖影本
附件三	不動產開發信託證明書及相關條款
附件四	建材與設備說明
附件五	委辦房地車位貸款協議書
附件六	自辦貸款協議書
附件七	不辦貸款協議書
附件八	客戶工程變更作業原則
附件九	汽車停車位及公共設施分管同意書
附件十	住戶管理規約草約

立契約書人：

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

賣 方：將捷股份有限公司
代 表 人：林嵩烈
公司統一編號：86691968
公 司 地 址：台北市松江路 126 號 17 樓
公 司 電 話：02-2536-2666

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房地車位付款明細表

下列係「將捷行書」_____棟_____樓房屋及編號_____號汽車停車位，房地、停車位買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

買方應按約定期限，配合期別如數以現金一次給付賣方。

期別	項目	應 繳 金 額 (新台幣)
1	定金	佰 拾 萬元整
2	簽約金	佰 拾 萬元整
3	申報開工	佰 拾 萬元整
4	使用執照掛件完成	佰 拾 萬元整
5	產權移轉完成 (金融機構貸款)	仟 佰 拾 萬元整
6	交屋 (5%)	佰 拾 萬元整
	總 價	仟 佰 拾 萬元整

附件二 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0109號			
起造人姓名	將捷股份有限公司			住址	10457台北市中山區松江路126號17樓		
設計人姓名	林長勳			事務所名稱	林長勳聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層48戶		
建築地點	地址	松山區安平里三民路					
	地號	松山區寶清段三小段0633-0000號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	386.33m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	5830.96m ²			面積	其他	1004.0m ²
發照日期	112年05月10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51個月內竣工		
工程造價	\$ 85,953,193 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
地下001層	471.58	4.1	(防空避難室兼停車場空間)(機電機房)(機房)(機械停車升降設備)共19筆 (詳見附表)				
						總計:	5830.96 m ²
備註：注意事項：起造人名義、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一百一十二年五月十日							

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

112建字第0109號

建築地點：

地號：松山區寶清段三小段0633-0000號
松山區寶清段三小段0634-0000號
松山區寶清段三小段0635-0000號
松山區寶清段三小段0716-0000號

松山區寶清段三小段0633-0003號
松山區寶清段三小段0634-0003號
松山區寶清段三小段0636-0000號

建築物概要：地下001層、面積：471.58㎡、高度：4.1M、用途：(防空避難室兼停車空間)(樓電梯間)(機房)(機械停車升降設備)
地下002層、面積：355.24㎡、高度：5.3M、用途：(樓梯間)(停車空間)
地下003層、面積：460.46㎡、高度：5.3M、用途：(樓梯間)(機房)(水箱)(停車空間)
地上001層、面積：345.81㎡、高度：5.1M、用途：(梯廳)(管委會使用空間)(機械停車升降設備)
地上002層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上003層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上004層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上005層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上006層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上007層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上008層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上009層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上010層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上011層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上012層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
地上013層、面積：337.85㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
突出物001層、面積：47.89㎡、高度：3.4M、用途：(樓電梯間)(機房)
突出物002層、面積：47.89㎡、高度：2.9M、用途：(樓電梯間)(機房)(水箱)
突出物003層、面積：47.89㎡、高度：2.9M、用途：(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物：排水溝：長度95.9m
圍牆：長度69.95m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年12月31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01月19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：〈111〉年〈5〉月〈30〉日(法令適用日期：109年5月15日)。
2. 建築地點：松山區安平里。
3. 實設空地《617.67》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯海樹》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《旋宇工程顧問有限公司》，技師：《魏傳宗》電機工程技師。
8. 防空避難室兼《》停車空間使用。
9. 本場所請依「臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定辦理投保，並列入產權移轉交代。
10. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
11. 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)，建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。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 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。

1/4

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0109號

注意事項：

- 14.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 16.昇降機(2)部。
- 17.昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
- 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 22.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 23.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉報於公寓大廈管理規約中。
- 24.本案係都市更新案件，經本府111年6月2日北市府都字第11160139953號函核備都市更新事業計畫，11160139953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。
- 25.本案係都市更新案件，經本府111年6月2日北市府都字第11160139953號函核備都市更新事業計畫，於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 26.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
- 27.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。
- 28.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。
- 29.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284.21平方公尺，屋頂平臺綠化面積為142.24平方公尺。
- 30.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量245.15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)應檢具相關資料併竣工查核。
- 31.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。
- 32.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。
- 33.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」。
- 34.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送衛生處審查核備，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生處審查核可文件。
- 35.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
- 36.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 37.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 38.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95.49公尺，本案申請建築物絕對高度60.58公尺，尚無影響飛航安全。
- 39.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 40.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- 41.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 42.本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0109號

注意事項：

- 43.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。
- 44.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CNS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 45.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中橫板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 46.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 47.建造執照(含雜項執照)於申報放樣前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 48.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 49.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 52.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 53.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經(111)北結師徐(十四)字第1110590號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣前完成結構委託審查。
- 54.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 55.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。
- 56.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，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。
- 57.(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。
- 58.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業。
- 59.依臺北市府中華民國111年5月26日府都新字第11160097003號函文說明三、本案係屬「都市更新168專案」，實施方式為「權利變換」，請本市建築管理工程處加速協助辦理建造執照作業；另本府核定更新獎勵建築容積額度合計11129.50平方公尺(占法定容積之50%)。
- 建築執照列管事項表：
- 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予180.72平方公尺獎勵額度(法定容積8%)。
 - 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
 - 使用管理：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。
 - 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條規定，申請辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：本案給予67.77平方公尺獎勵額度(法定容積3%)。
 - 施工管理：實施者應依簽定之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，辦理新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第二級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
 - 使用管理：於本更新案使用執照核發後2年內，取得新建住宅性能評估之無障礙環境分級評估「第二級」之評估報告書，並依協議書第四條約定，檢附使用執照、評估報告書、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。
 - 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章：本案給予225.90平方公尺獎勵額度(法定容積10%)。

3/4

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0109號

注意事項：

- 施工管理:實施者應依簽訂之協議書內容,於申報一樓樓板動驗前,取得耐震設計標章並應於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理:於本更新案使用執照核發後2年內,取得耐震標章,並依協議書第四條約定取得耐震標章時,檢附使用執照、耐震標章、核定書圖文件,向本府申請保證金無息退還。
- 4.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定,附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積:本案給予180.72平方公尺獎勵額度(法定容積8%)
- 5.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定,附表評定因素一之「促進都市更新(一)」:本案給予225.9平方公尺獎勵額度(法定容積10%)
- 使用管理:本案捐贈經費與都市更新基金51,012,738元,請於本更新案使用執照核發前完成提供經費作業,並依協議書第三條約定辦理。
- 6.無障礙汽車位1輛(車位編號1F),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。
- 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定,外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 61.起造人應依原核定用途使用,並將建築物用途詳細告知各承買戶,除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外,產權移轉應列入交代,且須轉在於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理,樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途,並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內,持續加強巡查及不定期檢查,如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為,將依法查處。
- 62.本案以客貨用升降機替代機車升降機,並應於公寓大廈加註住戶共同遵守事項:「本公寓大廈附設客貨升降設備,機車進入設備視同貨物載運,使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備,同時車內嚴禁煙火」。產權移轉時應列入交待。
- 63.本案東北側經認定建築線之現有巷道(寶清街126巷)依本局112年1月9日召開技術會報會議結論辦理,本案得依「台北市建築管理自治條例」第7條第2項規定。



4/4

附件二之一 地下第一層預售公共設施平面圖影本

附件二之二 地下第二層預售公共設施平面圖影本

附件二之三 地下第三層預售公共設施平面圖影本

附件二之四 一層預售公共設施平面圖影本

附件二之五 二層預售房屋平面圖影本

附件二之六 三至十三層預售房屋平面圖影本

附件二之七 屋突一層預售公共設施平面圖影本

附件二之八 屋突二~三層預售公共設施平面圖影本

實際圖面以使用執照核准圖為準，房屋面積以地政機關登記之面積為準
(附件平面圖標示樣本)

附件三 不動產開發信託證明書及相關條款



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「不動產開發信託」相關規定，委託本行擔任本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、建築融資及買方自備款)受託人，並於民國112年5月12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興建資金專款專用事宜，特此知照。

賣方應告知預售屋買方「關於不動產開發信託買方應注意事項」，如背面所載。

本建案基本資料如下：

賣方：將捷股份有限公司。

建案基地：臺北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地。

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託將捷行書預售款信託專戶

收款行：臺灣土地銀行民權分行

帳號：006-001-15284-8

此致

將捷股份有限公司及其房地承購戶

買方簽名：_____

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 唐素珍

地址：臺北市中正區館前路 46 號



中華民國 112 年 5 月 15 日



關於不動產開發信託買方應注意事項

- 一、 本建案之受託機構為：臺灣土地銀行股份有限公司，連絡方式為-電話：(02)2348-3456。起造人為將捷股份有限公司，其連絡方式為-電話：(02)2536-2666；本建案無續建機制。
- 二、 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 三、 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，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『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 四、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，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受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。該查詢網頁之網址為：<https://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「預售屋查詢專區」，相關價金信託查詢內容詳上開網頁內容。但如買方對該網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構處理。
- 五、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生時(即委託人無法依約定完工或交屋)，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 六、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生(即委託人無法依約定完工或交屋)，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，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 七、 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，受託機構將俟買方與賣方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，買方及賣方不得對受託機構另行請求遲延利息及損害賠償。

印

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下簡稱「信託契約」）第一條第八項之「特定事由」即委託人無法依約定完工或交屋，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商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二十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 依信託契約第二十條第一項第二款第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（以下簡稱「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三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（以下簡稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下簡稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第二十條第一項第二款之約定，如發生信託契約第一條第八項所定「特定事由」時，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十四條所定之查詢網頁：

- 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內延期或續行集會，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二十條第一項第二款第1目計算之受益權比例定之。

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，且不認定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。

附件四 建材與設備說明

壹·建築結構與外觀

一、結構

- ◆ 本工程樑、柱、樓版、外牆悉依主管機關核定圖樣施工，特聘知名專業結構技師設計並經電腦程式精確計算，採用鋼筋混凝土(RC)構造，符合建築技術規則有關建築物耐震設計標準要求，保障建築物穩定與安全。

二、外觀設計

- ◆ 特聘專業建築師精心設計規劃一棟地上十三層、地下三層之住宅大樓。
- ◆ 外牆採用塗料，搭配高級磁磚及金屬格柵，整體規劃建築物外觀。
- ◆ 特聘專業燈光設計師整體規劃本案建築物外牆夜間照明燈具，呈現獨特之建築風格。
- ◆ 本大樓外觀立面、社區入口處，由賣方自費設計及設置本大廈之名稱及標誌，日後由本大廈管理委員會負責管理維護之。

貳·公共空間

一、庭園景觀

- ◆ 特聘景觀設計師整體規劃本案公共庭園景觀。

二、壹樓門廳

- ◆ 委由知名室內設計師整體規劃壹樓公設空間，地坪鋪設高級地磚或石材，牆面採高級磁磚、木質板材或石材搭配環保塗料及耐燃建材，造型天花板搭配照明燈具，整體規劃精緻典雅。

三、標準層梯廳

- ◆ 委由知名室內設計師整體規劃，地坪鋪設高級磁磚，牆面採用高級磁磚或木質板材，搭配木作、金屬或石材，天花板搭配照明燈具，整體規劃精緻典雅。

四、電梯設備

- ◆ 採用永大、崇友、台灣三菱微電腦變壓變頻載客電梯。
- ◆ 電梯車箱地坪鋪設高級磁磚或石材，牆面採用烤漆鋼板搭配鏡面裝飾高貴典雅，並裝設監視系統及緊急通話系統與管理櫃台連線。

五、公共樓梯間

- ◆ 地坪鋪設高級止滑地磚，扶手採用高級木作或金屬材質，牆面及平頂漆環保水泥漆，並設置安全照明燈具及金屬防火門。

六、屋 頂

- ◆ 地坪採複合式防水材料、熱熔式防水毯或 PU 防水處理，加設隔熱材料，以達到防水隔熱效果。
- ◆ 屋頂突出物設置避雷設備。

參·室內建材設備

一、玄 關 門

- ◆ 各戶大門配合梯廳整體空間規劃，採用玄關門搭配專利昇降式不鏽鋼門檻，並安裝高級電子門鎖。

二、室 內 門

- ◆ 臥室採實芯木質門扇搭配靜音水平把手。
- ◆ 浴室採實芯木質門扇搭配通風孔及靜音水平把手。

三、地 坪

- ◆ 客餐廳地坪鋪設 60cm×60cm 高級地磚。
- ◆ 臥室地坪鋪設礦石卡扣地板。
- ◆ 浴室地坪鋪設 30cm×30cm 高級止滑地磚。
- ◆ 廚房地坪鋪設 60cm×60cm 高級地磚。
- ◆ 陽台及平臺鋪設 20cm×20cm 或 30cm×30cm 高級止滑地磚。

四、牆 面

- ◆ 室內隔間採乾式輕質隔間牆或輕質隔間磚牆。

- ◆ 客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- ◆ 浴室採 30cm×60cm 高級壁磚。
- ◆ 廚房牆面採環保乳膠漆。

五、平頂。

- ◆ 客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- ◆ 浴室採矽酸鈣板刷防霉乳膠漆。
- ◆ 廚房採環保乳膠漆。
- ◆ 陽台採防颱風型鋁企口天花板。

六、外門窗

- ◆ 配合整體外觀造型，窗戶及落地門窗採用三協、中華 YKK 氣密窗，具隔音、氣密、水密、抗風壓等功能。
- ◆ 陽台門採用三協、中華 YKK 三合一透氣通風門。

七、衛浴設備

主臥浴室：

- ◆ 面盆：採用 DURAVIT、Villeroy&Boch 或 LAUFEN 廠牌。
- ◆ 馬桶：採用 DURAVIT、Villeroy&Boch 或 LAUFEN 全自動馬桶。
- ◆ 蓮蓬頭及給水銅器：採用 HANSGROHE、GROHE 或 Villeroy&Boch 廠牌。
- ◆ 浴缸採用高級銅板搪磁浴缸。
- ◆ 平頂設置多功能暖風機。
- ◆ 附贈明鏡及高級浴櫃。

公共浴室：

- ◆ 面盆：採用 DURAVIT、Villeroy&Boch 或 LAUFEN 廠牌。
- ◆ 馬桶：採用 DURAVIT、Villeroy&Boch 或 LAUFEN 廠牌。
- ◆ 蓮蓬頭及給水銅器：採用 HANSGROHE 或 GROHE、Villeroy&Boch 廠牌。

- ◆ 淋浴間採用強化膠合玻璃淋浴門。
- ◆ 平頂設置多功能暖風機。
- ◆ 附贈明鏡及高級浴櫃。

八、廚房設備

- ◆ 採用進口高級廚具、人造石檯面。
- ◆ 爐具採用雙口瓦斯爐搭配排油煙機、單槍混合龍頭、不銹鋼洗滌槽、洗碗機、淨水器、蒸烤箱及電器收納櫃。
- ◆ 廚具設備及尺寸，依照各戶實際空間整體規劃。

九、陽台設備

- ◆ 預留洗衣機所需之水龍頭、排水口及插座。
- ◆ 平頂設置燈具。

肆·電氣及弱電設備

一、電氣設備

- ◆ 各戶採用單相三線式 110V/220V 供電，設獨立電錶計費。
- ◆ 公共用電採用三相四線式 220/380V 供電，並設公共用電錶計費。
- ◆ 各戶電管採南亞、大洋等廠牌 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華等廠牌。
- ◆ 各戶依室內空間配置及功能於客廳、餐廳、廚房、浴室、陽台及各臥室留設燈具出口、開關及插座。

二、電話及電視設備

- ◆ 各戶依室內空間配置於客廳及各臥室留設電視及電話出口。
- ◆ 屋頂設置數位無線電視共同天線，提供買方收看數位無線電視節目。
- ◆ 預留有線電視佈線所需之管路，有線電視收視服務由買方自行向有線電視業者申請，裝置費由買方自行負擔。

三、網路設備

- ◆ 由電信機房設置光纖線路到各戶弱電箱。

- ◆ 各戶依室內空間配置於客廳及各臥室留設網路出口，網路服務由買方自行向電信業者申請，裝置費由買方自行負擔。

伍·給排水設備

- 一、各戶於屋頂集中設置獨立水錶計費，採用間接供水方式，於地下室設置水箱，並以揚水泵浦送至屋頂蓄水池，再以重力給水方式送至各戶。
- 二、屋頂蓄水池採雙水箱設計，方便清洗蓄水池時不影響正常供水。
- 三、十二樓及十三樓各戶於屋頂集中設置加壓泵浦，提供買方足夠之用水壓力，設備電費由買方負擔。
- 四、冷熱水管均採用不銹鋼管，並採上配明管方式施作，冷水管外層加被覆，熱水管外層加保溫被覆。
- 五、污水管採用南亞或大洋等廠牌橘色 PVC 管，雨水及空調排水管採南亞或大洋等廠牌 PVC 管。
- 六、各戶污水管獨立設置吸氣閥，有效隔絕浴室污水管內之沼氣，確實達到防疫效果。
- 七、筏基設置雨水回收系統，將雨水集中回收至地下室經處理後供應屋外景觀植栽使用(不含屋頂層)，充分利用水資源。

陸·消防設備

- 一、依據消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、滅火器、火警感知器、緊急廣播喇叭、排煙設備、緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈、樓層指示燈、撒水頭、泡沫頭等設備。
- 二、十一樓以上各戶設置自動撒水滅火設備。
- 三、十樓以下各戶設置火警感知器，連線至消防火警總機。
- 四、地下各樓停車場設置自動泡沫滅火設備。
- 五、以上消防設備依主管機關核定為準。

柒·緊急供電設備

- 一、地下室設置自動運轉之緊急發電機組，一般停電時供應電梯、消防火警總機、緊急廣播主機、保全監控設備、揚水泵浦、污廢雨水泵浦等設備，維持社區正常運作；火災發生時可供應消防泵浦、排煙風機等消防安全設備設備，降低火災造成之損失。
- 二、各戶供應緊急電源，供電範圍為弱電箱插座、客廳電視插座、陽台瓦斯熱水器插座及電冰箱插座各一處，供應容量為 15 安培。

捌·停車場設備空間

- 一、停車場出入口設置電動大門及 E-tag 長距離感應設備管制進入社區之車輛。
- 二、停車場設置通風設備，隨時偵測空氣品質自動運轉。
- 三、地下室機車車道地坪以 EPOXY 或樹脂砂漿加金鋼砂材料施作；機車停車位地坪以 EPOXY 或樹脂砂漿材料施作。
- 四、本案機械車位電動車充電系統設置共規劃 48 座，於工程完工初期依實際使用需求至少完成 12 座充電樁及給受電裝置設置，其餘部分在完成點交管理委員會前視實際需求或依管理委員會要求設置。設置須以 12 座的倍數為單位安裝(即以 12、24、36、48 數量安裝)，於點交管理委員會時，如有未安裝車位數，以賣方與廠商購買價格計算，由賣方提撥該筆費用予管理委員會專款專用。相關收費及使用管理辦法由管理委員會制定及執行。
(後續增設充電樁仍須以 12 座為單位設置)

玖·對講保全設備

- 一、各戶玄關門口設置影像對講子機。
- 二、各戶室內設置影像對講保全主機，與管理櫃台連線，各戶如有防盜、瓦斯漏氣及緊急求救等狀況可立即通知管理櫃台。
- 三、各戶主臥室設置緊急求救按鈕。
- 四、廚房設置瓦斯偵測器。

五、二樓至十三樓各戶玄關門與陽台門，及二樓、十三樓各戶室內可開啟之外牆門窗設置磁簧感應器。

拾·中央安全監控設備

- 一、本案基地週邊、一樓門廳、停車場、電梯車廂、屋頂平臺設置監視設備，與管理櫃台連線。
- 二、社區大門入口、一樓門廳、停車等候空間側門、電梯車廂設置門禁管制設備，管制進入社區之人員。
- 三、屋頂平臺、電梯車廂、停車場於適當位置設置緊急對講設備，與管理櫃台連線。
- 四、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、雨水泵浦、緊急發電機之運轉狀態，自來水箱、污水池、廢水池、雨水池之高低水位狀態，與管理櫃台連線。

拾壹·瓦斯設備

本案各戶瓦斯管線由賣方代為統一代為申請，並由瓦斯公司設計及施作瓦斯管線與安全裝置，其相關費用由賣方負擔；瓦斯錶由買方自行向瓦斯公司申請安裝，裝置費由買方自行負擔。

拾貳·空調設備

- 一、本案由賣方統一規劃各戶室外主機位置，以確保建築物整體外觀，並預留室外主機電源、室內機冷媒管所需穿樑套管及室內機排水口。
- 二、壹樓公設空間及電梯車廂設置空調設備。

拾參·特殊約定事項：

- 一、石材或木板等天然建材其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象。
- 二、為確保建物各向立面整體美觀，買方不得任意變更外觀，自行裝設鐵窗或其它類似之行為。
- 三、本大廈為綠建築黃金級標章建築物，後續管理維護作業由管委會遵行辦理。

附件五 委辦房地、車位貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地，由賣方所興建之「將捷行書」大廈編號第_____棟第_____樓之房屋及編號第_____號汽車停車位，委託賣方向金融機構辦理抵押借款，以抵付上項訂購房地、車位之部分價款，經雙方同意議訂有關委託及約定事項如下：

- 一、買方確認本項貸款為附件一應繳房地價款之「產權移轉完成（金融機構貸款）」之期款，特委託賣方全權代辦買方所有房地、車位設定抵押貸款等一切手續事宜，並授權賣方或賣方指定人員代領全部款項計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，買方並應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，將附件一所列「產權移轉完成（金融機構貸款）」之期款金額開立商業本票交付賣方，作為價款給付擔保，賣方於取得核貸金額後，應交還該擔保商業本票予買方。
- 二、本件貸款買方以所訂購房地、車位之產權全部作為抵押物，辦理抵押權設定登記與金融機構貸款並依金融機構之規定覓妥保證人，連帶負擔還貸款本息之義務。貸款金額、期限利息及分期償還方式，買方願依照金融機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 三、買方同意按照賣方規定時間、地點備齊所需之證件（戶籍謄本及簽名蓋章之貸款文件等），交予賣方代辦前條貸款之一切手續，領取貸款時，如需買方或保證人會同辦理時，買方不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補齊，並應自接到通知之日起一週內辦妥。
- 四、本協議書第一條由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額部分依主約第七條第四款第(二)目規定辦理。分期攤還賣方之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押權，規費及代書費均由買方負擔；買方並應簽發同額之商業本票乙紙與賣方。
- 五、辦理貸款手續如需買方交付貸款銀行之存摺、取款憑條或其他必要行

為時，買方應無條件辦理，不得拖延。

- 六、本件委託申請金融機構貸款，係以借得之款項直接撥付予賣方以抵償買方訂購前開房地、車位「產權移轉完成（金融機構貸款）」之期款用，自銀行放款日起，所有本項貸款金額之本息均應由買方支付。
- 七、如買方主動向金融機構表明拒絕撥款或暫緩撥款時，賣方得將「預售屋買賣契約」第七條第四款第(五)目之本票逕自請求買方予以付款，賣方並得向買方請求拒絕撥款或遲延撥款之貸款金額之利息損失(自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算)。
- 八、本協議應與「預售屋買賣契約」一同履行。

附件六 自辦貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地，由賣方所興建之「將捷行書」大廈編號第_____棟第_____樓之房屋及編號第_____號汽車停車位，並已訂立「預售屋買賣契約書」，茲因買方擬自行向金融機構洽辦特別貸款(如第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款及其他優惠貸款等)，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此協議書，以資共同遵守：

- 一、買方預定自辦貸款之金額計新台幣___仟___佰___拾___萬元整，用以抵付「預售屋買賣契約」中「產權移轉完成(金融機構貸款)」之期款金額。
- 二、買方自辦貸款時，為維護保障賣方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：
 1. 買方應先與賣方簽訂「委辦房地車位貸款協議書」並辦妥賣方指定銀行之貸款手續，否則賣方得拒絕配合買方辦理自辦貸款。買方如有依本條第 6、7 款視為放棄自辦貸款之情事者，買方同意賣方有權依前述委辦貸款契約之約定代為辦理購屋貸款，並同意不以任何理由向金融機構或政府相關單位提出異議、請求或撤銷或終止委託貸款。賣方並得向買方請求遲延取得買方貸款金額之利息損失(自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方貸款之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算)。
 2. 買方並應簽定房地、車位貸款同額之本票壹紙，到期日授權賣方填載，以為給付房地價金之擔保，並預付自辦貸款金額之一個月利息予賣方，利率按賣方統籌代辦金融機構貸款之放款利率計算。

3. 建物所有權第一次登記完成經賣方通知買方後二十日內，買方應將自辦貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額、及其他貸款條件)，並使承貸銀行以書面確認准予核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸銀行後，貸款得即時撥付。
4. 為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺及用妥印鑑章之取款條等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內，本項之辦理限於建物所有權第一次登記完成經賣方通知後二十日內完成。
5. 為配合買方自辦貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依本條 2、3、4 款之約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房地辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
6. 買方未依本條第 2、3、4 款約定之期限內履行各該項之義務者，視為買方放棄辦理自辦貸款。
7. 買方自辦貸款少於「預售屋買賣契約」銀行貸款金額者，從自辦貸款承貸銀行之確定實際放款金額少於原擬貸款金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起十日內將差額以現金一次給付賣方。買方若違反本款約定，**即應**放棄辦理自辦貸款。
8. 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款者，賣方應於交屋時將本條第 2 款之票據返還買方，並結清買方預付之利息(實際利息之日期計算為賣方統籌代辦金融機構貸款之實際放款之日起算)，由雙方多退少補。
9. 買方有本條第 6、7 款視為放棄自辦貸款之情事者，買方同意賣方有權逕依委辦貸款之約定代為辦理中長期購屋貸款，並同意不

以任何理由向金融機構或政府相關單位提出異議、請求或撤銷或終止委託貸款。賣方並得向買方請求遲延取得買方之貸款金額之利息損失(自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算)。

10. 如買方主動向金融機構表明拒絕撥款或暫緩撥款時，買方同意賣方得將本條第2款之本票逕自填載到期日予以兌領，買方不得再以任何事由終止票據之授權或不認其授權之效力，賣方並得向買方請求遲延領取買方之貸款金額之利息損失(自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算)。

三、本協議書應與「預售屋買賣契約」一同履行。

附件七 不辦貸款協議書

茲因買方訂購土地坐落於台北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地，由賣方所興建之「將捷行書」大廈編號第_____棟第_____樓之房屋及編號第_____號汽車停車位，並已訂立「預售屋買賣契約」，茲因買方不辦理金融機構貸款，特立此協議，以資共同遵守：

- 一、買方不辦理金融機構貸款者，雙方協議以現金或即期支票繳付「產權移轉完成（金融機構貸款）」期款總額(新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾萬元整。
- 二、本件房地所有權移轉登記書類用印同時簽立「產權移轉完成（金融機構貸款）」期款同額之本票壹紙交予賣方。
- 三、房屋契稅單核發後三日內，繳付第一條「產權移轉完成（金融機構貸款）」期款總額，賣方於取得款項後，應即交還本票予買方。
- 四、買方未按前條規定期限繳付價金者，賣方得定期催告買方繳付，買方逾期仍未繳付者，賣方得將第二條本票送往法院裁定強制執行或依「預售屋買賣契約」第七條規定處理。
- 五、本協議應與「預售屋買賣契約」一同履行。

附件八 客戶工程變更作業原則

一、外觀部份：

1. 所有外牆門窗、開口尺寸位置不得變更。
2. 陽台位置及尺寸不得變更。
3. 陽台外牆材料不得變更。
4. 本案不接受陽台外推施工(包括預留污排水管線)。
5. 陽台落地窗因涉及使用執照請領，故必須安裝不得拆除。
6. 本案建物外牆設置雨遮，依建管機關建照加註規定雨遮不得加蓋違建。

二、管道間及公設部份：

1. 管道間尺寸、位置不得變更。
2. 公共設施管道間及維修門不得變更位置。
3. 公共通道不得佔用(合併戶處理亦同)

三、浴廁、廚房部份：

1. 因涉及地板排水管線問題：
 - (1) 本案浴室區採降板式同層排水設計，降板區範圍不得變更，如需調整隔間牆時以不超出降板區範圍為原則。
 - (2) 廚房位置不予變更。
2. 馬桶變更後位置不得坐樑。
3. 如買方自行採購設備時不代為安裝，並利用客變程序辦理追減原設備。
4. 如買方自行採購設備時，須於客變辦理時提供設備預留套管位置及尺寸。
5. 樑、柱位置以不得增設開關及插座為原則。
6. 開關插座及燈具出口增加時不可超過原設計圖說之容量。

四、建材部份：

- 1.地坪磁磚、牆壁壁磚、浴廁天花板、平頂及牆面油漆以賣方提供確認之樣板施作，買方如需提升建材等級時，則辦理變更追減並交屋後由買方自行施作；選色、選樣部份於客戶變更時一併辦理。
- 2.地壁磚含所有室內外填縫劑材料，依賣方整體規劃，不提供選擇及變更。

五、本案所設置穿樑套管位置不得變更。

六、其他事項

1. 客戶變更作業以一次為限，追加減單價為單一單價(退材料+工資)，並收取追加及追減金額各 10%為管理費用(未稅)。
2. 不接受買方提供之材料代為施工。
3. 浴廁地壁磚追減時，若買方保留衛浴設備時，一律於交屋時現場點交予買方，由買方自行保管及安裝。
4. 廚房地磚追減時，廚具設備含電器設備一律追減。

附件九 汽車停車位及公共設施分管同意書

買方因訂購土地坐落於台北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地由賣方所興建之「將捷行書」大廈編號第_____棟第_____樓之房屋及編號第_____號汽車停車位之房屋及其應有基地持分，有關前開房屋之地面層與地下層權屬、使用、管理區分，立書人同意遵守以下條款之約定，俾興建人及本大廈全體住戶共同遵守：

- 一、本大廈地下層依法係供防空避難、停車使用。
- 二、共有部分項目除法定停車位另計外，係指：管委會空間、走廊、儲藏室、梯廳兼排煙室、樓梯間、受電箱區、台電配電場所、電信機房、機車停車升降空間及停車區所需車道及其他必要空間、污物處理設備空間、機械停車升降空間、梯廳兼排煙室、機房、樓梯間、儲藏室、緊急發電機室、自來水箱、消防機房、雨水回收機房、噴灌機房、水景機房、屋頂突出物一至三層及其相關通道空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
總面積約計 1,836 平方公尺(555 坪)。
以上及其他依法令應列入共有部分之項目，為本大廈全體住戶共同管理使用。
- 三、地下層除前條所列共有部分外，餘規劃為汽車停車空間。未購買停車位者已充分認知其房屋總價並未包含停車空間持分面積及停車位價格，除共同利益之使用外，已確認並同意對本大廈之地下停車場無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 四、本建物所設置之法定汽車停車空間，須取得本建物專有部分之承購戶方得購買。
- 五、本建物地下停車場之所規劃之汽車停車位扣除共有面積部分外，其空

間持分由承購車位者共同持分，交屋後按產權登記之所有權人依持有之車位編號範圍內管理使用、收益或處分(詳圖如附件二之一、二之二、二之三、二之四)，但不得移作停車以外之用途。

六、買方同意與各訂購汽車停車位之買受人間成立分管契約。

附件十 住戶管理規約草約

本【將捷行書】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。

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. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺及二樓平臺為共用部分，(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_____對應之法定空地(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) 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，其契約格式如附件二。
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行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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(係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（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. 管理負責人或管理委員會應於____月內予以改善或回復原狀。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（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，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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. 除第二款第一日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____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)委員____名。

前項委員名額，合計____名，並得置候補委員____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：_____。
委託書格式如附件三之一。

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。

第廿一條 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

第廿二條 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。

第廿二條之一 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(其

格式如附件七)，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。

第廿三條 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。

第廿四條 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，其格式如附件四。
- 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，其格式如附件五。
- 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、禁止二次施工
不得有未經直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查核准

之新建、增建、改建、修建等違章建築行為。如有上述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。

第廿五條 特別約定事項

一、開放空間

本公寓大廈開放空間為都市更新獎勵容積範圍，自建築線退縮 4 公尺，人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並應設置告示牌，由本公寓大廈進行管理維護，人行步道之位置與空間須維持淨空，非經主管機關核准不得變更使用，且應由管理委員會負責管理維護相關事宜。

二、無障礙車位

本公寓大廈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使用，不得約定專用，並於現場由管理人員協助引導。

三、無障礙汽車停車位及機械停車位停等空間

無障礙汽車停車位及機械停車位停等空間優先由無障礙車位使用，並於現場由管理人員協助引導。

四、現有巷道

本公寓大廈東側之現有巷經 74 年指定建築線在案，其所佔面積計入法定空地，符合臺北市面臨現有巷道申請建築原則，該現有巷道退縮範圍於建築完竣後無償供公共通行使用。

五、綠建築之管理維護計畫

本公寓大廈申請之綠建築項目，所有權人(即買方)及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申

請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

六、綠化空間

本公寓大廈之綠化空間、植栽數量因應綠建築標章獎勵及相關綠化法規規定，所有權人(即買方)及住戶應負維護管理之責，如需變更應依相關綠化規定申請，不得任意變更綠化範圍或減少喬木植栽數量。

七、電動汽車充電設備

本案機械車位電動車充電系統設置共規劃 48 座，於工程完工初期依實際使用需求至少完成 12 座充電樁及給受電裝置設置，其餘部分在完成點交管理委員會前視實際需求或依管理委員會要求設置。設置須以 12 座的倍數為單位安裝(即以 12、24、36、48 數量安裝)，於點交管理委員會時，如有未安裝車位數，以賣方與廠商購買價格計算，由賣方提撥該筆費用予管理委員會專款專用。相關收費及使用管理辦法由管理委員會制定及執行。

(後續增設充電樁仍須以 12 座為單位設置)

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿六條 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。

第廿七條 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

第廿八條 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。

第廿九條 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：(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：_____。

第三十一條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。