

日期：民國 年 月 日

## 房地買賣預定單

編號：123809

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 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	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章	<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章	<input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

## 預售房屋土地買賣契約書

契約審閱期

本契約於民國\_\_\_\_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：誠寬建設股份有限公司

買方：

立房地買賣契約書人

賣方：誠寬建設股份有限公司

茲為房地買賣事宜，買方已充分明白本「山川不白預售房屋土地買賣契約書」（以下簡稱本約）之內容，雙方同意簽訂本約條款如下，以資共同遵守：

### 第一條：廣告之效力

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、出售面積及認定標準和出售之汽車停車位

#### 一、土地坐落及面積：

台北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號等三筆地號土地，依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計為 675 平方公尺（約 204.19 坪）（以下簡稱本基地），土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積標示辦理所有權登記。

買方購買「山川不白」編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積計\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_。房屋部分之土地持分計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）占區分所

有全部專有部分面積總和 2229.96 平方公尺（約 674.56 坪）比例計算（依地政機關登記為準）。

## 二、房屋坐落及面積：

同前述基地內「山川不白」編號 棟 樓（本建物共計 18 戶）依台北市土地使用分區管制規則興建之地上十一層、地下三層之建築物，建造執照號碼為依主管建築機關核准 111 年 6 月 22 日 111 建字第 0199 號【影本如附件（一）】，建物名為「山川不白」（以下簡稱本建物）。

本戶門牌編釘悉依建造完成後戶政機關編定辦理。

本房屋面積共計 平方公尺（約 坪），包含：

（一）專有部分，面積共計 平方公尺（約 坪）。

1. 主建物面積： 平方公尺（約 坪）。

2. 附屬建物面積： 平方公尺（約 坪）。

（1）陽台面積 平方公尺（約 坪）。

（2）本建物適用中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，

雨遮面積 平方公尺（約 坪）。

其屋簷 X 平方公尺（約 X 坪）。

（二）共有部分，即本建物公設之持分面積： 平方公尺

（約 坪）。

共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

（共有部分總面積：2298.55 平方公尺（約 695.31 坪）。）

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

第一、二項所列面積依地政機關登記為準；且與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

## 三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬地下第 層，

法定停車位 自設停車位

有獨立權狀 無獨立權狀。

平面無障礙車位，依建築執照圖說編號第 \_\_\_\_ 號。

停車位規格：長 600cm 寬 350cm 高度 210cm。

平面大車位，依建築執照圖說編號第\_\_\_\_\_號。

停車位規格：長 550cm 寬 250cm 高度 210cm。

平面小車位，依建築執照圖說編號第\_\_\_\_\_號。

停車位規格：長 550cm 寬 230cm 高度 210cm。

上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。

共計 \_\_\_\_\_ 個停車位，另含車道及其他必要空間，持分面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺( \_\_\_\_\_ 坪)。

(二) 前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應明列買方購買之停車空間面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺(約 \_\_\_\_\_ 坪)占共有部分總面積 2298.55 平方公尺(約 695.31 坪)之比例為 \_\_\_\_\_ %。

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。

如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質與其他停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之，詳如下第四項。

四、土地房屋汽車停車位持分、面積計算說明與建造執照核准之房屋、汽車停車位平面圖，詳如附件(二)、附件(十)。

### 第三條：房地面積誤差及其價款找補

一、本約第二條之房屋面積，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、依第二條計算之土地面積、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找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除停車位價款及面積），於交屋時無息結清。

三、前項之土地面積、主建物或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。

#### 第四條：契約總價

本契約總價款為新台幣（以下同） 億 仟 佰 拾 萬元整，包含：

（一）土地及房屋價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1. 土地價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2. 房屋價款計 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（內含百分之五營業稅）

a. 專有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(1). 主建物： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(2). 附屬建物： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）

b. 共有部分： 仟 佰 拾 萬 仟元整。

（二）車位價款： 佰 拾 萬 仟元整。

1. 土地價款計 佰 拾 萬 仟元整。

2. 房屋價款計 佰 拾 萬 仟元整。

（內含百分之五營業稅）

#### 第五條：付款約定、貸款約定、貸款撥付

一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定「房地暨停車位付款明細表」【詳如附件（三）】之約定於工程完工後繳納期款，除簽約款外應以實際完成項目為準，非按表列順序繳納。工程款每次付款間隔日數應在二十日以上，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。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、賣方應於使用執照取得後，通知買方辦理對保手續，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續）。

三、第四條契約總價內之部分價款計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整，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。依下列方式辦理：

（一）不辦/減少貸款(僅申辦部分貸款)：如買方係不辦貸款或減少貸款(僅申辦部分貸款)，買方同意簽訂附件(四)之不辦/減少貸款協議書，得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，並於賣方繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。

（二）辦理貸款：

本條第三項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，或買方自洽之金融機構核貸金額少於預定貸款金額，或買方減少貸款之金額，其差額依下列各目處理：

1、委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款以繳付房地所有權移轉款，買方同意簽立委辦抵押貸款協議書【附件(四之一)】及撥款約定協議書【附件(四之二)】，以憑辦理。

2、自洽貸款：買方可得較低利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，如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付所有權移轉款者，則買方同意簽訂自洽貸款協議書【附件(四之三)】及撥款約定協議書【附件(四之二)】，以憑辦理。

3、不可歸責於雙方時之處理方式如下(該不可歸責部分係指因政府法令或政策變更等導致原核貸金額銀行放款限縮或其他於締約時所未能預見之情事發生等不可抗力部分)：

(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。

(4) 另買方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，因此所產生之費用由\_\_\_\_\_方分擔。

4、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，另買方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

5、若因可歸責於買方時，則買方應於接獲賣方通知送達\_\_\_\_日內(不得少於三十天)，一次或經賣方同意分期給付其差額，以匯款或即期支票至賣方指定處繳納。該可歸責於買方之事由係指下列情形發生：

(1) 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。

(2) 買方違約拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。

(3) 買方自動放棄辦理貸款。

(4) 買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原

因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依不辦或減少貸款之付款方式處理。

(5)其他可歸責於買方之情事。

- 6、買方同意自所有權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款之日起，該貸款之本、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。
- 7、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價款之一部分，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，買方逾期付款，逾期時依本約第五條之一規定辦理，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據之權利。
- 8、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第八條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。

- 四、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成等值新台幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法，買方已就本約不動產買賣，提出實質受益人、重要性政治性職務人士及合法資金來源等聲明，切結內容無任何虛偽不實。

#### 第五條之一：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。

## 第六條：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元大商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，詳附件(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，買方可持本約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。  
前項同業同級分級之基準，由內政部定之。  
賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

### 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理

之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條：共有部分項目、露台及法定空地之使用方式、權屬及分管約定

- 一、本建物共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及附件(二)第四項所述全棟公設之共有部分項目、其他依法令應列入共有部分之項目。本「山川不白」建物共有部分總面積計 2298.55 平方公尺(約 695.31 坪) (包含共有部分(二) (停車空間)面積 1152.75 平方公尺(約 348.71 坪); 共有部分(一) (停車空間以外之共有部分)面積 1145.80 平方公尺(約 346.60 坪); 專有部分總面積計 2229.96 平方公尺(約 674.56 坪)。前述共有部分，共有部分(一)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，其面積係以本案共有部分(一)面積乘以該權利範圍而為計算。購買車位者另加計共有部分(二)面積，共有部分(二)之權利範圍係每個平面大車位及平面小車位分別為 390/10000、355/10000，其面積係以共有部分(二)面積乘以該權利範圍而計算。其空間依建造執照圖上所載之範圍由一層至十一層全體區分所有權人合於法令共同管理使用。非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 二、本建物地下室共三層，總面積 1571.67 平方公尺(約 475.43 坪)，扣除附件(二)第四項所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 1152.75 平方公尺(約 348.71 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。購買上述停車位者，按附件(十)所示編號位置使用，並按買方承購戶別，合併登記於本建物房屋權狀內。

三、公共設施或空地、露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

本大樓編號 A1、A2 棟 10、11 樓各戶緊鄰之露台雖未能辦理產權登記，但約定為緊鄰之各戶專用維護管理，惟應依相關法令規定管理使用(詳附件十)。

#### 四、空調主機設置規定

1. 本建物周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人共同維護其外觀。區分所有權人如有需要裝設分離式冷氣主機及格柵，均不得違反消防及建築相關法規，以維護建築物之外觀與品質。

2. 分離式冷氣主機(或窗型冷氣主機)不得掛置外牆面，應放置於管委會統籌規劃之空間。

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

本大樓編號 A1 棟 1 樓緊鄰之空地如附件十所標示範圍，約定為此戶專用維護管理，惟應依相關法令規定管理使用。

六、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。

七、基地內退縮無遮簷人行道由管委會負責維護管理。

八、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。

九、買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入「山川不白公寓大廈規約」(如附件九)，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。本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人

約定，應遵守本條款及「山川不白公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

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

#### 第八條：建材及設備

- 一、施工標準依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並以經建築師確認及主管機關核定之工程圖樣為準，有關建材、設備及設施等，詳如附件(六)「建材設備表」所載。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。施工單位將提供完整之相關檢測報告及證明文件，交由管理委員會保存。
- 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、賣方如有違反前一、二、三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第九條：開工及取得使用執照期限：

- 一、本預售屋建物之建築工程應在民國 112 年 03 月 21 日之前開工，竣工完工日期依本建物建築執照所載至遲為民國 115 年 10 月 18 日之前日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。賣方如逾前開期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，按本契約已繳付之房地總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，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。但若有下列情事之一者，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、賣方如果提前完工時，並應依本約第五條及第十一條等相關約定辦理。

#### 第十條：室內設計變更

一、買方自行室內設計變更之範圍，以室內隔間及裝修為限，且不得違反建管法令之規定。如需變更管線，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，不得變更。浴室複層版（降版區），不得變更範圍。

二、本案樓版有制音系統者，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)。另地坪面飾材及打底材不得直接接觸 RC 牆、柱，至少需預留 6mm 縫隙方能達到阻隔噪音之成效。

#### 第十一條：所有權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發日後備妥文件向台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後四個月內申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

##### 二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發日後備妥文件向台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物第一次

登記完畢後四個月內申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）於簽訂本契約書時，交付身分證影本或戶口名簿影本及便章壹枚或委由賣方代刻，代刻授權如附件（七），日後如需要買方出面補蓋印章、補具證件時，買方應於賣方之通知送達七日內配合提供，不得藉故拖延。並依賣方通知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。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，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。

第十二條：驗收、通知交屋期限、共有部分之點交

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。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，由賣方限期完成修繕；買方也應於賣方通知複驗及交屋日起七日內，配合辦理複驗及交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理。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。

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

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

三、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。但因本案為都市更新事業計畫採權利變換實施案件，賣方應於使用執照核發且依權利變換結果列冊送請台北市政府都市更新處申請囑託辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記完畢後，始得辦理後續產權移轉登記及辦理交屋事宜。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之延遲利息於買方。

2. 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。

3. 買方繳清所有應付未付款(含交屋保留款及遲延利息)及完成一切交屋手續。

4. 賣方如未於本大樓申請囑託辦理權利變換登記及建物第一次登記完畢後六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按買方已繳房地價款，依萬分之五單利計算延遲利息予買方。

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

五、賣方應擔任本建物共有部分管理人，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。

六、公共設施之驗收，賣方於完成籌組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及設施設備之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。

七、買方應憑賣方簽具之交屋單，換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，否則，不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或搬運物品等，如有違反者，賣方並得依法強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任。

#### 第十三條：公共基金

賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新台幣捌拾萬肆仟壹佰捌拾貳元整（依實際存入專戶之數額為準）於申請使用執照時，匯入主關機關指定之公庫專戶，俟本大樓管理委員會依法成立報備，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，向主管機關申請撥付予本大樓管理委員會。

#### 第十四條：保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯，擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固二年，未涉及結構之防水保固 5 年。本大樓公共設施之固定建材及設備部分自完成點交予管理委員會之日起

負責保固二年。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、 以上由賣方提供保固期限內，石材之日常清潔維護由各所有權人或管理委員會負責；所有權人或管理委員會需依原廠商進行定期保養並依據使用者付費原則，由管委會及住戶自行支付保養費用。
- 三、 其它如 LED 燈具光源部份不屬保固範圍，因若發生損壞，更換時將有前後光源亮度、色澤不一現象。至於各種燈泡、電燈感應器、安定(變壓)器、各種電池、各種濾心、濾網、軸承、皮帶、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、空氣濾清器、膠條、墊片、迫緊環、乾粉式滅火器內之乾粉、泡沫原液及各類遙控器等屬消耗品材，賣方不負保固之責。
- 四、 管委會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）及安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等）費用。
- 五、 其他因天災、地變不可抗力或賣方能證明可歸責於因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。
- 六、 保固期間設備若因自然損耗或其它因素而需維修或更換新品，則原保固起迄日不受影響。
- 七、 上開保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十五條：稅費負擔與相關費用

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 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。地價稅依移轉當時課稅地價之一般稅率計算互為找補。
- 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。

- 三、雙方同意本約之買賣土地，辦理所有權移轉登記時，土地增值稅應於使用執照核發後申報，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，由賣方繳納之；若申報當時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。若因買方未依第十一條約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、本約之買賣房屋，辦理所有權移轉登記時，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 五、本約買賣建物之保存登記、複丈規費，由賣方負擔。
- 六、本約所有權移轉登記應繳之印花稅、契稅、設定費、登記規費、地政士代辦費、影印費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、及其它相關稅費，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。公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者依其約定。
- 七、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後(以現場抄錶度數為準)，不論買方是否遷入使用，且不論水、電費登記名義為何人，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費；另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 八、本建物共有部分之公共電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之，公共水費由社區管理費統一繳納。
- 九、瓦斯裝置費用(含設計費、管線補助費和接裝費用等)，由賣方負擔，通氣費由買方負擔。
- 十、應由買方負擔之稅費，應依賣方之預估，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，交由賣方或其指定地政士統一代繳。上述預繳金額，於交屋時憑正式單據結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於交屋結算時，補足差額予賣方。

- 十一、買方為外國人者，應為結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 十二、買方為未成年人者，應為產權移轉完成贈與稅申報及完稅程序，如有應繳納之稅費，應由買方自行負擔，與賣方無涉。
- 十三、買方為私法人者，私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可後始可購買。

#### 第十六條：契約讓與或轉售條件

- (一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- (二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- (三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### 第十七條：裝潢施工約定

為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋時，向賣方或賣方指定之管理單位預繳裝潢保證金貳拾萬元整及環境維護管理費(以現金繳納)叁萬元整（每一工作日新台幣貳佰元整），並簽訂「裝潢工程切結書」詳附件（八），保證遵照附件（八之一）「裝潢施工管理辦法」施工。

#### 第十八條：社區管理

買方同意於交屋時，繳交房屋以每坪壹仟元及車位每部壹萬元整之公共管理基金；並同意自交屋日起，按月繳付公共管理費：房屋管理費（預估每月每坪 200 元整）、汽車平面停車位管理費（預估每月每位 1200 元整）。管理費於扣除前項所列買方應負擔之管理費用，剩餘款項併同前述所代收之公共管理基金於管理委員會成立並完成銀行帳戶開立時，移交與管理委員會。機車停車位費依使用者付費原則，每月每位 300 元整。

### 第十九條：規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「山川不白公寓大廈規約」之約定，詳如附件（九）。

### 第二十條：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。

### 第廿一條：違約處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方保證產權清楚，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。

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。

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、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。且買方同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。

五、買賣雙方當事人除依本條三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第廿二條：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，提供予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，若有造成賣方損害，賣方得請求損害賠償，買方若仍未履行前開損害賠償之約定時，賣方得經催告程序後解除本契約。

#### 第廿三條：契約之完整性

一、買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項，而未載入本約規定或未以附件或協議書、約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。買方已充分認知、瞭解。

二、本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

三、本約若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

#### 第廿四條：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。

#### 第廿五條：管轄法院

雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸法律時，則以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第廿六條：個人資料蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人或受託銀行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或受託銀行，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第廿七條：送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，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，由違犯之一方自行負責。

第廿八條：本契約書壹式貳份，買賣雙方各持壹份為憑，並自簽訂日生效。

第廿九條：本契約書相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等之效力，所有附件均經買方詳加審閱瞭解並同意接受。

第三十條：特約條款

- 一、本建物第二層挑空及第十一層挑空部分不得違建，若有違建無條件拆除，並需負擔拆除費用。
- 二、買賣雙方同意賣方均以字樣為『山川不白契約騎縫章』之印章為騎縫章，以誠寬建設股份有限公司法定代理人印章為修改章。

買方簽名：

附件：

- 附件（一）建造執照影本
- 附件（二）本約出售面積、持分之計算及公共設施之分攤
- 附件（三）房地暨停車位付款明細表
- 附件（四）不辦/減少貸款協議書
- 附件（四之一）委辦抵押貸款協議書
- 附件（四之二）撥款約定協議書
- 附件（四之三）自洽貸款協議書
- 附件（五）信託告知書
- 附件（六）建材設備表
- 附件（七）代刻及使用印章授權書
- 附件（八）裝潢工程切結書
- 附件（八之一）裝潢施工管理辦法
- 附件（九）山川不白公寓大廈規約
- 附件（十）房屋、汽車停車位平面圖
- 附件（十一）個人資料告知暨同意書

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：

e-mail：

賣 方：誠寬建設股份有限公司

法定代理人：劉煥然

統一編號：97479979

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號9樓之1

電 話：(02)2793-0019

不動產經紀人：

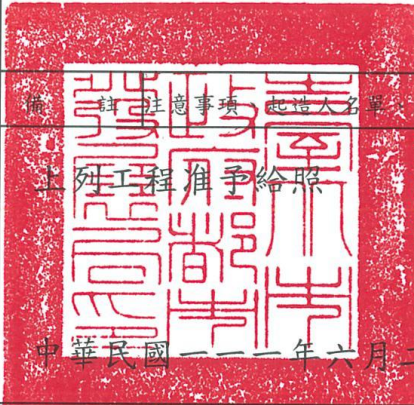
證書字號：

不動產經紀營業員：

證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0199號			
起造人姓名	東基開發建設股份有限公司 負責人:陳宜廷			住址	24143新北市三重區中正南路84號7樓		
設計人姓名	孫德耀			事務所名稱	孫德耀建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層18戶		
建築地點	地址	大安區龍門里和平東路二段					
	地號	大安區學府段四小段0125-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	277.68m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	4021.51m <sup>2</sup>			面積	其他	675.0m <sup>2</sup>
發照日期	111年06月22日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起45個月內竣工		
工程造价	\$ 50,306,530 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下層	496.16	3.24	防空避難室兼停車空間、台電配電場所共17筆(詳見附表)				
				總計: 4021.51 m <sup>2</sup>			
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 style="font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 黃一平</p>			
				<p>中華民國一一一年六月二十二日</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。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0199號

## 建築地點：

地號： 大安區學府段四小段0125-0000號  
大安區學府段四小段0127-0000號

大安區學府段四小段0126-0000號

**建築物概要：**

A棟地下001層、面積:496.16m <sup>2</sup> 、高度:3.24M、用途:防空避難室兼停車空間、台電配電場所	A棟地下002層、面積:496.16m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:停車空間、機房
A棟地下003層、面積:496.16m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:停車空間、機房、水箱	A棟地上001層、面積:235.6m <sup>2</sup> 、高度:4.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)(門廳)
A棟地上002層、面積:141.08m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上003層、面積:238.75m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上004層、面積:232.07m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上005層、面積:232.07m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上006層、面積:247.27m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上007層、面積:247.27m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積:247.27m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上009層、面積:247.27m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上010層、面積:206.01m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上011層、面積:169.92m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟突出物001層、面積:28.18m <sup>2</sup> 、高度:3.0M、用途:樓梯間	A棟突出物002層、面積:29.48m <sup>2</sup> 、高度:2.8M、用途:樓梯間
A棟突出物003層、面積:30.79m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:水箱、消防水箱	

**雜項工作物：**挖方：、面積5750.49m<sup>2</sup>  
圍牆：長度42.72m、高度2.0m  
水溝(寬度=0.3M):長度73.95m  
水溝(寬度=0.7M-0.85M):長度78.91m、面積5750.49m<sup>2</sup>

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用102年11月28日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《11》月《17》日(法令適用日期：103年4月25日)。
2. 建築地點：大安區龍門里。
3. 實設空地《397.32》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：《周有結土木結構技師事務所》，土木技師：《周有結》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：《林德洪》技師。
7. 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)。
8. 已領得拆除執照：111拆字第13號拆除執照。
9. 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。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 昇降機《1》部。
12. 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。
13. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
14. 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。
15. 本案係都市更新案件，經本府1060808北市府字第10631180202號函核備都市更新事業計畫，10970231683號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
16. 本案係都市更新案件，經本府1060808北市府字第10631180202號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。



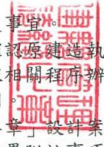


# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0199號

## 注意事項：

17. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
18. 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候選綠建築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。
19. 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。
20. 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」。
21. 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」。
22. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能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。
23. 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。
24. 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。
25. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
26. 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。
27. 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。
28. 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。
29. 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。
30. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積277.68平方公尺)與建照核定工程期限(45月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
31. 第《11》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《24.57》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，使用執照核發後逐列列管。
32. (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。
33. 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。
34. 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)。
35. 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。
36. 依本府110年5月13日府都新字第10970231683號函說明五列管事項辦理，更新獎勵建築容積額度合計475.86平方公尺(佔法定容積之31.33%)，△F5-6(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，於申請建造執照時繳交保證金50%，於申請使用執照時繳納剩餘50%(合計新台幣26,950,239元)；實施者於本更新案使用執照核發後2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。
37. 本案申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，於台北市都市更新處111年5月25日北市都新事字第1116010446號函已繳交建築執照綠建築保證金50%(計新台幣13,475,120元)，另申請使用執照時，繳納剩餘50%保證金(計新台幣13,475,119元)，另請於本更新案使用執照核發兩年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章後，再行辦理退還事宜，如未於期限內取得標章，則該保證金全額納入都市更新基金。



臺北市政府工務局	
衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置查驗	
編號：11140242	
設計備查	竣工備查
衛工處	科
111.9.15	
用戶撥款申請	設計備查

臺北市建築管理工程處	
111.6.23	
建造執照領照章	



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建第 0199 號

第二次變更起造人

變更後說明：

原起造人

東基開發建股份有限公司負責人：陳宜廷

變更後為

誠寬建設股份有限公司 負責人：劉煥然



中華民國壹壹肆年伍月廿柒日發文

建築執照申請報備 備查表

L1-4

一、有關■111 建字第 0199 號建造執照

二、 同意本次備查內容如下：(表列項目及內容說明，同表 1 報備項目列表，

項目	報備或修正內容及理由說明(說明舉例)	備註/檢附書圖文件
一、 自行報備 辦理變更設計人	原由孫德耀建築師事務所負責設計，由起造人自行變更設計人為行遠建築師事務所 邱國誠建築師。	<u>建築師簽證表</u> <u>建築師開業證書</u> <u>建築師會員證</u> <u>建照圖說</u> <u>建照文件</u>

中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月 2 6 日

買方已詳閱附件（二）之內容並已瞭解。

買方簽章：

附件（二）本約出售面積、持分之計算及公共設施之分攤

一、土地持分說明如下：

（一）房屋土地持分：按當戶房屋專有部分面積占全部房屋專有部分面積總和之比例持分全部房屋之土地面積(9974/10000)。

（二）汽車停車位土地持分(全部共 26/10000)：

每一個平面汽車停車位持分土地面積占基地總面積萬分之一。

二、本約建物出售面積(即所有權登記面積)是指：

（一）各區分所有建物之主建物及附屬建物（陽台、雨遮）面積。

（二）共有部分之持分面積。

（三）汽車停車位持分建物面積。(指所購買之車位)

三、本約建物出售面積，依下列方式計算：

（一）建物之外牆，以牆柱之外緣為界。

（二）兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。

（三）附屬建物以其外緣為界。

（四）有隔牆之共同牆壁，其面積應包括四周牆壁之厚度，依第(二)款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

四、本約第二條第二項第(二)款共有部分之持分面積說明如下(詳如附件(十)所標示)：

全棟公設：

其範圍包括一層：大廳(管理委員會使用空間)、梯廳、管理室、(無障礙)升降機、甲(無障礙)及乙安全梯、陽台、管道間；二至十一層有梯廳、(無障礙)升降梯、甲(無障礙)及乙安全梯、管道間；屋突一層為梯廳、(無障礙)升降機、甲安全梯；屋突二層為電梯升降道、甲安全梯；屋突三層為水箱、消防水箱、甲安全梯；地下一層梯廳(升降機前空間)、升降機、安全梯、台電配電場所、受電箱(間)、水電設備空間、垃圾集中場、緊急發電機進氣管道、停車場及緊急發電機排氣管道、機車位、無障礙機車位、垃圾車臨停位(汽車停車位編號第 22 號)和宅配或搬家貨車臨停位(汽車停車位編號第 23 號)；地下二層為梯廳(升降機前空間)、升降機、安全梯、電信室、發電機室、水電設備空間、發電機進氣管道、停車場及發電機排氣管道公用廁所；地下三層為梯廳(升降機前空間)、升降機、安全梯、消防機房、水箱、水電設備空間、停車場排氣管道等和其他依法令得列入者。區分所有權人依其專有部分

面積，在全部區分所有權人之專有部分面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

- 五、本約第二條第三項之汽車停車位，係指本案建造執照所載之地下一層增設汽車停車位，地下二層法定汽車停車位、地下三層法定汽車停車位及無障礙汽車停車位，共計 26 位。汽車停車位之面積包括停車位置、部份車道及其它必要空間，由停車位承購人持分共有。停車位應有之持分面積以完工後依地政單位最後登記者為準。
- 六、本約除主建物及附屬建物有單獨所有權狀外，公共設施面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。法定及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

附件(三)房地暨停車位付款明細表單位：

新台幣元

期款別/每期進度別	買方應繳之房地款金額	繳款日期及發票號碼	備註
訂金	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
簽約金(含訂金)	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
開工款	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
工程款 1. 3 樓以上鷹架下架完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
工程款 2. 使用執造申請掛件	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
使用執照取得	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
建物第一次總登記完成	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
備證(對保)完成款	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
所有權移轉款 (含金融貸款)	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
交屋款	佰 拾 萬 仟元整	年 月 日 NO:	
房地合計總價款	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	

買方已詳閱附件（四）至（四之三）所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件（四）至（四之三）相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：

附件（四）不辦/減少貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向誠寬建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號等三筆地號，案名為「山川不白」棟樓之房地及地下層編號第號停車位個，雙方訂有「山川不白預售房屋土地買賣契約書」（下簡稱本約）。關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新台幣：仟佰拾萬元整。賣方應於產權移轉登記完竣後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以匯款一次繳清上開款項。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保所有權移轉款依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保所有權移轉款付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第五條之一之規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：誠寬建設股份有限公司

法定代理人：劉煥然

統 一 編 號：97479979

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號9樓之1

電 話：(02)2793-0019

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（四之一）委辦抵押貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向誠寬建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號等三筆地號，案名為「山川不白」棟樓之房地及地下層編號第號停車位個，雙方訂有「山川不白預售房屋土地買賣契約書」（下簡稱本約）。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款約定協議書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五、除有違反本契約第八條第二款項、第三款項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止、減少或延遲撥付貸款予賣方。
- 六、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作

為擔保產權移轉款依約付款之憑據。

- 七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保貸款付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、若因(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(2)買方違約拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(3)買方自動放棄辦理貸款；(4)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理者，則依本約第五條不辦或減少貸款之付款方式處理。少於預定貸款金額者，其差額依本契約第五條第三項之約定辦理。
- 九、依前條規定不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、本協議書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

#### 立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：誠寬建設股份有限公司

法定代理人：劉煥然

統 一 編 號：97479979

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號9樓之1

電 話：(02)2793-0019

中 華 民 國 年 月 日

附件（四之二）撥款約定協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向誠寬建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號等三筆地號，案名為「山川不白」棟樓之房地及地下層編號第號停車位個，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新台幣：仟佰拾萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定銀行帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，除有違反第八條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，貸款金融機構不得拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書一式參份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一份為憑，餘一份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立 協 議 書 人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：誠寬建設股份有限公司

法定代理人：劉煥然

統一編號：97479979

地 址：台北市內湖區民權東路六段109號9樓之1

電 話：(02)2793-0019

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（四之三）自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向誠寬建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號等三筆地號，案名為「山川不白」棟樓之房地及地下層編號第號停車位個，雙方訂有「山川不白預售房屋土地買賣契約書」（下簡稱本約）。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如後：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保貸款付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方違約不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定協議書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、除有違反第八條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。

七、本協議書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：  
身分證字號：  
地 址：

賣 方：誠寬建設股份有限公司  
法定代理人：劉煥然  
統 一 編 號：97479979  
地 址：台北市內湖區民權東路六段109號9樓之1  
電 話：(02)2793-0019

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(五)信託告知書

### 信託告知書

緣誠寬建設股份有限公司（以下簡稱誠寬建設）接受地主委託辦理座落於臺北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號土地之都市更新事業計畫及權利變換興建開發專案（建造執照：111 建字第 0199 號，以下簡稱本專案），以不動產開發信託作為本專案預售屋買賣定型化契約履約擔保方式，業與元大商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）及臺億建築經理股份有限公司（以下簡稱臺億建經）於中華民國 114 年 4 月 22 日簽訂「不動產開發信託契約書」（以下簡稱信託契約）。茲就信託契約重要約定及買方應注意事項說明如下：

- 一、本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人為元大商業銀行股份有限公司，誠寬建設為本專案起造人，臺億建經負責本專案建築經理（包含工程進度查核、財務稽核、第三人查核等）事宜，並於啟動協助續建機制時擔任本專案起造人名義之受託人。本不動產開發信託事務係依信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，受託人係為賣方受託管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等功能，且本專案執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 三、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶（戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶）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，信託契約之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，不受信託契約之保障，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處理。買方應於每次繳款後自行於受託人之預售款價金信託專戶查詢網頁（網址：<https://www.yuantabank.com.tw/bank/信託服務/信託資料查詢/預售款價金信託查詢>）查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 四、為保障買方權益及協助受託人建置預售款價金信託專戶查詢網頁、買賣契約資料及價金查核，買方同意將其個人資料及預售屋買賣契約資料提供予受託人及臺億建經，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、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」業務應行注意事項規定，或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人及臺億建經應負保密之責任。

- 五、本專案信託專戶內買方所繳價金併同其他興建資金，將依信託契約約定專款專用而逐漸減少。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，將因稅捐、費用、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。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權歸屬於買方，如受託人認為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，及其他應遵循事項等召開會議之相關事宜，悉依信託契約附件「受益權人會議準則」辦理。
- 七、前二項所稱賣方無法依約定完工或交屋，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形。
- 八、預售屋買賣契約所載各項權利義務，由買方及賣方各自依約履行與負擔。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，買方與賣方如發生任何糾紛，應由買賣雙方自行負責，概與受託人及臺億建經無涉，且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本專案起造人變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 九、賣方應就所收取之款項開立統一發票或合法憑證交由買方收執，所產生之稅捐由買賣雙方各自依法負擔。
- 十、本信託告知書如有未盡事宜，請參閱信託契約相關約定及相關法令。

受託人：元大商業銀行股份有限公司  
營利事業統一編號：86517315  
代表人：董事長 張財育  
信託業務代表人：信託部協理 洪明  
地 址：臺北市大安區仁愛路三段 14 樓  
聯絡電話：(02)2173-6699

建經公司：臺億建築經理股份有限公司  
營利事業統一編號：23221933  
代表人：董事長 陳長琪  
地 址：臺北市中山區松江路 8  
聯絡電話：(02)8978-6262

中 華 民 國            1 1 4            年    7    月            9    日

## 受益權人會議準則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下簡稱本契約）約定之「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，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依本契約之約定辦理信託關係消滅信託財產之歸屬時，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準則辦理。

### 第一章 總則

第一條 依本契約之約定，於本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，依本會議準則（以下稱「本準則」）辦理。

第二條 本準則所稱之受益權人係指本契約所定之受益人，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，悉依本契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本準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 依本契約之約定，如發生本契約所定「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。

除本契約另有約定外，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本契約所定之查詢網頁：

- 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內延期或續行集會，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約定之受益權比例定之。

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 除本契約另有約定外，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)建材設備表

### 一、結構

本大樓結構經專業結構技師精算設計，採樑柱構架之鋼筋混凝土造結構系統(RC結構)，鋼筋(採東和鋼鐵)經拉力測試，且由廠商出具無輻射汙染證明；混凝土(採國產預拌混凝土)經抗壓測試，且由廠商出具氯離子檢測證明。並依台北市政府都發局核准圖樣施工，故無論承重、抗壓、耐震、防颱等，均符合內政部所頒訂之建築技術規則及 CNS 要求標準設計施工。

### 二、外觀

經建築師精心設計，外飾建材採天然石材、日本進口 KOWA 射出還原外牆磚、金屬飾材、玻璃等。

另設計清水混凝土與建築物結合，並施作日本進口 Nippon Paint Aqueous 4F Puhre System(高耐候四氟透明塗料)。

### 三、景觀

由景觀設計師精心設計，配合外觀

1. 1樓臨路面及車坡道採天然石材鋪面，並設植栽，後門口設對講讀卡及臉部辨識機等。
2. 1樓圍牆採清水混凝土，配金屬隔柵設計，並設置 CCTV 監視、紅外線偵測器等。
3. 屋頂平台採架高天然石材鋪面，並設植栽、清水混凝土矮牆、金屬樹穴、戶外椅、金屬烤漆曬衣被架、水槽、噴灌設施、對講機等。

### 四、燈光

由燈光設計師精心設計，配合外觀及景觀作夜間整體照明(LED)設計，並依使用及時間控制照明。

### 五、門窗

1. 除 1 樓大廳、R1~R3 西向窗、10 及 11 樓挑空客廳之帷幕窗外，外牆門窗採 YKK 高性能(高遮音、水密、氣密、抗風壓等要求)鋁門窗，並附隱藏式紗窗，工作陽台採通風鋁門。
2. 本大樓外牆玻璃採 Low-E 膠合強化玻璃，以達更好之隔熱、隔音效能。
3. 1 樓梯廳為金屬鍍鈦框玻璃自動門、1 樓後門為自動門，設感應讀卡及臉部辨識機、自動門無開門鈕等。
4. 玄關門:採義大利 Dierre 敵銳裝甲玄關子母門(11 樓為單扇)，具防盜、防火、遮煙、隔音、制震等功能，搭配安全鎖心錳鋼防護門鎖(可鑰匙、密碼、磁扣開門)，梯廳側門扇採紅銅銅雕、室內側門扇採木紋板，附石材門檻，並設磁璜感知器、影像對講保全室內機及大樓公共設備-各戶保全異常警示燈等。
5. 室內門採後裝式日本進口 DAIKEN 木門框扇，並附門止、水平把手、鎖等。
6. 防火門採鐵板(R1 戶外門為不銹鋼)氟碳烤漆門，1 樓及地下室樓梯間設感應式讀卡及臉部辨識機、光電式開門按鈕等，屋頂平台門附視窗，機

房門設磁璜感知器。

7. 地下 1 樓車道入口採 E TAG 感應德國進口 EFAPLEX 快速飛梭門，附 PC 採光視窗、紅外線安全裝置及警示燈、門關閉計時器、對講機等。

8. 1 樓大門及後門、車道入口，1 樓進排氣口加設防水閘板。

#### 六、一樓大廳

1. 經設計師精心設計，大門為鍍鈦、金屬、實木自動門，入口處設置影像對講讀卡及臉部辨識機、大樓 logo 等。

2. 地坪採用天然石材。

3. 牆面採清水混凝土、3M DI-NOC 特耐裝飾片黏貼於矽酸鈣板、木作、茶水櫃、玻璃、刷漆等，並設 LED 標示燈、CCTV 監視等。

4. 本大樓主題藝術作品「山川不白」。

5. 平頂木作天花刷仿清水塗料及室內漆配 LED 燈或 T5 日光燈，並設置 LED 緊急照明燈、火警感知器、消防廣播喇叭、背景音樂喇叭、WIFI 等，及 panasonic 變頻冷暖空調。

6. 清水混凝土搭配木作的管理櫃台和機櫃設消防受信總機、緊急廣播主機、對講管理總機、電梯對講機、門禁開關、保全-公共設備監視設備、CCTV 監視螢幕及數位式錄放影機、文書處理電腦及事務機、音樂系統、AED 體外除顫器等。

7. 設電子觸控讀卡信箱和電子布告欄。

8. 設宅配櫃附冷凍、冷藏冰箱及置物架。

#### 七、電梯廳

1. 地坪採天然石材(地下一、二層為硬化地坪)。

2. 牆面採清水混凝土搭配 3M DI-NOC 特耐裝飾片黏貼於矽酸鈣板、鍍鈦板、1-11 樓仿清水塗料等；各戶玄關門口彩圖家徽和影像門口機、門牌等統一設計。屋突 1 層設茶水櫃。

3. 平頂木作天花 3M DI-NOC 特耐裝飾片黏貼於矽酸鈣板及刷室內漆配 LED 燈或 T5 日光燈(感應照明)，並設 LED 緊急照明燈、火警感知器、消防廣播喇叭、LED 標示燈等，1 樓設 CCTTV 監視，1 樓、地下室及屋突 1 層設背景音樂喇叭、WIFI，十一樓設消防灑水。

4. 電梯框採用鍍鈦框。

5. 屋突 2 層地坪採天然石材，牆面採 3M DI-NOC 特耐裝飾片黏貼於矽酸鈣板、木作、茶鏡及刷室內漆等，平頂木作天花 3M DI-NOC 特耐裝飾片黏貼於矽酸鈣板及刷室內漆配 LED 燈或 T5 日光燈，設 LED 緊急照明燈、火警感知器、消防廣播喇叭、背景音樂喇叭、WIFI、panasonic 變頻冷暖空調。

#### 八、樓梯間

各樓梯間梯踏及踢腳採抵石子，牆面及平頂刷室內漆，搭配金屬欄杆及扶手，並依消防核准圖設 LED 照明燈、火警感知器、消防廣播喇叭、LED 出口標示燈、LED 樓層避難方向指示燈等。

## 九、室內裝修

1. 隔間牆部份：室內隔間牆採用輕質灌漿隔間牆。
2. 地坪部份：除各戶浴廁及 A1 棟 1 樓、A2 棟 3 樓，採潤泰消能複合材隔音地坪，客、餐廳、廚房、臥室及走道採 120cm×60cm 石英磚或德國進口 KRONOTEX137.5\*18.8\*1.2 公分木地板、下層橡膠隔音墊、鎖扣結構氣浮式施工；衛浴鋪 90\*45 磁磚、淋浴間搭配日本進口 TOTO 14.4\*14.4 奈米磁磚，並搭配石材門檻。
3. 牆面部份：臨室外的內牆(不含浴室)採潤泰節能隔熱材粉刷立邦五合一乳膠漆；廚房採 120\*90 石英磚；衛浴採 90\*45 磁磚，主臥室及主浴設緊急壓扣。
4. 衛浴地坪、牆面防水處理；衛浴除 A1 棟 1 樓、A2 棟 3 樓是降版區的，內防水處理，並設地板排水。
5. 平頂部份：客、餐廳、臥室及走道為立邦五合一乳膠漆交由客戶自行配合室內裝潢，設火警感知器、十一樓設消防灑水；廚房、衛浴採木作天花附燈，刷立邦五合一室內漆，廚房設火災感知器、瓦斯感知器(含瓦斯公司的感知器)。

## 十、陽台

1. 景觀陽台地坪採架高天然石材。
2. 工作陽台牆面採日本進口 KOWA 射出還原外牆磚，地坪防水處理採木紋磚，天花採烤漆鋁企口。設電動曬衣架、櫃型洗槽及冷熱混合龍頭。

## 十一、屋頂

景觀設施底層採防水處理+混凝土；植栽區再次防水處理。

## 十二、停車空間

1. 一樓車道出入口設交通警示號誌、柵欄機、對講機等，地下一樓車道口設螢幕監看 1F 車道外情況。
2. 地下室停車空間地坪採 EPOXY，平面車位設車輪檔。牆面及平頂刷室內漆，部分柱牆附設防撞條，並設車輛在坡提示系統，平面車位留設汽車充電線路。
3. 地下室停車空間設感應照明，CCTV 監視，空氣排風機、一氧化碳偵測器，當一氧化碳濃度過高即自動啟動排風設備，行動電話改善(3G+4G+5G)等。
4. 地下停車空間依消防法規規定設置自動泡沫滅火設備。

## 十三、蓄水池、水箱

地坪、牆面：防水處理貼磁磚，平頂貼磁磚，人孔蓋加鎖(設磁璜感知器)。

## 十四、電梯

採用台灣三菱十五人分、電梯速度為 105M/min、車廂挑高 250cm(未扣裝修天花厚度)之交流變頻電腦控制電梯，並加配電能再生轉換器、紅外線光幕、開門延長按鈕、誤按取消功能、停電自動到樓、火災回歸運轉裝置、初波地震感知器、空氣清淨機、CCTV 監視、感應讀卡及臉部辨識機、遠端直話系統、緊急對講機、背景音樂喇叭、行動電話改善(3G+4G+5G)等。門框、出入口門及廂門為鍍鈦板，車廂內地板採天然石材，牆面採

鍍鈦板、仿清水塗料、茶鏡等，設電子公布欄，天花採 3M DI-NOC 特耐裝飾片黏貼於矽酸鈣板。

以上電梯需設行動不便者依規定設置。

#### 十五、衛浴設備。

1. 主浴採用美國 KOHLER 全自動智能免治馬桶，人造石面盆附收納浴櫃附德國 hansgrohe 龍頭及 KOHLER 收納防霧鏡櫃，浴缸採 KOHLER 壓克力浴缸、出水口，hansgrohe 定溫龍頭及淋浴花灑、蓮蓬頭，KOHLER 多功能暖風機。

2. 次浴廁採用 KOHLER 馬桶附免治馬桶蓋座墊、人造石面盆附收納浴櫃附 hansgrohe 龍頭及 KOHLER 收納鏡櫃、hansgrohe 定溫龍頭及淋浴花灑、蓮蓬頭，KOHLER 多功能暖風機。

3. 附衛生紙架、毛巾架、掛勾等。

#### 十六、廚具除 A1 棟 2 樓及 A1 棟 4 樓安裝完成，其他誠寬銷售戶採提貨券方式交付櫥櫃、面板採用德國 LEICHT 廚具櫃，搭配賽麗石整體檯面，附義大利 BEST 三口瓦斯爐及不鏽鋼抽油煙機，日本原裝壓花靜音 3D 不鏽鋼水槽搭配瑞士 FRANKE 不鏽鋼伸縮龍頭，另附德國 BOSCH 全嵌式洗碗機、義大利 BEST 微蒸烤萬用爐及電器收納櫃等。

#### 十七、電氣設備

1. 供電：每戶採單相三線式 110V/220V 供電，每戶設獨立電錶，公用電則另設公共電錶。

2. 管線：所有配管採南亞正字標記 PVC 管，電線均採太平洋電線電纜、穩速搭 WAGO 安全接頭。

3. 戶內採用穩速搭電力路由系統明纜工法。

4. 開關、插座：各戶室內採用 Panasonic RISNA SERIES 面板開關附夜間指示燈，總開關採士林無熔絲開關及漏電斷路器。

5. 廚房冰箱、客廳、主臥室設置緊急電源插座各乙個；客廳設置緊急電燈(出線)，連接迴路於緊急發電系統，採用 ATS 自動切換系統於停電時可自動做緊急供電之用。

6. 緊急發電設備：本系統對於公共安全及重要設備如消防、防火捲門、飛梭門、保全、電信機房、公共緊急照明、樓梯照明、停車場照明、揚水泵浦、污廢水排水泵浦、宅配冰箱、電梯，併入緊急發電供電系統(如停電時發生火災警報，以消防設備優先供電，其他系統將停止供電)。

#### 十八、電視電話系統

1. 除建置數位電視之天線，另裝設有線電視配管系統，住戶可自行申請有線電視頻道，透過視訊切換系統，將節目送至各住戶。各戶客廳、各臥室設電視出線插座。

2. 各戶客廳、各臥室皆設電話出線插座。

#### 十九、網際網路

統一裝置 FTTH 光纖網路，並設置資訊箱及網路集線器，並於各戶客廳各戶各臥室預留網路出口配管各一處。

## 二十、給水、排水設備

1. 採間接供水方式，自來水經由總錶，流入地下室蓄水池，經兩組自動交替控制之揚水泵浦，送至屋頂水箱，經由各戶獨立分錶以重力方式給水。
2. 給水管採不銹鋼被覆管，熱水管加保溫被覆材，於適當位置設水錘吸收器。
3. 設置整棟式淨水系統，外水進地下室蓄水池前，設美國進口 Erie 全自動反洗過濾設備及微電腦全自動軟水設備；屋突水箱旁設美國進口 Clack Water 臭氧機經水中臭氧偵測棒隨時偵測濃度以注入適當臭氧入水中，提供更安全、衛生、健康、環保的用水。
4. 排水管採南亞正字標記 PVC 標準排水管，於適當位置設英國 studor 正壓調節器與吸氣閥。
5. 地下 3 樓設美國進口 VAF 雨水回收過濾設備。
6. 汙排水系統依政府主管機關核定圖說按圖施工符合排放要求。

## 二十一、消防安全設備

各層依消防法規審查合格設置消防器材(如滅火器、消防栓箱、火警感知器、火警受信機、廣播系統、標示設備、緊急照明)，並依消防局核准圖樣確實施工。

## 二十二、監控及管理

1. 對本大樓公共之門禁磁環感知器、消防受信總機、蓄水箱高低水位、廢(污)水池、雨水池及電梯機坑高水位、消防水池高低水位、發電機低油位，和住戶之保全，異常提報於管理中心。
2. 大樓公共設備-各戶保全異常訊息通知管理等相關人員。
3. 設置警衛巡邏管理系統，使管理員手執巡邏讀卡機於本大樓全區確實巡邏 收集巡邏點後插入電腦管理。

以上電力、電視、電話、網路、給水、排水、消防、監控等系統管線採水平明管或鋁線槽(於各戶房間、樓梯及外觀燈光除外，為暗管)。

## 二十三、空調系統

1. 各戶預留空調系統電源、套管及排水，並統一預設主機安裝位置。
2. 誠寬銷售戶含 Daikin 冷暖空調主機裝設完成。

## 二十四、瓦斯

1. 每戶瓦斯管線統一申請、設計、施工完成。
2. 掛錶由住戶自理。

## 二十五、本大樓設避雷系統

## 二十六、垃圾處理

擬於地下一樓設置垃圾臨時停車位，垃圾間內設一般垃圾、冷藏設備、奈米殺菌燈、氫氧離子除臭機、省電裝置、洗槽等，另設分類垃圾桶。

## 二十七、汽車充電

1. 供電依台灣電力公司設計當時之規定辦理。
2. 建置儲值卡機管理系統。
3. 充電樁及充電樁控制箱由住戶自理。

## 二十八、設置洗窗機。

## 二十九、特約事項

1. 建材設備之型號、規格、尺寸、顏色、材質應按本建材設備表所載範圍，未註明之建材，均得由賣方指定之。
2. 石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞水痕、結晶等自然變化系正常現象。
3. 公共區域的木材料塗甲殼素去甲醛。

附件（七）代刻及使用印章授權書

授權人（以下簡稱買方）及被授權人誠寬建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行「山川不白預售房屋土地買賣契約書」（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、實價登錄、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效，如其異議致賣方或本案其他買受人受有損害，買方並應負損害賠償責任。

授權人

買方：

身分證字號：

被授權人

賣方：誠寬建設股份有限公司

法定代理人：劉煥然

統一編號：97479979

地址：台北市內湖區民權東路六段109號9樓之1

電話：(02)2793-0019

中 華 民 國 年 月 日

附件（八）裝潢工程切結書

立切結書人 因向誠寬建設股份有限公司購買座落於台北市大安區學府段四小段 125、126、127 地號等三筆地號，案名為「山川不白」 棟 樓之房地及地下 層編號第 號停車位 個，除同意遵守本約及「山川不白公寓大廈規約」之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「山川不白裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新台幣貳拾萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費(以現金繳納)新台幣參萬元整，每一工作日支付新台幣貳佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（八之一）裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，先向主管機關申請室內裝修許可證明，並張貼於施工場所以便主管機關查核，同時向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工，如未依規定申請，衍生之罰款或補照由裝潢戶自行負責，與管理委員會或誠寬建設股份有限公司無關。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新台幣貳拾萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，分別匯入各裝潢戶之指名帳號，無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - （一）交屋時需辦妥押繳：
    1. 裝潢保證金貳拾萬元整。
    2. 環境維護管理費(以現金繳納)新台幣參萬元整（每一工作日新台幣貳佰元整，若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。）。
    3. 簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
  - （二）進場施工人員憑施工出入證進出，並配帶於胸前以資識別。
  - （三）搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
  - （四）材料工具之進出本案，須經本案大樓管理中心之查驗後放行。
  - （五）為維護本案之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質，但油漆、清潔、壁紙等無噪

音工作得經三日前申請核准後施工。

- (六)木作裁切時，須使用集塵器，以避免造成汙染。
- (七)裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內浴室面盆、浴缸、廚房水槽、陽台水槽等處直接清洗排放。
- (八)施工期間須關閉住家大門以避免施工噪音及粉塵汙染公共空間。
- (九)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)承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本案內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十一)建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石應裝袋）。
- (十二)施工廢棄物及垃圾應自行負責清運（不得堆放於公共區域內）。
- (十三)施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本案大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。
- (十四)於施工期間如損壞公共設施（備），或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十五)承包商不得在本案任何區域張貼廣告。
- (十六)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

六、施工安全：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，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分擔清潔費用。

八、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，依公寓大廈管理條例相關條文規定辦理，詳列如下：

(一) 結構體：

- 1. 結構體不可變更修改。
- 2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。
- 3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。
- 4. 本案樓板制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)。另地坪面飾材、打底材不得直接接觸RC牆、柱，至少需預留6mm縫隙方能達到阻絕噪音之成效。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平台、露台、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。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
4. 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定專用之露台：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
7. 家庭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。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三) 進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯車廂、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳之地面及壁面(須以複層(不織布+PP板+夾板)材料保護之，壁面高度至少須有一塊直立夾板高度)、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

(四) 室內隔間牆：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。

3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。

4. 玄關門不可變更及移位。

(五) 室內防水：

浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 72 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。

(六) 防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七) 室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。

2. 施工樓層倘設置消防撤水設施，且有變動管路需求，應經管理中心同意後，始得關斷該戶引進管之維修開關，進行施做。

3. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。

4. 消防設施更動前應聯絡管理中心。

5. 11 樓以上住戶如有申請裝修，退還保證金前、物管主任應確認該戶撤水總開關在開放狀態(並拍照留存)，才符合退還保證金程序以顧及公共安全。

(八) 室內弱電：

1. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

2. 電信室至住戶室內弱電箱光纖設備採無接續配線方式，故不可隨意移動，若有異動請聯絡中華電信配合重新配線(費用自付)。

(九) 室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。

2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。

3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設

備安全容量配置。

4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全(費用自付)。
2. 熱水器(客戶自理)及廚房用瓦斯爐若交屋時已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。
3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器位移時，應由認證合格人員安裝。

(十一) 室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
2. 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放；禁止直接藉由室內浴室、廚房及陽台等處排水管路直接清洗排放。
3. 污水、排水、冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
4. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

九、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。

(二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。

(三) 於設有消防撒水設施樓層，經檢查引進管維修開關回復無誤者。

(四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

十、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

十一、於管理委員會尚未成立前，由誠寬建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由誠寬建設股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

## 附件（九）山川不白公寓大廈規約

本「山川不白」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、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 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下：

- (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)約定專用及共用部分：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，其範圍如下：

1. 本建物共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，一層：大廳(管理委員會使用空間)、梯廳、管理室、(無障礙)升降機、甲(無障礙)及乙安全梯、陽台、管道間；二至十一層有梯廳、(無障礙)升降梯、甲(無障礙)及乙安全梯、管道間；屋突一層為梯廳、(無障礙)升降機、甲安全梯；屋突二層為電梯升降道、甲安全梯；屋突三層為水箱、消防水箱、甲安全梯；地下一層梯廳(升降機前空間)、升降機、安全梯、台電配電場所、受電箱(間)、水電設備空間、垃圾集中場、緊急發電機進氣管道、停車場及緊急發電機排氣管道、機車位、無障礙機車位、垃圾車臨停位和宅配或搬家貨車臨停位；地下二層為梯廳(升降機前空間)、升降機、安全梯、電信室、發電機室、水電設備空間、發電機進氣管道、停車場及發電機排氣管道公用廁所；地下三層為梯廳(升降機前空間)、升

降機、安全梯、消防機房、水箱、水電設備空間、停車場排氣管道等和其他依法令得列入者。以上所述依建造執照圖上  
所載之範圍由一層至十一層全體區分所有權人合於法令共同管理使用。非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。其位置範圍詳如附件(十)所標示。

2. 地下室共三層，地下一層增設停車位；地下二層法定、自設停車位；地下三層法定停車位、無障礙停車位共計 26 個。購買上述停車位者，按附件（十）所示編號位置使用，並按所有權人承購戶別，合併登記於本案房屋權狀內。
3. 公共設施或空地、露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備，均無異議。
4. 除本大樓編號 A1 棟 1 樓緊鄰之空地和 A1、A2 棟 10、11 樓各戶緊鄰之露台約定為此緊鄰戶專用維護管理(詳如附件(十)所標示)，其餘法定空地及屋頂平台為共用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
5. 基地內退縮無遮簷人行道由管委會負責維護管理。
6. 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。
7. 若符合公寓大廈規約範本第 2 條第 7 款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施)。
8. 空調主機設置規定
  - (1) 本案周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人共同維護其外觀。區分所有權人如有需要裝設分離式冷氣主機及格柵，均不得違反消防及建築相關法規，以

維護建築物之外觀與品質。

(2)分離式冷氣主機(或窗型冷氣主機)不得掛置外牆面，應放置於管委會統籌規劃之空間。

9.本建物第二層挑空部分不得違建，若有違建無條件拆除，並需負擔拆除費用。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，詳本條第一款第三目之4規定。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，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。

3. 共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式如下：

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆

磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

3. 陽台及露台禁止加窗或加設鐵窗，立面部分不得掛設空調主機或外掛式設備，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

4. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：所設置廣告物須經管委會同意。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施）。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、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：一層管委會使用空間，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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：

（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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_

#### 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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.

之情形)

■1. 依建築法相關規定辦理。

□2. 該區分所有權人應於月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五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。

### 第六條區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次。

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。

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

#### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日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。

#### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之

人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

#### 第七條區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八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。

#### 第九條議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。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、樓頂平台、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會

後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。  
會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 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。
- (五)委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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：\_\_\_\_\_。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

## 一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 由管理委員互推遞補之；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。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：  
\_\_\_\_\_。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。
- 2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月  
(至少一年，至多二年)。

#### 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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2.管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)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。

(2)管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

#### 第十三條主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 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(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.

之情形)

1. 為無給職。

2. 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。

3. 管理委員其他報酬給付方式：。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每個月乙次。

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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 應有以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

#### 第十五條 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知區分所有權人。
- (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)本公寓大廈公告欄分別設置於本大樓一樓大廳及電梯車廂內。

##### 三、管理委員會之移交責任

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

#### 第十六條 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

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金（法定公共基金），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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

房屋管理費：

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

停車位管理費：

1. 停車位管理費，依車位數量，計價分擔。

(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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(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)或積欠達新臺幣三萬元以上(含)，經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5% 計算，包括不限因而支出之一切法律維權費用，含裁判費、鑑定費、影印費、雜支及律師費等一切費用。

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

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

#### 第十八條管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費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。

#### 第十九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：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

#### 第二十條約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

## 第二十一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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、委員、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

### 第二十二條住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得

妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

- 二、住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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

#### 第二十二條之一住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應(就請下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 第二十三條投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條其他事項

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

### 第二十五條爭議事件之處理

- 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台灣台北地方法院為第一審法院。

#### 第二十六條違反義務之處理

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

約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七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：公共設施設備點交清冊並包含建築竣工圖、電氣、弱電、監控竣工圖、消防、給排水竣工圖、機電設備出廠證明、中央監控操作說明書、無輻射污染證明書、預拌混凝土品質保證書及混凝土、氯離子含量檢測報告、混凝土抗壓強度測試報告、公共設施鑰匙清單、建材餘料點交表等。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條繼受人之責任

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。

### 第二十九條催告與送達方式


- 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：\_\_\_\_\_。


第三十條本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

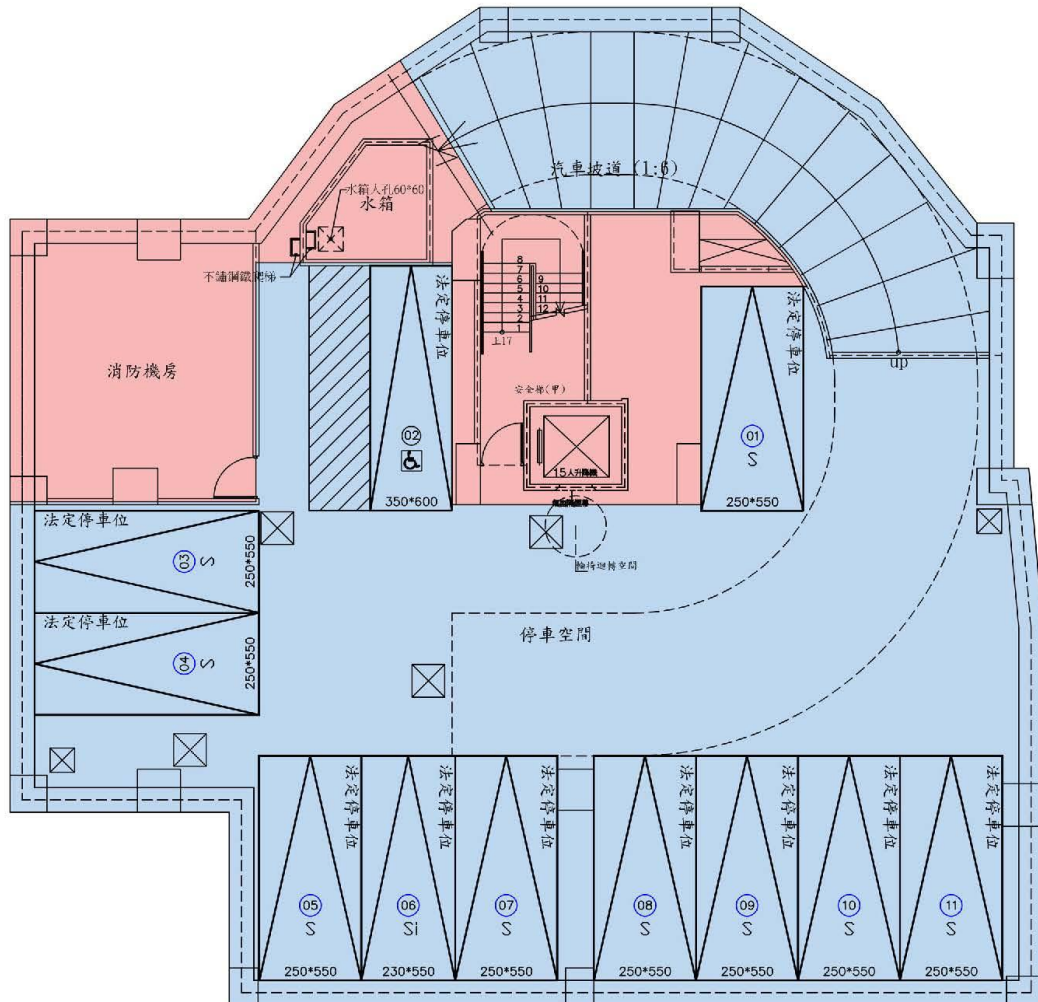
## 附件（十）房屋、汽車停車位平面圖

圖例：  專有部分區分所有建物之主建物及附屬建物（陽台、雨遮）

 本建物之共有部分 1（大公）

 共有部分 2（車公）

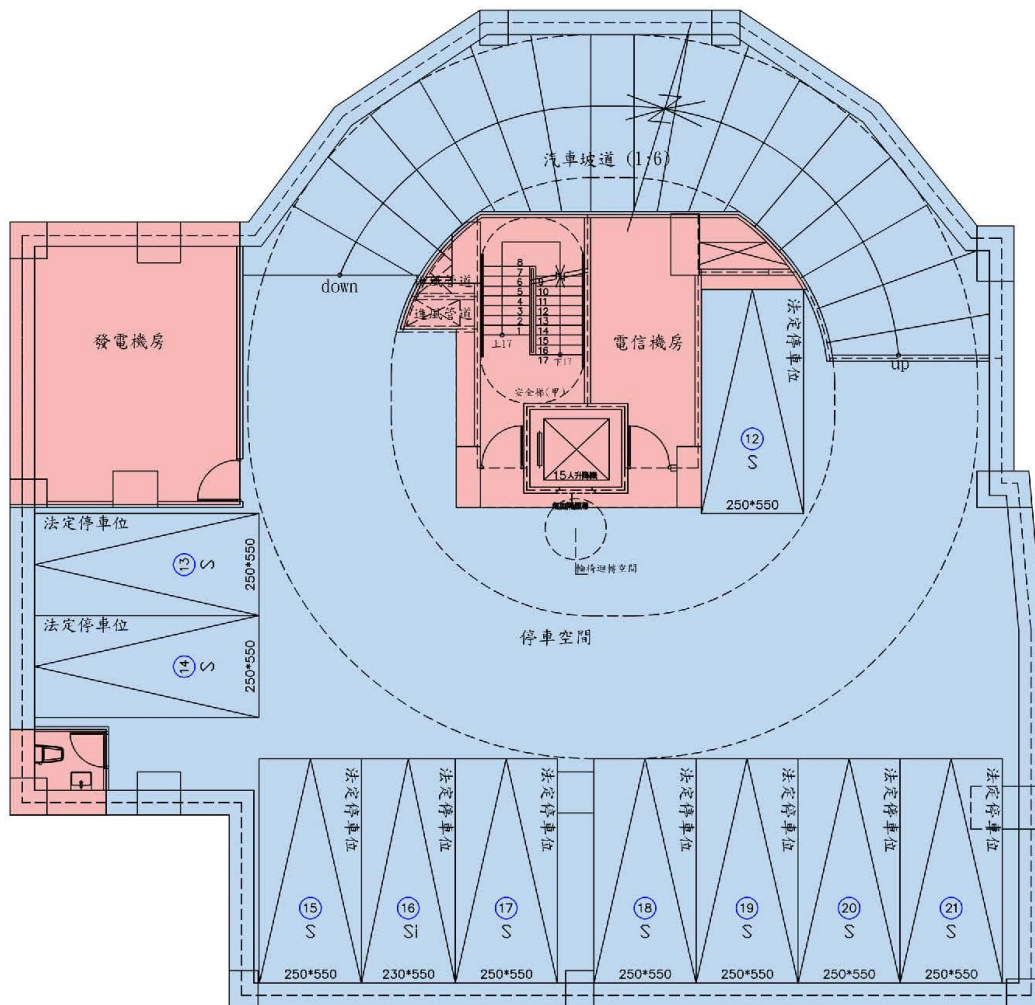
 約定專用範圍



地下參層平面圖



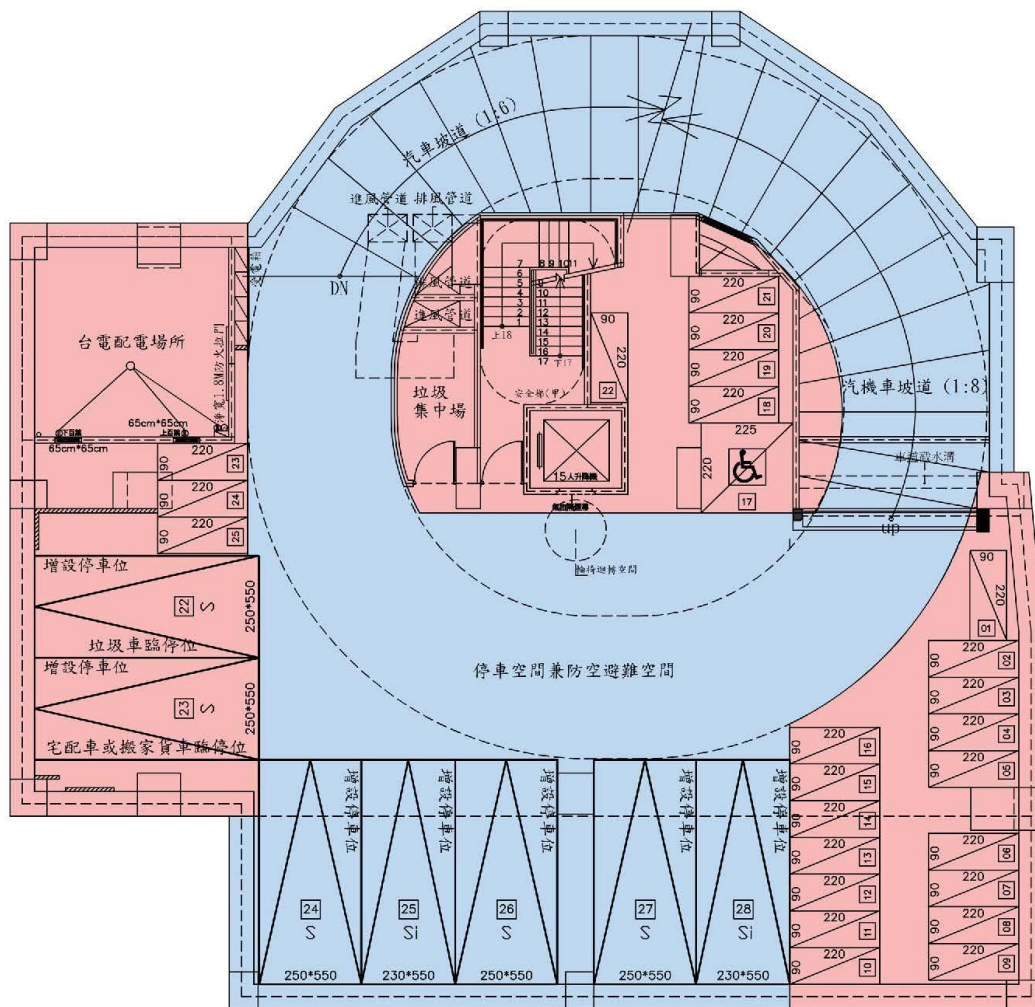
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



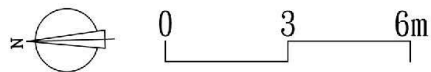
地下貳層平面圖



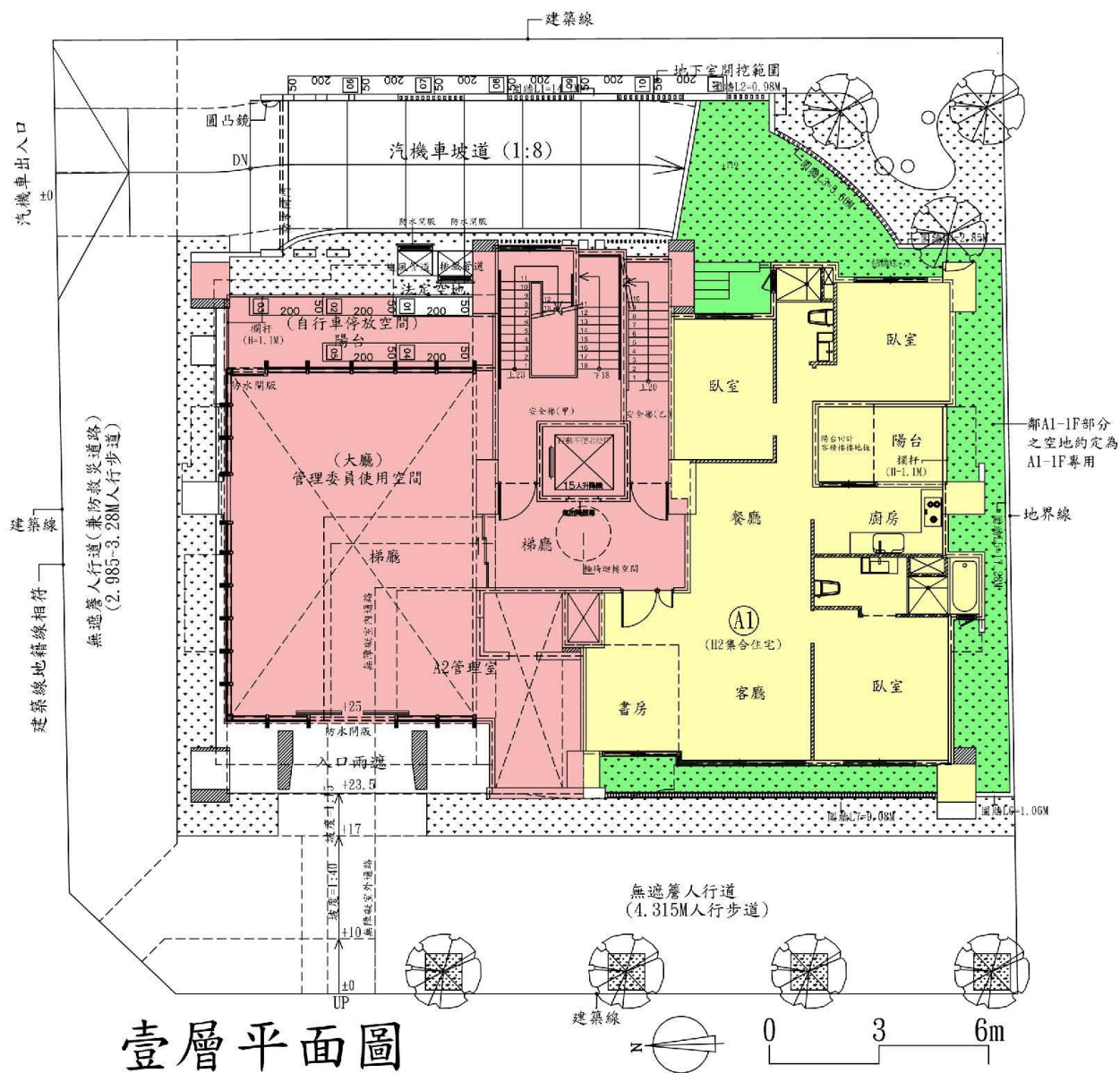
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



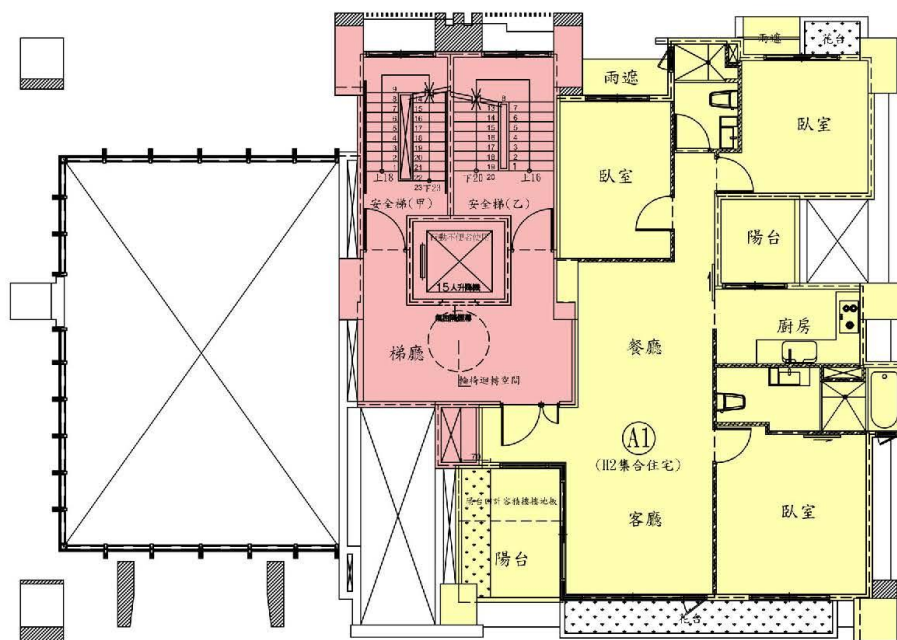
地下壹層平面圖



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



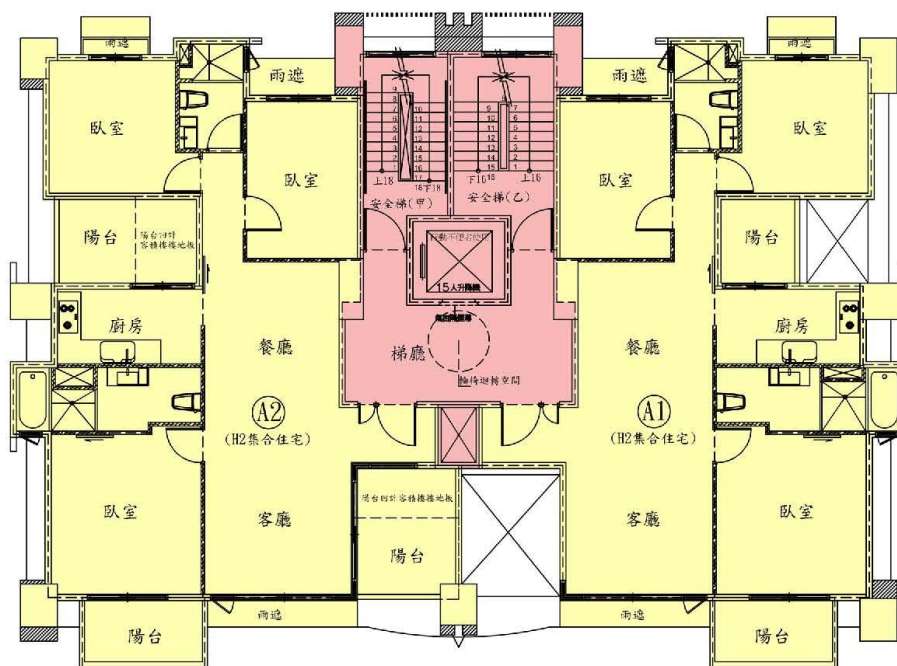
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



貳層平面圖



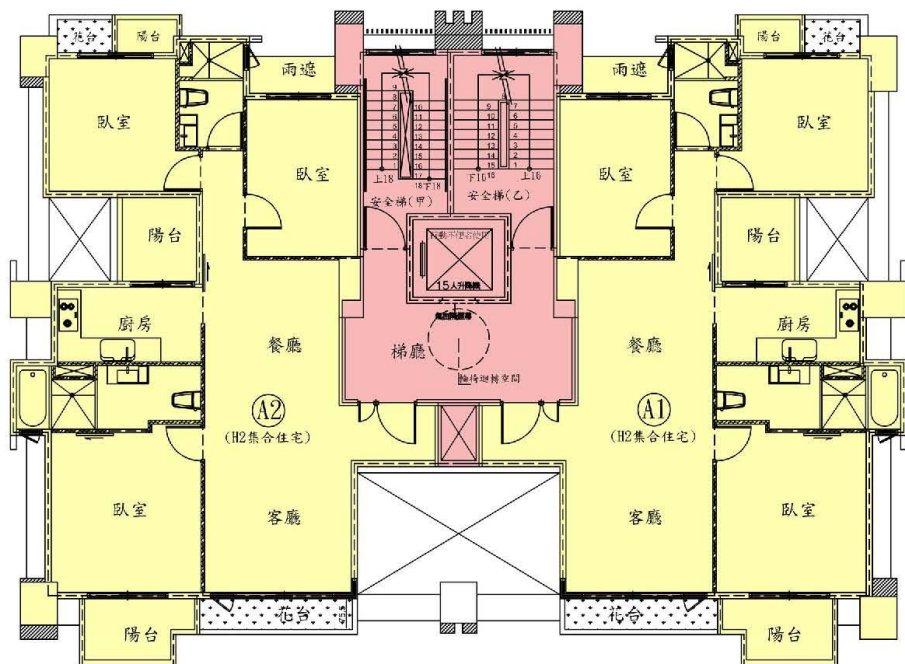
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



參層平面圖



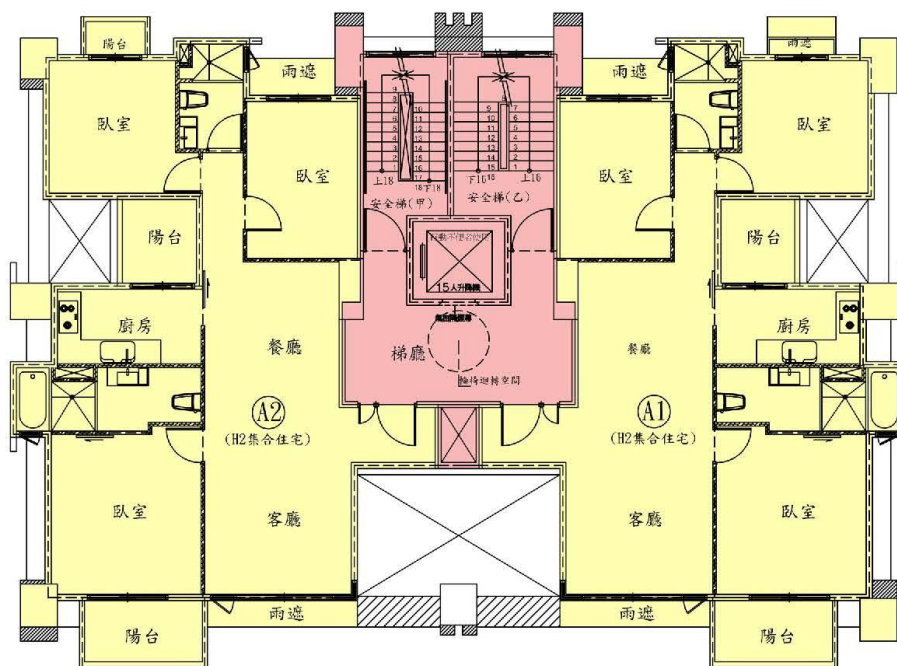
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



肆層平面圖



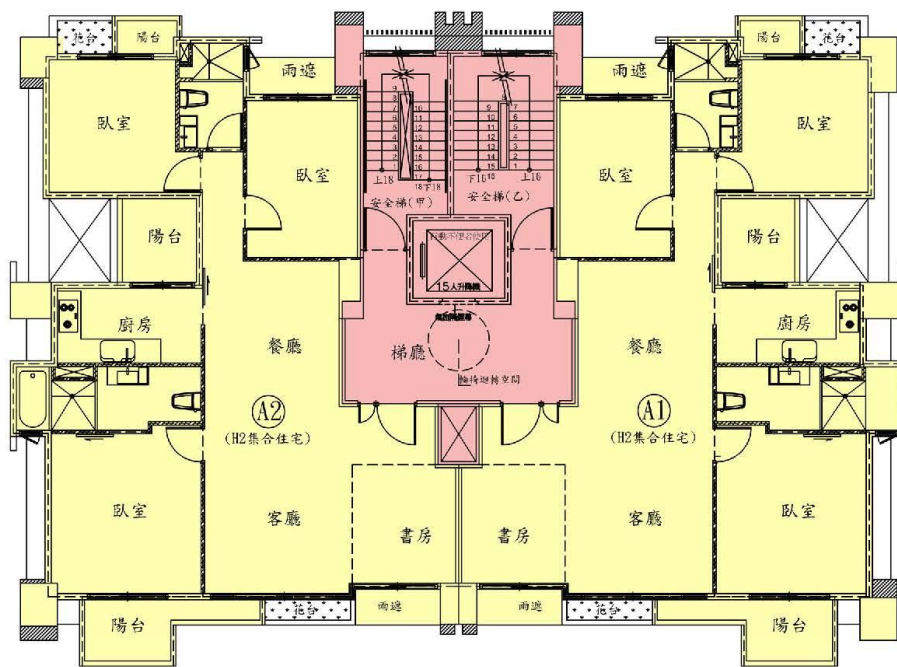
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



伍層平面圖



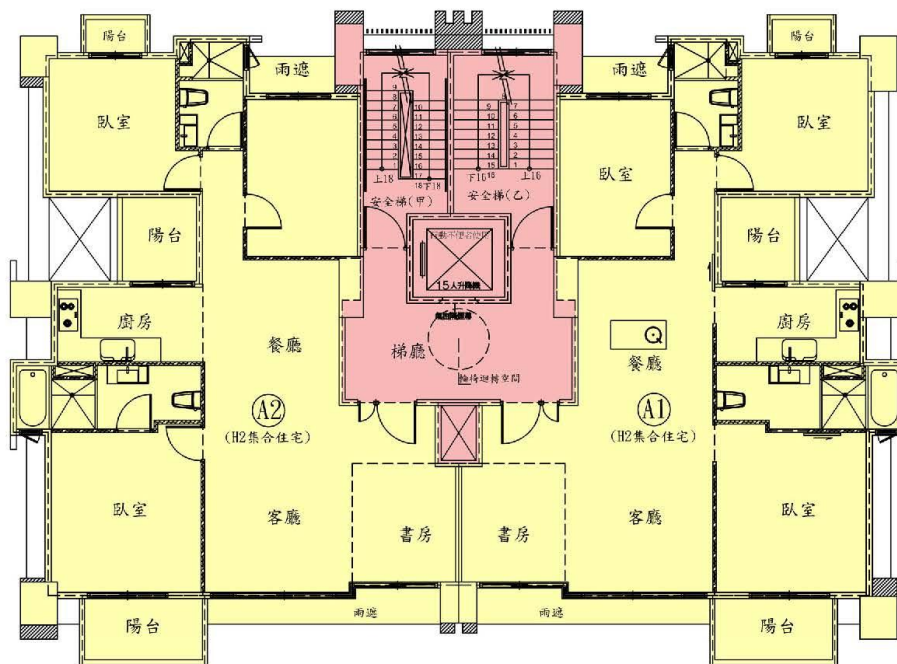
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



陸層平面圖



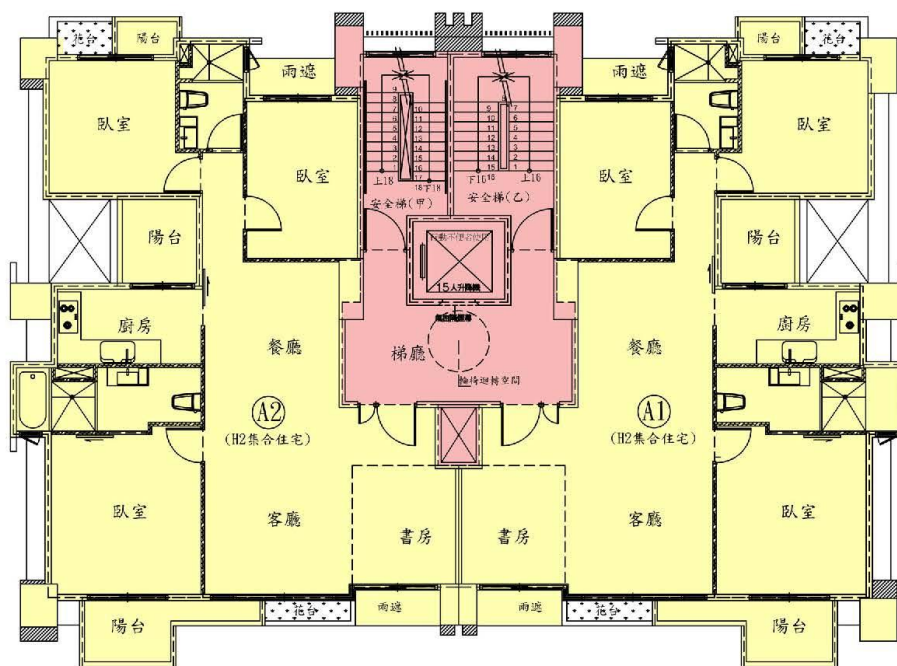
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



柒層平面圖



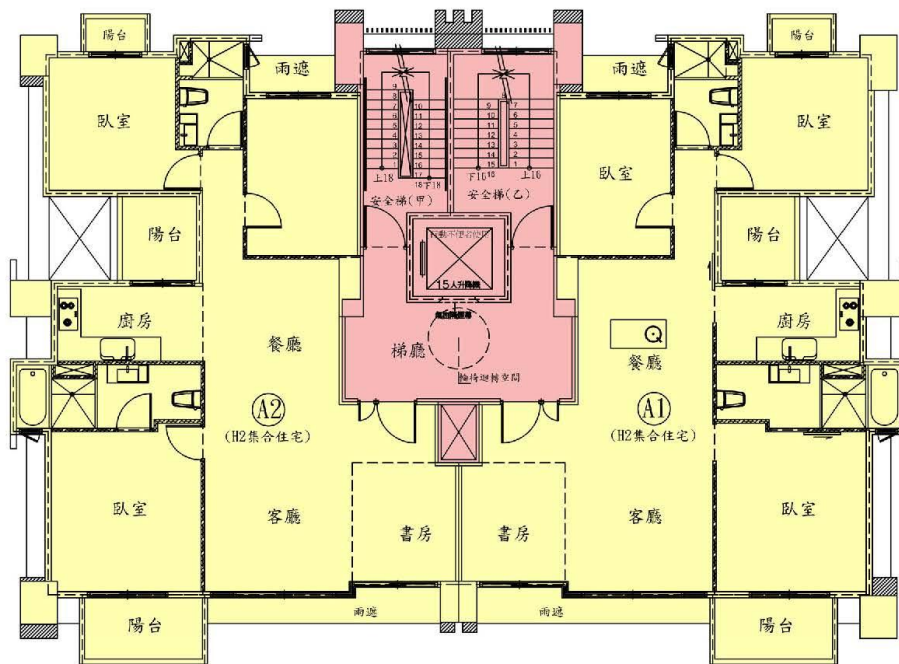
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



捌層平面圖



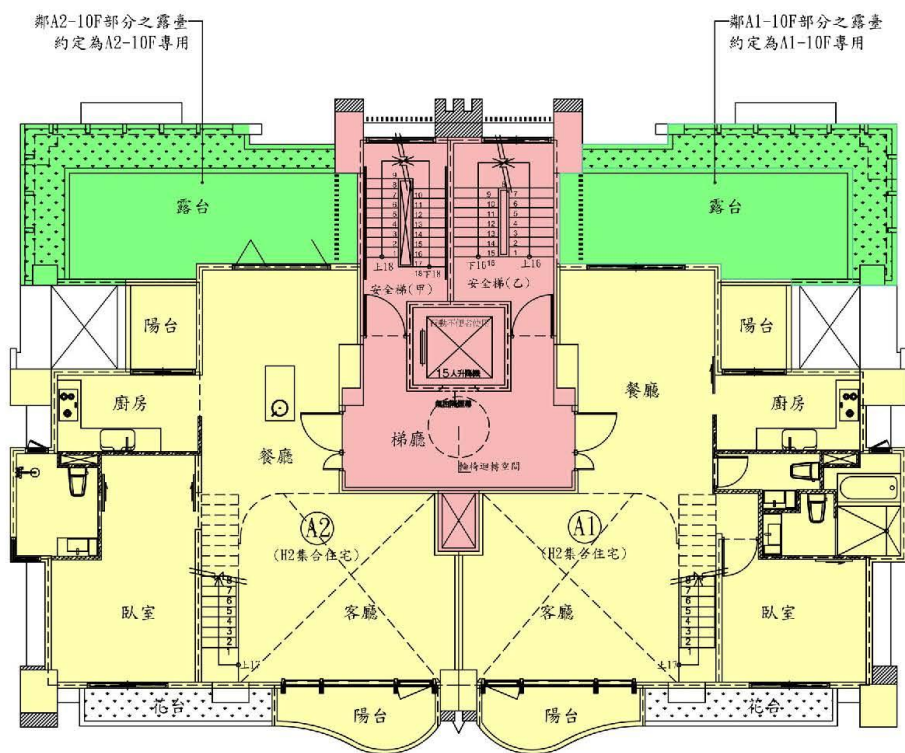
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



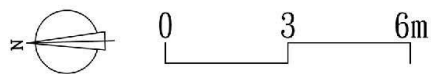
玖層平面圖



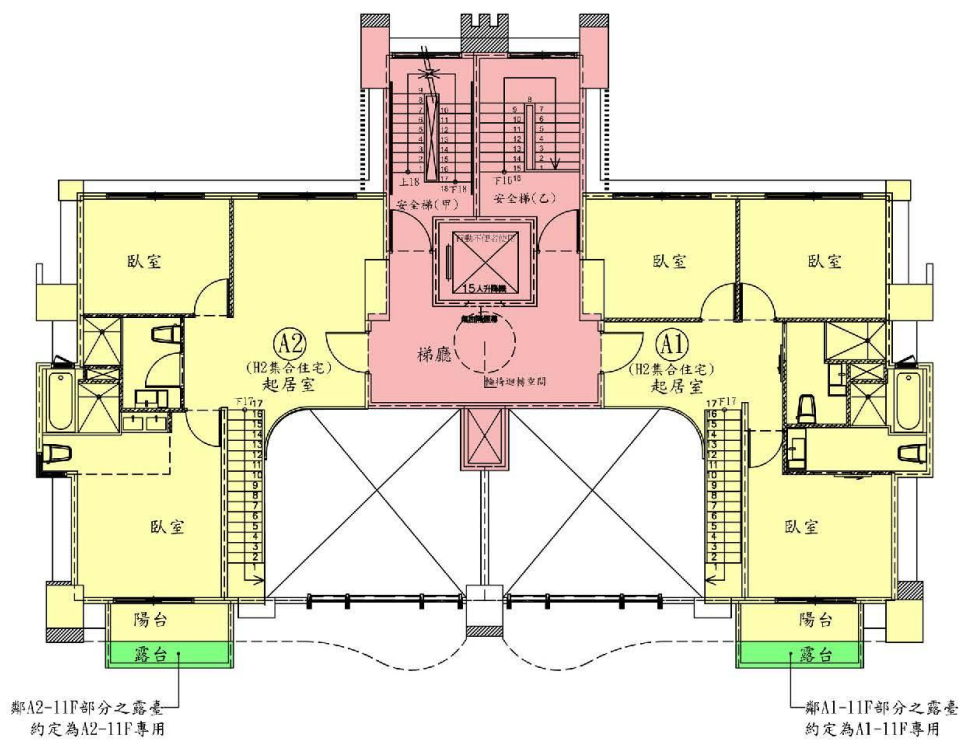
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



拾層平面圖



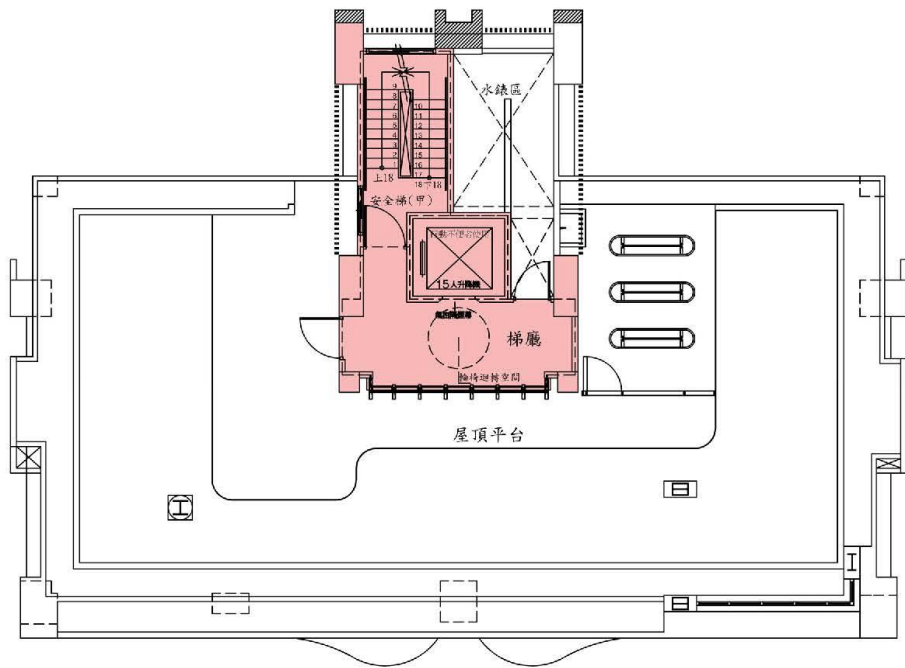
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



拾壹層平面圖



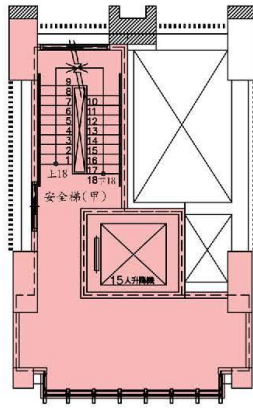
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突壹層平面圖



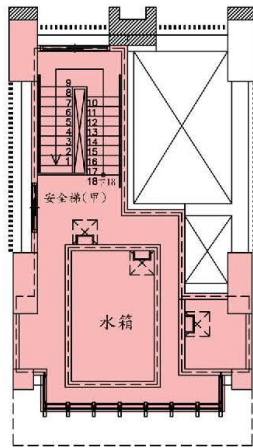
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突貳層平面圖



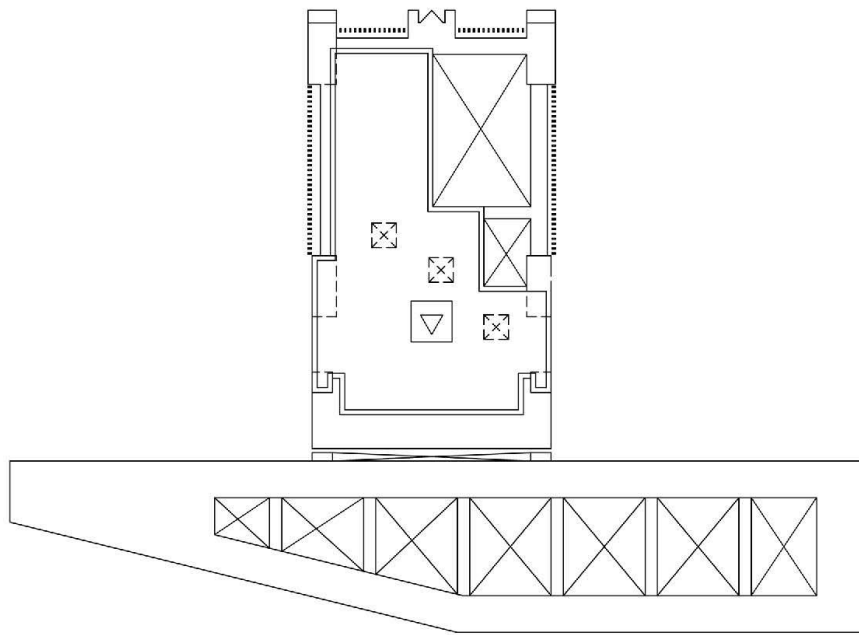
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突參層平面圖



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



屋頂層平面圖



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

附件（十一）個人資料告知暨同意書

本人  同意  不同意上述個人資料誠寬建設股份有限公司或受託銀行得為蒐集或以電腦處理方式建檔，作為日後提供不動產相關資訊予本人之用，本人同意接受前述公司提供房屋銷售相關訊息，並有權利隨時請求查詢、閱覽、製給複製本、補充或更正、停止蒐集、處理或利用、刪除個人資料檔案。

同意人 簽名：

日期： 年 月 日