

房地買賣預定單

日期：民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

買受人姓名	身分證字號/統編：			連 絡 電 話	
通訊地址				E - M a i l	
賣 方 (建設公司)	左耳開發建設股份有限公司	代銷公司	信義房屋股份有限公司	建 案 名 稱	南海敘
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 刷卡人：	
				民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。	

訂購內容及說明： 銀行： _____ 卡號： _____ 授權碼： _____

戶 別	棟 樓 戶	面積：	坪	房 地 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整				
	土 地	面積：	坪		車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 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				
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 _____ 層，編號第 _____ 號，共計 _____ 位								
總 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			簽約日期	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、 本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。

六、 買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。

七、 買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。

八、 買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：
業已於 _____ 年 _____ 月 _____ 日行使審閱權利並了解契約內容。 _____。

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

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(紅) 第二聯/銷售現場(藍) 第三聯/建設公司(黃) 編號： _____

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)，買方對本契約條款業已充分瞭解，確信符合公平
誠信原則，並經雙方磋商合意訂立之。

買方簽章：_____ 賣方簽章：_____

買方：_____ (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：左耳開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「南海敘」社區(以下簡稱本社區)房地預定買賣事宜，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：

臺北市中正區永昌段四小段 369 地號 18 筆土地，面積共計 900 平
方公尺 (272.25 坪)，使用分區：都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內本社區「__」編號第__棟第__樓第__戶 (共計__戶)，
為主管建築機關核准中華民國 112 年 11 月 16 日第 0261 號建造執
照，詳【附件 1、建造執照影本】及【附件 2、核准全棟平面圖暨該

戶房屋平面圖】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之汽車停車位：

1、法定停車位自行增設停車空間，停車形式採機械升降機進出之平面停車位。

2、車位編號：位於地下第____層，依建造執照圖說編號第____號之停車空間，共計____位，該停車位無獨立權狀，編號第____號車位____個，詳【附件 2-1、核准全棟平面圖暨停車空間配置圖】之該層停車空間平面圖。

3、規格：

(1) 機械升降機容車尺寸：長 510 公分，寬 210 公分，高 180 公分，載重 2400 公斤以下。

(2) 停車位規格為：

規格 1：長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 1.8 公尺。

規格 2：長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 1.8 公尺。

另含車道及其他必要空間，該車位停車空間面積共計：

規格 1：停車空間面積 39.41 平方公尺 (11.92 坪)。

規格 2：停車空間面積 35.96 平方公尺 (10.87 坪)。

(二) 前目汽車停車空間位於共有部分且無獨立權狀；停車空間佔共有部分總面積之比例如下：

規格 1： 1.24%

$$\frac{\text{車位停車空間面積}}{\text{共有部分總面積}} = \frac{39.41}{3165.19} = 1.24\%$$

規格 2： 1.14%

$$\frac{\text{車位停車空間面積}}{\text{共有部分總面積}} = \frac{35.96}{3165.19} = 1.14\%$$

買方購買之汽車停車空間面積_____平方公尺（_____坪）
÷本案全部共有部分總面積 3165.19 平方公尺（_____坪）之
比例=_____％。

本社區地上一層法定空地設置法定平面無障礙汽車停車位 1
位（詳【附件 2-1、核准全棟平面圖暨停車空間配置圖】之地
上一層平面圖），由全體區分所有權人共有共用，未列入汽車
停車空間。

（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：

買方購買本社區_____樓第_____戶（下稱：本房屋）。

本房屋土地持分面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範
圍為_____，計算方式係以專有部分面積 _____平
方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積 2925.01
平方公尺（約 884.82 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(陽臺)面積計_____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、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、機房空間(包含但不限於緊急發電室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、水箱、蓄水池、儲藏室、屋頂突出物、污物處理室)、管理維護使用空間(包含但不限於管委會使用空間、交誼室等)及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、本社區建物共有部分總面積計 3165.19 平方公尺(約 957.47 坪)(包含汽車停車空間總面積 1601.96 平方公尺，其他共有部分面積 1563.23 平方公尺)；專有部分總面積計 2925.01 平方公尺(約 884.82 坪)。前款共有部分之權利範圍說明如下：

(一) 其他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計算，其面積係以其他共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。

(二) 汽車停車位之權利範圍係依買受該車位之規格面積佔全部車位規格總面積之比例計算，其面積係以汽車停車空間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。

第六條 契約總價

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：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2. 陽 臺：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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

三、車位價款：新臺幣____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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予板信商業銀行股份有限公司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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。【附件 3、不動產信託證明書】

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

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，詳【附件 4、付款辦法及付款明細表】，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

本契約地下層共四層，總面積 2020.6 平方公尺（約 611.23 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 1466.79 平方公尺（約 443.7 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之建材設備表

【附件 5、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 8 月 16 日之前開工，民國 118 年 12 月 15 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，並遵守本約【附件 6、變更設計須知】約定。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（含陽台）、瓦斯管線、冷氣主機位置、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，且不得有違反建管法令及綠建築之規定。

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15日提出追加減帳，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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、第一款接通自來水、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)天然瓦斯配管工程及設備，基於整體裝設之原則，由賣方統一代辦申請安裝，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。

四、本社區基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用由_____方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、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

【詳附件 7、銀行貸款處理辦法；附件 7-1、代辦貸款委託暨自洽貸款聲明書】，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。

七、買方授權賣方代刻印章辦理本約各項作業使用，並由賣方負責保管至交屋時返還，用途限制詳【附件 8、代刻印章授權書】。

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，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。賣方另同意未涉及結構之防水保固十年。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、若賣方能證明可歸責於買方，如買方使用維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)；或因不可抗力(例如：戰爭、天災等)非可歸責於賣方之事由而損毀者，賣方不負第一款保固及法律責任。

四、保固期間管委會及住戶仍應支付例行性之保險及公共安全檢查之相關費用。

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 30%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 30%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 30%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_____（不得少於 30 天）日內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)本款第(一)、(二)目分期攤還之總金額，買方同意以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用由買方負擔。

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。

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 50%。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_____%（不得低於 15%）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_____%（最高不得超過 15%）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：連帶責任約定

一、買方為二人以上時，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方全體同意以一人為代表人(姓名：)，代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。

二、買方如為未成年人，應由其法定代理人偕買方共同簽定本約；該法定代理人須代為或代受意思表示並就本約之履行與買方負連帶責任。

第二十七條：特約事項

有關管理費收取、公共設施管理、汽車停車位之分管及建照規定合約應載明有關綠建築維護管理等事項詳【附件 9、公共管理特約事項】、

【附件 10、南海敘社區大樓管理規約】內容。

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，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 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。

第三十二條 未盡事宜之處置

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

合約附件：

【附件 1、建造執照影本】

【附件 2、核准全棟平面圖暨該戶房屋平面圖】

【附件 2-1、核准全棟平面圖暨停車空間配置圖】

【附件 3、不動產信託證明書】

【附件 3-1】預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項說明

【附件 4、付款辦法及付款明細表】

【附件 5、建材設備說明書】

【附件 6、變更設計須知】

【附件 7、銀行貸款處理辦法】

【附件 7-1、代辦貸款委託暨自洽貸款聲明書】

【附件 8 代刻印章授權書】

【附件 9 公共管理特約事項】

【附件 10 南海敘社區大樓管理規約】

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：左耳開發建設股份有限公司

法定代理人：林學智

公司統一編號：28711403

公司地址：臺北市萬華區寶興街65巷16號3樓

公司電話：02-2304-5086

不動產經紀業：

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

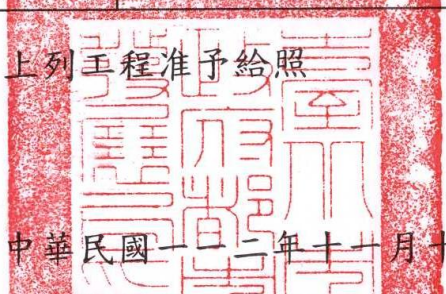
不動產經紀人：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件 1】建造執照影本

臺北市都市發展局

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0261號			
起造人姓名	陸台會股份有限公司 負責人：蔡孟成			住址	10683台北市大安區敦化南路二段38號8樓之一		
設計人姓名	黃國誌			事務所名稱	黃國誌建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住3			幢層數	1幢1棟地上10層地下4層 共14層52戶		
建築地點	地址	中正區忠勤里南海93巷10弄10號 共20筆 詳見附表					
	地號	中正區永昌段四小段0369-0000號 共17筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	370.91m ²	基地面積	0.0m ²	騎樓其他
	其他	5617.28m ²			其他	866.0m ²	
發照日期	112年11月16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46個月內竣工		
工程造價	\$ 76,214,110 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	492.14	3.5	防空避難室兼停車空間共17筆(詳見附表)				
總計:						5617.28	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  中華民國一〇二二年十一月十六日 局長 王玉芬							

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0261號

建築地點：中正區忠勤里南海93巷10弄10號

中正區忠勤里南海93巷10弄12號

中正區忠勤里南海93巷10弄15號

中正區忠勤里南海93巷10弄18號

中正區忠勤里南海93巷10弄6號

中正區忠勤里南海93巷10弄8號

中正區忠勤里汀州路一段140巷13弄2號

中正區忠勤里汀州路一段140巷13弄6號

中正區忠勤里汀州路一段140巷15弄10號

中正區忠勤里汀州路一段140巷15弄6號

中正區忠勤里汀州路一段140巷15弄8號

中正區忠勤里南海93巷10弄14號

中正區忠勤里南海93巷10弄16號

中正區忠勤里南海93巷10弄20號

中正區忠勤里南海93巷10弄7號

中正區忠勤里南海93巷10弄9號

中正區忠勤里汀州路一段140巷13弄4號

中正區忠勤里汀州路一段140巷13弄8號

中正區忠勤里汀州路一段140巷15弄2號

中正區忠勤里南海93巷10弄11號

地號： 中正區永昌段四小段0369-0000號
 中正區永昌段四小段0371-0000號
 中正區永昌段四小段0373-0000號
 中正區永昌段四小段0375-0000號
 中正區永昌段四小段0379-0000號
 中正區永昌段四小段0389-0000號
 中正區永昌段四小段0391-0000號
 中正區永昌段四小段0395-0000號
 中正區永昌段四小段0397-0000號

中正區永昌段四小段0370-0000號
 中正區永昌段四小段0372-0000號
 中正區永昌段四小段0374-0000號
 中正區永昌段四小段0376-0000號
 中正區永昌段四小段0388-0000號
 中正區永昌段四小段0390-0000號
 中正區永昌段四小段0393-0000號
 中正區永昌段四小段0396-0000號

建築物概要： 地下001層、面積：492.14m²、高度：3.5M、用途：防空避難室兼停車空間
 地下003層、面積：492.14m²、高度：3.1M、用途：停車空間，機房
 地上001層、面積：343.97m²、高度：4.2M、用途：門廳34.08m²，管委會空間135.49m²，樓電梯間42.36m²，停車空間132.04m²
 地上003層、面積：357.31m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上005層、面積：357.31m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上007層、面積：357.31m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上009層、面積：352.21m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 突出物001層、面積：46.22m²、高度：3.0M、用途：樓電梯間
 突出物003層、面積：46.22m²、高度：3.2M、用途：樓梯間，水箱

地下002層、面積：492.14m²、高度：3.5M、用途：停車空間，機房
 地下004層、面積：492.14m²、高度：3.1M、用途：停車空間，機房
 地上002層、面積：353.56m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅，312.64m²，管委會使用空間40.92m²
 地上004層、面積：357.31m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上006層、面積：357.31m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上008層、面積：357.31m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上010層、面積：316.46m²、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 突出物002層、面積：46.22m²、高度：2.8M、用途：樓梯間，機房

雜項工作物：圍牆：長度102.83m
 挖方8,217.64立方公尺：

適用法令概要：

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0261號

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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《3》月《9》日（法令適用日期：112年3月9日）。
2. 建築地點：中正區忠勤里。
3. 實設空地《495.09》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：《永安結構技師事務所》，技師：《吳志強》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《黃建順大地技師事務所》，技師：《黃建順》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《龍泉電機工業技師事務所》，技師：《謝振中》電機工程技師。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1340.83》平方公尺（含有產權554.52平方公尺，無產權部分786.31平方公尺），共《20》戶。拆除門牌：《南海路93巷10弄6、7、8、9、10、11、12、14、15、16、18、20號，汀州路一段140巷13弄2、4、6、8號，汀州路一段140巷15弄2、6、8、10號》由黃國誌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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
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，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領使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. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 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267.4平方公尺，屋頂平臺綠化面積為199.6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55.87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199.6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. 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



注意事項：

- 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。
- 31.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。
 - 32.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。
 - 33.基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
 - 34.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
 - 35.基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度49.7公尺，尚無影響飛航安全。
 - 36.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用地役權之行使。
 - 37.現有巷道廢止或改道之地點：汀州路140巷15弄；改道面積：0.0廢舊面積：11.56。
 - 38.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。
 - 39.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 - 40.本案鄰地永昌段四小段 377、392 地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
 - 41.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。
 - 42.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。
 - 43.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（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、工程中樑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。
 - 44.拆除執照（含拆併建之拆除部分），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。
 - 45.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。
 - 46.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。
 - 47.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900.37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。
 - 48.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積370.91平方公尺）與建照核定工程期限（35月）之乘積達4,600（12,987.85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。
 - 49.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。
 - 50.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
 - 51.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年12月16日北市都建字第1116053060號函核准重建計畫，其獎勵容積為759.92平方公尺、容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為759.92平方公尺，容積獎勵額度為39%。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。
 - 52.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1,937,783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3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 53.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5,813,350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。
 - 54.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智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣5,813,350元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 55.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。
 - 56.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，經社團法人新北市結構工程技師公會(112)新北市結技(六)昭字第3906號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗





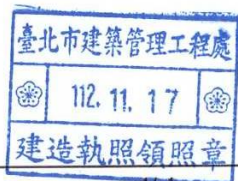
臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0261號



注意事項：

- 前完成結構委託審查。
- 57.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。
 - 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.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。
 - 60.(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。
 - 61.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。
 - 62.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)
 - 63.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。
 - 64.本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物運載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。
 - 65.屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用。
 - 66.建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，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。
 - 67.基地面前道路範圍內路燈遷移，應於放樣勘驗前經工務局公園路燈管理處審查核可。



第一次變更起造人

變更後說明：

1. 原核准起造人為陸台會股份有限公司（負責人：蔡孟成）等一名；變更後起造人為僑馥建築經理股份有限公司（代表人：彭慶）等一名。
2. 其餘同原核准。

中華民國壹壹貳年拾月拾肆日發文

第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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。

變更理由：

適用法定概要：

1. 基地範圍擴大，新增永昌段四小段394地號，法令適用日由112年3月9日變更為112年12月20日
2. 建築物防火及防火避難設施適用 110年10月7日發布建築技術規則版本
3. 建築物耐震設計適用內政部111年6月14日建築物耐震設計規範及解說版本

變更理由：

一、依113年1月17日北市都建字第1136085383號抽查函修正

1. 避難層出入口1.5*1m空間坡度應小於1/50(規範205.2.2)(3-10)，已修正坡度，詳A2-05、A8-03。
2. 無障礙詳圖應依個案內容逐一繪製且比例尺不得小於1/50(不得以圖例圖塊代之)(3-16)，已依本案內容繪製，詳A8-03、A8-04。

二、自行辦理變更設計

1. 基地範圍新增永昌段小段394地號，原基地面積866m²變更為900m²，增減值+34m²，原危老重建總獎勵值39%變更為37.5%，增減值-1.5%，詳A1-03。
2. 原設計建築面積370.91m²變更為379.96m²，增減值+9.05m²，原設計建蔽率為42.83%變更為42.22%，增減值為-0.61%，原設計容積率為312.75%變更為309.37%，增減值-3.37%，原開挖率56.83%變更為56.13%，增減值-0.07%，詳A1-03。
3. 原設計總樓地板面積5617.28m²變更為5785.8m²，增減值+168.52m²，詳A1-03。

4. 樓地板面積

- (1) B4F~BF：原設計樓地板面積492.14m²變更為505.15m²，增減值+13.01m²
- (2) 1F：原設計樓地板面積343.97m²變更為361.15m²，增減值+17.18m²
- (3) 2F：原設計樓地板面積353.56m²變更為363.23m²，增減值+9.67m²
- (4) 3F~8F：原設計樓地板面積357.31m²變更為363.23m²，增減值+5.92m²
- (5) 9F：原設計樓地板面積352.21m²變更為363.23m²，增減值+11.02m²
- (6) 10F：原設計樓地板面積316.46m²變更為356.97m²，增減值+40.51m²
- (7) R1F~R3F：原設計樓地板面積46.22m²變更為47.08m²，增減值+0.86m²
- (8) 以上面積變更內容，詳A1-03。

5. 陽台：

- (1) 2F：原設計陽台面積27.29m²變更為26.64m²，增減值-0.65m²
- (2) 3F~9F：原設計陽台面積27.96m²變更為26.64m²，增減值-1.32m²
- (3) 10F：原設計陽台面積22.14m²變更為26.66m²，增減值+4.52m²
- (4) 以上面積變更內容，詳A1-03。

6. 原機電面積空間面積406.26m²變更為417.66m²，增減值+25.56m²，詳A1-03。

7. 戶數變更，原核准戶數52戶變更為53戶，增減值+1戶，詳A1-03。

第1次變更

變更概要

變更理由：

8. 原法定汽車停車位28部變更為29部，增減值+1部，自設汽車停車位13部變更為12部，增減值-1部，原法定機車停車位34部變更為35部，增減值+1部，詳A1-03。
9. 原工程造價76,214,110元變更為85,050,784元，增減值+8,836,674元，詳A1-03。
10. 隔間調整
 - (1) B1F~B4F：機房隔間調整
 - (2) 1F：管委會、安全梯間隔間調整
 - (3) 2F：A1戶、A2戶、A3戶、A5戶、A6戶、管委會、安全梯間隔間調整
 - (4) 3F~10F：A1戶、A2戶、A3戶、A5戶、A6戶、A7戶、安全梯間隔間調整
 - (5) R1F~R3F隔間調整
 - (6) 以上變更內容，詳A2-01~A2-10。
11. 公寓大廈共專圖配合底圖修正。
12. 原設計綠化面積429.7m²變更為399.16m²，增減值-30.54m²，詳A1-05。
13. 立面、剖面、門窗、公寓大廈管理維護平面、地下室排風圖、室內裝修圖配合底圖修正，詳A3-01~A-02、A4-01、A6-1-6-02、A7-06、A9-01~A9-02。
14. 結構變更：B4F~R3F梁柱尺寸變更，詳S1-1~S1-11。
15. 檢附結構外審核准圖說。
16. 工程進度：0%（未開工）。
17. 原核准執照已併案廢止基地內汀州路一段140巷15弄部分（坐落地號：388、389、390（部分）、395、396、397地號），本次變更設計申請併案廢止汀州路一段140巷15弄部分（坐落地號：390、391、393、394地號）之現有巷
18. 其餘同原核准。



注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《12》月《20》日（法令適用日期：112年12月20日）。
2. 建築地點：中正區忠勤里。
3. 實設空地《521.05》平方公尺。
4. 結構專業技師：《永安結構技師事務所》，技師：《吳志強》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《黃建順大地技師事務所》，技師：《黃建順》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《龍泉電機工業技師事務所》，技師：《謝振中》電機工程技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1406.03》平方公尺（含有產權582.4平方公尺，無產權部分823.63平方公尺），共《21》戶。拆除門牌：《南海路93巷10弄6、7、8、9、10、11、12、14、15、16、18、20號，汀州路一段140巷13弄2、4、6、8號，汀州路一段140巷15弄2、4、6、8、10號》由黃國誌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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。

第1次變更

變更概要

注意事項：

11. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 昇降機《2》部。
13. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報開工前）（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
14. 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 3521 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 179.27 平方公尺。
15. 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 55.87 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 179.27 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
16. 現有巷道廢止或改道之地點：汀洲路一段140巷15弄 改道面積：0 平方公尺 廢巷面積：18.96 平方公尺（原核准廢巷面積：11.56 平方公尺，本次申請廢巷面積 7.4 平方公尺）。
17. 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 944.15 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。
18. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 378.95 平方公尺）與建照核定工程期限（46個月）之乘積達 4,600（17,431.7 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。
19. 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 112 年 11 月 24 日北市都建字第 1126041490 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 759.38 平方公尺、容積獎勵額度為 37.5% 在案；實際使用獎勵容積為 759.38 平方公尺，容積獎勵額度為 37.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
20. 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 2,077,650 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。
21. 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 6,232,950 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。
22. 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智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 6,232,950 元，並於領得使用執照 2 年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
23. 依申請特殊結構審查原則辦理，經財團法人新北市結構工程技師公會《(113)新北市結技(六)昭字第 4888 號》號函完成結構委託審查。
24. 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編第 72 條或第 73 條規定所列舉之項目。
25. 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。
26. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第 46-6 條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
27. 本案以符合 CNS 15827-20 規範之客貨升降機（車廂淨尺寸寬：120cm，長：240cm）做為替代機車升降機之用。本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物運載，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。

113. 5. 13

3/3

第 二 次 變 更 起 造 人

變更後說明：

1. 原核准起造人為僑馥建築經理股份有限公司（代表人：林憲光）等一名；變更後起造人為左耳開發建設股份有限公司（負責人：林學智）等一名。
2. 其餘同原核准。



中華民國壹壹肆年叁月卅壹日發文

第 三 次 變 更 起 造 人

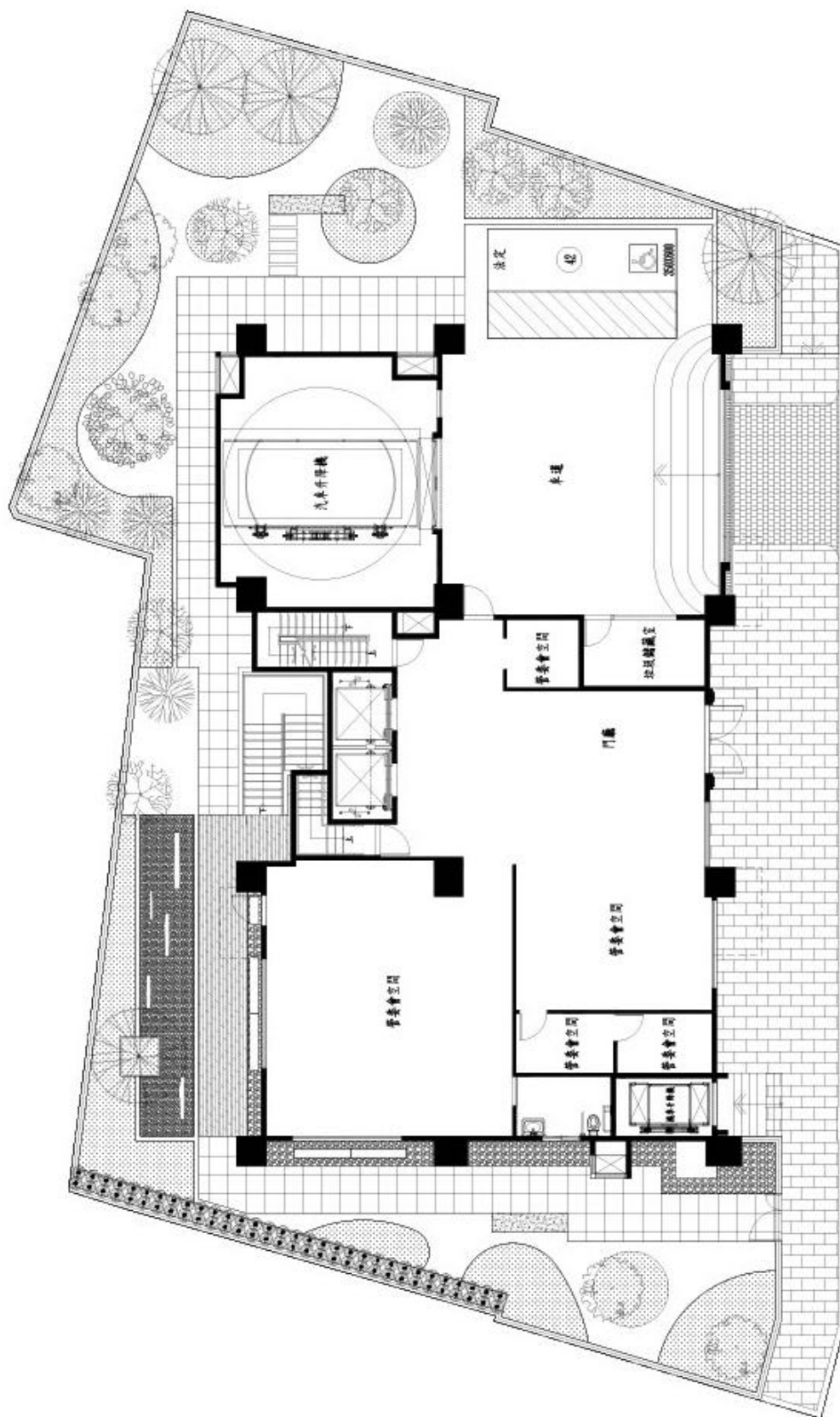
變更後說明：

1. 原核准起造人為左耳開發建設股份有限公司(負責人：林學智)等一名；變更後起造人為僑馥建築經理股份有限公司(代表人：林憲光)等一名。
2. 其餘同原核准。



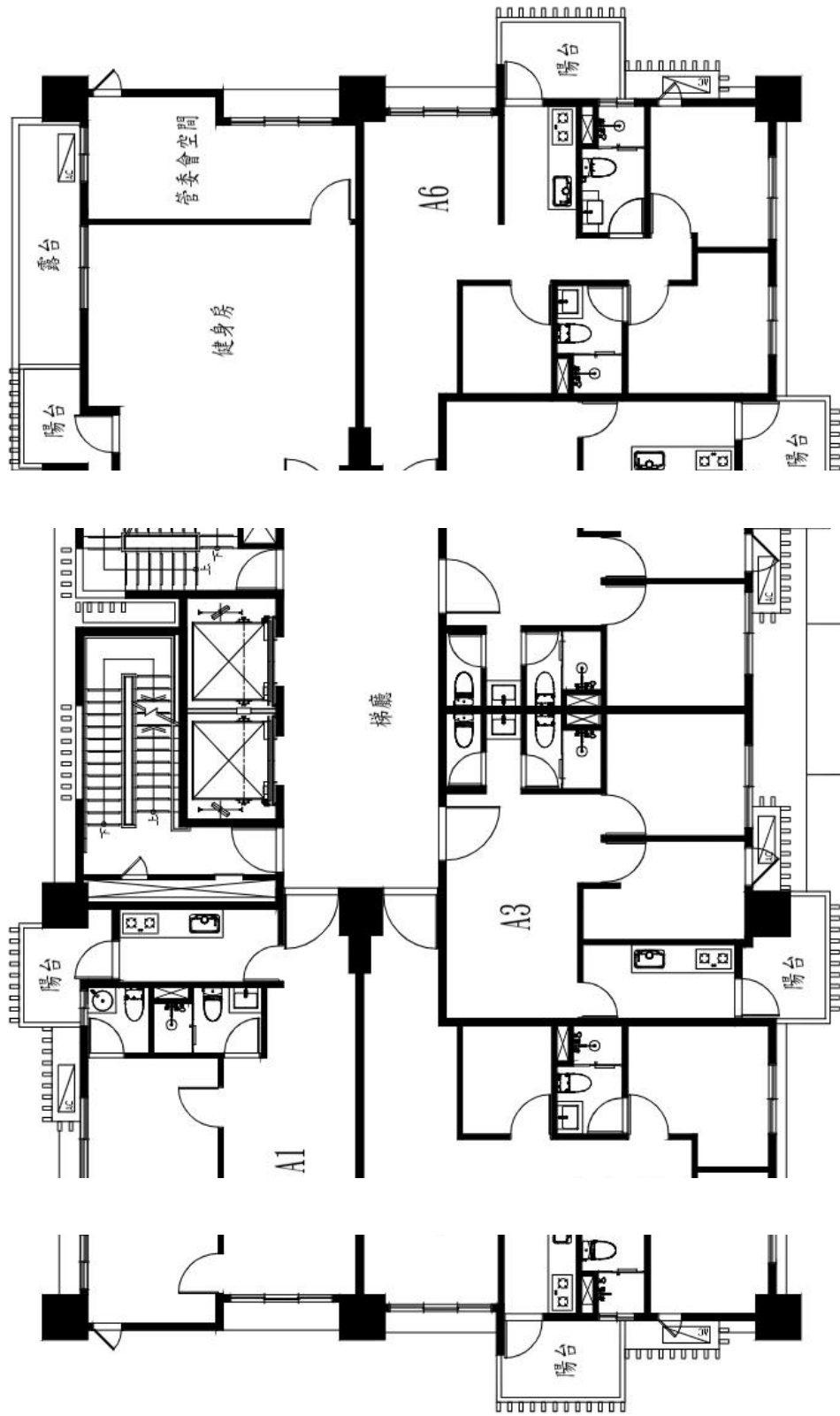
中華民國壹肆年伍月拾肆日發文

【附件 2、核准全棟平面圖暨該戶房屋平面圖】



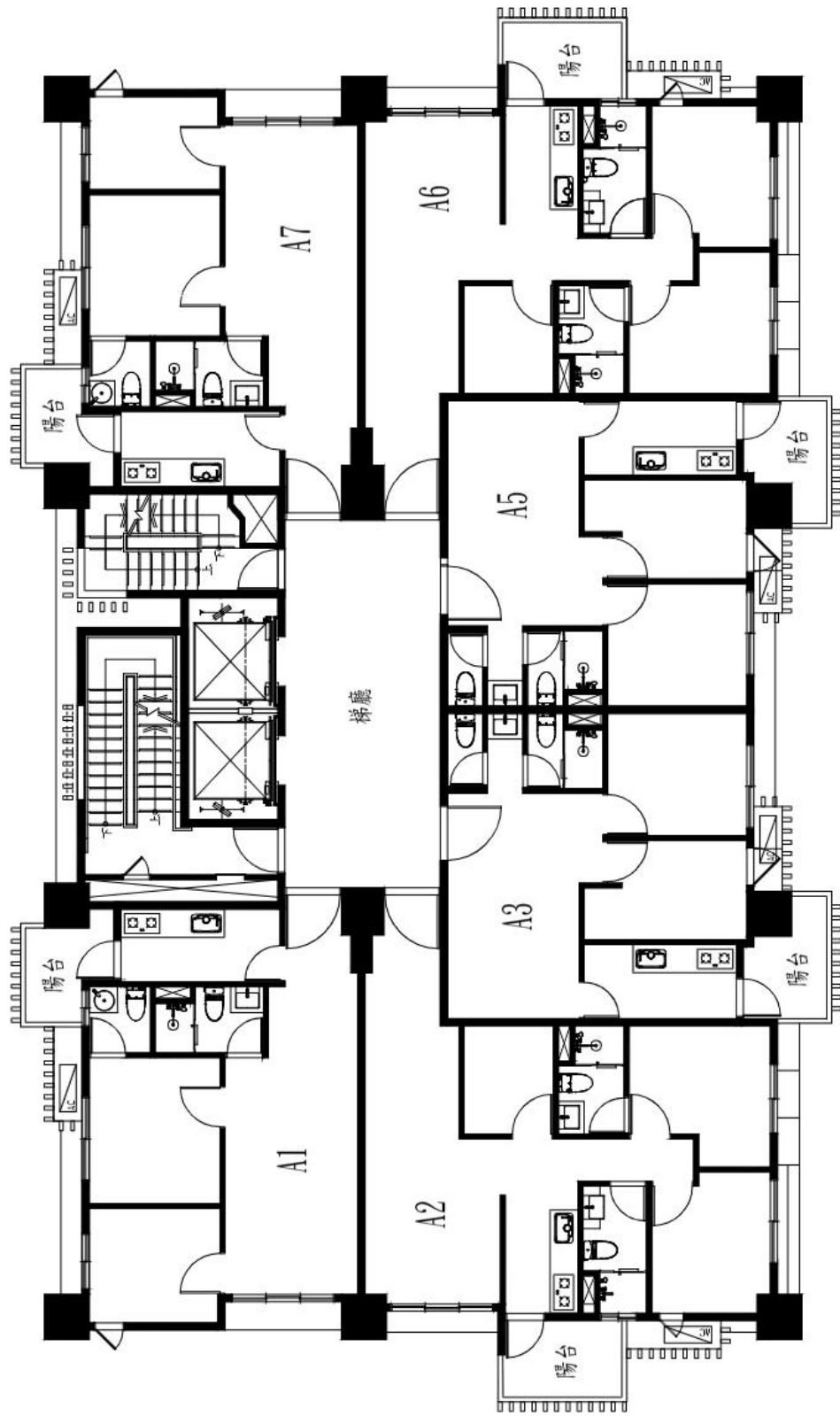
一層平面圖

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



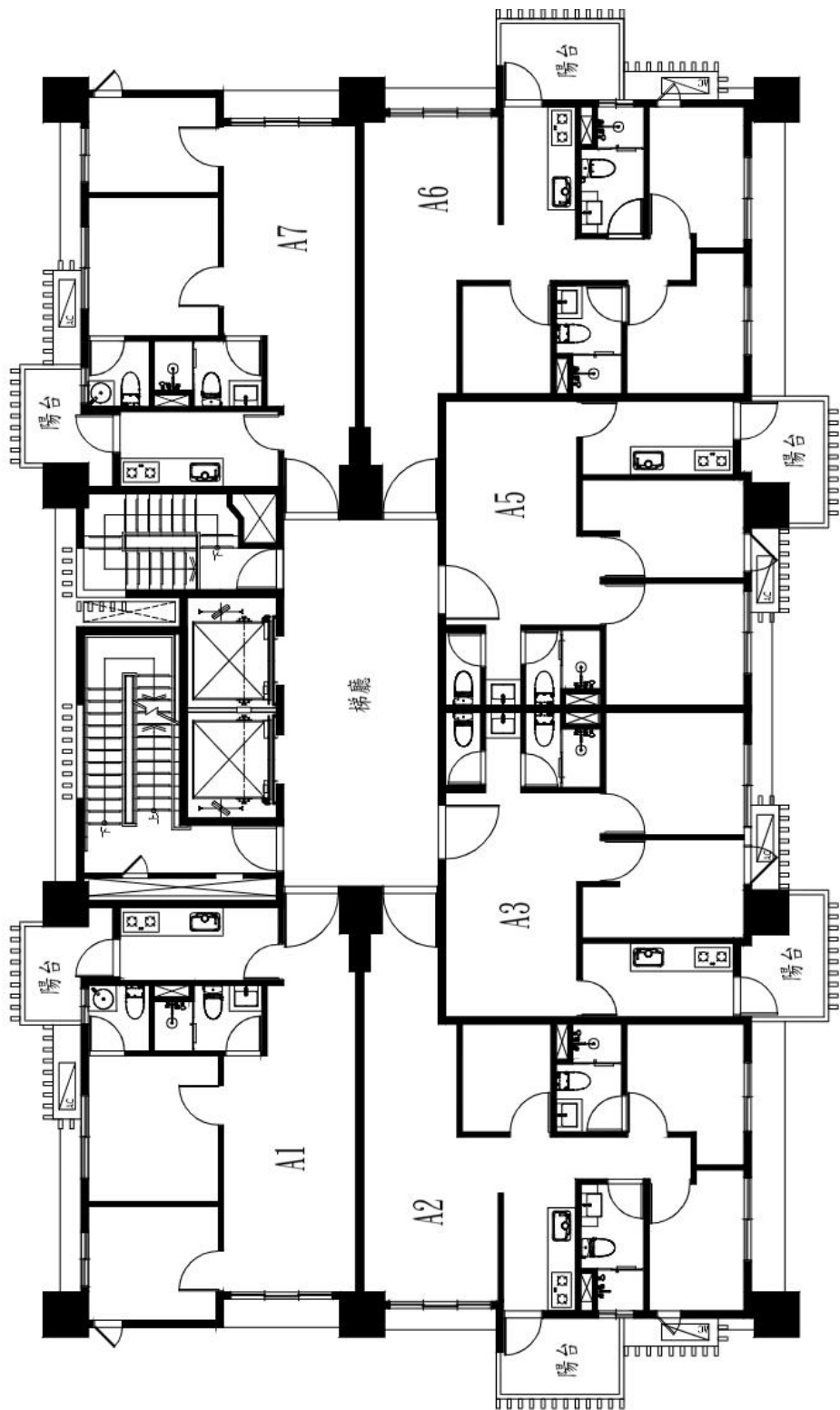
二層平面圖

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



三至九層平面圖

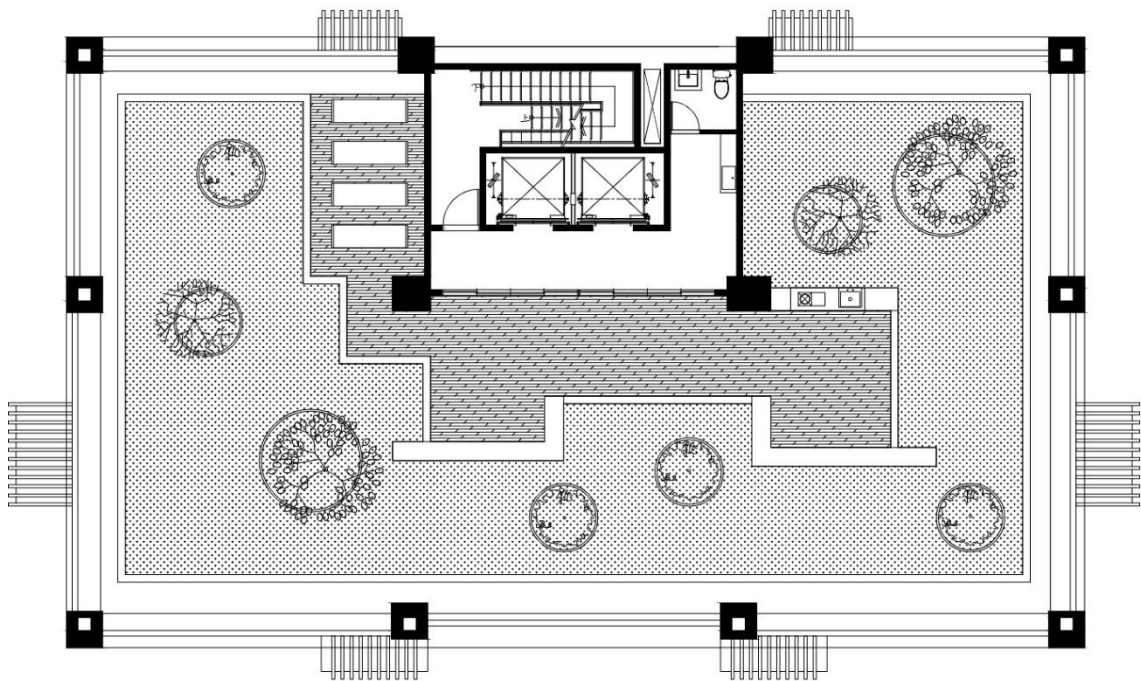
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



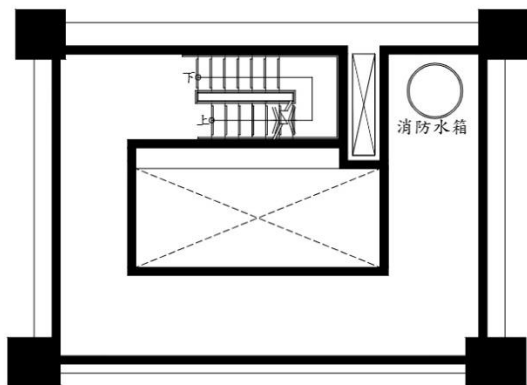
十層平面圖

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

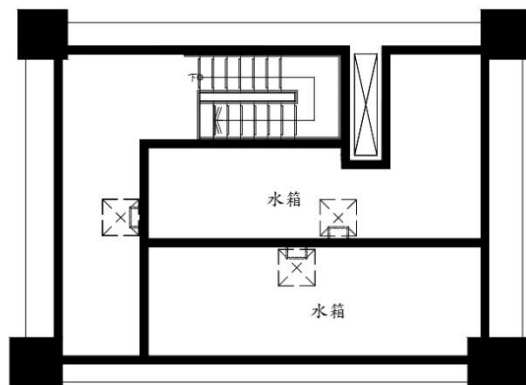
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



屋突一層平面圖

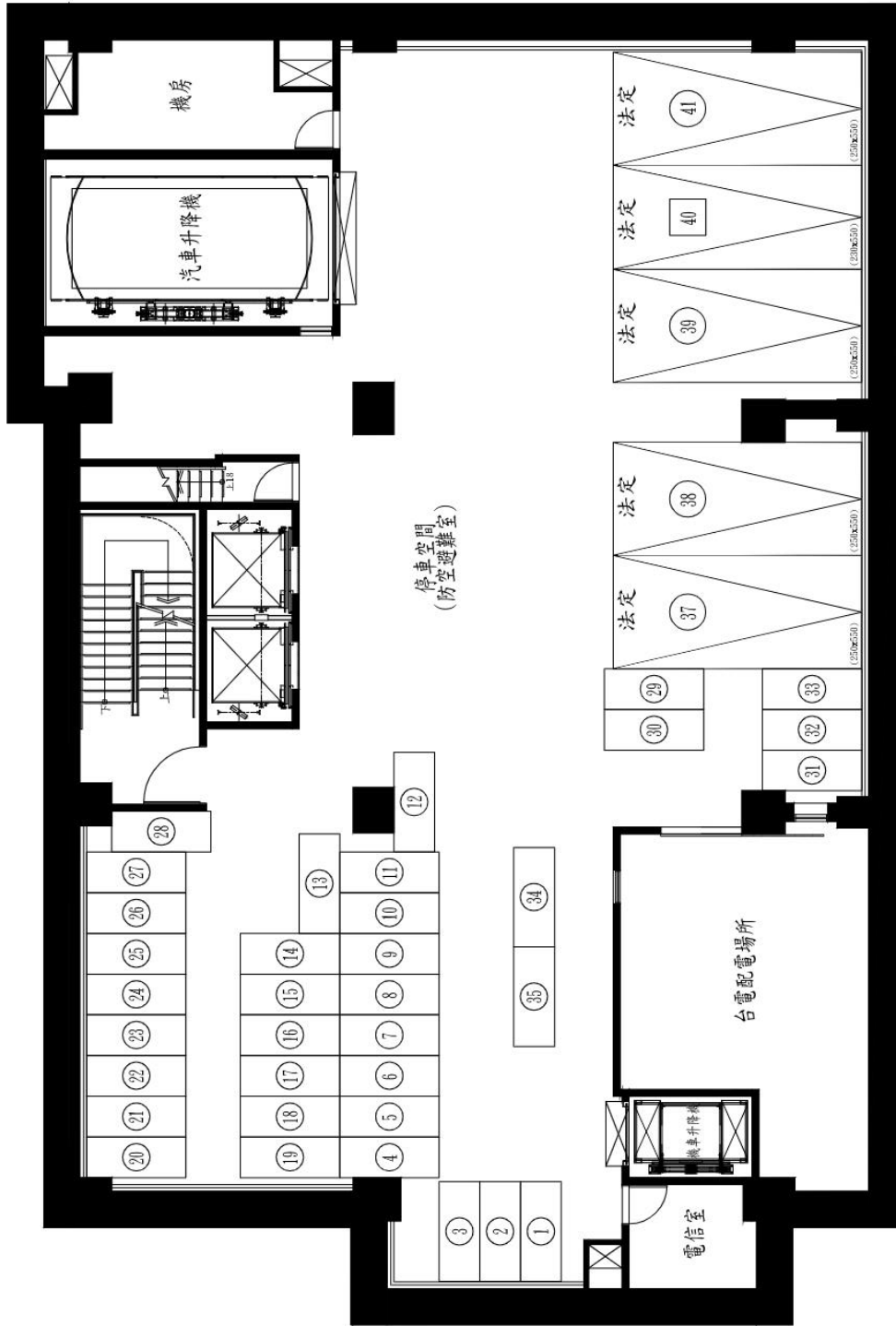


屋突二層平面圖



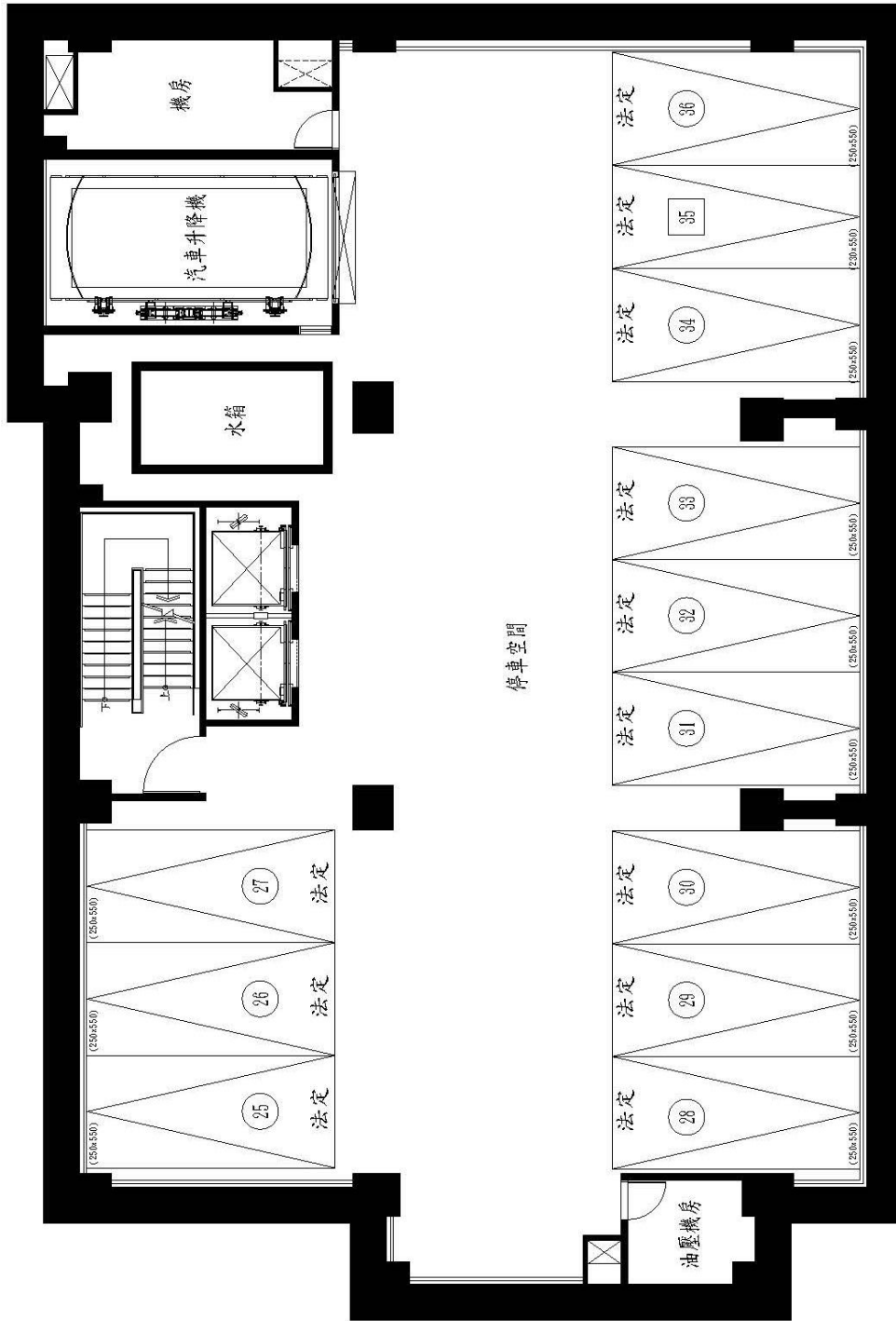
屋突三層平面圖

【附件 2-1、核准全棟平面圖暨停車空間配置圖】



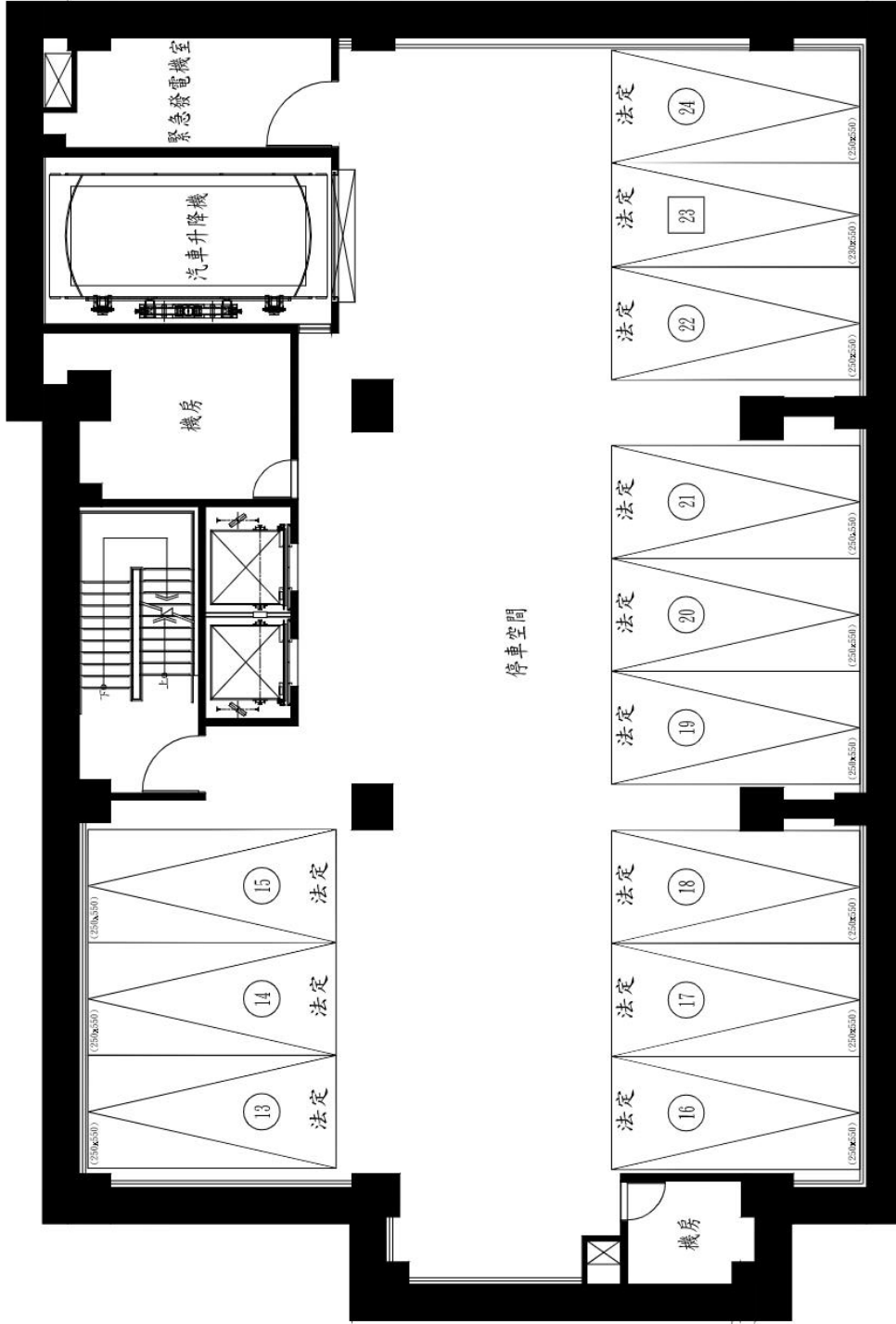
地下一層平面圖

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



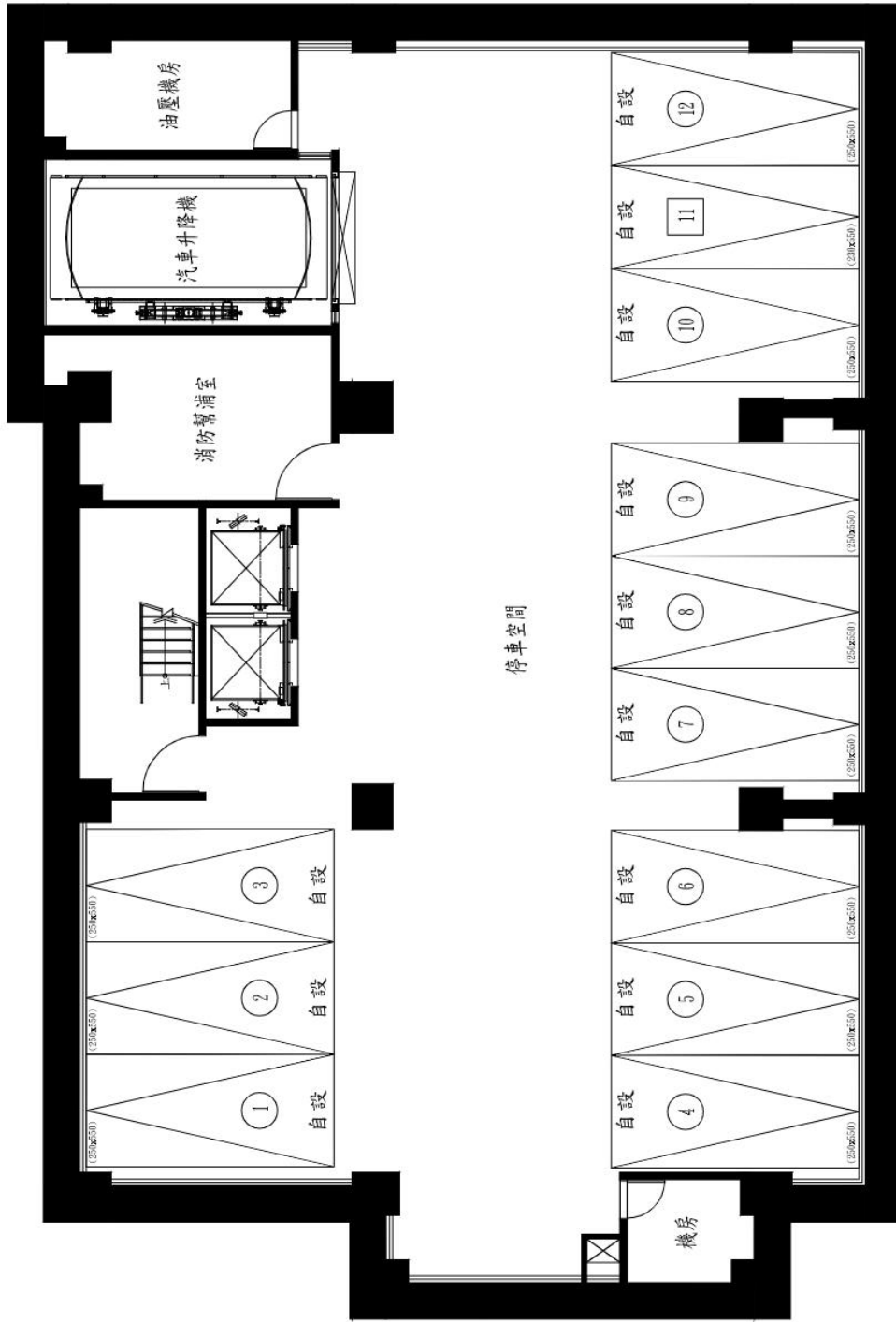
地下二層平面圖

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



地下三層平面圖

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



地下四層平面圖

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



證明書編號：114-0040

不動產信託證明書

本行受託辦理左耳開發建設股份有限公司就台北市中正區永昌段四小段 369~376、379、388~391、393~397 地號等 18 筆土地（案名：南海敘），信託財產詳如下表所示：

一、信託專戶：

戶名	解款行	帳號
板信商業銀行 受託信託財產專戶	板信商銀安東分行	07475000050539

註：1. 資金來源：承購戶於所有權登記前所繳納之預售屋價金，包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。
2. 資金用途：專款專用於完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出。

二、不動產：

土地地段號	權利範圍
台北市中正區永昌段四小段 369~376、379、388~391、393~397 地號等 18 筆土地	全部

聲明事項：

- 「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
- 信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
- 續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
- 「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
- 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶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

【附件 3-1】

預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項說明

壹、本建案信託機構、受託內容及起造人

一、受託機構：板信商業銀行股份有限公司

1. 聯絡方式：新北市板橋區縣民大道二段 68 號

2. 電話：(02)2962-9170

3. 受託內容：

(1) 台北市中正區永昌段四小段 369~376、379、388~391、393~397 地號
等 18 筆土地

(2) 興建資金

二、起造人：僑馥建築經理股份有限公司

1. 聯絡方式：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

2. 電話：(02)2627-1926

3. 受託內容：建造執照 112 建字第 0261 號

貳、信託專戶帳號

買方應依「付款辦法及付款明細表」中所約定之繳款條件，於接護賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭「板信商業銀行受託信託財產專戶」之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶如下：

解款行：板信商業銀行安東分行

帳 號：

戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

參、承購戶資料之提供

為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方於辦理不動產開發信託相關事宜時，得提供個人資料(包括姓名、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等)及與其簽訂之預定買賣契約書影本予板信商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託機構)，並於符合信託契約業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。

肆、不動產信託契約重要內容說明

- (一)「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
- (二)信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
- (三)受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。
- (四)續建協助：如本專案工程無故連續停止興建三個月或累積停工達三個以以上，賣方法法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
- (五)「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不

具有「完工保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。

(六)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構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確實交付信託。查詢網址為 [www.bop.com.tw]，查詢途徑為 [http://www.bop.com.tw/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

(七)為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(八)有關本買賣的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受

託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

(九)賣方(即建方或合建雙方)無法依約約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：

1. 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權或抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部份，應依買賣契約之約定向賣方請求。
2. 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項(如受益權人會議準則)，其效力及於買方。

伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

買方簽名蓋章：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件 4】

付款辦法及付款明細表

第一條：本約自買方給付訂金、簽約金及開工款後，其餘付款依下列約定付款進度由賣方寄發繳款通知，買方應依限繳納至賣方指定帳戶後，賣方於下期繳款通知時隨函檢附前期之收執憑證予買方。

付款明細表

付款時程	付款比例	土地價款	房屋價款
簽約	10%		
開工	2%		
地下 2 樓頂板完成	3%		
4 樓頂板完成	3%		
10 樓頂板完成	2%		
貸款給付	75%		
交屋	5%		
總價款	100%		

第二條：繳款時依賣方通知之付款項目為準，各期繳納時間不受期別先後順序所限。

第三條：買方採匯款方式時請填寫清楚賣方指定帳戶銀行名稱、分行、帳號及受款人，務必要求匯款行員將繳款人（即買方）姓名鍵入電腦內，匯款完成後請將匯款單傳真賣方以便入帳。

第四條：買方以金融卡轉帳繳款時，請將固定轉帳之帳號通知賣方，並於完成轉帳後將轉帳單放大後影印載明繳款戶別及姓名傳真賣方以便入帳。

第五條：買方若自行至賣方營業處所繳款，賣方當場開立同額之收執憑證予買方。

第六條：繳款截止日倘為例假日時，順延至金融機構營業日。

第七條：本約買賣價金繳款帳戶係為信託專戶，買方如有違約致解約之情事時，違約金買方同意委由受託銀行自信託專戶撥款至賣方指定帳戶。

第八條：房屋產權移轉時買方預繳之稅費、代辦費、保險費、移轉設定規費及公寓大廈管理費等相關費用並未包含於買賣價金之中，賣方於辦理所有權移轉登記時通知買方繳納。

買方確認親簽：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件 5】

建材設備說明書

壹、建築結構

- 一、本大樓結構依建築技術規則設計採用鋼筋混凝土(RC)結構。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則，並依台北市政府核定標準圖說施工。
- 二、混凝土採用台泥、亞泥、國產廠牌混凝土，地下四樓至地上五樓頂板 5000psi(350kgf/c m²)、地上六樓以上 4000 psi(280kgf/cm²)，氯離子含量符合 C.N.S 國家標準，含量 ≤ 0.15 kg/M³。
- 三、本大樓採用加鈹鋼筋材料並符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。外牆、隔戶牆為十五公分，採用雙層鋼筋，柱筋續接採標準搭接搭配 SA 級鋼筋續接器方式。

貳、建築外觀

建築物外牆採用天然花崗石材、磁磚及金屬飾板飾條混和搭配設計。

參、一樓迎賓大廳

- 一、一樓迎賓大廳出入口採用金屬藝術造型大門搭配玻璃，規劃迎賓櫃檯，另設置電子式信箱區，兼具安全及美觀。
- 二、牆面貼石材或裝飾板或磁磚，並搭配木作或金屬造型。
- 三、地坪採用石材或地磚，並搭配局部拼花設計處理。
- 四、平頂採用造型天花板，搭配燈光整體照明設計。

肆、二樓以上各層梯廳

一、地坪：鋪設地磚。

二、牆面：貼飾人造石材或壁磚或裝飾板，混搭木作或金屬造型。

三、平頂：造型天花板搭配照明燈具。

伍、地下室

一、地下室各層梯廳出入口裝設管制感應讀卡系統。

二、車道與停車空間牆面刷水泥漆及警示漆，停車空間及車道空間地坪採環氧樹脂加石英砂耐磨地坪或鋪貼止滑地磚。

三、地下室各層停車空間採複壁設計。

陸、電梯

一、設備規格：採用崇友、日立或永大電機之自動微電腦控制電梯二部，載客數為十五人份，速度為 105m/min。

二、附加功能：

(1)自動控制廂門延遲開關。

(2)自動開關照明燈及通風系統。

(3)設樓層管制感應讀卡系統，並結合樓層管制功能。

(4)停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。

(5)設置車廂空氣清淨設備。

三、車廂內裝：搭配石材或地磚整體裝潢。

另附彩色 CCTV 監視系統及緊急求救對講警鈴，直通管理中心。

柒、室內裝修(二樓以上住宅)

一、地坪：

(1)客、餐廳、臥室鋪設太格、KD 或高能思木地板加設隔音墊。

(2)浴室地面鋪設 30cm x 30cm 澀面止滑地磚。

(3)陽台鋪設 30cm x 30cm 防滑石英磚。

二、內牆：

(1)各戶室內刷國產水泥漆或乳膠漆塗料。

(2)廚房、浴室鋪設 30 x 60cm 磁磚。

三、平頂：

(1)客、餐廳採用國產水泥漆或乳膠漆塗料處理。

(2)廚房、浴室採用矽酸鈣板天花刷國產水泥漆。

(3)陽台採用國產水泥漆或裝設企口天花板。

捌、門窗(二樓以上住宅)

一、玄關門採用單面或雙面鑄鋁防暴門，具防火時效 1 小時。搭配

Philips 或 Yale 或 Samsung 或 Arpha 品牌之電子鎖。

二、外部門窗採用 YKK 或三協或昭和品牌隔音氣密式鋁門窗並附紗窗。

三、廚房後門採用 YKK 或三協或昭和品牌之推拉門或三合一透氣鋁門。

四、屋頂安全門及公共梯門，採用金屬防火門。

玖、門檻(二樓以上住宅)

玄關採石材或不銹鋼門檻，浴廁採用石材門檻，美觀實用。

拾、樓梯間

一、公共樓梯採用金屬欄杆或硬木扶手。

二、公共樓梯間踏步採用樓梯止滑地磚。

三、公共樓梯牆面為水泥粉刷面漆水泥漆。

四、公共樓梯平頂採用水泥漆，並設照明燈具。

拾壹、廚具(二樓以上住宅)

一、廚具面板：品牌採用 Panasonic 或 Cleanup 或 Takara，面板採用結晶鋼烤面板或木飾板，搭配緩衝式鉸鍊，抽屜均採緩衝鋁抽。

二、廚具檯面：採用人造石檯面，不銹鋼洗滌槽搭配水龍頭。

三、廚具設備：雙口玻璃瓦斯爐品牌採用林內或櫻花。

洗碗機品牌採用 Panasonic 或林內或櫻花。

抽油煙機採用林內或櫻花。

廚下型冷熱淨水器品牌採用 Panasonic、3M 或櫻花。

廚具上櫃下方背牆貼設強化烤漆玻璃。

※建築執照內所繪廚具及檯面圖樣供設備位置參考。

拾貳、衛浴設備(二樓以上住宅)

一、面盆及面盆龍頭、馬桶、暖風機、及淋浴蓮蓬頭品牌採用 TOTO 或 BRAVAT 或 KOHLER，淋浴間採可定溫龍頭。

(1)每戶配置全自動馬桶及微電腦馬桶座各一套。

(2)暖風機：採四合一(換氣、暖風、涼風、乾燥)暖風機。

(3)淋浴間設控溫淋浴花灑組。

二、浴室搭配五金配件，附人造石檯面，並附鏡櫃、置物架。

三、浴廁內插座及開關之迴路附漏電斷電系統，能自動跳脫，確保安全。

※建築執照內所繪廚具及檯面圖樣供設備位置參考。

拾叁、浴室排氣及防水

排氣管路以明管方式預留，部分管路經由室內平頂通往外牆排放（不另施做天花板包覆）。

浴室防水施作高度至地板上 230 公分。

拾肆、陽台

- 一、設水龍頭及不銹鋼落水罩、插座、洗衣機專用排水管及設升降式曬衣架。
- 二、裝置照明燈具。

拾伍、空調系統

室外空調主機位置依設計圖說設置，另設置空調室外機專用電源出線口、穿樑套管及排水出口（室內外空調機組由各戶自行購置）。不得擅自變更主機裝設位置以維護大樓整體外觀之一致性。

拾陸、屋頂平台

- 一、防水隔熱採用複合式防水材加貼隔熱磚或隔熱板。
- 二、水塔內牆採用防水粉刷貼磁磚附不銹鋼爬梯及水箱蓋。
- 三、於屋突二層處加裝 9 樓及 10 樓使用之加壓馬達，以維持正常水壓。

拾柒、水箱

屋頂水箱採子母水箱設計，清洗水箱時不需停水；水箱經防水處理後內壁貼磁磚，附不銹鋼爬梯及孔蓋。全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接管理櫃台監控，以確保用水安全及清潔衛生。

拾捌、電器設備

- 一、電器規格：每戶採用單相三線式 110V/220V 供電，各戶設獨立電錶，集中控制，公共用電另設置電錶，方便社區管理。
- 二、電線規格：配線採用伸泰、太平洋、華新麗華電纜電線，配管採大洋或南亞或華夏標記(正)PVC 管。
- 三、開關設備採用大面板式開關，並附夜間指示燈。
- 四、開關箱內配置士林或台安品牌之無熔絲開關及漏電斷路器。

拾玖、電視(二樓以上住宅)

- 一、屋頂裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- 二、室內客廳及各房間預留電視訊號出口。

貳拾、電話設備

每戶於室內客廳及各房間均預留出線口。

貳拾壹、網路系統

光纖電纜(FTTH)配設到各戶，住戶自行申請裝機開通。

每戶於室內客廳及各房間均預留資訊出線插座。

貳拾貳、給水系統

- 一、給水系統：採間接供水方式，自來水經總錶進入地下室水箱，採自動交替控制，再經由不銹鋼揚水泵浦抽送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶以重力方式給水至各戶。
- 二、管線材質：冷熱水管均採不銹鋼管發泡批覆，排水管採用康泰興、南亞、大洋正字標記專用 PVC 管。
- 三、地下室水箱自來水入口管線前端裝置 BWT、CLACK(克拉克)或 3M 品牌淨水系統設備。

貳拾參、消防安全設備

所有消防設備均依申請建照當時之消防法令規定標準設計及施工。

- 一、消防栓系統：各層樓梯間依法設有消防栓箱，火災時僅需拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。
- 二、自動泡沫滅火系統：於地下室停車場部分，依法規設置自動泡沫滅火設備，以確保人員及車輛之安全。
- 三、自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設有火警感知器，管理櫃台設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層狀況。
- 四、安全標示系統：各樓層樓梯間均設有緊急照明設備，可供停電照明。地下出口設避難方向指示燈，各層設 ABC 乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- 五、緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於管理櫃台之廣播主機，如有異常，可做整棟大樓廣播。

貳拾肆、避雷系統

設放電式避雷針系統，確保本建物之安全。

貳拾伍、緊急發電機設備

- 一、將各公共設備(電梯、抽水泵浦、公共照明、消防設施及安全系統等)納入緊急發電系統，但火警發生時均以消防優先供電。
- 二、設置自動啟動之柴油引擎發電機組設備。

貳拾陸、瓦斯設備

各戶瓦斯管由賣方統一代為申請天然瓦斯裝設之手續，按天然瓦

斯公司核准規劃結果裝設。瓦斯管線依明管方式設置於陽台或露台。

貳拾柒、中央安全管理系統

一、停車場設備（PA）

- (1)一樓停車場出入口設置 e-tag 或其他感應方式或遙控器開門，裝設防火鐵捲門或快速塑鋼捲門。
- (2)地下室各層設送風排氣機，自動定時開關控制風機運轉，停車場送風機與消防總機連動，當火災發生時，送風機立即停止運轉，減少吸入氧氣助燃，火勢不快速擴張，同時啟動消防排煙系統，迅速將火場濃煙排出，將火勢迅速控制，防止延燒。
- (3)停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、主要轉角處裝警示燈及方向指標及交通標示等設施。
- (4)車道周邊柱角設反光防撞條。
- (5)停車場內設自動泡沫滅火設備，以確保人員、車輛安全。
- (6)地下室設置緊急求救系統，並於監控設備上顯示求救區域，於管理員未到前觸發蜂鳴警示，達到嚇阻之功效。
- (7)地下室各層樓各停車位均預留電動車充電設備電源線所需管路。

二、社區自動化設備（BA）

- (1)地下蓄水池水位高/低限預警監視。
- (2)屋頂水箱水位高/低限預警監視。
- (3)污廢水位過高預警監視。
- (4)各幫浦運轉自動監視系統。
- (5)電梯運轉狀態監視系統。

三、公共安全管理系統 (SA)

(1)門禁管制系統：採用中興保全、新光保全或宗亞資訊之系統

①一樓門廳及地下停車場樓梯間入口處設置感應式讀卡系統，以管制人員的進出，並與管理櫃台電腦連線，可儲存人員進出時間資料。

②管理櫃台設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

(2)CCTV 監視系統：社區一樓門廳、公共設施、電梯車廂、停車場入口適當地點及屋頂平台，設置 CCTV 監視系統，與管理櫃台連線，採用數位錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

(3)緊急對講系統：地下室停車場樓梯間入口處、頂樓平台設置緊急對講系統，與管理櫃台連線如遇緊急狀況時，可利用對講機求救，並可於監控設備上顯示求救位置所在。

(4)管理櫃台設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

(5)有感燈控：

①外牆燈飾由管理櫃台控制，於固定時段統一開關，以達到燈光計畫效果。

②各層梯間採紅外線點燈感應器與電梯間電燈作連動點亮處理。

四、各戶安全管理系統 (HA)

(1)螢幕對講系統：各戶室內裝設彩色螢幕防盜對講機，可與來賓訪客對講，以及與管理櫃台連線。

(2)防盜感知系統：各戶入戶門設磁簧感知器，並可與管理櫃台連線。

(3)瓦斯偵測系統：各戶廚房設瓦斯偵測器，發生警報時可立即連線管理櫃台，適時協助處理確保大樓住戶安全。

(4)緊急求救系統：各戶之對講主機設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向管理櫃台連繫求援。

貳拾捌、公共設施

一、一樓及屋頂園藝景觀：一樓由設計師統一規劃住戶會客及集會空間；屋頂園藝依建築圖說規定設計，搭配四季喬木及灌木草花。

二、二樓及屋頂平台：二樓管委會空間由設計師統一規劃供管委會機房及住戶使用之健身房；屋頂結合園藝景觀，規劃為曬被空間及休憩景觀平台，提供曬衣架及休憩用桌椅等家具設備。

三、一樓垃圾存放空間之垃圾及廚餘均採用冷藏設備，冷藏不易產生異味及孳生細菌確保環境衛生品質。

貳拾玖、備註

一、各項建材設備與施工方式，以本說明書所載為準。

二、各項建材設備：(如廚具、油漆、地坪石材...等)之品牌樣式、尺寸、顏色，應按本建材設備表所載範圍，未載明者得由賣方統一選定。

四、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。

五、山形磚、磁磚及天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異。

【附件 6】

變更設計須知

第一條： 買方申請變更設計之範圍限於買方所購該戶房屋之室內，開放與不開放變更項目說明如下：

(一) 開放變更範圍：室內隔間牆、電燈開關、電源插座、臥室門、浴廁門、設備器具安裝與否。室內木地板除賣方預定色樣款式外，賣方願額外提供另兩款色樣供買方選配，買方須於賣方通知之變更設計期間主動申辦木地板變更選配；逾期未完成變更時，逕依賣方預定色樣款式施工。

(二) 不開放變更範圍

1. 浴廁位置、陽台、管道間浴室通風出口、廚具排油煙管出口，冷氣主機位置、熱水器及瓦斯表(依瓦斯公司設定位置)配置位置。
2. 設備器具規格尺寸變更或新增與原設定不同之材料
3. 室內建材：室內隔間材料型式、浴室及廚房之壁(地)磁磚、室內油漆及所附之燈具或其設備等，不提供選色選樣
4. 簽約時未申請，於變更設計時申請房屋合併辦理建照變更。

(三) 廚具之排油煙管出口不得接管至浴室管道間。

(四) 廚房及衛浴設備由賣方依各戶實際尺寸統一設計成套

第二條： 買方提出變更設計以一次為限，原則應於地下一樓底版完成前提出變更設計，逾時申請賣方得依實際工程進度決定是否同意變更。申辦工程變更之樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為免延誤工程進度，賣方得不受理

變更。

第三條：賣方同意變更時，就賣方估算之追加工程費用、追減工程費用各加計 10%之工程管理費（營業稅外加）；追加減項目費用相加未達新台幣 20 萬元時，則收取基本工程管理費新台幣 2 萬元。

第四條：買方於賣方施工中途而提出停止變更工程事項時，以賣方已完成事項或已預埋管線等進度依實際發生之工程費用作為辦理變更設計追加或追減依據。

第五條：變更項目之單價以賣方所訂之單價為準，變更工程款之計算以加帳項目總價扣除減帳項目總價，其差額為追加款或追減款（營業稅外加）。

第六條：賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳。買方不得要求提供材料或設備交由賣方代為施工。

第七條：買方以口頭或電話之變更圖面，未經買方簽認對賣方不生效力，賣方得依賣方標準施工。

第八條：買方或買方之繼受人及本建物之管委會同意不以任何理由要求賣方增設本約以外之建材及相關設備。

第九條：本建物之工地於施工期間，未經賣方同意買方不得擅自進入本工地；倘買方強行進入發生意外時，買方應自負全責，買方與其關係人不得向賣方主張任何權利或賠償。若因買方前揭之行為致主管機關要求工地停工致影響本工地進度時，買方需負本工地遲延之賠償責任，並負責賣方因此所生的一切損害。

第十條： 交屋後倘賣方能證明可歸責於買方因下列事項或不可抗力之因素者不列入保固範圍：

- 一、 買方自行變更加建之部分。
- 二、 買方因裝修變更室內交屋時之建材配備、管道間、水電管線位置、建物構造及室內隔局，而導致破壞原設備之正常使用功能者。
- 三、 買方擅自拆除隔間、樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成本建物結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- 四、 買方不當使用或遭不明及故意破壞者。
- 五、 買方未善盡各項設備定期維護、保養之責。
- 六、 植栽、玻璃製品、蓄電池及其他依常情可歸類為消耗品者。
- 七、 天然災害（如颱風、地震…）、戰爭或突發事件破壞或人力不可抗力之因素導致房屋受損者。

【附件 7】

銀行貸款處理辦法

茲因買方向賣方訂購座落於台北市中正區永昌段 4 小段 369 地號等 18 筆土地上之【南海敘】建案房地及車位，有關本約之銀行貸款處理辦法，無論買方是否辦理貸款均按下列約定辦理。

第一條：為保障賣方銀行貸款之債權擔保及本房地於過戶貸款核撥後由賣方直接領取，除依買賣契約約定外，買方應依下列約定辦理，如有逾期應負遲延責任：

- 一、不論買方是否辦理銀行貸款，應於賣方通知辦理產權移轉暨銀行貸款期限內，依買賣契約第十四條之約定繳清預收稅費並開立本票予賣方，到期日授權賣方填載，作為賣方取得買方未繳貸款款項之擔保。賣方保證該本票除執行買方未繳貸款款項之取得外不得移作他用，並於買方履約完畢後交還買方。
- 二、買方或借款人應於賣方通知辦理貸款日起 20 日內辦妥對保手續，並交付經承貸銀行用印完成之抵押權設定契約及委託撥付文件，保證貸款核撥後由賣方領取。
- 三、在不違反本辦法約定下，於通知辦理產權移轉暨銀行貸款對保期限內，買方仍有權擇優選擇所需銀行，屆時應通知賣方變更貸款機構。

第二條：不貸款戶及逾期未完成貸款或撥款程序

買方不辦理貸款或因買方之原因（如徵信條件不符）無法如期完成銀行貸款手續時，視為買方放棄辦理貸款；除辦理設定第一順

位抵押權予賣方外，應於產權移轉登記完成 15 日內一次付清附件 4 付款明細表內「貸款給付」之金額。

第三條：貸款辦理

- 一、買方辦理貸款應依【附件 7-1：代辦貸款委託暨自洽貸款聲明書】。
- 二、雙方同意原則以台北市或新北市之銀行或金融機構為貸款金融機構，由賣方派代表會同買方辦理貸款對保手續。
- 三、倘不可歸責於雙方之故，致金融機構核貸金額少於本約預定貸款金額，買方選擇依預售屋買賣契約第十八條第二款第一目約定向賣方分期清償時，買方同意依賣方通知期限內按下列約定辦理：
 - (一) 提供辦理抵押權設定所須證件文件予賣方，全額者第一順位，差額者第二順位，賣方於取得全部貸款款項後塗銷抵押權，前述之設定及塗銷抵押權等衍生費用由買方負擔。
 - (二) 買方同時簽發與貸款額度相同、到期日與貸款到期日相同之禁止背書轉讓本票交付賣方，於買方還清貸款款塗銷抵押權後返還買方。
- 四、買方之貸款委由賣方指定地政士全權辦理抵押權設定登記及貸款撥款手續。

買方親簽確認：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件 7-1】

代辦貸款委託暨自洽貸款聲明書

就買方向賣方訂購座落於：台北市中正區永昌段 4 小段 369 地號等 18 筆土地上之【南海敘】建案編號：第_____樓第_____戶、機械汽車停車位編號_____號，及其土地應有持分。今以買賣標的為擔保物，委託賣方向承貸銀行接洽抵押貸款或由買方自行向金融機構洽辦貸款事宜，以資抵付上項不動產買賣部分價款。為擔保賣方之權益，買方除遵守【附件 7、銀行貸款處理辦法】外，並按下列約定辦理：

第一條：買方申請之抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第二條：買方委託賣方向承貸銀行接洽抵押貸款時，同意無條件配合銀行辦理貸款相關手續。

第三條：買方自洽金融機構辦理貸款者，應自行向金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證件、貸款金額等...），並於賣方通知辦理貸款對保手續期限內向賣方提出申請。有關自洽貸款賣方有配合提供買賣標的物銀行鑑價所須房地相關資料之義務。

第四條：本件貸款買方以買賣標的物作為抵押擔保品，設定第一順位抵押權登記予金融機構，依承貸機構規定辦理貸款程序，由承貸金融機構通知賣方確切核貸金額，貸款核准後逕行撥付賣方以抵付部分買賣價款。

第五條：買方應於賣方通知辦理產權移轉暨銀行貸款對保期限內完成對保程序，並交付經承貸銀行用印完成之抵押權設定契約書及委託撥付文件，以辦理後續產權移轉及抵押權設定手續。前項貸款及產權移轉、抵押權設定登記之地政士由賣方指定，所需相關費用、

稅費及保險費用由買方負擔，買方依賣方預估金額先行預繳，交屋結算時依實際發生數額辦理找補。

第六條：貸款辦理期間，買方應使借款人或保證人如期配合或提供撥款指示或出具身分證、印章、相關證明或文件、辦理開戶或簽署用印貸款及撥款所須書類之簽名蓋章等手續。因買方之故承貸銀行要求買方提供保證人或更換借款人時，買方不得拒絕。

第七條：承貸金融機構核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，買方同意賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用。

第八條：本書簽訂後，買方片面向承貸銀行撤銷、變更、停止貸款時，因辦理貸款所繳之所有費用，不得要求退還。

第九條：賣方原設定抵押權尚未清償塗銷者，授權承貸銀行代為清償並塗銷抵押權，餘款由承貸銀行悉數撥(匯)入賣方所開立或指定之專戶。

第十條：買方之貸款委由賣方指定地政士全權辦理抵押權設定登記及貸款撥款手續。

第十一條：本書自簽訂日生效，若有未盡事宜按【附件7、銀行貸款處理辦法】及預售屋合約約定辦理。

買方親簽確認：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件8】

代刻印章授權書

茲就買方委託賣方代刻印章並授權保管使用乙事，相關事項約定如下：

- 一、印章限用於座落於台北市中正區永昌段4小段369地號等18筆土地上之【南海敘】社區房地車位之下列相關用途：
 - (一) 本契約房地產權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記之相關手續。
 - (二) 代辦銀行貸款申請、開戶及領取貸款手續。
 - (三) 門牌申請、各項證照領用、水、電、瓦斯、電信等之申請、變更、過戶事宜、公共水電費用分攤至各戶手續等…交屋前應完成之相關手續。
- 二、若因買方違約，買方同意於本式印章賣方得逕行用於契稅申報及產權移轉登記之各項撤銷書類用印，並辦理產權撤銷相關手續。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則應負法律上偽造文書及損害賠償責任。
- 四、買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、中止委託、變更或對本項委任增加限制，並不得向地政、稅捐、銀行... 等公務單位或有關主管機關提出有關本授權書印章依第二、三條所使用之異議，否則應負損害賠償責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二、三條各項用途之

印章使用，雙方並同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不影響本項授權之成立。

六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則授權，恐口說無憑，特立此書為據。

買方親簽確認：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件 9】

公共管理特約事項

立同意書人： (以下簡稱區分所有權人)茲購買賣方興建之『南海敘』社區房屋，為保障各區分所有權人之隱私及便利，區分所有權人充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款，並同意起造人納入規約約定：

一、公共設施管理及公共基金移交

(一)賣方負責召開第一屆區分所有權人會議，由賣方或起造人擔任會議主席，成立管委會或推選管理負責人。

(二)為確保全體住戶權益，買方同意遵守大樓管理規約之規定，規約內容非經區分所有權人會議決議不得更改。

(三)本大樓清潔管理維護及機械車位保養費等公共部分管理費，於管理委員會成立前暫依下列方式計算：

1、依房屋登記總面積（不含汽車停車位之持分面積）計算，每月新台幣 150 元/坪。

2、汽車位機械設備維修保養、機械設備用電電費等費用，每車位每月新台幣 1000 元整。

3、機車位清潔管理費用，每車位新台幣 200 元/月。

4、房屋及機械汽車位管理費用買方同意自交屋之日起按月繳付。

5、公共電費除下列用電外，分攤於各戶電費帳單內：

(1) 汽車位機械設備之用電由汽車位管理費繳付

(2) 電動車充電電費依管委會公布之收費規定，按使用狀況付費

(五)管理委員會成立後之管理方式及管理費分擔基準、繳付方式，依

前項方式計算，或另依區分所有權人會議決議辦理

(六)起造人設置電動汽車充電能源管理系統(EMS)架構及電源與訊號接收出口位置，承購戶自行設置充電設備以及充電設備前端連接之電源及訊號配線。前述設施點交予管委會後，其管理、使用收費及維護、系統設定費等，概由管委會負責並擬訂公布相關規定。

(七)公共管理基金及管理費之移交

- 1、法定基金：按公寓大廈管理條例第 18 條規定，於本建物管委會成立並完成報備，並按第 57 條規定完成公共設施點交後，憑核准文件及公設點交簽收記錄向公庫提領。
- 2、綠建築維護費用：本社區取得綠建築標章後，起造人依「臺北市綠建築自治條例」及「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」所提列之綠建築維護費用，由管理委員會，由管理委員會或管理負責人向都發局申請撥入公寓大廈公共基金。

二、共有部分及法定空地之管理使用特別約定

(一)汽車停車位使用、分管：

- 1、地上一層法定空地設置法定平面無障礙汽車停車位 1 位，由全體區分所有權人共有共用。
- 2、地下一至地下四層之機械汽車停車位由承購車位之區分所有權人按購買車位數量登記應有權利範圍，承購該停車位之區分所有權人依所購買停車位編號分管使用、收益、處分及排除他人干涉。非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或以區分所有權人會議之決議方式變更本分管協議，並不得要求該權利人或受益人支付額外管理費、使用償金或開放該停車位供公

眾使用。

- 3、為避免損害機械設備，買方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓住戶管理委員會之規定，且依規定繳納保養、維修、管理及清潔等相關費用。本大樓停車場管理辦法授權管理委員會訂定。

(二) 機車停車位使用

- (一)地下一層規劃機車停車空間可供住戶停放，由全體區分所有權人共有共用。
- (二)機車位管理辦法授權管理委員會訂定，車位所有人及使用人同意遵守管理委員會之決議。

三、綠建築維護管理

- (一)本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，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，應完成延續許可。
- (二)本建物因申請銀級綠建築標章，起造人依規定提列綠建築維護費用後，於產權移交時，將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫資料，交付管理委員會或管理負責人，所有權人及管理委員會各自負擔綠建築管理維護之責。
- (三)因應主管機關巡查本案綠建築維護狀況，專有部分及共有部分點交後因故修改、裝修時應依綠建築維護管理計畫規定採用相同性質綠建築專用建材。

四、本建案另有臺北市政府都市發展局核准之建造執照之注意事項附表相

關規定，詳如【附件 1、建造執照影本】。

- 五、買方同意賣方於銷售本建物期間得自由進出帶看、無償使用公共設施（包括但不限於：一、二樓門廳及管委會使用空間、電梯、各層梯廳、地下各層停車場、外牆、屋頂平台、屋頂突出物），並設置廣告物、銷售(展示)中心。如有任何損害，賣方應負責修繕回復原狀。
- 六、以上所載各項事務，買方應於轉讓、出借或出租時列入契約，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，若有違反以致專用權人權益受損，應就專用權人所受損害負賠償責任。
- 七、本同意書如有未盡事宜，悉遵其他法令適用。

買方親簽確認：_____簽名

中 華 民 國 年 月 日

【附件 10】

『南海敘』社區大樓管理規約

『南海敘』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，經區分所有權人會議決議訂定共同遵守事項，內容如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍指使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 三、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。

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及汽機車停車空間之分管內容約定如下，非經區分所有權人、約定專用權利人、約定共用權利人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付使用償金：
 - (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

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

1、地上一層法定空地設置法定平面無障礙汽車停車位 1 位，由全體區分所有權人共有共用。

2、地下一至地下四層之機械汽車停車位由承購車位之區分所有權人按購買車位數量登記應有權利範圍，承購該停車位之區分所有權人依所購買停車位編號為約定專用部分使用、收益、處分。非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或以區分所有權人會議之決議方式變更本分管協議，並不得要求該權利人或受益人支付額外管理費、使用償金或開放該停車位供公眾使用。

3、汽車停車位僅做為停放汽車（及大型重型機車）之用，不得做為其他用途，每一汽車位停車空間限停放一輛汽車或大型重型（黃牌、紅排）機車。

4、地下一層共用部分劃設機車停車位，由全體住戶共用。

(二)停車空間之使用管理：

1、汽機車停車位管理費收取標準由區分所有權人會議決議訂定。

2、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，如有剝落或浮起（凸起）之情形，除應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，應先行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。

- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，應依相關法令規定辦理並經區分所有權人決議同意。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施僅得設置隱形鐵窗。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外，並無其他共用設施設置。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常

使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者依建築法相關規定辦理。

第五條 綠建築維護管理及其他事項

一、綠建築維護管理

(一) 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，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，應完成延續許可。

(二) 本建物因申請銀級綠建築標章，起造人依規定提列綠建築維護費用後，於產權移交時，將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫資料，交付管理委員會或管理負責人，所有權人及管理委員會各自負擔綠建築管理維護之責。

(三) 因應主管機關巡查本案綠建築維護狀況，專有部分及共有部分點交後因故修改、裝修時應依綠建築維護管理計畫規定採用相同性質綠建築專用建材。

(四) 綠建築維護費用：本社區取得綠建築標章後，起造人依「臺北市綠建築自治條例」、「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定提列之綠建築維護費用，由管理委員會，由管理委員會或管理負責人向都發局申請撥入公寓大廈公共基金。

二、電動車充電相關規定：

(一) 地下室設置電動汽車充電能源管理系統(EMS)架構及電源與訊號接收出口位置，前述設施點交予管委會後，其

管理、車輛充電使用收費及維護、系統設定費等，概由管委會負責並擬訂公布相關規定。

(二) 承購車位之區分所有權人應自行設置充電設備以及充電設備前端連接之電源及訊號配線。

三、本社區另應遵守臺北市政府都市發展局核准之建造執照之注意事項附表相關規定，詳建照執照所載。

第二章 區分所有權人會議

第六條 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。

第七條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、住戶、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。

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

第八條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席之優先順序：

- (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)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

第九條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第十條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十一條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十二條 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。

管理委員會執行公寓大廈管理維護工作時，

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) 監察委員（負責監察業務之委員）一名
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名
- (四) 其餘委員2名。

前項委員名額，合計5名，並得置候補委員2名（採當屆選舉開票得票數高低依序遞補）。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或其二等親之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾

二年者。

3、受破產之宣告，尚未復權者。

4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任採無記名連記法選舉，並以獲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監察委員遞補之。

(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，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，第一屆自區分所有權會議選任之日起算，第二屆起自上一屆屆滿日起算（逾期選任時自選任之日起算），為期一年（任期規範：每屆至少一年，至多2年）。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1、任職期間喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2、管理委員喪失住戶資格者。

3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)主委及其他管理委員之罷免應二分之一以上之管理委員書面連署為之。

第十四條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權

限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬：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。

第十五條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應二個月召開二次管理委員會會議。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員載明開會內容，於開會前七日以書面或其他方式通知各管理委員。
- 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應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託配偶、直系親屬或

其他管理委員，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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

第十六條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於公寓大廈內明顯位置。

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。

第十七條 管理負責人準用規定之事項

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

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十八條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金新台幣外，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

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額

分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

區分所有權會議決議變更前，依下列方式計算：

(一)管理費由各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準依區分所有權人會議決議訂定或變更。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳：

(一)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公共基金。

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管理費已逾二期(即二個收費期別)以上(含)，或有積欠公共基金或其他應負擔之費用達新台幣1萬元以上，經15日催告仍不給付者，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、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

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

第十九條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第二十條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第二十一條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十二條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年度1月1日起至12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金及管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十三條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必

須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、住戶不得於各樓層梯廳擺鞋櫃、穿鞋椅、鞋子、地墊、自行車、嬰兒車等...私人物品，如有違反，同意視為廢棄物丟棄。

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

第二十三條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施

工許可文件後，始得施工：

- (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二)內部牆面裝修。
- (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十四條 投保火災保險之責任

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

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

第二十五條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十六條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第二十七條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

（一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

（二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規

定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十八條 區分所有權人請求閱覽或影印

區分所有權人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

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

二、其他由管理委員會保管之文件。

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。

第二十九條 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。

第三十條 催告與送達方式

應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。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。

第三十一條 本規約訂立於民國__年__月__日。