

房地買賣預定單

民國 年 月 日

編號:

| | | | | |
|--------------------|---------------|------|--|---------|
| 買受人姓名 | 身分證字號/統編： | | 連 絡 電 話 | |
| 通 訊 地 址 | | | E - M a i l | |
| 賣 方 (建 設 公 司) | 怡富開發建設股份有限公司 | 代銷公司 | 建 案 名 稱 | 怡 富 景 绘 |
| 定 金 總 額 | 新台幣 佰 拾 萬 仟元整 | | 已付定金 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 佰 拾 萬 仟元整。 收款人: | |

訂購內容及說明：

| | | | | | |
|-----|---|-----|------|----------|---------------------|
| 戶 別 | 棟 樓 | 面積： | 坪 | 房 地 售 價 | 新台幣 仟 佰 拾 萬元整 |
| | 土 地 | 面積： | 坪 | | |
| 車 位 | <input type="checkbox"/> 地下層機械，編號第 號，共計 位 | | | 車 位 售 價 | 新台幣 佰 拾 萬元整 |
| 總 價 | 新台幣 仟 佰 拾 萬元整 | | 簽約日期 | 民國 年 月 日 | 應繳簽約金 新台幣 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、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。
- 六、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：_____。
- 七、買受人已詳閱上述注意事項，並約定行使審閱權利並了解契約內容。業已於____年____月____日行使審閱權利並了解契約內容簽名：_____。

| | | | | | | |
|--------------|--|-------------|--|------------------|--|----------------|
| 備 註 | | | | | | |
| 買 受 人 簽 章 | | 銷售人員 簽 章 | | 委 售： 不動產經紀人簽章 | | 委 售： 代銷公司簽章 |

房屋土地買賣契約書

買 方：_____

立契約書人

賣 方：怡富開發建設股份有限公司

茲為「怡富景繪」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約）並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第 一 條 契約審閱權

- 一、本契約書於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日）。
- 二、雙方就本契約書之約定及條件均已全部載明於本契約內並對本約內容充分明瞭，無其他口頭承諾與約定。

買方簽章：_____

賣方簽章：怡富開發建設股份有限公司

第 二 條 賣方對廣告之義務

- 一、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。
- 二、銷售現場展示之家具、裝潢與擺設佈置屬設計師提供建議之自行裝修表現。

第 三 條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市文山區景美段三小段143、144、145、146、147、148、149、150等八筆地號土地，面積共計629平方公尺（約190.27坪），使用分區為第四種住宅區及第三種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用）（原屬第四種住宅區）。

二、房屋座落：

於前述土地上預定興建地上十二層、地下三層「怡富景繪」之大樓（以下簡稱本案），買方購買本案編號第_____棟第_____層房屋壹戶（本案共計79戶），為主管建築機關核准民國114年01月24日114建字第0025號建造執照（附件一 建造執照影本）（建造執照暨核准之該戶平面圖詳如附件二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）無購買車位（未購買汽車停車位之買方已充分認知本案總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋面積、其地下室持分面積亦不含單獨銷售汽車停車空間之持分面積。除為共同利益之使用及法令另有規定外，已確認並同意對本案之地下室單獨銷售汽車停車空間無任何使用權利）。

（二）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層倉儲式機械車位，依建造執照圖說編號第_____號之倉儲機械式停車位計_____位（本案機械式停車位採用自動隨機方式停放車輛，該編號僅供登記使用非建照圖說位置，該停車位所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且停車位並無土地持分）。

1. 車台板規格為長5.3公尺，寬2.35公尺，高1.8公尺。

（容車長度5.1公尺×容車寬度2.2公尺（含後視鏡）

×容車高度1.8公尺，載重：2,500公斤）。

2. 本汽車停車位持分之面積包含車道、停車位置、汽車升降機及倉儲式停車設備其他必要空間在內，面積共計25.66平方公尺（約7.76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，依第3點之比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二）。
3. 前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀占共有部分總面積之比例1.06%。（停車空間另含車道及其他必要空間面積25.66平方公尺，社區共有部分面積2428.45平方公尺，停車空間面積占共有部分總面積比例為 $25.66 \div 2428.45 = 1.06\%$ ）。
4. 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。

四、汽車停車設備運轉方式、保養及修繕約定：

- （一）買方如有承購本案汽車停車位已充分瞭解本停車設備為全自動倉儲式停車設備，為使停車設備運轉順暢及縮短人員等待時間，停車呼叫車台板時由電腦自行控制安排接近出入口處之空車台板提供停車（自動化倉儲式機械式汽車停車位採隨機車台板規劃為增進停車速度，車台板出車由電腦系統選擇最近停車位置隨機出車，買方登記之車位編號僅為權利之標示，與停車位置及車台號碼無關，停車空間所有權人將隨機停車不受停車編號之限制，停車設備運轉方式不影響買方所有權及使用權利）。
- （二）買方同意汽車停車設備（包含車台板）保養、修繕費用由本案汽車停車位之全體區分所有權人共同負擔。

五、本契約書坪數面積以平方公尺換算後，取小數點第二位以四捨五入計算為主。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一) 買方購買「怡富景繪」房屋編號第_____棟第_____層壹戶，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為（_____/10,000），計算方式係以本戶專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積2,490.42平方公尺（約753.35坪）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。

(二) 現行地政法令登記規則有關地下室汽車停車位採不登記土地產權。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（約_____坪），包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

2. 附屬建物面積（陽臺）計_____平方公尺（約_____坪）。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺（約_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例約為百分之_____。

三、前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、本案共有部分項目包含如下：

- (一) 地上一層：汽車升降機、車道、法定停車位、梯廳、機車升降機、安全梯、管委會使用空間、無障礙安全A梯、無障礙安全B梯、安全梯、行動不便電梯、電梯、騎樓等。
- (二) 地上二層：走道、梯廳、管委會使用空間、無障礙安全A梯、無障礙安全B梯、行動不便電梯、電梯等。
- (三) 地上三~十二層：走道、梯廳、無障礙安全A梯、無障礙安全B梯、行動不便電梯、電梯等。
- (四) 地下一層：汽車升降梯、電梯間、垃圾儲存空間、機械室（供電信用）、（綠建築用）機械室、（智慧建築用）機械室、防空避難室兼停車空間（不具獨立權狀）、發電機室、機車升降梯、法定停車空間（不具獨立權狀）等。
- (五) 地下二層：蓄水池、不具獨立權狀之停車空間、樓梯等。
- (六) 地下三層：蓄水池、不具獨立權狀之停車空間、消防幫浦室、樓梯等。
- (七) 屋突一層：無障礙安全梯、A樓梯、行動不便電梯、電梯間等。
- (八) 屋突二層：A樓梯、機械室等。
- (九) 屋突三層：水箱、機械室、A樓梯、消防水箱等。
- (十) 及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。

二、本案共有部分總面積計2,428.45平方公尺（約734.61坪），扣除一層至地下三層之汽車停車位面積（車公）718.56平方公尺（約217.36坪）由汽車位買受人外，其餘共有部分總面積共1709.89平方公尺（約517.24坪）專有部分總面積總計2,490.42平方公尺（約753.35坪）。前述共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，

其面積係以本建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，計算式如下：

註：「各戶主建物+陽台面積」÷全部戶數之「主建物+陽台面積」後×前述應分配予各戶之共有部分總面積=各戶所分攤之共有部分面積。

第 六 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、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。

第 七 條 契約總價

本契約總價款合計：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

（購買汽車停車位者含車位價款）

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。

（含營業稅）

（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____佰____拾____萬____仟元整。（含營業稅）

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華泰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。

第九條 付款條件

- 一、按本約附件五付款明細表約定，賣方須於買方書面通知繳款日起七日（以郵戳為憑）內至賣方指定之銀行信託專戶（詳列如下）以現金或即期支票如數壹次繳清該其房地款。
 - （一）信託專戶銀行：華泰商業銀行總部分行。
 - （二）戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶。
 - （三）帳號：309022-0000-。
- 二、本約附件五付款明細表「產權移轉期款」之給付方式依本約第二十條貸款約定辦法履行給付義務。
- 三、除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日應在二十日以上，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，雙方合意依本契約第二十九條「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。

三、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。

第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用及權屬

一、地下層停車位（含壹樓停車位空間）：

本案地下層共三層，總面積1259.58平方公尺（約381.02坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車位空間以外之共有部分及依法令得區分所有之標的者外，其餘面積（含壹樓停車位空間）約718.56平方公尺（約217.36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案承購戶。

二、法定空地：

本案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。

五、本案依法得約定專用之露臺如下：2樓一般零售業戶（A4戶1樓）、A1戶3樓及A7戶3樓其外側之露臺，因無共用之獨立出入口，約定為緊鄰之各戶約定專用管理使用且不得增建，並遵守本案管理規約，其使用方式不得違反相關之建築法令或其他規定。

六、位於本案壹樓編號29號法定無障礙汽車停車位為全體區分所有權人之共有部分，由管理委員會或管理負責人依法管理、使用、維護及修繕，並全數負擔其費用。

七、壹樓店鋪之廣告招牌，買方同意依照賣方規劃之位置及尺寸、大小統一設置，並由壹樓店鋪所有權人永久無償使用。

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、賣方建造本案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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本案之建築工程應在民國114年08月03日之前開工，民國118年08月03日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前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。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍，以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方通知之日起十五日為之，逾指定期限恕不受理，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，並附詳圖配合本案工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如需主管機關核准時買方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳。若有追加工程款時買方繳清始為有效，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，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五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、買方若以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。
- 五、設計變更原則：買方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為限並以不影響下樓層為原則；其他有關主要結構、大樓立面、管道間、消防設施及玄關門位置、方向等不得要求變更。
- 六、買方要求設計變更範圍需符合建築相關法令規定且不得改變建築物外觀立面、以不影響其他區分所有權人權益、不影響原設計施工規劃，並以該戶主、附屬建物之下列項目為限：
 - (一) 隔間變動（管道間除外）、門框、門扇移位（玄關大門除外）。
 - (二) 加減插座、開關。
 - (三) 加減給水配管（水龍頭）。
- 七、鋪設於本案內外之建築材料或設備所需之空間，如有下列情

形之一者，賣方得辦理變更設計：

- (一) 如主管機關要求或法令變更，賣方得配合修改消防泵浦、抽水馬達、機房、防水閘門、社區大門及其他建築設備，且不影響使用用途。
- (二) 在不違反廣告真實性之義務下，為維護整體建築物之精緻藝術格調，賣方保有庭園景觀設計之變更及修改之權利，但以不損及買方之權益為原則，依最後完工領取使用執照核准為準。
- (三) 本案房屋之建造執照，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共有部分之變更，而不影響買方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，賣方得配合修改。
- (四) 以上變更以不影響本約房屋之主面積為原則，如因此導致本契約第五條共用部分面積之增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差則依照本約第六條之面積誤差找補約定處理。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設

外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (三) 瓦斯表之申請及安裝由買方於交屋後自行付費申裝。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記：

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

二、房屋所有權移轉登記：

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

三、賣方違反前二款之規定，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，應在登記以前全部兌現。

五、本條辦理所有權移轉登記、貸款設定及實價登錄等相關手續，買方同意由賣方指定之地政士全權辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，買

方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並補足費用，若因買方延誤或不協辦，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，致影響產權登記使賣方遭受損害或因此而增加稅費或罰款（滯納金）時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日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，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方同意本約第四條所載房屋標的物之驗收及點交，以買方

專有部分為準，其他共有部分於本案成立管理委員會或推選管理負責人並移交之。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本案共有部分管理人，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、地下一層之機車停車位，係指供全體區分建物共同使用之範圍，其使用管理辦法及清潔費之收取標準由區分所有權人會議決議之。
- 四、實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理委員會或管理負責人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會或管理負責人支付，移交時如發現有瑕疵，賣方應負責修繕。
- 五、為確保全體用戶之權益，買方雙方應遵守本社區住戶公寓大廈管理規約草約（附件九）之規定。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓

地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年,固定建材及設備部分(如:門窗、粉刷、地磚、衛浴設備、櫥櫃、電子設備…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,買方於申請修繕時,並應出具保固服務卡予賣方作為申請修繕之憑證。

- 二、公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施),自我管理委員會完成點交起算保固一年。
- 三、未涉及結構之防水工程負責保固三年。
- 四、買方交屋後自行裝修變更部分將不列入保固範圍。
- 五、一至三款期限經過後,買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內部分價款(即產權移轉期款)新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整,由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付,由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續,惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時,買方有權變更貸款之金融機構,自行辦理貸款,除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外,買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 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者,賣方同意依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償,買方願無條件提供本買賣標的為擔保,設定抵押權予賣方,且所生費用由買方負擔。
 - 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者,賣方同意

依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還，買方願無條件提供本買賣標的為擔保，設定抵押權予賣方且所生費用由買方負擔。

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差額，同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理所有權移轉登記，如未遵期繳納，賣方有權依第十條處理；有下列事項之一者，可歸責於買方：

1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合者。
2. 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續以致不能獲貸者。
3. 除違反第十二條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方主動向金融機構表示拒絕貸款。
4. 買方未成年或無固定職業或其他原因致金融機構未能受理貸款者。

三、買方如不辦貸款，買方得於辦理產權移轉用印時，開立產權移轉期款金額之款項（即為附件五付款明細表之產權移轉期款），俟完成產權移轉後，買方應於接獲通知七日內繳交產權移轉期款金額之款項，買方如逾期未繳，雙方同意依第十條規定辦理。

四、買方如需自辦銀行貸款時（含自行減少貸款），應依下列規定辦理：

買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由賣方指定之地政士辦理之，且買方應於賣方通知辦理所有權移轉手續時，開立票面金額與未付款同額之禁止背書轉讓本票予賣方作為保證本票，並要求貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相類之文書，承諾賣方將買方買受之房地及汽車停車位（如有）所有權移轉登記於買方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即將貸款金額撥交賣方或賣方指定之銀行帳戶。若買方貸款銀行拒絕出具前述撥款同意書或相類之文書、未核貸或核貸金額少於預定貸款金額，不出具撥款承諾書或買方未簽立自洽貸款協議書，經賣方以書面限期七天內仍未辦妥時，視同買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依本條第三項規定辦理，買方如逾期未繳，雙方同意依第十條規定辦理。

五、買方同意於不辦貸款、委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

- （一）買方應提供金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」交予賣方，並使金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後次個營業日內，預定貸款金額應直接撥入賣方帳戶內。
- （二）買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款或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及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款。
- （三）因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費、保險費及地政士代辦費等費用，買方於辦理所有權移轉登記相關作業時全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

(四) 買方簽具予賣方之本票，賣方保證該本票除執行買方依約應付予賣方一切款項之取得外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之產權移轉期款，將本票返還買方，但如買方違反契約義務，賣方得以行使該本票債權。

(五) 有關金融機關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。

買方簽章：_____

第二十一條 貸款撥付

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款、暫緩撥款、或附帶任何條件或附帶期限撥付貸款金額予賣方。（經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方依本約第十條辦理，並可行使票據權利。）

第二十二條 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_____之手續費（最高以萬分之五為限）。

第二十三條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十四條 稅費暨相關費用負擔之約定

- 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，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、應由買方繳交之稅費，買方應於辦理所有權移轉登記及貸款相關文件時，預繳各項稅規費並於交屋時結清，多退少補。
- 四、本約買方應負擔稅規費如遇法令變更，則依申報所有權移轉時適用之法令辦理。
- 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。

第二十五條 賣方之瑕疵擔保

- 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。

第二十六條 公共事務之管理

一、買方同意於交屋日開始起算負擔依下列各項收費標準計算之費用：

(一) 依各戶房屋登記面積計算，每月每坪新臺幣180元整計算。

(二) 所購機械汽車停車位每月每位新臺幣1,500元整計算。

二、買方同意自交屋日起，不論已否遷入，即應負擔下列費用：

(一) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。

(二) 社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等。

三、代管期間管理費，前款管理費由賣方扣除代管期間所發生之代管事務費用，如有餘額，於移交公共設施予社區管理委員會完成後，無息一併移交之，若有不足應由買方依區分所有權比例繳納或買方已繳之管理費用支付。

四、本社區符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準，管理維護費用以公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金50%計算，由管理委員會或管理負責人申請撥入公寓大廈公共基金。

五、全體各區分所有權人及住戶應確實遵守建築相關規定及本社區之綠建築維護管理計劃維護及及主管機關之相關規定確實進行後續維護管理事宜。

第二十七條 其他特約事項

一、各戶之傢具配置參考圖及樣品屋之家具及裝潢為設計師提供建議之裝修表現，以上內容均為買方所認知、瞭解。

- 二、買方授權賣方代刻印章乙枚，負責保管以做本案辦理建築事項之申請與變更手續（含水電申請及過戶等）及買方所承購土地與建物移轉、合併、設定等相關登記之一切申報或撤銷及領取文件之用，不得將印章使用於上開授權範圍以外之用途，如有違背，賣方應負法律上之一切責任。
- 三、買方同意賣方保有本社區外觀依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及 LOGO 標誌字樣之權利，其材質、色樣由賣方訂定之，買方或本案管理委員會不得向賣方要求任何費用、補貼及拆除。
- 四、買方已充分知悉承購戶別與各公共空間相對應之區域位置，並知悉此公共設施所產生之聲音與氣味（各空間設施設備操作或使用時無法達到完全無聲音、無氣味等情形）。
- 五、本案申請建造執照依主管機關要求須保留部分現況供公共通行，詳附件八。

第二十八條 不可抗力因素之處理

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

第二十九條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一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，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、倘於本約房地向地政機關申辦手續之際，本約因前款約定而辦理解約時，賣方或指定之地政士得逕行持買方之相關文件、印章辦理撤回申請手續；若本約房屋已辦妥產權移轉登記，則買方應於賣方通知辦理期限內將本約房地產權返還並登記予賣方。

第三十條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第三十一條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第三十二條 合意管轄法院

本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

- 二、契約之相關附件及附圖視為本契約之一部分。
- 三、本契約正本壹式貳份，連同內文（含扉頁）、附件、附圖共計79頁，買賣雙方同意免蓋騎縫章，雙方各執壹份為憑。

第三十四條 通知及送達

- 一、依本契約之約定，任何一方向他方為書面之通知或催告，如依本契約之地址或嗣後以書面通知變更之地址為送達，因他方拒收或遷離等原因致不能送達或延遲收件者，以向郵局投遞之掛號信函日期視為送達日期。
- 二、買方有數人者，除對本契約中載明買方之義務，共同負連帶責任外，並指定一人（姓名：_____）為送達代收人，賣方依本契約所為。

第三十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，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解決之。

第三十六條 附件及附圖

- 一、建造執照影本。
- 二、全區平面圖。
- 三、履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明。
- 四、信託證明書。
- 五、付款明細表。
- 六、建材設備表。
- 七、代刻印章授權書。
- 八、供公共通行範圍圖說。
- 九、住戶管理規約。

【買 方】

姓 名：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
連絡電話：
電子信箱：

【賣 方】

公司名稱：怡富開發建設股份有限公司
代 表 人：宋 洪 椿
公司地址：台北市大安區安和路2段60號11樓之1
統一編號：70841435
公司電話：02-8787-4989

【不動產經紀業】

公司名稱：信義房屋股份有限公司
負 責 人：周 耕 宇
公司地址：臺北市信義區信義路5段100號
統一編號：22354940
公司電話：02-2755-7666

【不動產經紀人】

姓 名：
經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

建
造
執
照
第
114
建
字
第
0025
號

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 114建字第0025號 | | | |
|-------------------------|---|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|---------|----------------------|
| 起造人姓名 | 怡富開發建設股份有限公司 負責人：宋洪椿 | | | 住址 | 106418臺北市大安區安和路二段60號11樓之1 | | |
| 設計人姓名 | 張維哲 | | | 事務所名稱 | 張維哲建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 第四種住宅區及第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)。等2項請詳見附表 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上12層地下3層 共15層79戶 | | |
| 建築地點 | 地址 | 文山區景華里景美街5巷13號2樓 共9筆 詳見附表 | | | | | |
| | 地號 | 文山區景美段三小段0143-0000號 共8筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 21.67m ² | 建築面積 | 324.44m ² | 基地面積 | 騎樓 | 21.67m ² |
| | 其他 | 4575.72m ² | | | | 其他 | 607.33m ² |
| 發照日期 | 114年01月24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48個月內竣工 | | |
| 工程造价 | \$ 76,340,970 元 | | | | | | |
| 建築物概要 | | | | | | | |
| 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 | 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 |
| 地下001層 | 414.99 | 3.6 | (防空避難室兼停車空間)共19筆(詳見附表) | | | | |
| 總計: | | | | | | 4597.39 | m ² |
| 備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。 | | | | | | | |
| 上列工程准予給照 | | | | 局長簡瑟芳 請假 副局長劉美秀 代行 | | | |
| 中華民國一十四年一月二十四日 | | | | | | | |

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184條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0025號

建築地點：文山區景華里景美街5巷13號2樓

文山區景華里景美街5巷13號3樓

文山區景華里景美街5巷13號

文山區景華里景美街5巷15號2樓

文山區景華里景美街5巷23號

文山區景華里景美街5巷17號

文山區景華里景美街5巷19號

文山區景華里景美街5巷21號

文山區景華里景美街5巷15號

使用分區：

第四種住宅區及第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)。

第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)。

地號：文山區景美段三小段0143-0000號

文山區景美段三小段0144-0000號

文山區景美段三小段0145-0000號

文山區景美段三小段0146-0000號

文山區景美段三小段0147-0000號

文山區景美段三小段0148-0000號

文山區景美段三小段0149-0000號

文山區景美段三小段0150-0000號

建築物概要：地下001層、面積:414.99m²、高度:3.6M、用途:(防空避難室兼停車空間)

地下002層、面積:414.99m²、高度:3.6M、用途:(停車空間)

地下003層、面積:414.99m²、高度:3.6M、用途:(停車空間)

騎樓、面積:21.67m²、高度:4.2M、用途:(騎樓)

地上001層、面積:293.29m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含便利商店及日用百貨)99.63m²，4戶\門廳，汽機車升降機+停車空間+車道=83.83m²

地上002層、面積:317.78m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅,(第十九組)一般零售業甲組(G3)(不含便利商店及日用百貨)101.29m²，5戶

地上003層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上004層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上005層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上006層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上007層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上008層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上009層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上010層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上011層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

地上012層、面積:260.91m²、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅

突出物001層、面積:36.86m²、高度:3.0M、用途:(樓梯間)

突出物002層、面積:36.86m²、高度:3.0M、用途:(水箱)

突出物003層、面積:36.86m²、高度:3.0M、用途:(機械室)(水箱)

雜項工作物：圍牆:長度14.45m、高度2.0m

挖方:、高度19.35m、面積462.3m²

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《12》月《19》日（法令適用日期：113年12月19日）。
2. 建築地點：文山區景華里。
3. 實設空地《304.56》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構工程技師。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0025號

注意事項：

6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地工程技師。
7. 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)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1292.02》平方公尺(含有產權802.77平方公尺，無產權部分489.25平方公尺)，共《9》戶。拆除門牌：《臺北市文山區景美街5巷23號、21號、19號、17號、15號、15號2樓、13號、13號2樓、13號3樓》由張維哲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：原建照執照：51營字第349號、67建(景)字第064號、55營字第188號、56營字第594號、55營字第890號、67建(景)字第088號，原使用執照：57使字第152號、56使字第626號、68使字第367號。
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. 昇降機《3》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，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。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 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。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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。
21. 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237.05平方公尺，屋頂平臺綠化面積為99.13平方公尺。
22. 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。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(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99.13平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
24. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
25. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(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」。
26. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
27. 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。
28. 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。
29. 基礎版勘驗前，未開闢完成之四米現有巷設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
30. 基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定(依工務局新工處網站公告內容為準)事項簽證負責，如有疑義逕洽工務局新工處協助。
31. 適用臺北市基地開發排入兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
32. 本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
33. 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。
34. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
35. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。



注意事項：

- 36.本案屬現有巷道或私設通路下施築地下室案件，如因基地特殊須依「臺北市建築基地內現有巷道施築地下室留設巷道寬度原則」第6點申請者，施工過程縮減現有巷道或私設通路寬度，仍應依建築技術規則建築設計施工編第110條第1項第5款之規定留設1.5公尺以上淨寬度，如無法達成者，應辦理變更設計。
- 37.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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864.78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。
- 44.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 45.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 46.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局113年10月07日北市都建字第1136029089號函核准重建計畫，其獎勵容積為678.36平方公尺、容積獎勵額度為35.95%在案；實際使用獎勵容積為678.36平方公尺，容積獎勵額度為35.95%。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。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立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23,243,783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。
- 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣6,973,135元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣6,973,135元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.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。
- 51.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年12月27日，文號：北市文化資源字第1133046887號函審查同意在案。
- 52.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，經台北市土木技師公會1140102北土技字第1142000027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。
- 53.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。
- 54.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。
- 55.(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。
- 56.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 57.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。
- 58.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 59.依臺北市府捷運工程局1140108北市捷土字第1143000106號內容：「本局基於該建物結構本身設計業經權責機構審核，確定穩定安全之前提，僅對該建照申請人所提之資料內容，研判對捷運系統設施之安全是否有影響，並提供所附審查意見，該建物本身結構設計是否穩定安全則不在本局審查範圍之內。惟日後該建物之結構資料若有變更，仍請送會本局審查。捷運局審查意見如下：1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。2.基地開工前應辦理捷運設施之現況調查

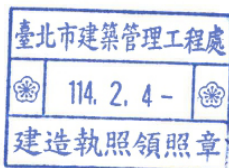
注意事項：

並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。3.於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。4.基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。5.本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。

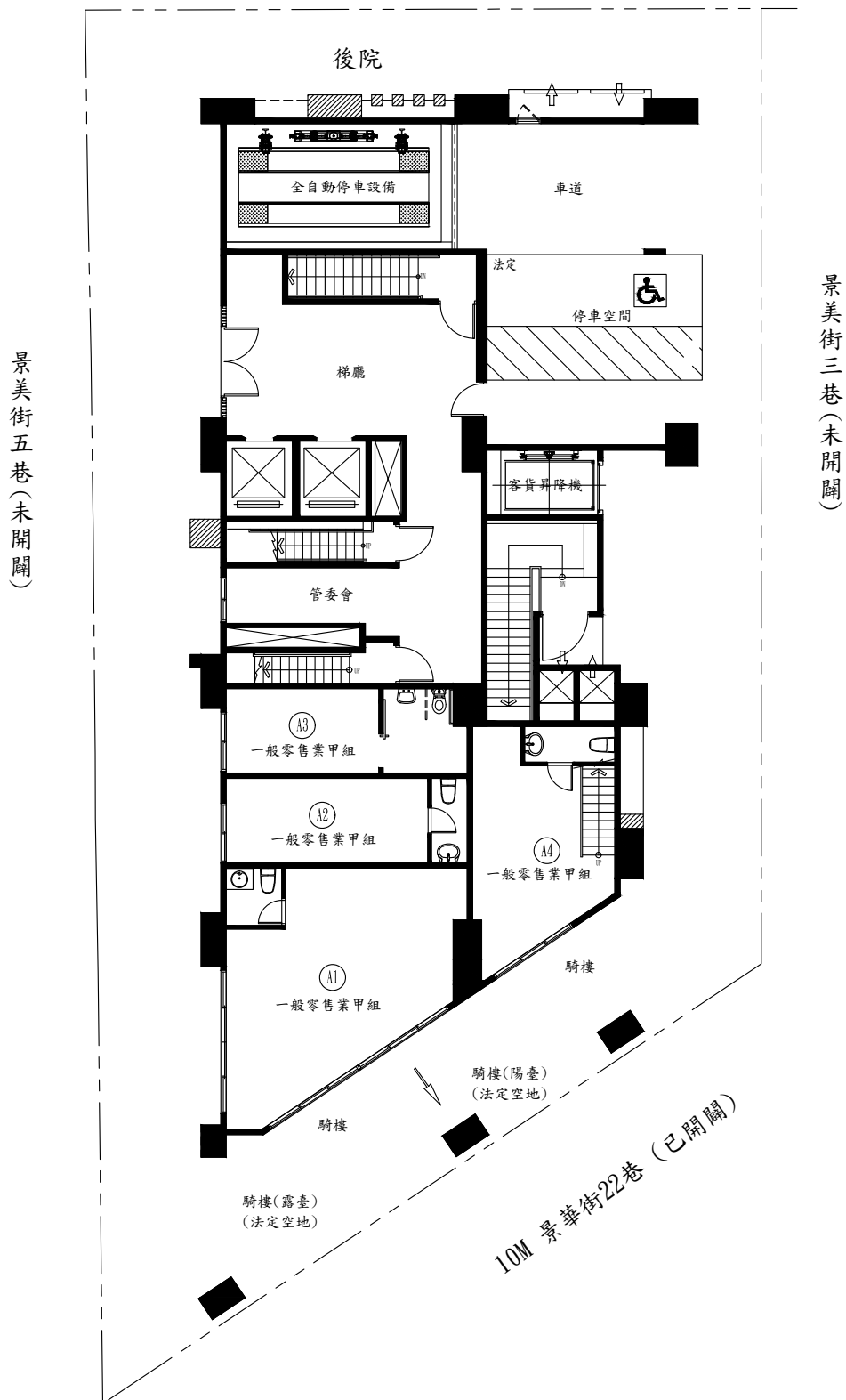
60.(1)以載種符合CNS15827-20規範之升降機，車廂淨尺寸(寬：120cm，長：240cm)作為機車升降之用(並檢具設備廠商證明、模擬使用圖說))。

(2)公寓大廈規約第22條第10款住戶應遵守之事項內加註「十、本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，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。」。

(3)原CNS10594規範已被CNS15827-20取代。

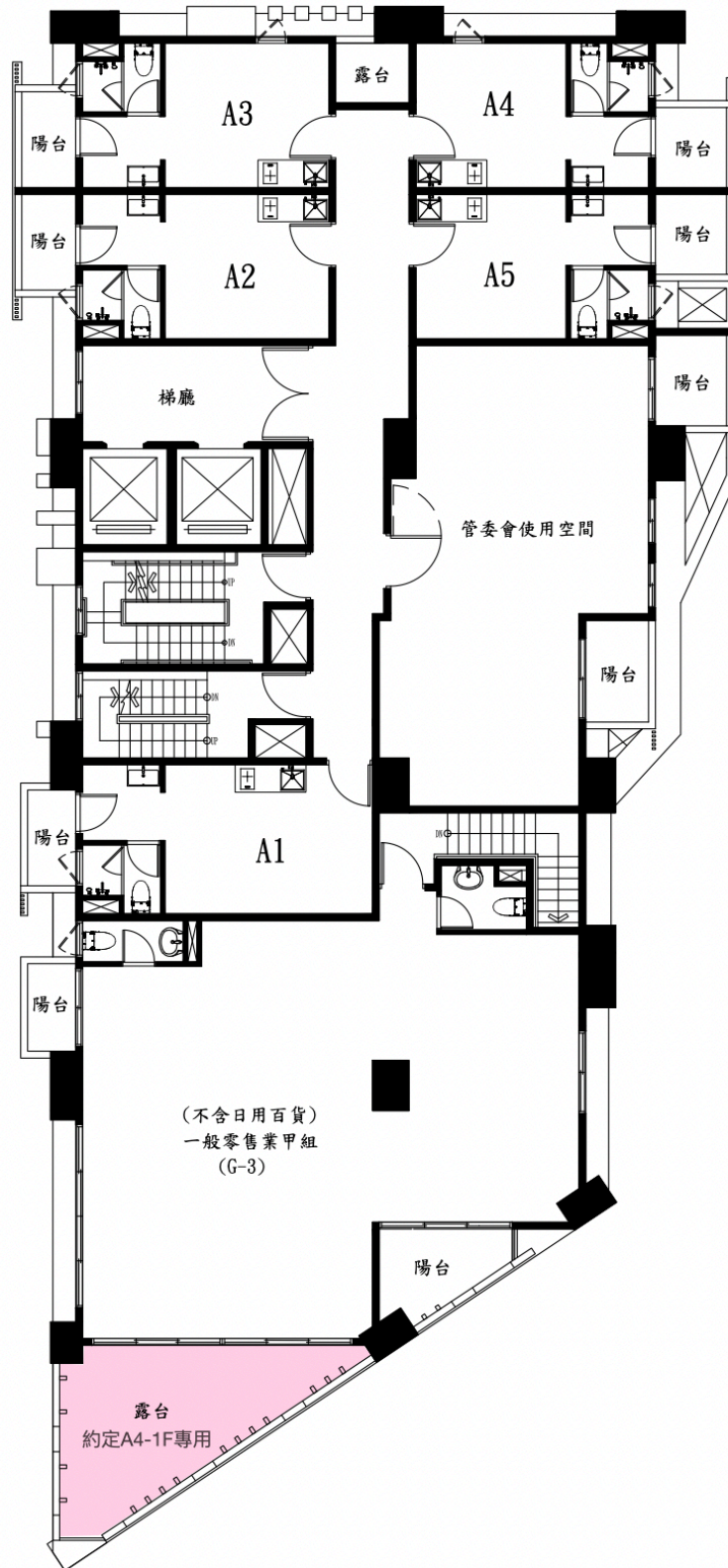


附件二 全區平面圖



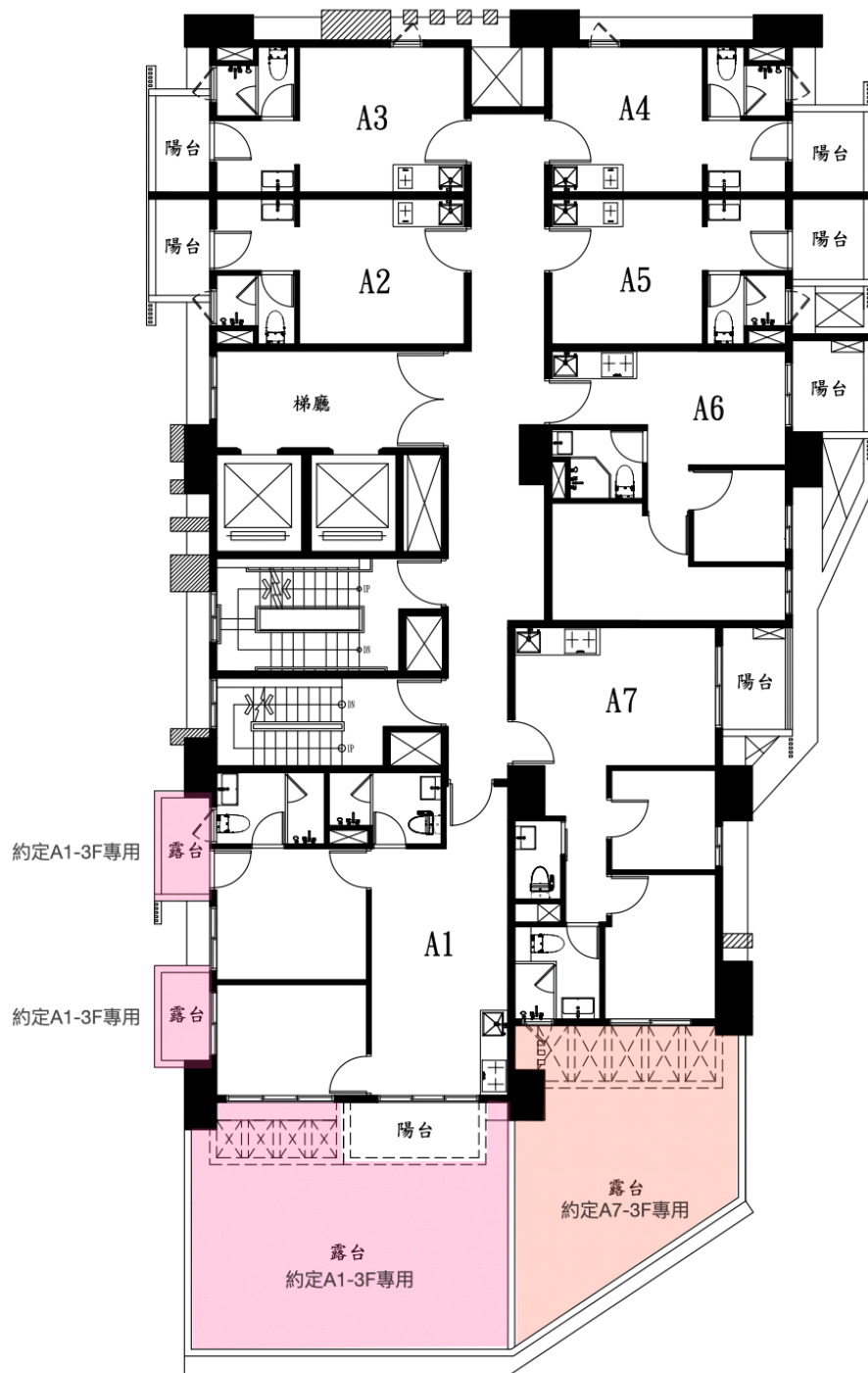
一層平面圖

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



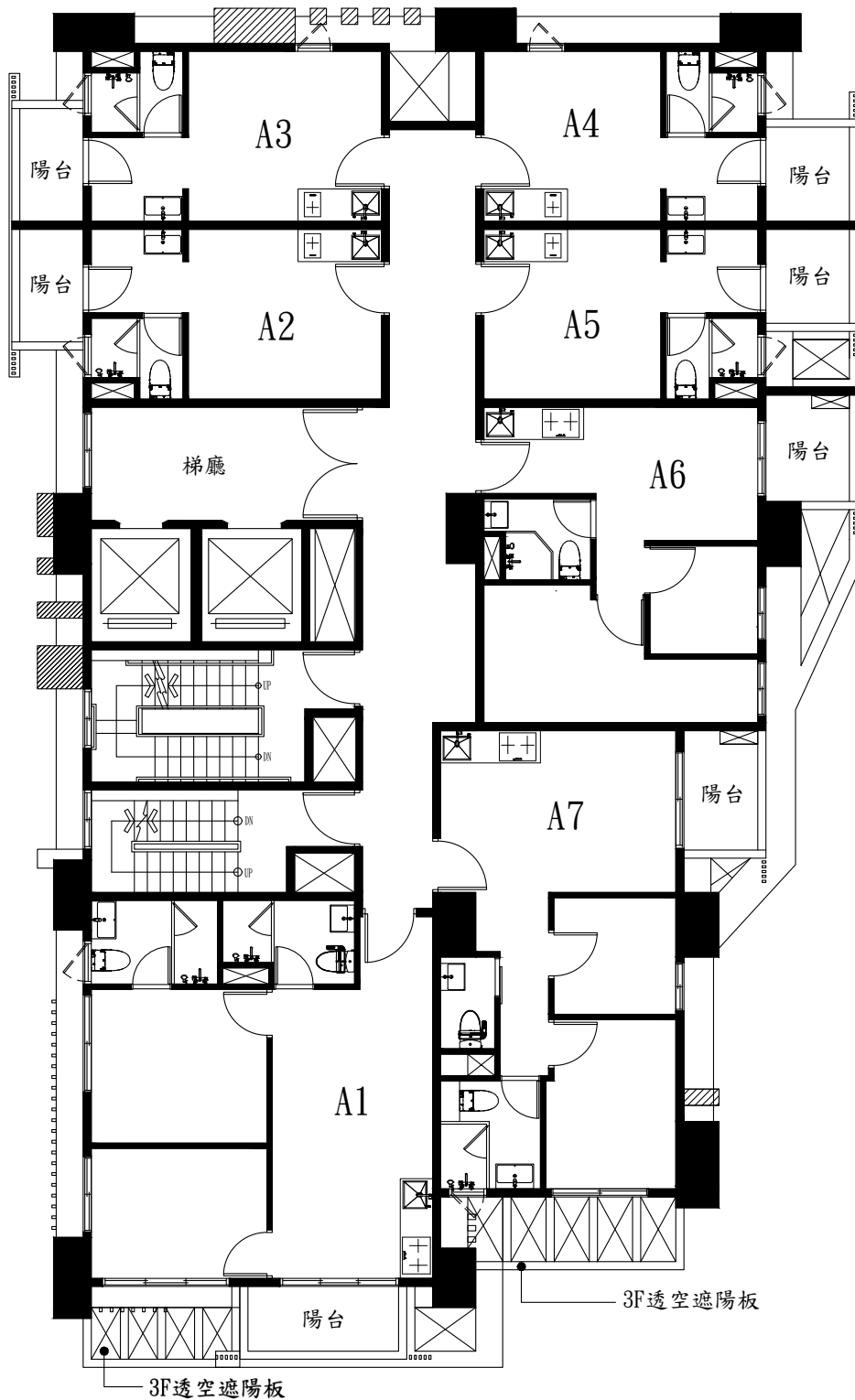
二層平面圖

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



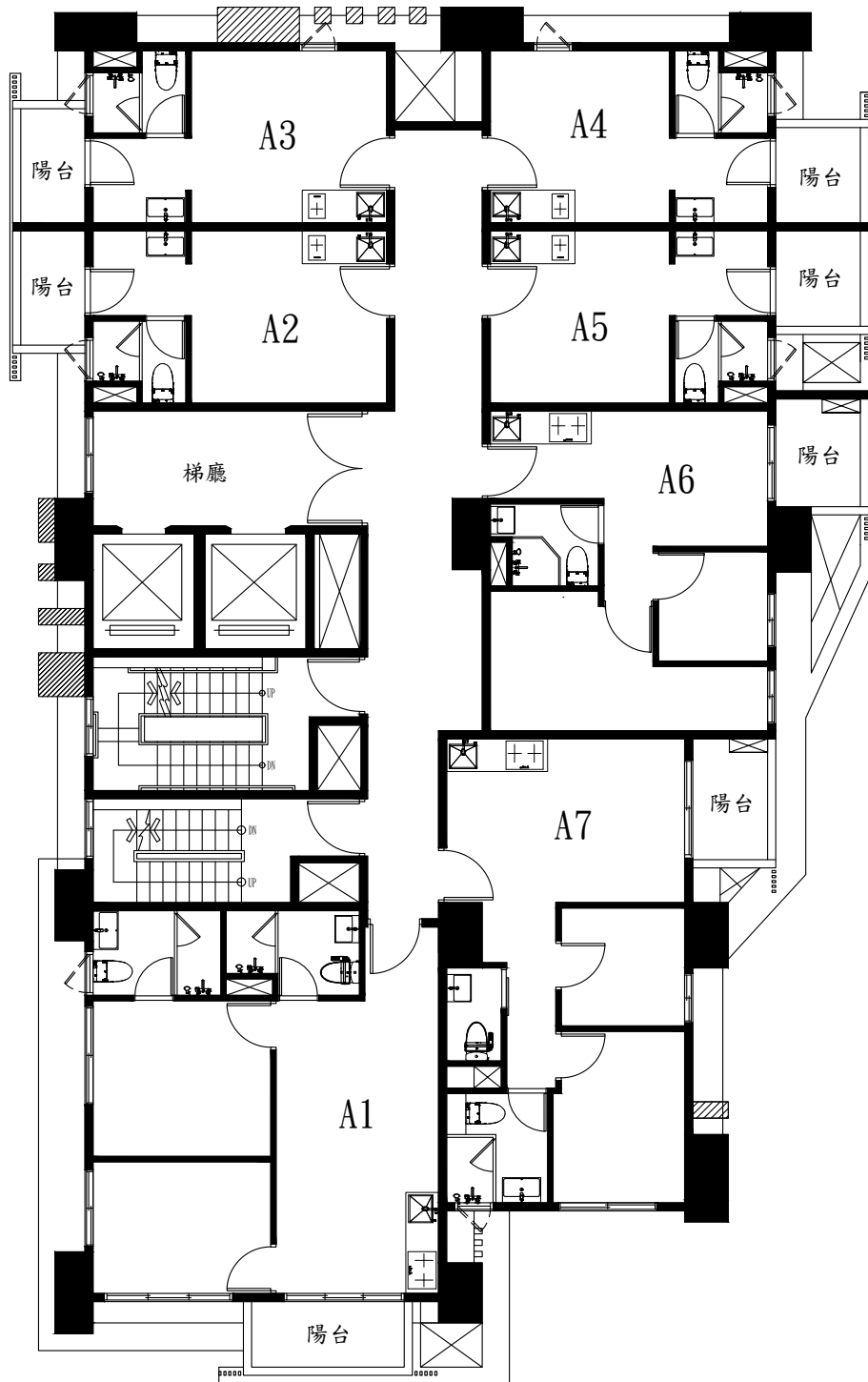
三層平面圖

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



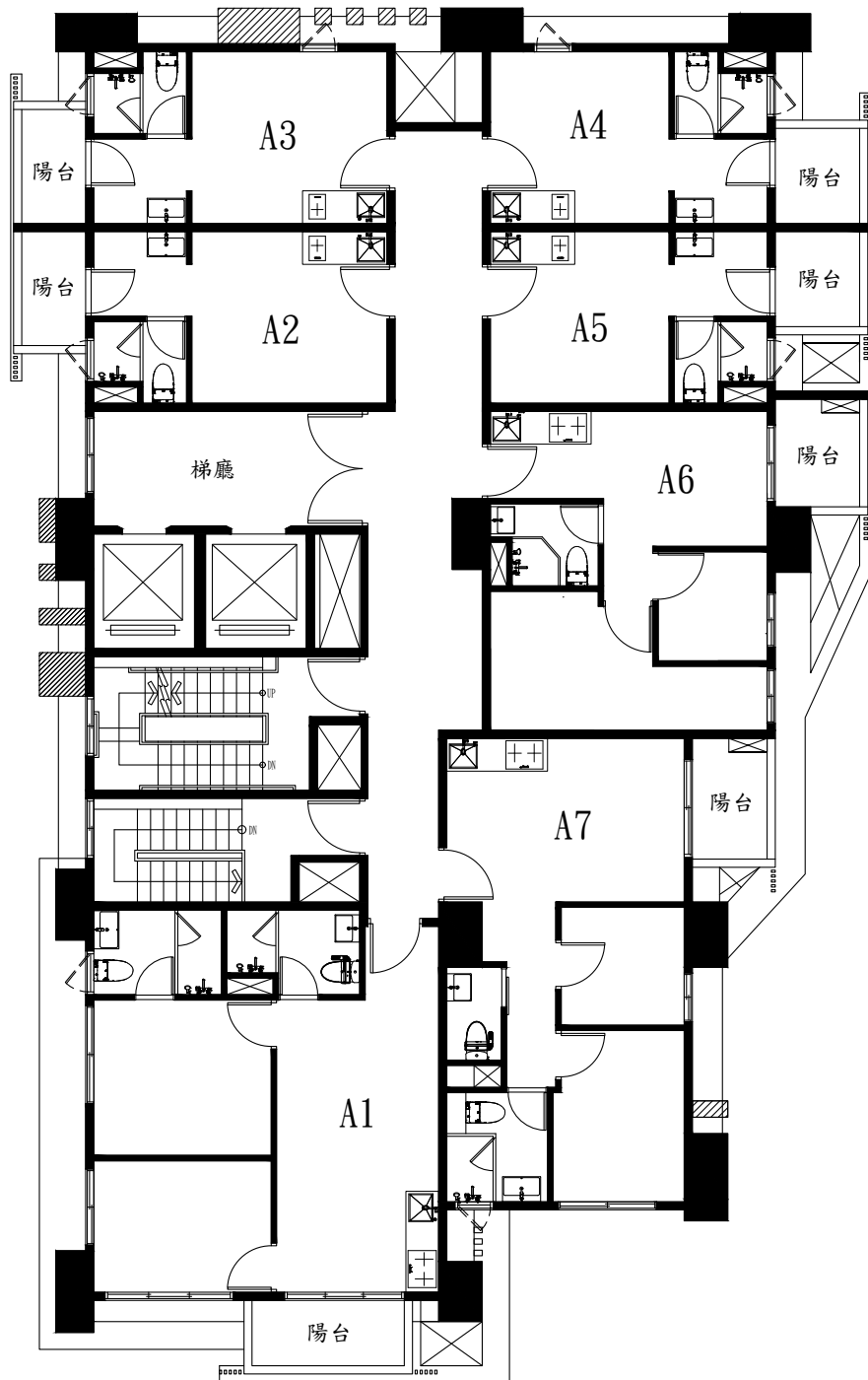
四層~九層平面圖

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



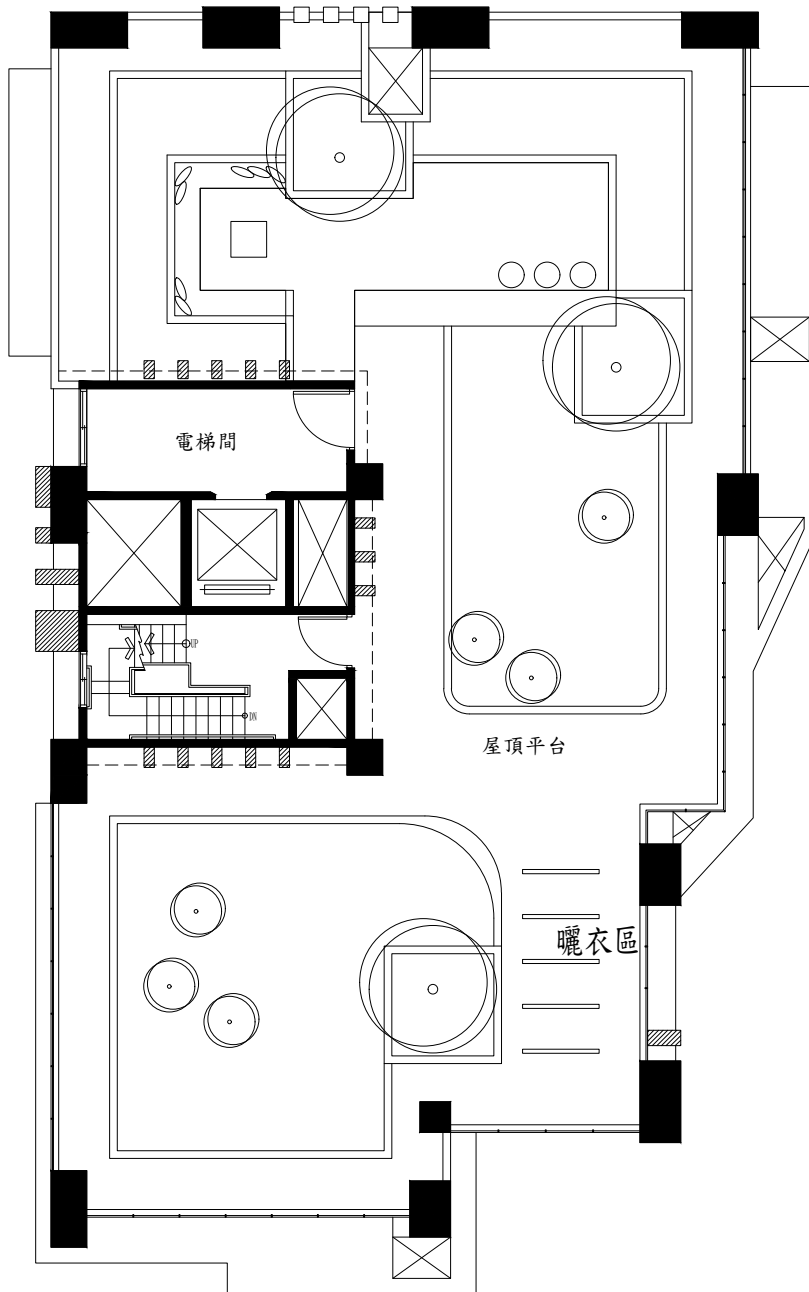
十層~十一層平面圖

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



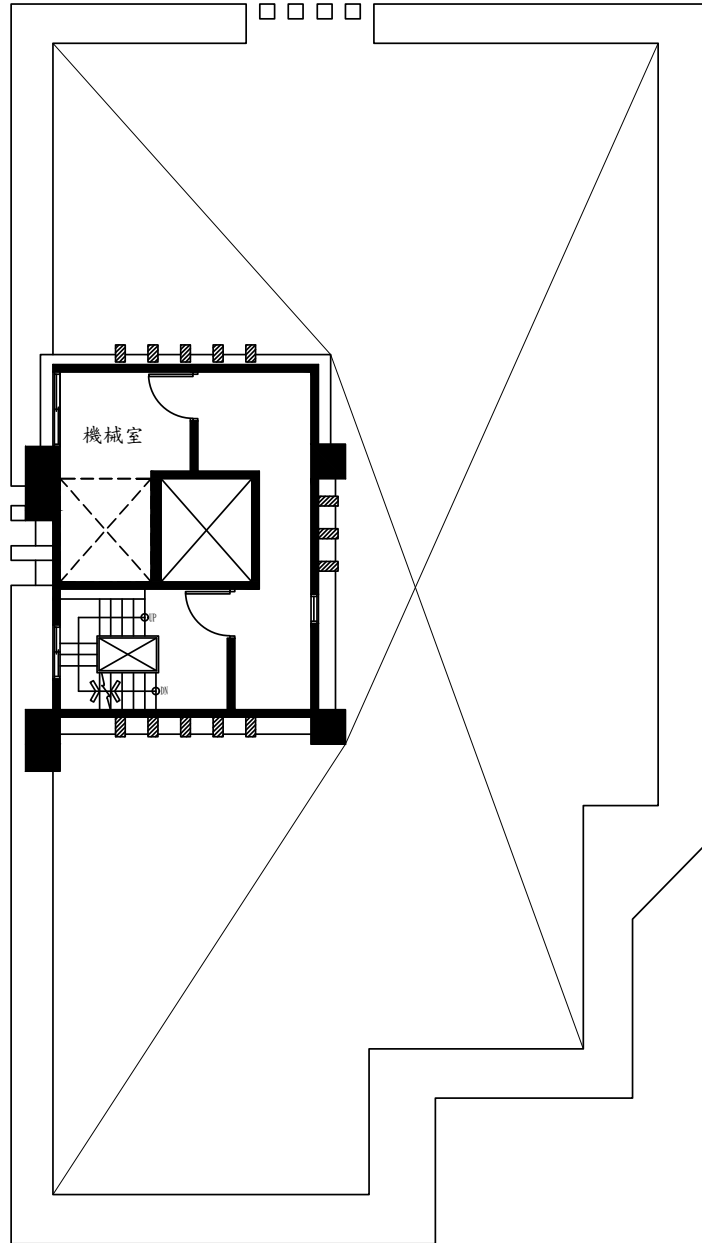
十二層平面圖

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



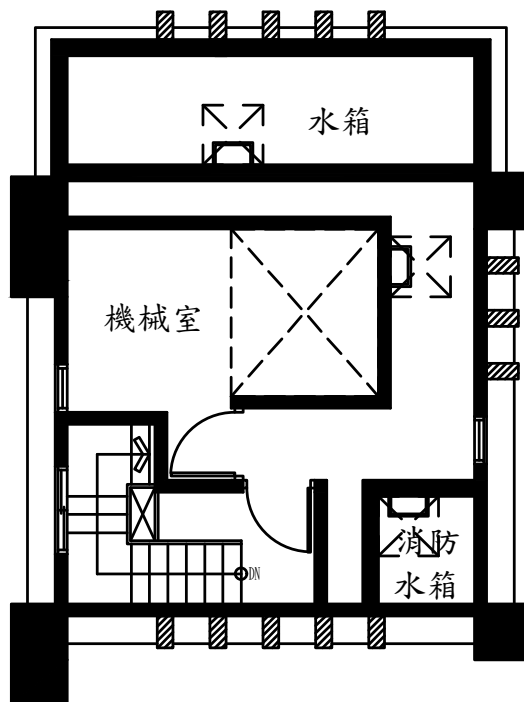
屋突一層平面圖

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



屋突二層平面圖

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



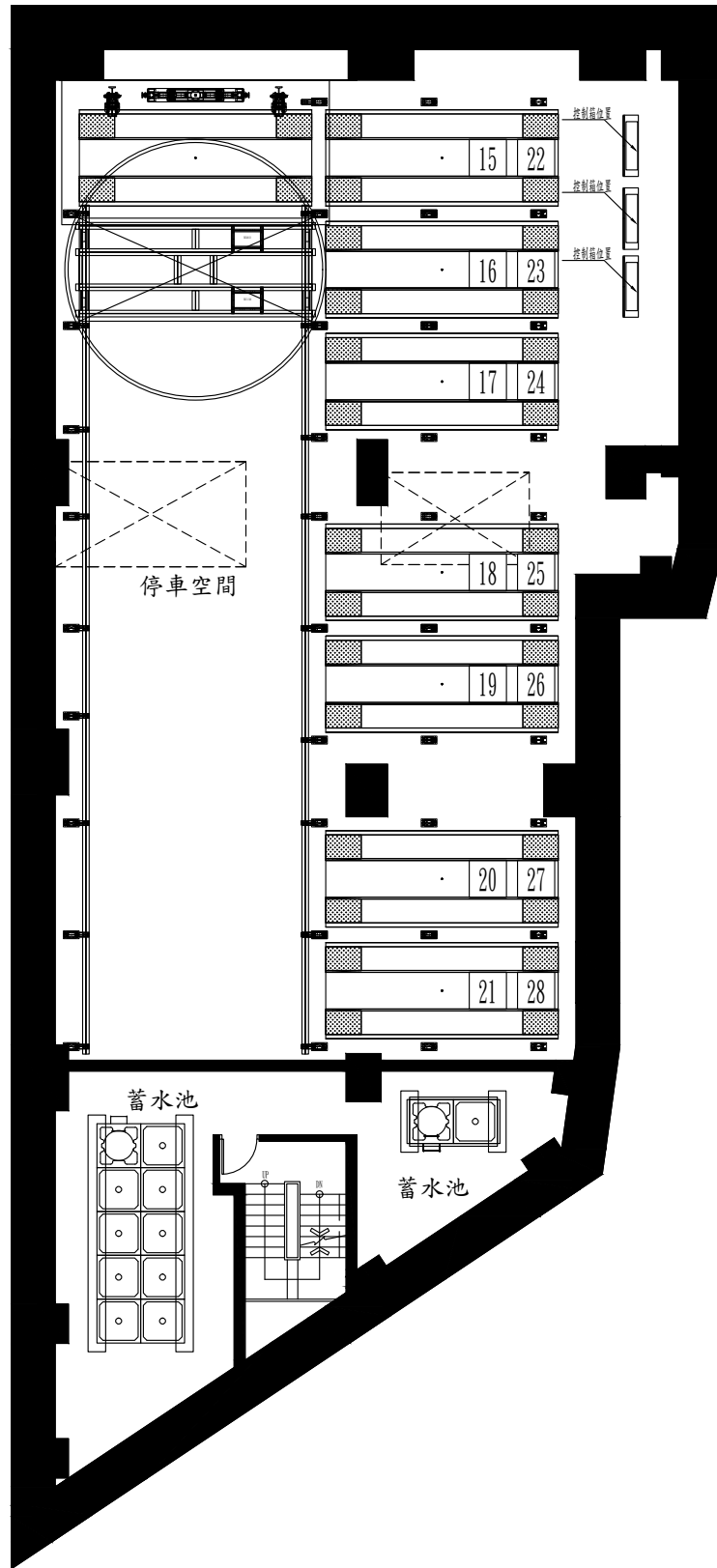
屋突三層平面圖

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



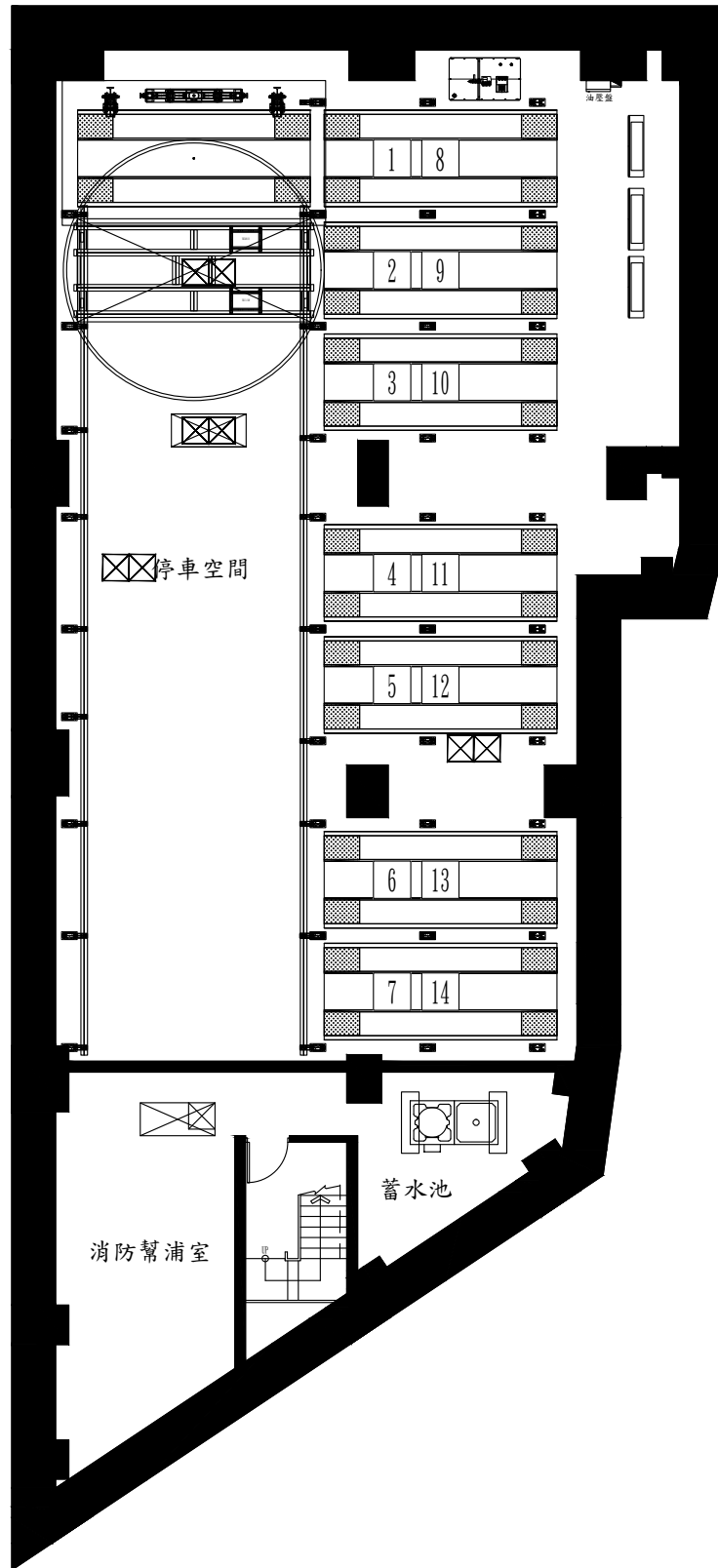
地下一層平面圖

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



地下二層平面圖

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



地下三層平面圖

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

附件三 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【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】（下稱本注意事項）

二、賣方應配合說明：

- 2.1 將買方所繳價金除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月十日前提供予受託銀行核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金（含買方所繳之價金）經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

（一）建案之起造人：原始起造人為怡富開發建設股份有限公司，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託銀行：

華泰商業銀行，聯絡電話：（02）27525252分機7741）。

本案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制（即續建協助及評估）。

聯絡電話：（02）02-8978-6262分機301）。

續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。

- （二）不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- （三）為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- （四）買方所繳價金（含訂金），除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行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。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站 點選上方【財富管理】 再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

- （五）受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於怡富開發建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：3003-00060937-2，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：怡富開發建設股份有限公司

建案名稱：怡富景繪

建案基地：台北市文山區景美段三小段 143-0 號地號共 8 筆

建照號碼：114 建字第 0025 號

信託契約號碼：F110030A1053

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國

年 114. 2. 17 月

日

附件五 付款明細表

| 期款別 | 每期進度別 | 應繳房屋款 | 應繳土地款 | 應繳車位款 | 合計 |
|-----|-----------------|-------|-------|-------|----|
| | 訂金 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| | 簽約金 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| | 開工款 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 1 | 連續壁鋪面及導溝工程完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 2 | 連續壁工程完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 3 | 地下室土方工程開挖完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 4 | 地下室結構體二樓底板灌漿完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 5 | 地上層結構體一樓底板灌漿完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 6 | 地上層結構體三樓底板灌漿完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 7 | 地上層結構體六樓底板灌漿完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 8 | 地上層結構體九樓底板灌漿完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 9 | 地上層結構體十二樓底板灌漿完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 10 | 地上層結構體屋突三樓 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 11 | 鷹架拆除完成 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| 12 | 領取使用執照 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| | 產權移轉期款 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| | 交屋款 | 元 | 元 | 元 | 元 |
| | 房地合計總價款 | 元 | 元 | 元 | 元 |

附件六 建材設備表

■ 結構系統：

本大樓主體結構聘請結構專家以電腦系統精確計算及耐震設計，並經專家審核採鋼筋混凝土樑柱結構系統【RC結構】。無論承重、抗壓、防颱、耐震、防火等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規範及CNS要求標準結構材料採用符合「鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點」規定之高強度加鈰鋼筋及符合『CNS水溶性氯離子含量檢測』規定之預拌混凝土、禁用含有電弧爐渣（石）結構建材，並且根據工程進度確實抽樣檢送政府核准且具公信力之材料實驗室檢測，確保結構工程施工品質；為提升建築物安全及品質，本大樓外牆及樓版皆採用雙層配筋施工厚度達15公分，地上層樓板並導入國內先驅隔音墊建材，從結構設計就大幅降低樓板噪音的傳遞，提升大樓的價值。

■ 外觀及燈光計劃：

本大樓敦聘張維哲建築師精心規劃；擷取精品建築語彙設計以簡約時尚、科技工藝展現建築獨特風貌，垂直線條與軸線交織的構圖，讓穩重氣派的外觀與時尚風格相互輝映；各座向立面外觀材質採丁掛磚及局部石材、金屬飾材搭配抵石子等工法作整體設計施作，基座採用天然石材搭配金屬飾材等元素施工，呈現沉穩雄偉之建築風範，營造出現代時尚感的空間延展機能，在夜間配合多種光源展現先驅的光體建築，外觀燈光系統由管理中心按規劃時段作多型態管控，展現都會大樓之藝術美感。

■ 壹樓門廳及公共設施：

特聘張維哲建築設計團隊搭配整體建築特色，精心規劃呈現精品住宅風範；地坪、牆面以石材、木作及拋光石英磚搭配其他裝修飾材細膩施工，平頂整體設計造型天花板搭配燈具，創造精品住宅會館。

1、壹樓設計氣派門廳。

2、基地四周依法令規定退縮設置供公眾通行之人行步道展現大器建築風範。

- 3、壹樓社區出入口大門：採用金屬元件搭配其他飾材裝置微電腦感應式保全系統、門禁管制、影像對講機與管理中心或各戶連線確保社區安全。
- 4、屋頂平台規劃空中花園、觀景台、曬被場等，豐富居家生活。

■ 樓梯及電梯系統：

- 1、本社區貳樓以上電梯間地坪、牆面作整體規劃以磁磚搭配木作及其他修飾材處理，創造實用美觀的環境，平頂採藝術天花板及自動感應嵌入式燈飾，使用方便並節約能源。
- 2、電梯設備：
 - ①採用三菱（Mitsubishi）、崇友（Toshiba）、永大（Hitachi）、大同（OTIS）之名牌電梯，自動微電腦管理聯動式十人份電梯（105M/MIN）平穩舒適。
 - ②梯廂高度達2.4米，地坪鋪設石材，牆面、天花板均採用現代化金屬板施作，創造都會居家的氣派與美觀。
 - ③與大樓保全系統結合，並於電梯梯廂內裝設彩色CCD電梯專用攝影機由管理中心監視、開門延時控制、緊急求救鈴，以確保乘客安全。
 - ④無障礙專用梯廂內附設殘盲設備，溫馨體貼使用者。
- 3、公共樓梯：
 - ①樓梯間牆面及平頂採ICI塗料。
 - ②樓梯梯階及梯面採用止滑地磚。
 - ③樓梯寬敞，梯度適宜，配以實木或金屬扶手欄杆。
 - ④依消防法規規定裝置烤漆防火門。
 - ⑤樓梯間統一裝設照明燈，明亮安全。

■ 門窗系統：

- 1、玄關：各戶玄關大門配合電梯間整體規劃採用高強度金屬鋼木門系列搭配專利電子式防盜鎖系統，附豪華門止，展現豪門風範。
- 2、浴室：採木門，加透氣百葉，搭配花崗石或大理石門檻，美觀大方。
- 3、臥室門：採木門搭配水平門鎖及門止。

- 4、工作陽台門：採三合一通風鋁門。
- 5、窗戶：採用不二鋁業、三協、YKK之鋁門窗，具防颱、防水及隔音效
果，搭配強化玻璃亮麗歷久彌新並附紗窗（固定窗除外）。
- 6、門框、窗框外側四周作塞水路處理並以Silicon收邊，既美觀又防水。

■ 室內裝修：

1、地坪：

- ①除浴室空間外其他室內皆鋪設60CMx60CM進口拋光石英磚。
- ②浴室鋪設防滑地磚。

2、牆面：採用符合綠建築要求之隔間牆（浴室除外），客廳、餐廳、臥室 刷ICI塗料搭配木紋塑合踢腳板，浴室貼高質感壁磚，廚房貼烤漆玻璃。

3、平頂：

- ①客廳、餐廳、臥室刷ICI塗料。
- ②浴室採矽酸鈣板天花板刷ICI塗料並裝置燈具。
- ③廚房採矽酸鈣板天花板刷ICI塗料並裝置燈具亮麗大方。

■ 陽台：

- 1、地坪鋪設防滑地磚。
- 2、平頂採金屬天花板並裝設燈具，美觀實用。
- 3、裝設110V電源插座、水龍頭、排水管。
- 4、牆面採用與外牆相同系列平磚搭配其他收邊飾材整體施作。
- 5、工作陽台設洗衣機、烘乾機專用電源插座及專用龍頭、排水管並配置
升降式曬衣架。

■ 衛浴設備系統：

特聘設計師作整體空間規劃，兼顧衛浴之美感與實用性展現商務等級之舒適氛圍。

- 1、馬桶、面盆採用TOTO、AXENT、KOHLER、DURAVIT之名門系列產
品，防污抗菌兼俱美觀環保概念，主臥衛浴採全自動免治馬桶系列，

其餘採用免治馬桶座搭配省水馬桶。

- 2、面盆設計飯店式浴櫃，創造美感實用的空間。
- 3、各浴室配置多功能換氣機，創造舒適環保的生活空間。
- 4、各浴室採用明鏡。
- 5、水龍頭搭配面盆整體施工，亮麗非凡。
- 6、淋浴空間採用強化玻璃乾溼分離設計配置升降蓮蓬頭，呈現舒適明亮的淋浴情境。

■ 廚房設備系統：

依人體工學原理設計，按各戶平面特性規劃整體廚具採用CESAR、LEICHT、SACHSEN或TLK之歐系一流名門品牌，創造明亮健康的廚藝環境。

- 1、檯面採用進口一體成型人造石系統，檯面平整美觀實用。
- 2、搭配整體廚具採用單槍伸縮冷熱混合龍頭。
- 3、設置IH爐、抽油煙機、不鏽鋼洗滌槽、嵌入式洗碗機及吊櫃。
- 4、搭配櫥下雙溫淨水系統，守護住戶飲水安全。
- 5、設置電冰箱、電鍋、微波爐等專用插座。
- 6、以上廚具設備之檯面，櫥櫃尺寸及設備，由賣方依各戶廚房實際尺寸設計施工。

■ 機電系統：

1、電氣設備：

- ①每戶採單相三線式110V／220V供電，各戶獨立電錶，電梯及公設另設公共電錶。
- ②本工程皆採用暗管配線，所有電器用配管採南亞、大洋塑膠(正)字標記PVC管，所有電線電纜均採用太平洋、華新麗華、宏泰(正)字品牌電線。
- ③所有開關插座採用國際、東芝、日立之名牌，開關為附夜間指示燈之大型面板，安全便利美觀大方。
- ④廚房、浴室及工作陽台開關插座迴路，設漏電斷路器。
- ⑤每戶於廚房裝設緊急供電插座壹處；全區緊急供電插座併入地下室緊

急發電系統，以備停電時專用。

2、電視：

- ①屋頂配置共用UHF/VHF/FM不鏽鋼天線，提供優質視聽品質。
- ②預留有線電視管線之配管，有線電視由社區管理中心代為申請，裝設費用及月費由各住戶自行負擔。
- ③客廳及各臥室皆預留設出線口。

3、空調系統：

各戶設計獨立空調系統，主機採用日立（HITACHI）、大金（DAIKIN）或三菱（MITSUBISHI）分離式變頻空調系統，室內均預留穿樑套管及專用排水，方便住戶未來自行購買各式子機出風系統。

4、電話：各戶客廳、餐廳、臥室均設電話出線口。

5、發電設備：

- ①地下室設自動發電機及ATS，以備停電或緊急時供應各戶室內緊急用電插座、管理中心、電梯、樓梯照明、自動供排水、消防及大樓保全系統之用。
- ②發電機裝設消音器及黑煙淨化器。

■ 給排水設備系統：

- 1、本大樓地下室水箱進水系統，特別裝置全自動過濾設備系統（全棟式淨水處理系統）；淨化自來水的品質，養生的第一步就從提高優質水源做起，採間接供水方式，自來水由總錶進入地下室水箱，由兩組自動交替使用之泵浦，送至屋頂水箱經各戶獨立分錶，以重力方式給水，屋頂水箱內牆採不銹鋼水箱設計，提供潔淨衛生用水。
- 2、各戶冷熱給水管採用不銹鋼管，熱水管做保溫披覆。
- 3、集體共同之衛生排水管採用大口徑PVC管。
- 4、所有排水管皆是Ⓢ字標記之PVC管。
- 5、排水管採不銹鋼落水罩，屋頂採高腳不銹鋼製落水罩。
- 6、室內汙水系統經主管機關審核之排放系統。
- 7、屋頂雨水、陽台落水、洗衣機排水按主管機關核准之污水排放規定設置。

8、各戶室內設置自來水獨立止水閥。

■ 社區網路：

本大樓建置FTTH（Fiber To The Home）光纖網路設備，以滿足住戶寬頻需求，日後社區各戶申請裝置電信公司外部寬頻網路外線即可享受便利之寬頻網際網路。

■ 消防安全系統：

- 1、所有消防設備均按主管機關法令設置施工並通過消防檢查合格。
- 2、消防設備：每層梯間設有消防栓箱，火警時需拉開消防栓箱內水帶打開閘閥即可使用，並於地下層設置整套設備型自動消防泵浦。
- 3、火警警報設備：室內設火警感知器，各樓層設火警綜合盤，監控中心設火警受信總機，隨時監視各樓層有否火警狀況，遇有情況可發出警報至各樓層。
- 4、緊急廣播系統：監控中心設廣播主機，各層梯間設廣播喇叭，以供緊急廣播用。
- 5、自動泡沫滅火設備：於地下室停車場設自動泡沫滅火設備。
- 6、標示設備：各層梯間設有安全門燈並設照明燈，可供停電照明用，地下停車場設避難方向指示燈，以供火警緊急使用。
- 7、消防法令規範之樓層另設灑水頭，消防管線採明管配置。
- 8、消防法令若有修改則按最新法規設置相關設施。

■ 停車設備系統：

- 1、地下室設計停車場採機械式進出。
- 2、壹樓車道出入口特設緩衝帶及交通號誌，出入口採用遙控快速捲門，具有紅外線感應防壓功能，並採用最新電子感應系統管制出入安全。
- 3、地下室裝設一氧化碳偵測器配合通風設備，隨時監控地下室空氣品質，以維持人車安全。
- 4、壹樓車道出入口特設防水閘門，防止災害發生。

5、全區採用微電腦全自動管控倉儲式駐車系統，安全便捷。

■ 居家安全系統：

- 1、採用防盜防災智慧型彩色LCD螢幕保全主機，具備先進科技功能及多重安全管制，社區大門及壹樓門廳入口裝設玄關型門口機並設感應式讀卡機。
- 2、每戶玄關門及陽台門裝置磁簧開關感知器，玄關門防盜設定與保全系統連結，以防盜賊侵入。
- 3、每戶採用多功能保全防盜、防災、彩色鏡面LCD影像對講機，主機可與管理中心對講，住戶可清楚看到訪客玄關影像以便過濾來訪者。
- 4、每戶設置壹處緊急求救按鈕，方便住戶使用。
- 5、本社區採用與捷運城市悠遊卡結合之感應讀卡系統，住戶可以一卡通行於雙北公車、捷運及其他悠遊卡通用之場所，回到社區亦可開啟社區大門，啟動電梯，方便無比。

■ 社區安全系統：

- 1、壹樓社區大門、電梯梯廂設置感應式讀卡機。
- 2、於壹樓設社區警衛管理中心，服務人員負責監控中央保全主機，及維護社區安全。
- 3、數位式CCTV彩色監視系統：監視車道出入口、停車場內、電梯梯廂、壹樓門廳等公共區域進出，除直接顯像於社區管理中心管理人員監看掌握出入狀況外，並作常態數位式錄影存證管理。
- 4、地下室停車場設置緊急求救按鈕及對講設備與社區管理中心內建置的大樓數位式保全系統連線。
- 5、地下室設置先進科技一氧化碳偵測器並與大樓保全系統結合，可預防大樓火災的發生。
- 6、屋頂裝設避雷設備，以確保本社區之安全。
- 7、保全系統結合自動化機電設施管理系統，特將大樓電梯機房、緊急發電機房、消防泵浦室等之出入口及污廢水池、蓄水池之水箱蓋加裝偵

測器連結至管理中心之數位式保全主機，充分確保公共設施的安全。

- 8、於頂樓避難平台、及地下室梯廳入口特別設置對講機及緊急求救按鈕，以備突發狀況之連繫。
- 9、壹樓公共區域設置各戶信箱區，採用先進電子開啟系統結合門禁系統，提供便利的科技服務。

■ 環境保護系統：

於地下室適當位置規劃垃圾儲存空間及廚餘冷藏暫存設備，由社區管理中心派人統一處理，提高生活品質，創造優雅的環保社區。

■ 特約事項：

- 1、在不違反廣告真實性之義務下，賣方為維護整體建築物之精緻藝術格調，保有地下室、庭園等類似形式、設計之修改權，但以不損及購買者之權益為原則。
- 2、以上建材及設備，本公司基於下列情形得更換同等級品或更高級品：
 - 法令禁止使用或停止進口時。
 - 指定之建材及設備若為單一品牌，如於施工時有停產情事時。
- 3、為確保建物各向立面之整體美觀，住戶同意並切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 4、各項建材設備之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍。
- 5、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，上開石材應以施工當時所採購為準。

附件七 代刻印章授權書

買方因委託代刻印章並授權賣方使用，切結並約定如下：

- 一、本授權書依據買賣雙方訂定之『房屋土地買賣契約書』第二十七條第二款之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本約房地產權移轉登記之相關事項申辦（含稅費申請或撤件、產權移轉契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶或其他文件等）及貸款抵押權設定登記之申請、變更及相關必要事宜。
 - (二) 水、電、瓦斯、電信等公共服務之申請、過戶或變更。
 - (三) 本社區專有部分之綠建築維護管理計劃相關資料及簽收單（內容視主管機關要求而定）。
 - (四) 實價登錄申報等相關手續之用及其他依本約所約定之使用範圍。
- 四、賣方除經買方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立授權書人係於簽訂『房屋土地買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件九 住戶管理規約

【怡富景繪】社區（以下簡稱本社區）全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 規約之效力及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、汽車停車位所有權人及住戶，本社區之範圍及於本約建造執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（一）專有部分：指本公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性且為區分所有標的者，為編訂獨立門牌號碼所在地址證明之單位並登記為區分所有權人所有者。

（二）共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會（以下簡稱管委會）造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專

用外，應供全體區分所有權人及住戶使用：

- (一) 2樓一般零售業之露臺，約定為1樓A4戶之區分所有權人使用。
- (二) 3樓A1戶之露臺，約定為3樓A1戶之區分所有權人使用。
- (三) 3樓A7戶之露臺，約定為3樓A7戶之區分所有權人使用。
- (四) 本社區露臺約定為各該毗鄰戶無償使用，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使用該空間。
- (五) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負責。

四、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，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。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

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。

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。

- 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。
- 八、位於本公寓大廈壹樓編號29號法定無障礙汽車停車位為全體區分所有權人之共有部分，由管理委員會或管理負責人依法管理、使用、維護及修繕，並全數負擔其費用。

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，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，依建築法相關規定辦理。
- 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，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。
 - （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，由管理費或公共基金支應。

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，依建築法相關規定辦理。

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召開

(一) 定期會議每年召開一次（至少一次）。

(二) 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之處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上，以書面載名召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人產生方式

- (一) 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。
- (二) 前目無管理負責人或管委會，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) 第一屆大會由起造人擔任召集人。

三、開會通知：

- (一) 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供告之；公告期間不得少於兩日。
- (二) 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：

- (一) 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。
- (二) 區分所有權者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不超過全部之1/5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。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

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) 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：

- (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) 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。
- (三) 區分所有權人會議討論事項：

- 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。

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 區分所有權人會議之重新召集

- 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 會議記錄

- 一、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。
- 二、會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五) 委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。

委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

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、任期及解任管理委員會主任委員之召開

一、管理委員選任之資格及其限制：

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

(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：

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。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，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。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

(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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自選任日起為期一年（中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿）。

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應三分之二以上之管理員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免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。

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、主任委員應於定期大會會議中，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、規約及區分所有人會議、管理委員會之決議。
- 九、為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 十、管理委員之報酬為無給職。
- 十一、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應每二個月乙次。
- 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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六) 本公寓大廈應設置公告欄。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

- 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：
 - (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 本公共基金、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及綠建築維護費用外，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) 管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔：房屋每坪每月新臺幣180元整，汽車停車位以每位每月新臺幣1,500元整。

(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) 公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

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所載已擁有停車空間持分者。（每月由車位管理費提撥機械停車位系統實際使用之電費）
- 二、依與起造人或建築業者之買賣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。
- 四、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。

五、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期間自管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月份底止為本大樓之會計年度期間。
- 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應經經辦人、財務委員、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：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。
 - 十、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。

第二十三條 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，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

第二十四條 投保火災保險之責任

- 一、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。
- 二、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。

第二十五條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使

用) 契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定,並應向管理委員會提切結書。

- 五、管委會空間由全體區分所有權人共同管理使用,並由管理委員會制定使用規章管理,該公共設施之維護概由主管機關、社區管理委員會及區分所有權人會議依法自主自行處理。
- 六、全體各區分所有權人及住戶應確實遵守建築相關規定及本社區之綠建築維護管理計劃維護及及主管機關之相關規定確實進行後續維護管理事宜。
- 七、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。
- 八、全體住戶同意並遵循建造執照所載之特別註記事項。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十六條 爭議事件之處理

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

第二十七條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時,管理委員會應按下列規定處理:
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定,於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時,有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事;於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線,必須進入或

使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所

有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

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

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之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。

三、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第二十九條 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。

第三十條 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。

第三十一條 立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

立 約 人：

身分證字號：同主約

中 華 民 國

年

月

日