

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：恆合建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方訂購【恆合芝山】(以下簡稱本社區)之房屋土地及車位預定買賣事宜，經由雙方同意簽立本預定買賣契約書，以茲雙方共同遵守契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，有關雙方權利義務均已充分了解無誤。

甲方簽章：

乙方簽章：恆合建設股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務：

一、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。

二、甲方充分了解本預售屋之文宣中，關於室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心之擺設及裝潢，僅為未來裝修之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部份。

第二條 房地標示及停車位規格：

一、土地座落：

台北市士林區蘭雅段三小段 0361、0362、0363、0364 等 4 筆地號，面積約 475 平方公尺(約為 143.68 坪)，使用分區為第三種住宅區。

約定為之。

第三條 房屋土地出售面積及認定標準

一、本契約買賣土地面積

甲方購買【恆合芝山】編號第 _____ 棟第 _____ 樓房屋 _____ 戶，其土地持分面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之 _____，計算方式係以專有部分面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)占區分所有專有部分面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)之比例計算。(註:或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記，以土地登記簿之記載為準。

二、本契約買賣房屋總面積	_____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。包括：
(一) 專有部分之面積	_____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。
1、主建物面積	_____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。
2、附屬建物面積	_____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。包括：
<input checked="" type="checkbox"/> 陽台面積	_____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。
<input type="checkbox"/> 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 _____ 平方公尺(____ 坪)及雨遮 _____ 平方公尺(____ 坪)。	
(二) 共有部分面積	_____ 平方公尺 (約 _____ 坪)。
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為 _____ %	

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時,甲乙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：

- (一)地上一樓：門廳、梯廳、無障礙電梯空間、安全梯、管道間等。
- (二)地上二樓至十二樓：各層無障礙電梯空間、梯廳、安全梯、管道間等。
- (三)屋突一層：梯廳、電梯空間、安全梯、管道間等。
- (四)屋突二層：梯廳、電梯空間、安全梯、機電設備空間等
- (五)屋突三層：水箱、安全梯等。
- (六)地下一層至地下三層：共有部分包含不具獨立權狀之停車空間(含汽車位(格)、車道及其車必要空間)、電樓梯間、電錶箱、受電箱、消防蓄水池、台電配電場所、機車停車空間、汽車車道、緊急發電機室、垃圾儲藏室、發電機房、排風機位置、排風管道、電信機房、消防機房、防空避難空間及其他依法令應列入共用部分之項目皆屬之。

二、本【恆合芝山】共有部分總面積計 1331.96 平方公尺

(約 402.92 坪)；專有部分總面積計 1556.66 平方公尺(約 470.89 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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本【恆合芝山】共有部分總面積扣除停車空間面積後乘以該權利範圍而為計算。

共有部分面積計算公式如下：

$$\frac{\text{本契約主建物面積} + \text{陽台面積}}{\text{全區主建物總面積} + \text{全部陽台面積}}$$

第五條 房屋面積誤差及價款找補

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，按公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算

該部份面積。

二、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，甲乙雙方應互相找補，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、共有部分之總價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

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	(含營業稅)
一、土地價款	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	
二、房屋價款	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	
(一)專有部分	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	
1.主建物部分	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	
2.附屬建物陽臺部分	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	
	(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 萬元整	
三、車位價款	新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，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。

乙方應提供第一項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，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金鑽號事業有限公司(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(附件十三)。

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。

第七條 付款條件

- 一、甲方付款除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定（附件一）買賣付款明細表之約定於工程完工後繳款，於接獲乙方繳款通知五日內，自行向乙方指定之銀行專戶繳款，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。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現，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，經送達五日內仍未繳者，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。
- 二、若甲方以票據給付而未能如期兌現者，視為甲方自始未依付款專項約定付款。
- 三、甲方未依付款專項約定付款時，甲方同意依本約第二十五條之違約罰則辦理。

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 752.69 平方公尺（約 227.69 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 405.39 平方公尺（約 122.63 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承購戶。

二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知所購房屋坪數其地下室應有持分面積並未含任何汽車停車位之應有部分面積。甲方已確認並同意對本建物之地下室汽車停車位(不含機車位)無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

三、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所有，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。

四、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。

五、露台

法定空地、露台、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。

六、甲方已充分認知本預售屋所在社區(以下稱「本社區」)A2-3樓、A1-8樓、A2-8樓(附件五)，甲方同意由直接緊臨之住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利，並同意納為規約。依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，甲方於購買時已充分認知且無

條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。(各戶使用範圍詳附件五)。

- 七、公共設施及露台依約定由甲方專用者，甲方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)及綠化植栽依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，甲方同意無條件配合，均無異議

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（附件九）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 112 年 1 月 19 日之前開工，民國 116 年 1 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、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價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，由乙方於簽認日起六十日內提出追加減帳，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。
- 四、乙方不接受任何違章、夾層工程或裝潢(修)之委託施作。

- 五、本大樓之供水設備、逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設，甲方不得要求變更。
- 六、若甲方需自行提供建材，乙方得退還材料之價格。於交屋後由甲方自行購料施工，甲方不得要求提供材料及交由乙方代為施工。
- 七、工程及建材修改保留權
- (一)為要求本社區設計之協調完整，各立面外觀及色澤，乙方保有類似形式、色系之修改權。
- (二)本社區共同使用部分，於不影響使用用途之範圍內，乙方保留修改權。
- (三)一樓地面之植栽或其他鋪設，乙方保留修改權。
- (四)建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方，如施工時已無該廠牌或規格者，乙方得選用同級品以上之廠牌或規格。
- (五)乙方宣傳文案、圖表、圖片所顯示之室內裝潢建材及傢俱僅提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的物內，使用材料均以本建材表所列者為基準。

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，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

第十四條 產權登記

一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，乙方應於使用執照核發日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。本戶房屋、土地所有權移轉登記時，雙方同意以政府主管機關公告之土地現值及房屋評定現值。

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)提出辦理產權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(與貸款金額等額)之本票予乙方。

(三)前二款之款項及費用如以票據支付，應在產權移轉登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款及銀行貸款之辦理事項，甲方同意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，甲方應於收到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萬分之二單利計算延遲利息予乙方，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，甲方應負擔損害賠償之責。

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七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、本社區共同使用部分之相關公共設施，乙方應於通知交屋日期三個月內全部完成，甲方不得以公共設施未完成為由拒絕辦理交屋手續。
- 四、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任管理顧問公司直接維護管理，並逐步接收公共設施，其費用由區分所有權人共同負擔。
- 五、乙方對公共設施之保固責任，自通知交屋日起算，並準用第十七條之約定。保固期間平時之管理維護費用由區分所有權人負擔。

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)負責保固二年，未涉及結構之防水保固兩年，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、房屋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之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。並於簽立本約同時另書立(如附件八、代刻印章委託書)及(附件六、附件七代辦貸款委託書)交付乙方，並同意按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續，於本約房屋及土地持分移轉登記為甲方所有，並設定抵押權予承貸金融機構時，乙方即可領取核貸款項。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。
- 二、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。
- 三、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：
 - 1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額 30%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 30%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 30%者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2、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。

3、可歸責於甲方時(若因甲方個人信用問題或等其他因素條件不足導致延誤配合辦理貸款手續、以及金融機構核貸金額不足時)，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。

四、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 房地轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二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。

第二十一條 地價稅、房屋稅分擔比例及稅費負擔之約定

- 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。

稅費負擔之約定如下：

(一)本條甲方應繳之稅費併同瓦斯外管線裝置費等，甲方於辦理所有權移轉登記及申辦銀行貸款前，乙方通知七日內繳納。

(二)瓦斯配管費：

甲方同意委託乙方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯(除非瓦斯公司無法受理)，其外管線費用(大樓瓦斯總錶前)由甲方負擔，管線配置費用(大樓瓦斯總錶後)由乙方負擔；又裝錶保證金等費用由甲方負擔，繳交時間為本工程申請使用執照時檢附單據繳納。

- 三、屬於本戶房屋之水電費及應由住戶分擔之公共水電費、清

潔維護費及其他公共費用等，自通知交屋日起 30 天後由甲方負擔。

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。

第二十四之一條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

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「甲方之瑕疵擔保責任」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、甲乙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 連帶關係約定

- 一、甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負帶給付責任，甲方為未成年人者，其法定代理人就甲方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。
- 二、乙方同意對本約房屋之基地所有權人，依【房地預定買賣契約書】所應履行之義務負連帶責任，甲方亦同意甲方違反【房地預定買賣契約書】之約定，視為違反之約定喪失

本約之權利。

第二十七條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、滯納金、遲延利息、違約金或各項稅費之前，乙方或其指定之地政士，對甲方之產權憑證有留置之權。

第二十八條 繼受效力約定

甲方應遵守（附件十一）之住戶管理公約，該公約對甲方之繼受人及承租人均具有同等之約束力，並應於出售或出租時告知繼受人或承租人。

第二十九條 個人資料

一、「個人資料」係指任何與本約相關而由甲方所提供之下列資訊：

得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。

二、乙方對於「個人資料」之蒐集、處理及利用，應依個人資料保護法及其施行細則之相關規定，維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本約之內容。

三、乙方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之甲方充分理解及同意乙方得將「個人資料」，基於本約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本約售後提供服務或日後乙方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。

- 四、甲方得自由選擇提供個人資料，如不同意乙方為前項行銷之利用，對於甲方在本約之權益不受影響。
- 五、甲方就其個人資料，得向乙方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用(五)刪除。
- 六、乙方應採取合理措施以保護甲方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
- 七、甲方同意乙方如因依本合約提供「直接寄送」服務或旅行其他合約義務之目的，得使用或與其他履行義務輔助人分享甲方所提供之「個人資料」。

第三十條 通知及送達

雙方所為之徵詢或通知均以書面按本約所載地址付郵(如甲方無特殊約定則以戶籍地址為準)為之，地址如有變更時應即以雙掛號郵件通知他方更正，如遭拒收或無法送達致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十一條 疑義之處理

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

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，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。

第三十四條 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。

附件：

- 一、房地車位付款專項。
- 二、本戶房屋及車位平面配置圖。
- 三、壹樓全區示意圖
- 四、頂樓平台公共空間規劃示意圖
- 五、約定專用分管附圖(2F、3F、8F)
- 六、委辦貸款委託書。
- 七、自洽貸款協議書。
- 八、代刻印章委託書。
- 九、建材設備表。
- 十、裝潢施工管理辦法
- 十一、社區管理規約(草約)
- 十二、建造執照影本。
- 十三、同業連帶擔保證明影本

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

信件郵寄至 戶籍地址通訊地址

電子郵件信箱：

乙 方：恆合建設股份有限公司

法定代理人：高 均

地 址：新北市新店區寶橋路140巷11號11樓

公司統一編號：27729361

公 司 電 話：(02)-2910-8718

中 華 民 國 年 月 日

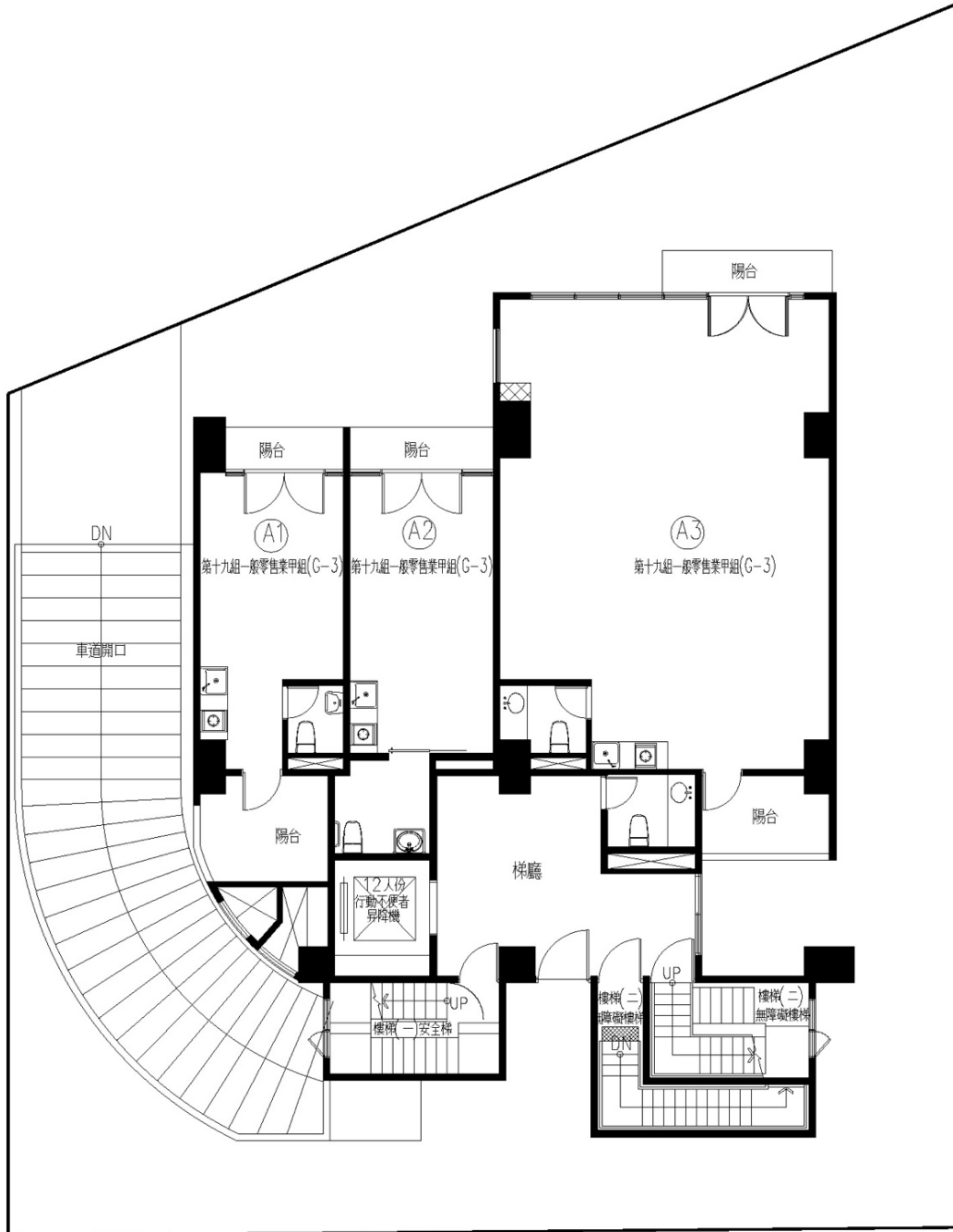
附件一 房地車位付款專項

期	別	應付金額	備註
訂	金	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
簽	約	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
開	工 款	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
1	土方開挖 完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
2	地下三層頂板 完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
3	地上一層底版 完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
4	地上五層底版 完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
5	地上九層底版 完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
6	屋頂版完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
7	鷹架拆除完成	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
8	取得執照申請	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
銀行貸款		新台幣 仟 佰 拾 萬	房屋款： 萬
			土地款： 萬
交	屋	新台幣 佰 拾 萬	房屋款
總價		新台幣 仟 佰 拾 萬元整	房屋款： 萬
			土地款： 萬

附件二 本戶房屋平面配置圖

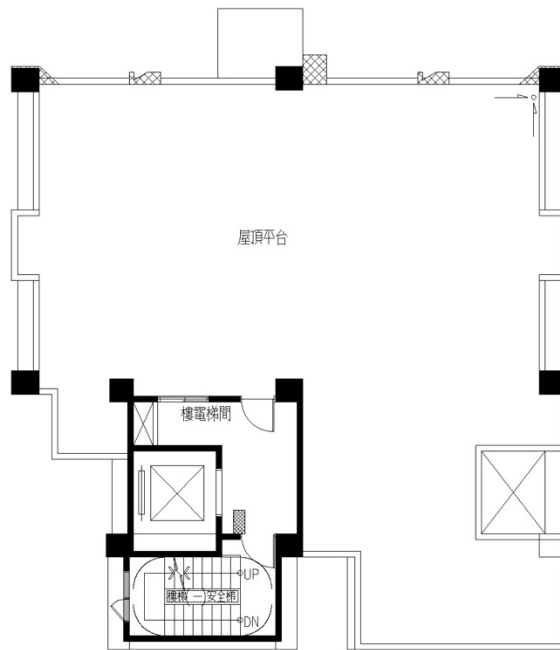
附件二 車位平面配置圖

附件三 壹樓全區示意圖

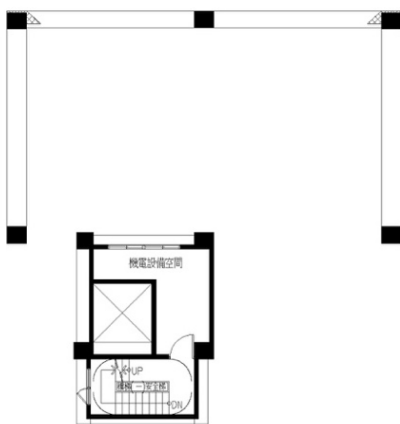


壹層平面圖

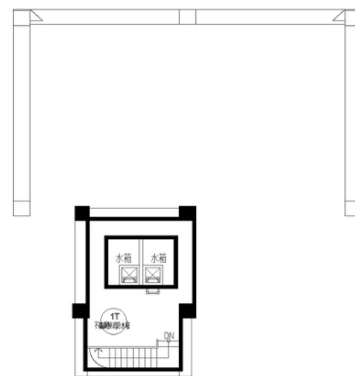
附件四 頂樓平台公共空間規劃示意圖



屋突一層平面圖



屋突貳層平面圖

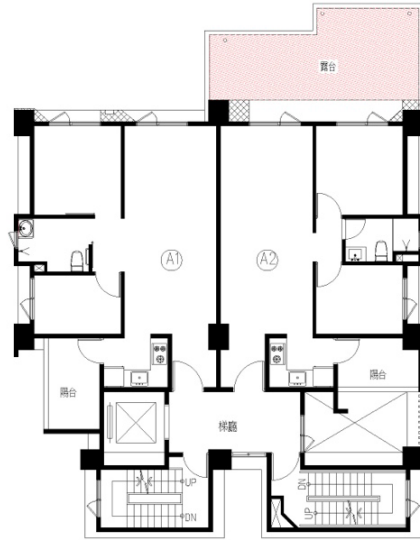


屋突參層平面圖

附件五 約定專用分管附圖(2F、3F、8F)



北
貳層平面圖



北
參層平面圖



北
捌層平面圖

附件六 委辦貸款委託書

甲方即委託人： (以下簡稱甲方)

乙方即受託人： 恆合建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購【恆合芝山】編號 棟 樓 戶
及、地下 層機械倉儲汽車停車位編號 號 位，並
訂有【房地車位預定買賣契約】(以下簡稱買賣契約)，特委託乙方就上項
不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款，其有關委託及約定事項如
下，特立本委託書以資共同遵守：

- 一、甲方委託乙方全權代辦貸款、抵押及擔保物保險等一切手續，並同意
金融機構貸款房地總金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元
整，甲方應於辦理對保手續之同時簽付撥款委託書予乙方及指定之金
融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條（或同性質之書據）
暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機
構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付
之部分價款。
- 二、甲方同意將前開房屋及基地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作
為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並依金融機構之規定覓具
保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 三、本委託辦理貸款及抵押權設定事項，如需甲方及甲方保證人親自出面
或補具有關證件時，甲方應依乙方或其指定地政士之通知時間出面辦
理或如期提出供辦，絕不拖延或拒絕，否則視為不辦理貸款，依本契
約第十八條之約定辦理。
- 四、甲方關於貸款手續及所貸款之金額、期限、利率、償還方式及保險種
類、期限、費用，悉願依照約定金融機構之規定辦理。
- 五、房地之產權名義人如為未成年人、正服義務兵役者、無固定職業者或
不符金融機構貸款條件者，不能貸款；貸款金額達於新台幣壹仟萬元
者，應檢附經稅捐機關蓋章之年度報繳綜合所得稅申報書及納稅證明

附件七 自洽貸款協議書

甲方： (以下簡稱甲方)

乙方：恆合建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲甲方向乙方訂購【恆合芝山】編號 棟 樓 戶及地下 層機械倉儲汽車停車位編號 號 位，並訂有【房地車位預定買賣契約】(以下簡稱買賣契約)。現甲方擬自行向金融機構洽辦貸款以茲繳付房地價款，請求乙方配合辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以茲共同遵守：

- 一、甲方預定自洽房地貸款之總金額為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部分價款。
- 二、甲方認知並同意，乙方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論甲方因何理由無法獲貸，概與乙方無涉，甲方仍應依約繳付價款。另為確保乙方權益，甲方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、甲方辦理自洽貸款時，為維護乙方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：
 - (一) 甲方應於乙方通知日起算七日內來文告知其自洽之承貸銀行，並配合乙方辦理債權確保手續。
 - (二) 甲方應於建物使用執照核發之日起十五日內，簽付撥款委託書予乙方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條(或同性質之書據)暨存摺予乙方，於貸款核准後，乙方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入乙方指定之銀行帳戶，作為甲方購買乙方房地應繳付之部分價款。
 - (三) 甲方自洽貸款少於房地貸款之總金額或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，甲方承貸銀行向乙方確認核貸金額後，甲方同意於乙方通知日起三十日內，甲方以現金壹次給付乙方。
 - (四) 甲方如有中途改變主意不貸、貸款之條件不合、通知金融機構暫

緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依本契約「第十八條」之約定辦理，以抵付購買上項不動產應繳之價款。

(五) 甲方承貸銀行核准撥款時，如因甲方欠繳保險費或未辦保險，致乙方無法領取貸款時，乙方得代為繳納或辦理，再向甲方收取相關費用。

(六) 本協議書未載事項仍應依本契約「第十八條」履行之。

(七) 本協議書簽訂後如未經乙方之同意，甲方不得片面向貸款金融機構為任何停止或撤銷或延遲撥付之表示，否則即視為甲方不辦理貸款，依本契約第十八條之約定辦理。

此 致

恆合建設股份有限公司

立協議書人（甲方）：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

受託人（乙方）：恆合建設股份有限公司

統 一 編 號：27729361

通 訊 處：新北市新店區寶橋路 140 巷 11 號 11 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件八 代刻印章同意書

立同意書人_____向【恆合建設股份有限公司】購買本契約之房地，特委託【恆合建設股份有限公司】或指定之地政士代刻本人印章乙枚，由受託人保管負責專供辦理一切有關本戶房地權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之本契約書規定訂定之。
- 二、立同意書人同意受託人代刻印章乙枚保管使用，並應於交屋時交還委託人。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本契約房地產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請、變更或撤銷；另本契約所提及應用印之事項亦屬之。
 - (二) 稅捐申報。
 - (三) 水、電、電信之申請或變更。
 - (四) 實價登錄相關作業使用。
- 四、受託人不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則受託人應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方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。
- 六、本項委託授權，委託人係於簽訂本契約之同時本於自由意志、誠實信用之原則製作及充分瞭解後立本同意書存查。

立委託書人(甲方)：

受託人(乙方)：恆合建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附件九 建材設備表

外 觀

本例外觀特聘知名建築師設計團隊精心規劃，以其卓越之設計概念及風格突顯本建築極簡現代風格的藝術創作，低調而典雅。

全棟正面採進口天然石材；以不鏽鋼錨釘乾式工法施工，搭配金屬飾材或高級山形磚或丁掛磚或其他高級飾材做整體規劃，呈現恆久的典雅細緻之美。側、背面則採金屬格柵或平磚或其他高級飾材做整體呈現，精雕細琢，使本大樓成為區域內卓然的建築標的、藝術建築。

結 構

安全、是邁向永恆的開始。本案敦請專業結構技師及電腦程式精細計算，承重、抗壓、耐震、防火完全符合內政部頒布之耐震設計規範要求及 CNS 國家標準。

符合國家最新耐震規範外；再提昇抗震強度，由乙方逕予申請「建築物耐震設計標章」，以提高安全係數提高本建築抗震能力。

一、結構系統

採用鋼筋混凝土(RC)結構，整體結構系統採 4000psi 高強度混凝土及 4200kg/cm² 高張力鋼筋設計、牆厚 15cm 及雙排雙向鋼筋設計，2 樓以上室內地板採 15cm 設計施作並鋪設地板隔音墊，提昇抗震系數，承重、抗壓、防震、防颱、防火均符合國家標準及內政部頒佈之建築技術規則。

二、基礎構造

地下室四周採連續壁施作，經專家審核整體結構均採鋼筋混凝土結構。

三、材料

混凝土採用台泥、亞泥、力泰、國產、等廠牌，保證結構安全。並檢驗氯離子含量，嚴格控制品質，鋼筋出廠皆附無輻射證明。

四、標準施工

依台北市政府工務局核定建築圖說、遵照內政部頒布之建築技術規則最新規範及 CNS 雕准施工。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火及鋼筋輻射量及混凝土氯離子含量等均符合國家要求標準。。

公共空間

一、迎賓大廳:

特聘知名設計師精心設計，一樓迎賓大廳入口大門採藝術金屬門，進入挑高迎賓大廳；映入眼簾的是畫作藝品，雕塑成美術氛圍，提升居住品質。

局部牆面及地坪採高質感紋路對稱之天然石材、拋光石英磚或搭配典雅木作工藝設計，平頂採立體造形藝術天花及燈光設計。

二、門禁辨識系統:

特設最新款的智慧型臉部辨識安全門禁系統，保全彩色影視對講設備作為本大樓之門禁管理，全天候監測，維護大樓安全。

三、環境氣氛:

迎賓大廳及汽車入口空間（道）精心燈光設計。

四、管理服務櫃台:

設置掌控整棟大樓的管理中心；舉凡人員出入管制、消防監控、公設空間使用安全、郵件代寄收，守護住戶安全及無微不至服務。

五、迎賓大廳大門:

一樓迎賓大廳大門採用不鏽鋼鍍鈦大門或鍛造或金屬藝術大門，並依設計鑲嵌防侵入安全強化玻璃，安全無虞。

六、各層樓梯間、地下層及屋突層門:

採金屬防火門。

公共梯廳

一、地下各層電梯間

- 1.地坪:鋪拋光石英磚或版岩磚或其他止滑石英磚。
- 2.牆面:鋪拋光石英磚或木作設計裝潢處理。
- 3.電梯門框:採天然石材或人造立體造型門框。
- 4.平頂:採立體造型藝術天花板，設節能自動感應式開關燈具照明設計，規劃廣播系統、緊急照明燈。

二、一樓電梯間

- 1.地坪:採天然石材或 60cm × 60cm 或 80cm × 80cm 拋光石英磚搭配拼花設計。
- 2.牆面:採天然石材或 30cm × 60cm 拋光石英磚或搭配其他壁面飾材精心設計造型壁飾，並以時尚藝術裝潢搭配裝修。
- 3.電梯門框:採天然石材或人造立體造型門框。
- 4.平頂:採立體造型藝術天花板配精緻燈飾照明設計，設 CCTV 監視規劃廣播系統、緊急照明燈。
5. 一樓電梯廳處設置人臉辨識系統，經由人臉辨識系統確認身分，授予使用權利或直接登錄目的樓層，減少乘客觸碰電梯，降低病菌傳播的風險。

三、公共樓梯間

- 1.安全門:採用金屬防火門。
- 2.地坪:貼止滑石英地磚。
- 3.牆面:刷 ICI 或虹牌油性水泥漆，並設緊急照明燈，木質扶手。
- 4.平頂:刷 ICI 或虹牌油性水泥漆，附自動感應式開關燈具照明設計並設緊急照明燈。
- 5.安全防墜網:公共樓梯間設安全防墜網。

電梯

一、品牌:

採用永大、三菱、日立等品牌電梯。

二、承載空間:

一樓電梯採寬型氣派門框、電梯車廂地面鋪設水刀切割天然石材拼花地坪或耐磨地板，搭配整體裝潢，豪華氣派。

三、功能:

電腦系統控制之 12 人電梯壹部、特別設置以下敏銳機能:

車廂錯誤呼叫取消。感應式廂門自動彈開控制，更能保護所有乘客免於被夾傷危險具緊急求救鈴、對講機、照明燈及通風扇等設備，並與管理中心連線。

室內建材

一、玄關門

各戶採用鑄鋁鋼木門，另採用 L 型不鏽鋼門檻及金屬鉸鍊；並設牆開警報系統連接大樓管理安全系統。以隔音工法施作，加裝門邊氣密膠條達到氣密、阻煙效果，並搭配 Philips 五合一電子鎖。

二、室內門

- 1.房木門採用木製加寬門框，正、背面搭配藝術實心木門扇，並加氣密膠條，搭配高級水平式門鎖並附門止。
- 2.浴室門採實心木門扇，木製門框，配水平式門鎖，門扇下方附通風小百頁搭配門檻。
- 3.廚房工作陽台門採三協或昭和 SHOWA 三合一通風鋁門，附防蟲洞，配 8mm 強化玻璃，附門鎖等。

三、地坪、牆面、天花、陽台

1.客廳、餐廳及臥室

內牆面:除法規指定之 RC 牆外，室內隔間採用輕質混凝土灌漿牆，

具優良隔音及防火效果，牆面刷 ICI 或虹牌乳膠漆，並搭配 PVC 踢腳板。

地坪：鋪設超耐磨木地板含隔音墊。

平頂：室內採用 ICI 或虹牌乳膠漆。

2.廚房：

地坪：鋪設超耐磨石塑木地板含隔音墊。

牆面：牆面及地坪交接處作防水處理，貼 30cm × 60cm 拋光石英磚或高亮釉磁磚。

平頂：採鋁企口天花並安裝炭燈，均附檢修孔，設消防感知器(十一樓(含)以上依消防法規需要設置下噴式灑水設備時，天花板配合現況施作)

3.衛浴：

地坪：施作防水處理後鋪設 30cm × 30cm 高級止滑地磚。

平頂：浴廁採鋁企口天花並安裝炭燈，均附檢修孔。

牆面：浴廁牆面梁下作防水處理，牆面貼 30cm × 60cm 高亮釉磁磚。

管道間：浴廁內設砌磚管道間，並以防火發泡劑或其他建材施作到頂，以阻隔噪音及煙霧之擴散。

四、衛浴設備

1. 馬桶：TOTO 一體成型全自動馬桶，品質高級外型新穎。

2. 面盆檯面：規劃配置人造石檯面 TOTO 下崁面盆搭配防潮浴櫃。

3. 面盆龍頭：德國 GROHE 冷熱面盆龍頭。

4. 淋浴間花灑：德國 GROHE 恆溫式龍頭，搭配可調式蓮蓬淋浴組及花灑。

5. 淋浴拉門：採一字型 8mm 強化玻璃橫拉門。

6. 明鏡、衛浴配件：採用大片明鏡、並附不鏽鋼置物架、毛巾架、衛

生紙架等衛浴配件。

7. 多功能暖風機：採用 PANASONIC 四合一暖風機。

8. 專用插座：馬桶旁均留設 110V 插座及沖水器便利清洗馬桶，明鏡旁設單孔插座。

各浴室設備配置依據核准建築執照圖面設計為準

五、歐式廚具

1 廚櫃：德國 Noblessa 櫥櫃及面板，採歐式整體人造石檯面設計。

2. 電器設備以戶別區分：

戶別：A1(9-12F)、A2(9-12F)、A3(9-12F)

附 ARISTON 雙口瓦斯爐、林內隱藏式排油煙機、林內懸掛式烘碗機、BOSCH 嵌入式微波燒烤爐、全嵌式智能氣冷冰箱、愛惠浦廚下型加熱器及 A1(9-12F)& A3(9-12F)附巧易鉤櫃下燈。

各戶廚具設備以核准建築執照圖面各戶廚房空間配置為準

五、廚房工作陽台

1. 曬衣架：後陽台設升降式不鏽鋼曬衣架。

2. 地坪：鋪設高級止滑石英地磚。

3. 牆面：貼同外牆磁磚。

4. 平頂：陽台平頂造型鋁企口天花板附坎燈或刷 ICI 或或虹牌晴雨漆。

5. 給排水：設洗衣機及洗滌槽水龍頭各壹只，洗衣機及地面落水口各壹只，預留熱水器專用空間。

6. 專用插座：供洗衣機、烘衣機專用插座。

六、鋁門窗、玻璃

採用日系 SHOWA 鋁門窗，臨文林路玻璃採用複層式隔音玻璃(6+6+6)其他採 8mm 玻璃，附紗窗，其特性具延展性、耐用、防水性佳、隔音效果好。附紗窗；各橫拉窗或橫拉門設磁簧開關，連接大樓管理安全系統；遇有強開級瞬間警報。

供排水設備

一、給水：

各戶採間接供水方式，自來水經由總錶注入地下室蓄水池，分由壹組自動交替控制之不鏽鋼揚水幫浦，送至屋頂水箱，再經由各戶獨立分錶，以重力方式給水。

二、污排水：

室內汙廢水接管排至衛生下水道或收集至汙水處理設施後自動由汙水幫浦抽出引入衛生下水道；陽台與屋頂之雨水排水，依法令規定設計排放。

三、水管：

各戶冷、熱水管均採用不鏽鋼管，冷水管加 PE 披覆使管壁不易結水露，熱水管採發泡保溫披覆以確保熱水溫度不易流失。汙、廢水管採南亞或大洋 PVC 橘色管。部分管線採明管式施工，便於日後保養維修。

四、用水安全：

屋頂水箱外加裝不鏽鋼爬梯、人孔蓋及內壁採 20cm × 20cm 磁磚及防水處理，人孔蓋加鎖並設開啟警示感應器與管理中心連線。

光纖通訊設備

住宅各戶配備電腦網路或 FTTH 光纖之預留管路，於客廳臥室設置網路出线口。各戶設置電信資訊整合箱、增設 110V 插座一座。

電氣設備

一、供電及安全：

戶獨立電錶採用單相三線式 220V/110V 供電，以暗管配線、電管採用南亞或大洋等 PVC 管或 CD 管，電線採樺榮、太平洋或華新麗華電線或電纜，無熔絲斷路器採用 CNS 產品。

二、漏電斷路：

浴室、廚房、工作陽台之迴路設漏電斷路，以維護使用安全，所有插座均採接地型插座。

三、開關型式：

電燈開關及插座採用 PANASONIC 或 COSMO ART 大型面板；且開關附夜間指示燈，各戶客廳、主臥室設雙切開關。

空調設備

各戶客廳、臥室預留分離式冷氣插座、穿樑套管及排水管。

各戶預留一處室外主機位置並預留主機電源，設置於外牆適當統一位置。

天然瓦斯

一、天然瓦斯：

公司統一代為申請裝配，其裝錶及錶租費由各戶自行負擔。

二、瓦斯安全：

於廚房室內適當位置，設置火災定溫感知器及瓦斯偵測器，具瓦斯外洩警告功能。

屋頂層設施

一、防水隔熱

屋頂整體粉光處理施予 PU 防水層、上加輕質泡沫混凝土隔熱層並設置伸縮縫，上鋪止滑磁磚以達到防水隔熱效果。

消防安全設備

一、消防設備：依消防法規規定設置消防設備，各項設備及其位置經消防檢查合格，均由消防主管機關核定。

二、管道間防火阻絕：各層管道間內均施作防火填塞，以確保住家安全。

全區安全防衛系統

一、室內安全系統：

每戶特設室內彩色影像保全對講機，含對講、開門、監看及保全設

定、解除等防盜報警功能，作為門禁管理，嚴格過濾訪客及保全警訊處理。

二、停車場安全管制系統:

入口設置快速安全捲門並設彈開防夾裝置，裝設管制號誌、反光鏡、警示燈、停車場內排氣裝置均按政府法規設計。

三、飲用水安全防護

屋頂水塔及地下室水箱特設防入侵及異常警報系統裝置，並與監控管理中心 24 小時連線，確保用水安全。

四、緊急供電系統:

地下室裝置自動發電機組，附住宅型消音及黑煙淨化器減少空氣污染，串聯 ATS 系統，以供電時供應電梯、公共照明、消防安全設備、汙廢水排水幫浦、給水設備、停車場出入口等併入緊急發電系統，若發生火災時，緊急供電系統以消防優先使用。

五、自動泡沫系統:

地下室停車場依消防法規規定裝置泡沫滅火系統、灑水設備，遇火警高溫時能自動噴灑泡沫，範圍遍及停車場。

十一樓(含)以上依消防法規需要設置消防感知器及下噴式灑水設備。

六、安全標示系統

各層均依規定設置安全門燈、避難方向指示燈、緊急照明燈等，於停電或火警時，發揮指示逃生之作用，以協助疏散人群。

七、火警安全系統

各層電梯間均設置消防綜合箱及火警手動自動兩用警報器，每戶另設火警感知器與壹樓管理員處之火警綜合警示盤連線，遇緊急狀態能於壹樓火警綜合盤上分層警示，以便快速反應。

其他設計

- ◇屋頂特別設計安裝對講機與管理中心警衛連線避免人員受困於屋頂。
- ◇每戶均於電視、冰箱位置設置一處緊急電源插座，停電時由緊急發電機供電確保停電時不斷電。
- ◇停車場入口處及停車場內適當地點設置 CCTV 監視系統。
- ◇主臥室裝設緊急求救按鈕可按下壓扣通知管理中心之管理人員緊急救援。
- ◇屋頂平台特設曬衣區，並設澆花、清洗用水龍頭。
- ◇屋頂蓄水池採雙水箱設計，清洗水塔時無斷水之虞。

工程設備保固

- 一、結構保固十五年。
- 二、未涉及結構之防水保固二年。
- 三、電梯、停車設備、發電機、水泵等保固二年(含保養費)。
- 四、其他保固二年。

特約事項

- 一、以上建材設備由建方就上述品牌擇定後統一採購，乙方為維護建築物整體之美觀、效用或建築師、施工單位基於設計、各室內尺寸條件、工法及新穎建材更適當之建材及下列情形等考慮因素，並有予以適當修正之權利，但以不影響工程品質進度為原則：
 - 1.若法令禁止使用或停止進口時。
- 二、建商之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或家俱，如未於本建材設備說明中載列者，則僅提供住戶作為交屋後自行裝潢之參考，不屬於建商應交付之標的。
- 三、住戶認知建商若採用之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。
- 四、本建材設備除建商通知住戶得選擇之建材外，其餘全部建材、設備

(如:廚具、磁磚、地坪、石材等)之品牌、式樣、尺寸、顏色、位置、應按本說明所載範圍，未載明者考慮整體一致性與施工便利性，由建商統一選定，並依現場施工為準，住戶不得要求更換；且依實際需求作適當調整。

五、以上建材設備等級型號若有疑義時，住戶同意以建商公開銷售之建材設備等級型號建築師釋示為依據。

本公司為維護整棟建築物外觀精緻格調，得修改公共設施，以求盡善盡美。

附件十 裝潢施工管理辦法

一、為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包廠商向本社區管理單位辦理下列手續：

- 1.需繳交裝潢保證金新台幣 10 萬元整及施工期間繳交公設保養清潔水電費，每日新台幣 100 元整。
- 2.由住戶與包商共同簽具施工承諾書，包商並應繳交身分證影印本。
- 3.施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配帶於胸前以茲識別。

二、工程期間，承攬商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承攬商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承攬商負責理賠，與本公司無涉。

三、承包商須遵守下列規定：

- 1.施工人員應配帶工作證。
- 2.不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
- 3.不得違反建築法規、住戶公約及本社區管理規章，擅自增建擴建，若經發現或有違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回覆原狀後，始得其繼續裝潢施工。
- 4.大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
- 5.每日施工期間為上午 8：00—下午 5：00，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可，否則每日願罰新台幣 2000 元整。
- 6.每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 7.建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。
- 8.施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。
- 9.禁止接用公共電源。

10.包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修理費，如有不足，各該裝潢戶及包商應連帶負責賠償。

11.包商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。

12.垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本社區管理單位得僱人將其清掃搬離，而逕行扣除住戶保證金以為支付。

13.不得不在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

四、住戶應嚴格交代包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本社區而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。

五、裝潢完成符合下列條件，始可領回保證金(需扣除公設保養清潔水電費)：

1.未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防設備等。

2.未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

3.雖有前開(一、二)款之損壞情事，但已修復完成者。

4.未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

5.經本社區管理單位及有限公司共同簽定認可。

六、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公怖更改或增加條款。

甲方簽章：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 社區管理規約(草約)

本【恆合芝山】社區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

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本社區之範圍：
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、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - (一) 專有部分：指社區之一部分，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：社區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：社區專有部分經約定供共同使用者。
 - (五) 本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如附件五標的物件之圖說。
- 二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分：
 - (一) 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 2F、3F、8F 之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為其區分所有權人約定專用。

2. 位於 2 樓之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
3. 位於 A1 戶 3 樓之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
4. 位於 A2 戶 3 樓之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
5. 位於 A1 戶 8 樓之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
6. 位於 A2 戶 8 樓之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
7. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

三、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利：

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. 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。

（二）停車空間之使用管理：

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。

四、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

本社區外牆之修繕、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。

五、新建社區周圍上下、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。

六、社區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。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

（一）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。

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。

本社區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包括：本社區一樓管委會使用空間(如附件三)、頂樓平台(如附件四)、地下一層機車位空間共 19 位等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。另本社區 2F、3F、8F 露臺(如附件五)，均約定由直接緊臨之住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利。為約定專用使用權人之住戶應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，住戶同意無條件配合，均無異議。各約定專用使

用權人應遵守約定對空地及露台僅作為庭園花園使用，但不得有違章之行為。

- 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，按其各戶所占建築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，（請就下列二者勾選其一，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。
- 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) 定期會議每年召開壹次(至少一次)。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除社區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

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

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

四、出席資格

(一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共

有一專有部分者，應推由一代表出席。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。

(二) 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，該等承租者或使用者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

(一) 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。

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) 社區之重大修繕或改良。
- (三) 社區有社區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、社區外牆面、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社區管理維護工作。

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。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或其配偶之住戶任之，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，自第__年__月__日起至次年__月__日止，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社區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。

(六) 本社區公告欄設置於一樓大廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行社區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 620,505 萬元整外，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：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。

(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)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：新臺幣十萬元以上。

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第__年__月__日起至次年__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：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。
- 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（其格式如附件二），並恪守所載規定。

第二十三條 投保火災保險之責任

社區內依法經營餐飲、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。

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，應依社區管理條例、社區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、社區區分所有權人或住戶間發生有關社區爭議事件時，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）政府社區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，應以管轄本社區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) 住戶違反社區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) 住戶違反社區管理條例第八條第一項之規定，有任意變更社區周圍上下、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，應報請主管機關依社區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) 住戶違反社區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) 住戶違反社區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) 住戶違反社區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) 積欠依社區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) 違反社區管理條例相關規定經依社區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：_____。

本社區文件之保管及閱覽管理規定：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社區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：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社區之地址信箱或以公告為之。

第三十條 建照注意事項：

一、陽台禁止加窗或加設鐵窗

二、陽台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。

甲方簽章：

本規約訂立於民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十二 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0137號			
起造人姓名	恆合建設股份有限公司 負責人：高均			住 址	23145新北市新店區寶橋路140巷13號1樓		
設計人姓名	李岳軍			事務所名稱	李岳軍建築師事務所		
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30戶		
建築地點	地 址	士林區德華里文林路673號 共4筆 詳見附表					
	地 號	士林區蘭雅段三小段0361-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m	建築面積	204.14m	基地面積	騎樓	0.0m
	其他	2911.03m				其他	475.0m
發照日期	111年04月19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		
工程價	\$ 38,033,690 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
A棟地下001層	342.69	3.3	防空避難室兼停車空間、機電設備空間共18筆(詳見附表)				
總 計:						2911.03	m ²
<p>注意：注意事項、地籍大名單、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: center; 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四月十九日</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。

附件十二 建造執照影本

建築地點：士林區德華里文林路673號
士林區德華里文林路679號
士林區德華里文林路677號
士林區德華里文林路675號

地號：士林區蘭雅段三小段0361-0000號
士林區蘭雅段三小段0363-0000號

士林區蘭雅段三小段0362-0000號
士林區蘭雅段三小段0364-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：342.69m²、高度：3.3M、用途：防空避難室兼停車空間、機電設備空間
A棟地下002層、面積：318.25m²、高度：3.4M、用途：停車空間、機電設備空間



A棟地上002層、面積：171.6m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上004層、面積：148.11m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上006層、面積：148.11m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上008層、面積：148.11m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上010層、面積：148.11m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上012層、面積：148.11m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟突出物002層、面積：25.38m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、機電設備空間

A棟地下002層、面積：318.25m²、高度：5.4M、用途：停車空間、機電設備空間
A棟地上001層、面積：203.0m²、高度：4.2M、用途：第一組：一般零售業甲組(G-3)(不含便利商店、百貨)(面積：125.42m²)、梯廳(面積：23.02m²)、昇降機坑(面積：6.08m²)、安全梯間(面積：24.64m²)、陽台計樓地板(面積：20.29m²)
A棟地上003層、面積：148.11m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上005層、面積：148.11m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上007層、面積：148.11m²、高度：3.4M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上009層、面積：148.11m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟地上011層、面積：148.11m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅、(H-2)集合住宅
A棟突出物001層、面積：25.38m²、高度：3.2M、用途：樓電梯間
A棟突出物003層、面積：25.38m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱

雜項工作物：排水溝：長度77.35m、高度0.5m
圍牆：長度47.84m、高度2.0m
挖方5003.27立方公尺

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《8》月《11》日（法令適用日期：110年8月11日）。
2. 建築地點：士林區德華里。
3. 實設空地《270.86》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：《品創工程顧問有限公司》，技師：《李坤昌》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊雙德》電機工程技師。
8. 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，牆土形式：連續壁。
9. 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。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板動驗（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。
11. 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。
12. 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，於中領執照前，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。



注意事項：

- 13.六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如會消防設備師納入考量，於中領執照前，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。
- 14.升降機(1)部。
- 15.升降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。
- 16.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關管線空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會查驗。
- 17.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 18.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 19.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 20.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 21.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 22.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為122.73平方公尺，屋頂平臺綠化面積為73.20平方公尺。
- 23.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)、(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積73.20平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.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，應於竣工物驗前，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」。
- 25.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」。
- 26.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工處審查核備，方能填辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 27.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工處申請辦理變更設計。
- 28.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 29.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 30.適用臺北市基地開發併入兩下水水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，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留沉砂池案件，為免適用範圍。
- 31.基地內處老退縮無遮簷人行道應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 32.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 33.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。
- 34.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 35.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 36.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(204.14平方公尺)與建照核定工程期限(48月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 37.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 38.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、規任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 39.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局111年1月18日北市都建字第1106070810號函核准重建計畫其獎勵容積為427.5平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為427.5平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 40.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 恆合建設股份有限公司 應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，應於領得使用執照前繳納耐震標章保證金，金額為新臺幣14,399,797元，於領得使用執照二年內取得耐震標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 41.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 恆合建設股份有限公司 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境第一級保證金，金額為新臺幣2,879,960元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。

注意事項：

42. 本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。
43. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
44. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
45. 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，經台北市結構工程工業技師公會，中華民國111年2月8日(111)北結師徐(十四)字第1110118號函認屬可行；詳細結構設計應於申報核檢檢驗前完成結構委託審查。
46. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
47. (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。
48. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
49. 若符合公寓大廈規約本第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)
50. 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。
51. 已依對設消防車輛救災活動空間指導原則檢討，並已取得臺北市府消防局會辦協商書面意見表，發文文號：110-6174-A096。
52. 本案都市危險及老舊建築物加速重建條例重建計畫層次核准函文如下：
 一、109年10月30日取得重建計畫核准函：北市都建字第1093069419號(原核准)，獎勵容積為427.5平方公尺該容積獎勵額度為40%在案。
 二、110年05月12日取得重建計畫核准函：北市都投建字第1103039792號(效期展延)，同意本案延長一次，延長期間以180日為限。
 三、110年06月28日取得重建計畫核准函：北市都建字第1106038380號(放寬建蔽率)，放寬建蔽率得為57.06%。
 四、111年01月18日取得重建計畫核准函：北市都建字第1106070810號(變更申請人設計人及部分獎勵項目)。
 五、111年02月17日取得重建計畫核准函：北市都建字第1116020401號(獎勵項目誤檢取消註記)，誤檢新建住宅性能評估之結構安全性能第一級之獎勵項目，取消該註記。



台北市不動產開發商業同業公會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：27405668、27405659
電話：(02)27405665
網址：<https://www.redat.org.tw>

受文者：恆合建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月5日

發文字號：(111)北市不動產開發宏字第0868號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關恆合建設股份有限公司(推案公司)與金鑽號事業有限公司(提供連帶擔保公司)共同申請，就恆合建設股份有限公司之建造執照字號「111建字第0137號」預售建案(基地坐落：台北市士林區蘭雅段三小段0361-0000地號等4筆土地)，擬由金鑽號事業有限公司提供連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審核符合內政部107年3月12日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」等相關規定，請查照。

說明：

一、依據 貴公司111年6月21日申請案辦理(本會收件編號：111-005)。

二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約擔保機制『同業連帶擔保』提供連帶擔保公司資格審議小組」於111年7月4日第111會議審核符合旨揭內政部規定。提供連帶擔保公司基本資料如下：

- 1.核准設立日期：94年12月13日，設立滿16年。
- 2.實收資本總額：1,500萬元。
- 3.近三年營業額：1億5,106萬0,972元。

三、推案公司及提供連帶擔保公司於擔保期間內均必須為本會會員，以符合旨揭內政部規定。

四、檢送 貴公司申請資料影本如附，俾供查詢。

正本：恆合建設股份有限公司、金鑽號事業有限公司

副本：

台北市不動產開發商業同業公會

第1頁，共1頁