

# 房地買賣預約訂購單

建案名稱

民國      年      月      日

NO. 000052

買受人姓名			身份證字號/統編				
通訊地址							
連絡方式	(H)	(O)	手機	E-Mail			
<b>訂購內容及價款</b>							
戶別	棟	樓	號, 面積約 土地面積約	坪 坪	房地售價 (新台幣)	億 仟 佰 拾 萬元整	
車位	<input type="checkbox"/> 平面	第	層, 第	號, 共計	位	車位售價 (新台幣)	
	<input type="checkbox"/> 機械	第	層, 第	號, 共計	位		
總價 (含營業稅)	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整				簽約日期: 民國      年      月      日		
<b>合約付款條件</b>							
						單位: 萬元	
<input type="checkbox"/> 預售屋	定金	簽約金	工程款計	期	產權移轉(銀貸)	交屋款	
						總價款	
<input type="checkbox"/> 成屋	定金	簽約金	備證款	完稅款	交屋款(銀貸)	總價款	
<b>定金付款明細</b>							
已付定金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整						
	<input type="checkbox"/> 現金	<input type="checkbox"/> 信用卡	卡號				銀行
		<input type="checkbox"/> 支票	票號				到期日 銀行
補足定金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整				民國      年      月      日前應補足定金		
	<input type="checkbox"/> 現金	<input type="checkbox"/> 匯款	<input type="checkbox"/> 支票 票號		到期日 銀行		
<p>一、本預定單於繳付定金後生效, 如買受人僅繳付部份定金, 於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂, 本預定單即為解除, 賣方得將上開房地及停車位另行銷售, 並依上述聯絡資訊擇一通知買受人, 其原繳付定金之處理如下:</p> <p>(一)屬未補足定金全額者, 賣方退還買方原繳付之定金。</p> <p>(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者, 依民法第 249 條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時, 應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張; 如為法人者, 則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份 (2)印章 (3)簽約金 (4)本預定單, 赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏, 應於指定期限內補齊, 如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂, 並依前項(二)辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者, 定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人, 各簽章欄均須簽名(蓋章); 如有塗改, 須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用: 買受人 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名: _____</p>							
備註							
買受人 簽章		銷售人員 簽章		<input type="checkbox"/> 委售 不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售 建設公司主管		<input type="checkbox"/> 委售 代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售 建設公司	

第一聯: 業務部存查聯(白) 第二聯: 財務部存查聯(藍) 第三聯: 客戶留存聯(粉)

賣方

代銷公司

# 「昇陽芙林」大廈房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：昇陽建設企業股份有限公司

買方：

立買賣契約書人

茲為「昇陽芙林」

賣方：昇陽建設企業股份有限公司

（以下簡稱本大廈）房地預訂買賣事宜，雙方同意訂定本房地預定買賣契約書（以下簡稱本契約書）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：

台北市士林區福林段一小段 0227-0000 號等 2 筆土地，面積共計 2851 平方公尺（約 862.43 坪），使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「昇陽芙林」編號第\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶（共計 148 戶），為主管建築機關核准 112 年 8 月 16 日 112 建字第 0187 號建造執照（詳附件一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間，地上地面地下第\_\_層平面式機械式其他\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，面積

- 計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪,含車道及其他必要空間,詳附件二)。
- (二)本大廈地下四層編號1-47號、地下三層編號48-93號,地下二層編號94-139號、地下一層編號140-159號、編號13、60、106、147、159號為公設車位,編號13、60、106、147為無障礙車位。總停車位共159個,全部車位皆無獨立權狀。
- (三)平面大車位約長550cm×寬250cm×高210cm。平面小車位約長550cm×寬230cm×高210cm。無障礙停車位長600cm×寬350cm×高210cm(寬度含下車區)。車位規格以建造執照規定並依實際現況為準(含標示線及結構體粉刷裝修厚度)。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因素,依第四目之比例計算。
- (四)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀,應列明停車空間面積占共有部分總面積比例為\_\_\_\_%。(計算方式如下:停車位空間面積\_\_\_\_平方公尺 / 共有部分總面積 12436.99 平方公尺 =\_\_\_\_%)
- (五)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「昇陽芙林」\_\_\_\_樓\_\_\_\_戶(以下簡稱本戶),其土地持分面積\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪),應有權利範圍為\_\_\_\_,計算方式係以專有部份面積\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部份總面積\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。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：

本戶房屋總面積共計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)。包含：

- (一)專有部分面積計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)。
1. 主建物面積計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物面積計\_\_平方公尺(\_\_坪)。包括：

陽臺\_\_平方公尺(\_\_坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋  
簷\_\_平方公尺(\_\_坪)及雨遮\_\_平方公尺(\_\_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登記總面積之比例約為\_\_\_\_\_％。

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

#### 第 四 條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走  
道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管  
理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏  
室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、  
交誼室管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目  
(\_\_ )。

二、本「昇陽芙林」之共有部分總面積計 12436.99 平方公尺(3762.19 坪)  
(大公 5054.43 平方公尺、小公 1390.94 平方公尺、停車位面積 5991.62  
平方公尺)；專有部份總面積計 12220.48 平方公尺(3696.70 坪)，「其  
面積係以本「昇陽芙林」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算」。

三、前款共有部分之權利範圍計算：大公持分面積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，小公持分面積係依買受專有部  
分面積與 AB 棟 2-17 樓專有部分總面積之比例而為計算。本大廈 A、B  
棟全部專有部分總面積合計 12220.48 平方公尺(3696.70 坪)，當層 A  
棟專有部分總面積分別為：一樓 176.85 平方公尺(53.50 坪)、二樓  
195.87 平方公尺(59.25 坪)、三至十七樓各層 350.38 平方公尺  
(105.99 坪)；當層 B 棟專有部分總面積分別為：一樓 328.45 平方公  
尺(99.36 坪)、二樓 378.36 平方公尺(114.45 坪)、三至十七樓各層  
392.35 平方公尺(118.69 坪)。

四、惟上開主建物及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

#### 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\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

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

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

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

1、主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_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：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

#### 第七條：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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由華南商業銀行負責承作，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。(詳如附件四)

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。

**第八條：付款條件及說明**

一、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，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依「付款明細表」(詳附件五)於接獲賣方工程期之繳款通知單至價金信託專戶(開戶機構：華南銀行天母分行。  
戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶—昇陽芙林。匯款帳號：189-10-0033503)數壹次繳清。

#### 第九條：逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，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。

#### 第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

##### 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 7982.55 平方公尺(2414.72 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 5991.62 平方公尺(1812.47 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。

##### 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、屋頂平台及突出物

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

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

#### 第十一條：建材設備及其廠牌、規格及相關說明

- 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，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、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、 本預售屋之建築工程應在 113 年 2 月 15 日之前開工，民國 118 年 9 月 14 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。賣方如提前完工，並依本契約書第十八條之約定辦理相關作業。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。

#### 第十三條：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、公共設施及影響其他住戶權益之項目不得要求變更。

- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、買方同意台電配電場所、發電機室及受電室、電錶室、消防機房、電信機房、水箱、專有戶陽台及附掛於外牆管線等大小與配置，由賣方全權配合電力公司與自來水公司、衛工處、該區瓦斯公司等公共事業單位核准圖說調整。
- 五、本建物之建造執照若爾後經主管機關要求變更部分設計；如僅涉及共有部分而不影響買方專有部分之權益時，賣方保有變更設計權。

#### 第十四條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案買賣雙方議定由\_\_\_\_負擔。

買方簽章：

## 第十五條：房地所有權移轉登記期限及相關事宜

### 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，應於地政機關核發賣方權狀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，應於地政機關核發賣方權狀後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（預收款），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〔付款明細表（附件五）中「產權移轉完成（金融機構貸款）」〕範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(四)賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將該本票返還買方。如買方違反房地付款事項、代辦貸款委託書或不貸款或自洽貸款協議書等約定，經催告仍拒絕履行者，賣方即得行使本票債權。如因買方任意終止或撤銷銀行核撥貸款，賣方

得逕行行使上開票據權利。

- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、買方應於簽訂本契約書時交付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳附件九）。
- 七、公定契約書之移轉現值：房屋部分依政府評定價格為準，土地部分依政府公告現值申報。

#### 第十六條：通知交屋期限及相關事宜

- 一、賣方應於地政機關核發賣方權狀後六個月內，通知買方進行交屋。交屋之範圍為主、附屬建物、公共設施(備)及停車空間。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)賣方如未於地政機關核發賣方權狀後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、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。
- 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、各戶室內空間除浴廁外皆不施作天花板，配電箱及宅內箱採明箱施

作，交屋時會有部分管線外露，如：

樓上層排水管、透氣管、本戶廚房排煙管、浴廁排風管、冷熱水吊管、消防管線、開關箱上下方管線及設備等。

- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、買方應於完成交屋手續後方可進場室內裝潢或遷入居住。
- 七、買方尚未付清應付款（含交屋保留款）及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置權，買方絕無異議。
- 八、本契約書之土地持分移轉因係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。
- 九、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」（詳附件七）及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。
- 十、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序，以免干擾或混雜工程之進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢（修）施工申請及管理辦法」（詳附件八）進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

#### **第十七條：共有部分之點交**

- 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。
- 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，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

#### **第十八條：保固期限、範圍及相關說明**

- 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。
  - (一) 結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年。
  - (二) 廚具櫃體保固三年。
  - (三) 機械設備(發電機、消防泵浦、電梯)、防水、磁磚、金屬門窗景觀工程(木作、裝飾盆架、植栽除外)保固二年。
  - (四) 監控對講設備、浴室天花板及明鏡、衛浴五金百貨、廚具電器設備(IH爐、抽油煙機、烘碗機、五金)固定建材及設備如門窗、粉刷、地磚…等負責保固一年。
  - (五) 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、木地板表面因屬天然木皮，有色差、無法對色處理。泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等係屬自然現象，不在保固範圍內。
- 四、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用依使用者付費原則，賣方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固之相關約定。
- 五、玻璃製品(玻璃、燈罩等)、花草樹木及其他耗材如濾心、變壓器、燈泡、電池、衛浴設備之橡膠止水墊片…等及其他可歸類為一般耗材者，賣方不負保固之責。
- 六、各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其他損傷者，不適用本條保固之相關約定。
- 七、其他因天災、事變等不可歸責於賣方之事由，或因買方自行增建、改修，或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由…等所造成之毀損，由買方自行負責。

## 第十九條：貸款約定及說明

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_\_元整〔付款明細表（附件五）中第十期款「產權移轉完成（金融機構貸款）」〕，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續（詳附件十）。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - （一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。
  - （二）可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
  - （三）可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 四、買方一經委託賣方代辦貸款，即不得以其房屋及土地另向任何其他金融機構或團體、個人辦理抵押貸款或撤銷委託代辦貸款。

## 第二十條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權

後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

#### 第廿一條：房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二等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，不再此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### 第廿二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

#### 第廿三條：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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用

全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

**第廿四條：賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本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。

**第廿五條：不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、戰爭、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方，雙方均不得為其他請求。

**第廿六條：違約處罰**

- 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。
- 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。
- 六、如房屋已經變更設計，買方另應負擔恢復至原始設計所發生之相關費用。

**第廿七條：約定分管**

- 一、露台特別約定由鄰接戶別管理使用（為二樓 B3 戶、B4 戶、B5 戶），一

樓住戶之法定空地亦屬於約定專用(為一樓 A2 戶、B1 戶、B2 戶、B3 戶、B4 戶)，臨露台女兒牆側如預留外牆清理所需套件，日後清洗外牆及相關管路維護檢修時須無條件配合管理委員會使用。

- 二、為維護全體住戶權益，買方在任何情形下均不得以任何方式占用公共使用區域及其他公共設施如樓梯、電梯廳、通道等。
- 三、法定空地產權為全體區分所有權人共有，由全體區分所有權人依法決議管理及使用方式。
- 四、地下室編號第 159 號為臨停車位，第 13、60、106、147 號為無障礙車位，機車停車位之相關管理規範依區分所有權人會議或管理委員會決議為之。
- 五、台電配電場所裝設非本大廈專用之公用變壓設備，倘若日後台電人員需進入本大廈執行公務時，買方需配合辦理。
- 六、未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄停車空間使用權，於房地出租或出售予第三人時，應告知放棄停車空間使用情事，如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任。
- 七、房地出租或出售予第三人時，應告知約定分管使用情事。如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任，相關權利義務及於所有繼承人。
- 八、本大廈全體區分所有權人同意本條分管約定事項應為日後區分所有權人大會訂立之規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有受讓人。

#### 第廿八條：社區管理

- 一、賣方依法提撥法定公共基金新台幣貳佰捌拾參萬壹仟零佰陸拾伍元整(實際金額依使用執照核准之法定工程造價核計)，待管理委員會依法報備核准、開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。(管委會成立及法定公共基金申請等事宜可請物業管理公司協助處理)。
- 二、買賣雙方同意本建物之安全警衛管理、公共清潔衛生及公共設施管理自使用執照核發後六個月內由賣方代管，代管費用由賣方負擔，並由賣方全權選任管理公司及決定派駐人數管理本建物。公共設施清冊、水電配置圖等一併移交賣方代理買方選任之大廈管理公司，

俾便本大廈順利管理、運作。賣方代管期滿後之管理公司延任與否，由大廈管理委員會決定，且逕由其委任之大廈管理單位接管並點收上述公共設施清冊、水電配置圖等文件及接續負責收取、支付各項管理維護費用。

- 三、每月預估費用為房屋登記面積每坪新台幣（下同）100 元及平面汽車位每位 800 元，機車停車位 200 元。
- 四、倘自使用執照核發後且房屋產權第一次總登記後三個月內，歸責買方及其他買受人因素未成立管理委員會或成立後拒絕受領該公共設施(備)等清冊，則視為已由全體區分所有權人負保管、維護責任，買方無條件同意賣方得逕為結束代管責任，並終止本條文第二項規定賣方負擔本大廈管理費之義務。相關之公共設施(備)清冊(管理單位保管)及預收管理費餘額及裝潢保證金餘額，賣方及管理單位得逕行交付律師保管，俟管理委員會正式成立，依法立案暨開設金融機構或郵局帳戶並給付律師保管費用后，再交由管理委員會管理。
- 五、本建築物完成所有權登記之區分所有權人半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員會，則依「公寓大廈管理條例」第廿八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大廈規約辦理(詳附件十一)。
- 六、本建築物自使用執照取得次年度起，應於每年 9 月底前由管理委員會委派合格之檢修廠商完成消防安全設備檢修申報，檢修缺失如屬合約保固範圍，應於申報前 60 天通知賣方改善；賣方應於接獲通知後 45 天內完成改善，非屬保固範圍由管理委員會自行改善。如因未完成申報違反相關法令規章所衍生罰鍰，由管理委員會自行繳納，與賣方無涉。

#### 第廿九條：附則

- 一、賣方已提供「華南商業銀行」信託契約影本予買方（詳附件四）。
- 二、買方同意賣方於交屋後仍得繼續銷售本大廈之房屋，可帶客戶進出

公共區域參觀及無償使用本大廈公共空間進行銷售作業。

- 三、買方知悉並同意賣方及或賣方有合作、委託或履行輔助關係之第三方，於買賣契約履行期間，蒐集、利用處理買方個人資料之目的為「營建業之行政管理」、「客戶管理」、「行銷」、「非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用」、「契約、類似契約或其他法律關係事務」、「財稅行政、調查、統計與研究分析」、「資(通)訊與資料庫管理」、「網路及其他電子商務服務」、「其他財政服務及配合財政部電子發票整合服務」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，買方個人資料將由賣方及/或與賣方有合作、委託或履行輔助關係之第三方運用於履行買賣契約、信託契約、寄送發票(含電子發票)、產權移轉、水電更名、管理委員會成立等相關作業、賣方企業集團之相關訊息告知及廣告、資(通)訊與資料庫管理服務、網路及其他電子商務服務、其他財政服務及配合財政部電子發票整合服務。

買方得依個人資料保護法第三條規定，向賣方提出書面，就其個人資料為查詢或請求閱覽、請求製給複製本、請求補充或更正、請求停止蒐集、處理或利用，或請求刪除。惟若買方拒絕提供或請求賣方停止蒐集、處理、利用或請求刪除其個人資料，賣方將無法依買賣契約提供前項所列相關服務。

- 四、任何口頭承諾或未載明於本契約書內之敘述，均視為無效。

買方確認：

(簽章)

- 五、買方同意賣方於本建物正、側立面或適當位置設置大廈名稱及投資興建公司字樣。
- 六、為保持本建物整體性外觀不被破壞，買方同意絕不為私自加設鐵窗、加蓋露台及其他違建行為；並同意本大廈管理委員會未正式運作前，賣方及其指定之管理單位有權執行制止買方及其委託廠商加

設鐵窗、露台加蓋及其他違建行為，如有違反經賣方委任之管理單位制止時，買方應即刻恢復原狀（拆除費用由買方自行負擔），如有致生他人損害時，買方應負賠償責任。

七、買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本契約書所載地址郵寄為之，雙方如有地址變更應立即以書面通知對方，如因拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

八、買方同意賣方於交屋及管理委員會成立後進行綠建築標章檢查，並配合提供同意書以利公設區域之檢測。

九、本契約書之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人具有同樣約束力。

十、建照執照加註內容摘錄：

(一)首次掛號日期：《112》年《3》月《1》日(法令適用日期:109年10月23日)

(二)建築地點：士林區福志里。

(三)實設空地《1576.58》平方公尺。

(四)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。

(五)結構專業技師：《陳伯炤結構技師事務所》，技師：《陳伯炤》結構工程技師。

(六)地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》，技師：《郭漢興》大地工程技師。

(七)電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲》電機工程技師。

(八)本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋 混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。

(九)已領得拆除執照：112拆字第0015號拆除執照。

(十)申請拆除建物為海砂屋。

(十一)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。

(十二)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



306.29 平方公尺。

- (二十七)本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- (二十八)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 172.96 噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施) 太陽光電發電設備 千瓦)、(屋頂平台綠化面積 306.29 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- (二十九)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。
- (三十)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。
- (三十一)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」。
- (三十二)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」。
- (三十三)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工務局衛工處審查核備，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該處審查核可文件。
- (三十四)如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- (三十五)適用臺北市基地開發排入雨水下水道還流量標準案件，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「排水計劃自主檢查紀錄表」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劃

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。

- (三十六)基地非坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外 3000 公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 0 公尺，本案申請建築物絕對高度 69.8 公尺，尚無影響飛航安全。
- (三十七)高層建築物達 60 公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- (三十八)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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
- (三十九)基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- (四十)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。
- (四十一)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規約。
- (四十二)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。
- (四十三)本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第 26 條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- (四十四)建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- (四十五)建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。

- (四十六)預售建案契約須送臺北市政府地政局備查。
- (四十七)依本府都市發展局 110 年 1 月 7 日北市都建字第 1093082747 號函核准原建築容積，地上層樓地板面積為 7628.04 平方公尺，地下層容積樓地板面積為 0 平方公尺，原建築容積合計為 7628.04 平方公尺。
- (四十八)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。
- (四十九)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，經社團法人新北市結構工程技師公會 發文日期：112 年 3 月 13 日 發文字號：(112)新北市結技(五)炤字第 3090 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。
- (五十)第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積(113.04)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。
- (五十一)(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。
- (五十二)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者，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本局依法查察。
- (五十三)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)。
- (五十四)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。
- (五十五)起造人應依建築技術規則建築設計施工編第 4 之 1 章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- (五十六)依臺北市政府消防局函(發文日期：中華民國 110 年 9 月 27 日，發文字號：北市消救字第 103038963 號)、臺北市政府都市發展局函(發文日期：中華民國 110 年 9 月 29 日，發文字號：北市都設字第 1103084779 號)，涉及消防救災空間部分經本府消防局協助檢視並表示無修正意見。

(五十七)依臺北市政府函(發文日期：中華民國 110 年 12 月 2 日，發文字號：府都設字第 1103086695 號)「昇陽建設集合住宅 新建工程案(士林區福林段一小段 227 地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議決議以下事項納入注意事項附表(一)本案自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)屋頂及露台透空部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。(三)本案基地西側 231 地號植栽綠化，應負維護管理之責。

(五十八)依臺北市政府函(發文日期：中華民國 112 年 1 月 19 日，發文字號：府都新字第 1126005683 號)「擬定臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 筆都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定以下建築執照列管事項。容積獎勵 1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10 條規定，取得候選綠建築證書：本案給予 384.89 平方公尺獎勵額度(法定容積 6%)。施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。容積獎勵 2.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予 114.1 平方公尺獎勵額度(法定容積 1.78%)。使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，別於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。施工管理 1.有關財務計劃提列地質改良工程費、連續壁引孔費特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。施工管理 2.本案鄰近臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段 Y27-Y28 站間潛盾隧道旁，請實施者依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及相關法規之規定辦理。施工管理 3.本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，有關建物拆除事宜請依都市更新條例第 57 條規定辦理。施工管理 4.有關認養公有人行道(基地東南角鄰接福林路側之現有人行道)，現有公有人行步道認養期間為 15 年，以及規劃福林路 251 巷、福

林路 255 巷之公有人行道街角與道路順平：請於建造執照核准後依規定向本府工務局新建工程處辦妥認養相關事宜。使用管理 1.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，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，不影雲梯消防車停放及操作。使用管理 2.無障礙汽車位共計 4 輛(編號 13、60、106 及 147)及臨停車位 1 輛(編號 159)應開放供住戶共用，不得約定專用；且前開無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。使用管理 3.屋頂及露台透空部分,不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌；另商業招牌非經主管機關核准不得變更設置位置。

(五十九)依臺北市政府函(發文日期：中華民國 111 年 12 月 21 日，發文字號：府都設字第 11160254343 號)「擬定臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」說明五、同意本案依本市都市更新自治條例第 10 條規定辦理更新單元範圍現有巷道廢巷(福林路 251 巷 2 弄)事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(六十)基地東側福林路 255 巷為(70 認定 004、併 70 建字第 0592 號、72 使字第 0376 號)指定有案建築線。

### **第三十條：個人資料之蒐集、處理及利用**

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

### **第三十一條：疑義之處理**

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

### **第三十二條：合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

**第三十三條：附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，雙方各持壹份正本為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

**第三十四條：未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

- 〔附件一〕 建造執照影本
- 〔附件二〕 房屋及汽車停車位平面圖
- 〔附件三〕 房地、停車空間共用部分項目及持分面積分攤計算說明
- 〔附件四〕 信託契約影本、價金信託說明
- 〔附件五〕 付款明細表
- 〔附件六〕 建材設備表
- 〔附件七〕 建築物室內裝修管理辦法
- 〔附件八〕 裝潢(修)施工申請及管理辦法
- 〔附件九〕 代刻印章授權書
- 〔附件十〕 委託領取貸款授權書
- 〔附件十一〕 大廈規約(草稿)

立契約書人：

買 方：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 住 址：  
通 訊 住 址：  
電 話：  
e-mail address：

賣 方：昇陽建設企業股份有限公司  
法 定 代 理 人：麥 寬 成  
統 一 編 號：84141187  
住 址：台北市大安區忠孝東路四段 289 號 11 樓  
電 話：2777-1355

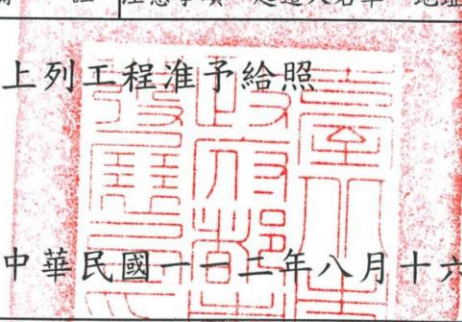
不動產經紀業

廣 告 公 司：甲桂林廣告股份有限公司  
法 定 代 理 人：張裕能  
統 一 編 號：09401499  
住 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓  
電 話：02-2517-5757  
銷 售 人 員：

不動產經紀人：林 [REDACTED]  
身分證字號：[REDACTED]  
證 照 號 碼：(99)北縣字第 [REDACTED] 號  
住 址：台北市中山區 [REDACTED]  
電 話：02-2517-[REDACTED]

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				112建字第0187號			
起造人姓名	昇陽建設企業股份有限公司 負責人: 麥寬成			住址	106450 台北市大安區忠孝東路四段 289號11樓		
設計人姓名	張恒誠			事務所名稱	三大聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層數	1幢2棟地上17層地下4層 共 21層148戶		
建築地點	地址	士林區福志里福林路253號					
	地號	士林區福林段一小段0227-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1274.42m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	23114.4m <sup>2</sup>				其他	2851.0m <sup>2</sup>
發照日期	112年08月16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67個月內竣工		
工程價	\$ 356,213,010 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
共通層地下001層	1995.64	3.8	防空避難室兼停車空間共43筆(詳見附表)				
總計:						23114.4	m <sup>2</sup>
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 王玉芬 中華民國一百一十二年八月十六日							

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

112建字第0187號

## 建築地點：

地號：士林區福林段一小段0227-0000號

士林區福林段一小段0231-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：1995.64m<sup>2</sup>、高度：3.8M、用途：防空避難室兼停車空間

共通層地下002層、面積：1995.64m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下003層、面積：1995.64m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地下004層、面積：1995.64m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間

共通層地上001層、面積：1211.69m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)1039.14m<sup>2</sup>，(第十九組)一般零售業甲組(G-3)82.55m<sup>2</sup>(不包含便利商店、日用百貨)

A棟地上002層、面積：279.5m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上003層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上004層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上005層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上006層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上007層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上008層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上009層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上010層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上011層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上012層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上013層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上014層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上015層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上016層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟地上017層、面積：397.15m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

A棟突出物001層、面積：93.68m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：梯廳，樓梯間

A棟突出物002層、面積：93.68m<sup>2</sup>、高度：2.6M、用途：機房，水箱

A棟突出物003層、面積：93.68m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：機房，水箱

B棟地上002層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上003層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上004層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上005層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上006層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上007層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上008層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上009層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上010層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上011層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上012層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上013層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上014層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上015層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上016層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟地上017層、面積：444.37m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)

B棟突出物001層、面積：97.48m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：梯廳，樓梯間

B棟突出物002層、面積：97.48m<sup>2</sup>、高度：2.6M、用途：機房，水箱

B棟突出物003層、面積：97.48m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：機房，水箱

雜項工作物：圍牆：長度219.27m、高度2.0m、面積438.54m<sup>2</sup>

適用法令概要：



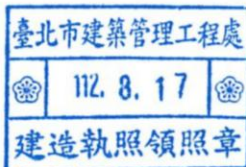
## 注意事項：

- 32.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」。
- 33.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工務局衛工處審核備，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該處審核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 35.適用臺北市基地開發排入兩下水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。
- 36.基地非坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度0公尺，本案申請建築物絕對高度69.8公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 38.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，竣工查驗時由建造執照之承造人、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。
- 39.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- 40.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。
- 41.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規約。
- 42.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。
- 43.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 44.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 45.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 47.依本府都市發展局110年1月7日北市都建字第1093082747號函核准原建築容積，地上層樓地板面積為7628.04平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺，原建築容積合計為7628.04平方公尺。
- 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，經社團法人新北市結構工程技師公會 發文日期:112年3月13日 發文字號:(112)新北市結技(五)矧字第3090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.第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《113.04》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須自擔拆除費用，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。
- 51.(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。
- 52.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 53.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)
- 54.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。
- 55.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 56.依臺北市府消防局函(發文日期:中華民國110年9月27日，發文字號:北市消救字第1103038963號)、臺北市府都市發展局函(發文日期:中華民國110年9月29日，發文字號:北市都設字第1103084779號)，涉及消防救災空間部分經本府消防局協助檢視並表示無修正意見。
- 57.依臺北市府函(發文日期:中華民國110年12月2日，發文字號:府都設字第1103086695號)「昇陽建設集合住宅新建工程案(士林區福林段一小段227地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議決議以下事項納入注意

注意事項：

事項附表(一)本案自建築線及地界線退縮之無遮蔭人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。(三)本案基地西側231地號植栽綠化，應負維護管理之責。

- 58.依臺北市政府函(發文日期:中華民國112年1月19日，發文字號:府都新字第1126005683號)「擬定臺北市士林區福林段一小段227地號等2筆都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定以下建築執照列管事項。容積獎勵1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書:本案給予384.89平方公尺獎勵額度(法定容積6%)。施工管理:實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。使用管理:於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。容積獎勵2.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積:本案給予114.1平方公尺獎勵額度(法定容積1.78%)。使用管理:留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。施工管理1.有關財務計劃提列地質改良工程費、連續壁引孔費特殊因素費用，請實施者確實依提列工程項目施作。施工管理2.本案鄰近臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段Y27-Y28站間潛盾隧道旁，請實施者依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及相關法規之規定辦理。施工管理3.本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，有關建物拆除事宜請依都市更新條例第57條規定辦理。施工管理4.有關認養公有人行道(基地東南角鄰接福林路側之現有人行道)，現有公有人行步道認養期間為15年，以及規劃福林路251巷、福林路255巷之公有人行道街角與道路順平:請於建造執照核准後依規定向本府工務局新建工程處辦妥認養相關事宜。使用管理1.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，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。使用管理2.無障礙汽車位共計4輛(編號13、60、106及147)及臨停車位1輛(編號159)應開放供住戶共用，不得約定專用;且前開無障礙車位應提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。使用管理3.屋頂及露台透空部分，不得擅自加頂蓋或作為他用;另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌;另商業招牌非經主管機關核准不得變更設置位置。
- 59.依臺北市政府函(發文日期:中華民國111年12月21日，發文字號:府都設字第11160254343號)「擬定臺北市士林區福林段一小段227地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」說明五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍現有巷道廢巷(福林路251巷2弄)事宜，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。
- 60.基地東側福林路255巷為(70認定004、併70建字第0592號、72使字第0376號)指定有案建築線



[附件二] 房屋及汽車停車位平面圖

■ 一層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■ 一層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)



一層平面圖



■ 二層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖,如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改,仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■ 二層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)

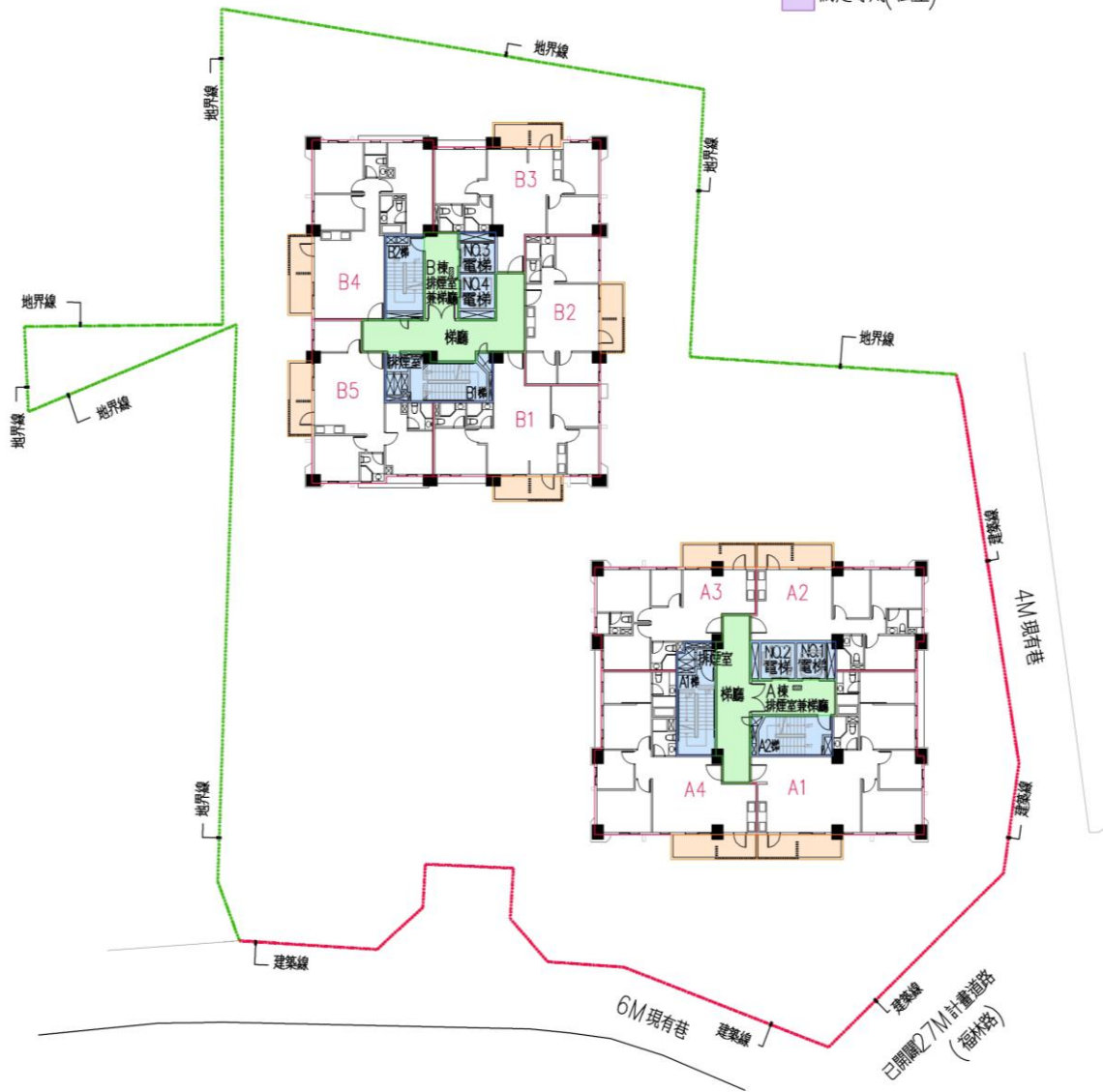


二層平面圖 

■ 三至十七層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■三至十七層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)

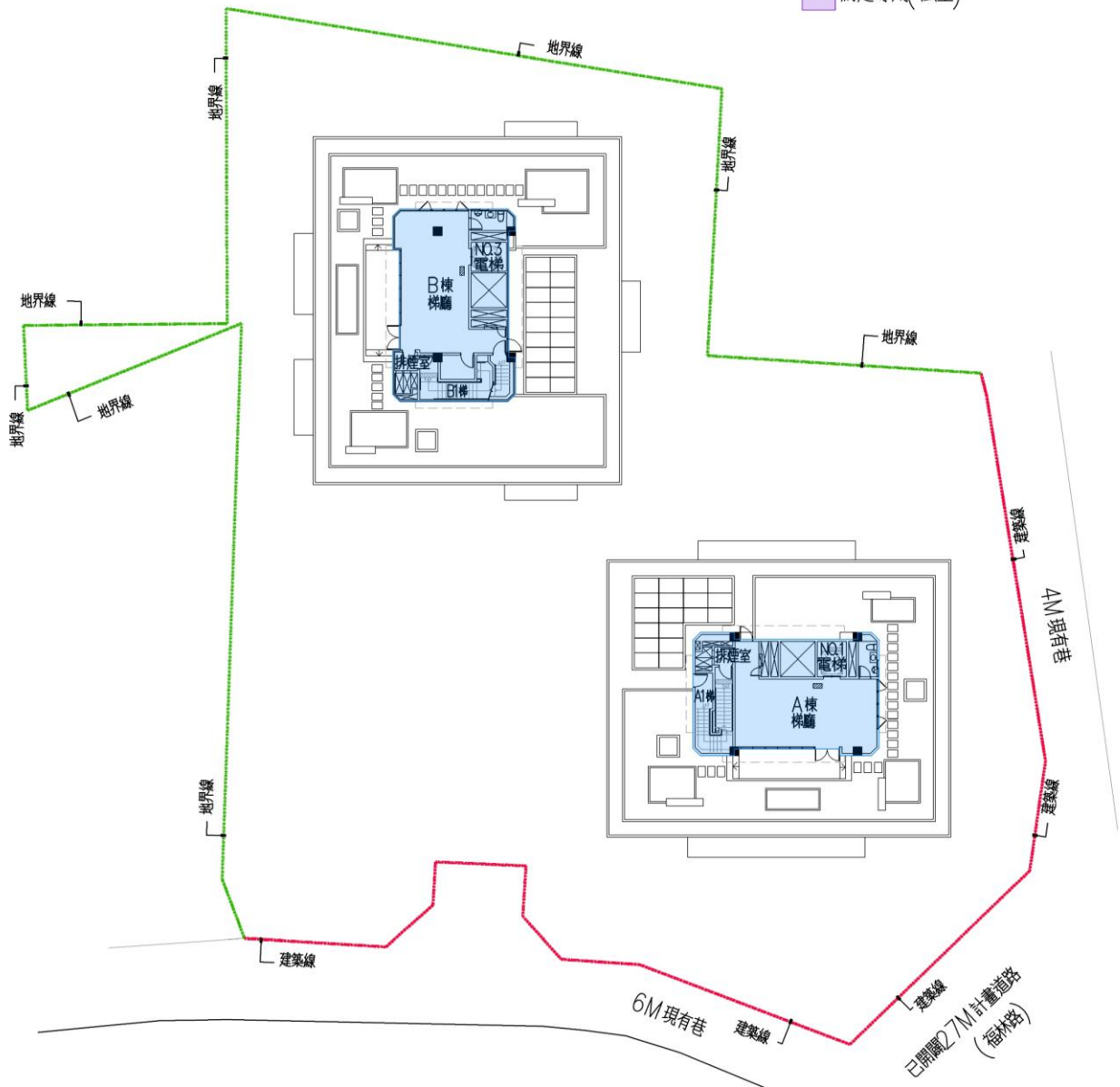


三至十七層平面圖

■ 屋突一層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■屋突一層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)

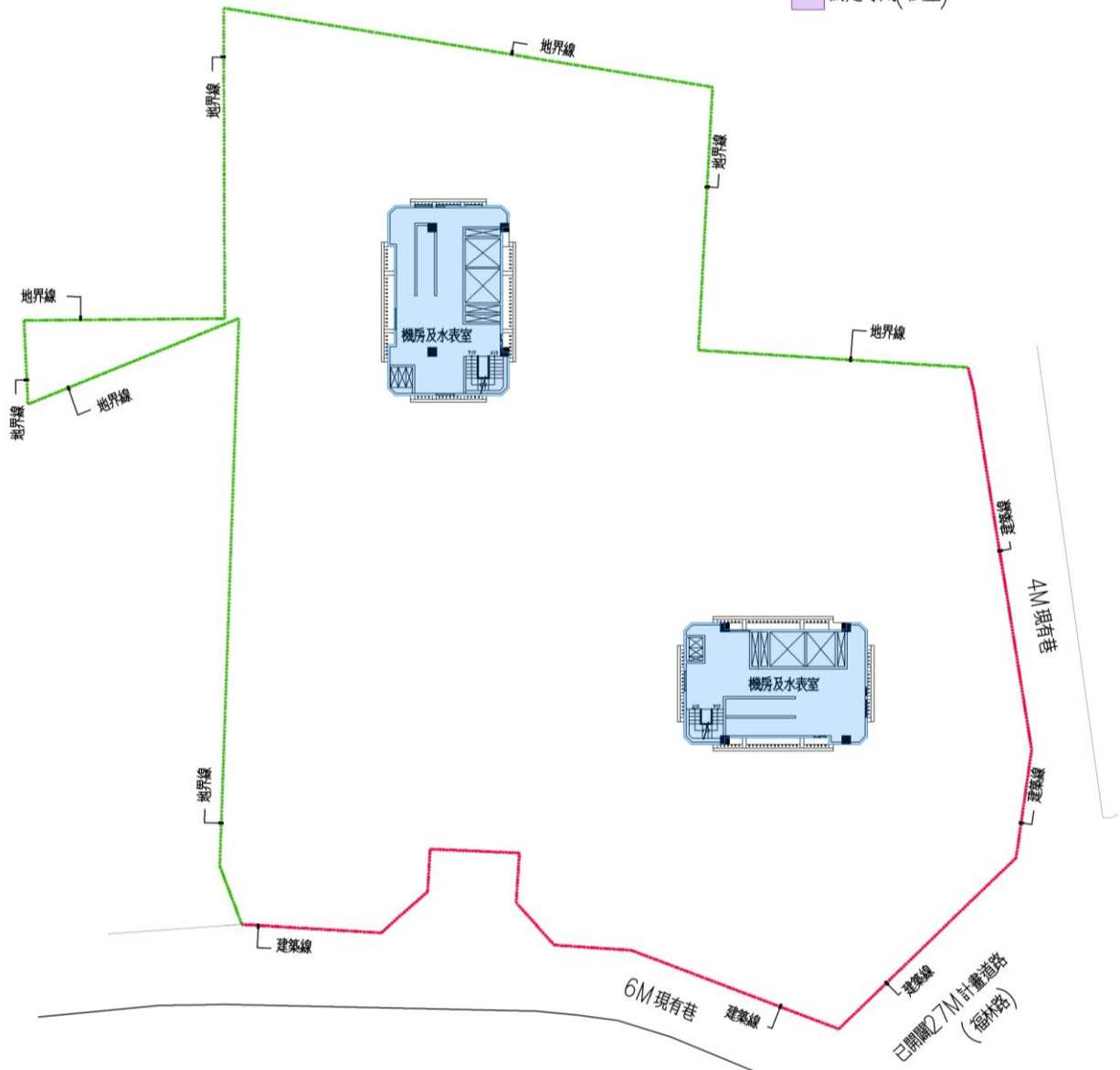


屋突一層平面圖 

■ 屋突二層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■屋突二層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)

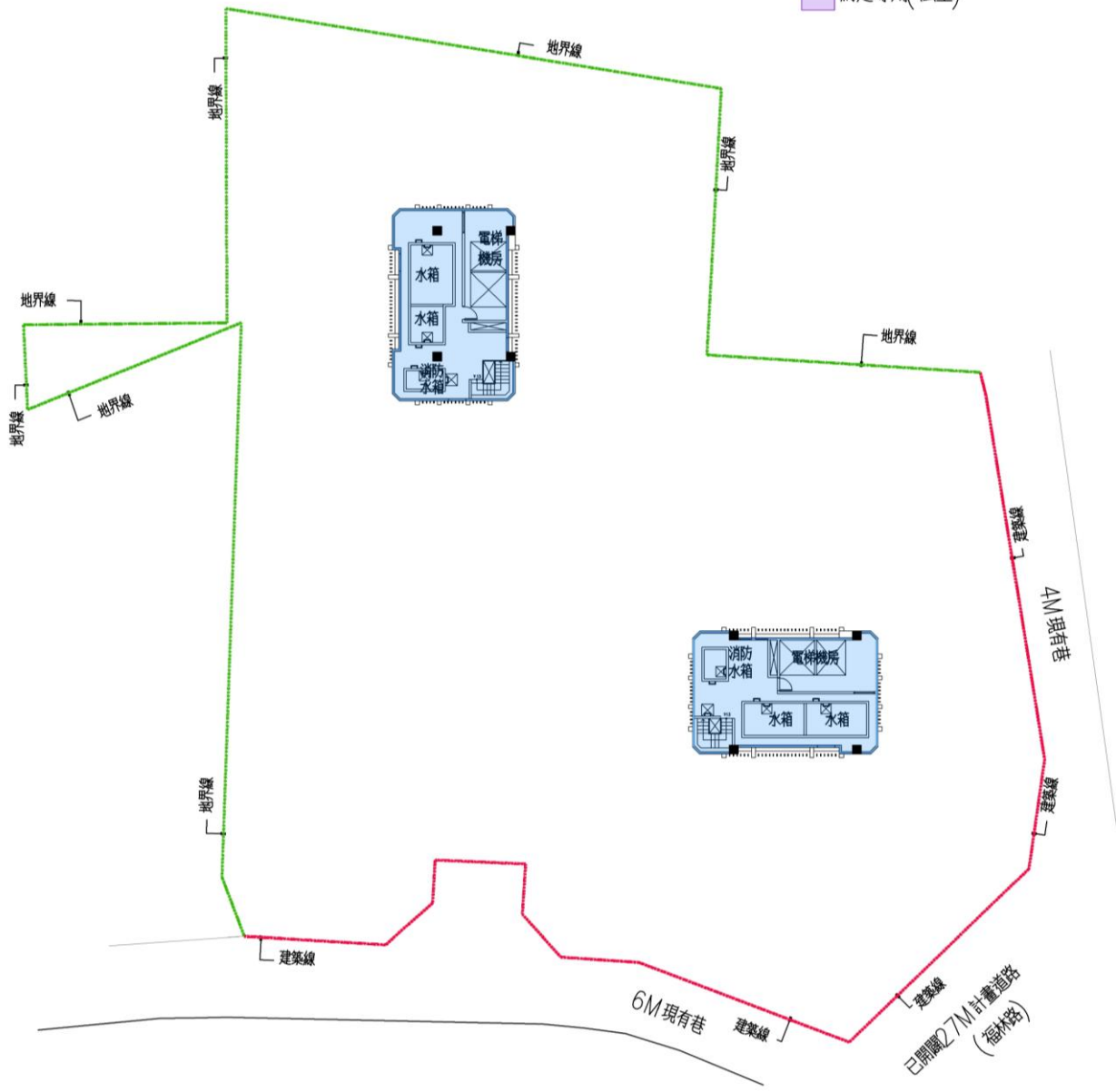


屋突二層平面圖 

■ 屋突三層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■屋突三層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)

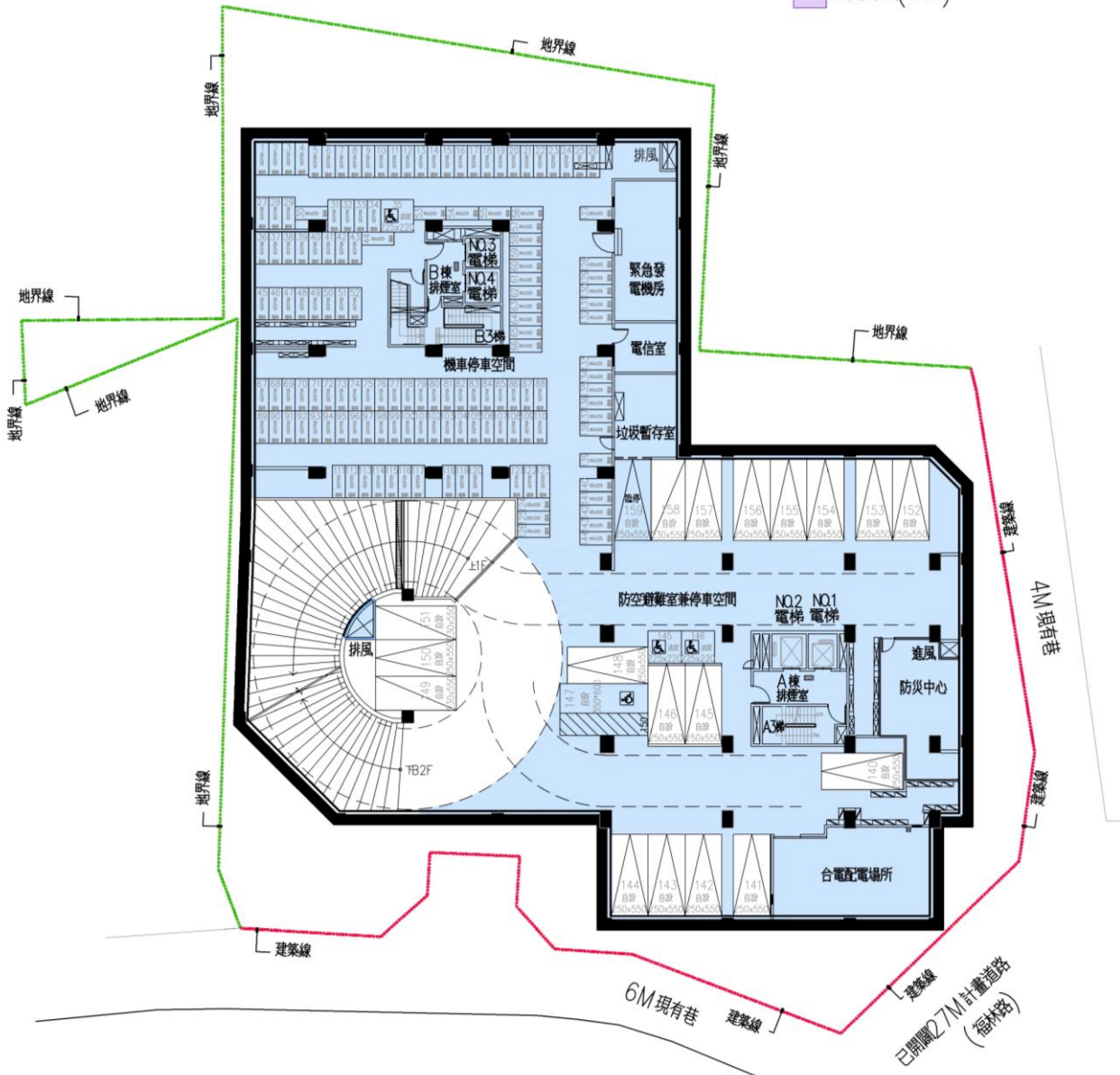


屋突三層平面圖

■ 地下一層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■地下一層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)



地下一層平面圖

■ 地下二層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■ 地下二層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)



地下二層平面圖

■ 地下三層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■地下三層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)



地下三層平面圖



■ 地下四層平面圖(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準)

■地下四層平面圖

- 大公(全部區分所有權人共有部分)
- 小公(部分區分所有權人共有部分二)
- 主建物
- 陽台(附屬建物)
- 露台(約定專用)
- 約定專用(法空)



地下四層平面圖

[附件三]房地、停車空間共有部分項目及持分面積分攤計算說明

壹、土地面積說明：

一、土地面積按當戶主建物及附屬建物面積占區分所有全部主建物及附屬建物總面積比例計算。

貳、社區共有部分項目：

R3F：樓梯間、電梯機房、消防水箱、水箱。

R2F：樓梯間、機房、水錶室。

R1F：梯廳、排煙室、電梯、廁所。

3F-17F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A1 梯、A2 梯、B1 梯、B2 梯。

2F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A1 梯、A2 梯、B1 梯、B2 梯。

1F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A1 梯、A2 梯、A3 梯、B1 梯、B2 梯、B3 梯、梯廳、儲藏室、門廊、走廊、管委會使用空間。

B1F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A3 梯、B3 梯、台電配電場所、防災中心、進風管道、排風管道、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、緊急發電機房、電信室、垃圾暫存區、臨停車位、無障礙車位。

B2F：進風管道、排風管道、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A3 梯、B3 梯、排煙室、水箱、無障礙車位。

B3F、B4F：進風管道、排風管道、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A3 梯、B3 梯、排煙室、水箱、無障礙車位。

參、各戶產權登記面積：主建物+附屬建物+社區共有部分持分面積。

肆、除主建物、附屬建物有單獨建號外，共有部分面積、停車位面積依地政機關規定另編建號持分共有。

伍、本案建物面積係依政府所訂建物登記規則辦理。

### 華南商業銀行信託契約書

契約編號：20251A0053-0

立契約書人：  
 委託人：昇陽建設企業股份有限公司 (下稱「甲方」)  
 受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)  
 關係人：僑發建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於臺北市士林區福林段一小段 227 及 231 地號等 2 筆土地之開發案所為之專案(建造執照號碼：112 建字第 0187 號，下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合「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應納擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方」所繳價金之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託丙方(即協助本專案信託契約履行之關係人)擔任本專案工程進度、付款憑證及預售價金交付信託等查核事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- 一、 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- 二、 信託專戶收支之帳務管理；
- 三、 受理買方價金交付信託事宜。

#### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、違績停業達三個月以上、歇業或其他事由，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

五、 受益權因特定事由發生而歸屬於買方時，個別買方之受益金額以不超過其已繳價金為限，且就其獲分配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。因受益權歸屬行為如發生任何相關稅捐及申報或繳納義務，悉由歸屬權利人自行負責處理。

#### 第三條 信託財產

為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)，信託專戶之資金來源為預售屋買方所繳價金，信託專戶名稱如下：

信託專戶：受益人為甲方  
 戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-昇陽笑林  
 開戶機構：華南銀行天母分行  
 帳號：189-10-0033503

二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：

- (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - (二) 其他依甲、乙方約定應存入或撥入之款項及其利息。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定、本條第三項或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業

將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

六、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不違從該指示。

七、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於十個營業日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

#### 第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
  - (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 乙方已完成或為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「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『備金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限內負履行責任。

五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因

日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自行負責。

七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦當依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

八、 信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名稱登錄。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名稱辦理之。

#### 第五條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之管理範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費及本契約約定之乙方報酬等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。

三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料先經兩方查核無誤並出具查核報告後，再將書面申請連同該查核報告交由乙方檢核後辦理撥付。營造廠承攬合約如包括工程預付款，應由甲方自行支付，後各部分實際工程進度完成，甲方支付承攬人款項中得扣除預付款時，就該次甲方已墊付之預付款始得向乙方申請領回。

四、 前述付款流程得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。如甲方係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人應為請款之承攬人，甲方為付款指示時，除前述應檢附資料外，亦應檢附甲方支付該承攬人之支票影本及其已簽收憑證，由乙方於票載發票日撥款至甲方之存摺戶。如該費用已由甲方先行墊付，欲撤回甲方存摺戶時，應另檢附已交付款項予承攬人之憑證或承攬人出具之已領款證明或匯款憑證影本。

五、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內

甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、 兩方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙丙方對兩方不負監督或管理之責。

七、 乙丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任：

- (一) 提供甲方之信託財產目錄、結算報告書、扣繳憑單或其它相關通知文件之委外列印、裝封及郵寄等作業。
- (二) 其他法令未禁止或經甲方同意並書面約定之委外事項。

#### 第八條 委託人之義務與責任

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成或簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每三個月提供經兩方查核及至少每年提供經會計師查核簽證之報告，並於每次查核基準日後四個月內提供(第一次查核基準日應訂於發約日後一年內)，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- (二) 甲方告知乙方已收取之買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依

約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之書面催告期限內提出說明、補足不足金額或改善之。

五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

- (一) 預售屋建築案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶，惟第三項規定之第一次查核基準日應分別訂於信託專戶收受第一筆買方價金之日起算三個月內及一年內。
- (二) 預售屋建築案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘零星月數，則就該時零星部分不適用之。
- (三) 預售屋建築案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事實證明信託目的確定不能完成並提供相關事實經經乙方確認時。

六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行查驗及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託第三人定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方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，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方遲延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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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

十一、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、 甲方之承擔廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另委任新承擔廠商並立即通知乙、丙方：

- (一) 無故停工達2個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

#### 第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理

買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

一、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

二、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、 前述各項所定或其他相關之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

五、 乙方於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如不得動用之款項超過信託專戶之帳上餘額，甲方同意乙方得陸續就存入信託專戶之款項予以保留至金額與不得動用款項相符。

六、 乙方如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存摺期

本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：  
[<https://campaign.hnchb.com.tw/xap20/Preseilhouse/Preseilho> useInquire.aspx]，查詢途徑為：[個人金融/信託專區/信託快捷連結/信託查詢服務]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 價金信託契約之受益權金額依信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而遞減。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，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；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約之附件一所示，甲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) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

八、 於信託存摺期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供本專案相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應自負法律責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。
- 二、 丙方非本契約受託人，其報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- 一、 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。本案如於信託關係消滅後遭稽徵機關要求乙方補稅或罰款，亦同。
- 二、 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。本案信託財產如遭甲方或其債權人聲請法院強制執行、提起撤銷信託或其他訴訟時，衍生之司法規費、律師費或擔保金等必要費用。
- 三、 乙方管理信託財產或處理信託事務如因可歸責甲方之事由，致侵害他方或其他第三人權益，所生之損害賠償。
- 四、 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### 第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託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」之情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同，且本契約條款完成變更前，雙方同意逕適用該修正後之法令或注意事項。

#### 第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建築案已完工且建物完成所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理。如甲方無法依約定完工或交屋，或發生本契約第二條第四項所定情形時，將依本契約第十七條第一款之規定辦理。

#### 第十條 信託財產之結算報表

- 一、 乙方應每季定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後15日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### 第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、 甲方應提供買賣契約之影本或就本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。甲方另應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，並於每月10日前提供下列資料予乙方核對：前一月份買方所繳價金異動明細；甲方應按乙方規定之媒體檔案格式編製，提供書面資料及電子檔案，書面資料應蓋用留存印鑑；前一月份無異動時，甲方應於書面資料上具結前月無新增資料。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事，而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
- （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁了解價金交付信託之明細及相關資訊。

四、 乙方依第二項約定應公告於查詢網頁之訊息，公告期限至信託關係消滅之日起6個月止。

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期限內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜，報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

## 第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，得書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建築所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任何一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

第 12 頁，共 24 頁

(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二) 本契約所定受益人義務已有新受益人同意並承諾繼續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受益人簽訂後續信託契約者。

(三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

- (一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時乙方應依甲方指示，就信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方；如有不足，應由甲方負責償還。
  - (二) 前項第二款所稱甲方與新受益人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受益人。於甲方另與新受益人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受益人前，甲方不得提領或動用信託財產。
  - (三) 前項第二款情形，甲方應提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受益人，乙方如有相關資料亦應協助新受益人。
- 四、 甲方因第二十三條第一項第二款或第三款之情事發生，經乙方終止本契約時，甲方仍應履行契約約定之提前終止相關義務。

## 第十七條 信託關係清滅時信託財產之歸屬

- 一、 信託關係清滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
  - (一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，甲方應檢附使用執照影本及建物所有權第一次登記謄本，書面指示乙方將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，各自返還受益人，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，

第 11 頁，共 24 頁

二、委託人為保護立約當事人之權益，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.hmcib.com.tw）之「意見信箱」。

### 第二十三條 防制洗錢及打擊資恐

委託人(含其負責人)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、委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疑似涉及非法活動、洗錢、資恐、協助洗錢活動時，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法務部、聯合國、美國、歐盟、外國政府或國際組織公告經濟或貿易制裁之對象、外國政府或國際防制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、終止本契約或運行開戶，受託人並就此所衍生之一切損害不負賠償責任。

### 第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

### 第二十五條 其他約定事項

### 第十九條 個人資料保護

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並符合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

### 第二十條 資料留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑲式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑲式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以「掛號郵件或其他雙方認可方式」送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

### 第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專業買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

### 第二十二條 紛爭處理及申訴管道

- 一、 受託人受理信託業務之客戶申訴，係依受託人訂定之信託業務紛爭處理程序辦理。

## ★受託人告知事項：(含風險預告)

- 一、受託人辦理信託業務，應盡善良管理人之注意義務及忠實義務。
- 二、信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
- 三、信託財產投資於國內外有價證券時具有投資風險，此一風險可能使本金發生虧損，其最大可能之虧損為全部信託本金及其孳息，本行不擔保信託財產之管理或運用績效，委託人或受益人應自負盈虧。
- 四、委託人成立本信託於交付信託財產時，應由委託人本人名義交付信託財產，如有疑慮，委託人應配合提供相關資料佐證。
- 五、於他益信託（即信託利益之全部或部分非委託人本人）之情形，委託人應自行依遺產及贈與稅法之相關規定於法定期限內申報繳納，若因委託人未辦理申報所生之任何稅捐或罰鍰，均與受託人無涉。

## 六、受託人之利害關係人定義如下：

- (一)持有受託人已發行股份總數或資本總額百分之五以上者。
  - (二)擔任受託人之負責人。
  - (三)對信託財產具有運用決定權者。
  - (四)第一款或第二款之人獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。
  - (五)第一款或第二款之人單獨或合計持有超過公司已發行股份總數或資本總額百分之十之企業。
  - (六)有半數以上董事與受託人相同之公司。
  - (七)受託人持股比率超過百分之五之企業。
- 委託人及受益人知悉並同意，受託人得依委託人指示以信託財產與受託人或前開利害關係人進行信託業法第 25 條第 1 項及第 27 條第 1 項之交易。

- 七、有關立約當事人個人資料蒐集之告知事項，本行已依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理。前述告知事項內容立約當事人並得至華南商業銀行網站查詢（網址：[www.hnccb.com.tw](http://www.hnccb.com.tw)；進入網站後點選：個人金融/信託專區/公告事項/信託查詢服務）。

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓、繼承、受讓、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

## 第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。



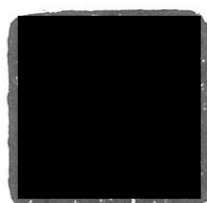
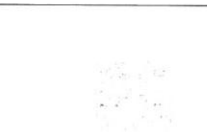


## 第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分了解本契約之內容；本契約共製正本壹式參份，甲、乙、丙方各執壹份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

立信託契約人：

名稱	姓名 行業別/職業別	統一編號 出生日期	戶籍/登記地址 通訊地址 連絡電話	簽章處	留存印鑑
甲 方	昇陽建設企業 股份有限公司 代表人： 麥寬成 行業別： 不動產業	84141187	臺北市大安區 忠孝東路四段 289號11F 27771355		
乙 方	華南商業銀行 股份有限公司 代表人 董事長 陳芬蘭 信託業務代理 人 信託部經理 曾文民	08742301 信託專戶扣 繳統一編號 99174729	臺北市信義區 松仁路123號15 樓 TEL： (02)23713111 (信託資產管理 科)		
丙 方	僑建建築經理 股份有限公司 代表人： 林憲光	22959201	臺北市內湖區 港墘路200號2 樓之1		

營業單位代號及名稱	189天母
核對親簽	主管確認
備註 所有簽名處均為當事人親簽 確認本契約所有簽名處均為當事人親簽 管務查核	1 簽約程序及當事人資料均已完備 2 本行受理人員均已完備信託人員 資格查核
日期	114年5月23日

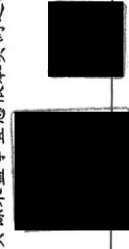
中華民國 114 年 5 月 23 日

委託人聲明事項：

一、委託人已充分審閱本契約條款，並收執信託契約書一份無誤。  
二、委託人確認委託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人 (簽名) 就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：

- (一) 有關委託人對本契約之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條 (信託當事人)、第三條 (信託財產)、第四條 (信託存續期間)、第五條 (信託財產之管理及運用)、第八條 (委託人之義務與責任)、第九條 (買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項、爭議款項等情形之處理)、第十一條 (資料之提供與信託專戶查詢網頁)、第十二條 (受益權轉讓及質借之限制)、第十五條 (本契約之變更)、第十六條 (本契約之解除及終止)、第十八條 (違約及損害賠償)、第二十條 (簽章留存及通知) 及第二十一條 (行銷、廣告之限制)。
- (二) 有關委託人對本契約之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條 (信託目的及信託事務內容)、第三條 (信託財產)、第五條 (信託財產之管理及運用)、第六條 (信託收益計算、分配之時期及方法)、第七條 (委託人之義務與責任)、第十一條 (資料之提供與信託專戶查詢網頁)、第十五條 (本契約之變更)、第十六條 (本契約之解除及終止)、第十七條 (信託關係消滅時信託財產之歸屬)、第十八條 (違約及損害賠償) 及第二十三條 (防制洗錢及打擊資恐)。
- (三) 有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十三條 (受託人之報酬計算標準及支付時期) 及第十四條 (各項費用之負擔及其支付方法)。
- (四) 有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險：包括但不限於可能發生投資標的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項 (含風險預告)。
- (五) 受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十二條 (紛爭處理及申訴管道)。
- (六) 其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條 (信託財產之結算報表)。
- (七) 除前款契約重要內容告知外，其餘未盡事宜悉依本契約之約定辦理。

此致  
華南商業銀行股份有限公司

委託人簽名或蓋信託留存印鑑：  


受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「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。

第二章

總則

依信託契約第十七條第一項第二款第四目之約定，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事項時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應進行之事項，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，經受益權歸屬轉移之預售屋買方，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四目之約定，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。

第六條 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。

第七條 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。

受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

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發給之出席通知書，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發給之委託書，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，依法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四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：

益權人會議之受益權人互推之。

#### 第五章 其他應進行事項

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、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。

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“V”表示。

(二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“V”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“V”，或以其他記號代替“V”。

(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之受益權人之出席者，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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

附件二：信託報酬之計算及支付方法  
詳如報酬協議書。

一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及臺端的隱私權益，本行向臺端直接蒐集或間接蒐集後皆首次利用個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項或第九條第一項規定，應明確告知臺端下列事項：(一)非公務機關名稱(二)蒐集之目的(三)個人資料之類別(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六)當事人得自由選擇提供個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容

如有：  
(一)蒐集之目的：

- 1. 022 外匯業務、036 存款與匯款業務、044 投資管理、068 信託業務、082 借款戶與存款戶存摺作業綜合管理、166 證券、期貨、債券投資信託及顧問相關業務、094 財產管理、181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所訂之業務(如共同行銷或合作推廣業務等)。
- 2. 共通性特定目的項目：040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、063 非公營機關依法定義務所進行之個人資料蒐集處理及利用、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、091 消費者保護、098 商業與技術資訊、104 帳務管理與債權交易業務、136 資(通)訊與資料庫管理、137 資通安全與管理、157 調查、統計與研究分析、182 其他諮詢與顧問服務。

(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、通訊方式及其他詳細相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自臺端或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用之期間：  
特定目的存續期間或依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存年限。(以期限最長者為準)

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

(五)個人資料利用之對象：  
本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、依法令規定利用之機構(例如：華南金融控股公司等)、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等)、依法有權機關或金融監理機關、臺端所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

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

三、有關本行間接蒐集之資料來源：包括本行客戶、對外業務合作廠商或銀行等。

四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有、處理之個人資料得行使下列權利：  
(一)除有該法第十四條規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

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

(三)本行如有違反該法規定蒐集、處理或利用個人資料之行為，得向本行請求停止處理或刪除、臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或刪除、臺端得向本行請求停止蒐集。

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

五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服 (02-21810101) 詢問或於本行網站查詢(網址：<http://www.hnch.com.tw>)。

六、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

## 價金信託說明

- 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），買方應依預售屋買賣契約書附件五之「付款明細表」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：華南銀行天母分行**

**戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－昇陽芙林**

**帳號：189-10-0033503**

前揭信託專戶係賣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。

- 二、價金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（建方）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。
- 三、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。
- 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。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。
- 五、買方可利用受託人網頁「個人金融\信託專區\公告事項」（網址 <https://campaign.hncb.com.tw/xap20/PresellHouse/PresellHouseInquire.aspx>）之「信託查詢服務」，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）。

六、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

七、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。

八、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、個人資料類別及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>)。

九、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、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)

〔附件五〕付款明細表

期數	每期進度	繳款金額	繳款別	備註
一	訂金	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
二	簽約金	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
三	開工款	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
四	壹樓板完成	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
五	陸樓板完成	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
六	拾壹樓板完成	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
七	拾陸樓板完成	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
八	屋突頂板完成	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
九	鷹架拆除	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
十	使用執照取得	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
十一	產權移轉完成 (金融機構貸款)	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
十二	交屋款	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	
總	價款	仟佰拾萬元整	土地款 房屋款	

〔附件六〕 建材設備表

壹、 建築結構與外觀

項 目	內 容
結 構	鋼筋混凝土構造。室內採用輕隔間系統。 樓版 15cm、外牆 15cm。(上述結構尺寸依結構外審核准圖說為依據)
外 觀	<ul style="list-style-type: none"> <li>壹樓社區入口以石材或外牆磁磚搭配其他飾材。</li> <li>其餘立面採用外牆磚、石材、塗料漆、抵石子…建材整體設計，陽台設置金屬欄杆及隔柵。</li> <li>建築物立面或適當位置有本大廈名稱或投資興建公司字樣。</li> </ul>

貳、 公共空間

一、 一樓門廳

項 目	內 容
門 禁	感應式讀卡安全管制系統。
入 口 大 門	玻璃金屬門。
地 坪	磁磚搭配局部石材地坪或其它建材整體設計。
牆 面	木飾板搭配磁磚及石材或其它建材整體設計。
平 頂	矽酸鈣板或石膏板天花搭配木作飾板及照明燈具整體設計。
窗 戶	金屬門窗及強化玻璃設計。

二、 各樓層走道、電梯廳（含排煙室）

項 目	內 容
地 坪	磁磚(屋頂梯廳)搭配其它整體設計。
牆 面	磁磚搭配其它整體設計。
平 頂	矽酸鈣板天花搭配照明整體設計。
安 全 設 備	排煙系統、撒水頭、緊急照明及避難指示等(依消防設置規定)。

### 三、 其他公共空間

空間名稱	地 坪	牆 面	平 頂	其 他
屋 頂 平 台	地磚或塑木架 高地坪。	外牆磚	無	無
各層樓梯間	地磚	水泥漆	水泥漆	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 扶手：金屬欄杆。</li> <li>• 防火門(符合防火時效相關規定)。</li> </ul>
公用機房	地磚或 epoxy		水泥漆	防火門(符合防火時效相關規定)。

### 參、 住戶室內空間

#### 一、 各戶室內裝修

空間名稱	地 坪	牆 面	平 頂
店 鋪 空 間	磁磚 80*80	乳膠漆	接縫打磨。
客、餐 廳 、 廚 房	磁磚 80*80	乳膠漆，木紋踢腳 板。	接縫打磨。
臥 室	超耐磨地板。	乳膠漆，木紋踢腳 板。	接縫打磨。
衛 浴	磁磚(約 30*30cm)。	磁磚(約 30*60cm)。	矽酸鈣板天花、乳膠 漆。
陽 台	磁磚(約 30*30cm)。	外牆磚及局部搭配塗 料或金屬建材。	金屬天花。

## 二、 門窗

空間位置	內容
玄關門	鋼木門或金屬防火門(符合防火時效相關規定)搭配電子門鎖。
臥室門	貼皮木門搭配水平鎖。
浴廁門	貼皮木門搭配水平鎖；石材或人造石門檻。
窗戶	採用 YKK 或不二太天之氣密鋁窗(附紗窗), 搭配強化玻璃或膠合玻璃。 (符合 CNS TS-30 等級〔實驗室數據〕但不含陽台落地門及三合一通風鋁門)。
陽台落地門	YKK 或不二太天落地鋁門窗(附紗窗)或陽台通風鋁門。

## 三、 衛浴設備(住宅)

空間名稱	淋浴間	洗面盆	電腦馬桶	衛浴銅器	其他
主浴	玻璃淋浴隔屏	TOTO、Laufen、GROHE，搭配人造石檯面及浴櫃。	TOTO、Laufen、GROHE	TOTO、GROHE、HANSA	鏡櫃、置物架、多功能換氣機
客浴	玻璃淋浴隔屏	TOTO、Laufen、GROHE，搭配人造石檯面及浴櫃。	TOTO、Laufen、GROHE	TOTO、GROHE、HANSA	鏡櫃、置物架、多功能換氣機
獨立廁所	無	無	TOTO、Laufen、GROHE	無	排氣機

\*僅 2B5 及 1F~17FB2 戶設置獨立廁所

#### 四、 其他設備及器具

設備名稱	內容
廚房設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 人造石檯面。</li> <li>• 面板：化妝型塑合板或密集板。</li> <li>• IH 爐</li> <li>• 烘碗機</li> <li>• 水槽</li> <li>• 排油煙機</li> <li>• 門扇附設緩衝配件。</li> <li>• 單槍龍頭</li> <li>• 烤漆玻璃</li> </ul> <p>※ 廚具設備依各戶實際廚具組裝尺寸搭配選用。</p>
冷氣空調設備	預留空調設備安裝位置及套管、排水管及電源。
陽台曬衣架	附晾衣架一組

## 肆、綜合設備及安全管理系統

### 一、 電梯設備

項 目	內 容
廠牌規格	三菱、崇友、奧的斯或永大
載 客 量	12 人份 2 部(行動不便者電梯)/17 人份 2 部(緊急昇降電梯)
速 度	105 M/MIN
梯廂內裝	石材或石英磚地坪拼貼處理，牆面化粧鋼板搭配明鏡整體設計
安 全	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 車廂內設監視系統</li> <li>• 電梯感應管制系統之管線預留。(由管委會決定設備啟用與否)</li> <li>• 關門延遲按鈕及錯誤取消按鈕功能，車廂門設機械式安全門履</li> <li>• 緊急求助對講系統</li> </ul>
其 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 車廂高度為 230 cm(含裝修材)</li> <li>• 車廂照明、風扇自動關閉裝置(省電)</li> </ul>

### 二、 綜合設備

項 目	內 容
電 器 設 備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 每戶採用單相三線式 110V/220V 供電，各戶獨立電表。</li> <li>• 公共空間採三相四線 380V/220V 供電。</li> <li>• 開關使用國際牌大型面板並附夜間指示燈。</li> <li>• 客廳、主臥室設置對切開關、電視管線及出線口。</li> <li>• 客廳、臥室均設電話插座。</li> <li>• 全區採用接地型插座。</li> <li>• 大樓預留有線電視系統引接管。</li> <li>• 浴室、廚房、陽台之插座迴路加設漏電斷路器。</li> </ul>
停 車 場 設 備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停車場入口設置捲門或柵欄機。</li> <li>• 車道出入口裝設彩色 CCTV 監視系統及交通號誌。</li> <li>• 停車場獨立柱加裝防撞條，轉彎附設廣角反光鏡及方向指標。</li> <li>• 地下層地坪使用 Epoxy 鋪面或磁磚整體設計，牆面及平頂噴水泥漆。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下室停車場依消防法規設置泡沫滅火設備。</li> <li>停車場裝設固定式 CCTV 監視器。</li> <li>停車場內設置分區省電照明迴路系統。</li> <li>停車位設置輪擋。</li> </ul>
供水排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用間接供水方式，自來水由總表流入地下室蓄水池，經揚水泵浦送至屋頂水塔後由各戶獨立水表分送各戶，以重力方式給水。各戶及公共採集中設錶於 R2F 機房)</li> <li>冷熱水管均使用不銹鋼管；污水管採衛生下水道專用橘色管。</li> <li>屋頂下方三個樓層於屋頂增設加壓泵組；較低樓層依法規設置減壓閥組。</li> <li>各戶給水管進室內設置給水控制閘閥。</li> <li>自來水進水於地下室水箱前設初級過濾系統。</li> </ul>
防水閘門設備	壹樓車道出入口設置手動防水閘門系統。

### 三、 大樓安全管理系統

項 目	內 容
公 共 部 分	<ul style="list-style-type: none"> <li>壹樓庭園外圍設 CCTV 監視錄影。</li> <li>社區對講系統：地下室部份機房、各層停車場電梯廳出入口及屋頂設置對講機（與防災中心或管理櫃檯通話）。</li> </ul>
各 戶 室 內	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置緊急求救按鈕一處。</li> <li>大門及工作陽台門加裝磁簧。</li> <li>玄關裝設影視對講防盜主機，遇有警報(磁簧開關、緊急求救按鈕等裝置)啟動時自動與防災中心或管理櫃檯連線。</li> </ul>
消 防 安 全 系 統	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置 PR 型火警受信總機、消防栓箱、火警綜合盤等消防安全設施(備)，各層樓梯、電梯間皆設置緊急照明燈及避難指示燈。</li> <li>各戶設置火警感知器及自動撒水系統(住宅內僅設置自動撒水系統)。</li> <li>地下室裝置自動緊急發電機組及儲油槽。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主臥室、客廳及廚房各提供一只停電時緊急供電插座，於無火警警報狀況時可提供各戶 110V 之用電。</li> </ul> <p>※以上設備均依據消防法規最後核准圖說設置。</p>
中央監控系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 火警消防系統： <ul style="list-style-type: none"> <li>1. PR 型火警受信總機移報訊號至監控系統，自動警示及記錄火警異常訊號。</li> <li>2. 消防各類泵浦啟動顯示及記錄。</li> </ul> </li> <li>• 電力及緊急發電系統： <ul style="list-style-type: none"> <li>緊急發電機及監視公共動力設備運轉狀態。</li> </ul> </li> <li>• 送排風監視系統：地下層空氣送排風機之電腦監控。</li> <li>• 給排水設備： <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 地下室蓄水池水位高低警示。</li> <li>2. 屋頂水箱水位高低限預警監視。</li> <li>3. 蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。</li> </ul> </li> <li>• 戶外照明設定由電腦統一開關。</li> <li>• 各設備機房加設磁簧開關與管理中心連線</li> </ul>
網路系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 各戶設置弱電網路整合箱體(宅內箱)，客廳及臥室提供資訊插座。</li> <li>• 建置 FTTH 光纖到府，電信機房至各戶弱電整合箱採光纖配置，各戶自行選擇網路服務系統業者，主機安裝及連線月租費由客戶自行負擔。</li> </ul>
共同天線系統	全棟設置國內數位電視天線接收系統。
屋頂安全設備	避雷針與航空警示燈。

## 〔附件七〕建築物室內裝修管理辦法

中華民國 112 年 12 月 11 日內政部台內國字第 1120832711 號令修正第 20 條之 1 條文

中華民國 111 年 6 月 9 日內政部台內營字第 1110810081 號令修正第 20 條條文

中華民國 108 年 6 月 17 日內政部台內營字第 1080809064 號令修正部分條文

中華民國 102 年 3 月 1 日內政部台內營字第 1020801295 號令修正第 11 條及第 42 條條文

中華民國 99 年 12 月 23 日內政部台內營字第 0990810345 號令修正

中華民國 92 年 6 月 24 日內政部台內營字第 0920087393 號令修正發布第 2、14、15、16、19、20、24、25、26、29 條條文；增訂第 29-1 條條文；並刪除第 37 條條文

中華民國 89 年 9 月 1 日內政部台內營字第 8985763 號令修正發布全文 40 條；並自發布日起施行

中華民國 88 年 6 月 29 日內政部台內營字第 8873690 號令修正發布第 10 條條文

中華民國 85 年 5 月 29 日內政部台內營字第 8572676 號令訂定發布全文 25 條

### 第 1 條

本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。

### 第 2 條

供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。

### 第 3 條

本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 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。

### 第 4 條

本辦法所稱室內裝修從業者，指開業建築師、營造業及室內裝修業。

### 第 5 條

室內裝修從業者業務範圍如下：

- 一、依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計業務。
- 二、依法登記開業之營造業得從事室內裝修施工業務。
- 三、室內裝修業得從事室內裝修設計或施工之業務。

### 第 6 條

本辦法所稱之審查機構，指經內政部指定置有審查人員執行室內裝修審核及查驗業務之直轄市建築師公會、縣（市）建築師公會辦事處或專業技術團體。

## 第 7 條

審查機構執行室內裝修審核及查驗業務，應擬訂作業事項並載明工作內容、收費基準與應負之責任及義務，報請直轄市、縣（市）主管建築機關核備。  
前項作業事項由直轄市、縣（市）主管建築機關訂定規範。

## 第 8 條

本辦法所稱審查人員，指下列辦理審核圖說及竣工查驗之人員：

- 一、經內政部指定之專業工業技師。
- 二、直轄市、縣（市）主管建築機關指派之人員。
- 三、審查機構指派所屬具建築師、專業技術人員資格之人員。

前項人員應先參加內政部主辦之審查人員講習合格，並領有結業證書者，始得擔任。但於主管建築機關從事建築管理工作二年以上並領有建築師證書者，得免參加講習。

## 第 9 條

室內裝修業應依下列規定置專任專業技術人員：

- 一、從事室內裝修設計業務者：專業設計技術人員一人以上。
- 二、從事室內裝修施工業務者：專業施工技術人員一人以上。
- 三、從事室內裝修設計及施工業務者：專業設計及專業施工技術人員各一人以上，或兼具專業設計及專業施工技術人員身分一人以上。

室內裝修業申請公司或商業登記時，其名稱應標示室內裝修字樣。

## 第 10 條

室內裝修業應於辦理公司或商業登記後，檢附下列文件，向內政部申請室內裝修業登記許可並領得登記證，未領得登記證者，不得執行室內裝修業務：

- 一、申請書。
- 二、公司或商業登記證明文件。
- 三、專業技術人員登記證。

室內裝修業變更登記事項時，應申請換發登記證。

## 第 11 條

室內裝修業登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得執行室內裝修業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。室內裝修業申請換發登記證，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、原登記證正本。
- 三、公司或商業登記證明文件。
- 四、專業技術人員登記證。

室內裝修業逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

已領得室內裝修業登記證且未於公司或商業登記名稱標示室內裝修字樣者，應於換證

前完成辦理變更公司或商業登記名稱，於其名稱標示室內裝修字樣。但其公司或商業登記於中華民國八十九年九月二日前完成者，換證時得免於其名稱標示室內裝修字樣。

#### 第 12 條

專業技術人員離職或死亡時，室內裝修業應於一個月內報請內政部備查。

前項人員因離職或死亡致不足第九條規定人數時，室內裝修業應於二個月內依規定補足之。

#### 第 13 條

室內裝修業停業時，應將其登記證送繳內政部存查，於申請復業核准後發還之。

室內裝修業歇業時，應將其登記證送繳內政部並辦理註銷登記；其未送繳者，由內政部逕為廢止登記許可並註銷登記證。

#### 第 14 條

直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員查核所轄區域內室內裝修業之業務，必要時並得命其提出與業務有關文件及說明。

#### 第 15 條

本辦法所稱專業技術人員，指向內政部辦理登記，從事室內裝修設計或施工之人員；依其執業範圍可分為專業設計技術人員及專業施工技術人員。

#### 第 16 條

專業設計技術人員，應具下列資格之一：

- 一、領有建築師證書者。
- 二、領有建築物室內設計乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內設計訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。

#### 第 17 條

專業施工技術人員，應具下列資格之一：

- 一、領有建築師、土木、結構工程技師證書者。
- 二、領有建築物室內裝修工程管理、建築工程管理、裝潢木工或家具木工乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內裝修工程管理訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。其為領得裝潢木工或家具木工技術士證者，應分別增加四十小時及六十小時以上，有關混凝土、金屬工程、疊砌、粉刷、防水隔熱、面材鋪貼、玻璃與壓克力安裝、油漆塗裝、水電工程及工程管理等訓練課程。

#### 第 18 條

專業技術人員向內政部申領登記證時，應檢附下列文件：

- 一、申請書。

二、建築師、土木、結構工程技師證書；或前二條規定之技術士證及講習結業證書。本辦法中華民國九十二年六月二十四日修正施行前，曾參加由內政部舉辦之建築物室內裝修設計或施工講習，並測驗合格經檢附講習結業證書者，得免檢附前項第二款規定之技術士證及講習結業證書。

#### 第 19 條

專業技術人員登記證不得供他人使用。

#### 第 20 條

專業技術人員登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得從事室內裝修設計或施工業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

專業技術人員於換發登記證前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之回訓訓練達十六小時以上並取得證明文件者，由內政部換發登記證。

但符合第十六條第一款或第十七條第一款資格者，免回訓訓練。

專業技術人員逾期未換發登記證者，得依前項規定換發。

#### 第 20 條之 1

內政部得委託相關機構、團體辦理室內裝修業登記證及專業技術人員登記證之核發、補發、換發及其他相關業務。

#### 第 21 條

(刪除)

#### 第 22 條

供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。

#### 第 23 條

申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：

一、申請書。

二、建築物權利證明文件。

三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。

但經直轄市、縣(市)主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。

四、室內裝修圖說。

前項第三款所稱現況圖為載明裝修樓層現況之防火避難設施、消防安全設備、防火區

劃、主要構造位置之圖說，其比例尺不得小於二百分之一。

#### 第 24 條

室內裝修圖說包括下列各款：

- 一、位置圖：註明裝修地址、樓層及所在位置。
- 二、裝修平面圖：註明各部分之用途、尺寸及材料使用，其比例尺不得小於一百分之一。但經直轄市、(縣)市主管建築機關同意者，比例尺得放寬至二百分之一。
- 三、裝修立面圖：比例尺不得小於一百分之一。
- 四、裝修剖面圖：註明裝修各部分高度、內部設施及各部分之材料，其比例尺不得小於一百分之一。
- 五、裝修詳細圖：各部分之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。

#### 第 25 條

室內裝修圖說應由開業建築師或專業設計技術人員署名負責。但建築物之分間牆位置變更、增加或減少經審查機構認定涉及公共安全時，應經開業建築師簽證負責。

#### 第 26 條

直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構應就下列項目加以審核：

- 一、申請圖說文件應齊全。
- 二、裝修材料及分間牆構造應符合建築技術規則之規定。
- 三、不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造。

#### 第 27 條

直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。

#### 第 28 條

室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

#### 第 29 條

室內裝修圖說經審核合格，領得許可文件後，建築物起造人、所有權人或使用人應將許可文件張貼於施工地點明顯處，並於規定期限內施工完竣後申請竣工查驗；因故未能於規定期限內完工時，得申請展期，未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其許可文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。前項之施工及展期期限，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。

#### 第 30 條

室內裝修施工從業者應依照核定之室內裝修圖說施工；如於施工前或施工中變更設計

時，仍應依本辦法申請辦理審核。但不變更防火避難設施、防火區劃，不降低原使用裝修材料耐燃等級或分間牆構造之防火時效者，得於竣工後，備具第三十四條規定圖說，一次報驗。

### 第 31 條

室內裝修施工中，直轄市、縣（市）主管建築機關認有必要時，得隨時派員查驗，發現與核定裝修圖說不符者，應以書面通知起造人、所有權人、使用人或室內裝修從業者停工或修改；必要時依建築法有關規定處理。直轄市、縣（市）主管建築機關派員查驗時，所派人員應出示其身分證明文件；其未出示身分證明文件者，起造人、所有權人、使用人及室內裝修從業者得拒絕查驗。

### 第 32 條

室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。新建建築物於領得使用執照前申請室內裝修許可者，應於領得使用執照及室內裝修合格證明後，始得使用；其室內裝修涉及原建造執照核定圖樣及說明書之變更者，並應依本法第三十九條規定辦理。直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修竣工查驗之申請，應於七日內指派查驗人員至現場檢查。經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於五日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物起造人、所有權人或使用人限期修改，逾期未修改者，審查機構應報請當地主管建築機關查明處理。

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

### 第 33 條

申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：

- 一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。
- 二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值當地主管建築機關對於第一項之簽章負責項目得視實際需要抽查之。

### 第 34 條

申請竣工查驗時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、原領室內裝修審核合格文件。
- 三、室內裝修竣工圖說。
- 四、其他經內政部指定之文件。

### 第 35 條

室內裝修從業者有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止室內裝修業務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：

- 一、變更登記事項時，未依規定申請換發登記證。
- 二、施工材料與規定不符或未依圖說施工，經當地主管建築機關通知限期修改逾期未修改。
- 三、規避、妨礙或拒絕主管機關業務督導。
- 四、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
- 五、由非專業技術人員從事室內裝修設計或施工業務。
- 六、僱用專業技術人員人數不足，未依規定補足。

### 第 36 條

室內裝修業有下列情事之一者，經當地主管建築機關查明屬實後，報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證：

- 一、登記證供他人從事室內裝修業務。
- 二、受停業處分累計滿三年。
- 三、受停止換發登記證處分累計三次。

### 第 37 條

室內裝修業申請登記證所檢附之文件不實者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部撤銷室內裝修業登記證。

### 第 38 條

專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止執行職務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：

- 一、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
- 二、未依審核合格圖說施工。

### 第 39 條

專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部廢止

登記許可並註銷登記證：

- 一、專業技術人員登記證供所受聘室內裝修業以外使用。
- 二、十年內受停止執行職務處分累計滿二年。
- 三、受停止換發登記證處分累計三次。

#### 第 40 條

經依第三十六條、第三十七條或前條規定廢止或撤銷登記證未滿三年者，不得重新申請登記。

前項期限屆滿後，重新依第十八條第一項規定申請登記證者，應重新取得講習結業證書。

#### 第 41 條

本辦法所需書表格式，除第三十三條所需書表格式由當地主管建築機關定之外，由內政部定之。

#### 第 42 條

本辦法自中華民國一百年四月一日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

## 〔附件八〕裝潢(修)施工申請及管理辦法

為維護本大廈內外景觀、公共設備完整、環境整潔、安寧及住戶權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

- 一、裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、消防、監控設施等系統配置位置（相關資料可向現場管理單位查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管理委員會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工，並依內政部所訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」規定，依法向主管機關申請審查許可。室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備（第 28 條）及裝修材料耐燃等級，分間牆構造之防火時效（第 26 條）。
- 二、裝潢（修）戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及大廈規約等規定。
- 三、為防止因施工不當毀損公共設施（備）或鄰戶設備以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢(修)戶承包商應於施工前向現場管理單位或管理委員會繳交裝潢保證金新台幣（下同）50,000 元整（現金或支票）。完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
- 四、裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳清潔管理費 3,000 元整。清潔管理費計算方式為每日 100 元整，施工未滿一個月以一個月計，施工期間超過一個月時，超過部分以實際施工天數(日曆天)計算之。
- 五、裝潢(修)施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)施工前須辦妥繳交：
    1. 施工申請書
    2. 施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）
    3. 簽具切結書
    4. 裝潢保證金、清潔管理費
    5. 工作人員名冊憑前述收據向管理服務中心辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證張貼於玄關門外。
  - (二)進場施工人員需配掛本大廈專屬識別證以茲識別，每日施工前憑身份證明文件至管理服務中心換領，離場時繳回識別證。未換證及未配掛者不得進入本大廈，識別證請妥善保管，遺失、當天未歸還者及於大廈內未配掛者，每次罰款 500 元整。

- (三)人員進出貨搬運材料、工具均由地下一樓出入，載貨車輛不得任意進入或停放於地下室停車場，違者每次罰款 2,000 元整。
- (四)一樓門廳嚴禁裝潢相關人員進入或穿越，違者每次罰款 2,000 元整。
- (五)如有工程必要需進入或穿越一樓門廳，得事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。
- (六)搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重、超長，大件物品須由安全梯上下；如有必要皆須自備保護措施以免損及公共設施。
- (七)車輛、材料、工具進出本大廈須經管理人員之查驗登記後放行，並依指定之區域裝卸材料。
- (八)為維護本大廈之安寧，週一至週五工作時間為 08:00-12:00 及 13:00-17:30 止，所有施工人員必須於 18:00 前離開本大廈。週六、週日及國定假日不得施工。
- (九)敲打牆壁、天花板、地坪作業須不影響結構安全及鄰接戶之權益始得為之。為維護本大廈之安寧，敲打或切割作業限於 09:00~12:00 或 14:00~17:00 進行，必要時應於地板上鋪設適當之保護設施，防止重物撞擊地面產生重大聲響。
- (十)施工之建材、砂石不得堆放於公共區域（砂石需採用乾拌水泥砂袋裝），否則視同廢棄物及垃圾處理之，相關費用由裝潢保證金中抵扣。
- (十一)為保障本建物主要結構及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准。如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十二)為保障本建物結構安全及大廈住戶權益，裝潢（修）工程不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢（修）須使用防火材料。其裝潢（修）工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。
- (十三)為維護本大廈統一外觀，裝潢（修）時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大廈整體觀瞻情事。
- (十四)為維護本大廈之公眾權益，裝潢（修）時不得於公共梯廳設置鞋櫃及非本大廈公眾使用設施物品，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他住戶利益之情形。
- (十五)承包商需每日運棄施工廢棄物及垃圾，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款 2,000 元整，所產生之清運費及罰款將由裝潢保證金扣抵。

- (十六) 施工時如不慎損及給排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施(備)，應立即連絡管理服務中心及施工單位做緊急處理，並負責立即修復，所造成之損失亦須全部賠償。
- (十七) 每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。
- (十八) 承包商於施工期間如有損壞公共設施或其他住戶之設備，經通知而未立即前來修復者，由保證金內扣除修理費，保證金不足扣抵時，裝潢(修)戶及承包商須負連帶修復及賠償責任。
- (十九) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、大聲播放音響或惡意製造噪音…破壞公共安寧行為。
- (二十) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，或在現場偷竊、賭博、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。
- (二十一) 承包商不得在本大廈任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地棄擲煙蒂、垃圾、吐檳榔汁、便溺等破壞環境之行為，違者罰款 2,000 元整，並自行清除且立書切結。
- (二十二) 承包施工人員不得進入非其承包工作區域。
- (二十三) 施工期間玄關門要確實關上，避免造成梯廳及樓梯髒亂。
- (二十四) 承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

六、 承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責。如因施工影響第三者安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日確實清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份殘留而不易分辨歸屬時，則由所有之裝潢(修)戶共同分擔清運費。

八、 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大廈管理單位勸導亦不改正時，管理單位得拒絕裝潢承包商施工人員進入本大廈繼續施工，裝潢戶及承包商不得異議。

九、 裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經本大廈管理單位、施工單位或管理服務中心會同認可者，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘之保證金。

- (一) 未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
- (三) 雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠裝潢管理費及損害公共設施(備)

之賠償。

(五) 無違章或破壞外觀者。

- 十、本大廈所有鋁門窗於交屋前皆已調整完成，請各裝潢(修)戶告知並督導裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠氣密度效果。
- 十一、於建商代管本大廈公共設施(備)期間，有關前開保證金、裝潢管理費之規定由建商或其委託管理單位代為執行，管理委員會成立後則由管理委員會執行。
- 十二、本施工管理辦法得因事實需要，由現場管理服務中心、施工單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

〔附件九〕代刻印章授權書

茲因委託人 訂購昇陽建設企業股份有限公司（以下簡稱昇陽公司）所興建之「昇陽芙林」第 樓 戶房地及地下 層第 號停車位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、 本人授權昇陽公司代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落：台北市士林區福林段一小段 0227-0000 號等 2 筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報契稅、房屋稅及土地增值稅..等，金融機構貸款申請文件及貸款領取-撥款委託書，水電申請更名使用。
- 三、 昇陽公司不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則昇陽公司應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知 10 日內拒絕受領，昇陽公司得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、 本人基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢。
- 五、 委託人若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，昇陽公司不需負舉證之責。
- 六、 本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身 分 證 字 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日



約，否則可歸責於買方時，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，且因委託關係辦理貸款所繳納之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條：依據本委託書第七條及第八條所載，如昇陽建設通知本人壹次付清貸款金額，而本人逾期達十五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，雙方並同意依房屋及土地買賣契約書第九條約定辦理。

第十條：昇陽建設於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋同時返還本人所交付之本票。

立授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 〔附件十一〕大廈規約（草稿）

本「昇陽芙林」大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 如規約附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）社區共有部分項目：

R3F：樓梯間、電梯機房、消防水箱、水箱。

R2F：樓梯間、機房、水錶室。

R1F：梯廳、排煙室、電梯、廁所。

3F-17F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A1 梯、A2 梯、B1 梯、B2 梯。

2F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A1 梯、A2 梯、B1 梯、B2 梯。

1F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A1 梯、A2 梯、A3 梯、B1 梯、B2 梯、B3 梯、梯廳、儲藏室、門廊、走廊、管委會使用空間。

B1F：排煙室、電梯 NO. 1、電梯 NO. 2、電梯 NO. 3、電梯 NO. 4、A3 梯、B3 梯、台電配電場所、防災中心、進風管道、排風管道、

防空避難室兼停車空間、機車停車空間、緊急發電機房、電信室、垃圾暫存區、臨停車位、無障礙車位。

B2F：進風管道、排風管道、電梯 NO.1、電梯 NO.2、電梯 NO.3、電梯 NO.4、A3 梯、B3 梯、排煙室、水箱、無障礙車位。

B3F、B4F：進風管道、排風管道、電梯 NO.1、電梯 NO.2、電梯 NO.3、電梯 NO.4、A3 梯、B3 梯、排煙室、水箱、無障礙車位。

(三) 露台特別約定由鄰接戶別管理使用。

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

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如規約附件一標的物件之圖說。

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

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

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- (1) 位於 1A1 戶側之庭院，為 1A1 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於 1A2 戶側之庭院，為 1A2 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於 1B1 戶側之庭院，為 1B1 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (4) 位於 1B2 戶側之庭院，為 1B2 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (5) 位於 1B3 戶側之庭院，為 1B3 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (6) 位於 1B4 戶側之庭院，為 1B4 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (7) 位於 2B3 戶側之露臺，為 2B3 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。
- (8) 位於 2B4 戶側之露臺，為 2B4 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。

(9) 位於 2B5 戶側之露臺，為 2B5 戶（門牌編號尚未編訂）之區分所有權人約定專用。

(10) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

1. 之情形）

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

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如規約附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

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

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

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

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

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

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之

虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：一、二樓零售市場應於賣方留設規劃之店招位置設置招牌但不得有變更構造、顏色、設置鐵鋁窗或其他類似之行為；三樓以上住宅不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、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：\_\_\_\_\_。

### 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. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

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) 定期會議每年召開一次(至少一次)。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會

請求者。

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

## 二、召集人之產生方式

- (一) 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。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如規約附件三。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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

(一)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。

(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。

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

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

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半

數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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

- 一、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。
- 二、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。

三、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)委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。

3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。

4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

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

##### 一、管理委員選任之資格及其限制

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

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所

有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

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

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為

當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月(至少一年，至多二年)。

#### 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

#### 第十三條

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如規約附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於一樓梯廳。

### 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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)

計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

目前執行狀況：預估 100 元/坪及平面汽車位每位 800 元、  
機車位每位 200 元。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇

1. 之情形)

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

#### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經十五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：\_\_\_\_\_。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

一、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。

二、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。

三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯、樓梯間、共同走廊、電梯廳、通道、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，

並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如規約附件七），並恪守所載規定。

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

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

一、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。

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

#### 第二十四條 其他事項

- 一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院，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、社區留設之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用。
- 三、未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄停車空間使用權，於房地出租或出售予第三人時，應予告知放棄停車空間使用情事，如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任。
- 四、下列特定對象基於業務必要，得無償使用共用部份：
  - (一) 受託管理業務或承包工作者。
  - (二) 電力公司。
  - (三) 電信機構。
  - (四) 自來水機構。
- 五、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。
- 六、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如規約附件四。
- 七、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。
- 八、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如規約附件五。
- 九、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## **第六章 爭議事件及違反義務之處理**

### **第二十五條 爭議事件之處理**

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

## 第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

- 一、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：\_\_\_\_\_。
- 二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
- 1. 詳如規約附件六。
  - 2. 授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

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

### 第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
- 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為

之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

- 第三十條 起造人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。
- 第三十一條 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。
- 第三十二條 起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 第三十三條 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部或陽臺墜落所為之設施)。
- 第三十四條 特別約定：
- 一、為維護大樓整體優良環境，立約人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，立約人絕無異議。
  - 二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
  - 三、本大廈退縮留設之人行步道係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
  - 四、本大廈為整體景觀向台北市政府申請人行道認養並經核准在案，待管理委員會成立後，即為管理者。
  - 六、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向台北市交通相關單位要求開放基地路邊

開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

- 七、本大廈設置無障礙車位、臨停車位及機車停車位均為社區共用車位，由管理委員會負責管理維護；無障礙車位編號 13、60、106 及 147 號，臨停車位設置於地下一樓 159 號。
- 八、本大廈各戶空調主機整體規劃於建築物外牆，並已規劃適當遮蔽，部分管線穿越公共空間須依核定位置裝置管線及主機且不得自行變更，以免影響公共空間美觀及安全性。
- 九、本大廈設置無障礙車位共肆位，不得作為其他使用。
- 十、有關下列事項，將納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約、及產權移轉時列入交代：
  - (一)本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
  - (二)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
  - (三)本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。
  - (四)本社區基地西側 231 地號植栽綠化，應負維護管理之責。

第三十五條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

規約附件一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____大廈
建 物	構造等	____造、地上____層、地下____層、屋頂突出物____層。 《鋼筋混凝土造》____棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基 地	土地座落	地段地號：_____地號等__筆。 門牌地址：_____。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	_____

規約附件二 停車空間使用契約書

\_\_\_\_\_公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人\_\_\_\_\_（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之\_\_\_\_\_部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金\_\_\_\_\_元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月，自簽約之日起生效至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 \_\_\_\_\_公寓大廈管理委員會

代表人 主任委員\_\_\_\_\_（簽章）

住址 \_\_\_\_\_

乙方 \_\_\_\_\_

國民身分證統一編號\_\_\_\_\_（簽章）

住址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

會議出席委託書

致\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

會議出席委託書

致\_\_\_\_公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時舉行之管理委員會會議，本人謹委託\_\_\_\_先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

規約附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失\_\_\_\_公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

\_\_\_\_\_

取得區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

喪失區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

取得人：\_\_\_\_\_（簽章）

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

規約附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守\_\_\_\_公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

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

\_\_\_\_大廈管理委員會

立切結書人 \_\_\_\_\_（簽章）

國民身分證統一編號 \_\_\_\_\_

住 址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 規約附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

### 壹、文件之保管

#### 一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

#### 二、相關法令及規定

##### (一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、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，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或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，移交之。

##### (二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

#### 三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

#### 四、保管文件之類別、保存年限

#### 【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。			
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫		3 年	銷毀	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	存記錄				
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

#### 五、文件之保管方式

- (一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或

人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

## 貳、利害關係人閱覽或影印之請求

### 一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

### 二、相關法令及規定

#### 公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

### 三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

### 四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。

公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

### 五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身

分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

#### 六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

規約附件六 附表一 公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：\_\_\_\_\_

姓名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：

※法人、團體、事務所或營業所名稱：  
地址：  
(管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)

申請目的：

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/ 複製	申請人簽章	
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他 應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

此致

\_\_\_\_\_ 公寓大廈管理委員會

申請人簽章：

※代理人簽章：

申請日期： 年 月 日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

規約附件六 附表二

\_\_\_\_\_公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
閱覽或影印時間		年 月 日(星期 )		時 分	
閱覽或影印地點					
_____公寓大廈管理委員會					
申請准駁日期： 年 月 日					
閱覽或影印注意事項：					
(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。					
(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。					
(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：					
1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。					
2. 拆散已裝訂完成之檔案。					
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。					
(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。					
(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。					
(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。					
(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。					

(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

規約附件六 附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下	每張三十元	
		B4 (含) 尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
電子儲存媒體離線交付				
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

規約附件七 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

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

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

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

立具結書人(裝修戶) \_\_\_\_\_ (簽章)

國民身分證統一編號： \_\_\_\_\_ 電話： \_\_\_\_\_

連絡地址： \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日