

房地買賣預約單

A

(預售屋或建物總登記完成前之新建成屋適用版)

區域	媒體 1	媒體 2	用途

建案名稱：

買賣標的座落：

訂購日期：民國 年 月 日

訂購人姓名		地址		聯絡電話	行動		公司 住家
				e-mail			
訂購戶別	棟 樓，面積計 平方公尺 (坪)			房地售價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土 地	面積計	平方公尺 (坪)				
訂購汽車位	地下第 層平面式，編號第 號車位，共計 位			車位售價	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整		
	地下第 層機械式，編號第 號車位，位 <input type="checkbox"/> 上方層 <input type="checkbox"/> 中間層 <input type="checkbox"/> 下方層，共計 位						
總價款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整(兩遮不計價)，自洽貸款 %。						
訂 金	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整			<input type="checkbox"/> 現金	<input type="checkbox"/> 匯款	<input type="checkbox"/> 支票	<input type="checkbox"/> 刷卡
				付款記錄			
補足訂金日期	年 月 日	應補金額：	萬元整	簽約日期	年 月 日	應付金額：	萬元整
特別約定	<p>1、訂購人清楚知悉本建案建造執照號碼為 ，所承購房地(車)之土地使用分區為 區；房屋使用用途為 。</p> <p>2、本預約單於繳付訂金後生效，如訂購人僅繳付訂金之一部，於應補足訂金日前仍未補足訂金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預約單即為失效，賣方及銷售公司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訂購人，其原繳付之訂金無息退還，請訂購人至本案接待中心辦理退訂手續。</p> <p>3、訂購人應依本預約單所約定之日期補足訂金，且應於本預約單所載之「簽約日期」辦理簽約手續。辦理簽約手續時，訂購人應攜帶(1)身分證正本，以供核對身分(2)身分證影本乙張交予銷售公司及建設公司留存(3)印章乙枚(4)簽約金 萬(5)本預約單正本，赴指定地點辦理簽約手續(如有短缺證件、印章、款項者，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，並依前項後段辦理)。</p> <p>4、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，訂金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>5、本預約單應經訂購人、銷售人員、不動產經紀人簽名(蓋章)，並加蓋本案銷售公司專章《預約單開立證明章》；如有塗改時，訂購人於塗改處應親自簽認並加蓋本案銷售專章，否則塗改無效。</p> <p>6、訂購人不得與銷售人員有私授或期約給付酬勞及利益之情事。</p> <p>7、訂購人即為買賣契約之簽約名義人，本預約單不得轉售第三人。</p>						
備 註 欄	訂購人確認簽章： _____ 訂購人身分證字號： _____						
訂購人簽章		銷售人員簽章		不動產經紀人簽章		銷售公司簽章	

第一聯/業務部(白)

第二聯/銷售現場(綠)

第三聯/客戶(紅)

NO.A120-168-

房屋土地預定買賣契約書

買方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：科達建業建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為乙方興建「杜拜藝術館」（以下簡稱本社區）房屋及其土地預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約），本契約於中華民國年____月____日經甲方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日）。約定條款如下，以資共同遵守：

甲方簽章：

乙方簽章：科達建業建設股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

乙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：

台北市松山區美仁段二小段501、501-1、503、503-1、506、507、508、510、511、512地號等10筆土地，基地面積共計1,776點00平方公尺(537點24坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業區（依都市計畫說明書規定辦理，始得作為第三種商業區使用）（原屬第貳種商業區）、第三種住宅區等2項，請詳見建照執照附表。

二、房屋坐落：

同前述基地內「杜拜藝術館」編號第_____棟_____樓（共計_____戶），為台北市政府都市發展局114年2月26日核准114建字第0042號建造執照（建造執照影本詳如附件一）該戶房屋平面圖如附圖一。

本社區各層樓高（即自室內結構樓板面至其直上層結構樓板面之高度：地上一層高度4.2公尺、A棟地上二層至地上十五層每層高度3.25公尺、B棟地上二層至地上十四層每層高度3.5公尺。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第_____層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第_____號車位號車位_____個，其車位規格為長：_____點_____公尺，寬：_____點_____公尺，高：_____點_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

有鑑於風水習俗及客戶感官度之考量，本案地下室汽車停車位編號，於編訂時，將「4」結為結尾的車位數字優化編訂方式，凡購買之車位尾數遇「4」結為結尾之數字一律調整為3A，此項優化適用於全案停車位。

（二）前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，『依第(三)目停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之』。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二）。

（三）第一目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

計算方式如下：停車位空間面積_____平方公尺。/共有部

分總面積10,944.85平方公尺_____%(比例)

(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。

(五)甲方已充分知悉所購買之汽車停車位進出動線之難易度。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：甲方購買「杜拜藝術館」_____棟_____樓，其土地持分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）及應有權利範圍壹拾萬分之_____，計算方式係以「專有部分面積_____點_____平方公尺（_____點_____坪）」占區分所有全部專有部分總面積11,872點03平方公尺（3,591點29坪）」比例計算（四捨五入計算至整數），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_____點_____平方公尺（_____點_____坪）包含：

(一) 專有部分，面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

包括：

陽台_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其屋簷0平方公尺（0坪）及雨遮0平方公尺（0坪）。

(二) 共有部分，面積計_____點_____平方公尺（_____點_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登總面積之比例_____ %。

其產權登記及建物面積歸悉依登記時地政機關法令規定核算面積為準。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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、本房屋共有部分包含■不具獨立權狀之停車空間■門廳■走道■樓梯間■電梯間■電梯機房■電氣室■機械室■管理室■受電室■幫浦室■配電室■水箱■蓄水池■垃圾儲集(藏)室■防空避難室(未兼作停車空間使用)■屋頂突出物■交誼室■管理維護使用空間■中控室■警衛室■騎樓■排煙室■電信室■無障礙安全梯■特別安全梯■一般安全梯■梯廳■無障礙廁所□及其他依法令應入共部分之項目()
- 二、本社區「杜拜藝術館」共有部分總面積計10,944點85平方公尺(3,310點82坪)，包含：

共有(一)6,643.33平方公尺(即本大樓預售屋之總共有部分面積)。
共有(二)4,301.52平方公尺(即本大樓汽車停車位專用使用權總面積)。

專有部分總面積計11872.03平方公尺(3591.29坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受「專有部分面積」與「專有部分總面積」之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

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、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

第六條 契約總價

本契約房屋土地買賣總價合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，分別載明如下：

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

四、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要增減價款。

五、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

第六條之一 履約保證機制

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

- 一、由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台中商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。
- 二、為保障甲方權益及配合受託人（台中商業銀行股份有限公司）建置查詢網頁，甲方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用

及揭露。但除法令、本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。

三、乙方已簽署之不動產開發信託之證明文件，詳附件九「預售屋不動產開發信託」約定說明及注意事項暨信託告知書。

價金返還之保證

本預售屋由_(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

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

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連

帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 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。

甲方應於乙方通知繳款日起七日內，透過台灣票據交換所媒體交換業務（ACH）機制，並依簽核之委託金融業代繳業務授權書，辦理存款自動扣款轉帳業務，以利由帳戶劃付房屋土地買賣價金之各期期款費用，逕向乙方指定之金融機構專戶按期如數繳付。

匯款銀行：台中商業銀行-板橋分行

戶 名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶

帳 號：[71-01412-038](#)-□□□□

二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

三、甲方應依如附件二所示之付款明細表繳款予乙方，如須辦理貸款給付應依本約第十八條、第十九條約定內容支付乙方。

四、本條所述之期款，於信託期間，甲方除直接匯(存)入金融機構之信託專戶外，如係將價金交付予乙方，雙方約定乙方至遲應於收迄該筆價金之次月底將該筆價金匯(存)入金融機構之信託專戶。

五、甲方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以乙方實際兌換成台幣金額，作為乙方實際收款數(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，概由甲方自行負擔。

第八條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之期款票據無法兌現時，甲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予乙方。

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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條「違約之處罰」規定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及露臺使用約定及權屬

一、本契約地下層共五層，總面積7,239點50平方公尺(2,189點95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4,301點52平方公尺(1,301點21坪)，由乙方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶，並將其持分共有之汽車停車位空間面積登記於所購房屋之共有部分面積內。

未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室共有部分(持分)面積亦未含停車位之共有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位共有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。

地下室全部機車停車區(含車道)。管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之。

五、本社區依法得為約定專用部分之露臺，其使用權屬如下：
A8. A9. A10. A11戶十二樓露臺，依(附圖四)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

六、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

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約定之圖說及附件之建材設備表施工，並以政府核發之建築物使用執照為準。除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)，未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成甲方生命、身體及健康及財產之損害者仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十五條「違約之處罰」約定辦理。

五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件七建材設備表所載項目為限。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本案之建築工程應在民國115年1月30日之前開工，民國120年07月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工，其停工期間。
- (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十五條「違約之處罰」規定辦理。

第十二條 建材設備選定及設計變更

一、辦理期限：甲方應依其所購樓層於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。

二、設計變更：

(一)設計變更原則：甲方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為限，相關規定詳附件十室內工程變更特約條款。如需變更污水管線，須位於原設計範圍內，並以不影響下層樓為原則；其他有關主要結構、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)甲方申請辦理設計變更，經乙方同意後，始得為之。

(三)甲方設計變更簽認後產生之追加減帳，其計算及繳納方式以連工帶料核計，甲方追加款應於乙方通知繳款日起10日內繳清，追減款則自交屋保留款中扣抵。

(四)甲方申請工程或建材設備變更以一次為限，若變更次數超過兩次(含)，本公司得酌收手續費用新台幣伍仟元整(次)。

三、依本條第二項辦理工程變更事項經雙方同意後，由乙方提出追加減帳，並以書面通知甲方簽認。甲方若未於十日內簽認追加減帳，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。

第十三條 驗收

一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、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，應通知甲方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方應載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕，甲方並得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予乙方。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；有關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，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。本案天然瓦斯配管費用及瓦斯緊急遮斷設備費用，由甲方負擔。於乙方先行代繳後，開立發票或收據向甲方請款，甲方於繳款通知書送達七日內繳納。

甲方簽章：_____

(三)基於整體裝設之原則，甲方同意由乙方統一代辦申請安裝瓦斯錶之裝設、供氣則由甲方依搬遷時間自行付費申請。

(四)瓦斯幹管依瓦斯公司設計配置於後陽臺或外牆。

四、外水、外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式依有關稅費負擔之約定處理。

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所有權移轉登記。雙方並同意房屋部分依房屋評定現值為申報移轉房屋之現值。

三、乙方違反第一款、第二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款明細表，除約定之「交屋保留款」外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙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乙方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

(四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件四代刻印章授權書辦理。

五、第一款、第二款之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之；倘為配合各項手續，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五款約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

第十五條 通知交屋期限

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

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲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)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書與交付鑰匙，本契約則無須返還。

- 三、甲方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，如逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於乙方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，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若甲方於履行本約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本約房屋，視為甲方同意依現況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。

第十六條 共有部分之點交

一、共有部分之管理人

甲乙雙方同意，自完工之日起，乙方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

二、俟本管理委員會或推選管理負責人（以下簡稱管理人）後七日

內，乙方應會同管理委員會或推選管理負責人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、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，承上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

實施檢測之方式如由乙方之包商負責時，則檢測之費用由乙方負責；如實施檢測由管理委員會或管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或管理負責人支付。

檢測點交項目資料由乙方準備，實際點交管理委員會或管理負責人後，應由管理委員會或管理負責人負責共有部分之管理與維護。

- 三、甲方依前款成立管理委員會或推選管理負責人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，乙方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金移交管理委員會或管理負責人。
- 四、乙方依本條第一項代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理委員會或管理負責人後，管理委員會或管理負責人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，甲方同意自交屋日起，由甲方按月共同分攤。
- 五、雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，(房屋每月每坪以新台幣150~180之間計算；購買地下室平面車位每月每位以新台幣1,000元計算)，管理費之收費標準屆時交由區分所有權人會議決議。
- 六、公共設施之建材設備，係點交予管理委員會或管理負責人以進行管理維護。
- 七、本建物為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意成立管理委員會或推選管理負責人前，願遵守本約(附件八)「公寓大廈規約草約」之約束。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，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、衛浴、廚具、地磚、粉刷、給排水管線…等)負責保固一年。非涉及結構室內防水(浴室及陽台)自甲方完成交屋日起負責保固三年。乙方應於交屋時

出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

- 二、本大樓社區共同使用部分及公共設施，乙方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆）十五年；R1屋頂突層防水與一樓防水保固自點交完成後防水保固十年；地下室防水保固自點交完成後保固三年；固定建材設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚）保固一年。
- 三、保固期間應負擔之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料等）應由甲方自行負擔（共有部分及公共設施由社區住戶以管理費共同負擔），非在此保固範圍內。
- 四、保固期限內甲方未經通知乙方修繕或未經乙方同意，另雇他人保固服務或進行修繕時，不得向乙方請求任何費用。
- 五、保固期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條房地總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方有權決定貸款之金融機構，及甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保相關手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付乙方，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方；在辦理貸款中途除有違反第十條第二款、第三款規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，甲方並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。未完成辦理對保撥款手續者，則視同甲方為不貸

款者，經乙方書面通知，甲方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次以給付差額。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)由甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- 4、甲方同意所購本戶房地所有權為擔保物設定抵押權予乙方。俟票據全部兌現後，乙方塗銷抵押權設定，因辦理相關設定及塗銷抵押權所生費用概由甲方負擔。

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

(三) 可歸責於甲方時，甲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(以現金或即期支票給付)予乙方或經乙方同意分期給付其差額。

三、甲方自洽貸款銀行：

(一) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，由乙方指定之地政士辦理，且甲方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於乙方通知辦理期限內向乙方提出申請，乙

方始有配合辦理之義務。

- (二) 甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意於產權登記完成時同時將約定貸款金額撥付乙方。倘因甲方遲延辦理貸款手續或其他可歸責甲方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，則視為甲方不辦貸款，經乙方書面通知，甲方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次以給付差額，逾期依本契約第八條約定辦理由甲方負擔。
- (三) 若因下列因素，致金融機構未能受理或減少貸款者，則視為可歸責甲方。
- 1、甲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者。
 - 2、甲方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者。
 - 3、甲方拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 - 4、甲方自動放棄辦理貸款；或提出理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方。
 - 5、甲方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - 6、甲方未成年或正服兵役或無固定職業。
- (四) 甲方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款，除有違反第十條第二款、第三款，甲方不得以未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

四、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；甲方接獲

乙方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票及承諾書，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。

五、若甲方不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方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，再將該相當於貸款之金額撥付予乙方。

六、甲方在未付清除「交屋保留款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，依本契約第八條約定辦理。

七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條 貸款撥付

甲方有前條貸款約定者，同意於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，由該金融機構撥款予乙方，除有違反第十條第二款、第三款規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以其他任何原因通知金融機構終止撥付前條貸款金額予乙方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

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

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

(本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂)。

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

- 四、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔之比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前(含該日)由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前(含該日)由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。
- 三、起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費則由乙方負擔。
- 四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 五、甲方應負擔之稅費應於辦理所有權移轉登記時，於乙方通知之期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、辦理所有權移轉登記及抵押權設定所需登記費、契稅、抵押設定、代書費、書狀費、印花稅、規費、實價登錄、雜費、貸款保險費及其他附加稅捐等費用由甲方負擔，甲方對於上開應負擔之

各項稅費、水電費等，於本契約所有權移轉登記時預繳暫收款款項共新台幣_____萬元整予乙方，嗣後憑單據於交屋時結清，多退少補，且無論其收據之抬頭是否為甲方名義，甲方均願負擔。

但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由起造人負擔。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之約定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為乙方違約，甲方得解除本契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償房地總價款百分之_____(不得低於15%)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、甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過15%）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，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙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。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：

（一）倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應配合。

（二）倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。關於本建物個資相關約定詳如附件十三「個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」。

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第二十七條 特別約定

一、甲方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，甲方亦同意。

二、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，甲方同意乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。

- 三、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，甲方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 四、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 五、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、甲方知悉乙方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等。
- 七、本社區於乙方寄發驗交屋通知前，甲方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- 八、甲方知悉本社區有關下列事項均已納入建造執照列管，甲方同意並遵循下列事項：
 - (一)非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用。
 - (二)陽臺禁止加窗或加設鐵窗。
 - (三)公寓大廈外牆磚及飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1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)，並通報台北市政府工務局。
 - (四)本案自建築線退縮之公共開放空間(範圍詳附圖三)，不得設置圍牆並應開放公眾使用。
- 九、本社區陽臺禁止加窗或加設鐵窗，且不得變更空調主機位置等

物，違反規定者，必須回復原狀，其費用由違反規定者負擔。

十、甲方無償同意乙方得配合建物外觀設計規劃，於本大樓外牆裝設乙方標章及本社區個案名稱。

十一、甲方未辦妥交屋手續前，乙方對興建中之建物有為銷售或工務之管理使用權。

十二、為配合實價登錄制度相關規定，甲方同意於契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊予乙方。

十三、使用執照核發時，如主管機關有要求加註於社區住戶管理規約之事項，乙方得於第一次區分所有權人會議提交修訂。若管理委員會或管理負責人進行組織報備時，經主管機關要求而有調整社區住戶管理規約之需求，管理委員會或管理負責人得逕行修訂提交追認。

十四、甲方已充份知悉本案之轉管戶及轉管範圍，其戶別為：

甲方簽章： _____

十五、本案為提升設計品質規劃當層排氣及廚房設有排油煙機，因此本戶部份室內頂板有該管路經過。

十六、本約買賣經由 _____ 先生/小姐仲介銷售，銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

甲方簽章： _____

乙方簽章：科達建業建設股份有限公司

第二十八條 裝潢施工約定

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，甲方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向第十六條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝修施工

管理辦法』(如附件十二)之規定。

第二十九條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，由甲方賠償對乙方造成之損害。

第三十條 相互通信之約定

- 一、甲方同意按本約所載之地址或依所載之電子信箱email，做為甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。甲乙雙方一方如有變更地址連絡處所或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址或舊電子信箱通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。
- 二、甲方有數人共同承買時，對本約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者(姓名：)，乙方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。
- 三、依據財政部「電子發票實施作業要點」，甲方繳款後乙方開立之電子發票，相關規定甲方可至「財政部電子發票整合服務平台」查閱。甲方同意乙方開立之電子發票，依下列方式擇一辦理：
依所載之電子信箱email 傳送電子發票證明聯。
掛號信函之方式郵寄紙本發票證明聯。

第三十一條 繼受人之權利義務

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附表、附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及

相關費用。

第三十二條 疑義之處理

本契約如有未盡事宜或疑義時，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十三條 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臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜或疑義時，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十五條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，本契約之相關附件、附表、附圖視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑。

附件目錄

附件一建照建造執照影印本

附件二房屋付款明細表

附件三自洽貸款協議書

附件四代刻印章授權書

附件五法定空地分管同意書

附件六汽車停車位分管同意書

附件七建材設備說明書

附件八公寓大廈規約(草約)

附件九不動產開發信託說明書及應記載事項

附件十室內工程變更特約條款

附件十一裝修工程切結書

附件十二裝修施工管理辦法

附件十三個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

附件十四露台分管約定同意書

附圖一房屋平面圖

附圖二汽車停車位平面圖

附圖三法定空地範圍

附圖四露台約定專用管理範圍示意圖

立契約書人

甲 方:

法 定 代 理 人:

身 分 證 字 號:

戶 籍 地 址:

通 訊 處:

連 絡 電 話:(M)

(H)

(O)

e - m a i l 信 箱 :

乙 方:科達建業建設股份有限公司

負 責 人:賴建程

統 一 編 號:68463581

通 訊 地 址:新北市新莊區中平路435號10樓

連 絡 電 話:02-8522-8333

不 動 產 經 紀 業

公 司 名 稱:海宇國際股份有限公司

負 責 人:周世凱

統 一 編 號:83723755

通 訊 地 址:台北市松山區民權東路3段170號4樓

連 絡 電 話:02-8712-6688

不 動 產 經 紀 人:

經 紀 人 證 書 字 號:

中 華 民 國 年 月 日

建造執照影印本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0042號			
起造人姓名	科達建業建設股份有限公司 負責人:賴建程			住 址	242030新北市新莊區中平路435號10樓、437號10樓		
設計人姓名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第壹種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，抽得作第壹種商業區使用)(原屬第貳種商業區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢2棟地上15層地下5層 共20層259戶		
建築地點	地 址	松山區復勢里八德路三段155巷4弄18號2樓 共51筆 詳見附表					
	地 號	松山區美仁段二小段0501-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1097.01m ²	基地	騎樓	106.09m ²
	其他	21897.37m ²			面積	其他	1669.91m ²
發照日期	114年02月26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65個月內竣工		
工程造價	\$ 368,129,127 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	1447.9	4.1	防空避難重要條件空間共設室(詳見附表)				
總 計:						21897.37	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年二月二十六日							

1. 工程進行時請領噴漆及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 處罰公共安全條例法第140條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0042號

建築地點	建築地點
松山區復勢里八德路三段155巷4弄18號 2樓	松山區復勢里八德路三段197號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄18號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄18號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄20號 2樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄20號 3樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄20號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄20號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄22號 2樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄22號 3樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄22號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄22號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄24號 2樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄24號 3樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄24號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄24號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄26號 2樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄26號 3樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄26號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄26號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄28號 2樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄28號 3樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄28號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄28號
松山區復勢里八德路三段155巷4弄30號 2樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄30號 3樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄30號 4樓	松山區復勢里八德路三段155巷4弄30號 5樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄30號 地下1層	松山區復勢里八德路三段155巷4弄30號
松山區復勢里八德路三段185號2樓	松山區復勢里八德路三段185號3樓
松山區復勢里八德路三段185號4樓	松山區復勢里八德路三段185號
松山區復勢里八德路三段187號2樓	松山區復勢里八德路三段187號3樓
松山區復勢里八德路三段187號4樓	松山區復勢里八德路三段187號
松山區復勢里八德路三段189號2樓	松山區復勢里八德路三段189號3樓
松山區復勢里八德路三段189號4樓	松山區復勢里八德路三段189號
松山區復勢里八德路三段193號2樓	松山區復勢里八德路三段193號3樓
松山區復勢里八德路三段193號4樓	松山區復勢里八德路三段193號
松山區復勢里八德路三段195號	松山區復勢里八德路三段197號2樓
松山區復勢里八德路三段197號3樓	松山區復勢里八德路三段197號4樓
松山區復勢里八德路三段155巷4弄18號 3樓	

使用分區：

第叁種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第叁種商業區使用)(原屬第貳種商業區)

第三種住宅區

地號：松山區美仁段二小段0501-0000號	松山區美仁段二小段0501-0001號
松山區美仁段二小段0503-0000號	松山區美仁段二小段0503-0001號
松山區美仁段二小段0506-0000號	松山區美仁段二小段0507-0000號
松山區美仁段二小段0508-0000號	松山區美仁段二小段0510-0000號
松山區美仁段二小段0511-0000號	松山區美仁段二小段0512-0000號
建築物概要：共通層地下001層、面積：1447.9㎡、高度：4.1M、用途：防空避難室兼停車空間	共通層地下002層、面積：1447.9㎡、高度：3.0M、用途：停車空間
共通層地下003層、面積：1447.9㎡、高度：3.0M、用途：停車空間	共通層地下004層、面積：1447.9㎡、高度：3.0M、用途：停車空間
共通層地下005層、面積：1447.9㎡、高度：3.0M、用途：停車空間	A棟騎樓、面積：39.25㎡、高度：4.2M、用途：騎樓
A棟地上001層、面積：700.97㎡、高度：4.2M、用途：門廳、(第十九組)一般零售業甲組(G3)	A棟地上002層、面積：736.07㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上003層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟地上004層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上005層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟地上006層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上007層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟地上008層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上009層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟地上010層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上011層、面積：734.78㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟地上012層、面積：659.74㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上013層、面積：659.74㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟地上014層、面積：659.74㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2
A棟地上015層、面積：658.69㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)多戶住宅H2	A棟突出物001層、面積：91.87㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間、機房
A棟突出物002層、面積：91.87㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間、水錶空間	A棟突出物003層、面積：91.87㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間、電梯機房、水箱
B棟騎樓、面積：34.11㎡、高度：4.2M、用途：騎樓	B棟地上001層、面積：253.1㎡、高度：4.2M、用途：門廳、(第十九組)一般零售業甲組(G3)、(第七組)醫療保健服務業G3
B棟地上002層、面積：255.7㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2、(第七組)醫療保健服務業G3	B棟地上003層、面積：244.72㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2
B棟地上004層、面積：244.72㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2	B棟地上005層、面積：244.72㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2
B棟地上006層、面積：244.72㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2	B棟地上007層、面積：244.72㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2
B棟地上008層、面積：250.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2	B棟地上009層、面積：250.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2
B棟地上010層、面積：250.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2	B棟地上011層、面積：250.77㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2
B棟地上012層、面積：250.9㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2	B棟地上013層、面積：250.9㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2
B棟地上014層、面積：250.9㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅H2	B棟突出物001層、面積：44.25㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間、機房

建築物概要：B棟突出物002層、面積：44.25㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間、水錶空間
B棟突出物003層、面積：44.25㎡、高度：3.0M、用途：樓電梯間、電梯機房、水錶

雜項工作物：挖方挖方26670.318m³*160元=4267250.88元、高度18.42m、面積1447.9m²
圍牆圍牆64m*2290元=146560元、長度64.0m、高度2.0m、面積0.0m²

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本

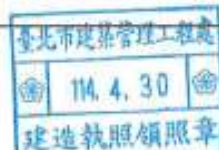
■建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：113年8月9日（法令適用日期：113年8月9日）。
2. 建築地點：松山區復勢里。
3. 實設空地（672.86）平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：築造工程顧問有限公司，技師：〈張盈智〉結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：富國技術工程股份有限公司，技師：〈俞清瀚〉大地工程技師。
7. 電機專業技師：正煊工程顧問股份有限公司，技師：〈施正雄〉電機技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照另案辦理，並應於中報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次接版勘驗（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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機（5）部。
14. 昇降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於中報放樣勘驗前，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。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次接版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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。
20. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為764.89平方公尺，屋頂平臺綠化面積為387.2平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量231.7噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備9.54千瓦）、（屋頂平台綠化面積387.2平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
22. 起造人應於領得執照前提出繳交綠建築維護費用于公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
23. 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。
24. 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」。
25. 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核查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查核查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
26. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管通成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。
27. 如變更污水排放口位置，應於中領執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
28. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
29. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。

注意事項：

- 30.適用臺北市基地開發排入雨水下水道退流量標準案件，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平方公尺以下或總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。
- 31.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 32.基地內退縮無遮蔭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規約。
- 33.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪裝，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS9299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 34.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程，工程中樑板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，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。
- 35.拆除執照(含併建之拆除部分)，承造人應於中報開工前上網申報清理流向並檢具專業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段中報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 36.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 37.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局113年6月19日北市都建字第1136023392號函核准重建計畫，其獎勵容積為3258.9平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為3258.9平方公尺，容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 38.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於中報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣203,413,191元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 39.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於中報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣61,024,027元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 40.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於中報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣61,024,027元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 41.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。
- 42.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定，本案業經文化局113年12月5日，文號：北市文化資源字第1133037503號函審查同意在案。
- 43.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，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心113年12月3日113工震字第1013號函認屬可行；詳細結構設計應於中報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 44.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。
- 45.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。
- 46.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序，起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 47.(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。
- 48.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 49.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 50.於竣工階段，本案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。
- 51.依中華民國113年10月25日，臺北市建築師公會113A1-276號，會辦消防局意見註記，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通標誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽、等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 52.本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 53.出入口造型框架不得加設頂蓋並納入規約(契約)，注意事項附表及執照圖說中加註及列入產權移轉交代。



房屋付款明細表

下列係『杜拜藝術館』房屋_____棟_____樓(含地下_____層_____車位_____個
 房地買賣總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 買方應按依下列約定，按期如數給付現金予賣方。

期別項目	應繳款金額(新台幣)	繳款說明
訂金	仟 佰 拾 萬元整	下訂房屋同時支付
簽約金	仟 佰 拾 萬元整	簽訂本約同時支付
開工款	仟 佰 拾 萬元整	接獲通知日起七日內扣款
第1期工程款 筏基礎板完成	仟 佰 拾 萬元整	接獲通知日起七日內扣款
第2期工程款 一樓底版完成	仟 佰 拾 萬元整	接獲通知日起七日內扣款
第3期工程款 五樓底版完成	仟 佰 拾 萬元整	接獲通知日起七日內扣款
第4期工程款 十樓底版完成	仟 佰 拾 萬元整	接獲通知日起七日內扣款
第5期工程款 上樑完成	仟 佰 拾 萬元整	接獲通知日起七日內扣款
銀行貸款	仟 佰 拾 萬元整	通知產權過戶完成同時支付
交屋保留款	仟 佰 拾 萬元整	
總價	仟 佰 拾 萬元整	

甲方依本付款明細表約定，按期如數給付現金或即期支票予乙方。
 本付款明細表之期別依房屋興建工程之進度辦理。

自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方)，因買方訂購科達建業建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 台北市松山區美仁段二小段501、501-1、503、503-1、506、507、508、510、511、512地號等10筆土地興建之『杜拜藝術館』社區編號第_____棟_____樓房地_____戶及地下室第_____層編號_____號之汽車停車位共_____位，因擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

1. 第一條：買方預定自洽貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整 (以資抵繳【附件二】房屋付款明細表之銀行貸款)。
2. 第二條：買方必須向買方自洽之金融機構開立活期 (儲蓄) 存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。
3. 第三條：買方應以所購買之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
4. 第四條：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，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件) 並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取，上開申貸手續至貸款由賣方取得，依本契約第8條辦理，於交屋時一併給付賣方。
5. 第五條：為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款撥入賣方帳戶內。
6. 第六條：為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
7. 第七條：買方並應簽發擔保本票壹紙 (票面金額即前述第一條之金額) 及承諾書或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到

貸款或買方未補足差額時，賣方得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。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

8. 第八條：若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依「房屋土地預售買賣契約書」第十八條約定辦理。
9. 第九條：買方同意在貸款行庫對保後，除有違反本契約第19條，中途不得通知金融機構終止撥款予賣方。
10. 第十條：本委託書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之「房屋土地預售買賣契約書」相關條款辦理。

立協議書人

甲 方：
身分證統一編號：
地 址：
電 話：

乙 方：科達建業建設股份有限公司
負 責 人：賴 建 程
統 一 編 號：68463581
地 址：新北市新莊區中平路435號10樓

中 華 民 國 年 月 日

代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：科達建業建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，且由賣方保管及使用。
- 二、本式印章賣方僅得使用於處理買方購買座落台北市松山區美仁段二小段501、501-1、503、503-1、506、507、508、510、511、512地號等10筆土地，土地及建物所有權登記、移轉申報、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、實價登錄、不動產洗錢防制法、聲明書、信託銀行及開戶手續、水、電、電信、網路、光纖及瓦斯等申請或變更及相關之一切手續。如買方違約時，賣方亦得為撤回上開各項登記申請之使用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書約定以外之任何用途，否則賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途使用之效果；遇有買賣契約或前述印章使用之糾紛，雙方同意於民事判決確定前，雙方間之任何爭議均不得影響本項授權委託之效力。
- 五、本項授權委託，立授權書人本於自由意思及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存查。

立授權書人(甲方)： (簽章)

身份證字號：

聯絡地址：

電話：

受託人(乙方)：科達建業建設股份有限公司

負責人：賴建程

統一編號：68463581

地址：新北市新莊區中平路435號10樓

中華民國 年 月 日

法定空地分管同意書

立同意書人 _____（以下簡稱甲方），因買方科達建業建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市松山區美仁段二小段501、501-1、503、503-1、506、507、508、510、511、512地號等10筆土地興建之『杜拜藝術館』社區編號第_____棟_____樓房地_____戶及地下室第層編號_____號共_____位，買方除同意遵守本大樓規約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容。

- 一、依法留設無遮簷人行道、綠帶(供公眾不特定人士使用)，上述由本大樓管理委員會管理維護。其中退縮留設之無遮簷人行道、綠帶(供公眾不特定人士使用)等開放空間及防災通道(如【附圖三】著草綠色部分)等，係為提供社區外不特定民眾無償使用，非經主管機關同意不得變更。
- 二、買方對本戶房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，應保證負責移交並告知，並將本「法定空地分管同意書」之內容訂入雙方買賣契約或其他契約中，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受依本協議書所負之義務，如因此發生之糾紛，買方應予理清，並對因此受損害之人負損害賠償責任。

此 致 科達建業建設股份有限公司

立同意書人（甲 方）：

（簽章）

身分證統一編號：

聯 絡 地 址：

電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六

汽車停車位分管同意書

立同意書人訂購科達建業建設股份有限公司興建之『杜拜藝術館』基地內之汽車停車位如下：法定自設汽車停車位，地下室第_____層編號_____號共_____位之汽車停車位。

立同意書人同意下列條款：

- 一、本買賣汽車停車位所有權移轉登記依共有使用部分之方式辦理，其面積及持分係登載於建築改良物登記簿內之共有使用部分，並不另發給建物所有權狀。
- 二、本買賣汽車停車位，在個別劃定分管範圍內，有管理、使用及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
- 三、本買賣汽車停車位，平時專供汽車停車使用，並不得隔間堆置物品及設置妨礙停車或防空避難之障礙，如遇空襲或急難事件時，依法優先無償提供公共防空避難使用。
- 四、本買賣汽車停車位之長、寬尺寸係依使用執照標示為準。
- 五、立同意書人願遵守社區管理規約，並依規定負擔汽車停車位之清潔、管理、電費、維護費用及必要之維修費用等。
- 六、本大樓地下層汽車不具獨立權狀之停車空間，預留自有車位電動車充電電源之線槽，日後住戶若有需求，可以申請施工，依公寓大廈管理條例第六條第四項：「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。故安裝充電設備必須申報管委會，管委會依循車輛管理、用電管理、施工管理辦法執行，統一管理與監督」，此為買方明確知悉並同意之。
- 七、本汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本「汽車停車位分管同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此 致

科達建業建設股份有限公司

立同意書人（甲 方）：

（簽章）

身分證統一編號：

聯 絡 地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

建材設備說明書

壹、結構

本大樓依台北市政府工務局核定圖樣，經專業結構技師以電腦精算，採鋼筋混凝土構造(供公眾使用建築物)，全部樑、柱、樓版、外牆採用無輻射高品質鋼筋混凝土，混凝土由台泥、國產、亞泥廠牌生產，均具承載重、抗壓、耐震等特性，完全符合建築主管機關法規，營造廠將委由甲級營造負責施工。

貳、建築美學

禮聘呂建勳建築師事務所規劃設計及監造，以人文底蘊和前瞻性為建築為殿堂並尊重人性自然需求，使人可以享受陽光、空氣、景觀等人性化空間，讓生活品味融入於每一方寸間融合大自然當代建築精華。

參、大廳

社區門廳設計管理櫃台，基地週圍適當位置設置CCTV監視系統，進出門禁管制採智慧型感應式讀卡機及人臉辨識功能。

肆、公共梯廳、排煙室、樓梯間及屋頂層

- 一、各層梯廳、排煙室地坪採用精緻地磚，牆面搭配精緻壁磚，呈現廳區整體光亮的寬闊感；天花板為矽酸鈣板刷水泥漆。
- 二、公共梯間地坪鋪設止滑石英磚，搭配硬木扶手，牆面及平頂採得利、青葉、虹牌水泥漆並附燈具。
- 三、屋頂採用大信防水，並鋪貼地磚或磨石子磚，防水效果佳。

伍、電梯

規格：電梯採用三菱、永大、富士達廠牌12~15人份(電梯速度105m/min)微電腦自動變頻控制，廂整體設計豪華氣派附精美明鏡。

車廂建材：地坪鋪設天然石材。

電梯之安全、監控：

- 一、停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。
- 二、附有樓層感應讀卡管制功能。
- 三、車廂內設隱藏式CCTV監視系統連線管理中心，與警衛室連線保障住戶

安全掌控車廂內部情況。

四、電梯內配置SHARP電漿離子清淨機，抑制病菌活動力，減少交叉感染。

五、行動網路通訊訊號優化，設置行動電話強波器，提供無死角的通訊品質(仍依電信區域性訊號強弱為主)。

陸、社區智慧安全防護

一、監視錄影系統：於本大樓一樓門廳、車道出入口、電梯車廂、社區圍牆周邊適當位置設有監視系統二十四小時與大廳服務櫃檯連線，確保住戶居家安全。

二、門禁管制系統：社區大門、門廳、公共設施、停車場梯間設置感應式讀卡機，進出門禁管制採智慧型感應式讀卡機辨識，過濾訪客維護社區安全。

三、車道管制系統：

(1)車道出入口裝置照明設備、廣角反射鏡。

(2)車道入口設置E-tag感應自動連動車道捲門。

(3)車道入口設置柵欄機。

四、樓層管制系統：電梯配備樓層管制功能、確保住戶之安全。

五、公共設施監控系統：各泵浦發電機、污廢水池及蓄水池水位等納入中央監視系統，地下室停車空間設置一氧化碳偵測器，濃度過高時連動排風機啟動。

六、人臉辨識系統：於一樓大廳採用2D主動識人臉辨識系統、避免非社區住戶隨意進入，有效管理社區，確保住戶之安全。

七、社區門廳設管理櫃台

八、各戶室內設有7吋觸控式彩色影像液晶對講機，與社區大門訪客影視對講機及警衛櫃檯雙向連線。

九、各戶設置火警偵煙感知器、廚房設有瓦斯偵測器。

十、各戶主臥均設置緊急求救按鈕。

十一、停車場梯間、頂樓平台設置緊急對講系統連接管理室，確保住戶人身安全。

十二、各泵浦發電機、污廢水池及蓄水池水位等納入中央監視系統。

柒、各戶室內標準建材

一、玄關門：

各戶玄關門採用嚴選豪華鑄鋁鋼木防爆門，並附耶魯或維夫拉克或菲利浦電子鎖。

二、窗戶：

全部採用三協、昭和、力霸廠牌正字標記氣密鋁窗，並依窗型之構造規格加附紗窗。玻璃採用5mm+5mm強化LOW-E膠合玻璃(除後陽台三合一門)。

三、室內地坪：

1、住家客廳、廚房及臥室均鋪設德國或比利時或奧地利知名進口品牌之全室耐磨木地板。

2、浴室地坪：採用30×30公分精緻地磚。

3、陽台：採用30×30公分精緻地磚。

四、門檻：

1、浴室出入口採用石材門檻；淋浴間出入口採用人造石門檻。

2、玄關門採金屬門檻。

五、室內牆面：

1、客廳、臥室及浴室、廚房之隔間牆面採用濕式輕質灌漿牆、石膏磚或紅磚，隔戶牆面採用鋼筋混凝土牆，表面採青葉、得利或虹牌乳膠漆塗料。

2、廚房：牆面貼30×60公分精緻壁磚至天花板下方，高雅大方。

3、浴室：牆面貼30×60公分精緻壁磚至裝修天花板下方。

六、室內平頂：

1、客廳及臥室，刷乳膠漆塗料。

2、廚房：採矽酸鈣造型天花板，刷乳膠漆塗料。

3、浴室：採矽酸鈣造型天花板，刷乳膠漆塗料。

4、陽台：牆面配合建築外觀整體規劃設計，平頂刷水泥漆塗料。

七、室內門扇：

1、臥室門：特選木門扇或玻纖木紋門，搭配木門框或PVC防水防蟲發泡框，並附水平把鎖及門止。

2、浴室門：特選木門扇或玻纖木紋門，搭配木門框或PVC防水防蟲發泡框，並附水平把鎖及門止。

3、廚房後門：採用三合一特選鋁門或落地橫拉門。

八、陽台：

前陽台：設置清潔用水龍頭，地坪排水採不鏽鋼落水頭。

後陽台：外牆面搭配建築外觀整體設計，平頂刷水泥漆塗料。設置二個專用水龍頭及升降曬衣架，預留洗衣機及冷氣專用電源及洗衣機專用落水孔，地坪排水採不鏽鋼落水頭。

九、衛浴設備：

1、採用歐美日進口品牌TOTO或KOHLER或INAX系列名牌衛浴設備之馬桶，主浴附全自動免治馬桶，倘若該房型原規劃為二間浴室則次浴馬桶為緩降馬桶便座。

2、洗臉盆(牆面預留插座)、搭配GROHE水龍頭。

3、淋浴間乾濕分離採用強化玻璃淋浴拉門，附GROHE淋浴龍頭。

4、各戶浴室附設PANASONIC或聲寶多功能暖風機。

5、增設電器插座之漏電斷路開關設備，預留免治馬桶插座。

6、精品配件：各浴室均附精緻五金配件、精美明鏡、毛巾桿等。

十、廚俱設備：

1、整體櫥櫃

依實際空間由設計師規劃整體系統廚櫃，採用德國或義大利或法國或瑞士進口知名品牌櫃體，並搭人造石或石英石檯面，不鏽鋼水槽附嚴選不鏽鋼龍頭，造型簡單大方、保養容易。

2、廚房電器

使用FRANKE或林內或櫻花全隱藏抽油煙機、洗碗機、雙口瓦斯爐(部分戶別依實際規劃採用感應爐)與烤漆玻璃。

採用瓦斯爐戶別：

採用(感應爐)戶別：

該設備於室內工程變更圖說記載屆時並請甲方於圖說簽名確認。

3、清潔收納

五金搭配滑順靜音的緩衝後鈕、滑軌。櫃體更充分利用水槽櫃等空間完善收納功能；預留相關電器插座以及依法規裝置火警感知器及瓦斯偵測器，打造全功能完美廚房。

捌、屋突一層

屋頂平台配合整體規劃設計施作景觀綠化。

玖、天然瓦斯

天然瓦斯管由本公司統一代理申請，配合瓦斯公司設計及施工，但裝錶供氣等相關費用則由住戶自行負擔。

拾、各戶安全管理系統

一、電視對講主機：各戶設置彩色多功能電視對講機，與社區大門訪客影視對講機及大廳服務櫃檯雙向連線。

二、各戶設置火警感知器、廚房設有瓦斯偵測器與大廳服務櫃檯連線。

拾壹、電力設備：

一、開關：

1、每戶室內開關面板採用PANASONIC面板開關

2、每戶客廳、主臥室設置雙切開關。

3、採用單相三線110V/220V供電(或依台電規定供電)，每戶獨立電錶，開關箱內裝置無熔絲開關，安全耐用。

二、配管：配管採用南亞或大洋PVC管。電線採用太平洋或華新麗華或大亞電線電纜，品質安全第一。

三、插座：

1、預留空調主機專用電源（位置視空調主機而定）。

2、冰箱、客廳電視、網路宅配箱均設置緊急電源插座，供停電使用。

3、室內均設置接地型插座，方便家電之使用並確保安全。

4、每戶室內設置電話插座與預留網路出線口。

四、弱電設備：

1、網路：

住家：委託專業廠商將中華電信之FTTH光纖配線至社區各戶智能箱內，住戶如需申請光纖網路上網服務，其需使用之數據機、電腦等相關器材由客戶自行購買。相關申請、設定及使用之費用悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定由使用者付費。

一樓大廳：本社區地上一樓大廳及多功能會議室之公設區域設置無線

網路架構設備。

2、電視/電話：

- (1)屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目，每戶客廳與主臥室預留電視出線口。
- (2)相關申請、設定及使用之費用悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定由使用者付費。
- (3)統一設置有線及無線電視社區共用垂直管路。
- (4)每戶室內設置電話插座與預留網路出線口。

3、電信：

- (1)每戶客廳適當位置設置網路智能箱體，內附110V電源插座。
- (2)各層樓梯間電信配置箱及各戶內客廳臥室專用網路出線盒連接。
- (3)各戶客廳及各臥室設置電信插座連接各戶網路智能箱。

五、空調設備：每戶客廳及各臥室均預留分離式冷氣管專用套管及排水管位置。

六、緊急供電系統：地下室裝置全新自動、低噪音發電機組，於台電停電時，自動切換至發電機供電，停電時供應電梯、消防系統、梯間照明、車道捲門、揚水馬達、汙廢水馬達等緊急使用。

七、避雷針：屋突頂層位置設置避雷針。

拾貳、給水排水設備：

一、供水：自來水於地下室蓄水池經由揚水馬達送至屋頂水箱，以重力方式經分錶至各戶。地下室蓄水池及屋頂水箱之地坪、牆面經防水處理後貼磁磚，確保水質清潔及保養容易。

二、給排水管：

- 1、冷水給水管，採用不鏽鋼被覆管，強化使用安全衛生。
- 2、熱水給水管，採用不鏽鋼保溫管，強化使用安全衛生。
- 3、排水管採南亞、大洋正字標記PVC管。

三、地板排水：地板排水採用不鏽鋼落水罩搭配存水彎設計。

四、單層排氣：各戶浴廁均採當層排氣，減少臭味回流飄散，避免病毒感染。

五、採用間接供水，除總錶外，各戶均有獨立水錶。

- 六、最上二層（含）防止給水水壓不足，安裝加壓馬達各一組。
- 七、住宅廚房不設置地板落水頭。
- 八、節能系統：設置雨水回收設備，供噴灌澆花使用。

拾參、地下室設備：

- 一、汽機車停車場出入口裝置感應照明設備，加設廣角反射鏡、警示號誌燈及CCTV錄影監視系統相關出入辨識功能管控設施。
- 二、地下室停車場地坪鋪設EPOXY地坪，坡道地坪使用耐磨車道磚、抵石子或環氧樹脂加金鋼砂地坪，牆面及平頂採水泥漆，並設置統一照明。
- 三、於地下室各層預留供電動車輛充電設備之管路設備空間及足夠之電容量，日後由各該車位所有權人統一委由管理委員會依相關法規一併申請設置相關設備及獨立電錶乙個，電費由使用者分攤負擔，充電汽車位之充電設備及管路設施由各該車位所有權人自行負責修繕、管理、維護及自行負擔費用，甲方充分認知並同意。
- 四、設置垃圾、廚餘冷藏設備，避免蚊蟲孳生，維護社區衛生環境。
- 五、行動通訊訊號優化，提供行動通訊品質。
- 六、時間控制運轉排氣換氣系統及一氧化碳偵測器作環境監控。
- 七、停車場出入口依法規設置防水閘門。
- 八、停車位設置車輪擋，保護愛車防止碰撞。

拾肆、消防設施：

- 一、依消防法規設置消防檢知設備，十一樓以上各層設置自動灑水系統，並設置自動化火警受信總機全天候監控。
- 二、各層設置消防栓箱及火警綜合控制盤，大廳服務櫃台設火警受信總機。
- 三、各層樓電梯間、樓梯間設有逃生標示、安全門燈及緊急照明燈可供停電使用，並設置滅火器。
- 四、地下室設置自動泡沫滅火系統(含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能)。
- 五、一樓另設消防送水口。
- 六、全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各戶迅速

避難減少傷害。

七、各戶依法規裝置火警感知器，火災發生時可即時通知打造安全空間。

八、地下室裝置全新自動發電機組，以備停電時供應電梯、消防系統、梯間照明、車道捲門等緊急使用。

拾伍、防水隔熱

一、屋頂採用大信防水，並鋪貼精緻地磚或磨石子磚，防水效果佳。

二、屋頂設置緊急求救對講機及CCTV錄影監視系統。

三、浴室防水高度視高度為：

(1)乾區防水高度施作150公分。

(2)濕區防水高度施作180公分。

拾陸、選配項目

戶別：

一、室內地坪選樣：

淺色木地板

深色木地板

有關選地坪選色將於室內工程變更圖說確認

【甲方確認簽章：

】

★特別註記事項

1. 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。
2. 相關申請、設定及使用費，悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定，由使用者付費(客戶負擔)。
3. 本社區大樓內外之建築物建材設備均為人工安裝鋪設，致部分建材設備安裝鋪設時會產生少許色差或誤差乃屬正常現象，不得視為瑕疵處理。

本社區大樓內外所使用之石材(若有)，乃採用天然石材，其花色、紋路及結晶等屬自然天成，不得以此為由，視為瑕疵拒絕交屋或有其他主張。

公寓大廈規約(草約)

本『杜拜藝術館』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：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約法源係依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶(含承租人、使用人、占有人、停車位所有人及使用人等)。範圍為台北市政府都發局核准建造執照號碼(114)建字第0042號【附件一】中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱本社區)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

(一)專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，惟不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔，使用者名冊由管理委員會(以下簡稱管委會)造冊保存。

(四)約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用。

二、本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，由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。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書已有約定時，從其約定。

三、本社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀

(含色系、招牌及社區LOGO、建設公司名稱等)負責管理維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告物，於銷售完成後應回復原狀；另，起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約約定或區分所有權人會議之決議。

四、本社區地下室(含停車空間)、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人或建築業者與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部(含約定專用)均視為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人會議決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。

(一)側院、後院空間、綠帶、法定空地(附圖三)由全體區分所有權人共同管理維護。

(二)A8. A9. A10. A11戶十二樓露臺，依(附圖四)所標示之區隔範圍內，約定由直接緊臨之住戶分別無償管理使用，排除他人干涉之權利，為供特定區分所有權人使用，特定區分所有權人須負起「修繕」、「維護」跟「管理」等責任，但使用方式需符合法令規範。

全體區分所有權人應合乎法令規範管理使用，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)依實際需要預維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。該立法理由係以區分所有建築物之共有部分，得依規約約定由特定所有人使用，俾符物盡其用之旨。

五、區分所有權人及住戶對於陽臺、花臺、窗戶不得裝設鐵窗、鋁窗及花架等違建，如因安全顧慮需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，並經管理委員會會議決議，方得由社區統一裝設。

六、不得於陽台、挑空及上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物。

- 七、社區內不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用。
- 八、區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 九、社區室內隔間之機電設備空間，不得擅自拆除或作其他使用。
- 十、社區各主要出入口及車道出入口及屋頂避難平台出入口裝設監視錄影系統，公共設施點交時應列入點交項目。
- 十一、社區外牆設置雨遮，如有雨遮加蓋點交時應列入點交項目。
- 十二、社區內沿街步道式開放空間，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行。
- 十三、區分所有權人或使用人不得於建築物二次施工。
- 十四、共用部份及約定共用部份劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任（第一次由起造人依本條例第二十八條規定召開）。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - （一）規約之訂立或變更。
 - （二）本社區之重大修繕或改良。
 - （三）本社區有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - （四）住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - （五）約定專用或約定共用事項。
 - （六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - （七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員或管理負責人會訴請法院判決確定者，不在此限。
- 六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 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之。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上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。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成

決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有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。（惟計算應出席總戶數時仍應計入）

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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、會議記錄應包括下列內容：

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

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、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委會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管委會。管委會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。

- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、委員一名。

前項委員會名額合計為五名。主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

如選任委員不適任時，亦得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連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經二分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管委會之會議記錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第十九條 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，管委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、約定專用部份或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、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，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、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，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關處理，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，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委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，管委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，經強制執行後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，管委會得聲請法院拍賣之。

第二十條 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，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。
- 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其他各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。
- 八、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。
- 九、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交待及列入公寓大廈規約。
- 十、陽臺禁止加窗或加設鐵窗納入規約內容。
- 十一、出入口造型框架不得加設頂蓋並納入規約草約。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項。

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十二條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第二十三條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

- 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。
- 十五、禁止於住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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始得為之。

※ 本規約第十九條及二十條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及擬定**相關罰責以管理之**。

中 華 民 國 年 月 日

不動產開發信託說明書及應記載事項

預售屋不動產開發信託證明書

緣科達建業建設股份有限公司（即預售屋及其坐落基地之賣方，下稱賣方）就座落於台北市松山區美仁段二小段 501、501-1、503、503-1、506、507、508、510、511、512 地號等 10 筆土地開發興建之「松山區美仁段」建案（以下簡稱本專案），依與地主之合建契約實際選屋協議所分得之土地及房屋，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，分別委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、中國建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理預售屋不動產開發信託及建築經理查核事項，並於中華民國 114 年 01 月 21 日簽訂信託契約書及建築經理暨信託契約書在案。信託及相關建築經理業務事項，摘要如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下；本建案之建造執照之全部起造人名義、建物受託機構及建案管理機構之名稱，則以信託方式變更為建經公司名下，且明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 貳、凡本專案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶；買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，受託人因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。
- 伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：
 - 一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。
 - 二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 - 三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已

完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

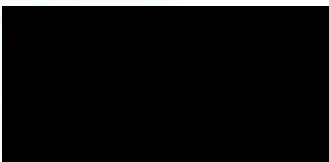
- 四、前條所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 六、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由買賣雙方處理，並應由賣方負最終履約責任。除有違反信託契約之義務外，受託人及建經公司不負損害賠償責任。
- 七、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，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，不受本預售屋不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。
- 八、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 九、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：www.tcbbank.com.tw/，查詢途徑為：[\[台中銀行首頁/信託服務查詢/預售屋收款信託專戶查詢\(承購戶專區_以建案查詢\)\]](#)；買方如發現下列情形得透過查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
 1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依

買賣契約之約定向賣方請求。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

特此證明。

此致

預售屋及其坐落基地之賣方：科達建業建設股份有限公司



受託人：台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 李瑞倉

代理人：信託部協理 許銘仁

營利事業統一編號：51816908

地址：台中市西區民權路 87 號

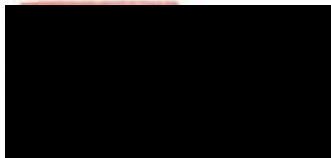


受委任人：中國建築經理股份有限公司

代表人：鄭重

營利事業統一編號：22001453

地址：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1



中 華 民 國

年 11.21 月

日



室內工程變更特約條款

- 一、買方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，且買方同意以下項目：
- (一)隔間牆增設、取消、移位及改變開口但需符合相關法規。
 - (二)電燈開關、電視出線口、電燈出口、一般插座、電話出線口及資訊插座可選擇增設、取消或移位(增設部分以二處為限)。
 - (三)面盆、面盆龍頭、免治馬桶座、淋浴設備、暖風機、淋浴拉門、毛巾架及明鏡可取消。
 - (四)毛巾架不可位移(可配合以點交方式處理)。
 - (五)冷熱水出水口及冷氣排水口可位移，但冷熱水出水口位移的前提是附近須有排水。
 - (六)浴室地磚及壁磚若取消則防水不保固；室內木地板不能取消；陽台地磚及壁磚不可以取消。
 - (七)室內油漆可取消但需以空間為單位。
 - (八)室內門框及門扇可取消。
 - (九)浴室門框不可取消。
 - (十)浴室及廚房天花板不可取消。
 - (十一)玄關門不可位移及取消。
 - (十二)廚具櫃體與三機不可以各別取消，廚俱櫃體與三機無法客製化，無法採用留料不安裝。
 - (十三)其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等不得要求變更，買方更不得要求賣方為將來加建之準備或違建之施工。
 - (十四)買方所要求之變更不得影響其他住戶之權益者。
- 二、買方已明確知悉並同意於客變期間，針對衛浴空間配置之設備如：馬桶、臉盆、浴櫃、浴拉門、地磚、壁磚、及門框，提出退料之需求，並於日後自行更換上述設備，賣方則取消上述項目之設備及防水保固。

- 三、申請辦理變更時，買方應附圖說配合賣方指定時間內辦理完成，並需親自簽認及繳清變更費用，且不得有違建管法令之規定，如申請變更之項目需拆除或變更部分為已完成之工程時，其拆除變更等相關費用應由買方負擔。
- 四、買方依規定時間內提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算辦理變更項目計價，其計算結果應通知買方，買方並應於工程變更單上簽認始有效，倘若申請增加之電源超出該戶之負載時，賣方有權拒絕受理。工程變更如為加帳，買方應於十日內繳清工程追加款，若買方未如期提出書面申請並確認完成及未繳清追加款或其申請電源超出本戶電容量負載時，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方有權拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次扣抵結清。雙方無法簽認時，為免耽誤工期，賣方則依原設計施工。
- 五、以上室內工程變更特約條款，買方已充分明確了解，並願依據上述特約條款辦理室內工程變更。

立同意書人（甲方）：

（簽章）

身分證字號：

（統一編號）

聯絡地址：

電話：

中華民國 年 月 日

裝修工程切結書

- 壹、茲承諾遵守公寓大廈管理條例第八條：『公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平台及防空避難室，非依法令規定並依區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。』不得有陽台外推情形、不得變更構造及外觀，經區分所有權人會議或主管機關禁止之事項住戶必須遵守。
- 貳、為維護本社區公共、消防等設備之完整及全體住戶權益，各住戶(所有權人)於裝潢(修)施工前，須與承包商共同至本社區管理單位辦理下列手續：
- 一、由承包商或住戶繳交保證金(押金)予服務中心。
 - 二、由承包商及住戶共同簽具本切結書並留存於社區服務中心，承包商必須繳交工地負責人員身分證明文件影本及公司執照影印本。
- 參、工程期間，承包商須親自或指派具有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠，與本服務中心無關。
- 肆、承包商須遵守下列規定：
- 一、施工時間應依社區規定實施，原則每日08：00至17：00為施工時間，其時間不得進行任何工程施作，週六為靜音施工(上午施工時間08:30~12:00;下午施工時間13:30~17:00)，週日及國定例假日停止一切裝潢(修)施工。(提前報備申請除外，只限不會產生噪音之工程項目施作)
 - 二、施工人員憑身分證明文件證件向駐衛保全人員換取工作證，並一律將「工作證」配戴於胸前。
 - 三、不得佔用電梯、大聲喧嘩或惡性破壞公共安寧。
 - 四、不得違反建築法規、住戶規約、本社區各項管理規章，擅自增建、擴建。
 - 五、大型物品、機器攜入時，須經管理服務中心值勤人員檢查後放行。

- 六、每日收工後須檢視現場，將危險器具收妥或運離現場，確定安全無慮後始可離去，以防意外。
- 七、裝潢承包商一律自行處理工程廢棄物，若違反規定且經查證屬實者，依本合約相關罰則由保證金中扣款，並通知住戶。
- 八、禁止接用公共電源，如私自竊用公用水電則處以罰款。
- 九、承包商於施工期間，如有損壞公共設施或其他設備等情事經通知而未依限修復者，由保證金內扣除修繕費，如不足由該承包商或住戶負連帶賠償之責。
- 十、承包商或施工人員不得在場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得進入非其承包工作地區。
- 十一、施工期間工作證採每日辦理換證原則並不得以任何理由要求在本社區留宿（房屋所有權人同意借用房屋者除外）。如有發現過夜之情形且經保全人員勸導無效，則逕行通知該承包商或住戶處置。
- 伍、裝潢(修)完成後三日內需主動通知服務中心進行公區會勘及驗收並辦理核退保證金手續。申請工期延展亦請原工期截止日前三日提出。
- 陸、裝潢施工一般違規事項扣款明細表：裝潢施工損壞事項罰款規定
- 一、重要設施：(如電梯、電力、電信等)
- (一)修復期限：
- *早上損壞，當天需修復（晚上12時前）。
- *下午損壞，隔日需修復（隔日早上8時前）。
- (二)修復遲延罰款：
- *每遲延一天修復，每一設備罰款新台幣1,000元整。
- *遲延第二天起，每一設備每天罰款新台幣2,000元整至修復為止。
- 二、一般設施：(如牆面、地板、水管不通)
- (一)自行立即修復或由籌備委員會雇工修復（費用由裝潢保證金內扣抵）。
- (二)自發現日起七天後，每天每一設備罰款500元整。
- 三、消防設備及其他：
- (一)因裝修損壞消防設備(如漏水)致影響其他住戶裝璜損壞、設備毀損

依修復實價賠償。

(二)因裝修致使消防設備警訊誤報或消防警訊失效者，造成之設備損壞或引起災害者依修繕實際金額賠償。

(三)裝潢過程中或已完工退場後，如因裝潢工程原因發生火災、淹水而造成公共區域或其他住戶的損害設備，則承包商及房屋所有權人需負修復之賠償責任。

捌、其他規定

- 一、室內如有泥作工程必須在室內設置沉澱箱，嚴禁工程人將剩餘水泥、沙漿倒入排水管或馬桶內。經發現施作泥作而未設置沉澱箱，服務中心可勒令停工及禁止人員入內施作。
- 二、十一樓以上住戶室內平頂都配有消防管，裝潢天花板工程會修改或移動消防灑水頭，施工前請關閉消防開關。
- 三、為維護當層梯廳清潔同意施工期間會關上玄關門。
- 四、玄關門不上鎖以方便現場管理人員不定時查看室內是否有違章工程。
- 五、同意裝潢工程結束後辦理公設會勘及驗收時同時查驗本戶室內是否有違章。(禁止陽台外推或加置窗戶)

中 華 民 國 年 月 日

附件十二

裝修施工管理辦法

第一條 為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

第二條 本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置，規劃完成後需以隔局平面圖樣向_____服務中心提出申請，始准施工。

第三條 裝潢(修)戶及裝潢承包商於進場前共同簽立「裝潢施工申請表」及「裝潢施工切結書」，允諾在施工期間遵守所有管理規定。

第四條 為防止因施工不當毀損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，屋業主或裝潢(修)承包商應於施工前向 杜拜藝術館 服務中心繳交：

1. 裝潢保證金(每戶)新台幣伍萬元整(即期支票或滙款)，該款項於施工完畢後，向申請單位辦理無息退款，唯若涉及違反施工裝潢管理辦理，則需扣除相關費用。
2. 施工裝潢維護費(每戶)每日 100 元，預收二個月 6 仟元整，待實際退裝場時結算相關費用且多退少補。

第五條 裝潢(修)戶及承包商須遵守下列規定：

一、施工前須辦妥繳交：

1. 裝潢施工人員名冊(請承包商於施工前三日，將工作人員名冊送社區服務中心；爾後若因工作需要增加工作人員時亦同)。
2. 裝潢施工申請表
3. 裝潢保證金。
4. 完成裝潢施工申請後，由服務中心核發「室內裝潢工程許可證」，並將其張貼於玄關門外側，張貼前請將玄關門完成保護。
5. 裝潢施工切結書
6. 施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置)

二、進場施工人員須配掛本社區專屬識別證以茲識別(請於每日施工前至警衛哨換證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區)。

- 三、施工人員進出或搬運材料、工具均由現場服務人員引導後出入，所有車輛不得停放於停車場。
- 四、一樓門廳禁止施工人員、材料或器具進入或穿越。
- 五、如有工程人員、物料必須進入或穿越一樓門廳，得於事先向社區服務中心申請，經許可後始可進出。
- 六、搬運材料及工具如使用工作電梯，不得超重及超長。
- 七、材料工具之進出本社區應於進料前二日向社區申請，進料前須經社區管理人員之查驗後至地下一層指定區域進行卸貨，有關施工人員及進(卸)料時間及規定依相關規定辦理，卸貨物品不得長時間久放影響其他權益。
- 八、週一至週五工作時間為08:00至12:00及13:00至17:00止，所有施工人員於17:30前必須離開本社區；週六為靜音施工(上午施工時間08:30~12:00;下午施工時間13:30~17:00);週日及例假日一律不准施工。(提前申請而核准之工程除外)。
- 九、建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，否則視同施工廢棄物及垃圾處理之。
- 十、為保障本建物主要構造安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十一、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，並應設置沉澱箱，確保泥渣污水任意傾倒而造成管路堵塞淤積，沉澱箱底層泥沙依一般垃圾清運。
- 十二、為維護本社區高格調之外觀，住戶裝潢(修)時，不得架設鐵窗等有礙本社區整體外觀之增設。
- 十三、為維護本社區之公眾權益，住戶裝潢(修)時，公共梯廳不得設置私人裝置物，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本社區其他住戶利益之情形。
- 十四、施工廢棄物及垃圾，承包商必須每日運棄，不得堆置或拋棄在公共區域，裝潢施工如有違反本辦法之規定且經查證屬實，服務中心得依

據本辦法實施罰扣款並禁止進場施工，通知保證金繳納人及設計師將由裝潢保證金內扣除。

十五、為維護本社區之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工程，需在不影響結構安全下始得以施工，時間限於10:00至12:00及14:00至17:00時內進行。

十六、施工時如有不慎損及給（排）水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施（備），應即時告知社區服務人員到場了解，並負責立即修護。

十七、於施工期如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修護者，則由保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢（修）戶及承包商應連帶負修護及賠償責任。

十八、施工人員在現場不得有大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧之行為。

十九、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理，並告知住戶知曉。

二十、承包商及其施工人員不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，亦不得隨地丟擲煙蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者須即刻自行清除乾淨。施工人員不得進入或干擾非其施作工作之區域。（含樓梯間）

二十一、承包商及其施工人員未經服務中心或工務主管同意，不得擅自接用他戶或公共水電，違者報警處理。

第六條 承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢（修）戶與承包商共負連帶責任。

第七條 裝潢（修）戶產生之垃圾及廢料統一集中暫放室內（如前、後陽台處）並應嚴格執行徹底清運垃圾。

第八條 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本社區服務中心勸導亦不改正時，得開立違規通知單，亦可商請住戶更換承包商。

第九條 裝潢（修）完成後且合於下列條件，且經本社區服務中心認可，並扣

除相關罰款後，得於提出申請後十五日內無息退回該結餘之保證金。

一、未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統。

二、雖有前款之損壞情事，但確認修復後，並經驗收合格者。

三、無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施（備）之賠償。

第十條 本裝潢（修）施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需，由社區服務中心隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要條款。

第十一條 科達建業建設(股)公司代管本社區，管理期間有關前開裝潢保證金，由科達建業建設(股)公司代收及執行，待第一屆管理委員會成立後轉由管理委員會執行。

中 華 民 國 年 月 日

個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

科達建業建設股份有限公司（下稱本公司）依據《個人資料保護法》（以下稱《個資法》）、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

1. **蒐集之目的：**本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之之範圍內，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料。
2. **蒐集之個人資料類別：**本公司依前開目的，蒐集、處理、傳輸及利用 臺端之個人資料，係指姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵件、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他通訊軟體資訊等直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
3. **個人資料利用之期間、地區、對象及方式：**
 - 3.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約
 - 3.2 之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - 3.3 地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
 - 3.4 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與

本公司為履行與 臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

3.5 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

4. 依據個資法第3條規定，臺端就本公司保有台端之個人資料得行使下列權利：

4.1 臺端得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

4.2 臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

4.3 臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須時，得予以拒絕。

臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時， 臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人(甲方)： (簽章)

身分證統一編號：

聯絡地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十四

露台分管約定同意書

立同意書人 _____ (以下簡稱買方)，因買方科達建業建設股份有限公司(以下簡稱賣方)座落於台北市松山區美仁段二小段501、501-1、503、503-1、506、507、508、510、511、512地號等10筆土地興建之『杜拜藝術館』社區編號第_____棟_____樓房地_____戶及地下室第_____層編號_____號共_____位，買方除同意遵守本大樓規約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容：

買方已充分認知本社區之露臺，同意由直接緊臨之住戶自行管理、使用、排除他人干涉之權利，為供特定區分所有權人使用，特定區分所有權人須負起「修繕」、「維護」跟「管理」等責任，其使用權屬如下：A8. A9. A10. A11戶十二樓露臺，依(附圖四)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

買方應合乎法令規範及本社區大廈規約(草約)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)依實際需要進行維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意配合。

房屋出售轉讓時，應將本「露台分管同意書」同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、典權人、管理人或承租人。恐口說無憑，特立此同意書為證。

此 致 科達建業建設股份有限公司

立同意書人(甲 方)：

(簽章)

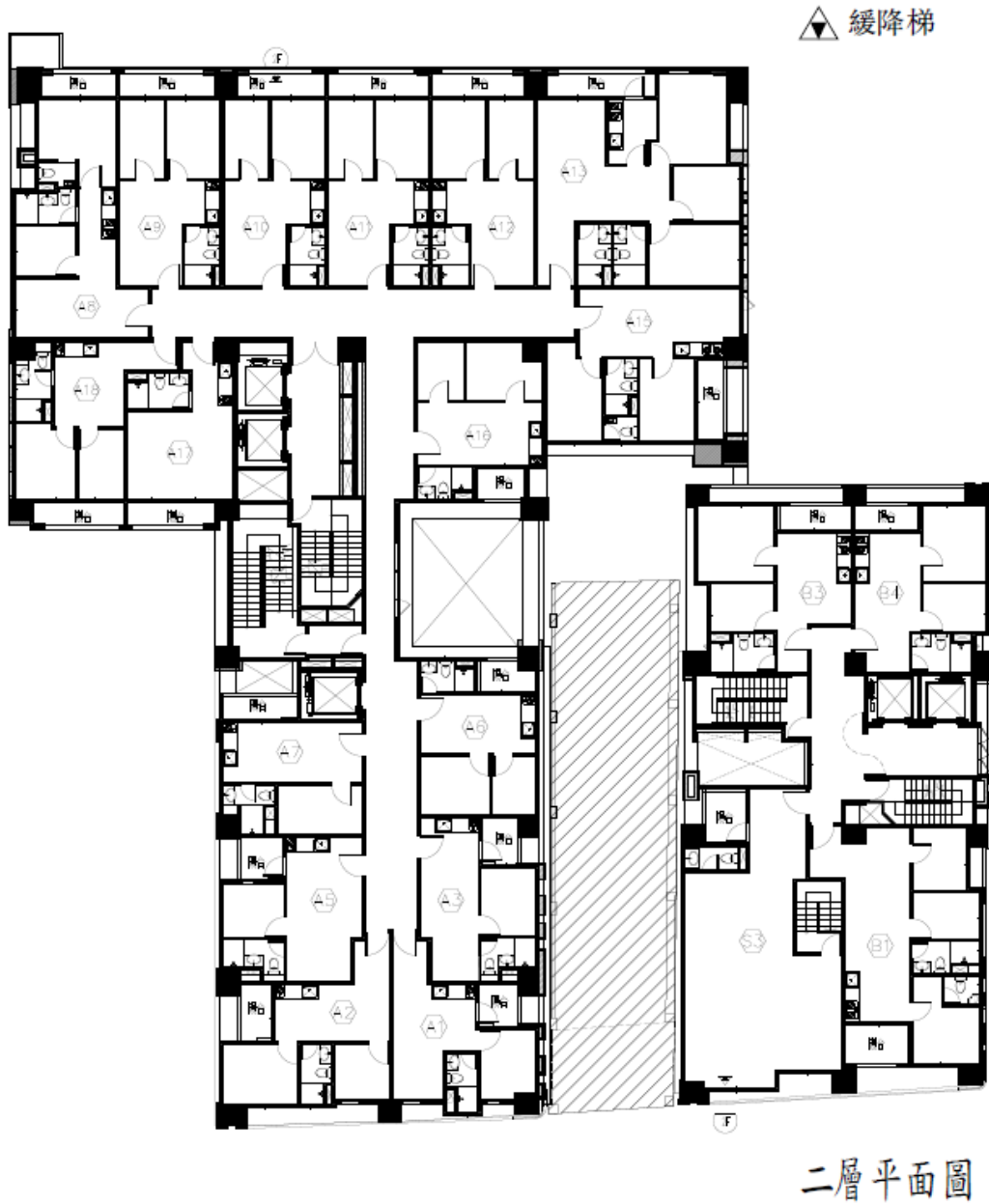
身分證統一編號：

聯絡地址：

電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

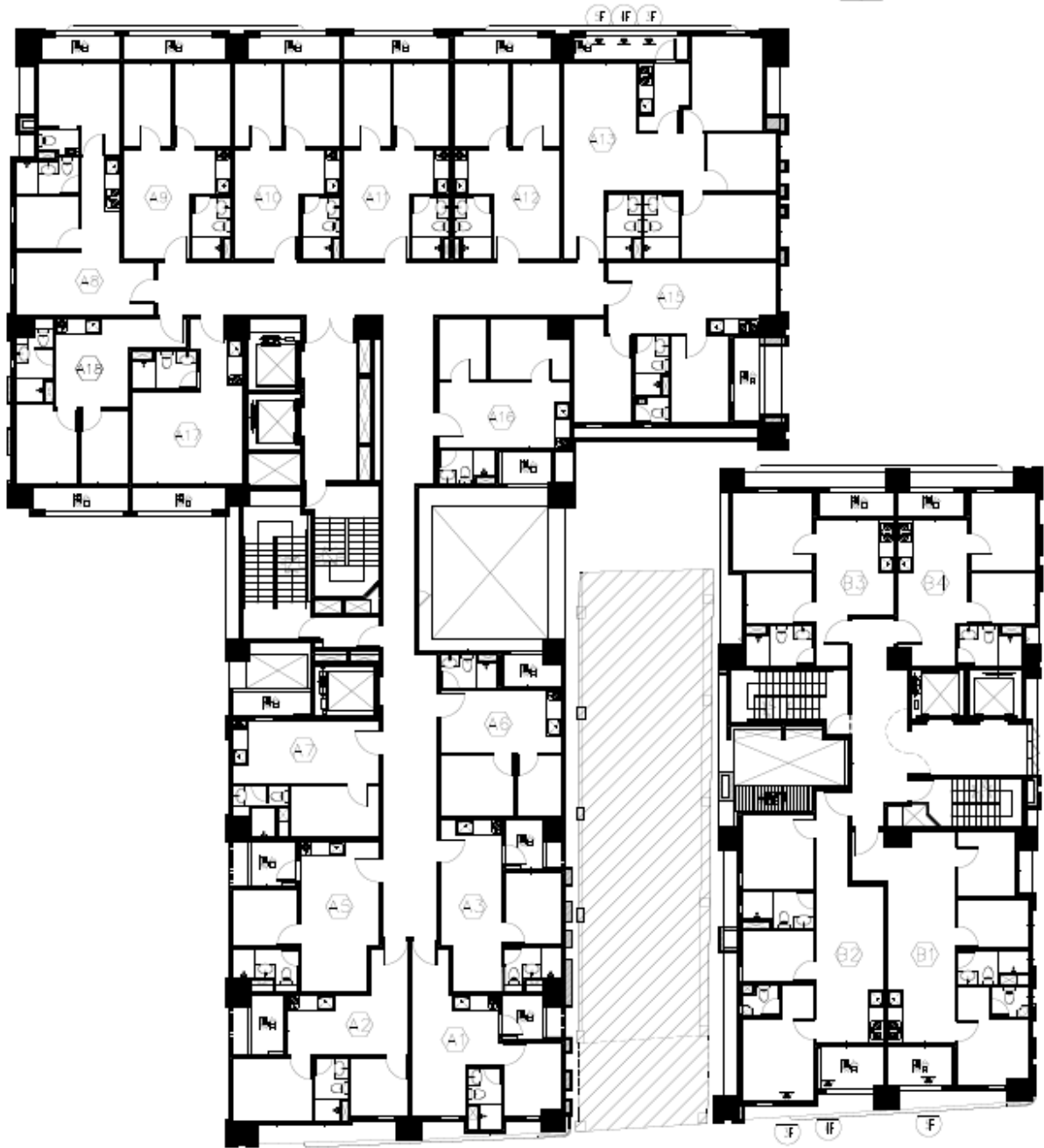
附圖一 房屋平面圖



『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

房屋平面圖

▲ 緩降梯

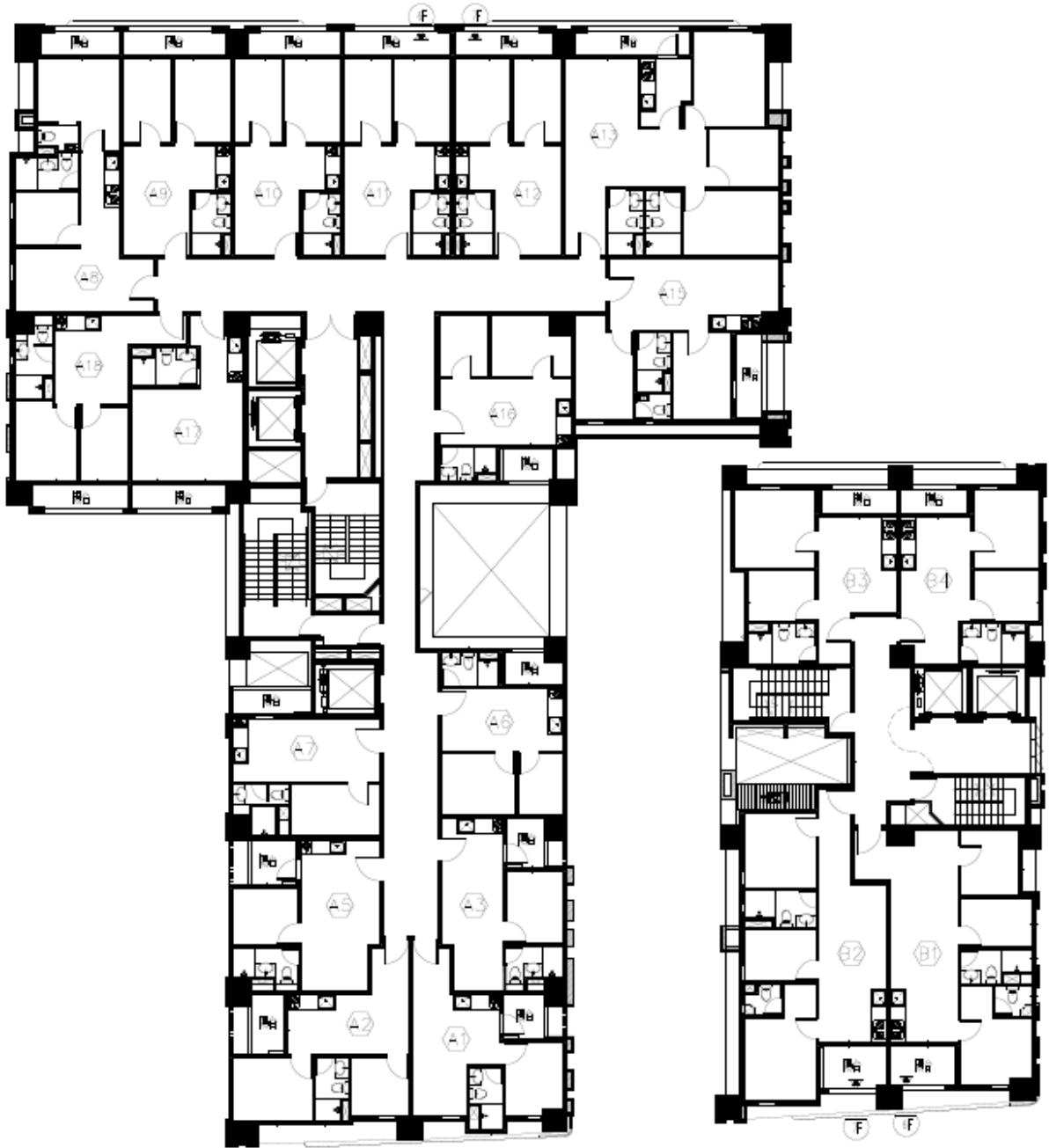


三~五層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

房屋平面圖

▲ 緩降梯

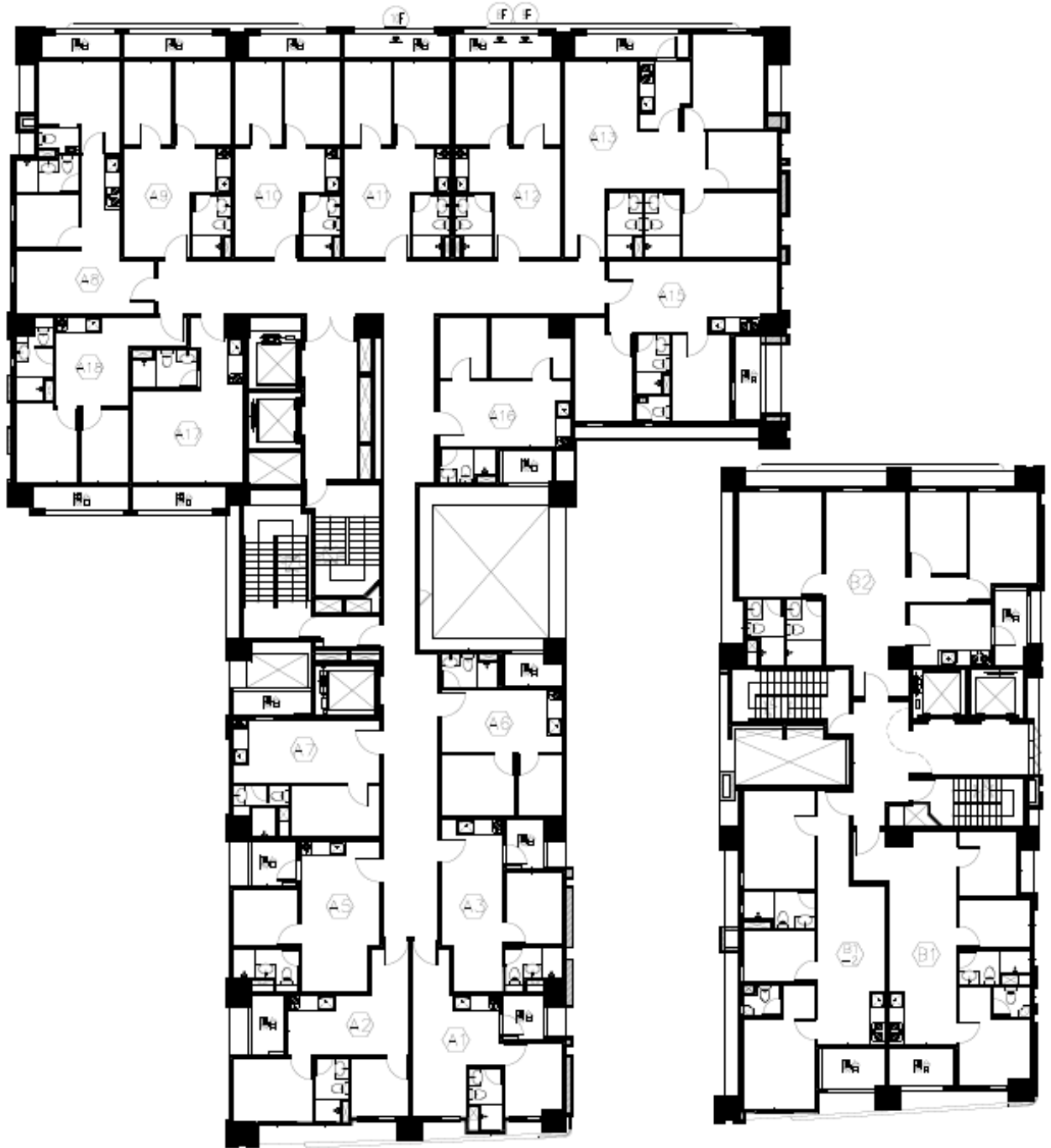


六~七層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

房屋平面圖

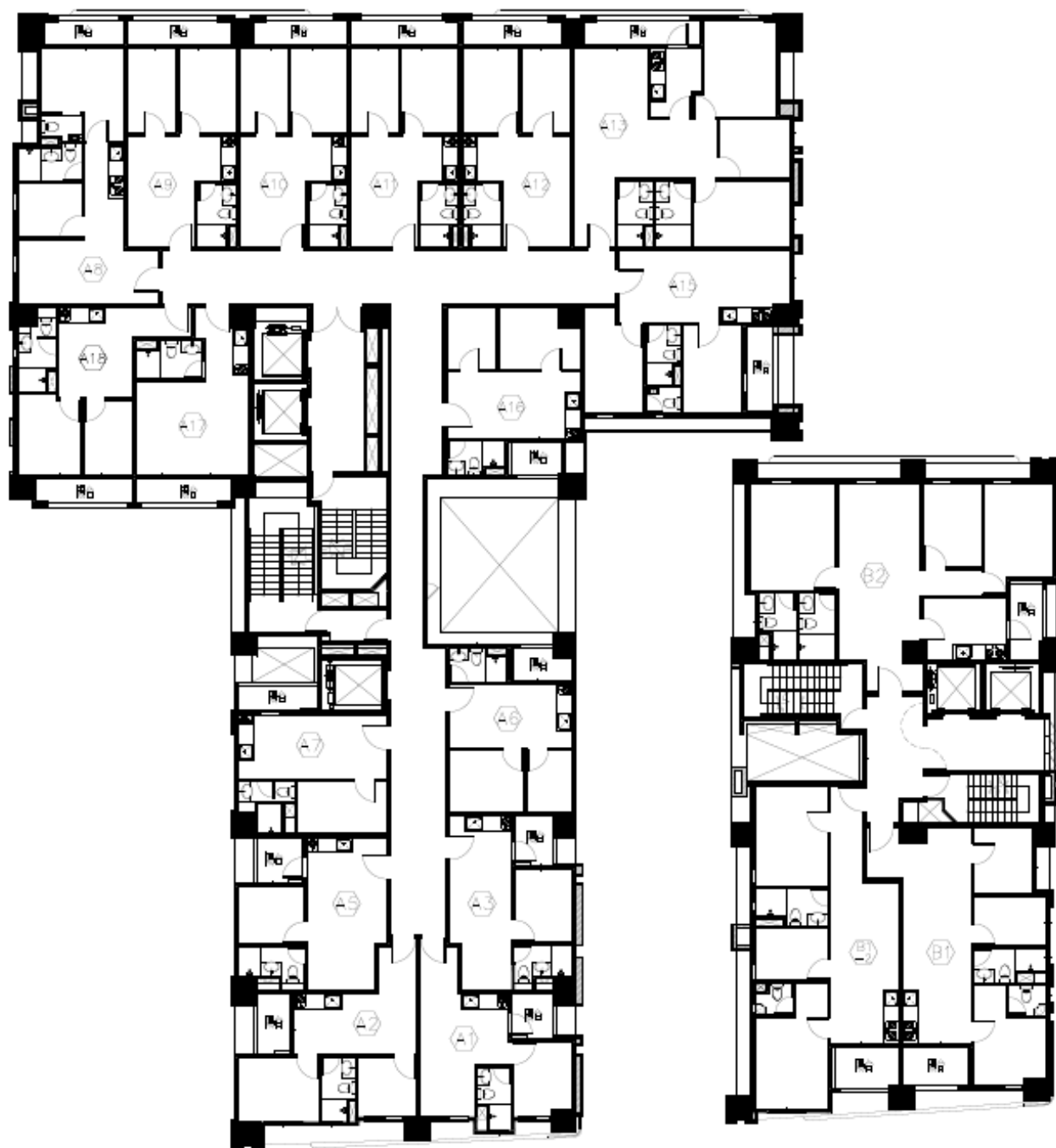
▲ 緩降梯



八~十層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

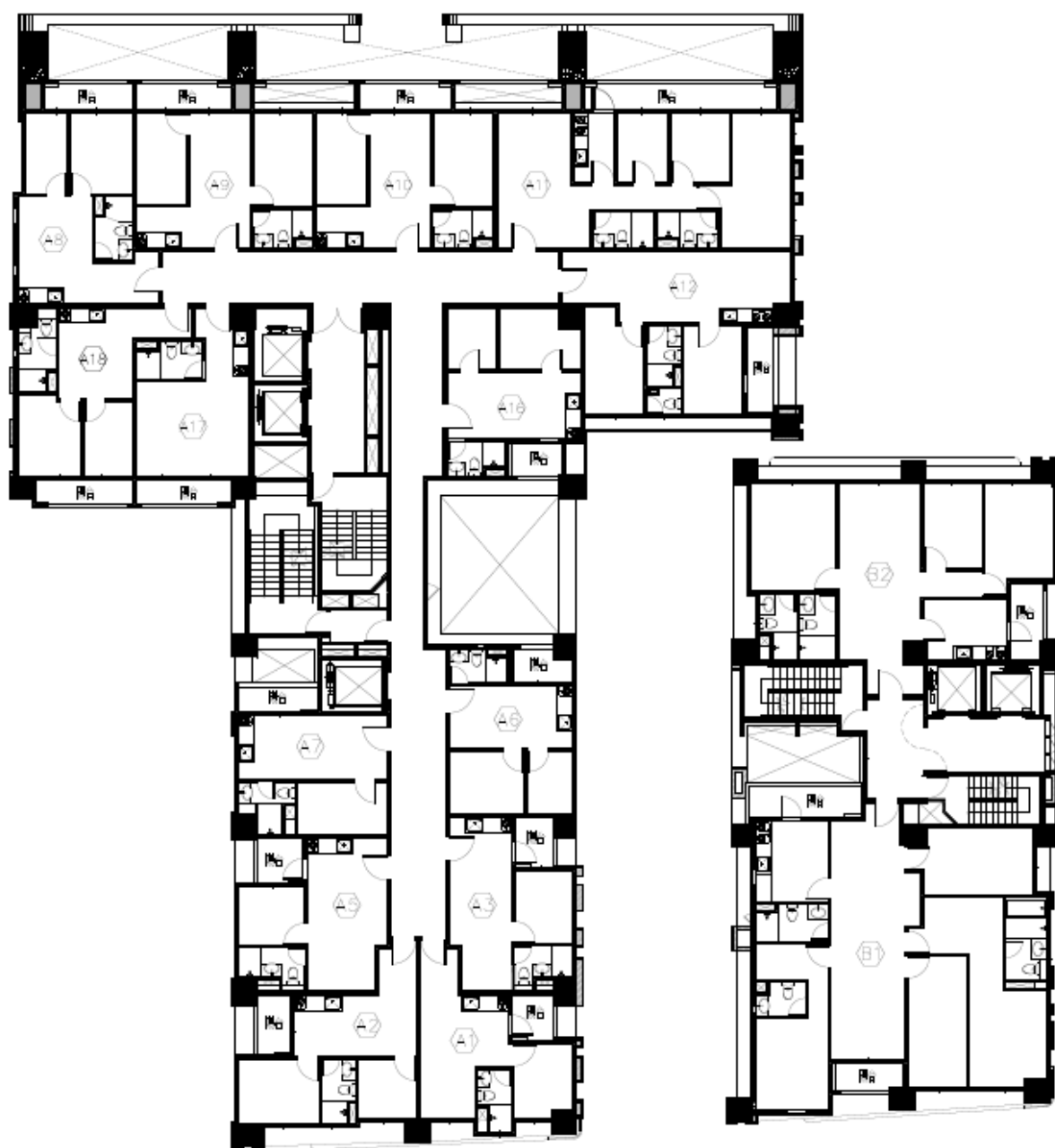
房屋平面圖



十一層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

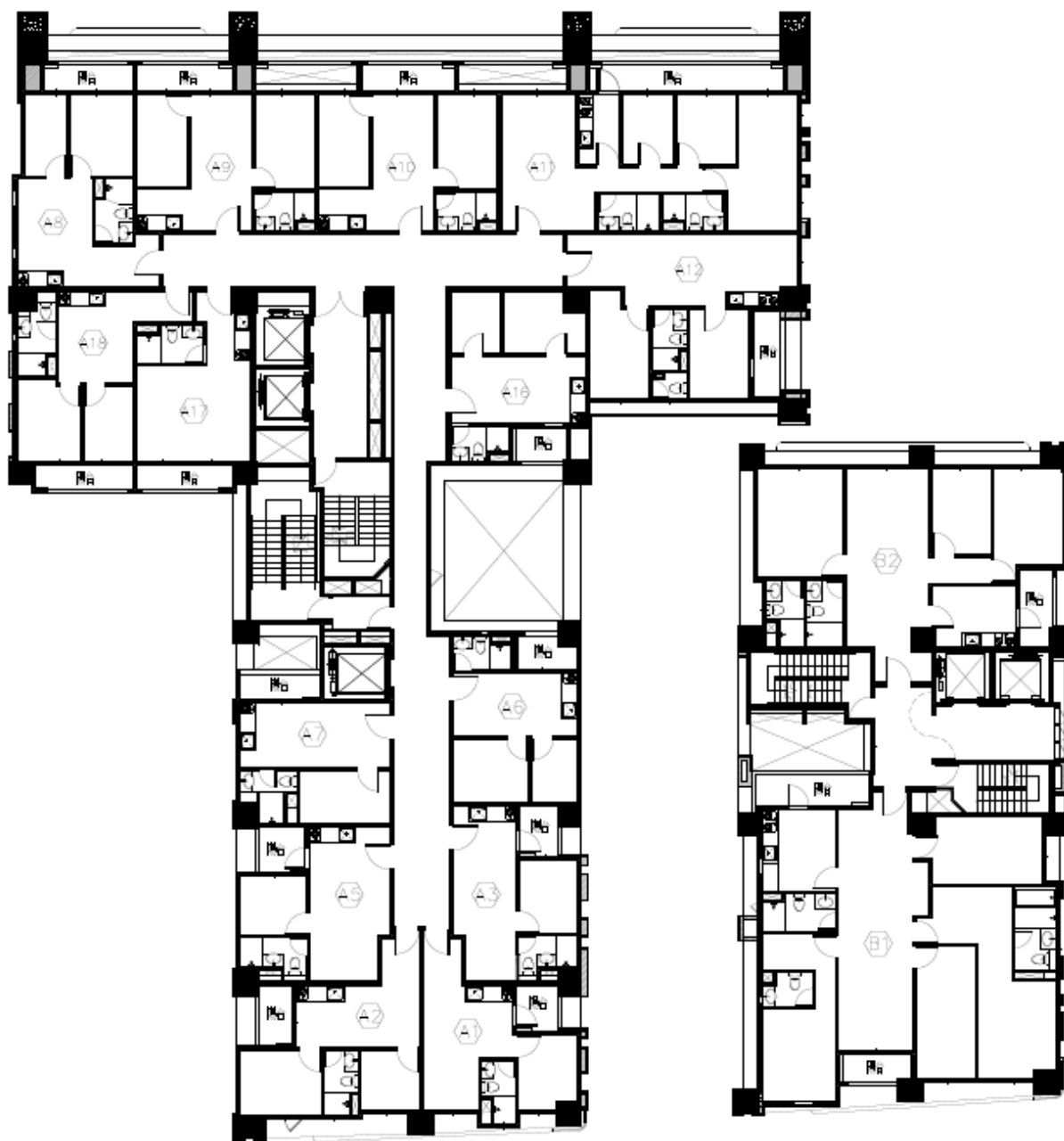
房屋平面圖



十三層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

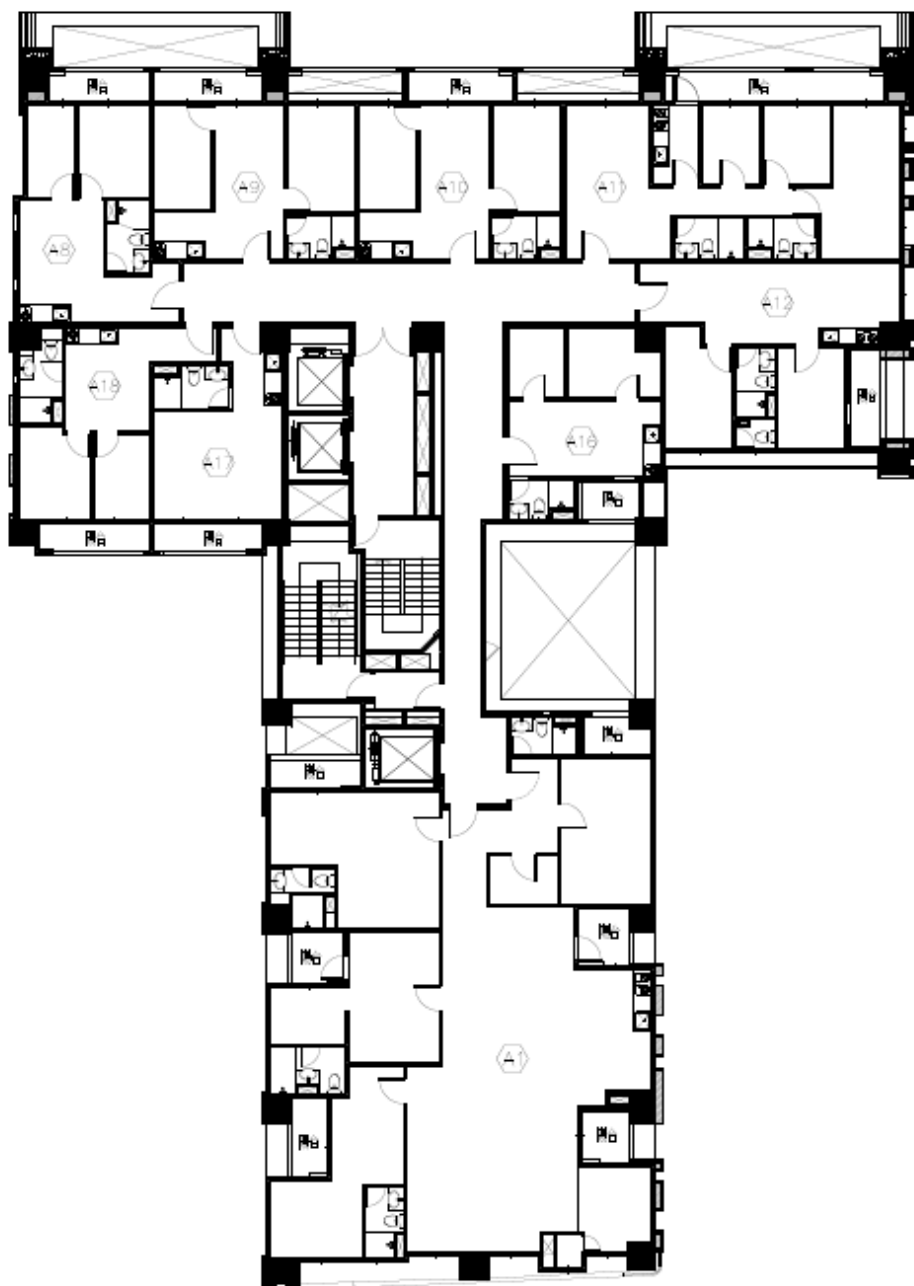
房屋平面圖



十四層平面圖

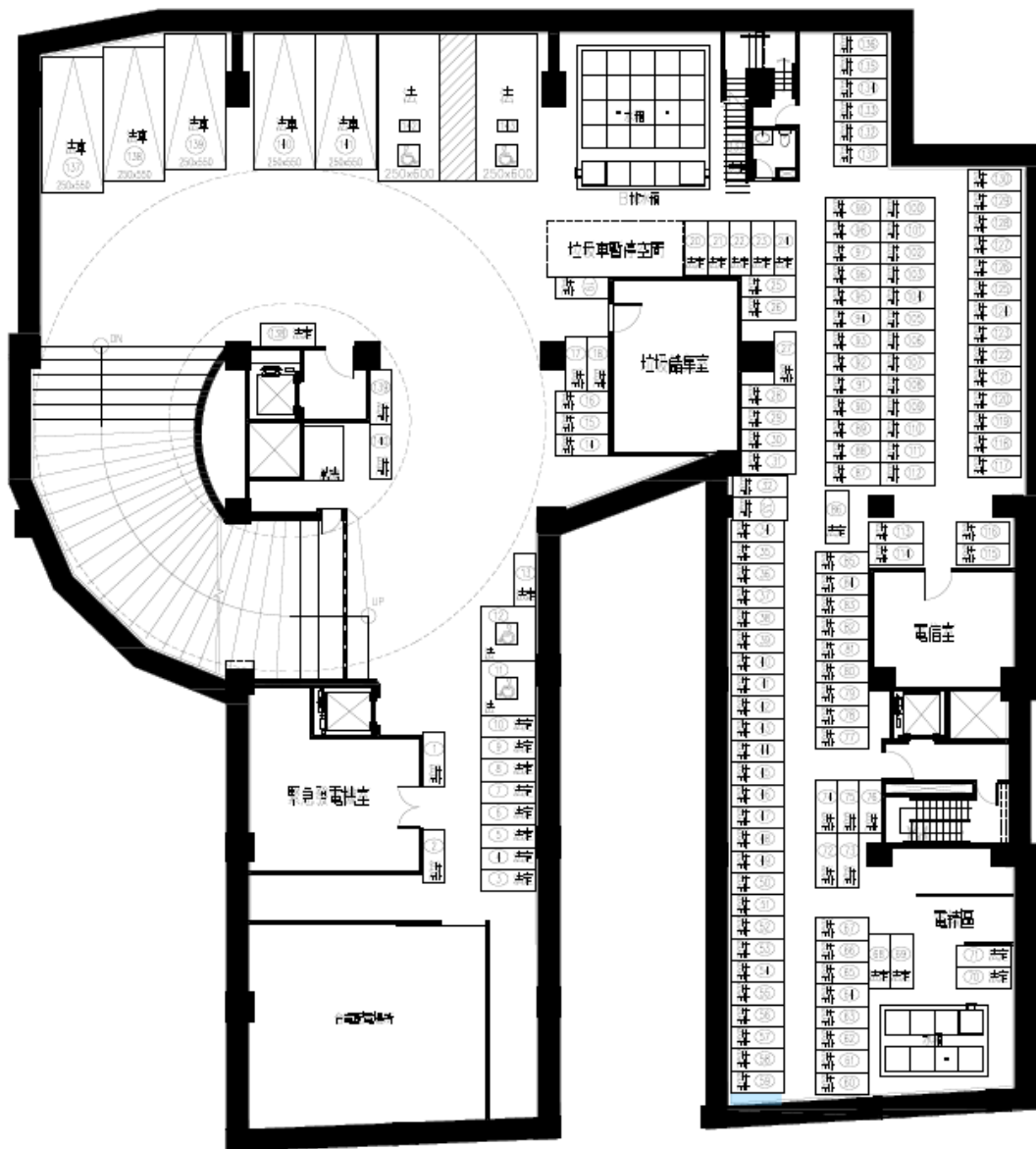
『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

房屋平面圖



十五層平面圖

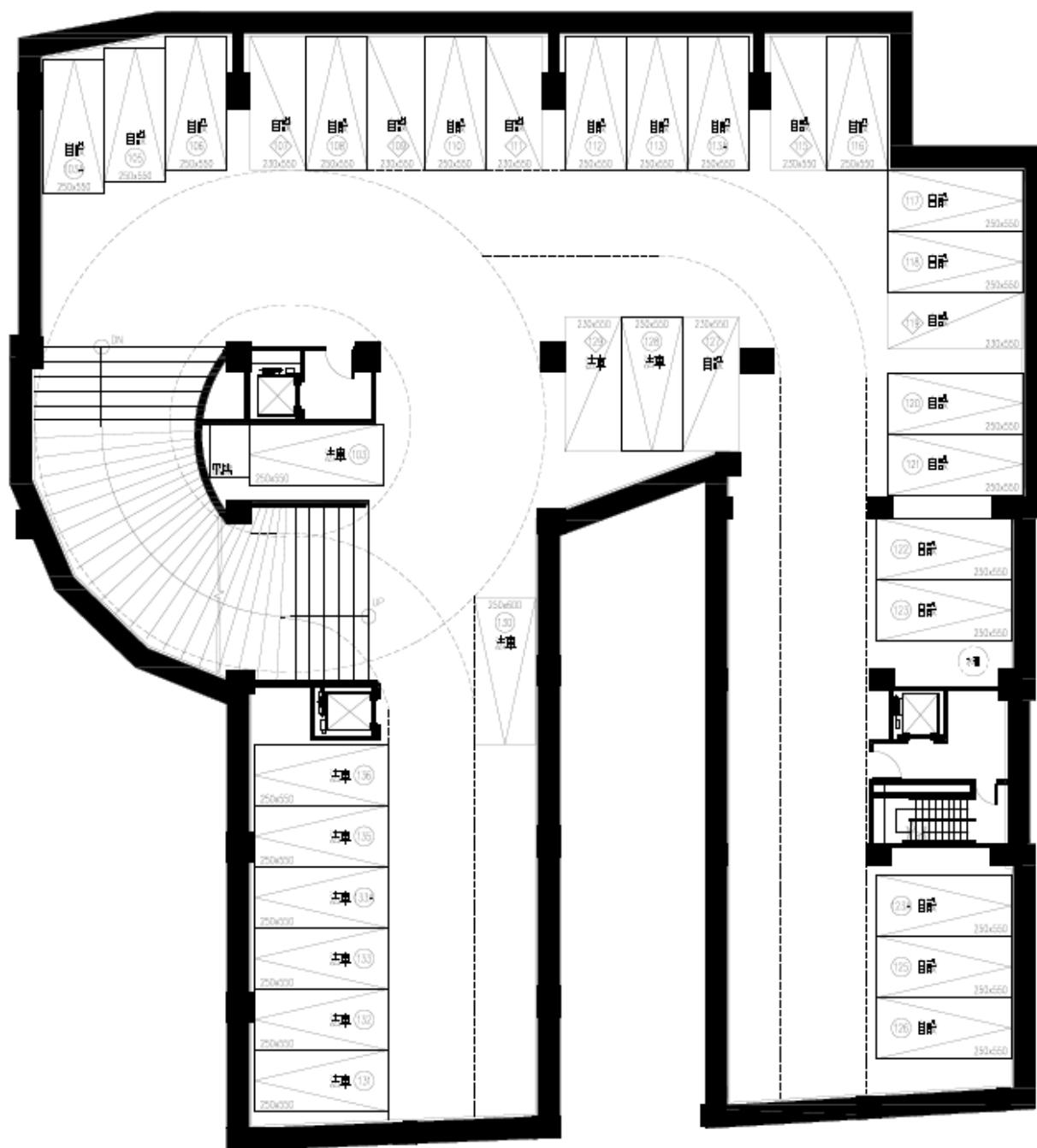
『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。



地下一層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

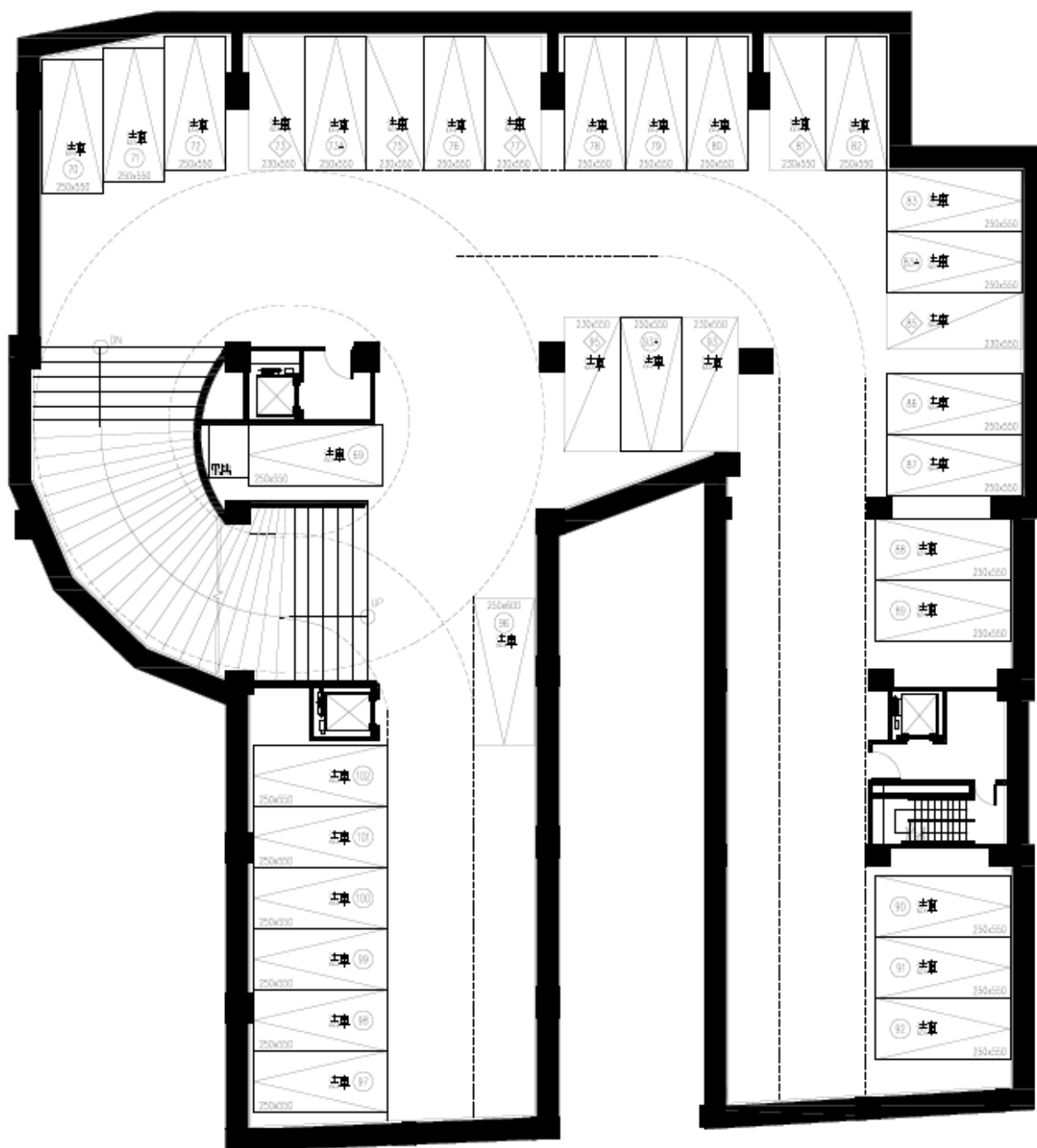
汽車停車位平面圖



地下二層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

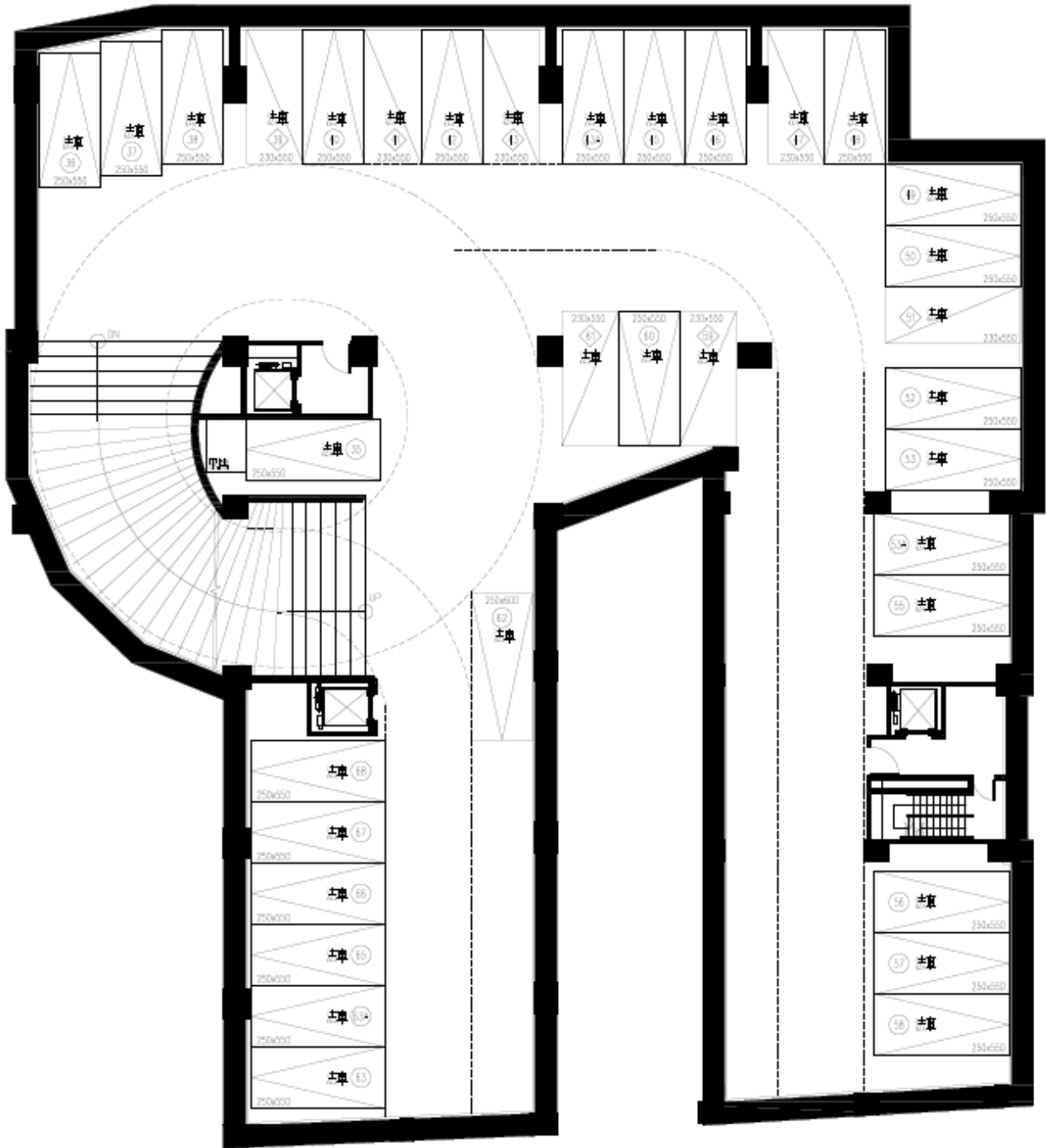
汽車停車位平面圖



地下三層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

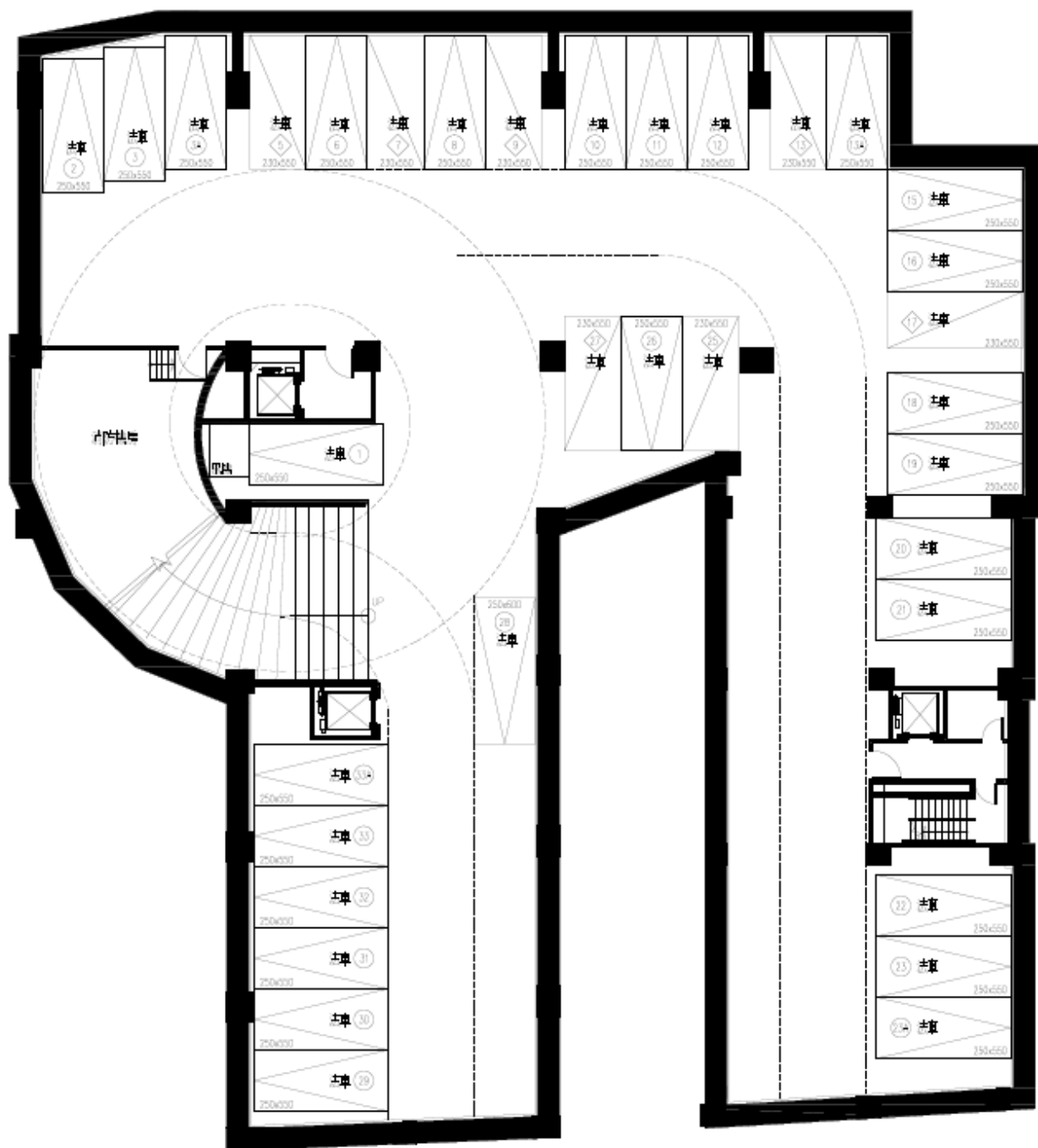
汽車停車位平面圖



地下四層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

汽車停車位平面圖



地下五層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。



『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

附圖四

露台約定專用管理範圍示意圖

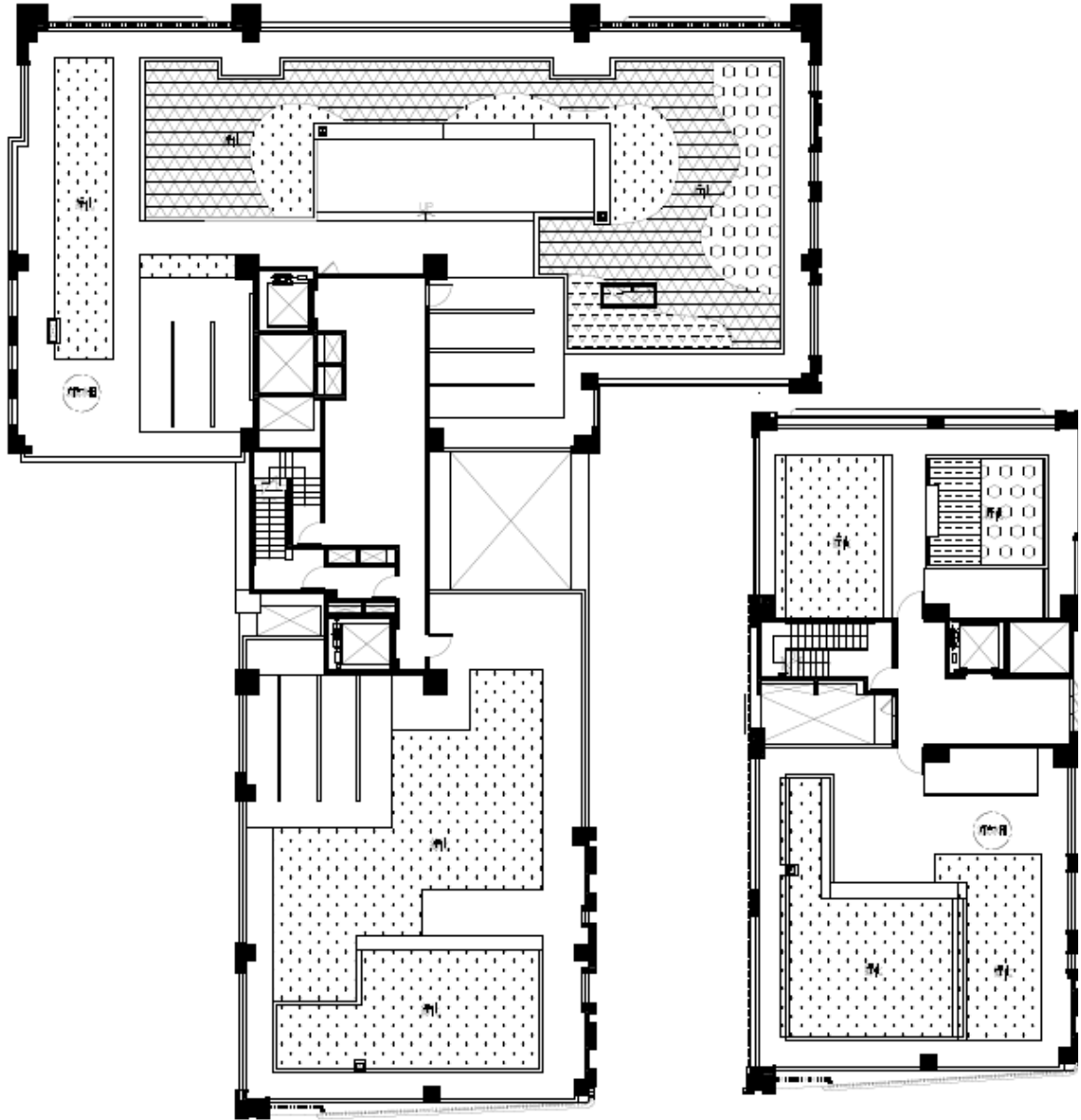


十二層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。

附圖五

屋突層平面示意圖



屋突一層平面圖

『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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準』。