

# 房地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立預定買賣契約書人

賣方：家居建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「家居璽玉」(以下簡稱本社區)之房屋買賣事宜，甲乙雙方合意訂立本房地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，約定條款如下，以茲共同遵守。

## 第一條 契約審閱期

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

甲方簽章：

乙方簽章：

法定代理人：

## 第二條 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。

## 第三條 房地標示、周遭環境、建物型態及停車位規格

### 一、土地座落：

台北市北投區軟橋段7地號等一筆土地，面積共計3768.41平方公尺(約1139.94坪)，使用分區為都市計劃內第三種(特)住宅區，法定建蔽率40%，法定容積率160%，實際面積以地政機關登載為準。

### 二、房屋座落：

(一)同前述基地內「家居璽玉」，為主管建築機關核准110年12月07日110建字第0329號建造執照(建照執照影本如附件十七)，甲方購買編號第 戶第 樓，共計 戶(建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本如附件一)。

(二)建物用途：建物型態為區分所有建物，規劃為地上二十二層，地下三層之住宅大樓，A棟一層管委會空間、泳池，二層至二十二層為住宅，B棟一層為管委會空間。

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，為地下第 層平面式，依建造執照圖說編號第 號之停車空間計 位。(建照執照核准之該層停車空間平面圖詳如附件二)。

(二)車位規格

(1)平面式大車位：長550cm，寬250cm，高210cm。

(2)平面式小車位：長550cm，寬230cm，高210cm。

(3)側邊停車位：長600cm，寬250cm，高210cm。

(4)行動不便者停車位：長600cm，寬200cm(緩衝空間寬度150cm，由鄰接行動不便停車位共用)，高210cm。

另含車道及其他必要空間，面積共計 點 平方公尺(約 點 坪)。

註：

①上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。

②停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

(三)本停車空間位於共有部分二且無獨立權狀者(亦無持分土地)，停車空間面積3868.15平方公尺(約1170.12坪)占共有部分總面積5255.68平方公尺(約1589.83坪)之比例依第五條原則計算為73.6%。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，依前揭比例計算之。

(四)前目停車空間其總面積為3868.15平方公尺(約1170.12坪)，由全部停車位承購人共同持有，每個停車空間面積佔共有部分二總面積 /114。

(五)上述車位設有充電電源，所需電費由該戶繳納。

(六)地下第一層第113、114號停車位，依建造執照核准平面圖之用途為供行動不便者使用，甲方簽訂本契約時已充分了解該停車位由乙方自行出售，該停車位之所有權歸屬於購買該停車位之買受人，甲方不得要求該停車位供公眾使用或向乙方主張任何權利。購買行動不便者停車位者，不論是否具有身心障礙者專用停車位識別證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利，甲方均無異議。

(七)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

#### 四、周遭環境：

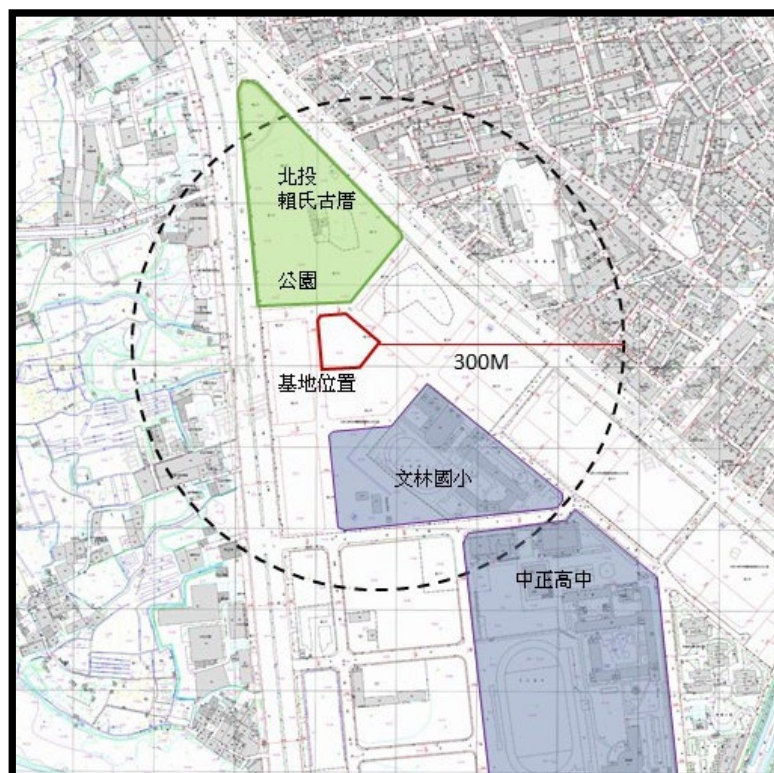
(一)周邊環境，詳如■都市計畫地形圖□相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施。

(二)本基地毗鄰範圍，■有□無已取得建造執照□尚未開工■施工中之建案。

(三)最近5年內基地周邊半徑300公尺範圍內□有■無申請水災淹水救助紀錄。

(四)■是□否已辦理地籍圖重測。

(都市計畫地形圖)



#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積

甲方購買「家居璽玉」編號第 戶第 樓。其房屋土地持分面積 平方公尺( 坪)應有權利範圍為十萬分之 。

計算方式係以專有面積 平方公尺( 坪)占區分所有全部專有總面積 9537.76平方公尺(2885.21 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、房屋登記面積：

本房屋面積共計 平方公尺( 坪)

(一)專有部份面積 平方公尺( 坪)

1、主建物面積約 平方公尺( 坪)

2、附屬建物面積 平方公尺( 坪)

陽臺 平方公尺( 坪)

本案於107年1月1日後申請建造執照，並於110年核發建造執照，其屋簷 0 平方公尺(0)坪及雨遮 0 平方公尺(0)坪。

(二)共有部份面積計 平方公尺( 坪)

1、共有部分一面積約 平方公尺( 坪)

2、共有部分二面積約 平方公尺( 坪)

3、一部共有 面積約 平方公尺( 坪)

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %

三、附屬建物未明列項目面積及雨遮面積不予計價，前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第五條 共用部分之項目及面積分配比例計算

一、本房屋共用部分之權利範圍分別依其共用特性，區分為共有部分一(全社區共用部分)、共有部分二(汽車停車位共用

部份)、一部共有部分一至二十一(由二層至二十二層當層相鄰四戶住宅共用部分)。

其個別包含項目及持分之計算方式如下：

(一)共有部分一(全社區共用部分):

- 1、一層全區包括管委會使用空間、梯廳、特別安全梯、安全梯、廁所、梯廳兼排煙室、電梯、緊急升降機、高層緩衝空間、車道、游泳池、外廊、直通樓梯、機房。
- 2、二層住宅共用部份，包括特別安全梯、梯廳兼排煙室、電梯、緊急升降機、排煙室、直通樓梯。
- 3、三層至二十二層住宅共用部分，包含特別安全梯、排煙室、梯廳兼排煙室、電梯、緊急升降機。
- 4、屋突層一、二層包括特別安全梯、排煙室、電梯、緊急升降機、機房(廁所)、機房、梯廳兼排煙室、梯廳、電梯機房、消防中繼機房、消防水箱、水箱。
- 5、地下一層包括編號 1-111 之機車停車位、編號 112-113 之行動不便者機車停車位、門廳、機房、泳池機房、緊急發電機室、發電機室排風管道、發電機室進氣管道、防災中心、機房(資源回收室)、垃圾車停車空間、防空避難室(未兼作停車使用)、排煙室、電梯、緊急升降機、電錶室、受電箱、一般安全梯、台電配電場所、排煙室進風管道、排煙室排風管道、廁所、直通樓梯、地下室排風管道、地下室進氣管道。
- 6、地下二層包括機房、機房(供電信機房使用)、水箱機房、排煙室進風管道、排煙室排風管道、排煙室、電梯、緊急升降機、一般安全梯、水循環機房、地下室排風管道、地下室進氣管道。
- 7、地下三層包括水箱機房、消防機房、中繼消防水箱、流出抑制機房、排煙室進風管道、排煙室排風管道、

機房、排煙室、電梯、緊急昇降機、一般安全梯、與水回收機房、消防水池、廢水坑、集水坑、雨水儲留滯洪設施、汙水池、雨水回收池、地下室排風管道、地下室進氣管道。

8、權利範圍係按各戶房屋專有面積占本社區區分所有全部專有面積之比例計算。

(二)共有部份二(汽車停車位共用部分):

1、地下一層包括編號 95-114 汽車停車位及停車空間。

2、地下二層包括編號 49-94 之汽車停車位及停車空間。

3、地下三層包括編號 1-48 之汽車停車位及停車空間。

地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買，並約定使用區域範圍，權利範圍係按所購買停車位之車位個數占全部停車位個數(共 114 個)之比例計算。(如附件四範圍(2)所示)各停車位承購戶應就所購買取得之停車位編號位置為停車位使用、收益、處分及排除他人干涉。

(三)一部共有部分一至二十一(由二層至二十二層當層相鄰四戶住宅共用部分):

二至二十二層各層梯廳面積由當層相鄰四戶住宅共同持分，權利範圍係按當層各戶專有面積佔當層四戶住宅專有面積之比例計算持分登記及使用。(如附件四範圍(3)所示)

(四)及其他依法應列入共用部分均屬之。

二、本社區地下一、二、三層停車位，由乙方依法令出售予本社區各戶區分所有權人。各停車位承購戶應就所購買取得之停車位編號位置為停車位使用、收益、處分及排除他人干涉。

三、家居璽玉共有部份總面積 5255.68 平方公尺(約 1589.83 坪)，專有總面積 9537.76 平方公尺(約 2885.21 坪)，前款共有部分之權利範圍係依甲方買受專有面積佔全部專有總面

積之比例而為計算，其面積係以本共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。甲方已充分了解本社區房屋面積與停車位及共用部分之應有持分計算與區分方式。為確保全體用戶共同權益，甲方同意依照法令或規約等規定使用共用部分。

## 第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、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。

## 第七條 房地契約總價

本契約總價合計新臺幣            仟      佰      拾            萬元整。

一、房地價款：新台幣            仟      佰      拾            萬元整。

(一)土地價款：新台幣            仟      佰      拾            萬元整。

(二)房屋價款：新台幣            仟      佰      拾            萬元整。

1、專有部分：新台幣    仟      佰      拾            萬元整。

(1)主建物部分：新台幣    仟      佰      拾            萬元整。

(2)附屬建物：新台幣    仟      佰      拾            萬元整。

(除陽台外，其餘項目均不計入買賣價格)

2、共用部分一：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

3、一部共有：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(三)車位價款：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

## 第八條 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○○機構(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，由國泰世華商業銀行股份有限公司負責承作，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。但乙方無法依約定完工或交屋，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留存。(詳附件十五)

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者甲方可持本買賣契約可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，甲方可持本買賣契約可向加入本協定之○○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。

### 第九條 付款辦法

甲方同意按附件六「付款明細表」之規定付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。並於乙方通知付款期限內，以即期支票(乙方為受款人之禁止背書轉讓且畫線支票)或匯款方式逕向乙方或乙方指定之金融機構專戶付款，並書面通知乙方。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

### 第十條 逾期付款之處理方式

- 一、前條各期價款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。
- 二、甲方應繳期款如逾期達二個月，或逾使用執照核發後一個月內未繳期款(含以前積欠之期款)或遲延利息者，經乙方以存證信函或其他書面催繳，甲方應於送達七日內壹次全部繳清時，否則視同甲方違約，雙方同意依違約之罰則辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

**第十一條 地下室、法定空地、依法留設無遮簷人行道、屋頂平台、露臺、各層梯廳、管委會使用空間之使用方式及權屬**  
為維護全體住戶權益，甲方同意以下約定：

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積約 5652.63 平方公尺(約 1709.92 坪)，扣除第五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外，其餘面積約 3868.15 平方公尺(約 1170.12 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、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。

(一)本社區地面層依建造執照圖保留之法定空地(除附件四約定之專用部分及依法留設無遮簷人行道外)、屋頂平台均為本社區共同使用。

(二)本社區各戶區分所有權人約定專用之露臺、依法留設空地、各層電梯廳及機電設備空間，甲方同意由各戶依附件九共用部分約定專用區域分管協議書，甲方及其他區分所有權人不得干涉，甲方並應將本條約定告知及列明於轉讓或處分所有權之文件中。因甲方未告知及列明而造成其他區分所有權人之損失，甲方應負損害賠償責任。以上須於本案區分所有權人大會中列入大樓管理規約，所有承購戶並應將決議之管理使用方式告知及列明於其轉讓或處分所有權之文件中。上開約定專用部分由約定區分所有權人無償管理、使用並自行維護，但使用方式需符合法律規定。

(三)如因本條規定而增加或減損就本社區共同使用部分使用上之利益，甲方認知已於買賣總價中充分反應；將來交屋後，甲方除同意遵守本條規定行使對本社區共用部分之權利與義務外，對於甲方未持分或已約定由其他區分所有權人無償使用者，甲方同意對之均無任何使用或管理之權利。

## 第十二條 建物主要結構、主要建材及施工規範

- 一、本契約買賣建物主要結構係為鋼筋混凝土構造(RC)，其規格應依照主管建築機關核准之建造執照圖說為準。
- 二、乙方應依本契約附件五之建材設備表施工。除經甲方同意，乙方不得以同級品之名義變更附件五建材設備說明書所列建材設備及品牌，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，且所更換建材設備之價值、效用及品質不低於原約定建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、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、石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)及未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命身體及健康及財產之損害仍應依法負責。
- 五、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。
- 六、基於本社區整體考量、事實上之需要、法令變更，乙方得按實際情形依法申請辦理變更設計。前款變更設計之費用，由乙方負擔，甲方於變更後不得再有任何異議或據以提出任何請求，變更後之結果不得減損甲方之使用坪數及結構安全。
- 七、本社區所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道及瓦斯等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖

說之標示設置。

- 八、各戶室內樑柱位置、各樓層梯間、廊道之消防設備配置（如逃生方向指示燈等）、瓦斯主幹管、立管及各戶支管（均以明管方式設置），乙方應提供圖面予甲方，讓甲方知悉。並依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位設計之標示位置裝設施作。甲方購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，甲方明確知悉絕不以任何理由要求變更設備位置，並同意乙方依核准圖面位置施作及交屋。
- 九、甲方同意由乙方依相關公用事業單位核准之圖說，調整台電配電室、電錶室、電信室、緊急發電機房、消防泵浦室、水箱等配置空間大小及位置。

### **第十三條 開工及取得使用執照期限**

- 一、本社區之建築工程應於民國 112 年 1 月 1 日前開工，民國 115 年 6 月 30 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，得展延工期：
  - (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、乙方逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方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。
- 三、如因天災、地變等不可抗拒或政府法令變更限制或其他不可歸責於乙方之事由，致使本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時，針對甲方已支付之價款，應依信託專戶之利率加計利息，由乙方退還甲方。

### **第十四條 室內變更工程**

- 一、甲方如有室內隔局變更或裝修變更需求，應於接獲乙方通知後檢附完整圖說提出變更申請，並分兩階段期限辦理完成(第一階段 2F-12F：112 年 4 月 1 日前，第二階段 13F-22F：112 年 10 月 1 日前)。前述變更申請須經乙方同意後辦理變更，雙方並以乙方所提供之工程變更單簽認為準，本款變更申請以一次為限，變更工程處理準則詳如附件十。
- 二、甲方申請變更設計之範圍以合法之內部隔間及裝修為限，如需變更防水工程區域，污水管線，以不影響上、下樓層為原則。其他有關建築主要結構、建物立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等共用部分不得要求變更。另甲方不得要求乙方為將來加蓋、加建或違建預為施工之準備。
- 三、甲乙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，以書面限期通知甲方簽認；甲方逾期未簽認時，乙方得依原圖說施工。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，甲方得於第十六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、因事實上或法令上之困難而不能或不易為變更時，為避免影響全案工程進度，乙方得按原圖施工，甲方絕無異議，亦不得據以解除契約。

## 第十五條 驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態後及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方於 14 日內進行本戶驗收手續。甲方逾期未驗收經乙方書面催告 7 日後，甲方仍未完成本戶驗收手續，即視為經甲方驗收完成，乙方得逕行通知甲方辦理交屋，甲方

絕無異議。

- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，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，於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管由乙方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管由乙方負擔。
- 四、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，另本大樓設置瓦斯幹管自動遮斷閥，以上費用由乙方負擔。另甲方自行依搬遷時間另行申請瓦斯錶，裝錶費及保證金由甲方自行負擔。

## 第十六條 房地所有權移轉登記期限

- 一、房地所有權移轉登記期限  
房地所有權之移轉，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、乙方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理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，應繳清附件六付款明細表內所有權移轉登記款(含)前應繳之各期款項及逾期加付之遲延利息。

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算延遲利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協力辦理，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。

五、甲方同意簽立附件(十四)之「代刻印章授權書」委託乙方代刻印章乙枚、負責保管，並交由乙方代為辦理附件(十四)所列之事務。

## **第十七條 交屋事宜**

一、本契約所稱交屋，僅指交付甲方所購買之區分所有建物(如有承購停車位者含停車格所在位置，但不含車道及其他空間)，甲方不得以公共設施未完成為由，拒絕交屋及繳納應付款項。共用部分之移交，依第十八條規定辦理。

二、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，雙方履行下列各款義務完畢後，乙方應通知甲方辦理交屋手續：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之延遲利息於甲方。

- (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) 甲方繳清變更工程之追加款。
- (五) 完全履行本契約其他甲方應履行之義務，並結清應繳付之稅捐、費用等。
- (六) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予甲方。
- (七) 乙方依法提撥公共管理基金約 256 萬與綠建築維護費用約 128 萬(詳細數字依市府核定為準)，並由管委會完成公設點交後向主管機關申請移撥。

三、甲方應於收到乙方交屋通知日起 \_\_\_\_\_ 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。未辦妥交屋手續前，不得擅自遷入裝修或運入物品。辦理交屋同時，乙方應將甲方買受本戶土地及建物所有權狀、鑰匙及門禁卡、相關稅費憑據等一併點交予甲方。辦妥交屋手續後，將保固書、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，本契約則無需返還。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論甲方是否遷入使用，甲方應即負擔本戶水電等費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

五、甲方於辦理交屋後始得進行室內裝潢。甲方裝潢施工前，應向現場管理單位預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，若因甲方裝潢所致之損害，乙方得自保證金扣抵，俟裝潢完畢後，

經查明無損害他戶及公共設施、設備之情事後，由管理單位結算金額後無息退還。甲方於開始裝潢前應另繳納污染環境清潔費給管理單位（非廢棄物清運費）每日新台幣壹佰元整，並預繳三個月。

#### **第十八條 共用部分之移交與管理**

- 一、自完工日起至第一次區分所有權人會議召開之日止，乙方應擔任本社區共用部分管理人，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。為維持本社區之公共安寧與清潔衛生，就本社區之共用部分及公共服務工作，於乙方通知首戶交屋日起，甲方同意由乙方以本社區管理人名義委託物業管理公司，負責辦理本社區之清潔、管理、服務等工作。管理公司所需服務費用及公共水電、維護清潔及其它一切委外執行或經常性支出之共同使用等費用，於乙方代管期間之六個月均由乙方負擔；代管期屆滿後由甲方繳交之管理費分攤支付。
- 二、為確保全體住戶權益，甲方應遵守本社區住戶規約詳如附件十一之規定。甲方對繼受本契約房屋之人，應負告知其遵守規約之義務。
- 三、本社區成立管理委員會或推選管理負責人後，應向主管機關報請備查。本社區成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，由乙方以書面通知管委會於 60 天內進行檢測，於各別工項或設備檢驗合格後，即各自起算保固期(保固期請參附件十三)。如甲、乙雙方對部分項目或設備檢驗合格與否存有爭議，雙方同意由第三公正單位(例如：SGS 台灣檢驗科技股份有限公司)進行複驗，並依複驗結果認定之。乙方依法會同本社區管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機電設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交本社區管理委員會或推選管理負責人。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。

#### 第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋保固期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：門窗設施、粉刷與地磚等裝修工程、弱電工程、給排水設備、電氣設備、衛浴設備、廚具設備、公共設備等）負責保固二年，全棟防水負責保固五年及泳池工程防水負責保固十年，依附件十三所載內容負責保固，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第二十條 貸款約定

- 一、本契約第七條買賣總價內之部分價款（即附件六付款明細表之「產權移轉登記款」計新台幣：      仟      佰      拾      萬      仟元整，甲方應於乙方通知辦理產權移轉登記用印前一次繳付，亦得由甲乙雙方洽定以甲方向金融機構辦理貸款核撥之款項為給付，由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，甲方應依附件八自行指定銀行貸款協議書，自行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部分，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部分，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，買賣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。
- (四)依前三款由甲方分期攤還乙方時，甲方同意以本契約買賣標的設定抵押權予乙方作為擔保。
- 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。
- 四、甲方同意前款產權移轉登記款為本契約應繳房屋(含停車位)買賣價款之一部分，屬乙方應收款，甲方同意全權委託乙方代辦前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另出具因本項貸款所需之各項證件、身分證、健保卡、授權書、撥款委託書、代刻印章授權書(附件十四)及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並應同時開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票予乙方(其到期日授權乙填載)。俟乙方取得貸款後於交屋時返還該本票予甲方。
- 五、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付予乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方

不得以未點交房屋或其他理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息，如需甲方會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。

- 六、甲方委託乙方代辦本款銀貸款手續所發生之各項稅費、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費及其他稅費等，由甲方自行負擔並應依乙方通知之繳款期間內一次交付予乙方或乙方指定之代辦人。
- 七、甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約（附件七）「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- 八、甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約（附件八）「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。
- 九、甲方在未付清交屋款以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- 十、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，同時交付合乎用途之印鑑證明、最新身分證影本及文件用印（印鑑章），本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷，其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用及利息應由甲方負擔。
- 十一、依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定如下：
  - （一）新增全國公司法人購置住宅貸款限制：最高貸款成數為 4 成，無寬限期。

(二) 新增全國自然人購置住宅貸款限制:

1. 已有一戶房貸者，無寬限期。

2. 已有二戶房貸者，最高貸款成數為4成，無寬限期。

(三) 若中央銀行對貸款限制業務有新的修正則以最新規定辦理。

### 第廿一條 貸款撥付

一、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，除有違反第十二條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

### 第廿二條 房地轉讓條件

- 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。
- 四、甲方應於本契約轉讓時將契約全部內容詳細告知受讓人，俾使受讓人完全知悉及遵守本契約書內容所有條款及權利義務，如有違反，其造成受讓人或乙方之損害，概由甲方負全部責任。
- 五、甲方如有辦理室內變更工程，應將變更後之水電圖及格局圖一併移交予甲方之受讓人，如有違反，其造成受讓人之損害，由甲方負全部責任，與乙方無涉。

六、甲方將本契約轉讓他人所依法應申報之各項所得及稅捐，應由甲方與其受讓人自行申報繳納，如有漏報、未報或違法之情形遭主管機關行政處分，概由甲方自行負擔，與乙方無涉。

### 第廿三條 地價稅、房屋稅之分擔比例及稅費負擔約定

本買賣標的物地價稅、房屋稅之分擔比例及應繳納之稅費負擔，應依下列規定辦理：

- 一、地價稅以乙方通知交屋日為準，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，並由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，依該年度地價稅開徵時再由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知交屋日為準，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。
- 三、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，但甲方未依第十六條規定備妥申報文件，其增加之增值稅、由甲方負擔。
- 四、辦理甲方取得房屋產權登記及貸款設定所需之一切費用如各項移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、貸款抵押權設定登記規費及各項附加稅捐與代書費等由甲方負擔。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。
- 五、產權移轉登記日前如有已開徵未繳納之工程受益費時，由乙方負責繳清，產權移轉登記日後由甲方負擔。
- 六、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。

七、依本條規定應由甲方負擔之稅費，甲方應依乙方所通知之金額於辦理所有權移轉登記時全額預繳，並於交屋時一次結清，多退少補。

#### 第廿四條 乙方之擔保責任

一、權利瑕疵擔保責任：

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、物之瑕疵擔保責任：

有關本契約房屋品質之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 第廿五條 違約規定

一、乙方違反「主要建材及其廠牌、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價款退還予甲方，如有延遲利息應一併退還，並應賠償甲方依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金，但該賠償之金額如超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。

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。但該沒收之金額如超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

六、本契約依前一、二、四款規定解除時，如產權已移轉登記為甲方名義時，甲方應於解約日起十日內無條件備齊返還登記所需文件(需用印完畢)交予乙方，俾將該房屋產權返還移轉登記予乙方或乙方指定之登記名義人。因此所需之各類稅費，由違約方負擔。若甲方屆期未配合辦理，就甲方前所交付擔保本票，甲方同意乙方得自行填載到期日，並聲請法院裁定後強制執行，其因此所生費用及因此所致乙方之損害，甲方應予賠償。

### 第廿六條 特別約定

- 一、乙方應確保廣告內容皆為真實，但銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為乙方應交付者外，甲方同意且了解僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，乙方無依銷售現場展示空間與擺設佈置之現況為履行或交付義務。
- 二、本契約為甲、乙雙方間之全部約定；乙方任何口頭承諾、解釋或說明，甲方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。本契約約定內容已取代乙方簽約前所有之口頭承諾、解釋及說明。
- 三、本契約之一切規定對於依本契約或法律規定之雙方權利義務受讓人、繼承人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力，以上各方均不得以其與前手間之原因關係對抗乙方。甲方如為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方負連帶責任。
- 四、甲乙雙方已充分認知並遵守建築主管機關核發之建造執照號碼 110 建字第 0329 號附表所列內容，包括：
  - (一)本案係容積移轉接受基地，經本府 109 年 9 月 18 日府都綜字第 1093079682 號函核備自本市士林區陽明段一小段 516、516-1、519、520、520-1、523、525 等七筆地號移入容積共 602.93 平方公尺，合計移入容積 3014.71 平方公尺。

- (二)本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金 15,113,042 元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付率建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- (三)起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- (四)起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- (五)認養事項：公有人行道，經本府 110 年 1 月 20 日北市都設字第 1103001060 號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- (六)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- (七)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，一律將陽台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。
- (八)(95 年 1 月 1 日以後領取建造執照)建築物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。
- (九)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築物所有權第 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 個月有效之建築物無違章證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本府都市發展局依法查案。
- (十)依臺北市政府 110 年 08 月 25 日府都設字第 1103036255 號函所示，(1)本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式

障礙物影響通行，並負維護管理之責。(2)依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：1、汽、機車停車位應各有 20%以上安裝充電系統或預留管線，本案充電預留管線於地下一層規畫 23 席機車停車位及全數 114 席汽車停車位。2、地面層留設不少於法定機車數 20%之自行車停車位，本案於基地東側共計留設 24 席。3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達 100%以上。4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積違計算基準。5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電錶及智慧化給排水管理系統。(3)專有陽台立體綠化部分除承諾於竣工後認養兩年及納入管理規約外，並額外提供 24 萬元(每月 10000 元\*12 月\*2 年)基金予管委會續管。(4)屋頂及露臺透空遮牆部分，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。

五、因應台北市政府建管處建照抽查制度，倘有建照平面圖說因法規抽查修正，乙方得於甲方簽約後修正該層圖說，甲方不得拒絕，亦不得向乙方為其他主張，如因此而產生坪數差異，則依本契約第六條約定辦理。

#### **第廿七條 文件送達方式**

甲、乙雙方因本契約所需之通知或催告，均應以書面按本契約記載地址遞送。如地址變更，應即以書面通知他方，於書面變更通知前，他方依本契約記載地址所為之遞送，均視為合法送達，如發生無法送達或拒收者，概以郵局或快遞業者第 1 次投遞日期視為送達日期。

#### **第廿八條 本契約附件及效力**

本契約之附件為本契約一部分，與本契約具有同一效力，雙方應共同遵守履行。本契約之附件如下列：

- 附件一 本戶房屋平面圖
- 附件二 地下層停車區及本戶停車位位置圖
- 附件三 本戶機電設備配置圖
- 附件四 共用部分圖說與約定專用圖說
- 附件五 建材設備說明書
- 附件六 付款明細表
- 附件七 代辦貸款委託書
- 附件八 自行指定銀行貸款協議書
- 附件九 共用部分約定專用區域分管協議書
- 附件十 變更工程處理準則
- 附件十一 住戶規約
- 附件十二 面積分配坪數表
- 附件十三 建物保固期限及範圍說明
- 附件十四 代刻印章授權書
- 附件十五 信託契約書影本
- 附件十六 附加條款或附圖
- 附件十七 建照執照影本

#### **第廿九條 未盡事宜及爭議處理**

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則公平解決之。如因本契約所生爭議，因本契約涉訟時，雙方同意以台灣士林地方法院為第一審管轄法院，準據法為中華民國法。如徵得他方書面同意，亦得提付仲裁以解決爭議。

#### **第卅條 契約分存**

本契約一式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。



## 附件一 本戶房屋平面圖

〔附圖依據台北市政府都市發展局核發之建築執照之建照號碼  
110建字第0329號〕

## 附件二 地下層停車區及本戶停車位位置圖

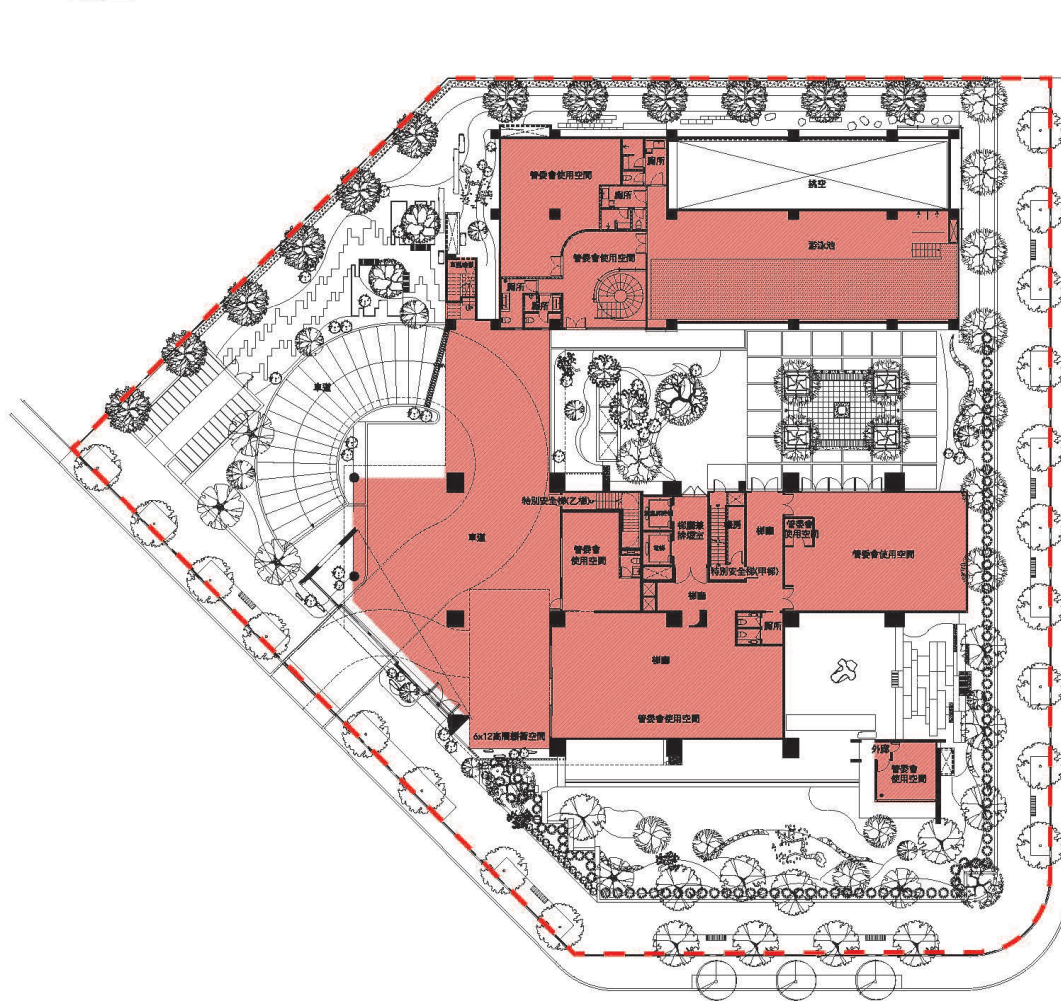
〔附圖依據台北市政府都市發展局核發之建築執照之建照號碼  
110建字第0329號〕

### 附件三 本戶本戶機電設備配置圖

## 附件四 共用部分圖說與約定專用圖說

〔附圖依據台北市政府都市發展局核發之建築執照之建照號碼  
110建字第 號〕

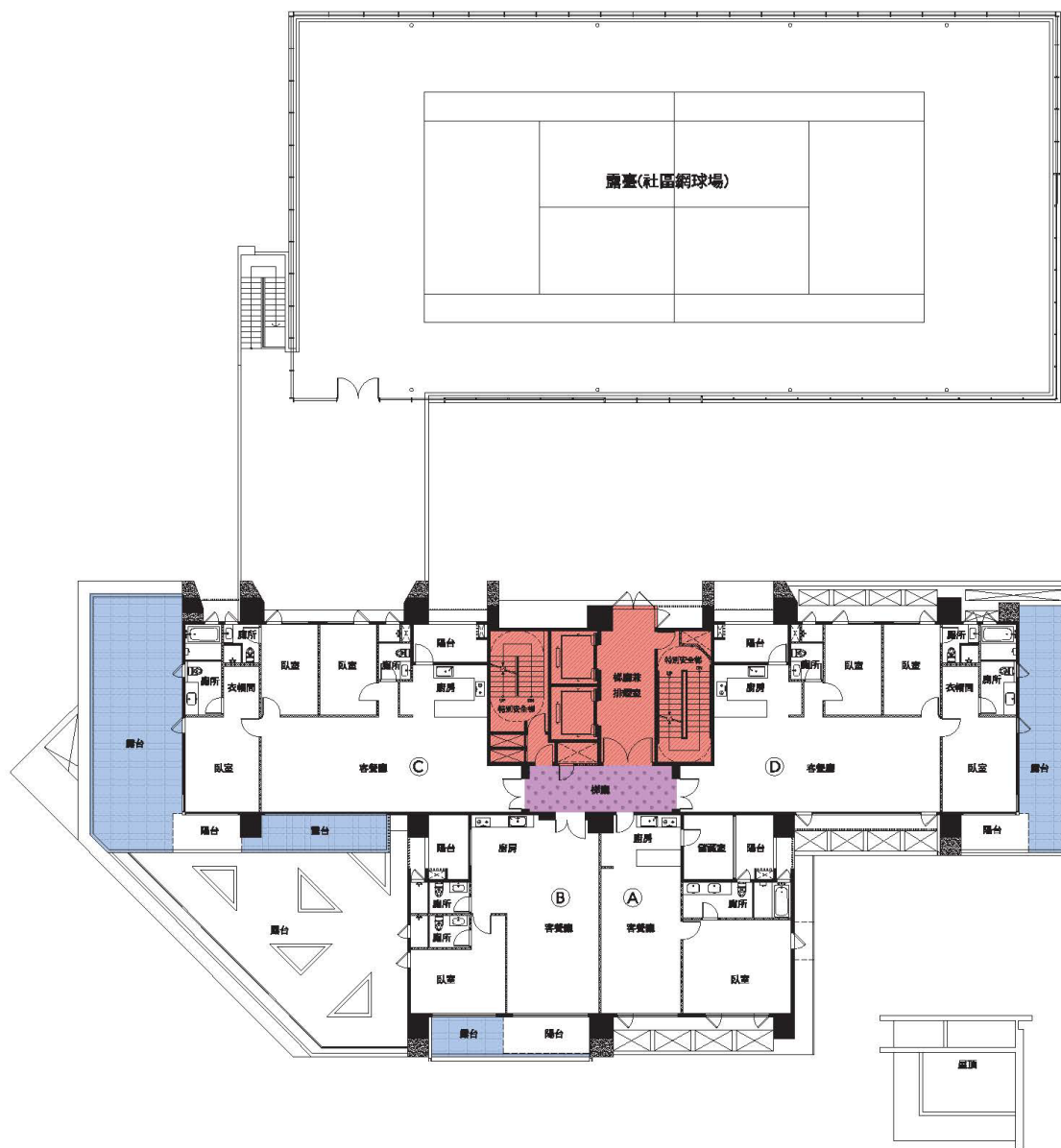
### 附圖一



### 一層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 臨接1F外牆未著色部分屬法定空地，由全社區共同管理維護
- 3. 基地範圍

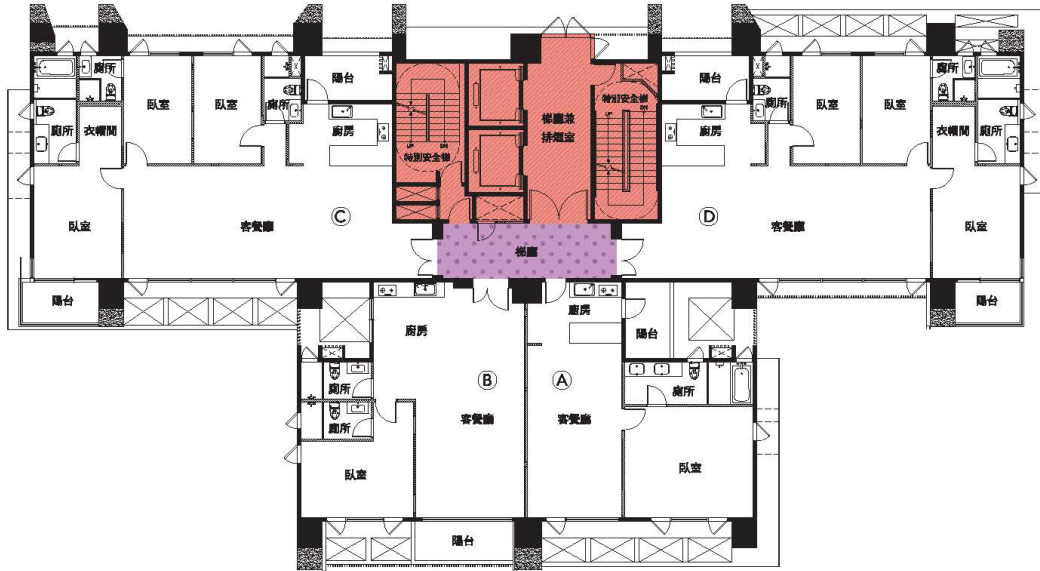
## 附圖二



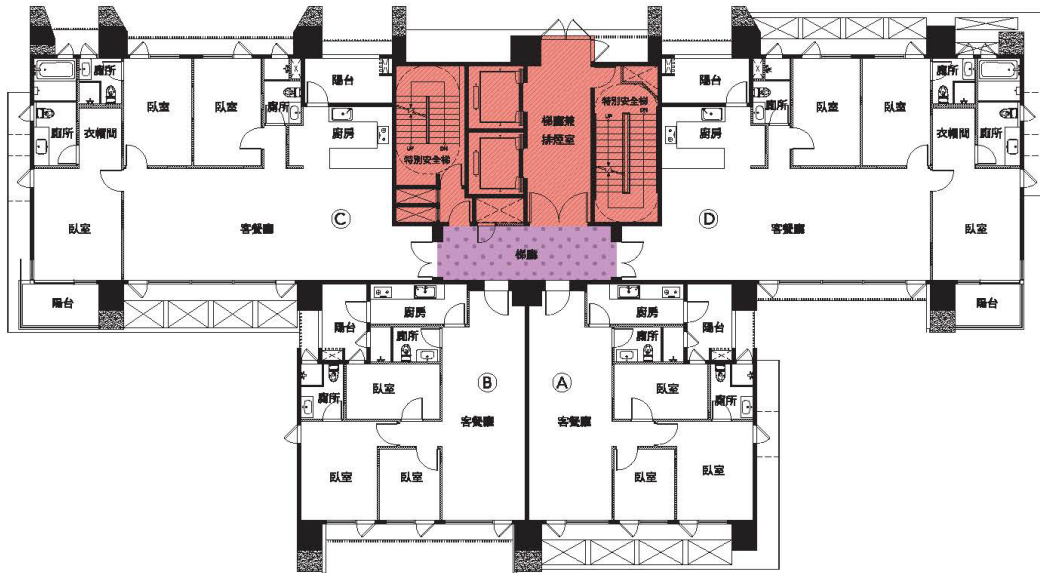
二層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(3)一部共有部分一至二十一(二至二十二層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)
- 3. 範圍(7)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

### 附圖三



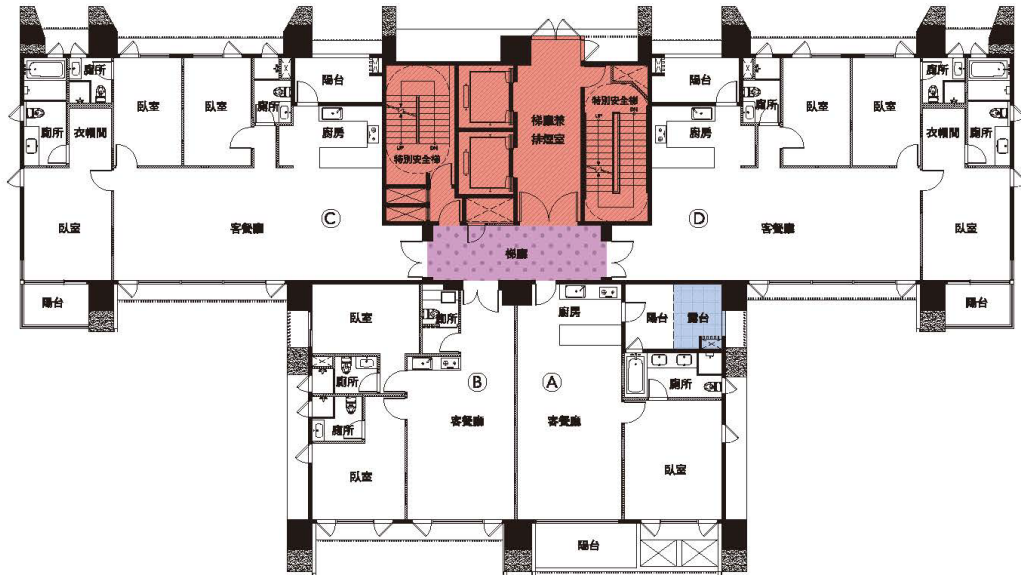
三層-五層平面圖



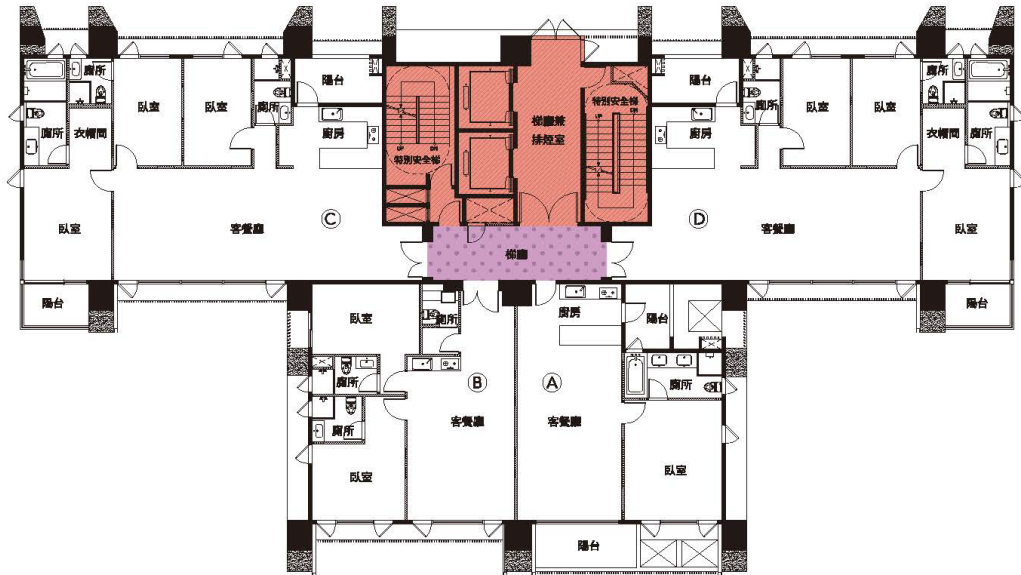
六層-十一層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(3)一部共有部分一至二十一(二至二十二層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)

## 附圖四



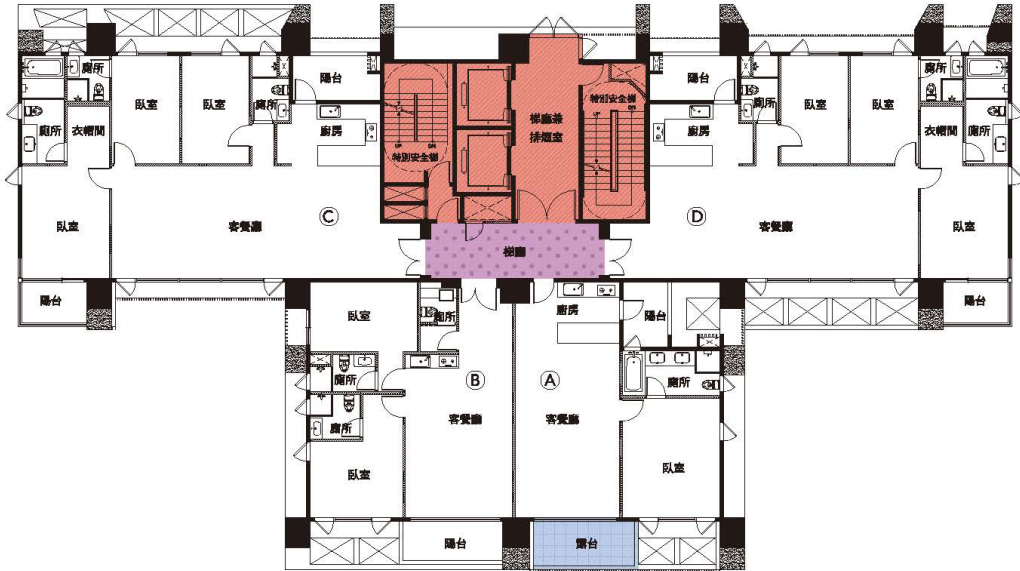
十二層平面圖



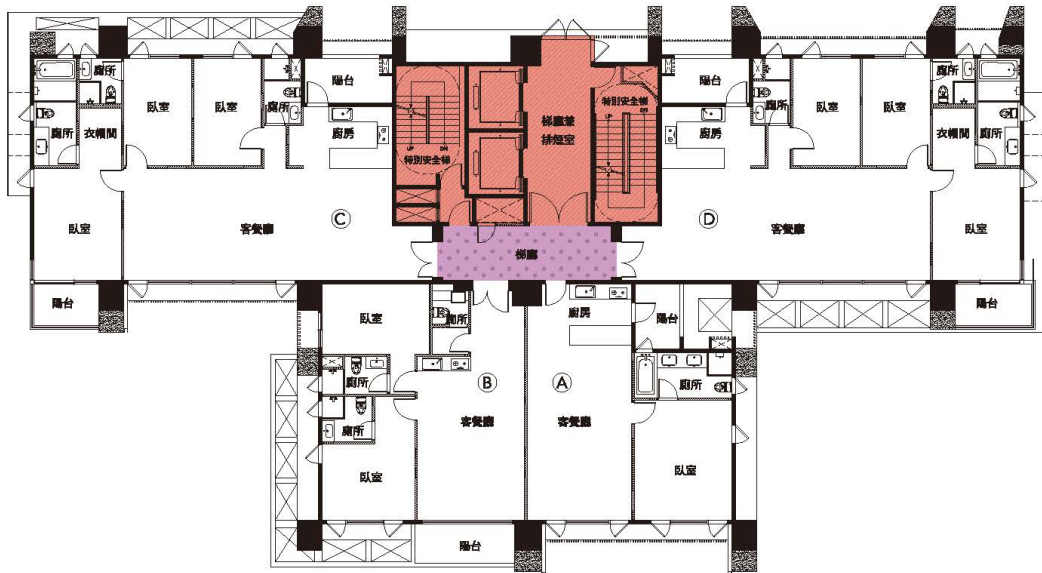
十三層-十五層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(3)一部共有部分一至二十一(二至二十二層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)
- 3. 範圍(7)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

## 附圖五



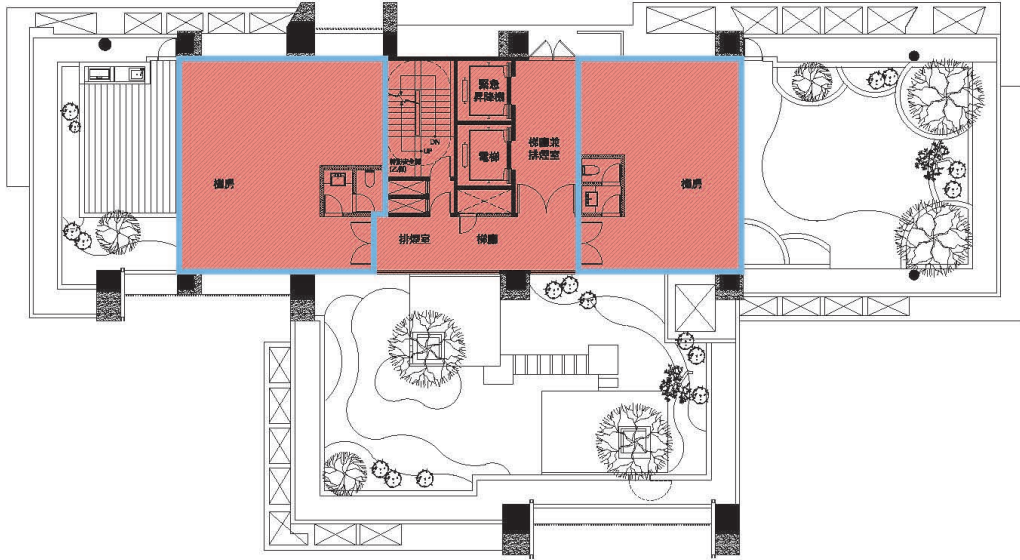
十六層平面圖



十七層-二十二層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(3)一部共有部分一至二十一(二至二十二層樓當層相鄰四戶住宅共用部分)
- 3. 範圍(7)露台歸臨接該戶管理使用(設置位置以建照圖面為準)

附圖六



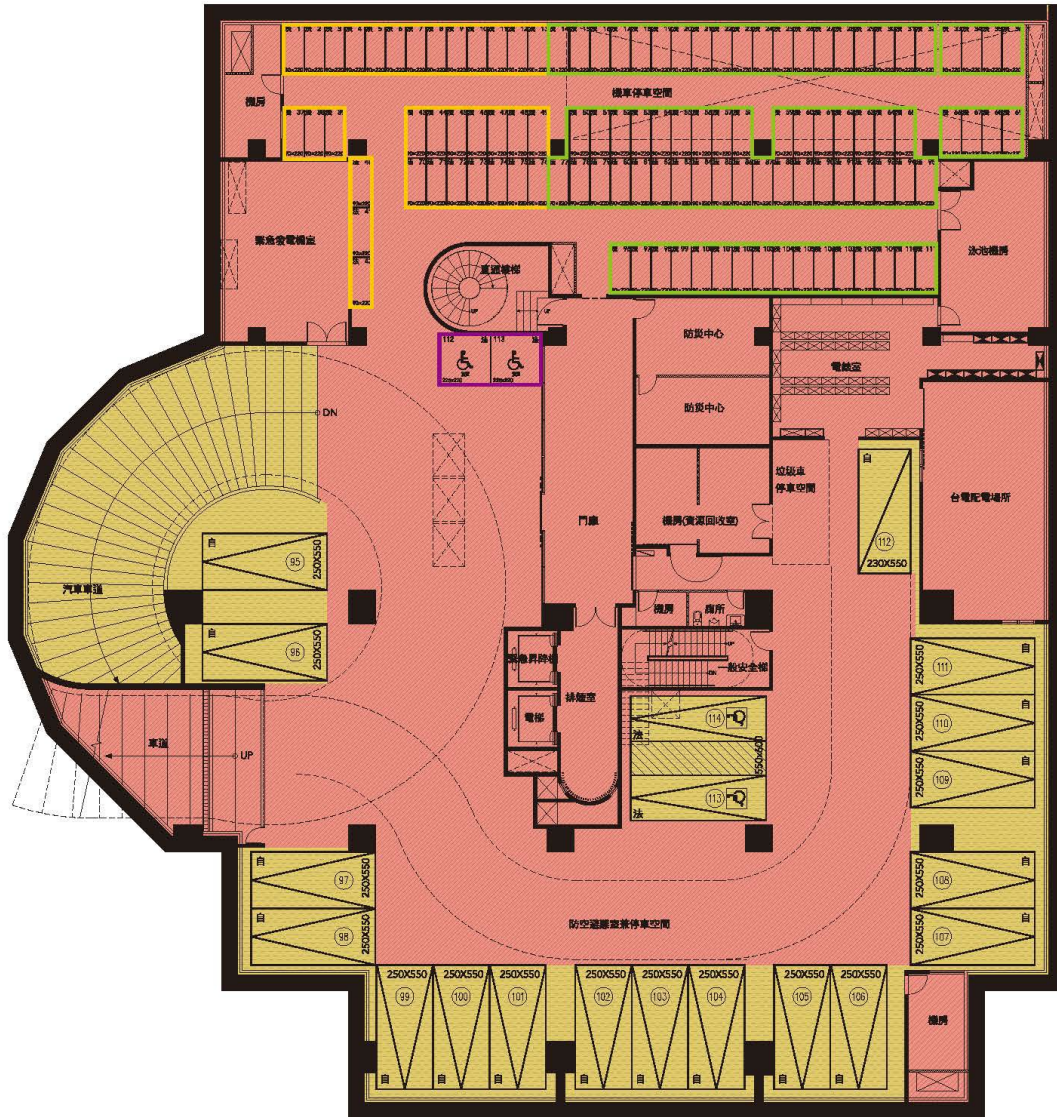
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分—(全社區共用部分)
- 2. 範圍(8)共有部分—(機房)

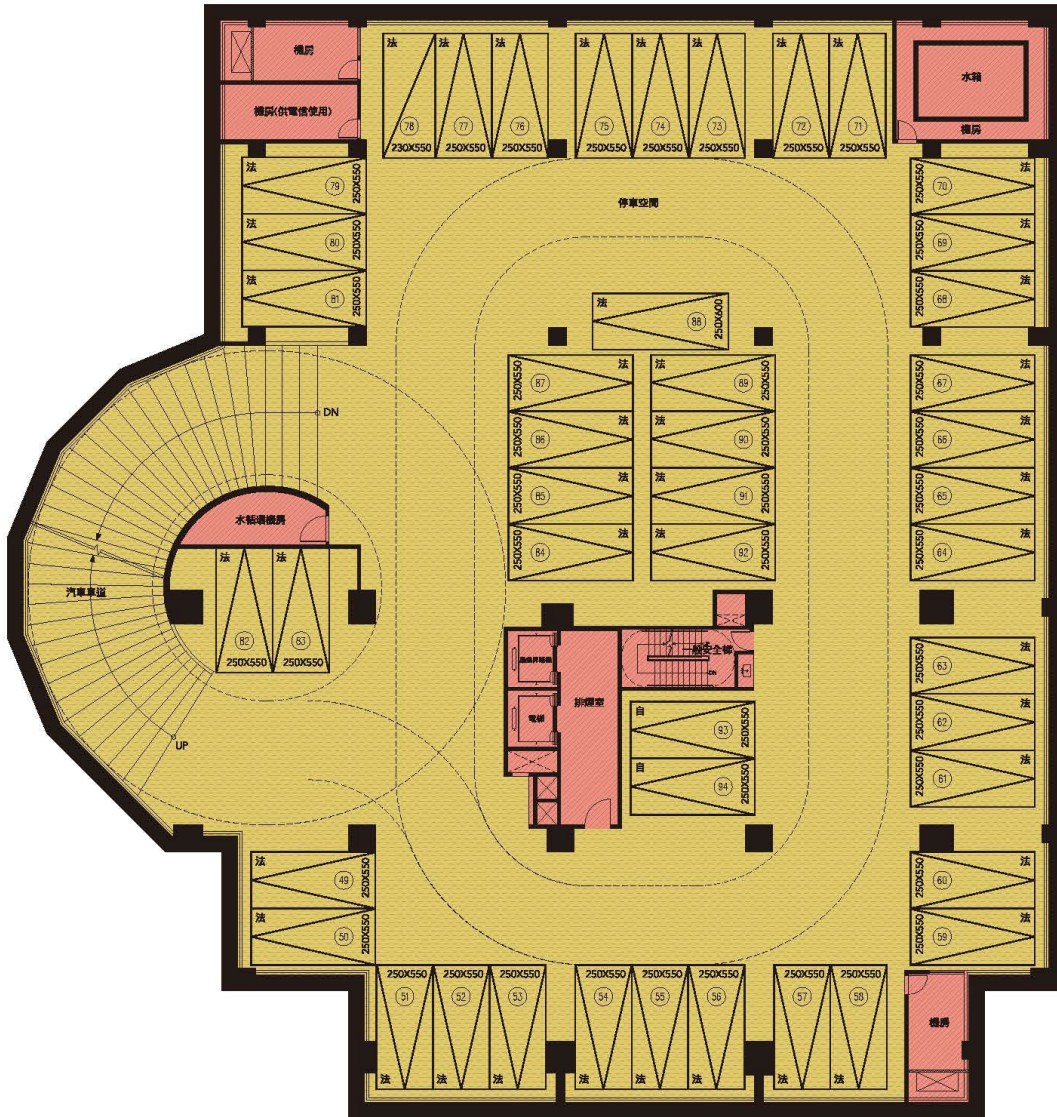
附圖七



地下一層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)
- 3. 範圍(4)共有部分一(編號112-113之機車停車位)
- 4. 範圍(5)共有部分一(編號14-36,50-69,77-111之機車停車位)
- 5. 範圍(6)共有部分一(編號1-13,37-49,70-76之機車停車位)

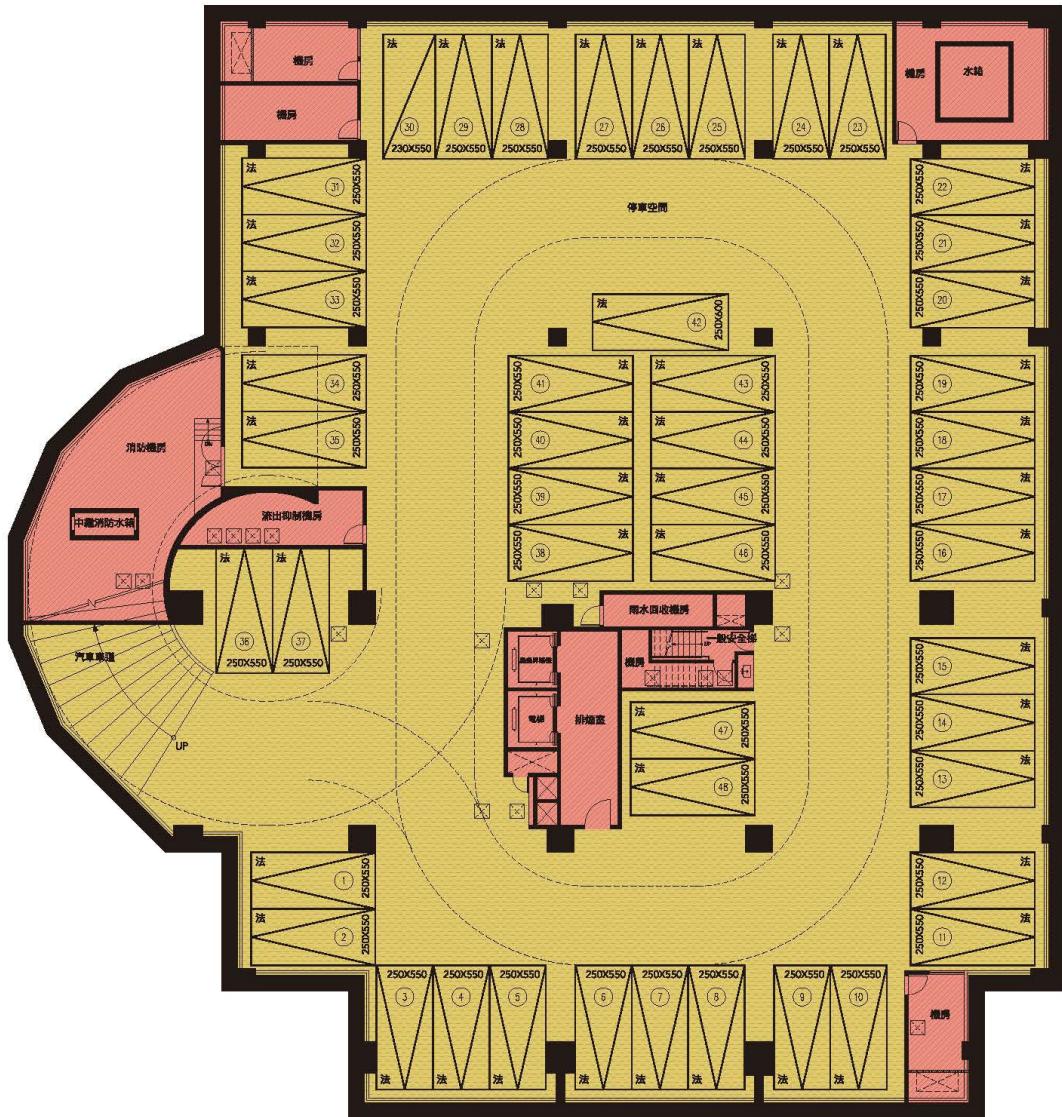
附圖八



地下二層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)

# 附圖九



地下三層平面圖

- 1. 範圍(1)共有部分一(全社區共用部分)
- 2. 範圍(2)共有部分二(汽車停車位共用部分)

## 附件五 建材設備說明書

### ■結構

由結構專家設計，依照新版「建築耐震設計規範」計算建築物承重、抗壓、耐震、防颱、防火等，符合建築技術規則要求標準設計通過台大地震工程研究中心特殊結構審查。

結構採用鋼筋混凝土構造採用，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器。鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象。採用台泥、力泰、國產等一級廠之預拌混凝土，並出具符合氯離子含量測試規定證明。

住宅室內樓版採用厚度 18 公分樓板，外牆厚度 15 公分，採用雙層鋼筋。廚房局部、主客浴室範圍樓版採雙層版工法。

### ■外牆

建築師整體設計，建築物四向均作正面處理，外牆花崗石材採 OPEN JOINT 工法，搭配丁掛磚及其他飾材，夜間整體照明設計。

### ■門廳

- 一、大門素材：一樓公共門廳設計大門採用烤漆金屬搭配強化玻璃。
- 二、地坪、牆面、平頂：由設計師整體規劃採石材或石英磚，搭配木作與塗料處理。

### ■電梯設備

- 一、採用台灣三菱、崇友、永大、富士達之 17 人份 VVVF 交流式可變電壓自動微電腦電梯兩部，速度 150M/min.。
- 二、電梯乘場面版及梯廂內整體設計。
- 三、配合樓層管制附感應讀卡機，憑卡識別啟動電梯。
- 四、梯廂內設攝影監控系統及緊急求救按鈕、對講機，與管理中心連線。
- 五、電梯車廂內置空氣清淨機、空調。

### ■標準層電梯廳

各層電梯廳空間地坪及牆面採石材或石英磚搭配木作裝潢，平頂依整體設

計施作天花板搭配照明。

### ■安全梯樓梯間

樓梯踏步採用止滑地磚，牆面及平頂刷水泥漆。樓梯扶手採用不鏽鋼扶手或人造實木扶手。

### ■門窗

- 一、除地下室空間及公共空間外，住戶室內採用 YKK、TOSTEM、不二日 牌鋁門窗並附紗窗。
- 二、住戶玄關門採用鑄鋁防暴防火門(A 戶除外)，並搭配電子門鎖。
- 三、住戶廚房鄰工作陽台門為 YKK、TOSTEM、不二 三合一通風鋁門附紗窗。
- 四、住戶室內臥室、浴室採用實心素身底漆木門框。(門扇依使用機能及搭配整體室內設計由住戶自行施作)
- 五、住戶浴廁鋁窗均採用 YKK、TOSTEM、不二 內藏百葉鋁窗搭配強化清玻璃。
- 六、住戶除浴室鋁窗及廚房通風門之外的鋁窗玻璃均採用「節能低輻射複層玻璃」
- 七、門口信箱規劃。

### ■陽台、露台、平台

- 一、一樓戶外地坪鋪設花崗窯變磚或石英磚。
- 二、二樓以上陽、露台地坪鋪設石英磚。
- 三、住戶陽台平頂採金屬天花板或鋁格柵天花，並且裝置陽台燈具。
- 四、工作陽台設置整體人造石洗槽、冷熱出水龍頭、手動升降式曬衣架、裝設符合節能標章壁掛式林內、國王、櫻花 24L 瓦斯熱水器，並提供洗衣機、烘乾機專用插座。(部分戶別沒有規劃工作陽台就無提供本項設備)

### ■室內裝修

- 一、室內隔間：採輕質隔間牆。
- 二、牆面：客餐廳、臥房牆面刷乳膠漆。浴室牆面貼石英磚。
- 三、地坪：客餐廳、臥室地坪鋪設符合技術規則分戶樓版衝擊音隔音構造。

地坪面材：客廳、餐廳、廚房貼 80\*80 石英磚或進口耐磨木地板。臥室地坪鋪設進口耐磨木地板。浴室地坪貼石英磚。

四、平頂：客餐廳、臥房、廚房及專用機電設備空間考量整體設計由各戶自行施作。浴室平頂天花依標準設計採矽酸鈣板表面刷乳膠漆，並裝置照明燈具。

#### ■住宅戶室內浴室(廁所)

- 一、每戶主臥浴室配備 TOTO 全自動馬桶。其他浴室配備 TOTO、V&B、GROHE、DURAVIT、LAUFFEN 馬桶(含緩降馬桶蓋)依現場實際尺寸施工。
- 二、浴室採用進口品牌(V&B、DURAVIT、LAUFFEN、GROHE、HANSGROHE、HANSA…等)衛生設備：包含瓷器及銅器；面盆搭配單槍龍頭，下嵌式面盆檯面採用人造石材。
- 三、主臥室衛浴搭配進口浴缸、浴缸龍頭、淋浴拉門、淋浴蓮蓬頭組。(部分戶別無設置浴缸及浴缸龍頭，詳見附件一圖說而定)
- 四、其他衛浴採乾濕分離設計，搭配淋浴拉門、淋浴蓮蓬頭組。
- 五、浴室平頂配置暖風機(含暖房、乾燥、涼風、換氣等功能)；B 戶(12~22F)公共廁所配置換氣扇。
- 六、各浴室裝設插座、明鏡。
- 七、浴廁內插座之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫，確保安全。

#### ■廚具設備

採用德國原裝進口 LEICHT 整體廚具，包含料理檯台及吊櫃，搭配賽麗石檯面、不銹鋼洗滌槽、德國 Hansgrohe 廚房伸縮龍頭、雙口感應爐、專業蒸烤爐、BOSCH 洗碗機、藍天隱藏式油煙機、林內炊飯器收納櫃、廚下型淨水器及漏水斷路器等。

#### ■電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式 220V/110V 供電，各戶設置獨立電錶。全部配線管採用南亞、大洋或同等品牌 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華、伸泰等電纜線，採用Ⓢ字標記產品。

- 二、公共用電部分另設公共電錶，以利公共電費之計算及社區基金之管理。
- 三、各層電梯廳裝置自動感應式照明。
- 四、各戶玄關裝置自動感應式照明開關，住戶室內開關插座為壁內暗式裝置，並採用大面板開關並附夜間顯示燈，插座一律使用接地型插座。餐廳加設嵌入式地面插座，各戶室內設置保安燈一處，陽台或露台設置防雨插座。
- 五、每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元等品牌。
- 六、地下室裝置全新自動啟動柴油發電機設備，並於此柴油發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備。此柴油發電機於停電時專供電梯，抽水馬達、消防設施、管理安全系統等正常使用。  
各戶客廳、預設冰箱位置處(B戶除外)及主臥室各設置一 110V 插座連接大樓柴油發電機。

#### ■電話、電視、光纖設備

- 一、統一建置數位之共同天線，並預留外頻道引進管道，供將來有線電視訊號佈線，確保大樓外觀。
- 二、客餐廳、主臥室設電視天線、電話網路出口插座。
- 三、各臥室設置電話、網路插座。
- 四、大樓建置光纖寬頻網路系統，光纖管線設置至每戶室內開關箱。
- 五、地下室安裝行動電話強波設備。

#### ■中央監控保全防衛系統

大樓設置自動化中央監控防衛監管中心，大樓內各項安全監測系統及公共機電設備監測，納入監控電腦顯示現實數據及影像紀錄。

##### 一、大樓整體防衛警網系統：

社區外圍設置依規劃攝影機(或雙軌紅外線偵測設備、或觸動拉力開關)等偵測警報設備，社區內於適當地點裝置攝影機，與管理中心連線監管。

##### 二、大樓大廳門禁管制：

(1)於大樓門廳入口處設置感應讀卡辨識系統，管制人員進出。

(2)各電梯感應讀卡系統起動，實施樓層管制，限當層住戶方能到達該樓層。

(3)大樓門廳之感應讀卡系統將與管理中心之電腦連線，記錄人員進入之時間、地點等資料以利查詢。

### 三、公共區域安全系統：

(1)於地下各層及大樓屋頂平台設置對講機或緊急壓扣，供緊急聯絡用。

(2)地下蓄水池及屋頂水塔設防入侵裝置及水位偵測器，確保用水安全及正常。

(3)緊急發電機油箱設置油量不足警示裝置，確定大樓之安全及使用正常。

(4)廢水池及污水池，設置水位偵測器，確保社區衛生排水系統正常。

(5)一樓以上樓梯間及公共區域之防火門設置磁簧，於特定時間如有異常進出狀況，警報連線管理中心提示警衛人員注意。

(6)機電設備如消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如有不正常之運轉，可立即發出警報，通知管理中心人員處理。

### 四、CCTV 監視系統：

大樓外圍、社區中心、停車場、電梯車廂設置攝影機並與錄影機連線，24 小時全天候錄影監視，確保住戶安全無虞。

### 五、住戶安全系統：

(1)每戶配置品牌多功能防災保全影視對講主機結合防盜設定，與管理中心連線及對講。

(2)臨接露台住戶之門窗裝置磁簧或雙軌紅外線偵測設備，並連線管理中心。

(3)各戶玄關門設磁簧感測器。

(4)各戶主臥室及各浴廁設緊急壓扣。

(5)設置工作陽台該戶裝設瓦斯、一氧化碳二合一偵測器。

## ■給水、排水系統

- 一、地下室進水端設置水雜質初級過濾設備，濾除固態雜質。
- 二、各戶廚房裝置廚下型飲用水過濾設備。
- 三、各戶室內冷熱水管採用不鏽鋼管，水平支管於當層天花以明管施工，以便日後方便維修。
- 四、進水管加設保溫材披覆，以避免結露現象發生。
- 五、污排水幹管採用高級鑄鐵管（雙層版內除外）。
- 六、各戶於當層均設置止水開關，以方便爾後裝潢、維修利用。
- 七、各戶獨立水錶。

## ■中央空調系統

- 各戶配置三菱、大金、日立品牌之分離式冷暖空調系統。  
室內機採吊隱式機型，考量室內整體裝修設計由各戶自行安裝施作。

## ■停車場設備

- 一、地下室設計為平面停車位由斜坡車道進出。
- 二、1F 停車場出入口設交通號誌管制系統及遙控自動門或柵欄機以維行車安全。於停車場裝置車輛進出警示系統，連接管理中心提示管理人員注意住戶進出停車場。
- 三、停車場柱角適當處設防撞護條，停車位設置鋁合金輪檔。
- 四、牆面及平頂刷水泥漆。
- 五、1F 進入 B1F 斜坡車道地坪鋪設車道止滑磚，車行、停車地坪為車道平磚，其他樓層斜坡車道採用 EPOXY 金剛砂地坪，平面地坪為 EPOXY 地坪。
- 六、B1F 停車場空間設自動進排風設備可定時啟閉。
- 七、B1F 停車位裝設照明感應器，汽車及人員進出車位自動感應照明。
- 八、B1F 停車位提供電動汽車充電電源。
- 九、地下各層進排風口加裝消音百頁降低噪音。

## ■消防安全設備（依照消防法規規定裝置）

- 一、各戶室內設置火警感知器及自動灑水系統。

二、消防火警警報系統：各梯間設置消防栓箱及火警綜合盤，管理中心設置自動化火警受信總機，可隨時監視各戶，如有狀況，可立即得知並迅速處理以維護居家安全。

三、泡沫灑水設備：地下停車場設有泡沫灑水設備，遇火警時自動滅火。

#### ■1F 公設區域

整體設計規劃溫水游泳池(游泳池採用紫外線及銅銀離子消毒系統)、交誼廳、景觀造景。

#### ■避雷系統

一、大樓採用避雷系統，確保社區建物之安全。

二、大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

#### ■垃圾處理

大樓設置垃圾集中室並裝設廚餘回收冷藏櫃。

#### ■瓦斯設備

設置工作陽台該戶設獨立微電腦瓦斯錶(內置瓦斯遮斷功能)，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。另於本大樓設置微電腦瓦斯幹管自動遮斷閥。

#### ■特約事項

一、以上規劃設計、建材設備，乙方在下列情形下得更改設計或換同級品。

(1)法令禁止使用、產品停止生產進口時乙方得更換同級品。

(2)廠商產品規格或品質與原建築師設計不符，因而影響施工時，倘有以上情事發生，得經建築師核准。

二、乙方為維護整棟房屋之美觀及為銷售考量提升整體品質，保有各向立面、公共設施之修改權，並得改用同級或以上之建材，並以不損及甲方權益為原則。

## 附件六 付款明細表

期別	工程進度	繳納金額	繳納日期
	訂 金	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
	簽 約 款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
	開 工 款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
1	放 樣 勘 驗 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
2	地 下 擋 土 措 施 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
3	土 方 開 挖 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
4	地 下 三 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
5	地 下 二 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
6	地 下 一 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
7	地 上 一 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
8	地 上 四 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
9	地 上 六 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
10	地 上 八 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
11	地 上 十 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
12	地 上 十 二 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
13	地 上 十 四 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
14	地 上 十 六 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
15	地 上 十 八 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
16	地 上 二 十 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日
17	地 上 二 十 二 層 底 版 完 成	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日

18	屋頂版完成	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
19	屋頂版完成後30天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
20	屋頂版完成後60天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
21	屋頂版完成後90天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
22	屋頂版完成後120天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
23	屋頂版完成後150天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
24	屋頂版完成後180天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
25	屋頂版完成後210天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
26	屋頂版完成後240天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
27	屋頂版完成後270天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
28	屋頂版完成後300天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
29	屋頂版完成後330天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
30	屋頂版完成後360天	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
31	使用執照取得	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
32	產權移轉完成	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
33	交屋款	新台幣	佰	拾	萬元整	年	月	日
<b>總計</b>	<b>新台幣 仟 佰 拾 萬元整</b>							

## 附件七 代辦貸款委託書

買方： (以下簡稱甲方)

立預定買賣契約書人

賣方：家居建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方訂購「家居璽玉」第 戶 樓房屋(座落於台北市北投區軟橋段 7 地號土地，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，雙方並訂有房屋預定買賣契約書，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(產權移轉完成款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。
- 二、如經核貸額度有所變動時，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以現金或即期支票補足差額予乙方。
- 三、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 四、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
- 五、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

- 六、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單（條）文件及身份證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正。
- 七、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。
- 八、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔，但乙方應於取得甲方抵押貸款日後七日內，通知甲方交屋。
- 九、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)甲方拒辦或未依乙方通知期限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第九條付款方式處理及付款，否則依本約第十條規定辦理。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲 方：

身分證字號：

受託人 乙 方：家居建設股份有限公司

統一編號：84780439

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 自行指定銀行貸款協議書

買方： (以下簡稱甲方)

立預定買賣契約書人

賣方：家居建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向乙方訂購「家居璽玉」第 戶 樓房(座落於台北市北投區軟橋段 7 地號土地，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)，雙方並訂有房屋預定買賣契約書，今甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

**第一條** 甲方預定自行指定銀行貸款之金額計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

**第二條** 甲方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、甲方應於乙方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本契約房屋價款內指定銀行貸款同額之銀行本票簽發乙紙予乙方，到期日授權乙方填載，作為給付房屋價金之擔保。
- 二、甲方應於本約建物使用執照核發後三十日內，辦理完成申貸及對保手續（其應辦理手續由甲方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件），逾期應從第三十一日起(含)每日按貸款金額萬分之五單利給付違約金予乙方，(而甲方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予乙方時，經乙方以存證信函催告期限內仍未完成者，乙方得依本約有關違約規定辦理)。
- 三、為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意無條件完成撥款必要文書簽署及相關作業，如乙方在貸款銀行設有帳戶者，甲方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入乙方帳戶內，本款之辦理時限亦應於使用執照核發後三十日內完成。
- 四、為配合甲方自行指定銀行貸款，乙方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除甲方有其他未依約履行情事外，乙方應於甲方依前開第一、二、三款約定辦妥申貸手續及乙方領款手續確保後、將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，甲方與其承貸銀行

並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。

- 五、甲方未依前開第一、二、三款約定之期限內履行各該項義務者，視為甲方放棄貸款，經乙方催告五日內一次以現金或即期支票支付。
- 六、甲方自行指定銀行貸款少於房屋預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向乙方確認核貸金額之三日內將差額一次給付乙方。甲方違反本款約定時，視為放棄貸款。
- 七、甲方履行本協議書之約定，且乙方領取貸款後(須於建物第一次登記完成後三十日內)，乙方交屋時將第一款之本票返還甲方。
- 八、甲方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金額機構暫緩撥款或依前開第六款約定視為放棄貸款之情事，應依房屋預定買賣契約書之約定，將契稅單下達款繳清，否則乙方除得依上開契約有關違約之約定處理外，並授權乙方得將第一款之票據逕自填載發票日或到期日予以提示兌現，甲方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

**第三條** 自行指定銀行貸款之金融機構限於台北市與新北市區域內。

**第四條** 甲方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由甲方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

**第五條** 本協議書未約定事項，適用本房屋預定買賣契約書之約定。

立協議書人：

身分證字號：

地 址：

立協議書人：家居建設股份有限公司

負 責 人：潘舜暘

統 一 編 號：84780439

地 址：臺北市士林區德行西路 33 號 11 樓

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 分管協議書

### 共用部分約定專用區域分管協議書

立分管協議書人： 為就「家居璽玉」〔以下簡稱本社區〕共有部分約定專用區域，約定由特定區分所有權人使用或分管專用等事宜，訂定分管協議如下，以茲共同遵守。

第一條 本社區共有部分特定區域之約定專用範圍明細表列如下(本約附件四之附圖為協議書附件，併同協議書交予本社區管理委員會統一收執)。

第二條 第一條所列享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，並得依法為使用、管理、收益，但不得有妨害建築物或社區公共安全行為。

第三條 就第一條約定專用範圍所示區域，除該享有約定專用權利之特定區分所有權人外，各區分所有權人同意就之均無任何使用或管理權利，且同意對各享有約定專用權利之特定區分所有權人所為使用、收益不為干涉。

第四條 各區分所有權人同意各享有約定專用權利之特定區分所有權人就取得約定專用之範圍不須繳納使用償金。

第五條 除第一條約定專用範圍以外之本社區共有部分，其使用與管理等事項應依社區規約規定辦理。

第六條 甲方及全體區分所有權人無條件同意於訂定住戶管理公約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，效力及於本社區各區分所有權人及其繼受人、使用人；本協議書之約定，依公寓大廈管理條例第三十三條規定，非經各該特定區分所有權人同意，不得變更之。

以下空白

立分管協議書人：

身分證字號：

地 址：

立分管協議書人：家居建設股份有限公司

負 責 人：潘舜暘

統 一 編 號：84780439

地 址：臺北市士林區德行西路33號11樓

中 華 民 國 年 月 日

共用部分約定專用區域內容

項次	標的範圍	約定內容	備考
1	二層~二十二層各層梯廳	分別由二至二十二層各層相鄰 4 戶住宅依專有面積比例單獨登記使用	如附件四範圍(3)
2	B-2F、C-2F、D-2F、 A-12F、A-16F	露臺由鄰接之該戶管理使用	如附件四範圍(7)
3	汽車停車位	地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買並約定使用區域範圍	如附件四範圍(2)所示
4	地下一層編號 112-113 號之機車停車位	全體所有權人放棄個別使用及收益權並做為車道空間使用	如附件四範圍(4)所示
5	地下一層機車停車位編號 14-36、50-69、77-111 號	全體所有權人放棄個別使用及收益權並由管委會規畫使用	如附件四範圍(5)所示
6	地下一層停車位編號 1-13、37-49、70-76 號	機車位停車位由區分所有權人共同使用	如附件四範圍(6)所示
7	屋突一層機房	由管委會規畫使用	如附件四範圍(8)所示

## 附件十 變更工程處理準則

- 一、本準則依本契約第十四條規定訂定。
- 二、甲方變更工程之範圍，需符合法令規定且以本戶房屋內部隔間為限，並以不影響結構安全、管道系統，且不涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計為原則。乙方不接受本契約建築物外觀、屋頂、陽臺、浴室位置等變更，亦不接受影響鄰房垂直與水平空間範圍之擴充變更。
- 三、甲方不得要求本戶房屋直接供水或加設私用化糞池，亦不得要求增設水箱。
- 四、依甲方之需求，可增設開關、插座、電話、電視出線口、水龍頭。
- 五、變更工程之施作，依銷售契約圖說、建材設備說明書、客戶變更工程需求表，及客戶變更工程示意圖為基準。
- 六、甲方依合約第十四條之期限內完成變更圖說確認並簽認加減帳金額者，乙方不向甲方收取管理費用，但以一次為限。若欲再次變更，為不影響全區工程進度，本公司得逐次加收管理費用**每次壹萬元整**。
- 七、交屋前轉約，該戶變更設計之加減帳及建材選樣結果，均由新簽約戶無條件接受。
- 八、甲方辦理建材變更時，準用本準則規定辦理；惟衛浴設備、廚具設備含家電、空調設備此三項設備不適用本準則，乙方僅配合保留或退款，如有變更之需求由甲方直接與承攬廠商辦理變更及加減帳之支付。為避免廠商缺料或物價變動因素，衛浴設備、廚具設備含家電、空調設備此三項設備之提貨最遲於交屋後一年內須提領完成，否則乙方就該項未提領之設備不予保留並依客變價目表之金額辦理減帳予甲方。
- 九、甲方依本準則所為之所有變更，應依本約第十四條所約定之期限內檢附完整圖面提出申請。

## 附件十一 住戶規約

「家居璽玉」(以下簡稱本社區)住戶規約(草約)係依據公寓大廈管理條例第五十六條規定辦理，併為買賣契約書附件之一，條款如下：

### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

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、一部共用部分、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後，其區劃界限詳如附圖。

(一)專有部分：係指具有使用上獨立性，並經地政機關登記為區分所有權人所有者。

(二)共有部分一(全社區共用部分)：

1. 一層全區包括管委會使用空間、梯廳、特別安全梯、安全梯、廁所、梯廳兼排煙室、電梯、緊急昇降機、高層緩衝空間、車道、游泳池、外廊、直通樓梯、機房。
2. 二層住宅共用部份，包括特別安全梯、梯廳兼排煙室、電梯、緊急昇降機、排煙室、直通樓梯。
3. 三層至二十二層住宅共用部分，包含特別安全梯、排煙室、梯廳兼排煙室、電梯、緊急昇降機。
4. 屋突層一、二層包括特別安全梯、排煙室、電梯、緊急昇降機、機房(廁所)、機房、梯廳兼排煙室、梯廳、電梯機房、消防中繼機房、消防水箱、水箱。
5. 地下一層包括編號 1-111 之機車停車位、編號 112-

113 之行動不便者機車停車位、門廳、機房、泳池機房、緊急發電機室、發電機室進氣管道、發電機室排風管道、防災中心、機房（資源回收室）、垃圾車停車空間、防空避難室（未兼作停車使用）、排煙室、電梯、緊急昇降機、電錶室、一般安全梯、台電配電場所、排煙室進風管道、排煙室排風管道、廁所、地下室進氣管道、地下室排風管道。

6、地下二層包括機房、機房（供電信機房使用）、水箱機房、排煙室進風管道、排煙室排風管道、排煙室、電梯、緊急昇降機、一般安全梯、水循環機房、地下室進氣管道、地下室排風管道。

7、地下三層包括水箱機房、消防機房、中繼消防水箱、流出抑制機房、排煙室進風管道、排煙室排風管道、機房、排煙室、電梯、緊急昇降機、一般安全梯、雨水回收機房、消防水池、廢水坑、集水坑、雨水儲留滯洪設施、汗水池、雨水回收池、地下室進氣管道、地下室排風管道。

8、權利範圍係按各戶房屋專有面積占本社區區分所有全部專有面積之比例計算。

(三)共有部份二（汽車停車位共用部分）：

1、地下一層包括編號 95-114 之汽車停車位及停車空間。

2、地下二層包括編號 49-94 之汽車停車位及停車空間。

3、地下三層包括編號 1-48 之汽車停車位及停車空間。

地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買，並約定使用區域範圍，權利範圍係按所購買停車位之車位個數占全部停車位個數（共 114 個）之比例計算。（如附件四範圍(2)所示）各停車位承購戶應就所購買取得之

停車位編號位置為停車位使用、收益、處分及排除他人干涉。

(四)二至二十二層各層梯廳面積由當層相鄰四戶住宅共同

持分，權利範圍係按當層各戶專有面積佔當層四戶住專有面積之比例計算持分登記及使用。(如附件四範圍(3)所示)

(五)約定專用部分：共用部分特定區域依規約或與起造人或建築業者之買賣契約書，依或分管協議書之約定專供特定區分所有權人使用者。相關契約書或分管協議書影本(以下皆同)及使用者名冊由管理委員會保存。

1. 二層至二十二層各層梯廳分別由二至二十二層各層相鄰 4 戶住宅依專有面積比例單獨登記使用。(如附件四範圍(3)所示)。
2. B-2F、C-2F、D-2F、A-12F、A-16F 露臺由鄰接之該戶管理使用。(如附件四範圍(7)所示)。
3. 汽車停車位：地下室汽車位停車位由區分所有權人依停車位編號購買並約定使用區域範圍。(如附件四範圍(2)所示)。
4. 地下一層編號 112-113 號之機車停車位由全體所有權人放個別使用及收益權並做為車道空間使用。(如附件四範圍(4)所示)。
5. 地下一層編號 14-36、50-69、77-111 號之機車停車位由全體所有權人放棄個別使用及收益權並由管委會規劃使用(如附件四範圍(5)所示)。
6. 地下一層停車位編號 1-13、37-49、70-76 機車停車位由區分所有權人共同規劃使用(如附件四範圍(6)所示)。
7. 屋突一層機房由管委會規劃使用(如附件四範圍(8)所示)。

(六)約定共用部分：公寓大廈專有部分依與起造人或建築業者之買賣契約書，或分管契約書之約定供共同使用者，使用管理辦法授權由管理委員會訂定之。

- 二、本社區周圍上下、外牆面、屋頂平台、陽臺、景觀庭園、一樓泳池、地下一至地下三層等共用部分，除分管協議書或規約另有訂定者外，不得約定專用或有變更使用、構造、顏色等行為，或安裝鐵鋁窗、花架等，或設置廣告物、架設強波發射設備等類似之行為。
- 三、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書及使用執照所載用途使用。
- 四、管理服務人、承包工作者或公用事業基於業務上之必要，得無償使用本社區共用部分或約定共用部分。
- 五、地下一層第 113、114 號停車位，依建造執照核准平面圖之用途為供行動不便者使用，該停車位之所有權歸屬於購買該停車位之買受人，他人不得要求該停車位供公眾使用。

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)規定辦理。
- 二、區分所有權人會議，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。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)公共基金、管理費、維護費或區分所有權人其他應分擔費用繳納標準。
  - (三)本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺、泳池及防空避難空間變更改用、構造、顏色等，或安裝鐵鋁窗、外凸花架等，或設置廣告物、架設強波發射設備等類似之行為。

- (四)共用部分收益分配及使用之特別約定。
  - (五)公寓大廈之重大修繕或改良，或有本條例第十三條第二、三款情形之一須重建者。
  - (六)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
  - (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項或約定專用部分變更時，應先經該專有部分或使用該約定專用部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。共用部分如擬設置廣告物，應先經設置頂層或該樓層區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、會議之目的如對某專有部分之住戶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。
- 六、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。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，其格式如內政部公寓大廈規約範本。
- 八、開會通知之發送，以開會前十五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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，除本條例另有規定外，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合計四分之三以上之同意行之。
- 十、前款比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上或任一區分所有權人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。

十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。會議紀錄應與區分所有權人之簽名簿及委託書一併保存。

十二、會議記錄應包括下列內容：

(一)開會事由、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。

#### 第四條 管理委員會

一、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，區分所有權人選任住戶若干人為管理委員，以共同組成管理委員會。

二、管理委員名額合計3名。委員名額之分配，於選舉前十五日由召集人公告分區範圍及分配名額。管理委員為無給職，任期為1年，連選得連任一次。

三、管理委員會所設主任委員、副主任委員及財務委員，均應為區分所有權人。主任委員由管理委員互選之。副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

四、主任委員對外代表管理委員會，並負責召集區分所有權人會議。

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。財務委員掌管公共基金、管理費等、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。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。

五、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。如有必要或應管理委員要求得召開臨時會。管理委員會會議應有過半數

以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。本社區管理事項之執行由管理委員會決議行之，決議不得違反本條例規定及區分所有權人會議決議。

六、管理委員會依本條例第三十六條規定執行職務。管理委員會決議不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，其職務如下：

- (一)區分所有權人會議決議事項之執行。
- (二)共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- (三)公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- (四)住戶共同事務應興革事項之建議。
- (五)住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- (六)住戶違反本條例第六條第一項規定之協調。
- (七)收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- (八)規約、會議記錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- (九)管理服務人之委任、僱傭及監督。
- (十)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (十一)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (十二)依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- (十三)其他依本條例或規約所定事項。

七、管理委員會會議記錄應於會後一周內公告。

## 第五條 文件之保管責任

本社區之規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件由管理委員會負保管之責，區分所有權

人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

## 第六條 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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議向管理委員會繳交：公共基金、管理費或其他應負擔費用。
- 二、應繳交款項之數額，於第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，如與起造人有約定者依其約定，否則各區分所有權人應按其建物面積或停車位種類個數比例分擔之。
- 三、各項費用之繳付方式，由管理委員會訂定之。
- 四、住戶如未按規定繳納者，由該戶區分所有權人負責繳納，逾二期未繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息(以應繳金額之年息10%計算)。

## 第七條 公共基金、管理費等之收支保管及運用

- 一、管理委員會為執行公共基金、管理費等之收支保管事項，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費等用途如下：
  - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
  - (二)共用部分、約定共用部分水、電費、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。

(八)其他區分所有權人會議決議支出費用。

三、公共基金用途如下：

(一)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(二)其他區分所有權人會議決議支出費用。

#### **第八條 財務運作之監督規定**

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。

二、管理委員會應製作財務收支帳簿等，除於區分所有權人會議中報告外，應定期公告。如有區分所有權人書面請求閱覽，不得拒絕。

#### **第九條 共有部分與一部共有部分修繕費用之負擔比例**

共有部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由管理費支付，不足支付時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但損害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。

#### **第十條 共有部分、一部共有部分及約定共用部分之使用**

住戶對共用部分、一部共有部分及約定共用部分之使用應依規約及其設置目的，按通常使用方法為之。有關之使用管理辦法授權由管理委員會訂定。

#### **第十一條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付**

共有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載明者。

二、登記機關登記簿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，由區分所有權人會議決

之。

## 第十二條 專有部分及約定專用之使用限制

各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，並不得損害建築物主要構造及妨害環境品質。

## 第十三條 違反義務之處置規定

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)住戶違反本條例第六條第一款之規定，經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

(二)住戶違反本條例第八條第一款之規定，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(三)住戶違反本條例第九條第二款之規定，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)住戶違反本條例第十五條第一款之規定，應予制止，經制止而不遵從者，報請主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反本條例第十六條規定，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，管理委員會應促請改善，三個月內仍未改善者，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)積欠依本條例規定應分擔費用，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)違反本條例相關規定經依本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。

#### **第十四條 糾紛之協調程序**

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以台灣士林地方法院為第一審管轄法院。

#### **第十五條 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、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

#### **第十六條 管理負責人準用規定之事項**

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

起造人於區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，依本條例第二十八條第三項規定，為管理負責人。

#### **第十七條 本規約草約由起造人訂立，經承受人(即甲方)簽署同意後，依**

本條第五十六條於本社區區分所有權人會議訂定規約前視為規約。

甲 方：

身分證字號：

地 址：

簽 署 日 期：

附件十二 面積分配坪數表

戶別	樓別	主建物	附屬建物 (陽台)	公共設施		合計	露臺	土地持分 (十萬分之)
				共用部分一	一部共用部分 一至二十一			
A	2F	24.44	1.82	13.48	0.95	40.69		909
	3F-5F	22.09	1.82	12.29	0.89	37.09		829
	6F-11F	24.29	1.82	13.42	0.96	40.49		905
	12F	21.34	4.14	13.09	0.95	39.52	1.38	883
	13F-15F	21.34	4.14	13.09	0.95	39.52		883
	16F	21.34	1.56	11.76	0.86	35.52	2.17	793
	17F-22F	21.34	1.56	11.76	0.86	35.52		793
B	2F	24.02	4.11	14.46	1.01	43.60	1.83	975
	3F-5F	24.02	2.17	13.46	0.97	40.62		908
	6F-11F	24.29	1.82	13.42	0.96	40.49		905
	12F-15F	24.28	0.00	12.47	0.91	37.66		841
	16F-22F	24.28	2.17	13.60	0.99	41.04		917
C	2F	39.65	3.93	22.39	1.57	67.54	18.15	1510
	3F-5F	39.69	3.89	22.41	1.62	67.61		1511
	6F-10F	39.65	3.89	22.38	1.60	67.52		1509
	11F	39.65	3.63	22.24	1.59	67.11		1500
	12F-22F	39.65	3.63	22.24	1.62	67.14		1500
D	2F	39.65	3.88	22.38	1.57	67.48	7.13	1509
	3F-5F	39.71	3.63	22.27	1.61	67.22		1502
	6F-11F	39.65	3.63	22.24	1.59	67.11		1500
	12F-16F	39.70	3.63	22.27	1.62	67.22		1502
	17F-22F	39.70	3.89	22.41	1.63	67.63		1511

單位：坪

附註：1. 附屬建物：即陽臺。

2. 共用部分一由全棟各戶按主建物及附屬建物合計面積比例分攤。

3. 公共設施面積為共同使用部分面積：

(1) 共用部分一定義：依本約第五條第一款第(一)目所載內容。

(2) 共用部分二定義：依本約第五條第一款第(二)目所載內容。

(3) 一部共用部份一至二十一定義：依本約第五條第一款第(三)目所載內容。

4. 露臺係建照平面圖尺寸推算使用面積，地政機關並未登載於權狀。

5. 地下室停車位另以公共設施名義登記，不分大小車位每位約以 10.2 坪計(無土地持分)共 114 個車位。

### 附件十三 建物保固期限及範圍說明

保固項目	內 容	保固期
結構體安全	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份等。	十五年
防水工程	泳池工程防水	十年
	全棟防水保固	五年
裝修工程	油漆、防水、粉刷、磁磚、地磚、石材、金屬板等裝修材料。	二年
給排水設備	泵浦及零件故障，給排水管之阻塞、破裂維修等。	二年
電氣設備	空調主機設備、暖風機、開關及插座等。	二年
弱電工程	對講機、電視系統、電話線路、保全系統、光纖網路等維修。	二年
衛浴設備	水龍頭、(電腦)馬桶、面盆、淋浴拉門、浴缸、熱水器。	二年
門窗設施	玄關門、鋁門窗等。	二年
廚具設備	廚身、檯面、電器設備等。	二年
公共設備	發電機、消防設備系統、停車場抽風機、電梯。另電梯設備於保固期內提供定期保養。	二年

保固原則：保固期限內，正常使用之情形損壞，本公司負責免費維修，惟下列情形得酌以收取工料成本費用。

- 一、已逾保固期限。
- 二、如遇維修責任歸屬爭議時，由建築公正單位（例如建築師公會…等）鑑定。本公司負責，鑑定費用由公司負擔，反之由客戶負擔。
- 三、消耗品不列入保固範圍（如：各項照明燈具之各型燈泡、各種電池、濾心、濾網、軟管）。發電機、景觀水池過濾設備等大樓管委會須作定期保養（如更換機油、濾心等）。

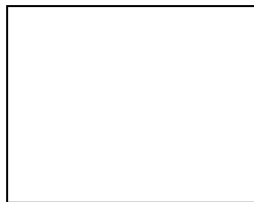
## 附件十四 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：家居建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項切結約定如左：

- 一、甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於台北市北投區軟橋段7地號土地上有關下列事項之用：
  - (1) 稅捐及水、電費用戶名稱變更申請。
  - (2) 房屋產權登記。
  - (3) 甲方有違約事實時，依本約第二十五條第六款之規定，辦理房屋所有權利轉回或撤銷之用。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或中止委託或變更或加予任何限制本項委託，並切結不得向稅捐機關、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本書印章依第二條所使用之異議，否則一概無效。
- 五、甲乙雙方如有糾葛，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，立授權書人本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。



印 模

立授權書人：

地 址：

身分證字號：

受託人：家居建設股份有限公司

法定代理人：潘舜暘

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十五 信託契約書影本

### 信託契約書

立契約書人

委託人：家居建設股份有限公司 (委託人及受益人，下稱「甲方」)

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司 (受託人，下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市北投區軟橋段7地號土地所為之開發案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「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「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為信託契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

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

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

#### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

#### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。
- 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約(下稱「買賣契約」)，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款

及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。

(二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。

- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、 甲方自本契約簽訂之日起，應即以書面通知本專案之買方，信託存續期間甲方之買方依買賣契約所繳納之款項均應直接存入本專案之信託專戶，倘買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託財產應以「國泰世華商業銀行受託信託財產專戶」為主戶名或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，由乙方為甲方開立信託專戶為管理，並於乙方融資單位完成本專案建築融資核貸程序後，甲方始得依本契約約定動撥信託專戶款項。本項所稱信託專戶，除得支付本契約約定之工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣活期存款為限。甲方同意乙方得將上開信託專戶以活存方式開立於乙方銀行業務部門，本專案信託專戶開立於乙方銀行業務部門係屬信託業法第 27 條與其本身或利害關係人交易。乙方對未存入信託專戶之價金，因非屬信託財產，乙方不負受託管理及催討之義務與責任。每年因信託專戶資金產生孳息的部分，乙方於次年初開立扣繳憑單予甲方。

- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，由甲方向乙方提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用，由乙方依指示自信託專戶支付予受款人；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約並出具工程執行進度明細資料及承攬廠商開具之憑證（發票）影本予乙方核可；如甲方係以開立支票方式支付款項，則須另檢附支票影本並配合乙方辦理票號控管作業，經乙方審核無誤後，將信託專戶資金轉存入甲方於乙方之聯行所開立專供本專案使用之支存戶，用以兌付本專案相關之票據。乙方不負甲方前述所有開立票據兌現與否之責任，若因前述票據無法兌現，以致發生任何損害賠償或相關之民、刑事賠償責任，由甲方負責。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後五個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。
- 七、 甲方因本信託關係所應負擔之款項，以乙方實際結算數據且有證明文件者為準。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

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

#### 第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
  - （一）乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - （二）乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - （三）乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
  - (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，提供經會計師查核簽認之上半年度及年度查核報告，或經建築經理公司查核之每季查核報告及會計師查核簽認之年度查核報告，其查核內容至少應包含下列事項：
  - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
  - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託他人定期或不定期查核。
  - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）：

- (一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依本契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
  - (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於本契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或本契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
  - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：[\[國泰世華銀行首頁→線上櫃檯→信託/履約擔保查詢→預售屋價款查詢\]](#)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
  - (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
  - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
  - 七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
  - 八、 本契約簽訂前及簽訂後，不動產出賣人之責任及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，仍由甲方負擔，甲方與第三人間就預售屋買賣契約所生之糾紛，均與乙方無涉。買方所繳款項由甲方開立發票或收據交由繳款之買方收執(營業稅之報繳與發票或收據之開立，若主管機關另有規定，依主管機關之規定辦理)。甲方如有違反本項規定致乙方受有損害時，甲方應對乙方負擔其損害賠償責任。
  - 九、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
    - (一) 無故停工達三個月以上；

(二) 無法如期完工；

(三) 違反承攬合約約定。

**第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理**

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金（如有約定違約金則先行扣除）撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，不負責實質認定之責任，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

**第十條 信託財產之結算報表**

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表(即對帳單)送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成信託財產結算報告書，郵寄予甲方，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於郵件送達前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告

於查詢網頁，使買方知悉：

- (一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
- (二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
- (三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
- (四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。

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

#### 第十二條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### 第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期

本專案信託報酬由甲方負擔，由甲方與乙方另行協議。

#### 第十四條 各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及因不可歸責於乙方之事由所生之下列支出與費用，由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- (一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- (二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- (三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### 第十五條 本契約之變更

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託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」之情形下，得經甲方及乙方同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

#### 第十六條 本契約之解除及終止

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就本專案已完工並達交屋狀態時：指完成建物所有權第一次登記）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - (一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

(二) 本契約所定乙方義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，惟信託專戶內之款項，扣除乙方應收取手續費、各項必要費用、稅捐後，若有不足時，甲方應於乙方通知之期限內補足。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### 第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

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

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

並得視需要依本契約附件所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

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

#### 第十八條 違約及損害賠償

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向本專案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### 第十九條 個人資料保護

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

#### 第二十條 洗錢防制及打擊資恐條款

- 一、 乙方為控管風險、配合並執行國際洗錢防制作業、打擊資恐活動、防制資助武器擴散之目的，對甲方、甲方集團成員、及其實質受益人、高階管理人、關聯人（如代理人、代表人及被授權人等）及交易對象等（前揭臚列對象以下合稱「甲方關聯對象」）於法令許可之範圍內（包含但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」及「銀行防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」等之規定）執行相關之措施（包括但不限於定期及/或不定期之審查、調查及申報等），於本條第二、三、四項所列情形，乙方均毋須對甲方或甲方關聯對象承擔任何損害賠償責任。
- 二、 若甲方或甲方關聯對象為受任何國家或國際組織之經濟或貿易制裁之個人、法人或團體，或本國政府或外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到

期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。

- 三、 乙方於建立業務關係過程、建立業務關係後乙方之相關定期及/或不定期審查作業、甲方與乙方進行各項交易或乙方認為有必要時(包括但不限於懷疑甲方交易異常、涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)時，得請甲方於乙方所定期間內提供必要之甲方及甲方關聯對象資料(含審查所需之必要個人資料)與交易性質、目的、資金來源之說明；若甲方拒絕或遲延提供前開之資料、或乙方認為必要時(如控管風險、甲方涉及非法活動、疑似為洗錢交易或資恐活動或資助武器擴散、或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，乙方得暫停甲方各項業務關係與交易，或視為全部或部分到期、加速到期、禁止開立新帳戶及往來新產品或新業務，或逕行銷戶、終止各項業務關係。
- 四、 乙方得將疑似洗錢、受任何國家或國際組織經濟或貿易限制/制裁、具受乙方控管特殊身分或與前揭目的相關之甲方與乙方從事任何交易之資料、與甲方及甲方關聯對象有關之資料在乙方、乙方分支機構、乙方關係企業及其他依法令或經主管機關核准之對象(下稱「收受對象」)間傳遞，以作為機密使用(包括但不限於有關任何服務之提供及作為資料處理、統計及風險分析之用)。前揭各該收受對象依法律、主管機關或法律程序之要求得處理、移轉及揭露該等資料。

#### 第二十一條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方同意以本契約所留存印鑑，做為乙方憑以辦理本信託關係往來之印鑑式樣，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以書面郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### 第二十二條 行銷、廣告之限制

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

標由國泰金融控股股份有限公司授權國泰世華商業銀行使用」。

### 第二十三條 適用法令及管轄法院

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

### 第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲及乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
- 六、 甲方因本專案與第三人簽訂之契約，其權利義務仍由甲方負責履行，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。於甲方與乙方辦理信託後，其需要乙方配合執行之事項，乙方應依本契約約定配合執行。
- 七、 甲、乙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式係以乙方之騎縫章樣式為代表(樣式如下)，並為本契約成立要件之一，甲、乙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。

乙 方  
騎縫章  
樣 式



- 八、 信託財產運用於存款以外的標的時，不受存款保險的保障。
- 九、 甲方同意乙方及受乙方委任代為處理事務之人，皆得就與本契約書及各項業務往來有關事項之雙方口頭及電話談話予以錄音，並得自行決定保存電話錄音之期間。在任何爭訟程序中，並得以該錄音作為證據以資對抗甲方或任何

利害關係人。

十、 如有任何問題，請洽乙方信託部或致電 0800-818-001 客服中心。

**第二十五條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

**第二十六條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式貳份，由立契約書人各執乙份為憑。

附件：受益權人會議規則

甲方/法定代理人/負責人/輔助人/被授權人 茲聲明本人於簽訂本契約前，確已於合理期間內審閱本契約暨客戶須知，並明確知悉各該條款內容與其效力。於簽訂本契約後，願遵守相關條款之約定。

選擇事項：前述重要內容另由 乙方佐以 口頭說明 錄音播放 其他 \_\_\_\_\_ 之方式再為解說。

[以下空白]



立契約書人

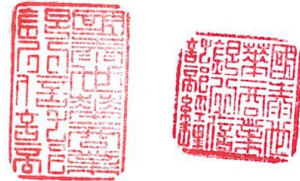
甲 方：家居建設股份有限公司  
代表人 潘舜暘  
統 一 編 號：84780439  
地 址：臺北市士林區德行西路33號11樓

甲方簽約暨留存印鑑式樣



本

乙 方：國泰世華商業銀行股份有限公司  
代表人 郭明鑑  
代 理 人：信託部協理 趙子仁  
統 一 編 號：04231910  
地 址：台北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 年 110. 10. 27 月 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本價金信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4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 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

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十一條所定之查詢網頁：

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

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

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十七條第一項第二款第4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，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”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。

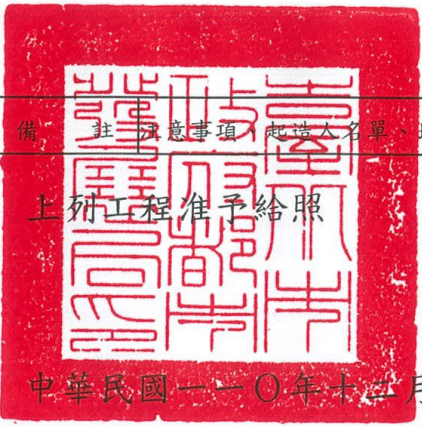

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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。

## 附件十六 附加條款或附圖

附件十七 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0329號			
起造人姓名	家居建設股份有限公司負責人:潘舜暘			住址	11158台北市士林區德行西路33號11樓		
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝建築師事務所		
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(特)			幢層數	1幢2棟地上22層地下3層 共25層84戶		
建築地點	地址	北投區建民里文林北路					
	地號	北投區軟橋段0007-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1368.82m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	17640.55m <sup>2</sup>				其他	3768.41m <sup>2</sup>
發照日期	110年12月07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78個月內竣工		
工程價	\$ 302,260,841 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
防空避難室兼停車空間共28筆(詳見附表)	1884.21	4.5	防空避難室兼停車空間共28筆(詳見附表)				
						總計:	17640.55 m <sup>2</sup>
備註: 注意事項, 起造人名單、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照  局長黃一平 中華民國一一〇年十二月七日			

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

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0329號

## 建築地點：

地號：北投區軟橋段0007-0000號

**建築物概要：**共通層地下001層、面積：1884.21m<sup>2</sup>、高度：4.5M、用途：防空避難室兼停車空間  
共通層地下002層、面積：1884.21m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
共通層地下003層、面積：1884.21m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
A棟地上001層、面積：1167.88m<sup>2</sup>、高度：6.0M、用途：游泳池、梯廳、管委會使用空間  
A棟地上002層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上003層、面積：492.9m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上004層、面積：492.9m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上005層、面積：492.9m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上006層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上007層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上008層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上009層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上010層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上011層、面積：501.22m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上012層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上013層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上014層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上015層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上016層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上017層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上018層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上019層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上020層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上021層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟地上022層、面積：491.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第二組)集合住宅(H2)  
A棟突出物001層、面積：201.69m<sup>2</sup>、高度：4.85M、用途：梯廳、梯廳兼排煙室、機房  
A棟突出物002層、面積：201.69m<sup>2</sup>、高度：3.7M、用途：消防中繼機房、電梯機房、水箱  
B棟地上001層、面積：21.27m<sup>2</sup>、高度：4.05M、用途：管委會使用空間

**雜項工作物：**挖方體積=1966.83m<sup>3</sup>\*13.3m=26158.84m<sup>3</sup>；

圍牆：長度204.35m、高度2.0m

排水溝：長度134.47m

## 適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《12》月《28》日（法令適用日期：109年12月28日）。
2. 建築地點：北投區建民里文林北路。
3. 實設空地《2399.59》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷》大地工程技師。
7. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《110年2月26日北市水技字第1106003630號》。
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. 本案基地屬中度液化潛能區，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. 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。
11. 未設置空氣調節設備。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0329號

## 注意事項：

- 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調節工程者，於申領使照前，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。
- 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知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 14.昇降機《2》部。
- 15.昇降設備應於申領使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。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.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。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.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。
- 21.適用都市設計審議範圍，經本府110年8月25日府都設字第1103036255號函完成都市設計審議程序。
- 22.本案係容積移轉接受基地，經本府109年9月18日府都綜字第1093079682號函核備自本市士林區陽明段一小段516、516-1、519、520、520-1、523、525等七筆地號移入容積602.93平方公尺，合計移入容積3014.71平方公尺。
- 23.本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾改善等七項指標，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
- 24.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為342.3平方公尺，屋頂平臺綠化面積為171.5平方公尺。
- 25.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 26.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量106.88噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平臺綠化面積171.5平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金15,113,042元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 28.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 29.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 30.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」。
- 31.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」。
- 32.認養事項：公有人行道，經本府110年1月20日北市都設字第1103001060號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 33.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 36.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。
- 37.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經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。
- 38.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 39.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 40.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0329號

## 注意事項：

- 41.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.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。
- 45.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 46.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 47.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。
- 48.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心110年8月10日110工震字第451號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 52.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 53.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 54.本案樓地板建築設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 55.依臺北市府110年08月25日府都設字第1103036255號函所示，(1)本案自建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)依「修訂『擬訂臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案充電預留管線於地下一層規劃23席機車停車位及全數114席汽車停車位。2、地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地東側共計留設24席。3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠化率應達100%以上。4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電錶及智慧化給排水管理系統。(3)專有陽台立體綠化部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供24萬元(每月10000元x12個月\*2年)基金予管委會續管。(4)屋頂及露台透空遮簷部分，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.本案基地三面臨接十五公尺計畫道路，目前正由新建工程處施工中，經詢新建工程處回覆預計於111年1月底完工。若新建工程處於本案放樣勘驗前仍未完成相關出入通路之計畫道路開闢，起造人願依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」相關規定，自行開闢完成施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。
- 57.一、本案係容積移轉接受基地，經臺北市府都市發展局109年5月29日北市都授新字第1097006977號函送出基地為本市大同區延平段三小段479及480等二筆地號，申請移入1598.17平方公尺。二、臺北市府都市發展局109年6月4日北市都授新字第1094007552號函送出基地為本市大同區迪化段一小段68、68-1、69及70等四筆地號，申請移入679.25平方公尺。三、臺北市府都市發展局109年7月7日北市都授新字第1097012265號函送出基地為本市大同區玉泉段二小段537地號，申請移入134.36平方公尺，累計共移入大道徑容積共2411.78平方公尺，共佔接受基地40%。四、本案容積許可函應於放樣勘驗前取得。
- 58.本案涉及消防車輛救災動線及活動空間部份經本府消防局110年9月6日北市消教字第1103023481號函核備。



3/3

