

## 房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

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 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <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:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 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。

# 【連雲雲恆】房地暨車位預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：連雲建設股份有限公司

茲為【連雲雲恆】（以下簡稱本社區）房地暨車位預定買賣事宜，經買賣雙方同意訂立本預售買賣契約條款如下。契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經雙方溝通後，並合意訂定條款如下，以茲雙方共同遵守，且雙方確認並無其它任何口頭承諾與約定：

## 第一條 契約審閱期

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：連雲建設股份有限公司

## 第二條 賣方對廣告義務

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

### 第三條 房地標示及停車位規格

#### 一、土地坐落：

台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751 及 752 等 6 筆地號，面積共計 720 平方公尺（約 217.8 坪），使用分區為都市計畫內之第三種住宅區及第三之二種住宅區。

#### 二、房屋坐落：

同前述基地內，買方購買由賣方投資興建之【連雲雲恆】社區，編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶（以下簡稱本戶）（共計 59 戶），為主管建築機關核准之民國 110 年 10 月 15 日 110 建字第 0251 號建造執照（建造執照影本如附件一）（本戶房屋平面圖如附圖一）。

#### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

買方購買之停車位屬：

（一）法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間

依建造執照圖說，為地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之機械停車位壹位，該停車位有無獨立權狀，其車位規格為容車長度 500 X 寬度 205（含後視鏡）X 高度 185 公分、載重為 2500 公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計 22.76 平方公尺（約 6.89 坪）。每個停車位空間面積占公設二總面積之比例為 56 分之 1。

（二）法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間

依建造執照圖說，為地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之機械停車位壹位，該停車位有無獨立權狀，其車位規格為容車長度 500 X 寬度 205（含後視鏡）X 高度 185 公分、載重為 2500 公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計 22.76 平方公尺（約 6.89 坪）。每個停車位空間面積占公設二總面積之比例為 56 分之 1。

（建造執照核准之停車位空間平面圖如附圖二及附圖三）。

四、如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第五項之比例計算之（計算方式如第五項所示）。

五、第三項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（計算式為 1274.76 平方公尺除以 3548.15 平方公尺等於 35.93%）。

六、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。

七、停車位有關事宜悉依附件九「一樓 F 戶產權暨分管及車位使用同意書」約定處理。

八、停車位由承購車位住戶專用，未承購車位住戶不得占用。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

（一）買方購買本契約房屋編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以土地總面積扣除全部汽車停車位應持分土地面積（每壹個汽車停車位持分為本案基地總面積萬分之 1，共計 56 個汽車停車位）後，依買受房屋主建物面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部房屋主建物總面積 3516.19 平方公尺（約 1063.65 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。

（二）本案依台北市都市更新事業計畫核定實施，法令適用日期為民國 106 年 10 月 12 日，汽車停車位得分配土地持分。

##### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），包含：

（一）專有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

1、主建物面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

2、附屬建物面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），包括：

■陽臺\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺

(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

■中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其雨遮\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(本案依台北市都市更新事業計畫核定實施，法令適用日期為民國106年10月12日，雨遮可辦理登記)。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例  
\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、買方購買汽車停車位：

(一) 編號 01 號汽車停車位，應有土地持分為本案基地總面積萬分之 1。

編號 02~56 號汽車停車位，每壹個汽車停車位應有土地持分為本案基地總面積萬分之 1，及一樓 F 戶土地持分(本案基地總面積萬分之 21) 之 55 分之 1。

(二) 買方應有土地持分面積為\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三) 一樓 F 戶房屋僅供購買 02~56 號汽車停車位產權登記用，買方持分一樓 F 戶房屋面積 55 分之\_\_\_\_\_，依地政機關核定之面積隨同比例登記予買方。

五、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。

## 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本社區共有部分項目包含：

一、「公設一」：

一樓：戶外安全梯(甲梯)、無障礙升降機、管道間、梯廳兼排煙室、梯廳、緊急升降機、戶外安全梯(乙梯)、管委會使用空間、客貨升降機(機車用)等；

二樓至十五樓：戶外安全梯（甲梯）、無障礙升降機、管道間、梯廳兼排煙室、梯廳、緊急升降機、戶外安全梯（乙梯）等；

屋突一樓：無障礙升降機、樓梯間、廁所、機房、升降機道等；

屋突二樓：升降機道、電梯機械室、樓梯間、水錶區等；

屋突三樓：電梯機械室、消防水箱、水箱、樓梯等；

地下一層：防空避難室兼停車空間、機車停車空間、升降機機房、客貨升降機（機車用）、一般安全梯（丙梯）、管道間、機房（供電信使用）、梯廳、無障礙升降機、噴灌機房、廁所、機房（供垃圾儲藏使用）、電錶室、一般安全梯（甲梯）、緊急發電機室、受電箱區、台電配電場所等；

地下二層：一般安全梯（甲梯）、水箱、機房、無障礙升降機、管道間、梯廳、走道、機房（廁所）、編號第 57 至 59 號汽車停車位等；

地下三層：一般安全梯（甲梯）、水箱等；

地下四層：一般安全梯（甲梯）、消防泵浦室等，

依法令應列入共有部分之項目均屬之。

本「公設一」總面積計 2273.39 平方公尺（約 687.70 坪）；專有部分總面積計 4229.23 平方公尺（約 1279.34 坪）。本項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，其面積係以本項共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 二、「公設二」：

一樓、地下一層至地下四層：汽車升降機、機械停車空間、及其他附屬空間在內等。

本「公設二」為不具獨立權狀之停車空間，總面積計 1274.76 平方公尺（約 385.61 坪），由各戶依購買停車位之數量、型態、大小比例持有，如本契約第三條第三項所示。

## 第六條 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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

### 第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣（以下同）\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整（購買汽車停車位者含車位價款），分別載明如下：

#### 一、買方購買房屋之

(一)土地價款\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(二)房屋價款\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整(含營業稅)。

1、專有部分\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(1)主建物部分\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。(附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。)

2、共有部分\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、買方購買汽車停車位，加計一樓F戶55分之\_\_\_\_房地價款\_\_\_\_萬元整，總計價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。

(一)地下第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號停車位價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整：

1、土地價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2、房屋價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。(含營業稅)

(二)地下第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號停車位價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整：

1、土地價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2、房屋價款\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。(含營業稅)

## 第七條之一 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

由賣方將本契約土地及興建資金信託予中國信託商業銀行股份有限公司為本契約之信託受託人，及由僑馥建築經理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。

(附件二)

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

### 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之\_\_\_公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供上開之同業連帶擔保證明影本予買方。

### 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之\_\_\_公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之\_\_\_公司

不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

#### **第八條 付款條件**

- 一、除簽約款及開工款外，買方應依「房地暨車位付款明細表」（附件三）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。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方應依「房地暨車位付款明細表」（附件三）之約定，於各期工程進度完工後接獲書面繳款通知單七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票，逕向賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付。  
支票之抬頭名稱請依金融機構專戶之戶名開立。
- 四、若買方以票據給付而未能如期兌現者，視同買方自始未依本契約之「房地暨車位付款明細表」（附件三）約定付款。
- 五、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。

#### **第九條 逾期付款之處理方式**

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，在補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方任一期款不繳付或未完全給付而逾約定繳款期限二個月以上（含）或逾使用執照核發後一個月，經賣方以存證信函（律師函）催繳並送達七日內仍未繳納者，買賣雙方同意依本契約第二十七條「違約處罰」之規定辦理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### **第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

- 一、地下層停車位（含一樓停車位空間）  
本契約地下層共四層，總面積 2162.12 平方公尺（約 654.04 坪），

扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積（含一樓停車位空間）為 1274.76 平方公尺（約 385.61 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

## 二、法定空地

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部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臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

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

## 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約「建材設備說明書」（附件四）施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，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，但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十七條違約約定處理。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程（依建造執照）已於民國 111 年 2 月 14 日

開工，最遲應在民國 116 年 3 月 13 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，買賣雙方同意依本契約第二十七條違約約定處理。

### **第十三條 工程變更之處理**

一、本契約房屋室內隔間、建材、增減設備裝修工程、主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及本社區所有公共設施等，買方同意絕不要求變更。

二、供水、排水、供電、瓦斯供氣、通訊系統、通風排氣管道、消防系統、污水系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計核准圖說指定位置裝設之，倘各該公共事業機構變更指定位置，或有增(減)設時，買方均無條件同意不得提出異議，並同意按其設置目的善加管理及維修。

三、買方同意賣方可於本社區共有面積內之適當地點設置公共設施、裝備作為服務本社區用途。

四、賣方負責辦理申請本契約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期，悉依各該主管機關作業程序為準。

五、瓦斯配管由賣方統一代為申請裝設；瓦斯裝錶申請由買方於交屋後自行辦理，其供氣日期悉依瓦斯公司作業程序為準。

### **第十四條 建築設計及建材修改保留權**

一、賣方為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之管理委員會使用空間及庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、

公共設施(備)等，依賣方所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損買方之權益為原則，以求盡善盡美。

- 二、本社區建造執照相關規劃圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共有部分之變更，或不影響本契約房屋室內專有部分坪數、機能及相關權益者，賣方有變更設計權，如變更部分至影響房屋面積者，則依第六條找補約定處理。如變更設計致影響特定房屋室內專有部分嚴重影響致失其原有效能者，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本契約，請求無息返還已付價金。

### **第十五條 驗收**

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複檢合格後支付。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方不得以未完成改善為由，不為支付或遲付其他各期款項（含產權移轉款）。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其他相關費用（例如：安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、如買方無正當理由不辦理驗收，經賣方書面催告七日仍未辦理者，賣方得逕行通知買方辦理交屋。

### **第十六條 房地所有權移轉登記期限**

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，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）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、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。

六、買方為非中華民國國籍者（含自然人及法人），應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合經濟部及地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、買方為未成年人者，除應由法定代理人出面簽約外，並應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。其贈與稅及因此而產生之稅規費由買方負擔。

- 八、辦理房屋產權移轉登記時，有關房屋價值申報，雙方同意依照政府主管機關登記當時法令辦理。
- 九、本契約房地暨車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。

### **第十七條 通知交屋期限**

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日賣方應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、買方履行本契約義務後並繳清各期款項、應付稅費、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金撥付予賣方，賣方始交屋予買方，賣方於交屋時一次結清工程追減款予買方。賣方應於買方辦妥上述手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶房屋（含車位）水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買賣雙方依本條約定辦理交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之主建物、附屬建物及停車位為範圍，本社區所有公共設施設備待本社區管理委員會成立後，統一由社區管理委員會接管維

護。買方遲延或拒絕辦理交屋，經賣方以書面定期七日催告仍不履行者，賣方得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 六、買方憑遷入證明書並辦妥交屋手續後始得遷入，若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修或搬運物品時，以竊占論處，如有損害，須負賠償責任。
- 七、買方辦妥交屋手續後若要進行室內裝潢工程，應遵守本契約「裝潢施工管理辦法」（附件五）之相關規定。
- 八、本社區符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準，買方應授權賣方以代刻印章「代刻及使用印章授權書」（附件七）於本社區綠建築維護管理計畫主管機關規定之所有相關資料及簽收單上用印，賣方應於產權移交時，將已用印資料之文件影本交與買方；如買方拒收，影本資料將由賣方以書面郵寄，視同交付，如拒收或退回，並以第一次郵局投遞日視為已經送達及交付。

#### **第十八條 共有部分之點交**

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。除賣方可證明可歸責於買方之事由，管理委員會（或管理負責人）逾點交期限不為點收，經賣方催告七日內仍未辦理，賣方不負保管之責。
- 三、依雙方協議之檢測方式檢測未通過之設施（備）項目應載明於驗收單，賣方應於修繕完成後，以書面通知管理委員會（或管理負

責人)限期配合辦理複驗及移交，管理委員會(或管理負責人)應配合辦理複驗及移交。

- 四、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其社區所有權比例合計二分之一以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自完工日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本社區共有部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 五、管理委員會成立及代管結束後，賣方應將向買方收取之房屋、車位管理費扣除代管期間之必要費用，將剩餘款項無息移交管理委員會，日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法授權管理委員會訂定。
- 六、本社區符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準，於本社區管理委員會成立或管理負責人推選或自指定日後，應於7日內簽收有關本社區綠建築維護管理計劃相關資料。除賣方能證明非可歸責於賣方之事由，管理委員會或管理負責人未能依期限簽收，或未成立管理委員會且未選任管理負責人致不能簽收者，賣方將以郵寄方式送達管理委員會、管理負責人或各區分所有權人，等同交付；如拒收或退回，以第一次郵局投遞日為送達日期。
- 七、本社區為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，買方同意遵守「住戶管理規約草約」(附件八)。
- 八、賣方應於本社區建築物取得使用執照一年內，由賣方付費委託 SGS (臺灣檢驗科技股份有限公司)或其他具備專業技師簽證之公司辦理公共設施查驗簽證，作為買賣雙方公設點交之依據。

#### **第十九條 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，共有部分自管理委員會移交日起算保固時點，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外：
  - (一)房屋之結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年。

- (二) 未涉及結構之防水工程負責保固五年。
- (三) 固定建材及設備部分(如：粉刷、地磚…等)負責保固一年。廚具(含電器設備)、衛浴設備、機電設備、門窗、外牆飾材等負責保固二年。
- (四) 公設植栽自點交予管理委員會或推選之管理負責人起保固一年。
- (五) 其他消耗品項(如燈泡、安定器、濾心、發電機柴油、消防泡沫原液等)及因天災事變或因買方使用不當及裝修破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、自行更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭等)非可歸責賣方事由而損壞者，賣方不負保固責任。
- (六) 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十條 分管範圍約定

為維護全體住戶權益，以下約定非經專用權利人或受益人之同意，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施等。下列公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶管理規約草約」(附件八)，買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣房屋與車位如出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或其他關係而占有之人約定應遵定本特約條款及「住戶管理規約草約」(附件八)之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

- 一、本社區內之空地、屋頂平臺及屋突由全體區分所有權人共同使用，並授權管理委員會負責管理維護。
- 二、本社區一樓編號 60 號無障礙汽車停車位(設有充電設備)及編號 47 號無障礙機車停車位、機車停車空間(含客貨升降機設備)、地下二層機房空間及地下二層第 57、58、59 號汽車停車位(設有充電設備)，買方同意由全體區分所有權人授權管理委員會訂

定實施使用管理及維護辦法。(如附圖二、附圖三標示部分)

- 三、本社區地下一層為防空避難室兼停車空間，如遇空襲或其他緊急情況時，依法應無條件開放地下一層供公眾避難使用。
- 四、本社區公設如第五條所示之「公設二」，以汽車停車位應有部分產權持分另行出售予承購戶。未購買汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，均無權對該汽車停車位為使用、收益、處分；購買汽車停車位者，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，均排除他人干涉之權利。
- 五、買方同意一樓F戶及汽車停車位其產權分配、使用規則及日後維護管理方式，依附件九「一樓F戶產權暨分管及車位使用同意書」約定處理。
- 六、買方應遵守相關建築及公寓大廈管理法令之使用規定及本社區管理委員會之規定使用汽機車停車位，且依規定繳納相關管理費用，本社區停車場管理辦法授權管理委員會訂定。
- 七、為維護本社區整體美觀，買方同意各戶（含一樓店鋪）及公共設施之空調室外主機，應依賣方統一規劃之位置設置安裝。(如附圖一、附圖三標示部分)
- 八、本社區公設及外牆植栽綠化由全體區分所有權人共同管理維護，買方同意於必要時配合維養人員進行維養。
- 九、本社區除一樓店鋪區分所有權人為營業上需要，得依賣方整體規劃設計之範圍及形式設置使用廣告招牌外，其餘由全體區分所有權人授權管理委員會負責管理維護。一樓店鋪區分所有權人應依「台北市廣告物管理自治條例」之相關規定申請安裝。
- 十、本社區二樓至十五樓各層梯廳及排煙室，約定僅由各當層住宅區分所有權人共同使用管理，其使用管理及維護辦法授權管理委員會訂定實施，並應符合主管機關之消防安全法規。

**本條內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：**

## 第二十一條 公共管理

一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶管理規約草約」(附件八)之規定，有關遵守規定事宜，由賣方或賣方指定人召集所有住戶成立管理委員會執行管理。為維護本社區住家品質，雙方同意自賣方通知本社區第一戶交屋日起一年為代管期，由賣方擔任臨時管理人，付費(物業管理保全等人員薪資、公共維護費、公共水電及清潔衛生費用等)安排品質可靠之物業管理公司，負責協助接收公共設施及其設備並直接維護管理。一年期滿以後，經本社區管理委員會之決議得續任或解除與該管理公司之契約，並決定嗣後之管理方式。

二、本契約房屋裝潢施工規定：

- (一) 買方應遵守「裝潢施工管理辦法」(附件五)及「裝潢施工責任委託書」(附件六)之各項規定，並於裝潢前繳交施工保證金新台幣壹拾萬元整及環境管理維護費新台幣貳萬元整予管理單位，以擔保買方所選任之承包商及相關施工人員於施工期間配合遵守該規定。
- (二) 買方應與其選任之承包商及有關施工人員，就裝潢施工所生損害負連帶賠償責任。
- (三) 買方於裝潢完成後且符合「裝潢施工管理辦法」(附件五)規定者，得向本社區管理單位申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金，環境管理維護費為裝潢時期作為加強維護清潔及施工查核管理等之相關費用支出，故費用依施工天數計算，多退少補，代管期間裝潢施工戶繳納之環境管理維護費由賣方收取。
- (四) 未繳交施工保證金及環境管理維護費者，不得進入本社區內裝潢施工，以維護全體住戶之權益。

- 三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方不得以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 四、本契約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用及分管之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

## 第二十二條 貸款約定及貸款撥付

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
- (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
- 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
  - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
  - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四) 前三款分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。

(五) 如因買方個人因素導致抵觸政府法令、授信成數不足，屬於第三款可歸責於買方之事由。

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

四、買方充分認知貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，且本契約訂有交屋保留款，故賣方於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，買方對待給付義務為支付該期貸款，除有違反第十一條第二項、第三項或縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕配合辦理或給付或通知貸款銀行終止撥款之委託，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方依本契約第九條約定辦理，並可行使票據權利。

五、買方同意以所購房屋、車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照金融機構之規定履行義務。

六、買方應於辦理銀行對保同時簽發與產權移轉款同額並授權賣方填寫到期日之保證本票予賣方做為擔保，賣方就該保證本票除為執行取得買方未繳款項外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，於買方辦理交屋時將該保證本票交還買方。

七、買方同意無條件將其在貸款金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶。

八、買方同意於貸款抵押權設定完成後三日內，即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，逾期依本契約第九條規定辦理。

- 九、買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費等一切費用，買方應於賣方通知之期限內全數預繳予賣方，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- 十、買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。未完成交屋手續前，房地所有權狀買方不得要求取回。
- 十一、買方應配合賣方於通知期限內完成「貸款調查表」回覆，並確認金融機構貸款事宜。
- 十二、買方如不辦理金融機構貸款（含減少貸款），應於賣方通知辦理所有權移轉登記用印時，一次以現金繳清該期款（含減少貸款差額），逾期依本契約第九條規定辦理。買方同意於繳清該部份價款後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。
- 十三、買方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本契約「自洽貸款協議書」（附件十），並於賣方通知辦理對保日起七日內告知買方自洽之金融機構，全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。
- 十四、買方自行指定銀行辦理貸款，如未能獲准核撥或低於預定貸款金額時，其未獲貸款之金額或差額，視為買方不辦理貸款或減少貸款，依本條第十二項辦理，買方應依賣方通知之期限內以現金或即期支票支付賣方。
- 十五、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得貸款者，視為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依賣方通知之期限內一次以現金或即期支票支付賣方，逾期依本契約第九條規定辦理。

**本條貸款內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：**

### 第二十三條 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。  
買方將本買賣權利義務、標的轉讓予第三者，應與賣方辦理書面轉讓手續並提供申報登錄實際交易（實價登錄）等相關資訊予賣方，始算成立。惟可歸責於買方所衍生之費用，由買方負責。倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 三、買方依本契約所得之權利義務，不得提供予第三人作為擔保，否則其供作擔保之行為對賣方不生效力；更換所有權登記人名義，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，買方需支付本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費予賣方，並簽署書面轉讓協議，其因而產生之各項稅費由買方負擔，另依據公寓大廈管理條例之規定，必需併土地一併移轉。
- 四、更換之契約承受人必須繼受買方已履行本契約各條款項之權利義務，契約承受人與買方間之相關責任或稅賦問題應自行釐清與賣方無涉。

### 第二十四條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例計算稅額。

## 第二十五條 稅規費暨相關負擔費用約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記用印時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、如有其他前項未約定之稅捐、費用依法令規定或慣例應由買賣雙方負擔者，由買賣雙方各自負擔。

六、買方其他應負擔項目：

(一) 本契約列買方應繳之各項費用，無論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

(二) 本契約瓦斯裝錶申請及費用、保證金等亦由買方自行辦理及負擔。

(三) 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意於賣方交屋日起按月繳納管理費：房屋每坪新台幣 180 元整；汽車停車位每位新台幣 1,200 元整。管理費於本社區管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會保管運用。

(四) 本項總費用由賣方於申請使用執照前預估金額，並於通知辦理所有權移轉登記用印時通知買方一併繳付賣方，於交屋時憑單據按實際支付多退少補。

七、賣方其他應負擔項目：

- (一) 依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定，應提列專戶儲存之公共基金新台幣壹佰伍拾參萬伍仟零玖拾壹元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。
- (二) 本社區符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準，依台北市綠建築自治條例第九條規定，應繳納綠建築維護費用新台幣柒拾陸萬柒仟伍佰肆拾陸元整（金額若有變動，概依使用執照核定內容為準），上述費用於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

## 第二十六條 賣方之瑕疵擔保責任

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

## 第二十七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「第十一條建材設備及其廠牌、規格」、「第十二條開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「第二十六條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本契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、倘賣方可證明非可歸責於賣方之事由（例如政令限制或天災地變等不可抗力之原因）致使賣方不能履行本契約時，買賣雙方同意無條件解除本契約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方，買方不得請求任何名目之損害賠償。
- 七、買賣雙方解除本契約後，如應將本契約產權返還登記與他方時，違約方就辦理產權返還登記作業，如須補提資料、用印（包括簽章）、親自出面協辦、補換書類證件等事時，應於他方通知後，配合提供憑辦，不得推諉或要求額外費用。

## **第二十八條 代刻印章**

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽約同時簽立「代刻及使用印章授權書」（附件七），賣方負責保管以作為本契約下列項目之用：
  - （一）產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。
  - （二）申請貸款資格查詢等相關手續之用。
  - （三）水、電之申請及過戶。
  - （四）本社區專有部分之綠建築維護管理計畫相關資料及簽收單（內容視主管機關要求而定）。
  - （五）授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（實價登錄）之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。
  - （六）其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。
- 二、賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

## **第二十九條 買賣權益及責任約定**

- 一、買方於尚未付清價款、延遲利息、違約金或各項稅費規費等並未完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。
- 二、本契約自簽訂日起生效，本契約約定事項之效力及於買賣雙方之繼承人、受讓人、承租人、管理人或其他使用人；買方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如

因買方未履行告知義務致賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。

- 三、本契約之一切規定對買賣雙方權利義務之合法受讓人、繼承人具同等的約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之理由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶履約責任。

### **第三十條 質押禁止**

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款經第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並需負擔賣方因而所受之損害賠償責任。

### **第三十一條 個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

### **第三十二條 當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。
- 三、若買方非屬中華民國國籍，簽約時買方應對賣方保證符合土地法第十八條至第二十條之規定，大陸地區人民並應符合「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」及「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」之規定或政府其他規定之購屋資格，並應提供姓名、護照影本、居留證件及聯絡地址外，尚需提供國內之代理人連絡資料。

### **第三十三條 契約及其相關附件效力**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。買賣雙方各執一份為憑。
- 二、買賣雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約及雙方簽署書面同意之約定為準，取代一切口頭及其他書面約定。
- 三、本契約之附件及附圖為本契約之一部分，買賣雙方同意本契約共 92 頁(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

### **第三十四條 建造執照附表所載注意事項**

本建物領有 110 建字第 0251 號建造執照。(如附件一)

### **第三十五條 其他事項**

- 一、為維護社區整體居住優良環境，買方承諾不在本社區自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀……等），否則社區管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，買方絕無異議。
- 二、買賣雙方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得使用社區之共用部分、公共設施、並設置臨時廣告物，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。
- 三、本社區規劃一樓 A~E 戶為店鋪（一般零售業甲組）、一樓 F 戶為一般事務所、二至十五樓僅作為住宅使用，不得做其他違法用途使用。
- 四、建照執照特別註記事項摘要：
  - （一）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。
  - （二）本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格（長、寬、高淨尺寸）、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範（含管理維護方式、項目、頻率及經費概估）、使用年限、所有車位操作效率說明（各車進出時間/總吞吐所需時間）等內容詳設計建築師及停車設備

廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。

區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。

- (三) 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (四) 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。
- (五) 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）。
- (六) 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一次登記，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三個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後一日內通報本府都市發展局依法查案。
- (七) 依台北市都市更新自治條例相關規定，退縮留設之人行步道及騎樓依法須為無償提供不特定公眾使用，並設置告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積及位置，並於住戶規約中載明。

五、本契約簽定後，如因政府主管機關對於契約條文有修正意見，買賣雙方均無條件遵照政府主管機關意見辦理。修正後條文，賣方依買方通訊地址書面通知。

本條內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：

### **第三十六條 通知及送達**

買賣雙方所為之徵詢或通知均以書面按本契約所載地址付郵為之，地址如有變更時應即以書面通知對方更正。如遭拒收或無法送達致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

買方有數人共同承購時，全體買方應對本契約之履行負連帶責任。買方共同指定一人（以本契約第31頁立契約書人之買方簽名第一順位者）為送達代收人，賣方依本契約對買方所為之通知或意思表示，送達代收人收受時，即對全體買方生效力。

### **第三十七條 管轄法院**

因本契約而發生訴訟時，買賣雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十八條 未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

- 附件：一、建造執照影本  
二、不動產開發信託證明書及說明書  
三、房地暨車位付款明細表  
四、建材設備說明書  
五、裝潢施工管理辦法  
六、裝潢施工責任委託書  
七、代刻及使用印章授權書  
八、住戶管理規約草約  
九、一樓F戶產權暨分管及車位使用同意書/附圖  
十、自洽貸款協議書

- 附圖：一、本戶房屋平面圖  
二、地下一層～地下四層停車空間平面圖  
三、一樓公共空間平面圖  
四、屋突一樓～屋突三樓平面圖

立契約書人

買 方： (送達代收人)

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同上

電 話：

E - M A I L：

賣 方：連雲建設股份有限公司

法定代理人：薛 慧 琴

統一編號：36264666

通訊地址：台北市中正區忠孝東路二段88號17樓

電 話：(02)2393-2898

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0251號			
起造人姓名	連雲建設股份有限公司 負責人：薛慧琴			住址	100412台北市中正區忠孝東路二段88號17樓		
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層59戶		
建築地點	地址	大安區古風里辛亥路一段					
	地號	大安區龍泉段二小段0745-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	323.48m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	6737.91m <sup>2</sup>			其他	720.0m <sup>2</sup>	
發照日期	110年10月15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61個月內竣工		
工程價	\$ 99,006,096 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1層	489.18	3.7	防空避難室兼停車空間共22筆(詳見附表)				
				總計:	6737.91	m <sup>2</sup>	
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一一〇年十月十五日							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0251號

建築地點：

使用分區：

第三之二種住宅區

第三種住宅區



地號： 大安區龍泉段二小段0745-0000號  
大安區龍泉段二小段0746-0001號  
大安區龍泉段二小段0751-0000號

大安區龍泉段二小段0746-0000號  
大安區龍泉段二小段0750-0000號  
大安區龍泉段二小段0752-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積:489.18㎡、高度:3.7M、用途:防空避難室兼停車空間  
1棟地下003層、面積:489.18㎡、高度:5.35M、用途:停車空間  
1棟地上001層、面積:315.49㎡、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)不含(五)日用百貨、(第二十八組)一般事務所(G2)  
1棟地上003層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上005層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上007層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上009層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上011層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上013層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上015層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟突出物002層、面積:39.8㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間、機房  
1棟地下002層、面積:489.18㎡、高度:3.5M、用途:停車空間  
1棟地下004層、面積:489.18㎡、高度:5.35M、用途:停車空間  
1棟地上002層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)、(第十九組)一般零售業甲組(G3)不含(五)日用百貨  
1棟地上004層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上006層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上008層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上010層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上012層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟地上014層、面積:310.45㎡、高度:3.25M、用途:(第二組)集合住宅(H2)  
1棟突出物001層、面積:39.8㎡、高度:3.4M、用途:樓梯間  
1棟突出物003層、面積:39.8㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度53.65m、高度2.0m、面積0.0㎡  
排水溝：長度116.11m、高度0.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年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《5》月《3》日（法令適用日期：106年10月12日）
2. 建築地點：大安區古風里。
3. 實設空地《396.52》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《黃建順大地技師事務所》，技師：《黃建順》大地工程技師。
7. 本案基地屬低液化潛能區，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：110拆字第0080號。
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，應檢附有目的專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. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消



110397





# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0251號

## 注意事項：

- 防設備師簽證之竣工圖說。
- 12.昇降機《2》部。
  - 13.昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
  - 14.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審查。
  - 15.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
  - 16.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  - 17.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
  - 18.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  - 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.本案係都市更新案件，經本府110年8月5日北市府都新字第11060030033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。
  - 21.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建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。
  - 22.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 308.71 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 163.55 平方公尺。
  - 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
  - 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量17.53噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化綠化面積155.33平方公尺），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積155.33平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
  - 25.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。
  - 26.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。
  - 27.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」。
  - 28.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」。
  - 29.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，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衛工處審查核可文件。
  - 30.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
  - 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
  - 32.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土保持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。
  - 33.基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度70.22公尺，本案申請建築物絕對高度605.69公尺，尚無影響飛航安全。
  - 34.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。
  - 35.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。
  - 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
  - 37.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
  - 38.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫書送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 39.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  - 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。



臺北市都市發展局建造執照附表

110建字第0251號

注意事項：

- 41.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 42.本大樓增設公用停車位 部，位於 層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 平方公尺（核計容積率為 %），與法定容積樓地板面積 平方公尺（法定容積率為 %）合計後，允建容積樓地板面積為 平方公尺，允建容積率為 %。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 43.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 44.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 45.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 (110)北結師銘(十三)字第1100721號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 46.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 47.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 48.(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。
- 49.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 50.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）。
- 51.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。
- 52.依臺北市府110年8月5日府都新字第11060030033號函加註說明：
  - (一)申請依103年01月10日「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條取得綠建築標章之獎勵容積：本案給予199.88平方公尺獎勵額度(法定容積8.00%)。
  - 施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並於領得使用執照前繳交保證金。
  - 使用管理：
    - (1)於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。
    - (2)另於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
  - (二)申請「協助開闢毗鄰計畫道路」之獎勵容積：本案給予352.86平方公尺獎勵額度(法定容積14.12%)。
  - 施工管理：有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市府之程序。
  - (三)申請「留設人行走之地面道路或騎樓」之獎勵容積：本案給予171.85平方公尺獎勵額度(法定容積6.88%)。
  - 使用管理：依臺北市都市更新自治條例相關規定，退縮留設之人行步道及騎樓依法須為無償提供不特定公眾使用，並設置告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積及位置，並於住戶規約中載明。
- 53.本案於放樣勘驗前，檢附尚缺部分界址之土地複丈測量成果圖。





第一次變更起造人



變更後說明：

1. 原起造人為：連雲建設股份有限公司 負責人：薛慧琴  
變更起造人為：僑馥建築經理股份有限公司 負責人：彭慶

2、以下空白



中華民國壹壹年柒月拾貳日發文



臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0251號



第1次變更

變更概要

適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由:

1. 結構變更，依111年8月8日111北結師徐(十四)字第1110898號函完成結構委託審查，檢附結構圖說。
2. 地下四層消防水池及雨水滯洪池位置變更，地下四層至地下一層各機房增設編號LW2窗及LW5，詳圖A2-1地下四層平面圖至圖A2-4地下一層平面圖、圖A6-3門窗表(三)。
3. 地下三層一般安全梯(甲梯)隔間牆位置變更，增設一處管道間，詳圖A2-2地下三層平面圖。
4. 地下二層編號54機械停車位位置、隔間及機房(廁所)隔間變更，增設一處管道間，詳圖A2-3地下二層平面圖。
5. 地下一層汽車升降機、機房、緊急發電室隔間及進排氣管道變更，詳圖A2-4地下一層平面圖。
6. 地上一層編號DW2門窗型式、室內隔間、雨遮、裝飾柱尺寸、防水閘門、人行道告示牌、污水人孔蓋及消防排水口位置變更，增設編號W32窗及一處排風管道，詳圖A2-5一層平面圖、圖A3-1右向、正向立面圖、圖A3-2左向、背向立面圖、圖A6-3一層平面圖、圖A6-2門窗表(二)。
7. 地上二層至十五層室內隔間、編號W14窗尺寸、編號W11a窗型式及陽台格柵變更，詳圖A2-6二層平面圖至圖A2-12十五層平面圖、圖A3-1右向、正向立面圖、圖A3-2左向、背向立面圖、圖A6-1門窗表(一)、圖A6-2門窗表(二)。
8. 屋突一層樓梯踏階、高程及屋頂框架尺寸變更，增設機房(廁所)及編號W31窗，詳圖A2-13屋突層平面圖、圖A3-1右向、正向立面圖、圖A6-3門窗表(三)。
9. 屋突二層隔間、高程變更及裝飾柱尺寸誤植修正，取消機房(廁所)，增設編號LW3窗，詳圖A2-13屋突層平面圖、圖A3-1右向、正向立面圖。
10. 屋突三層水箱增設一處水箱蓋、洗窗機基座及編號LW3窗，裝飾柱尺寸誤植修正，詳圖A2-13屋突層平面圖。
11. 綠化範圍、植栽種類變更，詳圖A1-3綠化面積檢討、圖A2-5一層平面圖、圖A2-13屋突層平面圖。
12. 增加圖說編號A2-7-1三層平面圖。
13. 剖面圖、共用專有規約示意圖、機械停車設備詳圖、防水閘門詳圖、建築物安全維護設計圖配合平面變更，詳圖A4-1剖面圖、詳圖A1-6共用專有規約示意圖(一)、圖A1-7共用專有規約示意圖(二)、A5-4機械停車設備詳圖(一)、A5-5機械停車設備詳圖(二)、A5-6機車升降設備詳圖、A7-2建築物安全維護設計圖(一)、A7-3建築物安全維護設計圖(二)。
14. 工程進度為0.1%。
15. 原建築面積為323.48m<sup>2</sup>，變更為323.77m<sup>2</sup>，增加0.29m<sup>2</sup>；原建蔽率44.93%，變更為44.97%，增加0.04%，詳圖A1-0圖號索引表、面積計算表圖、A1-1地籍套繪圖、現況圖、位置圖、圖例、建築面積計算。
16. 建造執照附表及建造執照申請書注意事項附表第42點誤植更正，本案非屬停獎案。
17. 工程造價、總樓地板面積、容積樓地板面積、容積率皆未變更，詳圖A1-0。
18. 其餘同原核准。

注意事項:

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《7》月《21》日(法令適用日期：106年10月12

第1次變更

變更概要

注意事項：

- 日)。
2. 實設空地《396.23》平方公尺。
  3. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師
  4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
  5. 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)審查存案。
  6. 未設置空氣調節設備。
  7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
  8. 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」。
  9. 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」。
  10. 依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市結構工程工業技師公會111年8月8日(111)北結師徐(十四)字第《1110898》號函完成結構委託審查。



111. 9. 14

## 附件二 不動產開發信託證明書及說明書

### 信託證明書



- 一、受託人中國信託商業銀行股份有限公司茲證明連雲建設股份有限公司、蔡■■■■、蔡■■■■、鄭■■■■、鄭■■■■、蔡■■■■(以下合稱賣方)暨合建地主就坐落於台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751、752 地號土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、賣方暨合建地主為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。
- 三、賣方暨合建地主已就台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751、752 地號之土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金，包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金，賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由連雲建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司

地址：臺北市南港區經貿二路 168 號

中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

## 不動產開發信託說明書

中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明連雲建設股份有限公司、蔡■■■■、蔡■■■■、鄭■■■■、鄭■■■■、蔡■■■■(以下合稱賣方)暨合建地主，以履約擔保方式即「不動產開發信託」，將本開發案坐落於台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751、752 地號之土地及興建資金信託予受託人，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

信託之說明事項：

- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理不動產開發信託，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本開發案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本開發案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金，除直接由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。賣方已告知買方向賣方專責人員、信託專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行查詢交付信託之價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已交付信託。

查詢途徑：「法人信託網-預售屋價金信託專區」

查詢網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>

買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。

- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予受託人及僑馥建築經理股份有限公司，於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、辦理預售屋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，受託人應負保密之責任。
  - 2.由賣方全權代理買方向受託人為「法人信託網-預售屋價金信託專區」，網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
  - 3.各該買方經完成開戶成為受託人「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託人保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 八、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
- 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。

中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

附件三 房地暨車位付款明細表

戶別：

車位：

付款期別名稱		土地款	房屋款	合計
訂 金				
簽 約 金				
工 程 進 度 款	第 1 期	外牆打底完成		
	第 2 期	戶內輕隔間完成		
	第 3 期	消防檢查完成		
	第 4 期	使用執照取得		
產權移轉款(銀行貸款)				
交 屋 款				
合 約 總 價 款				

## 附件四 建材設備說明書

### ■ 整體結構

- 一、本大樓構造種類為鋼筋混凝土（RC），由專業結構技師結構設計及電腦程式精密計算，結構設計之震區水平加速度係數由規範值0.24G提昇至0.264G（I=1.1）。全部基礎、樑柱、樓板皆依台北市政府都發局核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒布建築技術規則之標準。
- 二、本大樓結構體採用鋼筋混凝土（RC）之韌性抗彎構架系統（SMRF），混凝土材料符合國家標準值規定，無氯離子含量過高之虞。
- 三、本大樓結構主筋採用SA級續接器續接、地上層部分結構採用一筆箍工法，鋼筋材料符合國家標準值規定及鋼鐵業輻射偵檢作業認可及管理要點之規定，無輻射汙染現象。
- 四、三樓至十五樓主要居室及客餐廳採用高效能雙向制音樓板（中空樓板），提供較一般傳統樓板更佳之隔音及高剛性結構特性。
- 五、隔戶牆採用15公分厚RC牆，室內隔間牆採輕質灌漿牆。

### ■ 建築團隊

- 一、本大樓建築外觀、夜間燈光、景觀由李文勝聯合建築師事務所規劃設計，外牆以天然石材、金屬飾板、精緻面磚及其他建材整體搭配設計。
- 二、室內各公共空間之整體設計由工一設計精心規劃，彰顯設計美感。

### ■ 大樓公共空間

#### 一、門廳、梯廳及公設

項目		內容
一樓門廳 及梯廳	地坪	天然石材。
	牆面	天然石材搭配其他飾材。
	平頂	整體造型藝術天花及照明燈飾，搭配燈光設計。

項目		內容
二樓以上及地下室梯廳	地坪	高級石英磚。
	牆面	高級石英磚。
	平頂	造型天花刷乳膠漆，搭配照明燈飾。
	其他	1、主要照明由管理中心控制啟閉。 2、其他照明採自動感應式燈具。
公共樓梯間	地坪	樓梯專用磚。
	牆面	刷水泥漆。
	平頂	刷水泥漆。
	其他	1、高級金屬烤漆欄杆及扶手。 2、樓梯平台處留設排水落水頭。 3、安全門採金屬烤漆防火門。

## 二、庭園景觀

項目	內容
一樓及屋頂層庭園景觀	1、一樓及屋頂庭園景觀及綠化，聘請專業設計師作整體規劃，透過植栽、造景等風貌設計，營造整體美感。 2、室內公共空間設置冷氣設備。 3、庭園植栽澆灌系統設置定時器控制啟閉及加設雨水感知器。

## 三、地下室空間

項目	內容	
機車停車空間	地坪	鋪設止滑磚。
	牆面	刷水泥漆及整體色彩規劃。
	平頂	刷水泥漆及整體色彩規劃。
機房(供垃圾儲藏使用)	地坪	止滑地磚。
	牆面	高級石英磚。
	平頂	刷水泥漆。
	其他	1、設置垃圾資源回收分類設備及廚餘冷藏設備。 2、設置洗槽及給排水設備。

項目		內容
其他機房	地坪	EPOXY。
	牆面	刷水泥漆。
	平頂	刷水泥漆。
	其他	安全門採金屬烤漆防火門。

## ■住宅室內空間

### 一、各戶室內裝修

項目		內容
玄關及 客餐廳	地坪	塗佈彈性水泥。
	牆面	結構體泥作粉刷及輕質隔間。
	平頂	結構體批水泥。
廚房	地坪	塗佈彈性水泥
	牆面	結構體泥作粉刷及輕質隔間。
	平頂	結構體批水泥。
臥室	地坪	塗佈彈性水泥。
	牆面	結構體泥作粉刷及輕質隔間。
	平頂	結構體批水泥。
浴室	地坪	防水處理。
	牆面	防水處理。
	平頂	結構體。
工作陽台	地坪	防滑地磚。
	牆面	陽台內面貼外牆磚。
	平頂	防颱型鋁企口天花。
	其他	1、手動式升降曬衣架。 2、洗衣機、洗槽專用水龍頭及落水頭 3、附設除氯桶。
隔間	隔戶牆	15cm RC牆。
	室內牆	輕質隔間牆。

## 二、各戶門窗

項目	內容
玄關門	採防火防暴鑄鋁飾板防火門，並附三合一防盜門鎖(密碼、卡片、鑰匙)及高級五金配件。
廚房門	無。
臥室門	無。
浴廁門	無。
工作陽台	採用YKK三合一通風鋁門窗(附紗窗)。
外部門窗	均採用YKK氣密窗附紗窗。

## 三、各戶廚房設備

項目	內容
廚具設備	提貨券。

## 四、各戶衛浴設備

項目	內容	
主次浴廁	馬桶	提貨券。
	面盆及龍頭	提貨券。
	淋浴龍頭	提貨券。
	其他	多功能暖風機、置衣架、毛巾桿、廁紙架及掛勾。

## 五、各戶空調設備

項目	內容
空調設備規劃	1、各戶預留分離式室內機空調套管、電源及排水管路。室內、外空調機及配管由買方自行處理。 2、統一規劃室外機之位置，俾利整體大樓外觀之維護。
全熱交換器規劃	各戶預留全熱交換器之套管及電源。全熱交換器及配管由買方自處理。

## ■ 綜合設備及安全管理系統

### 一、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	採用崇友微電腦控制電梯，速度120M/分鐘，15人份一部、20人份一部。

項目	內容
車廂	1、車廂採整體設計，地坪採天然石材。 2、設置樓層顯示指示器、感應讀卡機，附加樓層管制功能。 3、設置錄影監視系統、緊急求助鈴及對講機，與管理中心連線。 4、設置空氣清淨機。

## 二、綜合設備

項目	內容
電氣設備	1、採用無熔絲開關及漏電斷路器。 2、每戶採單相三線式110V/220V供電，各戶獨立電錶集中設置，公共用電部分設有公用電錶。 3、配管採用南亞、大洋等㊟正字標記PVC管；配線採用太平洋、華新麗華之電線電纜。 4、開關插座採用Panasonic品牌大型附夜光面板。 5、住戶室內開關箱採士林無熔絲開關及漏電斷路器。 6、住戶陽台統一裝設陽台燈，工作陽台設洗衣機專用插座。浴室插座迴路附漏電斷路器。 7、公共區域緊急供電：電梯、消防、保全設備、停車設備、揚水泵、廢水泵、污水泵、部份公共區域照明等設備。 8、各戶緊急供電：客廳、主臥室、廚房冰箱、工作陽台熱水器等各一處插座。
給排水設備	1、採間接供水方式，自來水經總錶流入地下室蓄水池，經揚水泵浦送至屋頂水箱，各戶設獨立水錶並標示各戶門牌以供辨識。 2、屋頂供水箱採雙水箱設計，避免清洗水塔時斷水的困擾。 3、大樓水箱採用SMC材質，易清洗及維護以確保用水清潔。 4、冷熱水管皆採用不銹鋼管，熱水管加保溫披覆。工作陽台設置生活用水除氯設備。 5、給水管設置水錘吸收器。 6、排水管採用南亞、大洋等㊟正字標記PVC管。 7、污水管採用南亞、大洋等㊟正字標記PVC污水專用管。 8、住戶工作陽台設置洗衣機、洗槽專用水龍頭、落水頭。
電話及電視設備	1、設立電視共同天線，並預留第四台有線電視引進管路。 2、住戶客廳及各臥室留設電視出線口。

項目	內容
網路設備	光纖到府FTTH設置資訊箱，住戶客廳、臥室設置網路出線口（寬頻網路外線由住戶向電信公司申請）。
停車場設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、一樓停車場出入口、機車出入車道採24小時錄影監視，管理櫃台隨即管控出入車輛。</li> <li>2、一樓停車場出入口區設置紅綠燈管制號誌，以維護安全。</li> <li>3、一樓無障礙汽車停車位，設置電動車專用充電設備，提供電動車充電使用。</li> <li>4、地下室機車停車場設置一氧化碳濃度偵測器、緊急求救系統及CCTV監視系統。</li> <li>5、地下一層機車停車場採用止滑磚，柱角安裝防撞條。</li> <li>6、地下一層機車停車場設置自動感應式照明設備。</li> <li>7、地下二層車號57、58、59車位，設置電動車專用充電設備，提供電動車充電使用。</li> </ol>
瓦斯設備	由公司統一代客申請裝設天然瓦斯之內外管線，瓦斯配管由瓦斯公司規劃設計及施工。住戶瓦斯錶裝設申請及費用由買方負擔。

### 三、大樓安全管理設備

項目	內容
社區管理及自動化設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、消防、揚水、廢水、污水等泵浦設置故障警報設備，如有異常，可立即發出警報，通知管理中心人員處理。</li> <li>2、公共水箱設置防入侵警報裝置，確保水箱用水安全。</li> <li>3、廢水池設水位警示設備，如有不正常之情況發生，可立即發出警報，通知管理中心人員處理。</li> <li>4、發電機油槽設油量不足警示設備。</li> <li>5、一樓門廳、電梯、地下室各層梯廳入口等設置感應式讀卡機設備，有效管制人員進出。</li> <li>6、一樓門廳入口、電梯車廂、屋頂平台等適當位置，均設置CCTV監視系統與管理中心連線，24小時錄影監控。</li> <li>7、大樓圍牆設置監視系統，連線至管理中心。</li> <li>8、屋頂及地下室梯廳出入口處設置對講機可與管理中心直接連線。</li> </ol>
家庭防盜防災及電視對講設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、住戶玄關門採用彩色影視對講機，可與管理中心連線，具有對講、防盜設定、瓦斯偵測、緊急求救等功能。</li> <li>2、住戶玄關大門及後陽台門安裝磁簧感應器，偵測非法入侵，當狀況發生時通報管理室安全人員。</li> <li>3、住戶廚房設置瓦斯偵漏警報器，達到防災示警，保障安全的居家功能。</li> </ol>

項目	內容
消防安全設備	1、本大樓消防設備符合消防法規設置。 2、各層梯間依法規設有消防栓箱。 3、各層依法規於適當位置放置乾粉滅火器。 4、十一樓以上依法規設自動撒水設備。 5、地下室停車場依法規設置自動泡沫滅火設備。 6、依法規設火警感知器，以利管理中心於發生火警時作緊急處置。 7、各層設有緊急廣播喇叭，連線至管理中心，發生火警或有異常狀況時，由管理中心做必要之廣播。 8、大樓各層均依法規設置安全出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時，指示逃生方向及疏散人群。
避雷系統	設置避雷裝置，有效防護電擊。

## ■ 特約事項

- 一、房屋主要建材、設備與施工方式，以本契約所載為準，除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件四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，包括停產、法令禁止使用、停止進口等，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。其餘建材、設備由賣方依其規劃設計全權負責建造施工。
- 二、除本契約約定得由買方選擇之項目外，其餘各項建材設備(如:廚具、磁磚、石材或木地板等)之品牌，式樣、尺寸顏色，應按本說明書所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 三、大理石、花崗石、木材等天然材料及磁磚等材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色，應以施工當時所採用為準，賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 四、由於本大樓建材設備均為人工安裝，致使部分建材設備安裝鋪設後會產生色差或誤差乃屬正常現象，不得視為瑕疵。
- 五、買方了解本房屋之廣告宣傳如有相關室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心樣品屋之擺設及裝潢等，僅為買方未來裝修之參考，除於本附件載明屬賣方應交付之內容外，其餘非為本契約買賣標的之一部分。

**本建材設備說明書內容買方已完全明瞭並同意，買方簽章：**

## 附件五 裝潢施工管理辦法

一、為維護本社區公共設施及設備完整、環境整潔、各住戶權益，並保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。

二、買方於進行室內裝潢應注意下列事項：

- (一) 不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
- (二) 不得懸掛或張貼廣告物品。
- (三) 空調室外主機位置應依管理委員會（管理委員會成立前應依賣方或賣方指定之單位）規定配置。
- (四) 管道間不得變更及移位。
- (五) 瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
- (六) 污水管線設置範圍及消防設施不得變更。

三、施工保證金及環境管理維護費之繳交：

為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，買方應向管理單位繳交施工保證金新台幣壹拾萬元整及環境管理維護費（公共區域）新台幣貳萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，施工保證金無息退還，環境管理維護費則按實際施工天數每日新台幣貳佰元整計算，多退少補，代管期間裝潢施工戶繳納之環境管理維護費由賣方收取。若施工天數超過第 151 日曆天起，環境管理維護費調整為每日新台幣肆佰元整計算。

四、買方應於進場施作前一週簽具「裝潢施工責任委託書」（附件六）承諾在施工期間遵守本辦法，屋主於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。

五、買方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：

- (一) 開始施工一週前需辦妥：憑施工保證金及環境管理維護費收據向管理單位辦理初次進場施工登記。
- (二) 進場施工人員憑身分證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
- (三) 材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法規定之進料，管理人員得禁止進場。
- (四) 建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋並自行清理搬運。

- (五) 施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
- (六) 包商於施工期間，需進行施工樓層公共廊道天、地、壁臨時保護措施，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由施工保證金內扣除修理費，施工保證金不敷扣抵時，買方需負連帶賠償責任。
- (七) 施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。
- (八) 包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。
- (九) 施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、亂丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。
- (十) 包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。
- (十一) 施工人員不得進入非其承包工作地區。
- (十二) 晚間六時以後一律不得進場施作。
- (十三) 本社區於第一戶交屋/裝潢完成並入住時，施工時間如下：

平日：上午 08:00-1200，下午 13:00-18:00，其餘時間不得進場施作。

- 六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及賣方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由買方與包商負連帶責任。
- 七、買方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理單位得以施工保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用；如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，得以各戶之施工保證金平均扣抵清運費。
- 八、裝潢完成後，經管理單位查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之施工保證金無息退還，否則管理單位得逕就該施工保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：
  - (一) 損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。
  - (二) 污染公共區域之環境整潔，堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。
  - (三) 違反本辦法第二條之規定者，管理單位得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。

(四) 違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之

。

九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

## 附件六 裝潢施工責任委託書

茲因立書人\_\_\_\_\_所購買坐落於台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751 及 752 等 6 筆地號之基地上【連雲雲恆】社區，編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓之房屋，擬進場施作裝潢工程，預繳施工保證金新台幣壹拾萬元整及環境管理維護費新台幣貳萬元整。立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該施工保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票一次繳清，立書人絕無異議。

### ◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。
- 四、立書人應遵守「建築物室內裝修管理辦法」規定申辦室內裝修施工許可證明。

此 致

連雲建設股份有限公司

立委託書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七 代刻及使用印章授權書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人：連雲建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚保管並使用。
- 二、本式印章僅得使用坐落於台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751 及 752 等 6 筆地號之基地上【連雲雲恆】社區，編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車停車位等暨其應持分本契約建物土地辦理：
  - (一) 產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取。
  - (二) 申請貸款資格查詢等相關手續之用。
  - (三) 水、電之申請及過戶。
  - (四) 本社區專有部分之綠建築維護管理計劃相關資料及簽收單 (內容視主管機關要求而定)。
  - (五) 授權賣方或賣方指定之地政士依主管機關規定辦理「不動產成交案件實際資訊申報登錄」(實價登錄)之相關事宜，並以此代刻印章辦理相關文件用印。
  - (六) 其他依上開建物之本契約所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書以外之任何用途。
- 四、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並切結不得向台北市政府之都市發展局、工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第二條使用時之異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、在授權範圍內賣方得為民法第五百三十四條及民事訴訟第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本委託授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，

特立此書存查。

立 書 人

買 方：

法 定 代 理 人：

身 分 證 字 號：同主約

賣 方：連雲建設股份有限公司

統 一 編 號：36264666

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 住戶管理規約草約

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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）。

2. 如附件一中所載之基地、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)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於\_\_之\_\_ (如法定空地、頂樓平臺)，為\_\_ (門牌號碼)

之區分所有權人約定專用。

(2)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

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. 共用部分及約定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：\_\_。

(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（請就下列二者勾選其一，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. 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。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：
- 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：\_\_。
- 八、本社區一樓編號 60 號無障礙汽車停車位（設有充電設備）及編號 47 號無障礙機車停車位、機車停車空間（含客貨升降機設備）、地下二層機房空間及地下二層第 57、58、59 號汽車停車位（設有充電設備），買方同意由全體區分所有權人授權管理委員會訂定施使用管理及維護辦法。（如附圖二、附圖三標示部分）
- 九、買方同意一樓 F 戶及汽車停車位其產權分配、使用規則及日後維護管理方式，依附件九「一樓 F 戶產權暨分管及車位使用同意書」約定處理。
- 十、為維護本社區整體美觀，買方同意各戶（含一樓店鋪）及公共設施之空調室外主機，應依賣方統一規劃之位置設置安裝。（如附圖一、附圖三標示部分）
- 十一、本社區公設及外牆植栽綠化由全體區分所有權人共同管理維護，買方同意於必要時配合維養人員進行維養。
- 十二、本社區除一樓店鋪區分所有權人為營業上需要，得依賣方整體規劃設計之範圍及形式設置使用廣告招牌外，其餘由全體區分所有權人授權管理委員會負責管理維護。一樓店鋪區分所有權人應依「台北市廣告物管理自治條例」之相關規定申請安裝。
- 十三、本社區二樓至十五樓各層梯廳及排煙室，約定僅由各當層住宅區分所有權人共同使用管理，其使用管理及維護辦法授權管理委員會

訂定實施，並應符合主管機關之消防安全法規。

### 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：\_\_等設施，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 乙 次(至少一次)。

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

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

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、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. 除第二款第一日至第五日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日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數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 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、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似

強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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 一 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，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(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)本公寓大廈應設置公告欄。

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新臺幣壹佰伍拾參萬伍仟零玖拾壹元整及綠建築維護費用新臺幣柒拾陸萬柒仟伍佰肆拾陸元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、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)

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：房屋每坪每月新臺幣 180 元整；汽車停車位每位每月新臺幣 1,200 元整；機車停車位每位每月新臺幣 200 元整。
4. 管理費之其他分擔方式：\_\_。

(二)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:依各戶權狀登記面積繳納管理基金,房屋每坪新台幣1,000元整;汽車停車位每位新台幣7,000元整。上開款項於管委會依法成立並開設金融機構或郵局帳戶時繳納。

(二)每年管理費之結餘,得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用,已逾二期(即二個收費期別),經15天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

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

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

### 第十八條 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 當年一月一日起至當年十二月三十一日 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、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、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（請就下列二者勾選其一，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。
- 六、為提昇本社區居住品質及及多元化使用，賣方建議社區將下列共同使用空間做整體規劃：地下二層機房空間規劃為交誼空間、健身房及家教室使用。以上空間由全體區分所有權人共同管理使用，並按第十八條第二項與其他公共使用部分一併無償附贈移交本社區管理委員會統籌管理。買方同意由管理委員會制定使用規章管理使用之，日後上述公共設施之維護及存廢，概由主管機關及社區住戶成立之管理委員會及區分所有權人會議依法自主自行處理。
- 七、為維護社區整體居住優良環境，買方承諾不在本社區自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀……等），否則社區管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，買方絕無異議。
- 八、買賣雙方同意因賣方銷售本案之需要，於銷售期間得使用社區之共用部分、公共設施，並設置臨時廣告物，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。
- 九、本社區規劃一樓A~E戶為店鋪（一般零售業甲組）、一樓F戶為一般事務所、二至十五樓僅作為住宅使用，不得做其他違法用途使用。
- 十、建照執照特別註記事項摘要：

- (一)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。
- (二)本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格（長、寬、高淨尺寸）、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範（含管理維護方式、項目、頻率及經費概估）、使用年限、所有車位操作效率說明（各車進出時間/總吞吐所需時間）等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。  
區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- (三)起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (四)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。
- (五)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）。
- (六)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一次登記，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三個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後一日內通報本府都市發展局依法查案。
- (七)依台北市都市更新自治條例相關規定，退縮留設之人行步道及騎樓依法須為無償提供不特定公眾使用，並設置告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面

積及位置，並於住戶規約中載明。

(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，並轉載於公寓大廈管理規約中。

(九)本案取得綠建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

## 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：\_\_。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如附件。

2. 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 本規約訂立於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日。

立 約 人：

身分證字號：同主約

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 一樓 F 戶產權暨分管及車位使用同意書

- 一、地下室第二層至地下室第四層之法定停車位及自設停車位編號 02~56 號，產權登記於一樓 F 戶（一般事務所，下簡稱一樓 F 戶），其產權分配、使用規則及日後維養管理方式等，協議如下：
  - （一）編號 01~56 號停車位依數量比例平均持分公設二，每個停車位占公設二比例各為 56 分之 1；編號 02~56 號停車位，產權登記於一樓 F 戶，故每部停車位依數量比例平均持分（各 55 分之 1）一樓 F 戶房屋權狀面積（含主建物、附屬建物和大公）；購買多部車位者，依前述比例累計。另編號 01 停車位應登記予一樓 F 戶以外之他戶，併予說明。
  - （二）一樓 F 戶僅供地下室第二層至地下室第四層之停車位產權登記用，編號 02~56 號停車位所有權人，出售時應將所購車位連同一樓 F 戶之應有持分（含對應土地持分）一併移轉予第三人，不得分開出售。
  - （三）僅持有一樓 F 戶之區分所有權人，除一樓汽車升降機及其出入使用區域外（使用範圍詳後附圖），非經社區管理委員會同意，不得進入本社區其他空間，對於其餘公共設施亦無使用、收益、處分、排除他人干涉之權利。
  - （四）編號 02~56 號停車位所有權人，同意無條件拋棄對一樓 F 戶使用、收益權，並無償提供予本社區管理委員會管理使用。社區管理委員會就一樓 F 戶需盡管理維護之責，編號 02~56 號停車位所有權人絕無異議。
- 二、地下室停車位均為倉儲式機械停車位，為提高停車效率，本社區全部停車位均隨機停車，停車位所有權人均不得主張其選購之停車位，僅能供自己停車使用。
- 三、地下室第二層編號 57、58、59 號機械停車位，為本社區共有車位（公設一），設有電動車充電設備，所有權人同意由社區管理委員會制定使用規章管理使用之。社區管理委員會就編號 57、58、59 號車位需盡管理維護之責，並負擔此三車位所產生之管理維護費用。
- 四、一樓 F 戶所發生之水電、電信、瓦斯及維護等費用，由社區管理委員會負擔，房屋稅及地價稅等歸各持分之所有權人負擔之。
- 五、地下室停車位之管理費、電費（但編號 57、58、59 號停車位充電電費由使用人依照用量負擔）、設備維護、修繕費、年度安檢費用及管理人員費用等，

由停車位所有權人依所有車位比例支付。管理使用辦法由社區管理委員會訂定之。

立 書 人

停車位編號：

買 方：

法定代理人：

身分證字號：同主約

賣 方：連雲建設股份有限公司

統一編號：36264666

中 華 民 國 年 月 日

附件九 一樓F戶產權暨分管及車位使用同意書附圖

## 附件十 自洽貸款協議書

買方：

立協議書人

賣方：連雲建設股份有限公司

茲因買方購買坐落於台北市大安區龍泉段二小段 745、746、746-1、750、751 及 752 等 6 筆地號之基地上【連雲雲恆】社區，編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車停車位，今買方欲自行以前述房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付前述訂購房地之產權移轉款（銀行貸款），經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以作為房地暨車位預定買賣契約書中之產權移轉款（銀行貸款）。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。
- 三、買方於自洽金融機構辦理對保手續同時，同意預先開立此項貸款之取款憑條及提供存摺予賣方，或提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其他任何原因作為延遲撥款之理由。倘自洽金融機構不願出具「撥款委託書」時，視為買方放棄自洽貸款。辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予賣方，賣方領取貸款後，於交屋時將商業本票返還買方。
- 四、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付賣方。
- 五、買方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，依本契約第九條規定辦理，買方應將房屋所有權移轉返還賣方並塗銷抵押權，否則賣方得逕依法行使上述商業本票之權利。

立協議書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號：同主約

賣 方：連雲建設股份有限公司

統一編號：36264666

中 華 民 國 年 月 日

## 附圖一 本戶房屋平面圖

附圖二 地下一層停車空間平面圖

附圖二 地下二層停車空間平面圖

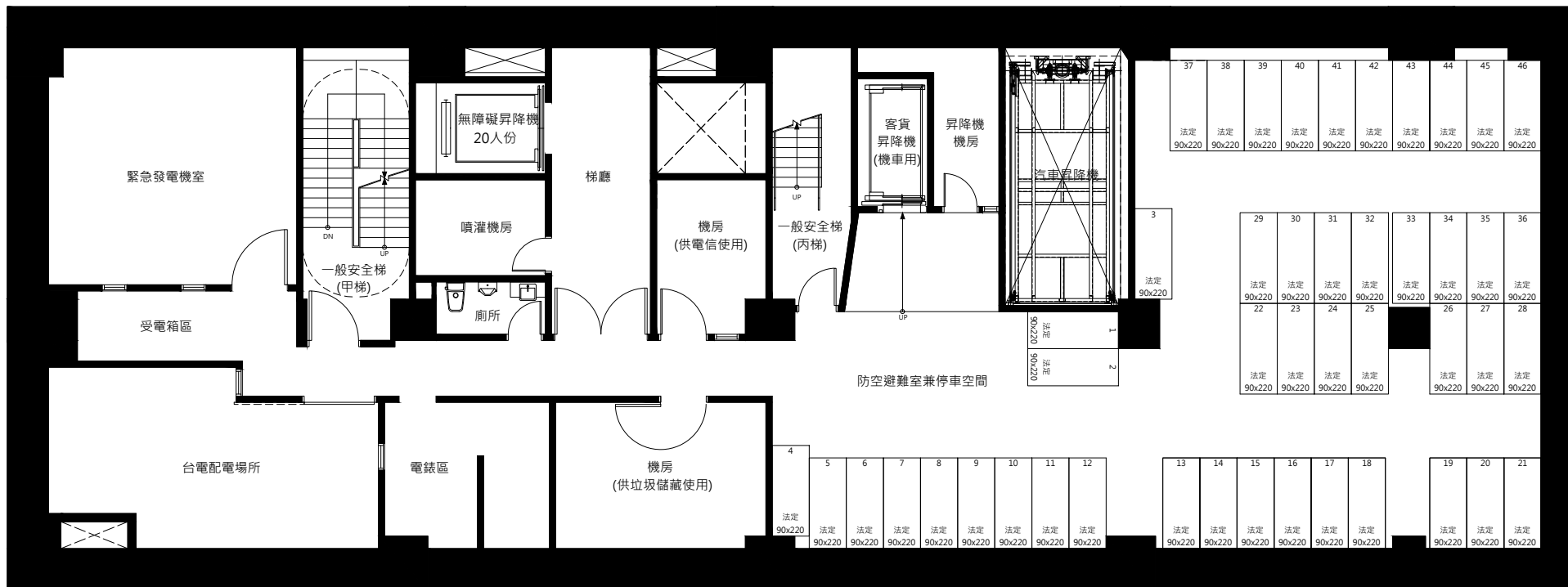
附圖二 地下三層停車空間平面圖

附圖二 地下四層停車空間平面圖

附圖三 一樓公共空間平面圖

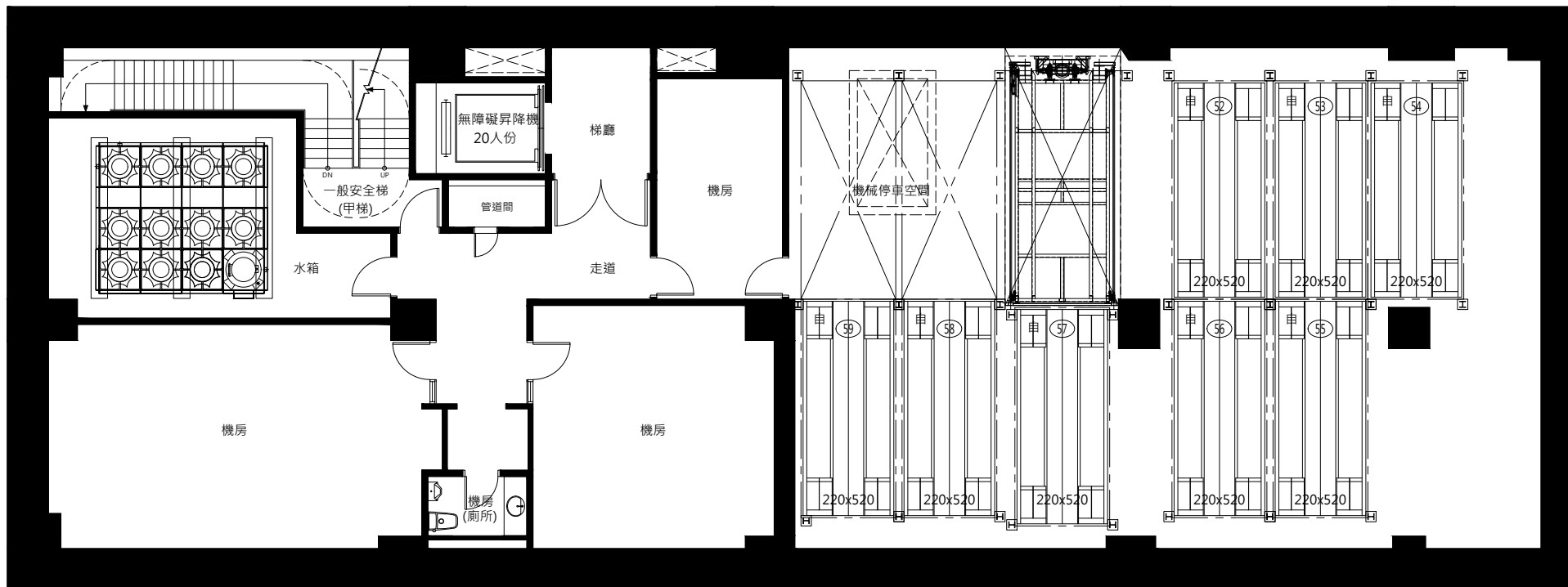
附圖四 屋突一樓平面圖

附圖四 屋突二樓～屋突三樓平面圖



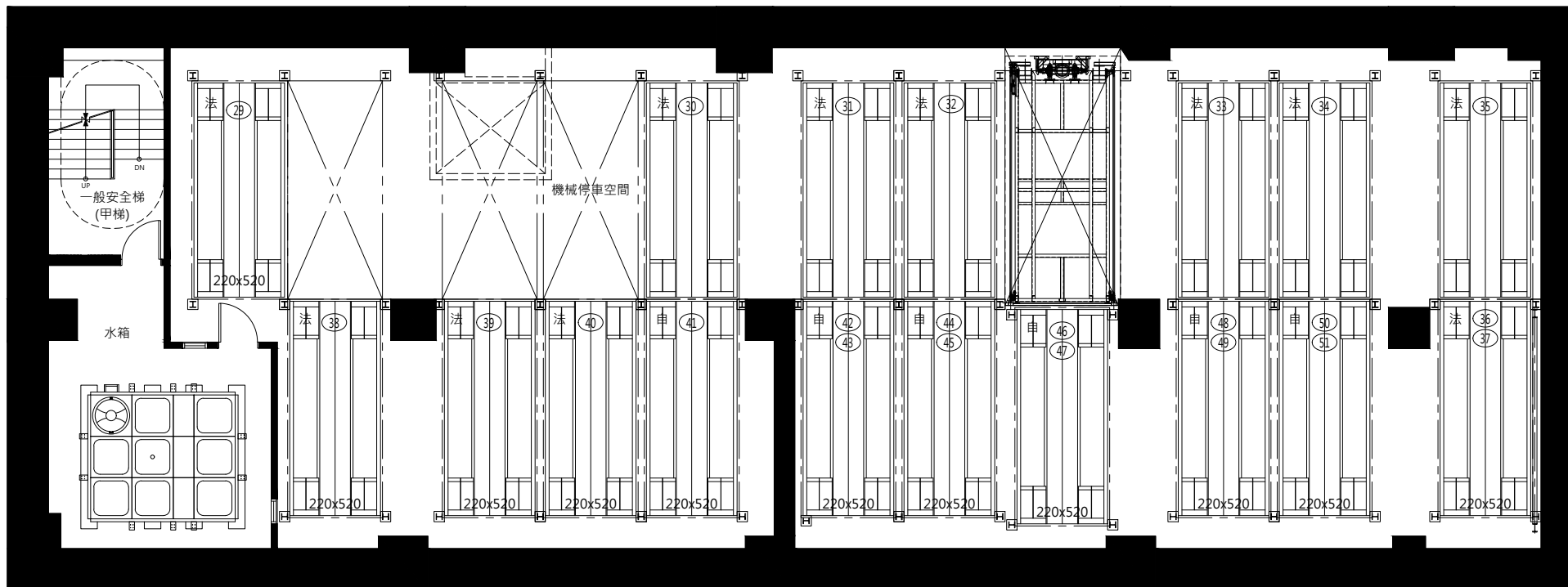
B1F

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



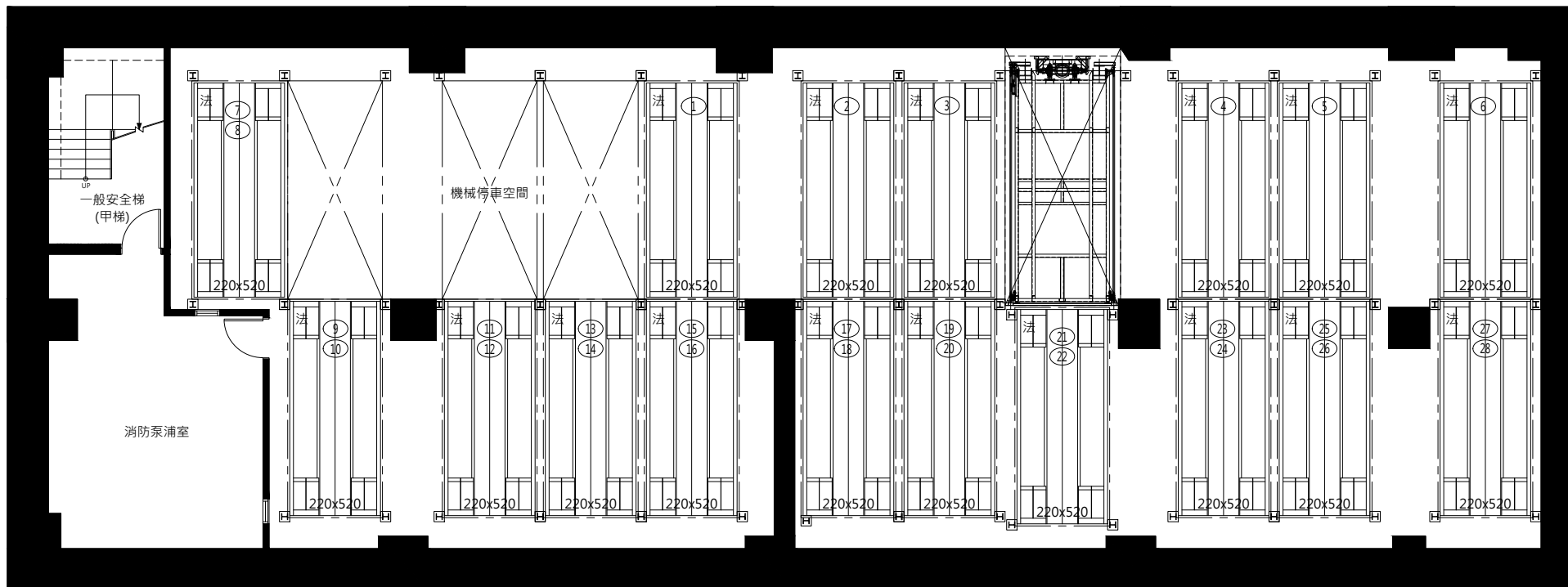
B2F

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



B3F

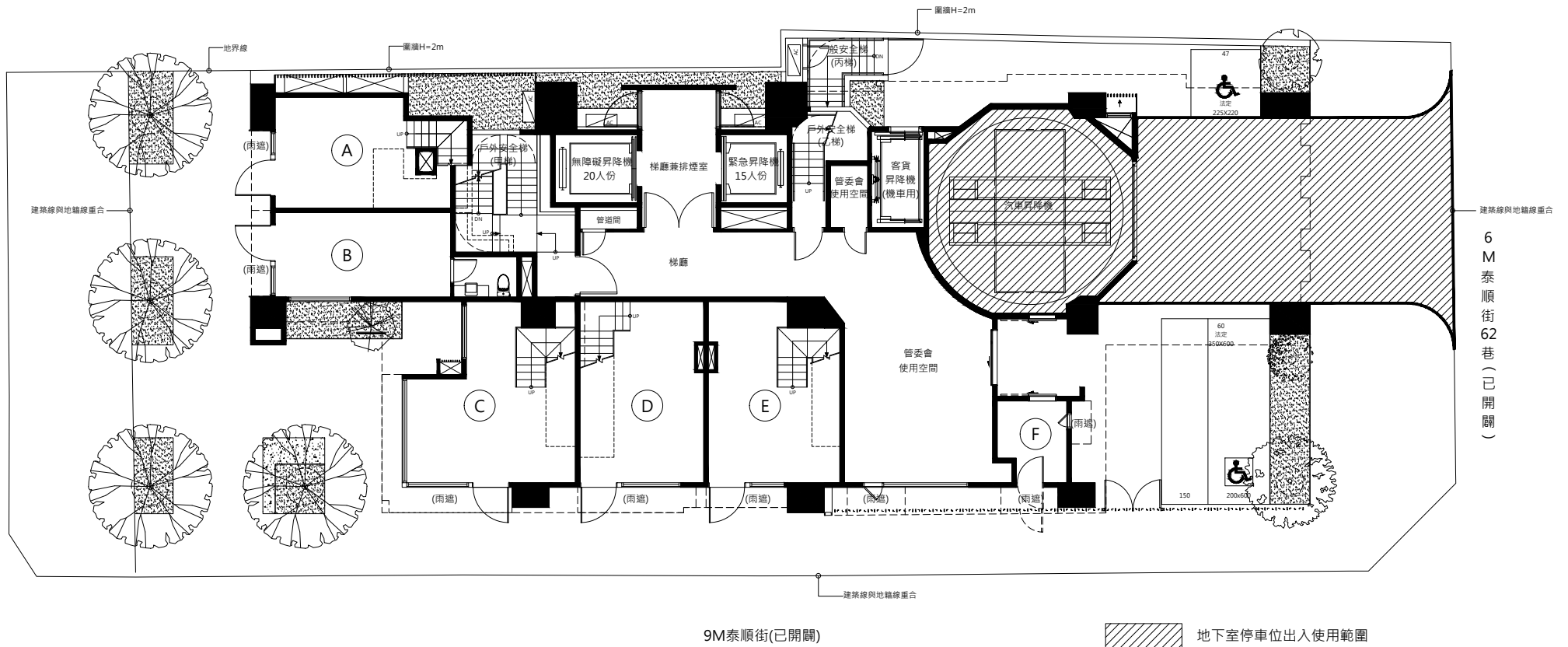
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



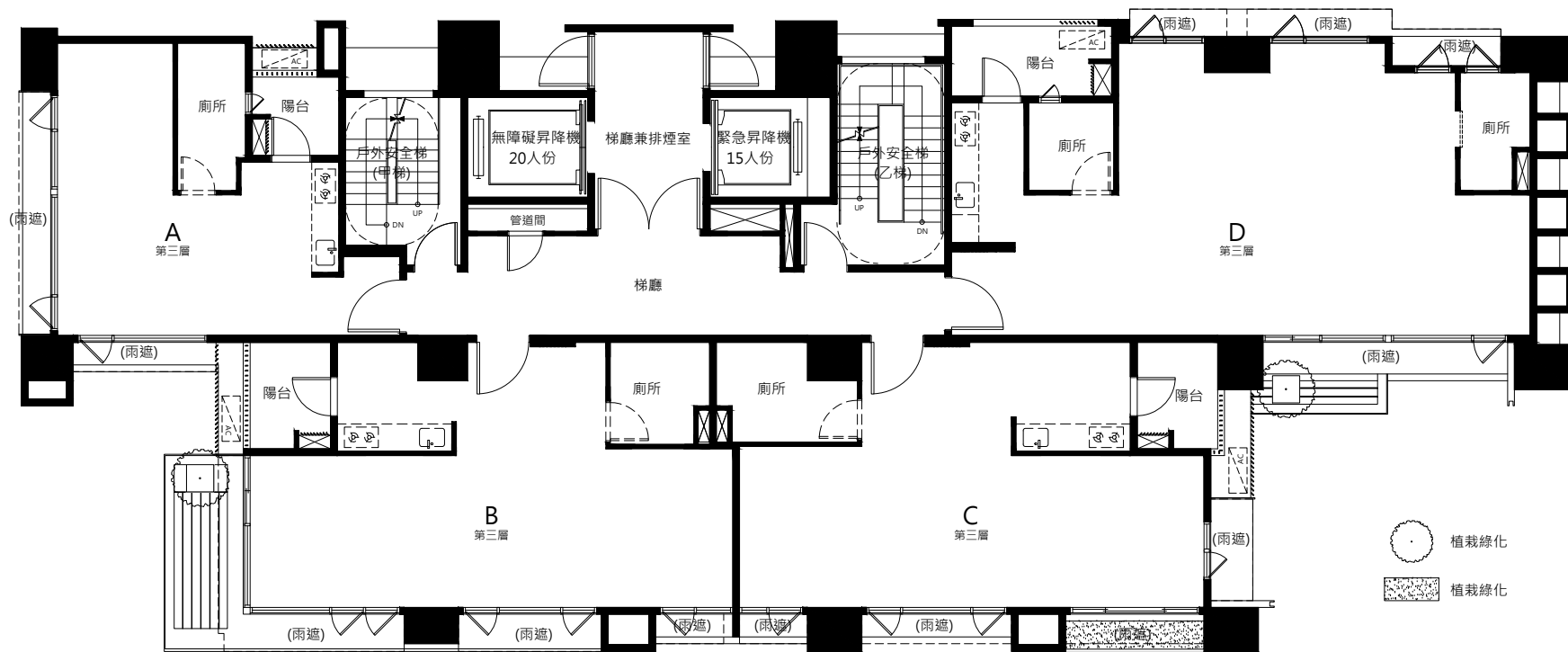
B4F

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

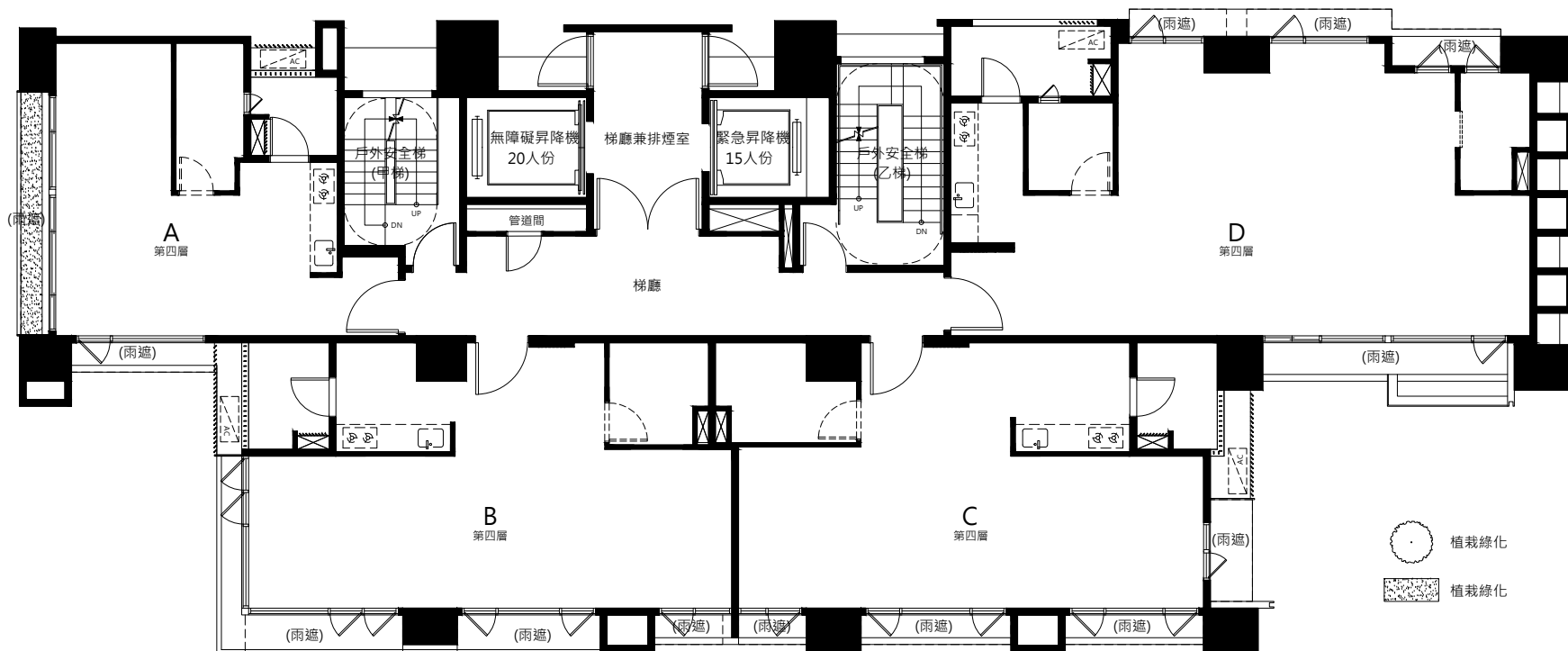
70 M 辛亥路一段 (已開闢)



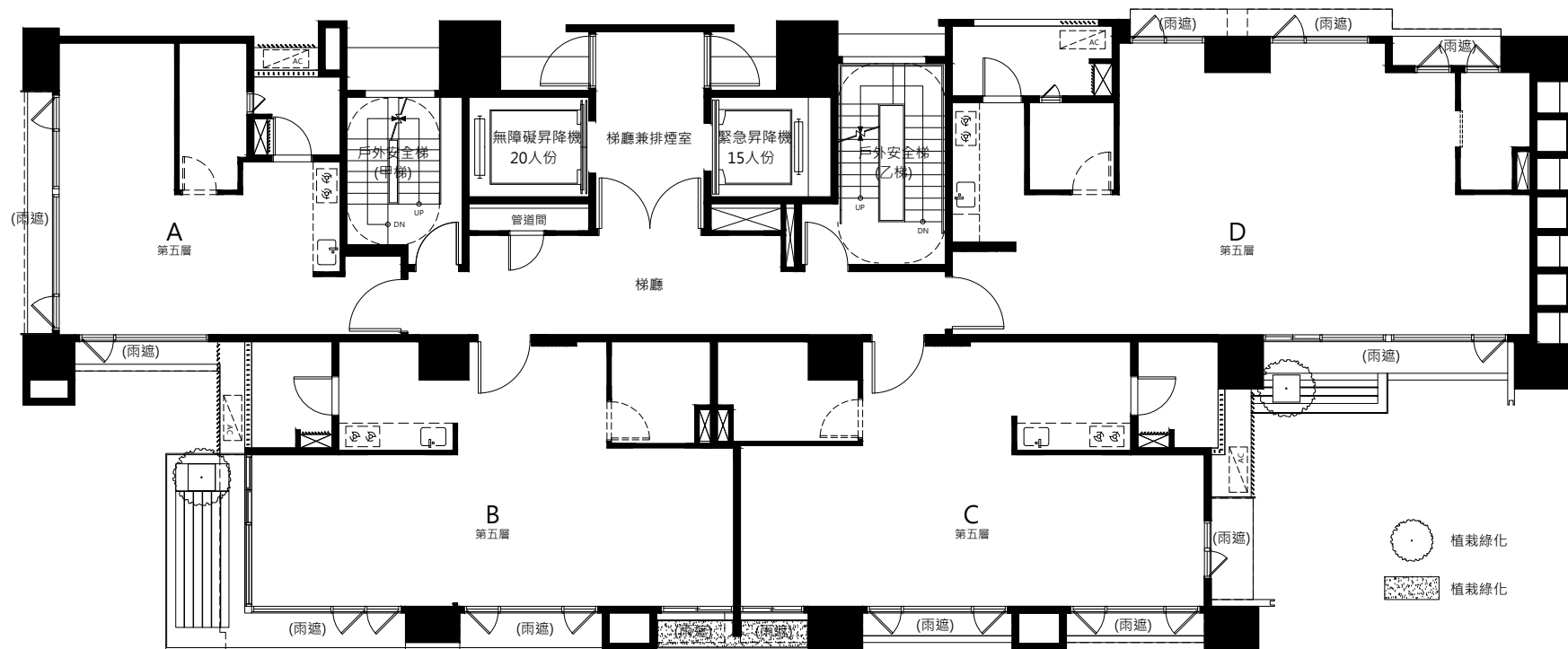
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



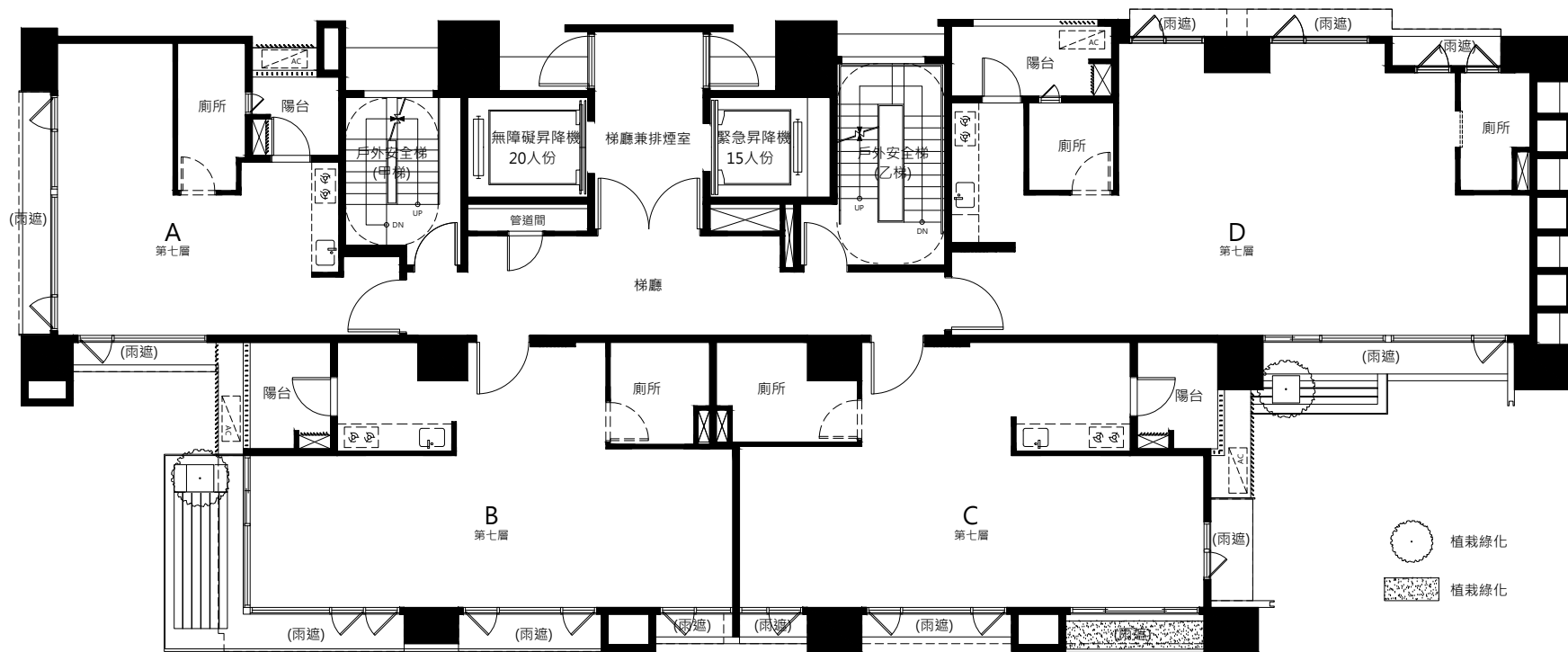
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



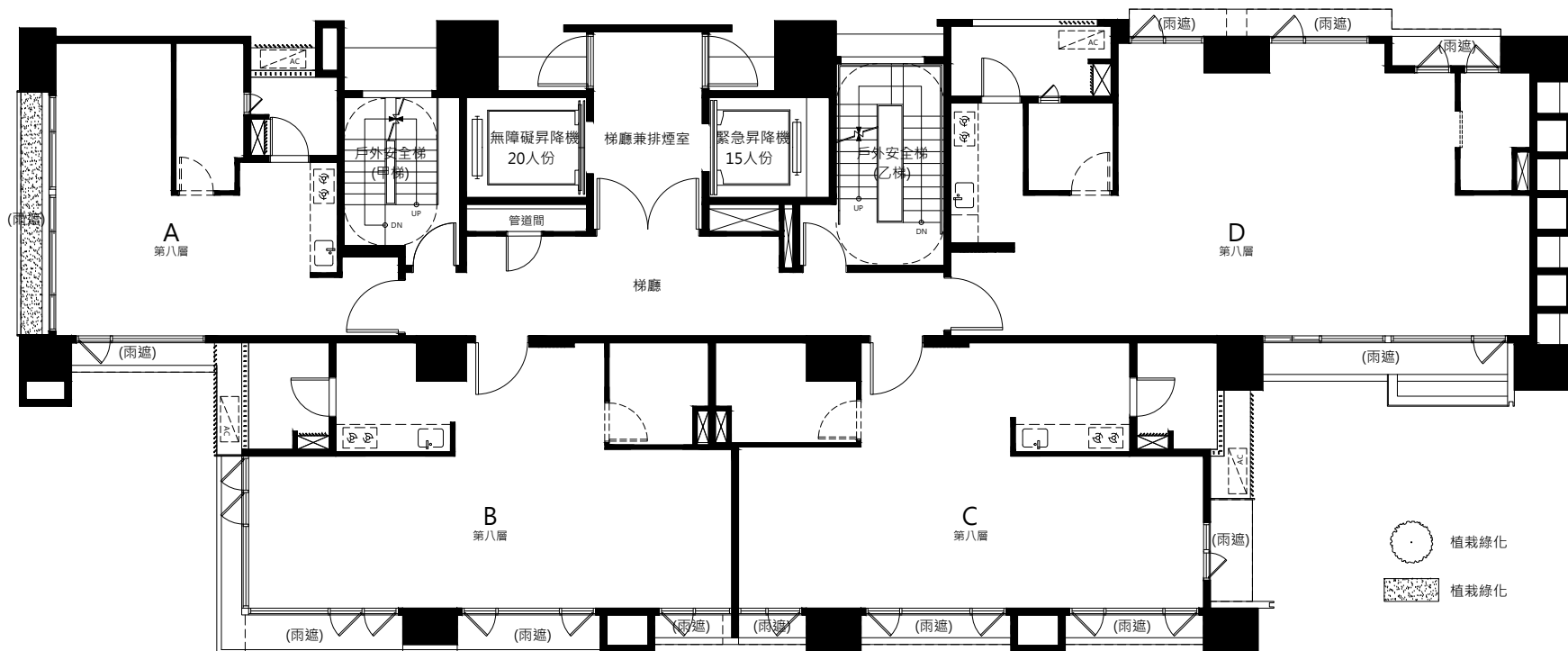
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



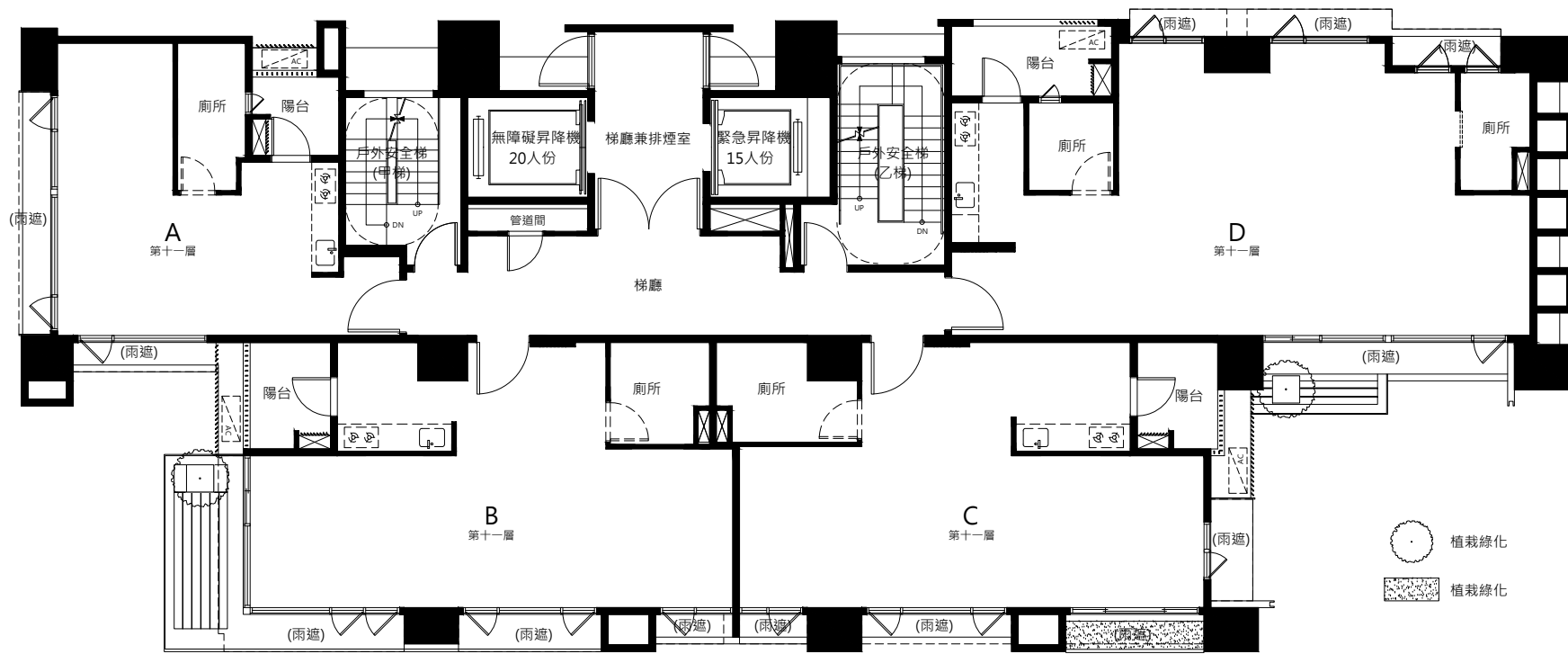
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



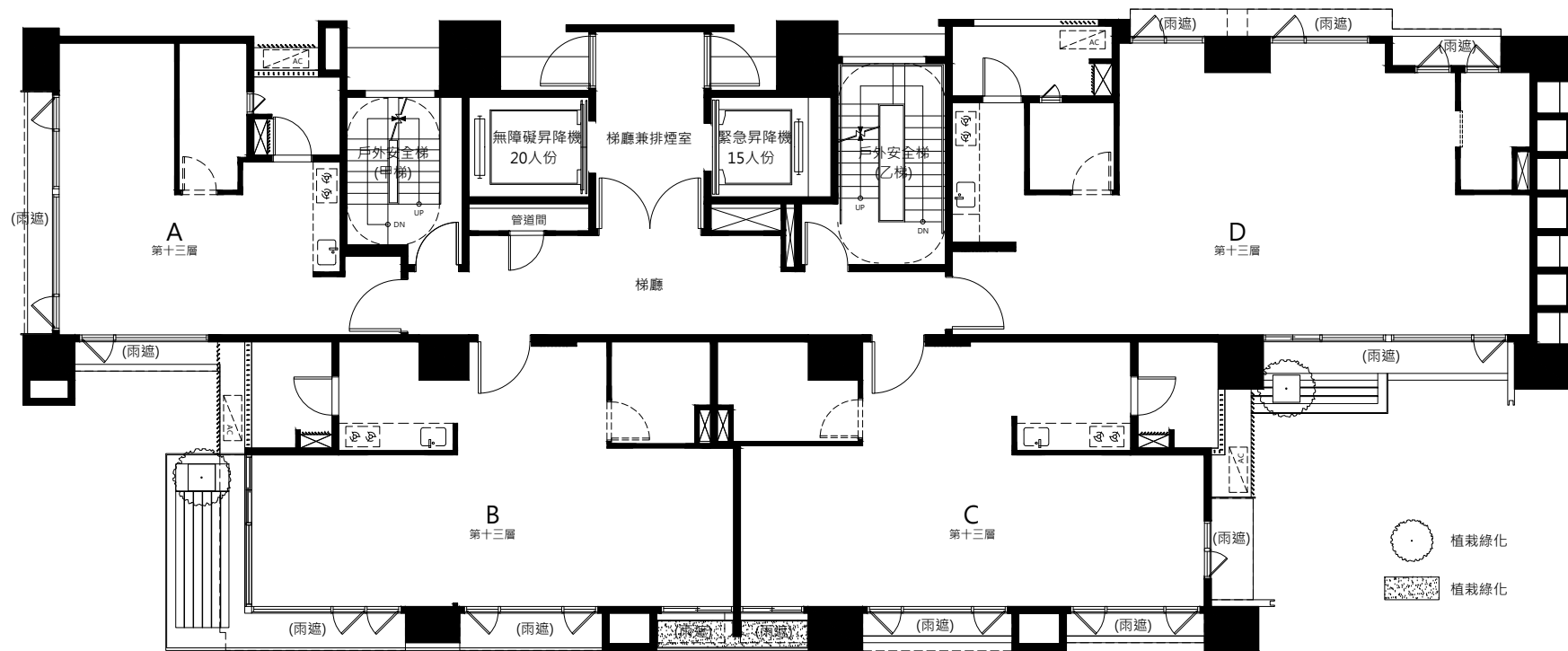
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



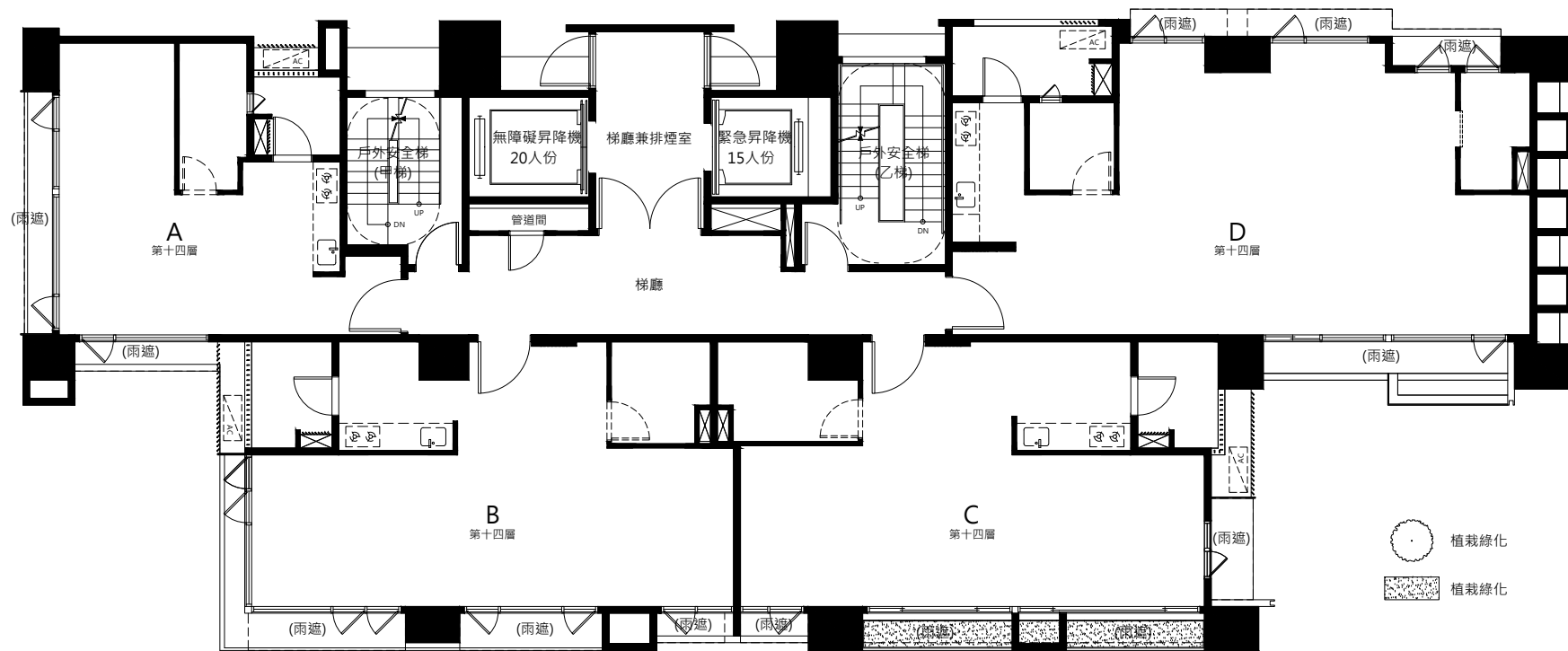
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



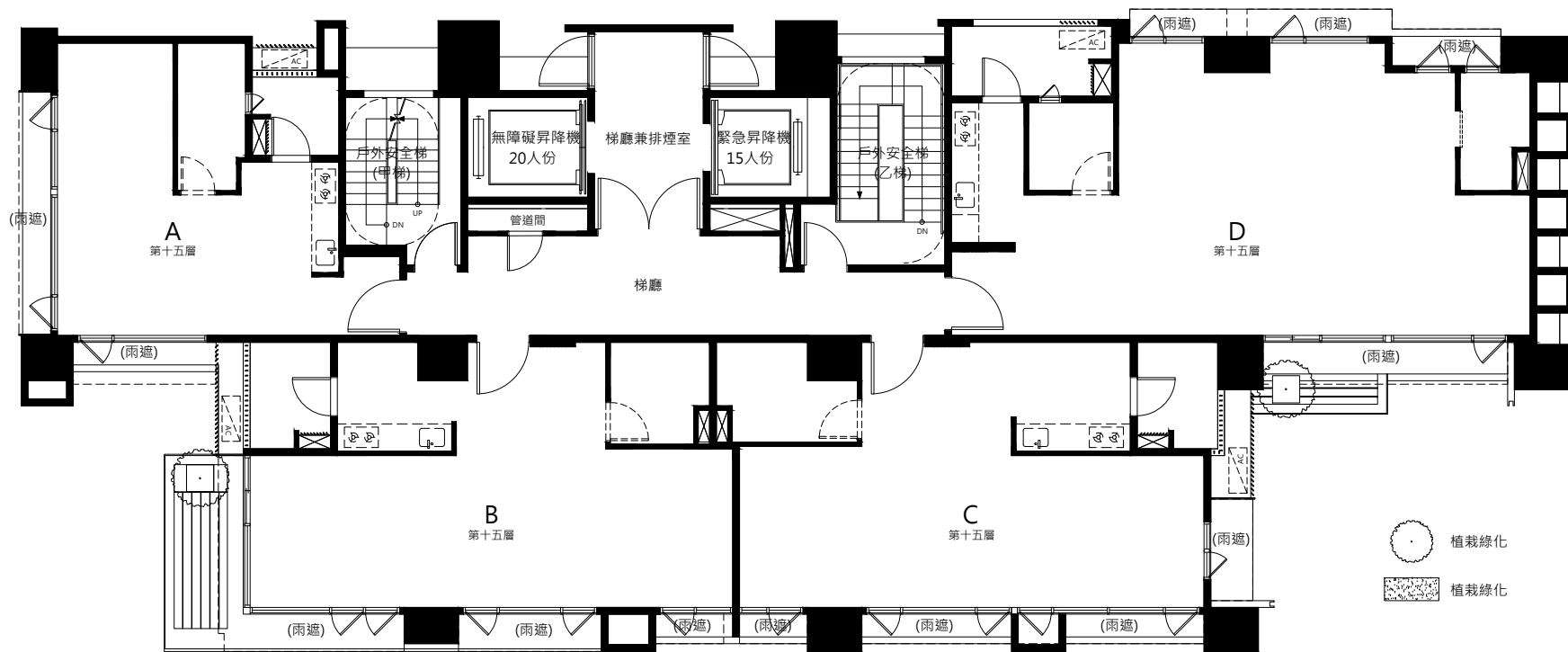
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



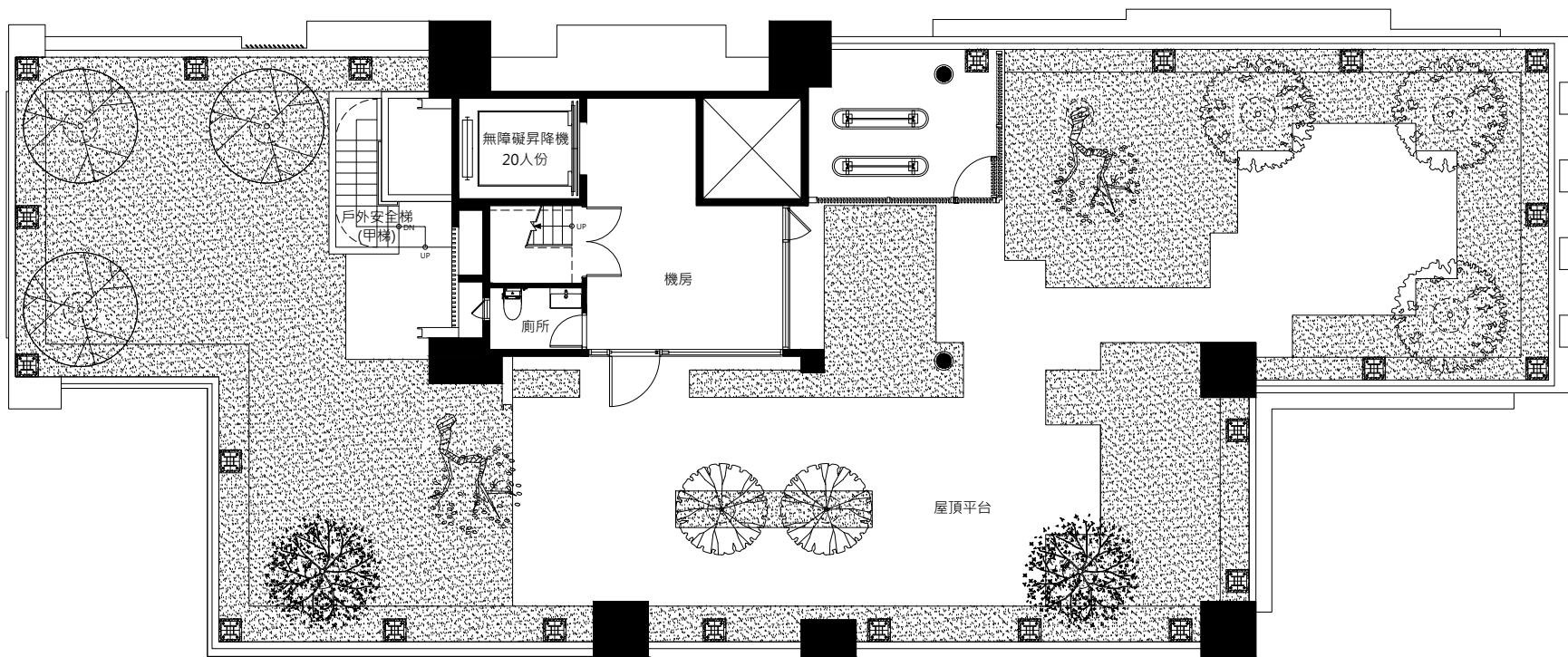
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



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

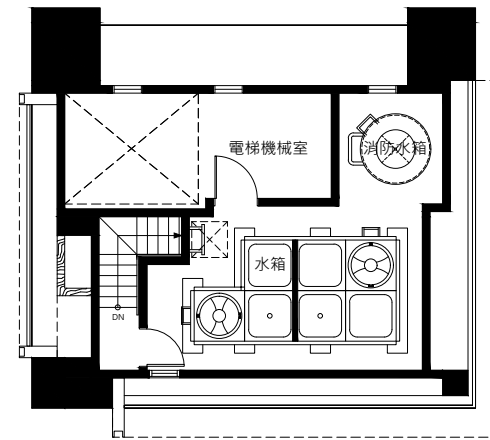
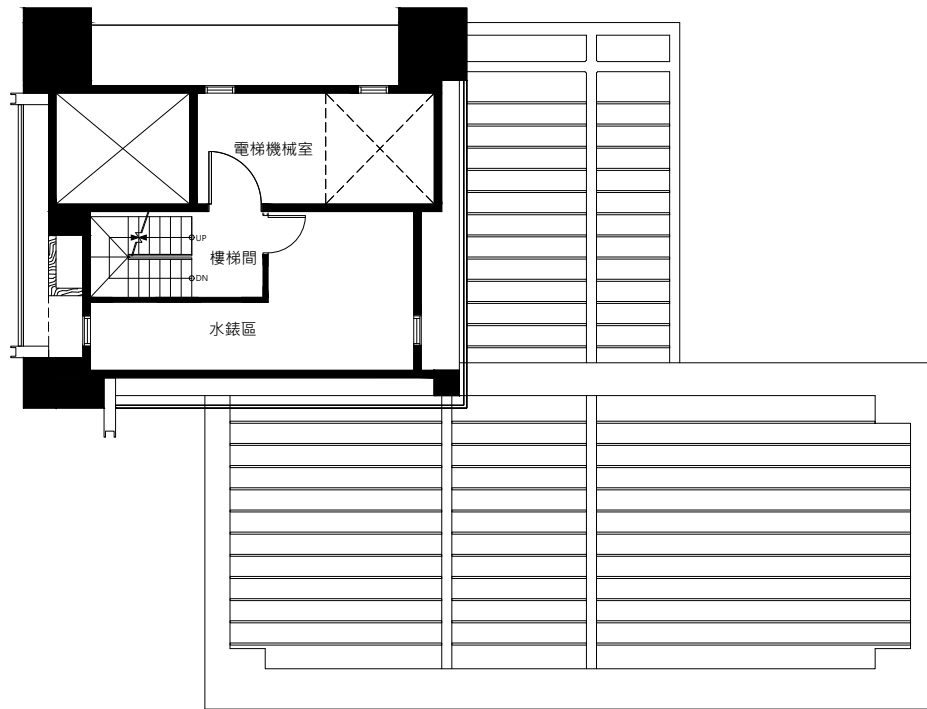


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



R1F

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



R2F / R3F

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