

# 房地買賣預定單

中華民國 年 月 日

編號：103851

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E-Mail：		Line：
賣方(建設公司)	祝園實業股份有限公司 高陽建設股份有限公司	代銷公司 慶山林建設開發股份有限公司	建案名稱 半山麗池
定金總額	已付定金：新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟 元整 收款人：_____		
	<input type="checkbox"/> 現金：_____元整 <input type="checkbox"/> 支票：_____元整 票號：_____ 帳號：_____ 支票日期：_____ <input type="checkbox"/> 刷卡：_____元整 卡號：_____ 銀行：_____ 授權碼：_____		
民國 年 月 日前應補足定金 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬仟元整。收款人：			

訂購內容及說明	戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
		土 地	面積： 坪		
	車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位 <input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	中華民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。  
 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。  
 五、個人資料蒐集與利用：買受人  同意  不同意 本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：\_\_\_\_\_

備註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input checked="" type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章

附註說明：

1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯：客戶收執(紅) 第二聯：業務部(黃) 第三聯：財務部(藍)

# 房屋暨土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：祝園實業股份有限公司

萬賜興建設股份有限公司

茲為【中山麗池】建案(以下簡稱本大廈)之房屋暨土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，以資共同遵守：

## 契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)；本契約所有條款及權利義務之內容與範圍，經賣方溝通解釋說明後，買方已了解並同意依約履行。

買方：(簽章)

賣方：(簽章)

## 第一條 賣方對廣告之義務

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

## 第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區吉林段四小段 603 地號等 40 筆土地，面積共計 1689.69 平方公尺(約 511.13 坪)，使用分區為第四種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【中山麗池】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋  
壹戶 住宅 一般事務所 店鋪，為主管建築機關核准 112 年 07 月 21 日 112 建字第 0171 號建造執照，詳如【附件七】

(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如《附圖一》)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格為長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高2.1公尺；長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高2.1公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如【附件一】所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如《附圖二》)。
- (二)停車空間面積(\_\_\_\_\_平方公尺)占共有部分總面積(\_\_\_\_\_平方公尺)之比例，為\_\_\_\_\_/100萬。
- (三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買【中山麗池】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶住宅一般事務所店鋪，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100萬，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

1、主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

2、附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

包括：

■陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

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

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

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

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含、■門廳、■梯廳、■走道、■排煙室、■機房、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、電氣室、機械室、■管委會空間、■水錶室、配電室、■儲物間、■茶水間、■管道間■無障礙廁所、■公共男廁、■公共女廁、■不具獨立權狀之停車空間■機車停車空間(含機車停車位及其車道)、■裝卸車位、■車道、■防空避難室兼停車空間、防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間、■垃圾儲藏室、■電信機房、發電機、■防災中心、■發電機房、■無障礙安全梯、■特別安全梯、■台電配電場所、■受電箱、排水泵浦機房、■緊急升降機、■無障礙兼一般升降機、■一般升降機、■水箱、■集水池、■消防水池、■泳池水箱、■消防機房、■汗水噴灌機房、■雨水回收池、■雨水滯留設施、■泵浦坑雨水過濾機房、■排風管道、■機電公用管道、及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本大廈共有部分總面積計 10310.74 平方公尺 ( 3119 坪)；專有部分總面積計 19276.58 平方公尺 ( 5831.17 坪)。

三、前款共有部分之權利範圍計算方式詳如【附件三】房屋、汽車

停車空間面積說明所載，係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大廈共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

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

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

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

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾  
萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整(除陽臺外，其餘項  
目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟  
佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

### 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

- 一、本預售屋所辦理之履約擔保方式為『不動產開發信託』，其內容係指祝園實業股份有限公司、萬賜興建設股份有限公司將本案土地及興建資金信託予合作金庫商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用，詳如【附件六】。
- 二、本預售屋委由臺億建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、工程查核之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均在於賣方提供之建築經理委任契約。
- 三、有關買方、賣方與受託人之權利義務關係，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。
- 四、付款方式
  - （一）以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：
    - 祝園預售款信託專戶
    - 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-祝園實業公司收款專戶
    - 銀行：合作金庫商業銀行
    - 帳號：0992-717-829533
    - 萬賜興預售款信託專戶
    - 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-萬賜興建設公司收款專戶
    - 銀行：合作金庫商業銀行
    - 帳號：0992-717-829550
  - （二）以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予賣方之支票上憑票支付指名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-祝園實業公司收款專戶或合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-萬賜興建設公司收款專戶，郵寄及繳付地點：台北市中山區興安街 60 號。

五、受託機構 合作金庫商業銀行 提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

(一) 信託專戶查詢之網頁網址：

<https://www.tcb-bank.com.tw/個人金融/保險/信託/信託服務/信託專戶查詢>

(二) 信託專戶網頁登入資料：

身分證字號後五碼：

預售買賣契約編號：

六、以上信託專戶提供之查詢資料，買方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽 合作金庫商業銀行 查詢。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

價金返還之保證

本預售屋由\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_ 銀行負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之價金信託證明文件影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

#### 第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第九條 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

本契約地下層共六層，總面積8092.32平方公尺（2447.93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2920.91平方公尺（878.66坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

##### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平臺及突出物

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

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

## 第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件四之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

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

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程在民國 113 年 04 月 21 日開工，民國 120 年 12 月 21 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，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳本房地契約價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方

同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

買方同意，除購買本大廈 5 樓至 14 樓之 A、I、L、Q 戶別及 15 樓至 23 樓之 A、I、L、S 戶別者，得依下述約定進行建築設計變更，買方如購買其餘樓層、戶別，不得辦理變更設計：

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

## 第十三條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並

於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 一、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

**本大廈除店舖外，住宅及一般事務所無裝設瓦斯。**

#### **第十四條 房地所有權移轉登記期限**

##### 一、土地所有權移轉登記

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

##### 二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳本房地契約價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

## 第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，

賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

#### 第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，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，固定建材部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，設備部分(如抽油煙機、烘碗機、檯面式瓦斯爐、電子爐等家電設備)，由賣方或供應廠商負責保固一年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。除外條款：若其損壞係可歸責於買方之正常耗損，或為設備所需之耗材，例如：水電開關、燈具之損耗、壁面之汙損或伸縮細紋等，及保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)以及植栽維護應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。
- 二、交屋後無論任何一戶之修繕倘需由買方室內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款之規定，買方應同意修繕者進入室內進行修繕，惟該修繕者應負責修復因此所破壞之部分，並清理現場回復原狀。但該戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線孔、維修口等，買方同意不設置固定裝潢之物件，否則如因須修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 三、本契約房屋未涉及結構之防水部分，賣方負責保固壹拾年。
- 四、若買方交屋後自行裝修變更之部分，將不列入保固範圍；前述各款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

### **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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### **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、房屋稅之分擔比例**

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

### **第二十二條 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，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### **第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任**

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

### **第二十四條 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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

## 第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之本房地契約價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本房地契約總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依本房地契約總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 分管範圍約定

- 一、本契約地下一層至地下六層停車空間扣除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及公共使用車位外，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋之汽車停車位承購戶，詳如《附圖二》，買方同意由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。唯遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其本契約總價並未包含汽車停車位之價款，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括管理使用權。
- 三、本大廈地下一層至地下六層，賣方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本

大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法，日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置），須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。

- 四、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，買方不得據此對賣方為任何主張或請求，並由本大廈區分所有權人、管理負責人及本大廈管理委員會負責管理維護及修繕事宜。
- 五、露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用權，詳如《附圖四》，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用（如：緩降機），各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。
- 六、法定空地、露臺及屋頂平臺等，買方同意賣方得於適當位置規劃放置本大廈公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、瓦斯管路、外牆清潔（如洗窗機）、緩降機及其它設備等用途，買方及本大廈區分所有權人均據此了解並無異議。
- 七、本大廈屋頂平臺供全體區分所有權人管理使用，相關使用，應合於法規，不得擅自加頂蓋或作為他用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。
- 八、為提昇本大廈使用品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 九、本大廈之外觀立面、樓頂平台、公共空間等，除本契約另有約定外，本大廈全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使

用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

- 十、日後本大廈因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本大廈部分區分所有權人之陽臺、露臺或專有部分裝設相關設備，買方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本大廈外牆、公共空間或逃生時使用相關設備（如洗窗機、緩降機……等）。
- 十一、買方明確知悉，本大廈住宅及一般事務所並無裝設瓦斯之管線，買方依本契約所購買之專有部分內亦無裝設內管，故前述定型化契約所提及關於瓦斯之一切內容於本契約均無適用。
- 十二、本大廈如有裝設天然瓦斯時，天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺、露臺或騎樓，經通過消防圖說審查，買方不得要求拆除或變更。
- 十三、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。
- 十四、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及六十五歲(含)以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 十五、買方已充分瞭解本條「分管約定」，係業由賣方於出售本大廈各戶房屋時已在各戶(含車位專用權)之買賣價金內予以調整反應，買方同意本條分管約定非經該權利人或受益人之同意，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。
- 十六、本大廈入口之門廳、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

- 十七、買方同意賣方為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得以任何方式(如買方於區分所有權人大會表決贊成禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或授權管委會禁止賣方與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或贊成要求、同意向賣方收費之相關議案等)向賣方收取任何費用或阻撓。
- 十八、本大廈建築基地權利範圍內之部分土地為現有通行道路，道路範圍如《附圖三》所示，買方同意於本大廈房地產權過戶，或管理委員會成立後，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式限制現有道路之通行、或要求支付使用償金(地租)。
- 十九、本大廈之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於一樓至地下六層，平面車位由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分；本大廈地上一樓至地下一層部分建造執照核准之用途為無障礙停車位4部(編號2、3、4、5)及裝卸車位1部(地上一樓平面)皆提供公眾使用，為區分所有權人共有，不得約定專用；且前開無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。地下一層車位(含機車停車位7部，編號1、2、3、4、5、6、7)、地下二層車位(含充電汽車位6部，編號6、7、8、9、15、16)、地下三層除車位編號53、54、55、57、71外，皆為社區共用車位，由本大廈全體區分所有權人共同持分及收益未經許可不得占用，其管理及收益方式，甲方同意授權由管理委員會辦理，**管理委員會成立前**由管理負責人辦理之。並依約定共同管理使用，詳如《附圖五》。
- 二十、本大廈地下一層部分建造執照核准之用途為法定機車位203輛及無障礙機車位4輛共207輛，由本大廈全體區分所有權人共同持分，並依約定共同管理使用。
- 二十一、使用管理應注意事項：
- (一)本案自建築線退縮之騎樓與無遮簷人行道，及現有巷

側退縮之 2 公尺人行空間，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(二) 容積移轉環境補償措施如下：1. 基地西、南、北側設置騎樓。2. 本案商業區申請容積移轉，環境補償措施係本建物地上 1 層至 4 層共 2838.68 平方公尺之容積樓地板應做商業使用。

(三) 本建築物地上 1 層一般零售業使用樓高 5.8 公尺，地上 4 層一般事務所使用樓高 4.2 公尺皆不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，如有違反，該承購戶應無條件拆除。

(四) 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。

二十二、本條第一款至第二十一款約定自買方訂立本契約時起成立，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房屋轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

二十三、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第二十七條 特約事項

一、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

二、雙方合意於附件(二)『付款明細表』中銀行貸款部分，買

方無論是否辦理貸款，皆應於辦理銀行貸款對保同時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之擔保本票壹紙（票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額），授權賣方以本契約房地產權登記日填載到期日。如賣方未如期收到不辦貸款之期款、貸款金額或買方因任何原因未能貸得款項時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得終止本條之授權或否認其授權之效力。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或依本契約第八條之約定處理。

三、買方若未依本契約第十八條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款，視為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，繳納預定貸款金額之半數款，並依本契約第二十七條第二款開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓擔保本票予賣方；授權賣方以本契約房地產權登記日填載到期日，賣方於取得本契約房屋契稅單時，另行通知買方繳交其餘半數未繳金額予賣方。如買方逾期繳納上開款項，應依本契約第八條之約定辦理。未於期限辦竣貸款者，如嗣後買方擬再行辦理貸款，應另行徵得賣方之同意，始得再辦理貸款。

四、買方自洽貸款：

（一）買方若欲自洽金融機構辦理貸款者（包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等），除須另立協議，且配合賣方指定代書辦理以外，買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，且買方應先配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，逾期未完成則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請，買方對此充分瞭解並表示同意。

（二）買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融

機構申貸手續辦理完成，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則視為不辦理金融機構貸款，並依本契約第二十七條第三款之約定辦理。

(三)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

#### 五、金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定

(一)中央銀行民國 112 年 6 月 15 日修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之部分內容參考如下，但相關規定仍須視辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。

1. 公司法人之購置住宅貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之 4 成。
2. 自然人已有一戶房貸者：其為購買座落於特定區域(指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市)非高價住宅貸款之第二戶購屋貸款，不得有寬限期貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之 7 成。
3. 自然人已有二戶以上房貸者，其第三戶購屋貸款不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之 4 成。
4. 自然人購置高價住宅貸款(指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款：
  1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
  2. 座落於新北市者：鑑價或

買賣金額為新臺幣六千萬元以上。3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之 4 成。

(二)買方已詳閱前款規定，並同意買方以本人或配偶名義購買本建案數戶，或買方本人、配偶等名下已有房貸或有退票紀錄、信用卡繳款不正常、卡債未清償或逾期放款等債信不良、負債比過高、年收入不足等不符金融機構貸款資格之情形，應依本契約第十八條第二款第三目之規定辦理。

六、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。

七、買方應於賣方通知驗收日起七日內，配合辦理驗收手續，不得藉故拒絕或延遲辦理驗收。但可歸責於賣方時，不在此限。

八、為維護本大廈之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，本建案買方應繳付之管理維護基金自交屋日起計算方式約定如下：

(一)住宅每月每坪新台幣 130 元；

(二)店鋪每月每坪新台幣 130 元；

(三)一般事務所每月每坪新台幣 130 元；

(四)平面汽車停車位每月每個新台幣 800 元；

(五)平面機車停車位每月每個新台幣 200 元；

作為管理委員會開辦費用、公共管理、公共水電、公共電信費、物業管理費(包括但不限於聘僱總幹事等管理服務人員、保全人員及清潔人員等費用)、清潔維護費及其他一切委外執行(包括電梯等機械、機電設備需修繕或定期保養、保險等)、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用及經常性所必要支出費用……等期間內事項。

九、共有部分設施於依本約第十六條點交時，若有經檢測後有瑕疵之情形，賣方應依約進行修繕，如上開檢測功能正常無誤後，而管理委員會或選任管理負責人卻藉故以未修繕完成拒絕點收，或逾期不為檢測點收或檢測點收未完成，且區分所

有權人就共有部分皆已實際使用或管理委員會、選任管理負責人已實際管理維護共有部分時，**管理委員會或管理負責人應於七日內補行點收接管移交程序，並已確實知悉公庫代收之公共基金於點收接管移交程序後始能撥付。**

- 十、本戶若為符合本契約第十二條得辦理建築設計變更之戶別，則買賣雙方同意於本契約第十二條第二款期限經過後，若買方要求再次變更，經賣方考量不影響全區工程進度而同意者得辦理變更，每次變更加收工程管理費用新台幣壹萬元整。若辦理第十二條程序時，賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，買方得不使用賣方之材料並請求賣方退還該材料之價額，但不得自行提供材料交由賣方代為施工。若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。
- 十一、買方明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得要求變更設備位置。
- 十二、本大廈地下一層至六層，賣方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置)，須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。
- 十三、買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管使用，辦理有關下列事宜：
  - (一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更暨申報登錄建物成交案件實際資訊等相關手續之用。

- (二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及銀行申請貸款之相關事宜。
- (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
- (四)本契約書之用印之用。
- (五)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- (六)買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之主張，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。
- (七)買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得藉詞撤銷、終止授權或影響本款所列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，不得影響本款授權之成立，否則賣方得依本契約及相關法令之規定主張權益。

#### 十四、連帶責任約定

- (一)買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，其法定代理人對本契約所載之買方一切義務，應負連帶責任。
- (二)買方若指定第三人為所有權登記名義人時，應由買方及指定第三人以書面告知賣方，否則賣方皆不受其拘束，賣方並得以本契約所生之一切抗辯，對抗所有權登記名義人。
- (三)買方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- (四)若有前三目情形者，買方之法定代理人、指定登記名義人或繼受人視為買方之連帶債務人。
- (五)買方有數人者，除對本契約買方之義務共負連帶責任外，買方並指定(姓名：\_\_\_\_\_ )為送達代收人，買、賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。(如未填載，向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)。

十五、公共空間規劃之美化工程，買方同意相關設備由賣方依現況逕行交付本大廈管理委員會或管理負責人負責管理、維護及收益等事宜。本項之美化工程或相關設備純屬賣方好意施惠予全體區分所有權人所共有，故不計入買賣價金內，交付後

概由本大廈管理委員會或管理負責人自行處理。本建物之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且買方同意賣方不違反第一條之義務下，賣方保有就地面一層之沿街式開放空間、車道入口緩衝空間、車道、綠地、梯廳、管委會使用空間、廁所、一般升降機、無障礙升降機、管道間；屋頂平台景觀植栽、外牆燈光、機械室等，提出變更設計之權利，並以經建築師確認之施工圖為準。

- 十六、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買、賣雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 十七、本契約之一切規定，對於買、賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，買方如轉讓本戶房屋、汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。
- 十八、雙方瞭解並同意本房屋、汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

#### **第二十八條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

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

#### **第二十九條 疑義之處理**

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

#### **第三十條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十一條 通知及送達**

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

### **第三十二條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。  
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### **第三十三條 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、房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明  
二、付款明細表  
三、房屋、汽車停車空間面積說明  
四、建材設備說明  
五、住戶管理規約草約  
六、不動產開發信託說明  
七、建造執照影本

- 附 圖：一、房屋平面圖  
二、停車空間平面圖  
三、共同使用範圍示意圖  
四、露臺分管範圍示意圖  
五、停車場空間共用範圍示意圖

**立契約書人**

**買方** (姓名或公司名稱):

國民身分證統一編號:

戶籍地址:

通訊地址:

同戶籍地址

連絡電話:

行動電話:

傳真電話:

電子郵件:

**送達代收人:**

身分證統一編號:

代收人聯絡電話:

代收人通訊地址:

**買方法定代理人:**

(兼連帶保證人)

身分證統一編號:

**賣方** (姓名或公司名稱): 祝園實業股份有限公司

法定代理人: 祝文宇

公司統一編號: 23906772

公司地址: 台北市中山區興安街60號

公司電話: (02)2501-8222

賣方 (姓名或公司名稱)：萬賜興建設股份有限公司

法定代理人：蔡裕隆

公司統一編號：24542103

公司地址：台北市松山區敦化北路 167 號 18 樓

公司電話：(02) 2718-7788

不動產經紀業：

名稱：愛山林建設開發股份有限公司

公司統一編號：22190686

代表人：祝文宇

公司地址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2

公司電話：(02)8773-6688

不動產經紀人：(簽章)

不動產經紀人：

證照號碼：

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附件一 房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明

房屋代號：

停車位代號：

壹、房屋面積合計的	平方公尺 (	坪)
包含：1. 專有部分面積	平方公尺	坪
主建物面積	平方公尺	坪
附屬建物面積	平方公尺	坪
內含：陽台部分	平方公尺	坪
雨遮部分	平方公尺	坪
2. 共有部分面積	平方公尺	坪
3. 主建物面積占本房屋總面積之比例		

備註：本件案建照屬107年1月1日前申請，雨遮依法可計坪不計價。

貳、土地面積合計：	平方公尺 (	坪)，應有權利範圍	/ 100萬
包含：1. 房屋土地持分面積	平方公尺，	坪	
2. 車位土地持分面積	平方公尺，	坪	

參、汽車停車空間標示：

一、汽車停車空間所屬停車位

地下	層，編號	號
無獨立權狀 規格：寬		■
長		■
高		■
地下	層，編號	號
無獨立權狀 規格：寬		■
長		■
高		■

車位面積：                      平方公尺，                      坪

肆、房屋買賣總價款計新台幣(以下同)	元整
(一)房屋買賣總價款	元整
1. 專有部分：	元整
主建物部分：	元整
附屬建物部分：	元整
陽台部份：	元整
★附屬建物除陽台外，其餘項目不計入買賣價格。	
2. 共有部分：	元整
(二)土地買賣總價款	元整
(三)車位買賣總價款	元整
1. 房屋款：	元整
2. 土地款：	元整

備註：本附件所列各款明細與契約所訂總價若有不符情事，概以本契約第六條之金額為準。

## 附件二. 付款明細表

單位：新台幣/元

### 交 屋 保 留 款

個案名稱：【中山麗池】

雙方同意屋約付款方式以本付款明細表為準。 車位：

付款期別名稱		房屋-房屋款	車位-房屋款	房屋-土地款	合計/元
訂簽金					
開工款					
工程期款	1	地下室與一樓底板完成			
	2	結構體完成			
	3	申請使用執照			
金融機構貸款					
交屋款					

## 附件三 房屋、汽車停車空間面積說明

### 一、各項定義說明：

- (一)主建物面積：即一般所稱室內面積。
- (二)附屬建物面積：指陽臺、雨遮面積。
- (三)專有部分面積：主建物面積+附屬建物面積。
- (四)共有部分面積：本大廈全區共有部分總面積計 10310.74 平方公尺(約 3119 坪)，共有部分面積依當年度地政機關登記完竣之面積為準。

### 二、房屋面積說明如下：

- (一)主建物部分：即一般所稱室內面積。
- (二)附屬建物部分：陽臺、雨遮。

### 三、共用部分及汽車停車空間說明詳如下列：

- (一)全區共用部分：由全體區分所有權人共同分攤。  
持分分攤方式：(本戶房屋主建物+附屬建物)佔(全部房屋主建物+附屬建物面積總合)之比例分攤。項目包括：門廳、梯廳、走道、排煙室、機房、樓梯間、電梯間、電梯機房、管委會空間、水錶室、儲物間、茶水間、管道間、無障礙廁所、公共男廁、公共女廁、不具獨立權狀之停車空間、機車停車空間(含機車停車位及其車道)、裝卸車位、車道、防空避難室兼停車空間、屋頂突出物、垃圾儲藏室、電信機房、防災中心、發電機房、無障礙安全梯、特別安全梯、台電配電場所、受電箱、緊急昇降機、無障礙兼一班昇降機、一般昇降機、水箱、集水池、消防水池、泳池水箱、消防機房、汙水噴灌機房、雨水回收池、雨水滯留設施、泵浦坑等，相關及附屬設施設備及依法令可列入共有部分之項目皆屬之
- (二)本大廈地下層不具獨立權狀汽車停車空間，因建築法令規定需留設機房、消防機房、電信機房、發電機房、裝卸車位、無障礙安全梯、特別安全梯、排煙室、緊急昇降梯、無障礙昇降梯、防空避難室兼停車空間、機車停車空間(含機車停車位及其車道)、車道、台電配電場所、垃圾儲藏室、

水箱、雨水過濾機房、排風管道、機電公用管道等相關及附屬設施設備，為買方所明確知悉並同意。

- (三) 法定汽車停車空間依據現行法規之規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定汽車停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或區分所有權以外特定人設定專用使用」，係指其汽車停車空間及其他必要空間不得讓售或設定專用權予未取得本大廈專有部分者，為買方所明確知悉並同意。
- (四) 不具獨立權狀汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其他附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

#### 四、房屋共用部分持分面積計算：

- (一) 當戶專有部分面積：主建物加附屬建物。
- (二) 當戶共用部分面積 = (當戶專有部分面積 ÷ 0.652) - 當戶專有部分面積。

#### 五、汽車停車空間專用權面積：

(全區公共設施總面積 - 本說明第三項第(一)款所載共用部分面積) ÷ 停車位數量【並得依停車空間尺寸比例分配之】。

#### 六、房屋及停車位依下列方式計算面積。

- (一) 建築物之外牆，以牆之外緣為界。
- (二) 建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。
- (三) 附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- (四) 有隔牆之共同牆壁，依第 2 目之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- (五) 平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣（靠牆（柱）兩側之車位則以靠牆（柱）邊之車位線外緣至另一側車位線中心點）。而停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準。

七、除專有部分有單獨所有權狀外，共用部分持分面積依地政機關登記為準。

(以下空白)

## 附件四 建材設備說明

### 住宅、店鋪建材設備說明

#### ■ 結構

本大廈結構規劃，經結構技師以電腦程式精密計算並會同結構專家審核整體結構，B6F-4F 主結構採鋼骨鋼筋混凝土 (SRC)，5F-R3F 主結構採鋼筋混凝土 (RC) 造，搭配 SA 級鋼筋續接器，依據政府規定圖樣施工，無論承重、抗壓、防颱、耐震等特性都符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 國家標準。

#### ■ 建築設計

敦聘知名建築師事務所精心規劃設計，結合時尚與尊貴，以國際的眼光，尊重人性自然需求，讓品味融入於每一方寸之間，生活更加豐富多元，氣派非凡，盡顯世家名宅風貌。

#### ■ 建築外觀

本案建築外觀敦聘知名設計師精心規劃，外牆採磁磚搭配天然石材及高級飾材作整體規劃設計。

#### ■ 門廳、梯廳

##### (一) 一樓門廳

展現豪華氣派風采，地坪及牆面鋪貼磁磚搭配高級飾材作整體設計，平頂採藝術天花板搭配高雅燈飾。

##### (二) 電梯間

電梯間地坪及牆面採高級磁磚，平頂採用造型天花板。

##### (三) 樓梯間

樓梯階梯鋪設磁磚，並搭配高級木扶手，牆面及平頂刷高級油漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。

#### ■ 門窗

(一) 住宅大門：採用防火門，搭配雙重隔音氣密壓條以及六合一電子感應鎖。

(二) 店鋪大門：採用捲門。

(三) 室內門：採用木門搭配水平鎖及門止。

(四) 衛浴門：採用木門搭配水平鎖及門止，下設人造石材門檻。

- (五) 鋁門窗：採用昭和、YKK、不二、錦鉉、力霸、TOSTEM等高級品之氣密鋁門窗並附防霾紗門及防霾紗窗。
- (六) 廚房門：採用木門(開放式廚房無設置廚房門)。
- (七) 工作陽臺：採用昭和、YKK、不二、錦鉉、力霸、TOSTEM等高級品之三合一採光通風門或落地鋁門窗。

## ■ 地坪

各戶地坪採用之規格如下：

- (一) 客、餐廳：鋪設高級隔音地板。
- (二) 各臥室：鋪設高級隔音地板。
- (三) 浴室：鋪貼 30cm × 30cm高級磁磚。
- (四) 廚房：鋪設高級隔音地板。
- (五) 陽、露臺：陽臺、露臺鋪貼 30cm×30cm磁磚。
- (六) 店鋪：鋪貼 80cm × 80cm高級磁磚。

## ■ 內牆

- (一) 隔戶牆採RC牆施作，室內隔間牆採輕質隔間牆或高壓蒸氣養護輕質混凝土磚牆或綠能防潮石膏磚牆，客廳、餐廳及各臥室牆面刷高級乳膠漆。
- (二) 浴室牆面採用 30 cm × 60 cm高級磁磚。
- (三) 廚房刷高級乳膠漆，廚具背部粉刷搭配廚具中段烤漆玻璃。
- (四) 店鋪牆面刷高級乳膠漆。

## ■ 平頂

- (一) 店鋪、客廳、餐廳、各臥室刷高級乳膠漆。
- (二) 浴廁採用矽酸鈣板刷防霉漆或PVC天花板。
- (三) 各戶室內預留空調施作所需之穿樑套管孔。
- (四) 工作陽臺刷水泥漆或防颱型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

## ■ 衛浴設備 (各戶設備依本契約之附圖一房屋平面圖配置為準)

- (一) 馬桶：主浴採用KARAT、Panasonic、TOTO、INAX等智能馬桶 (一戶一只)，客浴採用KARAT、Panasonic、TOTO、INAX等高級馬桶搭配免治馬桶便座。
- 面盆：採用KARAT、新龍高級一體成型盆含浴櫃或面盆搭

配人造石檯面及下櫃。

龍頭：採用Hansgrohe、KARAT、INAX或TOTO等高級品之龍頭。

淋浴間：搭配Hansgrohe、KARAT、INAX或TOTO等高級品之淋浴龍頭，乾溼分離淋浴間。

(二) 衛浴配備：

住宅每間衛浴配置鏡面式熱水器 1 組；主浴附多功能暖風機 1 組，次浴附抽風機 1 組，保持浴室乾爽舒適，各衛浴均附KARAT毛巾桿等配件。

店鋪每間衛浴配置明鏡 1 組；廁所附抽風機 1 組，保持乾爽舒適。

(三) 浴室排放氣：採當層排放設計，排氣管路為明管施作，部分管路須經由室內天花板通往陽臺或外牆排放（不另施作天花板包覆由客戶交屋後自理）。

■ 廚房（各戶設備依本契約之附圖一房屋平面圖配置為準）

採用 LEICHT、Clean up、TLK 等高級整體廚具櫃，搭配人造石檯面、不鏽鋼洗滌槽、廚房立式龍頭。採用林內、櫻花或 svago 或 Bosch 之抽油煙機、烘碗機、洗碗機、檯面式單或雙口瓦斯爐或電子爐。前列廚具檯面尺寸及配備由本公司依各戶室內實際尺寸調配。（若有因安全因素考量而無法設置瓦斯爐，改採檯面式電子爐）

■ 浴廁防水

(一) 浴廁全室牆面防水施作高度 210cm。

(二) 防水保固 10 年。

■ 電梯

(一) 電梯採用三菱、台灣永大、崇友、OTIS、迅達、富士等知名品牌，並配置電梯車廂內空氣淨化防疫系統，上下舒適快捷，乘用安全便利。

(二) 車廂內裝設二十四小時全天候攝影監視系統及緊急對講機設備，直通管理中心；各棟並裝設感應讀卡管制系統，提昇住戶安全及使用品質。

(三) 車廂內裝：採該品牌標準裝修或地坪高級石材搭配裝潢

施作。

## ■ 天然瓦斯

- (一) 本案住宅無設置天然瓦斯。
- (二) 店鋪瓦斯由本公司統一代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計施工；瓦斯表安裝則由住戶自行申請及負擔費用。
- (三) 天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺或露台，經通過消防圖說審查，買方不得要求拆除或變更。

## ■ 住家陽臺

- (一) 工作陽臺設置洗衣機之防水電源插座及專用水龍頭，並預留專用排水孔、地板排水。
- (二) 每戶附曬衣架乙組。

## ■ 垃圾儲藏室

本大樓設置垃圾儲藏室並設置廚餘冷藏櫃。

## ■ 地下停車場

地下停車場車位及車道地坪採樹脂砂漿耐磨地坪或車道磚，停車場（含車道）及地下機房之牆面刷高級油漆。

## ■ 電信設備

- (一) 本大樓統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一預留有線電視設備管路空間，接收有線電視收視線路及費用由各戶自行申請。
- (二) 各戶客廳及主臥室設置電視、電話、網路插座，其他臥室設置電話、網路插座。
- (三) 大樓架設網路光纖骨幹系統（FTTH）至各戶宅內配線箱內，未來住戶可直接向網路業者申請光纖上網。
- (四) 電梯及地下室全區設置行動通訊改善系統。

## ■ 電氣設備

- (一) 每戶獨立電錶並採單相三線 110V/220V 電力供電，所有配管採用南亞、大洋、或華夏之PVC管並搭配高材質CD管，所有電線電纜採用華新麗華、大亞、華榮、伸泰等廠牌之線材。公共電費由各戶分攤。

- (二) 所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈裝置。
- (三) 各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。
- (四) 屋頂適當位置設置避雷針。
- (五) 各戶配置緊急電源（110V）一迴路，於停電時提供客廳電視、廚房冰箱使用。
- (六) 地下室全區規劃設置電氣管路至汽車停車格，提供有電動車充電需求之住戶，另行購買充電設備及配線接電使用，以維持社區地下室整體美觀、安全，並提升社區價值。

### ■ 給排水設備

- (一) 供水系統冷水管採符合法規之不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。
- (二) 污、廢水之排水管採用符合排水及下水道規格之管材。
- (三) 於各戶給水管設止水開關，方便日後維修便利性。
- (四) 地下室水箱入水口之前設置高級過濾設備，有效去除水中泥沙、鐵鏽及雜質。
- (五) 屋突水箱設置活化水系統。
- (六) 廚房設置櫥下型雙溫飲水淨水器。

### ■ 社區服務系統規劃

- (一) 停車場自動化【PA】
  1. 車道出入口採用車牌辨識或 eTag 設備系統，管控車輛進出，設燈號警示系統，出入安全便利。
  2. 本大廈地下室停車空間設排氣通風設備，確保地下室空氣品質。
  3. 地下室停車空間設置緊急對講機，遇危險可立即通報管理員室。
- (二) 住家自動化【HA】

各戶採用彩色視訊對講系統，結合影視、對講等功能，可直接連絡管理員室，提供住戶最便利之服務。
- (三) 大樓設備自動化系統【BA】
  1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應消防設備及揚水、污廢水馬達及部分公共區域照明，於停電

時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。

2. 水位遠端監視：將污廢水池及上下水箱水位高低納入中央監控系統監視，可得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。
3. 門禁遠端監視：將本大樓主要出入口納入中央監視系統，如有異常可迅速處理。
4. 燈光監控：本大廈景觀燈統一由管理員分區控制。

#### (四) 監視系統【CCTV】

1. 電梯車廂、車道、地下停車空間、頂樓及主要一樓出入口裝設攝影機，可監視管制大樓進出人員，維護社區安全，並於一樓出入口大門設置人臉辨識系統，管控人員進出。
2. 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
3. 於管理室統一架設影像儲存設備，可供社區攝錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

#### (五) 安全警報自動化【SA】

1. 地下室梯廳配緊急對講機之通話求救功能，管理員室可立即得知求救位置及事件，迅速前往援助。
2. 各自來水箱蓋設鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙可由管理員統一管理，維護住戶用水安全。

#### (六) 電子信箱

本社區於1F 設置電子信箱，於控制區感應開啟對應信箱。

### ■ 社區消防安全設備

- (一) 全棟火警受信系統採用受信總機，可有效監控全棟火警受信狀況。
- (二) 各層依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- (三) 各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。

- (四) 依消防法規全案各層室內設置明管自動撒水系統，遇火警時可啟動撒水系統（不另施作天花板包覆由客戶交屋後自理）。
- (五) 地下室裝置發電機組以備停電時供部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用。
- (六) 地下停車場自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。
- (七) 一樓另設消防連結送水口及自動撒水送水口。

## 一般事務所建材設備說明

### ■ 結構

本大廈結構規劃，經結構技師以電腦程式精密計算並會同結構專家審核整體結構，B6F-4F 主結構採鋼骨鋼筋混凝土 (SRC)，5F-R3F 主結構採鋼筋混凝土 (RC) 造，搭配 SA 級鋼筋續接器，依據政府規定圖樣施工，無論承重、抗壓、防颱、耐震等特性都符合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 國家標準。

### ■ 建築設計

敦聘知名建築師事務所精心規劃設計，結合時尚與尊貴，以國際的眼光，尊重人性自然需求，讓品味融入於每一方寸之間，生活更加豐富多元，氣派非凡，盡顯世家名宅風貌。

### ■ 建築外觀

本案建築外觀敦聘知名設計師精心規劃，外牆採磁磚搭配天然石材及高級飾材作整體規劃設計。

### ■ 門廳、梯廳

#### (一) 一樓門廳

展現豪華氣派風采，地坪及牆面鋪貼磁磚搭配高級飾材作整體設計，平頂採藝術天花板搭配高雅燈飾。

#### (二) 電梯間

電梯間地坪及牆面採高級磁磚，平頂採用造型天花板。

#### (三) 樓梯間

樓梯階梯鋪設磁磚，並搭配高級木扶手，牆面及平頂刷高級油漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。

## ■ 門窗

- (一) 事務所大門：採用防火門，搭配陽極鎖、陰極鎖門禁系統。
- (二) 室內門：採用木門搭配水平鎖及門止。
- (三) 鋁門窗：採用昭和、YKK、不二、錦鉉、力霸、TOSTEM等高級品之氣密鋁門窗並附防霾紗門及防霾紗窗。
- (四) 工作陽臺：採用昭和、YKK、不二、錦鉉、力霸、TOSTEM等高級品之三合一採光通風門或落地鋁門窗。

## ■ 一般事務所內裝

- (一) 地坪：施作至結構體完成面。
- (二) 內牆：室內隔間採輕質隔間牆或高壓蒸氣養護輕質混凝土磚牆或綠能防潮石膏磚牆不粉刷油漆，RC牆採水泥粉刷不刷油漆。

## ■ 平頂

- (一) 室內施作至結構體完成面。
- (二) 各戶室內預留空調施作所需之穿樑套管孔。
- (三) 工作陽臺刷水泥漆或防颱風型鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

## ■ 電梯

- (一) 電梯採用三菱、台灣永大、崇友、OTIS、迅達、富士等知名品牌，並配置電梯車廂內空氣淨化防疫系統，上下舒適快捷，乘用安全便利。
- (二) 車廂內裝設二十四小時全天候攝影監視系統及緊急對講機設備，直通管理中心；各棟並裝設感應讀卡管制系統，提昇住戶安全及使用品質。
- (三) 車廂內裝：採該品牌標準裝修或地坪高級石材搭配裝潢施作。

## ■ 陽臺

設置水龍頭及地板排水。

## ■ 垃圾儲藏室

本大樓設置垃圾儲藏室並設置廚餘冷藏櫃。

### ■ 地下停車場

地下停車場車位及車道地坪採樹脂砂漿耐磨地坪或車道磚，停車場（含車道）及地下機房之牆面刷高級油漆。

### ■ 電信設備

- (一) 本大樓統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一預留有線電視設備管路空間，接收有線電視收視線路及費用由各戶自行申請。
- (二) 各戶客設置電話、網路插座，其他臥室設置電話、網路插座。
- (三) 大樓架設網路光纖骨幹系統（FTTH）至各戶宅內配線箱內，未來住戶可直接向網路業者申請光纖上網。
- (四) 電梯及地下室全區設置行動通訊改善系統。

### ■ 電氣設備

- (一) 每戶獨立電錶並採單相三線 110V/220V 電力供電，所有
- (二) 配管採用南亞、大洋、或華夏之PVC管並搭配高材質CD管，所有電線電纜採用華新麗華、大亞、華榮、伸泰等廠牌之線材。公共電費由各戶分攤。
- (三) 所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈裝置。
- (四) 各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。
- (五) 屋頂適當位置設置避雷針。
- (六) 各戶配置緊急電源（110V）一迴路。
- (七) 地下室全區規劃設置電氣管路至汽車停車格，提供有電動車充電需求之住戶，另行購買充電設備及配線接電使用，以維持社區地下室整體美觀、安全，並提升社區價值。

### ■ 給排水設備

- (一) 供水系統冷水管採符合法規之不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。
- (二) 污、廢水之排水管採用符合排水及下水道規格之管材。
- (三) 於各戶給水管設止水開關，方便日後維修便利性。
- (四) 地下室水箱入水口之前設置高級過濾設備，有效去除水

中泥沙、鐵鏽及雜質。

(五) 屋突水箱設置活化水系統。

## ■ 社區服務系統規劃

### (一) 停車場自動化【PA】

1. 車道出入口採用車牌辨識或 eTag 設備系統，管控車輛進出，設燈號警示系統，出入安全便利。
2. 本大廈地下室停車空間設排氣通風設備，確保地下室空氣品質
3. 地下室停車空間設置緊急對講機，遇危險可立即通報管理員室。

### (二) 住家自動化【HA】

各戶採用彩色視訊對講系統，結合影視、對講等功能，可直接連絡管理員室，提供住戶最便利之服務。

### (三) 大樓設備自動化系統【BA】

1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應消防設備及揚水、污廢水馬達及部分公共區域照明，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
2. 水位遠端監視：將污廢水池及上下水箱水位高低納入中央監控系統監視，可得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。
3. 門禁遠端監視：將本大樓主要出入口納入中央監視系統，如有異常可迅速處理。
4. 燈光監控：本大廈景觀燈統一由管理員分區控制。

### (四) 監視系統【CCTV】

1. 電梯車廂、車道、地下停車空間、頂樓及主要一樓出入口裝設攝影機，可監視管制大樓進出人員，維護社區安全。
2. 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
3. 於管理室統一架設影像儲存設備，可供社區攝錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

### (五) 安全警報自動化【SA】

1. 地下室梯廳配緊急對講機之通話求救功能，管理員室可立即得知求救位置及事件，迅速前往援助。
  2. 各自來水箱蓋設鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙可由管理員統一管理，維護住戶用水安全。
- (六) 電子信箱

本社區於1F 設置電子信箱，於控制區感應開啟對應信箱。

## ■ 社區消防安全設備

- (一) 全棟火警受信系統採用受信總機，可有效監控全棟火警受信狀況。
- (二) 各層依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- (三) 各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
- (四) 依消防法規全案各層室內設置明管自動撒水系統，遇火警時可啟動撒水系統（不另施作天花板包覆由客戶交屋後自理）。
- (五) 地下室裝置發電機組以備停電時供部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用。
- (六) 地下停車場自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。
- (七) 一樓另設消防連結送水口及自動撒水送水口。

## 約定事項：

- (一) 房屋各項建材設備與施工方式，以本契約所載為基準，但賣方基於製造商之貨源**停產或法令禁止使用**因素，在不影響品質之前提下，得加以適當之調整，包括但不限於下述三種情形：
  1. 因法令禁止使用或停止生產、進口時。
  2. 為維護整體建築物外觀與精緻格調，本公司及建築師保有顏色、管道間、休憩設施、景觀庭院等平面配置及設計之修正權利，但以不損及買受人權益為原則。

- (二) 以上建材設備，賣方基於整體善意考量，保有對建築外觀立面案名、建築物各向、色系搭配、各向開窗尺寸及型式、地下室配置之修改權，買方同意賣方不另行通知。
- (三) 以上建材設備由賣方就上述品牌擇定後統一採購，其廠牌型號、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材設備，均由賣方指定之。
- (四) 本建案室內採輕質隔間，買方認知其牆體與建築物之結構樑、柱或樓板之間，或與RC牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）或油漆龜裂等現象產生，惟並不影響建築結構安全性，故買方不得以此主張瑕疵及保固。
- (五) 本大樓公共設施所採用建材設備之色系、規格、品牌、型式及材質等統一由賣方全權處理，並由賣方在不影響社區公共設施之主要使用功能下，保留調整權利。
- (六) 各空間採用之天然石材及木材之色澤紋路因供貨批別先後，而有部分差異，賣方銷售現場展示品之色澤或紋路，與完工現狀相較若有部分差距，買方同意以施工當時所採為準。其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象，故買方不得以此主張瑕疵及保固。
- (七) 廚具檯面之尺寸，由賣方按各戶廚房面積大小，作合理之調整、配置。
- (八) 設計師於銷售現場樣品屋之建材設備若僅為示意表現，須於明顯處標示之。
- (九) 為確保建築物各向立面之整體美觀，住戶須同意切結不得任意變更外觀自行裝設鐵窗或其他類似行為。  
買方、買方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。  
買方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 附件五 住戶管理規約草約

【中山麗池】（以下簡稱本大廈）公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一條：規約之效力及範圍

- 一、 本規約效力及於本大廈全體區分所有權人及其關係人與承租人、無權占有人及住戶。
- 二、 本大廈之範圍如建造執照中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

## 第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、 本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
  - (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
  - (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
  - (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  - (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、 共用部分及約定共用部分之使用管理：
  - (一) 本大廈地下一層至地下六層停車空間中不具獨立權狀之停車空間之得為區分使用之共有部分，由建築業者設定專用于本預售屋之汽車停車位承購戶，詳如《附圖二》，區分所有權人同意由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分；惟遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
  - (二) 未購買汽車停車位之區分所有權人，已充分認知其於買賣契約書總價並未包含汽車停車位之價款，除為共同利益使用及其他法律另有規定外，已確認並同意對本案地下層汽車停車位無任何權利(包括但不限於管理、使用權)。
  - (三) 本大廈地下一層至地下六層，建築業者預留電動車位電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁(爾後自行增設充電樁之車位)。本大廈充電停車位管理系統之收費管理辦法由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置)，須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。

- 三、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，區分所有權人不得據此對建築業者為任何主張或請求，並由本大廈區分所有權人、管理負責人及本大廈管理委員會負責管理維護及修繕事宜。
- 四、露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，區分所有權人同意該部分由直接相鄰之區分所有權人約定專用使用權，詳如《附圖四》，其約定專用之範圍，除不得擅自加頂蓋或作為他用外，如依法規遇緊急狀況需作為逃生或救災使用（如：緩降機），各該約定專用權人不得拒絕或限制他人使用，否則應負法律責任。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用權人負擔。
- 五、法定空地、露臺及屋頂平臺等，區分所有權人同意建築業者得於適當位置規劃放置本大廈公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、瓦斯管線、外牆清潔（如洗窗機）、緩降機及其它設備等用途，本大廈區分所有權人均據此了解並無異議。
- 六、本大廈屋頂平臺除約定專用範圍外，供全體區分所有權人管理使用，相關使用，應合於法規，不得擅自加頂蓋或作為他用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人、並不得為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。
- 七、為提昇本大廈使用品質，區分所有權人同意各戶空調室外機統一按建築業者規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 八、本大廈之外觀立面、樓頂平台、公共空間等，除買賣契約書另有約定外，本大廈全部之區分所有權人應依建造執照及建築業者之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- 九、日後本大廈因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本大廈部分區分所有權人之陽臺、露臺或專有部分裝設相關設備，區分所有權人同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本大廈外牆、公共空間或逃生時使用相關設備（如洗窗機、緩降機……等）。

- 十、區分所有權人明確知悉，本大廈住宅及一般事務所並無裝設瓦斯之管線，區分所有權人依買賣契約書所購買之專有部分內亦無裝設內管。
- 十一、本大廈如有裝設天然瓦斯時，天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺、露臺或騎樓，經通過消防圖說審查，區分所有權人不得要求拆除或變更。
- 十二、區分所有權人明確知悉並同意，各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，區分所有權人不得要求變更設備位置。
- 十三、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及六十五歲(含)以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 十四、區分所有權人已充分瞭解本條「分管約定」，業由建築業者於出售本大廈各戶房屋時已在各戶(含車位專用權)之買賣價金內予以調整反應，區分所有權人同意本條分管約定非經該權利人或受益人之同意，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更、或要求支付使用償金。
- 十五、本大廈入口之門廳、電梯、通道、屋頂平臺等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，區分所有權人同意建築業者得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟建築業者亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 十六、區分所有權人同意建築業者為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得以任何方式(如區分所有權人於區分所有權人大會表決贊成禁止建築業者與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或授權管委會禁止建築業者與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或贊成要求、同意向建築業者收費之相關議案等)向建築業者收取任何費用或阻撓。
- 十七、本大廈建築基地權利範圍內之部分土地為現有通行道路，道

路範圍如《附圖三》所示，區分所有權人同意於本大廈房地產權過戶，或管理委員會成立後，不得以修改管理規約或依區分所有權人會議之決議方式限制現有道路之通行、或要求支付使用償金（地租）。

十八、本大廈之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於一樓至地下六層，平面車位由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分；本大廈地上一樓至地下一層部分建造執照核准之用途為無障礙停車位 4 部(編號 2、3、4、5)及裝卸車位 1 部(地上一樓平面)皆提供公眾使用，為區分所有權人共有，不得約定專用；且前開無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。地下一層車位(含機車停車位 7 部，編號 1、2、3、4、5、6、7)、地下二層車位(含充電汽車位 6 部，編號 6、7、8、9、15、16)、地下三層除車位編號 53、54、55、57、71 外，皆為社區共用車位由本大廈全體區分所有權人共同持分及收益未經許可不得占用，其管理及收益方式，區分所有權人同意授權由管理委員會辦理，**管理委員會成立前**由管理負責人辦理之。並依約定共同管理使用，詳如《附圖五》。

十九、本大廈地下一層部分建造執照核准之用途為法定機車位 203 輛及無障礙機車位 4 輛共 207 輛，由本大廈全體區分所有權人共同持分，並依約定共同管理使用。

二十、使用管理應注意事項：

(一) 本案自建築線退縮之騎樓與無遮簷人行道，及現有巷側退縮之 2 公尺人行空間，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(二) 容積移轉環境補償措施如下：1. 基地西、南、北側設置騎樓。2. 本案商業區申請容積移轉，環境補償措施係本建物地上 1 層至 4 層共 2838.68 平方公尺之容積樓地板應做商業使用。

(三) 本建築物地上 1 層一般零售業使用樓高 5.8 公尺，地上 4 層一般事務所使用樓高 4.2 公尺皆不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，如有違反，該承購戶應無條件拆除。

(四) 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。

二十一、本條第一至二十項約定自區分所有權人訂立買賣契約書時起成立，區分所有權人不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對區分所有權人之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。區分所有權人如將房屋轉讓第三人時，應告知買賣契約書及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行。如有違反致生糾紛或損害者，區分所有權人應即負責排除解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

二十二、以上分管約定，業經區分所有權人充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

### 第三條：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。

### 第四條：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)區分所有權人會議由本大廈區分所有權人全體組成。其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人依『公寓大廈管理條例』(下稱本條例)第二十八條、第三十一條之規定召集，其後各屆由管理委員會負責召集。如管理委員會未依規定召集時，經區分所有權人五分之一以上連署，得申請地方主管機關指定或連署人互推召集人。

(二)定期會議每年召開一次。

(三)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

#### 二、召集人之產生方式

(一)區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條

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

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

### 三、開會通知

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

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

### 四、出席資格

(一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一人代表出席。

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

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

六、自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任或指定專人為本大廈之管理負責人，於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

## 第五條：區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席，產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 區分所有權人會議討論事項：除第二項第一款至第四款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同意外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

**第六條：區分所有權人會議之重新召集**

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、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項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後

，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### **第七條：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有事項，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、本大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### **第八條：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。

#### **第九條：管理委員會之目的、人數**

一、管理委員會之目的

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

理一切有關本大廈整體事件。

管理委員會之服務範圍如下：

- (一) 共有部分(包括屋頂突出物、公共空間等)之管理維護事項。
- (二) 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線、停車等設備)之管理維護事項。
- (三) 公共環境衛生(包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理室等)之清潔事項。
- (四) 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本大廈相關機關聯絡事項。
- (五) 公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- (六) 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- (七) 其他有關本大廈住戶遵守事項之管理及服務事項。

## 二、管理委員會人數

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

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四) 監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五) 委員三名。

上列委員共計七名，並得置候補委員二名。以得票次高者候補委員

## 第十條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

### 一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格：  
主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：  
有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委

員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3、受破產之宣告，尚未復權者。
- 4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 5、無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、監察委員及財務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：

委員名額按分區分配名額，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，由管理委員互推之。

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，辦理公告登記參選，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當選之日起為期二年連選得連任一次，改選應於前一任任期屆滿前六十日以上時間，召開下屆區分所有權人會議並完成改選。

## 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。

**第十一條：主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限**

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共有部分投保火災保險、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。

**第十二條：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。

五、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。

六、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。

七、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。

### 第十三條：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)共有部分、約定共有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、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

### 三、管理委員會之移交責任

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

### 第十四條：管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

### 第十五條：公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共有部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

#### 二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其房屋建物登記總坪數（不含停車空間面積）計算以每坪每月定額分擔，停車空間以每位每月定額分擔，房屋及停車空間兩種收費標準如下：

- 1、住宅、店鋪、事務所每戶依建物登記總坪數計算每月每坪新台幣 130 元整。
- 2、汽車停車位清潔管理費每月每位新台幣 800 元整（含保養、保險及電費等）。
- 3、機車停車位清潔管理費每月每位新台幣 200 元整（含保養、保險及電費等）。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十六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(含)以上，經 30 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5% 計算。

五、共有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。

## 第十六條：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) 共有部分、約定共有部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共有部分之火災保險費、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) 其他基地及共有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) 共有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。

四、共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。(公共基金不敷使用，則由區分所有權人按其區分所有權比例分攤)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。

五、本大廈公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

#### **第十七條：重大修繕或改良之標準**

前條第三款第三目共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

**第十八條：**約定專用部分或約定共有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有者，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有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，得不適用第十條第二款提案之限制。

#### **第十九條：財務運作之監督規定**

一、管理委員會之會計年度自當年元月一日起至隔年十二月三十一日止。

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、監察委員、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。

## 第二十條：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、修繕共有部分或設置管線，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，必須使用共有部分時，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。
- 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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，於公共場所應由專人牽引，不得放任寵物在公共區域內自行遊走，如於公共場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者應負責賠償之。
- 十一、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳交者名單並依法追訴。
- 十二、禁止於室外堆積易燃爆炸、其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。
- 十三、禁止於本大廈四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 十四、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物等。
- 十五、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十六、本大廈周圍上下及外牆面為共有部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十七、大廈管理條例第八條公寓大廈外牆磚及市面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起（凸起）情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1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立措施（如防護網或警示帶），並通報臺北市政府工務局。
- 十八、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄

先訴抗辯權。

十九、同意本案建設公司為銷售、管理餘屋而與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間，不得向本案建設公司收取任何費用或阻撓。如於區分所有權人大會表決贊成禁止本案建設公司與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或授權管委會禁止本案建設公司與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；或贊成要求、同意向本案建設公司收費之相關議案等情，住戶願支付本案建設公司相當於住戶每月應繳管理費2倍之懲罰性違約金。

二十、本大廈停車空間應遵守下列事項：

- (一) 本大廈停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
- (二) 地下停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
- (三) 一停車空間限停一輛汽車或一輛重型機車（紅牌及黃牌），如車主有兩輛車以上，應向本會登記，並於停車空間上方所掛之車牌上載明車號，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之停車空間。
- (四) 停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。
- (五) 本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理，不得異議。

本條第二項至第四項之進入或使用，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。

## **第二十一條：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，為配合共有部分、約定共有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，並恪守所載規定。
- 四、本大廈裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向管理委員會或管理負責人查詢閱覽）後始准施工。
- 五、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交裝潢施工保證金或即期保證票，每戶新台幣 伍萬元整及施工期間裝修戶應按日支付新台幣貳佰元整之清潔費用，並於申辦裝修手續同時，依申辦施工天數預繳清潔費用予管理委員會（管理委員會未成立前為管理負責人或其指定之管理公司）於裝修完成後依實際施工天數找補。超過預收款時每日加收貳佰元。施工人員配合遵守施工規定及進場施作須穿著施工背心（每人每件貳佰元）。未繳交施工保證金、裝修清潔費及穿著施工背心者，不得進入本大廈裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。如有其他費用，依本大廈裝潢管理辦法規範執行。
- 六、裝修戶及施工承包商須遵守社區物管執行之裝潢管理辦法，違反者將依照管理辦法罰則執行，並不予進入社區施工。

#### **第二十二條：投保火災保險之責任**

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
- 二、住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補

償費及其他費用，由該住戶負擔。

### **第二十三條：其他事項**

- 一、共有部分及約定共有部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本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。
- 六、本大廈公共電費分攤各戶繳交，區分所有權人或住戶不得刻意斷電，避開繳交公共電費之義務，如有此情形發生；管理委員會有權依照公共電費總金額戶數比例計算，追討區分所有權人或住戶繳交之（若拒絕繳交，管理委員會得以本規約第十五條第四款規定，訴請法院命令其給付）。

### **第二十四條：爭議事件之處理**

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

### **第二十五條：違反義務之處理**

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專

有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共有部分時，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、修繕共有部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共有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。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

**第二十六條：利害關係人請求閱覽或影印**

- 一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。
- 二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

**第二十七條：繼受人之責任**

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

**第二十八條：催告與送達方式**

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

**第二十九條：管理負責人準用規定之事項**

本大廈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。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 附件六 不動產開發信託說明

(信託編號 0992A1298)

### 合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

緣祝園實業股份有限公司與萬賜興建設股份有限公司興建坐落台北市中山區吉林段四小段 603-609、603-1~603-3、606-1、608-1、611~623、615-1、615-2、638-1、707-3、707-4、708~710、708-1、708-2、709-1、713-715、713-1 地號等 40 筆土地，委託本公司（即受託人）、臺億建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託，並於中華民國 112 年 05 月 24 日訂有不動產開發信託契約書在案（即本建案），為遵循預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，謹立書如下：

- 一、本建案興建工程期間，建造執照之全部起造人名義變更為臺億建築經理股份有限公司，基地所有權則全部信託移轉登記為受託人。【※連絡方式載於次頁】
- 二、臺億建築經理股份有限公司負責辦理本建案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並應負責本建案房地預售契約之查核。【※連絡方式載於次頁】
- 三、本建案之房地銷售收入應存入受託人信託專戶，用途應僅限於支應本建案相關支出。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本建案之委託人兼受益人為賣方而非買方，為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知並取得買方書面同意後，始得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，且受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。  
但除法令、主管機關規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 六、買方所繳價金，除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生相關爭議由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款後次日自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢途徑為：[合作金庫銀行官網首頁 <http://www.tcb-bank.com.tw> → 個人金融 → 保險/信託 → 信託服務 → 信託專戶查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕洽賣方或受託人處理。【※連絡方式載於次頁】
- 七、本建案賣方：  
■有提供續建協助之機制。【※相關機構連絡方式載於次頁】
- 八、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」(註1)之情形時，買方對於「可供分配之信託財產」(註2)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，且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享有之受益權則歸屬於買方，若有需要，受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜，受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：  
(一) 受託人應與不動產開發信託之關係人（包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。  
(二) 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託人應就賣方已提供之資訊通知買方，買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利，且買方應提出預售屋買賣契約正本

(信託編號 0992A1298)

及繳款憑證等證明文件，由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及計算個別買方之受益權比例。

- (三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本款所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。
- (四) 受託人應將可供分配之信託財產，依第 2 款受益權比例分配予買方。
- (五) 有關本條所稱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，應依信託契約或買賣契約之附件—信託受益權人會議準則辦理。

※本建案相關機構連絡方式

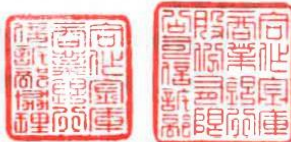
賣 方	: 祝園實業股份有限公司	連絡電話: 02-87923633
賣 方	: 萬賜興建設股份有限公司	; 連絡電話: 02-27187788
起 造 人	: 臺億建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-89786262
建 案 管 理 機 構	: 臺億建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-89786262
(建物) 受 託 人	: 臺億建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-89786262
■ 協助續建機構	: 臺億建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-89786262
■ 協助續建建案之起造人	: 臺億建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-89786262
■ 協助續建建案之(土地)受託人	: 合作金庫商業銀行股份有限公司	; 連絡電話: 02-27138888
■ 協助續建建案之(建物)受託人	: 臺億建築經理股份有限公司	; 連絡電話: 02-89786262

\*註 1:「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

\*註 2:「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。

立證明書人

不動產開發信託受託人  
合作金庫商業銀行股份有限公司  
代表人: 董事長 雷仲達  
代理人: 信託部協理 張玫蓉  
統一編號: 70799128  
地 址: 臺北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓  
連絡電話: 02-21738888 轉信託部



中 華 民 國 112 年 07 月 14 日

第 2 頁, 共 2 頁



# 附件七 建照執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0171號			
起造人姓名	祝園實業股份有限公司(代表人：祝文字)等2名 (詳見附表)			住址	106057臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2		
設計人姓名	蕭家福等2名(詳見附表)			事務所名稱	蕭家福聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種商業區(依都市計劃說明書圖規定辦理始得作為第肆種商業區使用)(原屬第叁種商業區)			幢層數	1幢1棟地上23層地下6層 共29層364戶		
建築地點	地址	中山區中山里新生北路二段68巷					
	地號	中山區吉林段四小段0603-0000號 共40筆					
各層面積總計	騎樓	201.4m <sup>2</sup>	建築面積	945.72m <sup>2</sup>	基地	騎樓	216.05m <sup>2</sup>
	其他	29855.7m <sup>2</sup>			面積	其他	1473.64m <sup>2</sup>
發照日期	112年07月21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93個月內竣工		
工程造價	\$ 555,849,008 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
地下001層	1348.72	3.7	防空避難室兼停車空間共34筆(詳見附表)				
總計:						30057.1	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十二年七月二十一日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0171號

起造人：萬賜興建設股份有限公司(代表人：蔡裕隆)

祝園實業股份有限公司(代表人：祝文宇)

設計人：蔡青祥 蕭家福聯合建築師事務所

蕭家福 蕭家福聯合建築師事務所

建築地點：

地號：中山區吉林段四小段0603-0000號  
中山區吉林段四小段0603-0002號  
中山區吉林段四小段0604-0000號  
中山區吉林段四小段0606-0000號  
中山區吉林段四小段0607-0000號  
中山區吉林段四小段0608-0001號  
中山區吉林段四小段0611-0000號  
中山區吉林段四小段0613-0000號  
中山區吉林段四小段0615-0000號  
中山區吉林段四小段0615-0002號  
中山區吉林段四小段0617-0000號  
中山區吉林段四小段0619-0000號  
中山區吉林段四小段0621-0000號  
中山區吉林段四小段0623-0000號  
中山區吉林段四小段0707-0003號  
中山區吉林段四小段0708-0000號  
中山區吉林段四小段0708-0002號  
中山區吉林段四小段0709-0001號  
中山區吉林段四小段0713-0000號  
中山區吉林段四小段0714-0000號

中山區吉林段四小段0603-0001號  
中山區吉林段四小段0603-0003號  
中山區吉林段四小段0605-0000號  
中山區吉林段四小段0606-0001號  
中山區吉林段四小段0608-0000號  
中山區吉林段四小段0609-0000號  
中山區吉林段四小段0612-0000號  
中山區吉林段四小段0614-0000號  
中山區吉林段四小段0615-0001號  
中山區吉林段四小段0616-0000號  
中山區吉林段四小段0618-0000號  
中山區吉林段四小段0620-0000號  
中山區吉林段四小段0622-0000號  
中山區吉林段四小段0638-0001號  
中山區吉林段四小段0707-0004號  
中山區吉林段四小段0708-0001號  
中山區吉林段四小段0709-0000號  
中山區吉林段四小段0710-0000號  
中山區吉林段四小段0713-0001號  
中山區吉林段四小段0715-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1348.72m<sup>2</sup>、高度：3.7M、用途：防空避難室兼停車空間  
地下002層、面積：1348.72m<sup>2</sup>、高度：4.5M、用途：停車空間  
地下003層、面積：1348.72m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
地下004層、面積：1348.72m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
地下005層、面積：1348.72m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
地下006層、面積：1348.72m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
騎樓、面積：201.4m<sup>2</sup>、高度：5.8M、用途：騎樓  
地上001層、面積：910.04m<sup>2</sup>、高度：5.8M、用途：第十九組一般零售業甲組(G3)店舖(不含便利商店、日用百貨)  
地上002層、面積：1056.77m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：第二十八組一般事務所(G2)辦公室  
地上003層、面積：1056.77m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：第二十八組一般事務所(G2)辦公室  
地上004層、面積：1056.77m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：第二十八組一般事務所(G2)辦公室  
地上005層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上006層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上007層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上008層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上009層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上010層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上011層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上012層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上013層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上014層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上001層夾層、面積：98.76m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：機房,防災中心  
地上003層、面積：1056.77m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：第二十八組一般事務所(G2)辦公室  
地上005層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅,管委會空間  
地上007層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上009層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上011層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅  
地上013層、面積：977.51m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅

**臺北市府都市發展局建造執照附表**

112建字第0171號

<b>建築物概要：</b> 地上015層、面積:832.02m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅	地上016層、面積:832.02m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第一組多戶住宅(H2)集合住宅
地上017層、面積:832.02m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅	地上018層、面積:832.02m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅
地上019層、面積:832.02m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅	地上020層、面積:832.02m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅
地上021層、面積:801.4m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅	地上022層、面積:801.4m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅
地上023層、面積:801.4m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:第二組多戶住宅(H2)集合住宅	突出物001層、面積:141.86m <sup>2</sup> 、高度:3.6M、用途:樓電梯間
突出物002層、面積:141.86m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:機房、水箱	突出物003層、面積:129.13m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:機房、水箱

**雜項工作物：**挖方工程數量：36536.91M<sup>3</sup>；  
排水溝：長度93.78m

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14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：《112》年《5》月《23》日（法令適用日期：112年5月23日）。
2. 建築地點：中山區中山里。
3. 實設空地《526.68》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：《有倫工程顧問有限公司》，技師：《洪維良》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《榮華電機工業技師事務所》，技師：《劉廣榮》電機工程技師。
8. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《111年9月27日北市水技字第1116019702號函》。
9. 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。
10. 本案基地屬高度液化潛能區，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：鋼骨鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
11. 已領得拆除執照：《99拆字第266號、101拆字第012號、106拆字第103號》拆除執照。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《6》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光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。
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. 適用都市設計審議範圍，經本府《111年6月9日》府都設字第《1113031791》號函完成都市設計審議程序。
23. 本案係都市更新案件，經本府112年5月2日府都新字第11260017093號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
24. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0171號

## 注意事項：

25. 本案係容積移轉接受基地，經本府112年6月1日府授都綜字第1123021863號函核備自本市送出基地為臺北市士林區三五段五小段783地號、士林區永新段三小段397地號、士林區光華段四小段658、659、660地號、大同區大龍段三小段471地號、大安區仁愛段二小段570地號、大安區復興段三小段640-1地號、大安區懷生段三小段576、576-2、576-3、585、585-2、585-3、585-4地號、中山區長安段三小段395-2、395-8地號、中正區成功段三小段78地號、文山區木柵段四小段132、610地號、文山區萬慶段一小段3地號、北投區振興段二小段56地號、北投區豐年段三小段29、30地號、信義區三興段一小段1086地號、信義區虎林段四小段940地號、松山區寶清段四小段104、340地號(以上均為部分)、大同區玉泉段一小段513-1地號(全部)等29筆土地。移入容積共3784.89平方公尺。
26. 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734.77平方公尺，屋頂平臺綠化面積為397.56平方公尺。
27. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
28. 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543.48噸)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積397.56平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
29. 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。
30. 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。
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，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」。
32. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗發證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
33. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
34. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
35. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
36. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
37. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
38. 基地坐落臺北航空站(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度92.8公尺，尚無影響飛航安全。
39. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
40. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
41. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
42. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
43. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
44. 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。
45. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
46. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中橫板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
47. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
48. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

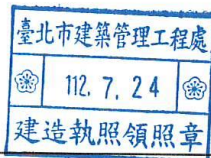
112建字第0171號

## 注意事項：

- 施二階段申報土方流向。
- 49.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積945.72平方公尺）與建築核定工程期限(月)之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 50.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 51.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 52.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 53.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 54.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 55.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，經台北市土木技師公會112年5月11日北土技字第1122001798號函認屬可行及依112年5月31日北土技字第1122002128號函原初審意見書之建築概述更正；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 56.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。
- 57.第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《407.34》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 58.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 59.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 60.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 61.（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。
- 62.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 63.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）
- 64.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條規定所列举之項目。
- 65.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4章之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 66.依臺北市府112年5月2日府都新字第11260017093號函核備都市更新事業計畫，依說明四、有關附件所列事項請本府建築管理工程處納入建築執照列管：
- 1.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予946.23平方公尺獎勵額度（法定容積10.00%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓版勘驗前（本案採用逆打工法），取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「鑽石級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 2.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書：本案給予946.23平方公尺獎勵額度（法定容積10.00%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓版勘驗前（本案採用逆打工法），取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「鑽石級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 3.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條規定，取得無障礙住宅建築標章：本案給予473.11平方公尺獎勵額度（法定容積5.00%）。  
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於使用執照核發後2年內，取得無障礙住宅建築標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。  
使用管理：於取得協議書第三條約定之無障礙住宅建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 4.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，取得耐震設計標章：本案給予946.23平方公尺獎勵額度

## 注意事項：

- (法定容積10.00%)。
- 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報地下層基礎樓版勘驗前(本案採用逆打功法)，取得耐震設計標章，並應於領得使用執照前繳交保證金。
- 使用管理：於取得協議書第三條約定之耐震標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
- 5.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積；本案給予153.36平方公尺獎勵額度(法定容積1.62%)。
- 使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
- 6.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(四)」(符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別)之獎勵容積；本案給予283.87平方公尺獎勵額度(法定容積3.00%)。
- 使用管理：本案為第四種商業區(特)(原屬商三)，1樓及2-4層樓分別規劃為一般零售業甲組及一般事務所，應維持商業使用，非經建築主管機關同意不得變更使用。
- 67.7.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「新技術之應用之獎勵容積；本案給予94.62平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。
- 使用管理：本案充電汽車位6部(編號7、8、9、10、16及17)及機車停車位7部(編號1、2、3、4、5、6及7)為社區共用車位，管理規範應納入住戶管理規約。
- 其他：使用管理
- 1.無障礙停車位4部(編號2、3、4及5)及裝卸車位1部(地上一樓平面)皆提供公眾使用，為區分所有權人共有，不得約定專用；且前開無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕及暫時性受傷者等人員方便使用。
  - 2.本案地上1層樓高5.8公尺；地上4層樓高4.5公尺，皆不得違規使用任意加設夾層。
  - 3.屋頂及露台透空遮牆、陽台部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；空調主機應均設置於陽台內側，不得附掛於建築物立面或附掛相關設備影響原建築風貌。
  - 4.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯防車停放及操作。
- 68.經本府《111年6月9日》府都設字第《1113031791》號函完成都市設計審議程序。依說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：(一)本案自建建築線退縮之騎樓與無遮簷人行道，及現有巷側退縮之2公尺人行空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。(二)容積移轉環境補償措施如下：1.基地西、南、北側設置騎樓。2.本案商業區申請容積移轉，環境補償措施係本建物地上1層至4層共2838.68平方公尺之容積樓地板應作商業使用。(三)本建築物地上1層一般零售業使用樓高5.8公尺，地上4層一般事務所使用樓高4.5公尺皆不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，超造人應無條件接受拆除。(四)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 69.經本府112年5月2日府都新字第11260017093號函核備都市更新事業計畫，依說明三、本案係採「協議合建」方式實施，並屬「都市更新168專案」，請本市建築管理工程處加速協助辦理建造執照作業；另本府核定更新總獎勵容積額度計4,447.32平方公尺(佔法定容積之47.00%)；容積移轉計3,784.89平方公尺(佔法定容積40.00%)，總計8,232.21平方公尺(佔法定容積87.00%)。說明五、實施者應確實按111年6月9日府都設字第1113031791號都市設計核定函、變更都市更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及111年12月23日本市都市更新及爭議處理審議會第574次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。說明六、依都市更新條例第75條規定，實施者應於本計畫核定後每6個月向本府提報事業計畫之執行情形。說明七、依都市更新條例第78條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請本府備查。



## 附圖一 房屋平面圖

※賣方有規劃、修改之權

本人\_\_\_\_\_業已詳細審閱本契約附圖一至附圖五確認無誤，並同意賣方對其保有規劃、修改之權，特此證明。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 附圖二 停車空間平面圖

※賣方有規劃、修改之權

以上車位皆為約定專用

### 附圖三 共同使用範圍示意圖

※賣方有規劃、修改之權

## 附圖四 露臺分管範圍示意圖

※賣方有規劃、修改之權





## 附圖五 停車場空間共用範圍示意圖

※賣方有規劃、修改之權