

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 拾 萬 仟元整	已付定金 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 拾 萬 仟元整。收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓	面積： 坪	房地售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
	土 地	面積： 坪		新台幣 仟 佰 拾 萬元整
車位	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位。		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整
總價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金 新台幣 佰 拾 萬元整

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。_____。

備註			
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 專章 <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(綠) 第三聯：建設公司(黃)

房地預定買賣契約書

買方：(以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：恆隆建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
代表人：林俊榮

茲為【恆隆聚】大樓房屋（以下簡稱本大樓）買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一章 通則

第一條 契約審閱

本約各項條款及附件於簽訂本約前之民國 年 月 日
經甲方攜回審閱 日。(契約審閱期間至少五日)

甲方簽章：

乙方簽章：恆隆建設股份有限公司
代表人：林俊榮

第二條 乙方對廣告之義務

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。另銷售現場之樣品屋暨裝潢設計公司所提供之傢俱配置參考圖等，除【附件三】建材設備表列明外，均係乙方施作之裝潢傢俱配置，僅提供予甲方參酌，不在本契約買賣目標物之範圍。

第三條 房屋標示

一、土地及房屋座落：

甲方所購房屋座落於台北市萬華區華江段三小段 0473-
0014. 0473-0015. 0473-0016. 0492-0000. 0493-0000. 0493-

0001.0494-0000.0495-0000.0496-0000.0496-0001 地號共十筆土地上(日後土地若有合併或分割或重測時，則以地政機關公告之新地號為準)，面積 577 平方公尺 (174.54 坪)，土地使用分區為都市計畫內特定專用區 (一)。

興建地下二層地上十三層之大樓共計 43 戶為台北市主管建築機關核准 111 年 8 月 3 日建造執照號碼為 111 建字第 0237 號，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳【附件六】，甲方承購編號第_____戶第_____樓房屋乙戶 (以下簡稱本約房屋) 房屋平面圖詳如【附圖一】。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一) 甲方購買之停車位屬 法定車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第二層 平面式 機械式 其他 廂型循環式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位 (本約所載車位編號為買賣註記使用，日後車位停放使用，由車機電腦隨機停放使用)，該停車位 有 無獨立權狀，其車位規格長 4.8 公尺，寬 2.0 公尺，高 1.85 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 9.01 平方公尺 (約 2.73 坪)，如停車位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 (計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二)。

(二) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積之比例為約 24.69%；停車空間面積 333.46 平方公尺 (約 100.87 坪)/本建案共有部分總面積 1350.67 平方公尺 (約 408.58 坪)。

(三) 甲方購買之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。

三、用途標示

地下一至二層：電梯樓梯間、停車空間、發電機室、電信室及水箱；地上一層為公共空間、無障礙停車位、汽車及客貨升降機；

地上二層至十三層為住宅。

四、樓層高度標示

本大樓一樓至十三樓各戶室內平均樓高應以主管機關核准建造執照之圖說為準；上述高度係依法規規定計算室內結構樓板面至其直上層結構樓板面之平均高度。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：甲方購買【恆隆聚】 _____戶 _____樓，其土地持分面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)，應有權利範圍為 _____ /10000，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 _____ 平方公尺(約 _____ 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。

二、房屋面積合計 _____ 平方公尺 (約 _____ 坪)，包含下列各款所示房屋面積：

(一)專有部分面積計 _____ 平方公尺
(約 _____ 坪)

1. 主建物面積計 _____ 平方公尺
(約 _____ 坪)

2. 附屬建物面積計 _____ 平方公尺
(約 _____ 坪)

包括：

陽臺 _____ 平方公尺 (約 _____ 坪)

中華民國一百零七年一月一日前已申請建照執照者，其屋簷約 零 平方公尺 (約 零 坪) 及雨遮約 零 平方公尺 (約 零 坪)。

(二)共有部分面積計 _____ 平方公尺 (約 _____ 坪)

共有部分係指不具獨立權狀之停車空間、電梯間、樓梯間、梯廳、管委會空間、管道間、水錶室、消防水箱、自來水箱、消防泵浦室、電信室、緊急發電機室、水箱、機車停車空間、電梯機房、台電配電場所、防空避難室兼停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目。本建案共有部分總面積

計 1350 . 67 平方公尺(約 408 . 58 坪)。

三、前二款所列面積若與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第六條房屋土地面積誤差及價款找補約定處理。

四、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %

五、共有部分之權利範圍係依甲方主建物加附屬建物面積與主建物加附屬建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。主、附屬建物面積計_____平方公尺
(約_____坪)。

六、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

本契約地下層共二層，總面積 789.66 平方公尺 (約 238.87 坪)，扣除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 333.46 平方公尺 (100.87 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 法定空地

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

(三) 屋頂平臺及突出物

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

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

第 五 條 面積說明

房屋土地面積包含之項目、計算方式詳如【附件二】說明所載。

第 六 條 房屋土地面積誤差及價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，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、本約房屋主建物或登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部份價款，除以各該面積之單價（應扣除汽車停車空間面積及價款），計算誤差價款，無息於交屋時一次結清。
- 三、本約房屋主建物或登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三（含）以上者，甲方得解除本契約，解約時乙方返還甲方已兌現價金。
- 四、本約土地面積如有誤差，其誤差部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意依本約約定土地價款除以土地面積之單價計算誤差價款，無息於交屋時結算。
- 五、前項土地面積如誤差超過百分之三（含）以上者，甲方得解除本契約，解約時乙方返還甲方已兌現價金。

甲方簽章：

第二章 價金給付專章

第七條 本契約買賣總價款：

本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
（含加值營業稅）

一、土地總價合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋總價合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

（一）專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

2. 附屬建物陽台部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。（除陽臺外，其餘項目不得記入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託：

一、本預售屋所辦理之履約保證方式為依內政部同意之履約保證方式之『不動產開發信託』，其內容係指由恆隆建設股份有限公司將本案土地及興建資金信託予 台中商業銀行股份有限公司 執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予乙方，詳【附件七】。

二、付款方式

(一) 以現金匯款付款，請匯入專戶帳號如下：

戶名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶

銀行：台中商業銀行股份有限公司

帳號：銀行代號：053；帳號：710-0862-0714-_____

(二) 以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名予乙方之支票上

憑票支付指名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶

郵寄及繳付地點：

價金返還之保證

本預售屋由 _____ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

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

前項信託之受益人為乙方(即建商或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方，乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶保證，乙方未依約定完工或交屋者，甲方持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦

不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未因約定完工或交屋者，甲方可持本買賣契約可向加入本協定之公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之公司不得為任何異議。亦不得要求任何費用或補償，乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款方式及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款，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。
- 二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、甲方應依【附件一】付款明細表約定之各期工程進度完工後，於接獲乙方書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。
- 四、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方。
- 五、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者，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 貸款約定

本契約【附件一】付款明細表約定之銀行貸款金額新台幣

仟 佰 拾 萬元整（以下簡稱預定貸款金額），由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並

由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。甲方得依下列方式給付予乙方：

一、不辦貸款

甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，應繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，逾期依照合約第八條付款方式及逾期付款之處理方式處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方簽章：

二、辦理貸款

(一) 委辦貸款

1. 甲方同意委託乙方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依乙方通知辦理貸款日起二十日內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，甲方授權乙方填寫該本票之到期日，供作價款給付擔保，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。
2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 甲方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：
 - (1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - B. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤

還。

C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(2) 可歸責於乙方時：

差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(3) 可歸責於甲方時：

指如因甲方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(二) 自洽貸款

1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務。
2. 乙方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等)交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，甲方授權乙方填寫該本票之到期日，供作價款給付擔保，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款之一切手續。

所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」等其它自洽貸款證件交予乙方。

4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則依照合約第八條付款方式及逾期付款之處理方式處理。
5. 甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。

(三) 甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 甲方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於乙方通知辦理貸款對保手續同時繳納，甲方未依約定期限繳清少貸金額時，依照合約第八條付款方式及逾期付款之處理方式處理。
2. 甲方若因辦理貸款之條件不符、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定方式處理。
3. 甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，甲方需於本契約使用執照核發後五日內向乙方提出，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
4. 甲方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方之通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
5. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地

政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳將依照合約第八條付款方式及逾期付款之處理方式處理，乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。

6. 甲方簽具予乙方之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。乙方並應於甲方繳清本契約所載之一切應付予乙方之款項後，將擔保本票返還甲方，但如甲方違反上開義務，乙方得以行使該擔保本票債權或依照合約第八條付款方式及逾期付款之處理方式處理。
 7. 本契約有前項貸款約定者，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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予乙方，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或依照合約第八條付款方式及逾期付款之處理方式處理。
 8. 有關金融機關核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。
 9. 倘甲方要求自辦保險者應依乙方通知三日內提供保單，否則乙方可逕行代為投保，費用仍由甲方負擔。
- 本貸款約定之各條款經甲方充份認知並經審閱無誤。

甲方簽章：

第三章 工程專章

第十條 建築主要建材及廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件三】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責予乙方之事由，致無法提供原建材設備，且所更換之建材設備

之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所訂之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約第二十六條第一項違約條款辦理。

第十一條 修改權之保留

有下列情事之一者，由乙方全權決定處理，而不影響甲方專有部分權益時，無需通知甲方：

- 一、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙排水、消防及瓦斯之設備管線等，乙方均按主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若因各公用事業主管機關要求或乙方施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 二、各項公共設備，如發電機、消防幫浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、汙水處理設備及其他建築物主要配備等，因施工安裝及配置必要，乙方得變更設計安裝或配置。
- 三、銷售現場展示之石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材以施工當時採購進場為準。

第十二條 開工及完工最後期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 112 年 2 月 4 日之前開工，民國 116 年 1 月 3 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災、地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方事由時，其影響期

間。

- 二、乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、建築設計變更之申請依下列各款為之：

- (一)乙方書面通知甲方期限內為之，逾指定期限乙方得逕依原圖說施作。此項變更申請以一次為限。若因甲方要求再次變更，經乙方同意後，乙方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為二樓層以內（含二樓層）時，為避免影響全區工程進度，乙方得不受理變更。

- (二)辦理變更時，甲方需親自於乙方所提供工程變更圖說及相關單據上簽認，且不得有違反建管法令及本戶結構安全等之規定。

- (三)甲方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。

- (四)工程變更或選認事項如甲方無法於變更期限內簽認時，則依原圖及乙方選定建材施工。

- (五)甲方申請變更設計範圍以室內隔間及裝修為限，如涉變更汗水管線，以不影響下層樓為原則。

- 二、若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，乙方得以拒絕甲方要求之變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

甲方簽章：

- 三、若乙方提供之室內材料或色系不符甲方要求，則甲方得辦理工程變更追加減帳，甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。

- 四、若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要

求。至於隔戶牆之拆除（若有設計剪力牆則不得拆除），因與原規劃設計圖及相關法令不符，甲方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由甲方自行委託第三人拆除，與乙方無涉。

- 五、工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認，由乙方提出追加減帳，通知甲方於十日內繳清工程追加款始為有效；若甲方圖說未簽認或未如期繳清追加款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清。

第十四條 工程其他約定

- 一、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，甲方同意不提出任何主張。
- 二、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，不得要求變更或移除。
- 三、甲方、甲方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第四章 產權登記

第十五條 房屋土地所有權移轉登記期限

- 一、房屋土地所有權移轉登記
本契約房屋土地產權之移轉，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報有關稅費及權利移轉登記，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費分擔之約定辦理。
- 二、乙方違反前項約定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。但非可歸責於乙方之事由者，不在此限。
- 三、甲方於乙方申辦房屋產權移轉手續前應履行下列義務：
(一)除本契約約定之交屋保留款外，繳清房屋土地移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。

(二) 乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立與【附件一】付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予乙方，不辦貸款該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

(三) 前二款之費用，如以票據支付應在登記以前全部兌現，甲方知悉應依本約約定所應繳付乙方之一切款項。

四、本條辦理事項及貸款設定事項，甲方同意由乙方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，甲方應於接獲乙方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因甲方延誤或不協辦，每逾一日應按已繳房屋價金依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如甲方之遲延或不協辦，致各項稅費增加或罰緩(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，應由甲方負損害賠償之責。

第十六條 契約轉讓約定

一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之_____ (最高以萬分之五為限) 之手續費。

四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由甲方負責，與乙方無涉。

第十七條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。

第五章 稅規費暨相關費用專章

第十八條 稅規費暨相關費用負擔約定

一、 甲方應負擔項目

- (一)房屋稅及地價稅以乙方通知交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額；地價稅其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載：該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應付乙方之交屋尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- (二)產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等相關費用、保險費、第四台線路施工費及各項政府或公用事業單位等所開具稅規費。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦費由乙方負擔。
- (三)甲方應繳交之上開費用，應於辦理所有權移轉登記時預繳，並於交屋時結清，多退少補，並由甲方領回相關單據。
- (四)本項所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔。
- (五)甲方未於乙方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- (六)交屋後裝潢管理相關規定，甲方應遵守【附件四】裝潢施工管理之規定辦理。

甲方簽章：

二、 乙方應負擔項目

- (一)本約房屋通知交屋日前之地價稅及房屋稅。
- (二)建物所有權第一次登記相關費用。
- (三)本約房屋之水、電裝接工程費用。
- (四)自通知交屋日(含視為點收完成)所發生之水、電費及通知交屋日前之管理維護費。

(五)乙方於完成本社區之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關規定提列專戶儲存之公共基金。

三、前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之，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、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

第六章 分管約定專章

第十九條 分管範圍約定

一、本大樓共有部分之使用及分管約定方式

(一)本大樓之屋頂平臺：供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。

(二)本大樓地下一層：電信室、發電機室、水箱…等由全體區分所有權人依法共同使用並由管委會統籌管理。

(三)本大樓地下一層原執照經核准用途為機車停車空間部份，甲方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。

(四)本大樓之外觀立面、樓頂平台、公共設施等：除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

二、本大樓專有部分分管約定方式

(一)為提昇本大樓居住品質，甲方同意各戶空調室外機，統一按乙方規劃之位置予以裝置。為確保散熱、排風功能及設備之

維護，甲方同意本大樓公共空調主機依乙方所設置之位置放置，並同意日後不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調主機及公共空調主機裝置位置做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

- (二)基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用分攤至各戶。
- (三)為維護本大樓外觀，甲方同意本社區名稱依照乙方規劃之位置及樣式尺寸大小統一設置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置。
- (四)本大樓之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於本大樓地下二層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人（或汽車停車空間買受人及其繼承人）或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。
- (五)本章各條項分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對乙方為任何債務不履行或瑕疵擔保之主張，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼承人並由繼承人併同繼承本約定。

甲方簽章：

第七章 驗收、交付及保固專章

第二十條 驗收

一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力及達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經雙方協議後由_____方支付。

二、公共設施部分同意委由社區管理委員會另行驗收、交付。

甲方簽章：

第 二十一 條 通知交屋期限

一、通知交屋期限及相關費用之約定

乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，但甲方如有違約情事者不在此限，於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一) 甲方就交屋前，應載明於乙方提供之驗收單上，乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (二) 乙方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件。
- (三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)、乙方代墊款及完成一切交屋手續。
- (四) 乙方如未於領取使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾使用執照發核後壹年以上，甲方得解除本契約，解

約時乙方返還甲方已兌現價金外並加計年息百分之五之利息予甲方；惟可歸責於甲方或非可歸責於乙方之事由致遲延者，不在此限。

二、交屋時雙方應履行之義務

- (一) 甲方應於收到乙方之交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- (二) 乙方應於甲方辦妥撥款及交屋手續後，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、使用執照影本及乙方代繳所有費用之收據交付甲方，並發給房地使用（遷入）證明書，俾憑換取鑰匙。本契約則無需返還。
- (三) 甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

三、交付其他相關事宜

甲方應於乙方通知交屋期限內付清前條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：

- (一) 為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，甲方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於通知交屋日起委由乙方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。
- (二) 本約土地持分登記後，因係共有持分，不作點交手續。

第 二十二 條 公共設施部分之交付

- 一、 乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付大樓管理費。
- 二、 乙方應依相關法令協助本大樓全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議（本建案如辦理信託，則第一次區分所有權人會議，得以受託銀行名義召集，由乙方執行相關作業程序，甲方不得異議），甲方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 三、 乙方應於取得使用執照日起六個月內陸續完成本大樓公共設施，

並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，經確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

四、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守住戶管理規約約定內容之規定。

第 二十三 條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方針對：

(一)結構部分(如柱、樑、樓板結構、基礎、承重牆壁、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。

(二)固定建材及設備部分(如門窗、磁磚、粉刷、衛浴、廚具、電梯等)負責保固二年，乙方並應於交屋時出具房屋保固紀錄卡予甲方作為憑證。

(三)未涉及結構之防水保固二年(露臺防水保固五年)，防水保固不涉及結構部份。

二、本大樓公共設施自移交日起負責保固二年。

三、前項規定若因甲方使用、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、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知..等)或因不可抗力等之事由而毀損者，不適用之。

四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

五、第 1、2 款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第 八 章 違 約 專 章

第 二十四 條 瑕疵擔保責任

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

第 二十五 條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時乙方應將所收已兌現價款無息退還甲方。

第 二十六 條 違約處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。
- 三、甲方依前項解除契約時，乙方除應退還甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並同時賠償依房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、除經雙方個別同意之約定外，甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已兌現價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、乙方依前二項之約定解除契約時，若甲方所購買之房屋已辦妥產權移轉登記時，甲方應將房屋產權登記予乙方或其指定人後，乙方始依本契約約定返還款項予甲方；其因此所增加之稅規費，應由違約方負擔。
- 六、甲乙雙方除依第三、四項約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 九 章 附 則

第二十七條 代刻印章

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚負責保管，辦理有關下列事宜：
 - (一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四)解約時，撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、乙方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，否則乙方應負相關法律責任。
- 三、甲方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關乙方辦理授權事項之異議，否則不生效力。
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時返還甲方。

甲方簽章：

第二十八條 連帶責任約定

- 一、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽約。
- 二、甲方應擔保本契約標的物之繼受人（例如：繼承人、受讓人等）確實履行本契約。
- 三、如甲方違約且有前二項情形時，甲方之法定代理人或繼受人視為甲方之連帶債務人，均無異議。

第二十九條 留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，乙方或其指定之地政士，對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

第三十條 基金運用

- 一、管理委員會應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共有部分、約定共有部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- 二、甲方及其管理委員會同意不要求變更乙方依法提列之公共基金金

額或以任何理由要求乙方支付其它款項；同時於乙方移交後，管理委員會應設專戶儲存。

第 三十一 條 特約事項

- 一、若乙方基於與信託受託人『信託契約書』之約定，指定信託受託人為本約買賣土地之信託移轉受託人暨變更為建造執照之名義起造人，於本契約房屋興建完工並辦竣建物所有權第一次登記後，信託受託人同意依信託契約即配合辦理建物移轉登記為乙方所有之相關手續。
- 二、本建築基地毗鄰道路通行土地，任意住戶不得主張為通行以外使用，及要求償金。

第 三十二 條 通知及送達

甲乙雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項，應以書面為之，並以本約所載通訊地址為應送達地址，如通訊地址有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而退還者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第 三十三 條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；甲方指定一人（姓名： ）為送達代收人，乙方依本約所為之通知，以送達於該送達代收人時發生效力。

第 三十四 條 契約效力及頁數

- 一、本契約之相關附件及附圖為本契約之一部分，甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 二、本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於甲方之解釋。

第 三十五 條 合意管轄法院

凡因本約有關事項而涉訟者，雙方同意由台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第 三十六 條 契約分存

本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，乙方應將契約正本交付予甲方，並自簽約日起生效。

第 三十七 條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第 三十八 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。

附 件：

- 一、付款明細表
- 二、房屋土地面積說明
- 三、建材設備表
- 四、裝潢施工切結書
- 五、住戶管理規約
- 六、建照執照影本
- 七、不動產信託證明書

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、車位平面圖
- 三、約定專用範圍圖說

立契約書人

甲 方：

身份證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：(0)

(H)

行 動 電 話：

傳 真 電 話：

E-MAIL：

乙 方：恆隆建設股份有限公司

代 表 人：林 俊 榮

法 定 代 理 人：

統 一 編 號：54031352

公 司 地 址：新北市板橋區民生路1段3號13樓

公 司 電 話：(02)2950-0316

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款明細表

期 別	應 付 金 額 (單位：新台幣)	比 例	備 註 說 明
定 金	仟 佰 拾 萬元整	8%	
簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整		
開 工 款	仟 佰 拾 萬元整	4%	
使 照 申 請	仟 佰 拾 萬元整	3%	
金 融 機 構 貸 款	仟 佰 拾 萬元整	80%	
交 屋 保 留 款	仟 佰 拾 萬元整	5%	
總 價 款	仟 佰 拾 萬元整	100%	
備 註			

附件二 房屋及土地面積說明

壹、房屋面積說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積。

二、附屬建物面積：指陽台。

三、本大樓房屋共有總面積包含樓層及項目詳如下列：

(一)地下一層：樓梯間、電梯間、梯廳、管道間、緊急發電機室、電錶箱、台電配電場所、防空避難室兼停車空間、汽車昇降機道、電信室、機車停車空間、自來水箱。

(二)地下二層：樓梯間、電梯間、管道間、汽車昇降機道、消防泵浦室、汽車停車空間。

(三)地上一層：樓梯間、電梯間、梯廳、管道間、管委會空間、無障礙停車位、騎樓、汽車昇降機道。

(四)地上二～十三層：樓梯間、電梯間、梯廳、管道間。

(五)屋突一層：樓梯間、電梯間、梯廳、消防水箱、水錶牆。

(六)屋突二層：樓梯間、自來水箱。

(七)屋突三層：樓梯間、自來水箱、電梯機房。

貳、房屋共有面積計算方式說明如下：

房屋持分共有部分面積：

依照各戶專有面積按比例均分，即〔各戶專有面積／全部專有面積〕×本大樓共有部分總面積。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

參、房屋依下列方式計算面積。

一、前述面積計算茲依據乙方建造執照之圖面計算。

二、建築物之外牆，以牆之外緣為界。

三、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

四、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

五、有隔牆之共同牆壁，依本條第二項之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

肆、除專有部分有單獨所有權狀外，共有部分持分面積登記持分面積依地政機關登記為準。

伍、土地持分面積說明如下：

房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積＝基地總面積乘以地政機關核發建物測量成果圖之當戶專有面積與區分所有全部專有面積比例持分。

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

陸、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，即依新地號、新面積辦理所有權登記。

柒、車位面積計算及分配：

本案汽車停車空間係位於共有部分面積，無獨立權狀且無另訂車位買賣契約書，面積包含倉儲機械停車空間、倉儲機械停車空間相鄰之連續壁與柱位空間，按車位數量，依下列比例分配之：

倉儲機械式停車位容車尺寸為高 公尺、寬 公尺、長 公尺，每車位權利範圍____ /10000，面積約 9.01 平方公尺(約 2.73 坪)。

附件三 建材設備表

一、耐震結構系統：

本大樓採用鋼筋混凝土 RC 結構及雙層鋼筋樓板設計，特聘名建築師群及結構技師等採用最新耐震工法及專業電腦程式精確計算，堅固耐用，無論整體之承重、抗壓、耐震、防火等特性，均合內政部頒布之建築技術規則及 CNS 標準，更依台北市政府核准圖樣嚴格施工，讓居住者住的更安心。

二、外觀：

委聘精湛團隊打造極致工藝，四周外觀精心雕琢讓來訪賓客感受社區舒適的生活旋律。正、背立面基座以天然石材加丁掛磚設計施做，整體選色搭配材料，展現整棟大樓穩重高貴，氣派非凡的豪宅質感。

三、庭園及燈光：

針對本案特有的建築規劃，將精雕細琢的建築外觀與環境融為一體，打造一世外桃源，且配合庭園設計搭配各式光源，增加視覺美感，塑造雅緻愜意之休閒氣氛。

四、公共門廳及梯廳

1. 壹樓公共門廳精心設計，優雅氣派。入口大門採用平面強化金屬玻璃門，安全美觀。並加裝感應式電鎖安全管制，維護居家品質。平頂採防火藝術造型天花板搭配嵌燈與特殊光源設計手法，並設置不鏽鋼信箱，整體設計彰顯獨特風格。
2. 各樓層梯廳地坪採高級石英磚或天然石材搭配其他材料整體設計處理。
3. 大樓公共梯間：壹樓地坪鋪設高級石英磚。貳樓至屋突參層地坪鋪石英磚搭配其他材料整體設計處理，牆面為水泥粉光 ICI 乳膠漆，梯間設金屬欄杆、平頂採水泥漆並附吸頂燈具。

五、電梯設備：

電梯採用國家安全檢驗合格崇友、永大、台灣三菱等十五人份(105m/min)微電腦交流變頻豪華電梯，電梯設置緊急情況自動停車系統及雙側安全門檔；廂內裝設隱藏式攝影系統及緊急呼叫系統，並配有空氣清淨機，維護公共健康空間達到防疫效果，及裝置智慧型電腦感應讀卡系統，具有先進的樓層鎖定功能，用戶刷卡確認方可啟動到住戶樓層，及錯按取消功能節省能源及具安全疏離乘客之功效，以確保人身安全。

附加功能有：

1. 自動控制門延遲開關。
2. 自動開關照明燈及通風扇。
3. 地震故障自動停靠最近樓層裝置。
4. 停電自動切換緊急供電

六、給水、排水設備：

1. 自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動控制揚水泵浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
2. 各戶設自來水獨立止水閥，可輕易控制便於維修水管。
3. 所有水箱內貼白色磁磚，確保蓄水衛生。
4. 冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，污水管、排水管、雨水管及空調排水幹管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 厚管材。
5. 熱水給水管並外加保溫被覆。
6. 污水管採橘色污水專用管。
7. 各戶室內排水管道間逐層封閉，阻絕廢氣異味，並可避免火災的煙囪效應。
8. 排水管線加裝通氣排水系統，阻絕排水管內穢氣、臭味、蚊蟲蟑螂侵入住家。

七、電器設備：

1. 公共設施採用三組三線 220V 供電減少電壓損失，每戶設單相三線 110/220V 供電，各戶採獨立電錶集中設置以方便控制及管理。(以台電核准圖說為準)
2. 各戶採暗管配設，增加使用安全，電管採用南亞、大洋、華夏等正字標記之 PVC 管或 CD 配線導管，電線採用太平洋、華新、麗華等 CNS 正字標記製品。
3. 各戶開關採用國際牌大型面板開關並附夜間指示燈，使用便利美觀大方。另增設單獨迴路，供應電梯間、樓梯間等二處 110V 緊急電源插座，供應停電時仍有緊急電源備用。
4. 各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
5. 廚房部份設置冰箱專插、電鍋、烤箱、微波爐、電磁爐等之插座。
6. 預留分離式冷氣專用電源，各戶電力插座採接地型，防止感電事故發

生，及設備損壞之危險。

7. 各戶客廳、臥室均設置電視、電話出線口。
8. 各層電梯廳加裝感應式電燈，以達環保節能效果。
9. 浴室、廚房加設漏電斷路器，各戶衛浴設置全自動免治馬桶蓋專用插座。
10. 各戶設置造型緊急照明一組以便停電使用。
11. 明管配置之熱水管材，被覆厚度 6.0mm 以上。

八、緊急供電設備

於社區地下室裝設全新柴油引擎發電機，台電停止供電時可即時啟動，可供應社區消防設備、電梯(緊急升降機)、給、排水幫浦、攝影監視系統、門禁系統及地下室停車場等場所緊急照明。

九、電話、電視設備：

1. 預留有線電視管線設備管路。
2. 每戶客廳、臥室均設置電話加資訊出線口各一處。

十、監控安全系統：

1. 住戶一樓大門設置影像室外機，住戶可於室內螢幕確認來訪賓客，雙重加強住戶居家安全。
2. 各戶微電腦防護系統：
 - (1)各戶大門設磁簧開關，用以偵測盜賊入侵，保護住家安全。
 - (2)各戶大門設感應式防盜設定裝置。
 - (3)各戶室內保全主機，如有意外或需外力救援時，可按鈕向中控室聯繫救援。
3. 公共區域防盜安全系統：
 - (1)車道出入口、地下室停車場及公共設施部分空間裝設智慧型監視系統，以達到全區安全無死角。
 - (2)一樓門廳及電梯梯廂設電視監視系統，安全有保障。

十一、停車場管制系統：

1. 停車場入口配置智慧停車系統，遙控防火捲門，警示燈、廣角反射鏡。

十二、屋頂：

1. 採用防水層並鋪設隔熱層，藉由低蓄熱、低吸熱特性，達到隔熱效果，

另加鋪表面裝修材，防止隔熱層老化及產生裂縫。

2. 於屋突裝設精密放電式避雷針系統，可充分確保社區建物之安全。

十三、門窗：

1. 鋁門窗：採用符合國家安全標準日本三協廠牌高級氣密鋁門窗，並於鋁窗四角施作鋼筋角隅補強及防水。
2. 玄關門：配合電梯廳整體空間設計，採用風格獨具、氣派大方之甲種防火鋼質防爆門並附三星電子門鎖及氣密條處理。
3. 浴室門採實木門加通風百葉搭配高級水平鎖。
4. 室內門採實木門框，門扇採實心木門，並附高級水平門把鎖。
5. 後陽台採用多功能透氣門、落地窗並附紗窗。

十四、室內地坪：

1. 客、餐廳、臥室地坪依現行法規鋪設符合國家標準降噪音防潮地板。
2. 浴室地坪鋪設 30cm×30cm 止滑地磚。
3. 開放式廚房地坪同客餐廳地坪。

十五、室內隔間及牆面：

1. 隔戶採 RC 牆，室內隔間採輕質灌漿隔間牆，牆面均採 ICI 乳膠漆，並附高級 PVC 木質夾心踢腳板。
2. 浴室鋪設 30cm×60cm 高亮釉壁磚。

十六、室內平頂：

1. 客、餐廳、臥室平頂清水模板披土漆高級 ICI 乳膠漆處理，若需配合空調設備則由甲方自行裝修。
2. 浴室、廚房採用矽酸鈣板刷防霉 ICI 乳膠漆。

十七、陽台：

設置照明燈，設洗衣機、烘乾機專用插頭、排水、曬衣架等，並預留熱水器冷熱水出水口，地坪鋪設防滑石英磚。

十八、衛浴設備：

1. 主浴採用 TOTO 全自動免治馬桶、檯面式面盆、淋浴間採強化玻璃淋浴門，進口造型水龍頭。進口蓮蓬頭並附升降滑桿；另配置高級明鏡、毛巾架等衛浴配件和一處 110V 電源插頭插座，附漏電斷電器預防漏電保障用電安全。衛浴平頂附裝多功能暖(抽)風機。

2. 客浴採用 TOTO 單體馬桶、檯面式面盆、淋浴間採強化玻璃淋浴門，進口造型水龍頭。進口蓮蓬頭並附升降滑桿；另配置高級明鏡、毛巾架等衛浴配件和一處 110V 電源插頭插座，附漏電斷電器預防漏電保障用電安全。衛浴平頂附裝多功能暖(抽)風機。
3. 所有衛浴設備皆依空間格局大小而有不同尺寸配備規劃。

十九、衛生飲用水系統：

地下室設蓄水池，並加裝過濾器，家中每處水龍頭皆無雜質、鐵鏽及污染物，確保水質衛生，改善居家用水品質。

二十、網路：

管線導入數位住宅專屬之居家網路配線系統，每戶客廳、臥室皆預置網路出口，並於資訊箱內配置集線器，方便客戶將來使用，並在地下室設置行動通信改善，方便住戶使用。

二十一、空調設備：

1. 各戶室內預留套管及排水，方便客戶日後搭配室內裝修。
2. 考量整棟大樓外觀，統一規劃室外主機放置位置。

二十二、廚具：

廚房依空間配置整體設計之頂級廚具，精選搭配進口抗菌人造石檯面，檯面精質耐高溫且易清洗，櫥櫃面板包覆絲緞面 PET 材質，美觀氣派又實用，精選五金配件，配置不銹鋼水槽、符合水資源指標(省水標章)用水器具、龍頭、並採用林內牌強力排油煙機、瓦斯爐、烘碗機。

二十三、天然瓦斯設備：

由建方統一代為申請，瓦斯公司設計規劃施工裝設數位瓦斯表，避免手工抄表以加強防疫效果，裝錶開通等由住戶自行向瓦斯公司聯繫申請。

二十四、消防系統：

所有消防設備均依政府法令設置、施工並經消防檢查合格。

1. 消防栓系統：各層樓梯間設有消防栓及火警綜合控制盤，火災時僅需拉開消防栓內水帶，打開閘閥即能使用。
2. 自動泡沫系統：於地下停車場配置。
3. 自動火警警報系統：住戶室內設有火警感知器，可藉感知器自動偵測(如檢討免消防可取消)。

4. 緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭異常時可做全樓廣播。
6. 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 ABC 乾粉滅火器。
7. 住宅廚房設置定溫式感知器；電梯廳設置煙霧感應器，確保居家安全。
8. 以上消防設備及配置位置依主管機關核定為準。

二十五、地下室：

1. 地下室各電力、電訊外管線引進管處，均作防水管理。
2. 地下室抽、排水系統加設逆止閥，以防室外積水倒灌。
3. 地下室另設置汙物處理室，以避免病媒孳生。

二十六、特約事項：

1. 建方為維護整體建築物之精緻藝術格調，保有各向立面、公共設施、地下室、庭園等類似形式、設計之修改權，並於必要時採更高級建材，以不損及購買者之權益為原則，以求盡善盡美。
2. 以上建材及設備，建方基於下列情形得更換同等級或更高級品：
 - (1) 因法令禁止使用或停止進口時。
 - (2) 指定之建材及設備若為單一品牌，如施工時有停產情事時。
3. 為確保建物各向立面之整體美觀，甲方同意切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
4. 各項建材設備之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由建方統一選定均保有設置及修改權。
5. 大理石或花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，上開石材應以施工當時所採為準。

附件四 裝潢施工切結書

立切結書人：_____ 購買座落於於台北市萬華區華江段三小段
0473-0014. 0473-0015. 0473-0016. 0492-0000. 0493-0000. 0493-0001. 0494-
0000. 0495-0000. 0496-0000. 0496-0001 地號共十筆土地上所興建之【恆隆聚】

戶 樓房屋，為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，本切結書人依本規範，遵守下規定：

- 一、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本會查詢閱覽）後始准施工。
- 二、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約及本約定。
- 三、為防止因毀壞或污損共同部分，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修時向本會繳交施工保證金每戶新台幣壹拾萬元整。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)開始施工前需辦妥押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據在警衛室辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑身分證明文件換領出入證，並佩帶於胸前以茲識別，不可隨意在公共區域或非工作場所邇達。
 - (三)使用電梯搬運材料及工具不得超重超長，並需加以防護，以維護出入層之門廳地坪；大件物品須由安全梯上下。
 - (四)為維護本大廈之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作在不影響結構安全得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米或適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午 9：00 至 12：00 或下午 2：30 至 5：00 內進行。
 - (五)材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
 - (六)施工廠商之垃圾不能放置於公共區域，必須每日自行清理運離，以免影響公共環境衛生(砂石應裝袋)。
 - (七)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣三仟元整，從保證金扣除。
 - (八)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
 - (九)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶修復及賠償責任。
 - (十)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

- (十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
- (十二) 每日施工時間，上午 8：00 至 12：00；下午 1：30 至 6：00，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
- (十三) 承包商不得在本大廈任何區域張貼廣告。
- (十四) 承包商施工人員不得進入非其承包工作範圍地區。
- 五、承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
- 六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 七、施工期間因施工需要應經管理員同意後，方得使用公共水電且應支付使用公共水電費，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負損害賠償責任。
- 八、裝修完成後且合於下列條件，並經本會認可者，得無息領回保證金。
 - (一) 未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
 - (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
 - (三) 雖有前二款之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
 - (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
 - (五) 無違章或破壞外觀者。
 - (六) 以上勘查無損壞設施，經本會或管理單位檢查無誤後，始得退回保證金。
- 九、本大樓於成立本會前，有關前開保證金及各項規定由建方或其指定之管理人代為執行。
- 十、本施工管理辦法得因事實需要由管委會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。
- 十一、為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項各住戶應共同遵守之：
 - (一) 本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。
 - (二) 不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會公告久

未繳者名單並依法訴追。

- (三)禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- (四)禁止於室外堆積易燃爆炸物或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- (五)各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- (六)禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- (七)禁止於樓電梯間、地下室行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私雜物、自行車。

立切結書人：

身份證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件五 住戶管理規約

【恆隆聚】社區(以下簡稱本大樓)住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本大樓之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

第一條：規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。
- 二、本大樓之範圍如台北市主管建築機關中華民國年月日核准建造執照號碼為第號中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及分管約定

- 一、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后：

(一)專有部分：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：本大樓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：本大樓專有部分經約定供共同使用者。

(五)本大樓之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業之「房屋預定買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

二、本大樓共用部分分管約定方式

(一)本大樓之屋頂平臺：供全體區分所有權人管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，或為其它有損害區分所有權人權益之行為。

(二)本大樓地下一層：電信室、發電機室、水箱..等由全體區分所有權人依法共同使用並由管委會統籌管理。

(三)大樓地下一層原執照核准用途機車停車空間甲方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。

(四)本大樓之外觀立面、樓頂平台、公共設施等：除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

三、本大樓專有部分分管約定方式

(一)為提昇本大樓居住品質，甲方同意各戶空調室外機，統一按乙方規劃之位置予以裝置。為確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意本大樓公共空調主機依乙方所設置之位置放置，並同意日後不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調主機及公共空調主機裝置位置做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

(二)基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，甲方同意本社區全部之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用分攤至各戶。

(三)本章各條項分管約定，業經甲方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對乙方為任何主張，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第 三 條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

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。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、下列各目事項，應經大會決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)本大樓之重大修繕或改良。

(三)本大樓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、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。
- 六、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。
- 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，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數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及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人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第十款定額者，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。

十三、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。

十四、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。

第 四 條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，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，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、財務委員一名。

四、監察委員一名。

五、管理委員一名。

前項委員合計為五名，並得設置候補委員二名。

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。

第 六 條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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。

- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。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。
- 四、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。
- 五、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後七日內公告之。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

- 一、管理委員共計五席；候補委員共計二名，應以下列方式選任：
 - (一)本大樓共推選五席委員。
 - (二)當選委員及候補委員：
依得票數最高票前五名為當選人，得票數第六及第七高者為候補委員。
- 二、主任委員、副主任委員及財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他委員可由區分所有權人之直系親屬或配偶任之。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互相推選之。
- 四、委員之任期，為期一年，主任委員、副主任委員及財務委員，連選得連任一次，其他委員連選得連任。
- 五、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一)主任委員及財務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。
- 六、管理委員出缺之遞補辦法：
 - (一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
 - (二)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。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察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、財務委員及監察委員，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，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 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、財務委員、監察委員、設備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本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、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。
- 八、管理委員為無薪給榮譽職。

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議決之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，暫訂以下列收費標準收取：
 - (一)經常管理費
 1. 房屋(二至十三樓住家)依各戶總坪數計算每月每坪新台幣玖拾元整。

2. 汽車停車空間每月每個新台幣陸佰元整。
3. 機車停車空間每月每個新台幣貳佰元整。
4. 上述管理維護費用乃用以支付代管理期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用等費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等）；該管理維護費用於乙方擔任本社區之管理負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。

(二)臨時負擔費用

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

(三)前二項費用自完成交屋日(含視為點收完成)起算，不論點收與否均應按分擔繳付，其未售出部分由其區分所有權人負擔。

- 三、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。
- 四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，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，以未繳金額之年息百分之五計算。

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)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

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，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條：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。

第十四條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年一月一日起至該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提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

三、管理委員會應於每月十五日前公佈本大樓前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十五條：糾紛之協調程序

一、本大樓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，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第十六條：違反義務之處置規定

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

(一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，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)住戶違反本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、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備設備之構造、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，應報請主管機關依本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)住戶違反本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)住戶違反本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)住戶違反本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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第十七條：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【恆隆聚】本大樓管理委員會決議之相關規章及規定。
- 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、不得隨地便溺、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清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本大樓空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、本大樓所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即檢拾。

第十八條：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、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不得在本大樓經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本大樓內之公共空間。
- 八、本大樓在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本大樓各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，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。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第十九條：其它事項

- 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管理辦法及使用規則。
- 二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。
- 四、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及其他各項規定。
- 五、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 六、本大樓之公告欄設置於本大樓一樓大廳及電梯內之電子資訊看板中。
- 七、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 廿 條：管理負責人準用規定之事項

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

立約人：

中 華 民 國 年 月 日

附件六、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0237號			
起造人姓名	恆隆建設股份有限公司 負責人:林俊榮			住址	220360新北市板橋區民生路一段3號13樓		
設計人姓名	黃啟山			事務所名稱	黃啟山建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	特定專用區(一)			幢層數	1幢1棟地上13層地下2層 共15層43戶		
建築地點	地址	萬華區糖廍里和平西路三段286巷1弄5號 共10筆 詳見附表					
	地號	萬華區華江段三小段0473-0014號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	265.52m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	3987.55m ²			其他	577.0m ²	
發照日期	111年08月03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47個月內竣工		
工程造价	\$ 61,936,505 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
棟地下1層	394.83	3.4	防空避難室兼停車空間、機房 共18筆(詳見附表)				
					總計:	3987.55	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 黃一平			
中華民國一一一年八月三日							

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

111建字第0237號



建築地點： 萬華區糖廍里和平西路三段286巷1弄5號
 萬華區糖廍里和平西路三段280號
 萬華區糖廍里和平西路三段282號2樓
 萬華區糖廍里和平西路三段282號3樓
 萬華區糖廍里和平西路三段284號
 萬華區糖廍里和平西路三段282號
 萬華區糖廍里和平西路三段284號2樓
 萬華區糖廍里和平西路三段284號3樓
 萬華區糖廍里和平西路三段284號4樓
 萬華區糖廍里和平西路三段282號4樓

地號： 萬華區華江段三小段0473-0014號
 萬華區華江段三小段0473-0016號
 萬華區華江段三小段0493-0000號
 萬華區華江段三小段0494-0000號
 萬華區華江段三小段0496-0000號

萬華區華江段三小段0473-0015號
 萬華區華江段三小段0492-0000號
 萬華區華江段三小段0493-0001號
 萬華區華江段三小段0495-0000號
 萬華區華江段三小段0496-0001號

原核發執照號碼： 057使字第0145號

058使字第0410號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:394.83m ² 、高度:3.4M、用途:防空避難室兼停車空間、機房	A棟地下002層、面積:394.83m ² 、高度:4.7M、用途:停車空間、機房
A棟地上001層、面積:256.84m ² 、高度:4.2M、用途:(梯廳)(管委會使用空間)(停車空間)	A棟地上002層、面積:214.15m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上003層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上004層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上005層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上006層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上007層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上008層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上009層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上010層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上011層、面積:253.61m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上012層、面積:175.33m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上013層、面積:175.33m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟突出物001層、面積:31.25m ² 、高度:3.2M、用途:樓梯間、機房
A棟突出物002層、面積:31.25m ² 、高度:2.8M、用途:機房、水箱	A棟突出物003層、面積:31.25m ² 、高度:2.9M、用途:水箱、機房

雜項工作物： 挖方6037.87立方公尺、高度24.0m、面積72.82m²
 排水溝:長度81.58m
 挖方6037.87立方公尺、高度24.0m、面積72.82m²
 排水溝:長度81.58m

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
- 建築物防火避難依內政部098年12月23日內授營建管字第0980811462號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《01》月《06》日（法令適用日期：111年01月06日）。
2. 建築地點：萬華區糖廍里。
3. 實設空地《311.48》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：《崇安工程顧問股份有限公司》，技師：《許志強》結構工程技師。



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0237號

注意事項：

- 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章建國》工程技師。
- 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。
- 本案基地屬高潛質液化潛能區，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：RC，基礎形式：版式基礎，擋土形式：連續壁。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積(1611.80)平方公尺(含有產權1089.31平方公尺，無產權部分522.49平方公尺)，共《10》戶。拆除門牌：《和平西路3段282號、282號二樓、282號三樓、282號四樓、284號、284號二樓、284號三樓、284號四樓、280號、286巷1弄5號》由黃啟山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。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 原有執照併案作廢：原建照執照：57建0014號、56建007號，原使用執照：058使字第0410號、057使字第0145號。
- 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。
- 未設置空氣調節設備。
- 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。
- 昇降機《1》部。
- 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
- 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。
- 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 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。
- 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 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。
- 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《中華民國111年6月17日》府都設字第1113032608號函完成都市設計審議程序。
- 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176.02平方公尺，屋頂平臺綠化面積為98.2平方公尺。
- 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地綠化)、(基地保水)、(建築物節約能源)、(綠建材)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積98.2平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 本案依都市危險老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納綠建築保證金，金額為13,353,322元，綠建築保證金為工程造價5%，為3,096,826元，金額在本自治條例規定應繳納之金額以上，免予繳納。
- 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。
- 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。
- 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」。
- 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」。
- 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊或廢管計畫書送衛工處審核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審核可文件。
- 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 適用臺北市基地開發排入雨水下水道道流流量標準案件，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。
- 捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。承商於開工前應提出詳細之安全監測施工計畫書送捷運局審查，並經審核可後方得據以施工。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0237號



注意事項：

- 36.基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建總高度為49公尺，本案申請建築物絕對高度61.12公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.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，竣工檢驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 38.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 39.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。
- 40.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 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管理規約。
- 42.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。
- 43.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 44.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 45.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動工前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.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1273.32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。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(265.52平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 48.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 49.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 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，經本府都市發展局110年11月16日北市都建字第1106052163號函核准重建計畫其獎勵容積為692.40平方公尺該容積獎勵額為40%在案；實際使用獎勵容積為692.40平方公尺該容積獎勵額為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 恆隆建設股份有限公司 負責人:林俊榮 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第三級保證金，金額為新臺幣1,669,165元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 恆隆建設股份有限公司 負責人:林俊榮 應於申報一樓樓版動工前取得候選黃金級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣13,353,322元，於領得使用執照二年內取得黃金級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 54.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 恆隆建設股份有限公司 負責人:林俊榮 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境第一級保證金，金額為新臺幣3,338,330元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第1級，並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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 56.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。
- 57.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 58.(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。
- 59.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 60.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出於外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 61.本案樓地板經建築師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。
- 62.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板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條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0237號

注意事項：

- 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.本案於111年5月9日北市捷土字第1113008877號核准捷運安全影響評估審查。
- 65.本案自建築線及現有巷道退縮之無遮蔭人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- 66.立體綠化維管部分由申請單位承諾於竣工後認養2年外，並額外提供39.4萬元基金予管委會續管。
- 67.屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



附件七、不動產信託證明書

不動產開發信託證明書

118

緣恆隆建設股份有限公司（即委託人、賣方）就座落於台北市萬華區華江段三小段 473-14、496、496-1、473-15、494、495、473-16、493-1、492、493 地號等 10 筆土地開發興建之「恆隆聚」建案（以下簡稱本專案），依實際選屋協議所分得之土地及房屋，共同委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、臺億建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理不動產開發信託，並於中華民國 111 年 7 月 15 日簽訂信託契約書在案。信託及委任業務事項如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為台中商業銀行股份有限公司（以下稱台中銀行）名下，建造執照之全部起造人名義以信託方式變更為**臺億建經公司**名下。
- 貳、凡本案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，台中銀行因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。
- 伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：
 - 一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產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，但不包含產權登記款及交屋款。
 - 二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 - 三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由買賣雙方處理。
 - 四、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許



可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

- 五、價金應由買方直接匯入信託專戶。賣方已告知買方向台中銀行專責人員或專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或台中銀行處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由台中銀行辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。
- 六、賣方已向買方明確告知本建案之起造人、建物受託機構及建案管理機構（三者均為建經公司）之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 七、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 九、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。除有違反信託契約之義務外，台中銀行及建經公司不負損害賠償責任。
- 十、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 十一、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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託

之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

十二、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：

[<https://www.tcbbank.com.tw/>]，查詢途徑為：[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢（承購戶專區）]。

特此證明。

受託人（一）：

台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 王貴錡

代理人：信託部協理 謝健民

營利事業統一編號：51816908

地址：台中市西區民權路 87 號

賣方：恆隆建設股份有限公司

營利事業統一編號：54031352

代表人：林俊榮

地址：新北市板橋區民生路 1 段 3 號 13 樓



受託人（二）：

壹億建築經理股份有限公司

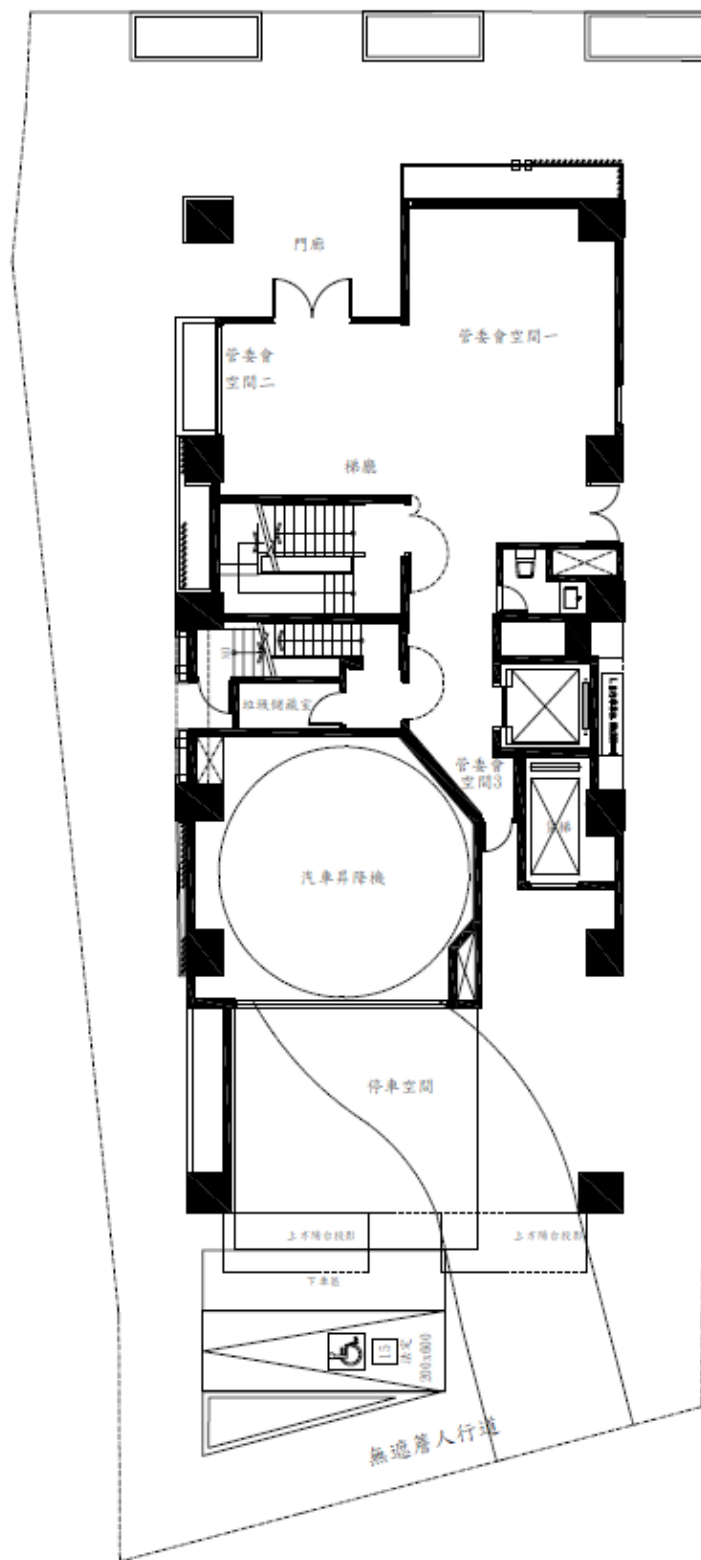
代表人：紀玉枝

地址：台北市中山區松江路 87 號 10 樓

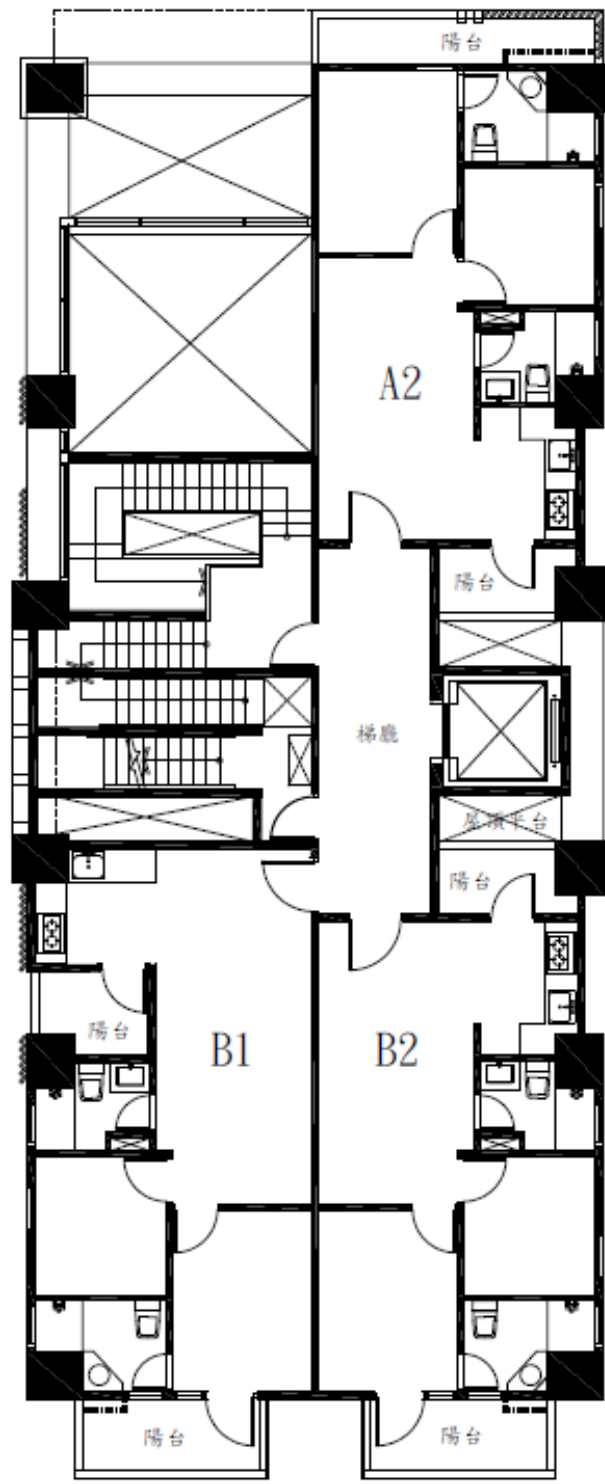


中 華 民 國 1 1 1 年 7 月 1 5 日

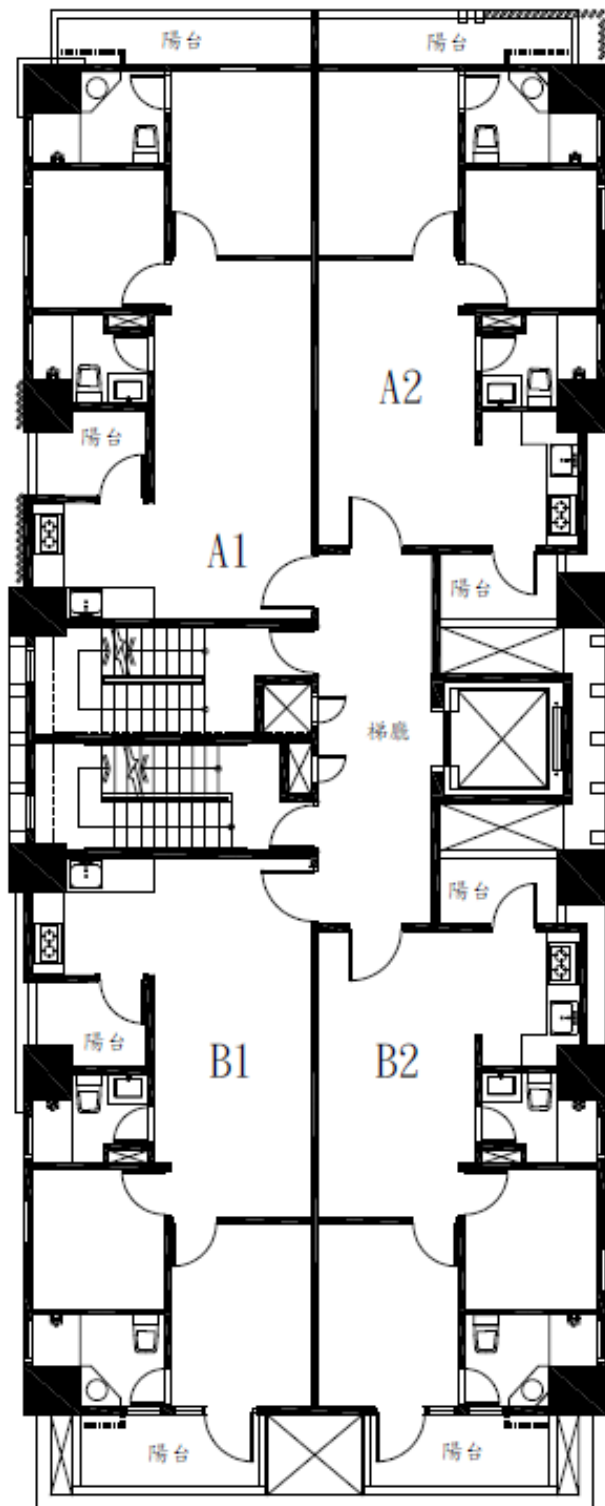
附圖一：房屋平面圖



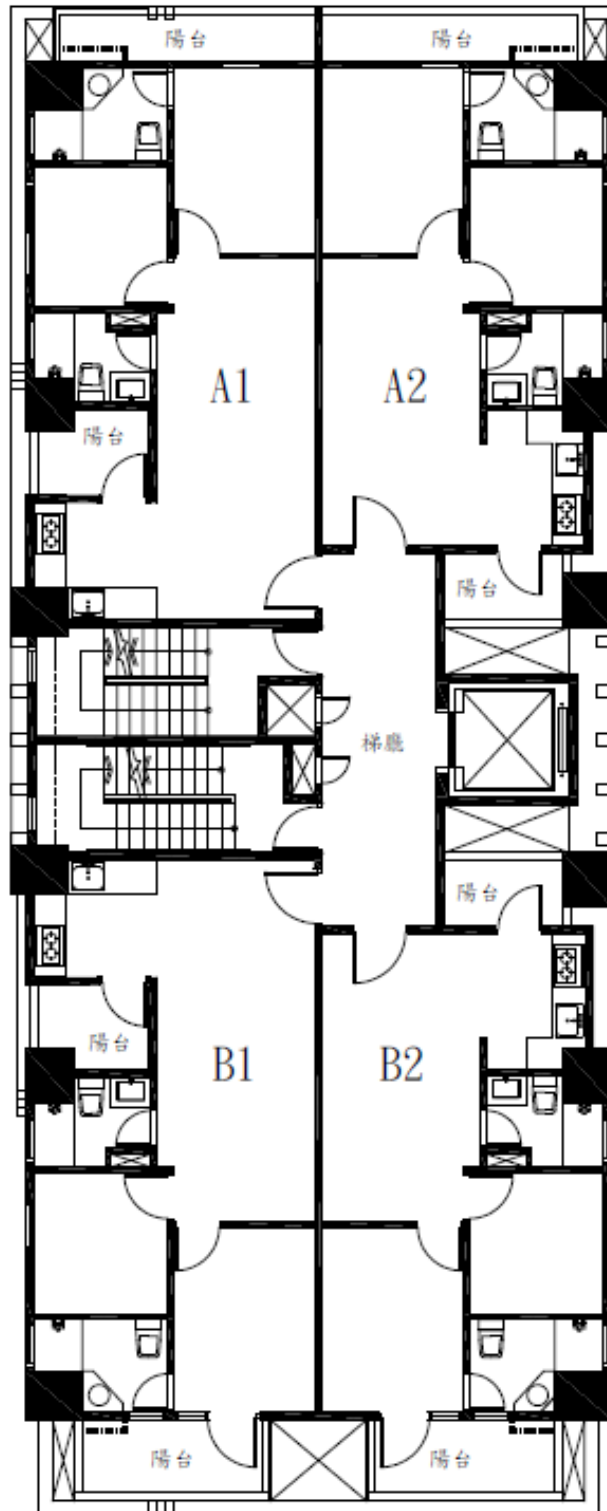
一層平面圖



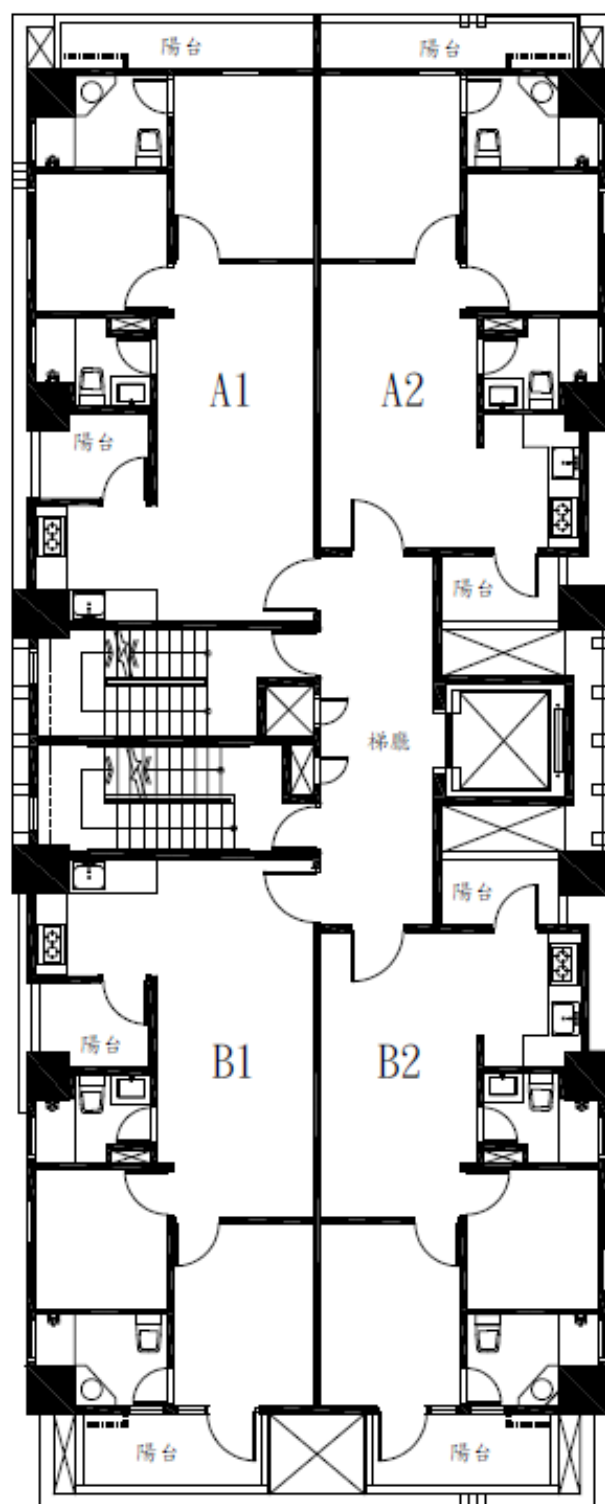
二層平面圖



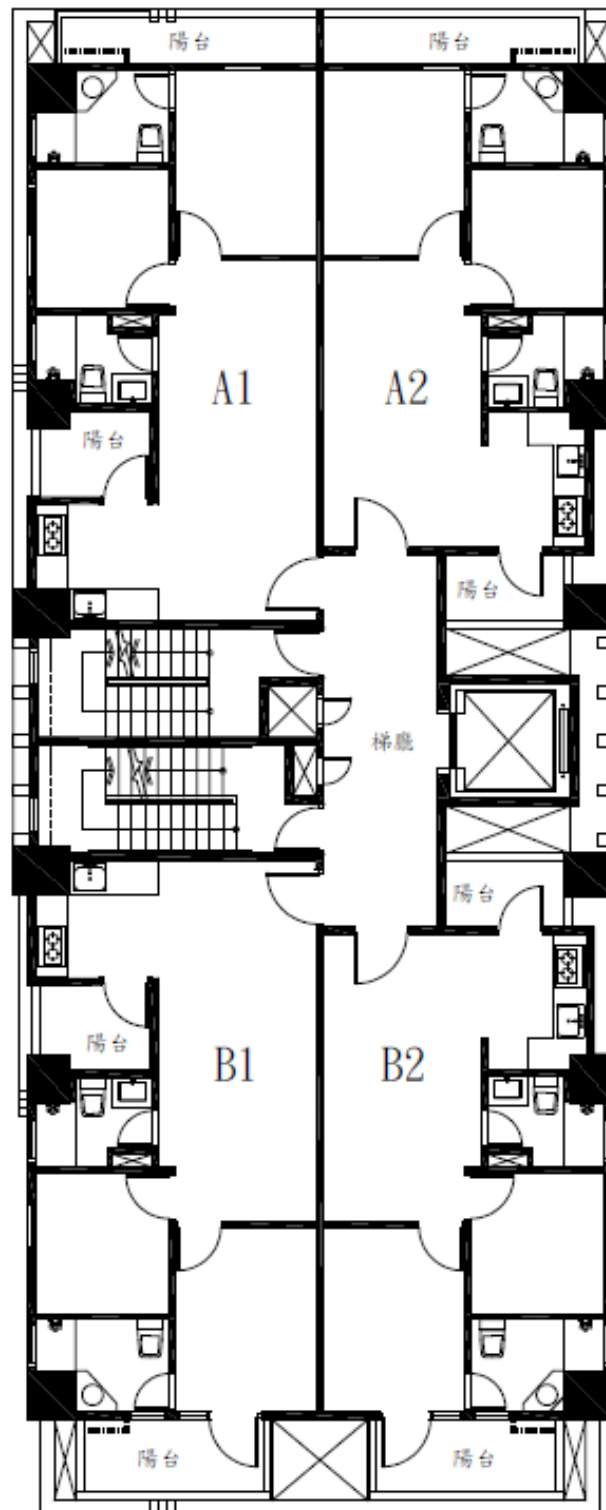
三層平面圖



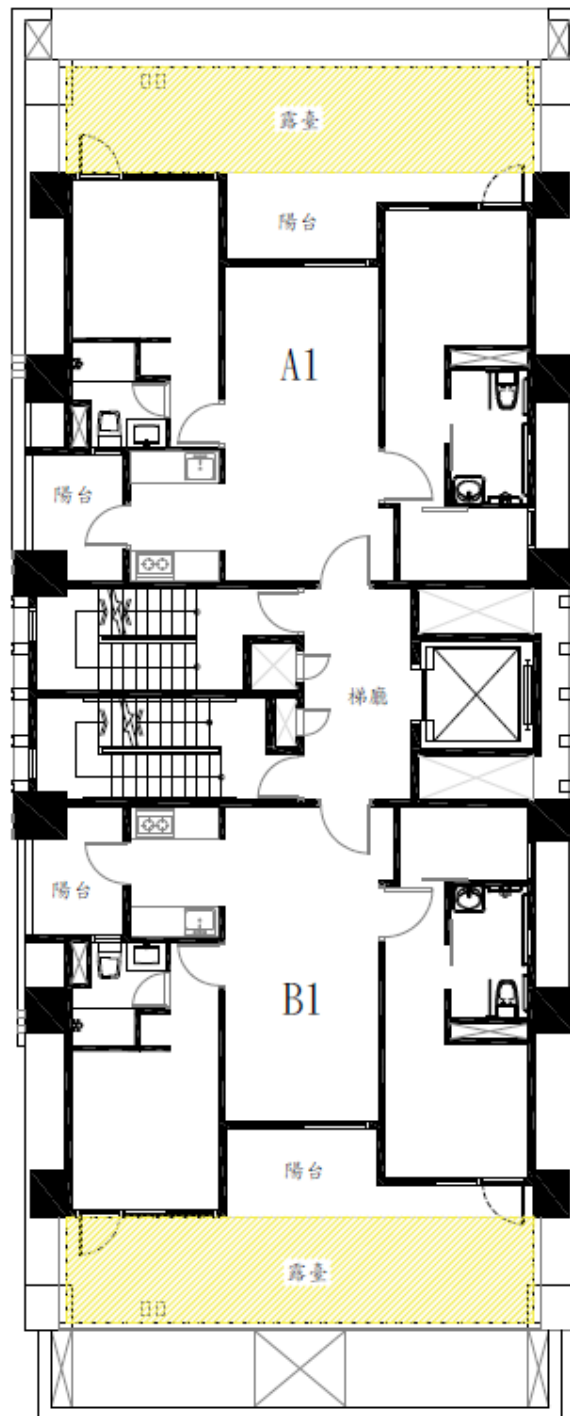
四~五層平面圖




六~七, 十~十一層平面圖



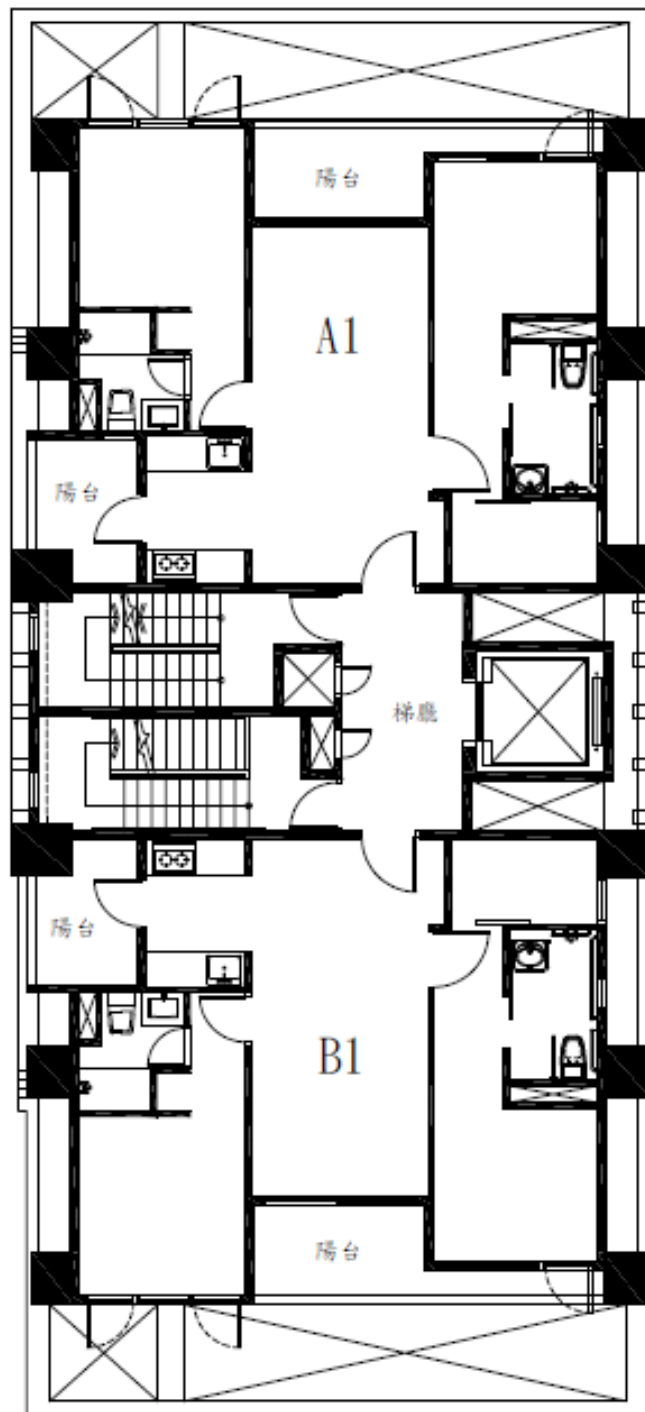
八~九層平面圖



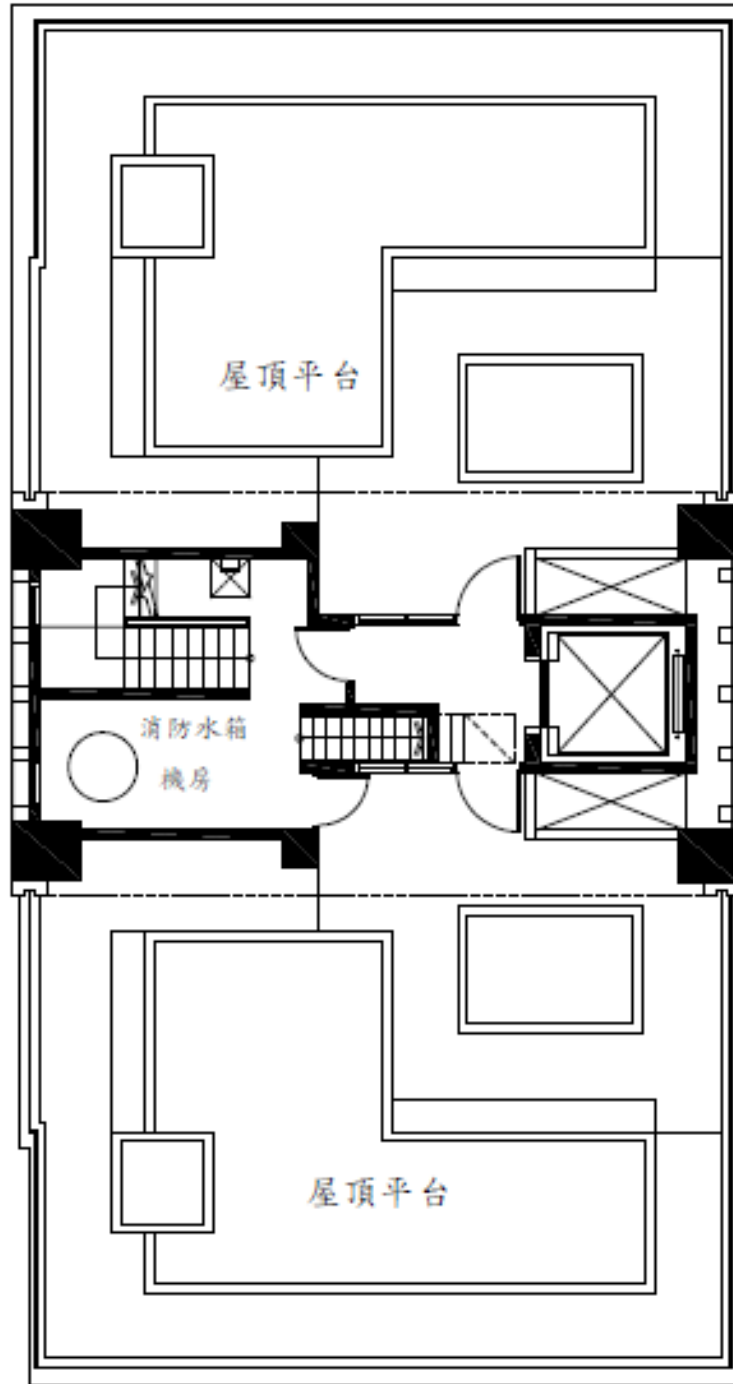
十二層平面圖

 露臺約定專用範圍

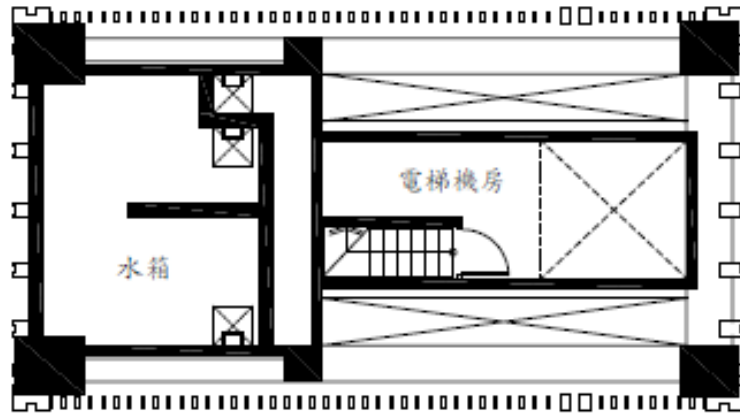
1. 本圖面係申請變更設計(報備)圖，僅供參考，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸僅供參考，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備說明書之記載為準。



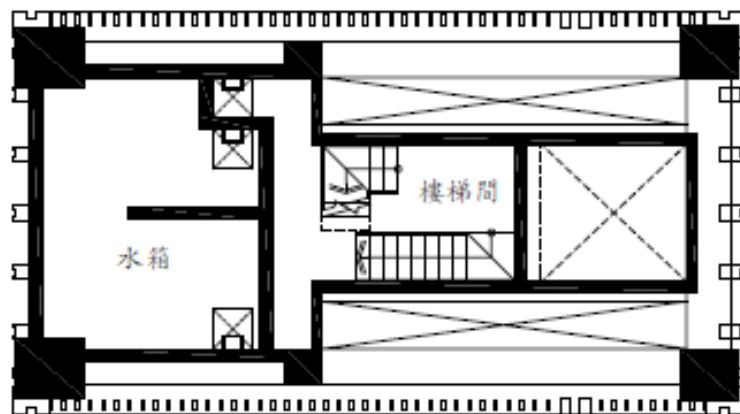
十三層平面圖



屋突一層平面圖

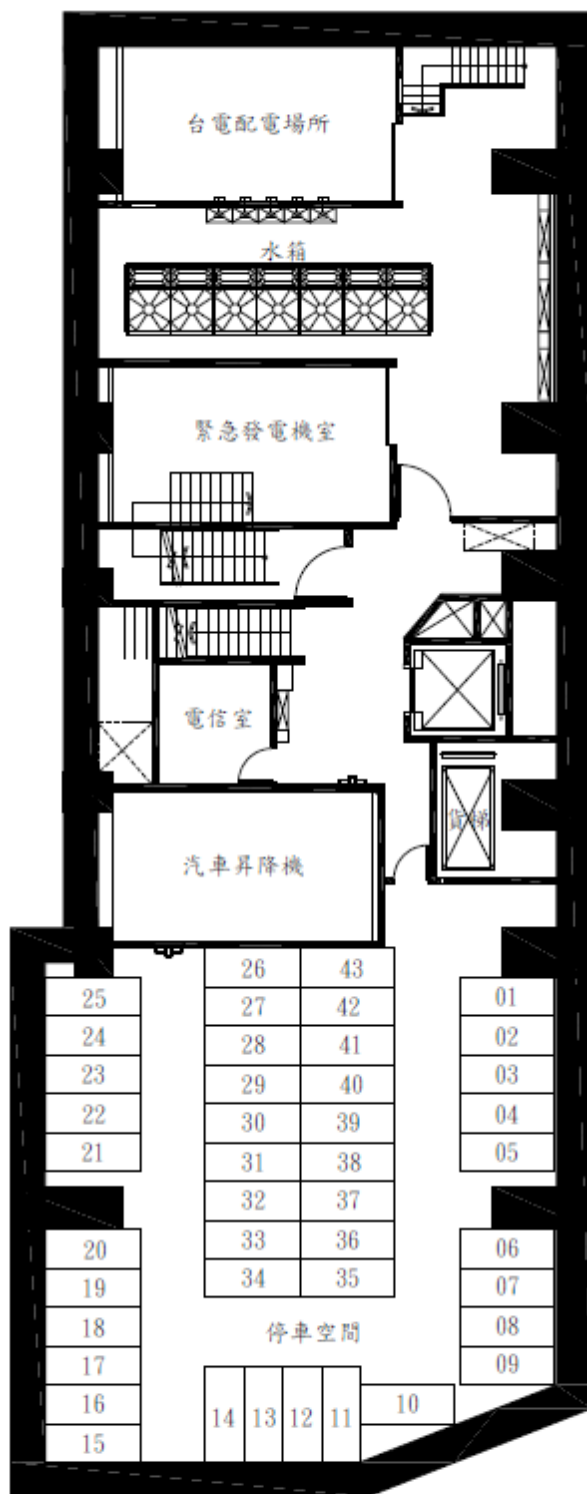


屋突三層平面圖

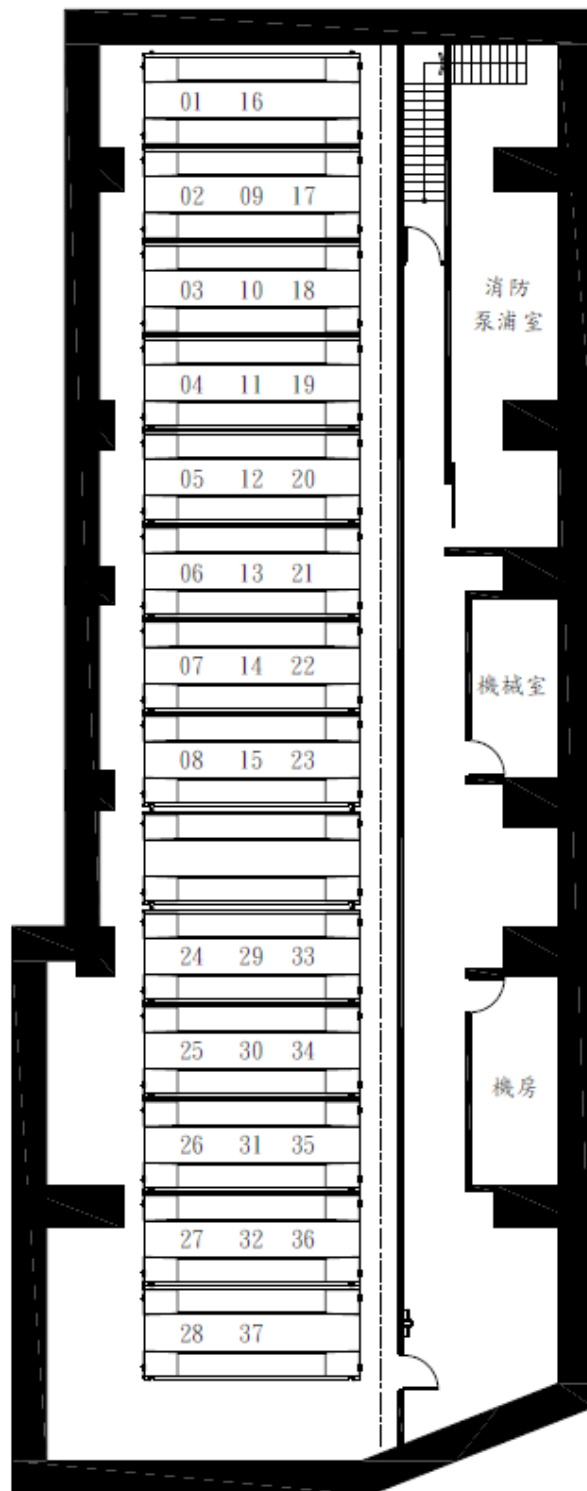


屋突二層平面圖

附圖二：車位平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖

附圖三：約定專用範圍圖說

茲就屋頂平台、空地、露台、地下室、汽車位權屬約定如下：

- 一、屋頂平台及屋突部分含樓(電)梯間、機房：歸屬全體區分所有權人共用。
- 二、法定汽車位為由承買人專用，地下室汽車車道則由汽車位承買人專用，並依建造執照及相關建築法令之規定使用。
- 三、空地、露台則由相鄰之住戶管理使用。
本大樓所有區分所有權人皆同意：12樓A1戶、B1戶露台，由相鄰露台之住戶約定專用。
- 四、前述共有部分約定專用權之管理使用人不需另支付使用償金。
本約定書若需要立約人出具同意書或辦理法院公證手續時，立約人同意無條件配合辦理，本約定書其效力及於本戶房屋、車位產權之承買人、承租人、受贈人、繼承人，並有告知之義務。
- 五、本大樓地上壹層之無障礙汽車停車位，由全體住戶共同使用。
- 六、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。

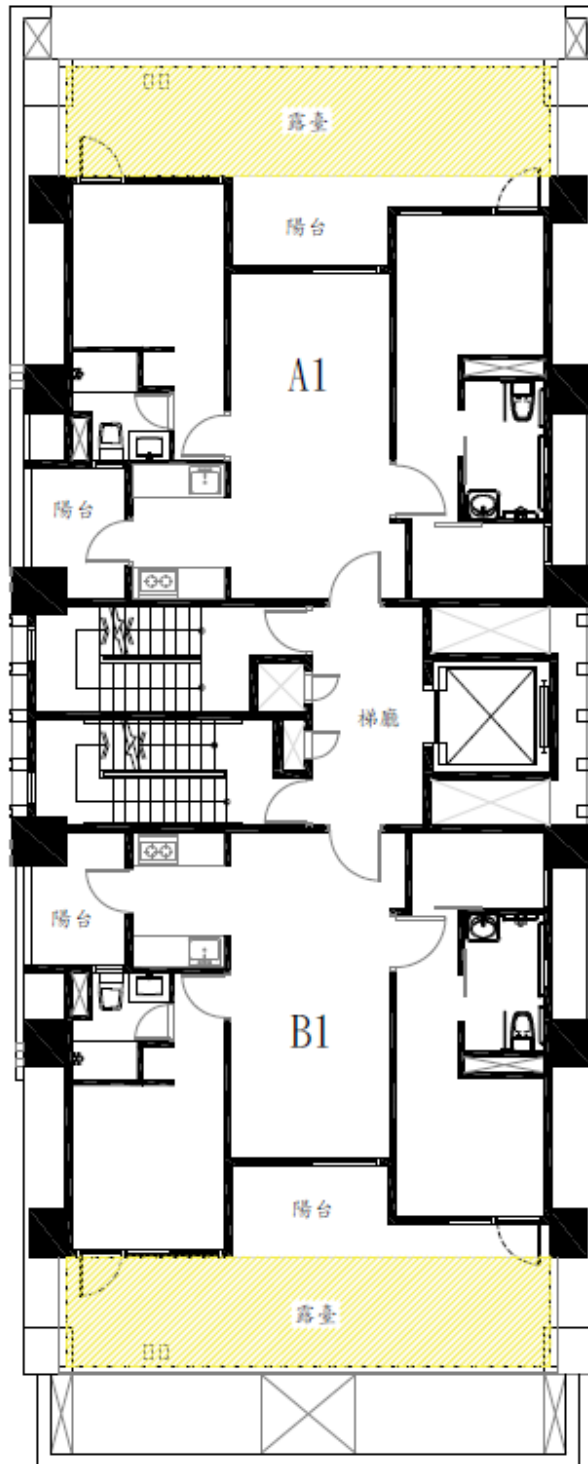
上列事項均經由立約人完全充分了解後訂立。

立 約 定 書 人：


地 址：

身 份 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日



十二層平面圖

 露臺約定專用範圍

1. 本圖面係申請變更設計(報備)圖，僅供參考，應依建築主管機關最終核定圖說為準。
2. 所標示尺寸僅供參考，其房屋面積係以地政機關登記為準。
3. 相關建材設備依建材設備說明書之記載為準。