

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號: **230551**

案名						
買受人姓名			身分證字號/統編			
通訊地址				E-Mail		
賣方 (建設公司)				代銷公司	光合行銷股份有限公司	
定金總額	新台幣	佰	拾	萬元整	已付定金 佰 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 佰 拾 萬 仟元整。 收款人:	

訂購內容及說明：

戶別	棟	樓	號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整				
	土		地	面積：	坪						
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位					車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整				
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位										
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整										
簽約日期	民國 年 月 日			應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整						

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註					
買受人簽章	銷售人員簽章		不動產經紀人簽章	代銷公司專章	

第一聯:專案收執(白)

第二聯:客戶收執(紅)

第三聯:建設公司收執(綠)

第四聯:公司收執(黃)

房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日

(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

買方：

立契約書人：

賣方：欣暘建設股份有限公司

買、賣雙方茲為「溪泊林」社區(下稱「**本社區**」)之土地暨房屋(以下合稱「**本預售屋**」)買賣事宜，雙方同意訂定房屋土地預定買賣契約書(下稱「**本契約**」)條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 土地、房屋坐落標示及停車位規格

一、土地座落

座落於臺北市士林區福林段一小段 97、98、99、100、101、102 及 103 地號等 7 筆土地，面積共計 1,350 平方公尺(約 408.38 坪，日後土地若有合併或分割或重測時，應以地政機關公告之新地號、面積為準)，土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區(附件一)。

二、房屋座落

買方所購為同前項基地內「溪泊林」房屋編號第_____戶第_____樓(共計 71 戶)，為臺北市政府都市發展局 113 年 4 月 16 日核准之 113 建字第 0080 號建造執照含日後經核准變更設計部份(附件二、附件三)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設。停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他_____，依建造執照圖說之停車空間共計 70 位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)，如停車空間位於共有部份且無獨立權狀者，其面積應按車位數量、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，依第二目比例計算之。

(二) 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間總面積共計 2,697.23 平方公尺(815.91 坪)，共有部分總面積共 5027.94 平方公尺(1520.95 坪)，停車空間占共有部分總面積之比例 53.64 % (建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件四)。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買「溪泊林」房屋編號第_____戶第_____樓(共計_____戶)，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____，計算方式係以房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部房屋專有部分總面積 4517.35 平方公尺(1366.5 坪)比例計算。本房屋所在基地包含基地南側與地界線部分土地之上方遭鄰房之雨遮及採光罩占用(面積約 3.67 平方公尺，詳如附圖一)，土地之下方則有主管機關設置之污水下水道管線通過(長度約 45.92 公尺，詳如附圖一)，甲方於買受時已明確知悉，並同意日後不對乙方作任何主張或請求。

- (二) 買方承購本社區之汽車位，因汽車停車位之建物產權係以共有部分之方式登記，故不持分土地。
- (三) 如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

- 1、專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。
 - (1) 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。
 - (2) 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

包括：■陽臺_____平方公尺（_____坪）。
- 2、共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。
- 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同持分共有部分

本預售屋共有部分係指：不具獨立權狀之停車空間、壹樓之社區空間、門廳、機車道、機車停車位、各層樓電梯間及梯廳、管道間、排煙室、屋突各層及電梯機房與屋頂水箱、地下各層之防空避難室、一樓往地下層之樓電梯、無障礙汽車位、來賓車位、資源回收車位、地下層資源回收處理空間、電信機房、台電配電室、受電箱室、電錶室管、發電機室、蓄水池、消防幫浦室、雨水機房及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、共有部分計算標準

(一) 本「溪泊林」建案

共有部分總面積計 5027.94 平方公尺（1520.95 坪）；

專有部分總面積計 4517.35 平方公尺（1366.5 坪）。

(二) 本項第一款共有部分之權利範圍，係依買受之專有部分與本預售屋全部專有部份之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

- (三) 倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。
- 三、上述房屋專有部份面積，係由賣方依建築管理單位所核准之建築平面圖所計算，日後因他戶房屋之合併、分割、因地政單位測量登記等因素，致全部專有部份總面積有所變動，而使本戶房屋專有部份面積比例有所增減者，其變動結果仍依上述原則計算應分配之共用部份面積。
- 四、未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意係因自身因素而未購買故對本大樓之停車空間並無使用權利嗣後不得向賣方、停車空間所有權人(或停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張任何權利或利益。

第五條 房屋面積及汽車停車位規格誤差及其價款找補

- 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，買方並同意該部分面積仍計入本契約買賣面積。
- 二、依本契約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，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、因竣工規格尺寸產生誤差而減少超過上述標準者，經買方同意賣方得以更換符合規格之停車空間予買方，否則賣方對於汽車停車空間面積減少部分均應找補，找補按汽車停車空間買賣總價款乘以減少部分面積佔汽車停車空間面積百分比，無息補償之，或買方得解除汽車停車空間部分之買賣。

五、買方解約時，賣方應返還買方已繳價金及加計以年息百分之三計算之利息予買方，買方不得再主張其他任何權利。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(含稅)。

(一) 土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(不含土地上方遭鄰房之雨遮及採光罩占用之面積約 3.67 平方公尺，土地下方由主管機關設置之污水下水道管線通約 45.92 公尺)。

(二) 房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1、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) 附屬建物陽臺部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2、共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(三) 車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

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永豐商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

(如附件五)

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、除簽約款及開工款外，買方應依「付款明細表」(附件六)之約定各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣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；每期付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、本社區之建築工程倘提前取得使用執照，買方同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、並於取得使用執照後辦理驗交屋等手續。
- 四、本條有關付款條件之各項約定，業經買方充分認知並審閱無誤。

【買方簽章確認本條內容：_____】

第九條 買方逾期付款處理方式

- 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份每日萬分之二單利計算之遲延利息，連同應補繳之期款一併繳付賣方。
- 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，雙方同意依本契約第二十六條第四款約定辦理；但經賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂(屋突)、法定空地、約定專用部份之分管協議、使用方式及權屬

一、地下層停車位

- (一)本契約地下層共肆層，總面積 3,424.53 平方公尺(1,035.92 坪)，扣除本契約第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 2,697.23 平方公尺(約 815.91 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- (二)未購買停車位之承購戶，已充分認知本契約買賣總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數中地下層應有部份面積亦未含停車位之應有部份面積；除緊急避難及公共設施維修等基於共同利益使用部份及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之停車位應有部份，並無使用、管理、收益及處分等任何權利。

【買方簽章確認本條內容：_____】

- (三)前二款約定專用部份，不得因住戶規約修改、區分所有權會議另行決議及任何方式予以變更，買方本人及其繼承人或承租人等亦均應受其拘束。

二、法定空地

本社區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。但部份區分所有權人不需使用該共有部分者

得於除外。本案買方同意約定教會無償專用部分法地空地，約定專用範圍詳如【附件七】。

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。本社區之房屋單獨臨接之露臺或非屬避難之屋頂平台，買方同意約定為各該臨接露臺或非屬避難之屋頂平台的房屋無償專用。前述各該房屋之約定無償專用範圍，依建造執照圖說為準，並由各該戶房屋管理使用(約定專用範圍詳如附件七)。本社區之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。

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附件之建材設備表施工(附件八)，除經買方同意，賣方不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代；但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第廿六條之約定辦理。

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於民國 114 年 1 月 17 日之前開工，民國 119 年 8 月 17 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、賣方如逾前開期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款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者，視同賣方違約，雙方同意依本契約第二十六條約定辦理。

第十三條 室內設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計應於賣方書面通知期限內完成，逾期視同買方不辦理變更，買方申請變更設計之範圍以專有部分室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施及公共設施等，買方均不得以任何理由要求變更。
- 二、買方若要求專有部分室內隔間或裝修變更時，應經賣方書面同意並於賣方通知期限內完成前為之，並以買方於賣方提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定；如須經主管機關核准時，賣方應依規定申請之，因而產生之各項費用由買方負擔。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起六十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認之日起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。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於本契約第十四條交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條 驗收

- 一、賣方應於依約完成本預售屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、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，除本契約另有約定，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，未議定者由賣方支付。

本案由 買方 賣方負擔。

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，賣方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予買方，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔即本契約第二十三條約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，賣方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予買方

- 三、賣方違反前二項約定，致增加各項稅費或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償責任。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，始辦理房地所有權移轉登記：
 1. 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。
 2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 3. 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。
- 五、第一、二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)於交屋前，本預售屋如有瑕疵或未盡事宜，賣方應於交屋前完成瑕疵修繕。
 - (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)買方依約完成銀行貸款手續(不貸款者應依約以現金付清買賣價款)。

(五)買方依本約繳付各項稅款或費用。

(六)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住戶規約草約、使用維護手冊、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執造影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到賣方交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任，本房屋若有任何毀損者，概由買方自行承受；但可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。
- 四、買方同意於賣方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本預售屋之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、有關本預售屋公共設施部份由賣方逕行移交大廈管理委員會點收管理，亦不得藉故以此作為拒絕交屋之理由。

第十七條 共有部分之點交及管理

- 一、買方同意由賣方擔任本預售屋共有部分之管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自本預售屋交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於買方成立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。賣方並應通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、本預售屋地下層停車空間由賣方個別移交購買停車位之住戶。

- 四、有關本預售屋公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障、水電費用之計算攤繳及其他屬於社區全體用戶之公共事項，買方同意由全體區分所有權人共同組織管理委員會統籌管理，並由賣方或其指定人代為召開第一次住戶大會以成立「管理委員會」，買方應於簽訂本契約之同時一併簽立「住戶及停車場管理規約」(附件九)。
- 五、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。
- 六、本契約有關住戶共同產權管理使用約定，視為住戶相互間對於本社區管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。

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事由自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、廚具、衛浴設備…等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、本社區公共設施自公共設施點交後起，由賣方負責保固一年。公共設施建築結構部分負責保固十五年。
- 三、因不可抗力、自然耗損、買方使用不當、買方變更施工或其他不可歸責於賣方之事由所致損壞，賣方不負保固責任；耗材類、例行性保養亦不在賣方所負之保固範圍內。
- 四、第一項之期限經過後，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、本契約第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____千_____百_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，

除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、買方委託賣方向金融機構辦理貸款，雙方約定由賣方洽定金融機關申辦貸款，買方並應於賣方通知之期限內辦理一切貸款相關手續【包括但不限於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之擔保本票予賣方】，及依金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

三、辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本預售屋設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

四、買方委託賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

(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(期間不得少於 30 天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，否則賣方得依第九條約定處理。

五、買方無論是否辦理貸款均應遵守下列約定：

(一)買方應於接獲賣方書面通知辦理產權移轉用印之日起七日內，開立與金融機構貸款同額之本票予賣方，賣方應於買方繳清

本契約約定全部價款及賣方取得全部貸款金額後，返還予買方。如買方有違約情事，賣方得持該本票行使權利。

- (二)買方自願減少預定貸款金額時，其少貸金額應於賣方通知辦理貸款對保手續同時繳納，買方未依約定期限繳清少貸金額時，賣方得依本契約第九條約定辦理。
- (三)買方若因辦理貸款之條件不合、中途改變主意不辦貸款、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，經賣方以書面定期催告，買方逾期仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，買方應於接獲賣方通知之日起_____天(期間不得少於30天)內一次給付其差額或全額。
- (四)買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)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，買方應於接獲賣方通知之日起三十天內一次給付其差額或全額。
- (五)買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，由賣方指定之地政士統籌辦理，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，買方願依賣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。

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

第二十條 貸款撥付

- 一、本預售屋之部份買賣價金如係買方依本契約第十九條向金融機構辦理抵押貸款給付，於本預售屋之所有權移轉登記予買方完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十一條第二款、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，買方不得以任何理由通知金融機構終止、減少、遲延撥款、或附帶任何條件、期限撥付貸款金額予賣方。

第二十一條 房屋轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二等親內旁系血親間之讓與或讓售；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)主管機關核準者，不在此限。
- 二、符合前項但書約定之買方，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、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二等親內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____ (最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十二條 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，但買方未依本契約第十五條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、本契約所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、抵押設定及各項附加稅捐等，均由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費則由賣方負擔。
- 三、本條約定買方所應預繳之各項稅費，於辦理所有權移轉登記時，買方應將相關稅費全額預繳予賣方，並於交屋時辦理結算(即多退

少補)。

- 四、本條約定應由買方繳付之各項稅費，無論該單據抬頭為何人，買方均同意負擔。
- 五、如因可歸責於買方之事由，致未於賣方通知期限內預繳本條所列各項稅費用或有怠報、滯納等違規情事者，因此增加之費用，全數由買方負擔。
- 六、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。本合約不需公證。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日()前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、基地南側與地界線部分土地之上方遭鄰房之雨遮及採光罩占用(詳如附圖一，面積約 3.67 平方公尺)，土地之下方則有主管機關設置之污水下水道管線通過(詳如附圖一，長度約 45.92 公尺)，該部分土地未計入買賣價金，甲方於買受時已充分知悉上開情事，並同意日後不對乙方作主張或請求任何瑕疵擔保責任。
- 三、本社區詳如【附圖一】之基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道及東側臨現有巷退縮之人行道，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，並負管理維護之責。甲方均充分知悉上開情事，並同意日後不對乙方作主張或請求任何瑕疵擔保責任。
- 四、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、政府法令變更、不可抗力因素或其他不可歸責於賣方之事由，致本預售屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時，賣

方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方若違反本契約第十一條(即「建材設備及其廠牌、規格」之規定者)、第十二條(即「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，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依本條第一項或第二項解除本契約時，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_____之違約金(不得低於百分之 15)。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方若違反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_____計算之金額(最高不得超過百分之 15)。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、買賣雙方依本條第三項、第四項請求後，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條之規定解除契約者，若本約房屋或土地產權如已移轉登記為買方名義或已設定抵押權登記，於解除本契約後七日內，買方應配合賣方作業並負責產權移轉登記為賣方或其指定第三人並塗銷抵押權登記完成後，賣方始負有依本約約定返還款項予買方之義務。

第二十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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 特約事項

- 一、建造執照若因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求逕為變更設計，不另通知賣方，且買方不得另對賣方為任何主張或請求。
- 二、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其他公共設備之位置，由賣方依主管機關核准之圖說及設計指定位置加以裝設，買方不得另對賣方為任何主張或請求，買方同意按其設置目的善加管理及維護。
- 三、買方如已驗收完成未經辦妥交屋手續，即擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方同意於接獲賣方通知之日起三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各項費用一次以現金或即期票據支付予賣方；否則，賣方得逕行排除買方之占有，並依本契約第九條之約定辦理。如因買方之使用行為造成本社區或本預售屋之損害，概由買方負一切法律責任(若買方已依約繳清應付賣方依照本契約所載之一切款項而有上開情事發生時，買方應於收到交屋通知日起_____天內配合辦理交屋手續，否則賣方不負保管責任。)。
- 四、賣方應於本社區之管理委員會成立或管理負責人選出後七日內通知該管理委員會或管理負責人辦理點交，管理委員會或管理負責人應於接獲賣方點交通知之日起十日內配合辦理點交手續；如管理委員會或管理負責人逾期未配合辦理點交，賣方不負保管責任，共有部分日後若有任何毀損，概由管理委員會或推選管理負責人自行負責相關修繕責任。
- 五、管理委員會或管理負責人如另要求委託第三人對於共有部分進行檢測，檢測費用由管理委員會或管理負責人負擔。
- 六、本社區之公共設備、法定空地等住戶共有部分，買方同意由賣方規劃並移交本大廈管理委員會進行管理、維護及使用。
- 七、關於貸款部分：
 - (一)買方無須依本契約第十九條約定辦理貸款時，應於接獲賣方通知之日起__日內，將「付款明細表」第 14、15、16 期款一次給付予賣方。

(二)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應遵守下列事項：

1. 自洽貸款之金融機構限於臺北市或新北市區域內，且應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件並提供申辦貸款資料（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），並應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請自洽貸款，賣方始有配合辦理之義務。
 2. 賣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買方之土地持分等）交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
 3. 買方應於賣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日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成（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」或存摺與貸款金額同額之取款條及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票等其它自洽貸款證件交予賣方）。
 4. 買方自洽貸款少於預定貸款金額者，買方應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內，將差額以現金一次付給賣方。
 5. 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用，概由買方自行負擔。
- 八、買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買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。
- 九、為便於辦理本買賣標的產權移轉等有關事項，買方同意簽立「代刻及使用印章授權書」（附件十）交付賣方，同意授權賣方或賣方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途。
- 十、買方未來無論是否擔任本社區之管理委員會委員，均同意不得以任何理由要求賣方增加(作)本契約未約定之建材或設備。

十一、買方應待辦妥交屋手續後，始得進行室內裝潢或室內空間之裝修工程，並應遵照相關法令、「住戶及停車場管理規約」(附件九)，及出具「裝潢施工切結書」(附件十一)。

十二、買賣雙方同意本契約不需蓋騎縫章。本契約簽訂後，如有修正之必要，應由甲、乙雙方另行協商並以書面約定之。

第二十九條 疑義之處理

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

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜者，依民法及相關法令辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十一條 通知及送達

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

第三十二條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 附件效力及契約分存

一、本契約正本壹式二份，由買賣雙方各執乙份為憑，且均自簽約之日起生效。

二、本契約附件視為本契約之一部份，而本契約之附件如下：

附件一：地籍圖。

附件二：建造執照影本。

附件三：房屋平面圖影本。

附件四：停車空間平面圖影本。

附件五：信託說明書影本。

附件六：付款明細表。

附件七：約定專用部份圖說影本。

附件八：建材與設備表。

附件九：住戶及停車場管理規約。

附件十：委刻印章同意書。

附件十一：裝潢施工切結書。

附圖一：基地上方遭占用、下方污水管線及現有巷道示意圖。

(以下無正文，下接簽署欄)

附件一、地籍圖


地籍圖謄本

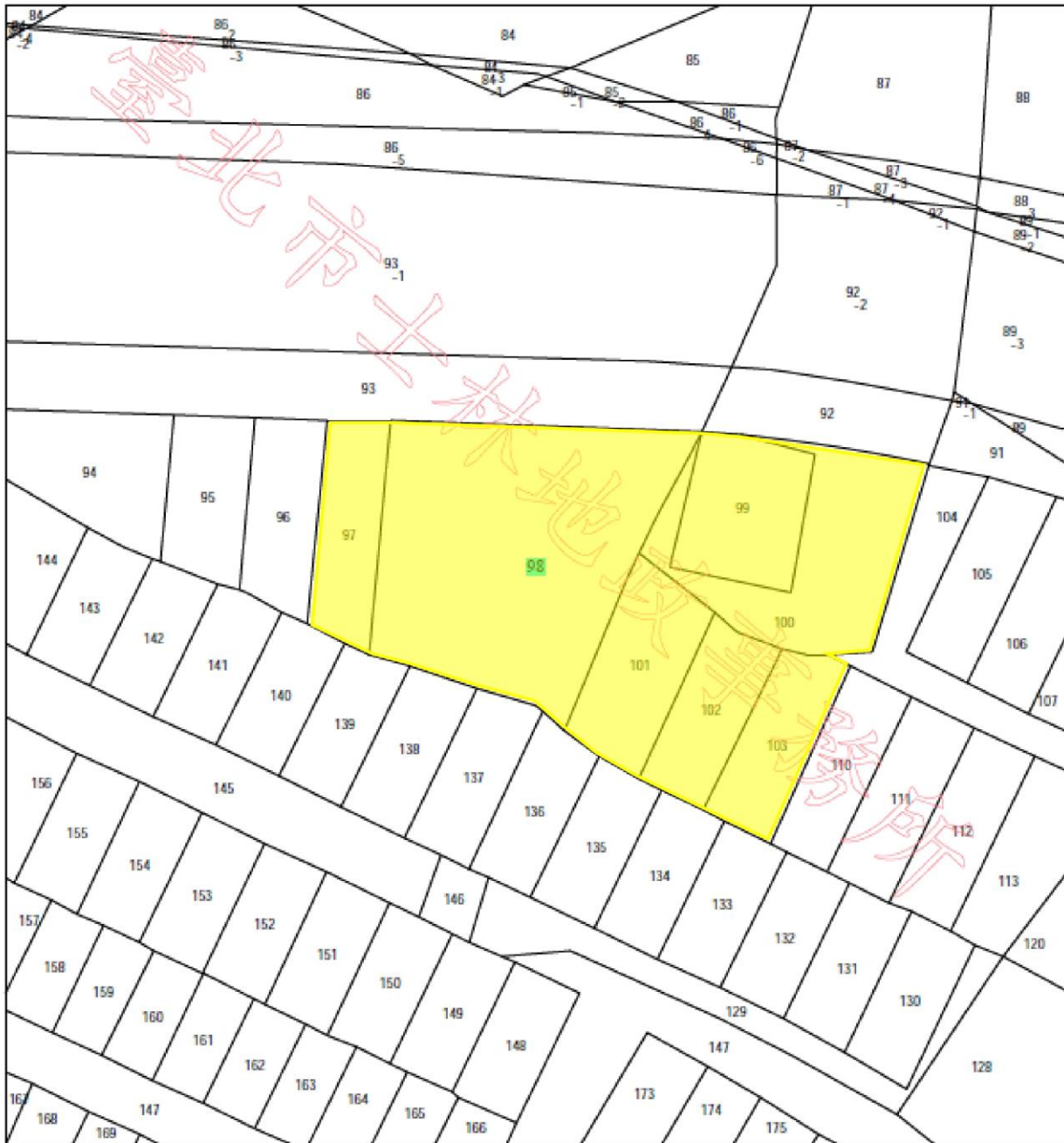

士林電謄字第001426號

土地坐落：臺北市士林區福林段一小段98地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關： 臺北市士林地政事務所
本謄本核發機關： 臺北市士林地政事務所 主任：楊明玉
中華民國一百一十三年三月十四日

北 




比例尺： 1/500

原比例尺： 1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由欣賜建設股份有限公司自行列印
謄本檢査號：113AE001426PIC11405B086A1A849AB8EE27D90F2110A6F
可至：<http://tnt.land.net.tw> 査驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料正確性，考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效査驗期限為三個月。

附件二、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0080號			
起造人姓名	欣暘建設股份有限公司 負責人：康之平			住址	10595臺北市松山區復興北路57號9樓之2		
設計人姓名	鄧毅仁			事務所名稱	鄧毅仁建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三類住宅用地			幢層數	2幢2棟地上13層地下4層 共17層71戶		
建築地點	地址	士林區福志里福林路363號 共6筆 詳見附表					
	地號	士林區福林段一小段0097-0000號 共7筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	604.37m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	9130.14m ²				其他	1350.0m ²
發照日期	113年04月16日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起55個月內竣工		
工程價	\$ 140,055,912 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
共通層地下001層	897.68	3.5	防空避難室兼停車場空間共26筆(詳見附表)				
總計:						9130.14	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
<p>上列工程准予給照</p>  <p>局長 王玉芬</p> <p>中華民國一十三年四月十六日</p>							

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

113建字第0080號

建築地點：士林區福志里福林路363號

士林區福志里福林路373號

士林區福志里福林路379號2樓

士林區福志里福林路377號

士林區福志里福林路379號1樓

士林區福志里福林路375號

地號：士林區福林段一小段0097-0000號
士林區福林段一小段0099-0000號
士林區福林段一小段0101-0000號
士林區福林段一小段0103-0000號

士林區福林段一小段0098-0000號
士林區福林段一小段0100-0000號
士林區福林段一小段0102-0000號

原核發執照號碼：056工營字第0825號
057工營字第0682號
060工營字第0076號
057工使字第0835號
057工使字第0431號

056工營字第0213號
056工營字第0898號
060工使字第0681號
057工使字第0423號
056工使字第0498號

建築物概要：共通層地下001層、面積：897.68m²、高度：3.5M、用途：防空避難室兼停車空間
共通層地下003層、面積：878.23m²、高度：3.2M、用途：停車空間
教會棟地上001層、面積：183.31m²、高度：4.2M、用途：(第四十四組)宗祠及宗教建築(E1)
教會棟地上002層夾層、面積：33.08m²、高度：3.0M、用途：(第四十四組)宗祠及宗教建築(E1)
教會棟突出物002層、面積：22.34m²、高度：3.0M、用途：水箱
集合住宅棟地上002層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上004層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上006層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上008層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上010層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上012層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上013層夾層、面積：80.12m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟突出物002層、面積：48.44m²、高度：2.8M、用途：水箱

共通層地下002層、面積：878.23m²、高度：3.2M、用途：停車空間
共通層地下004層、面積：878.23m²、高度：3.2M、用途：停車空間
教會棟地上002層、面積：158.44m²、高度：3.0M、用途：(第四十四組)宗祠及宗教建築(E1)
教會棟突出物001層、面積：26.7m²、高度：3.0M、用途：樓梯間
集合住宅棟地上001層、面積：368.37m²、高度：6.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (門廳)
集合住宅棟地上003層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上005層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上007層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上009層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上011層、面積：386.98m²、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟地上013層、面積：323.31m²、高度：3.0M、用途：(第二組)多戶住宅 (H2)
集合住宅棟突出物001層、面積：48.44m²、高度：3.2M、用途：樓梯間
集合住宅棟突出物003層、面積：48.44m²、高度：3.0M、用途：電梯機房

雜項工作物：圍牆：長度69.57m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月09日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：112年9月8日（法令適用日期：112年9月8日）。
2. 建築地點：士林區福志里。
3. 實設空地《743.63》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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0080號

注意事項：

5. 結構專業技師：何國彰結構技師事務所，技師：何國彰結構技師。
6. 地質調查專業技師：富國技術工程股份有限公司，技師：俞清瀚大地工程技師。
7. 防空避難室兼停車場臨時使用。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：060工營字第0076號、057工營字第0682號、056工營字第0898號、056工營字第0825號、056工營字第0213號，原使用執照：060工使字第0681號、057工使字第0835號、057工使字第0423號、057工使字第0431號、056工使字第0498號。
11. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
12. 已領得拆除執照：112拆字拆第0115號拆除執照。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
14. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
15. 昇降機 3 部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審查。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局 113年1月19日府都設字第1123076684號函 完成都市設計審議程序。
22. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
23. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 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394.52平方公尺，屋頂平臺綠化面積為211.16平方公尺。
25. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
26. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
27. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備 千瓦)、(屋頂平臺綠化面積 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
28. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣 11973825 元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
29. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
30. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
31. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
32. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「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」。
33. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
34. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
35. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。

注意事項：

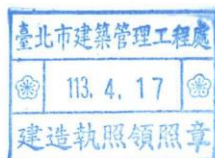
- 36.適用臺北市基地開發排水兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 37.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 38.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- 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.本案鄰地 104 地號土地係屬公有畸零地，現況為現有巷供公眾使用。起造人已依規定申請公有畸零地合併，現有由臺北市府都市發展局112年5月8日北市都建字第1123000957號函核發不予核發合併證明，故本案基地依規定可單獨開發建築。
- 41.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 43.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 44.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 45.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年8月17日北市都建字第1126026159號函核准重建計畫，其獎勵容積為1215平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1214.99平方公尺，容積獎勵額度為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。
- 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣2,993,456元，並放樣勘驗前，通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選黃金級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣23,947,650元，並於領得使用執照2年內取得黃金級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.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5,986,913元，並於一樓樓版勘驗前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。
- 49.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經北土技字第1132000840號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 50.住宅大樓第十三層、教會第二層挑空部分切結不得違建，住宅大樓挑空面積243.19平方公尺、教會挑空面積125.36平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 51.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。
- 52.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 53.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54.（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。
- 55.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 56.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 57.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 58.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。
- 59.有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
一、本案自建建築線及地界線退縮之無遮簷人行道及東側臨現有巷退縮之人行道，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。
二、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

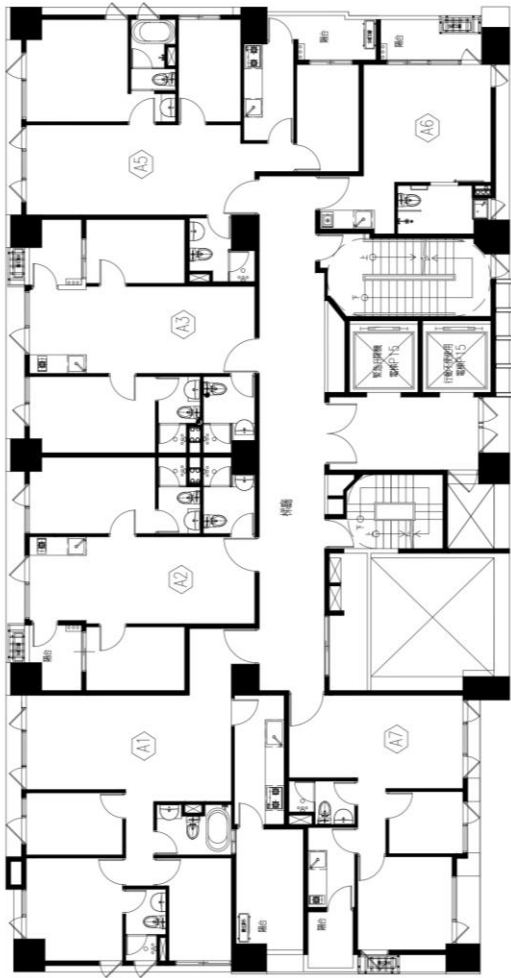
臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0080號

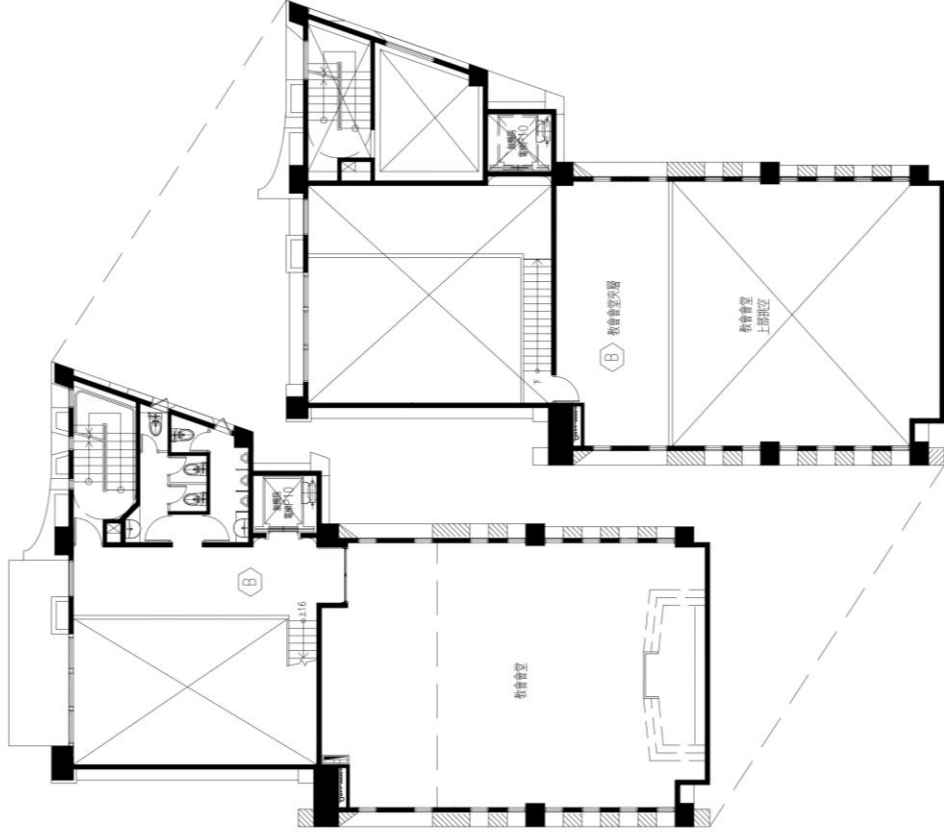
注意事項：

備影響原建築風貌。



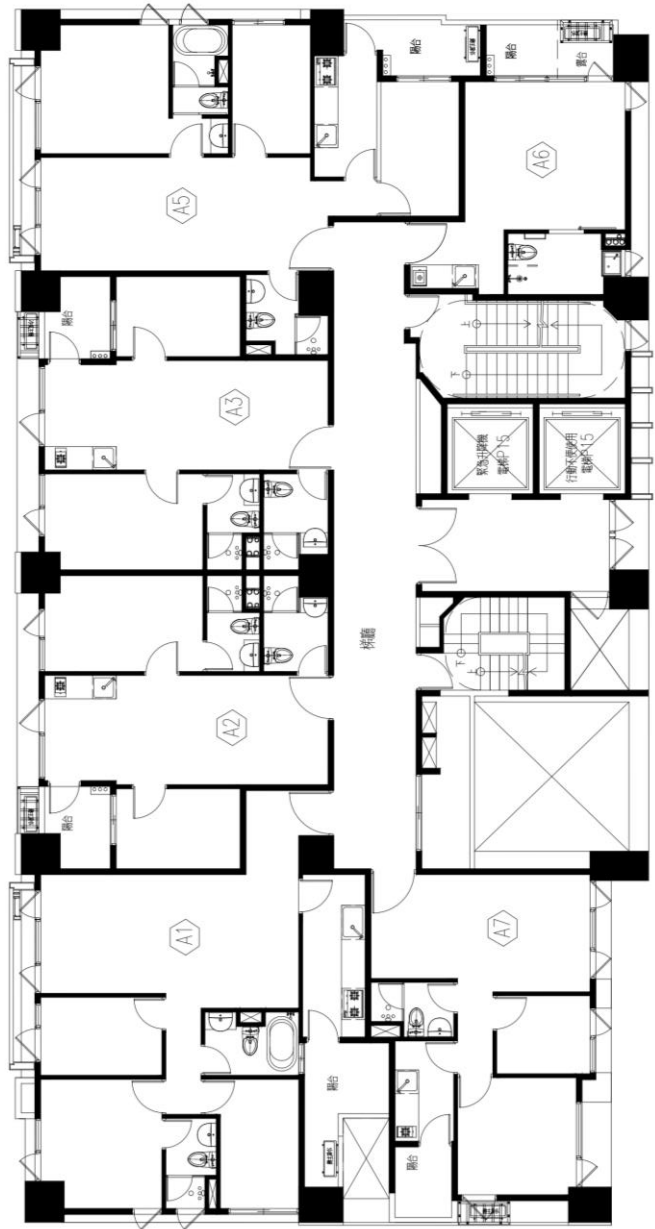


A棟二樓平面圖

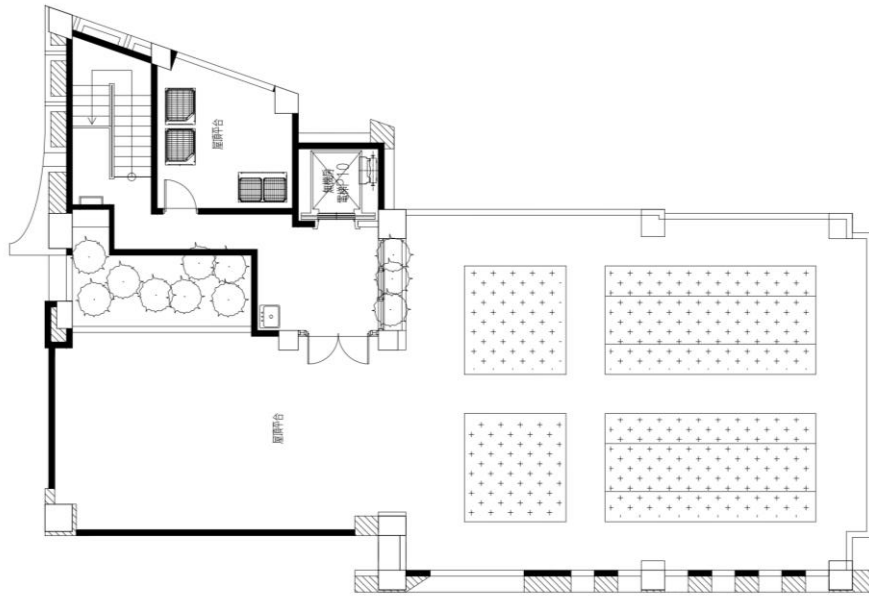


B棟二樓夾層平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面

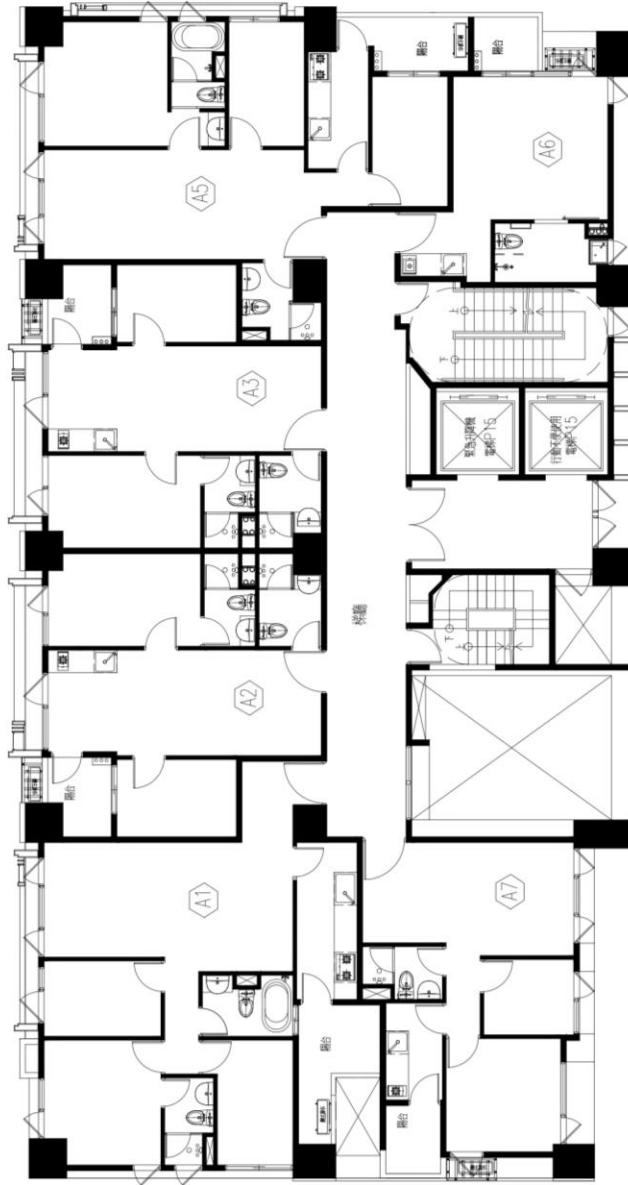


A棟三樓平面圖

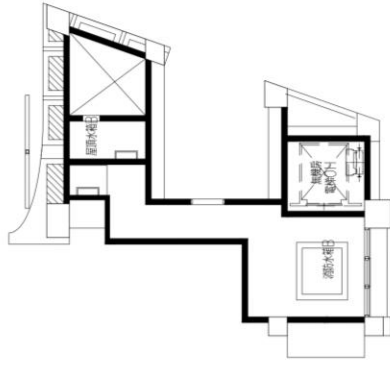


B棟屋突一層平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面

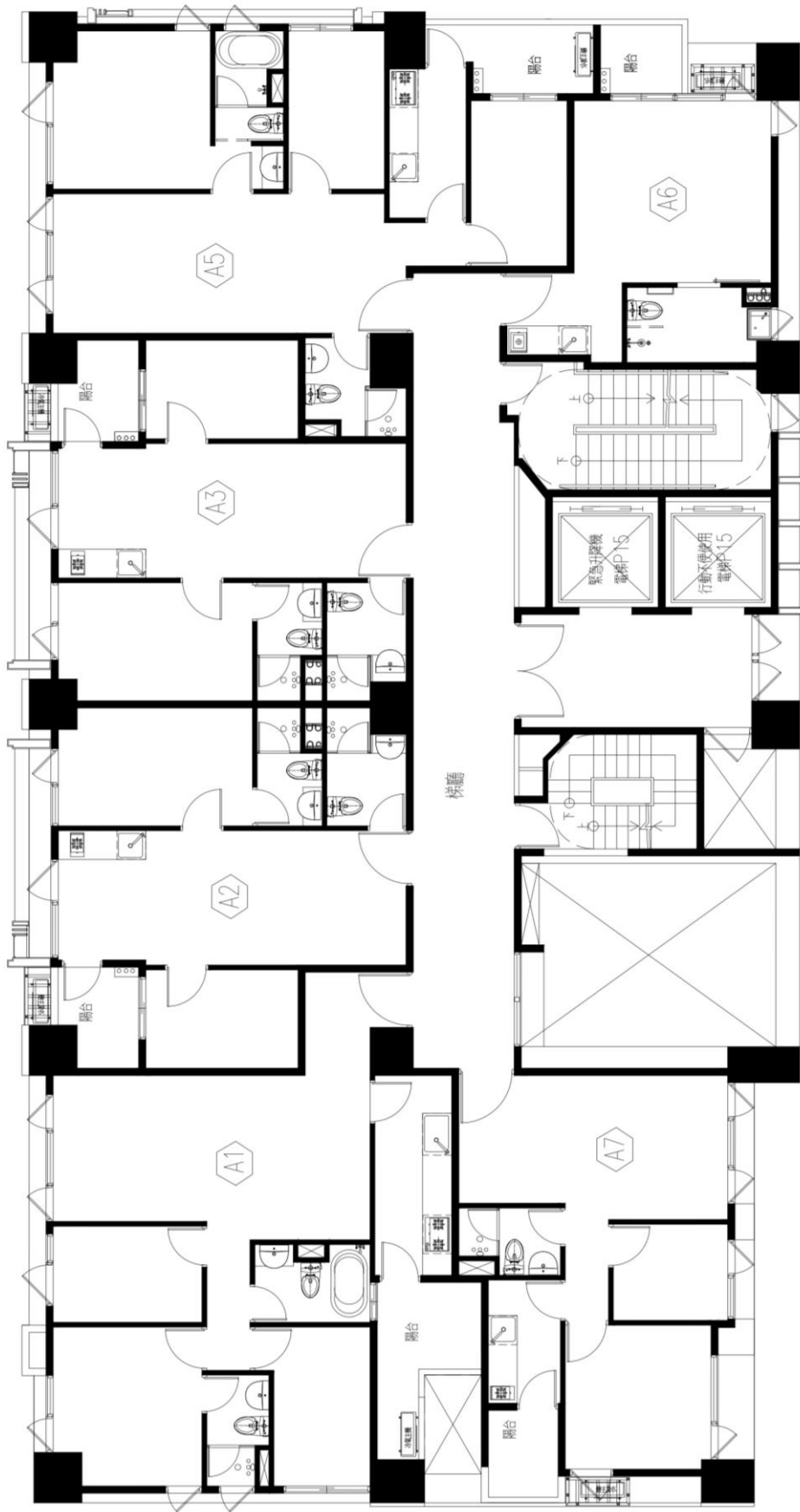


A棟四樓平面圖



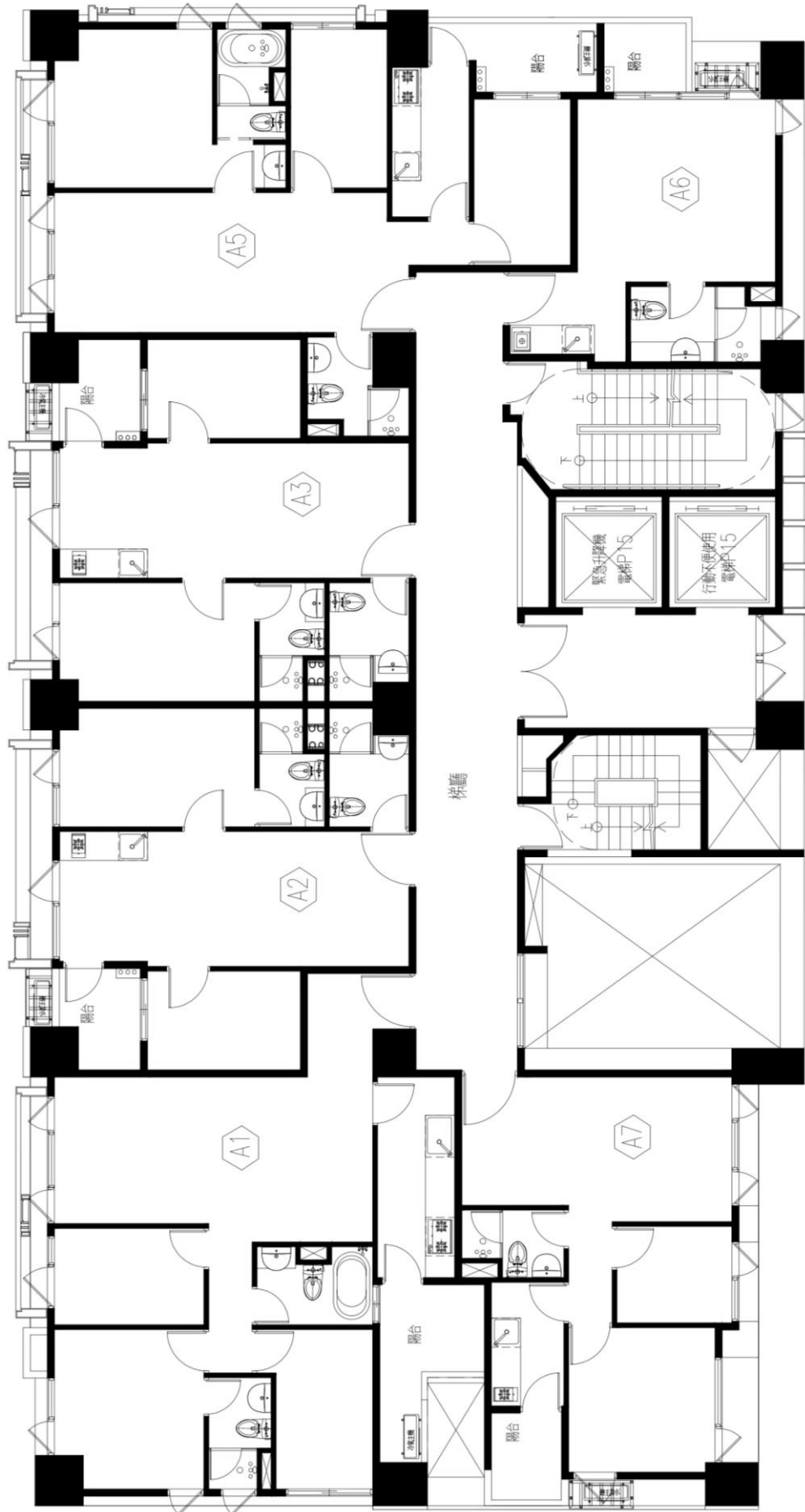
B棟屋突二層平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



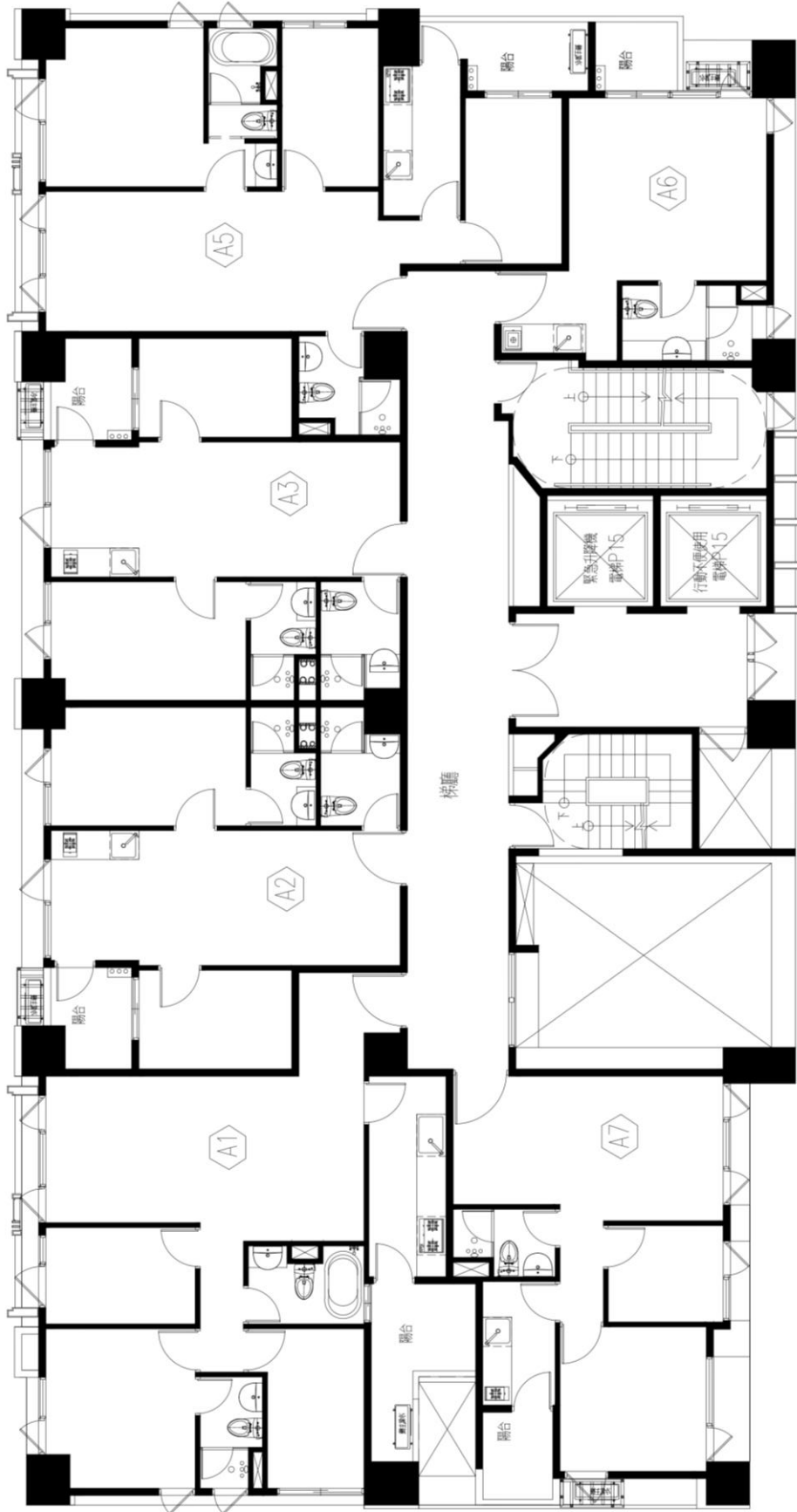
A棟五樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



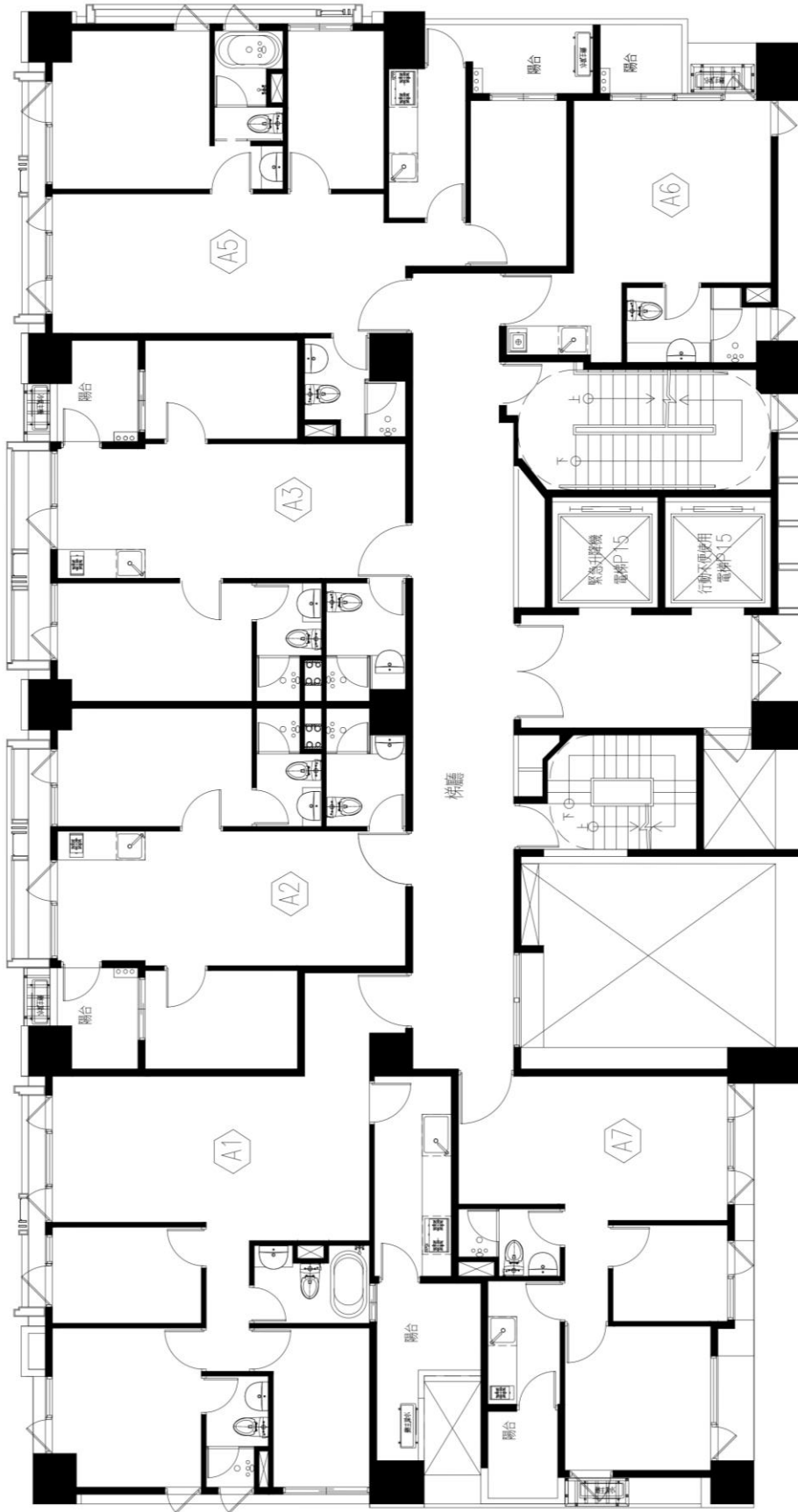
A棟六樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



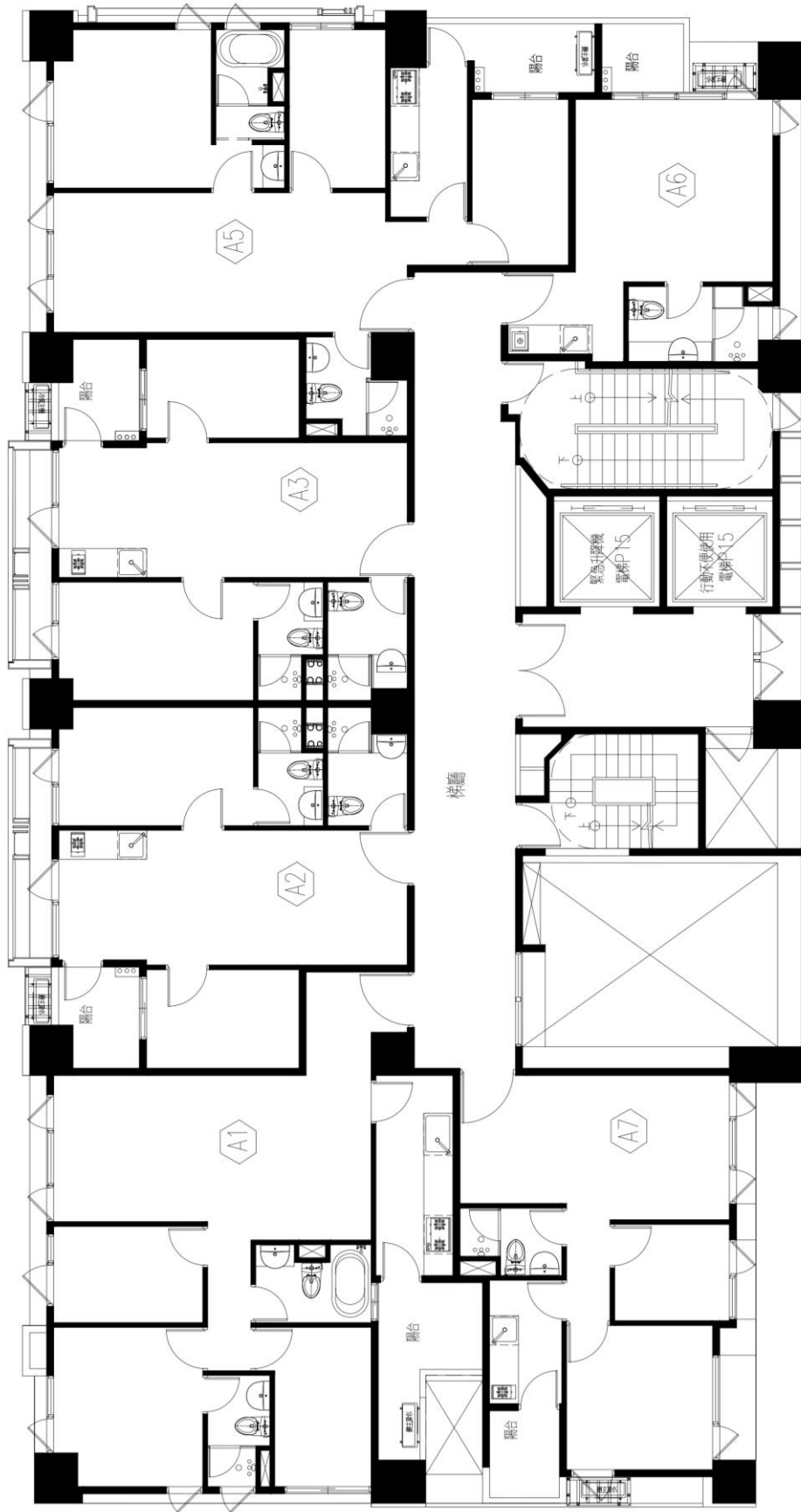
七樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建築平面



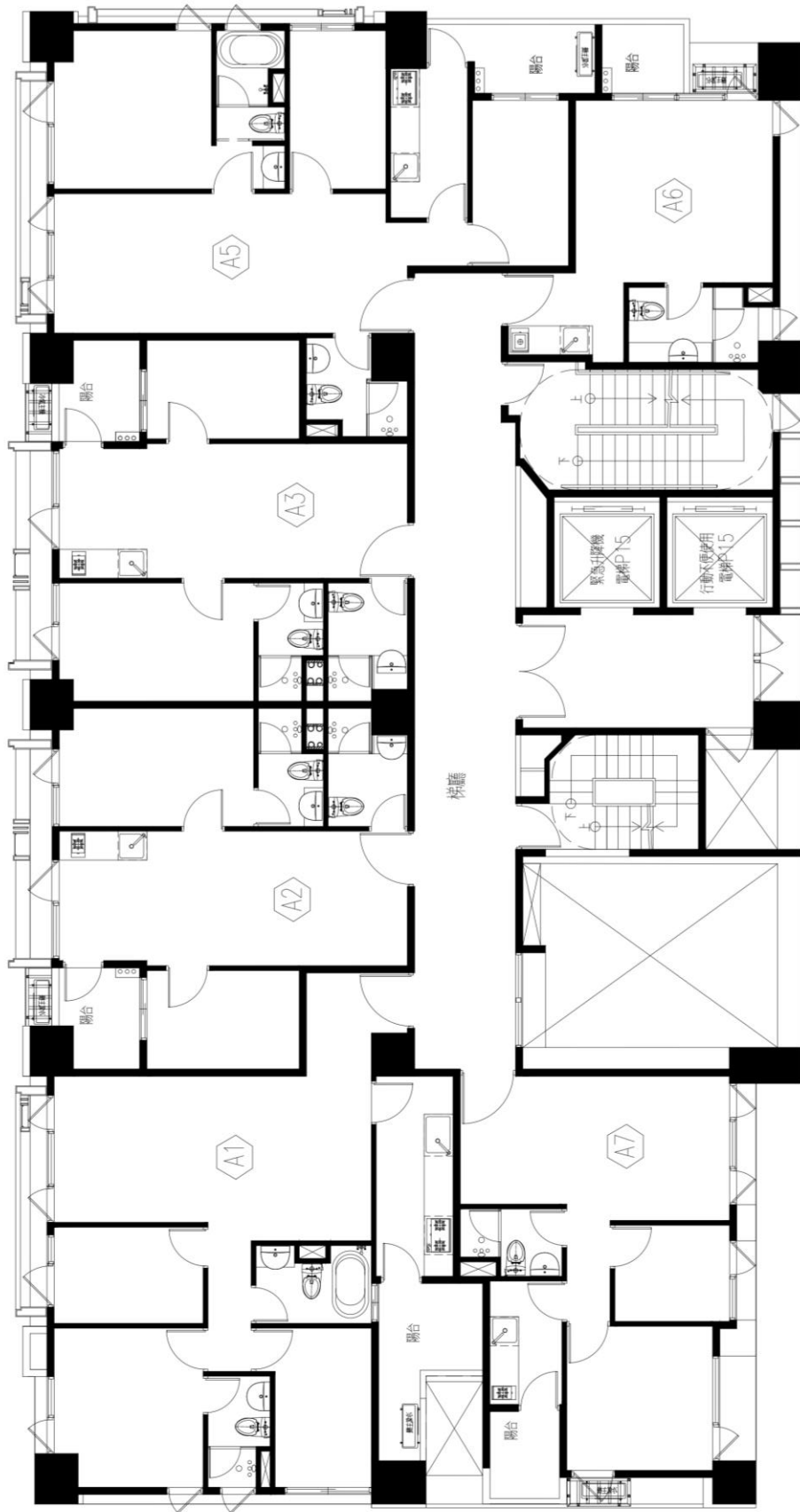
八樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



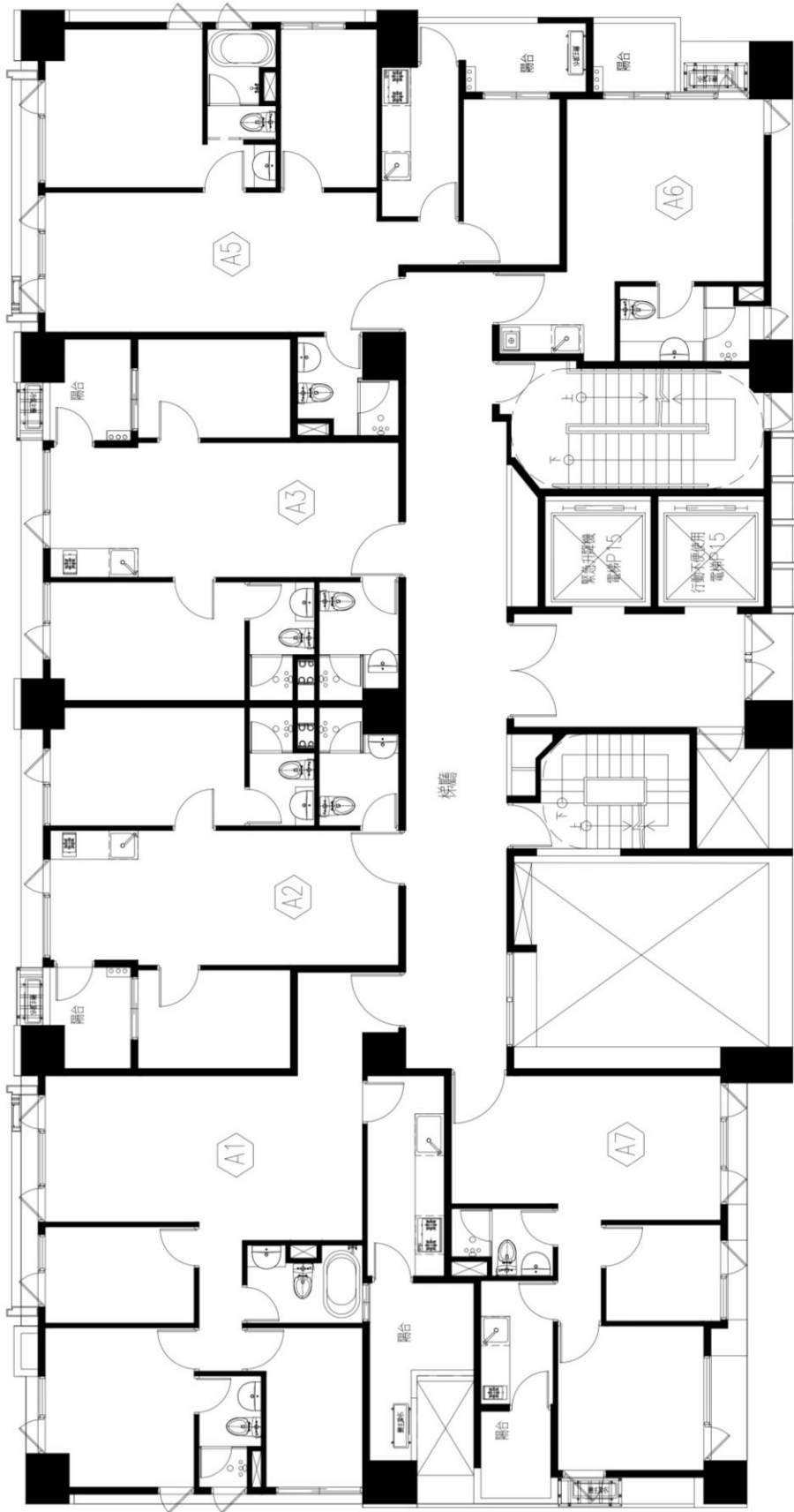
九樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



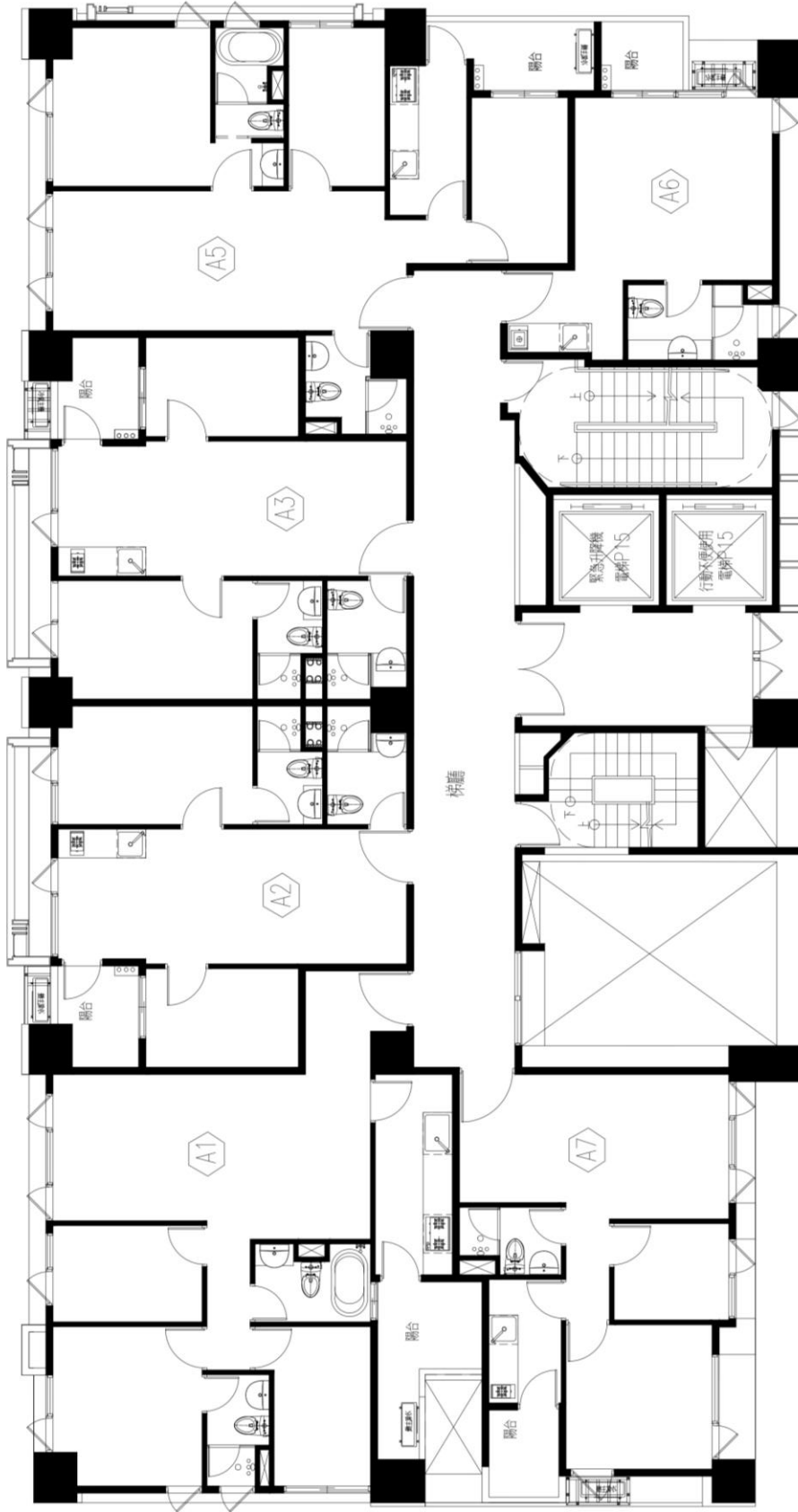
十樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



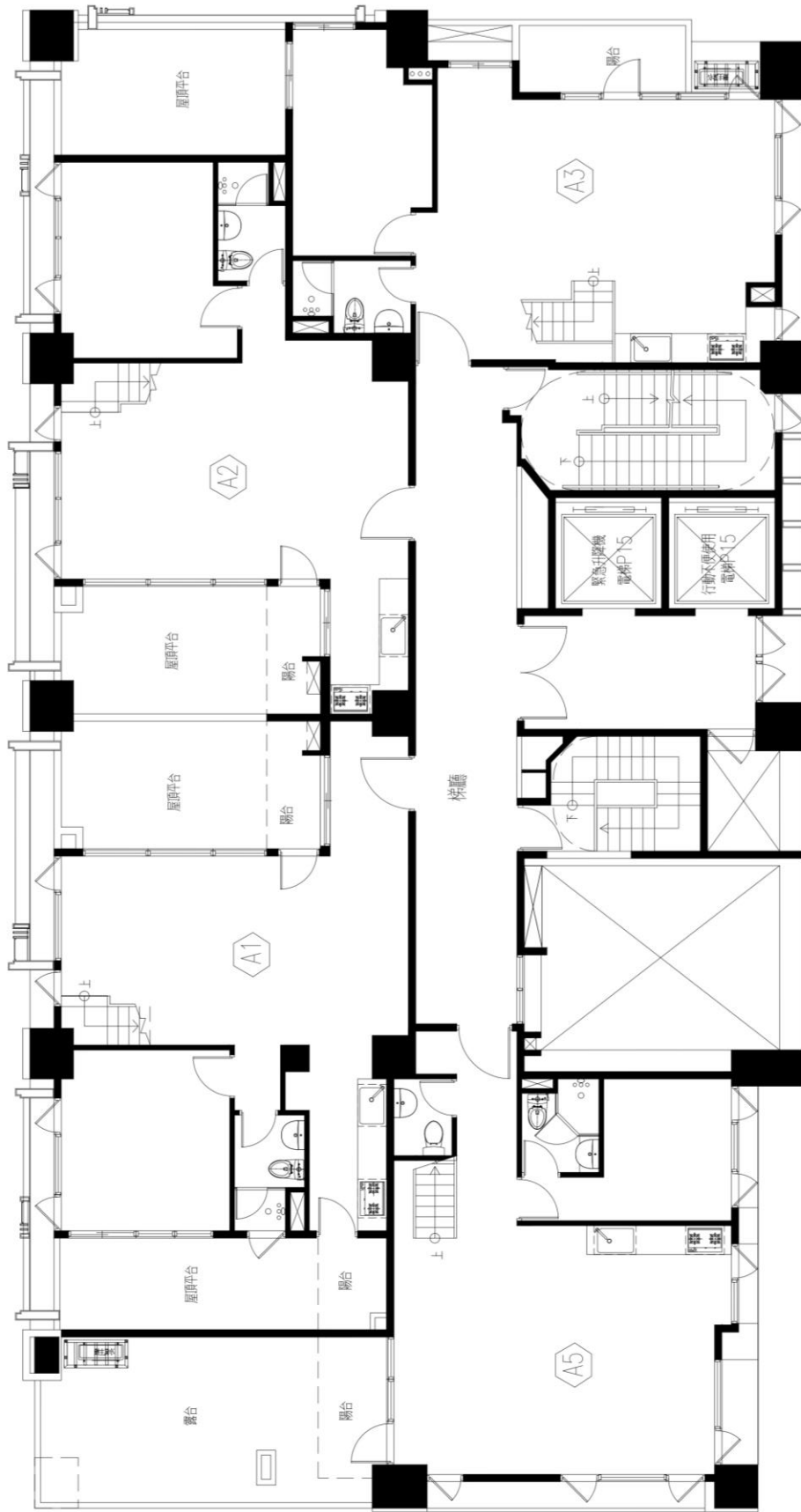
十一樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



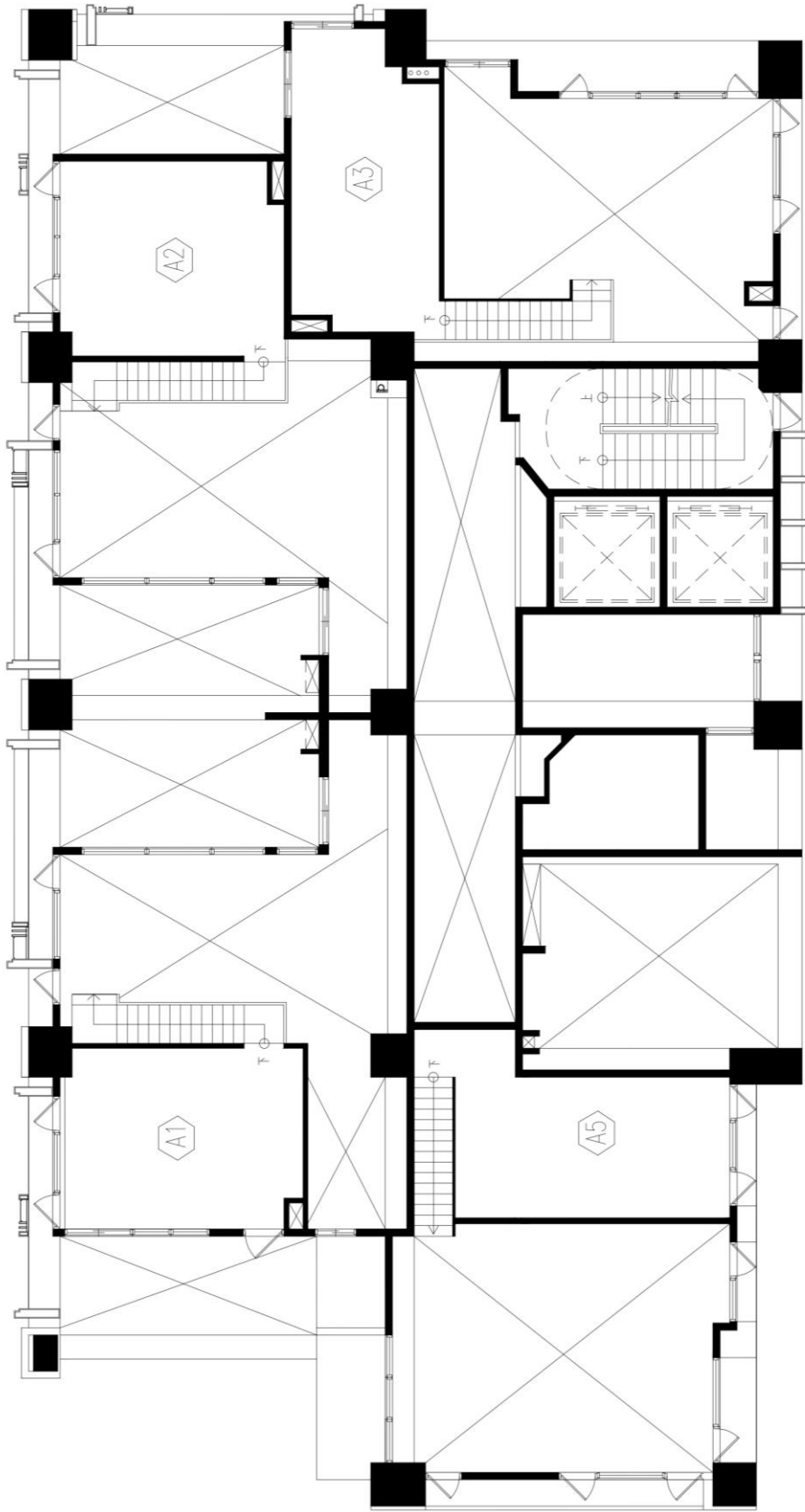
十二樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



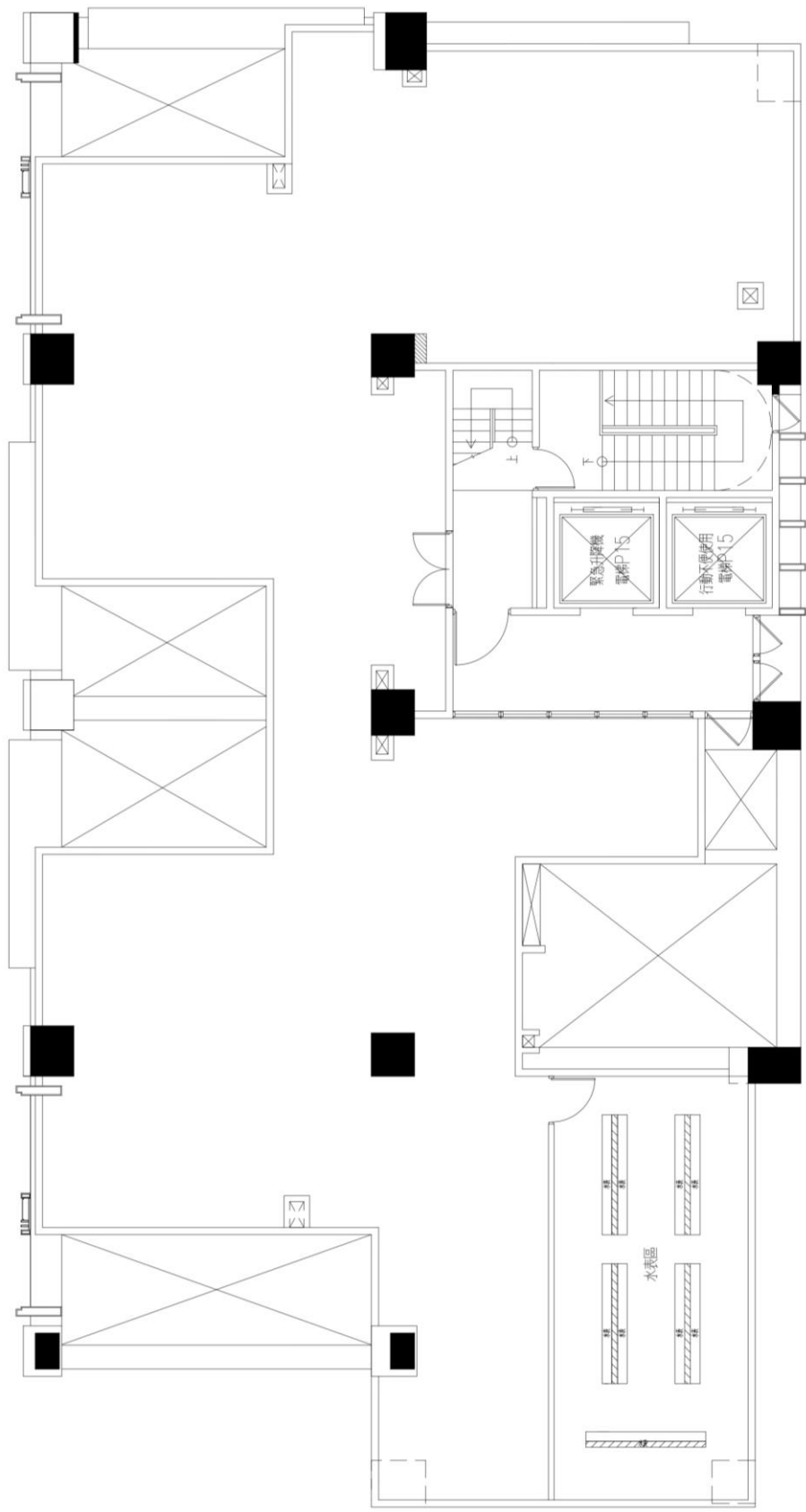
十三樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建築平面



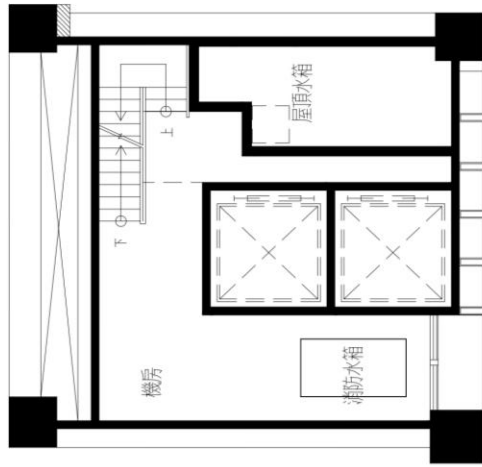
十三樓夾層平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



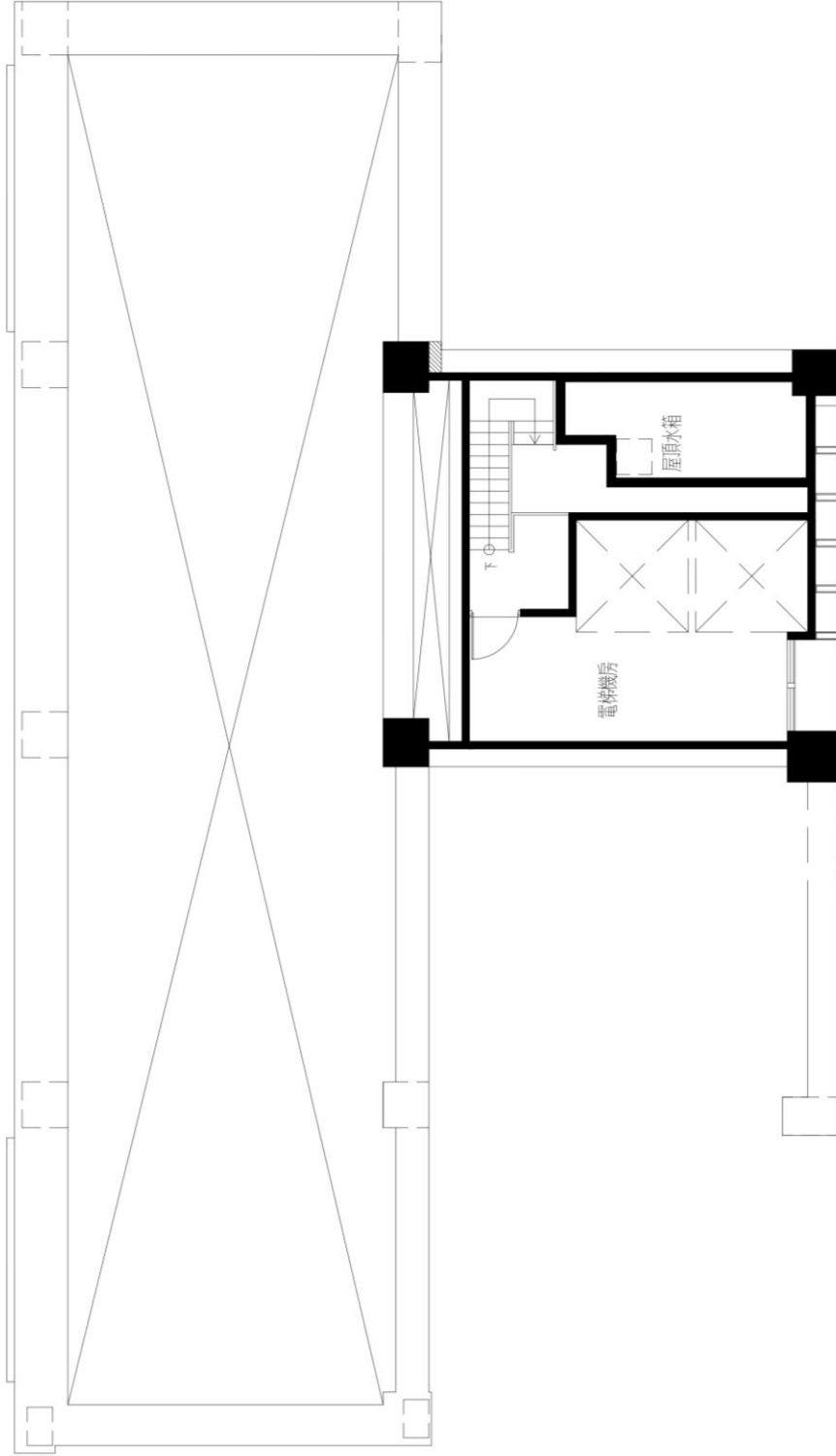
A棟屋突一層平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



A棟屋突二層平面圖

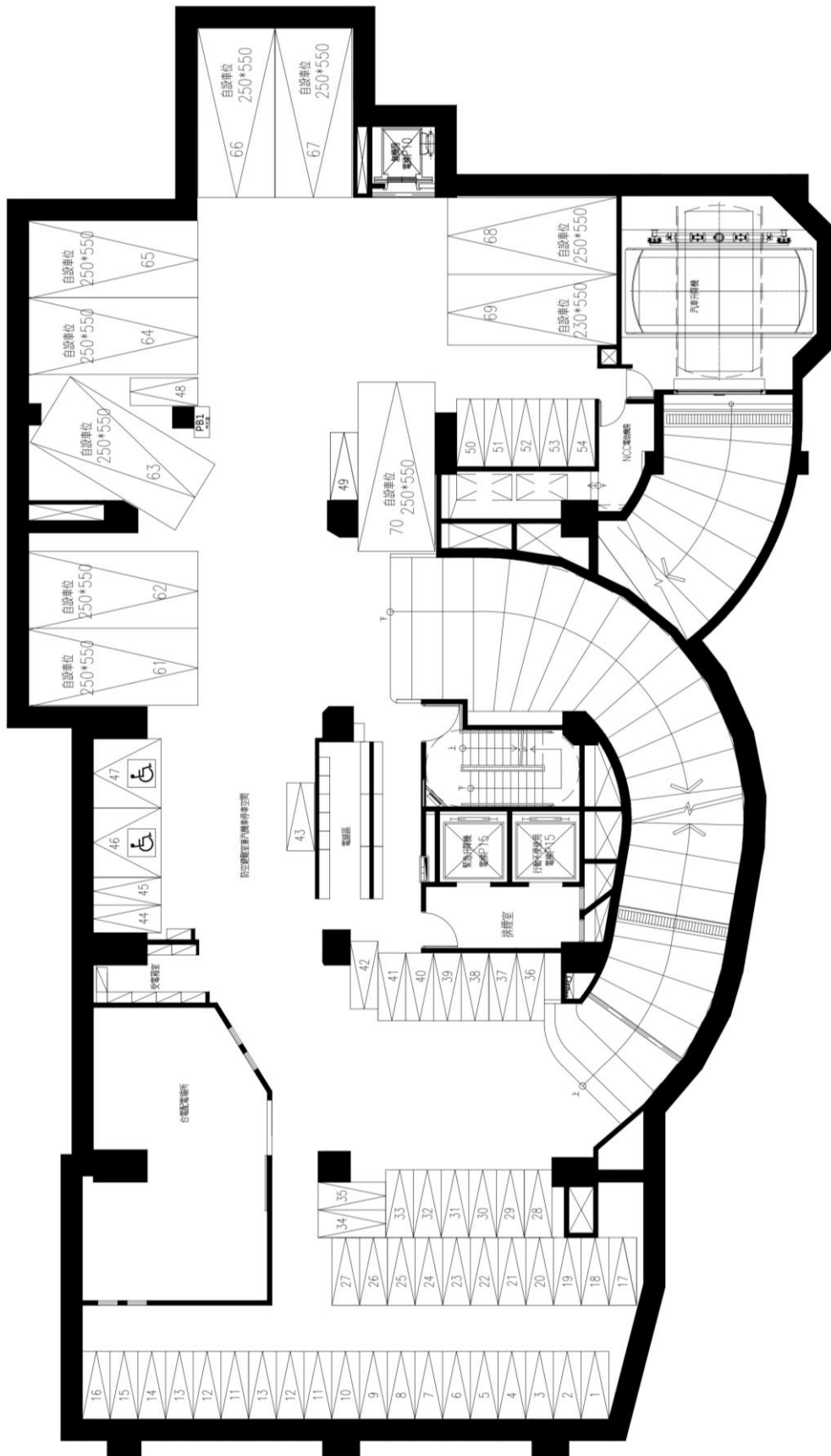
此圖面為建管機關核准之建照平面



A棟屋突三層平面圖

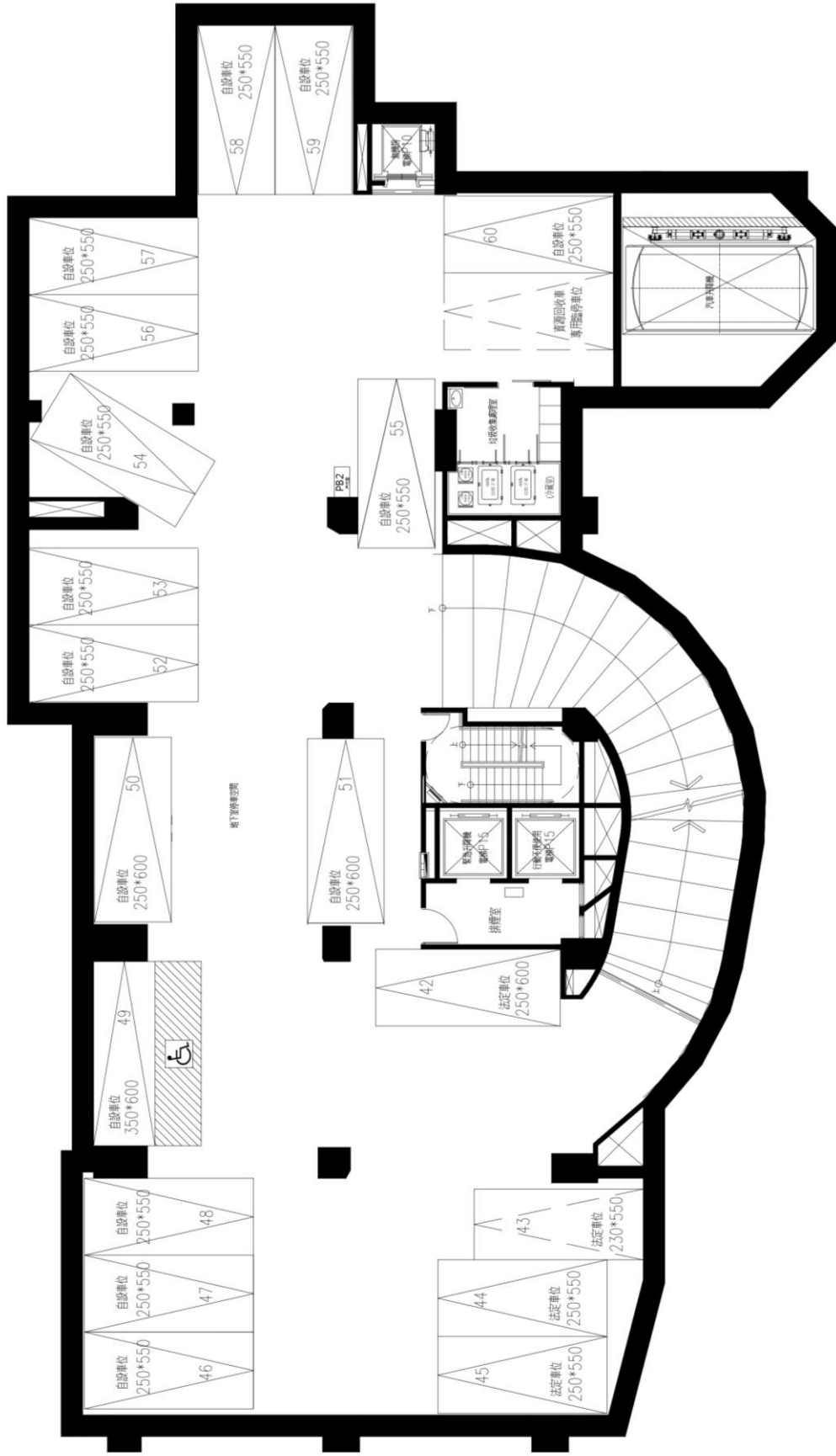
此圖面為建管機關核准之建照平面

附件四、停車空間平面圖影本



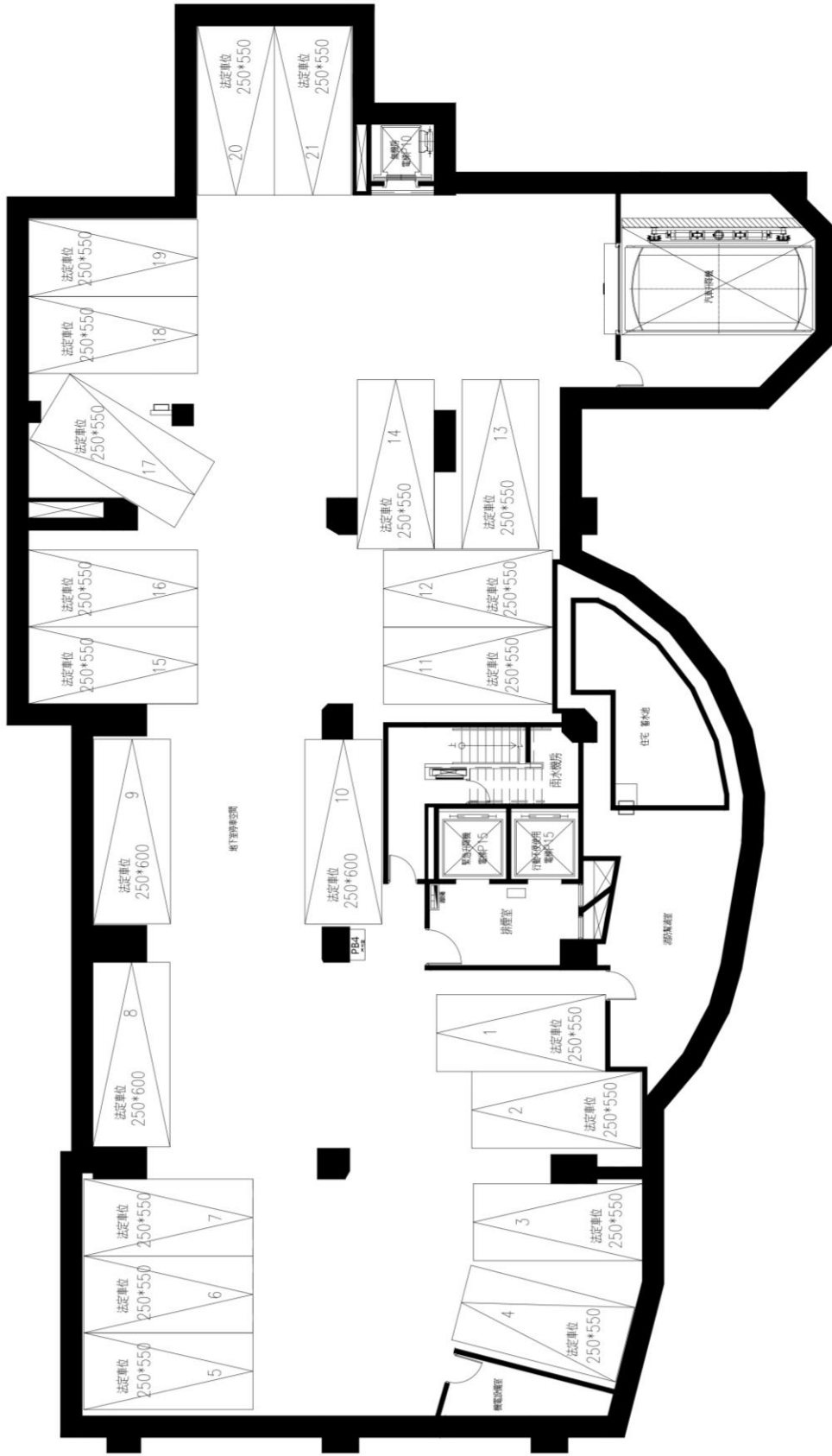
地下一樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建築平面



地下二樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面



地下四樓平面圖

此圖面為建管機關核准之建照平面

附件五、信託說明書影本

不動產開發信託證明書及信託條款

緣欣暘建設股份有限公司及財團法人台北市中華基督教長老會感恩堂（以下合稱賣方）就座落於臺北市士林區福林段一小段 97、98、99、100、101、102、103 地號等 7 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之合建開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下稱僑馥建經，即本開發案之起造人）於中華民國 113 年 07 月 16 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為僑馥建經。
- 二、本開發案全體合建地主為臺北市士林區福林段一小段 97 等 7 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之原所有權人，依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責 人：信託處處長 林麗真 通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336

- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方欣暘建設股份有限公司，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為僑馥建經，僑馥建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起 造 人：僑馥建築經理股份有限公司 代 表 人：林憲光 通訊地址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1 連絡電話：(02)2627-1926
--

- 四、本開發案有續建機制，賣方委託之續建機構為僑馥建經，由僑馥建經就本專案協助續建，惟經僑馥建經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權依信託契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 五、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。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行及僑馥建經，並同意永豐銀行及僑馥建經於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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」、主管機關另有

- 規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，永豐銀行及僑建經應負保密之責任。
- 七、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永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，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方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行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://trust.sinopac.com/】](https://trust.sinopac.com/)，查詢途徑為：**【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。
- 八、當賣方因解散、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，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，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。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議時，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詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。
- 九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，解款行為永豐商業銀行·營業部。
- 十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。
- 十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。
- 十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。
- 十三、買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知永豐銀行：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。
- 十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「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」等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 林麗真

通訊地址：臺北市中山區南京東路3段36號4樓

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：■本行客戶(姓名) 欣暘建設股份有限公司 提供、□其他_____。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

(一)蒐集之目的：信託業務。

(二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用期間：

1. 信託業務存續期間。

2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

(四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(五)個人資料利用對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。

3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(六)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。

附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十六條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議

召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
 - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件六、付款明細表

付款明細表

虛擬帳號： #N/A

個案名稱：【溪泊林】

房屋戶別： 0

車位編號： 0

付款期別名稱		房屋款	土地款	合計
第1期	訂金(1%)		-	-
第2期	簽約金(9%)		-	-
第3期	開工款(5%)	-	-	-
工程期款	第4期	地下室開挖完成		-
	第5期	地下1樓底版完成		-
	第6期	二樓底版完成		-
	第7期	五樓底版完成		-
	第8期	八樓底版完成		-
	第9期	十一樓底版完成		-
	第10期	結構體完成		-
	第11期	二樓以上鋁窗安裝完成		-
	第12期	二樓以上拆架完成		-
	第13期	取得使用執照		-
買方可辦金融貸款支付	第14期	建物第一次登記	-	-
	第15期	稅單核發	-	-
	第16期	產權登記完成	-	-
交屋款(5%)		-		-
合約總價		-	-	-

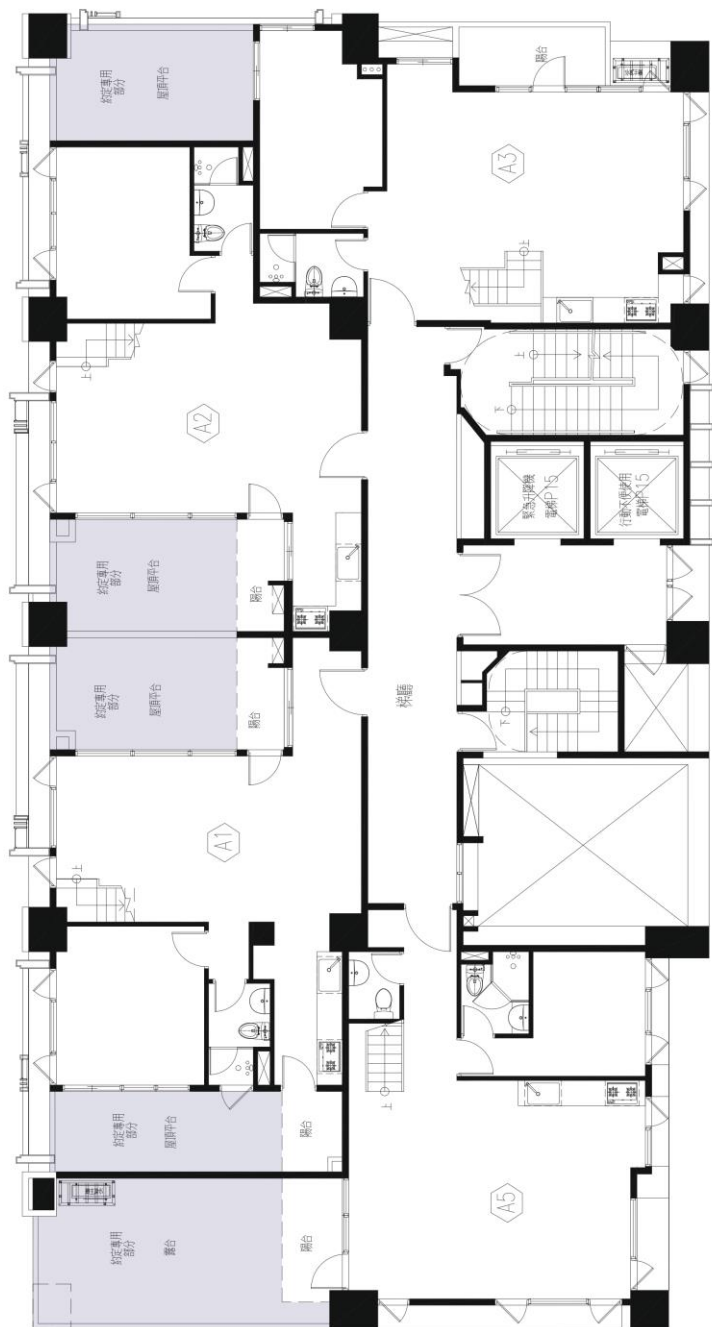


A棟三樓平面圖

約定專用部分



B棟屋突一層平面圖



十三樓平面圖

約定專用部分



附件八、建材與設備表

◆結構工程

本大樓結構敦聘專業結構技師運用電腦程式精確計算，整體結構採用鋼筋混凝土，耐震加速度設計由原 0.24g 提昇至 0.28g。鋼筋續接器採 SA 級，樓板及外牆、隔戶牆厚度至 15CM，採用雙層鋼筋綁紮。混凝土砂石材料符合建材使用安全標準，氯離子含量符合內政部頒布之建築技術規則、最新規範及 C.N.S 要求標準，能保障建築的穩定及安全性。

◆建築外觀

經名建築師整體精心設計，典雅氣派，外牆採用丁掛磚搭配天然石材、金屬飾板及其他飾材搭配設計，並設計裝飾格柵使整體建築獨特出眾散發特有之生命力。

◆門廳設備

由英國 Mark Lintott 規劃設計。一樓大門採用強化玻璃大門搭配金屬門框，地坪及牆面採石材或拋光石英磚及其他飾材並搭配木作整體設計，平頂採防火造型天花板並搭配燈飾及照明設備。

◆門窗

- 1、二樓以上各戶玄關大門採用防火鑄鋁門搭配電子鎖。室內門扇採實心木門搭配實木門框附水平門鎖及門止。
- 2、浴廁門採實心木門搭配水平門鎖及石材門檻。
- 3、門窗採用三協、YKK 或錦宏等正字標記氣密式鋁窗，玻璃採 LOW-E 膠合玻璃，後陽台設置三合一式廚房通風鋁門搭配強化玻璃。

◆室內裝修

- 1、地坪：室內客廳及臥房地坪鋪設 SPC 地板，浴廁鋪設止滑石英磚。陽台鋪設版岩磚。
- 2、牆面：室內採用高級乳膠漆。浴廁刷防水塗料搭配高級磁磚、廚房為高級磁磚。陽台為丁掛磚。
- 3、平頂：室內平頂批土抹平。浴廁採暗架天花附吸頂燈或嵌燈。
- 4、內外牆：分戶牆採 15 公分 RC 牆施作。室內牆採輕質隔間牆並塗佈高級

乳膠漆。

◆衛浴設備

主臥衛浴：TOTO、KOTHER 或 INEX 全自動超級馬桶。採用 TOTO、KOTHER 或 INEX 面盆搭配龍頭及木作下櫃。淋浴設備及多功能暖風機採用 TOTO、KOTHER 或 INEX。

客用衛浴：TOTO、KOTHER 或 INEX 馬桶搭配免治馬桶蓋。採用 TOTO、KOTHER 或 INEX 面盆搭配龍樓及木作下櫃。淋浴設備及多功能暖風機採用 TOTO、KOTHER 或 INEX。

配件：各浴廁皆設高級明鏡、吹風機插座、置物架及毛巾桿。

◆廚房

採用進口品牌日本松下廚具搭配石材檯面。採不鏽鋼單一水槽附出水龍頭。日本松下全嵌式洗烘碗機、排油煙機及林內瓦斯爐(A6 戶採用 Panasonic IH 電爐)。

◆瓦斯

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安裝。

◆電梯

採用三菱、永大日立或崇友實業等廠牌之 15 人份(120M/MIN)微電腦控制系統，車箱內裝設攝影監視系統、樓層管制系統(讀卡式感應)設備、空氣清淨設備及緊急對講設備，確保住戶乘坐時的健康與安全。

◆樓梯

公共樓梯、梯階地坪鋪防滑耐磨石英磚，實木扶手，牆面及平頂刷高級水泥漆。

◆梯廳

由英國 Mark Lintott 規劃設計。地坪及牆面以石材或石英磚搭配木作裝潢，平頂採防火造型天花板搭配燈飾及照明設備。

◆屋頂

地坪鋪設多層次複合工法防水層及隔熱層並上覆混凝土防護，屋頂部份上鋪磨石子地磚，露台部份鋪高級防滑耐磨石英磚以達到防水、隔熱效果。

◆工作陽台

設洗衣機冷水龍頭及預留洗濯台之冷水龍頭，設手動式升降曬衣架，並留設冷氣主機、洗衣機、熱水器插座及排水孔。

◆電器設備

- 1、每戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶獨立電錶，另設公共電錶。公共電費採用分擔至各戶電費。
- 2、所有配管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 管或 CD 管，電線採用太平洋、華新麗華正字標記電線。
- 3、各戶室內採用 Panasonic 面板開關，開關之面板附夜間指示燈，浴室、陽台、廚房插座連接漏電專用斷路器。
- 4、開關箱內設置士林、東元或台芝等無熔絲開關和漏電斷路器，插座採用高級接地型插座。
- 5、各戶均預留分離式冷氣穿樑套管、電源及排水管。
- 6、各戶設置二個緊急電源插座，連接地下室自動發電機。

◆電話電視設備

- 1、屋頂統一共同天線架系統。
- 2、每戶客廳及各臥室設置電視、網路及電話出線口，供住戶使用。
- 3、引進 FTTH 光纖至各戶弱電整合箱，客廳及各臥室皆設資訊插座並預埋網路線，用戶端硬體設備由各住戶自行購置。
- 4、電梯內及地下層停車空間設 GSM 強波器，加強網路通訊品質。

◆給水排水設備

- 1、採用間接供水，屋頂及地下室均設蓄水槽。
- 2、各戶給水管均採不銹鋼管，熱水管外加隔熱保溫披覆，冷水管外加防腐蝕披覆。
- 3、排水管採用南亞或大洋正字標記 PVC 管。
- 4、各戶戶內加設自來水開關，方便維修。
- 5、社區安裝長庚活水設備。

以上施工及設備材料，以自來水主管機關審核完成圖為施工依據。

◆消防安全設備

- 1、消防火警警報系統：依法規設置火警感知器，於管理室配合自動化火警受信總機，全天候監視各樓層。
- 2、消防設備：各層梯間均設有消防栓箱、火警警報設備、緊急廣播系統及滅火器。
- 3、標示系統：各樓層梯間均設有避難出口指示燈、緊急照明燈以供逃生指示、停電照明之用。
- 4、地下室裝置自動發電機組，停電時供應公共照明、電梯、揚水幫浦、消防設備及廣播系統等使用。

上列消防安全設備，依消防主管機關審核完成圖面施作。

◆垃圾處理

設立垃圾暨廚餘冷藏設備；另設置洗槽及地板排水孔。

◆地下空間與機房

地坪鋪設地磚及整體粉光，牆面及平頂刷水泥漆。

◆智慧型安全系統

1、保全影視對講系統

- A、各戶主臥室設有緊急求救按鈕，玄關門及廚房陽台門設磁簧感應器。
- B、各戶設有保全主機兼具電視對講機功能，並可將磁簧感應訊號、緊急求救按鈕訊號傳送至管理員室。
- C、各戶設保全主機螢幕可觀看一樓大門訪客畫面。可由各住戶以電鈕開啟一樓入口大門或由管理員直接開啟。

2、門禁防盜管制系統

- A、大樓門禁採悠遊卡結合磁扣系統，電梯設樓層管制、地下室及屋頂樓梯間防火門感應讀卡。
- B、大樓四週，地下室停車場、車道出入口、屋頂、電梯設彩色數位監視器與管理員室保全主機連線並錄影。

◆停車設備

- 1、停車場出入口採 E-TAG 或遙控器系統管制，裝設柵欄機、警示燈及行車

反射鏡，車道出入口配置 CCTV 監視系統，以利管理中心監看，以確保行車、停車安全。

2、停車場內牆面採水泥粉光搭配水泥漆，柱及平頂採清水模，地坪鋪設金鋼砂及 EPOXY、牆面水泥漆搭配飾帶。

3、停車場出入口特設擋水匣門。

4、地下室汽車停車位設立電動車專用車充開關箱及充電管理系統，汽車車位充電樁之管線及分錶由各戶自行負責施作。

以上所有建材及設備如遇法令禁止或禁止進口缺貨，買方同意建設公司保有更換調整同等級廠牌之權利。

立 約 人：

附件九、住戶及停車場管理規約

「溪泊林」公寓大廈(下稱「本公寓大廈」)區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。

本公寓大廈之範圍：使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后。

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈之開放空間屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈規劃垃圾暫存室於地下二層，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議亦不得任意變更。

五、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有

權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。本社區全體區分所有權人及住戶同意約定教會無償專用部分法地空地，約定專用範圍詳如【附件七】。本社區之房屋單獨臨接之露臺或非屬避難之屋頂平台，全體區分所有權人及住戶同意約定為各該臨接露臺或非屬避難之屋頂平台的房屋無償專用。前述各該約定無償專用範圍，依建造執照圖說為準，並由各該戶管理使用(約定專用範圍詳如附件七)。本社區之屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為。以上約定無償專用範圍，嗣後區分所有權人會議亦不得任意變更

六、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號使用；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書為約定專用部分使用。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二)停車空間之使用管理，應依使用執照登載使用用途為限，不得堆置任何雜物，停車位管理費收取標準依本約第四章第一條辦理。

七、本公寓大廈屋頂(包含綠化及其構造)、外牆(包含外牆面及其構造、屋脊裝飾物)，其之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

八、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。空調(分離式室外主機)設置位置應依起造人或建築業者指定之陽台位置裝設。

- 九、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式應依區分所有權人會議決議之型式、材質、顏色等規定辦理。
- 十、屋頂綠化管理維護方式由管委會依公寓大廈管理條例另訂管理維護辦法。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用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，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

第一條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第二條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開乙次。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

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

三、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。

四、開會通知區分所有權人會議，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。

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。

五、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。

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

第三條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任，由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項，除第二款第一目至第五目應有區分

所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第四條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第五條 議案成立之要件

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

第六條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

前項委員名額，合計四名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式由區分所有權人會議票決選擇下列五者其一。

■1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

3. 採分棟劃分：棟__名；__棟__名；__棟__名。

4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第二條 主任委員、副主任委員、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、副主任委員、監察委員及財務委員（含候補管理委員）由具區分所有權人身分之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：區分所有權人會議選擇下列五者其一。

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，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。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

■3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員之產生，由委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

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

三、管理委員之任期：

自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報

告前一會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬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。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第五條 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、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄由管理委員會指定地點設置。

三、管理委員會之移交責任

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

第六條 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、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第一條 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、實施者自行提供綠建築管理維護基金（公共基金之 50%），區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：

各區分所有權人應按其住宅建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月新臺幣（以下同）120 元定額分擔（其中包含電梯及公共建物保養費、機件維護修理費用、維護人員薪津及管理費用、清潔費用、公共設施維護管理費用），教會因自行聘請保全人員，故以每坪每月 40 元定額分擔，平面停車位以每位每月 600 元，昇降平面停車位以每位每月 1200 元定額分擔，機車位以每位每月 200 元定額分擔，定額標準之更改需經區分所有權人會議決議訂定。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，各區分所有權人於辦理交屋（含停車位）後按月繳納。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣五萬元以上(含)，經 15 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法定年息 5%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

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

第二條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(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、公益設施管理維護基金用途如下：

- (一)公益設施相關設備每經一定之年度，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，必須修繕公益設施相關設備。

五、綠建築管理維護基金用途如下：

- (一)綠建築相關設備每經一定之年度，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，必須修繕綠建築相關設備。

第三條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第四條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第五條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、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。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第一條 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、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。
- 六、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。
- 七、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。

- 八、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 九、禁止於室外堆積易燃爆炸或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 十、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。
- 十一、禁止於樓電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、飼養動物之規定，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。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。
- 十五、住戶不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則公告久未繳者名單並依法追償。
- 十五、本條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二條 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。

第三條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第一條 爭議事件之處理

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

第二條 違反義務之處理

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

專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第三條 特別約定等事項

一、本社區之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。

二、本社區自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道及東側臨現有巷退縮之人行道，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。

三、機車停車位

設置 54 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

四、綠建築設施

(一)本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得黃金級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水及垃圾改善、室內環境指標(依個案申請項目填列)等 6 項，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(二)本公寓大廈黃金級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

(三)各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令

規定申請，不得任意變更。

(四)本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

(五)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

五、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

六、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第七章 附則

第一條 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：

第二條 繼受人之責任

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

第三條 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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 其他送達方式：_____。

立 約 人：

中 華 民 國 年 月 日

(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；如保證金不敷扣抵，裝修戶及承包商應負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，星期六、日或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) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。

(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，經管委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、施工管理規範得因事實需要，由管委會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

立切結書人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附圖一、基地上方遭佔用、下方污水管道及現有巷示意圖

6公尺計畫道路 福林路

