

房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方： 東冠建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【東村渥雲】集合住宅大樓(以下簡稱本大樓)之房地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，買方有契約審閱權利，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)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章： 東冠建設股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

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

第二條 房地標的及停車位規格

一、土地坐落：

台北市士林區福林段三小段 311 地號等 1 筆土地，土地面積計 706 平方公尺(約 213.57 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【東村渥雲】大樓編號第 戶第 樓房屋共計 戶(以下簡稱本戶)，為台北市政府核准 111 建字第 0155 號建造執照，核

准日期為民國 111 年 5 月 3 日。預定興建地上十二層、地下三層之鋼筋混凝土造之集合住宅大樓。【本戶房屋平面圖影本如附件(一)】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)甲方購買之停車位為無獨立權狀之汽車停車位，依建造執照圖說如下：

樓 層	型式	編號	車位種類	建築執照標示尺寸 (單位：公分)
<input type="checkbox"/> 地下一層	<input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 機械式	_____號 計_____位	<input type="checkbox"/> 自行增設 停車空間	<input type="checkbox"/> 350W*600L*210H。 <input type="checkbox"/> 機械式車位之容車尺寸 195W*490L*190H(寬度含後 視鏡)*2200kg
<input type="checkbox"/> 地下二層			<input type="checkbox"/> 法定停車位	
<input type="checkbox"/> 地下三層				

另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。前款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、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如下所示)。【停車空間平面圖影本如附件(二)】

■無障礙汽車平面停車位 $1885.30 \times 2873 / 100000 = 54.16$ 平方公尺

■其餘機械汽車停車位 $1885.30 \times 1429 / 100000 = 26.94$ 平方公尺

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例，本大樓停車空間面積占共有部分總面積之比例 50.03%。(全部汽車停車空間面積 943.22 平方公尺佔全部共有部分總面積 1885.30 平方公尺之比例)。

- (三)甲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。
- (四)甲方同意在不影響本契約汽車位置之原則下，停車位之編號以使用執照竣工平面圖記載之同位置編號為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)本約買賣土地權利範圍為上開基地持分十萬分之_____，土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)。土地面積依地政機關登記為準，如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積標示辦理所有權登記。

(二)土地權利範圍計算方式以專有部分面積合計_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積1712.81平方公尺(約518.13坪)比例計算。

二、房屋面積：

本房屋登記面積依地政機關現行登記法令計算，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(約_____坪)。包括：

■陽臺_____平方公尺(約_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日以前已申請建造者，其屋簷

_____平方公尺(約_____坪)及雨遮_____平方公尺

(約_____坪)。

(二) 共有部分面積計_____平方公尺 (約_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _____ %。

三、前二款所列面積與日後地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依本
約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、地下三層之停車空間、消防泵浦室、安全梯等。
- 二、地下二層之停車空間、水池、電信室、機房、安全梯等。
- 三、地下一層之防空避難室、機車停車空間、緩衝空間、汽車升降機、無障礙電梯、梯廳、台電配電場所、緊急發電機室、機房、安全梯、停車空間等。
- 四、一樓之管委會空間、人行通道、廁所、梯廳、無障礙電梯、安全梯等。
- 五、二樓至十二樓之梯廳、無障礙電梯、安全梯等。
- 六、屋頂突出物之梯廳、水表區、水塔、消防水箱、電梯機房、安全梯等。
- 七、其他依法令應列入共有部分之項目。

共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，共有部分總面積計 1885.30

平方公尺(約 570.30 坪);專有部分總面積計 1712.81 平方公尺(約 518.13 坪)。其共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積之比例而為計算,其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本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,其不足部分乙方均應全部找補;其超過部分,甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二),且雙方同意面積誤差之找補,分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款,除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積),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,甲方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約房地買賣總價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

分別載明如下:

一、土地價款:新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

二、房屋價款:新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

(含營業稅)

(一)專有部分:新臺幣 _____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。

1、主建物部分：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟___佰元整。

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

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(含營業稅)

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國泰世華商業銀行金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由___(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由___(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款

交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

- 一、甲方應依工程完成之進度所訂定房地暨車位付款明細表【附件(三)】之規定繳款，並於接獲乙方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內(以郵戳為憑)，以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶。

銀行：國泰世華銀行

分行：蘆洲分行

帳號：

戶名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

二、乙方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通知甲方繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第九條 逾期付款之處理方式

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

第十條 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

本大樓地下層共三層，總面積 1342.55 平方公尺(約 406.12 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 943.22 平方公尺(約 285.32 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予該停車位承購戶。甲方除同意遵守本大樓住戶規約之相關規定外，上開汽車停車位以持分方式共有，甲方就購買之停車位有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利。未購買汽車位者，對購買汽車位之人按其汽車位位置編號無管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，絕無異議，但遇緊急避難時汽車停車空間應開放供避難使用。

二、法定空地

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

外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，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、非屬避難之屋頂平臺，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

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，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本大樓之建築工程應在民國 113 年 1 月 10 日之前開工，民國 117 年 1 月 9 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳

房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約違約之處罰規定處理。

- 三、本大樓各項規劃如因法令嗣後變更，或因主管機關抽查、指示致無法按原定規劃設計進行時，甲方同意乙方得變更原規劃設計，另為法令許可之處理。

甲方: _____ 簽章

第十三條 室內隔間變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以本建物室內隔間(浴廁及廚房除外)為限，污水管線及其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。上項變更以乙次為限。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲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、本大樓之共有部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，甲方同意乙方保有因施工技術或為加強實用美觀而調整規劃設計，包含 B3~RF 各層之梯廳、地下層機車位、1F 管委會空間、屋突

層及屋頂平台等。

五、甲方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按乙方規劃之位置予以裝設。

第十四條 驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，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，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單，由乙方限期完成修繕；甲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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。
 - (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，由乙方負擔。

第十五條 所有權移轉登記期限

- 一、所有權移轉登記

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

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、乙方違反前一款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理買賣標的所有權移轉登記：

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

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十六條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲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)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收

- 據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起 ____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
 - 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶、保證金亦由甲方負擔。
 - 五、甲方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，甲方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣 150,000 元整與預繳二個月施工清潔費共新台幣 9,000 元整予乙方（若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會），方可進場施作，並於工程完成後，經乙方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日多退少補。否則若有違反管理公約不當施作之行為發生時，乙方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰，甲方絕無異議。

第十七條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、甲乙雙方同意乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

- 三、甲乙雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，視為乙方已合法提出公共設施全部給付且完成驗收之日，乙方並應依本契約第十八條規定開始負擔保固責任；第一屆住戶管理委員會於收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」規範應由第一屆住戶管理委員會保管之文件後，即得據以辦理公共設施保固權利行使事宜。
- 四、雙方同意本大樓管理委員會未成立前由乙方委託物業管理公司代管本大樓之公共設施與設備，代管期間之人事費用、設備維護費、水電、清潔及其他費用由甲方繳交之管理費支付。代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算，不足部分由甲方按區分所有權比例補足。
- 五、甲方同意每戶繳交共用管理費之收費標準如下：依房屋權狀登記總坪數計算每月每坪新台幣 280 元整、汽車停車空間每月每位新台幣 1,200 元整、機車停車空間每月每位新台幣 100 元整。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本建物自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外。
 - (一)房屋結構部分（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)固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚…….等)，自交屋日（或依本契約第十六條第三款)起算，負責保固一年。
未涉及結構防水保固責任，乙方提供三年。
 - (三)乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、公共設施部分，自公設移交日起算：
 - (一)結構部分(如樑柱、樓梯等)，負責保固十五年。
 - (二)外牆磁磚、金屬、石材及機械設備(包含公設水電設備、發電機、

空調、電梯、監控設備、鐵捲門等)與公設防水,負責保固一年。

(三)除上述以外之其他設施(如室內裝修),負責保固一年。

四、除外條款:如其損壞係正常耗損,或如甲方之不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等致生損毀時,不在乙方提供之保固範圍內。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔,非在此保固範圍內。

第十九條 貸款約定

一、銀行貸款給付

第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整,由甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款給付,由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時,甲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,甲方應於乙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乙方。

二、甲方委託乙方申請貸款

如甲方同意委託乙方統一向金融機構申請貸款,雙方並於簽訂本契約同時簽訂如【附件(四)】「代刻印章及用印委託書」及【附件(五)】「代辦貸款委託書」,並依該委託書履行各項約定,甲方應於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時,預立貸款撥款委託書及簽發同貸款額度之本票予乙方,甲方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付乙方。乙方於取得貸款金額後,應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

三、甲方自行辦理貸款

(一)甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時,甲方有權變更貸款之金融機構自行辦理貸款,並於乙方通知辦理產權移轉過戶用

印同時，預立貸款撥款委託書及簽發同貸款額度之本票予乙方，乙方則須配合甲方貸款需要協助辦理相關手續，甲方應支付乙方如因而增加之費用支出。

(二)除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，如甲方享有政府所舉辦之優惠貸款利率時，甲方應於乙方通知辦理貸款日起三十日內辦妥對保手續，並同意配合乙方將產權移轉登記予甲方後翌日由承貸金融機構將約定貸款金額核准後直接撥付乙方。乙方於取得金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

四、甲方不辦理貸款

如甲方不辦理貸款，甲方應將原貸款金額於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予乙方。

五、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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，乙方同意以原承諾相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天

)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

有下列情事之一，視為可歸責於甲方：

- 1、甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
 - 2、甲方拒辦或未依乙方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
 - 3、拒絕出具全部撥款委託書。
 - 4、主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款
- 六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第二十條 貸款撥付

本買賣契約訂有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後翌日撥款，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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔。其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅

單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十三條 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，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

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、抵押權設定登記規費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

三、應由甲方繳交之稅費，甲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。

四、甲方其他應負擔項目：

(一)本款所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，於接獲乙方通知預繳時，應於七日內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(二)基於安全理由，本社區所有瓦斯之內外管道均委由瓦斯公司統一設計及施作，甲乙雙方均不得提出任何異議。

五、乙方其他應負擔項目：

(一)本約房屋之水、電裝接工程費用。

(二)通知交屋日起三十日(含視為點收完成)前所發生之水、電費及管理維護費。

(三)乙方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第二十四條 乙方之瑕疵擔保責任

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，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 15%)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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之____(最高不得超過 15%)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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方當事人除依前二款請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十七條 當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

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

第二十八條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條 分管及約定專用協議

- 一、為維護全體住戶權益，除有書面記載特別約定外，甲方均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道。
- 二、甲方同意本建物一樓 A 戶連接之法定空地，約定由連接之當層 A-1F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責，另本建物一樓 B 戶連接之法定空地，約定由連接之當層 B-1F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。【附件(十)】
- 三、甲方同意本建物二樓 C 戶連接之露臺，約定由連接之當層 C-2F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責【附件(十一)】，另本建物十二樓 A 戶連接之露臺，約定由連接之當層 A-12F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責【附件(十二)】，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。
- 四、本大樓約定專用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、電梯、消防、管道間等)依實際需要須維護或維修時，甲方同意無條

件配合，均無異議。

五、甲方充分認知上述條款已規劃為本大樓住戶規約草約【附件(七)】之內容，嗣後經區分所有權人會議決議追認。本契約房屋及其土地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典當人、借用人、受讓人或其他關係而占有人約定遵守本條款及本建物住戶規約草約之義務，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

甲方：_____ 簽章

第三十條 通知及送達

甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更或有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第三十一條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；甲方指定一人

(姓名：)為送達代收人，甲乙雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十二條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、本契約之權利義務及於甲方之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履行本契約。
- 三、若有前二款情形，甲方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與甲方視為連帶債務人。

第三十三條 代刻印章

甲方委託乙方代刻印章乙枚，並由乙方負責保管，專為辦理本案建築物有關之申請手續、土地及建物所有權有關之登記及申辦貸款等用印之用，此外不得移作其他用途，雙方並應簽立本契約【附件(四)】「代刻印章及用印委託書」。

第三十四條 契約之完整性

- 一、甲、乙雙方均充分瞭解有關本契約買賣之權利義務，並同意完全按本契約各項規定及本約所有之附件所載之內容履行，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。
- 二、雙方同意本契約效力，對雙方權利義務之受讓人與繼承人均有同等之約束效力，甲乙雙方均同意並充份知悉。

第三十五條 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。

第三十六條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十七條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十八條 附註

甲方於簽訂本契約前，已充分瞭解本案建築物座落之基地環境、位置及使用分區用途，除廣告物及本契約及附件外，若有其他介紹或內容，均不屬本契約範圍。 甲方：_____ 簽章

第三十九條 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。

■ 本契約附件如下

附件(一)：本戶房屋平面圖

附件(二)：購買當層汽車停車空間平面圖

附件(三)：房地暨車位付款明細表

附件(四)：代刻印章及用印委託書

附件(五)：代辦貸款委託書

附件(六)：建材設備說明書

附件(七)：住戶規約草約

附件(八)：建築執造影本

附件(九)：信託證明文件影本(含個人資料告知暨同意書)

附件(十)：地上一層平面圖(含建築執照分管平面圖及約定專用圖)

附件(十一)：地上二層平面圖(含建築執照分管平面圖及約定專用圖)

附件(十二)：地上十二層平面圖(含建築執照分管平面圖及約定專用圖)

立契約書人：

甲 方：

姓 名 ：

身份證字號 ：

戶 籍 地 址 ：

通 訊 地 址 ：

連 絡 電 話 ：

乙 方：

公 司 名 稱 ：東冠建設股份有限公司

法 定 代 理 人：周淑份

公 司 統 一 編 號 ：28085850

公 司 地 址：新北市三重區分子尾街80號三樓

通 訊 地 址：新北市三重區碧華街113號

公 司 電 話：(02) 2982-1108

不動產經紀業：樸奕廣告股份有限公司

法 定 代 理 人：李忠恕

統 一 編 號：90543856

地 址：台北市內湖區新湖一路 218 號三樓

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)：本戶房屋平面圖

附件(二):購買當層汽車停車空間平面圖

附件(三) :付款明細表

付款期別		應繳金額(新台幣)	
1	訂 金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
4	地下三樓底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
5	一樓底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
6	五樓底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
7	十一樓底板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
8	屋突頂板完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	
9	三樓以上鷹架拆除	仟 佰 拾 萬 仟元整	
10	申請使用執照	仟 佰 拾 萬 仟元整	
11	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
12	交屋款	初驗完成	仟 佰 拾 萬 仟元整
		交屋	仟 佰 拾 萬 仟元整
總 價 款		仟 佰 拾 萬 仟元整	

附件(四):

代刻印章及用印委託書

委託人： (以下簡稱甲方)
立同意書人
受託人： 東冠建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購座落於台北市士林區福林段三小段 311 地號等 1 筆土地上乙方所興建之【東村渥雲】大樓第 戶第 樓(含地下室第 層編號第 號汽車停車位等，共計 位)之房屋土地產權持分登記，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據甲乙雙方訂定之「房地預定買賣契約書」第十九條第二項、第三十三條之規定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本契約房屋土地產權持分移轉登記、撤銷及貸款抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶並領取貸款之用。
 - (二)稅捐申報。
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
 - (四)本不動產買賣實際交易資訊之登錄申報。
- 四、乙方不得將授權印章使用於本委託書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第三條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、本委託書授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑特立此書存查。

立同意書人

甲 方：

姓 名 ：
身份證字號 ：
戶 籍 地 址 ：
通 訊 地 址 ：
連 絡 電 話 ：

乙 方：

公 司 名 稱 ：
法 定 代 理 人：
公 司 統 一 編 號 ：
公 司 地 址 ：
通 訊 地 址 ：
公 司 電 話 ：

中 華 民 國 年 月 日

附件(五):

代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱甲方)
立委託書人
受託人： 東冠建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購座落於台北市士林區福林段三小段311地號等1筆土地上乙方所興建之【東村渥雲】大樓編號第 戶第 樓(含地下室第 層編號第 號汽車停車位等，共計 位)。特委託乙方全權辦理貸款事宜，此項貸款委託辦理，倘若有差額產生時，則依「房地預定買賣契約書」第十九條辦理，雙方並同意議定下列有關委託及規定事項：

- 一、本項貸款金額係為房地價金之一部分，依據民法第三百六十七條規定，甲方有交付價金予乙方之義務。甲方同意委託乙方全權代辦所購房地產權提供設定抵押權貸款等一切手續，並授權乙方代領取金融機構所核撥之全部貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以便繳付房屋價金。
- 二、甲方如有意自行指定金融機構承作貸款者，甲方須於乙方指定之期限內以書面通知乙方，逾期則視同甲方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。
- 三、甲方同意按照乙方通知之時間、地點備齊所需之證件，由乙方指定之地政士辦理有關貸款之一切手續，甲方應親自會同辦理對保並交付有關證件及貸款等額本票、貸款支付切結書、撥款委託書或貸款金額之存摺、取款憑條等，甲方應配合乙方通知之日起七日內辦妥。
- 四、甲方不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議之請求或撤銷或中止委託貸款，片面終止金融機構撥款予乙方，並願放棄本委託書之解任權。
- 五、本件貸款甲方以所訂購房地之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定予貸款機構，並依貸款機構之一切規定覓定保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 六、辦理貸款手續如需甲方協同辦理對保或應交付有關證件或貸款金額之存摺、取款憑條、貸款撥款委託書時，甲方應無條件辦理，不得拖延。
- 七、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費、地政規費及作業費用等一切費用，均由甲方負擔，甲方應於乙方通知後如期

一次預繳予乙方。

八、本委託書自簽訂日起生效。

立同意書人

甲 方：

姓 名 ：
身份證字號 ：
戶 籍 地 址 ：
通 訊 地 址 ：
連 絡 電 話 ：

乙 方：

公 司 名 稱 ：
法 定 代 理 人：
公 司 統 一 編 號 ：
公 司 地 址 ：
通 訊 地 址 ：
公 司 電 話 ：

中 華 民 國 年 月 日

附件(六):

建材設備

壹、建築結構及外觀

結構

- (一) 本大樓經由專業合格結構技師經過電腦程式精算，全部基礎、樑、柱、樓板皆依建築主管機關核定圖樣施工，採用鋼筋混凝土(RC)結構，結構基礎採用筏式基礎，擋土措施為連續壁工法，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則規範，並為特別加強建築性能，特將各層住戶樓板結構厚度提升為 18 公分。
- (二) 本大樓使用之鋼筋，符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，確無輻射污染；使用之預拌混凝土，符合氬離子國家檢測標準，並由廠商出具合格證明。

外觀設計

建築物造型採用天然石材並搭配其他建材相互搭配處理，外牆玻璃採用 5+5mmLow-e 膠合玻璃(不含工作陽台)以增加隔音及達到節能環保、安全之效果；一樓景觀亦配合建築物外觀並聘設計師規劃做整體設計，融合細部設計塑造整體建築藝術之美。另針對一樓與屋頂庭園景觀聘設計師規劃設計植栽、造景、花棚、夜間燈光及自動灑水設備。

貳、公共空間

壹樓接待門廳

- (一) 大門採金屬造型大門，搭配高級中央監控門鎖及五金配件。
- (二) 地坪及牆面採用高級磁磚搭配其他建材做整體精心規劃設計。
- (三) 平頂採造型天花板搭配整體照明設計。
- (四) 設置管理中心、大樓中央監控系統、對講設備以及住戶專用信箱。

壹樓梯廳

- (一) 採石材或拋光石英磚搭配木作、塗料等裝飾搭配門廳整體設計。
- (二) 平頂採用造型天花板搭配燈光設計。

電梯廳

除壹樓外之各層電梯廳，地坪及牆面採石材或磁磚搭配整體設計，平頂天花設置照明及造型天花板搭配燈光。梯廳門扇採金屬防火門，搭配電梯間整體化設計。

公共樓梯間

地坪、踏步鋪設專用止滑石英磚；牆面及天花採綠建材級水泥漆，搭配木質扶手欄杆。

參、電梯設備

採用三菱、永大或訊達之微電腦控制乘客電梯壹部，規格如下：

- (一) 設置可通往全棟各樓層(屋突一層至地下一樓)之行動不便者用乘客電梯一部，規格十二人份，速度每分鐘 90M 以上之自動微電腦控制電梯。
- (二) 梯廂內部設有監視攝影系統、樓層管制讀卡機及與管理中心連線對講機。
- (三) 電梯加設地震感知器及停電就近樓層緩停裝置。
- (四) 電梯車廂內設置 SHARP 自動除菌醫療防疫級空氣清淨機。

肆、室內建材

隔間

- (一) 分戶牆採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土(RC)牆，牆厚十五公分。
- (二) 室內、浴廁隔間牆主要採多孔紅磚輕質隔間牆。

門扇

- (一) 玄關門：配合電梯廳整體空間設計，採用風格獨具、氣派大方之鑄鋁鋼木門，並附六合一電子門鎖(支援指紋、卡片、密碼、機械鑰匙、藍芽、遙控器開門)。
- (二) 浴室門:採用健康低甲醛發量之門框門扇，附高級水平門鎖及門止。
- (三) 後陽台門：採用 YKK、SHOWA、三協等之多功能三合一透氣鋁門。

地坪

- (一) 玄關、客廳、餐廳、廚房、臥室鋪設超耐磨木地板。
- (二) 浴室、淋浴間依功能區域鋪設高級止滑地磚，並作整體設計。
- (三) 工作陽台鋪設高級木紋止滑地磚。

牆面

- (一) 分戶牆採鋼筋水泥牆，室內、浴廁隔間牆採多孔紅磚隔間牆。
- (二) 客廳、餐廳及臥室牆面採綠建材乳膠漆施作。
- (三) 廚房牆面貼烤漆玻璃、並搭配廚具做整體設計。
- (四) 浴室牆面貼高級磁磚，並搭配其他建材做整體設計。

平頂

- (一) 居室空間採環保綠建材乳膠漆。
- (二) 浴室平頂採防火耐燃矽酸鈣板天花搭配燈具照明。
- (三) 工作陽台平頂採鋁板天花並搭配燈具照明。

窗戶

住家內採用 YKK、SHOWA 或三協等廠牌氣密式鋁門窗並附紗窗，推射窗附隱藏式紗窗，依整體建築規畫配置 5+5 mm Low-e 膠合強化玻璃(三合一通風門除外)。

廚房設備

- (一) 所有廚具設備皆依合約圖面格局大小而有不同尺寸配置規劃。
- (二) 採用 Nolte 或 Leicht 或 Alno 等整體進口廠牌廚具，配置吊櫥及下櫃及電器設備櫃等。
- (三) 選用西班牙進口高級賽麗石料理檯面，具高耐(污、熱、刮)，抗菌易潔之特性。
- (四) 廚櫃配置 Rinnai 雙口瓦斯爐、Rinnai 歐式倒 T 型排油煙機、hansgrohe 崗石水槽、hansgrohe 伸縮冷熱單槍水龍頭、BOSCH 全嵌式洗碗機、BOSCH 全嵌式電冰箱並整體規劃設計。
- (五) 各戶水槽下方皆配置 BWT 廚下型淨水器設備。

衛浴設備

- (一) 浴室面盆、馬桶皆採用 KOHLER 或 TOTO 或 V&B 等高級瓷器設備，搭配檯面臉盆，並附高級浴櫃。
- (二) 各戶浴廁均配置電腦免治馬桶(KOHLER 或 TOTO 或 INAX 等符合省水標章之高級電腦馬桶)。
- (三) 主、客衛浴淋浴間採高級進口 hansgrohe、GROHE 等品牌五金龍頭。
- (四) 主、客浴室依空間規劃淋浴隔屏，並加裝設 MITSUBISHI、PANASONIC、KOHLER 等多功能暖風機，具有乾燥、暖風、通風及除溼功能。

陽台

- (一) 各戶工作陽台分別設置洗衣機專用冷水龍頭及插座，並裝設曬衣架乙組。
- (二) 住家之陽台、露台及屋頂平台皆設置冷水龍頭及地板落水頭，方便清洗。

伍、空調設備

- (一) 每戶贈送三菱或日立或大金等知名廠牌之變頻冷暖多聯分離式空調室外主機，考量整棟大樓外觀整齊，統一規劃室外主機位置並安裝定位。
- (二) 各戶室內預留空調施作所須穿樑套管。
- (三) 空調室內機所需冷媒管、風管及出、回風口等設備工程，由客戶自行規劃設計室內裝修造型，自行選購並安裝。

陸、電視、電話、網路設備

電視、電話設備

各戶客廳、主臥室預留電視及電話插座，方便住戶使用，有線電視線路由建方洽該區有線電視系統業者安裝及佈線，裝機及收視費用由住戶依有線電視系統業者計費標準繳費。屋頂統一設置社區共同數位天線。

網路設備

- (一) 大樓網路骨幹統一裝設光纖到府(FTTH)至各戶弱電箱。

- (二) 社區預留有線電視等管路，方便客戶申請使用。
- (三) 社區大門、地下室電梯廳入口及屋頂景觀花園等公共區域，均設置對講機方便與管理中心聯絡。

柒、電器設備

- (一) 公共用電部分採用三相四線 220V/380V 供電並設公共電錶。
- (二) 電管採南亞、大洋等正字標記之 PVC 管(或採 CNS 之 CD 管)，電線採華新麗華或太平洋等正字標記之電線。
- (三) 地下室設置緊急自動發電機，以備於社區停電時，提供緊急升降電梯、部份公共照明、消防、中央保全系統正常運作(發電機容量以消防防災為優先)。
- (四) 公設空間採用省電節能燈具，景觀及外牆照明採中央控制，以便利管理。

捌、給排水設備

- (一) 自大樓採間接供水方式，各戶設置獨立水錶。
- (二) 屋頂自來水箱採雙水箱設計，提供清洗水塔不斷水之便利。
- (三) 屋頂自來水箱設置 BWT 除氯水設備。
- (四) 各戶冷、熱水管採用不銹鋼發泡被覆管，水平管路以明管施工。
- (五) 室內衛浴、廚房之生活污水，以單管統一收集至污水處理系統，陽台洗衣廢水及雨水排水管採分流設計。
- (六) 地下室及屋頂水箱採用 RC 混凝土貼磁磚。
- (七) 地下室水箱進水管處裝設 BWT 泥沙雜質過濾器及 BWT 紫外線殺菌設備。

玖、發電機系統

地下室設置全新自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電，可供應全棟必要之公共照明、緊急升降梯、給水泵浦、汙排水泵浦、消防設備、防盜及保全系統。

壹拾、門禁安全系統與設備

- (一) 社區一樓大門入口、地下樓梯廳入口及電梯車廂內設置感應讀卡門禁管制系統，電梯車廂依使用權限可搭乘置使用樓層。
- (二) 管理中心設置電腦自動監測系統，連線消防受信總機、社區公共機電設備、發電機組、消防系統、給水系統、汗水排水系統等異常警示監測系統。
- (三) 地下室蓄水池及屋頂水塔設置防入侵感應裝置，可預防水源遭受污染影響飲水安全。
- (四) 社區周邊、社區門廳、屋頂花園、電梯、車道出入口及地下室梯廳等主要出入動線，設置彩色攝影機提供社區管理及監視錄影。
- (五) 社區屋頂平台設置緊急對講機，方便求援。

壹拾壹、消防安全設備

- (一) 所有消防設備均依照政府消防法規設置施工，經消防單位檢查合格。
- (二) 消防栓火警系統：各層設有消防栓箱及消防自動警報系統，並由管理中心監控。
- (三) 安全標示系統：出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈、緊急廣播系統，於火警狀況發生時自動廣播，引導避難。
- (四) 地下室：設置自動泡沫滅火設備及全新自動發電機組，符合消防法規規定。
- (五) 自動火警警報系統：各層依消防法規規定設置火警感知器，管理中心設置火警授信總機，隨時監控各樓層之安全狀況，緊急疏散住戶人員。
- (六) 緊急廣播系統：各樓層設置緊急廣播喇叭，連接至管理中心之廣播主機，火警或異常時，由管理中心作必要之廣播，緊急疏散住戶人員。
- (七) 管理中心設置火警授信總機、緊急廣播主機、監控系統主機等設備。
- (八) 全棟各戶室內依規定設置消防撒水管路設備(依消防審核為準)，並以明管施工。

壹拾貳、瓦斯申裝事項

各戶設獨立瓦斯表，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由乙方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。瓦斯錶由客戶依搬遷時間自行申請，申請費用由客戶自行負擔。

壹拾參、停車設備

- (一) 車道入口設置防水閘門、eTag 感應遙控格柵門，並設置對講機，方便求援。
- (二) 車道進出管制方式採用 e-tag 系統，車道出入口設置指示燈號，車道邊柱角加設反光防撞條，維護人車通行安全設有車行指示燈號。
- (三) 地下室於適當地點裝設攝影機、緊急對講機及緊急壓扣方便求援，與管理中心連線。
- (四) 本案採用倉儲式機械停車設備，全自動運轉形式，駕駛人無須至停車場層。
- (五) 地下室停車空間及車道地坪採用整體粉光舖 EPOXY 耐磨地坪，地下斜坡道採厚磚或車道止滑磚；第二門廳樓層局部採用磁磚搭配 EPOXY 耐磨地坪。
- (六) 天花、牆面施作水泥漆，並整體美化。柱面面門廳區採單面磁磚裝修施作。

壹拾肆、屋頂

- (一) 屋頂層配置景觀植栽與休憩區，地坪採用高性能防水材料，施作防水處理再鋪設隔熱材並配合屋頂花園施作鋪面材料。
- (二) 屋突層設置放電式避雷針設備。

壹拾伍、特別約定事項

- (一) 乙方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本建材設備說明書中載列者，則僅提供甲方作為交屋後自行裝潢之參考，不屬乙方應交付之標的。
- (二) 本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如：廚具、衛浴設備、磁磚、地坪石材等)之品牌、樣式、尺寸、

顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，甲方應同意由乙方統一選定。

(三) 石材、磁磚等建材其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供甲方參考，亦不得有任何主張或請求。

附件(七):

公寓大廈管理草約

本【東村渥雲】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，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。

四、甲方同意本建物一樓 A 戶連接之法定空地，約定由連接之當層 A-1F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責，另本建物一樓 B 戶連接

之法定空地，約定由連接之當層 B-1F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。

五、甲方同意本建物二樓 C 戶連接之露臺，約定由連接之當層 C-2F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責，另本建物十二樓 A 戶連接之露臺，約定由連接之當層 A-12F 戶住戶永久無償專用並負管理維護之責，其他住戶不得主張所有權、管理使用權及處分權。

六、停車空間應依下列規定：

(一) 汽車停車空間之權利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。

(二) 機車停車空間：本建物地下層有規劃機車停車位，供住戶停放。上列空間僅得停放機車，不得為其他用途，如遇空襲或緊急事件時無條件依法開放供公眾緊急避難使用。各戶配置機車位之編號待管理委員會成立後決議，使用抽籤或由樓層排序編之。

(三) 停車空間之使用管理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。

七、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理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。

- 八、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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，不得另有變更本建物構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。應於公寓大廈成立管理委員會向新北市政府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，並向新北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 九、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、形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施並無其他共用設施設置。
- 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，依建築法相關規定辦理。
- 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，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。
- (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，由管理費或公共基金支應。

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，不得任意變更用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。
- 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，依建築法相關規定辦理。

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。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)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。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：

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。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計5名，並得置候補委員2名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

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：

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。

(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

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。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期一年。

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應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免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。

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、管理委員之報酬為無給職。
- 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應每二個月乙次。
- 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。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管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。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額依實際存入專戶之數額為準，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

各區分所有權人應按其房屋權狀登記總坪數(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 280 元整，汽車停車位以每位每

月新台幣 1200 元整，機車停車位以每位每月新台幣 100 元整。

(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)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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)經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政

府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：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。

第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿三條 投保火災保險之責任

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

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

由該住戶負擔。

第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本大樓入口門廳、公共設施及外牆面等，東村建設(股)公司得為銷售本社區『東村齊賞』之目的無償優先使用之，社區住戶無異議。任何妨礙東村建設(股)公司使用或要求支付對價者(含管理人)，應負損害賠償責任。惟東村建設(股)公司亦應於銷售目的完成後回復原狀歸還之。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事時，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新北地方法院為第一審法院。

第廿六條 違反義務之處理

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

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

管機關處理。

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

第七章 附 則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

- 一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。
- 二、管理委員會保管之下列文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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

第廿九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：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。

第卅條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

附件(八):建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0155號			
起造人姓名	東冠建設股份有限公司 負責人:周淑份			住址	241082新北市三重區碧華街113號1樓		
設計人姓名	謝孟樂			事務所名稱	向度聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層34戶		
建築地點	地址	士林區福志里福志路					
	地號	士林區福林段三小段0311-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	209.16m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	3387.69m ²				其他	706.0m ²
發照日期	111年05月03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48個月內竣工		
工程造价	\$ 43,344,446 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	451.63	3.55	(防空避難室兼停車空間)(機房)共18筆(詳見附表)				
總計:						3387.69	m ²
<p>注意事項:起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>並列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p> <p style="text-align: center;">中華民國一百一十一年五月三日</p>							

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



建築地點：

地點：士林區福林段三小段0311-0000號

建築物概要：地下001層、面積：451.63㎡、高度：3.55M、用途：(防空避難室兼停車空間)(機房) 地下002層、面積：445.46㎡、高度：6.3M、用途：(停車空間)(機房)

地下003層、面積：445.46㎡、高度：3.5M、用途：(停車空間)(機房) 地上001層、面積：173.12㎡、高度：4.2M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上002層、面積：165.84㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2) 地上003層、面積：165.84㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上004層、面積：165.84㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2) 地上005層、面積：165.84㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上006層、面積：165.84㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2) 地上007層、面積：165.29㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上008層、面積：165.29㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2) 地上009層、面積：165.29㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上010層、面積：165.29㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2) 地上011層、面積：165.29㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)

地上012層、面積：140.65㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2) 突出物001層、面積：25.24㎡、高度：3.3M、用途：(樓梯間)(機房)

突出物002層、面積：25.24㎡、高度：3.3M、用途：(樓梯間)(水箱) 突出物003層、面積：25.24㎡、高度：3.3M、用途：(樓梯間)(機房)

雜項工作物：圍牆：長度134.58m、高度2.0m
 排水溝：長度74.58m

適用法令概要：

- 建築物防火及防空避難設施適用108年08月18日發布建築技術規則新本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《8》月《16》日（法令適用日期：110年8月13日）。
2. 建築地點：士林區福志里福志路。
3. 實設空地《496.84》平方公尺。
4. 法令適用日於105年04月4日發之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《建巨土木結構聯合技師事務所》，技師：《楊翼閔》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《日太興工程有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 本案基地屬中、高度液化潛能區，經檢閱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)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《74.93》平方公尺(含有產權0平方公尺，無產權部分74.93平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《》由 向度聯合建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應退向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 基地內原有建物已先行拆除，所檢附之書圖由申請人(或土地所有權人)或(建物所有權人)負一切法律責任。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、磁雷)於申報第一次核限勘驗(基礎版)時，應檢附為日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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降梯《1》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纖設備及相關設置空間，其設計圖說於申報核驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0155號



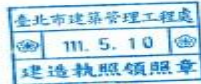
注意事項：

18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局110年7月14日《府投都設字第1103037183號》函完成都市設計審議程序。
24. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為126.95平方公尺，屋頂平臺綠化面積為83.56平方公尺。
25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 63.56 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
26. 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，應於竣工動驗前，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」。
27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞，放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
29. 如變更污水排放口位置於中領執照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
30. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
31. 基地內自來水滿改道，經協調後依「110年08月09日北市工新工字第1100075606號函」辦理，新工應辦配合東冠建設公司（陳情人）相關期程，並於放樣動驗前完成修設本處與開計查道路排水溝跨界至本基地內部分。
32. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道道流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫土石檢查紀錄表」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。
33. 本案併案辦理室內裝修規則建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本府審查機構辦理查驗，內部裝修未施完工竣前，不得檢發使用執照。
34. 本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
35. 拆除執照（含合併建之拆除部份），應於中報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
36. 建造執照（含雜項執照）應於中報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
37. 本市屋空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積209.16（平方公尺）與建照核定工程期限48（月）之乘積為10,040 達4,600（平方公尺、月）以上），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染劑設計查核備文件。
38. 施工加強維護品質及預售中心之管理，樣品室、實品室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。
39. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
40. 依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
41. 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，經北土技字第:1112000158號函認可；詳細結構設計應於中報放樣動驗前完成結構委託審查。
42. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
43. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
44. (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。
45. 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、信託辦理所有權轉移登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依



注意事項：

- 法查案。
- 46.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護設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）。
- 47.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。
- 48.本案申請範圍毗鄰唯一合併時空地補種後至小段100-6地號等1筆土地，應依臺北市時空地使用自治條例第8條規定辦理。起造人於申請建造執照掛號後至中報放樣動工前，應以書面通知該時空地所有權人得依時空地調處會全體委員會議定一年度建議價額讓售，並副知都發局。且時空地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以時空地調處會全體委員會議定一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣動工。
- 49.基地內之計畫道路排水溝與新工處協調後依「110年08月09日北市工新工字第1103075606號函」辦理，新工處並配合申請建四公司(即傳人)相關期程，並於放樣動工前完成取回未處理開計畫道路排水溝時應至本基地內部分。
- 50.消防救災活動空間經本府消防局110年10月19日北市消救字第1103026962號函核定在案。



附件(九):信託證明文件影本



國泰世華銀行
Cathay United Bank

信託證明書

為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，茲證明起造人東冠建設股份有限公司（即委託人）興建之建案（基地座落：臺北市士林區福林段三小段 311 地號，建照號碼：111 建字第 0155 號，下稱本建案），已與國泰世華商業銀行（下稱本行）簽訂信託契約，信託管理內容涵蓋：

1. 建案基地產權管理。
2. 興建資金專款專用。（興建資金包括委託人銀行建築融資款、委託人自有資金、及預售屋買方繳納之價金等）

於信託期間，本建案之買方依買賣契約於所有權登記前給付委託人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款項，均應由買方或委託人存入本建案之信託專戶，作為委託人核對買方繳款之依據。

買方依買賣契約將買賣價金存入信託專戶時，須注意下列事項：

1. 本信託之目的係在確保興建資金專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
2. 本建案本行未提供續建協助或未完工程續建承諾，本行係基於完成信託目的為優先考量，協助委託人辦理未完工程之後續協調處理事宜，惟此不應解釋為本行之義務。
3. 本信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，本行非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
4. 為保障買方權益及配合本行建置查詢網頁，委託人應徵取買方之書面同意，將其個人資料及買賣契約資料提供予本行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。
5. 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，委託人至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。但不論前述任



國泰世華銀行

Cathay United Bank

一方式，其信託關係僅存在於本行與委託人，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於委託人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。買方可於本行網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/\]](https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/)，查詢途徑為：[\[國泰世華銀行首頁→線上櫃檯→信託/履約擔保查詢→預售屋價款→類別：預售屋價款查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請洽委託人或本行處理。

- 委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋時（係指委託人因解散、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而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金信託之受益權，應即歸屬於買方（即委託人交付信託之買方所繳價金，扣除經本行依信託契約專款專用後所餘之款項），由本行依信託契約辦理信託財產結算。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委託人請求。
- 發生委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，悉依附件受益權人會議規則辦理。

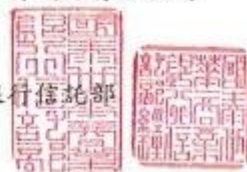
受 託 人：國泰世華商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 郭明鑑

上 代 理 人：國泰世華商業銀行信託部

協 理 林純良

地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 2 3 日

第 2 頁，共 6 頁



受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 1 目之 5 之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

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

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



六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日以內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第1目之2之受益權比例定之。

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已



依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“”，或以其他記號代替“”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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



前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

個人資料告知暨同意書

立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意東冠建設股份有限公司蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

一、蒐集之目的：基於履約之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以之作為後續服務提供之依據。

二、蒐集資料之類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如不動產買賣契約書及業務相關文件內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之目的存續期間，並經本公司主動或經立同意書人及其法定代理人/負責人/輔助人/被授權人以書面或本公司同意之方式向本公司請求停止蒐集、處理或利用。

(二)地區：本公司及其業務委外機構所在地、其他與本公司有業務往來之機構營業處所所在地。

(三)對象：本公司、辦理不動產開發信託之金融機構、本公司之業務委外機構及本公司有業務往來之機構。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本形式或電子檔案)。

立書人：_____

中華民國 年 月 日

附件(十):地上一層平面圖

附件(十一):地上二層平面圖

附件(十二):地上十二層平面圖