

# 房地買賣預定單

日期：民國      年      月      日

編號：008501

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址	E-Mail		
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	支票號碼/信用卡卡號：_____					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人 簽章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管		<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司 專章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司		

**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。

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。

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。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯：訂戶收執聯(紅聯) 第二聯：建設公司(黃聯) 第三聯：銷售公司(白聯)

# 房屋土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)

立契約書人

出賣人：丰實建設有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【丰實VISION ONE】房地 (以下簡稱本樓) 買賣事宜，經雙方合意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 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：丰實建設有限公司簽章

## 第二條 賣方對廣告之義務

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

買方：\_\_\_\_\_簽章

## 第三條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落

台北市大同區雙連段二小段660、661、662、663、664、665地號等共6筆土地，面積共計251平方公尺 (約75.93坪) 如因分割、合併、地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積為主，實際面積以地政機關登載為主，本基地使用分區為都市計畫區內第三種商業區。

### 二、房屋坐落

(一)同前述基地內地上十四層地下三層案名【丰實VISION ONE】 (共計53戶) 台北市主管建築機關於 115年 2月 3日核准 115建字第 0015號建造執照「建照執照影本如附件一」。

(二)買方承購房屋編號\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶共壹戶，其使用別為集合住宅 (以下簡稱本約房屋) 「建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二」。

### (三)主要用途標示

1. 地下三層為機房、停車空間、水箱。
2. 地下二層為機房、停車空間。

3. 地下一層為機房、防空避難室兼機車停車空間。
4. 地上一層為店舖、梯廳、樓梯間、汽車升降機、車道、騎樓、客貨兩用升降機。
5. 地上二層至十四層為(H2)多戶住宅、梯廳、安全梯。
6. 突出物一層為安全梯、梯間。
7. 突出物二層為梯間、水箱。
8. 突出物三層為梯間、水箱、電梯機房。

(四)樓層高度標示

本大樓之樓層高度計算室內地板面至其直上層地板面之平均高度：

1. 地上一層高度為3.6公尺。
2. 地上二層至地上十四層高度為3.2公尺。
3. 地下一層高度為3.4公尺。
4. 地下二層高度為6.45公尺。
5. 地下三層高度為5.85公尺。
6. 各樓層之實際高度完工前依建造執照圖說，竣工後依使用執照圖說為準。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

1. 買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間，為地下第二、三層，依建照執照圖說編號第\_\_\_\_號機械式車位之停車空間計\_\_\_\_位，該停車位  有  無獨立權狀，每位容車規格尺寸為長480公分，寬205公分，高度180公分。另含車道及其他必要空間，面積共計415點 00 平方公尺（約 125點 54坪），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，依本條第二目之比例計算之「建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三」。
2. 前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1463.78平方公尺 = \_\_\_\_%(比例)。
3. 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。
4. 買方於購買前已充份知悉地下室各層停車空間、停車位尺寸及停車動線、汽車停車位周遭設置之設備，日後如有檢修或維護設備之需求時，同意配合辦理檢修及維護事宜，絕不藉故刁難，另買方同意日後停車方式依停車位完工現況配合停放。

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)買方購買【**丰實VISION ONE**】\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓其土地持分面積\_\_\_\_點

\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪），應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_。

(二)計算方式係以基地總面積251平方公尺(約75.93坪)，按該戶專有部分面積\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積1866點32平方公尺（約564點56坪）比例計算。

(三)上述土地持分面積如因土地分割、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（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）包含：

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

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

(2) 附屬建物-陽台面積計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）。

2.共有部分面積計\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_點\_\_\_\_坪）。

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

三、第一、二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

## 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含  不具獨立權狀之停車空間、 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、 儲藏室、 防空避難室（未兼作停車使用）、 屋頂突出物、 健身房、 交誼室、 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（\_\_）。

二、本契約房屋共有部分項目包含下列及其他依法令應列入共有部分之項目：

1. 地下三層：水箱、室內安全梯（無障礙樓梯）、緊急爬梯、消防泵浦室、汽車升降機、不具獨立權狀之機械停車位空間。

2. 地下二層：室內安全梯（無障礙樓梯）、緊急爬梯、電信室、發電機室、汽車升降機、汽車升降機機房、不具獨立權狀之機械停車位空間。

3. 地下一層：室內安全梯（無障礙樓梯）、緊急爬梯、台電配電場所、升降機機坑、客貨兩用升降機、客貨兩用升降機機房、防空避難室兼機車停車空間、汽車升降機升降道。

4. 地上一層：梯廳、無障礙緊急升降機、客貨兩用升降機、汽車升降機、無障礙室內外通路、室內安全梯甲梯（無障礙樓梯）、室內安全梯乙梯、車道、騎樓。

5. 地上二層至十四層：無障礙緊急升降機、室內安全梯甲梯（無障礙

樓梯)、室內安全梯乙梯、排煙室兼梯廳、梯廳。

6. 屋突一層：室內安全梯甲梯（無障礙樓梯）、無障礙緊急昇降機、梯間、屋頂平台。
7. 屋突二層：室內梯、屋頂消防水箱。
8. 屋突三層：室內梯、電梯機房、水箱。

三、本「丰實VISION ONE」共有部分總面積1463點78平方公尺（約442點79坪）；專有部分總面積計1866點32平方公尺（約564點56坪），前款共有部分之權利範圍持分係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例計算，其面積係以本「丰實VISION ONE」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 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、依本契約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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。

#### 第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

一、土地價款:新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款:新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(一) 專有部分: 新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

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

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

(二) 共有部分: 新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整

三、車位價款: 新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整

#### 第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予瑞興商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。信託契約影本詳（詳附件四-信託證明書影本、及附件四之一-不動產開發信託告知書）。

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賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第九條 付款條件

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（附件五付款明細表）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第十條 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，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方

以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但第一款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十一條 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

本契約地下層共三層，總面積623點34平方公尺（約188點56坪），扣除第五條地下層不具獨立權狀之停車位空間以外共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積415點00平方公尺（約125點54坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

##### 二、 法定空地

本建物法定空地之所有權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，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。約定專用部分，依附件六分管約定共同遵守。

#### 第十二條 建材設備及其廠牌、規格

一、 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約「附件七」之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以「附件七」所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰規定辦理。

#### 第十三條 開工及取得使用執照期限

一、 本預售屋之建築工程應在民國115年8月2日之前開工，民國120年2月1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：

1. 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。
2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

- 二、賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。
- 三、台電配電場所、發電機室、機電設備空間、消防泵浦室、水箱、機房…等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之，如日後法令變更或主管機關要求，在不影響買方專有面積、消防安全及停車位尺寸之情況下，賣方得配合其調整公共設施位置、項目、面積、變更建造執照，面積如有增減則依本契約第六條規定辦理。

#### 第十四條 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，並應達成可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、本大樓不配置天然瓦斯管線。
- 四、第一款接通自來水、電力之管線費及相關費用（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。

#### 第十五條 房地所有權移轉登記期限

##### 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，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、賣方違反前二款之約定，致各項稅規費增加或罰鍰（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、賣方於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

1. 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，（三方簽署完成），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。不辦理貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付予買方。

3. 前二目之費用，如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理，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之地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日按已繳房地價金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、依不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例之規定，預售屋代銷業務應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。賣方指定之地政士應於買賣案件辦竣所有權移轉登記，同時依本約所載內容，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（即實價登錄）。
- 七、買方若為未成年人，除贈與稅由買方負擔外，應由買方之法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。
- 八、買方如為外國人者，應於本大樓結構體完成前，於賣方通知期限內提供應備之身分證明及其他必要文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

#### 第十六條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - 2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - 3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - 4. 賣方如未於領取使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約書無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費。
- 五、交付其他相關事宜  
未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，如因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。

#### 第十七條 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。
- 三、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約約定內容之規定。

#### 第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期限如下（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）：
  1. 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。
  2. 固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地壁磚、衛浴、廚具、機電設備等）負責保固一年（賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證）。
  3. 本大樓非涉及結構之防水工程自本建物交屋日起負責保固三年。
  4. 前三日若因買方使用、維護不當或裝潢破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力等事由而毀損者，不適用之。
  5. 本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第十九條 貸款約定

本契約「附件五付款明細表」約定之銀行貸款金額（以下簡稱約定貸款金額）新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，買方得依下列方式給付予賣方。

##### 一、不辦貸款

買方不辦理貸款，買方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於完成產權移轉登記後，將該相當於貸款之金額如數匯款至賣方指定帳戶，或至賣方指定處以銀行本行支票向賣方繳清銀行貸款，本票即返還買方。

##### 二、辦理貸款

##### (一)委辦貸款

1. 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，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對

保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方逕行自行領款之一切手續。

2. 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
3. 買方委辦貸款而核貸金額少於約定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

(1)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- a. 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。
- b. 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。
- c. 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。

(2)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。如賣方不補足不足額部分，買方有權解除契約。

(3)可歸責於買方時，指如因買方個人信用評等問題、資歷條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_\_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。

## (二)自洽貸款

1. 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。
2. 賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等）交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
3. 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票等其他自洽貸款證件交予賣方。
4. 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，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，貸款金額應即時直賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由（賣方除有違反第十二條第二

款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外)，買方如未能如期撥付貸款，賣方得依本契約第十條逾期付款之處理方式辦理。

5. 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

(三) 買方同意不論是委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

1. 若因買方中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款、或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續、出具完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方逕得依本條第一款不辦貸款約定方式處理。
2. 本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。
3. 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
4. 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
5. 倘買方要求自行辦理保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

## 第二十條 貸款撥付

- 一、 本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
- 二、 買方充分認知約定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋保留款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務，同時金融機構完成設定抵押權後，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。

## 第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面

通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。
- 五、因契約轉讓產生之稅賦，由相關當事人自行向稅捐單位申報轉讓及繳稅。

## 第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

## 第二十三條 稅規費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五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時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

## 第二十三條之一 其他費用負擔之約定

- 一、賣方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，按程序移交依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥新臺幣 \$ 817,888元整予本大樓管理委員會。
- 二、基於確保本大樓公共設施保持正常運作下，買方同意本大樓之公共設施用電及用水費用，由賣方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用分攤至各戶。
- 三、交屋後裝潢管理相關規定：  
買方應遵守本大樓由賣方或其指定之管理負責人所訂立之裝修施工管理規定，並於進場裝修前繳納下列費用，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員，於施工期間配合遵守該規定。

- (一) 裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整。(於裝修完成後，經查驗無誤後無息退還)
- (二) 每日新臺幣200元裝潢管理費(預繳2個月以實際施工天數計算)予賣方或其指定之管理負責人。

四、本建物之工地於施工期間，未經賣方同意買方不得擅自進入本工地；倘買方強行進入發生意外時，買方應自負全責，買方與其關係人不得向賣方主張任何權利或賠償。若因買方前揭之行為致主管機關要求工地停工致影響本工地進度時，買方需負本工地遲延之賠償責任，並負責賣方因此所生的一切損害。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

#### 第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

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

#### 第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反本契約「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反本契約「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之\_\_\_\_\_ (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、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款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第二十五條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

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

## 第二十六條 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。
- 二、本契約經雙方或其代理人簽名或蓋章後生效，本契約之效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。
- 三、本契約壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

## 第二十七條 建築設計變更之原則

- 一、建築設計變更之申請依下列各款為之：
  - (一)買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層為原則，其它有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
  - (二)買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。買方以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。逾指定期限賣方得逕依原圖說施作。
  - (三)辦理工程變更，買方需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有影響建築安全、違反建管法令規定及影響他戶權益，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
  - (四)若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內（含三樓層）時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理更。
- 二、工程變更或選認事項如買方無法簽認時，視為買方已撤回變更設計，賣方得依原圖及選定建材施工。
- 三、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除（剪力牆不得拆除），因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，依法令自行辦理。
- 五、工程變更事項經雙方於工程變更單（含變更圖說）上簽認後，由賣方簽認日起日內提出追加減帳以書面通知買方簽認，工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效；若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清。

## 第二十八條 工程其他約定

- 一、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求變更設計。
- 二、供水、供電、通訊系統、通風管道、消防系統及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得提出任何違反法令或主管機關要求之主張，並按其設置目的善加管理及維護，且不得要求變更或移除該設置位置。
- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依台北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置。
- 四、買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會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。

## 第二十九條 特約事項

- 一、賣方基於與信託受託人『信託契約書』之約定，指定信託受託人為本契約買賣土地之信託移轉受託人暨變更為建造執照之名義起造人，於本契約房屋興建完工並辦竣建物所有權第一次登記後，信託受託人同意依信託契約即配合辦理建物移轉登記為賣方所有之相關手續。
- 二、買方已確認賣方及賣方所委任之銷售人員所提出之各項廣告內容確實與本契約內容相符，非經雙方於合約內文字載明不生效力。

## 第三十條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，買方並需負責賣方因而所受之損害賠償責任。

## 第三十一條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

## 第三十二條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約。解約時賣方應將所收已兌現價款加計法定利息退還買方。

## 第三十三條 連帶責任之約定

買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，並負連帶責任。

## 第三十四條 通知及送達

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

第三十五條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人(姓名：\_\_\_\_\_)為送達代收人，買、賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十六條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十七條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

# 附 件

- 一、 建造執照影本
- 二、 房屋平面圖
- 三、 汽車停車空間平面圖
- 四、 不動產開發信託證明書影本
- 四之一、 不動產開發信託告知書
- 五、 付款明細表
- 六、 分管協議書、分管附圖
- 六之一、 地上一層約定專用分管範圍示意圖
- 七、 建材設備
- 八、 逕撥貸款同意書
- 九、 代刻印章同意書
- 十、 蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書
- 十一、 地上一層平面圖
- 十二、 屋突層平面圖
- 十三、 大樓管理規約（草約）
- 十四、 代管規約

# 立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：

行 動 電 話：

電 子 信 箱：

賣 方：丰實建設有限公司

法定代理人：彭樞正

統 一 編 號：85069232

公 司 地 址：台北市松山區基隆路一段38號10樓

公 司 電 話：(02)2721-8977

不動產經紀業：金鼎揚廣告有限公司

法定代理人：左紀民

統 一 編 號：80261569

公 司 地 址：台北市大安區仁愛路三段125號2樓

連 絡 電 話：(02)2737-5756

不動產經紀人：

身分證字號：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				115建字第0015號			
起造人姓名	丰實建設有限公司 負責人:彭樞正			住 址	105056臺北市松山區基隆路一段38號10樓		
設計人姓名	游慶宗			事務所名稱	游慶宗建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層53戶		
建築地點	地 址	大同區民權里寧夏路144號 共3筆 詳見附表					
	地 號	大同區雙連段二小段0660-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	75.88m <sup>2</sup>	建築面積	112.3m <sup>2</sup>	基地	騎樓	75.88m <sup>2</sup>
	其他	2967.28m <sup>2</sup>			面積	其他	175.12m <sup>2</sup>
發照日期	115年02月03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54個月內竣工		
工程造价	\$ 51,192,515 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
A棟地下001層	207.78	3.4	防空避難室間併半空間共21筆(詳見附表)				
總 計:						3043.16	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				局長簡瑟芳			
中華民國一五年二月三日							

115建字第0015號

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第183條、建築法第56、57、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

115建字第0015號



建築地點：大同區民權里寧夏路144號

大同區民權里寧夏路148號

大同區民權里寧夏路146號

地號：大同區雙連段二小段0660-0000號  
大同區雙連段二小段0662-0000號  
大同區雙連段二小段0664-0000號

大同區雙連段二小段0661-0000號  
大同區雙連段二小段0663-0000號  
大同區雙連段二小段0665-0000號

原核發執照號碼：045營字第0413號

建築物概要：A棟地下001層、面積：207.78m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：防空避難室間停車空間  
A棟地下002層、面積：207.78m<sup>2</sup>、高度：6.45M、用途：停車空間、機房  
A棟地下003層、面積：207.78m<sup>2</sup>、高度：5.85M、用途：停車空間、機房、水箱  
A棟騎樓、面積：75.88m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：騎樓  
A棟地上001層、面積：107.94m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：(第十九組)(G3)一般零售業甲組26.27m<sup>2</sup>、停車空間34.9m<sup>2</sup>、門廳46.77m<sup>2</sup>  
A棟地上002層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上003層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上004層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上005層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上006層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上007層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上008層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上009層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上010層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上011層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上012層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上013層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟地上014層、面積：166.3m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(第二組)多戶住宅(H2), 166.3m<sup>2</sup>  
A棟突出物001層、面積：25.0m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(樓梯間)、(電梯)  
A棟突出物002層、面積：24.55m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(樓梯間)、(水箱)  
A棟突出物003層、面積：24.55m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(樓梯間)、(機房)、(水箱)

雜項工作物：挖方(4138.12立方公尺)  
排水溝：長度36.1m、高度0.6m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用114年08月05日發布建築技術規則版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《114》年《08》月《15》日(法令適用日期：114年08月15日)。
2. 建築地點：大同區民權里。
3. 實設空地《62.82》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：《元新結構技師事務所》，技師：《李耿元》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《929.711》平方公尺(含有產權640.701平方公尺，無產權部分289.01平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《台北市大同區康寧路144、146及148號》由游慶宗建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原營造執照：45營字第0413號。
11. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
12. 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

## 注意事項：

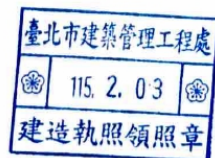
- 目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
  14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
  15. 昇降機(1)部。
  16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
  17. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
  18. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
  19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
  20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  21. 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。
  22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  23. 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。
  24. 本案係為候選綠建築證書案件，其取得指標為：水資源及日常節能等指標，並取得內政部頒發候選綠建築證書字號；其有效期限為 至 日，本案日後如辦理涉及上述各項之變更設計，應重新辦理審查。
  25. 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124.69平方公尺，屋頂平臺綠化面積為63.39平方公尺。
  26. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
  27. 依本府113年1月22日府授都建字1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達1+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
  28. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置省水標章及節能標章之設施，其中省水標章及節能標章之設施應檢具相關資料併竣工查核。
  29. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
  30. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
  31. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
  32. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
  33. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
  34. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管通或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
  35. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
  36. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
  37. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
  38. 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88.42公尺，本案申請建築物絕對高度60.04公尺，尚無影響飛航安全。
  39. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
  40. 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規約。
  41. 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。
  42. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共

## 注意事項：

43. 拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
44. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
45. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方向。
46. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為734.472立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方向。
47. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積112.3平方公尺)與建照核定工程期限(54月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
48. 核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用「臺北市違章建築處理規則」第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
49. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
50. 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114年7月11日北市都建字第1146018818號函核准重建計畫，其獎勵容積為449.79平方公尺、容積獎勵額度為32%在案；實際使用獎勵容積為449.79平方公尺，容積獎勵額度為32%。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。
51. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申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23,086,980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。
52. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選鋼級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣4,617,068元，並於領得使用執照2年內取得鋼級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
53. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選鋼級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納鋼級智慧建築標章保證金新臺幣4,617,068元，並於領得使用執照2年內取得鋼級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
54. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金新臺幣3,463,211元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
55. 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。
56. 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114年9月1日，文號：北市文化資源字第1143023381號函審查同意在案。
57. 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，經社團法人新北市土木技師公會114年11月12日新北土技字第1140004270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。
58. 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。
59. 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。
60. (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。
61. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
62. 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)
63. 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。
64. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
65. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土樓板，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。
66. 本案基地前於113年7月3日領得113建0133號建造執照未開工，併案作廢。
67. 本案以載重符合CIS13350-7-21047-7規範之昇機、車廂淨尺寸(寬120cm,長240cm)作為機車昇機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交付「本案公寓大廈附設客貨昇降機設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」並定有「客貨昇降機昇降設

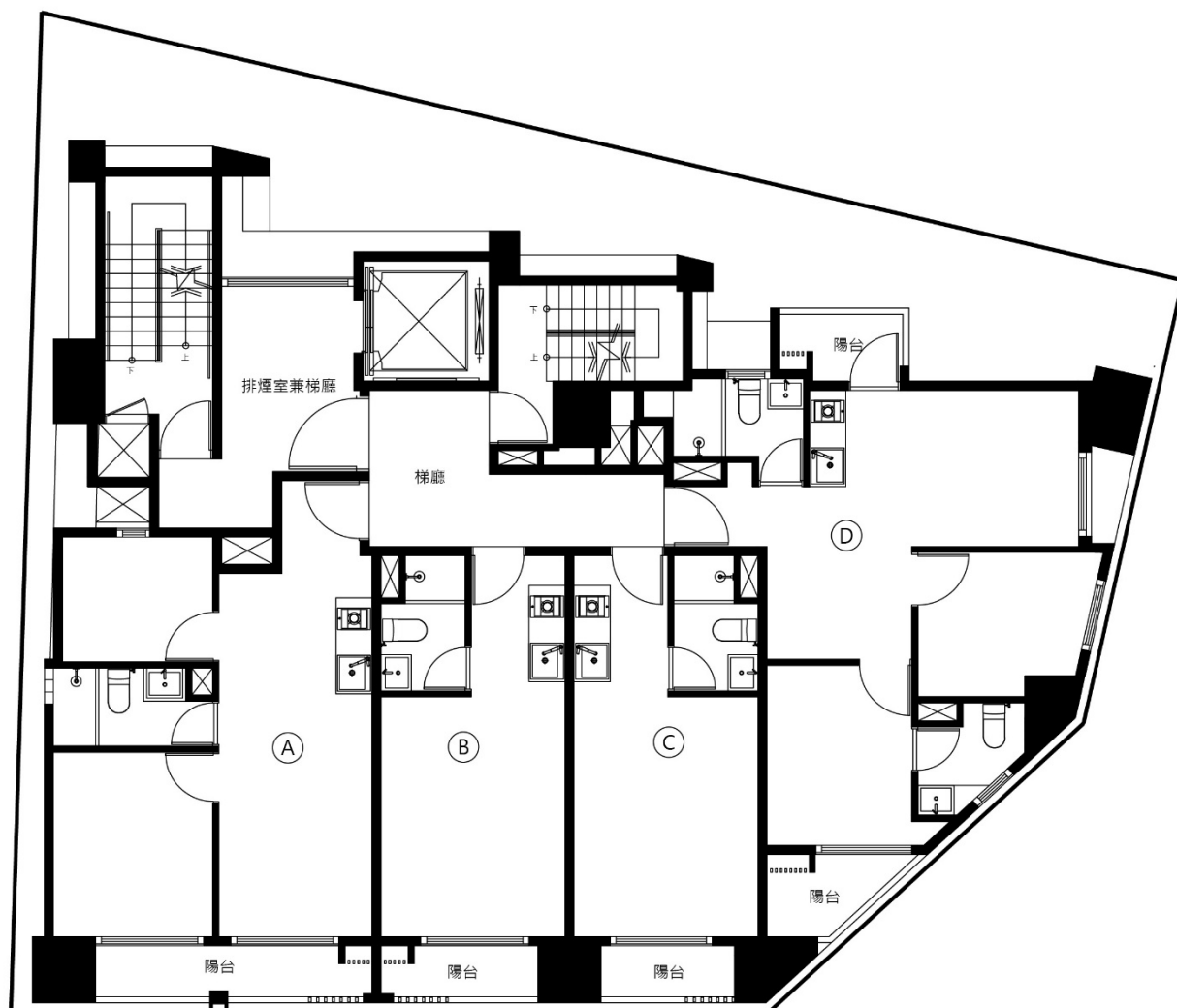
**注意事項：**


備進出利用汽車昇降台作為通道使用之安全措施及操作手冊。」業經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及設計建築師依法負其責任。  
68.依本府文化局115年1月26日北市文化文資字第1153000679號函說明二「本案審查結果無涉及文化資產保存法第34條所列有破壞歷史建築之完整、遮蓋其外觀、阻塞其觀覽通道之虞；另文化資產監測保護計畫業依委員意見修正，本局原則同意備查，請確實執行，後續計畫內容如有異動請提送修正版報告書過局審查。」



## 附件二 房屋平面圖

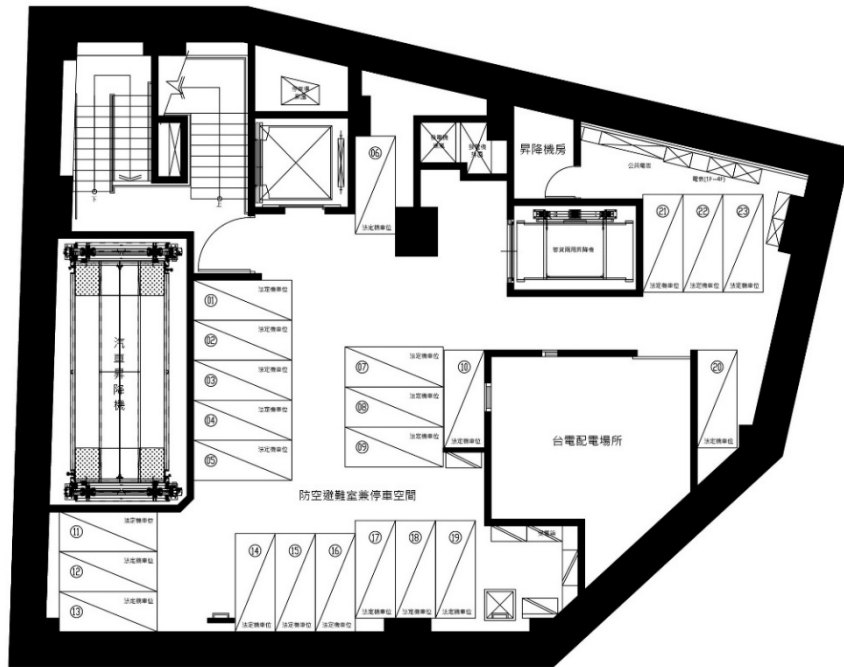
(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。)



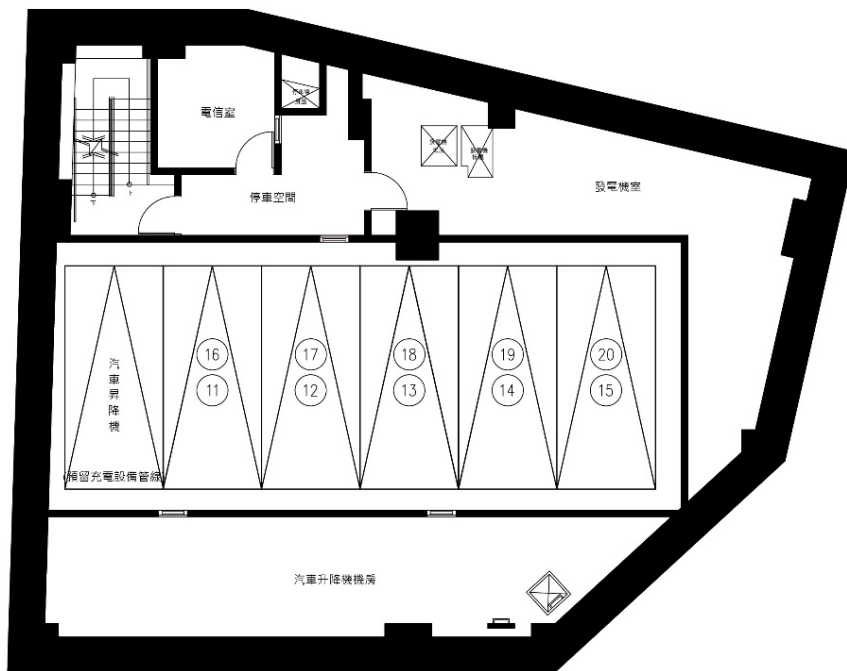
 二~十四層平面圖

# 附件三 汽車停車空間平面圖

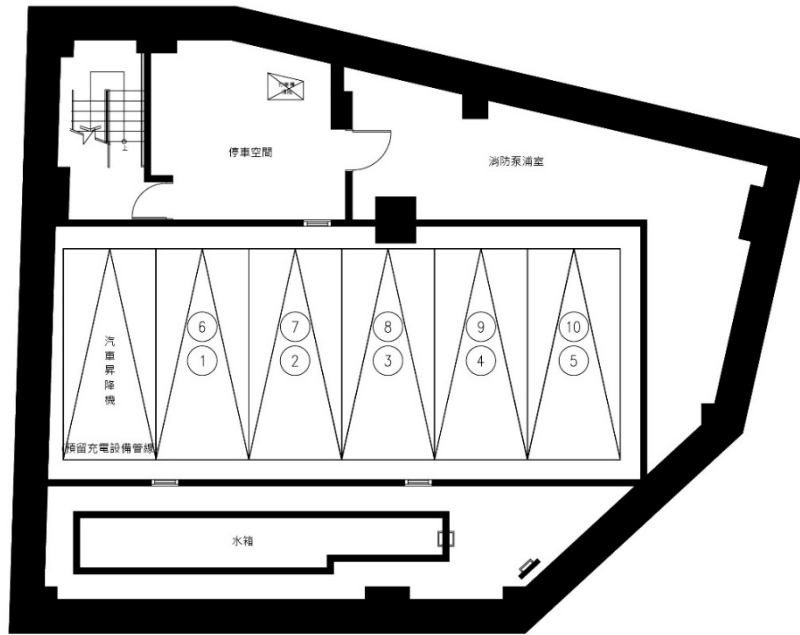
(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。)



✦ 地下一層平面圖



✦ 地下二層平面圖



✻ 地下三層平面圖

附件四 不動產開發信託證明書影本

### 信託證明書

緣 丰實建設有限公司 與地主就座落於臺北市大同區雙連段二小段 660、661、662、663、664、665 地號等六筆土地共同合作開發興建之樓房工程案(建造執照號碼:115 建字第 0015 號, 以下簡稱本建案), 並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制, 為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託, 並於民國 114 年 6 月 6 日簽訂不動產信託契約(契約編號: 11406G03)在案, 特此證明, 其信託事項簡述如下:

- 一、不動產信託契約係自益信託, 受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間, 基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下, 建照執照之起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」, 其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項, 悉依不動產信託契約所載為準。

受託人: 瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人: 楊明學

通訊地址: 臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話: 02-77293900



中 華 民 國 1 1 5 年 2 月 3 日

## 附件二：受益權人會議規則

### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件三之事項）為報告。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

#### 第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發

之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

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

（一）受益權人未簽名或蓋章。

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

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

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

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布

統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

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

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

#### 第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

# 附件四之一 不動產開發信託告知書

一、委託人：丰實建設有限公司 (下稱甲方)

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)

三、建案起造人：合眾建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段66-1號2樓，02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市松山區光復南路65號11樓，02-27475620。

(二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者(下稱買方)就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲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甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。其查詢網址為：[www.taipeistarbank.com.tw](http://www.taipeistarbank.com.tw)，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11406G03，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 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乙方：

1、甲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。

(六) 乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(七) 甲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

約之約定向甲方請求。

(八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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甲方請求。

(九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

## 五、工程續建約定事項

所有工程款與相關金流均依信託契約辦理；建案如有續建程序，悉依信託契約內容理。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：\_\_\_\_\_。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM匯款：銀行代碼101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：\_\_\_\_\_ 簽署日期：

# 附件五 付款明細表

個案名稱：【**丰實VISION ONE**】 房地付款明細表

姓名： 房屋戶別： 車位編號：

房屋總價： 車位總價： 房屋總價(含車位)：

期別代號及名稱		房地應付金額		小計	車位應付金額	合計
		土地款63%	房屋款37%		房屋款	
1	訂金、簽約金 8%					
2	開工款 4%					
3	一樓版完成 4%					
4	七樓版完成 4%					
5	結構體完成 4%					
6	使照申請 1%					
7	金融機構貸款 70%					
8	交屋款 5%					
合約總價						

## 附件六 分管協議書

立協議書人茲就台北市政府都市發展局核發之建造執照115建字第0015號，即坐落台北市大同區雙連段二小段660、661、662、663、664、665地號等共6筆土地，案名【**丰實 VISION ONE**】社區之分管事項，已充分明瞭本分管協議書視同合約之一部分，其分管使用均應遵守相關之建管法規與主管機關之規定，並同意遵守下列使用分管協議條款：

第一條：本社區所屬之公共空間依法令應列入共同使用部分之項目皆屬之，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為特定人使用。本社區共用部分如下：

- 一、 地下三層：水箱、室內安全梯(無障按電梯)、緊急爬梯、消防泵浦室、汽車升降機、不具獨立權狀之機械停車位空間
- 二、 地下二層：室內安全梯(無障按電梯)、緊急爬梯、電信室、發電機室、汽車升降機、汽車升降機機房、不具獨立權狀之機械停車位空間。
- 三、 地下一層：室內安全梯(無障礙樓梯)、緊急爬梯、台電配電場所、升降機機坑、客貨兩用升降機、防空避難室間機車停車空間、汽車升降機升降道。
- 四、 地上一層：梯廳、無障礙緊急升降機、客貨量用升降機、汽車升降機、無障礙室內外通路、室內安全梯甲梯(無障礙樓梯)、室內安全梯乙梯、車道、騎樓、。
- 五、 地上二層至十四層：無障礙緊急升降機、室內安全梯甲梯(無障礙樓梯)、室內安全梯乙梯、排煙室間梯廳、梯廳。
- 六、 屋突一層：室內安全梯甲梯(無障礙樓梯)、無障礙緊急升降機、梯間、屋頂平台。
- 七、 屋突二層：室內梯、屋頂消防水箱。
- 八、 屋突三層：室內梯、水箱、電梯機房。

第二條：本社區標示所列本棟建物應持有之公共設施，歸屬本棟現住戶共同管理使用，非本棟現住戶不得主張其使用權利。

第三條：分管範圍約定

- 一、 共有約定專用部分：係指共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

(一)地上一層約定專用分管範圍:

- 1.買方暨全體區分所有權人同意本大樓地上一層之騎樓依現行法令不能辦理產權登記，由一樓店鋪分管專用，範圍如【地上一層約定專用分管範圍示意圖】分所有權人或住戶均無條件同意此約定專用部分，專用使用權人不得任意變更使用用途及加裝其它設備（包含陽台加窗或加窗），並不得違反法令或區分所有權人會議決議之使用限制及損害他人權益。
- 2.買方同意點交其他共同使用部分與其附屬設施設備時，就前揭上部分法定空地以現況點交，並不得以此向建商主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任或為其它任何主張或請求，亦不得向建商請求其它任

何補貼、補償、賠償，絕無異議。

3.如買方日後移轉房地產權予第三人時，亦應轉知前二款之情形，如有違反致賣方受到賠償請求時，買方應負責賠償。

## 二、汽車停車位：

- (一) 各區分所有權人同意就所購買之法定或自行增設停車位均遵守本社區管理委員會有關管理約定，車位及車道之必要空間持分屬於承購者所有，並由各該承購者在各別劃定範圍內管理使用、收益或處分，亦照約定繳納應負擔之維修、保養、水電、管理等相關費用。
- (二) 各區分所有權人所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受原區分所有權人依本約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，原區分所有權人應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。
- (三) 未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。

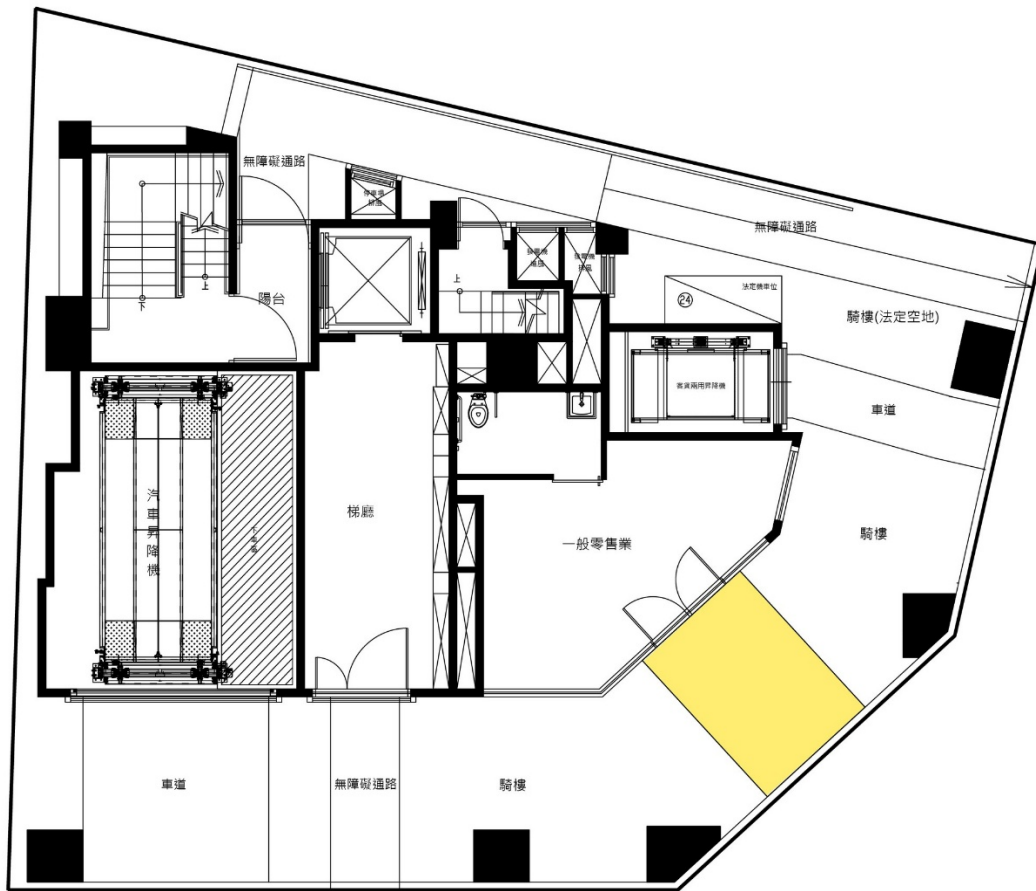
三、機車停車空間：地下一層規劃依建照執照核准圖說之用途設置法定機車停車空間，產權為全體區分所有權人共同持有，非經向台北市政府建管處辦理用途變更，不得供做其他用途之使用。


四、為提昇本社區外觀品質，立書人同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按起造人規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝設位置做為其他任何法律上及訴訟上之主張。

五、依以上分管約定，業經立書人充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式。「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本協議書視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約共同遵守，不得變更或修改。

六、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定，以拘束各該繼受人受讓，及承擔本協議之權利與義務；若原所有權人如違反告知義務，致善意不知情者，繼受人主張共有人之使用權益及管理權，因而致使其他所有權人權益受損時，則由原承購人負完全之賠償責任。

# 附件六之一、地上一層約定專用分管範圍示意圖



 壹層平面圖

立協議同意書人：

身分證字號：

地 址：

房屋戶別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七 建材設備

### ■建築結構

- 一、本大樓結構依建築構造最新建築技術規則，由結構技師所及電腦程式精確計算之鋼筋混凝土（RC），主樑柱均具承載重、抗壓、耐震等特性，完全符合建築主管機關法規，並經台北市政府主管建築機關審查設計圖樣核准施工。
- 二、混凝土採國產、台泥、亞泥、力泰知名廠牌混凝土砂石材料，符合建材使用安全標準，氯離子含量 $\leq 0.15\text{kg/m}^3$ ，符合最新建築法規及CNS國家標準。

### ■建築外觀設計

敦聘名建築師精心規劃設計，外觀採用石材搭配外牆山型磚、天然石材、金屬、玻璃等建材作整體規劃設計，充分展現出現代建築設計意象。為搭配外觀之整體感及呈現本案之精緻格調，本大樓之燈光委由名師整體規劃設計，並由管理中心依時段統一控制。

### ■公共空間

為維護本大樓整體精緻格調，本大樓所有公共設施、設備之配置、園藝、景觀、照明等公設項目，全權委由設計師規劃設計，期能營造高規格，優質美化之公共空間，提昇本大樓生活管理品質。

### ■門廳、電梯廳、樓梯間

#### 一、壹樓入口門廳

- (一)地坪：採用天然石材或進口石英磚拼貼處理，大方美觀。
- (二)牆面：採用天然石材或進口石英磚或木作等建材設計。
- (三)平頂：採用藝術造型天花板搭配LED燈具，選用ICI或虹牌或立邦乳膠漆品牌。
- (四)大門：採金屬框架烤漆鑲嵌玻璃搭配金屬把手及地鉸鍊，搭配智能門鎖。
- (五)信箱：取信管制採感應式讀卡管理系統。

#### 二、二樓以上各層梯

- (一)電梯地坪：採用天然石材，氣派典雅。
- (二)走廊地坪：採用進口石英磚，大方美觀。
- (三)牆面：採用天然石材或進口石英磚或木作裝飾設計。
- (五)平頂：採藝術造型天花板搭配LED燈具整體設計，選用ICI或虹牌或立邦乳膠漆品牌。

#### 三、樓梯間

- (一)樓梯平台鋪設冠軍或三洋品牌之 $20\times 20\text{cm}$ 止滑磚及 $20\times 27\text{cm}$ 踏階止滑地磚，搭配金屬欄杆或木欄杆或硬木扶手。
- (二)牆面及平頂選用ICI、虹牌、立邦品牌之水泥漆，並設LED照明燈具及各層指示標誌。

(三)地上層梯廳安全門：採鋼板烤漆防火門及地鉸鍊。

(四)地下層及屋突層防火門：採不銹鋼防火門配感應讀卡門禁，並設陽極鎖及地鉸鍊。

## ■門窗

一、玄關門：各戶玄關門採國產防火鑄鋁鋼木門(無防盜貓眼)，高220公分、寬90/100公分，搭配鉸鏈、不鏽鋼門檻、門止及智能門鎖。

二、臥室門：採用實心木門搭配水平鎖、門止。

三、浴室門：採用實心木門搭配水平鎖，下設門檻。

四、工作陽台門：採三合一採光通風門，玻璃5mm。

五、門窗：採YKK或三協或不二品牌之隔音氣密鋁門窗附紗窗或紗門。

六、玻璃：採用8mm 強化玻璃。

## ■室內建材

一、地坪：各戶室內地坪規格如下：

(1) 客廳、餐廳、廚房及臥室：鋪設太格或愛格或一澤進口品牌之超耐磨複合木地板，廚房不設地板排水口。

(2) 室內地坪（不含浴室）採用隔音墊，降低上下層樓板振動及噪音。（此項目不得要求減退帳）

(3) 浴室：鋪設30cmx30cm冠軍或三洋品牌之止滑磁磚。

(4) 前、後陽台：鋪設30cmx30cm冠軍或三洋品牌之止滑磁磚。

二、油漆廠牌：採用ICI或虹牌或立邦品牌。

三、牆面：隔戶牆採15公分RC牆施作；室內採1/2B 紅磚牆。

(一)客、餐廳及各臥室牆面刷乳膠漆。

(二)浴室牆面刷防水塗料，高度:樑下。

(三)浴室：鋪設45cmx90cm冠軍或三洋品牌之石英磚。

(四)陽台：配合外觀整體施作面磚。

四、平頂：

(一)客廳、餐廳、各臥室平頂刷乳膠漆。(平頂有明管經過處不另施作天花板包覆由客戶自行處理)

(二)各浴室、廚房平頂釘矽酸鈣板刷乳膠漆並附LED燈具；並預留排氣或抽油煙管等之穿樑套管孔。(部分預留管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放)

(三)陽台：採防颱型鋁企口天花板。

五、衛浴設備：

(一) 浴室：

1. 馬桶：採INAX或KOHLER或TOTO品牌之電腦免治馬桶。

2. 下嵌式面盆：採用INAX或KOHLER或TOTO品牌，依現場尺寸留設浴櫃及鏡箱。

3. 面盆龍頭：採用INAX或KOHLER或TOTO或HCG品牌。

4. 附冷熱龍頭、淋浴蓮蓬頭：採用INAX或KOHLER或TOTO品牌。

5. 淋浴間：採用國產淋浴拉門。

(二)衛浴配件：各浴室均附Panasonic或TOTO或台達電品牌之換氣暖風機（當層當戶室外排氣）、國產毛巾置物架及浴室配件。

六、廚房：(尺寸依各戶圖面配置為準)：採用國產品牌廚具，搭配人造石檯面，上下櫃間貼烤漆玻璃，林內、櫻花、喜特麗品牌之雙口IH爐、抽油煙機、烘碗機、不鏽鋼洗滌槽搭配龍頭、愛惠普淨水器。

#### ■浴室排氣設計

排氣設計採當層排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放（不另施作天花板包覆，由客戶自行處理）。

#### ■空調設備

統一規劃空調主機位置，並設置空調室外機專用電源出線口、穿樑套管及排水出口。

#### ■電梯設備

一、廠牌：各棟採用台灣三菱或永大或崇友之十人份之無障礙昇降機一部。

二、速度：105M/min。

三、入口淨高度210cm，車廂內淨高度220cm。

四、電梯車廂內地坪鋪設天然石材，壁面由設計師整體規劃設計，搭配扶手及明鏡。

五、設置攝影監視系統，緊急求救警鈴、對講機等能與管理中心連線。另加裝開門延長按鈕、光幕式安全門擋、地震感知器、火災回歸運轉裝置、行動不便利附加設備。地震時電梯車廂直接通達最近樓層之功能，裝設樓層管制感應讀卡系統及空氣淨化機，提升客戶安全使用及防疫功能。

#### ■垃圾處理：一樓設置垃圾放置區。

#### ■地下停車空間及機房

一、地坪：

(一)入口車道：鋪設冠軍或中晶品牌之10x10cm 車道磚。

(二)停車空間：長480cm x 寬205cm x 高180cm。

(三)機房採整體粉光。

(四)牆面及平頂：停車空間及地下室機房刷水泥漆。

二、車道門：出入口設快速捲門，以防拷貝遙控器管制車輛出入，設紅綠燈箱號誌。

三、車道照明分二迴路式開關，以達節約用電。

四、停車場於適當位置裝設防撞護條。

五、消防設備依法規設置。

#### ■屋頂設施

一、屋頂平台：屋面整體粉光後塗佈複合式防水材；鋪設止滑石英磚，設計師整體設計搭配。

二、屋突二至三層：地坪採用冠軍或三洋品牌之30x30cm地磚；平頂及牆面刷水泥漆，設LED照明。

三、依法規設置避雷針。

## ■ 電信設備

- 一、屋頂設置數位電視共同天線，可接收無線電視台數位節目，接收有線電視收視費用由各戶自理。
- 二、各戶客廳及主臥室設置電視訊號及網路出線口。
- 三、各戶客廳設置電話及網路出線口。
- 四、搭配中華電信之光纖配線到府。

## ■ 電氣設備

- 一、每戶獨立電錶，採單相三線式220V/110V電力多迴路供電；所有配管採用南亞或大洋品牌之PVC管或CD管；電線、電纜採用太平洋或華新麗華或伸泰品牌之線材。
- 二、各戶開關箱內採士林電機或東元品牌之正字標誌無熔絲開關。
- 三、所有室內燈具開關，採用國際牌星光系列之品牌開關面板。
- 四、浴室、陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。
- 五、陽台設置洗衣機插座；浴室預留110V免治馬桶用插座。

## ■ 給水設備

- 一、各戶給水採用間接供水方式，自來水經由總表輸入地下室蓄水池，以自動交替揚水泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立水錶以重力方式給水。
- 二、各戶室內水平管採上配管方式施做，冷水管採被覆不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。
- 三、各戶給水幹管明管施做，途經客廳或臥室天花板，客戶自行釘天花板裝飾。
- 四、地下室蓄水池及屋頂層水箱牆、地坪內均貼磁磚，方便日後清洗、維護保養。加裝不鏽鋼蓋板、爬梯。
- 五、13及14樓住戶增設加壓馬達，設置於屋突一層水錶區。
- 六、陽台設置洗衣機及清潔龍頭。

## ■ 排水設備

- 一、管材：排水管採南亞或大洋之PVC管，地板排水採用不鏽鋼落水頭。
- 二、廚房不設地板排水口。
- 三、浴室淋浴間規劃排水系統。
- 四、陽台留設洗衣機及地板排水出口。
- 五、污水設置存水彎防止異味及病媒蚊滋生。

## ■ 公共服務系統規劃

- 一、停車場自動化
  - (一)一層停車場入口設快速捲門，採用智慧系統管制進出安全。
  - (二)採用防拷貝遙控器控制開門。停車位設LED照明、出入口設紅綠燈箱號誌、出車顯示號誌及警示燈。
- 二、居家保全系統
  - (一)各戶玄關門外，採用影視對講機配置門鈴。
  - (二)各戶室內採用雲端對講系統，結合影視、對講及保全等功能，另可結合智能總

管系統做為控制功能面板使用（此擴充功能由買方於交屋後自理），提升住戶居家安全性及便利性。

(三)緊急求救鈕：內建各戶室內對講機及主臥室，連線至管理室，管理員能做迅速有效處理。

(四)磁簧：一樓全區及屋突層門窗加裝磁簧。

### 三、大樓設備自動化系統緊急供電系統：

(一) 緊急供電系統：於地下二層設置全新緊急發電機組，油箱依規定設置，在供油不斷的情況下可保持連續發電。緊急發電機排煙管設置消音器及黑煙淨化器。

1. 公共設備：於停電時供應公共設施照明、門禁安全系統、抽水系統、電梯、車道捲門等設備使用。
2. 住家：各戶設置一個緊急電源迴路，設於冰箱、客廳及室內資訊箱，共計3處，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。

(二) 動力遠端監視：將泵浦、發電機、排風等各式動力設備納入中央監控系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。

(三) 水位遠端監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。

(四) 門禁遠端監視：將本大樓主要出入口納入中央監視系統，如果有異常狀況可迅速處理。

(五) 燈光遠端控制：本大樓景觀燈由管理員室集中控制。

### 四、監視系統【CCTV】

(一) 一樓、外圍、電梯車廂、頂樓及各主要出入口設置攝影機，可監視大樓進出人員。

(二) 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。

(三) 於管理室統一架設數位錄放影機，24小時監錄各攝影機影像，保障大樓人員進出安全及記錄。

### 五、安全警報自動化

(一) 本大樓一樓門廳入口處裝設影視對講機及感應讀卡系統，可與悠遊卡結合，為住家提供嚴格之出入安全管制。

(二) 地下室蓄水池及屋頂層水箱蓋附鎖扣裝置予以管制，鎖頭及鎖匙由管理中心統一管理。

## ■ 消防安全設備

一、廚房設置定溫感知器。

二、全棟火警受信系統採用高品質受信總機，偵測全棟火警受信狀況。

三、各層樓電梯間依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、逃生標示及滅火器等設備。

四、各梯間設有安全門燈及緊急照明燈、樓層指示燈可供停電時緊急照明使用。

五、停車場設置自動灑水設備，遇火警時自動啟動，以達滅火功能。

六、一樓另設消防送水口。

七、全大樓設置緊急廣播設備，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。

八、依消防法令11到14樓設灑水設備，管路採明管方式施做，客戶自行釘天花板裝飾。

#### ■ 防洪設計

一、汽、機車升降機及門廳入口大門，設置高度90公分活動防水閘門。

二、屋頂排水加作溢水孔；陽台排水管與屋頂雨水管分開配管。

三、污水管採標準排水設置管道間，不走樑柱，保護結構安全。

四、地下室各引進外管入口處均作防水處理。

五、地下室抽排水系統加設逆止閥，以防室外積水倒灌。

#### ■ 特別安裝

一、公共大樓全棟式淨水設備：地下室自來水進水端（入水池前）裝置濾水系統設備，主要功能過濾雜質，可延長水箱清洗時程。

二、電梯車廂內安裝專業之空氣淨化設備，提升客戶安全及使用品質。

#### ■ 特約事項

一、如日後主管機關要求或配合法令變更，賣方得配合其修改各向正、立面、公共設施、地下室、景觀等類似型式設計，但以不損及購買者之權益為原則。

二、為確保建物各向立面之整體美觀，住戶須同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。

三、各項建材設備之廠牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍。

四、石材及磁磚，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，買方同意應以施工當時所採購為準。

## 附件八 逕撥貸款同意書

立同意書人：\_\_\_\_\_委託並授權由丰實建設有限公司全權代辦本人所承購之標的坐落於台北市大同區雙連段二小段660、661、662、663、664、665地號等共6筆土地上，主管機關115年2月3日建核准建造執照號碼為115建字第0015號名稱為【丰實VISION ONE】房屋編號第\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓及地下\_\_\_\_\_層編號\_\_\_\_\_號車位，暨其土地之應有持分部分抵押設定貸款等一切手續，並代領房屋「金融貸款」新台幣\_\_仟\_\_佰拾\_\_萬元整，或轉撥丰實建設有限公司指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之應付價款，一切手續均依照貸款之金融機構規定辦理，特立此同意書。

立同意書人：

身分證字號：

法定代理人(兼連代保證人)：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件九 代刻印章同意書

授權人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）委託並授權由丰實建設有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行【丰實VISION ONE】房地買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管使用，辦理有關下列事宜：
  - (一)本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
  - (二)稅捐申報、撤件、實價登錄及銀行申請貸款之相關事宜。
  - (三)水、電之申請或變更。
  - (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議。
- 四、代刻之印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買 方：\_\_\_\_\_簽章  
身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十 蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

丰實建設有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向台端告知下列事項，請 台端詳閱：

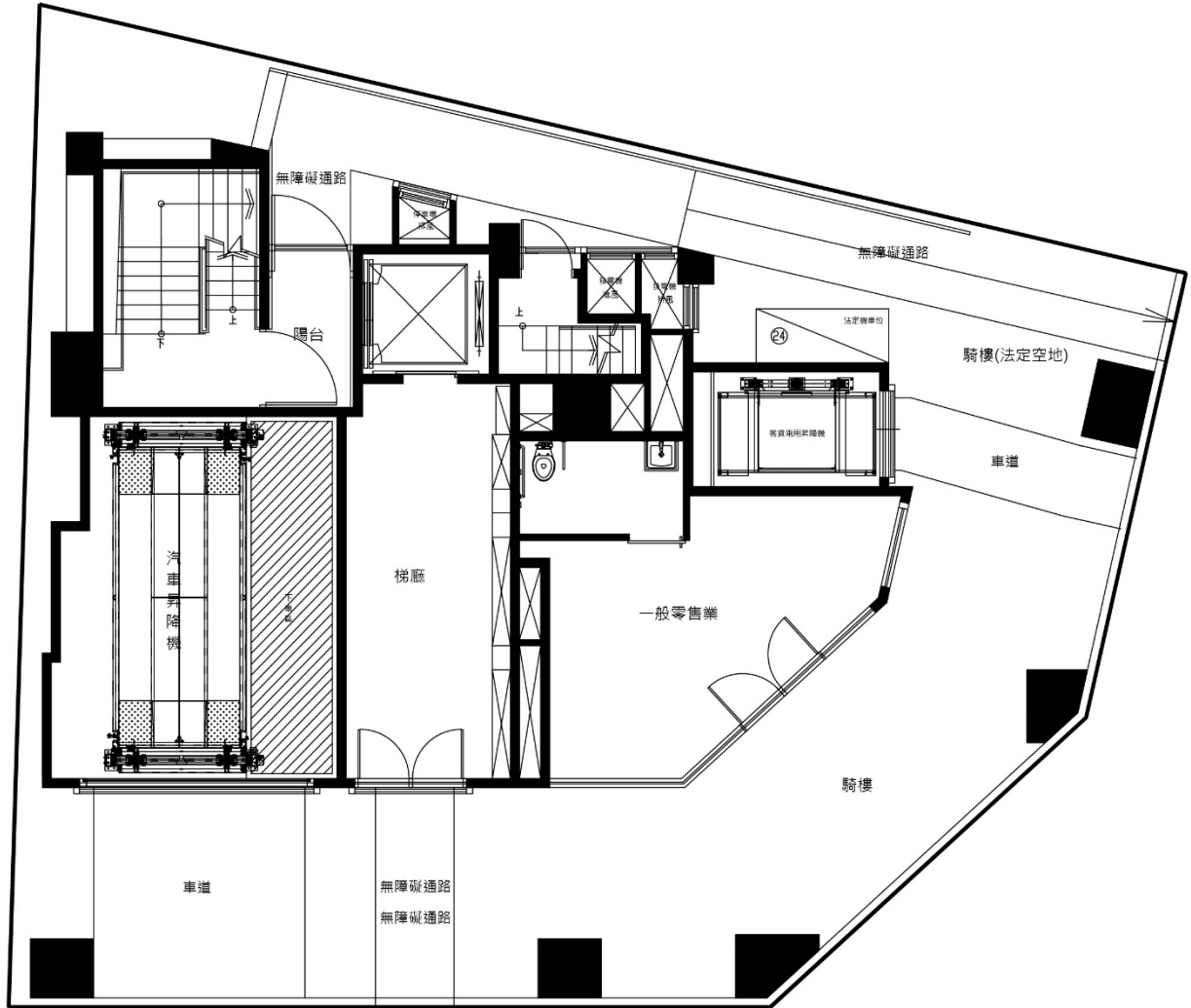
- 一、蒐集個人資料之目的：為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求（包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等），及提供公司其他建案資訊。
- 二、蒐集個人資料之類別：姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、電子郵件信箱等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - (一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。
  - (二)地區：中華民國境內。
  - (三)對象：本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。
  - (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：
  - (一)查詢或請求閱覽。
  - (二)請求製給複製本。
  - (三)請求補充或更正。
  - (四)請求停止蒐集、處理或利用。
  - (五)請求刪除。
- 五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

立書人：\_\_\_\_\_簽章

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 附件十一 地上一層平面圖

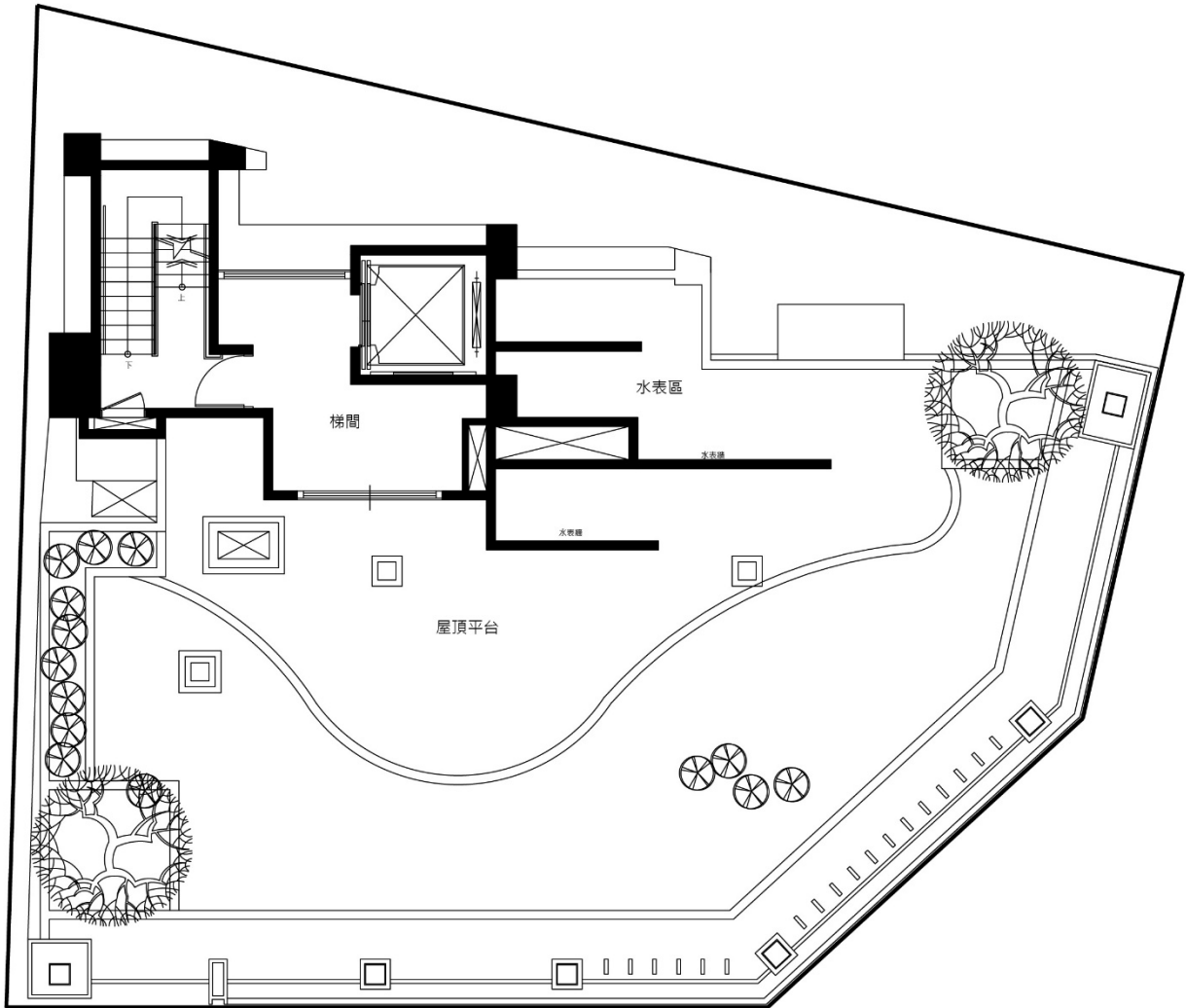
(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。)



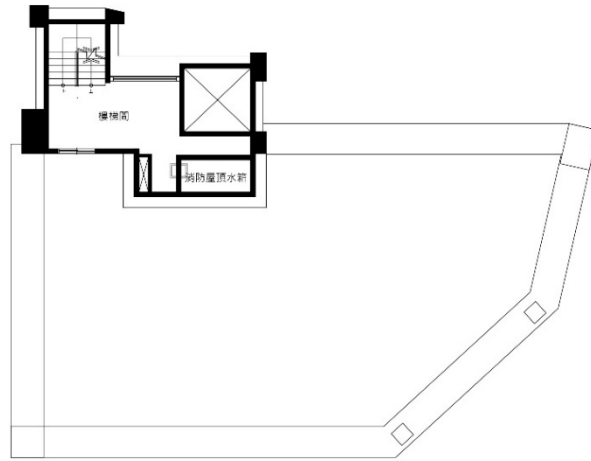
壹層平面圖

## 附件十二 屋突層平面圖

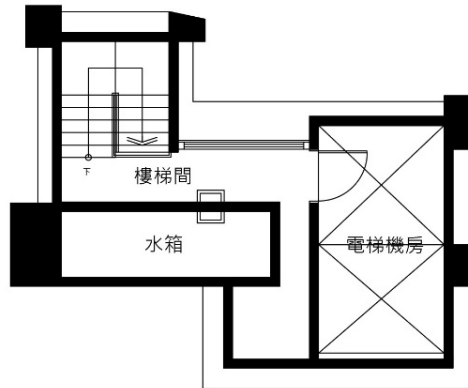
(此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。)



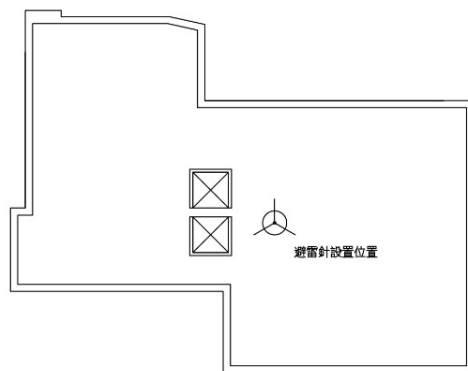
屋突壹層平面圖



屋突貳層平面圖



屋突參層平面圖



屋突頂層平面圖

# 附件十三 大樓管理規約(草約)

## 第一章：總則

### 第一條 制定目的

本規約係經【丰實VISION ONE】(下稱本大樓)全體區分所有權人會議決議通過，旨在發揮自治功能、增進本大樓共同利益、提升社區環境品質、維護整潔與安全而制定。

### 第二條 依據

本規約係依據「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈規約範本」、規定制訂，凡本大樓區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。台北市政府製發之本大樓使用執照附表之注意事項亦視為本規約之一部分。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂之相關辦法辦理。

### 第三條 效力

- 一、本規約具有物權之效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、占有者(含承租人)對本大樓之使用方法，應與區分所有權者基於本規約所負的義務相同。
- 三、本大樓之範圍如臺北市都市發展局核准建造執照（115建字第0015號）中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

### 第四條 定義

- 一、本規約所稱區分所有權人：係指地政機關登記之本大樓建物所有權人。
- 二、本規約所稱住戶：係指區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為本大樓專有部分使用之人。

### 第五條 建築基地之權益

建築基地為全體共有之，定為區分所有權人全體共有。區分所有權人，應將其所有之房屋依土地使用分區管制，不得擅自變更，不得供建照核准以外之其他用途。

### 第六條 專有部分、共有約定專用部分、共用部分之範圍

- 一、本大樓專有部分、共用部分、共有約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：
  - (1) 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。

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

(一)共用部分：

- 1.地下三層：水箱、室內安全梯(無障按電梯)、緊急爬梯、消防泵浦室、汽車升降機、不具獨立權狀之機械停車位空間
- 2.地下二層：室內安全梯(無障按電梯)、緊急爬梯、電信室、發電機室、汽車升降機、汽車升降機機房、不具獨立權狀之機械停車位空間。
- 3.地下一層：室內安全梯(無障礙樓梯)、緊急爬梯、台電配電場所、升降機機坑、客貨兩用升降機、防空避難室間機車停車空間、汽車升降機升降道。
- 4.地上一層：梯廳、無障礙緊急升降機、客貨量用升降機、汽車升降機、無障礙室內外通路、室內安全梯甲梯(無障礙樓梯)、室內安全梯乙梯、車道、騎樓、。
- 5.地上二層至十四層：無障礙緊急升降機、室內安全梯甲梯(無障礙樓梯)、室內安全梯乙梯、排煙室間梯廳、梯廳。
- 6.屋突一層：室內安全梯甲梯(無障礙樓梯)、無障礙緊急升降機、梯間、屋頂平台。
- 7.屋突二層：室內梯、屋頂消防水箱。
- 8.屋突三層：室內梯、水箱、電梯機房。

(二)約定專用部分：買方暨全體區分所有權人同意本大樓地上一層之騎樓依現行法令不能辦理產權登記，由一樓店鋪分管專用，範圍如【地上一層約定專用分管範圍示意圖】並於規約訂定，但不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間。

(三)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(四)各約定專用部分不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入或架設設備。

(五)本大樓頂樓平台為共用部分，應供全體住戶使用，除本規約有特別規

定者外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為專用。

### 三、 停車空間應依下列規定：

- (一) 停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；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。
- (二) 停車空間之使用管理，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
  1. 本樓周圍上下、外牆面、樓頂平台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，不得有變更構造、變更顏色、設置廣告物、設置鐵鋁窗或設置其他類似物之行為。
  2. 公寓大廈有十二歲以下六十五歲以上之住戶時，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（無十二歲以下六十五歲以上之住戶）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：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。
  3. 本大樓管理公司、電力、自來水、電信或其他提供本大樓共同使用設施之機構，得使用本大樓共用部分或約定共用部分及公共設備。

## 第七條 請求分割及單獨處分之禁止

各區分所有權人應遵守公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，不得將專有部分與其所屬建物共用部分之應有部分及其建築基地所有權或地上權之應有部分分割，採行移轉、讓與、出租、設定抵押權(包含一切他向權利設定負擔)等之處分。

## 第二章：組織

### 第一節：通則

#### 第八條 決策機關

本大樓最高決策機關為區分所有權人會議。

#### 第九條 執行機構

本大樓設管理委員會為區分所有權人會議之執行機關，負責執行區分所有權人會議之決議事項。

### 第二節：區分所有權人會議

## 第十條 區分所有權人會議之組成

區分所有權人會議由全體區分所有權人組成之。

## 第十一條 區分所有權人會議之召開

- 一、區分所有權人會議分為常會及臨時會，由管理委員會主任委員召集之。
- 二、常會每年應召開一次。
- 三、有下列情形之一者，應召開臨時會議：
  - (一)發生重大事故有即時處理之必要，經管理委員會決議召開者。
  - (二)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開者。
- 四、管理委員會主任委員無故不依前二項規定召集會議時，由管理委員輪流召集之。管理委員均不召集者，由區分所有權人互推一人召集之。

## 第十二條 區分所有權人會議召集程序

- 一、區分所有權人會議應由召集人於開會日前十日以書面載明開會容，通知各區分所有權人。
- 二、臨時會之通知得於開會日前二日以公告為之。

## 第十三條 區分所有權人會議之開議及決議事項

- 一、區分所有權人會議之主席會議主席產生之優先順序：
  - (一)由召集人擔任。
  - (二)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。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
  - (一)制訂規約及修定規約。
  - (二)本大樓之重大修繕或改良。
  - (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)選舉及罷免本大樓管理委員。
  - (七)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (八)管理維護費用分攤方式及金額之訂定。
  - (九)討論並表決住戶提案、意見及建議事項，交付及監督管理委員會執行。
  - (十)審議管理委員會年度工作報告及財務報告等。
  - (十一)其他有關本大樓共同事務及涉及共同權利義務之相關事項或其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

## 第十四條 表決權之限制

- 一、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。
- 二、同一區分所有權人擁有本大樓區分所有權五分之一以上者或專有部分之個數超過五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 三、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；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。

#### 第十五條 一般決議

區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。

#### 第十六條 特別決議

區分所有權人會議關於下列事項除公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。規約之訂定或變更。

- 一、管理維護費用分攤方式及金額之訂定。（不得授權管理委員會訂定）
- 二、管理基金之分配、動用方式。
- 三、本大樓之重大修繕或改良。
- 四、強制住戶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、其他依法令須由區分所有權人會議決議之事項。
- 七、依公寓大廈管理條例第十三條規定，公寓大廈之重建應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：
  - (一)配合都市更新計畫而實施重建者。
  - (二)本大樓因嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞需重建者。
  - (三)本大樓因地震、水、火、風災或其他重大事變，肇致危害公共安全需重建者。

#### 第十七條 區分所有權人會議重新召集

- 一、區分所有權人會議依前二條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前二條定額者，召集人得就同一議案重新召開會議；其開議除規約另有規定出席人數外，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。

- 二、前項決議之會議記錄依第十六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。
- 三、第一項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。

#### 第十八條 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。

#### 第十九條 會議記錄

- 一、區分所有權人會議應作成會議記錄，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。
- 二、決議事項之執行載明開會經過及決議事項，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。
- 三、會議記錄、簽到簿及委託書應一併交管理委員會負責保存。

### 第三節：管理委員會

#### 第二十條 管理委員會組織

- 一、本大樓由全體區分所有權人互選管理委員組成管理委員會管理本大樓相關事務，並執行區分所有權人會議決議事項。
- 二、本大樓管理委員會定名為「丰實VISION ONE管理委員會」。

#### 第二十一條 管理委員選任限制

- 一、管理委員會設管理委員五名，並得置後補委員一名(由未當選候選人按得票數依序遞補)，由本大樓區分所有權人互選之。
- 二、住戶為法人當選管理委員時，應指定自然人一人行使管理委員職務；住戶為自然人時，得以書面授權他人代理行使管理委員職務。

三、管理委員會之組成如下，由管理委員互選之：

- (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)管理委員一名
- (六)委員合計為五名，並得設置候補委員一名

四、管理委員選任之資格：

- (一)主任委員、副主任委員及財務委員由具區分所有權人身分之住戶任之。其他管理委員得由具區分所有權人身分或委託其配偶、已成年之直系血親之住戶任之。
- (二)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互相推選之。

五、管理委員均為榮譽無給職，但因處理本大樓事務，得由管理委員會決議酌發車馬費。

六、委員之職務

(一)主任委員：

- 1.對外代表委員會，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。
- 2.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。
- 3.得經委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 4.得經委員會決議，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

(二)副主任委員：

- 1.襄助主任委員執行業務，並於主任委員因故不能視事時代行其職務。
- 2.負責委員會議事運作與決議事項執行之監督，及財務收支帳目之稽核。

(三)財務委員：掌管公共基金、管理及維護分擔費用、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

(四)監察委員：監督管理委員會、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。

七、管理委員出缺之遞補辦法：

- (一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以三十日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉

之。

(二)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。

## 第二十二條 管理委員會之召開

- 一、定期會議：每二個月召開一次，由主任委員召集之。
- 二、臨時會議：發生重大事故有及時處理之必要，由主任委員視需要召集或經三分之一以上管理委員召集之。
- 三、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。
- 四、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。

## 第二十三條 管理委員會之決議

- 一、管理委員會之決議，應有管理委員二分之一以上之出席，以出席委員過半數以上同意決議行之。
- 二、管理委員會決議之內容與本規約或區分所有權人會議決議之內容牴觸者無效。
- 三、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  1. 開會時間、地點。
  2. 出席人員及列席人員名單。
  3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 四、管理委員會會議之決議事項，應作成記錄，應經主任委員簽署後於開會後十日內公告並即予執行。
- 五、住戶得列席委員會陳述意見，但無表決權。

## 第二十四條 管理委員會之責任

- 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、清潔、維護、修繕及一般之改良。
  - (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、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) 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。

### 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。

### 四、其他職責如下：

- (一) 住戶共同事務應興應革事項之建議及處理。
- (二) 住戶違反規約情事時之制止及處理。
- (三) 住戶違反管理條例第六條第一項規定之協調。
- (四) 本大樓環境及安全之維護。
- (五) 依規約授權訂定本大樓共用及約定共用部分之各項使用、管理規則。
- (六) 管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。
- (七) 本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。
- (八) 其他事項宜由管理委員會處理者。

五、管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

## 第二十五條 管理負責人準用規定之事項

- 一、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。
- 二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
  - 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。
  - (一) 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。
  - (二) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第二十六條 管理委員任期

- 一、每屆主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，副主任委員及一般委員，連選得連任。
- 二、管理委員任期屆滿一個月應選任新管理委員，而次屆管理委員因故未能選出時，應定期辦理選任次屆管理委員。

## 第二十七條 管理委員之選舉

- 一、管理委員由本大樓住戶中，依本規約第二十一條規定之委員數，由區分所有權人選任之。
- 二、選舉權以戶數為準，每一戶均有一選舉權。
- 三、各委員以得票數多者當選之，候補委員由未當選候選人中最高票者任之。
- 四、選舉採無記名投票方式為之，由區分所有權人於選票上圈選或填載候選人姓名。

## 第二十八條 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：
  - (一)於任期中因死亡、受破產或禁治產宣告。
  - (二)主任委員喪失住戶資格。
  - (三)自任期屆滿日起，視同解任。
- 二、管理委員之罷免  
經區分所有權人二分之一以上決議罷免者，當然解任。
- 三、主任委員因故不能視事時，由副主任委員代行職務，並於三十日內召開管理委員會補選主任委員，任期至所餘任期屆滿止；但出缺所餘任期不滿兩個月者，得免補選逕行代理至所餘任期屆滿止。
- 四、委員出缺時，由候補委員遞補。遞補後仍有缺額達二分之一者，由主任委員召開該分區之區分所有權人臨時會議補選委員，任期至所餘任期屆滿止；但出缺所餘任期不滿兩個月者，得免補選。

## 第二十九條 管理委員之消極資格

- 一、有下列情事之一者，不得充任委員，其已充任者，即當然解任。
  - (一)曾犯殺人、傷害、妨害自由、竊盜、搶奪、恐嚇及擄人勒贖罪經判刑有案者；或經提報流氓管訓有案者。
  - (二)曾違反本大樓住戶規約經提報主管機關處理有案未逾二年者。
- 二、有下列情事之一者，並不得充任主任委員、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
  - (一)曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
  - (二)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
  - (三)受破產之宣告，尚未復權者。
  - (四)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
  - (五)無行為能力或限制行為能力者。

## 第三章：大樓之管理

### 第三十條 管理依據

- 一、全體區分所有權人及住戶應遵守購屋時與投資興建人(起造人)所簽署之買賣契約及其附件所約定各項事項之規定。
- 二、本大樓共用部分、約定共用之管理維護及使用範圍，由管理委員會在其約定範圍內負責並執行之。
- 三、管理委員會為管理本大樓，得制訂各項管理辦法公告施行，但不得違反本規約及區分所有權人會議之決議。對於上述各項經公告施行之管理辦法，本大樓全體區分所有權人及住戶均應遵守。

### 第三十一條 關於建築基地及共用部分等之管理責任及負擔。

- 一、專用及共有約定專用含使用部分之管理，附隨於通常之使用者，應由持有專用使用權者，在其責任範圍內負責執行之。
- 二、各區分所有權者或占有者（包含共同居住者）及住戶，因可歸責於己之事由，對共用部分有所損害時，須回復原狀及負賠償之責。

### 第三十二條 損害保險

- 一、關於共用部分，各區分所有權人及住戶授權管理委員會簽訂公共意外險或其他責任保險契約。
- 二、各區分所有權人對自己所有專有部分之房屋、財物等應在其責任範圍內及負擔下，投保火災保險等其他損害保險。

### 第三十三條 公共場所及設備

- 一、本規約所稱公共場所，包括除區分所有權人私有房屋及本大樓有特別規定者以外之本大樓各部分供公眾使用之空間，凡車道或通路、排水溝、門廳、電梯間、樓頂平台、安置公共設備場所，會客及相關設備等均屬之。
- 二、本規約所謂公共設備，包含各戶私有設備以外之本大樓各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。凡共同使用電氣、供水、消防、太陽能光電板、避雷、避難、清潔、自動化監控系統等設備均屬之。
- 三、本樓建物周圍上下及外牆、屋突(外牆及其上方)部分，區分所有權人及住戶不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為。

### 第三十四條 公共秩序及安全之維護

- 一、本大樓之公共場所授權管理委員會管理，住戶不得任意破壞、改造。
- 二、本大樓內外公共場所不得占用或堆置物品而妨礙該場所使用。
- 三、不得在通道或其他禁止停車地點停放車輛。
- 四、不得在公共場所作違章增建改造破壞。
- 五、住戶裝修其私有房屋時，不得有損及本大樓建築結構體、外觀及占用共同使用部分之情事（如私自於陽台加窗、加設雨遮、花架、鐵窗廣告物、水管等違建，或者變更構造、顏色、使用目的等）。倘因而影響建築物安全或產生損害於他人者，該住戶應自負回復原狀及損害賠償責任。
- 六、住戶於日常生活或特殊需要有維護、修繕之情事時，不得妨害其他住戶之安全、安寧及衛生。

- 七、管理委員會或其他住戶為維護、修繕、設置管線或其他必要情事，必需進入屋內作業時，不得拒絕。
- 八、本大樓自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負責維護管理之責；退縮人行空間及未開闢計畫道路界面之臨時安全措施(欄杆)設置部分，後續計畫道路開闢後，由管委會配合拆除。
- 九、其他事項，應依循公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約、區分所有權人會議決議或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定。

### 第三十五條 環境衛生之維護

- 一、使用電梯應注意公共衛生。
- 二、住戶內產生之垃圾，應做好分類裝於適當之容器內，置於大樓規劃之垃圾收集區，以備清潔單位處理。
- 三、住戶飼養動物，應遵守現行法令之規定，並不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。

### 第三十六條 停車場之使用範圍及使用限制

汽車停車場之各該區分所有權人，必須遵守管委會訂定之相關停車場管理辦法之管理及使用。

### 第三十七條 違反義務之處理

- 一、本大樓區分所有權人或住戶違反公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定時，管理委員會應予制止、要求其回復原狀或為其他適當之處置。如經管理委員會制止仍不遵守者，管理委員會應報請主管機關處理或依法訴請法院處理。
- 二、違反前項規定者，違規人對其違規行為除應負責回復原狀及負擔所須之一切費用外，本大樓如有其他損害，違規人並應另負損害賠償責任，且應即向管理委員會繳清一切費用，不得拖延。
- 三、若違反本規約者，因可歸責於違規使用者時，每日處以新台幣伍佰元以上壹萬元以下，其施行細則由管理委員會制定之。

## 第四章：經費

### 第三十八條 管理費、管理基金之運用及會計年度

- 一、管理委員會為管理本大樓管理費、公共基金，應以管理委員會名義向金融機關開立專戶保管及運用。並按月製作財務報表，除提出於管理委員會及區分所有權人會議中報告外，並應每月公告於大樓公告欄。
- 二、各區分所有權人或住戶，對已繳納之管理費及管理基金，不得以任何理由請求退還或分割。
- 三、管理委員會之會計年度自一月一日起至當年度十二月三十一日止。

### 第三十九條 管理費

- 一、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，充裕共用部分在管理上必要之經費，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管理費。暫訂以下列收費標準收取：
  - (一)房屋部分：住宅依房屋產權登記總坪數計算每月每坪新臺幣150元整。
  - (二)汽車停車空間：每月每位新臺幣1200元整。
  - (三)機車停車空間：每月每位新臺幣200元整。
- 二、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。
- 三、管理費有逾期未繳情形者，經管理委員會限期催繳後仍不繳納者，應自逾期之日起加收應繳管理費百分之十計算之遲延利息，必要時，管理委員會得予以停止服務之處分，並得訴請法院命其給付。
- 四、管理費用途如下：
  - (一)委任或聘僱管理服務公司、或管理服務人之報酬。
  - (二)共用部分、約定共用部分之管理及維護費用或保險費。
  - (三)管理組織之辦公費、電話、文書及其他事務費或稅捐。
  - (四)為處理本大樓管理事務所支出之律師、建築師等專業顧問費用。
  - (五)公共場所及設備所需之用電，每月平均分攤入各戶電費帳單。
  - (六)主任委員或管理委員違反規定時，其罰鍰不得由公共基金或管理費支付。

### 第四十條 管理基金：

- 一、由起造人提撥：
  - (一)法定管理基金：依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥新臺幣\$ 817,888 元整予本買賣標的物。
- 二、由各區分所有權人提撥，於交屋時（不論遷入與否）由起造人代收。
  - (一)房屋管理基金：依產權登記面積，每坪新臺幣 150元整\*6個月計算。
  - (二)汽車位管理基金：每位新臺幣1200元整\*6個月計算。
- 三、管理基金之用途如下：
  - (一)社區公共設備每經一定年度必需實施之保養或計畫性修繕。
  - (二)因意外事故或其他臨時事由，必需為修繕之費用。
  - (三)公用設備之重大修繕或改良。
  - (四)管理基金如有不足時，由區分所有權人按其共有部分(大公部分)之應有比例分攤之。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，應由該區分所有權人負擔。
- 四、基金之動用

- (一) 基金之動用須經區分所有權人會議之決議行使之。
- (二) 基金為分別管理使用，由管理委員提議，再由副主任委員審核交財務委員發放，惟不得以分配之方式發放或做為經常性大樓支出，但利息收入可做為補貼經常性支出。

## 第五章：爭議事件及違反義務之處理

### 第四十一條 爭議事件之處理

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

### 第四十二條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定：
    - 1. 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。
    - 2. 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。
    - 3. 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。
    - 4. 以上三項經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
    - 5. 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。

## 第六章：附則

### 第四十三條 管理辦法

- 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管理辦法及使用規則。
- 二、管理委員會依據本規約或區分所有權人會議授權所制訂公告之各項管理辦法，除與本規約或區分所有權人會議之決議有牴觸之情形外，與規約有同一效力。
- 三、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

### 第四十四條 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、人、住戶及其繼受人（出售、出租、贈與、繼承、借用等），均應遵守並繼受本規約所訂之一切權利義務。
- 三、區分所有權人並有義務將規約應遵守事項記載於契約及明確告知其繼受人
- 四、區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理委員會查詢本規約、各項管理

辦法、公共基金餘額，原區分所有權人欠繳之公共基金管理費或其他費用。

第四十五條 催告與送達方式

應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第四十六條 實施及修正

本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施，修正時亦同。

第四十七條 管理負責人準用規定之事項

本大樓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。

買方：\_\_\_\_\_ 簽章

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十四 代管規約

一、為確保本大樓服務品質，本大樓全體區分所有權人同意自領得使用執照日起壹年期間，全權委由乙方或乙方所聘請之物業管理公司，提供大樓管理維護等服務，於委任代管期間內，大樓管理維護所需經費，包括編制之人事管理費用、清潔、設備維護等均由乙方負擔，本項經費僅限代管壹年期限內之大樓管理維護費用，甲方不得要求增加經費或要求轉為其他任何用途。

本大樓管理委員會成立後，甲方或管理委員會對服務品質如有所建議，得透過會議或以書面表達，乙方應於七日內提出說明。

乙方僅於乙方代管期間支付本大樓管理維護相關費用，如壹年期限到期，或甲方要求提前終止委任，或有明確無法代管之事實發生，乙方以書面通知甲方終止代管時，乙方不再支付任何費用。甲方同意自發生日起，即由甲方自行全額負擔相關管理維護費用與乙方無涉。

### 二、服務範圍

免費服務項目：本項目於乙方代管期間內，費用由乙方負擔。

#### (一)大樓管理服務：

1. 執行管理委員會交辦事項、社區事務處理。
2. 接待訪客、總機服務、郵務、快遞收發服務、喬遷服務、裝潢期間管理。
3. 負責駐衛安全及清潔服務。

#### (二)設備維護：

1. 電梯保養。
2. 大樓機電檢修及設備保養。
3. 公共空間空調設備維護。
4. 公共用設備耗材(含機電、照明)。

#### (三)環境清潔：

1. 大樓公共區域清潔。
2. 水塔蓄水池清洗消毒。
3. 垃圾清運、水肥處理。
4. 公共用清潔耗材。

(四) 行政庶務：

1. 大樓公共管理之電話、傳真、網路費用。
2. 大樓事務機器公用設備維護費用。
3. 書報費用。

(五) 公共空間園藝植栽養護費用。

立契約書人

買方(甲方)：

法定代理人：

身分證統一編號：

地址：

賣方(乙方)：丰實建設有限公司

法定代理人：彭樞正

統一編號：85069232

地址：台北市松山區基隆路一段38號10樓

中 華 民 國

年

月

日