

# 房地買賣預約單

A

(預售屋或建物總登記完成前之新建成屋適用版)

區域	媒體 1	媒體 2	用途

建案名稱：

買賣標的座落：

訂購日期：民國      年      月      日

訂購人姓名	地址	聯絡電話	行動	公司：	住家：	
		e-mail				
訂購戶別	棟      樓，面積計      平方公尺 (      坪)		房地售價	新台幣：      億      仟      佰      拾      萬      仟元整		
	土      地	面積計      平方公尺 (      坪)				
訂購汽車位	地下第      層平面式，編號第      號車位，共計      位	車位售價	新台幣：      仟      佰      拾      萬元整			
	地下第      層機械式，編號第      號車位，位 <input type="checkbox"/> 上方層 <input type="checkbox"/> 中間層 <input type="checkbox"/> 下方層，共計      位					
總   價   款	新台幣：      億      仟      佰      拾      萬      仟元整(兩遮不計價)，自洽貸款      %。					
訂   金	新台幣：      仟      佰      拾      萬      仟元整		<input type="checkbox"/> 現 金	<input type="checkbox"/> 匯 款	<input type="checkbox"/> 支 票	<input type="checkbox"/> 刷 卡
	付款記錄					
補足訂金日期	年      月      日 應補金額：      萬元整	簽約日期	年      月      日	應付金額：      萬元整		
特別約定	<p>1、訂購人清楚知悉本建案建造執照號碼為      ，所承購房地(車)之土地使用分區為      區；房屋使用用途為      。</p> <p>2、本預約單於繳付訂金後生效，如訂購人僅繳付訂金之一部，於應補足訂金日前仍未補足訂金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預約單即為失效，賣方及銷售公司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訂購人，其原繳付之訂金無息退還，請訂購人至本案接待中心辦理退訂手續。</p> <p>3、訂購人應依本預約單所約定之日期補足訂金，且應於本預約單所載之「簽約日期」辦理簽約手續。辦理簽約手續時，訂購人應攜帶(1)身分證正本，以供核對身分(2)身分證影本乙張交予銷售公司及建設公司留存(3)印章乙枚(4)簽約金      萬(5)本預約單正本，赴指定地點辦理簽約手續(如有短缺證件、印章、款項者，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，並依前項後段辦理)。</p> <p>4、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，訂金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>5、本預約單應經訂購人、銷售人員、不動產經紀人簽名(蓋章)，並加蓋本案銷售公司專章《預約單開立證明章》；如有塗改時，訂購人於塗改處應親自簽認並加蓋本案銷售專章，否則塗改無效。</p> <p>6、訂購人不得與銷售人員有私授或期約給付酬勞及利益之情事。</p> <p>7、訂購人即為買賣契約之簽約名義人，本預約單不得轉售第三人。</p>					
備   註   欄	訂購人確認簽章： _____ 訂購人身分證字號： _____					
訂購人簽章	銷售人員簽章	不動產經紀人簽章		銷售公司簽章		

第一聯/業務部(白)

第二聯/銷售現場(綠)

第三聯/客戶(紅)

NO.A120-168-011651

# 房地預定買賣契約書

買方 (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方 華威聯合股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「華威豐耘」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜,經雙方同意訂定本房地預定買賣契約(下稱本契約)條款如下,以資共同遵守:

契約審閱:本契約於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日),甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

甲方簽章:

乙方簽章:

## 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:

台北市北投區桃源段一小段61、62、63、64、65、66、67、68、69等地號共9筆,面積共計1246平方公尺(約376.91坪),使用分區為第參種住宅區。

### 二、房屋坐落:

同前述基地內「華威豐耘」編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計67戶),為主管建築機關核准113年09月09日113建字第0191號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格:

(一)甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間,該停車

位有無獨立權狀，依建照執照圖說位於地下\_\_\_\_\_層，停車位形式

平面式車位，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個：

標準車位：長 550 公分 x 寬 230 公分 高 210 公分

大車位：長 550 公分 x 寬 250 公分 高 210 公分

大車位：長 600 公分 x 寬 250 公分 高 210 公分

另含車道及其他必要空間，面積共計 34.66 平方公尺（約 10.48 坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

（二）前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車位空間面積占共有部分總面積比例為 42.15%（停車位空間面積 1663.97 平方公尺/共有部分總面積 3946.90 平方公尺=42.15%）。

（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。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

甲方購買本社區\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積 4256.59 平方公尺（約 1287.62 坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（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，陽台\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

## 第四條 共有部分項目、總面積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、本社區共有部分總面積計 3946.90 平方公尺（約 1193.94 坪）；專有部分總面積計 4256.59 平方公尺（約 1287.62 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區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、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款之規定計算。

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

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

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。

(一) 專有部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

1. 主建物部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

2. 附屬建物陽臺部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

(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\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

(三) 車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

## 第六條之一 履約保證機制

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永豐商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，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乙方負擔。

乙方應提供第一款之保證契約影本予甲方。

價金信託

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

前述價金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，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一款信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

乙方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。

前款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。

乙方應提供加入前款同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第七條 付款條件及方式

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，繳款期限內繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。甲方應依附件五所示之付款明細表繳款予乙方。

## 第八條 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。但前款情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 2616.45 平方公尺（約 791.47 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 1663.97 平方公尺（約 503.35 坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋車位承購戶。

### 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。

#### **第十一條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 06 月 20 日之前開工，民國 120 年 12 月 19 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可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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，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，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，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，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起\_\_\_\_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，為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，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## 第十三條 驗收

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。

雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，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。

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，由甲乙雙方議定之，未議定由乙方負擔，本案由乙方負擔。

#### 第十四條 房地所有權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

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

##### 二、房屋所有權移轉登記

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

三、乙方違反前二款之規定，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。

##### 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為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。

五、第一款、第二款之辦理事項，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。

#### **第十五條 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目義務：
  - （一）乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - （二）乙方就契約約定之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，每逾一日應按已繳房地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，本契約則無需返還。
- 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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

#### **第十六條 共有部分之點交**

- 一、乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。

- 二、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推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，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、甲方同意於交屋後，按月繳交管理之維護費用（預估費用房屋 150 元/坪、車位 1000 元/位），作為前期代管期間公共費用支出。此款項待本社區管理委員會成立後次月，乙方扣除代管期間公共費用支出後，餘額無息結繳予社區管理人，由區分所有權人決議動支。

#### **第十七條 保固期限及範圍**

- 一、本契約房屋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，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，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，防水部分（外牆、露陽台、浴室．．．等非涉及結構之防水）負責保固兩年，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。

#### **第十八條 貸款約定**

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，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、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，乙方同意以原承諾貸款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。

三、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。

### **第十九條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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。

### **第二十條 房地讓與或轉售條件**

一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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。

## 第二十一條 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。

## 第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四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。
- 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。

## 第二十三條 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日或其他約定之期日\_\_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。

## 第二十四條 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房地價款退還予甲方，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、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。

## 第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

### **第二十七條 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，為有利於甲方之解釋。

### **第二十八條 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。

### **第二十九條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### **第三十條 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。

### **第三十一條 附件效力及契約分存**

本契約之附件視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

買方（甲方）：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（乙方）：

法定代理人：

地 址：

身份證字號：

電 話：

不動產經紀業：

統 一 編 號：

負 責 人：

地 址：

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件目錄：

- 附件一：房屋平面圖
- 附件二：停車位平面圖
- 附件三：產權說明
- 附件四：房屋及車位價款分算表
- 附件五：付款明細
- 附件六：委辦貸款協議書
- 附件六之一：自辦貸款協議書
- 附件七：建材設備表
- 附件八：房屋局部變更處理辦法
- 附件九：分管同意書
- 附件十：委刻印章同意書
- 附件十一：裝潢施工約定草約
- 附件十二：住戶管理規約草約
- 附件十三：信託合約
- 附件十四：個資同意書
- 附件十五：建照執照影本

# 附件一 房屋平面圖

- 壹層D戶約定專用
- 壹層E戶約定專用

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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準



壹層平面圖

- 貳層A戶約定專用
- 貳層B戶約定專用
- 貳層D戶約定專用
- 貳層E戶約定專用



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

貳層平面圖



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

參層平面圖



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

-----> 廁所位置

肆、柒、拾、拾參層平面圖



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

-----○ 廁所

伍、捌、拾壹層平面圖



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額為之  
 修改，仍依已修改後建管機  
 關核准之平面圖為準

----- 廁所詳圖

陸、玖、拾貳層平面圖



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額為之  
 修改，仍依已修改後建管機  
 關核准之平面圖為準

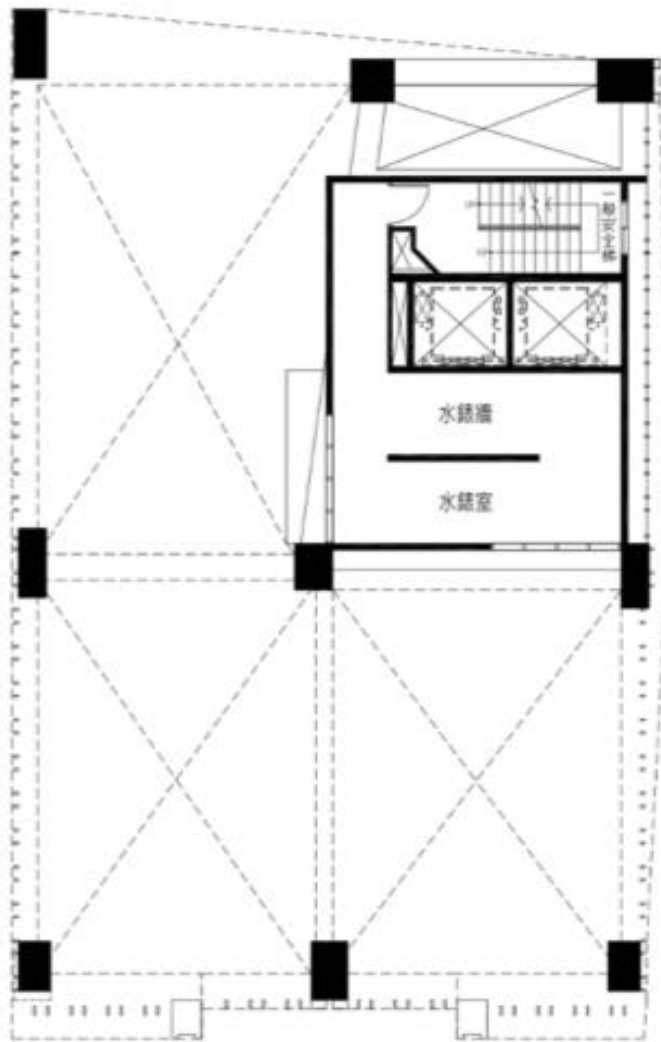
-----○----- 圖所註實

拾肆層平面圖



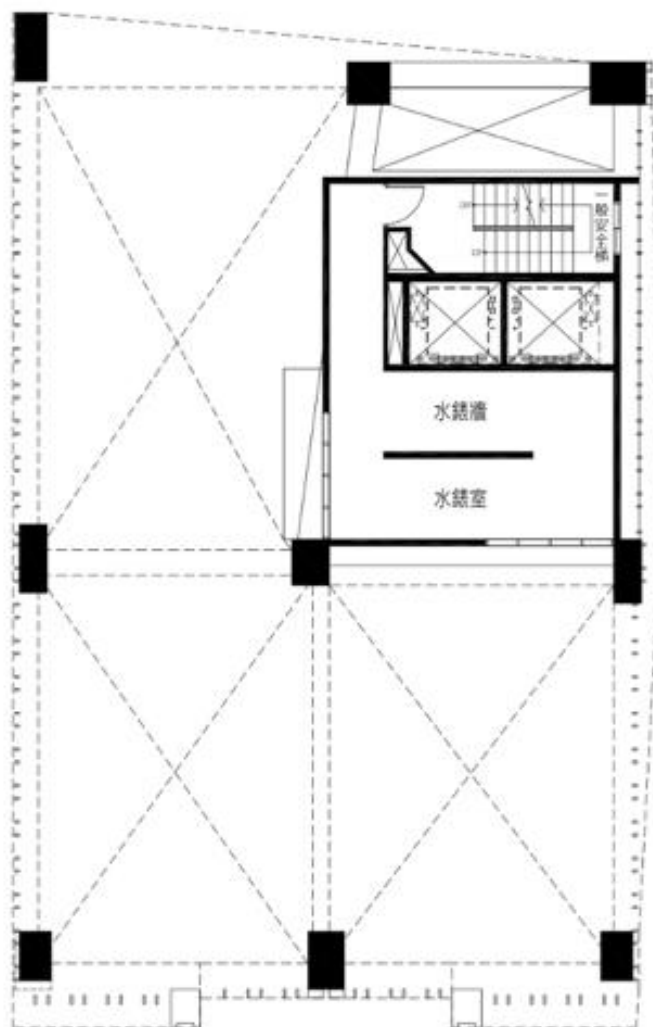
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

屋突壹層平面圖



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

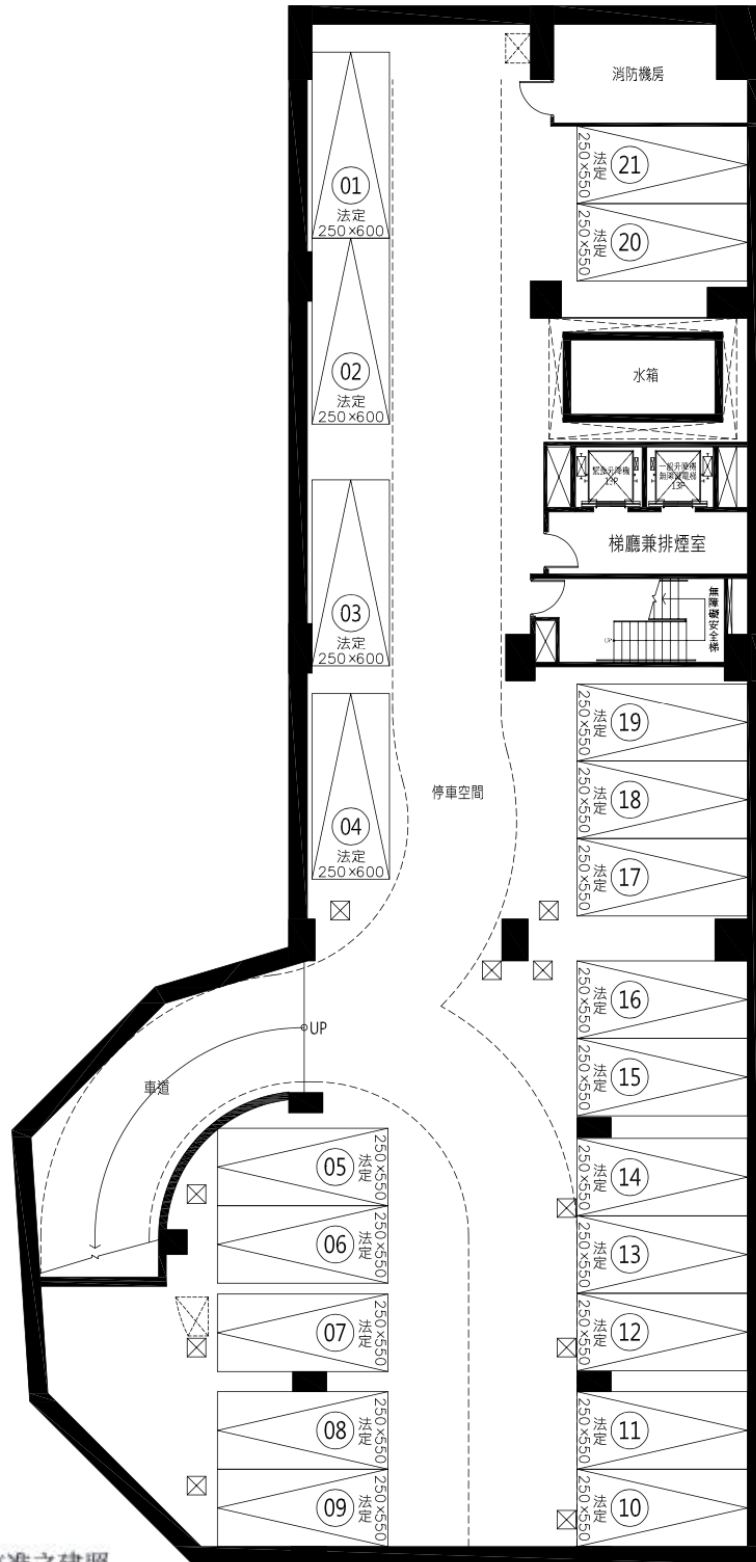
屋突貳層平面圖



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額為之  
修改，仍依已修改後建管機  
關核准之平面圖為準

屋突貳層平面圖

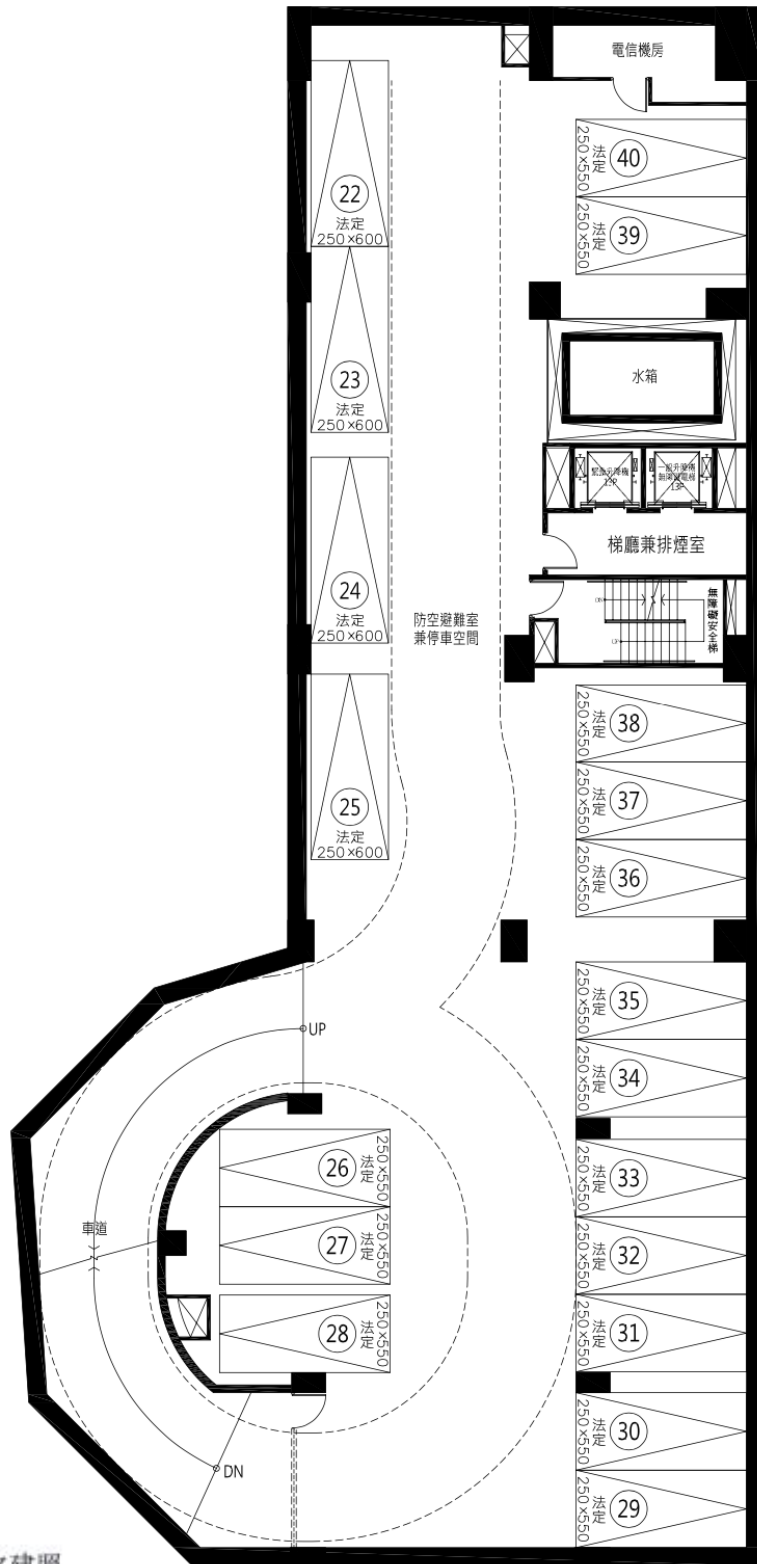
## 附件二 停車位平面圖



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

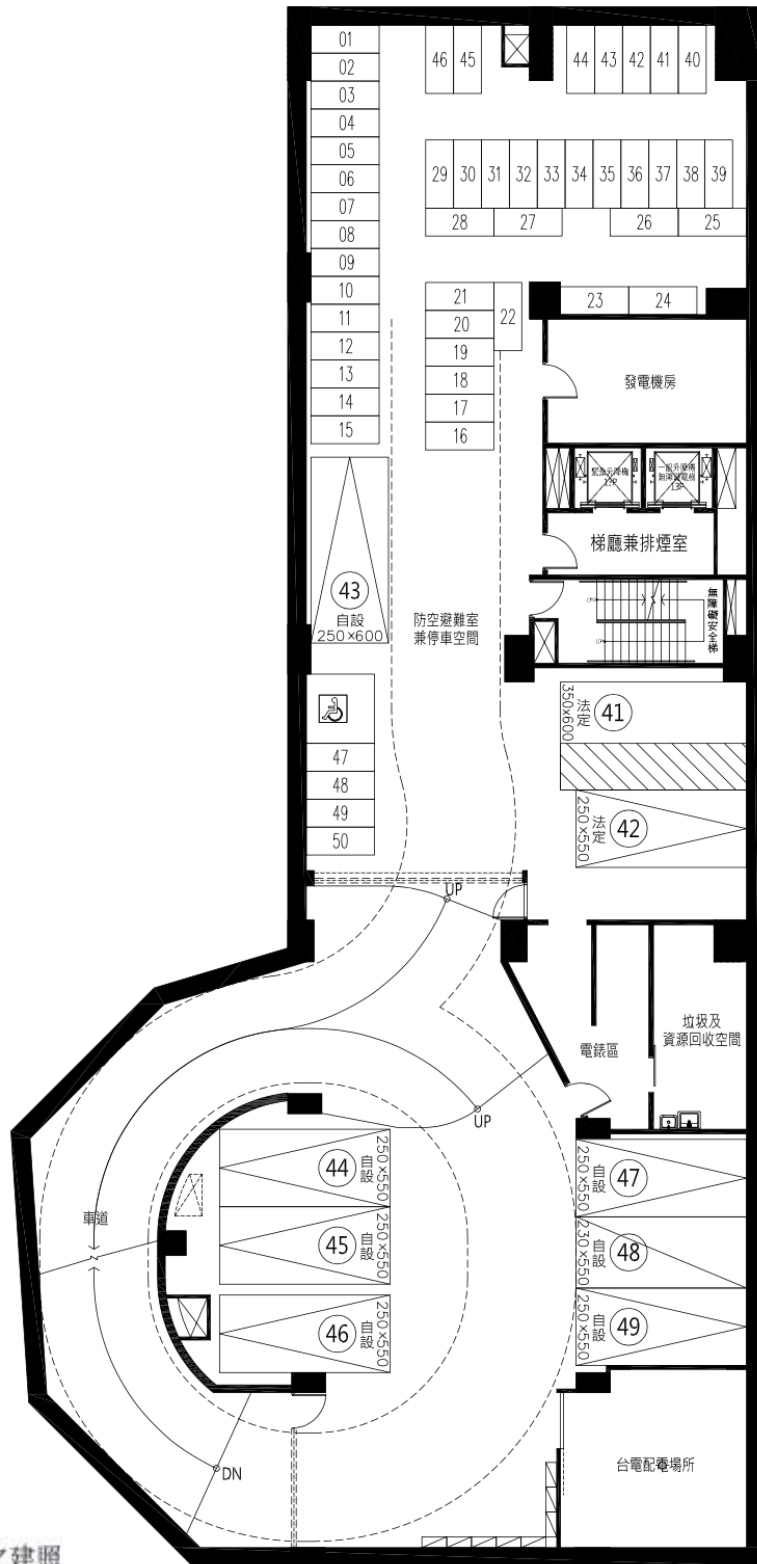
⊕ 地下參層平面圖

⊗ 人孔蓋



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

⊕ 地下貳層平面圖



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額為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準

⊕ 地下壹層平面圖

註一：甲方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

1、相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。

2、其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。

3、本社區車道寬度3.5公尺、出入口高度2.1公尺。

註二：每個車位之停車空間面積約占共有部分總面積之比例約949/100000。

(停車位含車道面積/可售汽車位數) / (停車位總面積+大公面積)

(約10.49坪) / (約1105坪)

=0.00949

=949/100000

## 附件三 產權說明

### ■產權

#### 一、土地部分

1、各戶房屋之土地持分比例＝（各該戶主建物面積＋各該戶陽台面積）  
÷（全區主建物面積＋全區陽台面積總和）。

註：為滿足持份總和為一，四捨五入取至小數第二位。

#### 二、建物部份

1、各戶房屋銷售面積之主建物（室內）、附屬建物（陽台）等坪數為獨立產權（約定專用法定空地、露台不計入銷售面積），共有面積（梯間、共有設施）為共同持分產權。

2、另售汽車停車位部份，產權登記依地政機關之規定辦理，由購買停車位者共同持分產權。

#### 三、移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由本公司指定地政士代為統一辦理，其費用包括代書費及契稅、規費、印花費、公證費以及有關附加稅捐等由客戶負擔，而土地增值稅則由本公司負擔。

### ■銷售面積標示說明

#### 一、房屋銷售面積：

本面積標示分為三部份：

主建物（室內）、附屬建物（陽台）、共有面積，分別說明如下：

1、主建物（室內）：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。

2、附屬建物（陽台）：詳如平面圖各戶陽台之範圍面積。

3、共有部分項目及面積計算式：

（1）、共有部分項目：

A、二至一四樓：

梯廳、排煙室、戶外安全梯、戶外無障礙安全緊急昇降機  
電梯、一般升降機電梯及管道間等。

B、一樓：

1樓大廳公設梯廳、排煙室、戶外安全梯、戶外無障礙安全梯、緊急昇降機電梯、一般升降機電梯、管委會使用空間、管道間等。

C、地下一層：

台電配電場所、電錶區、垃圾及資源回收空間、緊急昇降機電梯、不具獨立權狀之停車空間、一般升降機電梯、排煙室、無障礙安全梯、發電機房、部分防空避難室空間與車道、汽車停車位編號 41、機車停車空間、出風管道、進風管道及管道間等。

D、地下二層：

機房、排煙室、無障礙安全梯、緊急昇降機電梯、水箱、不具獨立權狀之停車空間、一般升降機電梯、機電設備空間、出風管道、進風管道及管道間、部分防空避難室空間與車道等。

E、地下三層：

機房、排煙室、無障礙安全梯、緊急昇降機電梯、一般升降機電梯、消防機房、水箱、不具獨立權狀之停車空間、出風管道、進風管道及管道間、部分車道空間等。

F、屋突：

排煙室兼梯廳、緊急昇降機電梯、一般升降機電梯、特別安全梯、水表室、屋頂水箱等。

(2)、各戶共有部分面積計算式：

① 住公：

A：1樓E、D戶：1樓部分梯廳面積(1樓大廳公設除外)x

( E、D 各該戶建物主建物加陽台面積 ÷ E、D 主建物  
面積加陽台面積總和 )

B: 2~14 樓之梯廳總面積 x ( 2~14 樓各該戶主建物加陽台面  
積 ÷ 2~14 樓主建物加陽台面積總和 )。

② 公設: ( 大公總面積扣除車位總面積 ) x ( 各該戶主建物加  
陽台面積 ÷ 全區主建物加陽台面積總和 )。

各戶共有部分面積為前述①+②合計

## 二、停車位：

本社區地下一至三層汽車停車位另行出售，其範圍係以地下一至三層  
總面積扣除前款 ( 1 ) 共有部分項目中 C D E 面積之以外的空間，由車  
位承買人共同持分產權。

## 三、告知事項：

- 1、本社區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。
- 2、基地南側多退縮 219.49 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障  
礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- 3、本社區屋頂、露台與 1 樓 E、D 戶連接法定空地透空遮牆部分，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。
- 4、本社區陽台禁止加窗或架設鐵窗等規定。
- 5、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物區分所有權人、  
使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理  
服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

附件四 房屋及車位土地、房屋價款分算明細表

編 號	價 款
	<p style="text-align: center;">土地款</p> <p>新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整</p> <p style="text-align: center;">房屋款（含營業稅）</p> <p>新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整</p> <p style="text-align: center;">合計總價款</p> <p>新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整</p>
	<p style="text-align: center;">房屋款（含營業稅）</p> <p style="text-align: center;">合計總價款</p> <p>新台幣____佰____拾____萬元整</p>

## 附件五 付款明細表

工地名稱：華威豐耘 房屋編號：\_\_\_\_\_ 車位編號：\_\_\_\_\_ 號

一、房屋暨車位總價款：\_\_\_\_\_ 仟 \_\_\_\_\_ 佰 \_\_\_\_\_ 拾 \_\_\_\_\_ 萬元整。

二、期款：

期數	項 目	繳 付 金 額
1	定 金	萬元整
2	簽 約 金	萬元整
3	開 工 款	萬元整
4	基 礎 板 完 成	萬元整
5	1 樓 底 板 完 成	萬元整
6	7 樓 底 板 完 成	萬元整
7	14 樓 頂 板 完 成	萬元整
8	下 架 完 成	萬元整
9	銀 行 貸 款	萬元整
10	交 屋 款	萬元整

※交屋款及貸款（尾款）以實際公司正式通知為基準

## 附件六 委辦貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（委託人，以下簡稱甲方）茲就甲方向華威聯合股份有限公司（受託人，以下簡稱乙方）訂購之『華威豐耘』社區大樓\_\_\_\_\_樓及車位\_\_\_\_\_號暨坐落基地持分，依與乙方簽訂房地預定買賣契約書第十八條第一款約定，委託並授權乙方代為辦理金融機構貸款，雙方協議約定事項如下，特立此協議書以資共同遵守：

### 第一條

甲方委託乙方代為申請貸款所需資料，並向金融機構（含指定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以資繳付房地預定買賣契約書及買賣付款明細表中貸款項下之價款。

### 第二條

甲方應向乙方指定之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業，除雙方另有書面約定外，甲方並同意以前述帳戶作為貸款金額撥入之帳戶。

### 第三條

甲方同意應以所訂購之房屋及車位與土地持份共同作為抵押物，並以甲方為債務人，由乙方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。上開抵押權之設定，應於辦理產權移轉過戶手續時一併送件為之。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

### 第四條

為確保乙方於貸款核撥後取得本款買賣價款，甲方應將其在承貸金融機構之取款或委託撥付文件等領款證件交付乙方並蓋妥提款印鑑，以供乙方於貸款核撥後得直接向金融機構領取，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金

融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶，除有違反本契約第十條第二款、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，非經乙方事前書面同意，甲方不得指示貸款金融機構撥款與乙方以外之人，且中途不得異議或單方以任何理由向承貸金融機構主張撤銷、解除貸款契約或妨礙承貸金融機構撥款予乙方。

## 第五條

甲方應於簽訂本契約時，同時簽定本委辦貸款協議書，於對保時簽發本票壹紙（票面金額即本委辦貸款協議書第一條所示之金額，到期日空白授權乙方填載）以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款金額時，除有違反房地預定買賣契約書第十條第二款、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，乙方得無須通知逕行填載前款本票到期日，行使票據權利。本擔保本票於乙方取得貸款及貸款差額後，無息返還甲方。

## 第六條

本貸款為應繳價款之一部分，甲方於接獲乙方或其指定之地政士通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，包含證件資料之提供、書類文件之用印並完成對保作業，如須甲方親自會同辦理時，除有違反本契約第十條第二款、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，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期完成相關貸款手續或違反本委辦貸款協議書之約定而使乙方未能取得貸款者（包括但不限於片面解除貸款契約、指示承貸金融機構將貸款撥付給乙方之外人），經乙方或其指定之地政士通知後視同不辦理貸款，依照本委辦貸款協議書第八條之約定辦理。

## 第七條

因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之稅規費、印花稅、地政士費、保險費（含貸款保險費或開辦費、火險費等）、謄本複印費等，由買方負擔，並於辦理所有權移轉登記時如期繳交以便辦理。

## 第八條

由於本款貸款乃乙方未取得全數買賣價金之下，先將房地所有權移轉予甲方供其貸款以給付甲方對乙方之債務，甲乙雙方特此同意於地政士完成抵押設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構通知甲方後即得為撥款程序，除有違反房地預定買賣契約書第十條第二款、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貸款。

## 第九條

本委辦貸款協議書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房屋買賣契約書相關約定及誠信原則辦理，且未經雙方書面同意，任何一方不得單方終止或撤銷。

### 立協議書人

甲 方：

身分證字號：

地 址：

乙 方：華威聯合股份有限公司

負 責 人：方財源

統 一 編 號：86335618

地 址：台北市中山區中山北路二段129號14樓之1

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件六之一 自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（委託人，以下簡稱甲方）茲就甲方向華威聯合股份有限公司（受託人，以下簡稱乙方）訂購之『華威豐耘』社區大樓\_\_\_\_\_樓及車位\_\_\_\_\_號暨坐落基地持分(下稱買賣標的物)，依與乙方簽定『華威豐耘』大樓房地預定買賣契約書第十八條約定，雙方同意甲方自行洽詢金融機構辦理繳納貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

### 第一條

甲方預定自洽貸款金額為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以資繳付房地預定買賣契約書及買賣付款明細表中銀行貸款項下之價款。甲方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之所有權移轉登記與抵押權設定同時辦理，並由乙方或乙方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。

### 第二條

甲方應同意並通知自洽貸款之金融機構於買賣標的物之抵押設定完成時，由乙方領取買賣標的物之貸款款項（領取貸款時如需甲方親自會同辦理時，甲方不得拒絕）。

### 第三條

甲方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜，以利貸款作業之進行。

### 第四條

甲方於對保時，應無條件將該金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條給予乙方逕行領取銀行貸款金額，或書立撥款委託書予金融機構，於抵押權設定完成時使金融機構逕行將貸款撥入乙方指定戶頭。除有違反本契約第十條第二款、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，非經乙方事前書面同意，甲方不得指示貸款金融機構撥款與乙方以外之人，且中途不得以任何理由向金融機構主張撤銷、解除貸款契約或妨礙金融機構撥款予乙方。



## 附件七 建材與設備表

### 壹、建築結構及外觀

#### 結構

- 本大樓採用 RC 構造，無論在承重、抗壓、防颱、耐震等特性均符合建築法規之規定。

#### 外觀

- 建築外觀採用高級磁磚搭配金屬包版，整體質感高貴雅緻。

### 貳、公共空間

#### 一樓門廳公設

- 由室內設計師整體規劃設計，門廳採高級面磚搭配其他建材，配合精緻裝潢、典雅照明及立體造型天花。

#### 標準層梯廳

- 由室內設計師整體規劃設計，梯廳採用高級面磚及高級裝修材混合搭配。
- 梯廳照明採用晝光利用節能規劃，適時利用晝光調整照明亮度以節約電源。

#### 電梯

- 電梯採用永大或台灣三菱或崇友或富士達等品牌 13 人份、105m/min。
- 電梯車廂內設有 CCTV 監視設備、緊急求救及對講警鈴，由管理員監視，以維護住戶安全。
- 電梯採用感應卡控制，具錯按取消及指定樓層辨識系統。
- 行動不便者電梯車廂內設有廣播喇叭及行動不便者操作鍵盤。
- 停電自動切換到緊急發電機電源。

#### 屋頂平台

- 屋頂：五皮油毛氈瀝青防水或拜鐵膜防水。
- 屋頂避雷：採用避雷針系統。

■屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

■部分空間加裝太陽能發電設備。

### 地下室停車

■地下室停車場內牆水泥漆、地坪為 EPOXY 耐磨鋪面配合車道磚、平頂噴水泥漆。

■地下室各層設緊急求救按鈕、對講機與攝影機，緊急求救按鈕與對講機具聯動功能，並可直接與管理櫃檯通話報警。

■地下室車道入口設防水閘門。

■一樓往地下室坡道採車道磚或抵石子。

## 參、室內建材

### 門窗

■外部：YKK 高級氣密鋁窗附紗窗，搭配 6mm+6mm LOW-E 膠合玻璃(三合一門除外)。

■玄關：高級防火防盜玄關門附電子鎖。

■室內：高級木門附水平把手。

■廚房至陽台：採用三合一通風門。

### 隔間及牆面

■分戶牆：15 公分 RC 牆。

■室內隔間：採輕質灌漿牆。

■客餐廳、臥室及開放式廚房：高級乳膠漆。

■主、客浴室：高級磁磚。

■廚房：1 樓 D 戶與 2~14 樓 A. B 戶為高級磁磚。

■公共樓梯間：水泥漆。

### 地坪

■廚房：超耐磨木地板。

■客餐廳：超耐磨木地板。

- 臥室：超耐磨木地板。
- 浴室：高級止滑磁磚。
- 陽台：高級地磚。
- 公共樓梯間：高級磁磚。

## 平頂

- 客餐廳及臥室：結構原貌不另做天花板。
- 廚房：暗架矽酸鈣板刷防霉乳膠漆。
- 浴室：暗架矽酸鈣板刷防霉乳膠漆。
- 工作陽台：鋁製天花。
- 公共樓梯間：水泥漆。

## 廚具設備

- 採用德國 Implus 高級整體櫥櫃，排油煙機、瓦斯爐、不鏽鋼水槽、伸縮水龍頭、洗碗機、淨水器。

## 衛浴設備

- 主浴智能馬桶、面盆、龍頭選用 TOTO 或 Hansgrohe 品牌，淋浴間採用防爆強化玻璃門，配置淋浴蓮蓬頭附滑桿組，1 樓 D、E 戶、2~14 樓 A、B 戶等主浴配置高級浴缸。次浴馬桶、面盆、龍頭選用 TOTO 或 Hansgrohe 品牌，淋浴間採用防爆強化玻璃門配置淋浴蓮蓬頭附滑桿組。

## 工作陽台設備

- 工作陽台預留冷熱水出口、洗衣機預留冷水出水口水龍頭、照明燈具、手動昇降式曬衣架。

## 空調排氣

- 一樓門廳及一樓公共服務空間設置一級能效（採用高能源效率之）多聯變頻空調設備。
- 主浴及次浴設置多功能暖風機，排風管皆採軟管減震、降低噪音，當層排氣。

## 肆、給水設備系統

- 冷熱水管皆採不銹鋼管，熱水管採保溫披覆管減少熱量損失。
- 各戶獨立水錶，間接供水。
- 最頂層 3 樓各戶給水設加壓泵，以改善頂層水壓。
- 各戶給水幹管末端設制水閥，可輕易開關，以便維修。
- 揚水泵裝置緩啟動器及管路設水錘吸收器，可省電並大幅降低管路噪音及損傷管件。

## 伍、排水設備系統

- 兩污水分流，污水管、**生活廢水採橘色汗水專用管**，雨水管採 PVC 管。
- 室內廢排水管加裝存水彎，防臭防蟲。
- 廢水泵採著脫裝置，以利日後之定期檢修。

## 陸、機電設備

### 電器設備

- 各戶獨立設置電錶，供單相三線 110 / 220V 電源。
- 住戶內總開關箱設無熔絲開關及漏電斷路器，以確保供電安全容量。
- 電管材料採符合 CNS 正字標記標準之 PVC 管或 CD 軟管。
- 電線、電纜採太平洋、華新麗華、大亞正字標記廠牌。
- 梯廳設自動感應照明。
- 大型開關面板附夜間指示燈。
- 所有插座使用接地型插座，接地銅棒埋入地基下方，並測試合乎標準真正達到接地效果。
- 浴廁、廚房、工作陽台用電迴路設置漏電斷路器保護，預防觸電。
- 玄關設室內燈具統一開關。
- 浴室馬桶旁配置插座，以利客戶未來選配免治馬桶座。
- 臥室走道或次浴門口旁設保安燈。

## 寬頻光纖網路設備

- 各戶設置資訊箱並於客廳及臥室佈設網路線及出線口。
- 採用 FTTH 光纖到府及 cat.6 規格佈線，支援 300Mbps（含）以上之傳輸速率，大幅提升傳輸品質，並可提供住家選擇寬頻多媒體網路服務。

## 電話電視設備

- 各戶客廳、臥室設電視出線口。
- 各戶臥室設資訊及電信插座一體設置。

## 緊急供電系統

- 地下室設全新緊急發電機，提供公共設施緊急或停電之電源。
- 客廳、廚房冰箱、**戶內開關箱**各設一處一般停電時緊急供電插座。

## 柒、安全管理設備

### 門禁安全系統

- 社區大門、電梯、地下室重要出入口等位置設感應讀卡機管制門禁。
- 數位監視系統：一樓大廳、車道口、電梯車廂、屋頂區域等重要出入口位置設置彩色攝影機，經數位錄影主機進行影像存檔（保留至少一個月以上）。
- 地下室各層梯廳入口、一樓對外出入口、電梯及直通樓梯設緊急求救與對講機，直通管理櫃台。
- 社區車道入口設長距離感應讀卡機或遙控器管制車輛。

### HA 保全系統

- 設備採用中興保全或 Panasonic 或 SAMAUNG 或 HOMETEK 或 AIPHONE 或 HYUNDAI 品牌系統，管理員可透過中央保全監控總機，隨時注意住戶內異常狀況及緊急警報。
- 住戶 10 吋平板對講機：提供住戶 10 吋平板具備完整整合建築設備設施之物業管理 APP。

- 門廳影像門口對講機：設於一樓大門口及各戶門口，供住戶確認訪客身份用。
- 火警感知器：設火警感知器偵測火警，並採用 R 型受信主機能在火警發生時確定火警平面位置。
- 防盜磁簧開關：在易入侵之位置，如低樓層、頂樓及大門設置防盜磁簧。
- 緊急按鈕：設於主臥室設置緊急壓扣，於緊急狀況可通知管理員櫃台處理。

### 監控系統

- 公共設施設備（如電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統等）之使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄皆納入中央監控系統進行統一管理。
- 公共水箱蓋及保全弱電箱設置防入侵警報設備，並與管理櫃台連線，以維護用水及保全設備安全。
- 設置感應卡電子信箱鎖，可直接使用指紋或感應卡片直接開啟信箱。
- 一樓公設區設置電子佈告欄。
- 公設區域設置無線網路設備。

### 捌、消防設備

- 依消防法規設置，停車場設自動泡沫撒水系統，各層設消防栓箱及火警警報系統，瓦斯偵漏系統，緊急廣播系統，緊急照明燈，逃生標誌，滅火器。
- 11F 以上依法規設置消防灑水設備。

### 玖、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。內外線管費用由乙方負擔。裝錶、供氣由買方自行向瓦斯公司申請。
- 外水外電由乙方統一代為申請裝設。

## 拾、特約事項

- 一、建材設備未註明於建材設備表之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質之建材均由乙方指定。
- 二、買方認知若石材及木質地板等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，不得以此主張瑕疵。
- 三、確保社區價值，住戶不得變更外觀，建物外觀嚴禁私設鐵窗。

## 附件八 房屋局部變更處理辦法

### 第一條

變更設計僅限主建物範圍，附屬建物（陽台）依原設計規畫配置。

### 第二條

建築設計施工編第 46 條之 6 住宅分戶樓板衝擊音隔音規定於 110 年 1 月 1 日施行。要求新掛號申請建造執照的建案，連棟住宅與集合住宅的分戶樓板隔音效果要達 58 分貝以下。法規適用範圍為分戶樓板，而屋頂、陽台、露台及浴廁因為易有積水，隔音材容易受潮，因此不受限制。（居室空間地坪不可選退）

### 第三條

浴廁、居室空間提供 A、B 方案搭配，不得混搭，標準配置 A 方案。

### 第四條

浴廁磁磚選退，防水施作簡易防水，不提供保固，天花板需配合選退，設備可配合點交（不安裝）或退帳。

### 第五條

廚房、浴廁不得放大範圍（給、排水管移位不得跨越水區），若縮小，原範圍上方明管需自行施作天花包覆。

### 第六條

廚具不得變更原配置，若有需求全套退帳辦理。

### 第七條

弱電插座配合變更位置移動、新增或減少需符合原設計規範內。

### 第八條

外牆、玄關大門、陽台門、窗框、管道間等位置與開啟方式因關係大樓公共範圍與外觀，不得變更、調整。

## 第九條

變更範圍或項目若有影響使照申請，以使照申請為優先。

## 第十條

合併戶處理原則：

- 1、隔戶牆不得移位、取消與施做假式工程。
- 2、門牌不可變更。

## 第十一條

工程變更追加減計算以材料單價計算，追加減部分合併計算後加收10%管理費。

## 第十二條

房屋變更設計經承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知期限內將應繳付之追加款付予乙方，並完成確認手續，否則視同甲方無條件取消變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計圖施工。

## 第十三條

申請變更設計以一次為限。申請變更時，甲方需親自簽認，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，否則乙方得拒絕受理並按原設計施工。

## 附件九 分管同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱立書人）向華威聯合股份有限公司購買「華威豐耘」社區\_\_\_\_\_樓房屋及車位\_\_\_\_\_號暨座落基地，而就台北市政府建造執照 113 建字第 0919 號，「華威豐耘」社區大樓之法定空地、屋頂平台、各樓層、樓電梯間及地下一層防空避難室兼停車空間、地下二至三層停車空間，公共設備空間等之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

- 一、本社區之屋頂平台、一樓之出入口雨遮、梯廳、樓梯間、排煙室、管委會空間（公共設施）、法定空地及地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。
- 二、惟上開一樓 E、D 戶相連接法定空地與綠化、二樓露台另有標示約定由各該住戶使用者，則由各連接該戶管理使用之，如後分管約定範圍示意圖，但其管理使用方式仍不得違反相關建築法令。
- 三、大樓地下一至三層停車空間之購買者依其所購位置停放，除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「地下層停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分權利」。
- 四、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等，立書人並有告知之義務；如違反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致乙方或第三人因此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。
- 五、本社區立面不得於原配置外，掛空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

六、有關本分管同意書所約定事項的權利義務，非經區分所有權人全體同意不得變更之。

立同意書人：

身份證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十 委刻印章同意書

委託人 (以下簡稱甲方)

立同意書人：

受託人 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方所興建之「華威豐耘」房屋編號\_\_\_\_\_樓車位編號\_\_\_\_\_號及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項同意如下：

一、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。

二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：

1. 本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權登記之申請。
2. 稅捐申報。
3. 水、電、瓦斯之申請或變更。

三、乙方不得將前款授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

四、甲方係於簽訂「不動產買賣契約書」之同時本於自由意志及充分了解後立本同意書備存。

立同意書人：

身份證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十一 裝潢施工約定草約

- 一、為維護本契約建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、為防止因施工污損公共設施，以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢戶於施工前須繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管理單位。並於裝潢施工完成後，無損害公共設施及環境清潔經管理單位認可後，無息領回保證金。
- 三、裝潢施工須遵守下列規定：
  - (一) 進場施工人員應向管理單位換證，憑證進入施工，並佩帶於胸前以資識別。
  - (二) 施工車輛必須停放於裝潢戶之停車位，不得任意停放社區內其他位置，否則每輛車每日由保證金扣除新台幣伍佰元。
  - (三) 搬運材料及工具應使用指定電梯〈電梯內外應裝置保護板〉，不得超重或超長，並維護出入層之地坪。
  - (四) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間〈砂石應裝袋〉。
  - (五) 材料工具進出本契約建物，須經本大樓管理單位查驗後放行。
  - (六) 為維護本契約建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得施工，並應於地板上鋪設保護材料，以防止重物撞擊地面及因而發生之重大聲響。
  - (七) 每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至五時三十分，星期例假日禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
  - (八) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞安寧。
  - (九) 施工人員不得以任何理由留宿於本契約建物，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地丟棄煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
  - (十) 施工廢棄物及垃圾應暫存於裝潢戶室內，並自行清運。
  - (十一) 施工時不可擅自破壞損毀及改變本契約建物之外貌、結構體、H A

對講系統、消防設施〈尤其勿移動火警感知器、撒水頭位置〉、給排水設施及其他公共設備，如有損壞或影響全棟系統運作，應即時連絡本契約建物管理人員作緊急處理，並負責立即修復。

(十二) 承包商不得於本契約建物任何區域張貼廣告。

(十三) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。

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

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

六、施工期間因施工需要，應經大樓管理單位同意，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，應即負責修復，並負損害賠償責任。

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

八、於本契約建物管理委員會尚未成立前，由乙方指定之管理單位代為執行本施工管理辦法，並於本契約建物管理委員會成立或管理負責人選出後移交之。

## 附件十二 住戶管理規約草約

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（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 A、B、D、E-2F 之 露台，為 A、B、D、E-2F 之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 D、E-1F 之 法定空地，為 D、E-1F 之區分所有權人約定專用。

(3) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

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

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

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

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

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

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_。

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

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽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：\_\_\_\_\_。

## 第二條 建照執照注意事項附表加註事項

- 一、本社區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、基地南側多退縮 219.49 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- 三、本社區屋頂、露台與 1 樓 E、D 戶連接法定空地透空遮牆部分，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。

## 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1. 無其他共用設施設置。

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

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### **第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理**

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用

執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### 二、召集人之產生方式

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

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負

責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

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

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

### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開

始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人

訴請法院判決確定者，不在此限。

- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

## 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第三章 管理委員會

### 第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

（一）主任委員一名。

(二) 副主任委員\_\_名。

(三) 財務委員 (負責財務業務之委員) \_\_名。

(四) 監察委員 (負責監察業務之委員) \_\_名。

(五) 委員\_\_名。

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

1. 採不分配方式為之。

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

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

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

5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

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

### 一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：

\_\_\_\_\_。

- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
  - 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
  - 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
  - 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
  - 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
  - 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  - 1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
  - (2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
  - 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

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

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

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

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

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

（二）管理委員之罷免

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

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

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇（1）之情形）

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

### 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 為無給職。
  2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
  3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

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

### 二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

### 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

#### 二、管理費之收繳

- (一) 管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- 4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- 2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上（含），經\_\_\_\_天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_%計算。

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

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

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

## 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

## 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

## 第二十一條 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、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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

#### 第二十二條之一 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**

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

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

### **第二十四條 其他事項**

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## **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

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

## 第二十八條 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 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

同意規約遵守人：

身份證字號：

戶別：

## 附件十三 不動產開發信託

### 不動產開發信託證明書及信託條款

緣華威聯合股份有限公司（以下稱賣方）就座落於臺北市北投區桃源段一小段 61、62、63、64、65、66、67、68、69 地號等 9 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及中國建築經理股份有限公司（以下稱中國建經，即本開發案之起造人）於中華民國 113 年 10 月 08 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「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之「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為中國建經。
- 二、賣方為臺北市北投區桃源段一小段 61、62、63、64、65、66、67、68、69 地號等 9 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之原所有權人，依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責人：信託處處長 林麗真 通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336
--

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為中國建經，中國建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起造人：中國建築經理股份有限公司 代表人：鄭重 通訊地址：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1 連絡電話：(02)2742-5777
--

- 四、本開發案永豐銀行無提供續建協助或未完工程續建承諾，惟永豐銀行為本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，應於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行及中國建經，並同意永豐銀行及中國建經於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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」、主管機關另有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，永豐銀行及中國建經應負保密之責任。

- 七、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[【https://trust.sinopac.com/】](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：**【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、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，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0017549-6，解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、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永豐銀行：
  1. 賣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。
- 十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「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」等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

#### 立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 林麗真

通訊地址：臺北市中山區南京東路3段36號4樓

第2頁，共5頁

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

- 一、個人資料來源：■本行客戶(姓名)華威聯合股份有限公司 提供、□其他\_\_\_\_\_。
- 二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、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，請 臺端詳閱如下：

(一)蒐集之目的：信託業務。

(二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(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)個人資料利用期間：

1. 信託業務存續期間。

2. 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所定之保存年限。(以期限最長者為準)

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

(五)個人資料利用對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。

3. 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、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

5. 客戶所同意之對象(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。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，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， 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 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利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(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、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、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，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。

## 附件二

### 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二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十二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十六條所定之查詢網頁：

- 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内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

#### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所

提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認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。但該受益權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

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

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

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

## 附件十四 華威聯合蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意 華威聯合股份有限公司（以下簡稱本公司）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：基於本公司與立同意書人間房地買賣預定契約書之履約之範圍、主管機關相關法令範圍內、基於消費者管理、客戶管理與服務、消費者保護、行銷、不動產服務、廣告或商業行為管理、「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」及其他經營合於本公司及關係企業營業登記項目或組織章程所定之業務範圍，蒐集、處理或使用立同意書之人個人資料，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、蒐集之個人資料類別：包含但不限於姓名、身分證統一編號、聯絡電話、地址、通訊方式、服務單位及職稱、財務槓桿、及本公司與立同意書人本於履行房地買賣預定契約書及相關業務所提供所需之個人資料及依主管機關要求之個人資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間；依相關法令或契約規定之保存期間(含本公司與立同意書人間房地買賣預定契約書之保固期間)；本公司因執行業務所必須之保存期間。前述各項期間若有重疊，以期間較長為準。

(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、本公司為履行與立同意書人間房地買賣預定契約書之相關所在地。

(三)對象：本公司、辦理價金信託之金融機構、本公司之業務委外機構及與本公司有業務往來之機構。

(四)方式：以書面、口頭、電子郵件、傳真及自動化機器或其他非自動化之利用方式（無論紙本形式或電子檔案）。

四、依據個資法第三條規定，立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就本公司保有的個人資料，得以書面郵寄至本公司（地址：台北市中山北路二段 129 號 14 樓之一）或本公司同意之方式以行使下列權利；

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

(二)得向本公司請求補充或更正，惟依法立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。

(三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依您請求為之。

五、不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供您相關服務。

立 書 人：\_\_\_\_\_（簽章）

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

附件十五 建照執照影本

臺北市都市發展局建造執照附表		113建字第0191號
<b>建築地點：</b> 北投區稻香里中央北路二段308號 <b>地號：</b> 北投區桃源段一小段0061-0000號 北投區桃源段一小段0063-0000號 北投區桃源段一小段0065-0000號 北投區桃源段一小段0067-0000號 北投區桃源段一小段0069-0000號	北投區稻香里中央北路二段320巷2弄12號 北投區桃源段一小段0062-0000號 北投區桃源段一小段0064-0000號 北投區桃源段一小段0066-0000號 北投區桃源段一小段0068-0000號	
<b>建築物概要：</b> 1棟地下001層、面積:872.15m <sup>2</sup> 、高度:3.9M、用途:防空避難室兼停車空間,機電設備空間 1棟地下003層、面積:872.15m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:機電設備空間,停車空間,水箱 1棟地上002層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上004層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上006層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上008層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上010層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上012層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上014層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟突出物002層、面積:58.01m <sup>2</sup> 、高度:2.8M、用途:接電梯間,水錶室	1棟地下002層、面積:872.15m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:機電設備空間,停車空間,水箱 1棟地上001層、面積:435.47m <sup>2</sup> 、高度:4.2M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅,管委會空間,接電梯間,梯廳 1棟地上003層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上005層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上007層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上009層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上011層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟地上013層、面積:350.67m <sup>2</sup> 、高度:3.45M、用途:住宅(H-2)第2組多戶住宅 1棟突出物001層、面積:58.01m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:接電梯間,梯廳 1棟突出物003層、面積:58.01m <sup>2</sup> 、高度:2.8M、用途:接電梯間,屋頂水箱	
<b>雜項工作物：</b> 排水溝:長度64.04m 圍牆:長度116.26m、高度2.0m		
<b>適用法令概要：</b> ■建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本 ■建築物耐震設計適用內政部111年10月01日建築物耐震設計規範及解說版本		
<b>注意事項：</b> 1. 首次掛號日期：《112》年《8》月《2》日（法令適用日期：112年8月2日）。 2. 建築地點：北投區稻香里。 3. 實設空地《774.5》平方公尺。 4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。 5. 結構專業技師：《康閔印土木結構技師事務所》，技師：《康閔印》結構工程技師。 6. 地質調查專業技師：《緯昇工程顧問有限公司》，技師：《張適楨》大地工程技師。 7. 電機專業技師：《基亞工程顧問有限公司》，技師：《陳家賢》電機工程技師。 8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。 9. 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)。 10. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。 11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。 12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。 13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。		

注意事項：

- 14.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 15.昇降機(2)部。
- 16.昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
- 17.放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
- 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 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112年02月18日府都設字第1123000831號函完成都市設計審議程序。
- 24.本案係容積轉移接受基地，經本府府都綜字第1133000350號函核備自本市大安區復興段一小段625等地號移入容積共841.03平方公尺。
- 25.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為254.1平方公尺，屋頂平臺綠化面積為127.55平方公尺。
- 26.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為127.55平方公尺。
- 27.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(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127.55平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 29.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
- 30.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。
- 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 32.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 33.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 34.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 35.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
- 36.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 37.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 38.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮蔭人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
- 39.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 43.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發

**注意事項：**

- 案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 44.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年8月19日北市都建字第1116037050號函核准重建計畫，其獎勵容積為296.26平方公尺、容積獎勵額度為38.5%在案；實際使用獎勵容積為296.26平方公尺，容積獎勵額度為38.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
  - 45.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。
  - 46.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年5月8日，文號：北市文化資源字第1133004182號函審查同意在案。
  - 47.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
  - 48.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須自擔拆除費用。
  - 49.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  - 50.（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。
  - 51.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。
  - 52.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）
  - 53.本案樓地板建築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。
  - 54.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。
  - 55.本案經本府都市發展局112年02月18日府都設字第1123000831號函完成都市設計審議程序，有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
    - （一）本案自建建築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）基地南側多退縮219.49平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
    - （三）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。
  - 56.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。
  - 57.本案重建計畫經本局111年8月19日北市都建字第1116037050號函核准，有關下列事項，應納入建築執照列管：
    - （一）本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新台幣488,719元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
    - （二）本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新台幣2,932,312元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。
    - （三）本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣2,932,312元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
    - （四）本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
    - （五）本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。



臺北市建築管理工程處  
 113.9.19  
 建造執照領照章