

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：達永開發股份有限公司

茲為「達永豐盛學」大樓（下稱本大樓）房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期間：

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：達永開發股份有限公司

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市北投區大業段一小段 401、411、412、416、418、419、422、423、424、425 等 10 筆地號，面積共計 1,298 平方公尺，約 392.65 坪，使用分區為第三種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「達永豐盛學」編號第_____戶_____樓計_____戶，為主管建築機關核准 110 年 7 月 9 日 110 建字第 0172 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項

目抽查作業要點」或相關法規審查作業要求辦理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

三、建築規劃設計：

- (一)規劃興建地下六層、地上二十層一幢一棟之鋼骨鋼筋混凝土大樓。
- (二)地上一層各戶均為一般零售業甲組，地上二層為一般零售業甲組及一般事務所，地上三層至四層各戶均為一般事務所，地上五層以上各戶均為集合住宅。
- (三)地下一到六層為停車空間（機車位、法定停車位及自設停車位）及全體住戶分攤之公共設施。
 - 1.地下一層機車位屬全體區分所有權人共有部分，由管理委員會負責管理維護。
 - 2.地下二層到六層汽車停車位由汽車位承購戶管理使用。

四、停車位性質、位置、型式、編號及規格：

- (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_____區其他____，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，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)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

- (二)本大樓汽車停車位之面積，包括停車位置、車道及其他必要空間，共計 4,322.19 平方公尺(約 1,307.46 坪)，由汽車停車位承購人共同持分，買方持分壹拾萬分之 _____，面積共計 _____平方公尺(約 _____坪)，持分計算方式分別為：

- 1.平面式：以平面式汽車停車格總面積 918.50 平方公尺占全部汽車停車格總面積 1,625.25 平方公尺÷(68 位平面式停車位)為每位壹拾萬分之 563，實際以地政機關登記為準。

2.機械式：

以機械式下層共 49 位停車格面積 673.75 平方公尺占全部汽車停車格總面積 1,625.25 平方公尺÷(66 位機械式停車位)為每位壹拾萬分之 425，實際以地政機關登記為準。

(三)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 42.48%，停車空間總面積 4,322.19 平方公尺/共有部分總面積(共有部分面積 5,852.96 平方公尺+停車空間總面積 4,322.19 平方公尺=10,175.15 平方公尺)。

每位平面式車位占共有部分總面積之比例約 0.35%、每位機械式車位占共有部分總面積之比例約 0.27%，以地政機關登記為準。

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

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本大樓房屋__戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為萬分之_____，購買車位之土地持分應有權利範圍為萬分之_____，合計為_____平方公尺，_____坪。計算方式係以專有面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有總面積 12,043.99 平方公尺(約 3,643.31 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積_____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)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公尺(_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____ %。

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

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、警衛室、管委會使用空間、排煙室、騎樓、門廳、安全梯、汽機車道、管道間、

排風管、進風管、騎樓、C梯(安全梯)、B梯(特安梯)、防災中心、A梯(特安梯)、排煙室、梯廳、陽台、雨遮、管委會使用空間、E梯(安全梯)、樓梯間、電梯間、E梯(安全梯)、水錶室、消防機房、電梯機房、消防中繼水箱、機房、住戶水箱、防空避難室兼停車空間、裝卸位、台電配電場所、垃圾處理空間、垃圾清潔暫停車位、發電機室排風管道、發電機進風管道、裝卸位、停車空間、車道、發電機室、全自動汽車升降機(A)、全自動汽車升降機(B)、全自動棋盤式停車設備(A)、全自動棋盤式停車設備(B)、消防泵浦室、蓄水池及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「達永豐盛學」共有部分總面積計 10,175.15 平方公尺(3,077.98 坪)包含：

(一)不具獨立權狀停車位之共有部分面積：4,322.19 平方公尺(1,307.46 坪)。

(二)地上層共有部分面積：3,791.77 平方公尺(約 1,147.01 坪)。

(三)地下層共有部分面積：2,061.19 平方公尺(約 623.51 坪)。

專有部分總面積計 12,043.99 平方公尺(3,643.31 坪)。地上層共有部分面積 3,791.77 平方公尺(約 1147.01 坪)；地下層共有部分總面積計 6,383.38 平方公尺(1,930.97 坪)，扣除汽車停車空間(含車道及其他必要空間)計 4,322.19 平方公尺(1,307.46 坪)。前款共用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，其面積係以本「達永豐盛學」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(不含雨遮)、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台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一)專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1.主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2.附屬建物陽台部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

(一)車位土地價款：新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(二)車位房屋價款：新台幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第六條之一：履約保證機制

一、本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

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

二、本預售屋土地及興建資金交付予『中國信託商業銀行股份有限公司』信託管理，詳附件（四）「不動產信託說明書」，並依信託契約約定開立本預售屋信託專戶專款專用控管。

三、本預售屋信託專戶：

戶名：『中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶』

分行：『營業部』，帳號：『901540734090』

本戶之繳款帳號：（8429400000_____）

第七條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方應依附件（三）「房地款付款明細表」之各期付款方式繳付予賣方：

1. 訂金：

買方繳付之訂金新台幣_____佰_____拾_____萬元整，於簽約時轉為合約價款之一部分。

2. 期款繳付：

每期期付款如附件(三)房地款付款明細表所列繳款日期，期付款自民國 111 年 4 月 1 日起，於每月 10 日前繳付賣方之指定帳號，賣方不另行書面通知。賣方以自動扣繳方式自買方指定之金融機構銀行帳戶扣繳。

3. 外觀鷹架拆除與交屋款由賣方寄發書面繳款通知七日內（以郵戳為憑）繳付至賣方指定帳戶。

第八條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共六層，總面積 6,383.38 平方公尺(1,930.97 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，其餘面積 4,322.19 平方公尺(1,307.46 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

五、為維護各戶之安全性、私密性，本大樓之露台、非屬避難之屋頂平台均按其座落緊鄰區位，約定由部分相鄰接之住戶專用並維護其整潔。

六、買方對上述分管約定已充分了解，本分管約定已納入附件十一「公

寓大廈管理規約」，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及「公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 5 月 10 日之前開工，民國 118 年 5 月 9 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之

處罰規定處理。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起七日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、本大樓之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線鋪設位置，買賣雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。

第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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

，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。

第十五條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費及保證金，另瓦斯裝錶費由賣方負擔。

五、所有權移轉登記完成後，買方若未辦妥交屋手續前，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，即為買方違約，並視同賣方已依現狀交付買方，買方除應於賣方通知三日內，將尚未繳清之各期款項及本約約定應負擔之各項費用，一次以現金或即期票據支付予賣方外，若因買方之使用行為造成賣方之損害概由買方負全部法律責任。

第十六條：共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內應會同管理委

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

第十七條：保固期間及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，防水負責保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、保固期間，非在保固範圍內應負擔之保養、維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方或管理委員會自行負擔。

第十八條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

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

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

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

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

四、買方應配合金融機構之規定及賣方之通知辦妥相關貸款手續。

(一)所稱之貸款手續包含完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付(撥款委託書)文件，以及開立與預定貸款同額禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票壹紙交付賣方。

(二)前述所指貸款擔保本票之到期日授權賣方填載，如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力，賣方收到貸款全額及買方補足之差額後於交屋時應返還該紙本票或解除擔保。

五、不辦貸款或減少貸款：

(一)買方不辦理金融機構貸款或於申辦貸款過程中欲減少貸款金額者，應於收到賣方繳款通知或通知辦理所有權移轉用印時，將不辦理金融機構貸款或減少貸款之金額百分之五十以現金或即期支票繳交，並同時預立另百分之五十之商業本票，交賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保。

(二)買方應於本戶房屋契稅單核發同時，繳交另百分之五十未繳金額予賣方。

六、若因下列情事，致無法如期辦理撥款事宜，均視為買方自始不辦

理貸款，買方同意於賣方通知十日內，一次繳清全部未繳價款，否則依本約第二十五條第四款違約罰則辦理。

- (一)買方中途改變意向，不辦貸款或拒辦或未依賣方通知期限內，配合辦理一切貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件，致無法獲貸；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、或因任何因素，使賣方無法如期取得全部貸款者。
- (二)買方經金融機構向財稅資料中心查詢，不符辦理貸款規定或有其他原因，致金融機構不能接受貸款。
- (三)買方於賣方通知辦理對保用印起一個月內，仍未辦妥貸款相關手續(包括提供或簽屬辦理貸款所需相關文件)。
- (四)買方自動放棄辦理貸款或無輻射鋼筋、未經處理之海砂或無其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵之情事，而阻止金融機構撥款或暫緩撥款予賣方者。

七、經買賣雙方磋商後協議前項委辦貸款如因下列情事致金融貸款未能獲准撥或低於預定貸款金額時(含減少貸款)，其未獲貸款之金額或差額，視為買方不辦貸款或減少貸款，經賣方以書面通知七日內，買方應一次以現金繳清之，如未遵期繳納則賣方有權依違約之處罰規定辦理：

- (一)買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
- (二)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能貸。
- (三)買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。
- (四)買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
- (五)其他可歸責於買方之事由。

第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房地轉讓條件

- 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、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條：稅費暨相關費用負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記及抵押權設定登記之規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐、謄本費等由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、買方應於辦理所有權移轉登記時預繳六個月社區房屋及車位管理費。
- 五、前項房屋一般零售業甲組(店舖)及住宅之管理費，依各戶房屋權狀總坪數計算，每坪預收每月新台幣玖拾元整；一般事務所之管理費，依各戶房屋權狀總坪數計算，每坪預收每月新台幣壹佰壹拾元整；汽車停車位之管理費，依持有之停車位數計算，

平面汽車位每位每月新台幣壹仟元整；機械汽車位每位每月新台幣壹仟貳佰元整(不含維修及零件更換費用)。並由賣方日後移交予管理委員會統籌運用。機車停車位管理費，依持有之機車停車位數計算，每位每月新台幣貳佰元整。(所有機車位由賣方日後移交管理委員會統籌分配管理使用)

- 六、本戶房屋水電費等相關費用，不論買方遷入與否，雙方議定以賣方通知之交屋日起三十日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔。本戶大樓管理費、地價稅及房屋稅等相關費用，不論買方遷入與否，雙方議定以賣方通知書所載之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔。
- 七、以上稅費及其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方皆需負擔。
- 八、以上各項應由買方負擔之費用，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時按實際支付金額結算，多退少補。
- 九、買方未於賣方通知期限內預繳本條所列之費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。

第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條：違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、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、買方違反有關第七條「付款條件」、第十八條「貸款約定」、第十九條「貸款撥付」，經賣方定期催告仍不履行者，賣方得沒收依房地總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供第三人做為擔保或質押，否則即為違約，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，均視同買方違約，賣方得依第二十五條之規定解除契約並請求損害賠償。

第二十七條：通知及送達

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之方自行負責。

第二十八條：代刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽訂本約時簽立附件(七)代刻印章授權書，賣方負責保管以作為本買賣標的(一)辦理所有權移轉申報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取；(二)水、電、瓦斯之申請過戶與房屋及車位所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。賣方不得將本印章使用於上述授權範圍以

八、本大樓東側退縮之 1.5 公尺人行空間，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。

九、本大樓南側設置騎樓，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

第三十一條：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。

第三十二條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十四條：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。

第三十五條：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。

附件：

- 附件一、建造執照影本。
- 附件二、房屋、停車空間平面圖。
- 附件三、房地款付款明細表。
- 附件四、不動產開發信託說明書。
- 附件五、建材設備說明書。
- 附件六、工程變更暨建材挑選處理辦法。
- 附件七、代刻印章授權書。
- 附件八、裝潢施工管理辦法。
- 附件九、代辦貸款委託書。
- 附件十、自洽貸款協議書。
- 附件十一、公寓大廈管理規約。
- 附件十二之一、地上二到四層 一般事務所招牌約定專用圖。
- 附件十二之二、地上二層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之三、地上三層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之四、地上十一層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之五、地上十三層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之六、地上十五層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之七、地上十六層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之八、地上十八層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之九、地上十九層 露臺約定專用範圍圖。
- 附件十二之十、地下一層 機車停車位編號 118-121 號範圍圖。
- 附件十三之一、地下四層 機械停車 6-12 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之二、地下四層 機械停車 13 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之三、地下四層 機械停車 14-15 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之四、地下四層 機械停車 16 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之五、地下四層 機械停車 17-23 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之六、地下五層 機械停車 A15-A24 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之七、地下六層 機械停車 A1-A14 號車位設備容車尺寸圖。
- 附件十三之八、地下六層 機械停車 B1-B24 號車位設備容車尺寸圖。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

(統一編號)

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(0) (H)

行動電話：

電子信箱：

賣 方：達永開發股份有限公司

代 表 人：莊文欽

統 一 編 號：54332955

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號10樓之1

電 話：(02)2792-9988

不動產經紀業：

名 稱：傳真實業股份有限公司

負 責 人：王明成

統一編號：84140080

地 址：台北市大安區市民大道4段100號15樓

電 話：(02)2777-1288

中 華 民 國 年 月 日

臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0172號

建築地點：

地號：北投區大業段一小段0401-0000號
 北投區大業段一小段0412-0000號
 北投區大業段一小段0418-0000號
 北投區大業段一小段0422-0000號
 北投區大業段一小段0424-0000號

北投區大業段一小段0411-0000號
 北投區大業段一小段0416-0000號
 北投區大業段一小段0419-0000號
 北投區大業段一小段0423-0000號
 北投區大業段一小段0425-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1038.38m²、高度：3.8M、用途：防空避難室兼停車空間

地下003層、面積：1038.38m²、高度：3.0M、用途：停車空間

地下005層、面積：723.91m²、高度：3.7M、用途：停車空間

騎樓、面積：65.39m²、高度：3.3M、用途：騎樓

地上002層、面積：860.86m²、高度：3.3M、用途：第十九組：一般零售業(甲組)(G3)(日用百貨、便利商店除外)411.53平方公尺、一般事務所(G2)198.51平方公尺、其他250.82平方公尺

地上004層、面積：813.77m²、高度：3.3M、用途：第二十八組：一般事務所(G2)

地上006層、面積：813.4m²、高度：3.3M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上008層、面積：813.4m²、高度：3.3M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上010層、面積：819.44m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上012層、面積：765.22m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上014層、面積：701.01m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上016層、面積：518.79m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上018層、面積：445.71m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上020層、面積：329.06m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

突出物002層、面積：91.69m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、電梯機房、水表室

地下002層、面積：1038.38m²、高度：3.0M、用途：停車空間

地下004層、面積：1038.38m²、高度：4.8M、用途：停車空間

地下006層、面積：1038.38m²、高度：3.0M、用途：停車空間

地上001層、面積：795.52m²、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業(甲組)(G3)(日用百貨、便利商店除外)

地上003層、面積：822.06m²、高度：3.3M、用途：第二十八組：一般事務所(G2)

地上005層、面積：813.39m²、高度：3.3M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上007層、面積：819.44m²、高度：3.3M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上009層、面積：813.4m²、高度：3.3M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上011層、面積：765.22m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上013層、面積：718.47m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上015層、面積：666.53m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上017層、面積：510.29m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

地上019層、面積：348.13m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(二)集合住宅(H2)

突出物001層、面積：122.8m²、高度：3.0M、用途：樓梯間、電梯間

突出物003層、面積：91.69m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、電梯機房、水箱

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用105年06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07月01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：《109》年《12》月《8》日（法令適用日期：104年1月22日）。
2. 建築地點：北投區長安里。
3. 實設空地《431.46》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《永興結構土木聯合》技師事務所，技師：《柯文揚結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權大地工程》技師。
7. 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。

注意事項：

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：鋼骨鋼筋混凝土構造(SRC)造，基礎形式：樁基礎，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：110拆字第0005號拆除執照。
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。
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中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
13. 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。
14. 昇降機《3》部。
15. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
16. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《108.10.9》府都設字第《1083085638》號函完成都市設計審議程序。
24. 本案係都市更新案件，經本府109.12.1府都新字第10970178943號函核備都市更新事業計畫及權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
25. 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。
26. 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。
27. 本案係容積移轉接受基地，經本府(1)107.7.6府都綜字第10735440300號函核備自本市南港區南港段四小段393、441-2地號、內湖區文德段一小段49地號、士林區蘭雅段三小段288地號，以私有未徵收公共設施保留地方式移入443.4平方公尺及繳納容積代金方式移入443.4平方公尺合計移入容積為886.8平方公尺。(2)107.7.6府都綜字第10735440200號函核備自本市士林區三五段五小段213地號、中山區蔡星段二小段663-1地號、中山區德惠段一小段61地號、北投區開明段二小段567地號(以上皆部分)等4筆土地以送出基地移入容積量為340.17平方公尺及繳納容積代金方式移入容積量為340.18平方公尺合計移入容積為687.35平方公尺；總計移入容積共1567.15平方公尺。
28. 本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等指標，並取得內政部頒發候選綠建築證書，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
29. 本案適用臺北市綠建築自治條例檢討設置基地保水、雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量143.45噸或生活雜排水回收再利用系統、其中省水標章及節能標章之設施，屋頂平台綠化面積100.09平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
30. 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。
31. 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。
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，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」。
33. 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」。
34. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛生處審核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審核可文件。

注意事項：

- 35.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 36.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 37.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 38.適用臺北市基地開發排水兩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池案件，為免適用範圍。
- 39.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 40.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 41.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 42.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 43.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 44.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 45.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(866.54平方公尺)與建照核定工程期限(84月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 47.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 48.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 49.依本府都市發展局(1)105年3月11日北市都建字第10565917200號函核准原建築容積，地上層容積樓地板面積為1446.23平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺(2)105年3月11日北市都建字第10565917200號函核准原建築容積，地上層容積樓地板面積為1211.18平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺(3)106年6月2日北市都建字第10636918800號函核准原建築容積，地上層容積樓地板面積為821.61平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。原建築容積合計為3479.02平方公尺。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.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，經臺北市建築師公會110.2.9 110(十七)會字第0363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。
- 52.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 53.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。
- 54.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。
- 55.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.(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。
- 57.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 58.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 59.實施者於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於使用執照核發後二年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章。
- 60.依中華民國108年10月9日府都設字第1083085638號函北投區大業段一小段401地號等土地都市設計及土地使用開發許可審議案，經查符合台北市都市設計及土地使用開發許可審議決議，准予核定在案配合加註事項如下：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)本案東側退縮之1.5公尺人行空間，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

注意事項：

通行，並負維護管理之責。

(二)容積移轉環境回饋補償措施如下：

1、本案南側設置騎樓，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

2、本建物地上一層至四層，共2454.8平方公尺之容積樓地板應作商業使用，不得任意變更。

3、基地北側與長安公園應維持通透，不得設置圍牆及阻隔物。

4、屋頂及露台透空遮蔭部分，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。

(三)基地北側與長安公園應維持通透，不得設置圍牆及阻隔物。

(四)屋頂及露台透空遮蔭部分，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物風貌。

61.依中華民國109年12月1日府都新字第10970178943號函擬定臺北市北投區大業段一小段401地號等10筆土地更新事業計畫及權利變換計畫案，准予核定實施配合加註事項如下：

有關下列事項應納入建築執照列管：

(一)因本案申請△F56(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓板勘驗前，取得候選綠建築證書並於申請使用執照時繳交保證金，合計新臺幣60,264,007元；實施者於本更新案使用執照核發後兩年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息退還。

(二)本案屬於「都市更新168專案」，請協助辦理建造執照作業。

(三)本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜，請依通案處理方式於建造執照或拆除執照之注意事項附表加註列管。

62.本案消防經中華民國110年4月19日北市消防預字第1103009727號函申請建造執照(含室內裝修)消防安全設備圖說審查案審查結果符合規定本局同意備查。



附件二 房屋、停車空間平面圖

本戶房屋平面圖：

附件二 房屋、停車空間平面圖
停車空間平面圖：

附件（三）房地款付款明細表

戶別：

單位：新台幣

項次	期別	房屋應繳金額	土地應繳金額	小計
訂金		拾萬元整	拾萬元整	拾萬元整
簽約金		佰拾萬元整	佰拾萬元整	佰拾萬元整
期款	1	111年04月10日	萬仟元整	萬仟元整
	2	111年05月10日	萬仟元整	萬仟元整
	3	111年06月10日	萬仟元整	萬仟元整
	4	111年07月10日	萬仟元整	萬仟元整
	5	111年08月10日	萬仟元整	萬仟元整
	6	111年09月10日	萬仟元整	萬仟元整
	7	111年10月10日	萬仟元整	萬仟元整
	8	111年11月10日	萬仟元整	萬仟元整
	9	111年12月10日	萬仟元整	萬仟元整
	10	112年01月10日	萬仟元整	萬仟元整
	11	112年02月10日	萬仟元整	萬仟元整
	12	112年03月10日	萬仟元整	萬仟元整
	13	112年04月10日	萬仟元整	萬仟元整
	14	112年05月10日	萬仟元整	萬仟元整
	15	112年06月10日	萬仟元整	萬仟元整
	16	112年07月10日	萬仟元整	萬仟元整
	17	112年08月10日	萬仟元整	萬仟元整
	18	112年09月10日	萬仟元整	萬仟元整
	19	112年10月10日	萬仟元整	萬仟元整
	20	112年11月10日	萬仟元整	萬仟元整
	21	112年12月10日	萬仟元整	萬仟元整
	22	113年01月10日	萬仟元整	萬仟元整
	23	113年02月10日	萬仟元整	萬仟元整
	24	113年03月10日	萬仟元整	萬仟元整
	25	113年04月10日	萬仟元整	萬仟元整
	26	113年05月10日	萬仟元整	萬仟元整
	27	113年06月10日	萬仟元整	萬仟元整
	28	113年07月10日	萬仟元整	萬仟元整
	29	113年08月10日	萬仟元整	萬仟元整
	30	113年09月10日	萬仟元整	萬仟元整
	31	113年10月10日	萬仟元整	萬仟元整
	32	113年11月10日	萬仟元整	萬仟元整
	33	113年12月10日	萬仟元整	萬仟元整
	34	114年01月10日	萬仟元整	萬仟元整
	35	114年02月10日	萬仟元整	萬仟元整
	36	114年03月10日	萬仟元整	萬仟元整
	37	114年04月10日	萬仟元整	萬仟元整
	38	114年05月10日	萬仟元整	萬仟元整
	39	114年06月10日	萬仟元整	萬仟元整
	40	114年07月10日	萬仟元整	萬仟元整
外觀鷹架拆除款		拾萬元整	拾萬元整	拾萬元整
銀行貸款		佰拾萬仟元整	佰拾萬仟元整	佰拾萬仟元整
交屋款		萬仟元整	萬仟元整	萬仟元整
房地價款總計		仟佰拾萬元整	仟佰拾萬元整	仟佰拾萬元整

附件四 不動產開發信託說明書

不動產開發信託說明書

中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明達永開發股份有限公司(以下稱賣方)，業依內政部同意之履約保證方式即「不動產開發信託」，將本開發案(達永豐盛學案)坐落於臺北市北投區大業段一小段 401、411、412、416、418、419、422、423、424、425 等 10 筆地號之土地及興建資金信託予中國信託商業銀行股份有限公司，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

信託之說明事項：

- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理不動產開發信託，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本建案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金應由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。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。賣方已告知買方向賣方專責人員、專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。

- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、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)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如有需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，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予中國信託商業銀行股份有限公司及僑馥建築經理股份有限公司於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 2.由賣方全權代理買方向中國信託商業銀行股份有限公司為「法人信託網-預售屋價金信託專區」網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
 - 3.各該買方經完成開戶成為中國信託商業銀行股份有限公司「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟中國信託商業銀行股份有限公司保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司
地址：臺北市南港區經貿二路168號11樓
電話：(02)3327-7777



中 華 民 國 110 年 7 月 21 日

附件五 建材設備說明書

項目		建材設備說明	
公共空間 建材設備	建築設計	結構	本案結構體採用鋼骨鋼筋混凝土 SRC 結構。
		耐震設計	本案全棟建築物結構系統採梁柱韌性構架設計提高耐震強度，地下室構造採連續壁構造提升結構體勁度，其結構系統之接合處加強構材韌性補強，整棟建物耐震強度符合法規規定。
		樓板	1. 地下層採無樑版系統，版厚 40cm；地上二層以上(含二層)18cm。 2. 各層分戶牆：採 RC 牆設計 (15cm)。
		隔間牆	室內隔間牆：採防火輕質隔間灌漿牆施作。
	外觀設計	外飾	採石材搭配磁磚、金屬板、鋁格柵及其他建材搭配燈光照明設備。
		門窗	YKK、中華或力霸或同等級氣密窗附紗窗及限開器。
		玻璃	全案採 8mm+8mm 膠合強化玻璃。
	景觀設計	由和築建築師事務所精心設計整體社區戶外休憩空間。	
	公設設計	由室內專業設計團隊精心設計整體社區門廳、各層梯廳、公共休憩空間設施等。	
	一樓大廳 及梯廳	社區大門	金屬框搭配玻璃門。
地坪		採用花崗石或高級拋光石英磚。	
牆面		1. 一樓大廳採石材或拋光石英磚搭配其他建材、金屬、木作裝修。 2. 梯廳、排煙室採石材或拋光石英磚搭配其他建材裝修。	
平頂		造型天花板並搭配照明設計。	
標準層 梯廳	地坪	鋪設花崗石或拋光石英磚。	
	牆面	貼拋光石英磚搭配木作整體設計。	
	平頂	造型天花板搭配照明設計。	
公共樓 梯間	地坪	專用樓梯止滑地磚及造型扶手。	
	牆面	得利、虹牌、立邦或同等級水泥漆。	
	平頂	得利、虹牌、立邦或同等級水泥漆。	

項目		建材設備說明	
公共空間 建材設備	地下層 停車場	地 坪	車位車道地坪 EPOXY 耐磨地坪整體設計。
		牆 面	得利、虹牌、立邦或同等級水泥漆。
		平 頂	得利、虹牌、立邦或同等級水泥漆。
	電梯設備	品 牌	三菱、永大、崇友。
		規 格	配置二部 15 人份電梯，一部 17 人份電梯，其速度皆為 150M/min。
		車廂地坪	配合設計師作整體設計施工。
		車廂牆面	配合設計師作整體設計施工。
		車箱高度	電梯車箱內高度 230cm。
		車廂天花	配合牆面作整體設計。
	功 能	<ol style="list-style-type: none"> 1. 火災回歸運轉裝置。 2. 開關照明燈及空調系統。 3. 地震感知器。 4. 誤按樓層取消鍵功能。 5. 緊急呼叫及與大樓管理中心通話功能。 6. 感應卡樓層管制系統。 7. 門開延時按鈕。 8. 光幕式安全門檔。 9. 全天攝影監視系統。 10. 停電自動切換至緊急電源。 	
其他設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宅配室設置宅配冷藏櫃及物品收放儲放空間。 2. 設置住戶專屬信箱。 3. 設置社區垃圾暫存室，內有廚餘冷藏設備、感應水龍頭及感應照明燈具。 4. 門禁管制感應式讀卡機、紅外線監視攝影機、防盜及緊急求救功能。 5. 停車場 CCTV 監視器、門廳感應卡、車道防火捲門、e-tag 感應車道開關。 		

項目		建材設備說明	
一般事務所室內建材設備	玄關門	門扇	鑄鋁防火門附設防盜磁簧開關。
		門鎖	採三合一感應觸控電子鎖。
	室內	地坪	整體粉光。
		牆面	得利、虹牌、立邦或同等級乳膠漆。
		平頂	輕鋼架礦纖板天花，並預留照明燈源。
	前陽台	地 坪	鋪設 20cm*20cm 止滑磚或木紋磚。
		牆 面	部分石材及面磚搭配強化玻璃欄杆。
		平 頂	防颱型鋁企口天花，附照明燈具。
	工作陽台	地 坪	鋪設 20 cm *20 cm 止滑石英磚或木紋磚。
		牆 面	配合立面設計面貼磚。
		平 頂	防颱型鋁企口天花，附照明燈具。
		設備	1. 設置 2 處防水插座。 2. 設有冷熱水出口乙處及排水孔兩處。
		工作陽台門	採用 YKK、中華或力霸或三合一通風門。
	防 水 工 程	露 臺 陽 台	地坪先施作防水層後再施作面材。
住宅室內建材設備	玄關門	門扇	鑄鋁防火門附設防盜磁簧開關。
		門鎖	採三合一感應觸控電子鎖。
	室內門	房 間 門	實心木門搭配水平鎖把手。
		浴 廁 門	實心木門附通風百葉及浴室專用門鎖，並設置石材門檻。
		廚 房 門	防火門附水平鎖把手。
工作陽台門	採用 YKK、中華或力霸或三合一通風門。		

項目		建材設備說明	
住宅室內建材設備	客、餐廳	地坪	鋪設 80cm*80cm 拋光石英磚及隔音墊。
		牆面	得利、虹牌、立邦或同等級乳膠漆，並附踢腳板。
		平頂	得利、虹牌、立邦或同等級乳膠漆。
	臥室	地坪	鋪設 80 cm *80 cm 拋光石英磚或耐磨木地板及隔音墊。
		牆面	得利、虹牌、立邦或同等級乳膠漆，並附踢腳板。
		平頂	得利、虹牌、立邦或同等級乳膠漆。
	主臥浴廁	地坪	鋪設 30cm*30cm 止滑地磚及石材門檻。
		牆面	鋪設 30cm*60cm 壁磚。
		平頂	採用矽酸鈣板，刷防霉漆。
		馬桶	採 Duravit 單體馬桶附免治馬桶蓋。
		面盆	採 Duravit 下嵌式面盆搭配人造石材檯面與 LEICHT 浴櫃整體設計，搭配 hansgrohe 單槍面盆龍頭。
		淋浴設備	強化玻璃淋浴拉門(依各戶浴室圖面配置)。 淋浴間搭配 hansgrohe 定溫淋浴花灑組。
		浴缸	壓克力浴缸(依各戶圖面配置)。 搭配 hansgrohe 浴缸龍頭及淋浴滑桿組。
		配件	附明鏡、雙層置物架、廁紙架。
		其他	配置(乾燥、暖房、涼風、換氣)浴室暖風機。
各戶公共浴廁	地坪	鋪設 30cm*30cm 止滑地磚及石材門檻。	
	牆面	鋪設 30cm*60cm 壁磚。	
	平頂	採矽酸鈣板，刷防霉漆。	
	馬桶	採 Duravit 單體馬桶附免治馬桶蓋。	
	面盆	採 Duravit 下嵌式面盆搭配人造石材檯面與 LEICHT 浴櫃整體設計，並搭配 hansgrohe 單槍面盆龍頭。	
	淋浴設備	強化玻璃淋浴拉門(依各戶浴室圖面配置)。 淋浴間搭配 hansgrohe 淋浴滑桿組。	
	配件	附明鏡、雙層置物架、廁紙架。	
	其他	配置(乾燥、暖房、涼風、換氣)浴室暖風機。	

項目		建材設備說明	
住宅室內建材設備	廚房	地 坪	鋪設 60cm*60cm 止滑地磚, 不設地排。 (開放式廚房應與客餐廳同 80cm*80cm)
		牆 面	鋪設 30cm*60cm 壁磚。
		平 頂	天花板採用矽酸鈣板刷得利、虹牌、立邦或同等級乳膠漆。
		廚具設備	採用德國知名品牌 LEICHT 廚具 1. 廚具面板為鋼琴烤漆板搭配杜邦可麗耐人造石檯面廚具。 2. 不鏽鋼水槽, 附伸縮龍頭。 3. 上下櫃之間牆壁貼 30cm*60cm 壁磚。 4. 電器: (1) 林內牌倒 T 型抽油煙機。 (2) 林內牌雙口玻璃檯面爐。 (3) 亞爾浦雙管濾水器。 (4) 義大利 best Q.E 多功能烤箱。 (5) 林內牌懸掛式烘碗機。
	前陽台	地 坪	鋪設 20cm*20cm 止滑磚或木紋磚。
		牆 面	部分石材及面磚搭配強化玻璃欄杆。
		平 頂	防颱型鋁企口天花, 附照明燈具。
	工作陽台	地 坪	鋪設 20cm *20cm 止滑石英磚或木紋磚。
		牆 面	配合立面設計面貼磚。
		平 頂	防颱型鋁企口天花, 附照明燈具。
		設備	1. 設置 2 處防水插座。(供熱水器及洗衣機使用) 2. 設有冷熱水出口乙處及排水孔兩處及洗衣機專用龍頭。 3. 設置乙組電動升降曬衣架。(開關式或附遙控器)
	防水工程	屋頂、露臺、陽台	地坪先施作防水層後再施作面材。
		各戶浴廁、廚房	地坪、牆面先施作防水層後再鋪貼面材。
		一樓室外中庭	地坪先施作防水層後再施作面材。
	機電設備	電源開關設備	總開關

項目		建材設備說明		
機電設備	電源開關設備	管線設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各戶獨立電錶，另設公用電錶。 2. 所有電氣配管採用南亞、大洋等廠牌 PVC 管，所有線材採用太平洋、華新麗華等廠牌電線、電纜。 3. 各戶開關箱內開關，採用正字標記無熔絲開關及專用迴路加設漏電斷路器。 4. 室內採用附夜間指示燈面板開關及接地型插座。 	
	空調		<ol style="list-style-type: none"> 1. 統一規劃分離式空調主機置放區位。 2. 各戶預留空調排水及戶內預留冷煤穿樑套管，主機放置區預留空調室外主機電源與排水。 3. 一樓門廳與二樓、五樓公設範圍配合裝修設計，採用大金、三菱、日立、松下或同等品牌空調設備。 	
	電信網路設備 (部分設備需配合網際網路開通使用)	室內設備		<ol style="list-style-type: none"> 1. 社區各戶規劃 FTTH 光纖到府(連線月租費由客戶負擔)，統一設置資訊箱。 2. 客廳、臥室設電視、網路及電話插座。
		屋頂設備		屋頂統一設置 UHF/VHF 電視共同天線系統及避雷針。
		有線電視		預留有線電視播映系統管路。
		社區網路		社區一樓門廳區域設置無線網路環境。 (連線月租費由管委會負擔)
	通訊改善設備	強波設備		地下室停車場及電梯建置行動電話通訊品質改善設備。
	緊急發電設備	公共部份		地下室設置緊急發電機組，以備停電時供應緊急電梯、消防泵浦、污、廢水泵浦及部份公共區域照明等相關設備使用。
		室內部份		各戶室內供應緊急電源一迴路，提供：廚房電冰箱插座，客廳插座。(緊急電源插座各一處)
	安全設備	住家安全管理系統		<ol style="list-style-type: none"> 1. 各戶室內裝設防盜彩色液晶安全對講機，結合影像、對講、保全，緊急求救功能，外出可設定連及瓦斯偵測器、磁簧開關與資訊通報系統連線，可即時通知。 2. 各戶主臥室浴室裝設緊急求救壓扣與資訊通報系統或管理中心連線。

項目		建材設備說明	
機電設備	安全設備	社區安全設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本社區採用集合監視、錄影、播放之數位影像之監視系統。經數位影像處理與儲存，達到錄影及循環使用功能。 2. 一樓門廳大門、電梯、地下室梯廳等處設置感應式讀卡系統。 3. 地下室、車道出入口、一樓門廳、公共設施、電梯內部、屋頂等處均設有攝影機。 4. 地下室、屋頂等處設緊急對講機。 5. 機電故障警報系統：機電設備如消防、揚水、廢水、污水、雨水滯留等泵浦故障警報設備，如有異常狀況，警示訊號將傳至大樓管理中心。 6. 自來水箱蓋設磁簧感應器，附鎖扣裝置管制。
		停車場安全設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 車道出入口設有 (CCTV) 連結管理中心監控、紅綠燈雙向警示來車、防複製無線遙控系統及 e-tag 感應車道開關。 2. 停車場車道設置照明設備、廣角反射鏡、安全警示燈。 3. 停車場設置牆面警示帶及柱角設防撞警示。 4. 汽車停車位設置輪檔。 5. 停車場設進排風設備，並加設空氣品質偵測自動感應啟動系統及一氧化碳濃度偵測器。 6. 地下各層於適當位置設置緊急壓扣。
	給排水設備	給排水	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地下室設置水箱，每戶獨立水錶，採間接供水方式，以重力方式給水。 2. 給水管水平支管於各戶當層天花板採明管施工。 3. 揚水泵浦於管路加裝水錘吸收器，有效降低運轉噪音。 4. 前陽台與露臺設給水一處。 5. 住宅各戶設置吸氣閥。
		管材設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 冷熱給水管採用不鏽鋼管材，熱水管加披覆，具有保溫效果。 2. 雨水管、空調排水管、透氣管採南亞或大洋或華夏等正字標記 PVC 管。
		雨水回收	於大樓屋頂將配合雨水集中回收至筏基雨水收集池，再生後用於一樓景觀綠化之灌溉。

項目		建材設備說明	
機電設備	消防設備	住家	<ol style="list-style-type: none"> 1. 11樓（含）以上各戶室內皆依法規設自動灑水頭及配管（天花板由買方依相關法令裝潢，惟不得破壞消防安全設備）。 2. 各戶住宅設消防感知器，大樓管理中心設火警受信總機、緊急廣播主機系統。 3. 各戶廚房設瓦斯偵漏警報系統。 4. 各戶依法設自動火警探測設備（定溫型、差動型、偵煙型）。
		社區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依法規規定各層梯廳設置消防栓箱、手提式滅火器、緊急照明燈。 2. 各樓層均設緊急照明燈、樓層指示燈及出口標示燈、緊急廣播系統。 3. 各層排煙室及樓梯間依法規規定設置具一小時以上防火時效之防火門，電梯門設防烟捲簾。 4. 一樓設有消防送水口及採水口。 5. 地下室設出口門燈，避難方向指示燈、緊急照明燈、泡沫滅火系統，另設有消防泵浦室。

特約事項：

- 一、以上所列建材、設備及施工方式，賣方在下列情形得更換同級品或更高級品。
 - (一) 因市場供應失調、壟斷、法令禁止使用、停止生產、停止進口、有違使用安全或廠商藉機哄抬價格等因素考量時。
 - (二) 廠商產品規格或品質與原設計不合，因而影響施工品質時。
- 二、賣方為維護整體建築物外觀精緻之格調，保有各向立面、開口尺寸、色系搭配、公共設施、屋頂花園及中庭設施等之修改權，惟以不損及購買人之權益為原則，買方同意賣方不需另行通知。
- 三、如有採用石材部份之紋路結晶帶及色澤有部份差異時，買方同意以現況實際石材之紋路結晶帶及色澤與施工為準。
- 四、石材檯面、浴缸、淋浴間之尺寸，依各戶室內實際尺寸或使用功能而有不同配備規劃。
- 五、廚具尺寸及配備，依各戶室內實際尺寸調配。
- 六、公共區域佈置之無線網路設備，實際依網區域視訊號可接收範圍而定。
- 七、本建材設備若因建築、消防、衛生等主管機關之法令變更或瓦斯、水、電等公用事業之規定或要求，賣方得變更之。

附件六 工程變更暨建材挑選處理辦法

為配合買方工程變更及建材挑選之需求，雙方特訂定處理辦法如下：

第一條：工程變更部分

- 一、申請變更設計範圍：買方申請變更之範圍以室內隔間裝修為限，不得影響本房屋之外觀（含庭園、露台、陽台、燈光、梯廳裝修）及違反政府法令，買方亦不得要求賣方為將來加建提供準備或協助違建之施工。
- 二、不可變更範圍：
 - （一）建物外觀、結構、樑柱、窗戶、樓梯位置、管道間。
 - （二）浴廁、廚房管路及瓦斯管線位置及隔間。
 - （三）玄關大門樣式及尺寸。
 - （四）各戶給排水設施、空調主機及熱水器預留之位置。
 - （五）與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
 - （六）各戶開關箱位置及迴路變更影響送電審查者。
 - （七）變更後影響公共設施（如當層梯廳）、逃生設施、通訊設施者。
 - （八）變更涉及變更建造執照或需進行其他審查，影響整體工程進度者。
 - （九）變更後影響其他住戶權益者。
- 三、申請期限：買方應於賣方書面通知後三十日內，攜變更設計相關圖說提出辦理，逾期賣方不受理變更，以原標準圖面施作。
- 四、申請變更次數：此項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，賣方得逐次加收工程管理費用每次新台幣壹萬元整。若買方欲變更之樓層已興建或與已興建樓層差距為五樓層以內（含五樓層）時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。
- 五、費用計算：
 - （一）工程或材料之單價由賣方訂定，並另加計 10% 管理費，營業稅外加。
 - （二）管理費計算基準：

同一項目同時有加帳及減帳時，擇其總價較高者乘以 10%。

六、申請應注意事項：

- (一) 買方需親自於賣方所提供之工程變更加減帳明細表上簽認（含變更圖說）。若買方未於賣方指定期限內回覆，視同買方不變更，賣方應按原設計施工。逾期視為自行放棄變更權利，不得以任何理由再要求賣方協助變更。
- (二) 工程變更若為加帳，買方應於賣方加減帳明細表提出日起七日內完成簽認，並自簽認日起七日內繳清工程追加款始為有效。若買方未如期繳清工程追加款時，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。
- (三) 買方應以書面提出申請辦理變更，倘以口頭或電話提出申請辦理變更而未完成書面簽認者，賣方得不受理。
- (四) 賣方受理後，若發現屬違反法令之事項，賣方應告知買方，並依原建造執照圖施作。
- (五) 若賣方提供之室內材料或色系，不符買方之要求，買方僅得要求賣方將材料成本價款退還買方，不得自行提供材料要求賣方代為施工。
- (六) 建材或設備買方得要求點交不安裝，惟地坪材料及淋浴拉門、鏡子等設備只辦理退帳，不辦理點交。
- (七) 建材或設備買方如欲交屋裝潢時才進行安裝或施作，則買方應於交屋時辦理建材或設備點交（廚具設備除外）簽收，並自行洽請廠商安裝或施作。
- (八) 若因買方承購兩戶以上需將其合併為一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除（剪力牆不得拆除），因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方如欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。
- (九) 賣方不受理買方提出向建管機關申請戶數合併之變更請求。

第二條：若有下列情事之一者，買方同意配合變更，不得異議

- 一、本社區房屋之建築執照，係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計者，若僅涉及共有部分之變更，而未影響買方依本約所購買之主建物及附屬建物者，買方無條件同意賣方有變更設計之權。
- 二、本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防之設備管線等，均由賣方依主管機關核發建築執照藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管單位於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方無條件同意該變更，絕無異議。
- 三、鋪設於本社區大樓內外之建材設備及其所需空間，如發電機、消防泵浦、抽水馬桶、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、垃圾儲藏室、泳池機房、管理員室、電信機房、污水處理設備、瓦斯管線、及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝後，認為需另行變更設計，以符本社區之需求時，買方同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計。
- 四、為維護本社區整體規劃之完善，賣方保有社區建物外觀、庭園景觀及共同使用部分之修改權。

第三條：建材挑選部分

- 一、申請期限：依賣方通知期限至指定處所挑選。
- 二、挑選之建材：買方依本約附件（五）建材設備說明書挑選陳列於現場之建材。
- 三、挑選應注意事項：
 - （一）買方若更換建材時，依本辦法規定辦理，通知買方進行選材。非賣方提供之建材、設備賣方不提供安裝或施作。
 - （二）建材挑選後，買方應於圖面上簽認，簽認後買方不得要求更改。
 - （三）室內臥室地坪若為拋光石英磚與木地板二擇一時，該兩種建材間無價差找補。
 - （四）買方逾越賣方通知之挑選期限或挑選後未於圖上簽認時，則依賣方選定建材施工。

附件七 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：達永開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項切結約定如下：

- 第一條：甲方授權乙方代刻印章乙枚保管及使用。
- 第二條：本式印章僅得使用於本戶房屋、車位之下列事項：
一、辦理所有權移轉申報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取。
二、水、電、瓦斯之申請過戶與房屋及車位所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
- 第三條：若甲方違約時，甲方同意乙方得以本式印章逕行於契稅申報及所有權移轉登記撤銷書類用印，並辦理撤銷相關手續。
- 第四條：乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上偽造文書及損害賠償責任。
- 第五條：甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不向地政事務所、貸款金融機構等單位提出任何有關本授權書印章依第二條所使用之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。
- 第六條：雙方若有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二、三條各項用途之印章使用，並具結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響本項授權之成立及本社區所有各戶所有權移轉登記與領取，否則視為無效。
- 第七條：本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則授權，恐口說無憑，特立此書存執。

立授權書人：

身分證字號：

(統一編號)

受託人：達永開發股份有限公司

代表人：莊文欽

中 華 民 國 年 月 日

附件八 裝潢施工管理辦法

第一條：目的

為維護本大樓結構安全、整體外觀及公共設備完整與全體住戶之權益，特訂定本辦法。

第二條：申請規定

裝潢戶區分所有權人（以下簡稱區分所有權人）與裝潢廠商應於施工三日前，至管理委員會或管理服務中心（以下簡稱管理單位）辦妥下列手續：

- 一、簽立「裝潢施工切結書」。
- 二、交付「裝潢保證金」新台幣十萬元整。
- 三、交付「裝潢清潔費」每日新台幣壹佰元。

第三條：裝潢應遵守事項

區分所有權人及裝潢廠商應遵守下列規定事項，若有違反，致造成損害，應負連帶責任：

一、工程內容：

- （一）不得違反建築法規、管理公約、擅行增（擴）建，嚴禁裝設鐵窗。
- （二）裝修施工不可影響建物安全結構或安全系統功能。
- （三）施工若有影響他戶樓板、地面者（如採濕式施工），應先作好防水設施。
- （四）施工期間管理單位得進入施工地點巡視檢查。
- （五）預留之檢修孔，不得變更移位或封死；若有違反，致日後因修繕而須予破壞時，由區分所有權人自行負責。

二、施工管理：

- （一）施工人員應配合本大樓之管理，並佩帶於胸前以資識別，於工程完畢時繳還所領取之工作識別證 / 施工證（憑身分證明換取），若有遺失，需賠償金額新台幣伍佰元整，並得於保證金中扣除。且不得以任何理由要求在本大樓留宿。
- （二）裝潢過程需注意煙火，並負防範責任。

- (三) 施工人員不得在現場或本大樓內賭博、酗酒、丟擲菸蒂垃圾、吐檳榔汁或任意便溺等行為。
- (四) 施工人員不得大聲喧嘩或大聲播放音響妨礙公共安寧。
- (五) 攜出（入）大型物品與機器等，須經管理單位查驗登記後放行。
- (六) 每日裝潢工作時間為上午 8 時至下午 12 時，下午 13 時至 17 時止，其他時間及星期例假日不得施工，違反者每 1 小時（不足 1 小時以 1 小時計）罰款新台幣貳仟元整。
- (七) 每日 08:00-09:30 及 16:00-17:30 禁止進出物料建材，以免妨礙住戶上下班（學）出入之方便。
- (八) 施工中應將該戶大門關閉以免妨礙鄰居安寧，未關閉大門施工，第一次開告發單並口頭警告，第二次以後每次罰款新台幣貳仟元整。
- (九) 裝潢前應備妥滅火器配置平面圖送審，施工人員不得於室內吸煙，違反者每次罰款新台幣壹仟元整。
- (十) 施工人員若於陽台吸煙區吸煙時，不得將煙蒂往樓下層丟，違反者每次罰款新台幣貳仟元整。
- (十一) 為配合年度消防檢查，施工人員不得任意取消室內消防設備，違反者裝潢保證金不予退還。

三、清潔管理：

- (一) 施工期間之木屑、廢料等垃圾，應以麻袋等牢固袋子裝好集中存放，並當日清運；若未及時於當日清運者，應置於裝潢戶室內，不得堆置於公共區域(含裝潢戶當層梯廳及一樓外圍路邊)。若有違反，管理單位得另洽清運公司代為清運，清運所需費用由保證金中扣除外，並每次扣罰新台幣壹萬元整。
- (二) 每日工作結束後，需清掃當日使用之公共區域。

四、公共設施維護：

- (一) 建材搬運或家俱搬運應由地下室進出，並事先作好電梯、該裝潢層梯廳之碰撞防護措施。若因搬運而毀損公共設施，應將公共設施恢復原狀或負損害賠償責任。

- (二) 施工時若因疏忽損及公共排水管線、電力設備或其他公共設施，除立即告知管理單位外，並應予修復及負擔賠償責任。
- (三) 施工時禁止使用公共水（如消防水）、電源、公共設施（如保全設施）等，若有違反，每次罰款新台幣貳萬元罰金。
- (四) 施工期間若有損壞公共設施或其他住戶之設備裝潢，經通知而未依期限修復者，則由保證金內扣除修理費，若保證金不足扣抵時，區分所有權人與裝潢廠商應負連帶賠償責任。
- (五) 不得任意增加插座開關，以免超過電量負荷，造成危險。
- (六) 裝潢時，不得將消防系統設備予以遮蔽、阻塞或拆除、動用公共電器(話)及給排水管線設備，須經物業服務中心管理人員之許可。

五、施工安全：

裝潢廠商對所屬工作人員之安全負完全責任，若發生意外事故，概與管理單位無涉。

第四條：保證金補足

裝潢廠商違反本辦法之規定應扣款時，管理單位得自保證金中扣抵；若有不足第二條第三項所定金額時，區分所有權人或裝潢廠商應於管理單位通知日起 3 日內補足，且裝潢戶需負連帶賠償責任。

第五條：保證金退還

裝潢完成並由管理單位驗收公共清潔及下列各項目無誤後，始退還保證金：

- 一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防、監控系統等。
- 二、未損壞鄰戶之財物、建築設施及違章等。
- 三、有前兩項損壞情事但已修復，並經管理單位檢驗合格者。
- 四、無堆置廢棄物、剩餘建材或施工器具。

第六條：其他約定

- 一、區分所有權人或裝潢廠商違規所繳付之罰款，扣除必要處理費用後，若有餘額，則移作本大樓管理基金使用。
- 二、區分所有權人或裝潢廠商未遵守本辦法規定之事項者，管理單位除通知限期改善並依規定罰款外，並得停止其繼續施工至完全改善為止。

三、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

區分所有權人：

身份證字號：

(統一編號)

中 華 民 國 年 月 日

附件九 代辦貸款委託書

買方：

立契約書人：

賣方：達永開發股份有限公司

茲因買方向賣方訂購本約本戶房屋及車位，因現金不足以支付買賣價款，買方自願以所購房屋及車位作為擔保物，委託賣方代向金融機構申請抵押貸款。雙方基於債權確保原則及配合賣方所有權移轉作業進度，協議由賣方指定之地政士代為辦理相關手續，特立本協議書以資共同遵守：

第一條：買方預定辦理金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以資抵付本約附件(三)「房地款付款明細表」之銀行貸款價款。

第二條：買方應於賣方辦理貸款通知送達起七日內，依金融機構之規定，無條件提供所需資料及覓妥連帶保證人，由賣方以買方名義，向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項充作支付上述房屋應付未付之價款；於辦理對保手續之同時，簽立同額之商業本票乙紙交付賣方做為擔保，並簽立撥款委託書或取款條予承貸金融機構，授權賣方於所有權移轉及抵押權設定登記完成同時，代領或直接撥入賣方指定帳戶。

第三條：前條貸款，買方應將上述房屋及車位所有權作為抵押擔保物，依金融機構規定之金額與年限，辦理第一順位抵押權設定登記予承貸金融機構。設定登記後之房屋所有權狀，由賣方領回保管，俟結清所有費用(開立票據經兌現)與款項並於交屋時，始交予買方。

第四條：所獲貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願依照承貸金融機構之決定；其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照承貸金融機構之規定辦理；且於貸款核撥當日起，依約按期償還本息，並如約履行其義務。

第五條：買方授權賣方得委任地政士，專為辦理抵押權設定登記予承貸金融機構之事項。

第六條：因辦理貸款及抵押權設定登記事項而需提供身份證暨有關文件及辦理簽名蓋章等手續時，買方應依賣方之通知如期提供並辦妥手續，若需

補提或補辦時亦同。

第七條：買方於所有權移轉登記完竣並由承貸金融機構設定抵押權登記後，買方不得通知承貸金融機構終止撥付上述貸款予賣方。否則賣方得將本約第二條所載之商業本票逕自填載到期日予以兌現，買方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力，賣方並得向買方請求拒絕撥款或遲延撥款之貸款金額之利息損失（自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款金額之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算）。買方若有違反且經賣方催告十日內仍未一次繳清者，賣方得解除本約並沒收買方已繳價金，並請求買方返還房屋予賣方。

第八條：因辦理貸款及抵押權設定登記所生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，上述費用若需由賣方代為處理支付時，買方應於賣方通知繳款之日起七日內如數繳清，交屋時按實際單據多退少補。

第九條：本委託書非經雙方同意，不得終止或撤銷，若有未盡事宜，悉依本約相關約定及誠信原則辦理。

第十條：本委託書壹式貳份，由雙方各執一份為憑。

立協議書人

買方：

身份證字號：

(統一編號)

賣方：達永開發股份有限公司

代表人：莊文欽

中華民國 年 月 日

附件十 自洽貸款協議書

買方：

立契約書人：

賣方：達永開發股份有限公司

茲因買方向賣方訂購本約本戶房屋及車位，買方擬自行向金融機構申請優惠貸款（如公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等），商請賣方配合辦理貸款手續。雙方基於債權確保原則及配合所有權移轉作業進度，協議由賣方指定之地政士代為辦理相關手續，特立本協議書，以資共同遵守：

第一條：買方預定辦理金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以資抵付本約附件（三）「房地款付款明細表」之銀行貸款價款。

第二條：買方自洽貸款時，為維護保障賣方收取價金之權益，同意遵守下列約定事項：

- 一、買方應先與賣方簽妥附件（九）「代辦貸款委託書」，並同意於有本條第九項情事時，授權賣方得依附件（九）所載內容為買方辦妥貸款手續，買方並同意配合辦理相關事宜。
- 二、買方應簽立房屋貸款同額之商業本票乙紙，到期日授權賣方填載，以為給付之擔保。
- 三、建物所有權第一次登記完成且經賣方通知後三十日內，買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件）；並取得承貸金融機構書面確認准予核貸之確實金額，於本戶房屋及車位所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款得即時撥付予賣方。
- 四、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及用妥印鑑章之取款條等領款證件交付賣方，若賣方在承貸金融機構設有帳戶者，買方應使承貸金融機構同意將貸款直接撥入賣方帳戶內，並依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為利益第三人，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託。本項之辦理限於建物所有權第一次登記完成並經乙方通知後三十日內完成。
- 五、為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應

於買方依本條第一至第四項之約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋及車位辦理所有權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

- 六、買方未依本條第一至第四項約定之期限內履行各該項之義務者，視為買方放棄辦理自洽貸款，絕無異議。
- 七、買方自洽金融機構貸款金額少於本約定金融機構貸款期款金額者，應於承貸之金融機構向賣方確認核貸金額之日起十日內，將差額以現金或即期支票一次給付賣方。買方若違反本款約定時，視為放棄辦理自洽貸款。
- 八、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款者，賣方應於交屋時將本條第二項之票據及房屋所有權狀返還買方，並結清所有費用與款項。
- 九、買方有本條第六、七項視為放棄自洽貸款之情事者，買方應比照不辦貸款規定辦理或由賣方逕依代辦貸款之約定代為辦理中長期購屋貸款，買方絕無異議；並同意不以任何理由向金融機關或政府相關單位提出異議、請求或撤銷或終止委託貸款。
- 十、買方於所有權移轉登記完竣並由承貸金融機構設定抵押權後，買方不得通知承貸金融機構終止撥付前條貸款予賣方。否則賣方得將本約第二條第二項所載之商業本票逕自填載到期日予以兌現，買方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力，賣方並得向買方請求拒絕撥款或遲延撥款之貸款金額之利息損失（自賣方統籌代辦金融機構貸款首次放款日起至賣方實際取得買方之貸款金額之日止，按統籌代辦金融機構貸款之實際放款利率計算）。買方若有違反且經賣方催告十日內仍未一次繳清者，賣方得解除本約並沒收買方已繳價金，並請求買方返還房屋予賣方。

第三條：因辦理貸款及抵押權設定登記所生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方自行負擔，買方應於賣方通知繳款之日起七日內如數繳清，交屋時按實際單據多退少補。

第四條：自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

第五條：本協議書非經雙方同意，不得終止或撤銷，若有未盡事宜，悉依本約相關約定及誠信原則辦理。

第六條：本協議書壹式貳份，由雙方各執一份為憑。

立協議書人

買 方：

身份證字號：

(統一編號)

賣 方：達永開發股份有限公司

代 表 人：莊文欽

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 公寓大廈管理規約

本「達永豐盛學」(下稱本社區)全體區分所有權人為發揮自治功能、增進共同利益及提昇社區環境品質、維護整潔與安全，經區分所有權人會議決議，訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條：規約之效力

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、住戶及其繼受人與無權占有人。
- 二、本社區之範圍，指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本約約定遵守，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

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下：
 - (一) 專有部分：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三) 約定專用部分：本社區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。非屬屋頂避難平台之樓頂平台或各層露台，由該毗鄰戶約定專用之(約定專用範圍如附件十二之二至之九)，本社區大樓地上二樓 B、C、E、1F-B、1F-D 戶、地上三樓 C、D、G、H 戶、地上十一樓 A、B、C、D、E 戶、地上十三樓 A、B、C、D、E 戶、地上十五樓 A、B、C、D、H 戶、地上十六樓 A、B、C、F、G、H 戶、地上十八樓 A、B 戶、地上十九樓 A、C 戶露台，依現行法令無法辦理產權登記，

甲方及本社區全體區分所有權人同意由購買該毗鄰戶永久專用，約定專用權人應依起造人設計之區隔範圍使用，並負管理維護責任，且該住戶不得於戶外露台上搭蓋違建或其他有礙避難逃生之行為，亦不得違反法令及規約，日後本大樓若有清洗外牆之需要時，同意無償配合借用。

(四) 約定共用部分：社區專有部分經約定供共同使用者。

- 二、本社區法定空地、屋頂平台為共用部分，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。
- 三、起造人或建築業者於進行銷售期間，得帶看本社區之一樓大廳及公共設施等空間；若有設置洽談桌及建築模型，以不妨礙住戶安全為原則，並應善盡維護及回復原狀。
- 四、區分所有權人及住戶對於陽台、露台不得違建。本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人依起造人原設計之外觀(含色系及社區 LOGO 等)維護使用，起造人於銷售本社區房屋時，必要時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀。各一般零售業甲組(店舖)及一般事務所懸掛或設置廣告物，應依起造人規劃之位置設置，不得自行增設，並遵守政府相關法令之規定。其他住戶非經本規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。
- 五、本社區周圍上下及外牆面、屋突為共用部分，除本規約有特別規定或經全體區分所有權人決議外，不得變更構造、顏色、使用目的、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗、佔用或增建等其他類似之行為。
- 六、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。
- 七、本社區汽車停車空間應依本約或分管契約書使用其約定專用部分，地下層棋盤式(A區)機械停車設備共 24 位，地下五層棋盤式(A區)車位編號 15 號至 24 號及地下六層棋盤式(A區)車位編號 1 號至 14 號，為節省待車時間採用不依車位編號停車，即以隨機方式停放汽車停車格。
- 八、本社區機車停車空間為共用部份，全體區分所有權人同意其使用方式

另依區分所有權會議之決議使用。

- 九、本社區管理公司、電力、自來水、電信（含網路）或其他提供本社區共同使用設施之機構，基於業務上之必要得無償使用本社區共用部份或約定共用部份及公共設備。
- 十、一般零售業甲組(店鋪)及一般事務所招牌由起造人依審議相關規定統一設計、提供標準規格，其位置、尺寸、材質由起造人指定。內容由區分所有權人按照起造人上述原則之範圍製作，其費用由區分所有權人自行負擔，區分所有權人不得擅為超出此範圍之設計，其他樓層之住戶均不得設置招牌或廣告物。
- 十一、地下一層用途為機車停車位編號 118-121 號共計 4 位，為提昇地下層汽車、機車及行人安全使用，甲方同意該區域不停放機車保持永久淨空狀態，嗣後並不得以區分所有權人會議決議予以變更(如附件十二之十)。
- 十二、地下一層裝卸位編號 1 號及 2 號共計 2 位,為共用部份，全體區分所有權人同意其使用方式另依區分所有權會議之決議使用。

第三條：區分所有權人會議

- 一、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集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員互推一人擔任。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由管理委員會視情形需要召集之，召集人為管理委員會主任委員。
- 三、區分所有權人會議，應由召集人於召集開會前十日以上之時間，以書面載明開會時間、地點及內容，通知各區分所有權人。但遇急迫事情須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 四、下列各項目，應經區分所有權人會議之決議：
 - (一) 規約之訂定或變更。
 - (二) 管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。

- (三) 社區之重大修繕或改良。
 - (四) 有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。
 - (五) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (六) 約定專用或約定共用事項。
 - (七) 其它依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。
- 五、會議之目的若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。會議之目的若對某專有部分之所有權人或使用者有利害關係時，應通知該利害關係人列席會議陳述意見。
- 六、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。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。
- 七、各專有部分之區分所有權人有一表決權；數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前，出具區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據；區分所有權人資格於開會前若有異動，其後取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第四項第一至五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權佔全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 十二、購買本大樓汽車停車空間之所有權人，僅就本大樓汽車停車之相關管理項目行使出席權及同意權。
- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於

會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、區分所有權人會議未獲致決議、出席人數及其權額未達規定比例者，召集人得就同一議案作成假決議，該項決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，於七日內各區分所有權人之書面反對意見未超過全體人數及其權額達半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內，以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十五、管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

第 四 條：公寓大廈相關文件及印信之保管責任

一、規約、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人若有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

二、本社區為達到權責劃分及有效監督管理之效力，相關印信應分別保管，任一管理委員不得同時保管二顆印信。

第 五 條：管理委員會之組成

一、為處理本社區營運所生事務，由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一) 主任委員一名。

(二) 副主任委員一名。

(三) 財務委員一名。

(四) 監察委員二名。

(五) 其他委員二名。

二、前項管理委員共計七名，管理委員由區分所有權人採無記名選舉產生。

三、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及其他委員，由具區分所有權人身分或其配偶或已成年之直系親屬之住戶擔任之。區分所有權人為法人時，則以其所指派之代表人擔任之。

四、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及其他委員選任時應

公告，解任時，亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經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。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他代理人出席，但以代理一名委員為限。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容，並由主席簽名後公告之：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 五、管理委員會會議應由主任委員於開會前七日，以書面載明開會內容，通知各管理委員會。
- 六、管理委員會會議之決議事項應做成會議紀錄，由主委簽名，於會後一周內公告。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及其他委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員、監查委員由管理委員互選之，其餘委員之職務由主任委員依各委員專長推選之。
- 二、委員之任期為一年，其中主任委員、財務委員及監察委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 管理委員喪失住戶資格者。
 - (三) 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委

員會決議解任。

四、主任委員、監察委員出缺時，應由管理委員重新互選之；副主任委員、財務委員出缺時，應由主任委員於管理委員中選任之；其他委員出缺時，則由出缺之該區候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之消極資格

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

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者及無行為能力或限制行為能力者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及其他委員之權限

一、管理委員會對外代表本社區全體住戶處理一切有關本社區相關事務。

二、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

三、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有關執行事務。

四、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。

五、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。

六、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務時代理其職務。

七、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

八、監察委員應監督、查核與建議管理委員會一切會務、事務、財務之運作。

九、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。

十、管理委員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。

十一、管理委員會對於本社區簽訂各項合約之期限以一年為限。

第十條：管理委員會之職責

一、共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良。

二、住戶共同事務應興應革事項之建議及處理。

三、住戶違反規約情事時之制止及處理。

四、環境及安全之維護。

五、公共基金、管理維護基金、管理費、其他收益之收支、保管及運用。

六、管理事務、會計、結算報告之製作及公告。

七、管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。

八、本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。

九、其他事項宜由管理委員會處理者。

管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

第十一條：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，除起造人依本條例第十八條所定提撥之法定公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金：

法定公共基金—依公寓大廈管理條例第十八條所定。

(二) 管理費：

由區分所有權人按其所持有之房屋權狀總坪數計算，住宅及一般零售業甲組(店舖) 每坪每月繳交新台幣玖拾元整；一般事務所每坪每月繳交新台幣壹佰壹拾元整；汽車停車位之管理費，依持有之停車位數計算，平面汽車每位每月繳交新台幣壹仟元整、機械汽車每位每月繳交新台幣壹仟貳佰元整(不含維修及零件更換費用)、機車位每位每月繳交新台幣貳佰元整。

二、管理費及公設清潔維護費由各區分所有權人依照區分所有權人會議

之決議分攤之。各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

- 三、經區分所有權人會議之決議，得修改管理費之單價。
- 四、區分所有權人不得拒付或拖欠應繳納之管理費、公設清潔維護費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用，並公告欠繳者名單。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息 10% 計算之，若逾期二個月以上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

第十二條：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。
- 二、管理費用途如下：
 - (一) 委任或聘任管理服務人之報酬。
 - (二) 共用部分及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、責任保險及其他財產保險費。
 - (四) 管理組織之辦公費、電話費、公共水電費及其他事務費。
 - (五) 稅捐及其他課徵之稅賦。
 - (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用及顧問費。
 - (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、有關本社區各該棟公共設施之電費(機械車位為獨立電錶，其用電除外)，住戶同意起造人或管理委員會得向台電公司申請直接分攤至各該棟住戶電費單，由各住戶自行繳納，並依台電公司相關規

定辦理。未分攤之部分則由管理委員會以管理費支付。

第十三條：社區公共設施之管理

- 一、本社區自起造人辦理第一戶交屋日起至管理委員會成立期間之共用部分及其相關設施之管理工作，區分所有權人同意由起造人依據本約及本規約內容執行之，俟管理委員會成立後，移交由管理委員會管理。
- 二、管理委員會得聘僱專業管理公司或管理服務人員執行各項管理服務及建築物管理維護事物之工作。

第十四條：共用部分修繕費用之負擔比例

- 一、本社區公共設備，若已使用超過規定年限或因安全問題需要汰舊換新時，由管委會按區分所有權人會議決議內容辦理招標為之，其費用由全體住戶按各戶房屋所有權登記面積坪數比例分攤。
- 二、共用部分之修繕，由管理委員會負責為之，其費用由公共基金支付。公共基金不足時，由區分所有權人按其應有部分比例分擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十五條：專有部分、約定專用部分及共用部分之使用約定

- 一、各住戶不得佔用公共地方擺置鞋櫃、地墊及其他雜物與未經核准之設備，亦不得於梯廳外推增設鐵門，否則管委會得以廢棄物處理或報請主管機關拆除。其因而產生之費用應由違約住戶負擔。
- 二、有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆、室內隔間牆除外），絕對不作任何破壞，否則管理委員會有權制止，若涉及公共危險之刑責，管理委員會有權提出訴訟。
- 三、遵照政府規定申報戶籍或臨時戶口。
- 四、與其他住戶敦睦相處，守望相助。若有糾紛由管理委員會邀集雙方當事人進行協調，絕不訴諸暴力或其他足以影響安寧或有礙觀瞻之行為。

第十六條：共用部分及約定共用部分之使用、公共環境維護

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。為維護公共環境，應遵守下列事項：

- 一、飼養動物之規定：住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共衛生之家禽)或兇禽猛獸，若飼養賞玩性禽畜，以不得妨礙公共衛生、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。
- 二、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 三、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 四、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 五、對於公共設施及花木絕對愛護，若有毀損願予修復或賠償。
- 六、各機房由管理委員會做統一管制，各住戶不得逕自出入機房，需由管理人員帶領。
- 七、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 八、搬運物品若有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 九、垃圾統一放置於地下二層垃圾處理空間，由管委會議決之每日固定時間，以便統一收集清運。

第十七條：外觀管理規定

- 一、屬於本社區之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，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。若有任何裝設物，應遵守下列規定。
 - (一) 空調室外機、熱水器及洗衣機：空調之室外機及熱水器及洗衣機，應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
 - (二) 廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經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。
 - (三) 鐵門、鐵窗：除經區分所有權人會議通過且有統一之圖樣外，一律不得自行加設。
 - (四) 各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則報請委員會同意後授權管理中心代為清除。

(五) 公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。

(六) 住戶垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

二、為維護本社區之景觀，各住戶須經常維護及保養屋宇內外。建築物周圍及陽台、露台不得違建或加搭影響外觀之建築物、防盜鐵窗、鋁窗或未經核准之工程或設施，並禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

【買方簽認：】

三、本社區採用分離式冷氣設計，各戶外牆套管及其室外機位置皆已規劃固定，住戶均不得異議，且不得設置窗型冷氣，以免破壞整體外觀。各戶須充分了解本設計，按裝時並偕同安裝之廠商負責人至管理中心登記，按規定裝置。倘若違反規定，將強制拆除恢復，其產生之費用應由違約住戶負擔。

四、若有違反上述事項者，不論於代管期間或管理委員會成立後，管理單位可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用，由住戶自行負擔。

五、本社區統一設有外觀夜間燈光計畫由管理中心統一控制，但管理中心於晚上十點前應將其關閉。

第十八條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自一月一日起至十二月三十一日止。

二、各項管理費、公設清潔維護費、公共基金之支出，管理委員會應按月製作財務報表並經主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

三、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。若區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間

與地點。

第十九條：糾紛之協調程序

- 一、區分所有權人或住戶間發生糾紛時，得由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以所在地之台北地方法院為第一審法院。

第二十條：違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之，經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。若有損害並得請求損害賠償。
 - (四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，

要求其回復原狀。

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

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

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

(二) 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第廿一條：其他事項

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

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。

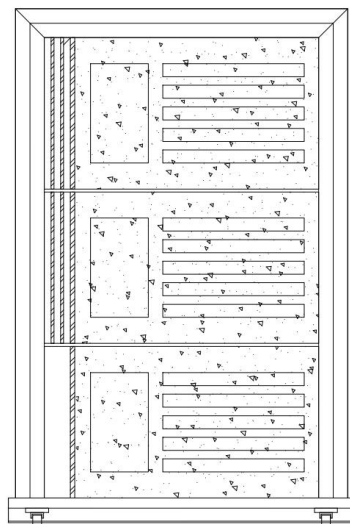
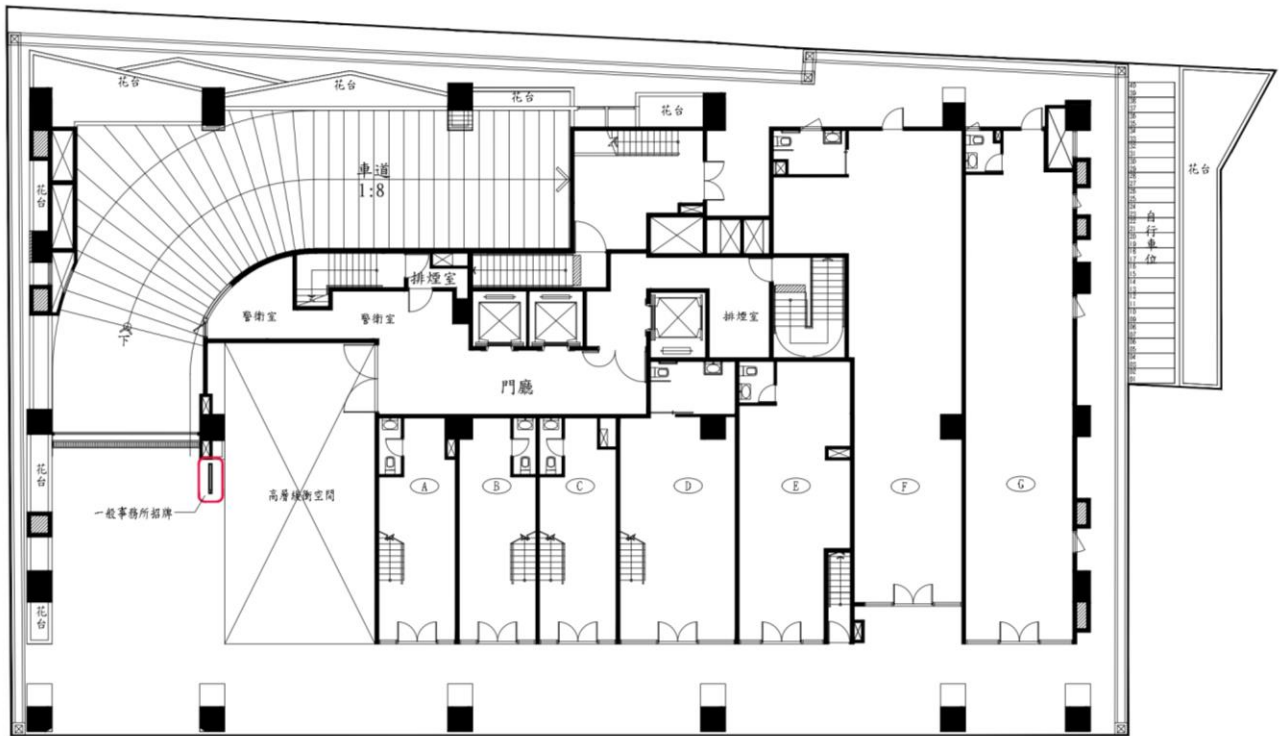
五、有關安全監視系統事宜，嗣後交屋時依規定移交管理委員會。

六、本規約視同本社區全體住戶之協議書，全體住戶均有履行之義務，若違背規約規定，均應負本規約所定之責任；若違背為未成年人，其法定代理人為連帶負責人；若違約人係承租人或借用人，其房屋所有權人為連帶負責人；若違約人係受僱人者，其僱用人為連帶負責人。

七、本大樓認養都市計劃道路範圍內一點七米人行道鋪面。

八、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，本大樓應負責維護管理。

附件十二之一 地上二到四層 一般事務所招牌約定專用圖



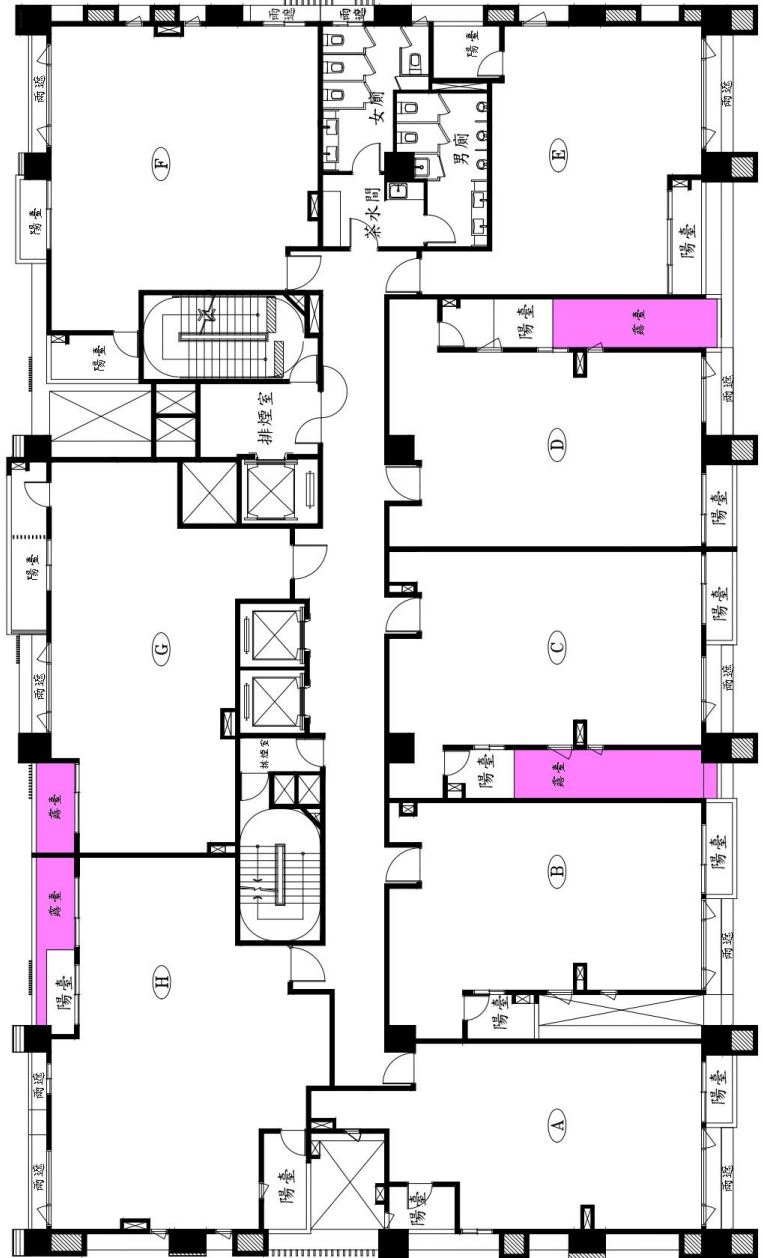
一般事務所招牌立面圖

附件十二之二 地上二層 露臺約定專用範圍圖



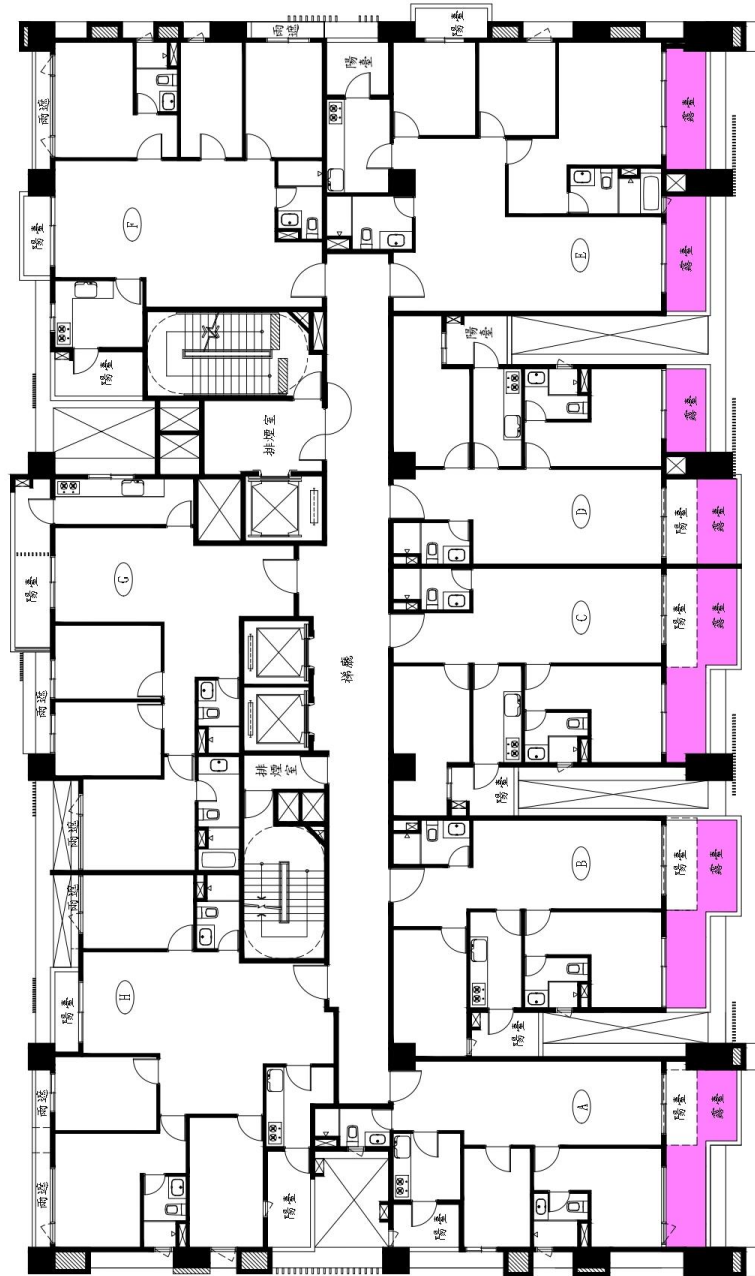
圖塊說明： 露臺約定專用範圍

附件十二之三 地上三層 露臺約定專用範圍圖



圖塊說明： 露臺約定專用範圍

附件十二之四 地上十一層 露臺約定專用範圍圖



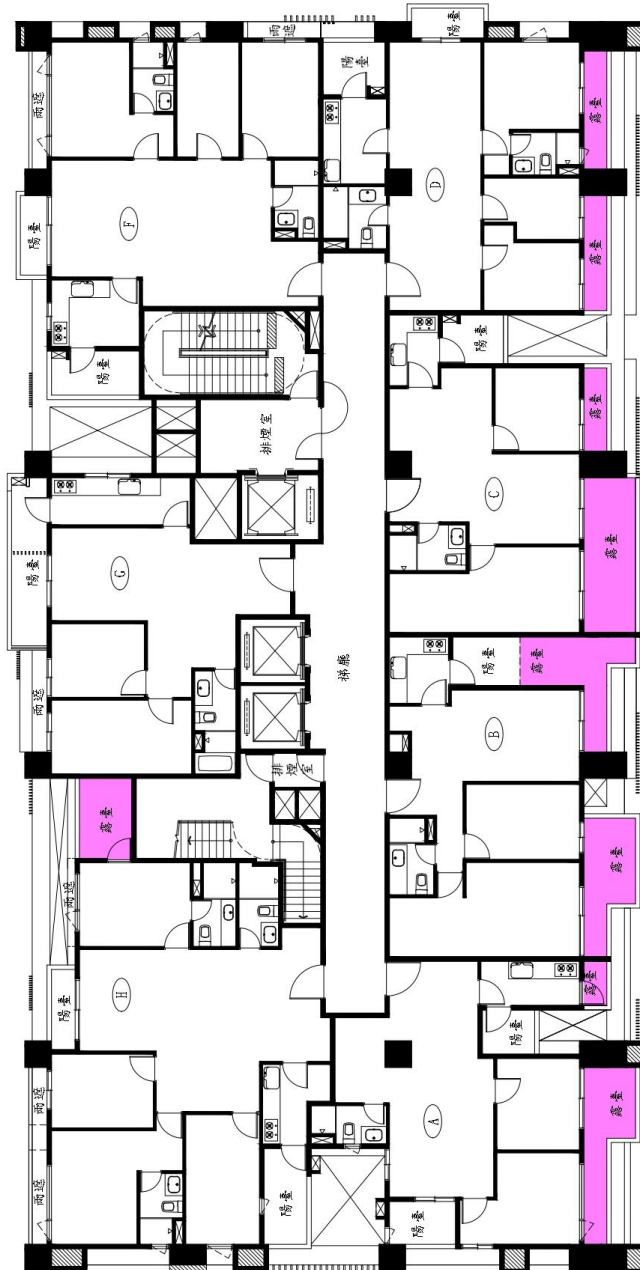
圖塊說明：  露臺約定專用範圍

附件十二之五 地上十三層 露臺約定專用範圍圖



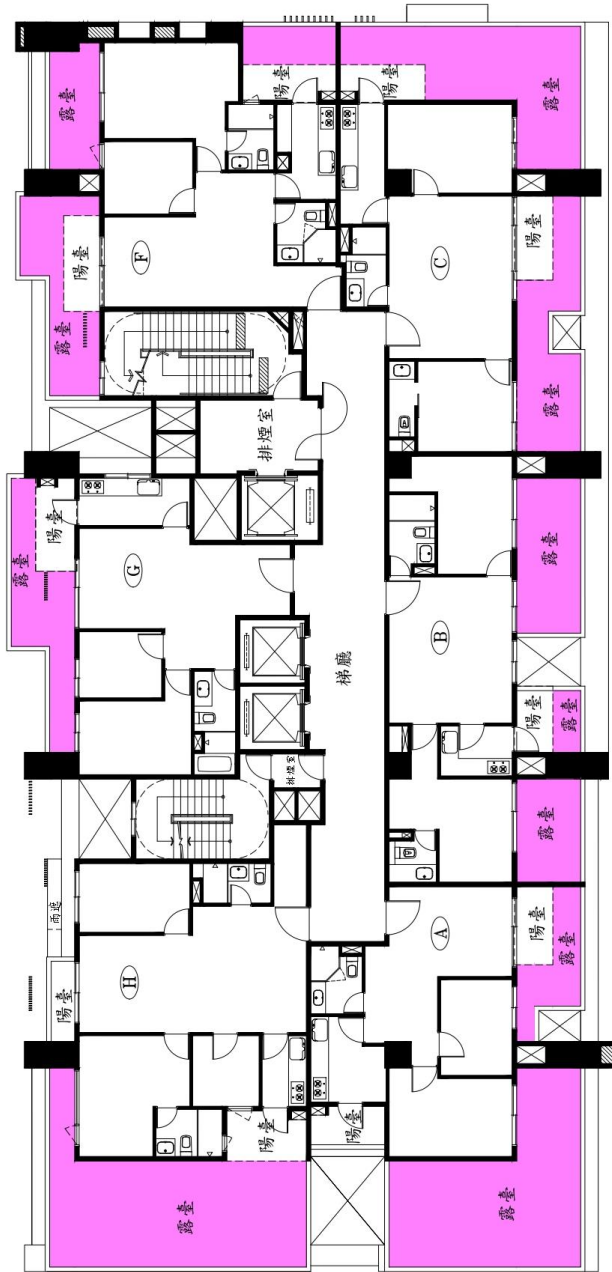
圖塊說明：  露臺約定專用範圍

附件十二之六 地上十五層 露臺約定專用範圍圖



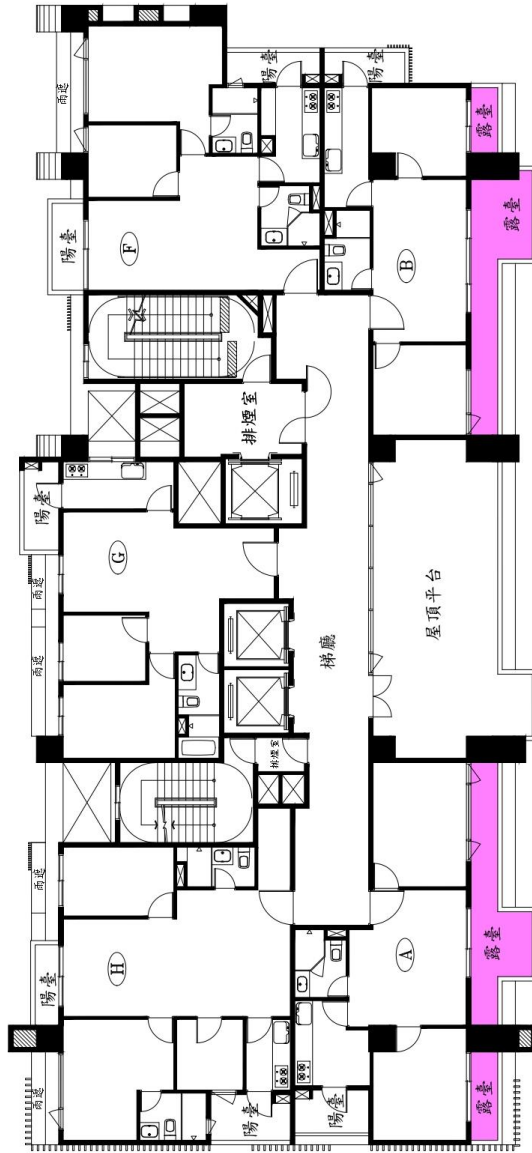
圖塊說明：  露臺約定專用範圍

附件十二之七 地上十六層 露臺約定專用範圍圖



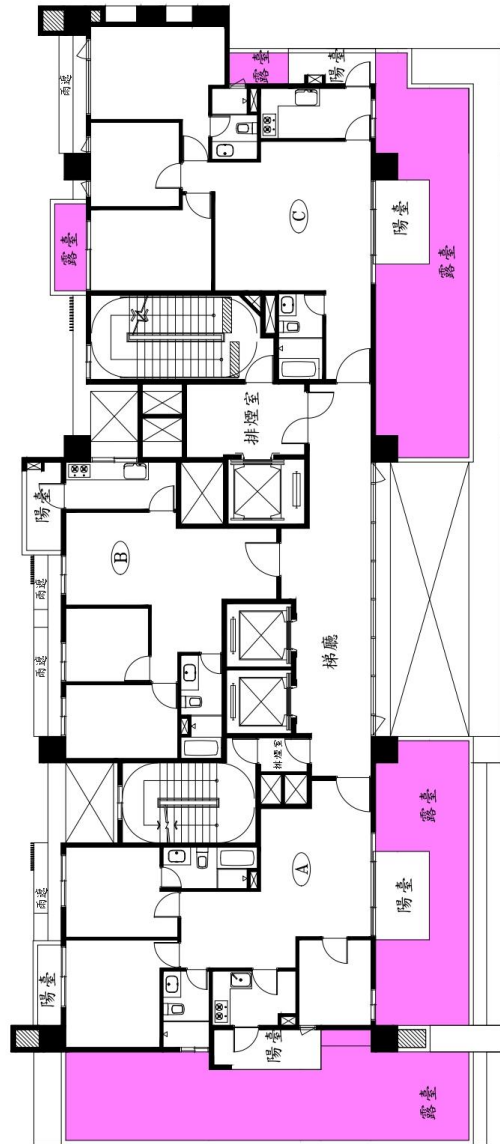
圖塊說明：  露臺約定專用範圍

附件十二之八 地上十八層 露臺約定專用範圍圖



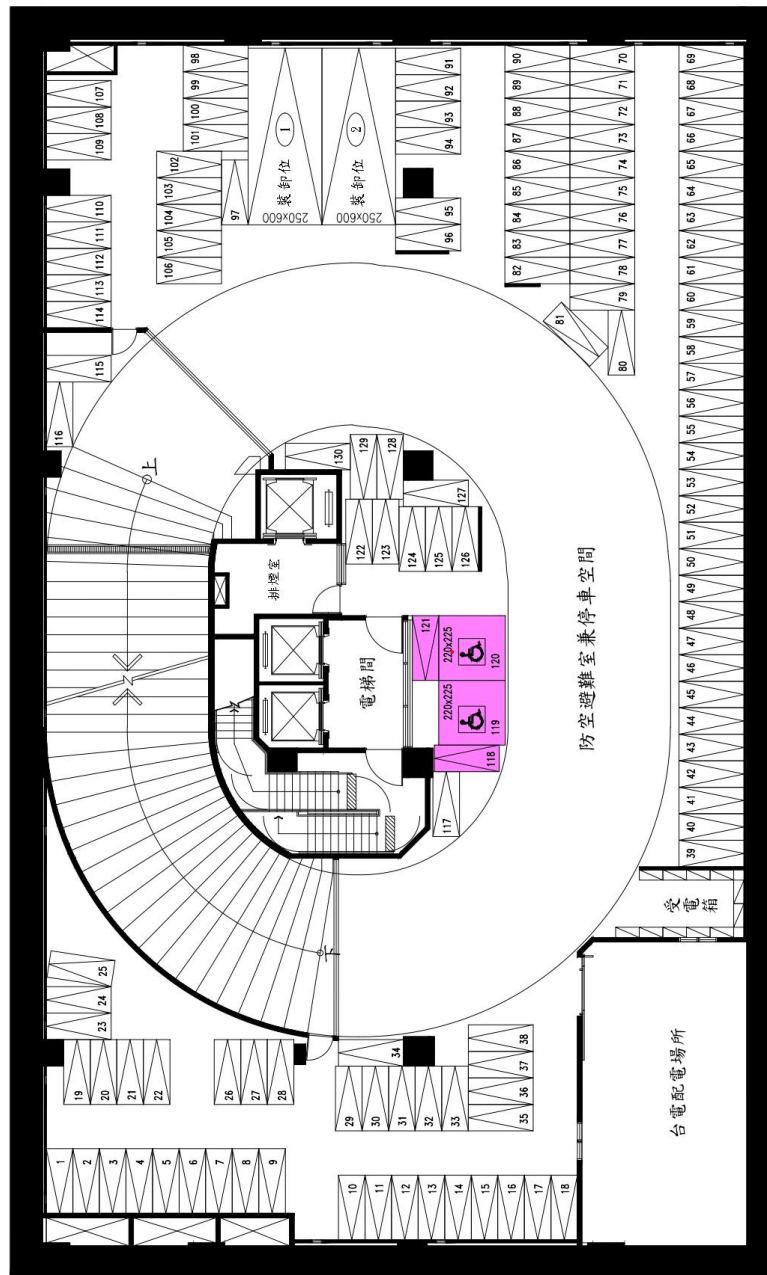
圖塊說明：  露臺約定專用範圍

附件十二之九 地上十九層 露臺約定專用範圍圖



圖塊說明：  露臺約定專用範圍

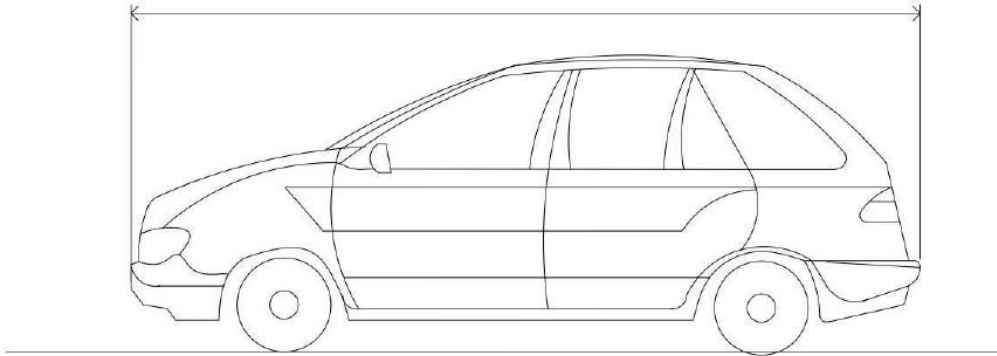
附件十二之十 地下一層 機車停車位編號 118~121 號範圍圖



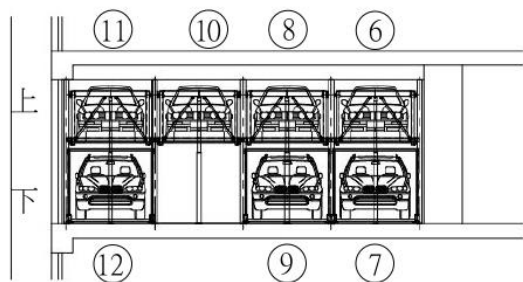
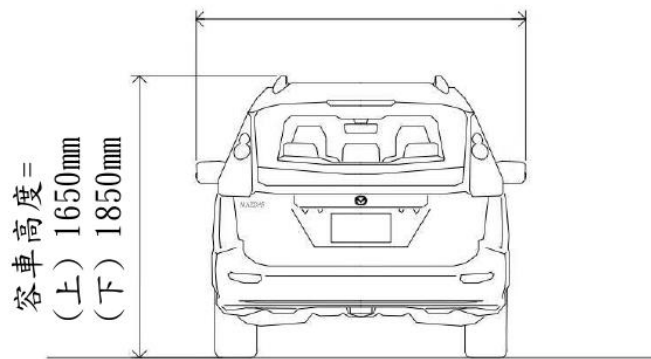
圖塊說明： 地下一層機車停車位編號118~121號範圍

附件十三之一 地下四層 機械停車 6-12 號車位設備容車尺寸圖

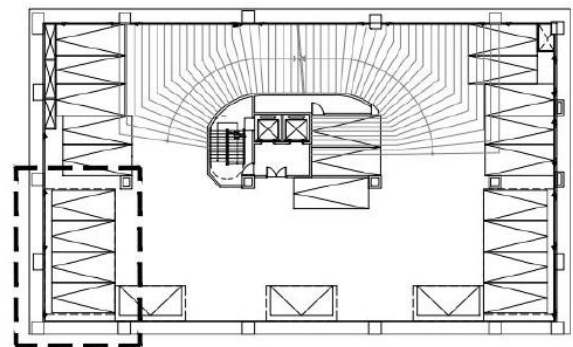
容車長度=5050mm



容車寬度=1950mm



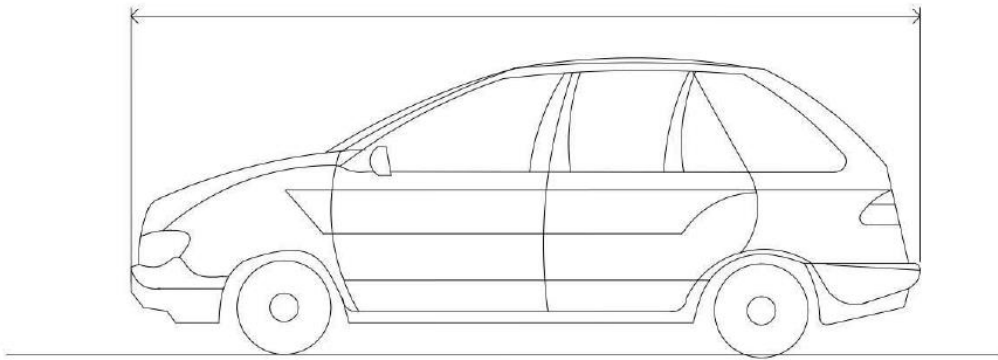
標準型油壓後懸二段式
車位示意圖



平面索引圖

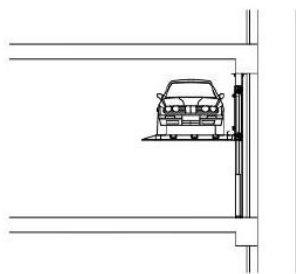
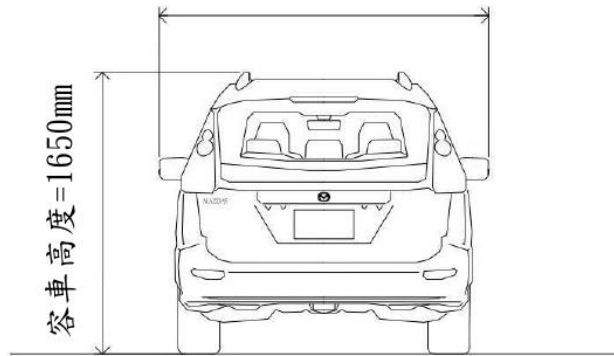
附件十三之二 地下四層 機械停車 13 號車位設備容車尺寸圖

容車長度=5000mm

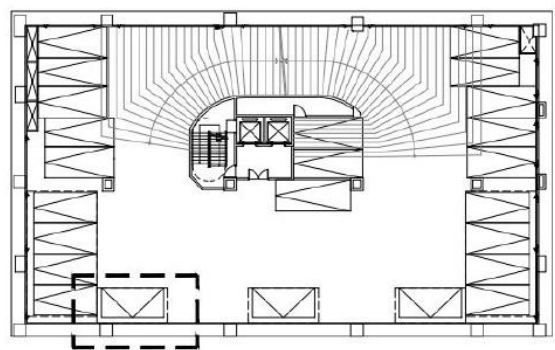


容車寬度=1850mm

容車高度=1650mm



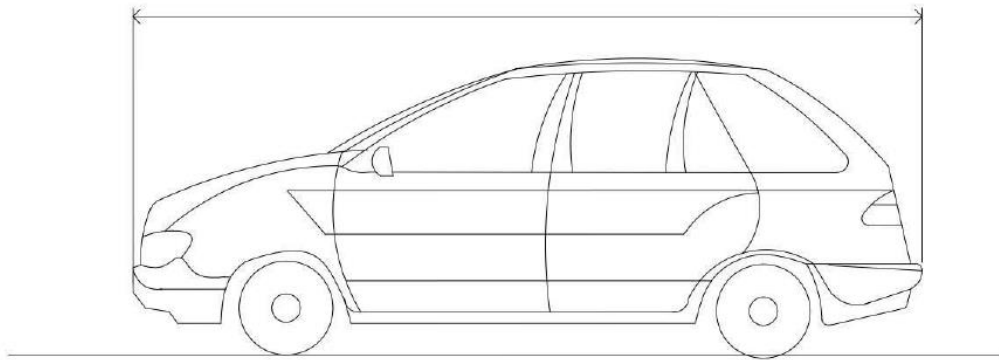
油壓側懸二段式
車位示意圖



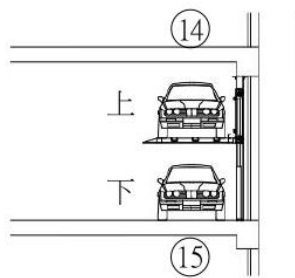
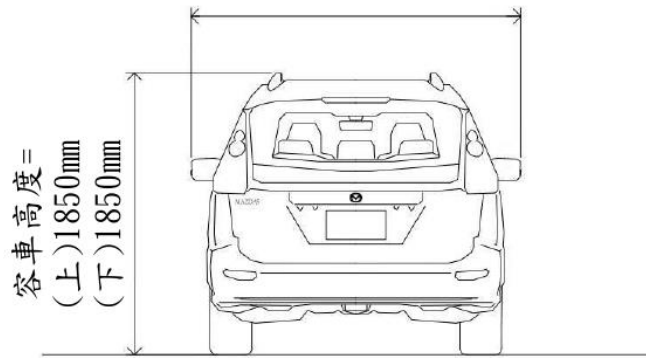
平面索引圖

附件十三之三 地下四層 機械停車 14-15 號車位設備容車尺寸圖

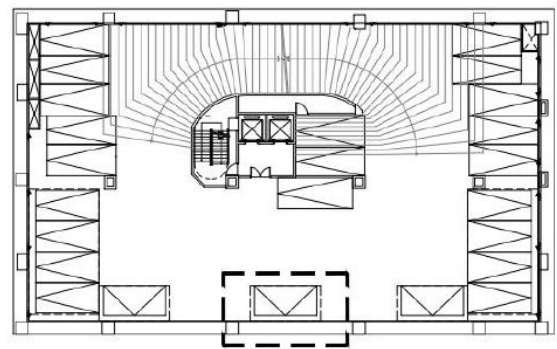
容車長度=5000mm



容車寬度=1850mm



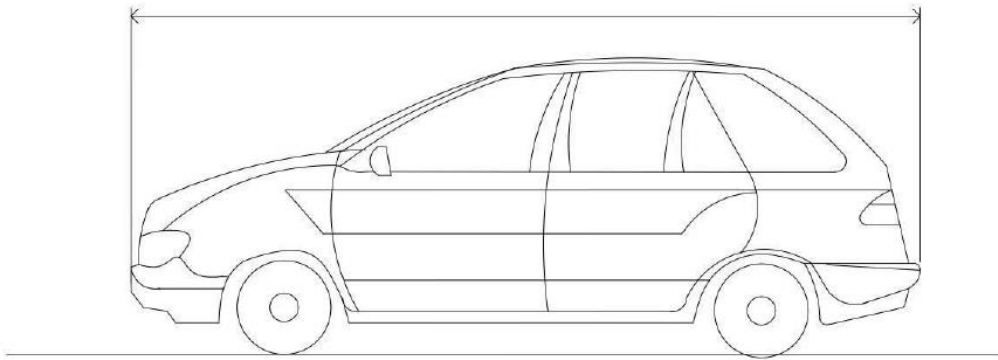
交換鑰匙型油壓側懸二段式
車位示意圖



平面索引圖

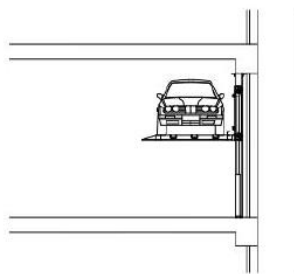
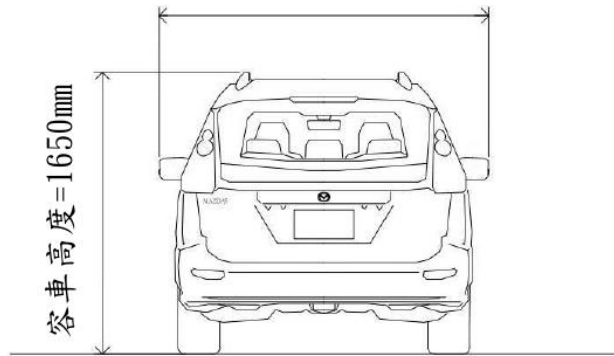
附件十三之四 地下四層 機械停車 16 號車位設備容車尺寸圖

容車長度=5000mm

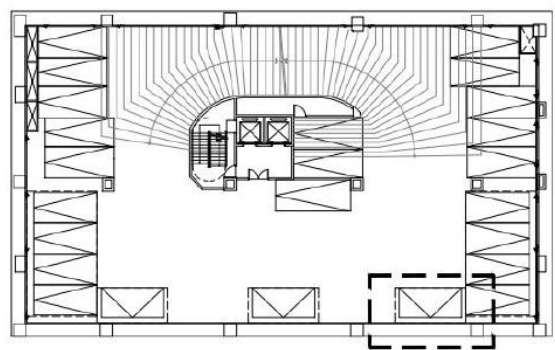


容車寬度=1850mm

容車高度=1650mm



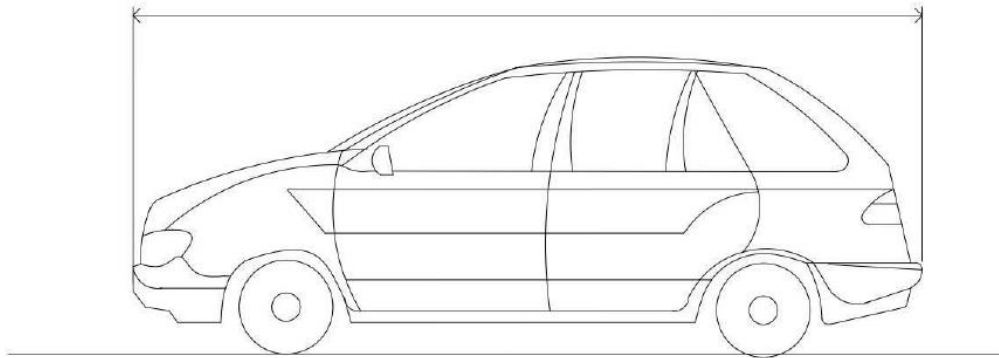
油壓側懸二段式
車位示意圖



平面索引圖

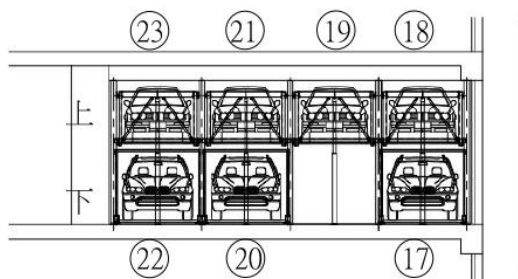
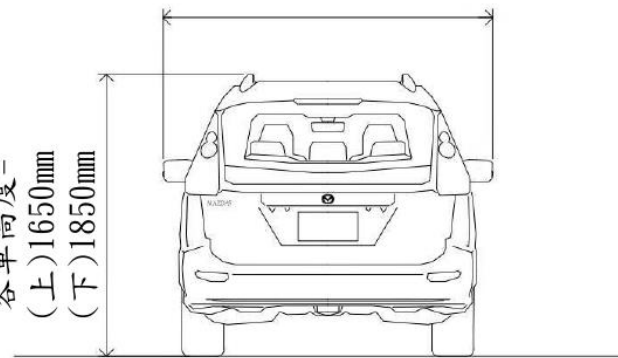
附件十三之五、地下四層 機械停車 17-23 號車位設備容車尺寸圖

容車長度=5050mm

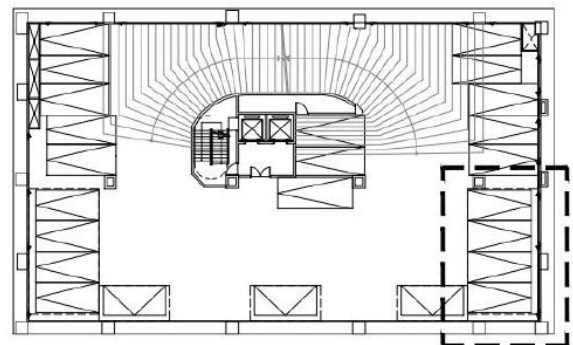


容車寬度=1950mm

容車高度=
(上)1650mm
(下)1850mm



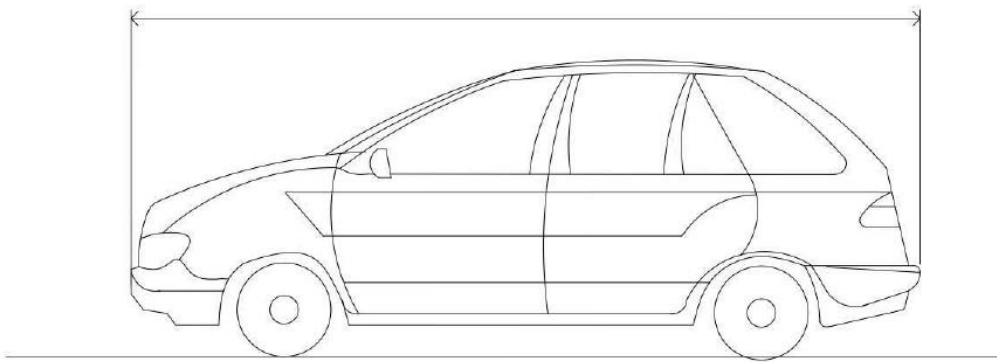
標準型油壓後懸二段式
車位示意圖



平面索引圖

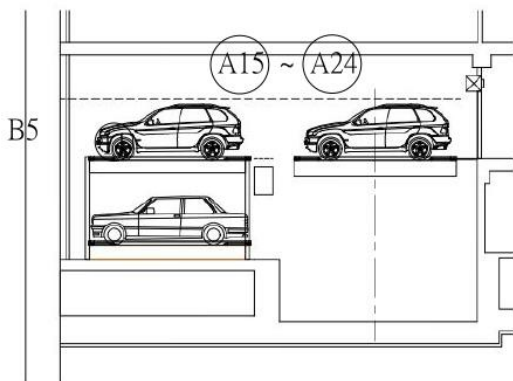
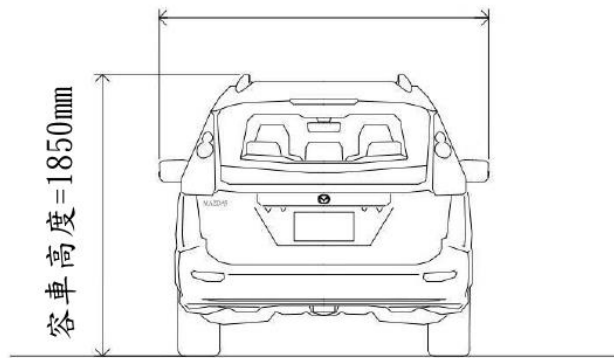
附件十三之六、地下五層 機械停車 A15-A24 號車位設備容車尺寸圖

容車長度=5000mm

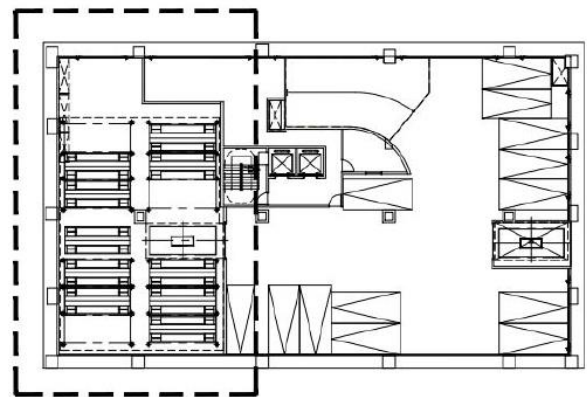


容車寬度=2000mm

容車高度=1850mm



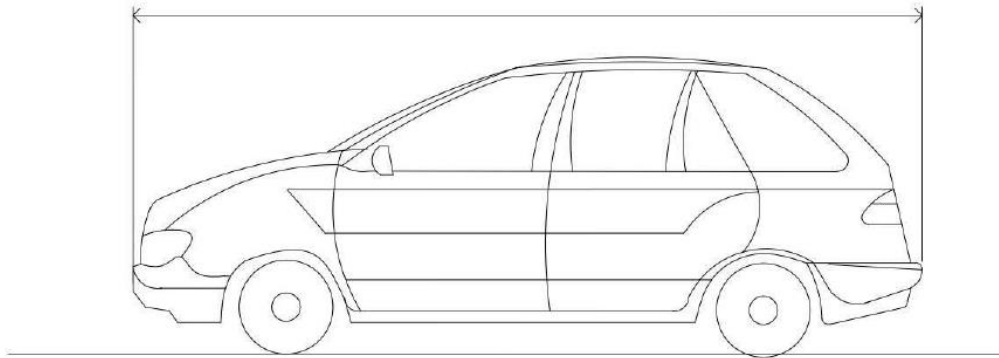
棋盤式車位示意圖



平面索引圖

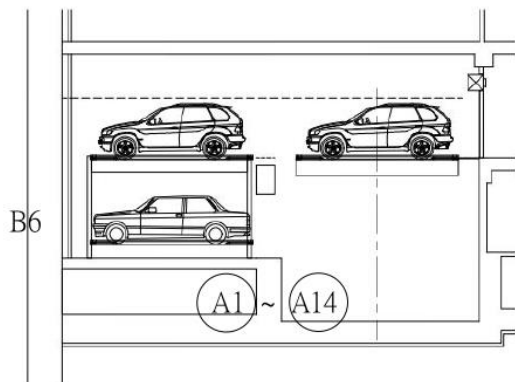
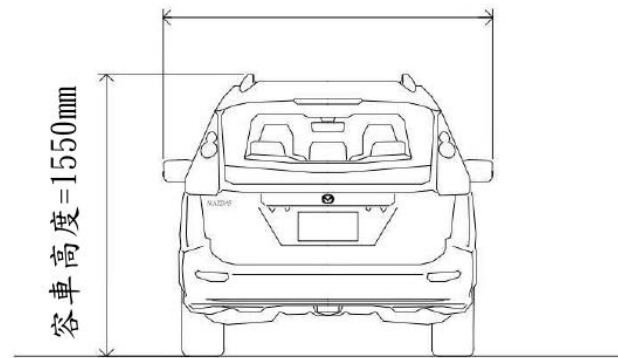
附件十三之七、地下六層 機械停車 A1-A14 號車位設備容車尺寸圖

容車長度=5000mm

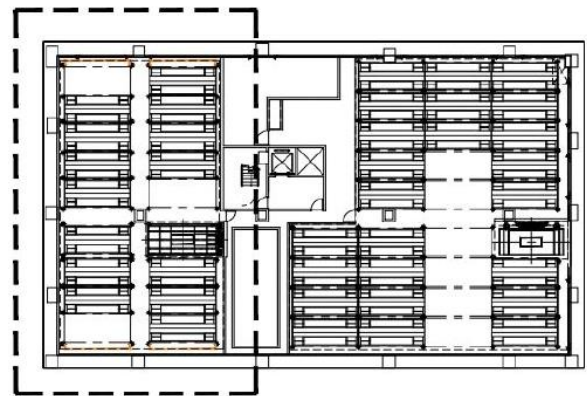


容車寬度=2000mm

容車高度=1550mm



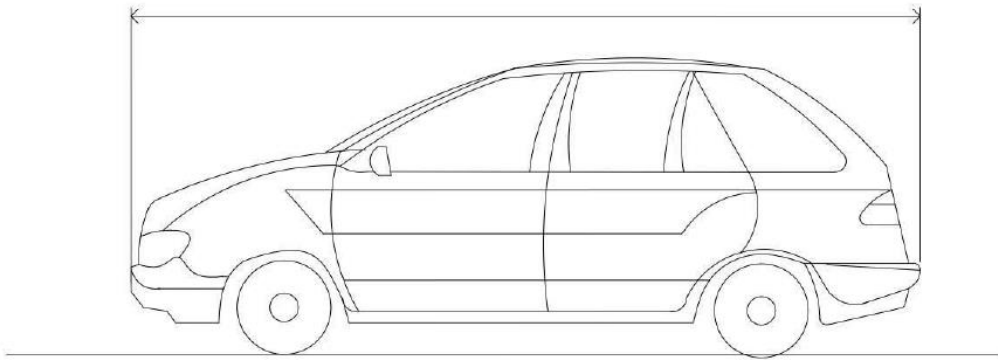
棋盤式車位示意圖



平面索引圖

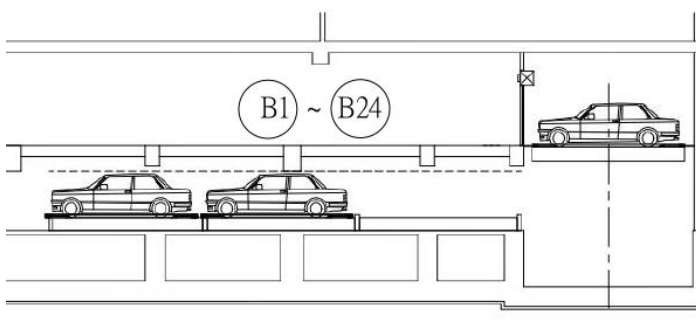
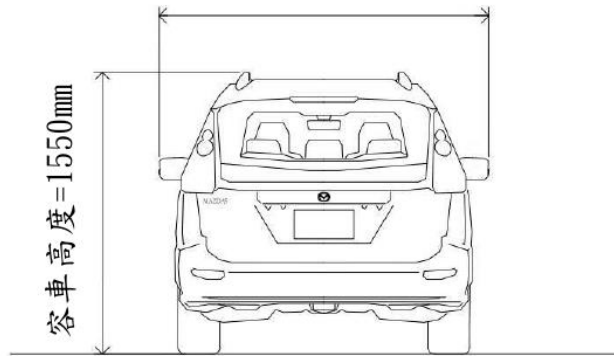
附件十三之八、地下六層 機械停車 B1-B24 號車位設備容車尺寸圖

容車長度=5000mm

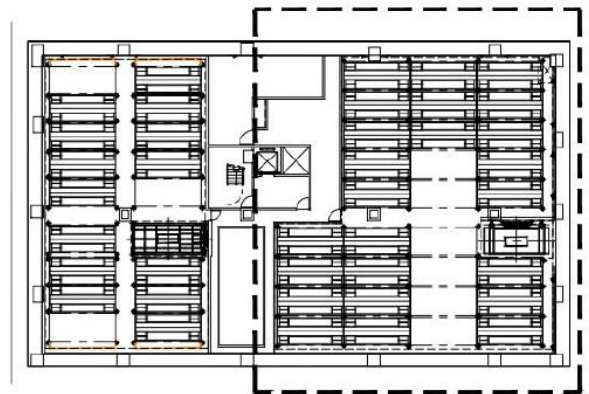


容車寬度=2000mm

容車高度=1550mm



倉儲式車位示意圖



平面索引圖