

# 【力麒·寰山】預約買賣協議書

訂購日期： 年 月 日

NO : 041 - \_\_\_\_\_

(買方) 預約買受人	姓名					電話				
	地址									
(賣方) 預約出賣人	力麒建設股份有限公司 代表人：郭濟綱 地址：台北市中山區吉林路 99 號 8 樓					現場電話：(02) 現場地址： 經手人：				
預約房屋	標的物	房屋	棟 樓 戶		車位	地下層 號 計 位				
	願購買 總價款	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整								
已 繳 款 明 細	現金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整								
	票據	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整								
	信用卡	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整								
	總計	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整								
	項目	帳號(信用卡號)	支票號碼		兌現日期		發票(卡)銀行		金額(萬元)	
	支票									
	信用卡									
付款條件		戶別	坪數	訂金	簽約金	開工款	工程期款	銀行貸款	交屋款	合計
	房地									
	車位									
	合計									
預約事項	<p>1.買方應於 年 月 日 午 時前攜帶『簽約應備文件』及『本預約買賣協議書』駕臨賣方處辦理簽約手續，同時付清簽約款計新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整(已收之訂金視為價款之一部份)，逾期則視為放棄承購預約房地論，賣方不另行催告，並扣除必要費用後無息返還買方已繳之訂金，所訂房地由賣方收回自行處理，買方絕無異議，本協議書並同時解除。</p> <p>2.賣方以本預約買賣協議書作為上述訂金之收款證明，俟正式簽約完成同時一併開立統一發票或收款憑據。</p> <p>3.簽立本協議書前，買方得攜回『房地(車位)預定買賣契約書』樣本審閱五日以上。</p> <p>4.本協議書係做為購買房地之證明，有關買賣雙方就本買賣之一切條件(合約內容、貸款、付款方式、建材設備...等)，以簽約時之『房地(車位)預定買賣契約書』為準。</p> <p>5.倘訂購人就契約內容有異議與建設公司未能達成一致共識時，雙方同意無條件解除本預約。但訂購人已支付訂金應於扣除必要費用後無息返還，不得另為主張或請求。</p> <p>6.本協議書之買方即為買賣契約之簽約名義人，本協議書不得轉售第三人。</p>									
備註										
買方簽章				賣方簽章			經紀人簽章			

第一聯：客戶留存(紅)

第二聯：業務處留存(黃)

第三聯：管理處留存(藍)

# 房地（車位）預定買賣契約書

立契約書人 買方：

賣方：力麒建設股份有限公司

茲為「力麒·震山」房地產權買賣事宜，本『房地（車位）預定買賣契約書』（以下簡稱本約）已於中華民國（下同）\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（至少五日），並經買賣雙方逐條閱讀、討論，已充分明白本約，一致合意訂定條款如下，以資共同遵守。

買方簽章：

賣方簽章：力麒建設股份有限公司

## 第一條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本約買賣標的之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第二條：買賣標的之標示及權利範圍

一、土地：即坐落臺北市內湖區碧湖段四小段 1036-7、1064-4、1065-2、1066-2、1068-6、1068-16 地號等 6 筆土地（土地所有權狀影本詳如附件【二】所示，基地面積 1457.89 平方公尺（441.01 坪），所屬之都市計畫使用分區為第一種商業區。

土地之應有權利範圍，係以其專有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積計 6965 平方公尺（2107 坪）之比例計算；如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

（一）本約買賣之土地面積即持分上開基地\_\_\_\_\_ / 100,000，計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

（二）二樓 B12 房屋（專有約定共用戶）之土地應有權利範圍為 108/100,000，買方取得之土地應有權利範圍為 1/100,000，計 0.01457 平方公尺。

總計本約買賣之土地面積即持分上開基地\_\_\_\_\_ / 100,000，計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

二、房屋：即坐落前項地號之本基地內，依臺北市都市計畫及土地使用分區管制自治條例興建之「力麒·震山」大樓（以下簡稱本建物），為臺北市政府都市發展局核准之 113 年 08 月 01 日建字第 0157 號建造執照（建照影本暨核准之該戶房屋平面圖詳如附件【一】、附件【九】「各層平面圖」所示），總共興建地上十七層及地下五層建築物，共計 109 戶【住宅 78 戶、一般事務所 30 戶(含二樓 B12 專有約定共用 1 戶)、日常用品零售業 1 戶】。

本約買賣建物為第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓之主建物、附屬建物暨其共有部分之持分面積（不含停車位），計：

房屋面積		平方公尺	坪	面積占比
專有部分	主建物			%
	附屬建物 陽台			%
	小計			%
共有部分	持分面積			%
專有約定 共用部分	持分面積			%
總計面積(不含停車位)				

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

本案為 113 年 08 月 01 日臺北市政府都市發展局核准之 113 建字第 0157 號建造執照，未登記屋簷及雨遮。

三、前述面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第二條第六款規定互為找補。

四、本約買賣停車位共計\_\_\_\_\_位：

位置	地下_____層	地下_____層
編號 (依建造執照圖說)	第_____號	第_____號
型式	平面式	平面式
性質	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設

產權登記方式	持分產權 (無獨立權狀)	持分產權 (無獨立權狀)
規格 (M) 寬×長×高	2.50×5.50×2.10	2.50×5.50×2.10
車位面積 (含車道及其他必要空間)	<u>36.92 (平方公尺)</u> <u>(11.17 坪)</u>	<u>36.92 (平方公尺)</u> <u>(11.17 坪)</u>

- (一) 建造執照核准之停車空間平面圖如附件【九】所示。
- (二) 買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。
- (三) 買方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放車輛之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓住戶規約、區分所有權人會議決議或管理委員會之規定。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

- (一) 本建物共有部分項目包含持分產權(無獨立權狀)之汽車停車空間、車道、汽車出入口緩衝空間、梯廳、排煙室、安全梯、特別安全梯、無障礙緊急升降機、一般升降機、停車場進(排)氣管道、消防管道、進(排)風管道、水電管道、防災中心、發電機室進(排)氣管道、無障礙廁所、機車停車空間、進(排)氣機房、台電配電場所、受電箱空間、緊急發電機室、垃圾集中空間、電信室、防空避難空間、第 82、83 號無障礙停車位、第 100 號裝卸車位、樓梯、屋頂突出物、水箱、消防機房、雨水機房、消防水塔、機械房、二樓 B12 一般事務所壹戶(產權登記為專有並約定共用)及其他依法令應列入共有部分之項目。
- (二) 本「力麒·寰山」共有部分總面積計 7218 平方公尺(2183 坪)；專有部分總面積計 6965 平方公尺(2107 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例，再乘以本「力麒·寰山」共有部分總面積而為計算。
- (三) 位於共有部分且無獨立權狀之汽車停車空間，持分面積共計 3581 平方公尺(1083 坪)，占共有部分總面積之比例為 49.62%。每一車位持分面積係按車位(格)數量及本目之比例計算之。
- (四) 本建物二樓 B12 房屋規劃一般事務所壹戶，做為本社區公共設施用途，產權由全體區分所有權人依其權利範圍共同持分，並由全體區分所有權人共同管理使用，本空間由賣方全權規劃設計，並

由管理委員會統籌維護管理使用等事宜。

- (五) 本建物各區分所有建物所屬之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

六、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) 依本約第二條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全額找補；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（扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

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

七、依現行地政法令規定，本約主建物及附屬建物具單獨所有權狀，公共設施均為持分登記，無單獨所有權狀。本建物 B3 棟 2 樓、B4 棟 2 樓、B5 棟 2 樓、B6 棟 2 樓、B7 棟 2 樓、B8 棟 2 樓、B9 棟 2 樓、B10 棟 3 樓、B11 棟 3 樓、A1 棟 17 樓、A2 棟 17 樓、A3 棟 17 樓之露臺面積依現行地政法令規定無法登記，應由前述各該戶之區分所有權人自行合於法令管理使用。停車位登記方式係依現行地政法規辦理，本建物竣工時地政法規登記方式如有變更，雙方同意依相關法令規定辦理。

第三條：契約總價及付款條件

一、本契約總價款合計新臺幣(下同)\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(內含汽車停車位)，包括：

(一) 土地價款：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整

(二) 房屋價款：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(含營業稅)

《房屋》 專有部分			共有部分 持分	合 計
主建物	附屬建物 (陽台)	小計		
萬元	萬元	萬元	萬元	萬元

註：附屬建物除陽台外，其餘項目不計入買賣價格。

停車位價款包括：

《停車位》編號	第_____號	第_____號	合計
金額	萬元	萬元	萬元

二、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定繳款明細表（詳附件【三】之一）之規定，於工程完工後繳款。其每次付款間隔日數為三十日以上。

三、如賣方未依工程進度訂定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

四、買方應付期款中之房、地產權移轉款（含金融機構貸款）部分：

（一）買方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款對保手續同時，開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，且記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，並授權賣方填寫該本票之到期日，供作價款給付擔保；或另提供相當之擔保予賣方。如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，並俟賣方取得全部價款時將該本票交還買方或解除擔保。買方未依約支付價款，經催告仍拒絕履行者，就買方全部未付款項及遲延利息等，賣方即得行使本票或擔保權利；待賣方取得全部價款後將該本票交還買方。

（二）如買方係以現金支付本期款者，買方應於產權移轉所需之稅款繳款書核發後且賣方送達繳納產權移轉款通知日起七日內以現金繳付賣方。賣方並於收到買方應繳價款及繳稅完成後，始辦理產權移轉登記手續。

（三）如買方要求委託賣方代為洽辦或自行洽辦金融機構貸款用以繳付部分價款時，買方應備齊貸款金融機構規定之相關資料，依本約第四條、第四條之一有關約定辦理。

五、若買方以支票支付價款或有關費用時，應擔保其兌現，並以其兌現日為繳款日；倘支票之全部或一部分不能兌現，應自退票日起二日內以現金換回支票並依規定繳清遲延利息，否則依本約第十二條第一款規定辦理。

六、買方付款予賣方同時，賣方應開立同額之統一發票為憑證。

#### 第四條：貸款約定及撥付

一、第三條契約總價內之部分價款\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方應依約定辦妥一切貸款手續，簽妥交付所需各項取款或委託撥付文件（三方撥款約定書），承諾貸款銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意不得撥款予賣方以外之人。有關貸款期限、本金、利息、分期償還方式、因本項貸款所必須投保之火險地震險保險費、信用查詢費等，買方應依照貸款金融機構之規定辦理。

惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本約第七條第四款、第五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本條貸款予賣方。

五、上開貸款手續如需買方提供存摺、蓋妥取款印章並填明貸款金額之取款憑單（條）文件交付賣方代領，或需買方親自會同辦理領取貸款時，買

方應自賣方送達通知日起二日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印信證件不全而不予補正。

六、辦理上開貸款時，買方應以本約買賣標的之全部產權於辦妥所有權移轉登記予買方同時，併同辦妥抵押權設定予核貸金融機構以資擔保。俟賣方領得上項貸款及其他依約應繳款項及應履行之約定後，買方始得辦理交屋。

#### 第四條之一：買方自洽貸款約定

買方簽章：\_\_\_\_\_

一、因買方個別申貸條件差異，由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付時，同意遵守下列約定：

(一)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內告知自洽之金融機構，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構協同辦理貸款相關作業。

(二)買方應比照本約第四條第一款相關約定配合辦妥一切貸款手續，簽妥交付所需各項取款或委託撥付文件（三方撥款約定書），承諾貸款銀行必須直接撥款予賣方或指定代償帳戶，且非經賣方書面同意不得撥款予賣方以外之人。若有申貸手續未完備或不符貸款金融機構之要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。

(三)如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或經核定之貸款不足繳付期款（包含但不限於因買方因素不符合產權移轉當時中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務相關規定之條件及要求等）、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其應以貸款給付之買賣價金部分（或貸款差額部分）應於產權移轉登記前依賣方通知時間內補足給付賣方；買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。

(四)買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本約有關申辦貸款程序辦理、或因買方因素使賣方無法如期取得全部貸款者，均視為買方不辦理貸款，應依前款規定辦理。

二、買方欲自洽貸款時，應於本約簽訂同時簽立附件【三】之二「自洽貸款同意書」，同意遵守自辦貸款相關手續及約定。

## 第五條：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\_\_\_\_\_（金融機構）或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由瑞興商業銀行負責承作，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買方管理信託財產，信託事務及管理處分方式悉依信託契約為之。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（詳如附件四）。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

## 第六條：地下層、法定空地及屋頂之使用方式、權屬、分管約定及特約條款

- 一、本建物係依臺北市都市計畫及土地使用分區管制自治條例興建之大樓，總共興建地上十七層及地下五層建築物；各樓層配置內容及其詳細位置範圍如附件【六】之一「分管協議書」及附件【九】「各層平面圖」所示。
- 二、地下層停車位  
本建物地下層共五層，總面積計 4601 平方公尺（1392 坪），扣除地下層持分產權（無獨立權狀）之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積計 3581 平方公尺（1083 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建物停車位買受人。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、本建物法定空地、屋頂平臺、B3 棟 2 樓、B4 棟 2 樓、B5 棟 2 樓、B6 棟 2 樓、B7 棟 2 樓、B8 棟 2 樓、B9 棟 2 樓、B10 棟 3 樓、B11 棟 3 樓、A1 棟 17 樓、A2 棟 17 樓、A3 棟 17 樓之露臺、各戶進出之梯廳，其分管方式詳如附件【六】之一「分管協議書」，買方對該分管方式充分了解，並同意簽訂該協議書，其分管位置範圍詳見附件【九】「各層平面圖」。
- 七、本建物地下層之機車停車空間，產權由全體區分所有權人共同持分，並由管理委員會統籌管理、使用。
- 八、本建物地下室各層汽車停車位共計 100 位，其中編號第 82、83 號係為無障礙停車位；第 100 號為裝卸車位。購買本建物地下室各層停車位者，則個別持分之，並按附件【九】所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，但因緊急或防空避難需要，則亦必須無條件開放供公眾使用。未購買上述停車位之區分所有權人，對其他未購車位產權不持分亦無使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，並拋棄對本建物停車位之任何權利主張。甲方對上述分管方式充分了解，未購買停車位者並簽訂附件【六】之二「停車位拋棄書」。
- 九、本建物二樓 B12 規劃一般事務所壹戶，做為本社區公共設施用途，產權

由全體區分所有權人依其權利範圍共同持分，並由全體區分所有權人共同管理使用。

十、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

(一) 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計劃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劃交付管理委員會或管理負責人，建築物之所有權人、使用人或管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

(二) 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。

(三) 本案自建築線及地界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，並負維護管理之責。

(四) 容積移轉環境補償措施：本建物地上1層至地上4層，共1578.44平方公尺之容積樓地板應作商業使用，不得任意變更。

(五) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

十一、買方對本買賣契約附件【六】之一「分管協議書」之各項分管方式充分了解，且該「分管協議書」已規劃為本買賣建物「住戶規約」建議草約（如附件【八】）之部分內容。買方就所購房地產權或車位辦理移轉或出租、出借、出典、處分或因其他原因使他人使用、占有時，買方應負責使其繼受人、承租人、借用人、典權人、使用人及占有人等承諾應遵守該分管協議及本大樓「住戶規約」。

**第七條：建材設備及施工規範**

**買方簽章：** \_\_\_\_\_

一、本約買賣建物之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工外，並以經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準，有關建材、設備及設施等均詳如附件【五】「建材設備說明」所載。

二、本案依消防法規需於陽台設置緩降機之棟別位置如附件【九】各層平面圖所示，如後續因消防審查變動設置棟別位置有嚴重影響買方買賣標的之使用，得經雙方協商，若雙方合意無條件解除本契約時，買方同意賣方無息返還買方已支付之房地價款，並不得另行請求其他損害賠償。

- 三、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件【五】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。
- 四、賣方興建本建物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。
- 五、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。
- 六、賣方如有違反本條第一、三、四、五款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 七、建築物外觀由賣方委任建築師精心設計，買方不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為，並同意永久保留賣方於適當位置所標示與本社區相關之識別標誌及賣方所屬集團、公司之各種標誌、名稱。

#### **第八條：開工及取得使用執照期限**

- 一、本建物之建築工程應於民國 114 年 03 月 01 日之前開工，民國 118 年 12 月 31 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，賣方不負遲延之責：
  - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第九條：房地所有權移轉登記**

- 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) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在產權移轉登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

#### 第十條：稅捐及有關費用之負擔

一、地價稅、房屋稅之分擔比例：

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

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

二、本約買賣土地於移轉申報時，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，但買方未依本約第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

三、本約買賣之房屋、土地辦理產權移轉登記時，地價按前項之約定辦理，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

四、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。地政士代辦手續費依據地政士公會公告收費標準辦理。

五、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。

六、應由買方繳交之各項稅捐、雜項費用，由賣方於使用執照取得後預估金額通知買方預為繳付，買方應於辦理所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，並於交屋時憑正式收據結清，多退少補。

#### 第十一條：代刻印章授權及其他必要之協助

- 一、買方授權賣方代刻印章乙枚，做為本約、水電瓦斯申請、水電費收據抬頭變更等相關手續之用，並以本契約為授權證明文件。
- 二、賣方不得將本印章使用於本條第一款授權範圍外之用途，如有違反，致買方受有損害，賣方應負賠償責任。
- 三、賣方為履行本契約應辦理之必要手續，得隨時通知買方提供必要之協助；買方如有延誤，其後果自負。

#### 第十二條：違約、解約、處罰及瑕疵擔保 買方簽章：\_\_\_\_\_

- 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。

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

- 二、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。

- 三、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」，或第八條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

- 四、賣方之瑕疵擔保責任：

（一）賣方保證本約買賣土地、建物產權清楚，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\_\_\_\_\_前負責塗銷理清或排除之。但本契約有利於買方者，從其約定。

（二）有關本約買賣土地、建物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關

法令規定辦理。

(三) 賣方違反前述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。

五、買方依第三款或第四款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

六、買賣雙方當事人除依本條第二款、第五款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

七、不可抗力因素之處理：

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

八、本契約簽訂後，雙方均不得因物價、房價漲跌而做增減價款之要求或主張。

### 第十三條：驗收、交屋手續及責任

一、賣方依主管機關核定之使用執照圖說及依本約有關條款完成本約買賣建物一切主建物、附屬建物之設備、使用執照所定之必要設施及領得使用執照，並接通自來水、電力（於有天然瓦斯地區，並達成瓦斯配管之可接通狀態）及完成本契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行本約買賣建物專有部分（以下簡稱本房屋）之驗收手續；共用部分之驗收及移交另依本約第十四條規定辦理，不在本房屋之驗收及交屋範圍內。

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

(一) 本建物基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二) 本建物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。

三、買方應依賣方通知期限內辦理驗收手續，並就本房屋之未盡事宜一次載明於賣方提供之驗收單上，由賣方於約定期限內完成修繕並通知買方進行交屋；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。

#### 四、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. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- (二) 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務證明、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，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十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，即應負擔本房屋水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### 五、保固期限及範圍：

- (一) 本款所稱保固，係指賣方擔保於一定期間內，因買方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化（如石材或木質地板等材料之顏色變化或產生細微裂縫孔洞等），均非屬保固之範圍。
- (二) 本建物自買方簽具驗收證明完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，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）依政府規範由賣方負責保固十五年。
- (三) 非涉及結構部分之防水（共有部分僅限屋頂平臺、外牆、地下室外牆；專有部分僅限陽臺、露臺、浴室），由賣方負責保固五年。
- (四) 其他固定建材及設備部分（如門窗、地磚、粉刷、室內隔間牆、

水電配管、衛浴設備、廚具設備、空調設備、監控設備...等)，自買方簽具驗收證明完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起由賣方負責保固壹年；賣方並應於交屋時出具房屋保固服務證明予買方作為憑證。

(五) 前述各款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

(六) 如因天災、事變造成房屋毀損，其責任歸屬依法認定；如因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務、使用不當、未按規定維護保養、自然損耗，均不在保固範圍內。

六、買方如須施作裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，並預付裝潢施工保證金壹拾萬元整及裝潢污染費每月玖仟元整（以每日參佰元計，多退少補），同時須遵守附件【七】「裝潢（修）施工管理辦法」及建築物裝修相關法令之規定。

#### **第十四條：共有部分之管理及點交**

- 一、本建物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，於該會議召開前擔任本建物共有部分之管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、賣方於成立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、相關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、買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分之管理費，預估每月應繳：一樓日常用品零售業房屋每坪壹佰元整、二至四樓一般事務所房屋每坪壹佰伍拾元整、五至十七樓住宅房屋每坪壹佰伍拾元整、平面停車位每位捌佰元整。
- 四、買方同意將本約買賣建物之公共設備管理權責由賣方移交予本約社區委任之物業管理公司，並授權該物業管理公司依公寓大廈管理條例及本建物管理規約之約定，統籌擬定公共設施管理及使用辦法、保養維護作業及社區預算費用執行。買方同意遵守管理中心依上開規範所制定之公共設施管理使用辦法，以利本約管理委員會成立前之公共設施

維護。

#### **第十五條：公共基金**

賣方於本建物申請使用執照時，應依公寓大廈管理條例（以下簡稱該條例）提列公共基金及綠建築維護費用（實際金額依主管機關之核定金額為準），並儲存於主管機關指定公庫；於本公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依該條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備，方由公庫代為撥付該項公共基金。

#### **第十六條：住戶規約**

- 一、本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本建物「住戶規約」建議草約之規定，詳如附件【八】，規約內容非經區分所有權人會議決議不得更改。。
- 二、區分所有權人會議如另修訂本建物「住戶規約」時，買方同意應以該「住戶規約」建議草約為規約之基本內容，且不得與該「住戶規約」建議草約之原定意旨抵觸；另依公寓大廈管理條例第三十三條第一、三項相關規定，就專有部分或約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更使用管理約定或要求支付使用償金。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

#### **第十七條：各戶室內自行裝修及建築設計變更之處理**

- 一、變更設計範圍及不可更改之工程項目如下：
  - （一）買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不得影響本建物之結構（含樑、柱、結構牆）、立面外觀設計（含陽台）、主要管道、公共空間規劃（含各戶玄關門外側），並不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等變更設計之項目。
  - （二）各戶浴廁、廚房如需變更，則變更後之污排水管位置不得超出原設計之浴廁、廚房天花板包覆範圍，以免影響下層住戶之權益。另買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。
  - （三）本建物依消防法規及主管機關核准圖說指定位置，裝設玄關門口緩降機指示燈箱，及陽台處設置緩降機設備，買方同意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。如遇緊急情況時，應無條件提供使用。

- (四) 本社區之逃生設備、消防設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定之位置裝設不得於交屋後自行更改。
- (五) 陽臺、露臺、窗戶為外觀之一部分，應依賣方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效；若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清；若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、承購二戶以上者，或有合併使用之需求，惟因建照變更戶數涉及建築法規重新檢討及五大管線重新審查，將影響整體工程進度；為利買方日後產權分割處理，且避免影響其他住戶之權益，賣方無法代為申請變更戶數，買方仍需維持全數門牌及水、電、瓦斯錶等。

#### **第十八條：房地讓與或轉售限制**

- 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、買賣雙方就本契約所訂立之各項協議，買方應充分告知受讓人，並由受讓人同意無條件概括承受原協議內容後始得辦理。契約讓渡總價款如有增減，應由買方與受讓人自行協議，與賣方無涉。

### **第十九條：契約當事人效力**

- 一、本約所有條款及有關附件之效力，及於雙方之受讓人、繼承人、使用人、承租人或管理人。惟其權利之讓與、債務之承擔，悉依民法第二百九十四條以下規定為之。
- 二、本約之買方如為限制行為能力人或無行為能力人（未成年人），其法定代理人應負擔本約買方應負之全部責任。
- 三、本約應由買方親自簽立，如因故不克前來，應簽立特別授權書委任代理人辦理（如附件【十】）。
- 四、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶給付責任。

### **第二十條：送達處所**

- 一、買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、或催告等事項，經雙方特別協議均以書面並按本約所載之送達處所之地址掛號郵寄為準，如有因拒收或招領逾期以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期視為已依本約合法送達。如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、買方如為數人者，須指定一人為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之意思表示，以送達指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。

### **第二十一條：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。

### **第二十二條：疑義解釋、合意管轄法院及未盡事宜之處置**

- 一、本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。
- 二、凡因本約有關事項而發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。但若雙方合意，得選擇利用訴訟外紛爭處理方式（包含但不限於申請調解或依中華民國仲裁法等相關法令提付仲裁）解決之。
- 三、本約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

### **第二十三條：契約之完整性及其相關附件效力**

- 一、買賣雙方均充分瞭解有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約或以附件表示已確認合意者，不生效力。
- 二、本約之相關附件均視為本約之一部分。契約條文或文字如有增減，應於增減、修改處加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。
- 三、本契約自簽約日起生效。契約正本壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑。

本約附件明細：

- 【一】建造執照影本
- 【二】土地所有權狀影本
- 【三】之一 繳款明細表  
之二 自洽貸款同意書
- 【四】信託契約書影本暨信託告知約定事項
- 【五】建材設備說明
- 【六】之一 分管協議書  
之二 停車位拋棄書
- 【七】裝潢（修）施工管理辦法
- 【八】住戶規約（建議草約）
- 【九】各層平面圖
- 【十】特別授權書

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

買方指定送達處：

(如有變更應依本約第二十條辦理)

連絡電話：

賣 方：力麒建設股份有限公司

負 責 人：郭濟綱

統一編號：86690644

營業地址：台北市中山區吉林路99號8樓

連絡電話：(02)2100-2288

不動產經紀業：新聯信廣告股份有限公司

統一編號：93741649

負 責 人：張俊杰

公司地址：台北市大安區敦化南路二段95號3樓

公司電話：(02)2758-4866

中 華 民 國 年 月 日

附件【一】 臺北市政府都發局建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0157號			
起造人姓名	力麒建設股份有限公司代表人:郭淑珍			住址	10459台北市中山區吉林路99號8樓		
設計人姓名	陳彥儒			事務所名稱	陳彥儒建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第一種商業區			幢層數	1幢1棟地上17層地下5層 共22層109戶		
建築地點	地址	內湖區麗山里環山路二段23號(旁邊)					
	地號	內湖區碧湖段四小段1036-0007號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	727.38m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	13665.41m <sup>2</sup>			其他	1457.89m <sup>2</sup>	
發照日期	113年08月01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71個月內竣工		
工程造价	\$ 222,046,597 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002層	1087.65	3.6	防空避難室兼停車場空間共24筆(詳見附表)				
總計:						13665.41	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 王玉芬			
中華民國一十三年八月一日							

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。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0157號

## 建築地點：

地號：內湖區碧湖段四小段1036-0007號  
內湖區碧湖段四小段1065-0002號  
內湖區碧湖段四小段1068-0006號

內湖區碧湖段四小段1064-0004號  
內湖區碧湖段四小段1066-0002號  
內湖區碧湖段四小段1068-0016號

建築物概要：地下002層、面積：1087.65m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間  
地下004層、面積：1087.65m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
地下005層、面積：1087.65m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
地上001層、面積：941.58m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第十七組)日常用品零售業(G-3)、停車空間(地下1層)  
地上003層、面積：557.29m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二十八組)一般事務所(G-2)  
地上005層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上007層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上009層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上011層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上013層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上015層、面積：485.28m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上017層、面積：471.89m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
突出物002層、面積：101.91m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：機械房  
地下003層、面積：1087.65m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
地下005層、面積：1087.65m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間  
地上002層、面積：596.07m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二十八組)一般事務所(G-2)  
地上004層、面積：557.29m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二十八組)一般事務所(G-2)  
地上006層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上008層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上010層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上012層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上014層、面積：491.44m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
地上016層、面積：485.28m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)多戶住宅(H-2)  
突出物001層、面積：101.91m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：機械房  
突出物003層、面積：101.91m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：機械房

雜項工作物：擋土牆：長度18.2m、高度2.85m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14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：《112》年《11》月《28》日（法令適用日期：112年11月28日）。
2. 建築地點：內湖區麗山里。
3. 實設空地《730.51》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：《詹立仁土木結構技師事務所》，技師：《詹立仁 結構》技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權 大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智 電機工程》技師。
8. 防空避難室兼《停車空間》臨時使用。
9. 本案為建築執照委託審查案件，並經審查單位（臺北市建築師公會）審查在案。
10. 本案基地屬（低度）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）。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 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。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0157號

## 注意事項：

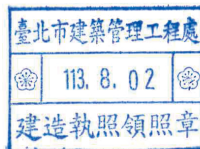
- 16.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 18.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1120925》《府都設字第1123054277號》號函完成都市設計審議程序。
- 19.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為410.24平方公尺，屋頂平臺綠化面積為210.23平方公尺。
- 20.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：210.23平方公尺。
- 21.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀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。
- 22.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108.09噸）、（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）、（屋頂平台綠化面積210.23平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 23.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。
- 24.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。
- 25.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。
- 26.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」。
- 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，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」。
- 28.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水管造成阻塞。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。
- 29.如變更污水排放口位置，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 30.如位於應設置專用下水道地區或場所，申請使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 31.適用臺北市基地開發排入兩下水下道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 32.基地坐落臺北航空站轉接面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度250.98公尺，本案申請建築物絕對高度 $69.20+11.4(\text{基地高層})=80.6$ 公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 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，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 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.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)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 38.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 39.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
- 40.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

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0157號

## 注意事項：

- 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。
41. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  42. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積727.38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，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。
  43. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年3月13日，文號：北市文化資源字第11330012962號函審查同意在案。
  44. 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，經台灣省結構技師公會(113)省結技(12)烈字第2459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。
  45. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
  46. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  47. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
  48. 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。
  49. 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）
  50. 依北市都授建字第1126153266號函加註說明：一、本案於執照核發後另申請遷移基地北側停車格，符合消防車輛救災活動空間及消防救災動線。
  51. 建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
  52. 依臺北市府112年9月25日府都設字第1123054277號函加註說明：一、本案自建建築線及地界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，並負維護管理之責。二、容積移轉環境補償措施：本建物地上1層至地上4層，共1578.44平方公尺之容積樓地板應作商業使用，不得任意變更。三、基地東南側擋土牆於鄰地改建，開闢人行步道用地時，由起造人無條件配合拆除。四、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築物風貌。
  53. 依113年5月24日北市都綜字第1133040093號函，完竣容積代金找補作業，始核發容積移轉許可證明，依112年4月28日北市都綜字第1123021568號函申請人提供預繳容積代金證明，本市始得核發建造執照。



附件【二】 土地所有權狀影本

1036-7 地號土地權狀

**臺北市中山地政事務所**

土地所有權狀  
登記日期：中華民國113年04月08日  
發狀日期：中華民國113年04月08日  
權狀字號：113北中字第007056號

所有權人：力麒建設股份有限公司  
統一編號：86690644

土地標示：

坐 落：內湖區碧湖段四小段  
地 號：1036-0007  
面 積：\*\*\*\*\*30.00平方公尺  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺北市中山地政事務所。

**主任曾錫雄**

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111033624

臺北市中山地政事務所	
土地所有權狀	
登記日期：中華民國113年04月08日	
發狀日期：中華民國113年04月08日	
權狀字號：113北中字第007057號	
所有權人：力麒建設股份有限公司	
統一編號：86690644	
土地標示：	
坐落：內湖區碧湖段四小段	
地號：1064-0004	
面積：***1,103.00平方公尺	
權利範圍：全部*****1分之1*****	
以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。 本地籍資料管轄機關為臺北市中山地政事務所。	
<b>主任曾錫雄</b>	
本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料	111033625

**臺北市中山地政事務所**

**土地所有權狀**  
登記日期：中華民國113年04月08日  
發狀日期：中華民國113年04月08日  
權狀字號：113北中字第007058號

所有權人：力麒建設股份有限公司  
統一編號：86690644

土地標示：  
坐落：內湖區碧湖段四小段  
地號：1065-0002  
面積：\*\*\*\*\*64.00平方公尺

權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺北市中山地政事務所。

**主任曾錫雄**

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

111033626

**臺北市中山地政事務所**

土地所有權狀  
登記日期：中華民國113年04月08日  
發狀日期：中華民國113年04月08日  
權狀字號：113北中字第007059號

所有權人：力麒建設股份有限公司  
統一編號：86690644

土地標示：

坐落：內湖區碧湖段四小段  
地號：1066-0002  
面積：\*\*\*\*11.00平方公尺  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺北市中山地政事務所。

**主任曾錫雄**

111033627

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

**臺北市中山地政事務所**

**土地所有權狀**  
登記日期：中華民國113年04月08日  
發狀日期：中華民國113年04月08日  
權狀字號：113北中字第007060號

所有權人：力麒建設股份有限公司  
統一編號：86690644

土地標示：  
坐落：內湖區碧湖段四小段  
地號：1068-0006  
面積：\*\*\*\*249.00平方公尺  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺北市中山地政事務所。

**主任曾錫雄**

111033628

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

**臺北市中山地政事務所**

**土地所有權狀**  
登記日期：中華民國113年04月08日  
發狀日期：中華民國113年04月08日  
權狀字號：113北中字第007061號

所有權人：力麒建設股份有限公司  
統一編號：86690644

土地標示：  
坐落：內湖區碧湖段四小段  
地號：1068-0016  
面積：\*\*\*\*\*0.89平方公尺  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為臺北市中山地政事務所。

**主任曾錫雄**

111033629

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

### 附件【三】之一 繳款明細表

單位：新臺幣元

期別	每期進度	土地款金額	房屋款金額
	訂金		
	簽約金		
	開工款		
1	連續壁工程完成		
2	土方工程施工		
3	基礎版R C完成		
4	地下三樓底版R C完成		
5	一樓底版R C完成		
6	五樓底版RC完成		
7	十樓底版R C完成		
8	十五樓底版R C完成		
9	屋突層RC全部完成		
10	外牆拆架		
11	使用執照申請		
12	使用執照取得		
	產權移轉款(含金融貸款)		
	交屋款		
小計			
房地合計總價款			

## 附件【三】之二 自洽貸款同意書

立同意書人 (以下簡稱買方) 茲向力麒建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買坐落於臺北市內湖區碧湖段段四小段 1036-7、1064-4、1065-2、1066-2、1068-6、1068-16 地號等 6 筆土地上之 \_\_\_\_\_ 棟 \_\_\_\_\_ 樓房屋壹戶及地下 \_\_\_\_\_ 層編號第 \_\_\_\_\_ 號車位 \_\_\_\_\_ 個，今因買方欲自行洽定金融機構辦理貸款給付，同意遵守下列條款：

- 一、買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內告知自洽之金融機構，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構協同辦理貸款相關作業。
- 二、買方應比照本約第四條第一款相關約定配合辦妥一切貸款手續，簽妥交付所需各項取款或委託撥付文件(三方撥款約定書)，承諾貸款銀行必須直接撥款予賣方或指定代償帳戶，且非經賣方書面同意不得撥款予賣方以外之人。若有申貸手續未完備或不符貸款金融機構之要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。
- 三、如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或買方貸款條件不符金融機構要求、或經核定之貸款不足繳付期款(包含但不限於因買方因素不符合產權移轉當時中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務相關規定之條件及要求等)、或買方未依規定辦妥貸款手續時，其應以貸款給付之買賣價金部分(或貸款差額部分)應於產權移轉登記前依賣方通知時間內補足給付賣方;買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。
- 四、買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本約有關申辦貸款程序辦理、或因買方因素使賣方無法如期取得全部貸款者，均視為買方不辦理貸款，應依前款規定辦理。
- 五、買方及其自洽貸款金融機構同意買賣標之物之所有權移轉登記與抵押權設定同時辦理，並由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。因辦理貸款及抵押權設定登記所生之必要費用，由買方自行負擔，並依本約產權移轉有關規定繳付。
- 六、其餘未於本同意書載明事項，仍適用本約產權移轉有關規定。

此致


力麒建設股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件【四】 信託契約書影本暨信託告知約定事項



**瑞興商業銀行股份有限公司**  
**預售屋價金信託契約書**

契約編號：11309C01

### 預售屋價金信託契約書

立契約書人  
委託人：力麒建設股份有限公司 (下稱「甲方」)  
受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱「乙方」)  
信託關係人：京城國際建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

緣甲方就座落於台北市內湖區碧湖段四小段 1036-7、1064-4、1065-2、1066-2、1068-6、1068-16 地號等 6 筆土地(詳如附件台北市府都市發展局 113 建字第 0157 號建築執照存根影本)之開發案所為之樓房興建專案(下稱「本專案」)，以預售屋價金信託契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂預售屋買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案預售屋價金之受託人，由乙方向執行資金信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理進行資金控管，按工程進度進行工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜專款專用，同時另委託京城國際建築經理股份有限公司(下稱「丙方」)，即協助本專案信託契約之履行之關係人，依甲、丙方間建築經理服務事項所簽訂相關契約擔任本專案工程進度及財務查核等事宜，並簽訂建築經理服務相關契約(影本乙份應提供予乙方留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型契約應記載及不得記載事項」查、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」之相關規定。為此，立契約書人特立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

一、本契約之信託目的為確保本專案預售屋買方所繳價金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用，由甲方或買方將本契約第三條第二項所定信託財產交付予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合預售屋買賣定型契約應記載事項之相關規定。

二、為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款資金管理事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：  
(一) 信託存續期間對信託財產進行本專案工程款項或稅費支付作業專款專用；  
(二) 信託專戶收支之帳務管理；  
(三) 受理買方價金交付信託事宜。

#### 第二條 信託當事人

一、委託人：甲方。  
二、受託人：乙方。  
三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方，惟於特定事由發生時，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，應依本契約第十七條第一款之約定歸屬於買方。

#### 第三條 信託財產

一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙於其營業處所開立信託專戶(下稱「信託專戶」)活期存款帳戶，皆以存款印章暨密碼為限，惟不予印卷。  
二、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：  
(一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。  
(二) 其他依約定存入或撥入之款項。  
三、乙方依本契約約定對信託財產管理運用所支付工程相關費用，視為甲方交付信託財產之用途。  
四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。  
五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何人。  
六、買方如係選擇價金交付予甲方者，甲方應選擇於收訖帳管價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶，甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自行負責。  
七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。  
八、信託財產應以「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名稱登錄。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名稱辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自甲、乙、丙三方簽署完成，且甲方或買方依本契約規定完成首筆信託財產交付予乙方(即存入信託專戶)日起生效，至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙、丙三方共同書面同意得延長，非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理與運用

一、本契約之信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、丙雙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約之約定專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存款現金或新臺幣存款為限。

三、買方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面「信託財產運用指示書」(範本如附件一)對信託財產之管理範圍或方法(如交易標的、運用方式、金額、條件、期間等相關事項)為具體之特定運用指示，並檢附證明符合本契約約定專款專用範圍之相關文件後始向乙方申請動用；其中動用支付委項如屬工程管運費用之動用，甲方另應檢附請款明細表、工程撥付款項明細表、施工現場照片、發票、支票影本或匯款單影本等相關證明文件(以下合稱撥款文件)，先經兩方查核且確保撥款文件未有向乙方或第三人同時或重複請款之傳事無誤並出具工程進度查核報告書，由甲方將上述撥款文件、連同由兩方出具之工程查核報告書交由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶，甲方同意於本專案連續工程施作完成且經兩方進行工程進度查核無誤後，甲方始得檢附相關應經之乙方申請動用信託專戶資金。

四、甲方依前項提供撥款文件經兩方查核，甲方以書面指示乙方支付費用或工程款作業方式如下：  
(一) 乙方原則應直接撥付管理工程款項予承攬商或其他符合請款發票所載之受款人；  
(二) 甲方開立支票給承攬商或符合其他符合請款發票所載之受款人時，甲方須使用金融機構支票，直接承攬商或符合其他符合請款發票所載之受款人須將該支票存入其於金融機構開立其他同戶名之存款帳戶。

五、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後三個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶，逾期未存入信託專戶所發生之罰鍰、滞纳金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。

六、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認為違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

七、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與自有財產及其他信託財產分別管理，並不轉讓為自有財產，如有違反者，甲方得請求乙方於五日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

八、若發生第三人對信託財產或信託受益權進行保全或強制執行之情事，乙方得自行決定向執行法院聲明異議或聲請扣押結果，亦得自行決定是否繼續本契約的定事務，乙方依法命令對信託財產或受益權所為之管理、運用及處分，甲方概無異議。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第七條 受託人之義務與責任
一、 乙方聲明並擔保如下：
(一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
(二) 乙方已完備為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理
乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切
授權，許可與核准。
(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程
或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關行政法令、「中華民國信託業商業同業公會
會員辦理預售屋」與「信託業法」業務應注意事項，其他
中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人注意
義務及忠實義務，履行本契約。
三、 信託財產因天災、戰爭、市場因素、法令變更或其他不可歸責於乙方之事由，
致發生損害時，乙方不負擔賠償責任。
四、 信託財產因管理運用所生之損益依法應由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之
盈虧及最低收益。乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限內負責履行責任。
五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受讓歸屬於
買方之適用。如買賣契約任何爭議或訴訟(包括但不限於契約當事人有給付遲延
或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙方不因與任何第三
人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
六、 乙方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處
理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責其責任。
第八條 委託人之義務與責任
一、 甲方聲明並擔保如下：
(一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
(二) 甲方已完備為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理
甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切
授權，許可與核准。
(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程
或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
(四) 買賣契約類別別(包括但不限於訴訟或契約當事人有給付遲延或買
賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由甲方自行負責。乙、丙方不因與任何第
三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
(五) 甲方於本專案預售屋銷售前，已依法取得必要核准文件(包括但不限於建
造執照)。
二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供與買方所簽訂買賣契約之
影本予乙方留底備查。
4

三、 信託存續期間，甲方應於本專案開工後就下列事項，至少每年提供經兩方面查
核之報告，及每年應再提供予乙方經會計師查核簽證之報告資料(下稱定期查核
報告)。如甲方有財務情況異常，或有買方債權人向法院聲請對甲方就其於信託
契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方可得要求甲方於收
到通知後之30日內提供經兩方面查核之報告(下稱不定期查核報告)。定期查核報
告及不定期查核報告內容至少應包含下列事項：
(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
本專案內容除買方自行將預售屋價金存入指定之信託專戶外，若查核報告發
現有金額、日期不符，查核報告有未依約提供、延遲交付或乙方發現匯入信託
專戶之款項有疑義之情事者，乙方須於接獲上述查核或會計師查核簽證報告
後隨即以書面或函文方式限期通知甲方提出說明或將不足金額補足或要求改善，
倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向法院聲請在案之目的事
業主管機關報章公告查詢買方。
四、 於信託存續期間，經乙同意，甲方就下列情形得免依本條第三項前段約定出具
定期查核報告：
(一) 預售屋建築尚未取得執照，或未買方價金匯入信託專戶。
(二) 預售屋建築完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時零月
數，則該時零月數部分不適用之。
(三) 預售屋建築完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續
辦理銷售，尚未終止信託契約並還運信託財產之情形。
(四) 信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或甲方已有明確事證足
以證明信託目的確定不能完成時。
五、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載
明買賣資料予乙方，乙方得派員定期或不定期至甲方處查核相關買賣價
金資料。
(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
六、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中註明並告知買方(包括後續買賣契約之
受讓入)：
(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約約定專款專用，
不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之
任何請求，應由甲方負最終履約責任。
(二) 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
同意將其個人資料與買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約
之相關特定目的範圍內，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「不動產開發銷售」與「價
金信託」業務應注意事項或信託契約約定之範圍外，乙方應負保密之責任。
(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶外，甲方至少還應於收訖該筆價
金後，將收訖之金額通知買方。
5

金之一次營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於
乙方與甲方，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，不受本信託契約
之保障。就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協
商。買方每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之日期
及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
http://www.taipeisbank.com.tw。查詢途徑為：信託-信託查詢-不動產
信託開發專案預售屋價金信託。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。
(四) 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
及方式通知受託機構：
1. 買方有違反預售屋契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。
(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產
之請求期限與費、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。
(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售
屋買方召開受託人會議之情形，其受託人會議之召集召集、召集程
序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項與本契約附件二所載，
甲方應將其於買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
七、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文
件予乙方，如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應負自
一切法律上責任。
八、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，
乙方並應據實提供為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負自應負之責任，
乙方得停止甲方提供或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定
辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應負自一切法律
上責任。
九、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為
通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
十、 甲方有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票及由買方收訖)及因買賣所
發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
十一、 甲方之承攬廠商發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另
行委任新承攬廠商並立即通知乙方：
(一) 無效或停止二個月以上；
(二) 無法如期完工；
(三) 違反承攬合約約定；或
(四) 業務或財務狀況發生重大不利之變化，足以影響財務或營運狀況，破產
或依公司法聲請重整，發生可能對其有重大不利影響之訴訟、仲裁或其
他紛爭情事者。
十二、 本行於接獲買方方面通知其與買方買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉
知甲方，並於紛爭解決前，得就買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予
同意買方申請動用該筆款項。本行如依前述保留申請款項，應書面回覆買
方該筆款項僅係於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該筆款項將依信
託契約第十七條第一項第一款之約定處理；如買方無法依約定完工或交屋時，
將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。
十三、 預售屋買賣契約之履行，如發生爭議等情事，買方應盡速與賣方達成協議解
決，因期間情事解決延誤影響本專案之進行，致使乙方不能或難以處理信託
事務者，乙方得基於信託目的善意斟酌情事進行，採行必要之處理或處置，
甲方不得拒絕或異議，若因此致甲或第三人或受損害，應由甲方與買方、第
三人自行解決損害賠償問題，不得向乙方要求任何損害賠償。
第九條 買賣契約之轉讓、解除、移入款及爭議款項等情形之處理
一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於處理手續手續手續手續手續手續手續手續
通知乙方，通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或
統一編號、電話、地址及價金交付證明等資料。
二、 買方與買方雙方會簽解除買賣契約或不成立者，買方應出具申請書，提
供買賣契約及其與買方解除或買賣契約不成立之相關證明文件予乙方，經乙方查
核無誤後，由乙方將買方或買方所存入之價金撥付至其指定帳戶。
三、 乙方有權向買方查明存入信託專戶之款項之性質，買方或買方如有將價金移入信託
專戶之情形，應由買方提供相關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將
買方或買方存入之價金撥付至其指定帳戶。
四、 買方同意買賣契約如因買方違約而遭買方解除時，買方應以書面方式通知買方解
約，並註明知會乙方，買方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解除之相
關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將買方或買方原存入之價金撥
付至其指定帳戶。
五、 前述各項所定或其他相關情形，乙方依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，
乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因買方未及
通知或提供之書面通知或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人
受有損害者，買方應負一切法律上責任。
第十條 信託財產之結算與表
一、 乙方應至少每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交買方。
二、 信託關係消滅時，乙方應依信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得買方之
同意，惟倘此時買方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認。買方或買
方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認。買方或買方(如已移轉)於
收受前項結算書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。
第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁
6

他紛爭情事者。
十二、 本行於接獲買方方面通知其與買方買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉
知甲方，並於紛爭解決前，得就買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予
同意買方申請動用該筆款項。本行如依前述保留申請款項，應書面回覆買
方該筆款項僅係於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該筆款項將依信
託契約第十七條第一項第一款之約定處理；如買方無法依約定完工或交屋時，
將依本契約第十七條第一項第二款之規定辦理。
十三、 預售屋買賣契約之履行，如發生爭議等情事，買方應盡速與賣方達成協議解
決，因期間情事解決延誤影響本專案之進行，致使乙方不能或難以處理信託
事務者，乙方得基於信託目的善意斟酌情事進行，採行必要之處理或處置，
甲方不得拒絕或異議，若因此致甲或第三人或受損害，應由甲方與買方、第
三人自行解決損害賠償問題，不得向乙方要求任何損害賠償。
第九條 買賣契約之轉讓、解除、移入款及爭議款項等情形之處理
一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於處理手續手續手續手續手續手續手續手續
通知乙方，通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或
統一編號、電話、地址及價金交付證明等資料。
二、 買方與買方雙方會簽解除買賣契約或不成立者，買方應出具申請書，提
供買賣契約及其與買方解除或買賣契約不成立之相關證明文件予乙方，經乙方查
核無誤後，由乙方將買方或買方所存入之價金撥付至其指定帳戶。
三、 乙方有權向買方查明存入信託專戶之款項之性質，買方或買方如有將價金移入信託
專戶之情形，應由買方提供相關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將
買方或買方存入之價金撥付至其指定帳戶。
四、 買方同意買賣契約如因買方違約而遭買方解除時，買方應以書面方式通知買方解
約，並註明知會乙方，買方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方解除之相
關證明文件予乙方，經乙方查核無誤後，由乙方將買方或買方原存入之價金撥
付至其指定帳戶。
五、 前述各項所定或其他相關情形，乙方依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，
乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因買方未及
通知或提供之書面通知或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人
受有損害者，買方應負一切法律上責任。
第十條 信託財產之結算與表
一、 乙方應至少每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交買方。
二、 信託關係消滅時，乙方應依信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得買方之
同意，惟倘此時買方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認。買方或買
方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認。買方或買方(如已移轉)於
收受前項結算書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。
第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁
7

Table with 2 columns: Article Number (e.g., 第一、, 第十二條) and Article Content (e.g., 甲方應整理買方所繳價金每期應繳付明細表... 乙方應將下列訊息公佈於查詢網頁... 受益權轉讓及受償之限制... 受託人之報酬計算標準及支付方式... 各項費用之負擔及其支付方式... 本契約之變更...)

Table with 2 columns: Article Number (e.g., 一、, 第十二條) and Article Content (e.g., 甲方應整理買方所繳價金每期應繳付明細表... 乙方應將下列訊息公佈於查詢網頁... 受益權轉讓及受償之限制... 受託人之報酬計算標準及支付方式... 各項費用之負擔及其支付方式... 本契約之變更...)

Table with 2 columns: Article Number (e.g., 第十九條) and Article Content (e.g., 倘清償後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形... 遺約及損害賠償... 個人資料保護...)

Table with 2 columns: Article Number (e.g., 第二十條) and Article Content (e.g., 及其他個人資料等)；於本契約存續期間內或於本契約終止後... 簽樣留存及通知... 行錄、廣告之限制...)

## 信託告知約定事項

一、委託人：力麒建設股份有限公司（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、信託契約重點：

(一) 甲方地址及電話：臺北市中山區吉林路 99 號 8 樓 (02) 2100 2288

乙方地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓(02) 7729-3900

(二) 本預售屋價金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)入乙方依本說明第五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，不受本預售屋價金信託之保障，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，買方查詢帳號為信託編號：11309C01，密碼為本說明第五點第(一)項所示買方所屬之虛擬帳號。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。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. 應先與預售屋價金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、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。

四、買方就本不動產預定買賣契約書之任何請求，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。

五、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

六、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】 建材設備說明

### 壹、建築結構及外觀

#### 一、結構設計

1. 本大樓結構由結構技師設計及電腦程式精密計算，整體採用筏式基礎及鋼筋混凝土(RC)結構設計，其結構設計之震區水平加速度係數超越國家標準規範值 0.24G 達到 0.264G，外牆採用雙層鋼筋施作，全部樑柱、樓板無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則。
2. 本大樓使用鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定。

#### 二、外觀設計

1. 由陳彥儒建築師團隊精心設計，造型創新經典、風格現代雅緻。建築物本體以丁掛磚搭配石材及其他建材施作。
2. 外觀照明經專業團隊整體規劃設計，由大樓管理中心統一控制照明啟閉。

### 貳、公共空間

#### 一、庭園景觀

1. 一樓庭院及屋頂平臺委由尺度設計團隊規劃植栽園藝及景觀造景。
2. 地坪鋪面採用透水混凝土磚或止滑石英磚搭配其他建材整體設計施作，並含自動澆灌及景觀照明。

#### 二、一樓門廳

1. 一樓出入口公共大門，配合外觀、門廳整體設計。
2. 地坪及牆面採石材或石英磚搭配其他建材，平頂採防火建材造型天花板與 LED 照明燈具。
3. 一樓門廳、梯廳、防災中心等公共室內空間，經整體規劃設計，施作相關公共設施並搭配整體傢飾，含設置冷氣空調系統。

#### 三、二樓 B12

室內空間(專有約定共用部分)，經整體規劃設計，施作相關公共設施並搭配整體傢飾，含設置冷氣空調系統。

#### 四、電梯廳

1. 電梯廳牆面及地坪採石英磚或石材搭配其他建材，平頂採用防火建材造型天花板。
2. 配置 LED 照明燈具，部分燈具並設感應式自動控制，以利環保節能。

## 五·公共樓梯間

地坪鋪貼止滑石英磚，牆面及平頂採粉光刷水泥漆，樓梯設金屬或實木欄杆扶手，安全門採金屬防火門。

## 六·電梯設備

1. 採用台灣三菱 (MITSUBISHI)、崇友 (TOSHIBA)、日立永大 (HITACHI) 等品牌之客用電梯一部，速度為 120 m/min，載重 1150 kg；另設無障礙兼緊急升降電梯一部，速度為 120 m/min，載重 1150 kg。
2. 電梯門板及車廂地坪採整體造型設計。電梯車廂皆附樓層管制、防夾門擋、錯按消除等功能，並配置冷氣空調設備。
3. 梯廂內設置監視攝影系統及緊急求救警鈴、對講機，並與大樓管理中心連線。發生停電時，自動切換至緊急電源支援電梯運轉；發生地震時，直接停靠最近樓層以利乘員撤離。大樓管理中心並設置電梯停靠樓層顯示，以利救援指向。

## 七·屋頂平臺

整體施作防水隔熱層，並鋪貼止滑石英磚或其他建材。

## 參、各戶建材設備

### 一·門窗設備

1. 二樓以上各戶玄關大門選用防火鑄鋁門，室內側採夾板貼木皮處理，並附電子式門鎖、五金配件。
2. 五~十七樓(住宅)各臥室室內門扇採用夾板木門、實木門框，並附水平鎖（木門扇附門止但採點交不安裝）。
3. 浴室門扇採用夾板通氣木門。
4. 廚房門扇：有防火區劃戶採用木質防火門。
5. 二~十七樓外部鋁門窗採用 YKK、TOSTEN、三協等品牌之氣密隔音窗，搭配膠合 Low-E 熱硬化玻璃，並附紗窗（門）。
6. 工作陽台通氣門為三合一金屬門。
7. 一樓日常用品零售業：配合建築外觀整體設計採用金屬玻璃門。

### 二·室內地坪

1. 五~十七樓(住宅)客廳、餐廳、臥室及二~四樓(一般事務所)地坪鋪貼耐磨木地板。
2. 廚房範圍，有防火區劃戶鋪貼耐磨木地板或石英磚，無防火區劃戶及茶水間鋪貼耐磨木地板。

3. 浴廁範圍施作防水，並鋪貼防滑地磚。
4. 一樓日常用品零售業：室內地坪鋪貼石英磚；廁所範圍施作防水，並鋪貼防滑地磚。

### 三· 室內隔間及牆面

1. 五~十七樓(住宅)客廳、餐廳、臥室等室內隔間採用輕質灌漿牆，牆面粉光處理並施作乳膠漆。
2. 浴廁隔間採輕質灌漿牆並施作防水，牆面貼石英磚。
3. 廚房(有防火區劃戶)隔間採輕質灌漿牆，牆面貼石英磚。
4. 一樓日常用品零售業：室內牆面粉光處理並施作乳膠漆；廁所隔間採輕質灌漿牆並施作防水，牆面貼石英磚。

### 四· 室內平頂

1. 五~十七樓(住宅)客廳、餐廳、臥室、通道、無防火區劃戶廚房及二~四樓茶水間、一般事務所等平頂：採批土後刷底漆，不另作天花板（由客戶自行裝修施作）。
2. 浴廁、有防火區劃戶之廚房：採矽酸鈣板刷乳膠漆搭配照明燈具，附檢修孔。
3. 一樓日常用品零售業：平頂採批土後刷底漆，不另作天花板(由客戶自行裝修施作)。

### 五· 陽台、露台

1. 地坪：鋪設防滑石英磚。
2. 牆面：陽台搭配立面整體造型施作。
3. 平頂：陽台採用防颱型鋁企口天花板搭配照明燈具。
4. 五~十七樓(住宅)工作陽台：留設洗衣機（槽）專用龍頭、排水管，配置洗(烘)衣機專用迴路防雨型插座（110V / 220V），附設曬衣架(含桿)。

### 六· 衛浴設備

1. 一樓(日常用品零售業)  
廁所：配置馬桶、面盆及感應面盆龍頭；搭配無障礙設施，均符合無障礙設備設計規範，並附設排風扇。
2. 二~四樓（一般事務所）
  - (1) 廁所：選用 TOTO、DURAVIT、GROHE、INNOCI 等品牌之電腦馬桶；配置 DURAVIT、GROHE、KOHLER、HIDRA 等品牌之面盆，搭配 HANSGROHE、GROHE、FIMA 等品牌之面盆龍頭。
  - (2) 配置 Panasonic、TOTO 等品牌之多功能暖風機。
3. 五~十七樓（住宅）

- (1) 主浴室：選用 TOTO、DURAVIT、GROHE、INNOCI 等品牌之電腦馬桶；配置 DURAVIT、GROHE、KOHLER、HIDRA 等品牌之檯面式面盆，搭配 HANSGROHE、GROHE、FIMA 等品牌之面盆龍頭；淋浴室配置 HANSGROHE、GROHE、FIMA 等品牌之定溫淋浴龍頭（含下出水）搭配升降桿組及強化玻璃淋浴門。
- (2) 次浴室：選用 TOTO、DURAVIT、GROHE、KOHLER 等品牌之單體馬桶+免治馬桶蓋；配置 DURAVIT、AXENT、KOHLER、HIDRA 等品牌之面盆，搭配 HANSGROHE、GROHE、FIMA 等品牌之面盆龍頭；淋浴室配置 HANSGROHE、GROHE、FIMA 等品牌之定溫淋浴龍頭（含下出水）搭配升降桿組及強化玻璃淋浴門。
- (3) 主、次浴室配置 Panasonic、TOTO 等品牌之多功能暖風機。

## 七· 廚具設備

### 1. 二~四樓(一般事務所) 茶水間設備

- (1) 廚具：採用進口 SACHSEN、NOLTE、LEICHT 等品牌之整體式廚櫃系統，搭配人造石或石英石檯面、進口五金配件。
- (2) 家電採用 IH 電爐、設置排煙專用管、洗碗機、石英石單槽洗滌槽、冷熱單槍伸縮龍頭。
- (3) 配置電冰箱、調理家電等專用插座（110V / 220V）、電用 IH 爐專用迴路。

### 2. 五~十七樓(住宅) 廚房設備

- (1) 廚具：採用進口 SACHSEN、NOLTE、LEICHT 等品牌之整體式廚櫃系統，搭配人造石或石英石檯面、進口五金配件。
- (2) 家電：有防火區劃戶採用雙口瓦斯爐、排油煙機、洗碗機、石英石單槽洗滌槽、冷熱單槍伸縮龍頭；無防火區劃戶採用 IH 電爐、設置排煙專用管、洗碗機、石英石單槽洗滌槽、冷熱單槍伸縮龍頭。
- (3) 配置電冰箱、調理家電等專用插座（110V / 220V）、電用 IH 爐專用迴路。

## 八· 空調設備

1. 各戶贈送獨立空調系統，選用三菱、大金、日立等品牌之變頻式冷暖空調設備。
2. 空調系統之冷氣主機及室內機皆含安裝。空調設備配管線材、出風口及風管等，由各戶搭配室內裝修自行購置施作。

## 肆、給排水設備

1. 採用間接供水，經總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦抽送至屋頂層蓄水箱，經各戶獨立水錶以重力式供應給水至各戶。
2. 14F（含）以上加裝加壓馬達。
3. 地下室水箱、屋頂水箱採用 F.R.P 組合型水箱。
4. 冷熱水管採用不鏽鋼被覆管。
5. 污排水、廢水管採用鑄鐵管。
6. 地下室安裝社區型淨水設備。
7. 地下室增設雨水回收系統，輔助景觀噴灌系統用水。

## 伍、機電設備

### 一．電氣設備

1. 供電規格：公共用電採用三相四線式 380V / 220V 供電，提供幫浦、公共照明、電梯等使用；各戶採用單相三線式 220V / 110V 供電，獨立電錶集中設置。
2. 電線電纜：選用符合安全標準之電線電纜。
3. 室內開關箱：配置無熔絲開關，部分區域採用漏電斷路器。
4. 照明開關：採嵌入裝置，選用大型面板開關附夜間指示燈。
5. 電氣插座：工作陽台裝置陽台燈及防雨型插座。
6. 接地系統：電氣、電信等設備皆設置接地系統。。

### 二．緊急發電系統

1. 地下室設置自動發電機組，於停電或緊急時供應特別安全電梯、消防設備、保全及監控設備、車道捲門、給排水設備、緊急照明等使用；各戶設置緊急插座及照明，連接至緊急發電系統，支援緊急用電需求。
2. 採用氣冷式發電機，並設黑煙淨化器及防震消音器。

### 三．電話、電視系統

1. 地下室設電信機房及機房。
2. 大樓設置無線數位電視信號（UHF / VHF 社區共同天線）系統。
3. 五~十七樓(住宅)各戶均設置電視、電話出線口。
4. 地下室停車空間安裝行動電話強波設備。

### 四．大樓網路系統

採用中華電信光纖網路（FTTH）光纖到府，具多樣化整體網路服務。

## 陸、消防設備

- 一· 所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格；所有幹管、支管均符合消防法及國家安全標準。
- 二· 依高層建築消防法規，全棟（一樓日常用品零售業除外）各戶室內設置自動灑水設備，天花板裝修由各戶自行處理。
- 三· 防災指揮中心設置火警受信總機；各樓層依消防法規設置火警感知器（含差動式、定溫式、偵煙式）。
- 四· 各層電（樓）梯間依消防法規設置 ABC 乾粉滅火器、消防栓箱、火警綜合控制盤及警示廣播系統。
- 五· 安全標示：各樓層依消防法規設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈。
- 六· 地下室停車場設置火警自動警報系統、泡沫滅火系統、緊急照明設備。
- 七· 本建物依消防法規及主管機關核准圖說指定位置，裝設玄關門口緩降機指示燈箱，及陽台處設置緩降機設備，買方同意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。如遇緊急情況時，應無條件提供使用。

## 柒、瓦斯設備

- 一· 二樓以上各戶(二樓 B12 除外)配置瓦斯設備，由賣方統一代向瓦斯公司申請裝設，管線由瓦斯公司統一規劃設計及施工，並設置瓦斯安全裝置。
- 二· 交屋後瓦斯通氣啟用由各戶自行聯繫瓦斯公司掛錶接通，所需相關費用悉依瓦斯公司規定並由各戶自行負擔。
- 三· 依建築技術規則建築設計施工編第 243 條規定，本社區屬高層建築物，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。

## 捌、安全管理及監控系統

- 一· 家庭保全設備
  1. 各戶室內設置對講保全系統，具備防盜、緊急求救及瓦斯警報等功能，並與大樓管理中心連線。
  2. 各戶玄關大門及工作陽台通氣門設置磁簧開關；一樓日常用品零售業全戶、二樓各戶(B12 除外)、三樓有露台戶、十七樓各戶之所有戶外門

窗均安裝磁簧開關。

3. 有防火區劃之廚房設置瓦斯偵漏器。
4. 五樓(含)以上主臥室設置緊急求救壓扣。

## 二· 社區門禁保全設備

1. 一樓管理櫃檯設置對講管理主機、中央安全保全系統及 CCTV 監視系統等設備。
2. 一樓門廳入口設置讀卡式門禁管制。
3. 一樓門廳、一樓梯廳主要出入口、一樓公共庭園、二樓 B12、屋頂層梯廳、屋頂平台、地下室停車場及電梯車廂內均設置攝影機，與管理中心數位錄影系統連線。
4. 一樓庭園圍牆設置雙軌紅外線警示系統。
5. 屋頂層梯廳、屋頂平台及地下室停車場適當位置設置對講機、緊急求救壓扣，與管理中心連線。

## 三· 公共區域安全警報自動化系統

1. 消防監視：公共區域消防泵浦之自動監視。
2. 電力監視：緊急發電系統之低油量監視。
3. 給水監視：地下室蓄水池、屋頂水箱之水位高低限預警監視。
4. 排水監視：地下室污廢水池之水位高限預警監視。
5. 地下室通風：地下室進風、排風及一氧化碳濃度之自動監視。
6. 故障警報：設置消防、揚水、污水、廢水等泵浦故障警報系統，如設備有不正常運轉，可立即發送警示訊號至管理中心。
7. 水箱安全維護：公共水箱蓋設置開啟偵測磁簧設備，開啟時將傳送警示訊號至管理中心。

四· 避雷系統：屋頂突出物裝設涵蓋屋頂平台範圍之避雷裝置。

五· 公共照明控制系統：外牆、庭園照明可預設時段由電腦控制啟閉。

## 玖、停車場

- 一· 一樓車道入口設置擋水閘門；地下二樓車道設置防火鐵捲門。
- 二· 一樓車道入口設置柵欄機，搭配 ETC 或車牌辨識系統管制車輛進出。
- 三· 車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈及行車感應線圈。
- 四· 停車場內設置通風換氣設備、節能照明設備及消防設備。
- 五· 整體施作 EPOXY 地坪；牆面、平頂施作水泥漆；汽車位加設輪止器。
- 六· 汽車位充電電源配線系統，依據台電法規採用充電專設電錶集中供電，並

搭配充電能源管理系統進行計費、能源分配調節等管理。汽車位使用人及其電動車廠商應先向管委會申請充電延伸使用，再依既有線架配置自行施作水平管線及充電樁至該戶車位。相關施作規範及計費辦法，應遵守社區電動汽車充電設施裝設使用管理辦法之規定。

- 七· 地下二樓設置垃圾處理空間，配置廚餘冷藏設備、資源回收箱、清洗槽及感應式燈具，並規劃裝卸車位兼垃圾處理使用。

### 特約事項：

- 一· 本案各項建材設備及建物細部設計，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【五】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· 若因主管機關要求或配合法令變更，賣方得配合修正建築外觀、公共設施及庭園造景之設計，並以不損害住戶權益為原則。
- 三· 天然石材為天然積壓而成，施工及使用均有下列情形，非營建方之故意，買方不得視其為瑕疵而為任何主張或請求：
  1. 天然石材為天然積壓而成，切割後之表面易出現不同顏色形狀結晶體、動植物化石（放射狀紋或裂痕）之天然色澤紋路。
  2. 石材因季節變化、時間因素（長時間未使用、未定期保養...）或通風不良等情形，致有受潮含水、自然紋裂、解離、色差或霧化等狀況，係屬自然現象。
  3. 本建物石材施工係依原料廠商提供之色澤紋路為準，受限於天然紋路樣態不一及原料產量，將有無法對紋或色差之情形。
  4. 建物交屋或交付使用後，使用人或管理人應定期委請專業廠商執行石材保養維護，以利維持品質狀態。
- 四· 本社區所採用設備且未載明於建材設備表中之公共設施之色系，規格、品牌、型式統一由賣方全權處理。
- 五· 銷售現場展示之樣品屋及裝潢、傢俱屬空間設計師提供建議之自行裝修表現。

買方簽名：\_\_\_\_\_

## 附件【六】之一 分管協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因向力麒建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買坐落於臺北市內湖區碧湖段四小段 1036-7、1064-4、1065-2、1066-2、1068-6、1068-16 地號等 6 筆土地上之\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下層編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，除同意遵守本約及住戶規約中約定權利歸屬之有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議。

- 一、本建物係依臺北市都市計畫及土地使用分區管制自治條例興建之大樓，總共興建地上十七層及地下五層建築物。地下五層規劃為法定汽車停車空間、車道、水箱、消防機房、雨水機房、排煙室、無障礙緊急昇降機、一般昇降機、安全梯、排煙(進風)管道、停車場進(排)氣管道；地下四層規劃為法定汽車停車空間、車道、排煙室、無障礙緊急昇降機、一般昇降機、安全梯、排煙(進風)管道、停車場進(排)氣管道、電信室；地下三層規劃為法定及自設汽車停車空間、車道、排煙室、無障礙緊急昇降機、一般昇降機、安全梯、排煙(進風)管道、停車場進(排)氣管道；地下二層規劃為防空避難室兼汽車停車空間、車道、台電配電場所、垃圾集中空間、緊急發電機室、法定裝卸車位、無障礙停車空間、排煙室、無障礙緊急昇降機、一般昇降機、安全梯、受電箱空間、排煙(進風)管道、停車場進(排)氣管道、排風機房；地下一層規劃為機車停車空間、進氣機房、進風管道、發電機進(排)氣管道、停車場進(排)氣管道；地上一層規劃為日常用品零售業、梯廳、防災中心、無障礙廁所、排煙室、水電管道、消防管道、排煙(進風)管道、無障礙緊急昇降機、一般昇降機、特別安全梯、安全梯、車道、停車場進(排)氣管道、汽車出入口緩衝空間、機車停車空間(含無障礙機車停車空間)；二至四層規劃為一般事務所，其中二層 B12 專有約定共用，規劃為社區公共設施用途；五至十七層規劃為住宅；屋突一層為機械房、一般昇降機、樓梯、特別安全梯、排煙(進氣)管道、屋頂平台；屋突二層為機械房、樓梯、排煙(進風)管道；屋突三層為消防水塔、機械房、水箱、樓梯。其詳細位置範圍如附件【九】「各層平面圖」所示。
- 二、本建物之地面層空地依建造執照圖上圍牆區隔之範圍，詳如附件【九】「壹層平面圖」所示，由全體區分所有權人共同合於法令管理使用；屋頂平台由全體區分所有權人共同合於法令管理使用；本建物 B3 棟 2 樓、B4 棟 2 樓、B5 棟 2 樓、B6 棟 2 樓、B7 棟 2 樓、B8 棟 2 樓、B9 棟 2 樓、B10 棟 3 樓、B11 棟 3 樓、A1 棟 17 樓、A2 棟 17 樓、A3 棟 17 樓之露台面積依現行地政法令規定無法登記，基於私密性之尊重，由該戶之區分所有權人自行合於法令管理使用。買方對上述分管方式充分了解，其分管位置範圍詳見附件【九】。
- 三、本建物規劃設置第一層為日常用品零售業 1 戶，第二層 8 戶(含 B12 專有約定共用 1 戶)、第三至四層每層各 11 戶、第五至十七層每層各 6 戶，合計共 109 戶。各戶進出之梯廳依公寓大廈管理條例之規定，歸屬於本建物之公共設施，產權係

共同持分，但為維護各戶之安全性、私密性，上述空間約定由當層各戶共同合於法令管理使用。買方對上述分管方式，事前知悉並表同意，其分管位置範圍詳附件【九】「各層平面圖」。

- 四、本建物地下室各層停車位共 100 位，其中編號第 82、83 號為無障礙停車位；第 100 號為裝卸車位。購買本建物地下室各層停車位者則個別持分之，並按附件【九】所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利；未購買上述地下室各層停車位之房屋區分所有權人，對其他未購車位產權不持分亦無使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，並拋棄對本建物停車位之任何權利主張。買方對上述分管方式充分了解，未購買停車位者並簽訂附件【六】之二「停車位拋棄書」。
- 五、買方已充分確認本建物地上一層之門廳、二層 B12(專有約定共用)及地下層機車位之法定用途，屬全體區分所有權人共有，為提昇住戶之居住品質及生活機能，其空間買方同意全權授權予賣方委託之專業公司施作相關公共設施，其施作費用由賣方負擔。
- 六、本建物依消防法規及主管機關核准圖說指定位置，裝設玄關門口緩降機指示燈箱，及陽台處設置緩降機設備，買方同意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。如遇緊急情況時，應無條件提供使用。
- 七、所有停車空間及空地，遇空襲或緊急事件時，依政府有關規定無條件開放供公眾使用。
- 八、買方同意就所購買之停車位均遵守本建物管理委員會之有關管理規定，亦依規定繳納應負擔之維修、管理等相關費用。
- 九、前開各條之分管使用內容及其應負擔之維修、管理等相關費用，買方於所購房地產權或車位辦理移轉或出租、出借、出典、處分或因其他原因使他人使用、占有時，買方應保證負責使其繼受人、承租人、借用人、典權人、使用人及占有人等均繼受買方依本協議書所負之義務，且承受之相對人應出具書面承諾，經與本買賣建物管理委員會簽訂本分管協議書換文後，始得通行遷入，不得異議；如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：力麒建設股份有限公司

負 責 人：郭 濟 綱

統 一 編 號：86690644

中 華 民 國 年 月 日

## 附件【六】之二 停車位拋棄書

一、立拋棄書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因向力麒建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買坐落於臺北市內湖區碧湖段四小段 1036-7、1064-4、1065-2、1066-2、1068-6、1068-16 地號等 6 筆土地上之\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，除同意遵守本約及住戶規約中約定權利歸屬之有關規定外，買方並同意地下室各層之汽車位由購買該車位之所有權人按附件【九】所示車位編號位置，擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。由於買方並無購買上開之停車位，故同意拋棄有關上開停車位之使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方對於前述賣方出售車位之方式事前知悉並表同意，買方絕無異議或任何主張。

二、買方所有之本建物房地移轉、出租、出典、出借他人或因其他原因使他人使用、占有時，應負責告知並保證其繼受人、承租人、典權人、借用人、使用人及占有人等之權利不包括上開停車位之使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，並應承受買方依本拋棄書所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清，並對因此受有損害之人負損害賠償之責任。

立拋棄書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件【七】 裝潢（修）施工管理辦法

制定日期：113年9月

### 第一條 目的及權責

為維護本大廈建物結構安全、整體外觀及公共設施（備）之完整與正常使用，暨維護社區環境清潔、安寧與全體住戶之權益，避免於裝潢施工時，因施工不慎或變更設計導致公共設施（備）之損壞，且不得違反建築法規、住戶規約及本大廈各項管理規章擅自增建、擴建，特依本大廈住戶規約（建議草約）訂定本辦法。

本大廈成立管理委員會並通過管理辦法細則前，全體住戶全權委託起造人（力麒建設股份有限公司）或委任之物業管理公司爰依本辦法執行相關管理職責；於本大廈管理委員會成立後，移交管理權責予管委會或其指定之管理單位，並同時結算依本辦法收支之相關費用。本辦法另經管理委員會制定通過後，各施工中之住戶（業主）及承包單位均應遵守最新版之管理規範。

### 第二條 為維護本大廈公共設施（備）之完整及全體住戶之權益，各住戶（業主）於裝潢（修）施工前，須與承包商共同至本大廈管理中心辦理下列手續：

一、由承包商繳交施工保證金（押金）新臺幣：壹拾萬元（現金或即期支票）予管理中心。管理中心不收本票。

支票抬頭請開立：**力麒建設股份有限公司**（代管期間）  
**力麒·襄山管理委員會**（管理組織成立後）

二、依施工工期繳交清潔維護費，預繳三個月（依實際工作天數多退少補）：

（一）申報開工日起 90 天內，每日參佰元

（二）第 91 至 180 天，每日伍佰元

（三）第 181 天以後至完工日止，每日壹仟元

並應繳納專用裝修排水管通管費用參仟元（此金額為一次性費用，不予退還）；總計首期預繳費用新臺幣：參萬元整。

若有嚴重破壞大廈環境或設備者，得由施工保證金扣除修繕費用。

三、裝潢（修）戶與承包商須向管理中心簽具本辦法附錄「裝潢（修）施工同意書」，並依據「變更消防系統申請書」及「裝修會勘要點」，承諾在施工期間遵守本大廈住戶規約（建議草約）及內政部訂定「建築物室內裝修管理辦法」之規定。

四、裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電設施、消防監控等系統配備位置，避免產生與本大廈建築結構體系、各項公共設備抵觸之工程，並提供裝修施工圖說(含隔間平面圖及水電配置圖..等)備查。

第三條 為維護社區環境清潔、安寧與全體住戶之權益，裝潢(修)戶施工期間，應接受管理中心之管制與勸導，並遵守本大廈各項管理規定。如有違反裝潢應遵守事項致造成損害者，應負連帶賠償責任：

#### 一、施工前

- (一)裝修期使用一般升降機，必須先行支付每月新臺幣參仟元租用可拆卸組裝之透明壓克力進行車廂保護，如有損壞必須照價賠償或立即恢復原狀，且不得超載，並遵守本大廈管理規定。
- (二)由承包商或住戶(業主)共同簽具本同意書並留存於管理中心，承包商須繳交所有施工人員身分證明文件影本及公司執照影本。
- (三)施工單位必須在進場施工前完成施工動線、卸貨區之防護工程，經雙方(管理中心及承包商)會勘認定並拍照存證，完工後由承包商自行拆除運棄，並恢復原狀。
- (四)二樓以上裝修戶當層之電梯廳全區(牆面、地坪、門框扇及相關設備)應進行防護：地坪應採用防潮布+PP板+3分板(接縫處以木板固定)；牆面及天花板應採用PP板+波麗板(白色)。地下二樓電梯廳(牆面、地坪、門框扇及相關設備)同上述防護材料，並依管理中心提供之示意圖進行保護；裝修建材預停放之車位地坪，應使用雙面布膠帶貼珍珠板鋪底及鋪設木質夾心板面材(使用3分板材滿鋪以防滑動)。
- (五)應自備沉砂桶盛裝廢泥水，且每日下班前須將沉砂桶內污水清潔乾淨並將過濾後之廢泥沙裝袋清運，嚴禁將砂漿或裝潢用黏著劑等雜物倒入浴室或廚房之排水孔內，以免造成阻塞。施工中建議將不使用之排水孔以膠帶封閉，避免施工泥砂流入管內。
- (六)室內消防如有變更須先向管委會(管理中心)報備，並須符合消防法規。

#### 二、施工中

- (一)施工期間如有損害本大廈任何公共設施，除負責恢復原狀外，並須由毀損者依維修金額提撥20%比例金額，權充違規懲罰之罰金。

- (二) 施工時間為週一至週五 08：00～12：00 及 13：00～17：00 止，週六、日及國定例假日不得施工（代管期無住戶入住前除外），以維住戶居家安寧之權益。
- (三) 進行打石或噪音較大之工程，請於 09：00～12：00 及 14：00～17：00 兩個時段施工，違者將予以罰款。
- (四) 週六、日及國定例假日如因工程迫切性需要，可提前一天前向管理中心申請靜音施工，施工過程若仍有影響安寧情事經勸導無效者，依本辦法相關罰則處以罰款，並須無條件提前收工。【無提前申請者禁止施作】
- (五) 進、卸物料時間：09：00～11：00 及 15：00～17：00，全體施工單位須配合依上述時間進、卸物料。裝潢戶進、卸物料因長時間占用貨梯，須採預約制，請提前通知管理中心，由安管人員視貨物卸載量彈性調整進、卸物料時間，彈性時間得提前或延後 30 分鐘；材料、設備運送若不需長時間占用貨梯，得予彈性放行。
- (六) 裝修工程進行時，不得將消防系統部分予以遮蔽或阻塞；若損及社區給、排水管，致日後漏水而污漬其樓下之天花板，應負損壞賠償責任。裝修變更供電、排水、空調、消防、監控、弱電等管線，應於完工後自行測試其功能，並負管理、維護與修繕之責。
- (七) 裝修中進行牆壁及地面水泥之打鑿，須不影響建物結構安全及大廈安寧，且結構體嚴禁變更修改。為免發生管理糾紛，應事先向管理中心報備與確認打鑿區域位置及打鑿時間，以符合住戶規約之規範，並應依本辦法第三條第二項規定時間內為之。
- (八) 室內機電、消防（機電協助）：
1. 消防安全器具，均不得擅自移動。
  2. 電氣、衛生設備管線及管道間不得任意更改，若有影響到社區公共權益，須負賠償損害及回復原狀之責任。
  3. 室內消防灑水改管前，須提送「灑水管關、復水申請表」向管理中心提出申請後始得進行改管作業，申請改管時間以三日為限，如需變更或延長時間，亦須向管理中心提出申請。
- (九) 施工期間，管委會或管理中心人員得進入各裝修戶室內執行裝修會勘要點巡查，裝修戶不得拒絕。
- (十) 施工期間，如有損壞本大廈任何公共設施（備），經通知而未於限期內修復，即由施工保證金扣除修理費用，餘款於完工後無息

退還；保證金不足扣抵時，裝潢（修）戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

### 三、施工管理

- (一) 本大廈已全面實施門禁管制，進、出社區須佩掛施工證，未依規定佩掛施工證經勸導仍未改進者，每次罰款新臺幣伍佰元。每日進場施工應先至管理中心換證登記後始得進入社區，離場時亦同。
- (二) 禁止接用公共電源，如私自竊用公用水電則沒收施工保證金並報警處理。
- (三) 施工期間，各裝修戶必須確實關閉該戶玄關門（或施工用門扇），經勸導仍未改進者，每次罰款新臺幣壹仟元。
- (四) 裝潢施工前，承包商必須先行安裝簡易廁所供後續施工使用，各戶施工人員嚴禁使用社區公設廁所，違反規定且經查證屬實者，依本辦法相關罰則每次罰款新臺幣伍佰元。
- (五) 各樓層公共空間、安全梯間不得堆置任何物品，避免妨礙公共安全、通行與觀瞻，違者依本辦法相關罰則處以罰款。
- (六) 每日收工後須檢視現場，將危險器具收妥或運離，確定安全無虞後始可離場，以防意外。並不得以任何理由要求留宿於本大廈內。
- (七) 各戶施工廢棄物及垃圾，不得堆置於各樓層公共區域（含 1F 外圍路邊）及垃圾儲藏室，一律自行處理且每日清除運離，砂石及垃圾應袋裝搬運。若違反規定且經查證屬實者，依本辦法相關罰則每日罰款新臺幣壹仟伍佰元，並從施工保證金中扣除，另通知住戶（業主）。
- (八) 施工人員均須共同維護本大廈各項公共設施之完整、環境整潔與衛生，不得任意棄置垃圾、廢棄物、隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等，違者依本辦法相關罰則每次罰款新臺幣壹仟伍佰元，並應自行清除再立切結書，再犯者禁止其進入本大廈施工。
- (九) 施工人員不得任意佔用電梯、大聲喧嘩、大聲播放音響或惡性破壞本大廈公共安寧，不得有賭博、酗酒、滋事、鬥毆、盜竊等情事發生，違者依本辦法相關罰則處以罰款，必要時並報警處理，爾後亦不得再進入本大廈施工。
- (十) 施工人員不得進入非其承包工作區域，卸貨廠商只能使用指定卸貨區卸貨暫放。違反管理規定之施工人員，得禁止再進入本大廈施工。

- (十一) 承包商不得在本大廈任何區域任意張貼廣告、海報或招攬其他生意，經糾舉查獲違規者，依本辦法相關罰則處以罰款，並從施工保證金中扣除。
- (十二) 承包商對所屬工作人員之安全應自行負責。如因施工影響其他第三人之安全、健康或權益時，應由裝潢（修）戶與承包商共負連帶賠償責任，並補償本大廈若因受損害之第三者索賠所受之任何損害及所支付之任何費用。
- (十三) 承包商或施工人員違規事項若明確損及個別住戶權益時，經管委會核查認可並與受侵害住戶協議後，依本辦法所扣繳之違規罰款，得視受損害比例補償該住戶。
- (十四) 裝潢（修）戶應嚴格要求承包商每天自行清運垃圾，如因裝潢（修）戶數較多且同時施工，經清運但仍有部分垃圾殘留而不能或不易分辨所屬時，則由所有裝潢（修）戶之施工保證金共同分擔本辦法相關罰則之罰款。
- (十五) 為考量住戶入住後生活品質，於裝潢驗退前建議進行給水洗管及天花板內消毒作業（須為環境用藥）。

#### 四、 電梯使用管理

- (一) 裝修期間，搬運施工材料及工具使用電梯時，不得超重、超長，需留意施工出入口尺寸（寬、高）、車廂內淨尺寸（寬、高、深）及電梯限載，以免影響施工動線順暢及造成電梯損壞。
- (二) 無法使用電梯搬運之大型物件，須包覆並經管理中心查驗登記後由樓梯間上下搬運。

#### 第四條 保證金補足

裝潢廠商違反本辦法之各項規定而遭致罰則扣款時，管委會（管理服務中心）得自施工保證金中扣抵，保證金如有不足時，裝潢廠商應依管委會（管理服務中心）通知日起 3 日內補足。

#### 第五條 保證金退還

各戶裝潢（修）完成且合於下列條件，經檢查認可後，得無息領回施工保證金：

- 一、無損壞本大廈公共設施（門廳、走道、電梯車廂、樓電梯間、休閒設施、廁所、地坪、壁面、油漆、水電管線、消防系統等），無堆積垃圾、廢建材…等雜物。

- 二、施工證應如數繳回，若有遺失，每張以新臺幣伍佰元抵扣保證金。
- 三、無積欠損害公共設施之賠償金者。
- 四、如有變更消防、監控等系統，完工後須完成消防安全設備檢測，並出具消防安全設備檢測證明，以憑辦理驗退施工保證金。
- 五、污廢水、排水管路及專用裝修排水管，須經排水試水測試會勘完成。

#### 第六條 特別注意事項

- 一、為維護本大廈結構安全，嚴禁打鑿建築結構體及進行洗孔作業。
- 二、若因施工不慎破壞結構必須立即停工，並應由結構技師評估取得簽認後，始得進行施工。
- 三、建築外觀嚴禁變更修改；露臺嚴禁施作違章設施（備）；室內管道間位置不得變更，管道間內管線不得進行改管及移位。若影響社區公共權益，須負賠償損害及回復原狀之責任。
- 四、若因施做牆面、櫃體而需於外牆玻璃內側封版者，建議採用與窗框鋁料相近色系之鋁版或採其他相近色系材質封底，以免影響大樓外觀。
- 五、本大廈二樓以上各戶（二樓 B12 除外）室內地坪設置符合法規降噪規範之耐磨木地板，住戶如取消施作該木地板者，須另追加施作其他符合法規降噪規範之地坪隔音層，且裝修期間嚴禁地坪打鑿作業，避免破壞樓板之整體隔音效果。
- 六、依現行法令，住戶如有潢（修）需求，須主動向主管機關申請室內裝修許可。因住戶個人因素未向主管機關核備，日後若有相關罰則或危難，概由住戶（或房屋所有權人）自行負責，與管理委員會無涉。

第七條 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公布權宜、補充辦法或增刪之條款。

## 附件【八】 住戶規約（建議草約）

本住戶規約依據內政部 85.5.27 台內營字第 8572700 號函、92.11.11 台內營字第 0920090015 號函、94.2.23 台內營字第 0940081581 號令、95.3.21 台內營字第 0950800996 號令、100.7.22 台內營字第 1000805799 號令、100.11.23 台內營字第 1000809230 號令、102.6.5 台內營字第 1020805262 號令及 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正訂定。

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，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

### 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，依本公寓大廈『房地（車位）預定買賣契約書』及其附件「分管協議書」之約定，包含 B3棟2樓、B4棟2樓、B5棟2樓、B6棟2樓、B7棟2樓、B8棟2樓、B9棟2樓、B10棟3樓、B11棟3樓、A1棟17樓、A2棟17樓、A3棟17樓之露台，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，包含本大廈二樓 B12之一般事務所壹戶。

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、樓頂平臺)，為\_\_\_\_(門牌編號)之區分所有權人約定專用。  
(2) 位於\_\_\_\_之\_\_\_\_(如法定空地、樓頂平臺)，為\_\_\_\_(門牌編號)之區分所有權人約定專用。  
(3) 位於\_\_\_\_之\_\_\_\_(如法定空地、樓頂平臺)，為\_\_\_\_(門牌編號)之區分所有權人約定專用。  
(4) 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，其契約格式如附件二。  
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：

本公寓大廈設置無障礙汽車停車位2部（編號82、83）及無障礙機車停車位2部（編號1、2），提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人員方便使用；（編號100）為法定裝卸車位兼垃圾處理使用。其使用管理方式由區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，不得擅自變更作其他用途。

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：經規約規定或區分所有權人會議決議。

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：經規約規定或區分所有權人會議決議。

- 八、建築物外觀由起造人委任建築師精心設計，任一區分所有權人不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為，並同意永久保留起造人於適當位置所標示與本社區相關之識別標誌及起造人所屬集團、公司之各種標誌、名稱。

### 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：本大廈二樓 B12之一般事務所壹戶及無障礙停車位(編號82、83)、裝卸車位(編號100)兼垃圾處理用車位等設施，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\_\_\_\_\_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

1. 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。

2. 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

1. 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。
2. 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

1. 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。
2. 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，如附件三。
3. 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. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，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

一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人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。

二、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。

- 三、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\_\_\_\_\_名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）\_\_\_\_\_名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）\_\_\_\_\_名。
- (五) 委員\_\_\_\_\_名。

前項委員名額，合計\_\_\_\_\_名，並得置候補委員\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_； 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份之住戶任之，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份或其配偶或有行為能力之直系親屬之住戶任之，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份之住戶任之。
- 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. 或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：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件。

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（詳附件：公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定）。

(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

(七) 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。

(八) 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。

(九) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

## 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總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整（依使用執照所載，含綠建築維護費用）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，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：

第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，起造人之『房地(車位)預定買賣契約書』或其附件「分管協議書」有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

管理費收費標準之決議或修正，管理委員會或管理負責人應提出合理計算標準為據，並符合公平公正之比例原則。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

## 三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

## 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_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\_\_\_\_%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. 或逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
  - 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
  - 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議

後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
  1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
  2. 應經經辦人、財務委員、監察委員、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（其格式如附件），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，其格式如附件四。

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，其格式如附件五。

五、本建物依消防法規及主管機關核准圖說設計指定位置，裝設玄關門口緩降機指示燈箱，及陽台處裝置緩降機設備，區分所有權人應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。如遇緊急情況時，應無條件提供使用。

六、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。

七、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

(一)起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計劃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劃交付管理委員會或管理負責人，建築物之所有權人、使用人或管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

(二)起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。

(三)本案自建築線及地界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，並負維護管理之責。

(四)容積移轉環境補償措施：本建物地上1層至地上4層，共1578.44平方公尺之容積樓地板應作商業使用，不得任意變更。

(五)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

## 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臺北地方法院為第一審法院。但雙方合意，得依中華民國仲裁法等相關法令提付仲裁。

### 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（區分所有權總價應依公寓大廈管理條例施行細則第七條規定認定之）。

(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、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. 詳如附件六。

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。

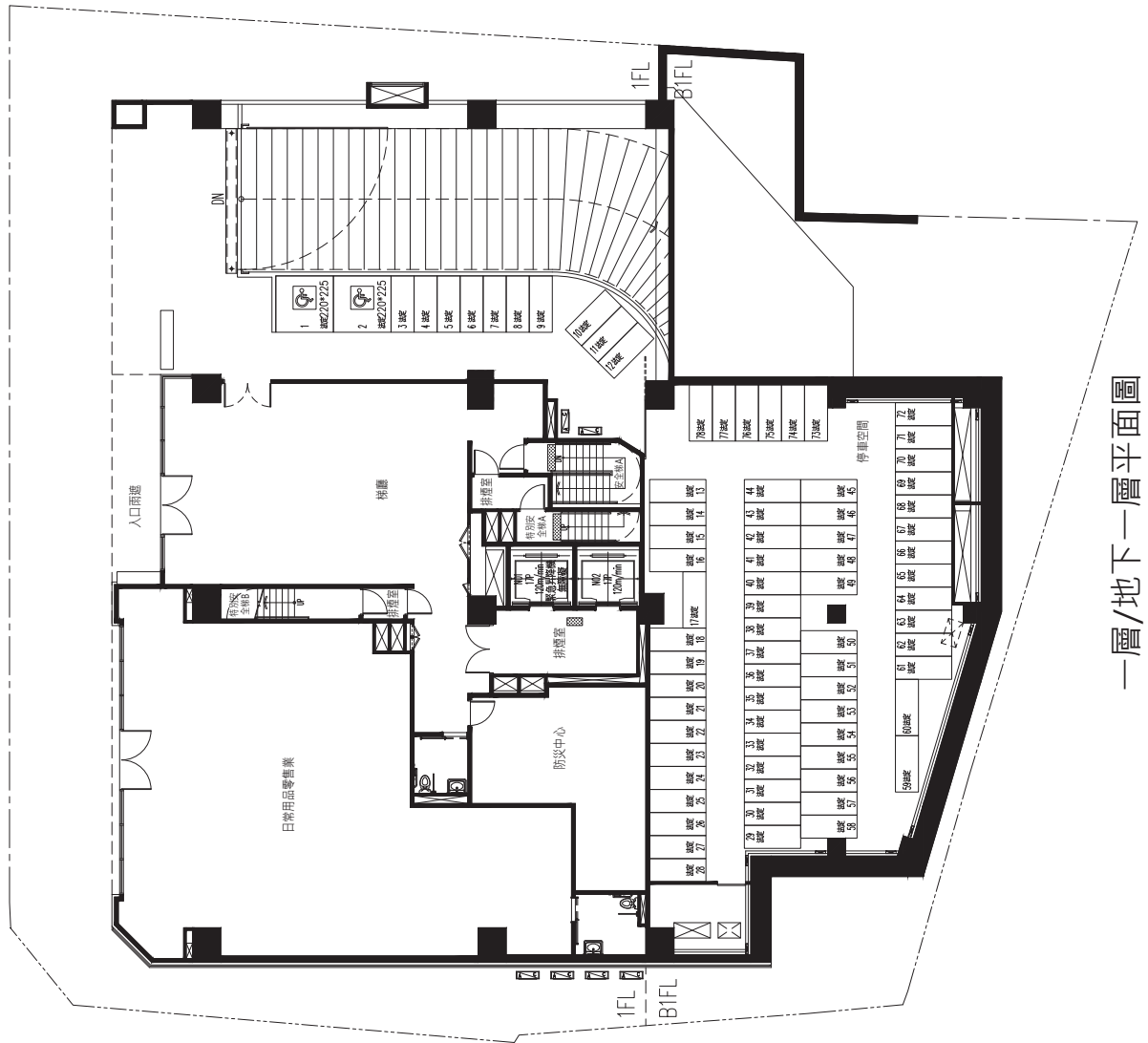
二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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。

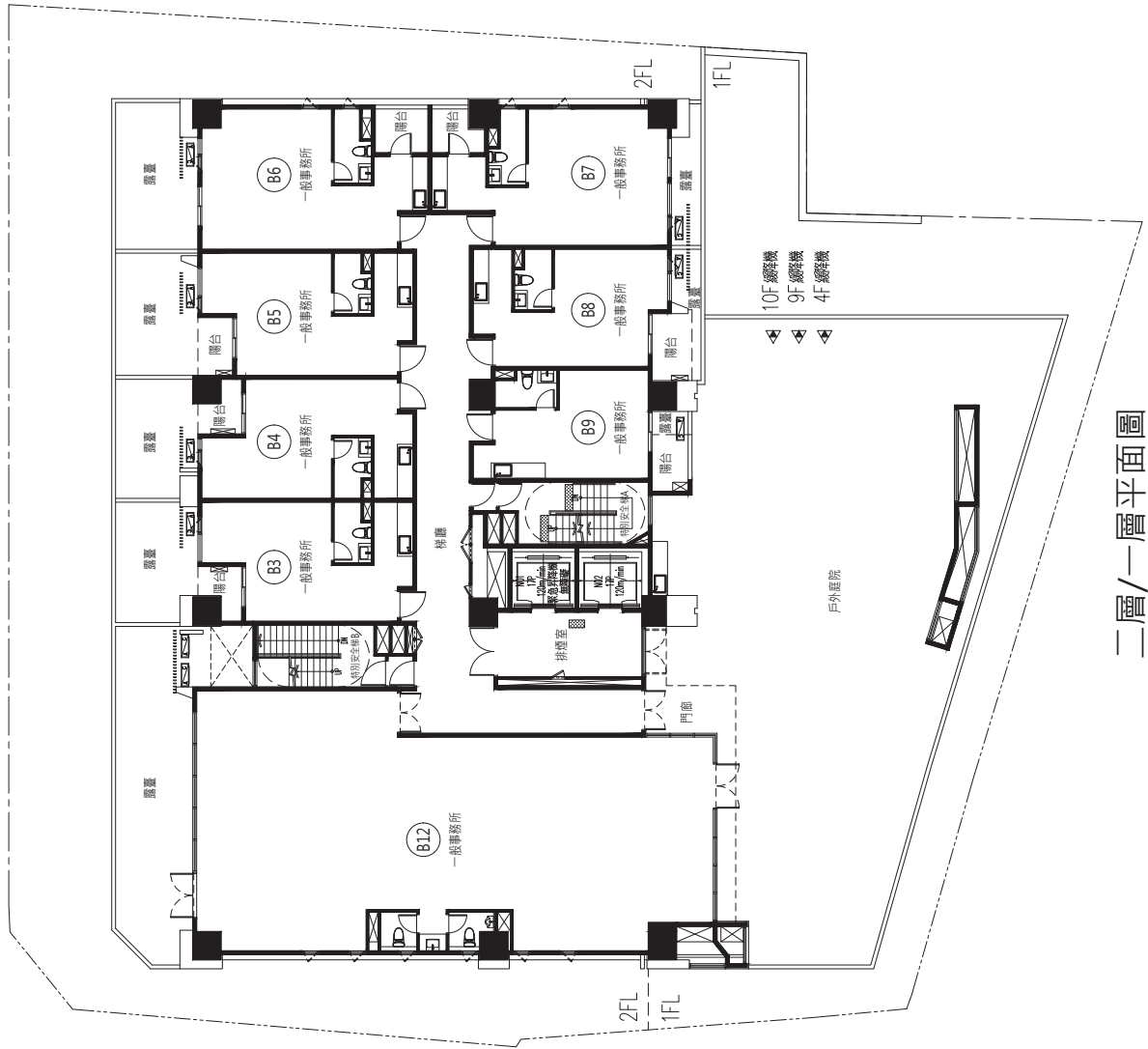
2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約(建議草約)訂立於中華民國 113 年 09 月。

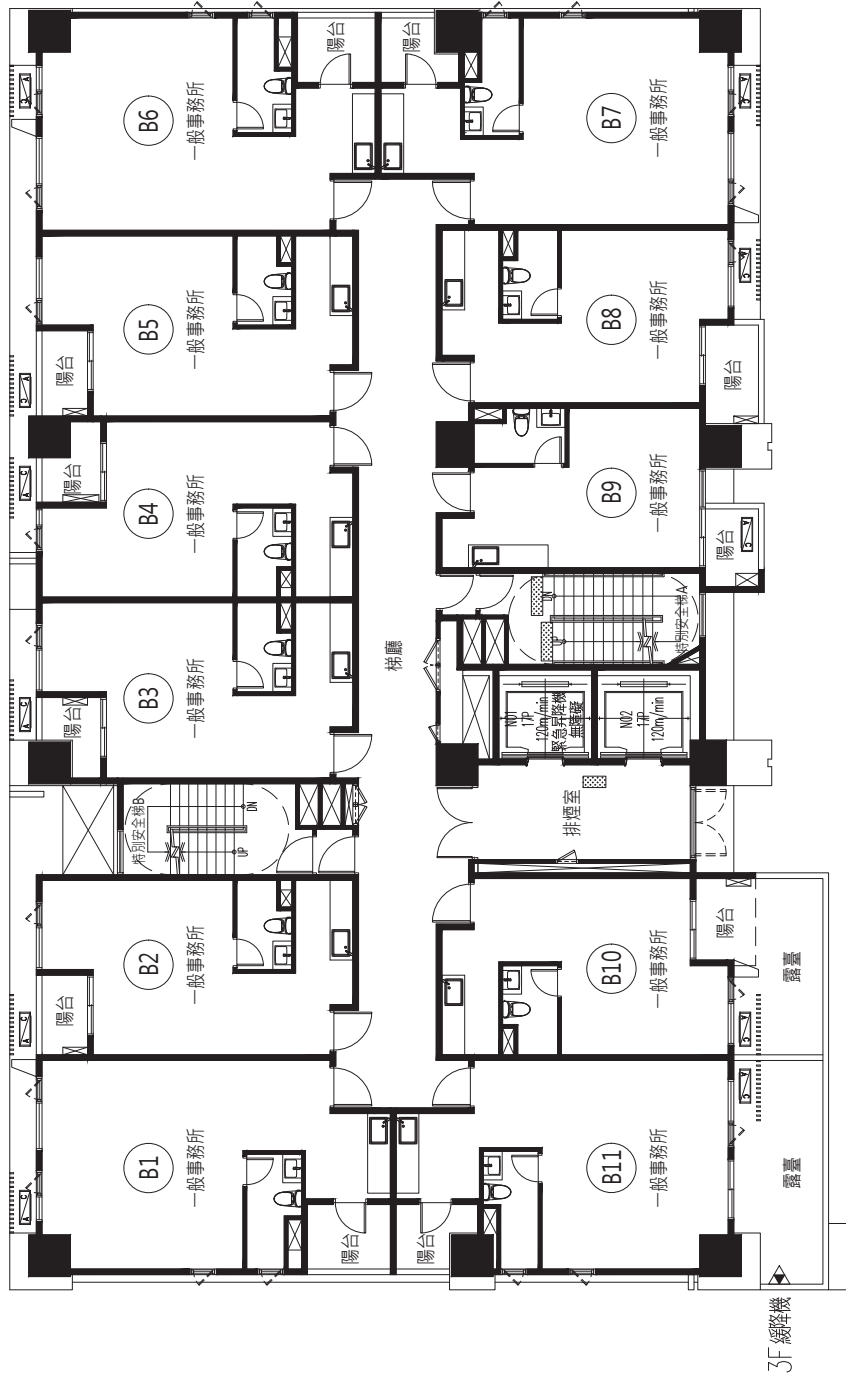
# 附件【九】 各層平面圖



一層/地下一層平面圖



二層/一層平面圖

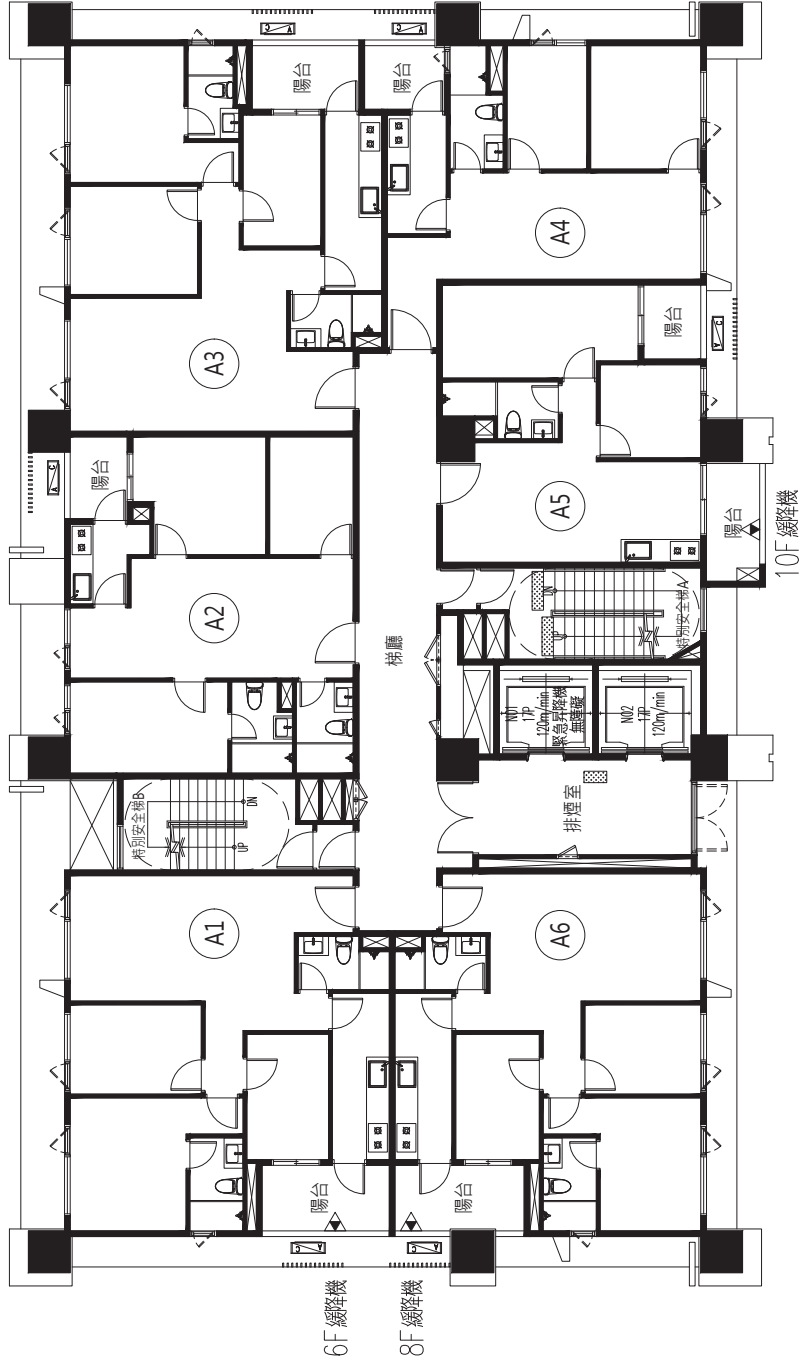


三層平面圖

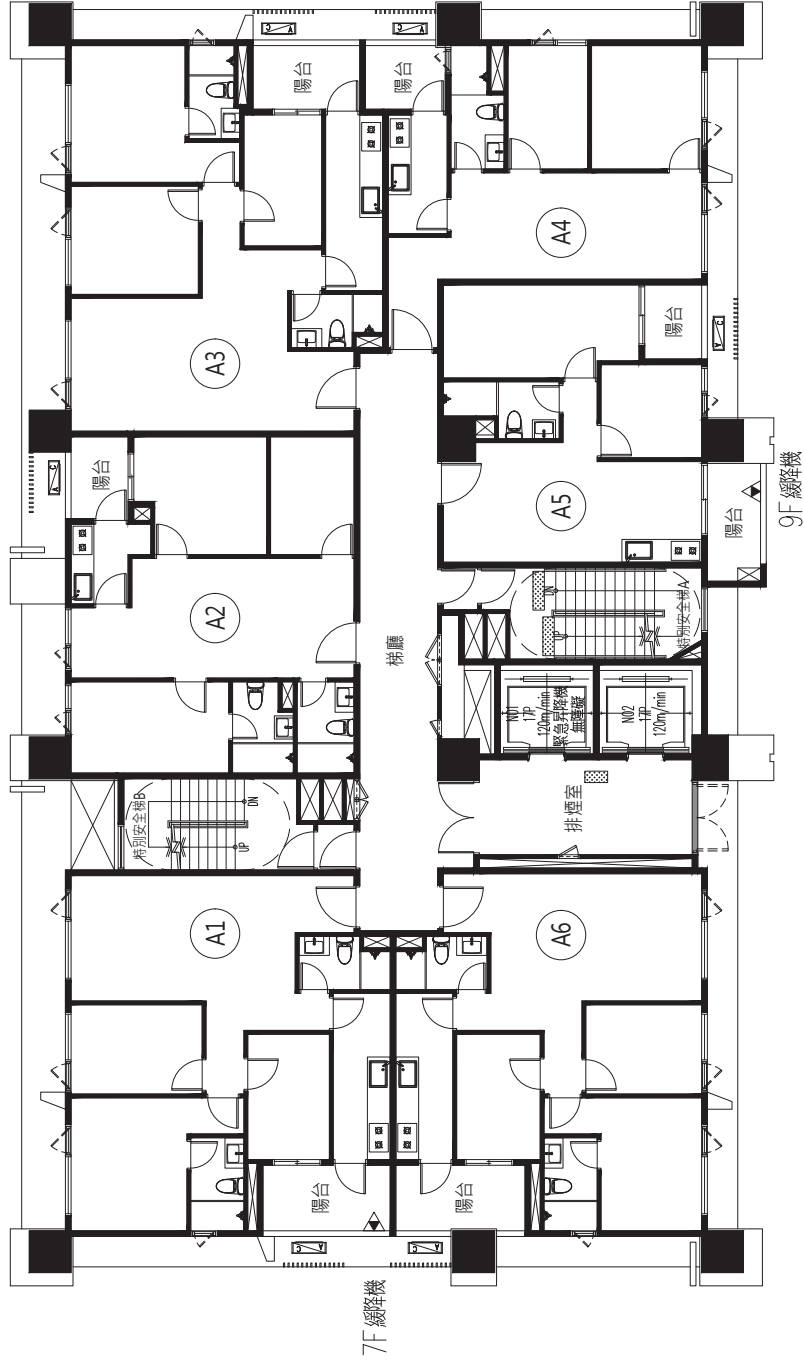


四層平面圖

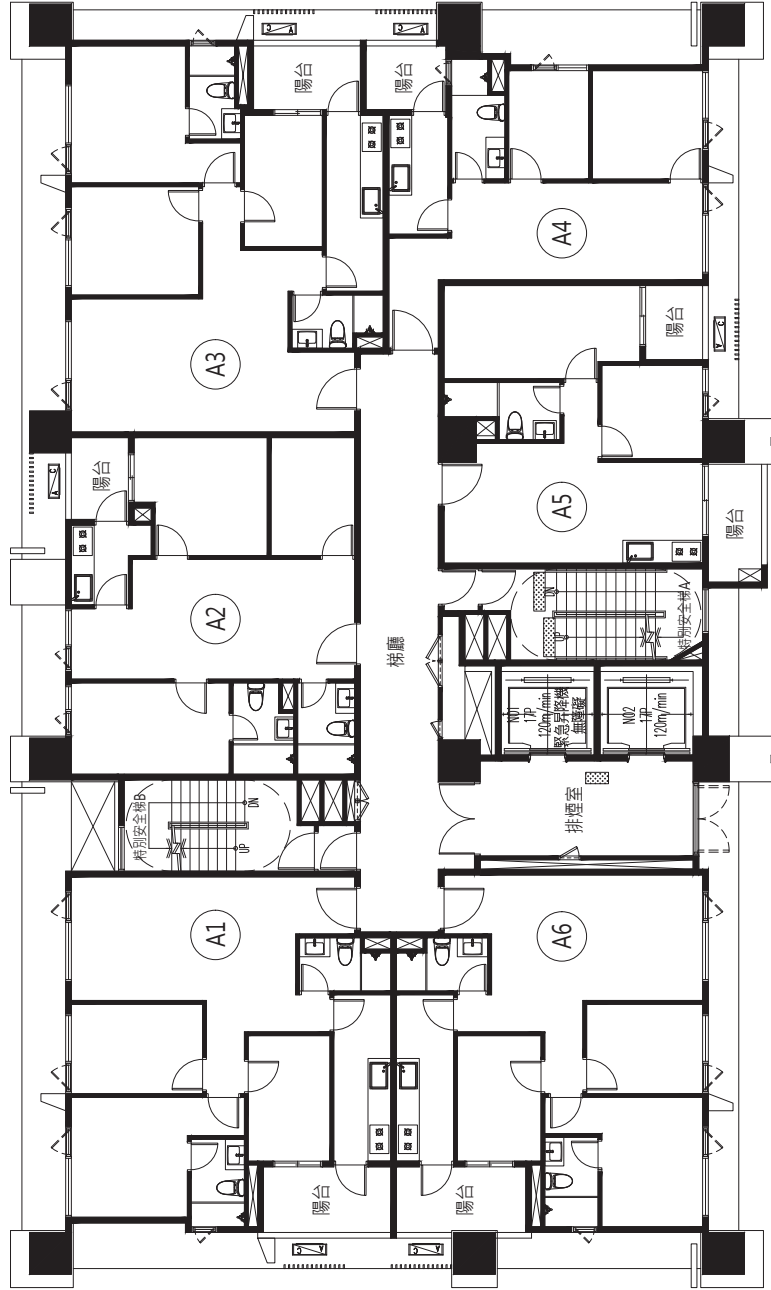




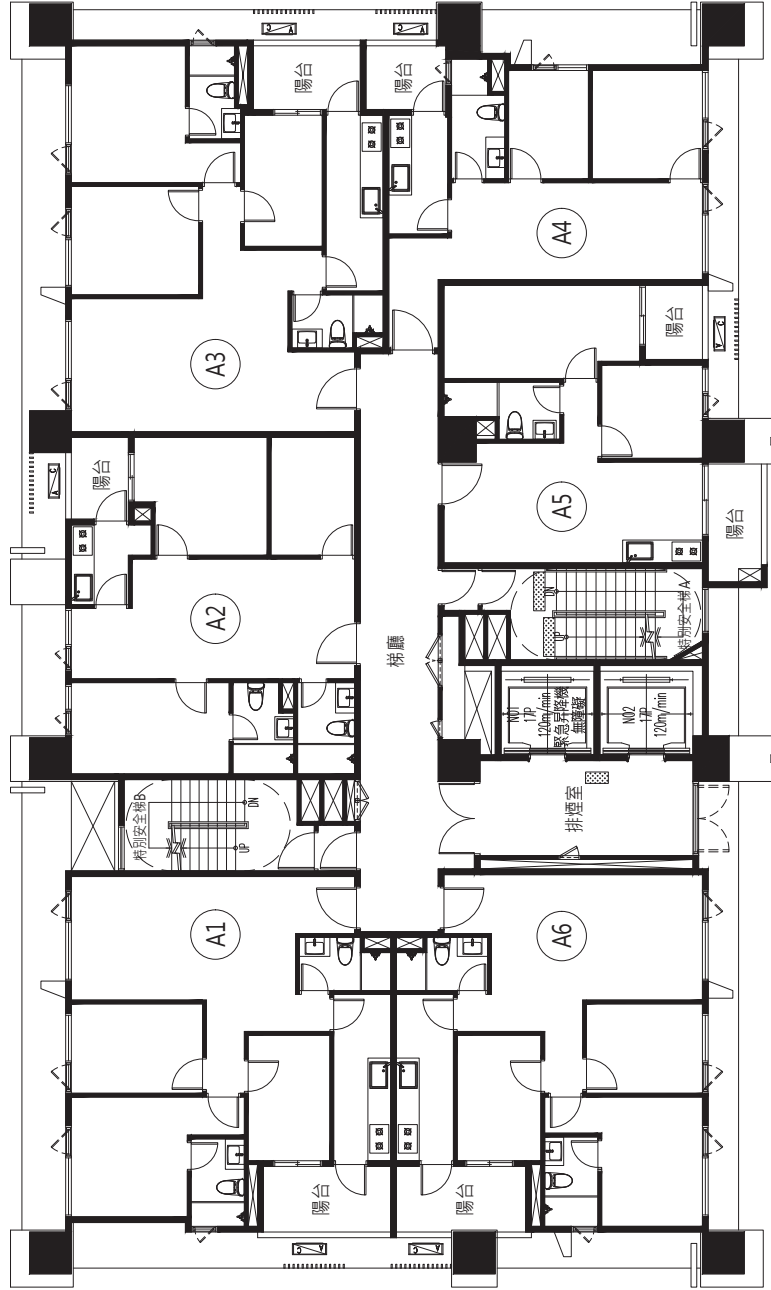
六、八、十、十二、十四層平面圖



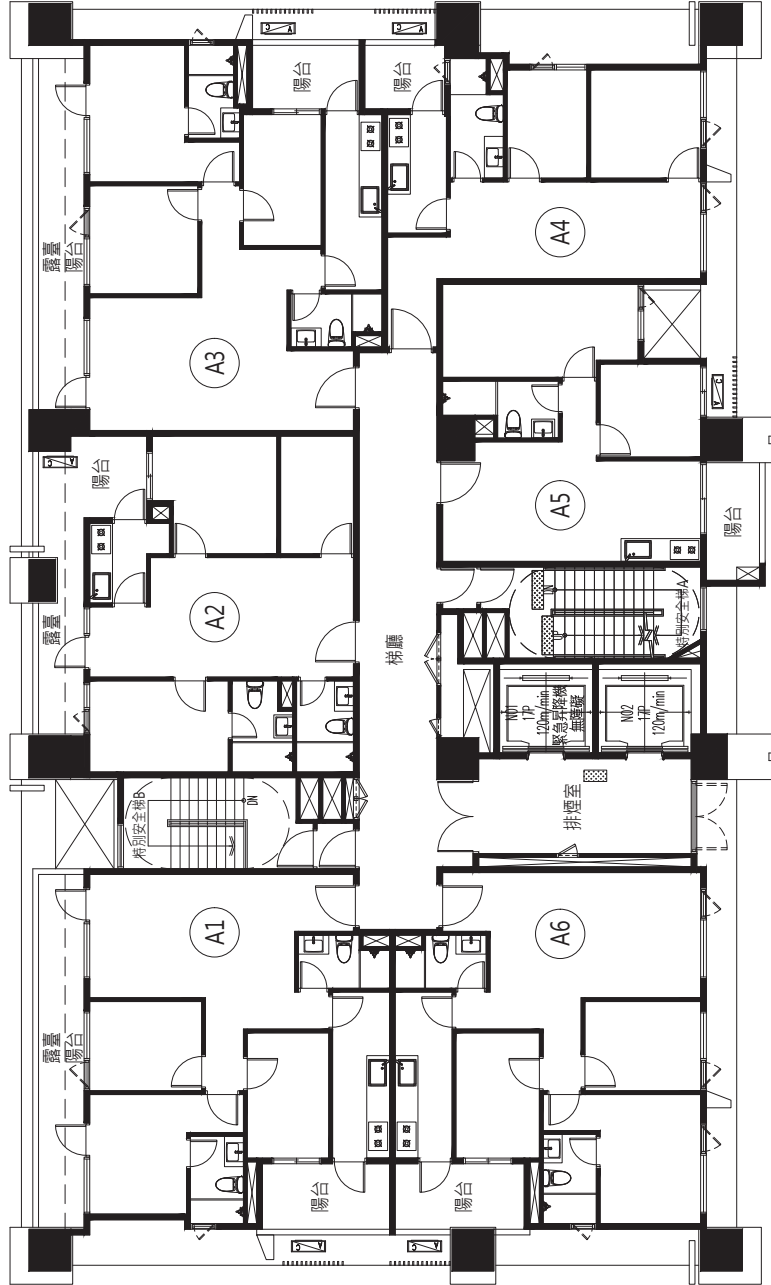
七、九、十一、十三層平面圖



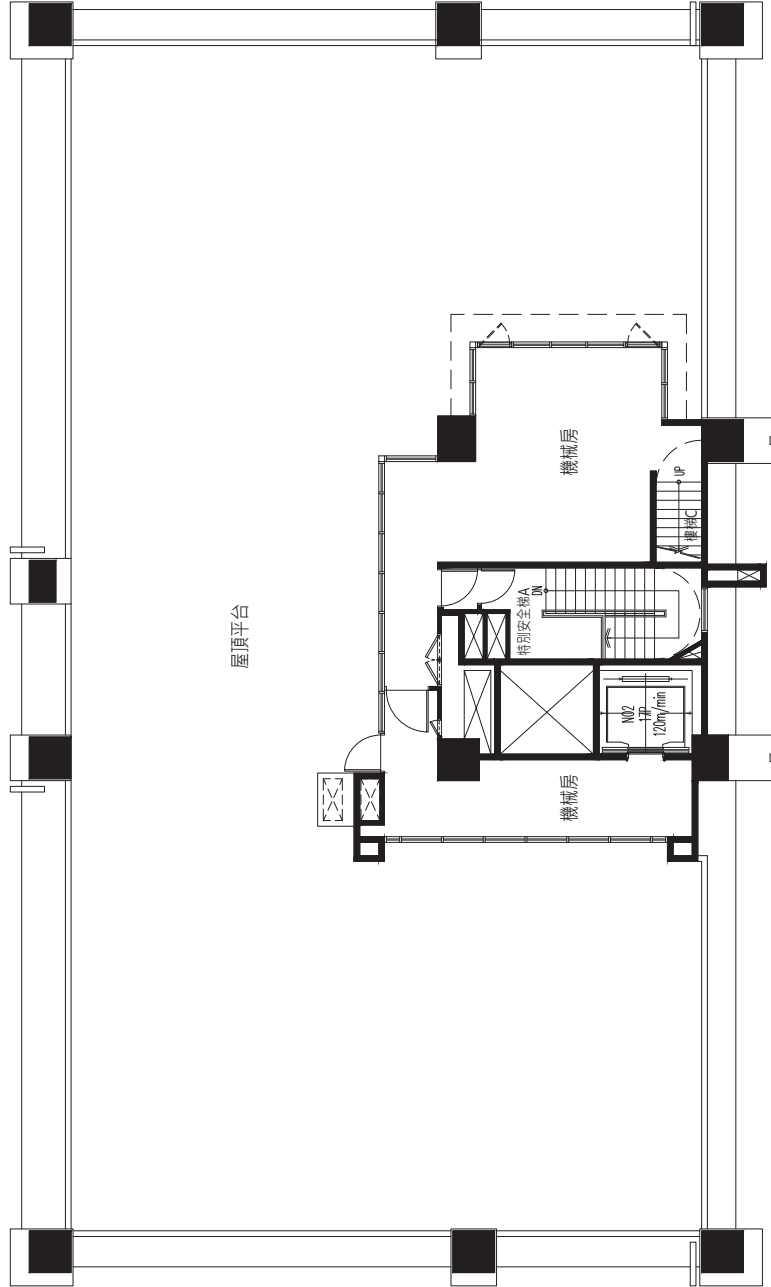
十五層平面圖



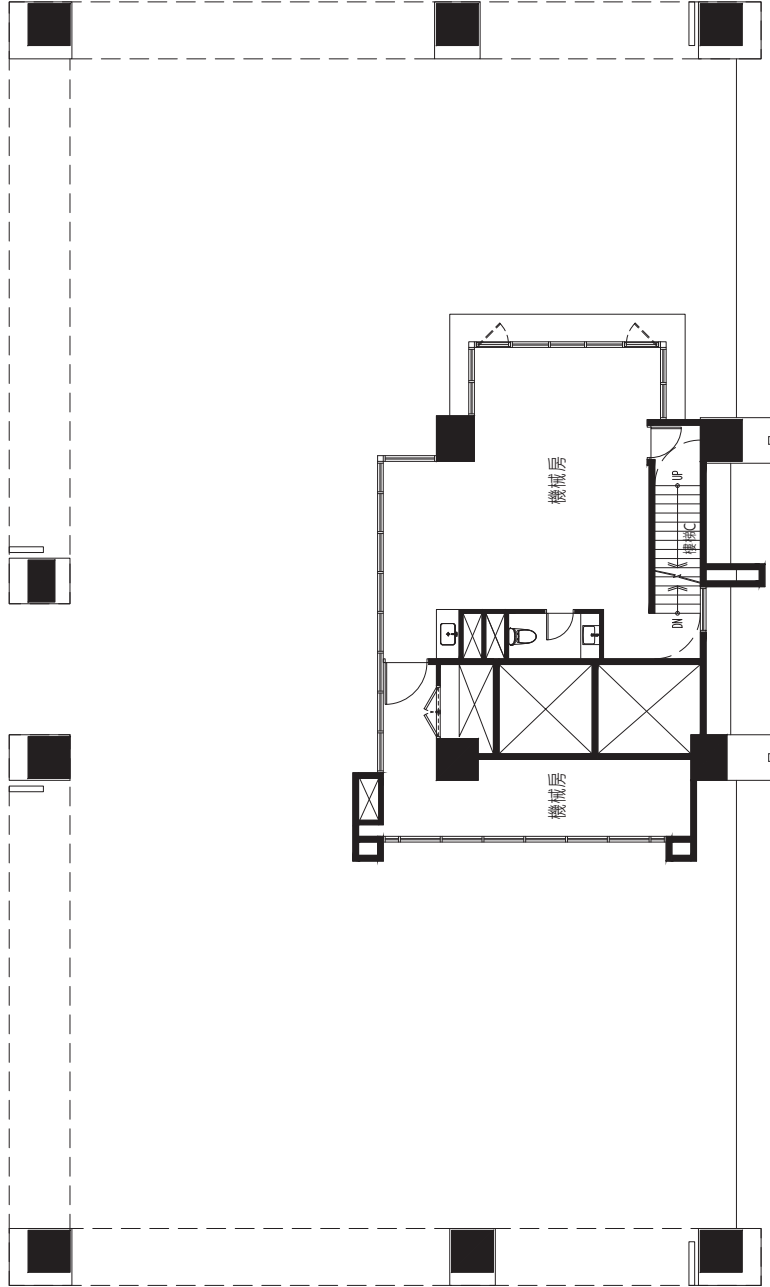
十六層平面圖



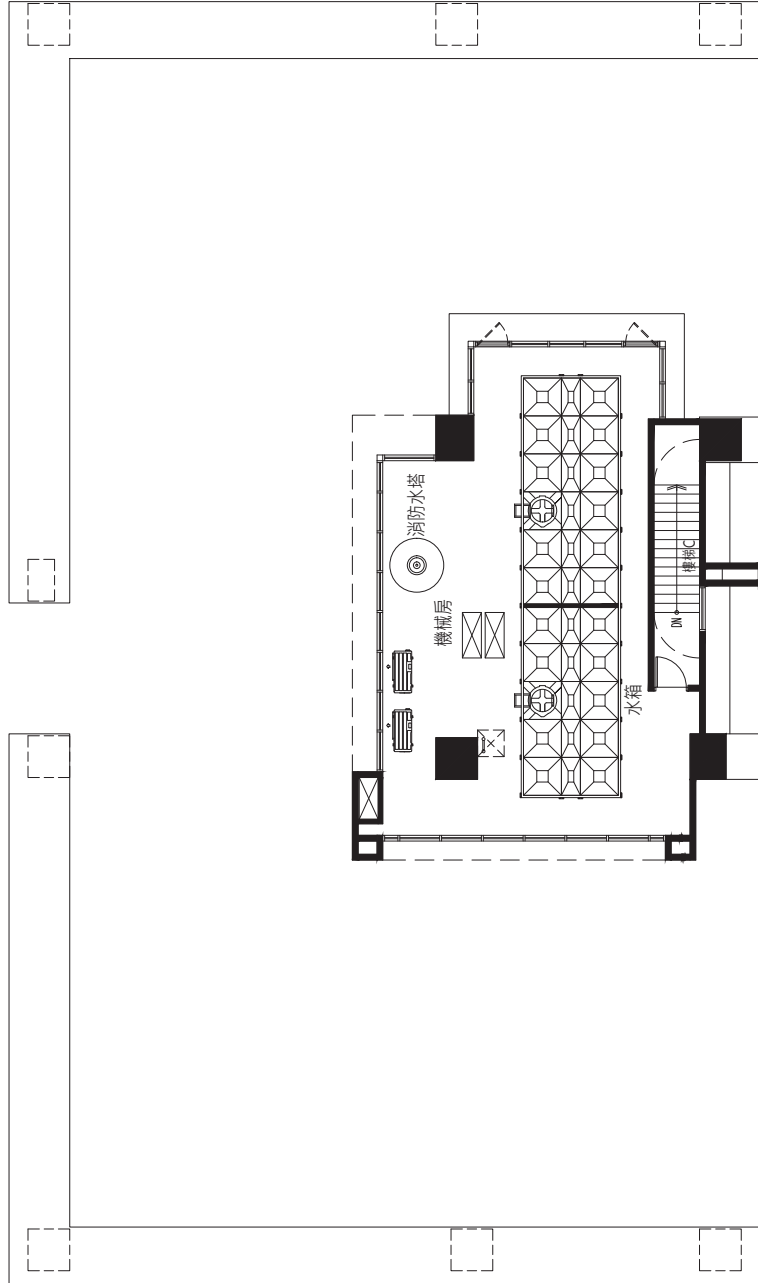
十七層平面圖



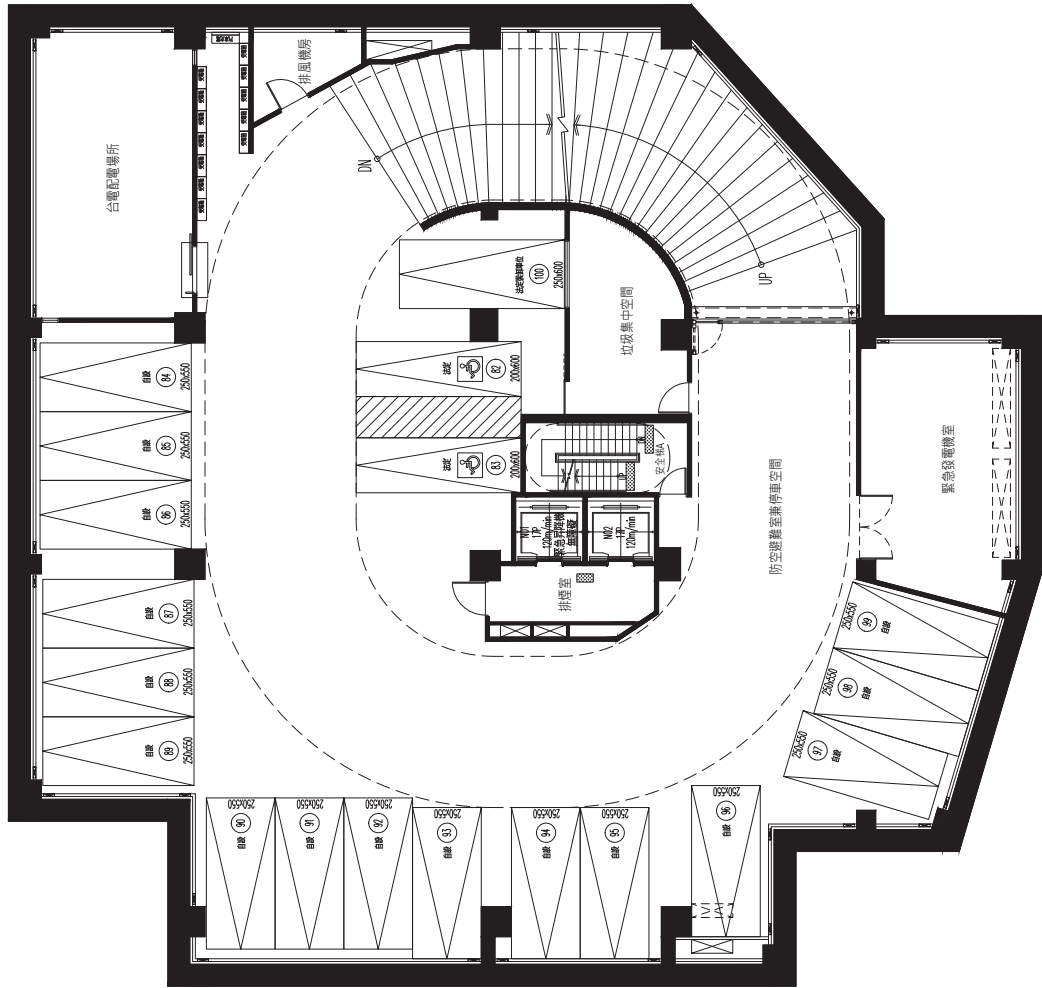
屋突一層平面圖



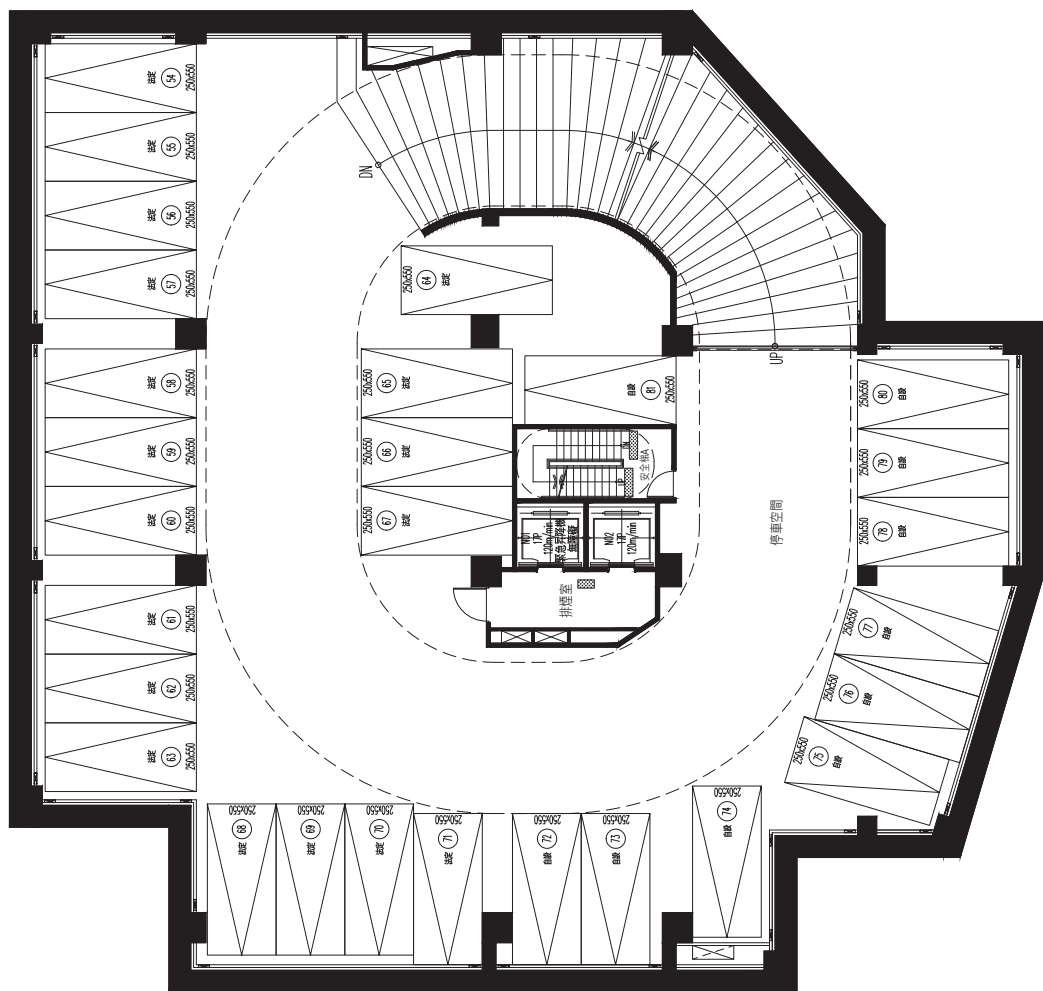
屋突二層平面圖



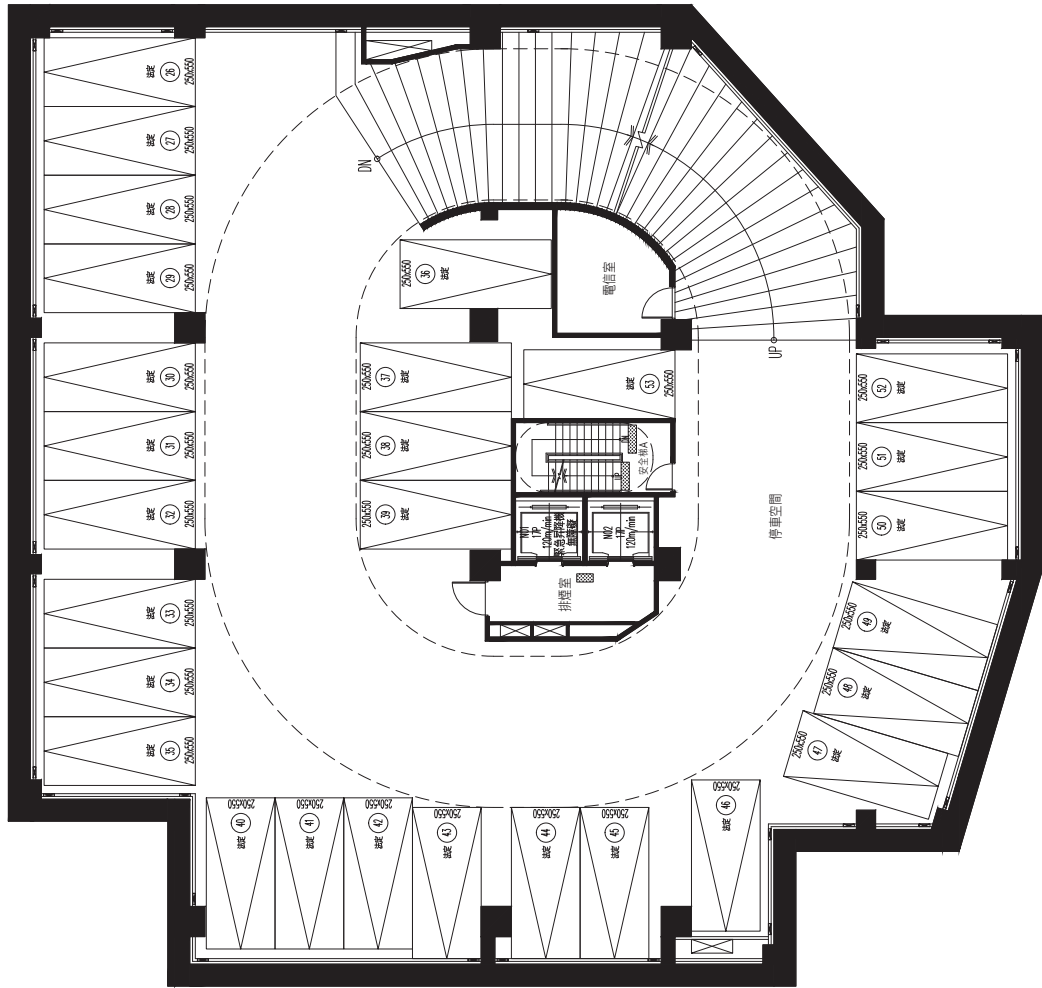
屋突三層平面圖



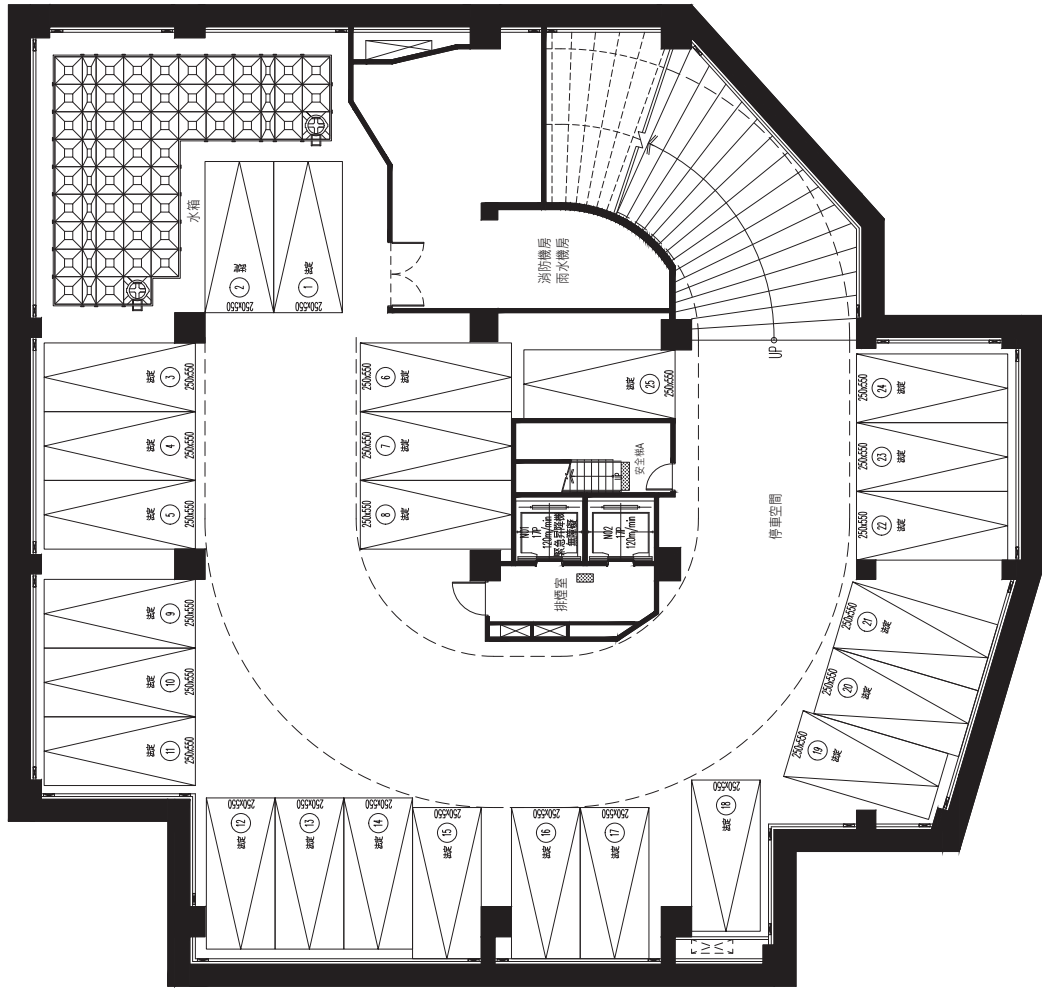
地下二層平面圖



地下三層平面圖



地下四層平面圖



地下五層平面圖

## 附件【十】 特別授權書

授權人\_\_\_\_\_就坐落於臺北市內湖區碧湖段四小段 1036-7、1064-4、1065-2、1066-2、1068-6、1068-16 地號等 6 筆土地上之標的物，與力麒建設股份有限公司訂立\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓之房地（車位）預定買賣契約書，茲特別委任\_\_\_\_\_（身分證字號：\_\_\_\_\_）為受任人，代授權人簽立預定買賣契約、辦理產權移轉登記及房屋驗收點交等有關一切手續，並由授權人交付該不動產之過戶相關證件予受任人，特此委任是實。

此 致

力麒建設股份有限公司

授 權 人：

身分證字號：

戶 籍 地 址：

中 華 民 國 年 月 日