

『北投湛』房地預售屋買賣契約書

契約審閱權

本契約書及各項附件業於簽訂前之中華民國_____年_____月_____日
經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：聯鉅建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：聯鉅建設股份有限公司

茲為「北投湛」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：

台北市北投區新民段三小段 0069、0070 地號等 2 筆土地，面積共計 598 平方公尺（180.89 坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。（以實際登記面積為準），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、房屋坐落：

同前述基地內「北投湛」編號第_____樓第_____戶（共計 17 戶），為台北市政府都市發展局核准 113 年 05 月 28 日 113 建字第 0106 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」審查作業要求辦

理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

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：☐平面式☐機械式

長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。

☐自行增設停車空間：☐平面式☐機械式

長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。

依建造執照圖說地下第_____層編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位

☐有☐無獨立權狀，地下第_____層編號第_____號車位_____個。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(計算方式如附表四所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積(_____平方公尺)占共有部分總面積(_____平方公尺)之比例_____％。

(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「北投湛」編號第_____樓第_____戶，其土地持分面積

_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為

_____分_____，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(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權

登記（如附表四所示）。

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)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)（如附表四所示）。

1. 本建案之露臺空間徵得其他共有人全體同意為約定專用，僅供毗鄰住戶單獨使用。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

(四)本約所列面積計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：☒不具獨立權狀之停車空間、☒門廳、☒走道、☒樓梯間、☒電梯間、☒電梯機房、☒電氣室、☒機械室、☐管理室、☒受電室、☒幫浦室、☒電信室、☒水箱、☒蓄水池、☐儲藏室、☒防空避難室（兼作停車使用）、☒屋頂突出物、☐健身房、☐交誼室☐管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、本「北投湛」共有部分總面積計 1204.46 平方公尺 (364.35 坪)；專有部分總面積計 1050.49 平方公尺 (317.77 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、共有部分面積倘因法令變更或依相關規定要求修正、賣方規劃設計變更、共用設備位置調整或登記相關法令變更，致使面積有所增減，賣方應重新計算

辦理登記，登記面積有誤差時，雙方應依第五條規定互為找補。

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、主建物或本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。
- 四、買賣雙方無條件同意本戶房屋面積誤差之找補，以平方公尺為單位，並計算至小數點後第二位(小數點第三位以後，採四捨五入法)為計算標準。

第六條 契約總價(附件四)

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

一、土地價款：新臺幣_____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_____仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。(如附表四所示)

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託

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

用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

本案遵照內政部民國 112 年 7 月 1 日頒佈之「預售屋履約保證機制」，採「不動產開發信託」方式將本案之基地及興建資金全部信託予「華南商業銀行」(以下稱受託人)執行信託履約管理，買方所繳付之買賣價款逕匯入賣方指定之信託專戶，其相關信託履約管理約定及匯款信託專戶帳號明細詳(附件八)“不動產開發信託證明書”。該信託專戶由受託人執行履約信託管理，資金款項應依工程進度專款專用支付工程款、繳納各項稅費等資金控管事宜，建照之起造人名義變更為臺億建築經理股份有限公司，並由其執行相關履約管理，本履約保證機制不具有「完工保證」或「價金返還保證」。日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，賣方得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。

☐ 價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

☐ 價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(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。但賣方未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信託契約影本予買方。其相關契約及信託告知約定事項請參閱。

☐ 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(附件四)，買方得於工程全部完工時一次支付之。繳款方式以現金或即期支票直接存入附件七所述信託專戶帳號。

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：

(一)本契約地下層共二層，總面積915.36平方公尺(276.9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_____平方公尺(_____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)位於地下一層部分如依法為防空避難室，於演習、空襲或緊急事件時，全體區分所有權人應無條件提供他人使用。

(三)位於地下二層之部分樓地板下方分別設有消防蓄水池、雨水滯留池，各該專用使用權人應無條件配合管理委員會或管理負責人需求，提供社區修繕、清潔、維護時使用。

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

(一)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。

(二)本建物共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台由全體區分所有權人共同管理使用，不得讓售於特定人或為區分所有權人約定專用或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

(三)全區冷氣主機位置(含公設)依規範安裝於指定位置，嗣後全體區分所有權人不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

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)本大樓機車停車空間之產權登記為共同使用部分，僅供本大樓住戶使用，並交由大樓管委會統一管理。

(二)本建物地上一層規劃之迎賓區、地下二層規劃垃圾分類區及頂樓綠建築植栽平台規劃，為社區全體區分所有權人共有，為促進社區共同利益創造利用價值，買方同意於使用執照取得後，由賣方規劃設置。

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(附件五)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應在民國 113 年 11 月 28 日之前開工，民國 116 年 5 月 27 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。
 - (三)買方同意台電配電室、消防泵浦室、污水泵浦室、發電機、電錶、電信室及蓄水池之位置及大小，賣方保有配合電力公司、電信公司、瓦斯公司、衛工單位及自來水公司調整之權利。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地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

- 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 20 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。

四、本建物之建照執照，如嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法規命令或主管機關要求，辦理變更設計。

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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本約約定由___方負擔。

三、有關本社區共有(用)部分之公共設施及設備之驗收，買方同意由賣方逕行移交管理委員會或管理負責人統一驗收管理，買方不得藉故作為拒絕點交或交屋之理由。 【買方簽章：】

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，每逾一日應按已繳房地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。

六、買方即為本契約產權登記名義人，為便於本戶產權之移轉登記、產權違約撤銷，買方同意簽立「代刻印章授權書」予賣方（如附件六），買方並授權該印章作為辦理建築事項之申請與變更手續（含水電之申請、過戶等），賣方不得移作其他用途，如有違背則賣方應負法律上之一切責任。

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。
- 五、買方未完成交屋手續前，賣方對買方之產權憑證仍有留置之權，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若買方擅自遷入裝修或搬運物品，買方若因此受有損失，賣方不負損害賠償。因買方擅入所致賣方發生之一切損害（包含賣方之訴訟費、律師費等）由買方負責。
- 六、有關接通水、電、瓦斯設置(不含掛錶)及安裝位置等事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設。
- 七、賣方將房屋移交買方同時，有關該房屋使用規則如:社區外觀管制、住戶裝潢(修)施工管理辦法、住戶規約、大樓管理規約等，買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人等已閱覽並承諾約定遵守本約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

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，未涉及結構防水保固五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，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。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。交屋後倘須由賣方屋內進行修繕時，依「公寓大廈管理條例」之規定，買方應同意修繕者進入屋內進行修繕。各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其它損傷者，不適用本條保固之相關約定原則。
- 三、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方做為憑證，但因下列情事所致之損害，不在此範圍：
 - (一)天災、地變等人力不可抗拒之因素。
 - (二)買方使用不當或遭故意破壞者或未善盡各項設備定期維護保養之責。
 - (三)買方擅自變更、拆除或加建之部分。
 - (四)買方增修室內原設計配置管道間、水電管線、建材或違建。
 - (五)買方擅自於樑柱、外牆、樓板等處拆除或開孔導致結構或裝修龜裂、破壞或漏水者。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，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。

四、買方如欲減少貸款金額時，其差額部分，買方同意於金融機構核貸時，依第二項第三款約定辦理。

五、買方向金融機構申辦貸款經評估後，如因買方個人信用瑕疵、對外借款金額過高、提供之財力證明短缺等因素，致無法核貸或核貸金額短少時，此係不可歸責於賣方之事由，故買方同意悉依第二項第三款約定辦理。

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 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方因符合上述條件而換約者，應配合簽立讓渡協議書，黏貼於雙方原契約，不重新製作契約，且其轉讓所產生之各項稅費，均由買方自行負擔；轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，並承受原買方所做之工程變更、格局、建材內容，任何非經賣方書面同意之承諾或變更，一概與賣方無涉。

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房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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。

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第三十條 未盡事宜之處裡

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

。

第三十一條 通知及送達

買賣雙方所為徵詢、洽詢、通知、催告、解約等事項，均應以書面並按本約所載地址或通訊方式為之（重要事項應以掛號郵寄為準），雙方地址如有變更應即時以書面通知他方，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為已送達日期，且無須另行通知送達。

第三十二條 其他約定

- 一、本契約之買方如為未成年人，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始得簽約，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務應負連帶責任。
- 二、本建物於交屋前，未經賣方同意，買方不得擅自進入本工地，否則買方應自負因擅入工地所生之一切安全及法律責任。
- 三、為保持本大樓外觀整體性，買方同意絕不私自加設鐵窗及破壞外牆等情事，並同意管理單位有權制止買方及其委託廠商違反規定之行為。如有違反行為，

經管理單位制止時即應恢復原狀（所需之費用由買方自行負擔），若有致他人之損害時，買方應負賠償責任。

四、本社區之門廳、電梯、通道、屋頂平台、停車空間等公共設施及外牆，賣方為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方（含管理服務人）不得藉任何理由禁止通行與使用，賣方亦得於社區大廈周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但應於銷售完畢後回復原狀歸還。

五、賣方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金於公共設施之點交後併同移交之。

附件：

1. 建造執照影本。
2. 本戶房屋平面圖影本。
3. 分管協議。
4. 房屋及土地（含車位）總價拆款表與付款明細表
5. 建材設備表。
6. 代刻印章授權書。
7. 代辦貸款委託書。
8. 信託契約影本及信託告知約定事項。
9. 『北投湛』社區管理規約。
10. 個人資料保護法告知事項。
11. 周邊重要環境設施告知確認書。

立契約書人：

買方（姓名/公司名稱）：

身分證字號或統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名/公司名稱）：聯鉅建設股份有限公司

法定代理人：宋世偉

統一編號：54652675

通訊地址：新北市中和區中山路二段 351 號 3 樓之 13

連絡電話：(02)2222-0788

台北市政府地政局不動產經紀人 范[] ([])北市經證字第[]號

連 絡 電 話：0953-[]

通 訊 地 址：新北市[]

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0106號			
起造人姓名	聯鉅建設股份有限公司 負責人：宋世偉			住址	235029新北市中和區中山路2段351號3樓之13		
設計人姓名	謝樹林			事務所名稱	謝樹林建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上6層地下2層 共8層17戶		
建築地點	地址	北投區開明里珠海路117號 共2筆 詳見附表					
	地號	北投區新民段三小段0069-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	207.12m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	2127.74m ²				其他	598.0m ²
發照日期	113年05月28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26個月內竣工		
工程造价	\$ 26,291,012 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	457.68	3.2	防空避難室兼停車場空間共11筆(詳見附表)				
						總計:	2127.74 m ²
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 中華民國一十三年五月二十八日							

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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0106號

建築地點：北投區開明里珠海路117號

北投區開明里珠海路115號

地號：北投區新民段三小段0069-0000號

北投區新民段三小段0070-0000號

建築物概要：地下001層、面積：457.68㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間

地下002層、面積：457.68㎡、高度：3.0M、用途：停車空間

地上001層、面積：201.61㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上002層、面積：187.16㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上003層、面積：187.16㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上004層、面積：187.16㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上005層、面積：187.16㎡、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上006層、面積：187.16㎡、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：24.99㎡、高度：3.2M、用途：梯間

突出物002層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：梯間、水錶室

突出物003層、面積：24.99㎡、高度：2.7M、用途：梯間、水箱、機械室

雜項工作物：挖方、面積3543.46㎡

圍牆：長度35.32m、高度2.0m、面積70.64㎡

水溝：長度34.87m、高度0.4m、面積13.95㎡

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：《113》年《03》月《07》日（法令適用日期：113年03月07日）。
2. 建築地點：北投區開明里。
3. 實設空地《396.41》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《土力工程顧問有限公司》，技師：《張凱勳》大地技師。
7. 電機專業技師：《日意電機工業技師事務所》，技師：《吳熊》機電技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（預疊樁）。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《545.62》平方公尺（含有產權432.17平方公尺，無產權部分113.45平方公尺），共《2》戶。拆除門牌：《臺北市北投區珠海路115、117號》由謝樹林建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建執執照：64建(北)(投)字第212號，原使用執照：65使字2092號。
13. 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。
14. 未設置空氣調節設備。
15. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
16. 昇降機《1》部。
17. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0106號

注意事項：

- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 23.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172.24平方公尺，屋頂平臺綠化面積為87.02平方公尺。
- 24.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。
- 25.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 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）、（屋頂平台綠化面積87.02平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.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。
- 27.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。
- 28.本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 29.本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 30.如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。
- 31.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公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。
- 32.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。
- 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.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，建請參採上開規範辦理。
- 37.拆除執照（含併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
- 38.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 39.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為431.03立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積207.12平方公尺）與建照核定工程期限（24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。
- 41.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。
- 42.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局113年02月06日北市都建字第1126051411號函核准重建計畫，其獎勵容積為252.43平方公尺、容積獎勵額度為35.18%在案；實際使用獎勵容積為252.43平方公尺，容積獎勵額度為35.18%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 43.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣326,104元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 44.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣1,957,077元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金

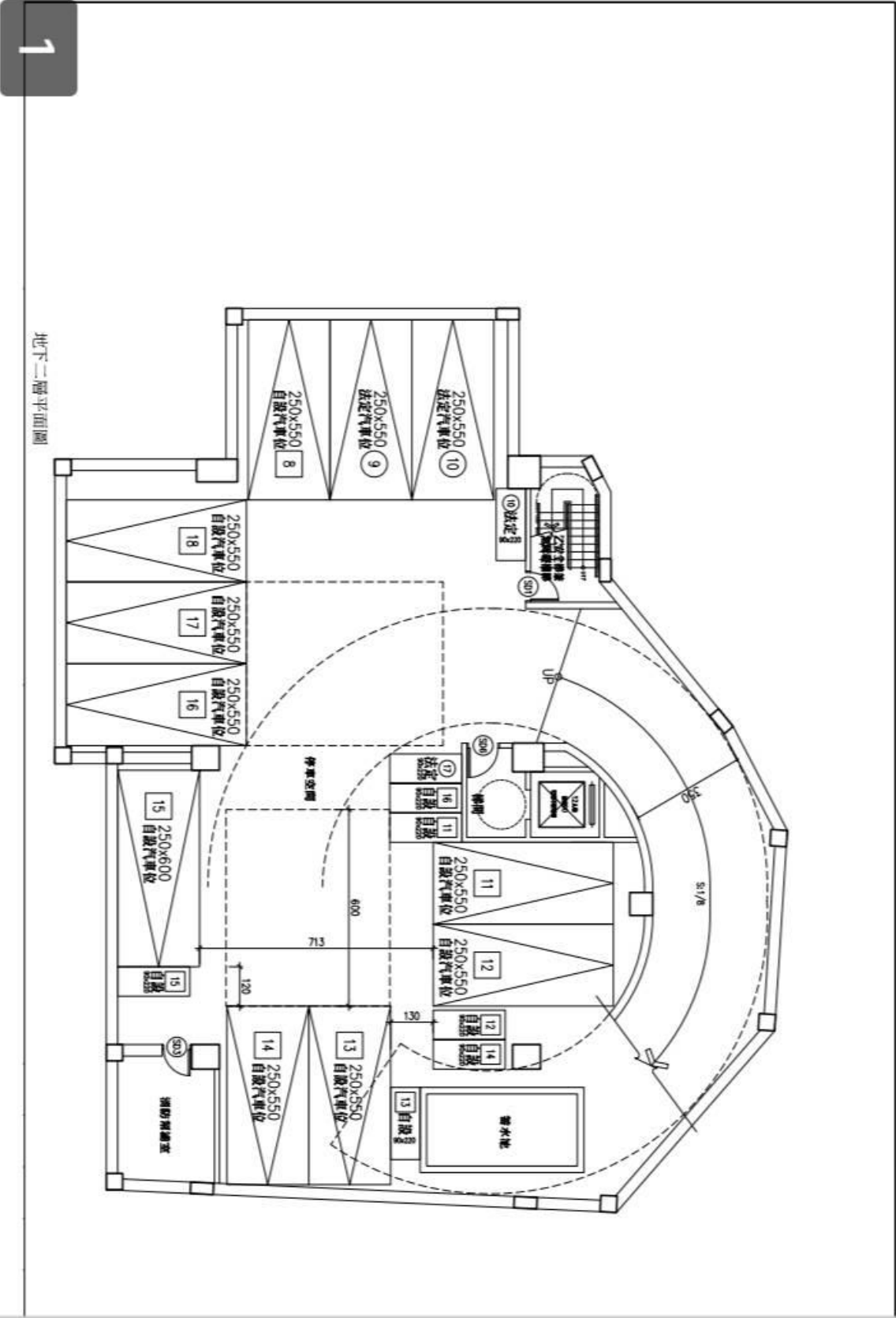
臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0106號

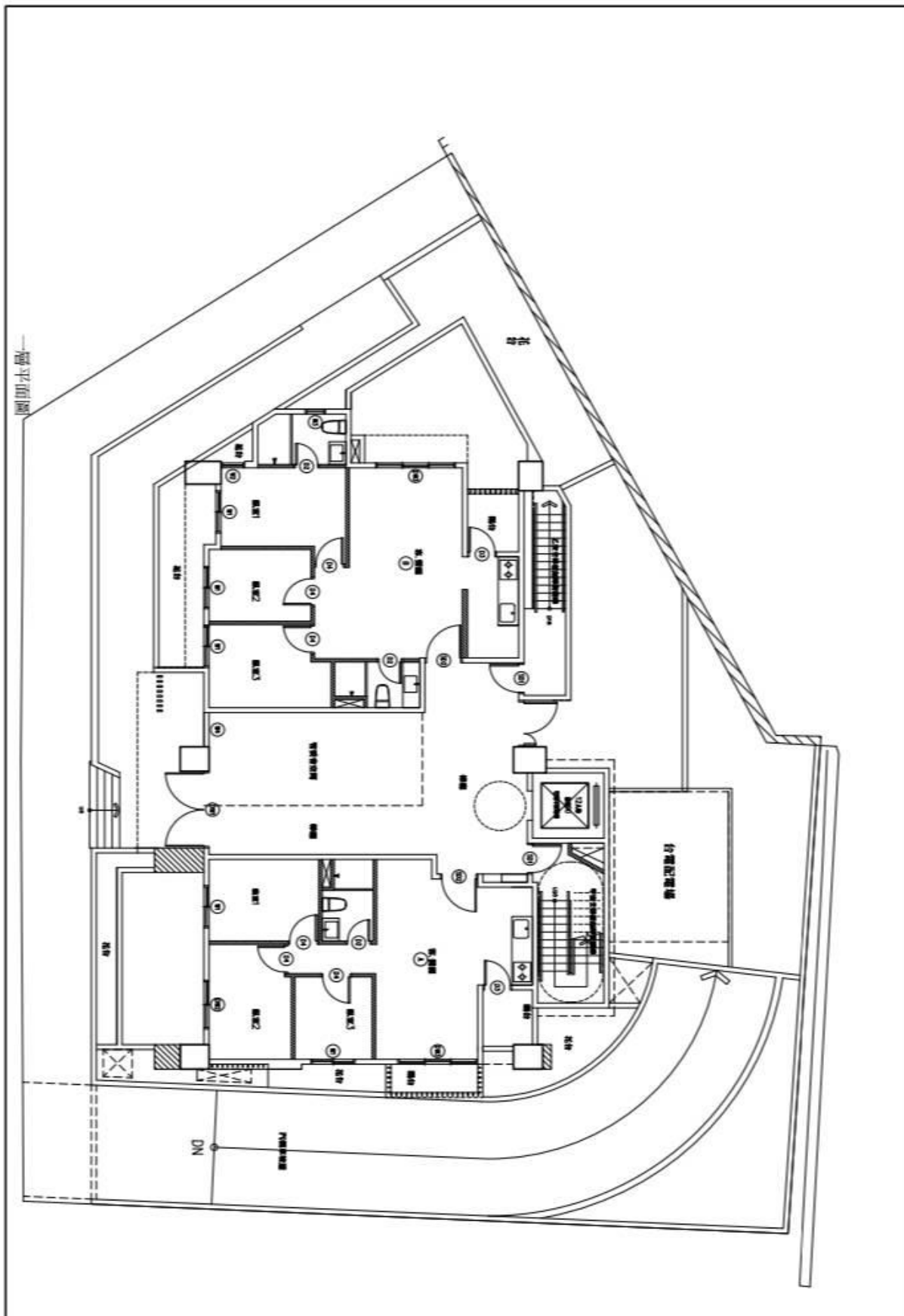
注意事項：

- 新臺幣489,269元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地（新民段三小段70-1地號等1筆土地），應於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權移轉至臺北市府。
- 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.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。
- 49.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 50.（95年1月1日以後領得建造執照）建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 51.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 52.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 53.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 54.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 55.本案因基地東北側局部土地與鄰房緊臨，部份地界轉折點因空間狹隘且有障礙物無法測量，故土地複丈成果圖無法標示該界址；本案建築線及地界線上有障礙物無法測量，故土地複丈成果圖無法標示重合，列管於放樣勘驗前補鑑界。
- 56.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於113年3月22日會辦文化局審查同意在案，文號：113年3月25日北市文化資源字第1133002458號。
- 57.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 58.本案已會辦水利局審查鄰近山坡地排水計畫同意在案，文號：113年5月1日北市工水字第1136022578號。



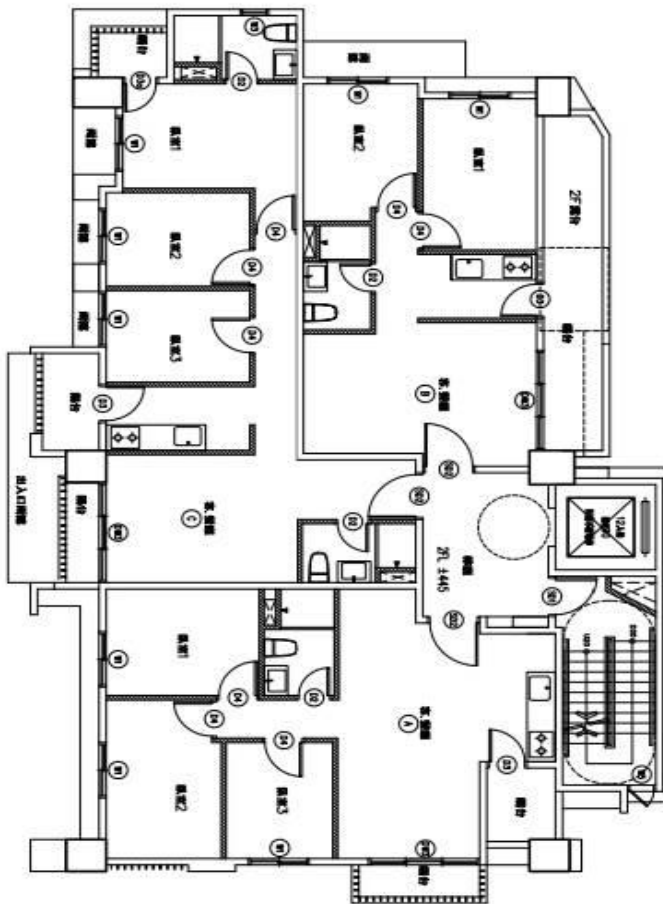


一樓



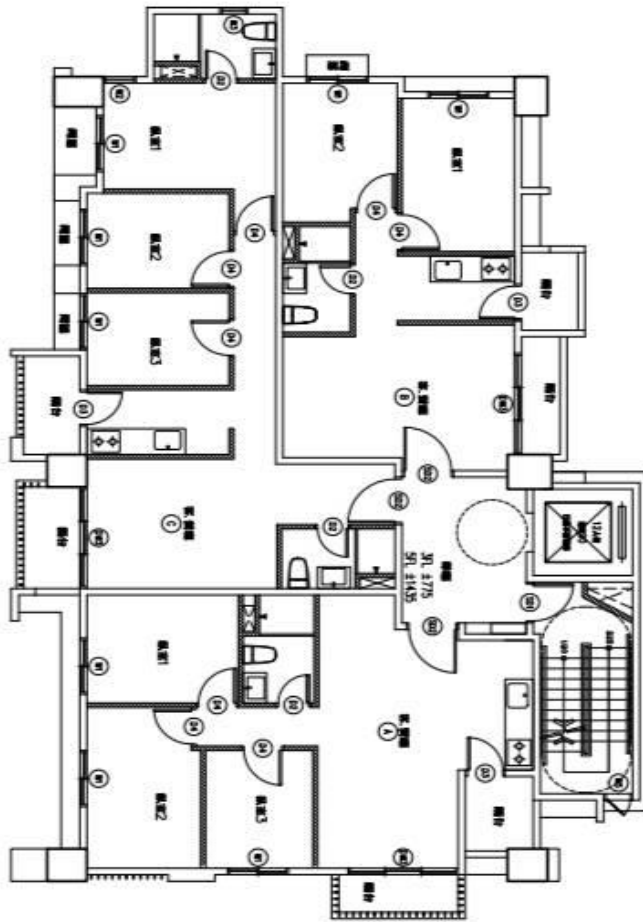
二樓

圖面本圖二



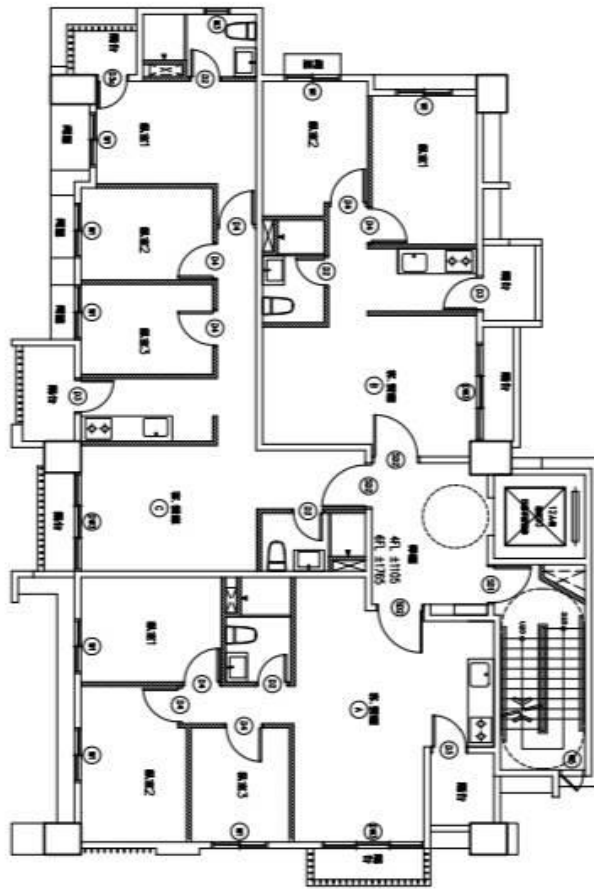
三.五層平面圖

圖面本圖五、三



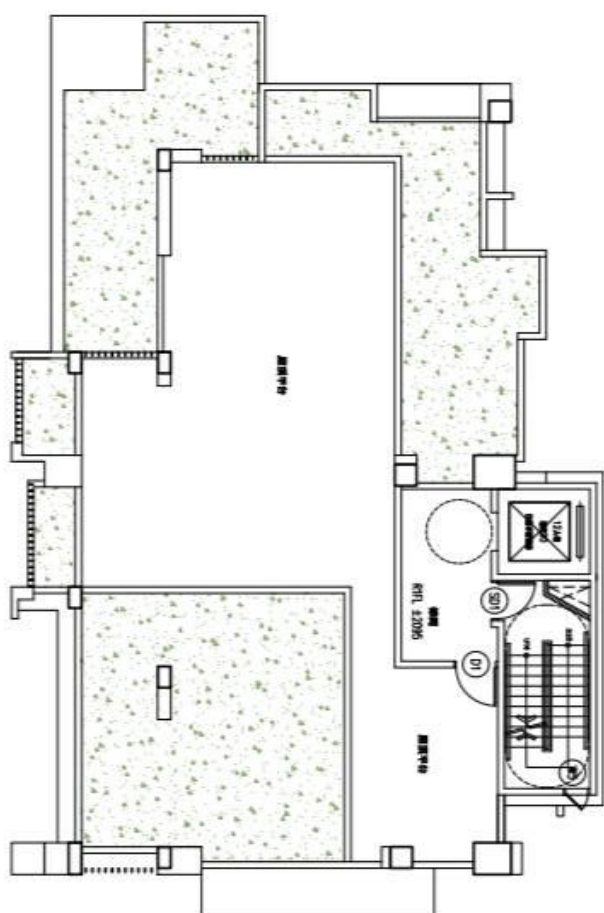
四. 六層平面圖

四、六層平面圖



頂樓

屋突一層平面圖



附件三 分管協議書

立分管協議書人 (以下簡稱本人) 茲購買座落於台北市北投區新民段三小段 69、70 地號基地內興建之『北投湛』編號 樓 戶及地下室 樓號汽車停車位，立協議書人無條件同意本社區下列共用部分依下列方式分管使用：

- 一、地下室一、二樓汽車停車空間及部分車道，由購買車位者分攤此部分，並得依相關法令管理、使用、收益及處分。如遇空襲時地下室一、二樓應全部開放供全體住戶作緊急避難之用。
- 二、本社區地下室汽車停車位及機車停車位，其面積已含於各戶共用面積內，其使用依與起造人或建築業者之買賣契約書約定專用，並由管理委員會訂立相關辦法管理之。
- 三、本社區使用執照竣工圖上標示為露台，除使用執照竣工圖已將附屬建物計入樓地板面積者外，依法不予辦理建物保存登記；二樓以上露台及一樓前、後邊及側邊之空地等由與其臨接之住戶依法令限制管理、修繕及無償用益，並不得施作採光罩、遮雨棚、鐵鋁窗及其他違章，若違反規定，本人同意由起造人或管理委員會聘任之管理服務人制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。
- 四、本『分管協議書』之效力及於日後之繼受人，並由其受讓及承擔本協議書之權利及義務，倘立書人違背本協議書之條款，對其他住戶因此所受之損害應負賠償責任。
- 五、本分管協議書之內容，立書人同意將之納入社區規約，絕無異議。
- 六、本協議書經立書人詳閱同意後，特簽章立書為憑。

立協議書人：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件四 房屋及土地(含車位)總價付款明細表

	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1			汽車位編號：			機車位編號：			
2									
3			房屋價款：			汽車位價款：			
4									
5									
6	簽約金	開工款	一樓底板完成	三樓底板完成	六樓底板完成	申請使用照	銀行貸款	交屋款	合計
7	6%	6%	2%	2%	2%	2%	75%	5%	100%
8	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬
9	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬
10	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬
11		0	0	0	0	0	萬	0	萬
12	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬	萬
13									
14	主建物	陽台	公設	合計					
15	70%	20%	10%	100%					
16	萬	萬	萬	萬					
17									
18	最後以房屋、土地及車位總價款為準								
19									
20									
21									
22									
23									
24									

附件四-1 房屋及土地(含車位)總價拆款表

2	A	B	C	D	E	F	G	H	I
3	購買總金額：	萬	房屋價款：	萬		汽車位價款：	萬		
4	總金額房屋比例35%	0		0			0.00		
5	總金額土地比例65%	0		0			0.00		
6									
7	房屋土地資訊	主建物	附屬建物(陽台)	專有部分	公設	總面積	土地持分	土地面積	
8	房屋面積(m ²)			0					
9	房屋面積約(坪)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
10	佔總面積百分比	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!			
11	分期計價單價(萬/坪)	#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!				
12	分期計價總價(萬)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
13	區分所有全部專有部分面積								
14									
15	單位編號	單位尺寸(公分)	單位登記	單位面積(m ²)	單位面積(坪)	土地持分	獨立權狀		
16	0	長*寬*高	法定單位			0			
17	為滿足土地持分總和為一，若面積有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。								
18	坪數與平方公尺換算會有小數點第二位以後四捨五入誤差，面積以平方公尺為主。								
19									
20	付款明細表								
21	期別	期款	比例	應付金額	繳款日期				
22	一	訂金	10.萬	-10.萬	年月日				
23	二	簽約	6%訂金	.萬	年月日				
24	三	開工款	6%	.萬	年月日				
25	四	一樓底板完成	2%	.萬	年月日				
26	五	三樓底板完成	2%	.萬	年月日				
27	六	六樓底板完成	2%	.萬	年月日				
28	七	申請使用執照	2%	.萬	年月日				
29	八	銀行貸款	75%	.萬	年月日				
30	九	交屋款	5%	.萬	年月日				
31	總價			.萬					
32									
33	賣方銀行信託專戶：								
34	銀行：	華南商業銀行	戶名：	華南商業銀行受託信託財產					
35	帳號：								
36									
37									
38									

附件五 建材設備表

■ 建築結構

- 一、本案為地下二層、地上六層之電梯大樓。
- 二、禮聘凱巨工程顧問有限公司張育銘結構工程技師電腦精確計算，全部樑、柱、樓板採永久性鋼筋混凝土之結構，並採雙層配筋配合 SA 級鋼筋接續器搭接，外牆厚度為十五公分 RC 牆，地基採用筏式基礎；避免建築物產生不均勻沉陷、龜裂滲水現象，確保建築物使用壽命。
- 三、本大樓所採用鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象及不含未經處理之海砂，符合氯離子檢測標準，並不定期抽樣檢驗以確保工程品質，除依台北市工務局核准圖樣施工外，無論承重、抗壓、防颱、防火、耐震等特性，均符合內政部頒布國家建築技術規則及 921 震後最新 CNS 安全標準。
- 四、室內隔間採用輕質石膏磚或輕質白磚隔間牆，厚度 10~12CM 隔間牆，可增加室內空間。

■ 建築設計

特敦聘謝樹林建築師精心設計，外觀設計風格為現代立體主義造型表現，主建物正向立面採用天然石材，另搭配二丁掛平面磚、鋁包版、鋁格柵、玻璃欄杆及其他收邊材處理，獨特出眾，並施作夜間整體燈光照明設計。

■ 電梯廳

一、電梯

- (一)採崇友、三菱、永佳捷等微電腦控制之變頻變壓電梯（速率:90m/min 12 人份電梯一台）。
- (二)地坪鋪設拋光石英磚或天然石材，內飾精心設計豪華舒適, 電梯內設數位攝影監視系統、樓層控制系統與對講警鈴。
- (三)安全設置：加設「停電時自動到樓裝置」，停電時電梯會低速運行向最近樓層停車並開啟電梯車廂，讓乘客離開車廂。

二、一樓

- (一)入口大門：設彩色影視對講機，人員進出採晶片感應卡管制；
採用豪華金屬藝術大門，搭配強化玻璃，造型烤漆門，美觀大方。
- (二)地坪：鋪貼高級拋光石英磚或天然石材，搭配其他建材整體設計。
- (三)牆面：採用高級拋光石英磚或天然石材，搭配其他建材整體設計。
- (四)平頂：矽酸鈣板暗架造型天花板搭配燈飾整體設計。

三、二樓以上

- (一)地坪：鋪貼高級拋光石英磚搭配其他建材整體設計。
- (二)牆面：鋪貼高級拋光石英磚搭配其他建材整體設計。
- (三)平頂：木作裝修搭配天花板及具燈飾整體設計。

四、安全梯間

- (一)地坪：地坪及階梯鋪設專用耐磨止滑石英磚，樓梯採用符合無障礙欄杆扶手。

- (二)牆面：牆面刷 ICI、青葉或虹牌水泥漆。
- (三)平頂：平頂刷 ICI、青葉或虹牌水泥漆，並設具節能標章之照明燈具。
- (四)防火門：室內外均為烤漆金屬門，並搭配電梯廳牆面整體設計。

■地下室汽車停車場

- 一、地坪：車道出入口鋪設專用耐磨止滑耐磨磚，搭配其他建材整體設計。
- 二、管制：車道出入口設遙控器(快速鋁合金鐵捲門)，並置設彩色數位攝影機監控，警示燈、廣角反射鏡及進排風設備。

■室內建材

一、門窗：

- (一)玄關門：各戶玄關大門採用高級防火鑄鋁鋼木門 110*220CM，並搭配靜音氣密門框、不銹鋼門檻，及搭配 Yale 耶魯、Panasonic 國際等之三合一電子鎖，高強度重力鉸鏈，以確保住家安全無虞，豪華氣派。
- (二)室內門：室內房間門採用實木門框搭配藝術實心木門，附高級水平門鎖，浴室門採塑鋼門，搭配石材門檻。
- (三)鋁門窗：採用永欣、錦鋁、大同等㊟字標記氣密鋁門窗並附隱藏式紗窗(屬固定部分則無紗窗，落地門不能做隱藏式)，廚房後門則採用三合一通風門。
- (四)玻璃：各戶客廳落地鋁門窗及各臥室氣密窗玻璃採 5+5mm 強化膠合玻璃，陽台欄杆 5+5mm 強化膠合玻璃，抗壓強度大並有效降低室外噪音。一樓門廳採用 10mm 強化玻璃或 5+5mm 膠合玻璃。

二、地坪：

- (一)室內：客、餐廳、廚房及臥室鋪貼太格、樂邁、普洛達複合耐磨石塑地板。
- (二)浴廁：浴廁鋪貼三洋、白馬、馬可貝里、冠軍等 30*30cm 高級岩面地磚或防滑石英磚，並確實施作防水處理。

三、牆面：

- (一)室內：客、餐廳、臥室牆面均採用 ICI、青葉或虹牌水泥漆及防霉環保健康綠建材標章塗料。
- (二)浴廁：貼三洋、白馬、馬可貝里、冠軍等 30*60cm 高級岩面磚或高亮釉磚。
- (三)廚房：貼三洋、白馬、馬可貝里、冠軍等 30*60cm 高級高亮釉磚。

四、平頂：

- (一)室內：客、餐廳、臥室牆面均採用 ICI、青葉或虹牌水泥漆及防霉環保健康綠建材標章塗料。
- (二)廚房：採防火、防潮暗架天花板塗 ICI、青葉或虹牌水泥漆及防霉環保健康綠建材標章塗料。
- (三)浴廁：採防潮暗架天花板塗 ICI、青葉或虹牌防霉環保健康綠建材標章塗料。
- (四)陽台：水泥砂漿粉光刷 ICI、青葉或虹牌晴雨漆防霉環保健康綠建材標章塗料。

五、衛浴設備(依建照執造圖面項目配置)

- (一)面盆：採用 AXENT(瑞士)、和成、TOTO 之造型面盆，另搭配單槍龍頭。
- (二)馬桶：採用 AXENT(瑞士)、和成、TOTO 兩段式省水標章馬桶，節省水資源及水費支出，搭配緩降式馬桶座蓋。

(三)配件：採高級精緻配件含明鏡燈箱、地排、毛巾桿等不鏽鋼五金，並安裝浴室專用漏電型插座。

(四)各浴室配置 Broan 八合一、panasonic 四合一、康乃馨三合一等多功能換氣暖房涼風乾燥機，具冬季預暖、夏季除濕功能，使居家生活更為舒適衛生。

六、廚具設備(依建照執照圖面尺寸配置)

(一)採用人造石檯面，櫥櫃及吊櫥門板採進口木紋板或鋼琴烤漆面板，新潮美觀，櫥櫃空間依物品儲放需要及器具設備專業設計。

(二)廚具設備含不鏽鋼洗滌槽、櫻花或林內牌(隱藏式型排油煙機、高級嵌入式瓦斯爐、烘碗機)、高級單槍混和水龍頭，預留冰箱、微波爐、電鍋等插座。

■ 水電系統

■ 空調設備

一、各戶預留分離式冷氣套管及排水，並規劃冷氣主機統一放置位置，並預留主機所需電源插座。

■ 電器設備

一、供電：採單相三線式 220V/110V 電源供電(或依台電規定供電)，各戶設獨立電錶。

二、管線：電管採南亞、大洋等㊟字標記 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華㊟字標記製品。

三、開關插座：

(一)室內開關插座採用國際、陞大、中一等品牌大型面板，開關面板附夜間指示燈。

(二)各戶開關箱內配置士電、台安等品牌無熔絲開關，安全耐用。

■ 給排水設備

一、蓄水池：大樓地下蓄水池與屋頂水箱均採 RC 水箱內貼亮面磁磚，以確保水池表面清潔不易積垢，屋頂水塔採用子母雙槽設計，以利清洗時不必斷水。

二、不鏽鋼給水管：所有的給水管路均採用不銹鋼管，以確保供水水質。

三、熱水管加披覆：熱水管加保溫披覆材料可預防結露及具保溫效果。

四、揚水緩衝器：提供幫浦馬達專用緩慢停止功能，達到最佳消除水錘功能，以提供穩定壓力水源。

五、各戶獨立水錶：各戶均設有自來水獨立分錶，由地下室蓄水池經揚水泵送至屋頂水箱，分送至客戶。

六、污排水管：室內污水經由管道直接排入公共污水管道。污水幹管採用南亞、大洋 PVC 污水專用管。

■ 電視、電話、網路系統

一、電視系統：共同天線採數位天線接收系統，一樓預留有線電視引進管路，客、餐廳及各臥室設電視出線口一處。

二、電話系統：每戶客、餐廳、各臥室均設置電話出線口一處。

三、網路系統：每戶客、餐廳、各臥室均預留網路出線口一處。

■本大樓安全系統

一、感應式門禁管制：

- (一)一樓大門入口設彩色電視對講機及感應式卡片門鎖系統，達到門禁管制安全功能，住戶可於室內螢幕確認來訪賓客。
- (二)一樓電梯廳出入口、地下室梯廳及電梯車廂設置感應式卡片鎖系統。並與管理員室連線，可記錄、監控掌握進出人員，管制門禁安全。

二、家戶防盜安全系統：

- (一)各戶設置彩色液晶螢幕防盜對講機、視訊門鈴結合保全主機，將各戶之防盜、緊急求救等，連線至管理員室做警報集中監視管理。
- (二)各住戶彩色液晶螢幕對講機，可監看公共區域的攝影機畫面含門口機。
- (三)各戶入口大門設置隱藏式磁簧開關，防盜賊入侵。
- (四)各戶於保全對講主機及主臥室設有緊急按鈕各一處，如有意外或需外力救援時，可按鈕向中控室聯繫求援。
- (五)廚房設瓦斯偵測器，已達到示警防災及安全保障之功能。

三、公共區域防盜安全系統：

- (一)社區大門入口及一樓車道出入口裝設數位攝影機監控。
- (二)一樓門廳及頂樓均設置攝影機及電梯內裝設數位攝影機監控。

■消防設備系統

所有消防設備均按政府法規設置火災自動警報系統、緊急廣播系統、安全標示系統、滅火器，並須經相關消防法規檢查合格。

- 一、自動火警警報系統：各層各戶室內均設有火警感知器，並於各層梯間裝設火警綜合盤，除藉感知器自動偵測外，亦可由手動操作通知設於中控總機。
- 二、緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連通於管理室之廣播主機，異常時可做全樓廣播。
- 三、安全標示系統：電梯間及樓梯設緊急照明燈，地下出口門廳設避難方向指示燈，各層設置滅火器。

■特約事項

- 一、前揭建材設備之單項若由數種給付中選定其一者，其選擇權屬於賣方，。賣方選定後統一採購時，法令禁止使用、賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，則不限於選項中之種類，賣方得以同級品或更高級品代替。買方如擬變更建材，依聯鉅建設-北投湛案預售屋買賣契約書相關約定處理。
- 二、買方認知若石材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化極細微裂孔洞等，係正常現象，不得以此對賣方為任何請求。
- 三、天然瓦斯等公用事業單位業務，「由賣方代為辦理，其『配管』基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費、押錶金、裝置費等費用，經由買賣雙方議定之由 方負擔，其接通（完工）時間依天然瓦斯公司規定辦理。
- 四、賣方依法設置之各項消防設施，買方不得任意取消或變更位置，以免影響公共安全。

附件六 代刻印章授權書

立書人（即買方）：_____委託聯鉅建設股份有限公司（即賣方）代刻並授權使用買方印章辦理特定委託事項如下：

一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於辦理北投湛社區下列事項之用：

（一）稅捐申報。

（二）產權之移轉登記及買方有違約事實時辦理產權轉回或撤銷之用。

（三）管理委員會報備。

三、賣方不得將前項授權代刻印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律上之一切責任。

四、買方基於對本授權書各項授權及委託事項之瞭解，切結並同意不得片面撤銷或中止授權及委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更。

五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決所生糾紛，但不得影響本項授權之成立。

六、本授權書之內容，買方係本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。

立 授 權 書 人：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
 路街 段 巷 弄 號 樓

購 買 戶 別： 樓 戶

中 華 民 國 年 月 日

附件七

代辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購聯鉅建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之『北投湛』編號 樓 戶及地下室 樓

號汽車停車位，特委託賣方就上開房屋及汽車停車位產權代向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳購買上開房屋及汽車停車位之部分價款，其有關委託事項如下：

一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣 仟 佰 拾

萬元整 (以資抵繳房屋付款明細中之銀行貸款)。

二、買方必須向賣方所指定之金融機構開立活期 (儲蓄) 存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款金額撥入之戶頭。

三、買方應以所訂購之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機關。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉依貸款機關之規定辦理。

四、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立撥款委託書使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。

五、買方並應於簽約同時簽發擔保本票壹紙 (票面金額即前述第一條之金額)，其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

六、買方應依賣方之通知辦理貸款手續。若買方未能如期完成相關手續，則視同不辦理貸款，買方應於通知之繳款日前以現金繳交，逾期依『預定房屋買賣契約書』第八條約定辦理。

七、本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依各該雙方所定之『預定房屋買賣契約書』條款辦理。

立委託書人：

買 方 ：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

買方法定代理人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：聯鉅建設股份有限公司

代 表 人：宋世偉

身分證統一編號：54652675

地 址：新北市中和區中山路二段 351 號 3 樓之 13

電 話：（02）2222 - 0788

中 華 民 國 年 月 日

華南商業銀行信託契約書

【不動產開發信託-預售屋增補協議】

信託契約編號：20241H0010-1

華南商業銀行

華南商業銀行信託契約書-預售屋增補協議

契約編號：20241H0010-1

立增補協議書人：

委託人：聯鉅建設股份有限公司 (下稱「乙方」)

受託人：華南商業銀行股份有限公司 (下稱「丙方」)

關係人：臺億建築經理股份有限公司 (下稱「丁方」)

緣甲、乙雙方為完成就座落於臺北市北投區新民段三小段 69、70 地號等 2 筆土地之合作興建開發案（建造執照號碼：(113)建字第 0106 號，下稱「本專案」）與丙方已簽訂編號為 20241H0010-0 之信託契約書（以下簡稱「主契約」）在案。今乙方擬就本開發案所分得之房地，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，故乙方與丙方另定增補協議。

乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託臺億建築經理股份有限公司（即「丁方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）執行工程進度、付款憑證及預售價金交付信託等查核事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予丙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，主契約及本增補協議符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約擔保方式—不動產開發信託」之相關規定。為此，立增補協議書人特訂立本增補協議（下稱「本增補協議」）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

- 一、主契約及本增補協議之信託目的係為管理乙方預先銷售本專案完工後得分配之房屋及應有土地持分，並確保主契約及本增補協議興建資金（包括但不限於本增補協議新增之預售屋買方所繳價金），於信託存續期間，依主契約及本增補協議之約定專款專用以確保受益人權益，由乙方將本增補協議第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本增補協議之約定專款專用，乙方將第三條第二項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行履約管理，依主契約及本增補協議之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。乙方同意委託丙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；

受益人為乙方

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－北投港

開戶機構：華南銀行蘆洲分行

帳號：185-10-0390671

二、主契約及本增補協議之信託財產（下稱「信託財產」）係指當事人於主契約及本增補協議簽訂後，依相關約定交付信託之下列財產，其中土地所有權人所得分配部分、本專案銀行融資款項及乙方自有資金依主契約辦理、「買方所繳價金」及其相關部分依本增補協議辦理：

（一）本專案土地：臺北市北投區新農段三小段 69、70 地號等 2 筆土地，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。

（二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，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，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及乙方自有資金（下合稱「興建資金」）。

（三）本專案興建中建物（以未興建完工或未辦妥所有權第一次登記為限）。

（四）丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、除法令另有規定或依本增補協議第九條之約定外，於信託存續期間，乙方不得要求丙方交付或返還本增補協議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。

四、買方如係直接將價金交付予乙方者，乙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。乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由乙方自負其責。

五、除乙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增補協議之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，乙方得檢附相關證明文件，向丙方請求返還。

六、信託財產應以「華南商業銀行受託信託財產專戶」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，應由丙方以該等名義辦理之。

第四條 信託存續期間

本增補協議之存續期間自簽約日起至本增補協議依第十八條終止時止。

第五條 信託財產之管理及運用

委託人聲明事項：

一、委託人已充分審閱本增補協議條款，並收執信託契約書一份無誤。

二、委託人確認受託人業依「金融服務業提供金融商品或服務前說明契約重要內容及揭露風險辦法」之規定，指派專人王裕成（簽名）就下列契約重要內容向委託人說明無誤，委託人確已充分瞭解後，同意辦理本信託業務，並接受相關交易條件及風險：

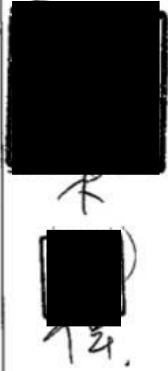
- (一) 有關委託人對本增補協議之權利行使、變更、解除及終止之方式及限制，諸如契約第二條（信託當事人）、第三條（信託財產）、第四條（信託存續期間）、第五條（信託財產之管理及運用）、第八條（委託人之義務與責任）、第九條（買賣契約轉讓、不成立、解除、爭議款及誤入款項等情形之處理）、第十一條（建築工程之設計、施工及監造）、第十二條（續建機制）、第十三條（資料之提供與信託專戶查詢網頁）、第十四條（受益權轉讓及質借之限制）、第十七條（本信託契約之變更）、第十八條（信託契約之解除及終止）、第十九條（信託關係消滅時信託財產之歸屬）、第二十條（違約及損害賠償）、第二十一條（個人資料保護）、第二十二條（簽樣留存及通知）、第二十四條（行銷、廣告之限制）及第二十七條（其他約定事項）。
- (二) 有關受託人對本增補協議之重要權利、義務及責任，諸如契約第一條（信託目的及信託事務內容）、第三條（信託財產）、第五條（信託財產之管理及運用）、第六條（信託收益計算、分配之時期及方法）、第七條（受託人之義務與責任）、第十七條（本信託契約之變更）、第十八條（信託契約之解除及終止）、第十九條（信託關係消滅時信託財產之歸屬）、第二十條（違約及損害賠償）及第二十三條（防制洗錢及打擊資恐）。
- (三) 有關委託人應負擔之費用及違約金，包括收取時點、計算及收取方式，諸如契約第十五條（受託人之報酬計算標準及支付時期）及第十六條（各項費用之負擔及其支付方法）。
- (四) 有關本信託業務有無受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障；委託人為投資標的之運用指示前，已確實詳閱該投資標的之相關資料及其規定，並瞭解其投資風險；包括但不限於可能發生投資標的跌價、匯兌損失所導致之信託財產之虧損，其最大可能損失為全部信託本金及其孳息，詳如受託人告知事項（風險預告）。
- (五) 受託人所提供之信託業務所生紛爭之處理及申訴之管道，如契約第二十五條（紛爭處理及申訴管道）。
- (六) 其他法令就本信託業務所定應定期或不定期報告之事項及其他應說明之事項，如契約第十條（信託財產之結算報表）。
- (七) 除前揭契約重要內容告知外，其餘未盡事宜悉依本增補協議之約定辦理。

此致

華南商業銀行股份有限公司

委託人簽名或蓋信託留存印鑑：

立增補協議書人：

名稱	姓名 行業別	統一編號 生日	戶籍/登記住址 通訊地址 連絡電話	簽章	留存印鑑
乙方	聯鉅建設股份有限公司 代表人：宋世偉 行業別：不動產業	54652675 102/11/27	新北市中和區 中山路2段351 號3樓之13		
丙方	華南商業銀行股份有限公司 董事長 陳芬蘭 信託部經理 曾文民	03742301 信託專戶扣繳統一編號： 99174729	臺北市信義區 松仁路123號15樓 TEL：23713111 (信託資產管理科) FAX：87291780		
丁方	臺億建築經理股份有限公司 代表人：陳長琪	23221933	臺北市中山區 松江路87號 樓之3		

中華民國 113年8月2日

科	長	副科	長	經辦人
				

附件九 『北投湛』社區管理規約

本『北投湛』（以下簡稱本社區）全體區分所有權人及住戶，為增進本社區公共安全確保良好生活環境，就本社區使用與管理，特依據公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）規定訂定社區住戶規約草約（以下簡稱本規約）經全體區分所有人及承購戶同意，俾本社區全體區分所有權人、承購戶及住戶遵循：

第一條 本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或本規約所定之一切權利義務。
- 二、本規約所指「住戶」係指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部份之使用人。
- 三、本社區之範圍為：
建造執照號碼為 113 建字第 0106 號建照執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部份、共有部份、約定專用部份、約定共用部份

- 一、本公寓大廈專有部份、共用部份、約定專有部份、約定共用部份之範圍界定如下：
 - （一）專有部份：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共有部份：係指不屬專有部份與專有附屬建物，而供共同使用者。
 - （三）約定專用部份：本公寓大廈共有部份約定供特定區分所有權人使用者。
 - （四）約定共用部份：公寓大廈專有部份經約定供共同使用者。
- 二、本社區共有部份：地下二層：電梯、安全梯、梯廳、垃圾間、地下一層：電梯、安全梯、梯廳、電信機房、發電機室、地上一層：電梯、安全梯間、台電配電室、梯廳、管理員室、管理大廳、二層至 6 層：當層之電梯、安全梯

間、梯廳、屋突一層：電梯、安全梯間、梯廳、屋突二層：安全梯間、屋突三層：安全梯間、水箱及其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合理合法之管理維護辦法），另電力公司、天然瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、社區管委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

三、本社區地下室任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對之負損害賠償責任，其使用約定如下：

（一）汽車停車位：

本社區汽車停車位共有法定汽車 1~7 號及 9 號 10 號共計 9 位及自設汽車 11~18 號及 8 號共計 9 位，由購買者依其與聯鉅建設股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理【可依需要訂定合法合理之管理維護辦法、且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準】。

（二）機車位部份：

本社區機車停車位共有法定汽車 1~10 號及 17 號共計 11 位及自設機車 11~16 號共計 6 位買方同意由管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、一般改良、管理及使用【可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準】。

四、本大樓之公共空間及外觀等，雙方同意由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

五、約定專用：本社區一樓 A 戶 B 戶及二樓 B 戶，相鄰露台縱使依法不予辦理所有權登記，基於私密性之尊重，均約定由連接緊臨露台之各戶專用，基於私

密性之尊重，均約定由連接緊臨法定空地之專用需負責使用管理維護，本規約效力所及之對象均了解並同意。

六、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自佔用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。

七、機車停車位由賣方統一依汽機車位置編轄圖劃線設置。

八、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理委員會為管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材之材料劣化情形，外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或起（凸起）之情形，管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市政府）。

九、本大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，若外牆需懸掛廣告物或招牌或其他與本大廈無關之告示，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。

十、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。

十一、本大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

十二、各承購戶與聯鉅建設股份有限公司簽約之房屋買賣契約書所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管，共有或專用部分，住戶不得異議，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更

之者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

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，依據本條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。（第一次區分所有權人會議由起造人擔任召集人）
- 二、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需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於兩日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - （一）規約之訂立或變更。
 - （二）本社區之重大修繕或改良。
 - （三）本社區有本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人之強制出讓。
 - （五）約定專用或約定共用事項。
 - （六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - （七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 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、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。
- 七、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。

- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，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。前揭決議之會議記錄依本條例第三十四條第一項規定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。書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十二、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。
- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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。

十四、會議記錄應包括下列內容：

- (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佔比例。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第 四 條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應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 五 條 管理委員會委員人數

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員(兼監察委員)一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、候補委員一名。

前項委員名額，合計四名。

委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。選任時應予公告，解任時亦同。

第 六 條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每三個月召開管理委員會會議一次。
- 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、發生大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會會議記錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第七條 主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員、由管理委員互選之。

二、委員應以下列方式選任：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多票同意者為當選。票數次高者，依序為當然後補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定後補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。

三、委員之任期為一年，連選得連任一次。無給職。

四、主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一)主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

(三)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

五、主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員出缺時，由候補委員依序遞補。

六、管理委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。

八、管理委員之罷免：主任委員及其他管理委員職務之罷免應由 2/3 以上之管理委員書面連署為之。管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人 1/2 以上之書面連署為之。

第 八 條 主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員，副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第 九 條 主任委員、副主任委員(兼監察委員)、財務委員及候補委員之權限

- 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，對所有區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險，責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員(兼監察委員)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)、使用費等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、副主任委員(兼監察委員)、候補委員應遵守法令、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。

第 十 條 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之規定每月向管理委員會繳交下列款項。

(一)全住戶管理費每坪暫定為：70 元。

(二)平面車位管理費每位：500 元。

(三)機車車位每位：100 元。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但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，成屋買賣契約書有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂之。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10% 計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條 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。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

(七)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

三、公共基金提撥：起造人或建設公司應提撥 394,365 元（實際金額以政府核定額為準），作為本社區之公共基金。

四、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計劃性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新指其工程金額符合新臺幣 10 萬元(含)以上者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比列

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付、公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十五條 專有部份及約定專用部份之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部份及約定專有部份之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部份及約定專有部份應符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築環境品質。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十六條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行管理委員會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、社區所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝

設招牌、雨遮、鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管委會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

十三、禁止於樓梯間、各層公共梯間或其他公用場所圈圍佔用或堆置私人物品(如鞋櫃、傘架、垃圾)或其他什物、屋主或訪客鞋子需放入室內。否則視同廢棄論，由管理中心逕行處理，其發生之費用由佔用者負擔之。

十四、嚴禁兒童於停車場內、公共空間、人行步道嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。

十五、本棟任何公共場所嚴禁吸菸違者罰款新台幣 10,000 元。

十六、嚴禁人行步道停放(臨停)、駕駛任何交通工具，管理中心應立即勸導駕駛人離開，若屢勸不聽報警依法處理。

十七、垃圾儲放空間住戶需遵守垃圾分類。若需罰責管理委會自行規定。

十八、住家不得任意棄置垃圾、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。

十九、垃圾儲放空間之垃圾量，需與管理委員會協商或自行委託垃圾清運公司處理。

二十、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。

二十一、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。

第十七條之一 公共秩序安全維護

一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。

二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。

- 四、不得在戶內、陽台、本棟大樓內燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。
- 五、依據《都市計畫法台北市施行細則》規定，住宅區不得經營視聽歌唱業、酒家業等八大行業或危及公共安全行業。市府也依《都市計畫法》第 79 條規定處以罰鍰，連同就該場所執行斷水及斷電處分。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 九、不得在禁止停車地點隨意放置其他物品。
- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用（裝修工程除外）。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。
- 十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，住戶不得拒絕。
住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。
- 十八、噪音管制法第 6 條「製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法規處理之。」社會秩序維護法第 72 條「有左列各款行為之一者，處新台幣六千元以下罰鍰：於公共場所或公眾得出入之場所，酗酒滋事、謾罵喧鬧，不聽禁止者。

第十七條之二 停車空間管理辦法

- 一、為加強本社區汽車停車場之管理，以確保停車秩序及安全，特訂定本辦法。

- 二、平面車位車輛需憑所購(租)停車位之編號停放，不得逾越或佔用車道，以利他人車輛之進出。
- 三、平面車位車輛如停放於車道上或他人車位內，管委會將予以拖吊處理，該費用由車主負擔。
- 四、車庫遙控器或感應卡不得轉借他人或未經遺失報備自行複製，如因轉借或自行複製而發生意外事故時，原持有人應負一切賠償責任。
- 五、停車場內禁止漏油、喧嘩、亂鳴喇叭、試車、蛇行、疾駛等情事，以策安全，最高速限十公里，若車主疏失違規而撞傷他人或車輛時，應負法律及賠償責任；如不能自行調解者，由理委員會報請有關單位處理，車主不得有異。
- 六、修車、更換輪胎時，不得佔用車庫門口，以維場內暢通。
- 七、車輛故障致引擎起火時，應迅速通知管理員處理，並立即通知鄰近車輛駛離免遭波及。
- 八、車內不得放置危險物品(如易燃、爆炸物)，管理員如發現可疑時，得對車內及行李箱實施檢查，車主應予配合，不得拒絕。
- 九、禁止於停車場內以任何方式儲存汽油或其他保養油料。
- 十、不得於停車場內修理引擎及沖洗車輛。車輛啟動後應盡速駛離，以免造成空氣污染。
- 十一、嚴禁兒童於停車場內嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。
- 十二、停車場內照明應節約使用，並請維護清潔，不隨意製造垃圾。
- 十三、停車場內之公共機電設備，嚴禁隨意開啟。若發現公共機電設備有損壞之情形，請即通知管理服務中心。
- 十四、請按時繳納停車管理費用，若經催繳仍未繳納者，則予以公告並禁止其進入停放。
- 十五、駕駛人因停放車輛不慎造成停車場之公共設施(備)撞損，應立即通知管理員並負維修賠償之責。
- 十六、電動機車車主於停車場接電源需經管委會同意，此充電設備安裝、拆除、維護費用由車主自付，不涉公共用電。

第十八條 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當年十二月三十一日止。

- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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。如區分所有權人或利害關係人以書面請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。
- 三、管委會應於每月十五日前公佈本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十九條 糾紛之協調程序

- 一、本社區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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十條 違反義務之處理

- 一、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。
- 二、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。
- 三、有關本社區之壹樓門廳、屋頂之空中花園、公共設施、機房空間、基地內通路等之使用，悉依各承購戶與聯鉅建設股份有限公司簽訂之房屋買賣契約書中有關分管特約等約定管理使用，以上約定規為共有部分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓

人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對買方或賣方均負損害賠償責任。

第二十一條 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訂使用規則。
- 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約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定。
- 五、本規約未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及相關法令之規定辦理。
- 六、本規約於經第一屆區分所有權人會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。
- 七、汽車位除停放汽車外不得作為他用、機車位除停放機車外不得作為他用。大型重型機車亦可停放於汽車位內，但除此之外不得作為他用。
- 八、住戶因作息時間不同，左右鄰居及樓上樓下住戶晚間 10 點過後請輕聲勿擾鄰。若擾鄰屢勸無效，住戶則是向警察局及社會局反映或向大樓管理委員反映。聲音感受因人而異，若怕吵住戶請於住家裝潢時增設隔音設備。

立書人：

身份證字號：

購買戶別： 樓 戶

汽車車位： 號

中 華 民 國 年 月 日

附件十 個人資料保護法告知事項

本公司茲依個人資料保護法第八條之規定，於蒐集 台端之個人資料前，告知以下事項，請 台端詳閱後簽名確認已受告知：

一、**蒐集之目的：**本公司基於主管機關相關法令或與 台端間不動產買賣契約約定，於履行不動產買賣契約權利、義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用 台端之個人資料。

二、**蒐集之個人資料類別：**本公司蒐集、處理及利用 台端之蒐集、處理、利用，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；

台端於不動產買賣過程交付身分證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 台端之不動產買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/ 台端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。

(二)地區：中華民國領域內。

(三)對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅及所屬機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與 台端不動產買賣相關之單位與個人等。

(四)方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

四、依個人資料保護法第3條之規定， 台端得向本公司行使下述權利：

(一)要求查詢或閱覽本公司所蒐集屬於 台端之個人資料或請求製給複本，惟本公司得酌收必要之成本費用。

(二)請求補充或更正個人資料。

(三)請求停止蒐集、處理、利用及刪除個人資料；惟本公司得依據個資法之規定，若因執行職務或業務所必須或為遵循其他法令之規定，得依法拒絕 台端之請求。

五、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料， 台端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 台端權益，或恐使 台端遭受主管機關之處罰。

告 知 人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 周邊重要環境設施告知確認書

一、本人購買 北投湛 社區 樓 戶，房、地及停車位，業經賣方告知：

於簽立本確認書時，本社區周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施，包括：（標示■者，為「有」此設施；標示□者，為「無」此設施）

☐公（私）有市場 ☐超級市場 ☒學校 ☐行政機關 ☐飛機場

☐警察局（分駐所、派出所） ☒體育場 ☐醫院 ☐台電變電所用地

☐地面高壓電塔（線） ☒寺廟 ☐殯儀館 ☐公墓 ☐火化場 ☐葬儀社

☐骨灰（骸）存放設施 ☐垃圾場（掩埋場、焚化場） ☐顯見之私人墳墓

☐加油（氣）站 ☐瓦斯行（場）。

二、本人係於明確知悉上開周邊環境設施之情況下，與賣方議定以合約價格購買上開房地，本人確認日後不得以上開環境設施為由，向賣方主張任何瑕疵、減價、賠償或為其他任何請求。（含日後都市計劃地目變更及私人土地自營或租借他人營利事業設施）

三、本告知確認書乙式兩份，由建物賣方存放乙份，立書人自行保存乙份。

此致 建物賣方：聯鉅建設股份有限公司

立書人確認親簽：_____

中 華 民 國 年 月 日

備註 一

備註 二

備註 三