

預售房屋土地買賣契約書

契約審閱權

契約於中華民國_____年____月____日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：築觀建築股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：築觀建築股份有限公司

茲為「築觀」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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市士林區陽明段二小段 23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、46、47、48、49、51、52、53、55、56 地號等 22 筆土地。依土地登記簿謄本標示部記載之面積，共計 2181 平方公尺（約 659.75 坪）（以下簡稱本基地），使用分區為都市計畫內第一種商業區。

二、房屋坐落及面積：

同前述基地內「築觀」編號_____戶_____樓壹戶依台北市土地使用分區管制自治條例及相關法令興建之地上二十一層、地下四層之建築物，為主管建築機關核准 110 年 07 月 09 日第 0171 號建造執照【影本詳如附件（一），建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件（十二）】。一層之樓層高度為 6 公尺，二層至二十一層之樓層高度為 3.6 公尺（即依法令規定，自本層結構體樓版面至上層結構體樓版面之高度）。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號及規格：

買方購買地下第 _____ 層，高度至少 210cm。

法定停車位 自設停車位

有獨立權狀 無獨立權狀

平面無障礙車位，依建造執照圖說編號第 _____ 號。

停車位規格：長 600cm 寬 275cm 高度至少 210cm。

平面大車位，依建造執照圖說編號第 _____ 號。

停車位規格：長 600cm 寬 250cm 高度至少 210cm。

平面大車位，依建造執照圖說編號第 _____ 號。

停車位規格：長 550cm 寬 250cm 高度至少 210cm。

平面小車位，依建造執照圖說編號第 _____ 號。

停車位規格：長 550cm 寬 230cm 高度至少 210cm。

上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。

共計 _____ 個停車位，另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 平方公尺（約 _____ 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，依比例計算之【計算方式詳如附件(三)。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件(十二)】。

(一)買方購買之停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 _____ %

(二)停車空間面積占共有部分總面積比例之計算方式為：

停車空間總面積 5003.53 平方公尺（約 1513.57 坪）/共有部分總面積 11145.13 平方公尺（約 3371.40 坪）=44.89%。

(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「築觀」壹戶，其土地持分面積 平方公尺
(約 坪)，應有權利範圍為十萬分之 ，計算
方式係以專有部分面積 平方公尺(約 坪)
占區分所有全部專有部分總面積 11425.89 平方公尺(約 3456.33
坪)比例計算(依地政機關登記為準)。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(約 坪)，包含：
(一)專有部份，面積計 平方公尺(約 坪)。
1. 主建物面積計： 平方公尺(約 坪)。
2. 附屬建物面積計： 平方公尺(約 坪)。
(1)陽臺面積： 平方公尺(約 坪)。
(二)共有部分面積計： 平方公尺(約 坪)。
(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

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

第四條 共有部分項目、總面積、面積分配比例計算及分管約定

一、本房屋共有部份項目包含不具獨立權狀之停車空間、地面層梯廳
、梯廳 1、梯廳 2、梯廳兼排煙室、管委會使用空間(1.2.3.4.5.
6)、特安梯 S1、特安梯 S2(供行動不便者使用)、安全梯 1(供行
動不便者使用)、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、緩衝
空間、防災中心、機電設備空間、外廊(1.2.3)、陽臺、騎樓、進
排風管道、管道間；二層至十三層梯廳、梯廳兼排煙室、排煙室、
特安梯 S1、特安梯 S2(供行動不便者使用)、昇降機、供行動不便
者使用兼緊急昇降機、進排風管道；十四層梯廳(A.B.C.D)、梯廳
兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2(供行動不便者使用)、

昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、管委會使用空間(1.2)、陽臺、進排風管道；十五層至二十一梯廳、梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2(供行動不便者使用)、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、進排風管道；屋突一層梯廳、梯廳兼排煙室、特安梯 S2(供行動不便者使用)、樓梯 1、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、廁所、機電設備空間；屋突二層樓梯 1、機電設備空間、機電設備空間(水錶室)、機電設備空間(消防中繼泵浦室)、消防水箱、電梯升降道；屋突三層樓梯 1、水箱、機電設備空間(電梯機房)；地下一層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、機電設備空間(電信機房)、機電設備空間(景觀水池機房)、安全梯 1(供行動不便者使用)、機電設備空間(泳池機房)、機電設備空間(污物處理室)、台電配電室、機電設備空間(受電室)、機電設備空間(電錶室)、機車停車空間、行動不便者機車位、編號 128 及 129 號行動不便者汽車停車位、編號 122 號垃圾車停車位、進排風管道、走道；地下二層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、安全梯 1(供行動不便者使用)、機電設備空間、機電設備空間(緊急發電機室)、蓄水池、進排風管道、走道；地下三層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、安全梯 1(供行動不便者使用)、蓄水池、進排風管道、走道；地下四層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、安全梯 1(供行動不便者使用)、蓄水池、機電設備空間(雨水回收機房)、機電設備空間(消防幫浦室)、消防水箱、進排風管道、走道等及其他依法令應列入共有部份之項目；以上所述依建造執照圖上所載之範圍，由全體區分所有權人合於法令共同管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。其位置範圍詳如【附件(十二)】所標示。

- 二、本「築觀」共有部分總面積計 11145.13 平方公尺（約 3371.40 坪）；專有部分總面積計 11425.89 平方公尺（約 3456.33 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以共有部分總面積扣除不具獨立權狀之停車空間後乘以該權利範圍而為計算。
- 三、二層至十三層及十五層至二十一層當層梯廳約定由當層住戶專用，十四層梯廳 D（小公）面積計 7.76 平方公尺（約 2.35 坪），約定由當層 A1 戶及 B1 戶專用，十四層梯廳 B（小公）面積計 5.90 平方公尺（約 1.78 坪），約定由當層 B2 戶專用，按當層區分所有權人其專有部分面積之比例持分共有該面積；二十一層 A1 戶露臺依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其座落緊鄰區位合於法令無償管理使用其分管位置範圍詳如【附件（十二）】所標示。公共設施或露臺等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備，均無異議。
- 四、基地內退縮無遮簷人行道及騎樓由管委會負責維護管理。
- 五、陽臺及露臺禁止加窗或加設鐵窗。
- 六、空調主機設置規定：
- （一）本案周圍上下及外牆面為共用部份，由全體區分所有權人共同維護其外觀。區分所有權人如有需要裝設分離式冷氣主機及格柵，均不得違反消防及建築相關法規，以維護建築物之外觀與品質。
- （二）分離式冷氣主機（窗型冷氣主機）不得掛置外牆面，應放置於本案建築師統籌規劃之空間。

七、買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入「築觀公寓大廈規約」詳如【附件（十）】，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「築觀公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

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

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣(以下同) 億 仟 佰 拾 萬
仟元整。

一、土地價款： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、房屋價款： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(內含百分之五營業稅)

(一)專有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1.主建物： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2.附屬建物： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款： 佰 拾 萬 仟元整。

(內含百分之五營業稅)

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由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股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本詳如【附件（十一）】予買方。

價金返還之保證

本預售屋由○○(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款約定

買方應依「房地暨汽車停車位付款明細表」詳如【附件(二)】之約定付款，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，以實際完成項目為準，非按表列順序繳納，其每次付款間隔日數應在二十日以上；買方應於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清，支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

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

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本契約地下層共四層，總面積 6759.96 平方公尺(約 2044.89 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 5003.53 平方公尺(約 1513.57 坪)，由賣方依法令以停車位應有部份(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)本契約之地下一層為法定汽車停車位、自設汽車停車位；地下二層為法定汽車停車位、自設汽車停車位；地下三層為法定汽車停車位；地下四層為法定汽車停車位，共計 132 個汽車停車位。購買上述汽車停車位者，按【附件(十二)】所示編號位置使用，並按買方承購戶別，合併登記於本建物房屋權狀內。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，詳如【附件(五)】。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、本建物之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且賣方保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就公共空間、社區大門、梯廳、樓梯間、電梯間、屋頂平臺等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。

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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。

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、賣方如有違反前一、三、四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 06 月 09 日之前開工，民國 118 年 01 月 09 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、賣方如果提前完工時，應依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

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，且不得違反建管法令之規定。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。本案樓版制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外，不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)，工程圖面確認特約條款詳如【附件(六)】。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費(不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準)。

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

第十三條 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。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，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)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核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、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於所有權移轉登記前，通知買方交付最新身份證影本或戶口名簿影本並配合用印或提供便章壹枚或委由賣方代刻，代刻及使用印章授權書詳如【附件（八）】，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方為外國人者，應為結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、買方為未成年人者，應為產權移轉前完成贈與稅申報及完稅程序，如有應繳納之稅費，應由買方自行負擔，與賣方無涉。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、專有部分綠建築維護管理計畫、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。交屋的範圍為主、附屬建物及汽車停車位。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後（以現場抄錶度數為準），不論已否遷入，且不論水、電費登記名義為何人，即應負本戶水電費、瓦斯基本費；另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方應憑賣方簽具之交屋單，換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，不得以任何理由要求進入房屋辦理裝修、搬運擺放物品等，如有違反者，賣方並得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任，絕無異議。
- 六、本約買賣之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

第十六條 共有部份之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費（依房屋產權坪數以每坪新臺幣貳佰元及汽車停車位以每位新臺幣壹仟元計算之）。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說、綠建築維護管理計畫等資料，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。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，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、固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）保固年限說明詳如【附件（七）】。保固期限內，所有權人或管理委員會需依原廠商進行定期保養並依據使用者付費原則，由管委會及住戶自行支付保養費用，若未經賣方同意中途更換其他廠商保養，則賣方不負後續保固服務。
- 三、社區共有部分及公共設施至賣方點交予社區管委會日起負保管責任，但若社區管委會遲未成立、未選任管理負責人或遲不點交時，賣方於使用執照取得日起算保固年限如【附件（七）】。
- 四、提貨券相關保固期限起算方式：採設備點交者，以客戶簽驗完成為保固起算日；採安裝完成者，以安裝驗收完成為保固起算日。

- 五、管委會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）及安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等）費用。
- 六、其他因天災、事變等之事由，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。
- 七、設備使用痕跡無可避免，若有使用上或保養上刮傷不在保固範圍內。
- 八、保固期間設備若因自然損耗或其它因素而需維修或更換新品，則原保固起迄日期不因此而變動。
- 九、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部份價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續；買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，依下列方式辦理：
 - (一)不辦/減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款，買方同意簽訂不辦/減少貸款協議書【附件(四)】，並於賣方繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。
 - (二)辦理貸款：
 1. 委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款以繳付房地所有權移轉款，買方同意簽立委辦抵押貸款協議書【附件(四之一)】及撥款約定書【附件(四之二)】，以憑辦理。
 2. 自洽貸款：惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方；如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付房地所有權移轉款，則買方同意簽訂自洽貸款協議書【附件(四之三)】及撥款約定書【附件(四之二)】，以憑辦理。

3. 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：(該不可歸責部分係指因政府法令或政策變更等導致原核貸金額銀行放款限縮或其他於締約時所未能預見之情事發生等不可抗力部分)：

- a. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- b. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，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。
- c. 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。

就依以上規定買方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，因此所產生之設定費用由買方負擔。若買方自行處理不足部分之差額，應於辦理貸款之金融機構完成對保手續後，於接獲賣方繳款通知書送達7日內以現金或即期支票至賣方指定處繳款。

(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，買方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，因此所產生之設定費用由買方負擔。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，以現金或即期支票至賣方指定處繳款。該可歸責於買方之事由係指下列情形發生：

- a. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。
 - b. 買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 - c. 買方自動放棄辦理貸款。
 - d. 買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依不辦或減少貸款之付款方式處理。
 - e. 其他可歸責於買方之情事。
4. 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。
 5. 買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價款之一部分，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，否則視為買方逾期付款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據之權利或依本約第八條之規定辦理。
 6. 除有違反第十條第三款、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，買方不得以任何事由終止、減少或延遲金融機關撥付前述貸款予賣方，否則按本約第八條之規定計算遲延利息。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三款、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撥付前條貸款予賣方。

第廿條 房地轉讓或轉售條件

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；因轉讓所產生之稅費及相關規費均由買方負擔。
- 四、本約轉讓他人時，原第十二條建築設計變更之處理，新舊契約主體合計以一次為限。

第廿一條 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。地價稅依移轉當時課稅地價之一般稅率計算互為找補。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，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；若申報當時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值，申報增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、實價登錄代辦費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本契約之買賣房屋辦理所有權移轉登記時，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 六、本建物共有部分之公共電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之，公共水費用由社區管理費統一繳納。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第廿四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。本約買賣標的物無條件由賣方處理，不得異議。且買方無條件同意若賣方已代辦申報房地登

記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件及印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，應由買方負擔。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿五條 公共基金

賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新臺幣叁佰肆拾伍萬柒仟肆佰肆拾陸元整（依實際存入專戶之數額為準）及依台北市綠建築自治條例之規定，依規定提列綠建築維護費用約新臺幣壹佰柒拾貳萬捌仟柒佰貳拾叁元整（依實際存入專戶之數額為準）於申請使用執照時，匯入主管機關指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立報備，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，向主管機關申請撥付予管理委員會。

第廿六條 社區管理

- 一、為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋時，向賣方或賣方指定之管理單位預繳裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整及環境維護管理費新臺幣參萬元整（每一工作日新臺幣壹佰元整），並簽訂「裝潢工程切結書」詳如【附件（九）】，保證遵照「裝潢施工管理辦法」詳如【附件（九之一）】施工。
- 二、雙方同意自使用執照取得二個月起，買方全權委託賣方或賣方指定之管理公司，正式代管本社區之公共事務六個月，代管期間之人事費用、設備維護費，由賣方負擔；自代管開始後之一切公共設施之清潔人員費、公共設施之水電費及其他費用（如垃圾清運費、清潔用品、文具用品…等），由買方負擔。
- 三、在賣方尚未完成移交社區代收管理費等金額予管委會時，買方申

退裝修手續，其環境維護管理費由賣方收取並開立發票，在完成移交社區代收管理費等金額予管委會後，其後續之環境維護管理費由管委會收取並開立收據。

四、為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「築觀公寓大廈規約」之約定，詳如【附件(十)】。

第廿七條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，若有造成賣方之損害，賣方得向買方請求損害賠償。

第廿八條 契約之完整性

- 一、買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或未以附件或協議書、約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，僅供買方參考，買方已充分認知、瞭解。
- 二、本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第廿九條 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

第卅條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決

而須訴諸法律時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第卅一條 附件效力及契約分存

本契約書自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約書之相關附件視為本契約之一部份，所有附件均經買方詳加審閱瞭解並同意接受。

第卅二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅三條 特約條款

- 一、交屋時房屋之瑕疵，經賣方修繕後，買方應於賣方通知之交屋日起____日內，配合辦理交屋手續並支付交屋保留款，不得藉故拒絕或延遲辦理。買方於受領本房屋時，就受領當時所存在之瑕疵，仍得列明項目，請求賣方修繕，但若因買方受領交屋遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。
- 二、本基地於現況測量時，目前有鄰房建物占用約貳肆點柒伍平方公尺依建築圖所載，賣方交屋時，以現況交付詳如【附件(十二)】，賣方已於簽約本買賣契約時，充分告知買方了解。
- 三、買賣雙方均同意以字樣為『築觀合約騎縫章』之印章為騎縫章，賣方以法定代理人印章為修改章。

第卅四條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 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。

買方簽名：

附件：

- 附件（一）建造執照影本
- 附件（二）房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤
- 附件（四）不辦/減少貸款協議書
- 附件（四之一）委辦抵押貸款協議書
- 附件（四之二）撥款約定書
- 附件（四之三）自洽貸款協議書
- 附件（五）建材設備說明
- 附件（六）工程圖面確認特約條款
- 附件（七）保固年限說明
- 附件（八）代刻及使用印章授權書
- 附件（九）裝潢工程切結書
- 附件（九之一）裝潢施工管理辦法
- 附件（十）築觀公寓大廈規約(草約)
- 附件（十一）不動產信託證明書
- 附件（十二）房屋、汽車停車位平面圖
- 附件（十三）個人資料告知暨同意書

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：

e - m a i l：

賣 方：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統一編號：43822081

地 址：台北市內湖區新湖一路 218 號 3 樓

電 話：(02)7735-0888

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

電 話：

不動產經紀人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

建 築 執 照 影 本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0171號			
起造人姓名	築觀建築股份有限公司 負責人：張晃魁			住 址	11494臺北市內湖區新湖一路218號3樓		
設計人姓名	許美珍			事務所名稱	昌瑜建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第一種商業區			幢層數	1幢1棟地上21層地下4層 共25層89戶		
建築地點	地 址	士林區舊佳里中山北路五段609號 共30筆 詳見附表					
	地 號	士林區陽明段二小段0023-0000號 共22筆					
各層面積總計	騎樓	97.89m ²	建 築 面 積	999.5m ²	基 地 面 積	騎樓	0.0m ²
	其他	21309.5m ²			其他	2181.0m ²	
發照日期	110年07月09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79個月內竣工		
工程價	\$ 480,333,755 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	1690.02	3.5	防空避難室兼停車空間共29筆 (詳見附表)				
					總 計:	21407.39	m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一〇九年七月九日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0171號

建築地點：士林區舊佳里中山北路五段609號
士林區舊佳里福榮街30號
士林區舊佳里中山北路五段613號
士林區舊佳里中山北路五段615號
士林區舊佳里中山北路五段617號
士林區舊佳里中山北路五段617號(2樓)
士林區舊佳里中山北路五段619號
士林區舊佳里中山北路五段621號
士林區舊佳里中山北路五段623號
士林區舊佳里中山北路五段625號
士林區舊佳里中山北路五段627號2樓
士林區舊佳里中山北路五段627號
士林區舊佳里中山北路五段629號
士林區舊佳里中山北路五段631號
士林區舊佳里中山北路五段633號
士林區舊佳里福榮街10號
士林區舊佳里福榮街12號2樓
士林區舊佳里福榮街12號
士林區舊佳里福榮街14號
士林區舊佳里福榮街16號
士林區舊佳里福榮街16號(2樓)
士林區舊佳里福榮街20號
士林區舊佳里福榮街20號(2樓)
士林區舊佳里福榮街22號2樓
士林區舊佳里福榮街22號
士林區舊佳里福榮街24號(、24號2樓)
士林區舊佳里福榮街26號
士林區舊佳里福榮街28號2樓
士林區舊佳里福榮街28號
士林區舊佳里中山北路五段611號



地號：士林區陽明段二小段0023-0000號
士林區陽明段二小段0025-0000號
士林區陽明段二小段0027-0000號
士林區陽明段二小段0029-0000號
士林區陽明段二小段0031-0000號
士林區陽明段二小段0033-0000號
士林區陽明段二小段0035-0000號
士林區陽明段二小段0047-0000號
士林區陽明段二小段0049-0000號
士林區陽明段二小段0052-0000號
士林區陽明段二小段0055-0000號

士林區陽明段二小段0024-0000號
士林區陽明段二小段0026-0000號
士林區陽明段二小段0028-0000號
士林區陽明段二小段0030-0000號
士林區陽明段二小段0032-0000號
士林區陽明段二小段0034-0000號
士林區陽明段二小段0046-0000號
士林區陽明段二小段0048-0000號
士林區陽明段二小段0051-0000號
士林區陽明段二小段0053-0000號
士林區陽明段二小段0056-0000號

建築物概要：地下001層、面積:1690.02m²、高度:3.5M、用途:防空避難室兼停車空間
地下002層、面積:1690.02m²、高度:3.2M、用途:停車空間
地下003層、面積:1690.02m²、高度:3.2M、用途:停車空間
地下004層、面積:1690.02m²、高度:3.2M、用途:停車空間
地上001層、面積:865.52m²、高度:6.0M、用途:騎樓、管委會使用空間,樓電梯,公共管道,車

道，外廊，緩衝空間

建築物概要：地上002層、面積:677.93m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上003層、面積:677.93m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上004層、面積:677.93m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上005層、面積:681.68m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上006層、面積:681.68m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上007層、面積:677.11m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上008層、面積:680.02m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上009層、面積:680.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上010層、面積:680.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上011層、面積:680.84m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上012層、面積:677.93m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上013層、面積:711.96m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上014層、面積:631.83m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上015層、面積:479.72m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上016層、面積:663.39m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上017層、面積:663.39m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上018層、面積:663.39m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上019層、面積:663.39m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

地上020層、面積:663.39m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2) 地上021層、面積:625.25m²、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅(H2)

突出物001層、面積:158.34m²、高度:3.5M、用途:梯廳 突出物002層、面積:142.56m²、高度:2.8M、用途:機房

突出物003層、面積:142.56m²、高度:2.7M、用途:機房

雜項工作物：圍牆:長度165.97m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：

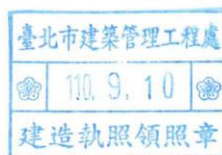
1. 首次掛號日期：《109》年《12》月《28》日（法令適用日期：109年12月28日）。
2. 建築地點：士林區舊佳里。
3. 實設空地《1076.19》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
7. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：110年2月2日《北市水技字第1106002395號》函。
8. 申請玻璃帷幕牆建築物《1》幢。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
10. 本案基地屬中度、高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
11. 已領得拆除執照：109拆字第0076號拆除執照。
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。
14. 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。
15. 昇降機《3》部。

注意事項：

- 16.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 17.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 18.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 19.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 20.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 21.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 22.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489.74平方公尺，屋頂平臺綠化面積為393.28平方公尺。
- 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估 銀級 以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 24.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39.72噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積393.28平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.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。
- 26.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。
- 27.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」。
- 28.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」。
- 29.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。
- 30.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 32.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。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（999.5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。
- 43.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。
- 44.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8月4日北市都建字第1093059419號函核准重建計畫其獎勵容積為3140.64平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為3140.64平方公尺該容積獎勵額度為40%，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。
- 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人：築觀建築股份有限公司 負責人：張晃魁 應於領得使用執照前繳納新

注意事項：

- 建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣31,367,998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結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人：築觀建築股份有限公司 負責人：張晃魁 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47,051,997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。
- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人：築觀建築股份有限公司 負責人：張晃魁 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，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47,051,997元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.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。
- 49.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，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心110年4月13日發文文號：110工震字第175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。
- 50.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。
- 51.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。
- 52.(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。
- 53.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。
- 54.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）
- 55.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。
- 56.依臺北市府都市發展局109年11月18日發文字號：北市都授建字第1093220819號辦理消防車輛救災活動空間處理原則及消防設備圖說審查程序相關事宜：
 - 一、消防車輛救災活動空間圖說審查程序：建造執照申請案，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討劃設之圖說，發照前應會辦消防主管機關同意。
 - 二、消防設備圖說審查程序：建造執照、雜項執照、變更使用執照應經消防主管機關完成消防審查後始得核准。



臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0171號

第1次變更

變更概要



適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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。

變更理由：

一、依都市發展局110年10月29日北市都建字第1106200591號函（技術抽查）改正事項：

1. 地下室車位應分別標示大小車位圖例(3-21)（詳圖A201~A204）
2. 一樓平面圖：(1)出入口請標示防水閘門；(2)室外進風管道間應標示高度及防水閘門標示；(3)圍牆應標註圖例(3-21)（詳圖A205~A205b）
3. 各層室內浴廁有降板應標示高程(3-21)（詳圖A401~A402）
4. 剖面圖屋突高度標示至最高度(3-21)（詳圖A401~A402）

二、自行變更項目：

1. 鄰房佔侵面積變更：原核准7.42㎡，變更為24.75㎡。（增額17.33㎡）
2. 建築面積變更：原核准999.5㎡，變更為995.24㎡。（減額4.26㎡）
3. 實設空地面積變更：原核准1076.19㎡，變更為1071.23㎡。（減額4.96㎡）
4. 建蔽率變更：原核准48.15%，變更為48.16。（增額0.01㎡）
5. 總容積樓地板面積變更：原核准10,992.22㎡，變更為10,992.01㎡。（減額0.21㎡）
 - (1)一層容積樓地板面積：原核准77.25㎡，變更為87.55㎡。（增額10.3㎡）
 - (2)二層容積樓地板面積：原核准565.51㎡，變更為570.56㎡。（增額5.05㎡）
 - (3)三層、四層容積樓地板面積：原核准565.51㎡，變更為569.44㎡。（增額3.93㎡x2=7.86㎡）
 - (4)五層、六層容積樓地板面積：原核准569.26㎡，變更為569.44㎡。（增額0.18㎡x2=0.36㎡）
 - (5)七層容積樓地板面積：原核准564.69㎡，變更為569.44㎡。（增額4.75㎡）
 - (6)八層容積樓地板面積：原核准567.6㎡，變更為569.44㎡。（增額1.84㎡）
 - (7)九層~十一層容積樓地板面積：原核准568.42㎡，變更為569.44㎡。（增額1.02㎡x3=3.06㎡）
 - (8)十二層容積樓地板面積：原核准565.51㎡，變更為569.44㎡。（增額3.93㎡）
 - (9)十三層容積樓地板面積：原核准599.54㎡，變更為569.44㎡。（減額30.1㎡）
 - (10)十四層容積樓地板面積：原核准372.25㎡，變更為371.52㎡。（減額0.73㎡）
 - (11)十五層容積樓地板面積：原核准382.27㎡，變更為379.42㎡。（減額2.85㎡）
 - (12)十六層~十八層容積樓地板面積：原核准558.61㎡，變更為559.12㎡。（增額0.51㎡x3=1.53㎡）
 - (13)十九層~二十層容積樓地板面積：原核准558.61㎡，變更為558.8㎡。（增額0.19㎡x2=0.38㎡）
 - (14)二十一層容積樓地板面積：原核准527.95㎡，變更為524.16㎡。（減額3.79㎡）
 - (15)機電設備檢討合計容積樓地板面積：原核准1.8㎡，變更為0㎡。（減額1.8㎡）
6. 容積率變更：原核准503.999%，變更為503.990%。（減額0.009%）

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0171號

第1次變更

變更概要



變更理由：

7. 總樓地板面積變更：原核准21,407.39㎡，變更為21,456.12㎡。(增額48.73㎡)
 - (1)地下一層~地下四層樓地板面積：原核准1,690.02㎡，變更為1,690.04㎡。(增額0.02㎡x4=0.08㎡)
 - (2)騎樓樓地板面積：原核准97.89㎡，變更為89.78㎡。(減額8.11㎡)
 - (3)一層樓地板面積：原核准865.52㎡，變更為880.03㎡。(增額14.51㎡)
 - (4)二層樓地板面積：原核准677.93㎡，變更為683.35㎡。(增額5.42㎡)
 - (5)三層~四層樓地板面積：原核准677.93㎡，變更為682.04㎡。(增額4.11㎡x2=8.22㎡)
 - (6)五層~六層樓地板面積：原核准681.68㎡，變更為682.04㎡。(增額0.36㎡x2=0.72㎡)
 - (7)七層樓地板面積：原核准677.11㎡，變更為682.04㎡。(增額4.93㎡)
 - (8)八層樓地板面積：原核准680.02㎡，變更為682.04㎡。(增額2.02㎡)
 - (9)九層~十一層樓地板面積：原核准680.84㎡，變更為682.04㎡。(增額1.20㎡x3=3.60㎡)
 - (10)十二層樓地板面積：原核准677.93㎡，變更為682.04㎡。(增額4.11㎡)
 - (11)十三層樓地板面積：原核准711.96㎡，變更為682.04㎡。(減額29.92㎡)
 - (12)十四層樓地板面積：原核准631.83㎡，變更為626.46㎡。(減額5.37㎡)
 - (13)十五層樓地板面積：原核准479.72㎡，變更為475.97㎡。(減額3.75㎡)
 - (14)十六層~十八層樓地板面積：原核准663.39㎡，變更為670.98㎡。(增額7.59㎡x3=22.77㎡)
 - (15)十九層~二十層樓地板面積：原核准663.39㎡，變更為670.60㎡。(增額7.21㎡x2=14.42㎡)
 - (16)二十一層樓地板面積：原核准625.25㎡，變更為630.17㎡。(增額4.92㎡)
 - (17)屋突一層樓地板面積：原核准158.34㎡，變更為161.56㎡。(增額3.22㎡)
 - (18)屋突二層~屋突三層樓地板面積：原核准142.56㎡，變更為146.03㎡。(增額3.47㎡x2=6.94㎡)
8. 工程造價變更：原核准新台幣480,333,755元，變更為新台幣481,503,363元。(增額1,169,608元)
9. 建築物高度變更：原核准78.2m，變更為78.1m。(減額0.1m)
10. 立面變更。
11. 結構變更。
12. 主要設備變更：昇降設備變更。
13. 總戶數變更：原核准89戶，變更為95戶。(增額6戶)
14. 停車空間變更：法定汽車位：原核准116輛，變更為117輛。(增額1輛)；自設汽車位：原核准19輛，變更為18輛。(減額1輛)；總汽車位數135輛，同原核准不變。
15. 雜項工作物變更：圍牆變更：原核准長165.97m高2m，變更為長199.63m高2m~2.85m。(長度增額33.66m)
16. 綠化設施變更。
17. 綠建築檢討報告變更。

第1次變更

變更概要

變更理由：

18. 分間牆變更。
 19. 室內裝修變更。
 20. 工程進度：111.05.31已申報開工，工程進度0%。
- 三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《110》年《11》月《26》日（法令適用日期：109年12月28日）。
2. 建築地點：士林區舊佳里。
3. 實設空地《1071.23》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 已領得拆除執照：110拆字第0076號、110拆字第0142號、110拆字第0161號等3筆拆除執照。
8. 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。
9. 昇降機《3》部。
10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
11. 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 346.98 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 186.93 平方公尺。
12. 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46.71噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 186.93 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
13. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心111年4月19日發文號：111工震字第241號函完成結構委託審查。
14. 依臺北市府都市發展局111年4月18日發文字號：北市都建字第1116129075號函轉消防局災害搶救科會辦書面建議表110-3426-A234辦理：
 - 一、旨案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
 - 二、另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持深空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」

111. 7. 18

附件(二)房地暨汽車停車位付款明細表

單位：新台幣元

期款別/每期進度別		買方應繳之房地款金額	繳款日期及發票號碼	備註
訂金		佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
簽約金		佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
開工款		佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
一	連續壁導溝完成 1/2	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
二	連續壁施工完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
三	第二層土方開挖完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
四	第四層土方開挖完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
五	基礎版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
六	B2FL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
七	B1FL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
八	1FL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	

期款別/每期進度別		買方應繳之房地款金額	繳款日期及發票號碼	備註
九	2FL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十	10FL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十一	18FL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十二	RFL 版澆置完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十三	外牆裝修完成 1/3	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十四	外牆裝修完成 2/3	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十五	外牆裝修完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十六	使用執照申請	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十七	使用執照完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
所有權移轉款 (含金融貸款)		仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
交屋款		佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	

期款別/每期進度別	買方應繳之房地款金額	繳款日期及發票號碼	備註
房地合計總價款	億 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	

買方已詳閱附件（三）之內容並已瞭解。

買方簽章：

附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤

一、土地持分說明如下：

房屋土地持分：按當戶房屋主建物、附屬建物面積占全部房屋主建物、附屬建物面積總和之比例持分全部房屋之土地面積。

二、本約建物銷售面積(即所有權登記面積)是指：

(一)各區分所有建物之主建物及附屬建物（陽臺）面積。

(二)共有部分之持分面積。

(三)法定、自設汽車停車位持分建物面積。

三、本約建物銷售面積，依下列方式計算：

(一)建物之外牆，以牆之外緣為界。

(二)兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。

(三)附屬建物以其外緣為界。

(四)有隔牆之共同牆壁，其面積應包括四周牆壁之厚度，依第(二)款之規定。

無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

四、本約第三條第二款第（二）目共同使用部分之持分面積說明如下（詳如【附件（十二）】所標示）：

（一）全棟公設：

其範圍包括地面層梯廳、梯廳 1、梯廳 2、梯廳兼排煙室、管委會使用空間（1.2.3.4.5.6）、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、安全梯 1（供行動不便者使用）、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、緩衝空間、防災中心、機電設備空間、外廊（1.2.3）、陽臺、騎樓、進排風管道、管道間；二層至十三層梯廳、梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、進排風管道；十四層梯廳（A.B.C.D）、梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、

升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、管委會使用空間(1.2)、陽臺、進排風管道；十五層至二十一梯廳、梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2 (供行動不便者使用)、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、進排風管道；屋突一層梯廳、梯廳兼排煙室、特安梯 S2 (供行動不便者使用)、樓梯 1、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、廁所、機電設備空間；屋突二層樓梯 1、機電設備空間、機電設備空間(水錶室)、機電設備空間(消防中繼泵浦室)、消防水箱、電梯升降道；屋突三層樓梯 1、水箱、機電設備空間(電梯機房)；地下一層梯廳、梯廳兼排煙室、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、機電設備空間(電信機房)、機電設備空間(景觀水池機房)、安全梯 1 (供行動不便者使用)、機電設備空間(泳池機房)、機電設備空間(污物處理室)、台電配電室、機電設備空間(受電室)、機電設備空間(電錶室)、機車停車空間、行動不便者機車位、編號 128 及 129 號行動不便者汽車停車位、編號 122 號垃圾車停車位、進排風管道、走道；地下二層梯廳、梯廳兼排煙室、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、安全梯 1 (供行動不便者使用)、機電設備空間、機電設備空間(緊急發電機室)、蓄水池、進排風管道、走道；地下三層梯廳、梯廳兼排煙室、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、安全梯 1 (供行動不便者使用)、蓄水池、進排風管道、走道；地下四層梯廳、梯廳兼排煙室、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、安全梯 1 (供行動不便者使用)、蓄水池、機電設備空間(雨水回收機房)、機電設備空間(消防幫浦室)、消防水箱、進排風管道、走道及其他依法令應列入共有部份之項目。專有部分總面積占區分所有全部專有部分總面積之比例持分共有上述面積。

(二)十四層梯廳 B、梯廳 D 公設：

十四層梯廳 B 由當層 B2 戶專有部分總面積之比例持分該層梯廳 B 面積。十四層梯廳 D 由當層 A1、B1 戶專有部分總面積之比例持分該層梯廳 D 面積。

- 五、本約第二條第三款之汽車停車位，係指本案建造執照所載之地下一層為法定汽車停車位、自設汽車停車位；地下二層為法定汽車停車位、自設汽車停車位；地下三層為法定汽車停車位；地下四層為法定汽車停車位，共計 132 個。汽車停車位之面積包括停車位置、部份車道及其它必要空間，由停車位承購人持分共有。停車位應有之持分面積以完工後依地政單位最後登記者為準。
- 六、本約除主建物及附屬建物有單獨所有權狀外，公共設施面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。法定及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

買方已詳閱附件（四）至（四之三）所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件（四）至（四之三）相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：

附件（四）不辦/減少貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向築觀建築股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市士林區陽明段二小段 23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、46、47、48、49、51、52、53、55、56 地號等 22 筆土地，案名為「築觀」 戶 樓之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「築觀預售房屋土地買賣契約書」（下簡稱本約）。關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整。賣方應於以買方名義申報之稅單核發後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以匯款一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第八條之規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利，或經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約第二十四條之規定行使相關權利。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統 一 編 號：43822081

地 址：台北市新湖一路 218 號 3 樓

電 話：02-7735-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件（四之一）委辦抵押貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向築觀建築股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市士林區陽明段二小段 23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、46、47、48、49、51、52、53、55、56 地號等 22 筆土地，案名為「築觀」 戶 樓之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「築觀預售房屋土地買賣契約書」（下簡稱本約）。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

- 五、除本買賣房地使用輻射鋼筋及未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、若因(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(2)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(3)買方自動放棄辦理貸款；(4)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本約第十八條不辦或減少貸款之付款方式處理。
- 九、依前條規定視為不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，按本約第八條之規定計算遲延利息。
- 十一、若買方違反本協議任何約定，除按本約第八條計算遲延利息外，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約第二十四條之規定行使相關權利。
- 十二、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統 一 編 號：43822081

地 址：台北市新湖一路 218 號 3 樓

電 話：02-7735-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件（四之二）撥款約定書

立協議書人（以下簡稱買方）因向築觀建築股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市士林區陽明段二小段 23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、46、47、48、49、51、52、53、55、56 地號等 22 筆土地，案名為「築觀」 戶 樓之房地及地下 層編號 第 號停車位 個，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向 銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方設於 銀行 分行，戶名： ， 號帳戶 內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式叁份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執壹份為憑，餘壹份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統 一 編 號：43822081

地 址：台北市新湖一路 218 號 3 樓

電 話：02-7735-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件（四之三）自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向築觀建築股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市士林區陽明段二小段 23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、46、47、48、49、51、52、53、55、56 地號等 22 筆土地，案名為「築觀」 戶 樓之房地及地下 層編號 第 號停車位 個，雙方訂有「築觀預售房屋土地買賣契約書」（以下簡稱本約）。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如後：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方違約不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

- 六、除本買賣房地使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 七、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，按本約第八條之規定計算遲延利息。
- 八、若買方違反本協議任何約定，除按本約第八條之規定計算遲延利息外，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約第二十四條之規定行使相關權利。
- 九、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統一編號：43822081

地 址：台北市新湖一路 218 號 3 樓

電 話：02-7735-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件（五）建材設備說明

一、建築外觀：

由十禾環境設計有限公司設計規劃，立面外觀主要以石材、玻璃、金屬的帷幕牆；搭配塗料、金屬飾板及格柵材料裝飾，配合整體造型規劃設計。

二、結構系統：

（一）本大樓由築遠工程顧問有限公司設計，結構採鋼骨（SS）構造；建物之地質、鋼筋、混凝土及全部樑柱、樓版結構以電腦精確計算，無論承重、抗壓、耐震、防颱等，震區水平加速度係數超過 0.24g 高達 0.28g，震度分級屬六級烈震（台北市規定 0.24g，震度分級屬五級強震），耐震度均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 要求之規範標準。

（二）本建物除公設外，各戶客廳、臥室及廚房樓地板採「樓版制音系統」，以降低樓版震動及噪音。

（三）各戶浴廁採用複層式降版施工，將浴廁內汙、排水管等，設於各戶之複層降版空間內，並搭配共同存水彎配管。

三、門廳：

（一）一樓門廳出入口統一管理。地坪鋪設磁磚或石材、牆面以石材及其它裝修材料搭配透光玻璃窗，平頂設計整體天花板及燈飾。

（二）空調設備加裝空氣淨化設備，以維護社區大廳空氣品質。

四、梯廳：

各層地坪鋪設磁磚，牆面以磁磚、石材搭配其它裝修材料，平頂設計整體天花板及燈飾。

五、樓梯間：

各樓梯間牆面及平頂天花板刷漆，地坪鋪設防滑石英磚或 PVC 樓梯止滑板。

六、門窗：

（一）玄關門：採用義大利敵銳裝甲門，經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能，附門檻並搭配門把及原裝進口電子門鎖。

（二）廚房門：採用高級防火門。

（三）工作陽臺門：採台灣 YKK 通風門或不二(太天)通風門。

（四）建築立面帷幕牆搭配台灣 YKK 或不二(太天)氣密窗，並採用 LOW-E 複層玻璃或膠合玻璃。

七、各戶室內裝修：

- (一)內牆：室內隔間牆採輕隔間牆，依買賣契約平面圖說施作廚房、浴室隔間。
- (二)地坪：各戶室內地坪採整體拍漿粉光，室內地坪面材由客戶自行施作。
- (三)平頂：全室平頂為原結構面金屬承板面，不油漆亦不另作天花板。陽臺採用金屬天花板。

八、陽臺、露臺：

陽臺、露臺地坪鋪設止滑地磚，工作陽臺附電動晒衣架。

九、廚具設備：

- (一)廚櫃、面板採用原裝進口 LEICHT、Cleanup、Kohler 等進口廚具，搭配賽麗石或杜邦人造石整體檯面，附德國 BOSCH 嵌入式雙口瓦斯爐、義大利 FALMEC 壁掛式排油煙機、德國 Hansgrohe 石英石水槽、搭配德國 Hansgrohe 伸縮龍頭、德國 BOSCH 全嵌式洗碗機、BRITA 廚下型長效型濾水器。
- (二)廚具及設備採提貨券交付，配合客戶安裝。

十、衛浴設備：

戶別/設備		A1 及 A2(2-13F)	A2(16-21F)、A3、B1 及 B2
主浴	馬桶	TOTO、PANASONIC 或 KOHLER 全自動馬桶	
	面盆	V&B、KOHLER 或 DURAVIT 方形下嵌盆	
	面盆龍頭	DORNBACHT、HANSGROHE 或 GROHE 單槍面盆龍頭	
	淋浴設備	HANSGROHE、DORNBACHT 或 GROHE 定溫淋浴花灑組	
	浴缸	DURAVIT、BETTE 或 TOTO 壓克力或鋼板浴缸附把手	
	浴缸龍頭	HANSGROHE、DORNBACHT 或 GROHE 單槍混合龍頭(所有 B1 戶及 16-20FA3 戶含蓮蓬頭及軟管)	

戶別/設備		A1 及 A2(2-13F)	A2(16-21F)、A3、B1 及 B2
次主 浴僅 A1- 21F	馬桶	TOTO、PANASONIC 或 KOHLER 全自動馬桶	
	面盆	V&B、KOHLER 或 DURAVIT 方形下嵌盆二組	
	面盆龍頭	DORNBRACHT、HANSGROHE 或 GROHE 單槍面盆龍頭二組	
	淋浴設備	HANSGROHE、DORNBRACHT 或 GROHE 淋浴花灑組	
	浴缸	DURAVIT、BETTE 或 TOTO 壓克力或銅板浴缸附把手	
	浴缸龍頭	HANSGROHE、DORNBRACHT 或 GROHE 單槍混合龍頭(含蓮蓬頭及軟管)	
	面盆龍頭	GROHE、HANSGROHE 或 DORNBRACHT 單槍面盆龍頭	
客浴	馬桶	TOTO、PANASONIC 或 KOHLER 全自動馬桶	
	面盆	V&B、KOHLER 或 DURAVIT 方形下嵌盆	
	面盆龍頭	GROHE、HANSGROHE 或 DORNBRACHT 單槍面盆龍頭	
	淋浴設備	HANSGROHE、DORNBRACHT 或 GROHE 定溫淋浴龍頭+滑桿組	
	浴缸	DURAVIT、BETTE 或 TOTO 壓克力或銅板浴缸附把手	
	浴缸龍頭	HANSGROHE、DORNBRACHT 或 GROHE 單槍混合龍頭(A1 戶含蓮蓬頭及軟管)	

衛浴設備採提貨卷交付，由客戶自行安裝。

1. 浴室採用三菱或 PANASONIC 多功能暖風機，採當樓層排氣，於交屋時現場點交設備，由客戶自行安裝。

十一、電視及電話設備：

- (一) 電視：本大樓提供數位電視訊號接收天線（數位電視由客戶自理），每戶客廳及主臥室各設數位電視出線口一只合計共二只（客簽時確認位置），線路由賣方統一設置並可與有線電視系統（客戶自理）連接，收視更豐富之節目。
- (二) 電話：各戶室內配電話線，於客廳、主臥室設置電話插座各一只合計共二只（客簽時確認位置），客戶僅需申請電話線路，即可享有最方便之通訊。
- (三) 特與中華電信合作，引進光纖到府，使申請上網更便捷；每戶於客廳、主臥室設網路出線口各一只合計共二只（相關連網設備客戶自理），寬頻網路外線由住戶向中華電信公司申請，使用者需自行負擔網路費用。

十二、空調系統：

- (一) 預留分離式空調系統之冷媒管路及全熱交換機管路所需穿樑套管，避免日後破壞結構。
- (二) 室內機排水口位置依客戶需求設置（客簽時確認）。
- (三) 預留室外主機位置所需電源，位置由賣方統一規定。

十三、電氣設備：

- (一) 所有電氣暗管均採用Ⓢ字標記 PVC 管，明管部份使用 EMT 管或被覆金屬軟管等金屬管配管，各戶室內平頂管路採明管或線槽配置，不施做於結構體內。所有電氣用導線均採太平洋、華新麗華或大亞製品。
- (二) 開關箱採用 2.0mm 厚鋼板，經防鏽、耐蝕處理，箱內斷路器採士林電機產品。
- (三) 本大樓備有緊急發電機設備，停電時供應 1F 主要公設空間照明、消防設備、電梯、給水、汙水、雨排水泵浦、車道自動門、廚餘冷藏設備、安全系統及各戶四個緊急插座（主臥、客廳、廚房、宅內箱）以及各戶空調主機電源一迴路（一台冷氣主機-20A）（客簽時確認位置），發電機組採全新進口符合歐盟環保引擎。

(四)本大樓部份機車位預留電動機車充電管路，充電設備需由客戶自行準備，由公設供電，所使用之電費由管委會制定付費及管理方式。

(五)地下層汽車停車位(裝卸及來賓車位除外)預先規劃電動車充電電源配管路徑，每個車位皆可自行設置電動車充電設備(每車位以40A為限)，線路佈設費用及充電設備由使用住戶自行負擔，配合台電公司規定，由公電供電(採表燈用電計費)，所使用之電費由管委會制定付費及管理方式，日後倘因充電需求增加超出台電規定，須改為電力用電時，相關費用由客戶(管委費)負擔。

(六)開關、插座

1. 照明開關均採高級大型面板之開關(附螢光指示)。
2. 各層門廳照明特別採用感應開關，免用手操作，由人員之進出即能自動控制電燈之開關。
3. 各戶玄關採磁簧連動玄關照明，打開玄關門照明即亮，免去尋找開關之不便。並在室內玄關處設置控制燈具的集控開關，外出前可一鍵關閉家中照明電源，不須逐一檢查照明開關。
4. 各戶客廳設插座三只(含緊急插座)，餐廳設插座一只，每間房間設插座二只，以上均為單聯附接地型插座。
5. 各戶室內除各空間設燈具出線口一處外，並於客餐廳及主臥室增設副燈出線口一處，客廳及主臥主燈採雙切開關控制，其餘皆採單切開關控制。
6. 各戶廚具插座，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面，設置單聯附地型插座一只。
7. 各戶浴室檯面設單聯附地型插座一只，另於馬桶旁增設電腦馬桶插座一只。
8. 各戶工作陽臺均裝設有陽臺燈，並設洗衣機用防雨插座一只及水龍頭，水槽用冷熱水出口。
9. 毛胚交屋(無隔間牆)之電氣、對講保全主機及弱電等電氣設備，以CD管預留標準長度，且器具安裝完成後吊掛於天花板上，於交屋時點交驗收。

十四、電梯設備：

採用台灣三菱、永大、崇友等廠牌之電梯，採承載十五人份共兩部及十七人份共一部，速度 150M/min 交流變頻、變壓控制電梯，並可直達屋突一層。備緊急情況自動停車功能，無人使用時自動熄燈關電扇功能，以節約能源。各部電梯皆設有指定樓層管制設定、空氣清淨設備、空調設備、非接觸式按鈕、UVC 除菌燈。

十五、監控及管理：

- (一)一樓室外適當且需要地點，裝設紅外線攝影機兼隱形圍籬方式警戒，外人入侵時將發出警報至管理中心。
- (二)一樓社區大門入口設置讀卡機，控制大門之開啟，避免攜帶鎖匙之不便。
- (三)電梯並設置讀卡機，樓層管制，確保客戶安全。
- (四)各戶室內設有彩色電視對講保全系統，具備有防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能，並搭配住戶保全主機即可與管理櫃台服務人員對講；一樓社區大門設置對講讀卡機，來賓可與管理櫃台服務人員對講後取得住戶同意後即可進入社區。
- (五)各戶玄關門設置磁簧開關，廚房上方設瓦斯偵漏器，主臥室設緊急壓扣，連接保全主機。
- (六)地下停車場於梯廳入口設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平臺加裝對講機，可與管理員室連線。
- (七)給排水系統設水位監視設備，如有異常狀況，立刻發出警報，通知管理人員處理。
- (八)發電機油槽設油量不足警示及低電位警示，如低於安全存量，可立即通知管理櫃台派人加足油料或補充蓄電池電力。

十六、供水排水系統：

(一)採間接式供水系統：

1. 自來水經由總錶流入地下室蓄水池，分由二台幫浦自動交替抽送經由長庚生技活水設備再送至頂層蓄水箱，經由各戶(18F~21F 增設變頻式自動加壓泵浦組)獨立分錶，以重力方式給水至各用戶。

2. 各戶室內冷熱水管皆採用被覆不鏽鋼管、熱水管並增設發泡被覆保溫。

(二)室內汙排水系統：

1. 室內污水(廚具洗槽、洗衣機、衛浴)經由管道直接排至室外衛生下水道。

2. 廚具、洗衣機、衛浴汙排水管特選用使用Ⓢ字標記 PVC 管(管道間及降版區內)或鑄鐵管。

3. 室外排水系統：室內冷氣排水、室外陽臺排水與屋頂排水分開，使用Ⓢ字標記 PVC 管或鑄鐵管，流入公共溝渠。

十七、消防安全設備：

(一)梯廳依據消防相關法令設置消防栓箱，並於地下四樓設置消防泵浦室。

(二)各戶室內依消防法規設定溫、偵煙或差動感知器。

(三)地下室停車場設自動泡沫滅火設備，火警時自動啟動泡沫泵浦，可達滅火功能。

(四)各樓梯間、機械室及地下停車場均設置乾粉滅火器，以供火警緊急使用。

(五)各層梯間設置緊急照明燈，可供停電照明，地下停車場設避難方向指示燈，以供火警逃生使用。

(六)全棟室內依消防法規均設置撒水。

十八、避雷設備：

本大樓設有避雷系統涵蓋全區範圍，並配有航空警示燈。

十九、停車場設備：

(一)地下室設置停車空間，一樓車道出入口設有防水閘門、感應及遙控之快速電動捲門，並設有警示交通號誌。

(二)停車場地坪採用 EPOXY 搭配其他耐磨建材處理，設置換氣通風系統。

二十、垃圾儲藏設備：

配有垃圾儲藏、資源回收桶及廚餘冷藏設備，以利社區將垃圾集中管理；另設有感應式紫外線燈。

二十一、交誼設備：

本案一層、十四層之管理委員會使用空間及屋突一、二層，於交屋時由賣方購買活動傢俱設備，置於管理委員會使用空間內，於本管理委員會成立，且將本建物公共設施移交管理委員會後，供大樓住戶使用。

二十二、特約事項：

- (一)本表所列建材如有停產，致無法配合施工時，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，具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)建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材，均由賣方指定之。
- (三)建材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象。
- (四)本案因應「永續環境」的發展特取得「中華民國內政部-銀級綠建築標章」；因應推動「智慧化居住空間概念」特取得「中華民國內政部-銀級智慧建築標章」。
- (五)賣方為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有公共設施及地面層公共庭園之修改權，一切以不損及購買者之權益為原則，且經買方充分審閱無誤後同意。
- (六)賣方所提供建材設備之提貨券，需於通知交屋日起一年內提貨。

買方簽名：

附件（六）工程圖面確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，以一次為限，如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容之金額 20% 作為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準），買方並應依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費，由買方負擔。
- 三、室內平面規劃，以賣方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。
- 四、可變更工程項目如下：
 - （一）室內隔間與設備：
 1. 室內廚房、浴室隔間變動（管道間除外）。
 2. 增減開關、插座、燈具出口數量及確認。
 3. 增減給水出口（如水龍頭）及位置確認。
 - （二）室內建材選定項目：
 1. 廚具面板及檯面之顏色。
 2. 衛浴設備增減。以上建材設備由賣方提供之樣品為範圍。
- 五、買方變更限制條件：
 - （一）管道間因功能性需求，不可移動或縮小。
 - （二）浴室、廚房因影響下層之使用權益範圍不得超過合約附圖之範圍。
 - （三）浴室複層版(降版區)因影響樓下層之使用高度，涉及使用權益，不得變更範圍；浴室排水口及管路不得超出複層版範圍。
 - （四）外牆開口、開窗及陽、露臺範圍因影響立面及違反建築相關法規亦無法變更。
 - （五）若買方交屋自行裝修變更管線將不列入保固範圍。
 - （六）消防撤水管路位置，為消防法規規定不可移動。
 - （七）空調主機位置，屬外觀整體設計，不可超過原規劃範圍。
 - （八）本案屬高層建築，各樓層之用火區皆有防火區劃，買方變更時需維持封閉區劃、不得變更為開放式廚房，廚房門扇皆為防火門扇，若欲取消隔間或門扇、則須取消使用瓦斯爐或改用電子爐具。

- 六、本案樓版制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)。另地坪面飾材及打底材不得直接接觸隔間牆、柱，至少需預留 3mm 縫隙方能達到阻隔噪音之成效。
- 七、若賣方提供之建材不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認，買方應於交屋點交建材設備後自行施工，買方不得要求提供材料，交由賣方代為施工。
- 八、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員依圖估價後，提出工程變更單，買方應於賣方通知送達後十日內，完成簽認手續。買方逾期未簽認導致雙方無法完成確認時，則賣方依原圖施工。
- 九、工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入賣方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色由賣方指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣方代表人：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統一編號：43822081

地 址：台北市新湖一路 218 號 3 樓

電 話：02-7735-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件（七）保固年限說明

保固年限	保固內容	備註
保固一年	1. 燈泡含安定(變壓)器	保固起算日 專有/約定專用： 自通知交屋日起算 公設： 自公設點交日起算
	2. 影音設備	
	3. 紗窗	
	4. 浴室內 silicon	
	5. 戶外洗槽、陽臺洗槽	
	6. 公設植栽	
	7. 實品屋(除防水及無保固項目外)	
	8. 家飾(具)、家電	
	9. 兒童遊具	
	10. 淋浴隔屏擋水條及膠條	
	11. 移動式儲藏桶及資源回收架	
	12. 曬衣架鋼索(繩)	
	13. UVC 殺菌日光燈、抗菌噴霧設備	
	14. 牆面油漆面飾(含表面非結構性裂縫)	
保固三年	1. 玄關門電子鎖	保固起算日 專有/約定專用： 自通知交屋日起算 公設： 自公設點交日起算
	2. 捲門彈簧及齒輪組	
	3. 飛梭門彈簧及皮帶組	
	4. 門弓器及地鉸鍊	
	5. 廚具電器產品	
	6. 電動曬衣架	
	7. 健身器材馬達及電子零件	
	8. FTTH 工程及相關設備	
保固七年	1. 本表其它未列項目。 2. 水電消防工程設備、電動門窗及捲門設備、噴灌水景系統、昇降設備、機械停車設備、健身器材、垃圾儲藏設備、泳池設備、汙水處理設備等應以原廠商定期保養並檢附保養紀錄	保固起算日 專有/約定專用： 自通知交屋日起算 公設： 自公設點交日起算
保固十年	全棟未涉及結構部分之防水	保固起算日 自通知交屋日起算

保固年限	保固內容	備註
無保固項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 電池, 濾材 (濾心濾網) 墊圈, 各種機油, 潤滑油, 防鏽劑, 機電設備膠條, 墊片, 迫緊環, 泡沫原液, 手持滅火器內填充物及遙控器等消耗品。 2. 專有區域及約定專用內植栽 (含容器)。 3. 金屬製品表面氧化物 (水鏽, 銅綠, 不鏽鋼亮面表面光澤)、因非中性清潔劑造成金屬表面腐蝕烤漆剝落等。 4. 天然石材製品表面天然瑕疵, 暗裂及色澤變化。 5. 建材修繕的材料色差。 6. 因使用行為不當造成損壞。 7. 未定期清潔、保養所造成的髒污發霉或設備異常損壞。 8. 汗水處理設備之耗材、水質申報、淤泥抽排。 9. 其它因天災、事變等事由。 10. 買方交屋後自行裝修變更範圍。 	

附件（八）代刻及使用印章授權書

授權人（以下簡稱買方）及被授權人築觀建築股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行「築觀」預售房屋土地買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費、實價登錄等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效，如其異議致賣方受有損害，買方應負損害賠償責任。

授權人

買方：

身分證字號：

被授權人

賣方：築觀建築股份有限公司

法定代理人：張晃魁

統一編號：43822081

地址：台北市新湖一路218號3樓

電話：02-7735-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件（九）裝潢工程切結書

立切結書人 _____ 因向築觀建築股份有限公司（賣方代表人）購買座落於台北市士林區陽明段二小段 23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、46、47、48、49、51、52、53、55、56 地號等 22 筆土地，案名為「築觀」 _____ 戶 _____ 樓之房地及地下 _____ 層編號第 _____ 號停車位 _____ 個，除同意遵守本約及「築觀公寓大廈規約」之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「築觀」裝潢施工管理辦法之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新臺幣叁萬元整，每一工作日支付新臺幣壹佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件（九之一）裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本案內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，先向主管機關申請室內裝修許可證明，並張貼於施工場所以便主管機關查核，同時向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工，如未依規定申請，衍生之罰款或補照由裝潢戶自行負責，與管理委員會或築觀建築股份有限公司無關。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，分別匯入各裝潢戶之指名帳號，無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整。
 2. 環境維護管理費新臺幣參萬元整（每一工作日新臺幣壹佰元整，若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。）。
 3. 簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
 - （二）進場施工人員憑施工出入證進出，並配帶於胸前以資識別。
 - （三）搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - （四）材料工具之進出本案，須經本案大樓管理中心之查驗後放行。

- (五)為維護本案之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質，但油漆、清潔、壁紙等無噪音工作得經三日前申請核准後施工。
- (六)木作裁切時，須使用集塵器，以避免造成汙染。
- (七)裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內浴室面盆、浴缸、廚房水槽、工作陽臺水槽等處直接清洗排放。
- (八)施工期間須關閉住家大門以避免施工噪音及粉塵汙染公共空間。
- (九)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十)承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本案內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十一)建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石應裝袋）。
- (十二)施工廢棄物及垃圾應自行負責清運（不得堆放於公共區域內）。
- (十三)施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本案大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。
- (十四)於施工期間如損壞公共設施（備），或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十五)承包商不得在本案任何區域張貼廣告。
- (十六)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

六、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分擔清潔費用。

八、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，依公寓大廈管理條例相關條文規定辦理，詳列如下：

(一) 結構體：

1. 結構體不可變更修改。
2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。
3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。
4. 本案樓板制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)。另地坪面飾材、打底材不得直接接觸 RC 牆、柱，至少需預留 3mm 縫隙方能達到阻絕噪音之成效。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 帷幕外牆、陽臺、露臺、窗臺、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
4. 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定專用之露臺：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。

7. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三) 進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯車廂、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳之地面及壁面(須以複層(PP板+夾板)材料保護之，壁面高度至少須有一塊直立夾板高度)、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

(四) 室內隔間牆：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。
3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
4. 玄關門不可變更及移位。

(五) 室內防水：

浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 48 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。

(六) 防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七) 室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
2. 施工樓層倘設置消防撤水設施，且有變動管路需求，應經管理中心同意後，始得關斷該戶引進管之維修開關，進行施做。
3. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。
4. 消防設施更動前應聯絡管理中心。

(八) 室內弱電：

1. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。
2. 電信室至住戶室內弱電箱光纖設備採無接續配線方式，故不可隨意移動，若有異動請聯絡中華電信配合重新配線(費用自付)。

(九) 室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全(費用自付)。
2. 熱水器(客戶自理)及廚房用瓦斯爐若交屋時已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。
3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器位移時，應由認證合格人員安裝。

(十一) 室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
2. 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放；禁止直接藉由室內浴室、廚房及工作陽臺等處排水管路直接清洗排放。
3. 污水、排水、冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
4. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

九、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
- (三) 於設有消防撒水設施樓層，經檢查引進管維修開關回復無誤者。
- (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。
- (五) 物管主任應確認該戶撒水總開關在開放狀態並拍照留存(倘無此設備則免)且消防警報系統維持正常。

十、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

十一、於管理委員會尚未成立前，由築觀建築股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由築觀建築股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

附件（十）築觀公寓大廈規約(草約)

本「築觀」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：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。其範圍如下：

地面層梯廳、梯廳 1、梯廳 2、梯廳兼排煙室、管委會使用空間（1.2.3.4.5.6）、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、安全梯 1（供行動不便者使用）、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、緩衝空間、防災中心、機電設備空間、外廊（1.2.3）、陽臺、騎樓、進排風管道、管道間；二層至十三層梯廳、梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、進排風管道；十四層梯廳（A.B.C.D）、梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、升降機、供行動不便者使用兼緊急升降機、管委會使用空間（1.2）、陽臺、進排風管道；十五層至二十一梯廳、

梯廳兼排煙室、排煙室、特安梯 S1、特安梯 S2（供行動不便者使用）、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、進排風管道；屋突一層梯廳、梯廳兼排煙室、特安梯 S2（供行動不便者使用）、樓梯 1、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、廁所、機電設備空間；屋突二層樓梯 1、機電設備空間、機電設備空間（水錶室）、機電設備空間（消防中繼泵浦室）、消防水箱、電梯昇降道；屋突三層樓梯 1、水箱、機電設備空間（電梯機房）；地下一層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、機電設備空間（電信機房）、機電設備空間（景觀水池機房）、安全梯 1（供行動不便者使用）、機電設備空間（泳池機房）、機電設備空間（污物處理室）、台電配電室、機電設備空間（受電室）、機電設備空間（電錶室）、機車停車空間、行動不便者機車位、編號 128 及 129 號行動不便者汽車停車位、編號 122 號垃圾車停車位、進排風管道、走道；地下二層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、安全梯 1（供行動不便者使用）、機電設備空間、機電設備空間（緊急發電機室）、蓄水池、進排風管道、走道；地下三層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、安全梯 1（供行動不便者使用）、蓄水池、進排風管道、走道；地下四層梯廳、梯廳兼排煙室、昇降機、供行動不便者使用兼緊急昇降機、安全梯 1（供行動不便者使用）、蓄水池、機電設備空間（雨水回收機房）、機電設備空間（消防幫浦室）、消防水箱、進排風管道、走道等依建造執照圖上所載之範圍，由全體房屋區分所有權人合於法令共同管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。其位置範圍詳如【附件（十二）】所標示。

(三)約定專用及共用部分：公寓大廈共用部份經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

1. 地下一層編號 54、55、122、123、128、134、135 號機車位約定不停放機車使用。
2. 法定空地及屋頂平臺為共用部份，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
3. 二層至十三層及十五層至二十一層當層梯廳約定由當層住戶專用，十四層梯廳 D 約定由當層 A1. B1 戶專用、梯廳 B 約定由當層 B2 戶專用，二十一層 A1 戶露臺依現行地政法規無法登記，為維護各戶之安全性、私密性，由以上各該戶所有權人，按其座落緊鄰區位合於法令無償管理使用；不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備，均無異議。
4. 基地內退縮無遮簷或騎樓人行道由管委會負責維護管理。

(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：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，詳本條第一款第三目之 1 規定。

四、停車空間應依下列規定：

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

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

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

3. 共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式如下：

(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（請就下列三者勾選其一，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. 應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 3. 陽臺及露臺禁止加窗或加設鐵窗，立面部分不得掛設空調主機或外掛式設備，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 4. 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，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、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：形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

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：一層及十四層管委會使用空間，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

(一)定期會議每年召開二次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

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

2. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

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

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名。
- 3.採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；___棟___名。
- 4.採分區劃分：___區___名；___區___名；___區___名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- 2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- 3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月
（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2) 管理委員職務之其他罷免方式：。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- (2) 管理委員之其他罷免方式：。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
- 1. 為無給職。
 - 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 - 3. 管理委員其他報酬給付方式：。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
- 1. 應每二個月乙次。
 - 2. 應每個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於本社區一樓梯廳。

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參佰肆拾伍萬柒仟肆佰肆拾陸元整，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)

房屋管理費：

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：_____。

停車位管理費：

1. 停車位管理費，依車位數量，計價分擔。
- (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)或積欠達新臺幣三萬元以上(含),經十天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下:

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（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 廿 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。
- 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、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。
- 十、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，領得施工許可文件並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，為配合共用部份、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應(就請下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

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

第廿三條 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。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

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

第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件：公共設施設備點交清冊並包含建築竣工圖、電氣、弱電、監控竣工圖、消防、給排水竣工圖、機電設備出廠證明、中央監控操作說明書、無輻射污染證明書、預拌混凝土品質保證書及混凝土、氯離子含量檢測報告、混凝土抗壓強度測試報告、公共設施鑰匙清單、建材餘料點交表等。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

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

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

第卅條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附件（十一）不動產信託證明書



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)23483456。起造人為築觀建築股份有限公司，依築觀建築股份有限公司、中國建築經理股份有限公司約定辦理起造人名義變更為中國建築經理股份有限公司；且本建案由築觀建築股份有限公司另案委任中國建築經理股份有限公司（連絡電話：02-2742-5777）提供協助續建完工機制，如築觀建築股份有限公司無法興建完成時，相關續建之啟動條件、進程序及相關事務之處理，悉依照築觀建築股份有限公司、中國建築經理股份有限公司間契約約定辦理。
- 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（即承購戶）就買賣契約之任何請求，應由賣方（即建方）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『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 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。該查詢頁之網址為：[\[https://lbotpt.landbank.com.tw/\]](https://lbotpt.landbank.com.tw/)點選預售屋查詢專區，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。

信託告知書

查賣方(即委託人)業依內政部發布之「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，並業於民國 111 年 3 月 3 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：築觀建築股份有限公司

建案基地：臺北市士林區陽明段二小段 23~35、46~49、51~53、55、
56 地號等 22 筆土地

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託築觀士林區陽明段預售屋信託專戶

收款行：臺灣土地銀行信義分行

帳號：079-001-05720-6

此 致

築觀建築股份有限公司及其房地承購戶

受託人

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 謝娟娟

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 范鳳麟

地址：臺北市中正區館前路 46 號



中 華 民 國 年 III. 3. 10 月 日

附件（十二）房屋、汽車停車位平面圖

附件（十三）個人資料告知暨同意書

本人 同意 不同意上述個人資料，璞園建築團隊之築觀建築股份有限公司，及集團所屬其他公司均得為蒐集或以電腦處理方式建檔，作為日後提供不動產相關資訊予本人之用，本人同意接受前述公司提供房屋銷售相關訊息，並有權利隨時請求查詢、閱覽、製給複製本、補充或更正、停止蒐集、處理或利用、刪除個人資料檔案。

同意人 簽名：

日期： 年 月 日