

# 房屋及土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）  
立房地買賣契約書人  
賣方：京旺開發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為買方承購賣方預定興建之【文山萃】（以下簡稱「本大樓」或「本案」或「本預售屋」）房地買賣事宜（買方承購者以下簡稱「本戶」或「本房屋」），雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱「本契約」）條款如下，以茲共同遵守：

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）。

買方簽章：

賣方簽章：

## 第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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「建材設備說明書」（附件一）、「房屋平面圖」（附件二）及「停車位置示意圖」（附件三），為契約之一部分。
- 二、賣方於銷售現場展示空間擺飾佈置、傢俱、裝潢藝術品等物品設施，屬空間設計師提供建議之自行裝修表現。
- 三、本預售屋之廣告宣品、本契約及本契約之各項附件均係賣方之智慧結晶，賣方保有著作權及相關一切權利。未經賣

方事前書面同意，買方不得將上開文件上傳網路或以其他公開之方式供人閱覽及散布於眾。

四、賣方對本大樓之設計享有智慧財產權，不論雙方是否已依約完成交屋，賣方均得拍攝本大樓照片並用於賣方網站、廣告、宣傳或其他文宣上，賣方保留相關權益。

## 第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

土地坐落於台北市文山區實踐段一小段309、312-4、313-11地號等3筆土地，面積共計675平方公尺（約204.18坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內之本大樓編號第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓（共計35戶），為主管建築機關核准\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日第\_\_\_\_\_號建造執照（建造執照影本詳附件四，該戶房屋平面圖如附件二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬：

法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間，為地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，（詳「停車位置示意圖」附件三），

其車位規格為：

長5點5公尺、寬2點5公尺，高度3公尺。

車位規格為：

長5點5公尺、寬2點3公尺，高度3公尺。

車位規格為：

長5點5公尺、寬2點5公尺，高度3點4公尺。

□車位規格為：

長6公尺、寬2點5公尺，高度3點公尺。

(行動不便車位)

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表五所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(二)本停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

本社區汽車停車位共計27位。

本停車空間總面積占共有部分總面積之比例為\_\_\_\_\_%。

計算式：\_\_\_\_\_ ÷ \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ %。

(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。(計算方式及持分比例詳「共用部分項目及持分計算說明」附件五所示)。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)買方購買「文山萃」第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為拾萬分之\_\_\_\_\_，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)。

坪) 比例計算 (註: 或以其他明確之計算方式列明)。

(二) 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:

本房屋當戶面積共計: \_\_\_\_\_ 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪),  
包含:

### (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)。

包含: 陽臺 \_\_\_\_\_ 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪)。

#### 3、共有部分面積計:

\_\_\_\_\_ 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪)。

(二) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 \_\_\_\_\_ %。

三、第一、第二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時, 買賣雙方應依第五點規定互為找補。

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

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

二、本大樓共有部分總面積計 2,218.09 平方公尺（約 670.97 坪）；主建物總面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪），附屬建物總面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）合計專有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）；前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或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、主建物部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：

新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

## 第七條 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台新國際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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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。

## 第八條 付款條件

- 一、付款：買方同意除簽約款（即訂金及簽約金）應於本契約簽署時付清、開工款應於113年8月1日前付清外（以實際開工日為準），其餘款項應依賣方按已完成之工程進度所定「付款期別表」（附件八）之規定，於工程完工後繳款，依賣方繳款通知書所指定之繳款日內，以匯款或即期支票（支票抬頭同以下戶名）逕向賣方公司或賣方指定之下列金融機構專戶壹次繳清，不得藉故拖延短欠。

銀行：台新國際商業銀行建北分行

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶  
帳號：2068-01-0027393-7

- 二、買方之付款憑證，應依賣方開立之發票為憑。
- 三、「付款期別表」（附件八）每次付款間隔日數應在二十日以上，如賣方未依工程進度約定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

### 第九條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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。

### 第十條 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：本契約地下層共三層，總面積2,218.09平方公尺（約670.97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外，其餘面積共計1,032.51平方公尺（約312.33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。本大樓出售之汽車停車位，依相關法令設置該車位承購戶在個別劃定之分管範圍內，有為停車之管理、使用、收益或處分之權利。
- 二、地下壹層之機車位停車空間編號1~26號，不由住戶選擇分配，於交屋後統一交由管理委員會管理使用。
- 三、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。

#### 四、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。

#### 五、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，惟開放空間之利用不得違反法令規定。

### 第十一條 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「建材設備說明書」（附件一）之施工，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電弧結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、爐煉鋼（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。
- 五、經主管機關要求或法令變更，本建物之各向立面外觀造型、地下室、景觀庭園、門廳梯間及公共設施等，賣方得配合修正。
- 六、本大樓取得建造執照後，若因法令變更或主管機關要求

變更設計時，賣方應依法或主管機關合法之要求進行變更設計，買方不得異議。

七、本大樓所需之供水、供電、瓦斯、消防（含排煙）、通風、電信、網路系統等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說之標示設置；倘因法令變更或各該公用事業主管單位另行指定位置或予以增設時，賣方得不通知買方同意逕行辦理變更設計。

八、前項管線配管或接通依各該公用事業主管單位之作業程序施作，買方同意其接通供應時間悉依各該公用事業主管單位之作業決定，賣方不需負遲延責任。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 第十二條 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 112 年 5 月 1 日之前開工，民國 116 年 5 月 11 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。

## 第十三條 室內建築設計變更之處理

- 一、買方若要求本房屋室內變更設計或增減設備裝修工程（以下稱「工程變更」），應在賣方通知之期限內，由賣方或賣方指定承攬商依下述規定提出申請作業：
  - (一) 工程變更以室內隔間及裝修且不影響結構安全為限。
  - (二) 工程變更時間流程說明：由賣方專函通知買方辦理時間需於賣方指定之工程變更時間內完成申請變更手續→經賣方同意後進行工程變更。
  - (三) 如買方逾期申請或逾期提供變更圖面時，賣方得拒絕受理。
  - (四) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十天內提出追加減帳單，以書面通知買方，買方應於十日內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，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

程變更若屬減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依主管機關最終核定之竣工圖及本契約規定施工。

- (五) 工程變更雙方約定以第四款之工程變更單為之，買方不得以口頭或電話提出申請。
- (六) 工程變更申請以一次為限，若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收每次新台幣伍萬元整之管理費用（變更項目之工料費另計）。
- (七) 工程變更項目不得有違建築法令等任何法令之規定。
- (八) 若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，經雙方確認後，則賣方得退還買方該材料之價額（不退還施作所應獲得之報酬），買方不得要求提供其他材料交由賣方代為施工，未施作之部分應於雙方完成交屋後由買方自行施作。
- (九) 如工程變更須申請建造執照變更設計手續時，賣方得拒絕受理。如賣方同意進行工程變更，買方應負擔並立即繳納所需費用及報酬，由賣方代為依規定協助申請之。

二、賣方得斟酌施工進度，依本條第一項規定通知買方可提出工程變更之期限。如買方逾越賣方通知工程變更之期限，或買方簽訂本契約時已達無法進行變更之施工進度時，買方不得向賣方提出工程變更，且不得藉此要求解除本契約或請求任何之損害賠償。

三、買方要求工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如須變更污排水管線，僅於各戶浴室及廚房圖面標示範圍內，並以不能影響賣方申請污排水排放許可證明及本案其他各樓層各戶為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得變更；若因施工技術上或工程進度無法配合時，賣方亦得不受理工程變更之請求。

- 四、工程變更經賣方檢討後認應採用特別之建材或工法，而買方不願負擔費用時，賣方得拒絕變更。
- 五、買方所為之自行裝修，其裝修建材及施工設計應遵照政府有關規定，不得有違相關法令或影響結構、消防安全。
- 六、賣方依施工時之法令施作或因應實際需要辦理室內外工程、建材及管路變更時，買方不得提出任何異議或主張。各樓層結構體（柱、樑、版之尺寸、配筋、RC、磅數）及各種設備、管路已標示或繪於各專用圖面上，惟無法於建築及銷售平面圖面上一一載明，買方如有疑問，應於簽約前向賣方確認，於簽約後不得異議。另不論賣方是否告知，買方不得因竣工後之結構體影響室內格局及淨高度、設備、管路，或以影響觀瞻、實用性及佔公共空間等為由而有任何異議，並不得向賣方提出任何改善、賠償之要求。
- 七、原規劃設計、瓦斯、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，以及門牌均應維持原規劃，不得向賣方提出取消或變更之要求。
- 八、買方室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，並遵守「裝修施工管理規定」（附件十一）。
- 九、因不可歸責於賣方之事由而解除本契約時，如已進行「工程變更」之施作，不論「工程變更」是否完工，買方已繳納之工程追加款應充作回復「工程變更前」之費用，賣方不予退還；如買方已繳納之工程追加款不足以支應回復費用時，買方並應於賣方所定之期限內補足之。

#### 第十四條 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。驗收單上瑕疵完成修繕前，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能，及交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融機構貸款）。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
- （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、買方如有遲延或拒絕辦理驗屋、交屋程序，經賣方催告仍不履行者，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等規定處理。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）

## 第十五條 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、本戶土地、房屋及汽車之所有權移轉登記名義，應以買方名義登記之。買方若為未成年人，除贈與稅（如有）由買方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

五、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、工程變更所增價款及貸款不足額之款項等一切應支付之款項。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，及雙方約定之預收款，交付委託撥付文件、取款條等予賣方，並應開立收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）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

（四）買方未履行前三款義務前，賣方得拒絕辦理本房地所有權之移轉。

（五）不辦理貸款之買方於申請使照後，除應依賣方通知時間提供辦理產權登記相關文件外，並依前款約定以匯款繳付買方應負擔之稅費，及開立與本契約總價款扣除已交款項後之同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方以現金繳清後，本票始無息返還。

六、第一項、第二項之辦理事項，買方同意授權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，並於本契約簽訂之同時，簽立「代刻印章授權書」（附件九）予賣方，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。

#### 第十六條 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、本條所稱「交屋」及依本契約第十四條之「驗收」，係指本契約標示之本戶房屋及車位（未買車位者僅只本契約標示之房屋）。土地部分，則以交付買方名下土地所有權狀為點交完成。
- 三、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。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、本大樓須使用之各項公用設施設備，其設置位置以送審主管機關之核准圖說為準，買方同意不以相關公用設施設備之位置、美觀或其他理由，向賣方提出任何請求或主張，亦不得藉此拒絕辦理交屋。
- 七、買方同意於交屋日起算，不論遷入與否，或其收據之抬頭是否為買方名義，均應於賣方規定期限內繳交下列費用：
- (一) 「大樓管理維護費」：
- 1、雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
  - 2、買方同意至管理委員會成立止，由賣方代為選任本案物業管理、保全公司管理，買方不得以任何理由提出異議。
  - 3、前項「大樓管理維護費」每月應繳金額計算如下：依建物所有權登記之坪數（不含汽車停車位面積）計算，每月每坪新台幣130元整，汽車停車位每月每車位新台幣600元整。
- (二) 「施工保證金」：
- 買方房屋若需自行裝修者，應遵守「住戶規約（草約）」（附件十）及「裝修施工管理規定」（附件十一），並繳交「施工保證金」新台幣壹拾萬元予賣方，以擔保買方所選任之承包商或施工人員，於施工期間應負擔之賠償責任。

## 第十七條 共有部分之點交

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，買方應遵守本大樓「住戶規約（草約）」（附件十）。
- 二、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。
- 三、本大樓之區分所有權人交屋已達半數以上，及其區分所有權比例達半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會（或推選管理負責人）。
- 四、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。
- 五、本契約及其附件有關住戶共同部分產權及管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，買方嗣後應記載於相關契約內，以保證其繼受人、承租人等均受約束。如未記載而發生糾紛，買方應予排除，並對受有損害之人負賠償責任。
- 六、共用部分自點交完成之日起，由社區管理委員會或管理負責人接管，買方應自行負責公共設施之管理、維護、保養，並應承受賣方就本案與第三人已簽署之相關管理維護或聘僱契約。

## 第十八條 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，賣方應對：
  - (一) 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。
  - (二) 固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年。
  - (三) 未涉及結構之防水工程保固三年。
- 二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十九條 貸款約定

- 一、第六點契約總價內之部分價款即「銀行貸款」期款計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整，由賣方協助買方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
    - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限

為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

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

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

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

（四）前三款分期清還之總金額，賣方得以買方之房地辦理第二順位抵押，且買方並應提供足額之本票作為擔保。

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

四、本條第一項貸款若由買方委託賣方全權代為洽辦金融機構貸款，應於簽定本契約之同時，簽立「代辦抵押貸款委託書」（附件十二）予賣方。

五、買方委託賣方代辦貸款，或買方自洽勞工、公教或其他貸款時，其抵押貸款各項手續應由賣方指定之地政士辦理。

六、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。

七、買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意簽立撥款委託書，由承貸金融機關將約定貸款金額撥付賣方。

八、買方應於辦理對保手續時，開立相當於貸款總金額之保證本票（本票到期日授權賣方填載）交予賣方；並簽立撥款委託書（依賣方或貸款銀行指定之格式），與同意辦理不動產第一順位設定抵押權予貸款銀行，作為賣方取得貸款

之保證；買方應使貸款銀行於房地產權移轉登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付貸款予賣方。

九、買方如自洽金融貸款、勞工、公教或其他貸款，仍應依本條前述各項辦理，買方應通知貸款金融機構出具撥款承諾書交付賣方，承諾於房地產權移轉登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付貸款予賣方；如貸款金融機構不出具撥款承諾書，為買方未辦妥銀行貸款手續，經賣方以書面限期七天內完成，如仍未辦妥時，為買方不辦理貸款，應依本條第十項壹次付清。

十、買方若不辦理貸款，或因個人原因不符合辦理貸款條件，或未能依照本契約規定辦妥一切貸款手續，除本契約另有規定者外，應於賣方向稅捐機關辦理申報移轉土地現值及房屋契稅前，依照賣方通知繳納期限內，以匯款或即期支票壹次付清前述貸款金額或貸款不足額之部分。未付清前，賣方得拒絕辦理上述申報稅賦之各項手續予買方。

十一、買方若以未成年人名義登記產權擬向銀行貸款，倘無法貸款時，則買方應於接獲通知\_\_\_\_\_日內（不得少於30日），一次以匯款方式將應支付之金額付清予賣方。

## **第二十條 貸款撥付**

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、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。

## **第二十一條 房地讓與或轉售條件**

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

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、共同承買約定  
買方有數人為共同承買人時，對本契約之履行應負連帶責任。買方應指定一人（\_\_\_\_\_）  
為送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者或對送達代收人無法送達者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

## 第二十二條 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。

### **第二十三條 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，但買方未依第十五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（本項費用暫定預收款約為新台幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_元整）由買方負擔，並應於辦理所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，俟交屋時以多退少補方式結清。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### **第二十四條 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日期\_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。

### **第二十五條 不可抗力因素與繼承之處理**

- 一、倘因法令變更、主管機關要求或天災、地變、政府法令變更等不可歸責予賣方之事由，致本契約房屋不能繼續

興建或無法交付者，賣方得解除本契約，解約時賣方應將已收價款無息退還買方。

- 二、在交屋日前若買方有發生繼承事實時，買方之繼承人應通知賣方，並應於買方指定之期限內向賣方提出經全體繼承人署名之「繼承協議書」，同意由全體繼承人依法履行本契約之買方義務後，賣方始有交屋與履行本契約之義務。若買方之全體繼承人逾期未提出「繼承協議書」時，進而影響各期款項未如期繳納，則依第9條規定辦理。

## 第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、買方違反有關「貸款約定」、「貸款撥付」的付款規定則依本約第九條規定辦理。

### **第二十七條 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。

### **第二十八條 當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

### **第二十九條 契約及其相關附件效力**

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。

### **第三十條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十一條 通知送達**

雙方間關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均應以書面，按本契約所載之聯絡地址以掛號郵寄為準。如因拒收、招領逾期或無法投遞而至退回者以郵局第一次投遞日期為送達日期。任何一方聯絡地址、姓名或公司名稱如有變更，應即以書面掛號通知他方，否則以原聯絡地址、姓名或公司名稱送達，亦生送達之效力。

**第三十二條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

**第三十三條 銷售仲介**

本契約買賣經由\_\_\_\_\_先生/小姐仲介銷售，有關本建物在銷售過程中之各項廣告及宣傳品均經仲介銷售人員詳加說明，買方業已充分了解並無異議，並確認無契約以外任何說明及承諾。銷售仲介人員之任何承諾或贈品，非經載明於本契約中，對賣方無任何約束力。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）

**【附件】**

附件一：建材設備說明書

附件二：房屋平面圖

附件三：汽車位置編轄圖

附件四：建造執照影本

附件五：共用部分項目及持分計算說明

附件六：分管約定書

附件七：不動產開發信託證明書

附件八：付款期別表

附件九：代刻印章授權書

附件十：住戶規約（草約）

附件十一：裝修施工管理規定

附件十二：代辦抵押貸款委託書

## 立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：京旺開發建設股份有限公司

定 代 理 人：張嘉群

統 一 編 號：24346340

地 址：106 台北市大安區信義路四段57號8樓

聯 絡 電 話：(02) 2755-3889

不動產經紀業：

法 定 代 理 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一：建材設備說明書

### ■ 建築結構

- (一) 聘請周簡建築師事務所設計，依據最新版『建築物耐震設計規範及解說』之規定，將耐震係數(震區設計地表加速度)設計至 0.24g，並運用電腦程式計算，本建築物無論承重、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒布建築技術規則及 9 2 震後最新 CNS 要求標準。
- (二) 本大樓採用之鋼筋材料，符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。外牆、隔戶牆及樓板採用雙層鋼筋，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及標準搭接方式。各樓層混凝土強度分別：結構體：A棟7F以下(含版)： $f_c' = 490 \text{ kgf/cm}^2$ ，7F以上(含柱、牆)~R1F(含版)： $f_c' = 420 \text{ kgf/cm}^2$ ，R1F以上(含柱、牆)： $f_c' = 280 \text{ kgf/cm}^2$ 。B棟：混凝土 R1F以下(含版)： $f_c' = 490 \text{ kgf/cm}^2$ ，R1F以上(含柱、牆)： $f_c' = 280 \text{ kgf/cm}^2$ 。
- (三) 本社區為地下三層、地上十三層之電梯大廈棟，依結構設計，樓層高度分別為，一樓高度 4.2 m，大廳空間結構體高度為 7.5 m，二樓至十三樓高度 3.3 m，實際依建核准圖說為準。

### ■ 建築設計

- (一) 本案禮聘周簡建築師事務所設計，建築外飾：基座採天然石材、其他外牆採二丁磚及金屬格柵搭配燈光及飾板整體設計。
- (二) 外部門窗採用等級氣密式鋁門窗並附紗窗，玻璃採用 5mm+5mm 強化膠合玻璃，三合一陽台門除外。

### ■ 公共設施

- (一) 社區公共設施

- 1.一樓迎賓大廳：採簡約風格設計。傢俱、沙發採用高級傢俱並由珩荷設計設計師統一規劃設計。
- 2.設置交誼廳及閱讀區並由珩荷設計設計師統一規劃設計。
- 3.社區管理中心：一樓入口設置物業櫃台，提供社區服務、安全監控及管理功能。
- 4.地下一樓設置廢棄物儲藏室及冷藏廚餘設備。
- 5.頂樓平台與休憩區，由全體住戶共同使用。

## (二) 一樓門廳

地坪：鋪貼天然花崗石或大理石。

牆面：貼飾天然石材或其他飾材，搭配木作飾板整體設計。

平頂：採用造型天花板，搭配高級燈飾整體設計。

## (三) 標準層梯廳(含地下室)

地坪：鋪貼高級磁磚。

牆面：貼飾高級磁磚，並搭配木作或金屬收邊設計。

平頂：採用造型天花板，搭配燈光照明整體設計。

貳樓以上各層電梯廳局部採感應式燈光控制開關，可自動感應並開啟照明設備，節省住戶公共照明電費又不影響住戶使用安全。

## (四) 電梯

1.設備規格：採用台灣三菱品牌，A棟15人份(105M/min)、B棟12人份(90M/min)速度之自動電梯。

1. 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扇。  
(3)故障及停電時自動停靠最近樓層裝置。  
(4)裝設感應式讀卡機連結樓層管制系統。

2.車廂內裝：梯箱內高度增加至230cm，出入口高度增加至210cm，地坪鋪設天然石材與標準車廂。另附彩色CCTV監視系統及緊急求救對講警鈴，連接中央監控室監視，以維護乘客安全。

## (五) 公共樓梯間及屋頂平台

1.地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚，搭配金屬或

實木扶手欄杆。

- 2.牆面：水泥砂漿粉光刷ICI得利或虹牌水泥漆及設置樓層標示及逃生指引標誌。
- 3.平頂：刷ICI得利或虹牌水泥漆，並設照明燈具。
- 4.安全門：採60A金屬防火門。
- 5.機房：地坪-水泥粉光；牆面及平頂-水泥漆。

## ■ 室內設備

### (一) 大門

各戶玄關大門採用半鑄鋁門，並搭配Yale四合一電子鎖、高級門框、高強度鉸鏈及五金配件，確保住家安全無虞，美觀精緻。

### (二) 客餐廳及臥室

- 1.地坪：客、餐廳、臥室採用SPC地板。
- 2.內牆：灌漿輕質隔間牆或石膏磚牆或ALC磚，各戶室內刷ICI得利或虹牌水泥漆，搭配踢腳板。
- 3.平頂：客餐廳、臥房均刷ICI得利或虹牌水泥漆。
- 4.室內門採用木門框，搭配高級木門扇及高級水平門鎖及門止；浴室採用木門扇搭配透氣百葉及高級水平門鎖及高級門檻。

### (三) 浴廁

- 1.地坪：浴室鋪設昇元、冠軍、白馬或三洋高級止滑地磚。
- 2.牆面：鋪設昇元、冠軍、白馬或三洋高級石英磚。
- 3.平頂：採PVC或矽酸鈣板天花搭配照明燈具。
- 4.浴廁內插座迴路附漏電斷電開關，漏電時自動跳脫，確保安全。
- 5.浴廁：主客浴室均採用面盆加浴櫃（依各戶平面規劃為準）；主浴馬桶採用TOTO全自動感應式免治馬桶、高亮度壓克力浴缸搭配高級浴缸龍頭、淋浴間採玻璃淋浴門搭配GROHE品牌定溫淋浴蓮蓬頭；客浴馬桶採用TOTO單體馬桶，淋浴間蓮蓬頭採GROHE品牌淋浴蓮蓬頭。

- 6.排氣設計:各戶採當層排氣設計主浴採用 Panasonic 品牌  
四合一換氣暖風機，客浴採用換氣扇。

#### (四) 廚房：

- 1.地坪：鋪設高級石英磚，A2戶（2-6樓及12-13樓）鋪設SPC地板。
- 2.牆面：高級石英磚。
- 3.平頂：天花刷 ICI 得利或虹牌水泥漆搭配照明燈具。
- 4.採用高級廚具設備，包括：
  - (1) 廚具面板及櫃體：採用進口整體廚具。
  - (2) 廚具檯面：採用進口人造大理石檯面及不銹鋼洗滌槽，進口單槍伸縮冷熱混合龍頭。
  - (3) 廚具設備：採用林內瓦斯爐、櫻花IH爐、排油煙機，烘碗機。

\*A2戶（2-6樓）戶採IH爐。

\*A2戶（2-6樓）戶採瞬熱式電熱水器。

\*前列廚具面板、檯面規格、廚具設備及配件，由本公司依各戶室內實際尺寸調整配置。

#### (五) 工作陽臺：

- 1.地坪：鋪設止滑磚。
- 2.天花：裝置鋁企口天花版。
- 3.附件：裝設電動升降晒衣架、水龍頭、排水管及洗衣機  
專用水龍頭及排水管，並設熱水器插座、洗衣機  
專用插座。

\*前列電動升降晒衣架，由本公司依各戶陽臺實際尺寸調整配置。

#### ■ 停車場設備 (PA)

(一) 主要車道入口斜坡以鋪貼止滑磚，地下層停車空間地坪採用 Epoxy。

(二) 平頂及牆面塗刷 ICI 或虹牌塗料。

#### ■ 社區自動化設備 (BA)

- (一) 地下蓄水池水位高/低限預警監視。
- (二) 屋頂水箱水位高/低限預警監視。
- (三) 揚水幫浦運轉自動監視設備。
- (四) 污廢水位過高預警監視。
- (五) 屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷裝置。
- (六) 地下一至三層設自動進排風設備。

## ■ 公共安全管理系統 (SA)

### (一) 門禁管制系統：

1. 一樓門廳、梯廳及電梯車廂設置感應式讀卡設備，以管制人員的進出，並與中央監控室電腦連線。
2. 中央監控室設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

### (二) CCTV 監視系統：

社區一樓門廳、公共設施、電梯車廂、停車場入口、地下壹層空間、地下貳層空間、地下參層空間及屋頂平台適當地點，設置彩色 CCTV 監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。

### (三) 緊急對講系統：

地下室電梯入口處、頂樓平台設置緊急對講系統，與中央監控室連線，如遇緊急狀況時，可利用對講機求援。

### (四) 地下室設置 WIFI 設備，避免通訊訊號中斷。

## ■ 各戶安全管理系統 (HA)

(一) 電視對講系統：由整合 HA 系統，各戶室內裝設彩色影像保全防盜對講主機，搭配住戶玄關門口機，可與來賓訪客對講、與中央監控室連線。

(二) 防盜感知系統：各戶玄關門設磁簧感知器，並與保全主機連線。

- (三) 保全設定系統：各戶設保全防盜對講主機，由各戶自行設定安全或警戒狀態，各戶主機 24hr 與社區服務管理櫃檯中央監控連線，可保障住戶安全。
- (四) 緊急求救系統：各戶之防盜對講主機設有緊急求救按鈕及浴室設置緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向中央監控室聯繫求援。

#### ■ 弱電設備

- (一) 每戶客廳、各臥室均預留電話、網路及電視出線口。
- (二) 屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- (三) 各樓層預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
- (四) 各戶裝設資訊弱電箱，整合電話、有線電視及網路線，方便住戶日後佈線及擴充需求。

#### ■ 電氣設備

- (一) 供電方式：採單相三線式 110V/ 220V 供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶三相三線式 220V/380V，方便社區管理。
- (二) 管線材質：所有配管採南亞、大洋等廠牌正字標記 PVC 管，電線採華新麗華、太平洋等電纜線，採用Ⓢ字標記產品，安全可靠。
- (三) 開關插座：各戶室內採用 Panasonic 系列大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，以維護用電安全。
- (四) 開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用正字標記符合 CNS 規定之合格產品。
- (五) 廚房設冰箱、排油煙機、烘碗機、等插座。
- (六) 廁所另設置免治馬桶插座，加設漏電斷路器。
- (七) 工作陽臺設洗烘脫插座，加設漏電斷路器。

#### ■ 緊急發電設備

- (一) 地下室裝置停電自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機設置黑煙淨化器之相關設備以提高居住品質，此

緊急發電機於停電時專供電梯，抽水馬達、消防設施、安全系統、緊急專用插座等正常使用。

- (二) 各戶均設二只緊急專用插座（廚房冰箱、客廳）及電路保護裝置，連接緊急發電機電源，於台電停止供電時，可即時提供電源及緊急情況時基本電力供給。

#### ■ 給排水設備

- (一) 供水方式：採用間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分水錶，以重力方式給水至各戶。
- (二) 蓄水設備：地下室蓄水池，且屋頂水箱設計，內部經防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯、孔蓋及鎖件，以確保用水安全及清潔衛生。
- (三) 管線材質：冷熱給水管均採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，污水幹管採用污水專用PVC管，雨水及其他排水管採南亞、大洋等廠牌正字標記排水用PVC管。

#### ■ 空調設備

各戶依平面規劃設計，預留室外機電源及室內機排水管，避免未來鑽孔影響整體結構安全。

#### ■ 網路設備

1. 地下室預留寬頻網路及防災避難空間並建置光纖網路到各戶室內弱電箱（FTTH）。
2. 各戶客廳及各臥室設置網路出線口。

#### ■ 瓦斯設備

代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，於預售屋基地範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，瓦斯管線以明管方式設置於各戶工作陽臺內。至銜接公用事業外線管（預售屋基地範圍外）之瓦斯管

線費，由賣方代辦申請。天然瓦斯裝設手續及其他管線補助費、安裝費用等，均由買方負擔，瓦斯表由買方於交屋後自行申請掛錶。

\*A2戶（2 - 6樓）戶採IH爐。

\*A2戶（2 - 6樓）戶採瞬熱式電熱水器。

#### ■ 消防安全設備

- （一）消防栓系統：各層電梯間依法設置消防栓箱。
- （二）自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。
- （三）安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設置乾粉滅火器，以供火警緊急時使用。
- （四）緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於中央監控室之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- （五）緊急發電系統：地下室裝置緊急自動發電機組，以提供停電時緊急升降機、緊急照明設備、污廢水、揚水幫浦、消防設備、停車設備、門禁管制及安全系統之電源。
- （六）前列設備係依申請建築執照當時消防法令規定之設置標準設計及施工。

#### ■ 特約事項

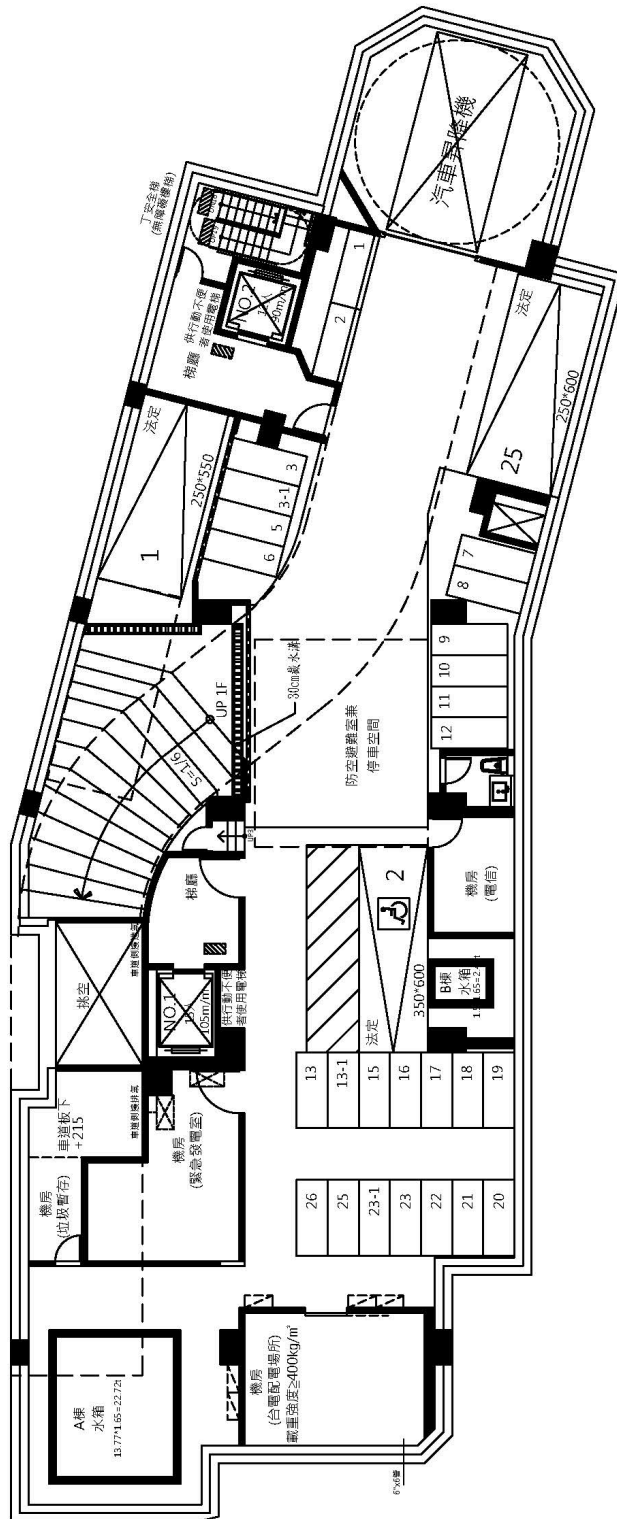
- （一）各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- （二）大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先

後或有部份差異，故銷售現場展現之樣品，僅供買方自行裝修參考，買方同意，上開石材應以施工當時所定為準。

- (三) 銷售現場展示之樣品屋及裝修方式屬空間設計師提供建議空間自行裝修表現及規劃與建材施工配置(含廚衛)，實際交屋標準應依本契約核准建照圖說內容與前列建材設備說明為主。

## 附件二：房屋平面圖


# 附件三：汽車位置編輯圖

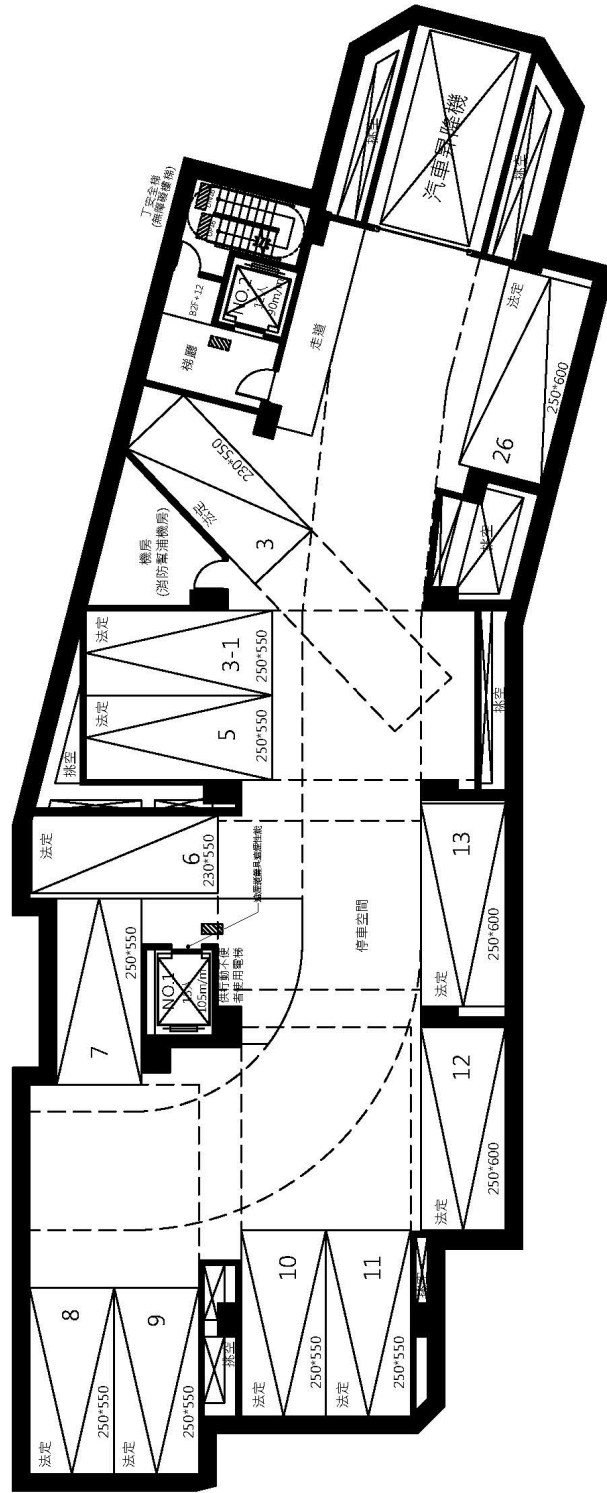


1  
A8-02

地下一層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200

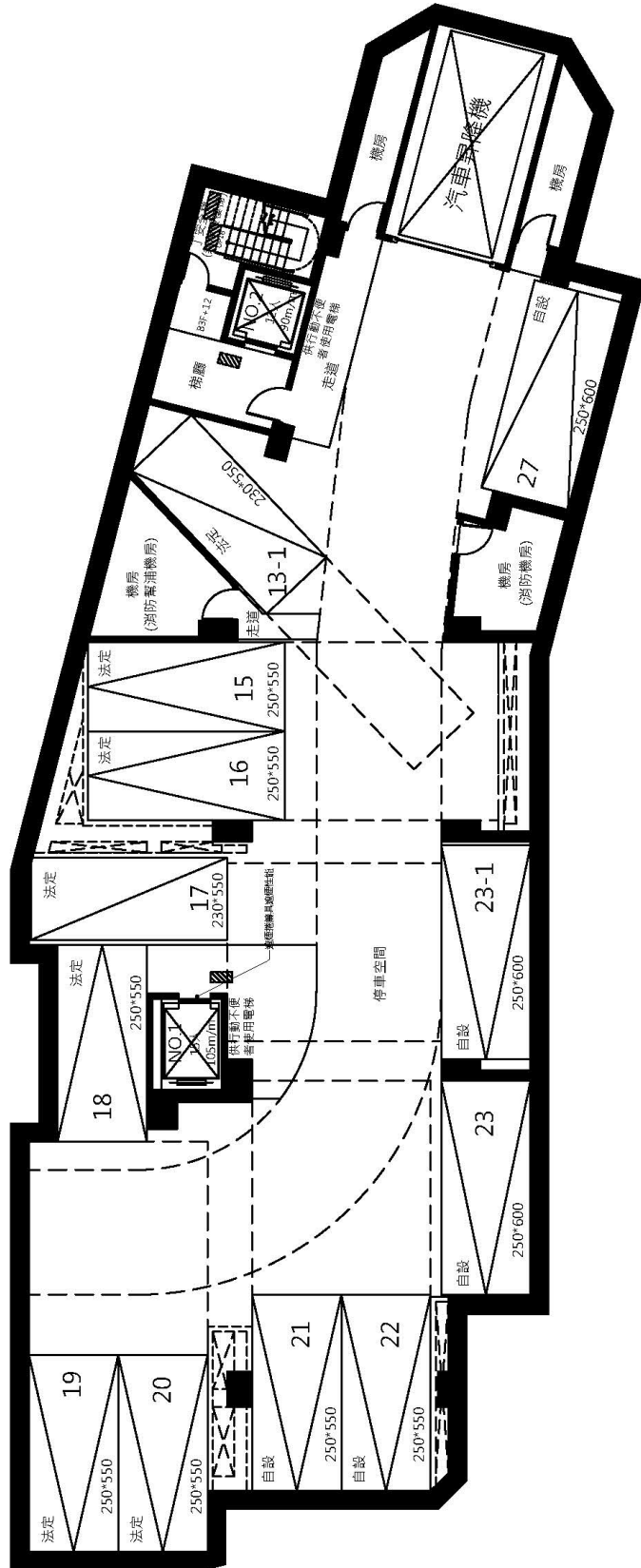




2 地下二層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200

2  
A8-01



1 地下三層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200



# 附件四：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0231號			
起造人姓名	京旺開發建設股份有限公司 負責人:張嘉群			住址	10684台北市大安區信義路四段57號8樓		
設計人姓名	周夢龍等2名(詳見附表)			事務所名稱	周夢龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢2棟地上11層地下3層 共14層31戶		
建築地點	地址	文山區樟林里光輝路134巷3弄1號					
	地號	文山區實踐段一小段0309-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	273.6m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	3803.1m <sup>2</sup>			面積	其他	608.0m <sup>2</sup>
發照日期	111年07月28日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起45個月內竣工		
工程造价	\$ 48,587,028 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下層	472.5	3.7	停車空間兼防空避難室共17等(詳見附表)				
				總計: 3803.1 m <sup>2</sup>			
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一十一年七月二十八日							

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

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0231號

設計人：周夢龍 周夢龍建築師事務所

簡志聰 簡志聰建築師事務所

建築地點：

地號：文山區實踐段一小段0309-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：472.5m<sup>2</sup>、高度：3.7M、用途：停車空間兼防空避難室  
A棟地下002層、面積：422.31m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
A棟地下003層、面積：472.5m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：停車空間  
A棟地上001層、面積：253.28m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅、門廳、管委會使用空間  
A棟地上002層、面積：210.66m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上003層、面積：267.35m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上004層、面積：267.35m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上005層、面積：267.35m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上006層、面積：267.35m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上007層、面積：159.97m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上008層、面積：159.97m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上009層、面積：159.97m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟地上010層、面積：159.97m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅  
A棟突出物001層、面積：34.2m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：機房  
A棟突出物002層、面積：34.2m<sup>2</sup>、高度：2.6M、用途：機房  
A棟突出物003層、面積：34.2m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度26.52m、高度1.2m

水溝：長度49.03m、高度0.5m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部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：《110》年《11》月《19》日（法令適用日期：110年11月19日）。
2. 建築地點：文山區樟林里。
3. 實設空地《334.4》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：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地技師。
7. 申請玻璃帷幕牆建築物《0》幢。
8. 本案基地屬液化潛能區，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. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
15. 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查驗。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

111 建字第 0231 號

第一次變更起造人



變更概要

變更後說明：

- 一、 原起造人：  
京旺開發建設股份有限公司 負責人：張嘉群 等 1 名。  
變更為：台新建築經理股份有限公司 負責人：刁建生 等 1 名。
- 二、 餘同原核准。  
(以下空白)



中華民國壹壹年玖月壹日 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07月19日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

一、依都市發展局111年8月24日北市都建字第1116168334號函(技術抽查)改正事項：

1. 陽台與鄰棟須補標示大於1公尺(A3戶陽台)(3-21)。三樓至六樓補充標示鄰棟大於1公尺。詳A2-07-A2-07a

2. 鄰棟間隔未開窗(口)部分須標示實牆(B1戶陽台)(3-21)。一樓B1戶陽台修正為實牆。詳A2-05

## 二、自行變更項目：

(一)法令適用日為113年05月23日。

(二)基地地號變更:原核准基地地號台北市文山區實踐段一小段309地號,因畸零地承購;變更為文山區實踐段一小段309、312-4、313-11等3筆地號增加2筆地號。詳A1-01、A1-02

(三)基地面積原核准608m<sup>2</sup>;變更為675m<sup>2</sup>增加67m<sup>2</sup>。(詳A1-02)

(四)建築物規模變更:原核准一幢2棟、地下3層、A棟地上11層、B棟地上6層;變更為一幢2棟、地下3層、A棟地上13層、B棟地上6層;A棟地上增加2層。詳A1-02、A3-01-A3-03

(五)建築面積變更:原核准273.60m<sup>2</sup>變更為289.87m<sup>2</sup>增加16.27m<sup>2</sup>。詳A1-01、A1-02

(六)建蔽率變更:原核准45%變更為42.94%減少2.06%。詳A1-02

(七)總容樓地板面積變更:原核准1912.95m<sup>2</sup>變更為2120.14m<sup>2</sup>增加207.19m<sup>2</sup>。詳A1-02

1. 地上一層容積樓地板面積原核准140.85m<sup>2</sup>變更為141.26m<sup>2</sup>增加0.41m<sup>2</sup>。詳A1-02

2. 地上二層容積樓地板面積原核准174.56m<sup>2</sup>變更為174.12m<sup>2</sup>減少0.44m<sup>2</sup>。詳A1-02

3. 地上三至六層容積樓地板面積原核准229.76m<sup>2</sup>變更為229.34m<sup>2</sup>減少0.42m<sup>2</sup>。詳A1-02

4. 地上七至十一層容積樓地板面積原核准135.70m<sup>2</sup>變更為135.28m<sup>2</sup>減少0.42m<sup>2</sup>。詳A1-02

5. 增加地上十二層至十三層容積樓地板面積各105.92m<sup>2</sup>,合計211.84m<sup>2</sup>。(詳A1-02)

6. 各層平面圖室內隔間及門窗調整。(詳A2-01-A2-10)

(八)容積率變更:原核准314.63%變更為314.10%減少0.53%。(詳A1-02)

(九)總樓地板面積變更:原核准3803.10m<sup>2</sup>變更為4206.95m<sup>2</sup>增加403.85m<sup>2</sup>。詳A1-02

1. 地下三層樓地板面積原核准472.50m<sup>2</sup>變更為525.09m<sup>2</sup>增加52.59m<sup>2</sup>。詳A1-02

2. 地下二層樓地板面積原核准422.31m<sup>2</sup>變更為472.56m<sup>2</sup>增加50.25m<sup>2</sup>。詳A1-02

3. 地下一層樓地板面積原核准472.50m<sup>2</sup>變更為513.02m<sup>2</sup>增加40.52m<sup>2</sup>。詳A1-02

4. 地上一層樓地板面積原核准253.28m<sup>2</sup>變更為253.23m<sup>2</sup>減少0.05m<sup>2</sup>。詳A1-02

5. 地上二層樓地板面積原核准210.66m<sup>2</sup>變更為210.82m<sup>2</sup>增加0.16m<sup>2</sup>。詳A1-02

6. 增加地上十二層至十三層樓地板面積各130.19m<sup>2</sup>,合計260.38m<sup>2</sup>。詳A1-02

(十)工程造價變更:原核准新台幣48587028元變更為70029703元增加21442675元。詳A1-02

(十一)建築物高度變更:A棟原核准高度37.5M變更為44.1M增加6.6M;B棟同原核准。詳A1-02

(十二)各向立面配合變更。(詳A3-01-A3-03)

(十三)結構變更:

第1次變更



變更概要

變更理由：

1. 開挖範圍變更原核准77.71%變更為77.79%增加0.08%。詳A1-02、A2-01-A2-04
2. 結構柱斷面及鋼筋配筋量變更。詳結構圖說
3. 建築物樓層高度變更。(詳A3-01-A3-03、A4-01)
4. 地質調查(鑽探)報告書、結構計算書變更。  
(十四)總戶數變更原核准31變更為35戶增加4戶。(詳A1-02)  
(十五)竣工期限變更原核准45個月內竣工變更為49個月增加4個月。  
(十六)停車空間變更：  
1. 原核准法定汽車位20輛自設4輛合計24輛變更為法定汽車位22輛自設5輛合計27輛增加3輛。(詳A1-02)  
2. 原核准法定機車位24輛變更為法定汽車位26輛增加2輛。(詳A1-02)  
(十七)雜項工作物變更：  
1. 圍牆變更：原核准26.52M變更為31.26M增加4.74M；原核准高度1.2M變更為1.99M增加0.79M。(詳A1-02)  
2. 排水溝長度變更原核准49.03M變更為92.27M增加43.24M。詳A1-02  
3. 原核准防空避難室面積472.50m<sup>2</sup>變更為525.09m<sup>2</sup>增加52.59m<sup>2</sup>。詳A1-02、A2-01-A2-04  
(十八)綠化設施變更：  
1. 綠化範圍調整原核准綠覆面積174.7m<sup>2</sup>變更為186.27m<sup>2</sup>增加11.57m<sup>2</sup>。詳A1-04  
2. 原核准綠覆率52.26%變更為50.17%減少2.09%。(詳A1-04)  
(十九)綠建築檢討報告書變更。  
(二十)重建危老報告書變更。  
(二十一)室內裝修範圍變更原核准168.66m<sup>2</sup>變更為186.26m<sup>2</sup>增加17.6m<sup>2</sup>。詳A1-21-A1-25  
(二十二)工程進度:112年4月12日開工0.5%。  
(二十三)現況圖A1-01a, 高度比、前後院落檢討圖A1-03, 無障礙專章檢討A1-05、A1-06, 橫縱向剖面圖A4-01、A4-02, 門窗詳圖A6-01、A6-02, 電梯詳圖A7-01、A7-02, 避雷針詳圖A7-03, 汽車升降機詳圖A7-04- A7-06, 共有專有區分圖A8-01- A8-05, 預留電動車充電設備A9-01、A9-02, 安全維護平面圖A9-21- A9-26, 地下室排風  
三、312-4、313-11地號上方無產權建築物併案辦理拆除執照。(詳A1-04)  
四、其餘同原核准。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《05》月《23》日（法令適用日期：113年5月23日）。
2. 實設空地《385.13》平方公尺。
3. 結構專業技師：《國興結構技師事務所》，技師：《劉國欽》結構工程技師。
4. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 拆除執照併案辦理，拆除面積《25.6》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分25.6平方公尺），共《0》戶。拆除門牌：由周夢龍、簡志聰建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未

## 第1次變更

## 變更概要

## 注意事項：

- 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。
- 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。
  - 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動驗前）完成消防設備審核。
  - 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160.15平方公尺，屋頂平臺綠化面積為80.08平方公尺。
  - 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局113年5月17日北市都建字第1136022621號函核准重建計畫，其獎勵容積為601.47平方公尺，容積獎勵額度為39.603%在案；實際使用獎勵容積為601.47平方公尺，容積獎勵額度為39.603%。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。
  - 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣110773000元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
  - 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣2154600元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
  - 二、本案前經本局 111年3月4日北市都建字第1116015053號函核准重建計畫、112年6月27日北市都建字第1126021690號函核准變更起造人在案，本次變更項目如下，除變更內容外其餘內容依前揭號函辦理：  
(一)依臺北市畸零地使用自治條例規定合併毗鄰唯一合併畸零地312-4、313-11地號等2筆土地。  
三、本次依危老加速辦法第7條變更核給容積獎勵上限為601.47m<sup>2</sup>，各容積獎勵項目及獎勵額度變更內容分述如下：  
(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：  
1、依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。  
2、依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。  
3、依第6條：建築物耐震設計，取得耐震設計標章，獎勵基準容積百分之10。  
4、依第9條：建築物無障礙環境設計第一級，獎勵基準容積百分之4。  
(二)依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積百分之9.603之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。
  - 四、本次變更計畫涉及下列事項，應納入建築執照列管：  
(一)本案應繳納履約耐震設計標章及耐震標章保證金費用為新臺幣12062317元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得耐震設計標章。  
(二)本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第一級保證金費用為新臺幣2412384元整，應於1樓版勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，並依協議書內容於申請使用執照前繳納保證金。

113. 7. 18

3/3

## 附件五：共用部分項目及持分計算說明

### 一、全棟分攤共用部分項目：

#### (一) 地上壹樓部分：

迎賓大廳、無障礙電梯、乘客用電梯、緊急升降機、梯廳、無障礙安全梯、管委會空間、戶外通道。

#### (二) 貳～拾參樓部分：

梯廳、排煙室、無障礙電梯、乘客用電梯。

#### (三) A棟屋突壹層及B棟屋突貳、參層部分：

機電設備空間(消防中繼機房)、電梯機房、水箱、公共管道間。

#### (四) 地下壹層部分：

梯廳、無障礙安全梯、無障礙電梯、乘客用電梯、公共廁所、電氣設備室、機電設備空間(通風換氣設備機械室)、機電設備空間(電信機械室)、機車停車區、機車車道、法定停車位、機械升降機、水箱、垃圾處理室、殘障車位、發電機室、電氣設備室(台電配電場所)進、排氣管道、公共管道間及防空避難空間。

#### (五) 地下貳～參層部分：

梯廳、無障礙安全梯、無障礙電梯、乘客用電梯、汽車升降機、進、排氣管道、公共管道間、機電設備空間(通風換氣設備機械室)、電氣設備室(消防機房)等依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

### 二、本戶共有部分權利範圍與面積

本戶共有部分之權利範圍係依買受本戶建物專有部分面積(含主建物及陽臺)與全區建物專有部分面積(含主建物及陽臺)之比例而為計算(若有近位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準)，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。本大樓區分所有主建物加附屬建物總面積計2,301.57平方公尺(約696.22坪)。本大樓

共有部分總面積計2,218.09平方公尺（約670.97坪）。

三、汽車停車位：

係指地下一層至地下三層總面積扣除地下層共有部分後之剩餘面積，由購買停車位者持分共有。

$$\text{每一平面停車位持分面積} = \frac{\text{汽車停車位總面積}}{\text{汽車停車位總數量}}$$

四、未購買汽車停車位除緊急或臨時避難時使用外，不得主張汽車停車空間之所有權及使用權。

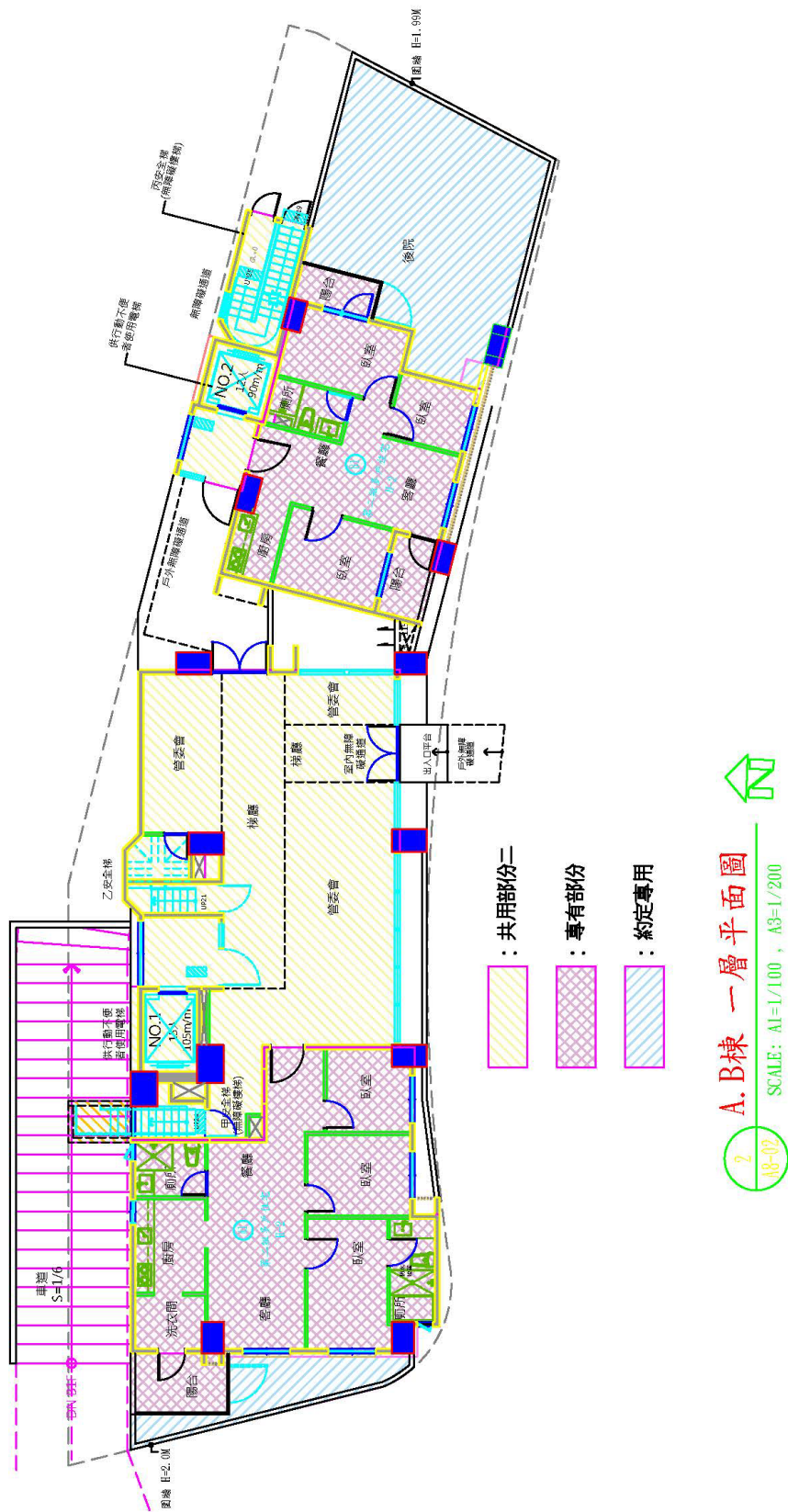
五、共用部分之使用方式，依本契約「分管約定書」（附件六）所載約定辦理。

附圖1、壹樓共用暨開放空間、約定專用範圍圖說

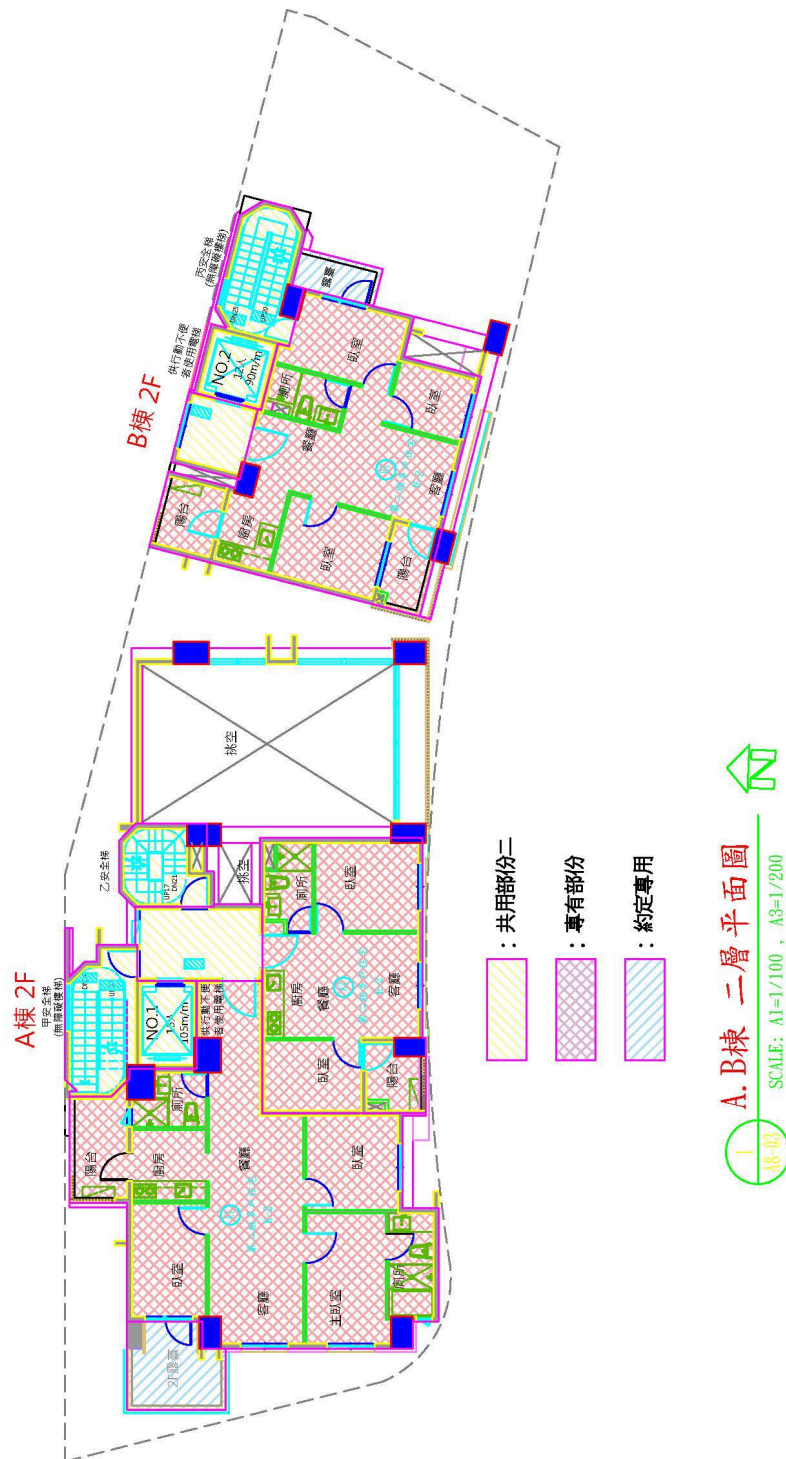
附圖2、貳至拾參樓共用暨貳樓至拾參樓約定專用範圍圖說

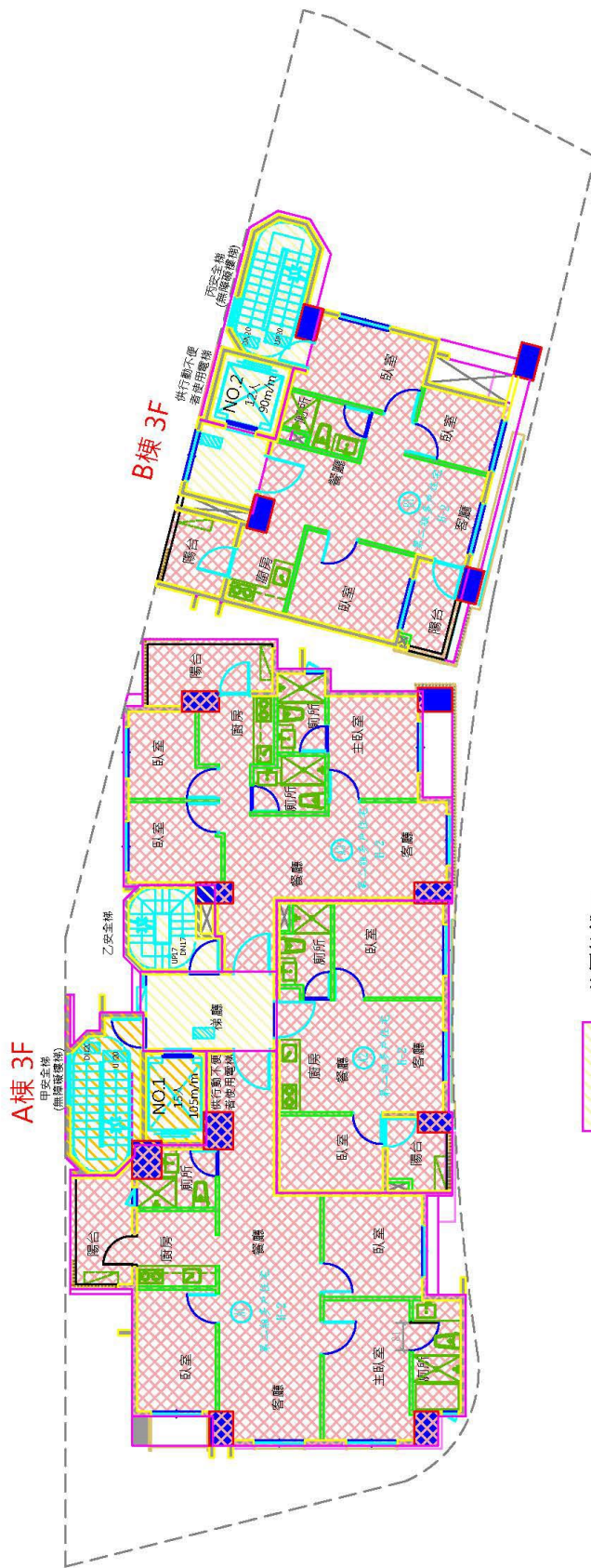
附圖3、地下壹層～地下參樓共用圖說

附圖1、一樓共用暨開放空間、約定專用範圍圖說



附圖2、貳至拾叁樓共用暨貳樓至拾叁樓約定專用範圍圖說





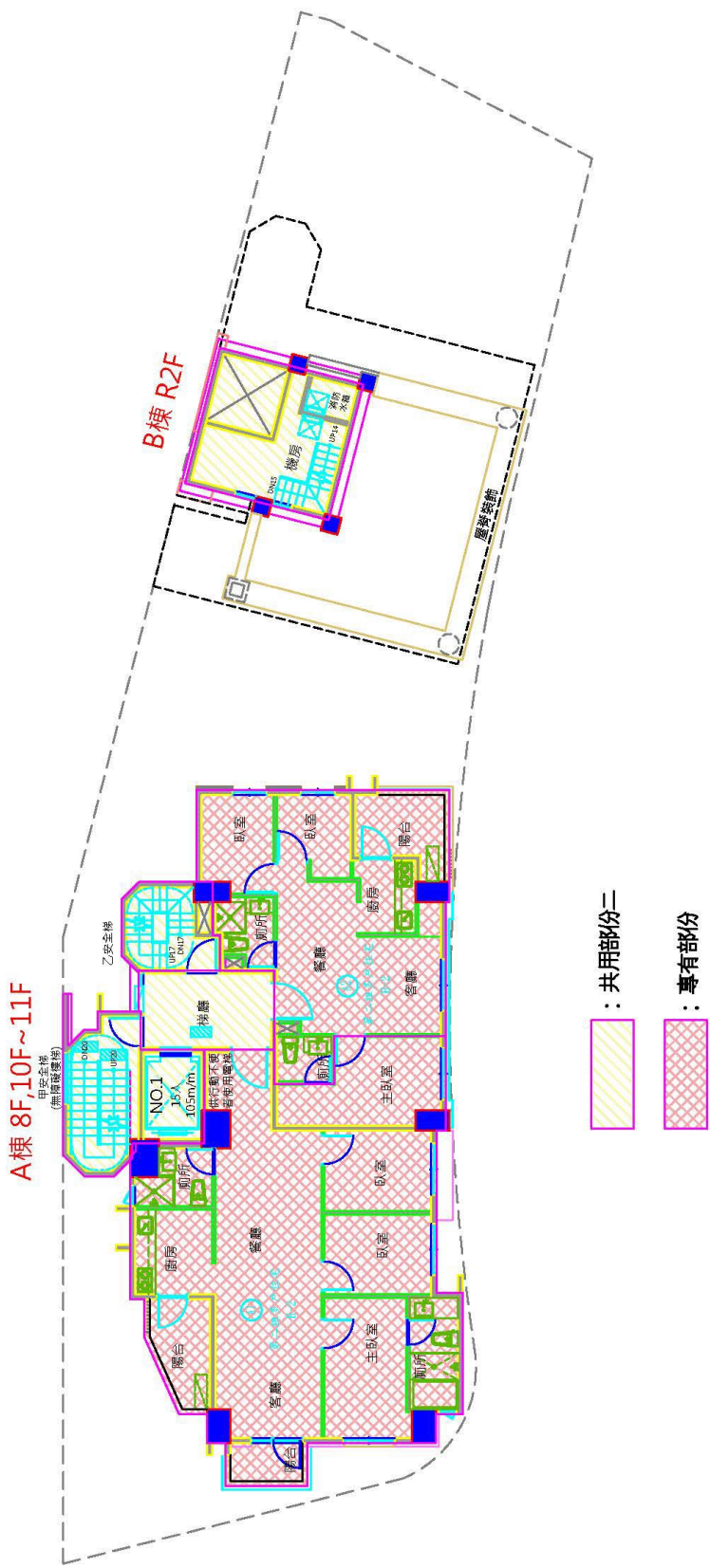
A. B棟 三層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200

2  
48-03





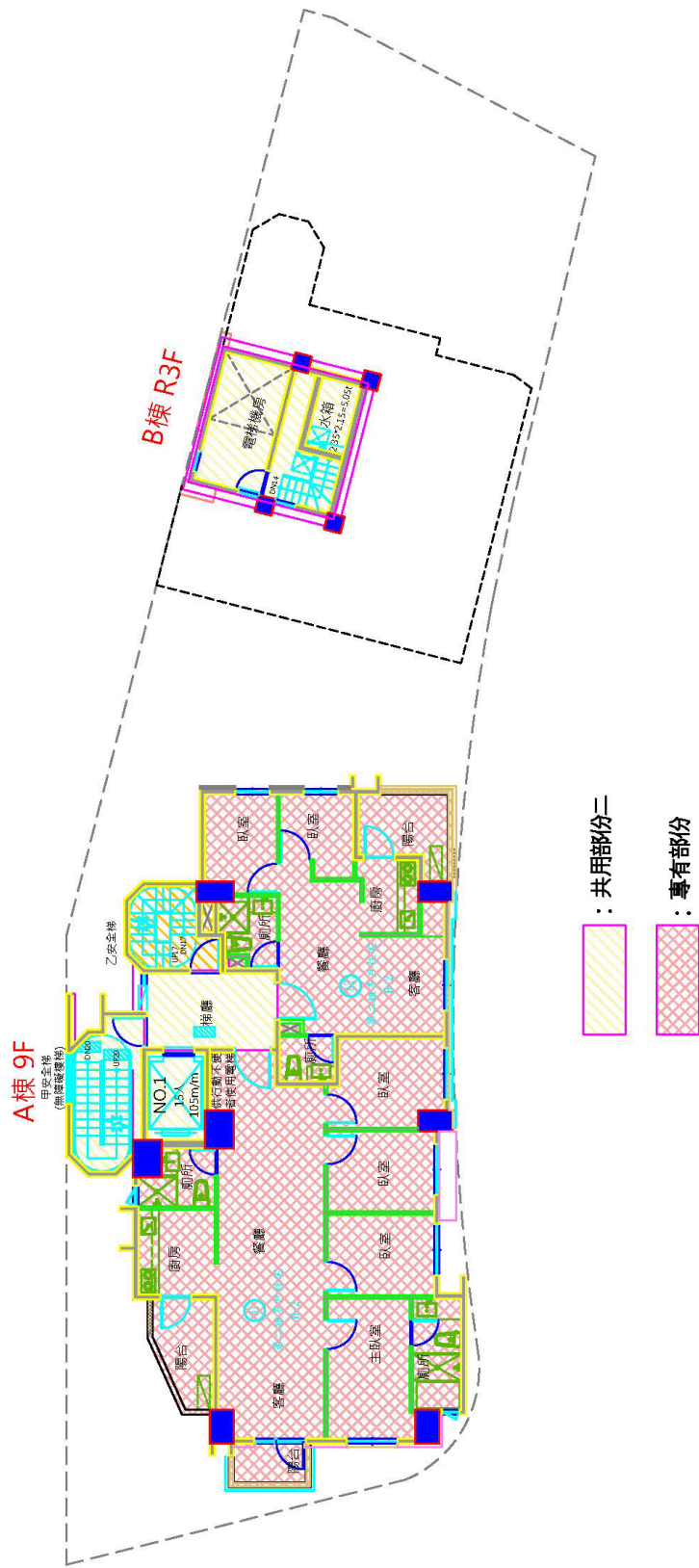


1  
08-04

A棟八樓, 十至十一樓 及 B棟R2F層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200





**A棟九樓平面圖及 B棟R3F層平面圖**

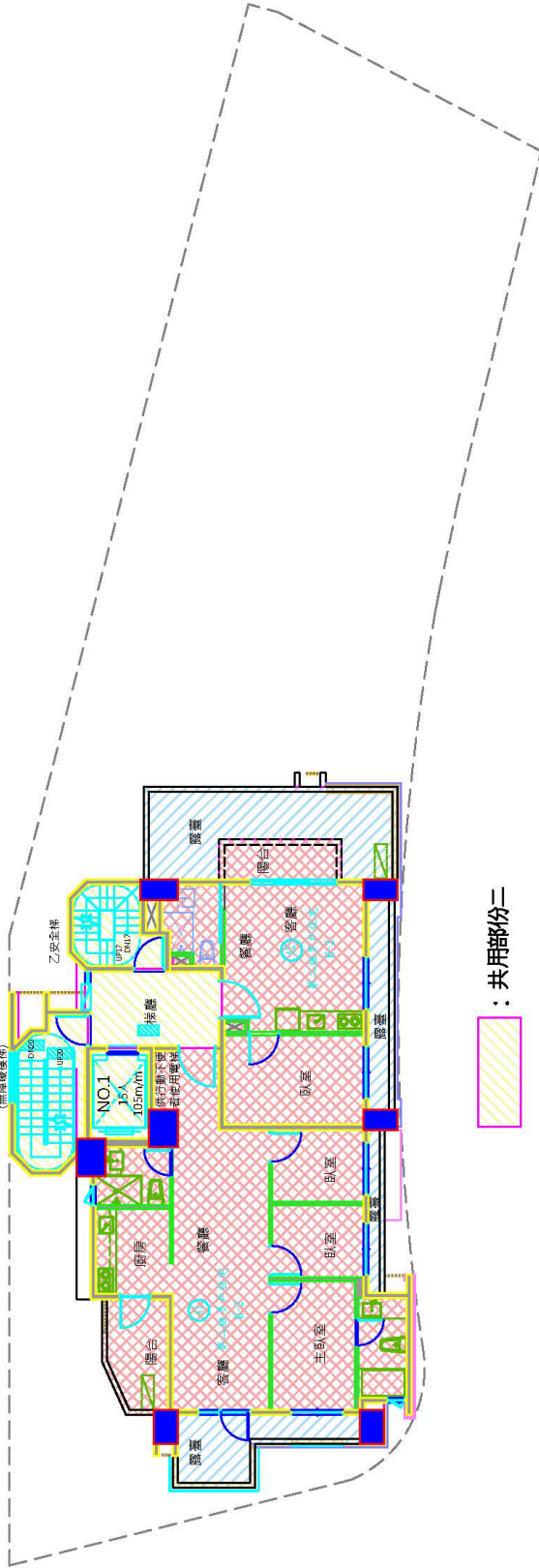
2  
A8-04

SCALE: A1=1/100, A3=1/200



# A棟 12F

12F之樓  
(無障礙樓梯)



- : 共用部份二
- : 專有部份
- : 約定專用

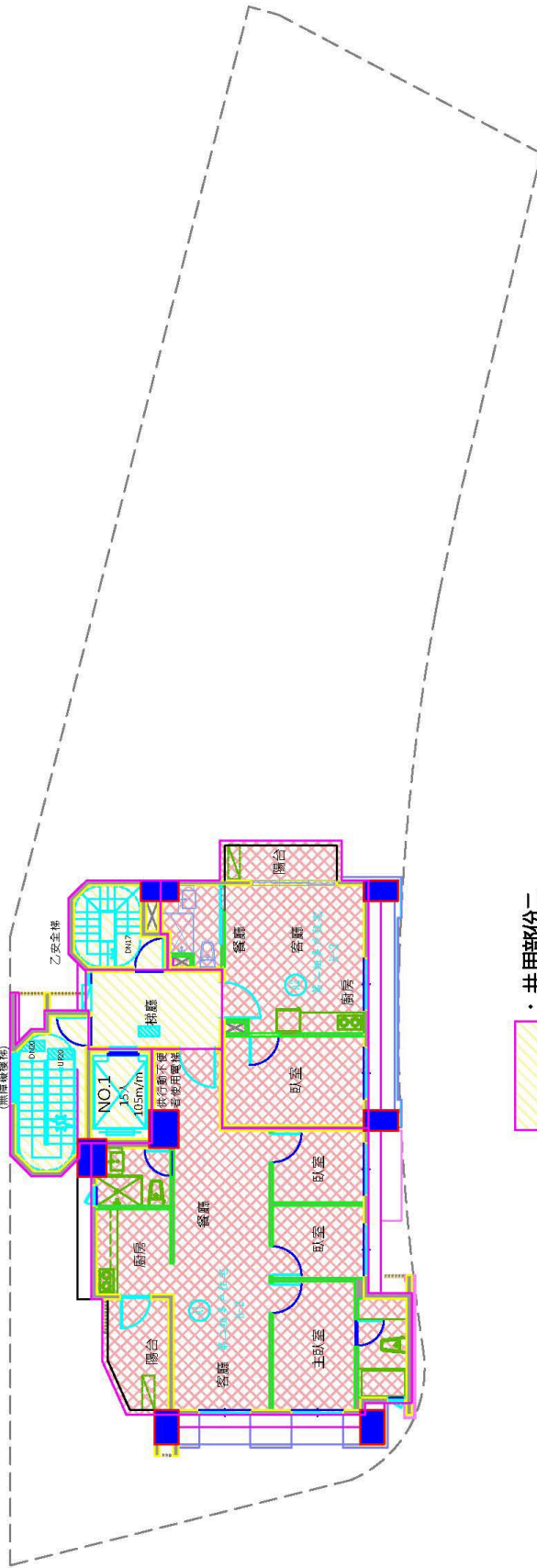


## A棟十二層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200

# A棟 13F

甲安全梯  
(無樓梯樓梯)



共用部份二

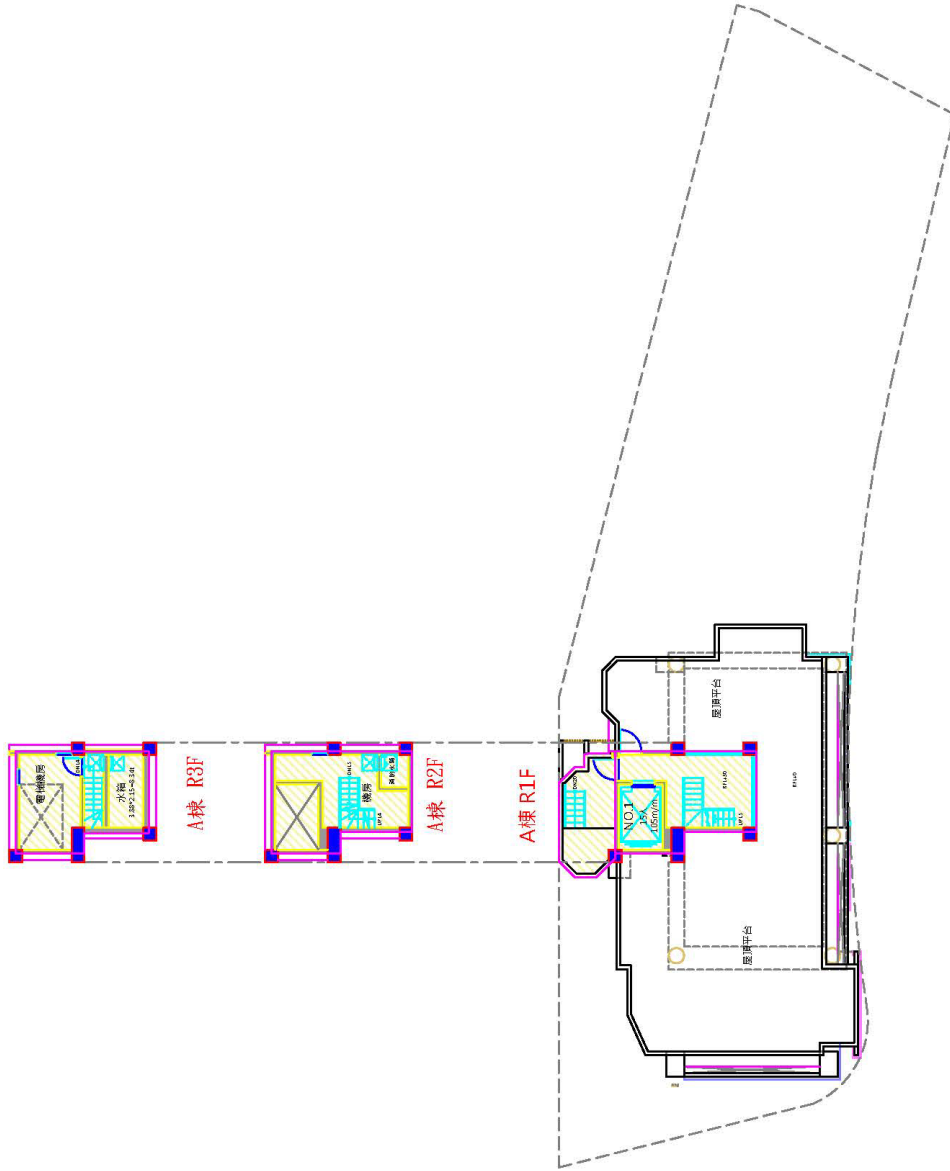
專有部份

## A棟十三樓平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200



2  
88-044



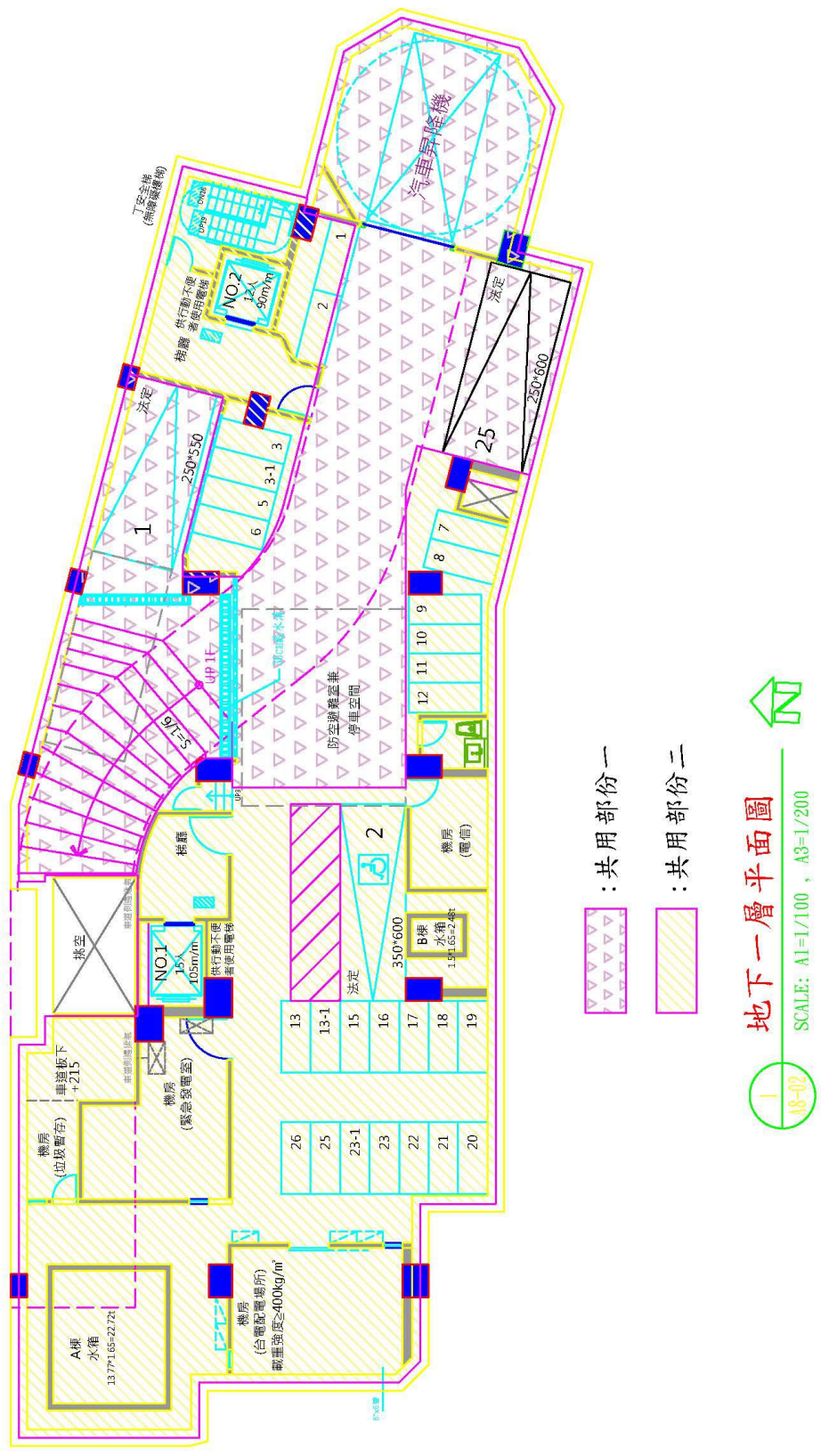
: 共用部份二

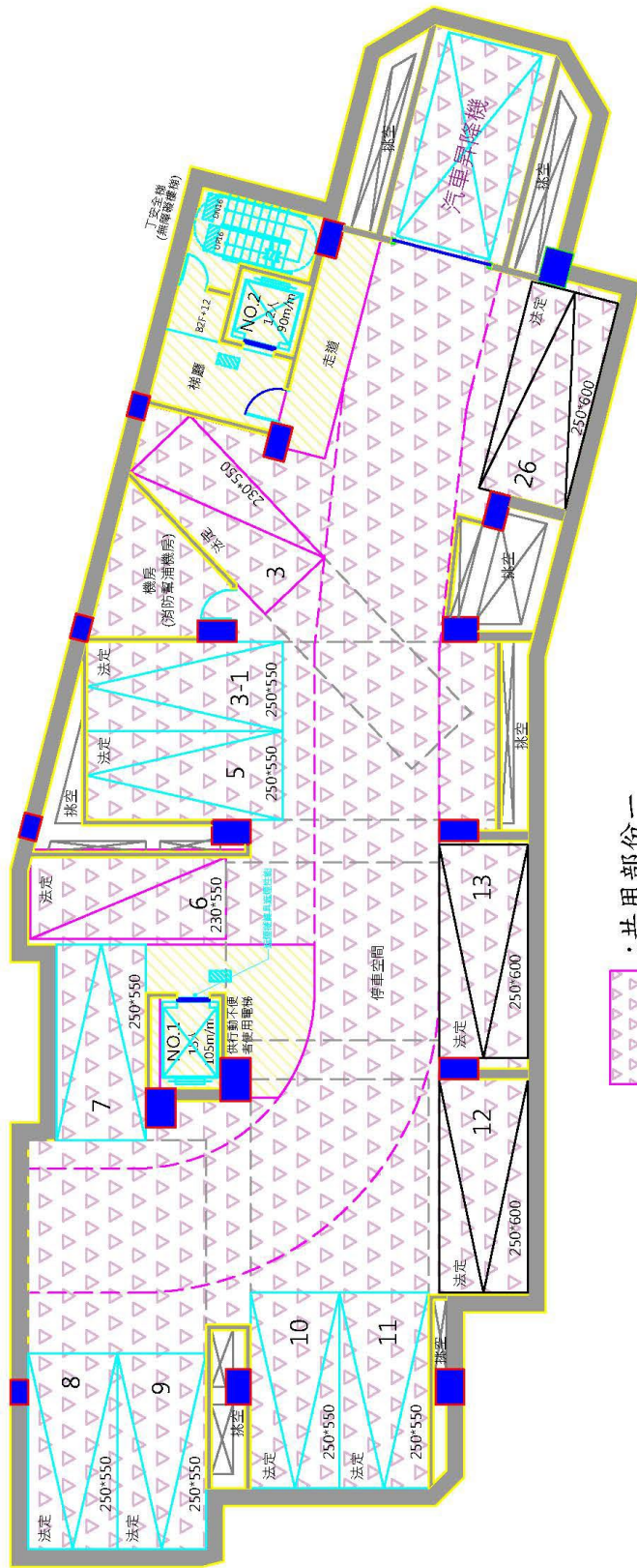
A棟RF層及B棟RF層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200



附圖3、地下壹層～地下叁樓共用圖說





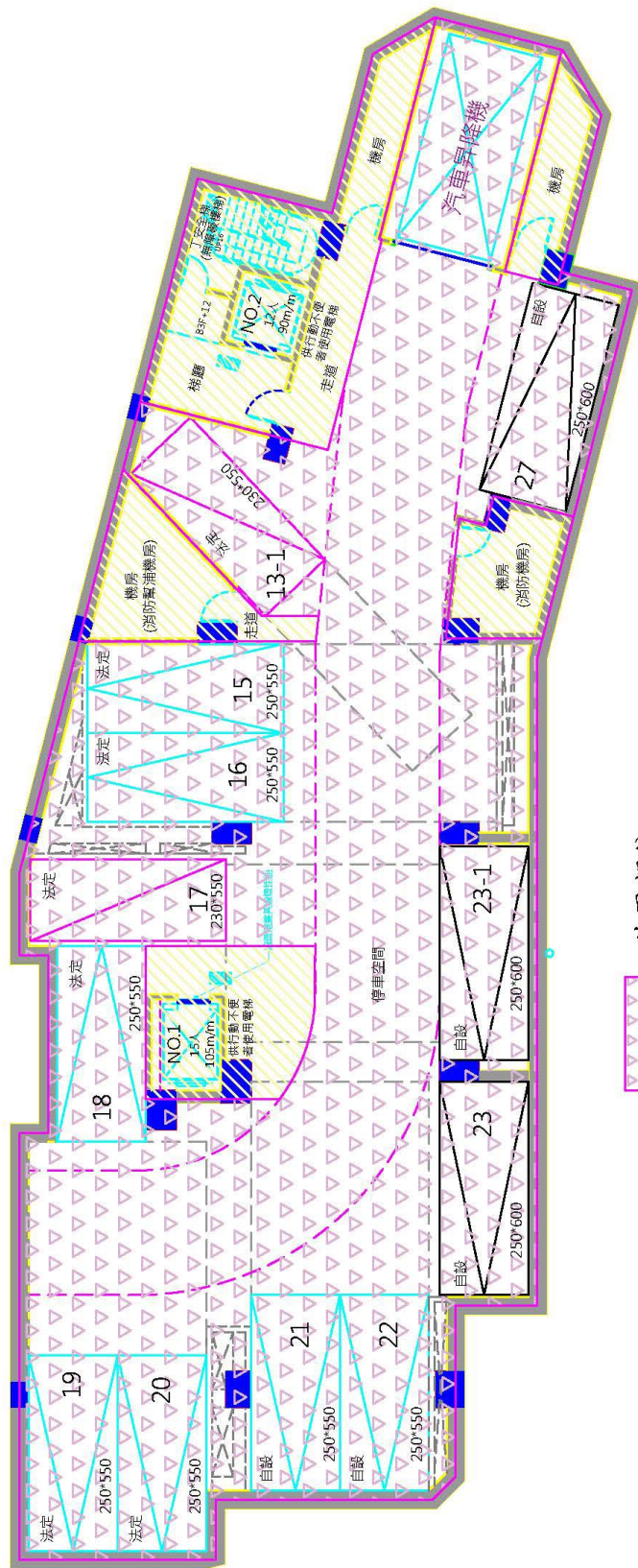
 : 共用部份一  
 : 共用部份二



## 地下二層平面圖

SCALE: A1=1/100, A3=1/200

2  
48-01



: 共用部份一



: 共用部份二



1  
AS-01

**地下三層平面圖**

SCALE: A1=1/100, A3=1/200

## 附件六：分管約定書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）因向京旺開發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買坐落在台北市文山區實踐段一小段309、312-4、313-11地號等3筆土地之基地上，案名「文山萃」第戶第\_\_\_\_\_樓房屋乙戶，及地下第\_\_\_\_\_層；編號第\_\_\_\_\_號汽車車位。買方除同意遵守本契約及住戶規約有關權利義務外，並同意遵守本分管約定書，其內容如下：

### 一、地下層共用部分

#### （一）地下壹層部分：

梯廳、無障礙安全梯、無障礙電梯、乘客用電梯、公共廁所、電氣設備室、機電設備空間(通風換氣設備機械室)、機電設備空間(電信機械室)、機車停車區、機車車道、法定停車位、機械升降機、水箱、垃圾處理室、殘障車位、發電機室、電氣設備室（台電配電場所）進、排氣管道、公共管道間及防空避難空間。

#### （二）地下貳～參層部分：

梯廳、無障礙安全梯、無障礙電梯、乘客用電梯、汽車升降機、進、排氣管道、公共管道間、機電設備空間（通風換氣設備機械室）機電設備空間（消防幫浦機房）、電氣設備室（消防機房）等依法令應列入共有部份之項目皆屬之。

### 二、地上層共用部分：

#### （一）地上壹樓部分：

管委會空間、無障礙電梯、乘客用電梯、梯廳、無障礙安全梯。

#### （二）貳～拾參樓部分：

梯廳、排煙室、無障礙電梯、乘客用電梯。

#### （四）屋突壹、貳、參層部分：

梯廳、乘客用電梯、機電設備空間（通風換氣設備機械室）、

機電設備空間（消防中繼機房）、電梯機房、水箱、公共管道間。以上共用部分為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。

### 三、其他共用部分：

（一）機車停車區地下一層機車位停車空間編號 1~26，統一由管理委員會規劃分配，並由各戶按其分配號碼位置使用，不得占用他人位置（詳「汽車位置編轄圖」附件三）。

（二）本大樓之法定空地、外觀等公共空間，由社區全體住戶共同維護。

### 四、約定專用部分：

（一）本大樓出售之汽車停車位為約定專用，依相關法令規定分設地下壹、貳、參層，由各該車位購買者在個別劃定分管範圍內為停車管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位者，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利主張包括持分所有權及管理使用權。

（二）汽車停車位除平日供停車使用外，購買汽車位者不得隔間、堆置物品、停放機車及腳踏車。遇到空襲或緊急事件，應依政府有關規定無條件開放供防空避難使用。

（三）買方同意就所購買之法定、自設汽車停車位，是平面式使用，並遵守大樓住戶規約及其他有關管理規定，亦依規定繳納應負擔之維修、管理、清潔及保養等費用。

（四）本大樓A棟1樓、B棟1樓後庭院空地（A、B），依本約定書約定分別由A棟1樓、B棟1樓二者專用，由上述各戶永久管理維護及使用，且不得增建違章建物。

（五）本大樓A1戶-2樓、B1戶-2樓、A1戶-7樓、A2戶-7樓、A1戶-12樓、A2戶-12樓之平台與露台，依法不予辦理所有權登記，均專由上述各戶永久管理維護及使用，且不得增建違章。

五、本大樓之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙妨害他人使用者（含管理人），應對其他共有人負損害賠償之責。

六、為求本大樓建築物之整體美觀，各戶空調設備掛設位置不得超出工作陽臺位置，買方不得異議。

七、前開分管約定使用內容及其應負擔之清潔、維修、管理等相關費用，於房屋及土地產權或汽車停車位產權移轉、出租或出借他人或因其他原因使他人占有或移轉所有權時，買方應明確告知並註明於契約上，使其繼受人、承租人、借用人或占有人等均繼受買方依本契約定書所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予處理並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

立約定書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七：不動產開發信託證明書

### 附件六：信託說明書

緣京旺開發建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市文山區實踐段一小段309、312-4、313-11地號等三筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託（惟前開312-4地號土地為國有土地不交付信託），同時另案委任台新建築經理股份有限公司（下稱「台新建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國110年1月4日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、台新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；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
  - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
  - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或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。
  - 四、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買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融 > 信託 > 信託

專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、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），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。

六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司，除有可歸責於台新建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委 託 人：京旺開發建設股份有限公司  
負 責 人：張嘉群  
統 一 編 號：24319293  
地 址：臺北市大安區信義路四段 57 號 8 樓  
電 話：(02)2755-0520

受 託 人：台新國際商業銀行股份有限公司  
負 責 人：總經理 林淑真  
統 一 編 號：86519539  
地 址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號  
電 話：(02)2326-8899

受 任 人：台新建築經理股份有限公司  
負 責 人：刁建生  
統 一 編 號：89597170  
地 址：臺北市中山區德惠街 9 號 2 樓  
電 話：(02)2596-8000

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八：付款期別表

戶 別 ：

車 位 編 號 ：

期別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	總價合計
項目	訂金	簽約金	開工款	連續壁完成	基礎底板灌漿完成	一樓底板灌漿完成	六樓底板灌漿完成	屋頂頂板完成	二樓以上外飾完成	使照申請	銀行貸款	交屋款	
繳款金額	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整	元整
繳款日期	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

※除訂金及簽約金外，其他款項之付款日以郵寄通知為主。

## 附件九：代刻印章授權書

立同意書人即委託人：\_\_\_\_\_（以下簡稱：買方），茲因訂購【文山萃】大樓第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_層房屋乙戶及地下\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車車位共\_\_\_\_\_位，特授權京旺開發建設股份有限公司（以下簡稱：賣方）代刻買方印章壹枚，由賣方負責保管，專供辦理一切與房屋、土地、汽車停車位買賣有關等事宜。買方印章授權事項如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並負責保管及使用。
- 二、本式印章使用於申請水、電及房屋、汽車停車位、土地申報移轉現值、相關稅捐申報或撤銷、產權移轉登記、撤銷、及有關本戶申請貸款開戶、抵押權設定等各項文件之申請、變更及領用、不動產成交案件實際資訊之申報（供代書配合實價登錄之用）等一切事宜。
- 三、賣方不得將本授權印章使用於本授權書授權事項以外之任何用途，如有違背，賣方應負法律責任。
- 四、買方基於對本授權書各項授權用途之瞭解，於第二條所定事項完成前不得撤銷授權、變更或加予任何限制授權，並不得向地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則依本契約相關條文辦理。
- 五、俟上述相關之一切手續辦妥後，賣方應將印章於交屋時退還買方。
- 六、雙方同意如因本戶房地等買賣事項有糾紛，不影響本授權書第二條各項用途之印章使用，並願依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 七、本授權約定如涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院第一審管轄法院。
- 八、本書各條款，業經買方詳閱，並本於自由意志及誠實信用原則同意簽立，恐口無憑，特立此授權書為憑。

立 授 權 書 人：

身 分 證 統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十：住戶規約（草約）

### 第一章 總則

#### 第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約法源係依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱「管理條例」）相關規定制定，本規約之效力及於本大樓全區分所有權人及住戶（含承租人、使用人、占有人（包含無權占有人）、停車位所有權人等）。
- 二、本大樓座落於台北市文山區實踐段一小段309、312-4、313-11地號等共3筆土地內之建築基地興建之『文山萃』，範圍如台北市政府工務局核准111建字第0231號中所載基地、建築及附屬設施（以下簡稱本大樓）。

#### 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後：
  - （一）專有部分：係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。為編訂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：係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：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。
- 二、本大樓法定空地、露臺之使用權，依房屋買賣契約第三條及其附件六「分管約定書」之約定使用，與本規約之約定專用，其概述如下：

- (一) 本大樓為住宅區，依法令規定，四周法定空地若退縮留設為公共連通性公共開放空間人行步道，無償提供不特定公眾使用，由本大樓管理委員會統籌管理，非經主管機關核准不得變更。
- (二) 屋頂公共平台由本大樓區分所有權人共同管理使用。
- (三) 本大樓A棟1樓、B棟1樓後庭院空地，依本規約約定分別由A棟1樓及B棟1樓住戶專用，永久管理維護及使用，且不得增建違章建物。
- (四) 本大樓A1戶-二樓、B1戶-二樓、A1戶-七樓、A2戶-七樓、A1戶-十二樓、A2戶-十二樓之平台與露台，分別由A1戶-二樓、B1戶-二樓、A1戶-七樓、A2戶-七樓、A1戶-十二樓、A2戶-十二樓單獨永久管理使用。

三、本大樓外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。除本大樓外牆懸掛本大樓名稱及銷售期間之廣告物外，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物、裝設鐵鋁窗、柵欄或其他附著物。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，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

#### 四、汽車停車位：

- (一) 本大樓之法定汽車停車位為約定專用，由各該車位購買者依其登記之編號，為停車管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位者，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利主

張包括持分所有權及管理使用權。

(二) 汽車停車位除平日供停車使用外，購買汽車位者不得隔間、堆置物品、停放機車及腳踏車。遇到空襲或緊急事件，應依政府有關規定無條件開放供防空避難使用。

- 五、機車停車位應依照房屋買賣契約書及分管約定書使用。
- 六、本大樓房屋所有權人之陽臺禁止加窗或加設鐵窗；未申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 七、本大樓有十二歲以下之兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如設置理由消失（無十二歲以下之兒童或六十五歲以上老人之住戶）後，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 八、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 九、本大樓使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置前後院、開放空間、公用設備，本大樓之區分所有權人及公寓大廈管理委員應負起管理維護之責。

### **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。

- 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。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
  - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，其衍生費用之分擔或負擔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。
  - (二) 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。

### **第二章 區分所有權人會議**

- 第五條 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。**

## 第六條 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：

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。

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。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，得以書面委託他人代理出席。

但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之  
人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，  
提出區分所有權人之出席委託書。

五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係  
時，該等承租者或使用者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。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、本大樓區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，其  
定期會議及臨時會議之召開，依管理條例第二十五條之  
規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管理  
委會主任委員或管理委員擔任。

二、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一) 規約之訂立或變更。
- (二) 本大樓之重大修繕或改良。
- (三) 本大樓有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人之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

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。

- 四、區分所有權人會議討論事項，除第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，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。

#### **第八條 區分所有權人會議之重新召集**

- 一、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。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### **第九條 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。

## 第十條 會議記錄

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 管理委員會組織及管理約定

### 第十一條 管理委員會之目的及人數

- 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。
- 二、為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會（以下亦稱「管委會」）。管委會組成如下：
  - （一）主任委員一名。
  - （二）監察委員一名。
  - （三）財務委員一名。前項委員會之名額合計為三名得置候補委員二名。委員名額分配方式採不分配方式為之。

## 第十二條 主任委員、監察委員、財務委員之資格、選任、任期及解任

### 一、管理委員選任之資格及其限制

#### (一) 管理委員選任之資格：

主任委員、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直系血親之住戶任之。

#### (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

#### (三) 主任委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。 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、監察委員、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。

### 二、管理委員及職位之選任

#### (一) 管理委員之選任採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

#### (二) 主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。 主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。監察委員及財務委員解職出缺時，應於候補委員中重新選任。

#### (三) 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。

- (四) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前 2 個月於區分所有權人會議中辦理選任。
- (五) 管理委員未再獲選任或有管理條例第二十條所訂之拒絕移交者，自任期屆滿日起視同解任。
- (六) 管理委員任期自當年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，為期一年。
- (七) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
  - 喪失本條第 1 項第 1 款資格者。
  - 喪失住戶資格者。
  - 任期屆滿日起當然解任。
- (八) 主任委員及其他管理委員職務之罷免應經三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (九) 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

### **第十三條 主任委員、監察委員、財務委員之權限**

- 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，將其一之職務，委任其他委員處理。
- 五、財務委員掌管公共基金、管理及維護費用（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。
- 六、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，並於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

- 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、管理委員之報酬得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### **第十四條 管理委員會會議之召開**

- 一、主任委員應每三個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上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。
- 五、有關管委會之會議記錄，應包括下列內容：
  - (一) 開會時間、地點。
  - (二) 出席人員及列席人員名單。
  - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### **第十五條 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、及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、監察委員、財務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社區之公佈欄。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。

## 第十六條 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

##### 第十七條 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、房屋或汽車位、機車位不論是否空置，不分樓層均依下列標準分擔管理費用：
  - (一) 房屋每月每坪分擔管理費 130 元。
  - (二) 汽車每月每車位分擔管理費 600 元。
- 三、管理費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷本規約第十八條第二項各款開支為原則。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳之管理費時管理委員會得依管理條例第二十一條、第二十二條規定處理；區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣壹萬元以上（含），經10天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

六、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。

七、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。

## 第十八條 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，公共基金與管理費及公共開放空間管理維護基金應分別設專戶保管及運用。公共基金如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。起造人依「台北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金新台幣1,100,446元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪做他用，由社區管理委員會維護管理。

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。

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。

四、公共開放空間管理維護基金用途如下：

公共開放空間之管理、維護、修繕費用。

### **第十九條 重大修繕或改良之標準**

前條第三項第三款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符合新臺幣十萬元以上。

### **第二十條 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，得不適用第九條第十三項第二款提案之限制。

### **第二十一條 財務運作之監督規定**

- 一、管理委員會之會計年度自 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、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

- (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- (五) 監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- (六) 由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第二十二條 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。

### **第二十三條 住戶室內裝修遵守之事項**

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件，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，未配合共用部分、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，本規約或「分管約定書」未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則。
- 二、公共開放空間之後續管理、維護及修繕工作，應由本大樓區分所有權人、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，相關使用管理辦法授權管理委員會訂定，經區分所有權人會議決議之。
- 三、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。
- 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「分管約定書」之規定。
- 五、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）不得違反本規約及「分管約定書」之各項規定。
- 六、本規約及「分管約定書」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。

## **第五章 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，應以本公寓大廈所在地之台灣台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、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，應報請主管機關依管理條例第四十九條第一項規定處理，該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) 住戶違反管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使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) 違反管理條例相關規定經依管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

**第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印**

利害關係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、管理委員會保管之下列文件：

管理條例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**

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

**第三十一條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日**

立 規 約 人：

身分證統一編號：

戶 別：\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓

汽 車 車 位：地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件十一：裝修施工管理規定

### 第一條

為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本管理規定，並由全體住戶（買方）共同遵守之。

### 第二條

裝潢戶及裝修從業者應共同簽署裝潢工程申請表及裝潢工程切結書，允諾在施工期間遵守本管理規定。

### 第三條

為防止因施工不當毀損公共設施（備），以及造成環境污染之損害，裝潢戶應於施工前向賣方之社區管理服務中心繳交裝潢保證金新台幣拾萬元整，環境維護管理費新台幣壹佰元/日（日曆天）計算。如施工期間超過六個月，則每逾一日應再繳納新台幣貳佰元整之環境維護管理費。環境維護管理費依進料第一天至完工細清完成期間計算，於裝潢完工驗收後結算，多退少補。京旺開發建設（股）公司代管本社區公共管理期間前揭費用應以匯款方式匯入以下帳戶：

**支票抬頭：京旺開發建設股份有限公司。**

**匯款銀行：合作金庫銀行 北土城分行**

**銀行戶名：京旺開發建設股份有限公司**

**銀行帳號：5377-717-316988**

如裝潢戶或裝修從業者有違反本管理規定或損壞公共設備時，京旺開發建設（股）公司得逕以裝潢保證金扣抵罰金及賠償費用。

### 第四條

裝潢戶及裝修從業者須遵守下列規定：

一、社區管理服務中心上班時間：每週一至週五 08：00 至 17：00。

二、施工前須辦妥繳交：

1、裝潢保證金、預繳三個月裝潢清潔費。

2、裝潢工程申請表、裝潢工程切結書。

- 三、梯廳保護措施：由電梯口延伸至施工之裝潢戶，其規格如下，保護措施未完成前不得施工：
- 1、施工樓層貨梯電梯口：第一層珍珠板，第二層二分木夾板。
  - 2、施工樓層梯廳牆面：第一層珍珠板，第二層二分木夾板。
  - 3、施工樓層梯廳地面：第一層透明塑膠布、第二層珍珠板，第三層二分木夾板。
- 四、地下樓層各戶專屬停車區地面：第一層透明塑膠布、第二層珍珠板，第三層二分木夾板，如破損須做更新。
- 五、進場施工人員須辦理入場登記換證、配掛本社區專屬識別證。未完成登記、配掛識別證不得進入本社區施工；識別證應妥善保管，如有遺失或當天未歸還、或施工人員未配掛者，每件罰款新台幣500元整。
- 六、施工人員進出或搬運材料、工具均由社區管理服務中心人員引導後出入，所有車輛進入社區進出貨，需先至社區管理服務中心辦理登記並領取車輛臨時停車證後，始得暫停放於**B1停車場指定車位**（卸貨完畢必須立即駛離或停放於裝潢戶所有之車位停放）。
- 七、搬運材料及工具如使用工作電梯時，不得超重及超長（電梯門口寬度：90公分、門口高度：210公分、內部寬度：NO.1，130公分、NO.2，145公分、內部深度：NO.1，180公分、NO.2，135公分、內部高度：NO.1，NO.2皆230公分、乘載最大重量：NO.1 1000kg、NO.2 800kg）。（車廂空間不含保護板厚度）
- 八、施工之材料、工具應經社區管理人員之查驗放行後始得進出本社區。
- 九、週一至週五之施工時間為08：00至12：00及13：00至17：00止，所有施工人員於17：30前必須離開本社區；週六可申請辦理靜音無味施工作業，經社區管理服務中心核准後始可進場施工；週日及例假日一律不准施工（惟社區管理服務中心得公告於住戶尚無任何一戶入住時，週六、週日及例假日准予靜音無味施工）。
- 十、建材及砂石（砂石應裝袋）不得堆放於公共區域，否則視同施工廢棄物及垃圾，依本條第十四項規定辦理。
- 十一、牆壁、天花板及地板不得有私自拆除、挖掘、穿鑿及埋設管線等破壞本建物主要構造安全之行為，如擅自任意破壞而致他人或賣

方受損，應負一切賠償及法律責任。為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，裝潢戶為室內裝潢之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢須使用防火材料。其裝潢工程之施工設計及材料設備應遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。

- 十二、為維護本社區高格調之外觀，住戶裝潢時，不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有變更本社區建物整體外觀之增設。
- 十三、為維護本社區之公眾權益，住戶裝潢時，公共梯廳不得設置私人裝置物，亦不得修改原建材或增設其他任何物件。
- 十四、施工廢棄物及垃圾，裝修從業者必須每日運棄，不得堆置或拋棄在公共區域，如有違反，每次將罰款新台幣 5,000 元整，並由社區管理服務中心雇工代為清運，所產生之費用由裝潢戶負擔，並得逕由保證金中扣除。
- 十五、為維護本社區之安寧，如有發生巨大聲響之工作，應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面。此類工作施工時間限於10：00至12：00及14：00至17：00時內進行（惟社區管理服務中心得公告於住戶尚無任何一戶入住時，得於09：00至12：00及13：00至17：00時內進行）。
- 十六、施工如有損壞公共設施（備），經社區管理服務中心限期修復而未修復者，社區管理服務中心得代雇工修繕，修繕費用由保證金中逕行抵扣，如保證金不敷抵扣時，裝潢戶及裝修從業者同意負擔連帶賠償責任。
- 十七、施工人員於施工現場不得有大聲喧嘩、播放音響或任何破壞公共安寧之行為。
- 十八、施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- 十九、施工人員不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，亦不得隨地丟擲煙蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者須即刻自行清除乾淨外並每次罰款新台幣2,000元整。施工人員不得進入或干擾非其施作工作之區域（含樓梯間）。
- 二十、裝修從業者及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電（惟經

社區管理服務中心或他戶同意者不在此限)，違者報警處理。

## 第五條

裝修從業者應對其施工人員之安全負全部之責任。如因施工而有侵害第三人之權益時，裝潢戶與其裝修從業者同意負擔連帶賠償責任。

## 第六條

裝修從業者及施工人員若有違反本管理規定，經社區管理服務中心勸導亦不改正時，社區管理服務中心得要求裝潢戶更換裝修從業者，於更換前得禁止施工人員入場施工。

## 第七條

裝潢完成後且合於下列條件，經管理服務中心及京旺開發建設（股）公司確認，並扣除相關罰款及賠償後，得向社區管理服務中心申請無息退回剩餘之保證金。

- 一、未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統。雖有前款之損壞情事，但確認已修復，並經驗收合格者。
- 二、無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施（備）之賠償。

## 第八條

裝修從業者及其施工人員如有違反下列注意事項，社區管理服務中心有權不經通告裝潢戶，逕行動用保證金處理，並立即勒令停工，如保證金不足，社區管理服務中心可按修復金額，裝潢戶絕無異議：

### 一、結構體：

- 1、結構體不可變更修改。
- 2、樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔（洗孔）。
- 3、鋼筋嚴禁切除及切斷。

### 二、建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平台、露臺、防空避難室及公共設施、公共梯廳等，除另有約定外，不得有變更構造、顏色、使用目的、

設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。

如有任何裝設物，應遵守下列規定：

- 1、陽臺、露臺、窗台、雨遮欄杆、不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
- 2、外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
- 3、廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經賣方同意或區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
- 4、空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀，若發現有違反之情事除裝潢保證金不予以退還外並限期拆除改善完成。
- 5、各戶約定專用之露臺：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
- 6、上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或社區管理服務中心可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

### 三、進場保護：

- 1、保護範圍應包括當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框（含立面空間）。
- 2、室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
- 3、室內建材（電梯廳門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗）應做保護。
- 4、浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

### 四、室內隔間牆：

- 1、拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。
- 2、隔間牆須採用輕隔間牆，如需變更、移除、加設管路請先切割後打除；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
- 3、玄關門不可變更及移位。

#### 五、室內防水：

- 1、浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位需切除相關位置，委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試（達48小時）無漏水疑慮才可繼續施作。
- 2、本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝修從業者須於結構樓板面先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。
- 3、污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞，裝潢戶應負責疏通。
- 4、公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

### 第九條

本裝潢施工管理規定得因維護本規定第一條宗旨之需，由社區管理服務中心隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要條款。

### 第十條

京旺開發建設（股）公司代管本社區公共管理期間，由京旺開發建設（股）公司執行本裝潢施工管理規定。於管理委員會成立後，由京旺開發建設（股）公司將裝潢戶應賠償、應扣款、應追償金額結算後，依據房屋買賣契約書第十六條將共用部分點交予管理委員會時，將尚未退還裝潢戶之保證金暨本規定所定文件影本一併移交予管理委員會，

由管理委員會執行本裝潢施工管理規定與規約關於裝修之規定。

## 第十一條

特別注意事項：

- 1、同時有兩戶（含）以上裝潢戶，請自行協調裝置、拆除電梯保護及公設保護板時間，並通知管理中心以便公告周知。
- 2、各戶裝修應於進場施工前完成廢水處理設施之設置，若未依規定排放廢水者經查獲罰款新台幣伍萬元，作為支付因管路造成阻塞、破壞等衍生之工程費用。
- 3、停車場為已購戶停車專用，經由屋主同意，可停放施工車輛，其他車輛或未經同意嚴禁停放（如有漏油車輛禁止進入社區）。
- 4、各施工車輛貨物及廢料進出一律由停車場B1樓-裝卸車位卸貨，貨物及廢料需立即移開，不得放置公共區域，裝卸完成後即刻駛離社區不得停留。
- 5、貨物裝卸運送完畢後，請將電梯內、梯廳間及卸貨區域初步清理。
- 6、各裝修戶施工人員用餐休息地點規劃於各裝修戶施工範圍內並負清理之責。
- 7、公共區域保護板施工期間若破損須於三日內完成更換修補。

立 契 約 書 人：

身 分 證 統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 裝潢工程切結書

茲因本人\_\_\_\_\_至本工地裝潢施工，保證遵守本工地管理辦法，在指定範圍及日期時間內施工，施工期間如有毀損任何公共設施或破壞鄰居設施者，願負一切賠償責任，謹繳納保證金新台幣拾萬元整，俟完工查無缺失後，無息退還。

說 明 事 項	(一) 須暫拆除室內消防安全設備之名稱。
	(二) 須變更室內消防安全設備之名稱。
備 註	(三) 須暫時關閉或停用室內消防安全設備之名稱。
備 註	(四) 其他須補充說明事項。
	(一) 本表應於施工前七日向管理中心提出申報。
	(二) 申報人應保證完工後，即將原有消防安全設備恢復功能。
	(三) 施工期間如造成任何公共損害，申報人應負責賠償。
(四) 車輛裝載總高度不得超過 1.9 公尺。	
(五) 有需停車時限停自購車位處，其餘車位不任意停放。	

此致

文山萃代管中心

裝潢日期：民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

裝潢戶：戶別\_\_\_\_\_門牌：\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓

立切結書人：\_\_\_\_\_（簽章）

統一編號：

身分證字號：

地 址：

中華民國：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 裝潢工程申請表

本人\_\_\_\_\_同意\_\_\_\_\_裝潢公司為本人負責室內裝修工程，施工期間自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，此工程內容經本人同意，特此證明。

### 裝潢公司

公司名稱：

代表人：

住 址：

電 話：

### 立書人

戶 別：

住 戶：

蓋 章：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件十二：代辦抵押貸款委託書

立契約書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲訂購京旺股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『文山萃』第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車停車位\_\_\_\_\_個，特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本契約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如次：

一、買方委託賣方向金融機構申請不動產抵押貸款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（以繳付本契約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款）。

買方應於賣方辦理貸款通知書送達日起二十日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料（如扣繳證明單、財產證明、戶口名簿影本、戶籍謄本、身分證影本等）及覓妥連帶保證人，會同賣方或賣方指定之地政士至金融機構辦理對保，並於辦理對保手續之同時，開立相關於貸款總金額之保證本票（本票到期日授權賣方填載）交予賣方，並簽立撥款委託書予金融機構。

二、買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

三、對於前項貸款，買方應將上述房屋、土地、汽車停車位所有權作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權登記予金融機構。設定後之房屋與土地所有權狀，由賣方領回保管，俟買方結清一切應付予賣方之本戶房地買賣費用（開立票據經兌現）與款項，於交屋時，始交予買方。

四、本件貸款設定金額、期限、利率與償還方式，買方願悉依照金融機構之決定，其應行辦理之一切手續，買方願意完全依照金融機構之規定辦理。且於貸款核撥當日起，按期償還本息，並如約履行其義務。

五、除有違反第十一條第二款、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，買方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件不全而不予補正，或擅自向金融機構表示拒受貸款或為任何異議或阻止貸款核撥之行為。如逾賣方通知期限仍未履行時，視為買方放棄貸款，買方應於賣方通知期限內以匯款或即期支票一次付清。

- 六、因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需要提供身分證暨有關文件及辦理簽名蓋章、保證人配合事項等手續時，買方應依賣方或金融機構之通知如期提供並辦妥手續，如需補提供或補辦各項手續時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生規費、火險地震險保費、及代辦等費用，全由買方負擔，並如期交予賣方或賣方指定之地政士代繳。
- 七、本件金融機構貸款，如有不能辦理、不能核准或所核准之貸款金額少於預定申請金額等情事發生時，悉依雙方預定房屋土地買賣契約書第十九條第二項之條款約定處理。
- 八、雙方同意依本委託書履行義務，除有違反第十一條第二款、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，買方未經賣方同意不得撤銷、變更或終止本項委託。
- 九、雙方就本委託事項所為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本契約書所載地址掛號郵寄為之。如因遷移、拒收或無法送達而致退回時，以郵局按上開地址第一次投遞之日期為送達日期，不得爭執。
- 十、如因本委託書發生訴訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。
- 十一、本委託書自簽訂日起即時生效，由雙方各執壹份為憑。

立 委 託 書 人：

身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日