

# 『詠綸湛』房地預售買賣契約書

買方就本契約書條款及其附件於簽約前業經五日以上之審閱期詳加審閱，買方對所有條款及雙方之權利義務內容範圍確已充分瞭解。

本契約於中華民國 年 月 日業經買方攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少 5 日），且本契約所有條款及雙方權利義務內容範圍，業經買方逐條審閱並與賣方詳為研討磋商後合意將其構成本契約之內容。

買方簽章：

賣方簽章：詠綸建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：詠綸建設股份有限公司

茲就『詠綸湛』（下稱本案）房屋及土地預定買賣事宜，雙方同意簽定房屋預售買賣契約書（下稱本契約）並訂立條款如下，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。賣方於銷售現場展示空間之建材與擺設佈置、傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約及「建材設備說明書」【附件七】載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其作為本契約之一部分。

## 第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：台北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號等三筆土地，面積共計 279 平方公尺（84.39 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋標示及座落：

本案建物坐落於台北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號土地上（下稱本社區），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。其規劃等詳述如下：

（一）本案計畫興建地下二層、地上九層，共計 17 戶（惟因嗣後土地合併、分割或重測或基地地號增減時，產權移轉登記應以地政機關登記之新地號及土地面積為準）。本基地為詠綸建設股份有限公司開發興建，為台北市主管機關於 110 年 7 月 23 日核准建造執照號碼為：（110）建字第 0183 號（如【附件一】）。買方承購房屋為：『詠綸湛』社區編號第\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓房屋壹戶（以下簡稱本約房屋），使用用途為住宅一般零售業甲組（依法一般零售業不得作住宅使用），（房屋平面圖影本如【附圖一】）。本戶門牌號碼編定悉依建造完成後戶政機關編定辦理。

## (二) 樓層結構高度標示

本社區各層樓高（即自室內樓板面至其直上層樓板面之高度）：地上一層高度 4.2 公尺，地上二層至地上九層每層高度為 3.2 公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。

## 三、汽車停車位標示及其他約定：

- (一) 買方購買汽車之停車位屬無獨立權狀法定停車位，依建照執照圖為地下室第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號共壹位之機械倉儲式停車空間。其車位規格為：長 5.0 公尺、寬 2.2 公尺、高\_\_\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計約 27 點 79 平方公尺(約 8 點 41 坪)，（汽車停車位平面圖如【附圖二】）。（備註：1. 汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於建築改良物登記簿內之共有使用部分，並不另發給建物所有權狀。2. 汽車位規格高以底板至頂板或樑下的高度為主。）
- (二) 本大樓地下層汽車停車空間，因建築法令規定必須留設台電配電場所、蓄水池、電信機房、防空避難室等設備，為買方所明確知悉並同意。
- (三) 本大樓法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外之特定人設定專用使用權」，係指其汽車停車空間及其它必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大樓專有部分者，為買方所明確知悉並同意。
- (四) 停車空間如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，依比例計算之，前述停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
- (五) 大公面積：39.80（一層梯廳、管委會空間、部分機車停車空間）+ 26.52x8（二至九層梯廳）+132.90（地下一層防空避難室、電信機房、梯間、受電箱、蓄水池、台電配電場所）+43.27（地下二層機電機坑）+80.68（屋突一、二、三層）=508.81 平方公尺。

車公面積：38.34（一層停車空間）+62.10（地下一層停車空間）  
+149.73（地下二層停車空間）=250.17 平方公尺。約  
75.68 坪，75.68/9，每車位約 8.41 坪。

停車空間面積占共有部分總面積之比例=250.17/(250.17+508.81)=32.96%

### 第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：買方購買『詠綸湛』社區編號第\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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、本房屋面積（不含汽車停車位面積）共計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪），包含：

（一）專有部份，面積計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺。（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）。

1. 主建物面積計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積：

陽台\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分面積計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺。（約\_\_\_\_點\_\_\_\_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。前列第二項第二款共有部分面積，其產權登記項目及方式均以地政機關登記為準。

第四條：共有部分項目、總面積及面積（含汽車停車位）分配比例計算（惟實際共有部分之項目，均以主管機關最終核定之圖說所載為準）

一、約定共有部分項目包含：

不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

- (一) 第一層：管委會空間、梯廳、行動不便電梯、甲安全梯兼無障礙樓梯、乙安全梯、汽車升降機、機車停車空間、無遮簷人行步道。
- (二) 第二至九層：梯廳、行動不便電梯、甲安全梯兼無障礙樓梯、乙安全梯。
- (三) 屋頂突出物一至三層：梯廳、行動不便電梯、水箱、水錶室、機械室。
- (四) 地下一至二層：行動不便電梯、安全梯兼無障礙樓梯、防空避難室、蓄水池、台電配電場所、電信機房、機械停車設備、機電基坑、停車空間。

二、房屋及汽車停車空間面積計算方式說明如下：

- (一) 本大樓專有部分面積總計約為 900.78 平方公尺 (約 272.48 坪)
- (二) 本大樓共有面積總計約為 758.98 平方公尺 (約 229.59 坪) ; 停車空間面積約為 250.17 平方公尺 (約 75.67 坪)，本大樓房屋住宅空間共有部份面積約為 508.81 平方公尺 (約 153.91 坪)
- (三) 共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確計算方式列明)。
- (四) 共有面積計算方式是以共有權利範圍×本大樓共有總面積。
- (五) 每一汽車停車空間持分面積 = (本大樓共有面積總和扣除房屋共有面積總和) / 9 位汽車停車空間。

三、共有部分分攤之面積，倘因公部門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，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

四、專有、共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

第五條：房地面積誤差及其價金找補



三、上列房屋及車位價款依法已內含營業稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。

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華南商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供華南商業銀行股份有限公司之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。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，買方可持本買賣契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：付款條件

- 一、買方應依【附件二】房屋土地繳款期別明細表所列之應繳總價款金額（購買汽車停車位者含汽車停車位價款），按已完成之工程進度分期繳付，於接獲賣方書面或其他方式繳款通知之日期及期限內，依賣方指定之繳款方式（需另簽委託金融業者代繳業務授權書）如數一次繳清。
- 二、買方應於賣方通知繳款日起七日內，透過台灣票據交換所媒體交換業務（ACH）機制，並依簽核之委託金融業者代繳業務授權書，辦理存款自動扣款轉帳業務，以利由帳戶劃付房屋買賣價金之各期期款費用，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。

匯款銀行：華南銀行城東分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－詠綸港

帳號：108-10-0361830

- 三、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，【附件二】房屋土地繳款期別明細表（需另簽委託金融業者代繳業務授權書）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之。
- 四、買方同意本戶房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保、辦理產權移轉登記及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。
- 五、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣金額，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

#### 第八條：逾期付款之處理方式

- 一、買方就各期應繳價金如逾期五日仍未繳付者（以支票繳付而未能兌現或發生退票時，視同未繳付），自該期繳款截止之日起，每日按逾期期款萬分之二單利計算遲延利息，遲延利息應於該次期款補繳時一併繳付賣方。
- 二、買方如逾期達二個月或使用執照核發後一個月仍不繳付所欠各期期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳後，於送達翌日起算七日內仍未繳納者，即視為買方違約，雙方同意依本契約第二十五條第四項違約處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：屋頂層、平台、一樓、地下層及各樓層等共有部分之使用約定及權屬

一、屋頂平台依法不辦理所有權登記：

屋突一層之屋頂平台部分空間施作綠化空間、屋突頂層設置避雷針等約定由本大樓全體區分所有權人共同使用，並由管理委員會管理維護。

二、屋頂突出物一至三層：

梯廳、行動不便電梯、水箱、水錶室、機械室及部分空間規劃為公設等之所有權由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護（上述空間不特定處，可能因本案設計規劃或法令要求而需要放置空調主機、機電、水電、消防及其他設備等）。甲方同意日後不得透過區分所有權人會議改變其使用方式，惟如主管機關日後要求回復原狀者，乙方不負違約責任。共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

三、法定空地：

依法留設無遮簷人行道，上述由本大樓管理委員會管理維護。其中退縮留設之無遮簷人行道等開放空間，係為提供社區外不特定民眾無償使用，非經主管機關同意不得變更，詳【附圖三】。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。

四、第一層：

管委會空間、梯廳、行動不便電梯、甲安全梯兼無障礙樓梯、乙安全梯、汽車升降機、機車停車空間、無遮簷人行步道之所有權均由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護，以上空間由賣方依實際需要做整體調整規劃。

法定機車停車位由本社區所有權人依約定持分共有，於本社區管理委員會成立後由區分所有權人依抽籤決定使用位置。法定機車停車位其使用方式為：

1. 全體區分所有權人同意，機車停車位除停放機車外，不得搭設任何建物或放置任何物品亦不得阻礙人車通行。
2. 本項約定效力及於買賣雙方權利義務之繼受人或承租人等，買方於產權移及租賃時應明確告知。

五、第二至九層：

梯廳、行動不便電梯、甲安全梯兼無障礙樓梯、乙安全梯，所有權均由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護。

六、地下一至二層：

- (一) 行動不便電梯、安全梯兼無障礙樓梯、防空避難室、蓄水池、台電配電場所、電信機房、機械停車設備、停車空間、機電基坑等及其他必要空間等所有權由本大樓全體區分所有權人持分共有並共同使用，並由管理委員會管理維護。
- (二) 本契約地下層共二層，總面積 387.99 平方公尺（117.36 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 211.83 平方公尺（64.07 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

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

第十條：建材及其廠牌、規格、變更設計及水、電、瓦斯等施工規範

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣（主管建築機關核准之竣工圖說為準）與說明書及本契約「建材設備說明書」【附件七】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備說明書所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不含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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範。但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防（含排煙）、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照賣方設計且經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求或賣方變更設計之需要，而需另行指定設置位置或要求增加設置時，得依照相關法規之規範進行變更。

六、賣方因法令變更或必要時得依實際情形辦理變更設計，在不影響買方購買房屋之專有部分（如室內、陽台等未與他人共同使用部分）之使用情況下，買方同意賣方有權就前述買方承購之專有部分以外之其他部分在法令許可範圍內申請建物用途或樓層隔間、戶數、門窗位置或高度、色澤等變動之變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據，為維護本大樓整體及外觀之精緻格調，買方並同意以主管機關最後核准之變更圖面為準。

【買方確認簽章：】

七、本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工，買方不得因其設置之位置或項目名稱而有任何異議。

八、本大樓各戶瓦斯管路裝設由賣方代辦申請手續。本瓦斯管線係整體合併申請，故買方於訂約時即已同意裝設並委託賣方統籌代辦。

第十一條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前開工，民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變或不可抗力之事由等發生，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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價金依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

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



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。

【買方確認簽章：】

第十四條：房地所有權移轉登記期限

一、雙方同意房屋、土地及汽車停車位所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，但買方如有違約情事時，不在此限。買方不得要求賣方將房屋及汽車停車位所有權登記予買方以外之第三人。

二、賣方違反前項之規定，致增加各項稅費或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記：

（一）買方依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地及汽車停車位移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）買方應提出能完成辦理所有權登記及金融貸款之全部文件，並辦妥各項貸款對保及徵信手續付清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應簽發與原預定貸款同額指名受款人為賣方及記載擔保之債權金額及範圍之禁止背書轉讓之商業本票予賣方。如不辦理貸款、或僅辦理部分貸款者應繳清並兌現全部價金。

（三）買方所繳之各項費用及款項如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記以前全部兌現。

（四）買方未履行前三款義務前，賣方得拒絕辦理本契約房屋及汽車停車位所有權移轉登記予買方。

四、本契約之房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，由賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需由買方親自出面或加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於收受賣方或賣方之承辦代理人通知翌日起七日內配合辦理或提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋及汽車停車位價金依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。因買方違

約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、罰鍰或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。

#### 第十五條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照之日起六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。

(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）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、買方於辦理完成下列事項後，始得請求賣方發給交屋憑證點交房屋及汽車停車位：

(一) 繳清房屋、汽車停車位全部價金（含土地及房屋款）、遲延利息、各項代辦代墊費用、稅款及其他依本契約應給付之款項（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(二) 前款如以票據給付，應在交屋前全部兌現。

三、房地及汽車停車位所有權移轉登記完成後，買方未完成交屋手續前本戶房屋及汽車停車位仍屬賣方占有，買方應辦妥交屋手續，憑賣方所發之交屋單始得遷入使用，不得擅自進入裝修及搬入物品。賣方應於買方辦妥交屋手續後，交付建物、土地所有權狀、房屋保固卡、設備使用說明書、規約草約、使用執照影本、買方繳納稅(規)費之收據、交屋單、鎖匙予買方。本契約則無需返還。

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。

- 五、買方應於賣方通知日起\_\_\_\_日內辦理交屋手續，除賣方有同意延長或另訂驗屋時間之約定外，逾期賣方不負保管責任，但因可歸責於賣方之事由時，不在此限。
- 六、買方同意負擔：自賣方通知之交屋日起第三十日後，且不論其收據之抬頭是否為買方名義及買方已否遷入均應負擔本戶水電費、瓦斯基本費、公共管理費等各項費用及應由全體用戶分擔之共有部分水電費及本大樓公共管理（包含社區總幹事、秘書及保全）等費用、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等、全體用戶應分擔之共有部分水電費等。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 七、為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，賣方於依法（約）代為管理期間有權委任安全清潔物業管理顧問公司成立管理中心直接維護管理。
- 八、於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電費、物業管理、清潔等費用。
- 九、起造人依法提列繳交台北市政府公庫之公共管理基金新台幣貳拾捌萬陸仟陸佰柒拾壹元整（上述金額若有變動，概依使用執照核定內容計算金額為準），依公寓大廈管理條例第十八條之規定完成共用部分點交及用印後，由管理委員會據以向台北市主管機關報備，由公庫代為撥付管理委員會專戶。買方及管理委員會不得要求賣方額外提供管理基金或以任何理由要求賣方支付其他款項。

【買方確認簽章：】

第十六條：買方同意遵守以下本社區共有部分及公共事務之使用管理條款

#### 一、共有部分之點交

##### （一）共有部分暨公共設施之點交：

1. 代管期間賣方應擔任本社區共有部分管理人，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。
2. 第一屆管理委員會成立後七日內應會同管理委員會，現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤（因該等項目於申請使用執照同時，已經主管機關檢測合格，且已設置安裝於現場，故此部分之檢測以現場操作說明方式為之，若可正常作動，即視為檢測點交完成。）後，將共用部分、約定共用部分與其

附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，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，賣方並通知政府機關派員會同見證雙方已否移交。

- (二) 起造人於申請使用執照時，依法提撥之公共管理基金預估約新台幣貳拾捌萬陸仟陸佰柒拾壹元整（上述金額若有變動，概依使用執照核定內容計算金額為準）及依公寓大廈管理條例規定，應存入主管機關指定之公庫，於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付。
- (三) 買方完成交屋手續後若需裝潢時，買方應繳交裝潢保證金新台幣伍萬元整（下稱本保證金），以供賣方或管理委員會作擔保及環境維護之用。本保證金於裝修完成時，經賣方或管理委員會確認未損害公共設施或其他住戶之建物並將廢棄物清理無誤後，應返還上述保證金予買方。如因買方裝潢施工或未清理廢棄物等事由致造成損害或支出清潔費用時，賣方或管理委員會得優先自本保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

二、買方同意本契約有關共有部份及公共事項之使用管理約定，作為區分所有權人相互間對於共有部分及公共事項使用管理之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，買方願遵守本契約有關管理約定及「公寓大廈規約(草約)」【附件八】之約束。上述約定效力及於買賣雙方權利義務之繼承人或承租人等，買方應明確告知之。

三、賣方及委託之銷售公司為銷售目的，得於銷售期間內無償使用及帶領客戶參觀本大樓管理委員會使用空間、門廳、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層、外牆等共有部分，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由、透過區分所有權人會議決議或透過任何方式禁止使用及參觀，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

【買方確認簽章：】

#### 第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，就結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作



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。

三、由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」【附件三】及「授權書」【附件四】予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構及辦妥對保手續，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方之日起十五日內繳清依本約【附件二】房屋土地繳款期別明細表中金融貸款項下之金額予賣方。

(一)買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋、土地及汽車停車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋及其土地持分、汽車停車位等全部所有權為擔保物，設定抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二)買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方及其保證人不符貸款金



買方不辦理金融機構貸款者，其原預定辦理貸款之該部分價款應另立協議並依下列約定支付賣方：

- (一) 賣方通知買方辦理產權移轉備證用印時，由買方支付原預定貸款金額百分之五十。
- (二) 本約買賣標的稅單核發時，由買方支付原預定貸款金額百分之四十。
- (三) 產權移轉過戶完成同時，由買方支付原預定貸款金額百分之十。且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

【買方確認簽章： 】

#### 第十九條：貸款撥付

- 一、買方承認本項貸款為應繳本買賣契約總價款之一部份（為本約買賣之期款而非交屋款），屬賣方應收款，買方同意於產權移轉完成及金融機構抵押設定完成同時撥付全部貸款金額以抵付應收款，除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以公設未完成或其他任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方，逾期依第八條逾期付款之處理方式辦理，雙方無異議。
- 二、本項貸款屬賣方未取得全數買賣價金之下先將房屋所有權移轉予買方供其貸款以給付買方對賣方之債務，買賣雙方特此無條件同意於地政士完成抵押設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知買方即得逕為撥款程序，買方不得以任何理由向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則視同違反本契約書約定，賣方得依據契約書之相關約定處理。
- 三、買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋款作同時履行抗辯，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。
- 四、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，因屬買方貸款購屋產生，買方同意自貸款核撥後即開始自行負擔，與賣方無涉。

#### 第二十條：房屋轉讓條件、共同承買

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房、地及汽車停車位所有權移轉登記完成前，買方如欲將本契約轉讓他人時必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

【買方確認簽章：】

非經辦好換約手續，買方不得擅自轉讓本契約之權利予第三人，因其轉讓所造成之損害，由買方負責賠償。倘買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與買方共負連帶履行之義務。買方轉讓本房屋、汽車停車位所有權時，應連同持分土地所有權部分一併移轉，不得單獨轉讓。

- 二、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。
- 三、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。
- 四、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）之手續費予賣方。
- 五、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達代收人處為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- 六、買方如與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額（無論其收據之抬頭是否為買方名義，買方均願負擔）。

#### 第二十二條：稅費負擔之約定

買、賣雙方應負擔之稅捐及費用除依有關法令規定外，並依下列約定辦理：

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、房屋及汽車停車位公契及契稅申報依政府評定之現值為準。惟若法令有變更時，賣方得依變更後之規定辦理。

三、辦理所有權移轉登記及抵押權設定所需登記費、契稅、地政士代辦費、書狀費、印花稅、規費、貸款保險費、實價登錄費及其他附加稅捐等費用由買方負擔，買方對於上開應負擔之各項稅費及基金、水電費等，於本契約所有權移轉登記時預繳暫收款項予賣方，嗣後憑單據於交屋時結清，多退少補，且無論其收據之抬頭是否為買方名義，買方均願負擔。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起造人負擔。

四、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。

#### 第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

一、除本契約另有約定外，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\_\_\_\_日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第二十四條：不可抗力因素之處理

倘因法令變更、主管機關要求或天災、地變或不可抗力之事由等發生，致本大樓不能繼續興建或無法交付者，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

## 第二十五條：違約之處罰

- 一、賣方違反本契約書「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反本契約書「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、賣方有前二項違約情事之一者，經買方以書面催告賣方仍未於通知期限履行時，買方得解除本契約，解除契約時賣方除應將買方已繳價金全部返還買方外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償本契約總價金百分之\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金，惟該賠償之金額超過已繳價金者，則以已繳價金為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前兩項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條：當事人及其基本資料 本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

## 第二十七條：特別約定

- 一、本契約為雙方間之全部約定，若雙方有其他任何協議者，均應以書面文字列入本契約中，否則不生效力。
- 二、除本契約另有約定外，依台北市政府都市發展局核准建造執照號碼（110）建字第 0183 號及依台北市政府都市發展局都市設計審議報告書規定如下：
  - （一）社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設之人行步道，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
  - （二）起造人或區分所有權人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，亦不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，

願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。屋脊裝飾物或屋頂框架式構造將管理維護方式由管理委員會管理負責，該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用。

(三) 本案依據：

1. 中央技術規則雨水儲留，基地小於 300 平方公尺，免設。
2. 台北市基地雨水下水道逕流量標準，基地小於 300 平方公尺免設。
3. 基地不在地下水補助地質敏感地區，免檢討。

(四) 垃圾、資源回收空間未來使用管理方式，由管理委員會決定。

(五) 本案外觀、圍牆由管理委員會管理及各戶所有權人分別維護。

三、為維護大樓整體居住優良環境，買方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，買方絕無異議。

四、本契約之一切規定對於雙方權利義務之繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等均有約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約且與買方負連帶履行之義務。

五、買方應於簽立本契約同時，簽訂委刻印章「授權書」如【附件四】，供賣方作為辦理各項作業使用。

六、買方同意賣方於業務範圍內，得對買方個人資料為蒐集、處理或利用。買方知悉且同意賣方之交易帳款收付、電腦處理業務或其他與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其他得委外處理之作業項目）於賣方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。買方並同意賣方得將買方個人資料交予該等第三人以處理委託事務。

七、本社區一般零售業戶別（詳【附圖四】），買方同意賣方於交屋時僅提供天花板、牆面上漆及衛浴設備予買方，買方不得作住宅使用且不得申請建築設計變更。

八、購買本社區店鋪/一般零售業戶別，買方承諾於使用期間不得作特種營業場所、葬儀行業或神壇、宗教集會場所及汽油、瓦斯配銷儲存或危險化工材料有關之使用。

### 第二十八條：合意管轄法院

雙方同意就因本買賣契約所生之一切權利義務及損害賠償之糾紛，以台北地方法院為第一審管轄法院，各無異議。

### 第二十九條：相互通信方式

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項均應以書面照本契約書所載通訊地址郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，其有因拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

### 第三十條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第三十一條：附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、買賣雙方同意未加蓋騎縫章仍不影響本合約效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行視同全部違約。
- 四、上開約定事項係經雙方同意，任何口頭承諾、片面承諾或約定概不生效，恐口無憑特立本契約書壹式兩份，由買賣雙方各執壹份為據。

### 第三十二條：蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意書

- 一、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。
- 二、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。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋土地繳款期別明細表
- 三、自洽貸款協議書
- 四、授權書
- 五、法定空地分管協議書
- 六、汽車停車位分管同意書
- 七、建材設備說明書
- 八、公寓大廈規約（草約）
- 九、不動產開發信託證明書及信託條款
- 十、裝修工程切結書
- 十一、蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意書
- 十二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管安裝費用分配議書

附圖：

- 一、本戶房屋平面圖
- 二、汽車停車位平面圖
- 三、法定空地範圍
- 四、一般零售業戶別平面圖

以上附件、附圖均為本契約之一部分。

立契約書人

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

賣 方：詠綸建設股份有限公司  
負 責 人：鄭智夫  
統 一 編 號：24734572

地 址：台北市信義區基隆路一段 119 號  
電 話：(02)2755-1516

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照

110建字第0183號

起造人姓名	詠綸建設股份有限公司 負責人：鄭智夫		住 址	106065台北市大安區仁愛路四段230號4樓		
設計人姓名	謝樹林		事務所名稱	謝樹林建築師事務所		
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9層地下2層 共11層17戶		
建 築 地 點	地 址	松山區安平里南京東路五段251巷26號三樓 共12筆 詳見附表				
	地 號	松山區寶清段三小段0697-0000號 共3筆				
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	132.89m <sup>2</sup>	基 地 騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1472.53m <sup>2</sup>			基 地 騎 樓 其 他	279.0m <sup>2</sup>
發 照 日 期	110年07月23日		領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工		規定竣工期限	自申報開工日起35個月內竣工		
程 價	\$ 15,778,060 元					



建築物概要

建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	194.99	3.2	防空避難室：132.89m <sup>2</sup> 、停車空間：62.1m <sup>2</sup> 共14筆(詳見附表)				
總 計：							1472.53 m <sup>2</sup>

備註：注意事項、建照人姓名、地址、地號在背面。

工程准予給照

中華民國一百一十年七月二十三日

局長黃一平

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。

**建築地點：** 松山區安平里南京東路五段251巷26號三樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷26號二樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷26號四樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷26號  
 松山區安平里南京東路五段251巷28號三樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷30號  
 松山區安平里南京東路五段251巷28號四樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷28號  
 松山區安平里南京東路五段251巷30號三樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷30號二樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷30號四樓  
 松山區安平里南京東路五段251巷28號二樓



**地號：** 松山區寶清段三小段0697-0000號  
 松山區寶清段三小段0699-0000號

松山區寶清段三小段0698-0000號

**原核發執照號碼：** 058使字第1156號

057建字第0027號

**建築物概要：** 1棟地下001層、面積:194.99㎡、高度:3.2M、用途:防空避難室:132.89㎡、停車空間:62.1㎡  
 1棟地上001層、面積:127.68㎡、高度:4.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅:32.45㎡、G3:(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨):50.35㎡、停車空間:44.88㎡  
 1棟地上003層、面積:116.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟地上005層、面積:116.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟地上007層、面積:116.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟地上009層、面積:111.63㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟突出物002層、面積:24.98㎡、高度:2.9M、用途:梯間、水錶室  
 1棟地下002層、面積:149.73㎡、高度:2.4M、用途:停車空間  
 1棟地上002層、面積:116.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟地上004層、面積:116.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟地上006層、面積:116.66㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟地上008層、面積:113.79㎡、高度:3.2M、用途:H2:(第二組)集合住宅  
 1棟突出物001層、面積:24.98㎡、高度:3.2M、用途:梯間  
 1棟突出物003層、面積:24.79㎡、高度:2.8M、用途:梯間、水箱、機械室



**雜項工作物：** 圍牆:長度31.81m、高度2.0m、面積63.62㎡

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用108年05月29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：**

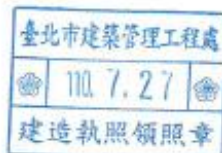
1. 首次掛號日期：《109》年《07》月《16》日（法令適用日期：109年07月16日）。
2. 建築地點：松山區安平里。
3. 實設空地《151.32》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《康閱印土木結構技師事務所》，技師：《康閱印》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《土力土木技師事務所》，技師：《張凱勛》土木技師。
7. 電機專業技師：《雷立三機電技師事務所》，技師：《雷立三》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。

## 注意事項：

9. 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:(鋼骨鋼筋混凝土造),基礎形式:(筏式基礎),擋土形式:(預疊樁)。
10. 拆除執照併案辦理,拆除面積《861.52》平方公尺(含有產權861.52平方公尺,無產權部分0平方公尺),共《12》戶。拆除門牌:《松山區南京東路五段251巷26、28、30號一至四樓》由謝樹林建築師事務所負責監拆,如逾開工期限未拆除完成應向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢:原建照執照:57建(陸)(松)字第0027號,原使用執照:使58年字第1156號。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、通風、空調等)第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的專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。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 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,於申領使用執照前,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。
16. 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,於申領使用執照前,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。
17. 昇降機《1》部。
18. 昇降設備應於申領使用執照前領得升降設備許可證。
19. 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查驗。
20. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
21. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
22. 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。
23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
24. 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。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物,屋頂平臺面積為45.56㎡平方公尺,屋頂平臺綠化面積為45.6㎡平方公尺。
26. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(屋頂平台綠化面積45.6平方公尺)應檢具相關資料併竣工查驗。
27. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
28. 起造人於產權移交時,應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人,並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件,應於竣工勘驗前,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」。
30. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件,於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」,檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
31. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過,起造人應提送管渠遷改管計畫書送衛生處審查核備,方能續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。
32. 如變更污水排放口位置於申領使用執照前,應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
33. 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。
34. 基地內公共排水溝廢止或改道,應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
35. 基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內,經設計建築師檢附限建絕對高度95.49公尺,本案申請建築物絕對高度41.55公尺,尚無影響飛航安全。
36. 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,不得發給使用執照。
37. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理,並列入產權移交及列入公寓大廈管理規約。
38. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件,如設置騎樓或無遮蔭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CMS329-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
39. 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。

注意事項：

40. 拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工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。
41. 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。
42. 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。
43. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為516.91立方公尺，於申報開工前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。
44. 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，除於公寓大廈管理規約約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
45. 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登照圖說及用途，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，將依法處置。
46. 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。
47. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年7月8日北市都建字第1093061763號函核准重建計畫其獎勵容積為213.44平方公尺該容積獎勵額度為34%在案；實際使用獎勵容積為213.44平方公尺該容積獎勵額度為34%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
48. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 詠倫建設股份有限公司 負責人:鄭智夫 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣811,062元，於放樣勘驗前通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
49. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 詠倫建設股份有限公司 負責人:鄭智夫 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣2,432,540元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
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. 如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
52. 建築物樓層內任意加設火層係屬違建，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。
53. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
54. 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。
55. (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。
56. 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察。
57. 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)
58. 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。



建造執照申請書

A 1 1 - 1  
110年01月18日  
110年 7 月 23 日  
110 電字第 0183 號

案件序號： 109N0539

下列工程等除向建築計畫工程圖樣、施工說明書及其他有關附件申請核准外，此類 臺北市政府都市發展局 起造人 印	收文 字號	發照 字號
<p>【1.起造人】                  【姓名】 詠倫建設股份有限公司 負責人:鄧智夫                  【出生年月日】 [電話] (02)27551516                  【身分證統一編號】 24734572                  【地址】 106065台北市大安區仁愛路四段230號4樓                  【通訊處】 106065台北市大安區仁愛路四段230號4樓</p>		
<p>【2.設計人】                  【姓名】 謝樹林                  【事務所名稱】 謝樹林建築師事務所                  【事務所地址】 110051臺北市信義區光復南路429號7樓                  【開業證書字號】 工師業字第 90010443號                  【電話】 027581998</p>		
<p>【3.建築地址】                  【所屬行政區】 松山區 【郵遞區號】 105                  【地號】 松山區寶清段三小段0697-0000號等3筆                  【地址】 105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷26號等3筆</p>		
<p>【4.基地概要】                  【建築執指定】 民國109年02月15日 109字第0314號                  【法定建築率】 45.0% 【法定容積率】 301.5%                  【基地面積合計】 279.0 m<sup>2</sup> 【騎樓地面積】 0.0 m<sup>2</sup> 【其他】 279.00 m<sup>2</sup>                  【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區</p>		
<p>【5.建築概要】                  【建築物用途】 住宿類 (H-2類) 住宅 (不含農舍) (集合住宅)                  【設計建築物高度】 30.05 m 【總樓地板面積】 1472.53 m<sup>2</sup>                  【建築面積】 132.89 m<sup>2</sup> 【設計容積率】 300.004 %                  【設計建築率】 47.63 % 【工程造價概算】 \$ 15,778,060.0 元                  【構造種類】 RC造                  【層棟戶數】 1 幢 1 樓地上 9 層 地下 2 層 共 11 層 17 戶                  【總設計停車輛數】                  【室內停車位】                  法定汽車 0 輛 自設汽車 0 輛 獎勵汽車 0 輛                  法定機車 0 輛 自設機車 0 輛 獎勵機車 0 輛                  法定裝卸 0 輛 自設裝卸 0 輛 合計 0.00 m<sup>2</sup>                  【室外停車位】                  法定汽車 0 輛 自設汽車 0 輛                  法定機車 10 輛 自設機車 0 輛                  法定裝卸 0 輛 自設裝卸 0 輛 合計 0.00 m<sup>2</sup></p>		
<p>【6.雜項工作物概要】                  圍牆(長度:31.81 m、高度:2 m、面積:63.62 m<sup>2</sup>) 等1筆(詳見附表)</p>		
<p>【7.適用法令概要】  <input checked="" type="checkbox"/> 建築物防火及防火避難設施適用 108年05月29日 發布建築技術規則版本  <input type="checkbox"/> 建築物防火避難依內政部 日內按警建管字 第 號                  建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理  <input checked="" type="checkbox"/> 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</p>		
<p>【8.備註】</p>		
<p>【第一次掛號日期】 年 月 日                  【第一次通知改正】 年 月 日 【核准日期】 年 月 日                  【發照字號】 字 第 號 【日期】 年 月 日                  【領照日期】 年 月 日 【竣工期限】                  【領收人】 【簽收人】</p>		
<p>依據建築法第26條規定，主管建築機關對本法規定領發之執照，僅為對申請建築之許可，本申請書建築物起造人、或設計人，如有損害他人財產，或肇生危險或傷害他人時，依法負其責任。</p>		
審 核	覆 核	決 行

註：1. 粗框部分申請人免填。2. 基地面積應填使用面積。



465467-20210712164335394

## 地 址 門 牌 清 冊

案件序號：109N0539

頁次： 1/ 1

序號	門 牌 地 址
1	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷26號
2	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷26號二樓
3	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷26號三樓
4	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷26號四樓
5	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷28號
6	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷28號二樓
7	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷28號三樓
8	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷28號四樓
9	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷30號
10	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷30號二樓
11	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷30號三樓
12	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷30號四樓



31546-20210712164335664

地 號 表

A12-2

案件序號：109N0539

本表共 1 頁 本頁 第 1 頁 地號共 3 筆 本頁 3 筆			
<b>【001. 土地概要】</b>			
【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區			
【地號】 松山區寶清段三小段0697-0000 號			
【面積】 93.00	m <sup>2</sup>	【使用面積】 93.00	m <sup>2</sup>
<b>【002. 土地概要】</b>			
【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區			
【地號】 松山區寶清段三小段0698-0000 號			
【面積】 91.00	m <sup>2</sup>	【使用面積】 91.00	m <sup>2</sup>
<b>【003. 土地概要】</b>			
【土地使用分區或編定用地】 第三種住宅區			
【地號】 松山區寶清段三小段0699-0000 號			
【面積】 95.00	m <sup>2</sup>	【使用面積】 95.00	m <sup>2</sup>



32865-20210712164337031

【本頁使用面積合計】	279.00 m <sup>2</sup>		32865-20210712164337031
【使用面積總計】	279.00 m <sup>2</sup>		

建築物概要表

A 1 1 - 4

案件序號：109N0539

本概要表共 2 頁 本頁第 1 頁	
【防空避難室面積】 132.89m <sup>2</sup>	其中兼停車空間 0.0m <sup>2</sup>
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 防空避難室：132.89m <sup>2</sup> 、停車空間：62.1m <sup>2</sup> 【申請面積】 194.99m <sup>2</sup>	【層別】 地下1層 【樓層高度】 3.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 停車空間 【申請面積】 149.73m <sup>2</sup>	【層別】 地下2層 【樓層高度】 2.4m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅：32.45m <sup>2</sup> 、G3:(第十九組)一般零售業甲組第(一)、(三)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十七)、(二十一)、(二十二)、(二十三)、(二十五)、(二十六)、(二十八)及(二)、(六)、(十八)目(不含日用百貨)：50.35m <sup>2</sup> 、停車空間：44.88m <sup>2</sup> 【申請面積】 127.68m <sup>2</sup>	【層別】 地上1層 【樓層高度】 4.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 116.66m <sup>2</sup>	【層別】 地上2層 【樓層高度】 3.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 116.66m <sup>2</sup>	【層別】 地上3層 【樓層高度】 3.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 116.66m <sup>2</sup>	【層別】 地上4層 【樓層高度】 3.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 116.66m <sup>2</sup>	【層別】 地上5層 【樓層高度】 3.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 116.66m <sup>2</sup>	【層別】 地上6層 【樓層高度】 3.2m
<b>【各樓層概要】</b> 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 116.66m <sup>2</sup>	【層別】 地上7層 【樓層高度】 3.2m



110949-20210723103255547

建築物概要表

A 1 1 - 4

案件序號：109N0539

本概要表共 2 頁 本頁第 2 頁	
【防空避難室面積】 132.89m <sup>2</sup>	其中兼停車空間 0.0m <sup>2</sup>
【各樓層概要】 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 113.79m <sup>2</sup>	【層別】 地上8層   【樓層高度】 3.2m
【各樓層概要】 【棟別】 1 【使用類組】 H2:(第二組)集合住宅 【申請面積】 111.63m <sup>2</sup>	【層別】 地上9層   【樓層高度】 3.2m
【各樓層概要】 【棟別】 1 【使用類組】 梯間 【申請面積】 24.98m <sup>2</sup>	【層別】 突出物1層   【樓層高度】 3.2m
【各樓層概要】 【棟別】 1 【使用類組】 梯間、水錶室 【申請面積】 24.98m <sup>2</sup>	【層別】 突出物2層   【樓層高度】 2.9m
【各樓層概要】 【棟別】 1 【使用類組】 梯間、水箱、機械室 【申請面積】 24.79m <sup>2</sup>	【層別】 突出物3層   【樓層高度】 2.8m



110949-20210723103265547

雜項工作物概要表

A21-4

案件序號： 109N0539

<b>【001. 工作物名稱】</b> 詠繪建設 松山區寶清段三小段697、698、699等3筆地號住宅新建案			
<b>【002. 總工程造價】</b> \$ 15,778,060		元	
<b>【003. 工作物概要】</b>			
<b>【工作項目】</b> 圍牆		<b>【長度】</b>	31.81 m
<b>【面積】</b> 63.62	m <sup>2</sup>	<b>【高度】</b>	2.0 m
<b>【其他】</b>			



35845-20210714111152239

## 建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 1/ 10

### 一、一般列管註記項目

#### 1. 基本資料註記事項

- 1  3600 首次掛號日期：《109》年《07》月《16》日（法令適用日期：109 年 07 月 16 日）。
- 2  1001 建築地點：松山區安平里。
- 3  0710 實設空地《151.32》平方公尺。  
 0800 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
- 4  0801 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  1800 結構專業技師：《康閔印土木工程技師事務所》，技師：《康閔印》技師。  
 1801 水土保持專業技師： 技師事務所，技師：《》技師。
- 6  1802 地質調查專業技師：《土力土木工程技師事務所》，技師：《張凱勳》技師。  
 1803 冷凍空調專業技師： 技師事務所，技師：《》技師。
- 7  1804 電機專業技師：《雷立三機電技師事務所》，技師：《雷立三》技師。  
 1805 其他專業技師： 技師事務所，技師：《》技師。  
 3500 防空避難室兼《》臨時使用。  
 5710 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《》。  
 5800 申請玻璃帷幕牆建築物《》幢。  
 7200 申請設置醫院用途，經衛生主管機關《》號函同意許可設置。  
 3400 原領《》建字第《》號建照逾期作廢，重新申請工程進度：《》%。  
 7400 本案依「臺北市建築物申請補辦建築執照作業要點」辦理，依設計建築師簽證之工程進度已達 %。有關擅自建造乙節，業依建築法第八十六條規定處以罰鍰在案。  
 7500 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
- 8  8100 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。  
 1020 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。
- 9  1414 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：(鋼骨鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(預疊格)。

#### 2. 併案辦理拆照註記項目

- 10  0601 拆除執照併案辦理，拆除面積《 861.52 》平方公尺（含有產權 861.52 平方公尺，無產權部分 0 平方公尺），共《12》戶。拆除門牌：《松山區南京東路五段251巷26、28、30號一至四樓》由謝樹林建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
- 11  0603 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 12  0606 原有執照併案作廢：原建照執照：57建(陸)(松)字第0027號，原使用執照：使58年字第1156號。  
 0607 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。



163896-20210723103350397

## 建造執照注意事項附表

頁次: 2 / 10

案件序號: 109N0539

<input type="checkbox"/>	0608	基地內原有建物已先行拆除，所檢附之書圖由申請人（或土地所有權人）或（建物所有權人）負一切法律責任。
<input type="checkbox"/>	2400	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。
<input type="checkbox"/>	2401	已領得拆除執照： 拆字第            號拆除執照。
<input type="checkbox"/>	4800	申請拆除建物為海砂屋。
<input type="checkbox"/>	6000	申請拆除建物為輻射屋，拆除施工前請向行政院原子能委員會申請提供輻射防護技術協助，並且通報知會本府環境保護局，以防範二次污染。
<input type="checkbox"/>	6001	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。
<b>3. 各項設備註記項目</b>		
<b>13</b>	<b>3800</b>	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。
<input type="checkbox"/>	3901	本次新設空氣調節設備並已涉及內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師簽證項目」，列入工程申報第一次開工樓版勘驗(如施作逆打工法，則為申報1樓樓版勘驗)時必要檢附之書圖文件查核。
<input type="checkbox"/>	3902	前次已設空氣調節設備，並已涉及到內政部訂頒「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，變更部分隨案檢附空調簽證技師簽證書圖。
<input type="checkbox"/>	3903	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。
<input type="checkbox"/>	3904	前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。
<b>14</b>	<b>3905</b>	未設置空氣調節設備。
<b>15</b>	<b>3907</b>	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。
<b>16</b>	<b>3908</b>	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。
<b>17</b>	<b>4000</b>	昇降機《1》部。
<b>18</b>	<b>4010</b>	昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
<input type="checkbox"/>	1200	放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
<b>19</b>	<b>3100</b>	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。
<input type="checkbox"/>	3200	本案屬5層以下、戶數5戶以下及總樓地板面積2000平方公尺以下之一定規模建築物，符合內政部98年12月31日台內營字第09802349532號函規定，於申報開工前或放樣勘驗階段，免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，如有設置之疑義，可逕洽各權責單位。
<input type="checkbox"/>	0403	申請設立臨時路外停車塔（場）（公有停車場），停車位《》部。
<b>20</b>	<b>0402</b>	申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。



163896-20210723103350397

建造執照注意事項附表

案件序號:100N0530

頁次: 3/ 10

- 21■ 3001 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 22■ 3002 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。
- 23■ 3003 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  - 7600 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報開工前）（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
  - 7601 申請人應依消防法規規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成「施工中消防防護計畫」備查作業。
- 24■ 7602 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。

4. 適用都審、都市更新、容積移轉、環評、綠建築、公共藝術、台北好好看系列二建物存記及容積獎勵案件註記項目

- 4100 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《》北市都三字第《》號函完成都市設計審議程序。
- 4210 本案係都市更新案件，經本府 北市府字第 號函核備都市更新事業計畫， 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。
- 4211 本案係都市更新案件，經本府 北市府字第 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。
- 4214 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。
- 4216 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。
- 4217 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。
- 4215 本案係大稻埕歷史風貌特定專用區歷史性建築。
- 4212 本案係容積移轉接受基地，經本府 北市府字第 號函核備自本市 區 段 小段 等地號移入容積共 平方公尺。
- 4213 本案係容積移轉移出基地，經本府 北市府字第 號函核備移出容積共 平方公尺，移轉至本市 區 段 小段 等地號之接受基地。
- 4300 適用環境影響評估法，經本府環境保護局《》北市環秘（一）字第《》號公告審查認定有條件通過，開發單位應依下列事項辦理：《》。
- 4302 本案為97年1月23日至100年12月31日掛號申請之公有新建建築物總工程建造經費達5,000萬元以上案件，應於申報開工前取得候選綠建築證書。
- 4304 本案為102年7月1日起掛號申請之公有新建建築物總工程建造經費達2億元以上案件，且建物使用類組符合「公有建築物申請智慧綠建築標章適用範圍表」規定，應於一樓樓板勘驗前取得候選智慧建築證書。
- 4311 本案係為（本府）（公有、非公有）新建建築物並應取得候選綠建築證書，其取得指標為：日常節能、水資源、 、 、 等 項指標，並取得內政部頒發候選綠建築證書字號： ，其有效期限為 年 月 日至 年 月 日，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
- 25■ 4325 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45.56㎡ 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 45.6㎡ 平方公尺。
- 4319 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：\_\_\_\_\_平方公尺。



163896-20210723103350397

建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 4/10

- 4320 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估\_\_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。
  - 26  4321 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（屋頂平台綠化面積 45.6 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
  - 4322 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣\_\_\_\_\_元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
  - 27  4323 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
  - 28  4324 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
  - 29  4315 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」。
  - 30  4316 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」。
  - 4314 適用臺北市公共設施用地開發保水作業要點案件，應依上開要點及臺北市公共設施用地開發保水設計技術規範檢討辦理，並於放樣勘驗前檢送本案相關資料予本府工務局水利工程處列管。
  - 4318 認養事項： 、 、 ，經本府 年 月 日 號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
  - 5900 依公有建築物設置公共藝術實施方案辦理，工程造價依文化藝術獎勵條例施行細則規定計算。
  - 5901 依公共藝術設置辦法，直轄市政府應負責審議轄內公有建築物之公共藝術設置計畫。
  - 6400 公有建築物與辦機關應依法設置公共藝術，請領使照前如未完成設置公共藝術，由建管處函告文化局列管。
  - 6200 本案為「臺北好好看系列二」案件，於核准使用執照時應函知更新處辦理建物存記註銷事宜。
  - 6201 本案為「臺北好好看系列二」案件，基地未達維護管理2年申請建造執照之案件，於取得建照時，建管處函告本局都市設計科，並副知更新處。由都市設計科撤銷容積獎勵，並請都市測量科註銷土地使用分區容積獎勵註記，依參考檔格式送地政事務所辦理註銷。
5. 後會新工處、水利處、衛工處審查項目：
- 0900 污水排水設計圖已送衛工處審查核可。
  - 31  1000 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。
  - 32  1100 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送衛工處申請辦理變更設計。
  - 33  1101 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。
  - 1102 新建建築物施工安裝預鑄式污水處理設施，請於安裝前10日檢具相關文件送本府工務局衛生下水道工程處辦理安裝前之預鑄式污水處理設備「勘驗備查」程序，並於施工



163896-20210723103350397

建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 5/ 10

- 勘驗後申辦「用戶排水設備位置」竣工查驗前，檢附施工前、中、後之預鑄式污水處理設施照片（含廠牌、規格、尺寸等）及動態施工安裝過程光碟片子該處。
- 1103 興建之農舍，應依建築技術規則之規定，設置建築物污水處理設施。其為預鑄式建築物污水處理設施者，應於申報開工時檢附該設施依預鑄式建築物污水處理設施管理辦法取得之審定登記文件影本，並於安裝時，做成現場安裝紀錄。
  - 1409 基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通 公尺計畫道路臨基地側3.5公尺（新建5樓及5樓以下）或4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 34 ■ 1500 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
- 1404（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。
  - 1407 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。
  - 1408 基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定（依本府工務局新建工程處網站公告內容為準）事項簽證負責，如有疑義逕洽本府工務局新建工程處協助。
  - 1410 本案建築基地僅臨都市計畫之(公園)、(綠地)或(人行步道)、申請於(公園)、(綠地)或(人行步道)設置出入通道，經本府 年 月 日 字第 號函同意在案，起造人應列入公寓大廈規約及住戶產權移轉交代。
  - 1411 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。
  - 1415 本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之建築物給水排水設備設計技術規範裝設油脂截流器，竣工前檢同油脂截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料向本府工務局衛生下水道工程處備查。
6. 位於捷運、飛航、軍事禁限建、高壓電塔附近註記項目
- 3201 捷運設施身地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
  - 3250 本案建築基地鄰近已通車捷運高架路線旁，有關該路線段噪音影響所設置之隔音設施，已符合環保法規之『噪音管制法』及『陸上運輸系統噪音管制標準』相關規定；為兼顧捷運沿線居民之生活品質，故請起造人於建物新建時，應自行考量捷運列車經過產生振動及噪音之既存事實，將噪音影響納入評估考量，並設置適當之隔音設備。
  - 3300 軍事限建高度地區，申請使照前應先通知國防部參謀本部及國防部各設管機關會勘。
- 35 ■ 4901 基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 95.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 41.55 公尺，尚無影響飛航安全。
- 6600 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。
  - 6802 基地鄰近臺電高壓電線（指架空線路中心線兩側各35公尺或經臺電指定地區），應於建照工程放樣勘驗前將設計圖說送請臺電公司再行確認實際設計成果是否符合規定。
7. 併案辦理室內裝修、廣告招牌等雜項工作物註記項目
- 36 ■ 8010 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。
- 8011 本案為增建執照案併案辦理變更使用及室內裝修，裝修申請範圍之樓地板面積屬『建築物室內裝修管理辦法』第33條第1項第1、2款規定，其室內裝修工程完竣後，室內裝



163896-20210723103350397

建造執照注意事項附表

案件序號:10980539

頁次: 6/10

修竣工圖說併案由審查人員建築師簽證負責，竣工查驗時併案辦理。

- 8012 本案為增建執照併案辦理變更使用及室內裝修，裝修申請範圍之樓地板面積非屬『建築物室內裝修管理辦法』第33條第1項第1、2款規定，其室內裝修工程完竣後，竣工查驗應由本市室內裝修委託審查機構（臺北市建築師公會）辦理。
- 8020 本案位於本市第二、三級航空噪音防制區，且申請建物用途為學校、圖書館及醫療機構者，於申領使用執照前，應依噪音管制法第18條規定，取得本府環境保護局許可。
- 7300 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。

8. 涉及畸零地、現有巷、騎樓地註記項目

- 2500 基地《 》側現有巷土地爾後廢止時，應無條件承購使用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 2110 基地內現有原屬公有土地讓售之現有巷道，本府有關機關如有改善養護、維護管理、埋設挖掘之必要時，應無條件同意為無償使用。
- 1900 基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 1901 現有巷道廢止或改道之地點《 》面積《 》。
- 2000 基地內現有巷應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
- 7000 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。
- 2100 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 2600 經本府畸零地調處委員會第《 》次全體委員大會決議准申請地單獨建築，已併案切結：「於 前如擬合併地願以當年期公告現值《 》倍之價額讓售時，應負責承買合併使用。」
- 2700 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 2800 本基地騎樓係住宅區騎樓，依本府工務局74.9.20北市工建字第48522號函辦理。
- 37■ 2801 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。
- 38■ 2802 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。

9. 涉及公共設施用地未取得、道路截角、跨越分區未分割註記項目：

- 6700 基地坐落公共設施用地，為求用地之完整，有關未取得納入基地之土地（區段小段、地號等筆），仍請儘速取得。
- 6800 基地坐落 段 小段 地號土地涉道路截角未分割，應於放樣勘驗前完成分割，分割後基地面積、位置如有變更，應依規定辦理變更設計。
- 6801 地號基地坐落跨越 區與 區未分割，不同分區土地應於放樣勘驗前完成分割，分割後基地面積、位置如有變更，應依規定辦理變更設計。
- 6810 本案鄰接之 段 小段 地號等筆土地為早期市地重劃地籍線與都市計畫道路邊界線不符之土地，依臺北市政府104年4月20日府授都規字第10330026900號函，除都市更新案件審議會另有決議外，應切結於建築物使用執照核發前完成分割、捐贈及產權移轉本府；容積依毗鄰建築基地之法定容積率核算之，以容積移轉概念調整至本案基地，但該土地之容積不得作為申請容積獎勵之基數。

10. 涉及山坡地管制、農舍、工業區內平面設計類似集合住宅註記項目

- 2301 適用山坡地保育利用條例地區；水土保持計畫經本府《 》號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。



163896-20210723103350397

## 建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 7/ 10

- 2304 適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
- 2305 本案經本市加強山坡地雜項(建造)執照審查委員會審查完成。(本局 年 月 日 北市都建字第 號函)。
- 4400 請領使照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量),並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式,並於建物產權移轉時列入交代。
- 4500 沉砂池應每年至少清疏兩次,並視淤積程度適時清疏,於建物產權移轉時列入交代。
- 2900 用途為農舍,不得變更為住宅。
- 2901 農業設施倘未依農業用地作農業設施容許使用計畫內容使用者,經廢止農業設施之許可後,原核發之建築執照一併廢止。
- 2902 農業用地申請農業設施容許使用之建築物,核發使用執照時應通知農業主管建築機會審建築物是否依原核定之計畫內容興建,經確認符合者始予核發使用執照。
- 3010 本案申請用途為 \_\_\_\_\_,依「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」須繳納保證金新臺幣\_\_\_\_\_元整(共\_\_戶, \_\_樓\_\_戶\_\_平方公尺\_\_\_\_\_元、\_\_樓\_\_戶\_\_平方公尺\_\_\_\_\_元……),並於領得使用執照前繳納。
- 3011 位於都市計畫規定不得作為住宅使用地區,應於使用執照內註記建築物用途不得作為住宅使用,並列入產權移轉交代及登載於公寓大廈規約中,且應納入共用部分不得改為約定專用或變更設置目的及使用方法,並請管理委員會實質管理。
- 3020 起造人或所有權人應依核定用途使用,不得作為其他違反都市計畫之使用,買賣時應列入產權移轉交代,不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任,並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 3030 本案於使用執照核發時於附表內註記:「本案承買戶應依原核定用途使用,不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用,買賣時應列入產權移轉交代,不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任,並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
- 3040 本案於使用執照核發或變更使用竣工勘驗後三年內,持續加強巡查及不定期檢查,如發現未依原核定用途使用,將依法查處並沒收保證金。但三年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用,保證金無息退還。但能證明確實作為策略性產業或類似用途之使用得隨時申請退還保證金。
- 3050 起造人切結:「確實作《》使用,如誤導民眾為住宅用途,或有不實廣告惡意欺瞞等行為,經行政院公平交易委員會認定而受處罰,或受敗訴判決確定時,廢止建造執照」。並應於廣告銷售時,於樣品屋、銷售傳單之明顯處加註或相關傳播媒體(如廣播或電視廣告等)加強說明建築案之土地使用分區,且不得作住宅使用。
- 3060 各戶門牌繳納保證金之金額清冊,表列至竣工圖說。
- 3202 本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅(公寓),依本府消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函,使用執照竣工查驗前,應取得住宅警報器經本府消防局檢查合格之證明文件,始得核發使用執照。

### 11. 涉及餘土處理、危險性場所註記項目

- 39■ 1600 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。

#### 11-1. 符合行政院環保署公告範圍者(未併辦拆除執照者)

- 40■ 6301 拆除執照(含拆併建之拆除部份),應於申報開工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。
- 41■ 6307 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



163896-20210723103350397

## 建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 8/ 10

明。

- 42■ 6302 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。
- 43■ 6303 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為 516.91 立方公尺，於申報開工前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。
- 4301 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(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。

### 二、專案列管項目

#### 12. 涉及開放空間、停車獎勵、聯合開發、繳納代金、回饋案件、危老重建計畫註記項目：

- 0100 依臺北市土地使用分區管制自治條例第十一章綜合設計放寬規定辦理。
- 0101 開放空間面積《》平方公尺，獎勵增加樓地板面積《》平方公尺。
- 0102 公共開放空間興闢完竣，申請使照前應檢附公共開放空間管理維護執行計畫書。
- 0103 核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用本市違章建築處理規則第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 44■ 0201 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，除於公寓大廈管理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管理規約中。
- 45■ 0202 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。
- 0300 停車空間繳納代金《》部停車位，代金新台幣《》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 6900 本案依據84年9月27日府都二字第84064377號公告商業區調整案說明書辦理，調整商業區細分為 使用及指定商業區為 使用，惟本案依原使用分區 使用，不涉及回饋。
- 4600 適用《》回饋方案，繳納回饋代金新台幣《》元，應於申領使照前繳清。
- 6803 本案係捷運系統 聯合開發案，獎勵樓地板面積 平方公尺。捷運設施依行政院76年7月29日臺76內字第17194號函核定為特種建築物。
- 6804 本案捷運共構案 業經臺北市政府核備在案。
- 6805 本案 層之捷運設施部分(面積共計 平方公尺)，依內政部85年1月29日臺(85)內營字第8408632號函內容併案辦理備查，並依該相關規定辦理。上開部分非屬本建築執照範圍。
- 6806 本案 層(捷運設施： 平方公尺與本照範圍： 平方公尺，面積合計 平方公尺)共構部分業由臺北市政府捷運工程局施作完竣，設計施工由該局簽證負責；另 層捷運設施(面積共計： 平方公尺)由 設計施工，其結構安全由 自行負責。
- 8510 本案捐贈予臺北市政府之人行地下道或人行天橋，及其准予設置之廣告燈箱所有權皆為市府所有，依「民間企業興建人行地下道或人行天橋所有權移轉後管理維護行政契約書」辦理，並不得逕行移轉其負擔與第三人或企業，且不得以區分所有權人會議之決議，推翻臺北市都市設計審議委員會之結論。
- 0220 本建築物獎勵增設停車空間應依停車場法及相關法令規定對外開放供公眾停車使用，並依規定持續申辦停車場登記證。(法令適用日於100年7月2日後之案件)
- 46■ 0221 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



163696-20210723103350397

建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 9/ 10

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。

- 47■ 0222 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年7月8日北市都建字第1093061763號函核准重建計畫其獎勵容積為213.44平方公尺該容積獎勵額度為34%在案；實際使用獎勵容積為213.44平方公尺該容積獎勵額度為34%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 0223 依本府都市發展局 年 月 日北市都建字第\_號函核准原建築容積，地上層樓地板面積為\_\_\_\_平方公尺，地下層容積樓地板面積為\_\_\_\_平方公尺，原建築容積合計為\_\_\_\_平方公尺。
- 0224 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_\_應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣\_\_\_\_元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48■ 0225 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 詠綸建設股份有限公司 負責人:鄭智夫 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣 811,062元，於放樣勘驗前通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49■ 0226 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 詠綸建設股份有限公司 負責人:鄭智夫 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣2,432,540元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 0227 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_\_應於申報一樓樓版勘驗前取得候選\_\_\_\_級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣\_\_\_\_元，於領得使用執照二年內取得\_\_\_\_級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 0228 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_\_應於領得使用執照前繳納無障礙住宅建築標章保證金，金額為新臺幣\_\_\_\_元，於領得使用執照二年內取得無障礙住宅建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 0229 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_\_應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣\_\_\_\_元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第\_\_\_\_級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 0230 本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地（\_\_\_\_段\_\_\_\_小段\_\_\_\_地號等\_\_\_\_筆土地），並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市政府。
- 50■ 0231 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。

12-1. 增設公用停車位使用管理事項

- 0210 本大樓增設公用停車位 部，位於 層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 平方公尺（核計容積率為 %），與法定容積樓地板面積 平方公尺（法定容積率為 %）合計後，允建容積樓地板面積為 平方公尺，允建容積率為 %。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列
- 0211 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、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。
- 0212 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



163896-20210723103350397

## 建造執照注意事項附表

案件序號:109N0539

頁次: 10/10

備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。

### 13. 涉及結構外審、引用鄰地鑽探資料案件註記項目

- 1301 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 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。
- 6500 依申請特殊結構審查原則辦理，經《》號函完成結構委託審查。
- 6100 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處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 6101 引用（鄰地、基地內） 使字第 號使用執照、 建（雜）字第 號建造執照（雜項執照）既有可靠之地下探勘資料設計基礎，檢附前開建築執照之地質調查（鑽探）報告全卷影本，由設計人、結構專業技師依報告內容規劃建築物基礎設計及施工應注意事項簽證負責。
- 51 3700 如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。


### 14. 涉及夾層、挑空、加窗、中空樓板管理註記項目

- 2201 第《》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《》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。
- 52 2202 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。
- 53 7101 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54 7102 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。
- 55 7103 (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。
- 56 7107 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。
- 57 7106 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)
- 58 7104 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。
  - 7105 本案樓地板經建築物設計人簽證非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，應於申請使用執照時檢附內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可證明，及申請認可之試驗報告及性能規格評定書。
- 9900




163896-20210723103350397

案件序號：109N0539

臺北市府都市發展局建造執照基地綠化設施明細表			
建照字號		都市計畫分區	第三種住宅區
起造人	詠綸建設股份有限公司 負責人:鄭智夫		電話 (02)27551516
地址	106065台北市大安區仁愛路四段230號4樓		
設計人	謝樹林		電話 (02)27581998
地址	110051臺北市信義區光復南路429號7樓		
監造人		電話	
地址			
起造人		電話	
地址			
構造概要	RC造地上9層 地下2層1幢1棟17戶		竣工日期
建築地點	地址	105臺北市松山區安平里南京東路五段251巷26號等12筆	
	地號	松山區寶清段三小段0697-0000 號 等3筆	
建築物用途	住宿類(H-2類)住宅(不含農舍)(集合住宅)		
基地面積	279.0m <sup>2</sup>	建築面積	132.89m <sup>2</sup>
法定空地面積	123.37m <sup>2</sup>	總樓地板面積	1472.53m <sup>2</sup>
遮蔽率	47.63%	容積率	300.004 %
基地綠化設施項目	植栽		
建築物高度	30.05m		
綠化面積	208.86m <sup>2</sup>		
基地內種植喬木(棵數/面積)	6	棵	m <sup>2</sup>
基地內種植灌木(棵數/面積)		棵	m <sup>2</sup>
設置花台長度			m
適用綜合設計	開放空間面積		m <sup>2</sup>
鼓勵辦法	開放空間有效面積		m <sup>2</sup>
備註事項	開放空間有效面積與相連之法定空地應綠化面積合計		m <sup>2</sup>
使照號碼			
備註	 54736-20210714111800202		

案件序號：

建造執照併辦拆除執照資料表									
拆除建造 號碼：		都建拆字第			號				
原領執照號碼併案作廢：57 建(陸)(松)字第 027 號 58 使字第 1156 號				發照日期：57 年 6 月 12 日 58 年 7 月 31 日					
構造種類		加強磚造			建築物權屬別		<input type="checkbox"/> 公有 <input checked="" type="checkbox"/> 私有 <input type="checkbox"/> 公私共有		
拆 除 地 點									
原有建築物地號		松山區寶善里族 328-27 地號							
原有建築物地址		臺北市松山區南京東路五段 251 巷 26、28、30 號							
拆 除 建 築 物 概 要									
建築要項	棟 別	樓層別	申請面積	陽台面積	露台面積	各層高度	用途別	類組別	
	第 棟	第一層	223.16			3.3	住宅	H-2	
	第 棟	第二層	227.06			2.95	住宅	H-2	
	第 棟	第三層	227.06			2.95	住宅	H-2	
	第 棟	第四層	184.24			2.95	住宅	H-2	
總 計	共 2 棟	共 12 戶	總地板樓面積	861.52m <sup>2</sup>		高度 m	建築面積	223.16m <sup>2</sup>	
申 請 人 建 築 資 料									
申請人資料	姓名：鄭智夫			身分證統一編號		證書字號			
	名稱 詠倫建設股份有限公司			24734572		電話：(02)2755-1516			
	地址：台北市大安區仁愛路四段 230 號 4 樓								
建築師資料	姓名：謝樹林 (簽章)			身分證統一編號		證書字號：工師業字第 1844 號			
	事務所名稱：謝樹林建築師事務所			48738979		電話：(02)2758-1998			
	地址：台北市信義區光復南路 429 號 7 樓								
使 用 道 路 情 況									
松山區南京東路五段 251 巷									
長 24.22 m <sup>2</sup>				寬 6 m <sup>2</sup>					
松山區南京東路五段 251 巷 32 弄									
長 11.65 m <sup>2</sup>				寬 6 m <sup>2</sup>					
說明：									



430608-20210712164337537



## 附件二 房屋土地繳款期別明細表

下列係「詠綸港」房屋\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓（含地下\_\_\_\_層\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個）房屋買賣總價款合計新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。買方應按依下列約定，按期如數給付價金予賣方。

◎買方依本付款明細表約定，按期如數給付現金或即期支票予賣方。

◎本付款明細表之期別依房屋興建工程之進度辦理。

期別項目	應繳款金額（新台幣）	繳款說明
定金(2%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	下訂房屋同時支付
簽約金(6%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	簽訂本約同時支付
上樑完成(7%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	接獲通知日起七日內扣款
銀行貸款(80%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	通知產權過戶完成同時支付
交屋款(5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整	驗收雙方複驗合格後支付
總價	仟 佰 拾 萬 仟元整	

## 自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方），因買方訂購詠綸建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號土地興建之『詠綸港』社區編號第\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓及地下室第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號之汽車停車位\_\_\_\_位，因擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

第一條：買方預定自洽貸款金額新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整（以資抵繳【附件二】房屋付款明細中之銀行貸款）。

第二條：買方必須向買方自洽之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。

第三條：買方應以所購買之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。

第四條：買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取，上開申貸手續至貸款由賣方取得，不得逾本社區第一戶貸款撥付日起十五個日曆天，每逾一日，買方願就遲延貸款金額萬分之二單利加計滯納金，自遲延日起至撥貸日止按日累計，於交屋時一併給付賣方。

第五條：為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。

第六條：為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋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。

第七條：買方並應簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填

載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終  
止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸  
款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

第八條：若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低  
於應貸金額時，應依「房屋預售買賣契約書」第二十五條約定辦理。

第九條：買方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何  
理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予賣方，否則即視同違約，賣  
方得依照「房屋預售買賣契約書」第廿四條規定處理。

第十條：買方自洽貸款之金融機構限於桃園市、新北市、台北市地域內設有分  
行或辦事處者。

第十一條：本委託書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本委託書未盡事  
宜，悉依雙方所定之「房屋預售買賣契約書」相關條款辦理。

立協議書人

買 方： (簽章)  
身分證統一編號：  
聯絡地址：  
電話：

賣 方：詠綸建設股份有限公司  
負 責 人：鄭智夫  
統 一 編 號：24734572  
地 址：台北市信義區基隆路一段 119 號

中 華 民 國 年 月 日

## 授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：詠綸建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，且由賣方保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落台北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號土地、建物及汽車停車位所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。如買方違約時，賣方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果。遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力，否則以買方違約論處。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

立授權書人 (買方)： (簽章)

身分證統一編號：

聯絡地址：

電話：

受託人 (賣方)：詠綸建設股份有限公司

負責人：鄭智夫

統一編號：24734572

地址：台北市信義區基隆路一段 119 號

中 華 民 國 年 月 日

附件五

## 法定空地分管協議書

立同意書人 \_\_\_\_\_（以下簡稱買方），因買方訂購詠綸建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號土地興建之『詠綸港』社區編號：第\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓及地下室第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號共\_\_\_\_位，買方除同意遵守本大樓規約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容。

- 一、 依法留設無遮簷人行道，上述由本大樓管理委員會管理維護。其中退縮留設之無遮簷人行道（如【附圖三】著草綠色部分）等，係為提供社區外不特定民眾無償使用，非經主管機關同意不得變更。
- 二、 一樓 A 戶店面（一般零售業甲組）西側之陽台空間（如【附圖三】著黃色部分），則約定由該戶店面之區分所有權人專用。
- 三、 買方對本戶房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，應保證負責移交並告知，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受依本協議書所負之義務，如因此發生之糾紛，買方應予理清，並對因此受損害之人負損害賠償責任。

此致

詠綸建設股份有限公司

立同意書人（買方）：  
身分證統一編號：  
聯絡地址：  
電話：

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

## 汽車停車位分管同意書

立同意書人訂購詠綸建設股份有限公司興建之『詠綸港』基地內之汽車停車位如下：法定汽車停車位，地下室第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號共\_\_\_\_位之汽車停車位。立同意書人同意下列條款：

- 一、本買賣汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於建築改良物登記簿內之共有使用部分，並不另發給建物所有權狀。
- 二、本買賣汽車停車位，在個別劃定分管範圍內，有管理、使用及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 三、本買賣汽車停車位屬機械式，緊急時應供防空及避難之用，絕無異議。
- 四、本買賣汽車停車位之長、寬尺寸係依使用執照標示為準。
- 五、立同意書人願遵守社區管理規約，並依規定負擔汽車停車位之清潔、管理、電費、維護費用及必要之維修費用等。
- 六、本社區地下一、二層所規劃之汽車停車位共有九位，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於停車位之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，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

七、本汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本「汽車停車位分管同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此致

詠綸建設股份有限公司

立授權書人（買方）：  
身分證統一編號：  
聯絡地址：  
電話：

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

## 建材設備說明書

### 壹、結構

依台北市政府建管處核定圖樣，經專業結構技師以電腦精算作整體之審核設計。本大樓採鋼筋混凝土構造，全部樑、柱、樓版、外牆皆為鋼筋混凝土結構並採用無輻射鋼筋，均具承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒佈建築技術規則，且符合 921 地震後結構設計規範之 CNS 標準要求。

### 貳、建築美學

#### 一、建築

禮聘謝樹林建築師事務所規劃設計及監造，尊重人性自然需求，使人可以享受陽光、空氣、景觀等人性化空間，讓使用者的生活品味結合大自然的當代建築精華。

#### 二、外觀

亦由謝樹林建築師事務所規劃設計，一、二樓基座外飾採天然石材設計，三樓以上樓層採丁掛平磚，搭配木紋磚、造型飾板與其他建材作整體設計。

### 肆、公共梯廳、樓梯間及屋頂層

- 一、各層梯廳地坪採用高級石英地磚，牆面搭配高級壁磚，呈現廳區整體光亮的寬闊感；天花板為矽酸鈣板噴塗水泥漆。
- 二、樓梯間地坪鋪設高級防滑磁磚，牆面及平頂天花板均刷高級水泥漆，高雅大方。
- 三、屋頂採用高規格防水隔熱處理，表面鋪貼高級地磚，並搭配綠化植栽。

### 伍、電梯

規格：採用崇友或永大或三菱電梯 10 人份之電腦控制豪華電梯。

車廂建材：電梯內門採高級鍍鈦處理。

電梯之安全、監控：

- 一、附有樓層感應讀卡管制功能。
- 二、車廂內架設監視系統，保障住戶安全掌控車廂內部情況。
- 三、車廂內設置 SHARP 空氣清淨機，抑制病菌活動力，減少交叉感染。

## 陸、社區智慧安全防護

- 一、監視錄影系統:於本大樓一樓門廳、車道出入口、電梯車廂、社區周邊適當位置設有監視系統，確保住戶居家安全。
- 二、門禁管制系統:社區大門、門廳、公共設施設置感應式讀卡機，進出門禁管制採智慧型感應式讀卡機辨識，過濾訪客維護社區安全。
- 三、車道管制系統：車道出入口裝置照明設備。
- 四、樓層管制系統：電梯配備樓層管制功能、確保住戶之安全。
- 五、公共設施監控系統：機電空間、蓄水池及水箱等公共設備及空間納入中央監視系統。

## 柒、各戶室內標準建材

- 一、玄關門：各戶入口玄關門採用高級豪華鑄鋁鋼木門，配置感應電子鎖及金屬門檻，提高住戶安全。
- 二、窗戶：全部採用三協、YKK 高級鋁窗，並依窗型之構造規格加附紗窗，玻璃採用 5mm+6mm+5mm 中空 Low-E 玻璃。  
(廚房三合一門之玻璃採 5mm。)
- 三、室內地坪：
  - 1、客、餐廳、廚房及臥室地坪：採用 60×60 公分高級拋光石英磚。
  - 2、浴室地坪：採用 30×30 公分高級防滑磚。
  - 3、陽台：採用 20×20 公分高級防滑磚。
- 四、室內牆面：
  - 1、客餐廳、臥室及浴室、廚房之隔間牆面採用輕質隔間牆。
  - 2、廚房：牆面貼 30×60 公分高級拋光石英磚至天花板下方。
  - 3、浴室：牆面貼 30×60 公分高級板岩石英磚至天花板下方。
- 五、室內平頂：
  - 1、廚房：採矽酸鈣天花板，刷高級水泥漆塗料。
  - 2、浴室：採矽酸鈣天花板，刷高級水泥漆塗料。
  - 3、陽台：牆面配合建築外觀整體規劃設計。
- 六、室內門扇：
  - 1、臥室門：特選高級木門扇，搭配高級木門框，並附水平把鎖及門止。
  - 2、浴室門：特選高級木門扇，搭配高級木門框，附水平把鎖及門止。

3、廚房後門：採用三合一高級鋁門。

七、陽台：

工作陽台：設置二個專用水龍頭及手動昇降曬衣架，預留洗衣機電源及洗衣機專用落水孔，地坪排水採不鏽鋼落水頭。（一樓店面除外）

八、衛浴設備：

- 1、面盆：德國 INNOCI 一體檯盆並附 HANSGROHE 單槍冷熱混合龍頭。（一樓店面除外）
- 2、馬桶：配置 TOTO 全自動馬桶。（一樓店面除外）
- 3、淋浴間：採用 HANSGROHE 冷熱混合式沐浴龍頭搭配昇降桿。

九、衛浴配件：高級毛巾架。

十、衛浴抽風機：KOHLEER 多功能暖風乾燥機。（一樓店面除外）

十一、廚俱設備：整體櫥櫃採用 Panasonic 廚櫃，選用高級人造石材檯面，搭配不鏽鋼水槽附高級不鏽鋼龍頭。

- 1、特選林內雙口瓦斯爐(A戶)、林內單口 IH 爐(B戶)、半隱藏式抽油煙機、全嵌吊隱式烘碗機。
- 2、五金搭配緩衝鉸鍊、滑軌。櫃體更充分利用空間完善收納功能。
- 3、預留相關電器插座。
- 4、一樓店面除外。

捌、屋突一層

屋頂平台配合整體規劃設計施作景觀綠化。

玖、天然瓦斯

天然瓦斯管由本公司統一代理申請，配合瓦斯公司設計及施工，申請裝錶費用由各戶自行負擔。

拾、各戶安全管理系統

- 一、電視對講主機：各戶設置網路型彩色多功能電視對講機，與社區大門訪客影視對講機及大廳服務櫃檯雙向連線。
- 二、各戶廚房設有瓦斯偵測器。

拾壹、電力設備：

一、開關：

- 1、全室採用 Panasonic 面板開關。
- 2、採用單相三線 110V/220V 供電(或依台電規定供電)，每戶獨立電錶，開關箱內裝置無熔絲開關，安全耐用。

二、配管：各戶配管採用南亞、大洋之 PVC 管或 CD 管。電線採用太平洋或華新麗華或華榮之產品，品質安全第一。

三、插座：

- 1、預留空調主機專用電源(位置視空調主機而定)。
- 2、室內均設置接地型插座，方便家電之使用並確保安全。
- 3、每戶室內設置電話插座與預留網路出線口。

四、弱電設備：

- 1、網路：住家：設置 FTTH 光纖配線至各戶智能箱內附 110V 電源，住戶如需申請光纖網路上網服務，其需使用之數據機、電腦等相關器材由客戶自行購買。  
一樓大廳：社區地上一樓大廳之公設區域設置無線網路架構設備。
- 2、電信：(1)每戶客廳及各臥室空間適當位置設置網路智能出線口。  
(2)各層樓梯間電信配置箱配線連結各戶網路智能箱。  
(3)各戶客廳及各臥室設置電信插座連接各戶網路智能箱。

五、空調設備：每戶客廳及各臥室均預留分離式冷氣管專用套管位置。

六、避雷針：屋突頂層位置設置避雷針。

拾貳、給水排水設備：

一、供水：採間接供水方式，自來水於地下室蓄水池經由揚水馬達送至屋頂水箱，地下室蓄水池及屋頂水箱之地坪、牆面經防水處理後貼磁磚，確保水質清潔及保養容易。

二、給排水管：

- 1、冷水給水管，採用不鏽鋼被覆管，強化使用安全衛生。
- 2、熱水給水管，採用不鏽鋼保溫管，強化使用安全衛生。
- 3、排水管採 PVC 管。

三、地板排水：地板排水採用不鏽鋼落水罩。

四、當層排氣：各戶浴廁均採當層排氣，減少臭味回流飄散，避免病毒感染。

五、採用間接供水，除總錶外，各戶均有獨立水錶。

六、最上兩層(含)防止給水水壓不足，安裝加壓馬達一組。

七、由地下室蓄水池經由揚水馬達送至屋頂水箱，再以重力方式經分錶至各戶。

#### 拾參、地下室設備

設置垃圾、廚餘冷藏設備，避免蚊蟲孳生，維護社區衛生環境。

#### 拾肆、消防設施：

一、各層樓電梯間、樓梯間設有逃生標示、安全門燈及緊急照明燈可供停電使用，並設置滅火器。

二、一樓另設消防送水口。

#### 拾伍、特別註記事項

1. 相關申請、設定及使用費，悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定，由使用者付費（客戶負擔）。
2. 本社區大樓內外之建築物建材設備均為人工安裝鋪設，致部分建材設備安裝鋪設時會產生少許色差或誤差乃屬正常現象，不得視為瑕疵處理。本社區大樓內外所使用之石材，乃採用天然石材，其花色、紋路及結晶等屬自然天成，不得以此為由，視為瑕疵拒絕交屋或有其他主張。

## 公寓大廈規約(草約)

本『詠綸港』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：

### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約法源係依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶(含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等)。範圍為台北市政府都發局核准建造執照號碼(110)建字第 0183 號【附件一】中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱本社區)。

### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

(一)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，惟不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔，使用者名冊由管理委員會(以下簡稱管委會)造冊保存。

二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書已有約定時，從其約定。

三、本社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等，若有)維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

- 四、本社區地下室(含停車空間)、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部(含約定專用)均視為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人會議決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺、花臺、窗戶不得裝設鐵窗、鋁窗及花架等違建，如因安全顧慮需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，並經管理委員會會議決議，方得由社區統一裝設。
- 六、不得於陽台、挑空及上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物。
- 七、社區內不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。
- 八、區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 九、社區室內隔間之機電設備空間，不得擅自拆除或作其他使用。
- 十、社區各主要出入口及車道出入口及屋頂避難平台出入口裝設監視錄影系統，公共設施點交時應列入點交項目。
- 十一、社區外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋點交時應列入點交項目。
- 十二、社區內沿街步道式開放空間，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行。
- 十四、共用部份及約定共用部份劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任(第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開)。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告

欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一)規約之訂立或變更。
- (二)本社區之重大修繕或改良。
- (三)本社區有本條例第十三條第二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人之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

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

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，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。

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

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款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。

十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有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。（惟計算應出席總戶數時仍應計入）

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議記錄應包括下列內容：

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

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管委會。管委會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、委員一名。

前項委員會名額合計為五名。主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。如選任委員不適任時，亦得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連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

#### 第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 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，或經二分之一以上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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管委會之會議記錄，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。

#### 第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、主任委員、副主任委員及財務委員均須為區分所有權人本人，不得代理。
- 三、管理委員應以下列方式選任：

(一)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。

(二)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。

四、委員之任期為期一年至多二年，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次；其餘委員連選得連任。管理委員為無給職。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

(三)任期內達三次未向管委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺之遞補辦法：

(一)主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。主任委員、副主任委員、財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。

(二)以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

#### 第九條 主任委員、副主任委員及財務委員之權限

一、主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管委會決議通過，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、管理及維護費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員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。

#### 第十條 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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管委會繳交下列款項。

(一)公共基金。(二)管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議，以公平為原則分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分擔之。

- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳(其標準由管委會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

#### 第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管委會為執行財務運作業務，應以管委會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
  - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
  - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
  - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
  - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
  - (七)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)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良(重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者)。
  - (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
  - (五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準 前第三項第三款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下列情形之一：

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。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例 共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分擔之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人或住戶之事由所致者 由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 法定機車停車位由本社區區分所有權人依約定持分共有，其使用方於本社區管理委員會成立後由區分所有權人依抽籤決定使用位置。法定機車停車位其使用方式為：

1. 全體區分所有權人及住戶同意，機車停車位除停放機車外，不得搭設任何建物或放置任何物品亦不得阻礙人車通行。
2. 本項約定效力及於區分所有權人之繼受人或承租人等，區分所有權人於產權移轉及租賃時應明確告知。

第十五條 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，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。

- 二、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。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。

#### 第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管委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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

#### 第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

#### 第十九條 違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管委會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委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，管委會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反本條例相關規定經依本條例第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，管委會得聲請法院拍賣之。

## 第二十條 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，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。

- 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其他各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項。

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十二條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

#### 第二十三條 公共秩序安全維護

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

- 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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始得為之。

※ 本規約第十九條及二十條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬定相關罰責以管理之。

立約人(買方)：(簽章)  
身分證統一編號：  
聯絡地址：  
電話：  
中華民國 年 月 日

附件九 不動產開發信託證明書及信託條款

# 華南商業銀行信託契約

契約編號：20201H0009-0

立信託契約書人：(以下分別或合稱為立約人)

蘇■■■、蘇■■■、蘇■■■等3人 (以下簡稱甲方)

委託人：詠綸建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

爰甲、乙雙方為完成就座落於臺北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號等 3 筆土地之合作興建開發(以下簡稱本案)，擬將前揭之不動產產權及所需營運資金信託予丙方管理。立約人同意訂立本契約以俾遵循，約定條款如下：

## 第一條：信託目的

本契約旨在由丙方控管本案開發範圍內土地與全案興建資金，以協助本案順利興建完工，辦妥建物所有權第一次登記後，依甲、乙方間協議方式分配予受益人。

## 第二條：信託關係人

一、受益人：本契約為自益信託，受益人如下：

- (一) 土地受益人：原始受益人為甲方，受益比例依個別甲方交付信託土地價值比例而定；信託期間丙方如依第六條第四項第七款約定辦理土地持分調整，受益人之受益權即依調整後土地持分比例分配。
- (二) 建物受益人：完工後建物受益人為甲、乙方，受益比例按甲、乙雙方各自選配之房屋而定。
- (三) 金錢受益人：乙方。

二、全體立約人同意於信託期間內，如有其他本案開發範圍內土地所有權人(以下簡稱所有權人)同意加入簽署本契約，並將其所有土地辦理信託

登記予丙方時，該所有權人自完成信託登記之日起，成為本案之共同委託人（加入後即同稱本契約甲方），並為其所交付土地之原始受益人，享有信託目的完成後依本契約約定，分配完工後土地及建物之權利。

- 三、甲方與後續加入之所有權人，係基於共同委託之意思，成立同一信託契約關係，除交付信託財產及負擔費用不同而有個別約定外，其他條件與本契約完全相同時，並得由乙、丙方個別與其簽訂新增委託人之信託契約，免經甲方再行簽名或同意。
- 四、甲、乙方就本契約所享有之受益權，除因自然人發生被繼承事實、依法所為之拍賣及本契約另有約定外，其受益權不得轉讓，亦不得提供作為受益人其他債務之擔保。
- 五、受益人因前項除外事由轉讓受益權者，該受益權受讓人就其受讓權利範圍亦為本契約之受益人，承繼原受益人之一切權利義務，須遵守本契約條款約定，受益權經再次轉讓者亦同。
- 六、甲、乙方轉讓受益權所發生相關稅捐及申報義務，悉由轉讓人與受讓人自行負責處理。
- 七、本契約不設信託監察人。
- 八、乙方應於本契約簽署後，檢附與臺僑建築經理股份有限公司（以下簡稱丁方）簽訂之委任契約，執行本契約約定之相關工程付款查核及續建機制等事務。相關委任事項及執行事務內容，應於委任契約詳載，並應涵蓋本契約中有關丁方應辦理事項之約定。

### 第三條：信託財產之種類、名稱、數量及價額

一、信託財產種類及明細如下：（以委託人實際交付及存入信託專戶為準）

（一）不動產：

- 1、開發基地：由甲方提供本案建築基地（即臺北市松山區寶清段三小段 697、698、699 地號等 3 筆土地），權利範圍全部（明細如附件，以登記謄本所載為準）；如鄰地納入本案共同開發，該土地所有權人應將之交付信託。
- 2、開發完成後甲、乙方各自所得分配之不動產。

(二) 完成本案所需之資金。

二、前項第二款約定之資金來源如下：

(一) 乙方向丙方營業單位（以下簡稱融資機構）申貸取得之建築融資金額。

(二) 因本案工程興建或信託管理需要，由乙方自行存入之資金。

(三) 信託專戶之孳息。

(四) 其他依本契約約定需存入或撥入之款項。

三、由本契約所示信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。

四、本契約所約定之信託財產移轉登記予丙方後，丙方應製作「信託財產目錄」送交甲、乙方。

#### **第四條：信託專戶**

為管理信託財產之需要，丙方於華南商業銀行城東分行設立存款帳戶做為信託專戶。專戶名稱如下：華南商業銀行受託信託財產專戶—詠綸建設開發案；帳號：108-10-0356822。

#### **第五條：信託存續期間**

本契約存續期間自簽約完成時生效，至第十五條約定之信託契約終止事由發生之日止。

#### **第六條：信託財產之管理及運用方法**

一、委託人交付之財產，受託人應以信託財產名義登記管理。其因運用而改變財產形式者，應依相關法令規定辦理信託公示。

二、丙方對信託財產應以單獨管理運用方式管理，且不具運用決定權。信託財產為金錢時，丙方並應以分別記帳方式管理之。

三、信託專戶內金錢之管理運用方式如下：

(一) 信託專戶開立於丙方存款部門，係屬於信託業法第 27 條規範之交易，其款項得運用於丙方已開辦之各類存款業務，存款利率以運用指示當時丙方存款業務部門牌告利率為準；乙方未另作

書面指示前，運用於活期存款。

(二) 丙方對信託財產管理運用所產生之各項憑證應負保管之責。

(三) 信託專戶可撥付之項目及撥付方式如下：

1、工程費用：

(1) 直接工程費用(含建築、機電等工程)

A 乙方應將與營造廠或各承攬人簽訂之承攬合約、與丁方之委任契約提供予丙方，以作為信託專戶請款之依據。前開文件如為影本時，乙方應切結與正本相符。

B 本案之承攬廠商請領本項費用時，應檢附請款及工程進度相關憑證交乙方及丁方審核無誤後，由乙方檢附丁方出具之請款查核報告，以書面向丙方申請自信託專戶撥付至承攬人帳戶；款項如係由乙方以簽發支票付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，請領時另應檢附乙方支付承攬商之支票影本及廠商簽收單據，由丙方於票載發票日撥款至乙方之支存帳戶。

(2) 本案之其他雜項費用(包括但不限於銷售費用、建築設計費、專業顧問諮詢費、建築經理費、公共事業管線費用、公寓大廈公共基金…等)，乙方應檢附該項費用憑證或發票影本，以書面向丙方申請自信託專戶直接撥付。

(3) 前二目費用倘由乙方已先行墊付請款人時，除前二目約定應檢附之文件外，乙方另須檢附該已付費用匯撥憑證影本或請款人收執憑證或收據，始得以書面向丙方申請自信託專戶直接撥付至乙方帳戶。前述請款憑證應以統一發票為主，如請款廠商為自然人或小規模營利事業，始得檢附普通收據為憑。

2、乙方就本案向融資機構申請之專案融資本息，應於新建建物主要構造完成，且支付該筆費用後專戶剩餘金額仍足以支付未付開發費用者，始得由乙方或融資機構以書面通知丙方自信託專戶撥付。

3、乙方為申請動撥信託專戶內款項所為之書面付款指示，應具結所檢附之相關憑證影本均與正本相符，且蓋用本契約留存之往來印鑑。款項撥付日期不同之指示，得合併記載於一張指示書內，或另以附

表方式詳列其明細；惟各筆款項實際撥付日期以不超過丙方收到該指示書日期三個月內為限。

四、不動產產權管理處分作業：

- (一) 甲方簽署本契約後，應配合乙方通知，將各自所持有之第三條第一項第一款約定之不動產辦理信託登記予丙方；惟甲方須向融資機構申貸者，得於辦妥不動產抵押權設定後再行辦理。另倘甲、乙方就本案完成後不動產產權分配達成書面協議（以下簡稱分屋協議），應提供其影本予丙方，並由甲、乙方以信託留存印鑑確認其與正本相符，作為信託目的完成後丙方辦理產權分配之依據。丙方對取得之各類文件負保管之責。
- (二) 本契約存續期間內，如需丙方以土地或合法建物所有權人身份配合用印、執行之事項（包括但不限於出具土地使用權同意書、申請容積移轉、捐贈容積送出基地等），丙方得配合乙方書面指示辦理，但應以達成信託目的所需且合乎法令規定者為限。
- (三) 信託期間有關不動產之一切管理及維護事務（包括但不限於修繕、維護、出租等……），仍由甲方自行負責；如甲方於信託登記前已將信託財產出租予他人而於信託期間內繼續收取租金收入，應由甲方自行處理所得申報事宜，概與丙方無涉，如因短漏報收入致丙方遭稅捐機關處罰，該甲方應負一切賠償責任。
- (四) 本案取得建造執照並辦理開工後，甲、乙方應將建照起造人名義變更為丁方，除契約另有約定外，以丁方名義取得使用執照。
- (五) 甲方土地交付信託前如適用優惠稅率，因交付信託後仍符合條件須重新申請者，丙方得依甲方或乙方之書面指示提出申請，甲、乙方未指示辦理者，按稅捐機關核定稅率繳納。
- (六) 乙方得依合建契約約定書面指示丙方配合辦理建築基地合併，惟乙方未通知者丙方無主動辦理義務。辦理土地合併時應以經核准建造執照之建築範圍內為限，合併後之土地面積，悉依本案所屬地政事務所複丈成果圖測量面積為準；合併後各委託人（即受益

人)之土地持分(即權利範圍)依合併前個別所有之土地公告現  
值權利價值占總基地權利價值比例計算之。

- (七) 乙方得於本案結構體工程屋頂版完成後，以書面指示丙方依【分  
屋協議】記載，將甲方原持分土地扣除甲方分回建築物單元(含  
主建物、附屬建物、共用部分及車位)所應保留之土地持分外，  
剩餘土地持分過戶予乙方，各建物單元應有之土地持分以乙方委  
任地政士依法規計算之結果為準，惟乙方未通知者丙方無主動辦  
理義務。前開應過戶予乙方之土地持分，乙方同意再次交付丙方  
信託。
- (八) 倘甲方以已設定抵押權之不動產交付丙方信託，信託期間內該抵  
押債務發生債務不履行情事時，抵押權人得聲請法院強制執行該  
信託財產抵償債務。
- (九) 個別甲方於信託期間內，應經乙方同意始得將其財產轉讓予他人；  
轉讓人並應要求受讓人依第二條第三項約定簽署新增委託人之信  
託契約後，丙方始得配合辦理塗銷信託登記，以轉讓人名義移轉  
予受讓人，並以受讓人名義重新辦理信託登記。前開轉讓行為倘  
涉及融資機構事務部分，轉讓人應與受讓人無條件配合辦理相關  
事項；相關轉讓程序應由乙方指定之本案地政士辦理。
- 五、甲、乙方得銷售本案完成後所得分配之不動產，且銷售不動產時應  
自行依法辦理相關稅捐申報，並同意配合丙方通知於稅務稽徵機關  
要求時提供相關銷售資料。

#### 第七條：信託收益計算、分配之時期及方法

- 一、丙方管理本契約之信託財產所生之各項收入於扣除本契約約定負擔  
之各項費用、稅捐或成本後為信託收益，均併入信託專戶統合管理  
運用。
- 二、信託專戶所生之孳息屬乙方所有，信託期間內不做信託收益之分配。

#### 第八條：受託人之責任及義務

- 一、丙方應依信託法、信託業法及相關法令之規定為本契約約定方式收受、管理及運用信託財產，並以善良管理人之注意義務及忠實義務，妥善處理信託事務。
- 二、丙方對於甲、乙雙方個人身份資料，及執行本契約過程中所獲知之相關資料，除本契約另有約定、其他法令或主管機關另有規定外，丙方應保守秘密，不得以任何形式洩漏或交付予任何第三人。前述保密義務於本契約期間屆滿、終止或解除後仍具有拘束力。
- 三、丙方應將信託財產與自有財產及其他信託財產分別管理，惟信託財產為金錢者，得以分別記帳方式為之。
- 四、丙方應自己處理本契約信託事務，但有不得已之事由時，得使第三人代為處理，且相關費用由丙方負責支付。
- 五、丙方所負之責任，以本契約所約定者為限，並僅於信託財產限度內負履行責任。因天災、地變、戰爭、法令變更或其他不可歸責於丙方之事由致信託財產發生損失時，丙方不負損害賠償責任。
- 六、因丙方之故意或過失致本信託財產受損失或損害，或違反本契約約定處分信託財產時，甲、乙雙方得請求丙方以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，甲、乙雙方並得請求減免信託報酬。
- 七、丙方不得以任何名義享有信託利益。

**第九條：受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法**

丙方之報酬除下列項目（金額均內含營業稅）外，均由乙方負擔，屬乙方負擔費用之計算方式與支付時期等事項由乙、丙方另以書面協議訂之。

- 一、移轉作業費：信託期間甲方如依第六條第四項第九款約定，將信託土地轉讓他人時，該出讓之甲方應支付丙方移轉作業費新臺幣(下同)3萬元整。
- 二、契約修改費：每次3萬元，由提出修改契約之一方負擔。
- 三、特別處理費：信託期間或信託關係終止後，丙方因處理信託事務、甲方與乙方糾紛或甲、乙方與第三人糾紛涉訟，除訴訟相關費用按實際發生金額由該當事人負擔外，另得就訴訟標的請求金額向其收取1%特別處理費，且每一審級至少收取10萬元，由訴訟當事人負擔，丙方並得逕

自信託專戶扣取。

#### 第十條：各項費用之負擔及其支付方法

- 一、因本契約之成立、信託財產之運用管理與收益、信託財產移轉登記及丙方依本契約之約定處理信託事務所生稅捐費用，悉依中華民國稅法及有關規定辦理，由甲、乙方自行依協議申報及負擔。個別甲方應支付之稅費如怠於支付時，丙方並得要求乙方先行墊付，再由乙方自行與該甲方結算。
- 二、丙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲、乙方之事由，致侵害第三人之權益時，丙方得於確認責任歸屬及損害賠償額後（指法院確定判決或具同等效力文書），要求可歸責之當事人逕向第三人賠償或自信託專戶支付。
- 三、本案信託財產如遭甲、乙方之債權人聲請法院強制執行或提起撤銷信託之訴訟時，應由該當事人自行負擔裁判費、律師費或提供擔保金等必要費用；如由丙方處理時得逕自信託專戶支付。
- 四、本案如於信託關係消滅後遭稅捐稽徵機關要求丙方補稅或罰款時，仍應由可歸責當事人負擔，並應於丙方通知時立即繳納，不得拖延。
- 五、因本信託所生之各項稅捐、費用、負擔之債務及損害賠償金額，經丙方催告當事人付款，逾期仍不支付而由丙方墊付時（含丙方各項報酬給付遲延），丙方得按實際墊付日數加收墊付款利息，其墊付款利率按當時華南商業銀行新臺幣基準利率加計百分之二·五【即基準利率+2.5%】計算之。

#### 第十一條：淨資產價值之計算

- 一、存款：以計算日各項存款餘額加計至計算日止之應計利息。
- 二、土地：依信託移轉當年期之土地公告現值計算。
- 三、建物：建物價值以計算日當時之房屋評定現值計算。

#### 第十二條：定期報告

- 一、丙方應就本信託財產之運用狀況，於每季編製信託財產目錄與收支計算表交付甲、乙方。
- 二、甲、乙方必要時得以書面方式向丙方申請閱覽、抄錄或影印前項之

文書，並得請求丙方說明信託事務處理情形，丙方於確認申請人身分無誤後，應予以辦理，惟得視實際需要向請求人的收成本費用。

#### **第十三條：基本資料及簽章樣式留存**

甲、乙方應將其基本資料與往來印鑑簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約所約定之各項往來書面簽章之依據，如基本資料與往來印鑑簽章樣式有變更、掛失、毀損時，應依丙方規定儘速辦理變更或掛失手續，倘未完成變更或掛失手續而致受損害時，丙方不負損害賠償責任。

#### **第十四條：通知**

- 一、本契約存續期間，如甲方發生被繼承事實時，該甲方之繼承人應儘速以書面通知乙、丙方。
- 二、立約人履行本契約之各項通知或辦理事項應以書面為之，並按本契約所載地址為送達地址，各立約人之地址如有變更，以最後通知者為準，並依前述所為之通知以掛號郵件寄發；倘未能送達或拒收或招領逾期者，則以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

#### **第十五條：信託契約之變更、解除及終止**

- 一、本契約之變更：
  - (一) 乙方及個別甲方如預售本案更新完成後得分配之不動產，為符合內政部預售屋履約擔保機制之規定，立約人同意就預售價金管理運用方式及參與預售人之權利義務關係等相關內容，得由乙方、參與預售之個別甲方及丙方共同另訂增補協議約定之；該增補協議免經未參與預售甲方簽署及同意，再修正時亦同。
  - (二) 除前款情形或本契約另有約定外，信託存續期間內，應經同一契約關係下全體甲方、乙方及丙方同意，始得變更本契約之內容。
  - (三) 因有關法令、解釋之制定或變更致本契約條款不符法令者，甲、乙、丙三方應依法令規範配合修訂本契約，該不符法令部分不影響其他約定者，其他約定仍屬有效。
- 二、除法令規定或本契約另有約定外，本契約不得任意解除。

三、本契約因下列任一事由發生而終止，惟倘第二至五款事由發生時，乙方因辦理預售已與丙方訂立增補協議，乙方應履行增補協議約定之提前終止相關義務後，本契約始得終止：

- (一) 信託目的已完成時。
- (二) 因天災、地變、經濟情勢變化或其他不可抗力之事由，致信託目的無法完成，或信託事務之執行有明顯困難無法進行時。
- (三) 丙方如有違反本契約之情事時，甲、乙方得共同主張提前終止契約，且就甲、乙方因此所生之損害並應賠償；乙方或同一契約關係下任一甲方違反本契約約定時亦同。
- (四) 經同一契約關係下全體甲方及乙方同意，提前終止本契約時。
- (五) 發生第十九條第二款或第三款情事，經丙方主張終止契約時。
- (六) 其他法令另有規定禁止存續時。

四、本契約經解除或終止時，信託關係消滅，但不影響已發生之債權債務關係。

#### **第十六條：續建機制**

一、信託期間內發生下列任一事由，丙方應於六十日內邀集甲、乙雙方、丁方、融資機構及承造廠商協調本案後續處理事宜：

- (一) 乙方無正當理由下使本案停工達三個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告乙方要求改善，逾期乙方仍未能改善時。
- (二) 乙方發生財務困難無力支付工程款，或無力償還向融資機構申請之融資本息達兩個月時。
- (三) 乙方發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由，客觀上已無完工交屋之可能性時。

二、本案發生前項約定情事，若乙方未參與協調，或參與協調但未提出或雖提出解決方案但未獲甲方、丙方及融資機構認同時，則由丁方就未完工程評估續建可行性，評估後由丁方出具「續建評估報告書及執行計畫」予甲、丙方及融資機構，經融資機構同意後即得執行，甲方無正當理由不得拒絕。

三、前述「續建評估報告書及執行計畫」內容應包括但不限於尚須投入之營運資金及籌措方式、管理方式、原乙方得分配而尚未售出部份之銷售計

畫、丁方辦理續建相關報酬、債務清償順序、續建完成後之處理及銷售紛爭處理原則等明細。乙方應無條件依「續建評估報告書及執行計畫」內容辦理，並配合移交已完成工程及相關書類文件。

- 四、丙方配合續建時應依「續建評估報告書」規劃之事項辦理，本契約原約定由乙方通知或指示之事項，改由丁方指示辦理。因續建或清理處分所產生之工程款或衍生相關稅捐、費用，仍由乙方負擔，丙方並得逕自乙方可分得之信託財產抵償之。
- 五、乙方已預售與尚未出售之不動產，依「續建評估報告書」所訂計畫辦理處分；有關銷售所產生之費用及稅捐負擔，得自乙方得分回之信託財產扣除，且出售房地產之實質瑕疵擔保責任，仍由乙方自行承擔。
- 六、續建工程完成後，丙方應將甲方依分屋協議分配之土地持分塗銷信託登記返還甲方，並依還屋協議完成差額價金之找補。乙方原應分得之部份由丙方處分後，所得價金按下列順序辦理清償，如有剩餘撥還乙方帳戶：
  - (一) 辦理本案續建及銷售所產生之相關稅捐及費用。
  - (二) 丙方及丁方或續建機構之報酬。
  - (三) 融資機構就本案融資之未償本息。
- 七、丙方協助續建過程中如有變更本契約條款需要，丙方應與甲方協議辦理。
- 八、丙方及丁方係基於完成信託目的為優先考量，評估辦理未完工程之續建處理，惟此不應解釋為丙方或丁方之義務，甲、乙方仍應依本契約之約定承擔各自應負之責任。倘經丁方評估無法續建，或辦理續建仍未能順利完工時，應視同第十五條第三項第二款約定之事由發生，信託關係即為消滅。

#### 第十七條：信託關係消滅時信託財產之返還及交付方式

- 一、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，送交受益人。
- 二、信託目的完成時，乙方應檢附使用執照影本及地政機關登記謄本，以書面通知丙方依下列方式辦理信託財產結算分配作業：
  - (一) 不動產：丙方依分屋協議之約定，將土地所有權辦理塗銷信託或移轉登記予甲、乙方；倘甲、乙方就本案向融資機構申請之融資仍有未清償餘額時，應於收受信託財產時就未償餘額，將所分得

之土地及建物，配合融資機構辦理抵押權設定作業。

(二) 現金：完成全部不動產之產權分配後，丙方應結算信託專戶之相關稅捐、費用，所餘款項撥付至乙方指定帳戶，惟倘乙方就本案向融資機構申請之融資仍有未清償餘額時，丙方得依融資機構通知將剩餘款項撥至指定之帳戶。

三、因第十五條第三項第二至五款事由發生致信託關係消滅時，除法令另有規定外，丙方應依下列方式返還信託財產：

(一) 不動產：由丙方辦理塗銷信託登記，將個別不動產所有權返還個別不動產原受益人之甲方。

(二) 現金：結清相關費用後，餘額交付乙方；惟乙方針對本案向融資機構申請之融資仍有未清償餘額時，該融資單位得通知丙方將剩餘款項撥至指定專戶。

四、信託關係消滅時，受益人或其他歸屬權利人應清償包括丙方應得之信託報酬以及其他各項必要之費用及稅捐。如因信託關係所應負擔之費用及稅負未完成清償前，丙方得對信託財產行使留置權，或要求受益人或其他歸屬權利人提供相當之財產作為擔保。

五、信託關係消滅時，甲、乙方應配合丙方辦理信託財產返還作業，或由丙方單獨辦理之。

#### **第十八條：紛爭處理及申訴管道**

一、 丙方受理信託業務之客戶申訴，係依丙方訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。

二、 丙方為保護立約人之權益，除接受書面申訴外，並另以下列方式提供申訴或反映意見：

(一) 免付費客戶申訴專線：0800-231-710、0800-231-719。

(二) 24 小時客戶服務中心電話：(02) 2181-0101。

(三) 華南商業銀行全球資訊網站（網址：[www.hncb.com.tw](http://www.hncb.com.tw)）之「意見信箱」。

#### **第十九條：防制洗錢及打擊資恐**

委託人知悉，受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的，得依「洗錢防制法」、「資

恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」之規定，為下列行為：

- 一、受託人為防制洗錢及打擊資恐之目的進行客戶審查作業時，委託人應提供包括但不限於其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之身分證明文件及相關資訊。
- 二、委託人若不願配合審視(包括客戶身分持續審查措施)，或拒絕提供其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員資訊、或對交易之性質、目的、資金來源不願配合說明等，或經受託人研判委託人、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員之帳戶涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動時，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行或終止本契約，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。
- 三、委託人知悉，如其本身、負責人、受益人、實質受益人或高階管理人員為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體者法務部、聯合國、美國、歐盟等外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，受託人得拒絕業務往來、暫停信託事務之執行、終止本契約或還行關戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

#### **第二十條：附件之效力**

- 一、本契約之各附件及修訂、增補條款等書面，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。如修訂、增補條款與原契約條文約定相衝突者，以修訂、增補條款之約定為優先。
- 二、乙方與個別甲方因辦理預售，依本契約第十五條第一項第一款約定與丙方簽訂增補協議者，本契約與該增補協議應合而成為一份符合內政部履約擔保機制規定之「不動產開發信託」契約，不得單獨生效，惟增補協議內容對未簽署該增補協議之甲方不具拘束力。

#### **第二十一條：其他**

- 一、本契約未規定事項，依信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。
- 二、乙方應委任建築、土木、結構、地質等專業技師詳盡評估、規劃設計，

- 如有損害鄰地之權益或衍生其他意外事故，由乙方及其委託之專業技師、承攬人等自行負責，與丙方或甲方均無涉。
- 三、有關本案必須辦理之各項申請事項，在手續上如必須由甲方具名申請或蓋章時，甲方同意無條件配合辦理，不得藉故拖延。
  - 四、信託存續期間或信託終止後，因本案之不動產本身瑕疵所生之損害，仍由甲、乙方自負損害賠償責任，與丙方無涉。
  - 五、立約人同意因本契約而得知他方營業上之秘密，非經他方同意不得洩露予第三人。
  - 六、甲、乙方如將丙方處理本契約相關信託事務之訊息，刊載或揭示於任何廣告媒體時，或以自己名義將購買其所得分配不動產之客戶所支付價款信託與丙方，並以自己為受益人者，應於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本契約之受益人為甲、乙方而非其客戶，甲、乙方並不得使其客戶誤認丙方係為其客戶受託管理信託財產。甲、乙方如與客戶訂約者，應於契約中明定；如經該客戶請求時，甲、乙方或丙方應提供前述約定條款影本。如有違反前開規定，致損害丙方或其客戶權益時，甲、乙方應自負一切法律及損害賠償責任。
  - 七、本信託財產之運用風險由甲、乙方自行承擔，丙方不負擔信託財產管理運用之損失，亦不保證最低之收益。
  - 八、甲、乙方與本案關係人所簽訂之各式契約（如委任契約書、工程承攬契約書，融資契約書、房地買賣契約等），其權利義務均由甲、乙方自行負責履行，但本契約另有約定者，從其約定。
  - 九、本契約之權利義務對立約人之受讓人、被授權人具有同樣效力，不得因受讓、授權行為而有損另二方當事人之權益，否則視為違約。
  - 十、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，參方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
  - 十一、甲、乙雙方如就本案更新後各自可分配之不動產辦理預售，應使預售屋買方知悉；丙方之責任限於依本契約約定執行信託財產之管理，有關對預售屋買方之完工交屋、瑕疵擔保及工程保固等實質履約責任，仍由預售之甲、乙方自行承擔，概與丙方無涉；甲、乙方亦不得使預售屋買方誤信丙方對預售屋買方已繳價金之返還，或代

甲、乙方完工交屋等事項，負有保證責任。

**第廿二條：契約之交付**

本契約共製作正本壹式陸份，由甲、乙、丙及丁方各執乙份為憑。

附件：開發基地產權明細



## 「不動產開發信託」說明

- 一、本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依附件二『房屋土地繳款期別明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：  
開戶銀行：華南銀行城東分行  
戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－詠綸湛  
帳號：108-10-0361830
- 二、前揭信託專戶係賣方（即建方或合建雙方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，並由受託人在信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，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。如賣方無法完工或交屋，受託人並不負責本預售屋後續完工事宜。
- 三、不動產開發信託契約之委託人及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，但賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等特定事由，致無法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。
- 四、信託受益權將因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之特定事由時，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；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 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。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等），受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 六、買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」（網址：<http://www.hncb.com.tw/personal/c041702.shtml>），查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形（前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，

可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢)。

七、本預售屋賣方委由臺億建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、完工後房屋之名義上持有人及管理人、執行續建機制啟動後之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均載於賣方提供之建築經理委任契約。

八、當發生信託契約約定之續建接管情事，將由建經公司協助評估是否執行續建，若受託人與建經公司同意續建，並通知買方繼續繳款時，買方應配合辦理。

九、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、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，受託人應負保密之責任。

十、受託人依賣方委託存取價金，而有蒐集買方個人資料之需要，爰依個人資料保護法第八條第一項或第九條第一項規定，告知蒐集、處理之目的、個人資料類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：

(一)蒐集之目的：辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務，依法建置價金查詢網頁供買方自行查詢，及發生受益權歸屬買方事由時通知連絡之用。

(二)蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、預售屋買賣契約之相關內容，並以受託人自賣方處所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用之期間：特定目的存續期間或依相關法令所定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)個人資料利用之地區：受託人所在地。

(五)個人資料利用之對象：限受託人於辦理本預售屋相關事務時利用。

(六)個人資料利用之方式：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。

買方如欲行使個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關得行使之權利項目及行使之方式，得向受託人客服(02-21810101)詢問或於受託人網站查詢(網址：<http://www.hncb.com.tw>)

十一、發生信託受益權歸屬買方事由時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依後列「受益權人會議規則」辦理。

十二、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽名）

### 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（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「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，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十七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 依信託契約第十七條第一項第二款第 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 依信託契約第十七條第一項第二款第 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十一條所定之查詢網頁：

- 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十七條第一項第二款第 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。

## 裝修工程切結書

門牌：\_\_\_\_\_

壹、茲承諾遵守公寓大廈管理條例第八條：『公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平台及防空避難室，非依法令規定並依區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。』不得有陽台外推情形、不得變更構造及外觀，經區分所有權人會議或主管機關禁止之事項住戶必須遵守。

貳、為維護本社區公共、消防等設備之完整及全體住戶之權益，各住戶(所有權人)於裝潢(修)施工前，須與承包商共同至本社區管理單位辦理下列手續：

- 一、由承包商或住戶繳交保證金(押金)及清潔費予服務中心。
- 二、由承包商及住戶共同簽具本切結書並留存於社區服務中心，承包商必須繳交工地負責人員身分證明文件影本及公司執照影印本。

參、工程期間，承包商須親自或指派具有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠，與本服務中心無關。

肆、承包商須遵守下列規定：

- 一、施工時間應依社區規定實施，原則每日 08:00 至 17:00 為施工時間，其他時間不得進行任何工程施作，週六為靜音施工，週日及國定例假日停止一切裝潢(修)施工。(提前報備申請除外，只限不會產生噪音之工程項目施作)
- 二、施工人員憑身分證明文件證件向駐衛保全人員換取工作證，並一律將「工作證」配戴於胸前。
- 三、不得佔用電梯、大聲喧嘩或惡性破壞公共安寧。
- 四、不得違反建築法規、住戶規約、本社區各項管理規章，擅自增建、擴建。

五、大型物品、機器攜入時，須經管理服務中心值勤人員檢查後放行。

六、每日收工後須檢視現場，將危險器具收妥或運離現場，確定安全無慮後始可離去，以防意外。

七、裝潢承包商一律自行處理工程廢棄物，若違反規定且經查證屬實者，依本合約相關罰則由保證金中扣款，並通知住戶。

八、禁止接用公共電源，如私自竊用公用水電則處以罰款。

九、承包商於施工期間，如有損壞公共設施或其他設備等情事經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修繕費，如不足由該承包商或住戶負連帶賠償之責。

十、承包商或施工人員不得在場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得進入非其承包工作地區。

十一、施工期間工作證採每日辦理換證原則並不得以任何理由要求在本社區留宿(房屋所有權人同意借用房屋者除外)。如有發現過夜之情形且經保全人員勸導無效，則逕行通知該承包商或住戶處置。

伍、裝潢(修)完成後三日內需主動通知服務中心進行公設會勘及驗收並辦理核退保證金手續。申請工期延展亦請原工期截止日前三日提出。

陸、裝潢施工一般違規事項扣款明細表：

項次	違規事項	附照	計算方式	扣款金額	備考
01	裝潢施工完畢，未至管理單位辦理驗退手續者，自發現日起，每日罰款 1000 元整		每次	1000 元	連續罰，至保證金扣完為止
02	對違規事項經管理人員勸告時，口出穢言甚至恐嚇言語，態度惡劣		每次	2000 元	
03	盜用公共用電		每次	3000 元	
04	假日施工		每次	2000 元	經罰款後仍須停工
05	垃圾或工程廢棄物未清運，任意堆至梯間、門廳、地下室、垃圾儲藏室或各公共場所	V	每日	3000 元	除罰款外，籌備委員會可雇工清除，費用由保證金扣抵
06	於裝潢戶室內以外之區域施工，而導致住戶不便或嚴重影響該棟整體之清潔	V	每次	1500 元	
07	隨地丟棄垃圾、煙蒂、亂吐檳榔等		每次	1000 元	
08	電梯內抽煙		每次	1000 元	
09	逾時施工經勸告無效		每日	500 元	08:00-17:00
10	未照停車位號停放車輛，隨意停車	V	每次	500 元	停車位需住戶提供
11	施工人員大聲喧嘩或撥放音響聲音太大等其他惡意製造之噪音，破壞公共安寧。		每次	1000 元	
12	工程所需之材料堆放於裝潢戶室內以外之其他地區	V	每日	1000 元	
13	工作證件遺失或未按照規定佩掛證件行走本社區		每張(次)	300 元	
14	各類需上鎖大門、安全門未隨手關閉		每次	300 元	
15	佔用電梯過久		每次	300 元	5 分鐘為限(搬運材料除外)
16	未完成施工申請手續，擅自逕行施工		每日	500 元	得連續罰，最高上限 5000 元整。

## 柒、裝潢施工損壞事項罰款規定

### 一、重要設施:(如電梯、電力、電信等)

#### (一)修復期限：

\*早上損壞，當天需修復(晚上 12 時前)。

\*下午損壞，隔日需修復(隔日早上 8 時前)。

#### (二)修復遲延罰款：

\*每遲延一天修復，每一設備罰款新台幣 1000 元整。

\*遲延第二天起，每一設備每天罰款新台幣 2000 元整至修復為止。

### 二、一般設施：(如牆面、地板、水管不通)

(一)自行立即修復或由籌備委員會雇工修復(費用由裝潢保證金內扣抵)。

(二)自發現日起七天後，每天每一設備罰款 500 元整。

### 三、消防設備及其他：

(一)因裝修損壞消防設備(如漏水)致影響其他住戶裝潢損壞、設備毀損依修復實價賠償。

(二)因裝修致使消防設備警訊誤報或消防警訊失效者，造成之設備損壞或引起災患者依修繕實際金額賠償。

(三)裝潢過程中或已完工退場後，如因裝潢工程原因發生火災、淹水而造成公共區域或其他住戶的損害設備，則承包商及房屋所有權人需負修復之賠償責任。

## 捌、其他規定

一、室內如有泥作工程必須在室內設置沉澱箱，嚴禁工程人將剩餘水泥、沙漿倒入排水管或馬桶內。經發現施作泥作而未設置沉澱箱，服務中心可勒令停工及禁止人員入內施作。

二、二樓(含)以上住戶室內平頂都配有消防管，裝潢天花板工程會修改或移動消防灑水頭，施工前請關閉消防開關。

三、為維護當層梯廳清潔同意施工期間會關上玄關門。

四、玄關門不上鎖以方便現場管理人員不定時查看室內是否有違章工程。

五、同意裝潢工程結束後辦理公設會勘及驗收時同時查驗本戶室內是否有違章。(陽台外推或加置窗戶)

此 致

籌備委員會

立書人

公 司：

承 辦 人 員：

統 一 編 號：

電 話：

地 址：

房 屋 所 有 權 人：

身 分 證 統 一 編 號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一 蒐集、處理及利用往來個人資料告知暨同意

詠綸建設股份有限公司(下稱本公司)依據《個人資料保護法》(以下稱《個資法》)、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

1. 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。
2. 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。
3. 蒐集之目的：本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用臺端之個人資料。
4. 蒐集之個人資料類別：本公司依前開目的，蒐集、處理、傳輸及利用 臺端之個人資料，係指姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵件、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他通訊軟體資訊等直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
5. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - 5.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限(如:商業會計法等)/本公司因執行業務所必須之保存期間/臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
  - 5.2 地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
  - 5.3 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署

及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

5.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

6. 依據個資法第 3 條規定，臺端就本公司保有台端個人資料得行使下列權利：

6.1 臺端得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

6.2 臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

7. 臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行行業務所必須時，得予以拒絕。

臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時， 臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人(買方)：

(簽章)

身分證統一編號：

聯絡地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

# 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管安裝費用分配協議書(附件十二)

(下稱買方)

立協議書人

詠綸建設股份有限公司(下稱賣方)

緣買賣雙方，依內政所公布之預售屋買賣契約書範本第 13 條第(二)及『詠綸港』房屋預售買賣契約書，針對預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管安裝費用分配，約定條款如下，以茲共同遵守：

- 一、本大樓基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，申請安裝天然瓦斯之設計、施作所需管線材料設備等外管費用，依總使用戶數平均計算由買賣雙方共同負擔。
- 二、前揭費用，賣方應該出相關單據證明所花費之金額；如已由賣方先行墊付，買方應於驗收完成後，連同交屋保留款一併返還。

立協議書人

買方：

身分證字號：

賣方：詠綸建設股份有限公司

統一編號：24734572

中 華 民 國 年 月 日

