

房屋土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)
立契約書人

出賣人：和暘建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為由和暘建設股份有限公司興建之【和暘W】大樓房地(以下簡稱本大樓)買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

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

買方：_____簽章

賣方：和暘建設股份有限公司 簽章

第二條 賣方對廣告之義務

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

第三條 房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落

- 1、坐落於台北市文山區景美段五小段 341、343-1、343-2、343-3 等四筆地號土地，面積共計 1, 153 平方公尺 (約 348.78 坪) (以下簡稱本基地)。
- 2、土地使用分區：第三種商業區。依 99.08.31 府都規字 09934139778 「台北市文山區都市計劃通盤檢討」 (細部計劃) 案及相關法規，本案基地辦理容積移轉，移入額度為基準容積之 40%，業於 109 年 12 月 22 日經台北市都市發展局會議核可在案。

(二) 房屋坐落

- 1、同前述土地基地內興建地下五層地上二十層案名【和暘W】為主管建築機關於 110 年 10 年 25 日核准建造執照

號碼為 110 建字第 0262 號詳【附件一 建照執照影本】。

2、買方承購編號第 _____ 戶第 _____ 樓房屋乙戶，使用類別為 一般事務所 集合住宅 一般零售業(以下簡稱本約房屋)【附圖一 房屋平面圖】。

買方：_____ 簽章

3、主要用途標示如下：

- (1) 地下一層為機車位、防空避難室兼停車空間。
- (2) 地下二層為機車位、停車空間。
- (3) 地下三層至地下五層為停車空間。
- (4) 地上一層為門廳、一般零售業 A 戶、B 戶。
- (5) 地上二層為一般零售業 A 戶、B 戶、防災中心。
- (6) 地上三層至地上十四層為一般事務所 (A3-14F、A7-14F 為集合住宅)。
- (7) 地上十五層至地上十九層為集合住宅。
- (8) 地上二十層為管理委員會使用空間。

4、樓層高度標示

本大樓之樓層高度『依建築技術規則樓層高度定義：自室內地板面至其直上層地板面之高度』：地上一層一般零售業高度為 4.2 公尺，地上二層 3.6 公尺，地上三層及地上十九層高度為 3.23 公尺，地上二十層為 3.94 公尺，地下一層高度為 3.6 公尺，地下二層至地下五層高度為 3.2 公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格

1、汽車停車位

- (1) 買方購買之車位依建照圖說為地下 _____ 層 機械升降平面車位 坡道平面車位 編號第 _____ 號，共 _____ 位，上開車位屬法定平面停車位，並停車空間位於共有部分依民法第 799 條規定「停車位不分配土地持分」且無獨立權狀。

買方：_____ 簽章

其車位規格尺寸如下：

長 600 公分，寬 250 公分，高 210 公分（大車位）。

長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分（一般車位）。

長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分（小車位）。

(2) 買方購買之停車位，其停放尺寸以前述規格為限制，尺寸測量依據停車格線（如靠牆（柱）兩側之車位）以該停車格線外緣為界，有共同相連停車格線以該停車格線之中心線為界，位置如【附圖二 汽車停車空間平面圖】。

2、本大樓地下層共五層，汽車停車空間面積為 2,902.33 平方公尺，占共有總面積之比例約 34.59%（計算式為 $(2902.33/8391.44) \times 100\%$ ）。每位停車位持分 1/79 約 36.74 平方公尺（約 11.11 坪）。

汽車位面積除停車空間另含汽車升降梯、車道及其它必要空間等在內，由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。

3、如遇空襲或其它緊急情況時，地下一層為防空避難空間兼停車空間，應無條件開放作為避難使用。

4、未購買汽車停車位之買方已充分認知本房地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，已確認並同意對本大樓之地下室單獨銷售汽車停車空間無任何使用權利。

5、買方已知悉本車位之進出動線、容車尺寸確實符合使用需求，雙方同意，日後不論法令有無變更，均視為符合買賣規格。

買方：_____ 簽章

第 四 條 房地出售面積、認定標準及契約總價

房屋、土地及汽車停車空間面積、出售標示及買賣總價款說明如下。
(依電腦列印浮貼方式，買賣雙方確認加蓋騎縫，修改無效)

(一) 土地面積

買方購買戶別：

車位號碼：

地下：

土地面積：

如因分割、合併、地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積為主，實際面積以地政機關登載為準。

土地持分面積	平方公尺	約 坪	應有權利範圍為	/100,000
--------	------	-----	---------	----------

計算方式：
$$\frac{\text{專有部分面積 (平方公尺 (坪))}}{\text{全部專有部分總面積 (平方公尺 (坪))}} * 100,000$$

(二) 房屋面積

房屋建物登記面積如下：

面積	戶 別	
	平方公尺	坪
房屋建物登記總面積		約 坪
1. 主建物面積		約 坪
2. 附屬建物部份 (既陽台面積)		約 坪
共有面積		約 坪
主建物面積占本房屋得登記 總面積之比例	%	

(三) 前 2 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。

(四) 本契約房屋+車位總價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整

1. 房屋總價如下：

	買賣總價	元	
包含：	土地款	元	
	房屋款	元	(一) 專有部分小計 元
			1. 主建物部分 元
			2. 附屬建物部分 元
	(二) 共有部分 元		

2. 汽車停車位總價如下：

車號 / 項目	金額
號 車位總價	元 (房屋款)

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 本大樓共有部分項目如下：

- 1、地下五層：安全梯、梯廳、無障礙升降機、水箱、消防幫浦室、機械室 A、機電設備空間、消防水池。
- 2、地下四層：安全梯、梯廳、無障礙升降機、機械室 B、水箱。
- 3、地下三層：安全梯、梯廳、無障礙升降機、機械室 (A) 供消防用、機械室 (B) 供電信用、無障礙汽車位(1 位)。
- 4、地下二層：安全梯、梯廳、無障礙升降機、機車停車空間、無障礙汽車位(2 位)。
- 5、地下一層：安全梯、梯廳、無障礙升降機、垃圾儲藏室、發電機室、台電配電室、裝卸位 (3 位)、法定車位編號 85、86 二位、機車停車空間、車道。
- 6、地上一層：特別安全梯、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、梯廳、門廳、高層緩衝空間、騎樓。
- 7、地上二層：特別安全梯、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、梯廳、防災中心。
- 8、地上三層至十九層：特別安全梯、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、梯廳。
- 9、地上二十層：特別安全梯、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、梯廳、管委會使用空間。
- 10、屋突一層：特別安全梯、緊急升降機、無障礙升降機、排煙室、機械室。
- 11、屋突二層：特別安全梯、水箱、機械室、水錶室。
- 12、屋突三層：特別安全梯、水箱 (A) (B)、機械室。

(二) 前述共有部分總面積為 5,413.28 平方公尺(約 1,637.52 坪)，未含第三條第(三)項停車位性質第 2 款汽車停車位總面積，及地上一層一般零售業 A 戶、B 戶前面騎樓 (面積 75.83 平方公尺，約 22.94 坪) 產權為該兩戶共有持分，依法需開放供公眾通行使用；專有部分總面積為 8835 平方公尺 (約 2,672.59 坪)。

$$\text{本約共有持分} = \frac{\text{專有面積}}{\text{專有總面積}} * 100,000$$

$$\text{本約共有面積} = \frac{\text{共有持分}}{100,000} * \text{共有總面積}$$

第六條 房地面積誤差及價款找補

- (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) 本約第四條之土地面積、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(不含雨遮面積)、共有部份價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時一併結清。
- (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(含)以上者，買方得解除本契約(含汽車停車空間之買賣契約)或經買方同意仍依本條找補約定辦理。
- (四) 汽車停車空間面積找補方式約定如下：
本約汽車停車位竣工尺寸，平面式汽車停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分者，買、賣雙方同意視為符合規格。

買方：_____ 簽章

第七條 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中國信託商業銀行股份有限公司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影本予買方【附件三 信託聲明書】。

價金返還之保證

本預售屋由○○(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件

除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。

第九條 逾期付款之處理方式

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。

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

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一) 地下層停車位

本大樓地下層共五層，總面積 4478.97 平方公尺（約 1354.88 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為區分所有之標的者，其餘面積 2902.33 平方公尺（約 877.95 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 法定空地

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

(三) 屋頂平臺及突出物

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

(四) 部分法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，依附件五分管約定共同遵守。

第十一條 建材設備及廠牌、規格

(一) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四 建材設備】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備

或補償價金者，不在此限。

- (二) 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- (三) 前款材料之檢測，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、身體及健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- (四) 賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條違約條款辦理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- (一) 本預售屋之建築工程應在民國 111 年 7 月 24 日之前開工，民國 116 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，賣方提前完成時買方則無異議。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - 1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - 2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
 - 3、買方同意台電配電場所、發電機室、機電設備空間、消防幫浦室、水箱、機械室 A、B…等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之，惟不得影響買方專有面積及消防安全及停車位尺寸，並符合相關建築法令下賣方保有調整公共設施位置、項目、面積、建築結構及變更建造執照之權利。
- (二) 賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，買方得依第二十五條違約約定處理。

第十三條 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) 買方應按賣方通知之時間及地點辦理驗收手續，驗收時賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，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（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：
- 1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - 2、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買方賣方負擔；未議定者，由賣方負擔。

買方: _____ 簽章

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- (一) 土地所有權移轉登記
- 土地所有權之移轉，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
- 房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記。
- (三) 賣方違反前二項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金時，由賣方全數負擔；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：

1、除本契約約定之交屋款保留外，應繳清房地移轉登記前應繳之一切款項及逾期加計之遲延利息。

2、賣方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件、預繳各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立各項取款文件及委託撥款文件(三方簽署完成)，並應開立銀行貸款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方，不辦貸款或貸款金額不足該期期款者，應於賣方通知繳款期限繳清該期之期款或補足該期之期款。

3、前二款之費用，如以票據支付，應在房地產權移轉登記前全部兌現。

(五)本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，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繳清費用，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各項稅費或罰款(滯納金)時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用。

(六)依不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例之規定，**預售屋代銷業務應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。地政士應於買賣案件辦竣所有權移轉登記，同時依本約所載內容，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(即實價登錄)，此為雙方同意且確實知悉。**

(七)買方若為未成年人，除贈予稅由買方負擔外，應由買方之法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

(八)如買方為外國人者，應於本大樓結構體完成前，於賣方通知期限內提供應備之身份證明及其他必要文件，並配合地政

事務所向主管機關完成法定報備程序。

第十五條 通知交屋期限

(一) 通知交屋期限及相關費用之約定

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、買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之房屋修繕單上，賣方應於交屋前完成房屋修繕單上所列之瑕疵。
- 2、賣方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件。
- 3、買方繳清各項款項及費用(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) 交屋時雙方應履行之義務

- 1、買方應於收到賣方之交屋通知日起____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。
- 2、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）或使用執照影本及代繳稅規費等費用之收據交付買方，並發給房地使用證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書無需返還。
- 3、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費及公共水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

(一) 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費。

(二) 賣方依相關法令應協助本大樓全體所有權人召集區分所有

權人召開第一次區分所有權人會議，買方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。

- (三) 賣方應依公寓大廈管理條例第五十七條規定，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內，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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。
- (四) 上開檢測責任由賣方負責，檢測方式雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。
- (五) 為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約約定內容之規定。

第十七條 保固期限及範圍

- (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對：
 - 1、結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…) 負責保固十五年。
 - 2、固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、磁磚、衛浴、廚具、電梯…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。
- (二) 本大樓防水自本建物取得使用執照起負責保固二年。
- (三) 前二項規定若因買方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等或非可歸責於賣方之事由而毀損者，不適用之。
- (四) 本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。
- (五) 保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

本契約【附件二 付款明細表】付款明細表約定之銀行貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以下簡稱約定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

(一) 不辦貸款

買方不辦理貸款或申請貸款額度低於本契約約定貸款金額時，開立與差額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保，賣方進行申報本建物契稅單，於本建物契稅單核下後十日內買方應將本契約貸款金額或差額部分，如數匯款至賣方指定帳戶，或至賣方指定處以銀行本行支票向賣方繳清銀行貸款。

買方：_____ 簽章

(二) 辦理貸款

1、委辦貸款

(1) 買方同意委託賣方統籌代覓金融機構辦理貸款，並依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供辦理產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

(2) 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

(3) 買方委辦貸款而核貸金額少於約定貸款金額時，其差額依下列各目處理：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

A. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由

買方分期清償。

B. 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。

C. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

3、可歸責於買方時，指如因買方個人信用評等問題、資歷條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，買方應於接獲賣方通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

2、自洽貸款

(1) 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。

(2) 賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。

(3) 買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料起算二十日內辦妥對保手續，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票等其他自洽貸款證件交予賣方。

(4) 買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」

交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，若買方逾期撥款，賣方將依第九條規定處理。

(5) 買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

3、買方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：

(1) 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，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方逕得依本條第一項不辦貸款約定方式處理。

(2) 買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

(3) 買方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。

(4) 其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅、規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補，逾期未繳視為買方違約，賣方得拒絕辦理產權移轉登記及後續之買賣程序。

(5) 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並

應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權或逕為解除本契約。

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

(7) 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

第十九條 貸款撥付

買方充分認知約定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，並由金融機構設定抵押權後，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額，除有違反第十一條第二款、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。

第二十條 房地轉讓條件

(一) 自簽訂本契約日起，買方即為本買賣標的物之產權登記名義人，非經賣方同意，買方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對賣方不生效力，且因此而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負違約及賠償責任。

(二) 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於賣方通知辦理銀行貸款對保期限前，買方如擬將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵得賣方同意始得轉售，賣方非有正當理由不得拒絕(本轉讓手續為以簽認讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂)。

(三) 前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，買方需於辦理轉讓手續同時支付本契約總價款千分之____(最高以千分之一為限)之手續費予賣方。

(四)轉讓之第三者應遵守本契約之一切規定，若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。

(五)因契約轉讓產生之稅賦，由相關當事人自行向稅捐單位申報轉讓及繳稅。

第二十一條 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交屋尾款中扣除，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。

第二十二條 稅規費及相關費用負擔約定

(一) 賣方應負擔項目

- 1、土地增值稅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，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，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 2、本約房屋通知交屋日前之地價稅及房屋稅。
- 3、建物所有權第一次登記相關費用。
- 4、本約房屋之水、電裝接工程費用。
- 5、賣方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，依程序移交依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥新台幣 \$ 3, 818, 465 元整予本社區管理委員會。

(二) 買方應負擔項目

- 1、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，房地所有權移轉登記時適用)、地政士代辦

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。

- 2、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。
- 3、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 4、本項所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- 5、買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
- 6、基於維護本大樓生活品質及確保公共設施保持正常運作下，買方同意本大樓之公共設施用電及用水費用，由賣方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用分攤至各戶。
- 7、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，管理費收費標準如下：
 - A、地上一、二層一般零售：依產權登記面積每坪為新台幣 60 元。
 - B、地上三層（含）以上房屋部分：依產權登記面積每坪為新台幣 120 元。
 - C、車位部分：
 - 1、地下一層至三層每月每位新台幣 800 元。
 - 2、地下四層至五層每月每位新台幣 1000 元。

上述管理費用乃用以支付代管理期間之管理費用（包含但不限於物業管理人員薪資、清潔費用、電費、瓦斯費費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等）；該管理維護費用於賣方擔任本大樓之管理負責人期間，由賣方負保管之責，賣方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會

或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。

買方：_____ 簽章

8、交屋後裝潢管理相關規定：

- (1) 買方於交屋後自行裝修時，考量安全載重，室內隔間部分需採輕隔間方式施作，買方必須告知其繼受人及室內裝修承包廠商。
 - (2) 買方應遵守本大樓由賣方或其指定之管理負責人所訂立之裝修施工管理之規定，於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，及每日新台幣 200 元裝潢管理費予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員，於施工期間配合遵守該規定。
 - (3) 買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
 - (4) 買方於裝修完成後，且合於賣方或其指定之管理負責人所訂立之裝修施工管理規定者，得向賣方或其指定之管理負責人或本大樓管理委員會申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金或保證票。
 - (5) 未繳交施工保證金及裝修管理費者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- (三) 前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

法令規定辦理。

第二十四條 建築設計變更之原則

- (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，以不影響上、下樓層為原則，其他有關建築主要結構、建築立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等共有部份不得要求變更。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。
- (二)買方若要求室內隔局或裝修變更時，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壹次為限。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，如買方逾期提出或以口頭、電話提出申請者，對賣方不生效力。若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用每次新台幣壹萬元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。
- (三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出加減帳通知買方簽認，逾期未簽認時，視為買方已撤回變更設計申請並同意依原圖施工。工程變更若為追加款，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款及變更管理費始為有效，若買方未如期繳納，視為撤回變更設計申請，賣方得拒絕受理，並按原設計施工。工程變更若為減帳於確認變更設計減帳金額後，於交屋時一併結清。
- (四)買方辦理建材設備之選樣或選色及相關追加建材或退料，以賣方通知書面所載之項目及範圍為準，買方應於賣方之通知期限內完成選色及選樣確認手續，若賣方提供之室內建材或色系不符買方之要求，買方則辦理工程追減，交屋後由買方自行購料施工，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
買方如逾期未完成相關選色及選樣手續，經賣方催告七日內仍未辦理，視為買方無條件同意放棄選色及選樣之權利，由賣方代為選定。

- (五) 若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。
- (六) 依法規本案有五戶(B戶2F及A14戶-5F、8F、11F、14F)之衛浴設備需符合法規之無障礙衛浴設備，不得變更。
- (七) 本案開放式廚房(未設置防火區劃空間)配置感應式電磁爐；(不包括A3-14F及A2-15F~19F住宅獨立式廚房配置瓦斯爐)，買方同意不得要求辦理變更施作。

買方：_____ 簽章

第二十五條 違約處罰

- (一) 賣方違反本契約第「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反本契約「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本契約總價款百分之____(不得低於百分之十五)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) 買方違反本契約【附件二付款明細表】之規定繳付款項者，賣方得沒收依本契約買賣總價百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額如超過買方已繳之價款者，則以該已繳之價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (五) 於本條第四項買方違約之情形，買賣標的如已辦理產權移轉者，買方應無條件將買賣標的產權於賣方通知七日內，備齊有關書類證件蓋章並負責將所有權移轉登記予賣方，如需

買方補正或親自出面辦理相關事項者，買方亦應無條件按賣方指定之時間及地點配合辦理之，同時負擔所需之一切稅費與各項費用，絕無異議。買方如已辦理工程變更設計者，並應負擔買賣標的恢復原設計所發生之全部費用。

- (六) 買方若於契稅申報或產權移轉登記前未依約繳付各期價款，賣方除得依違約約定處理外，並得暫時停止辦理產權移轉之申報或登記，已辦理契稅申報或產權移轉登記者，買方同意由賣方逕行辦理撤銷申報及移轉登記，買方並同意契稅申報及產權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由賣方用印完成，或由賣方持用買方授權代刻之印章逕行辦理撤銷，買方絕無異議。
- (七) 本建物之工地於施工期間，未經賣方同意買方不得擅自進入本工地；倘買方強行進入發生意外時，買方應自負全責，買方與其關係人不得向賣方主張任何權利或賠償。若因買方前揭之行為致主管機關要求工地停工至影響本工地進度時，買方需負本工地遲延之賠償，並負責賣方因此所生的一切損害。

第二十六條 契約及其相關附件效力

- (一) 本契約之附件及附圖為本契約之一部分，第四條房地買賣面積及契約總價、附件二付款明細表、附圖一房屋平面圖、附圖二汽車停車空間平面圖，上列共 4 頁為浮貼方式，買賣雙方需加蓋騎縫章。
- (二) 本契約經雙方或其代理人簽名或蓋章後生效，本契約之效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。
- (三) 本契約壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

第二十七條 工程其他約定

- (一) 本大樓之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車

空間之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。

- (二) 本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，買方同意不提出任何主張。
- (三) 供水、供電、瓦斯管線(以明管方式設置於各戶工作陽台內)、通訊系統、通風管道、消防灑水系統、逃生緩降機、逃生窗等及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並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。
- (四) 各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依台北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- (五) 買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第二十八條 基金運用

- (一) 依「公寓大廈管理條例施行細則」之規定，賣方應按法定工程造价提列本大樓公共基金。
- (二) 管理委員會或管理負責人應完成依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- (三) 買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其它款項；同時於賣方移交後，管理委員會應設專戶儲存。

第二十九條 特約事項

- (一) 賣方基於與信託受託人『信託契約書』之約定，指定信託受託人為本約買賣土地之信託移轉受託人暨變更為建造

執照之名義起造人，於本契約房屋興建完工並辦竣建物所有權第一次登記後，信託受託人同意依信託契約即配合辦理建物移轉登記為賣方所有之相關手續。

- (二) 買方已確認賣方及賣方所委任之銷售人員所提出之各項廣告內容確實與本契約內容相符，現場銷售人員如口頭承諾事項，非經雙方於合約內文字載明不生效力。
- (三) 另銷售現場之樣品屋暨裝潢設計公司所提供之傢俱配置參考圖等，除【附件四 建材設備】列明之建材設備說明外，均係現場施作之裝潢傢俱配置，僅提供予買方參酌，不在本契約買賣標的物之範圍。
- (四) 1、為落實大樓管理服務品質，買方同意完工後第一年全權委託賣方，由賣方指定之物業管理公司，正式管理本大樓之社區管理公共事務期限一年。賣方同意回饋本大樓自賣方通知交屋日起計一年之物業管理人事費用、公共設施之清潔人員費用；其他費用如垃圾清運費、公共水電費、園藝維護等代理購置相關設備及耗材之費用…等仍由本大樓全體區分所有權人管理費支付。但若一年期限內管委會要求更換賣方指定之物業管理公司，則賣方得終止上述費用回饋。
- 2、前款人事費用包含社區經理 1 名、秘書 1 名、大廳安管 4 至 5 名分二班輪值（採輪班制）、清潔人員 2 名，並依勞基法等相關法令排定工作時數及輪休。

買方：_____ 簽章

第三十條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則視為買方違約，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行處分時，均視同買方違約，就以上違約事項賣方得逕行解除本契約，買方並需負責賣方因而所受之損害賠償責任。

第三十一條 留置權約定

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

第三十二條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收已兌現價款加計法定利息退還買方，買方除此之外不得向賣方請求其他任何賠償或補償。

第三十三條 連帶責任約定

- (一) 買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。
- (二) 買方應擔保本契約標之物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- (三) 若有前二項情形，買方之法定代理人或繼受人視為買方之連帶債務人。

第三十四條 通知及送達

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

第三十五條 買受送達代收人

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

第三十六條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十七條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

附 件：

- 一、建照執照影本
- 二、付款明細表
- 三、信託聲明書
- 四、建材設備
- 五、分管約定
- 六、代刻及使用印章授權書
- 七、逕撥貸款同意書
- 八、蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書
- 九、大樓管理規約
- 十、本案建築執照地籍套繪圖

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、汽車停車空間平面圖
- 三、地下一層建照平面圖
- 四、地上一層空地約定專用範圍示意圖
- 五、地上三層露台及屋頂平台約定專用範圍示意圖
- 六、地上十五層露台及屋頂平台約定專用範圍示意圖
- 七、地上二十層建照圖管理委員會使用空間
- 八、廣告物設置規定說明

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：

傳 真：

行 動 電 話：

E - M A I L：

賣 方：和暘建設股份有限公司

代 表 人：林 明 豪

統 一 編 號：84789001

公 司 地 址：台北市復興南路一段 380 號 10 樓

公 司 電 話：(02)2706-8966

不動產經紀業：璞煦廣告股份有限公司

代 表 人：李 忠 恕

統 一 編 號：28189187

公 司 地 址：台北市內湖區新湖一路 218 號


電 話：(02)7735-0888

不動產經紀人：

不動產經紀證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0262號			
起造人姓名	和暘建設股份有限公司 負責人：林明豪			住 址	10656 台北市大安區復興南路一段380號10樓		
設計人姓名	鄧毅仁			事務所名稱	鄧毅仁建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢2棟地上20層地下5層 共25層205戶		
建 築 地 點	地 址	文山區景行里景中街					
	地 號	文山區景美段五小段0341-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎 樓	133.78m ²	建 築 面 積	660.16m ²	基 地 面 積	騎 樓	220.1m ²
	其 他	16205.53m ²				其 他	932.9m ²
發 照 日 期	110年10月25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80個月內竣工		
工 程 造 價	\$ 251,230,977 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	922.38	3.6	(防空避難室兼停車場)共29筆(詳見附表)				
						總 計:	16339.31 m ²
備 註：凡應事項，起造人名單，地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照 局長黃一平			
中華民國一一〇年十月二十五日							

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

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0262號

建築地點：

地號：文山區景美段五小段0341-0000號
文山區景美段五小段0343-0002號



文山區景美段五小段0343-0001號
文山區景美段五小段0343-0003號

<p>建築物概要：地下001層、面積:922.38m²、高度:3.6M、用途:(防空避難室兼停車空間)</p> <p>地下003層、面積:922.38m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)</p> <p>地下005層、面積:922.38m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)</p> <p>地上001層、面積:648.56m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業(甲組)(G3),(第二十組)一般零售業(乙組)日用百貨便利商店除外(G3),合計259.27m²,車道66.28m²,緩衝空間96.34m²,門廳226.67m²</p> <p>地上003層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上005層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上007層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上009層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上011層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上013層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上015層、面積:431.11m²、高度:3.23M、用途:(第二組)集合住宅(H2)</p> <p>地上017層、面積:431.11m²、高度:3.23M、用途:(第二組)集合住宅(H2)</p> <p>地上019層、面積:431.11m²、高度:3.23M、用途:(第二組)集合住宅(H2)</p> <p>突出物001層、面積:118.62m²、高度:2.9M、用途:(梯廳)(樓梯間)</p> <p>突出物003層、面積:118.62m²、高度:2.8M、用途:(機房)(水箱)</p>	<p>地下002層、面積:912.21m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)</p> <p>地下004層、面積:873.88m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)</p> <p>騎樓、面積:133.78m²、高度:4.2M、用途:(騎樓)</p> <p>地上002層、面積:462.77m²、高度:3.6M、用途:(第十九組)一般零售業(甲組)(G3),(第二十組)一般零售業(乙組)日用百貨便利商店除外(G3),合計340.73m²,梯廳122.04m²</p> <p>地上004層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上006層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上008層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上010層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上012層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2)</p> <p>地上014層、面積:642.59m²、高度:3.23M、用途:(第二十八組)一般事務所(G2), (第二組)集合住宅(H2)</p> <p>地上016層、面積:431.11m²、高度:3.23M、用途:(第二組)集合住宅(H2)</p> <p>地上018層、面積:431.11m²、高度:3.23M、用途:(第二組)集合住宅(H2)</p> <p>地上020層、面積:318.48m²、高度:3.94M、用途:管委會使用空間(第二組)集合住宅(H2)</p> <p>突出物002層、面積:118.62m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)</p>
---	--

雜項工作物：無設置雜項工作物：長度0.0m、高度0.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用101年11月30日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07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：《109》年《5》月《8》日（法令適用日期：109年5月8日）為法令適用日。
2. 建築地點：文山區景行里。
3. 實設空地《492.84》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：《力巨結構土木工程事務所》，技師：《張培璋結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《林德洪土木工程》技師。
7. 其他專業技師：《于翔電機技師事務所》，技師：《林子翔電機工程》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（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



注意事項：

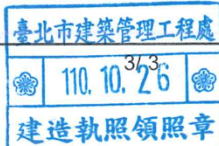
- 混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
- 10.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 11.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 12.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 13.六層以上或供公眾使用建築物，於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書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 14.昇降機《5》部。
- 15.昇降設備應於申領使照前領得昇降設備使用許可證。
- 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.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.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《109年12月22日》《府都設字第1093111490》號函完成都市設計審議程序。
- 22.本案係容積移轉接受基地，經本府109年12月24日府都綜字第1093112295號函核備自本市大安區復興段二小段352地號(全部)，中山區榮星段三小段153地號(部分)及中正段三小段16地號(部分)等，松山區西松段三小段130-1地號(部分)及延吉段三小段253-4地號(部分)，信義區虎林段一小段709地號(部分)及信義段一小段342地號(部分)，南港區南港段一小段1062地號(部分)等8筆地號移入容積共1291.36平方公尺。
- 23.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249.80平方公尺，屋頂平臺綠化面積為149.90平方公尺。
- 24.自103年1月1日起，非公有新建高層建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：149.90平方公尺。
- 25.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。
- 26.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1.2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149.90平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 27.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣6280774元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。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。
- 28.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。
- 29.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。
- 30.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」。
- 31.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」。
- 32.認養事項：計畫道路範圍內人行道，經本府109年06月02日北市工新管字第1093048902號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 33.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 36.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 37.捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 38.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0262號

注意事項：

- 39.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 40.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 41.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 42.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 43.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。
- 44.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 45.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫書送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 46.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 47.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 48.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110年1月14日北土木技字第1102000218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。
- 49.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。
- 50.第《I》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《146.09》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 51.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 52.(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。
- 53.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 54.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)
- 55.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。
- 56.1.依台北市政府109年12月22日府都設字第1093111490號函說明二：
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：
(1)本案自建建築線及地界線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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
(2)容積移轉環境補償措施如下：本建物地上1層至14層共7213.63平方公尺之容積樓地板應作為商業使用，不得任意變更。
(3)屋頂及露台透空遮簷部分，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。
- 57.臺北市府捷運工程局109年12月23日北市捷土字第1093029855號函：
■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，以為開工時間測知依據。
■基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，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。
■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。
■基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供於本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
■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限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
- 58.本案於110年5月20日北市都綜字第1103045498號函繳納容積移轉代金在案，尚未取得容積移轉證明書，故依台北市容積代金預先繳納作業說明：第二點(三)容積代金找補作業：俟容積代金報府核定金額後，起造人於接受基地新建大樓一樓樓地板施作前，完竣容積代金找補作業，取得容積移轉許可證明，



附件二 付款明細表

附件三、信託聲明書

附件四 建材設備

■建築結構

- 一、本大樓結構依建築構造最新建築技術規則，由力巨結構土木技師張培璋結構技師設計之鋼筋混凝土（RC）構造，耐震強度為 0.264g（258gal 耐震六級），主樑柱均具承載重、抗壓、耐震等特性，完全符合建築主管機關法規，並經台北市政府主管建築機關審查設計圖樣核准施工。
- 二、混凝土採國產台泥、國產、力泰等知名廠牌混凝土砂石材料，符合建材使用安全標準，氯離子含量 $\leq 0.15\text{kg/m}^3$ ，符合最新建築法規及 C.N.S 國家標準。

■建築外觀設計

- 一、由太乙建築師事務所精心規劃，搭配燈光設計，展現建物的質感，建物外觀立面採玉晶石（結晶化玻璃）搭配外牆條磚、菱格紋磚及平磚、金屬格柵、玻璃等建材、整體設計規劃，充分展現出現代建築設計意象。
- 二、燈光：由日大技術照明公司精心規劃整體的燈光計畫，使本大樓於日夜間呈現出不同的建築表情，並由管理中心統一控管。

■公共空間

本大樓壹樓門廳、高層緩衝空間、梯廳、14 層屋頂平台、二十層管理委員會使用空間及各層梯廳等公共空間，委託李文勝建築師規劃設計、空間配置及裝修、園藝、照明等設計，期能營造高規格，優質美化之公共空間，提昇本大樓生活管理品質。

■門廳、電梯廳、樓梯間

一、壹樓入口門廳

- (一)地坪：鋪設天然石材或人造石或磁磚。
- (二)牆面：天然石材或磁磚，搭配木作裝飾。
- (三)平頂：造型平頂天花搭配燈具、照明。
- (四)大門：不銹鋼框架鑲嵌玻璃造型大門。

二、2 樓以上各層梯廳

- (一)地坪：鋪設人造石或磁磚。

(二)牆面：採用人造石或磁磚搭配木作飾材。

(三)平頂：造型天花板刷水泥漆搭配燈具。

三、樓梯間

(一)各層公共樓梯踏步：鋪設 20*20 cm 及 20*27cm 止滑石英磚。扶手：金屬欄杆搭配木質扶手。

(二)牆面及平頂刷得利或虹牌或立邦水泥漆，並設照明燈具及各層指示標誌。

(三)地上層梯廳安全門：採鋼板烤漆防火門及地鉸鍊。

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

■門窗

一、玄關門：

(一)各戶玄關門採單面鑄鋁鋼木門（高度 220cm 寬度 105 cm;無防盜貓眼）、重型絞鏈、不鏽鋼門檻、門止，附三合一電子鎖（密碼、卡片、鑰匙）。

(二) 14F（含）以下 A1、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A13、A14、A15 玄關門為內開式，門外增設橫拉防火門，其他戶均為外開式無設橫拉門。

15F（含）以上所有的玄關門均為內開式不設橫拉門。

(三) A14 戶-5F、8F、11F、14F 為無障礙空間設無障礙門檻。

二、臥室門：採用木門搭配實木門框，附水平把手附鎖、門止。

三、浴室門：採用木門搭配實木門框，附水平把手、無百葉、下設石材門檻。

四、A3-14F 及 A2-15F~19F 廚房門：採用防火木門搭配水平把手，不設門檻。

五、A3-3F~14F 及 A2、A8-15F~19F 陽台門：採三合一採光通風門，玻璃 6mm。

六、門窗：三協或昭和或永欣等隔音氣密鋁門窗附紗窗或紗門。

七、玻璃：採用 8mm 熱硬化或強化玻璃。

■ 室內建材

一、地坪：各戶室內地坪規格如下：

- (一)客、餐廳、臥室：鋪設冠軍或三洋或白馬或皮爾卡登 60×60 cm磁磚。
- (二)獨立式廚房：鋪設冠軍或三洋或白馬或皮爾卡登 60×60 cm磁磚。
- (三)主、次浴室：鋪設冠軍或三洋或白馬或皮爾卡登 30×30 cm磁磚。
- (四)前、後陽台：鋪設國產品 20×20 cm 止滑磚。
- (五)露台：鋪設國產品 20×20 cm 止滑石英磚。

二、牆面：隔戶牆採 15 公分 RC 牆施作；室內隔間牆採輕質灌漿牆施作。

- (一)客、餐廳及各臥室牆面刷乳膠漆。
- (二)獨立式廚房牆面：鋪設冠軍或三洋或白馬或皮爾卡登 30×60 cm磁磚。
- (三)浴室牆面刷防水塗料高度:180 cm。
- (四)主、次浴室：鋪設冠軍或三洋或白馬或皮爾卡登 30×60 cm壁磚。

三、平頂：

- (一)客廳、餐廳、各臥室平頂刷乳膠漆。
- (二)各浴室平頂釘矽酸鈣板刷乳膠漆並附燈具；並預留浴室排氣管及廚房油煙管等之穿樑套管孔。
- (三)工作陽台：採防颱風型鋁企口天花板。

四、衛浴設備：

(一)浴室：

- 1.馬桶：採用 KOHLER 或 INAX 或 TOTO 等廠牌。
(主浴室贈送免治馬桶乙組)
- 2.面盆：採用 KOHLER 或 INAX 或 TOTO 等廠牌，依現場尺寸留設浴櫃。
- 3.面盆龍頭、溫控淋浴蓮蓬頭：採用德國 HANSGROHE 或 KOHLER 或 TOTO 等品牌。
- 4.浴缸：採用國產品牌。限於 A3 戶 -3F~13F，其他戶無規劃浴缸。
- 5.淋浴間：採用國產淋浴拉門。

(二)衛浴配件：

TOTO 或 Panasonic 或阿拉斯加或台達電多功能暖風機 (當層室外排

氣)、鏡箱、毛巾架、置物架等浴室配件。3F~14F-A3 戶獨立式馬桶間裝設阿拉斯加或台達電或 Panasonic 抽風機。

(三)依法規本案有五戶 (B 戶 2F 及 A14 戶-5F、8F、11F、14F) 之衛浴設備符合法規之無障礙衛浴設備。

五、廚房：(尺寸依各戶圖面配置為準)

採用 KOHLER 或櫻花或 HCG 或同級品廚具，搭配杜邦人造石檯面，上下櫃間貼 5 mm 烤漆玻璃，林內或櫻花等品牌之排油煙機及烘碗機、附不鏽鋼洗滌槽搭配龍頭、感應爐(14F-A3 戶及 15F~19F-A2 戶住宅獨立式廚房設置瓦斯爐)。

六、油漆廠牌：得利或虹牌或立邦等。

■浴室排氣設計

排氣設計採當層當戶排放。

■空調設備

統一規劃空調主機位置，並設置空調室外機專用電源出線口、穿樑套管及排水出口。

■天然瓦斯

本大樓各戶瓦斯管由賣方申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管依主管機關核准圖說，瓦斯供應浴廁使用，不供應開放式廚房。(14F-A3 戶及 15F~19F-A2 住宅獨立式廚房供應瓦斯)。瓦斯管線以明管方式設置於各戶工作陽台內，內管費用由賣方支付；裝錶費用由買方負擔，瓦斯錶由買方於交屋後自行申請掛錶。

■電梯設備

- 一、採用崇友、永大、台灣三菱等智慧型電腦感應樓層管制讀卡系統電梯，一台 17 人份（150m/min）；二台 12 人份（150m/min）。
- 二、設置攝影監視系統，緊急求救警鈴、對講機等能與管理中心連線。另加裝防夾裝置、地震感知器，地震時電梯車廂直接通達最近樓層之功能，提昇客戶安全及使用品質。
- 三、車廂內高度 240cm、門框高度 220cm，整體規劃設計搭配金屬扶手及明鏡。

■ 垃圾處理

地下一樓規劃設置垃圾放置區暨廚餘冷藏設備；另設置洗槽及地板排水。

■ 地下停車空間及機房

- 一、地坪：壹樓入口汽車道鋪設 10 cm × 10 cm 車道磚；其餘車道、平面區域及汽、機車位為 EPOXY 加金鋼砂處理。
- 二、牆面及平頂：停車場（含車道）及地下室機房刷水泥漆。
- 三、地下四層、五層之平面停車位設置汽車升降梯方式進出。
- 四、汽車充電：
 - （一）地下室各層依法規預留汽車充電集中表箱。
 - （二）地下室各層天花板預留線架，日後客戶有汽車充電需求時，經由管委會同意後，自行請合法廠商藉由此線架配管線到當層集中錶箱掛表接電，安裝費用及每月電費由客戶自行支付。
 - （三）電費統一由管委會依各車位私表度數收取。
- 五、車道照明分二迴路式開關，以達節約用電。
- 六、停車場定時自動抽排風設備，適當位置裝設防護撞條。
- 七、消防設備依法規設置。

■ 屋頂設施

- 一、屋頂平台：屋面整體粉光後塗佈複合式防水材，上鋪 PS 隔熱板及點焊鋼絲網加混凝土後，鋪設止滑石英磚設計師整體設計搭配，具防水隔熱效果。
- 二、屋突二至三層：地坪整體粉光，牆面及平頂刷水泥漆，設照明。

三、設置放電式避雷針。

■ 電信設備

- 一、屋頂設置數位電視共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一預留有線電視收訊到各層公共弱電箱，以避免立面牽線造成紊亂，接收有線電視收視費用由各戶自理。
- 二、各戶客廳設置電視訊號插座。
- 三、各戶客廳及臥室均設置電話及網路插座。
- 四、搭配中華電信之光纖配線到府(戶內 DD 箱)。

■ 電氣設備

- 一、每戶獨立電錶，採單相三線式 220V/110V 電力多迴路供電；所有配管採用南亞或大洋之 PVC 管或 CD 管；電線、電纜採用太平洋或華新麗華廠牌或同等級之線材。
- 二、各戶開關箱內採士林電機、東元等正字品牌無熔絲開關。
- 三、所有室內燈具開關，採用國產 Panasonic 或中一等品牌大型開關面板。
- 四、浴室、陽台、露台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。
- 五、陽台或露台設置洗衣機、熱水器插座；浴室預留 110V 免治馬桶用插座。

■ 給水設備

- 一、各戶給水採用間接供水方式，自來水經由總表輸入地下室蓄水池，以自動交替揚水幫浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立水錶以重力方式給水。
- 二、各戶室內水平管採上配管方式施做，冷水管採被覆不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。
- 三、各戶給水幹管明管施做，途經客廳或臥室天花板，客戶自行釘天花板裝飾。
- 四、19 樓住戶增設恆壓馬達，設置於屋突二層水錶區。（設備之電費由該住戶負擔）。
- 五、地下室蓄水池及屋頂層水箱牆、地坪內均貼磁磚，方便日後清洗、維護保養。加裝不鏽鋼蓋板、爬梯。

- 六、屋頂設置雙水箱，清洗水箱時不需停水。
- 七、露台設置澆花用水龍頭。
- 八、陽台設置洗衣機及洗衣槽水龍頭。

■排水設備

- 一、管材：排水管在防火時效 1 小時天花板內及管道間內採南亞或大洋之 PVC 管，地下一層水平明管採鑄鐵管，地板排水採用不鏽鋼落水罩。
- 二、廚房不設地板排水口。
- 三、浴室淋浴間規劃線型排水。
- 四、工作陽台或露台留設洗衣機、洗衣槽及地板排水出口，並留設溢水孔。
- 五、浴室排水管裝設 DURGO 吸氣閥，使排水更加順暢。

■大樓門禁管理及保全系統

一、地下室停車場設備

- (一)地下一層停車場入口設快速捲門，採用智慧系統管制進出安全。
- (二)由 e-tag 及遙控器控制開門。停車位設感應照明、出入口設紅綠燈交通號誌、出車顯示號誌及警示器。
- (三)地下室各層設有一處緊急對講機，方便車主於地下室可直接與管理中心通話。
- (四)地下室各層安裝 WI-FI，提昇通訊品質。

二、居家保全系統

- (一)各戶玄關門外，採用影視對講機附門鈴。
- (二)各戶室內採用觸控式 8 吋彩色視訊對講系統，結合影視、對講及保全等功能，另可結合 E-HOME 智能總管系統做為控制功能面板使用(此擴充功能由買方於交屋後自理)，提昇住戶居家安全性及便利性。
- (三)緊急求救鈕：內建於各戶室內對講機，連線至管理室，管理中心能做迅速有效處理。

(四)磁簧：

- 1.各戶玄關大門設置防盜磁簧。

2.一樓店面鐵捲門加裝防盜偵測器。

(五)全室依消防法規設置火災探測器，並與消防受信總機及警衛室連線，可達示警防災及保障安全之功能。

三、大樓設備系統

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

1.公共設備：於停電時供應公共設施照明、門禁安全系統、給、排、抽水系統、電梯、車梯、車道捲門等設備使用。

2.住家：各戶設置一個緊急電源迴路，設於冰箱、熱水器、客廳電視插座，共計3處，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。

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

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

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

(五)燈光管控：本大樓外牆燈及景觀燈由管理員室集中控制。

四、監視系統【CCTV】

(一)大樓道路、外圍圍牆、電梯車廂、車道、地下室停車場、頂樓及各主要出入口裝設攝彩色影機，可監控大樓進出人員。

(二)頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。

(三)2F 防災中心統一架設數位錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像，保障大樓人員進出安全及記錄。

五、安全警報系統

(一)本大樓一樓門廳及地下一層入口處裝設影視對講機及感應讀卡系統，可與悠遊卡結合，為住家提供嚴格之出入安全管制。

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

■ 消防安全設備

- 一、廚房設置定溫感知器。
- 二、全棟火警受信系統採用高品質 R 型受信總機，偵測全棟火警受信狀況。
- 三、各層樓電梯間依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、逃生標示及滅火器等設備。
- 四、各梯間設有安全門燈及緊急照明燈、樓層指示燈可供停電時緊急照明使用。
- 五、停車場自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。
- 六、一樓另設消防送水口。
- 七、全大樓設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各戶迅速避難減少傷害。
- 八、依消防法令每層每戶均設灑水設備，管路採明管方式施做，客戶自行釘天花板裝飾。

■ 防洪設計

- 一、汽、機車道及門廳入口大門，設置高度 90 公分活動防水閘門。
- 二、屋頂排水加作溢水孔；各戶陽台/露台增設溢水孔，陽台排水管與屋頂雨水管分開配管。
- 三、地下室各引進外管入口處均作防水處理。
- 四、地下室抽、排水系統加設逆止閥，以防室外積水倒灌。並連接緊急發電機，停電時依然可供電運轉。

■ 特別安裝

- 一、本大樓為 109 年掛件之建照，雖不適用內政部 110 年 1 月 1 日正式實施之建築技術規則建築設計施工篇第 46-6 條分戶樓版之衝擊隔音構造規定。但為提高住戶的居住品質，本公司特別設置符合新法規之隔音設計，在各層居室(客廳、臥室、廚房)上方地坪樓版設置符合前開法規之隔音墊，降低樓版之振動及噪音，但居室上方若為陽台或露台或屋頂則不需設置 (此

項目不得要求減退帳)。

二、公共大樓全棟式淨水設備：

(一)地下室自來水進水端(入水池前)裝置濾水系統設備，主要功能過濾雜質，可延長水箱清洗時程。

(二)屋頂水箱前端(入水箱前)設置長庚活水系統，主要功能活化水質。

三、電梯車廂內安裝具專業醫療防疫級離子元件之空氣淨化設備，有效抑制新冠病毒，提昇客戶安全及使用品質。

■特約事項

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

二、各項建材設備之廠牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。

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

四、有關贈送之居家保全服務其項目與廠牌依本公司交屋附贈之設備為準。

附件五 分管約定

一、本大樓共有部分約定共同使用方式：

- (一) 本大樓地下一層法定車位編號 85 號，及法定機車位編號 81 至 87 號為會車安全，同意不作停車使用，該範圍將鋪設地磚及施作局部造型天花，嗣後交由管理委員會統一管理使用。
- (二) 本大樓汽車停車空間依建照執照核准設置，地下一層裝卸車位 3 位及地下二、三層無障礙汽車位共 3 位（編號 65、81、82）作為訪客停車位。另地下一層法定車位編號 86 及法定機車位 55 至 67 號（作為車梯停等區）。
- (三) 上兩項所提列法定汽車位共計 8 位均為共有持分（免付管理費），由管理委員會負責維護管理。
- (四) 本大樓之外觀立面、屋頂避難平台、公共設施等，不得為約定專用部分，除本契約另有約定外，不得作為其他使用。本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或懸掛招牌、自行增建或其它類似之行為。
- (五) 為促使本大樓之共有部分空間靈活運用以提升附加機能，買方同意授權建商於本大樓領取使用執照後，委由專業設計統一裝修、安裝設備、增設社區信箱供全體住戶使用。
 - 1、地上一層設計為大廳會客區、管理員櫃台、配送室、信箱區。
 - 2、地上二層原防災中心贈送會議桌椅。
 - 3、地上十五層南側的十四層屋頂平台綠化處理。
 - 4、地上二十層原管理委員會使用空間，設計為本大樓聚會場所，贈送休憩桌椅、視聽設備。
 - 5、屋突一樓原屋頂平台贈送休憩桌椅、戶外瑜伽平台、跑步機壹台、橢圓交叉訓練機壹台、直立式健身車壹台、斜臥式健身車壹台，並規劃洗衣房及曬衣區。
 - 6、屋突一及屋突二之屋頂平台，買方同意賣方依交屋當時法令申設太陽光電設備(含棚架)，該發電設備所衍生電力應販賣回台電公司，

其所得買賣雙方同意回饋為本社區管理經費，惟該設備保養維護亦應由本社區負擔，倘相關經濟能源或建管法令變動致前述設備不得申設，買方不得要求賣方賠償。

買方充分瞭解與賣方之契約約定不包括上列設備及公共裝修部分，而係賣方提供本大樓住戶無償使用，買方同意日後不得藉故或以賣方附贈設備及裝修內容與本大樓之建照執照圖說或使用執照所載內容不符為由，據此向賣方主張權利及物之瑕疵擔保不完全給付及損害賠償等民、刑事之法律責任。倘日後經由主管機關要求回復原狀時，若全體區分所有權人同意恢復依原設計規劃使用，由管委會發文通知賣方，賣方同意無條件回復與使用執照竣工圖說相符之原狀(並以一次為限)。

二、共有約定專用部分：係指共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

壹樓後院及露台及地上三層、十五層屋頂平台約定專用分管範圍：

(一) 買方暨全體區分所有權人同意本大樓壹樓後方，A 戶毗鄰之後院約定管理使用，其使用範圍及界址詳本契約如【附圖三 地上一層空地約定專用範圍示意圖】。約定專用權人悉依法令規範之使用限制，不得妨礙本區全體區分所有權人避難逃生，亦不得有變更構造、外觀、使用目的、裝設花台、雨遮、採光罩、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或類似之行為。

(二) 買方暨全體區分所有權人同意本大樓之露台及地上三層、十五層屋頂平台依現行法令不能辦理產權登記，由各戶相鄰住戶分管專用，範圍如【附圖四~五~六 露台及屋頂平台約定專用範圍示意圖】其他區分所有權人或住戶均無條件同意此約定專用部分，專用使用權人不得任意變更使用用途及加裝其它設備(包含陽台加窗或加設鐵窗)，並不得違反法令或區分所有權人會議決議之使用限制及損害他人權益。

買方已詳閱並同意本條款：_____ 簽章

三、買方同意點交其他共同使用部分與其附屬設施設備時，就前揭上列部分法定空地以現況點交，並不得以此向建商主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任或為其它任何主張或請求，亦不得向建商請求其它任何補貼、補償、賠償，絕無異議。

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

- 五、本大樓之汽車停車空間依相關法令劃定分設於本大樓地下一層至地下五層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。
- 六、地下一層所屬之防空避難室兼停車空間之買受人或使用人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- 七、地上一層一般零售業 A 戶、B 戶前面騎樓產權為該兩戶共有持分，依法需開放供公眾通行使用，不得堆放物品。其他基地內人行道、騎樓由社區管理委員會負責維護管理。
- 八、各區分所有權人所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受原區分所有權人依本契約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，原區分所有權人應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。
- 九、未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。
- 十、為提升本大樓外觀品質，買方同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按賣方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，且為維護外觀協調，同意將室外機噴成黑色，日後不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置，做為其他任何法律上及訴訟上之主張。
- 十一、依消防、建管法規規定，本大樓設置緊急逃生指示燈、消防用緊急進口、逃生緩降機的數目與位置，皆依消防、建管主管機關審查核準圖面位置設置，住戶日後不得要求變更。
- 十二、為維護本大樓外觀之一致性，地上一及二樓一般零售業之廣告招牌，業經賣方於 109 年 12 月報請台北市都市發展局都市設計審議通過【詳附圖七廣告物設置規定說明】。買方及一般零售業者(含所有權人)，皆同意依申請內容設置廣告招牌。
- 十三、本社區建物使用分區登記為一般事務所者，禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車場、神壇、壽器店、葬儀社、八大行業等色情賭博違反公序良俗足以影響身心健康、生活品質之相關行業。
- 十四、依以上分管約定，業經立買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人

會議決議變更使用方式。「公寓大廈管理條例」第二十三條及第三十三條規定，本協議書視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約共同遵守，不得變更或修改。

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

買方：_____ 簽章

附件六 代刻及使用印章授權書

授權人 _____（以下簡稱買方）委託並授權由和暘建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行【和暘W】房地買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，商定條款如下：

一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管使用，辦理有關下列事宜：

(一)本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。

(二)稅捐申報、撤件、實價登錄及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。

(四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負
民、刑事責任。

三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事
項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方
辦理授權事項之異議，否則視為違約。

四、代刻之印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

授權人

買 方： _____ 簽章

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 逕撥貸款同意書

立同意書人： _____ 委託並授權由和暘建設股份有限公司全權代辦本人所承購之標的坐落於台北市文山區景美段五小段 341、343-1、343-2、343-3 等四筆地號土地上，主管機關 110 年 10 月 25 日核准建造執照號碼為 110 建字第 0262 號名稱為【和暘 W】第 _____ 棟第 _____ 樓房屋壹戶及地下 _____ 層編號 _____ 號車位暨其土地之應有持分部分抵押設定貸款等一切手續，並代領房屋「金融貸款」新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整，或轉撥和暘建設股份有限公司指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之應付價款，一切手續均依照貸款之金融機構規定辦理，特立此同意書存照。

立同意書人： _____ 簽章

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

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

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供公司其他建案資訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、電子郵件信箱等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

立書人：_____ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件九 大樓管理規約

第一章 總則

第一條 制定目的

本規約係經【和暘 W】(下稱本大樓)全體區分所有權人會議決議通過，旨為發揮自治功能、增進本大樓共同利益、提升居住品質、維護環境與安全而制定。

第二條 依據

本規約係依據「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈規約範本」規定制訂，凡本大樓區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂之相關辦法辦理。

第二章 大樓使用分區

第三條 規約之效力及範圍

- 一、本規約具有物權之效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、占有者(含承租人)對本大樓之使用方法，應與區分所有權者基於本規約所負的義務相同。
- 三、本大樓之範圍如台北市政府建築機關核准建造執照號碼為 110 建字第 0262 號中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第四條 專有部分、共用部分、約定共用、共有約定專用部份之使用區分

- 一、本大樓共有部分約定共同使用方式：

- (一) 本大樓地下一層法定車位編號 85 號，及法定機車位編號 81 至 87 號為會車安全，同意不作停車使用，該範圍將鋪設地磚及施作局部造型天花，嗣後交由管理委員會統一管理使用。
- (二) 本大樓汽車停車空間依建照執照核准設置，地下一層裝卸車位 3 位及地下二、三層無障礙汽車位共 3 位（編號 65、81、82）作為訪客停車位。另地下一層法定車位編號 86 及法定機車位 55 至 67 號（作為車梯停等區）。
- (三) 上兩項所提列法定汽車位共計 8 位均為共有持分（免付管理費），由管理委員會負責維護管理。
- (四) 本大樓之外觀立面、屋頂避難平台、公共設施等，不得為約定專用部分，除本契約另有約定外，不得作為其他使用。本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或懸掛招牌、自行增建或其它類似之行為。
- (五) 為促使本大樓之共有部分空間靈活運用以提升附加機能，買方同意授權建商於本大樓領取使用執照後，委由專業設計統一裝修、安裝設備、增設社區信箱供全體住戶使用。
- 1、地上一層設計為大廳會客區、管理員櫃台、配送室、信箱區。
 - 2、地上二層原防災中心贈送會議桌椅。
 - 3、地上十五層南側的十四層屋頂平台綠化處理。
 - 4、地上二十層原管理委員會使用空間，設計為本大樓聚會場所，贈送休憩桌椅、視聽設備。
 - 5、屋突一樓原屋頂平台贈送休憩桌椅、戶外瑜伽平台、跑步機壹台、橢圓交叉訓練機壹台、直立式健身車壹台、斜臥式健身車壹台，並規劃洗衣房及曬衣區。
 - 6、屋突一及屋突二之屋頂平台，買方同意賣方依交屋當時法令申設太陽光電設備(含棚架)，該發電設備所衍生電力應販賣回台電公司，其所得買賣雙方同意回饋為本社區管理經費，惟該設備保養維護亦應由本社區負擔，倘相關經濟能源或建管法令變動致前述設備不得申設，買方不得要求賣方賠償。

買方充分瞭解與賣方之契約約定不包括上列設備及公共裝修部分，而係賣方提供本大樓住戶無償使用，買方同意日後不得藉故或以賣方附贈設備及裝修內容與本大樓之建照執照圖說或使用執照所載內容不符為由，據此向賣方主張權利及物之瑕疵擔保不完全給付及損害賠償等民、刑事之法律責任。倘日後經由主管機關要求回復原狀時，若全體區分所有權人同意恢復依原設計規劃使用，由管委會發文通知賣方，賣方同意無條件回復與使用執照竣工圖說相符之原狀（並以一次為限）。

二、共有約定專用部分：係指共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

壹樓後院及露台及地上三層、十五層屋頂平台約定專用分管範圍：

- (一) 買方暨全體區分所有權人同意本大樓壹樓後方，A戶毗鄰之後院約定管理使用，其使用範圍依現場。約定專用權人悉依法令規範之使用限制，不得妨礙本區全體區分所有權人避難逃生，亦不得有變更構造、外觀、使用目的、裝設花台、雨遮、採光罩、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或類似之行為。
- (二) 買方暨全體區分所有權人同意本大樓之露台及地上三層、十五層屋頂平台依現行法令不能辦理產權登記，由各戶相鄰住戶分管專用，其使用範圍依現場，其他區分所有權人或住戶均無條件同意此約定專用部分，專用使用權人不得任意變更使用用途及加裝其它設備（包含陽台加窗或加設鐵窗），並不得違反法令或區分所有權人會議決議之使用限制及損害他人權益。

買方已詳閱並同意本條款：_____ 簽章

三、買方同意點交其他共同使用部分與其附屬設施設備時，就前揭上列部分法定空地以現況點交，並不得以此向建商主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任或為其它任何主張或請求，亦不得向建商請求其它任何補貼、補償、賠償，絕無異議。

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

五、本大樓之汽車停車空間依相關法令劃定分設於本大樓地下一層至地下五層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。

六、地下一層所屬之防空避難室兼停車空間之買受人或使用人，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

- 七、地上一層一般零售業 A 戶、B 戶前面騎樓產權為該兩戶共有持分，依法需開放供公眾通行使用，不得堆放物品。其他基地內人行道、騎樓由社區管理委員會負責維護管理。
- 八、各區分所有權人所購買之車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受原區分所有權人依本契約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，原區分所有權人應予理清並對因此受有損害之人負賠償責任。
- 九、未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼受人)或管理委員會，主張使用本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。
- 十、為提升本大樓外觀品質，買方同意各戶空調室外機及公共空調主機，統一按賣方規劃之位置裝置，不可放置於其它位置，且為維護外觀協調，同意將室外機噴成黑色，日後不透過區分所有權人會議，決議變更各戶空調室外機及公共空調主機裝置位置，做為其他任何法律上及訴訟上之主張。
- 十一、依消防、建管法規規定，本大樓設置緊急逃生指示燈、消防用緊急進口、逃生緩降機的數目與位置，皆依消防、建管主管機關審查核準圖面位置設置，住戶日後不得要求變更。
- 十二、為維護本大樓外觀之一致性，地上一及二樓一般零售業之廣告招牌，業經賣方於 109 年 12 月報請台北市都市發展局都市設計審議通過廣告物設置規定，買方及一般零售業者(含所有權人)，皆同意依申請內容設置廣告招牌。
- 十三、本社區建物使用分區登記為一般事務所者，禁止經營工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、洗車場、神壇、壽器店、葬儀社、八大行業等色情賭博違反公序良俗足以影響身心健康、生活品質之相關行業。
- 十四、依以上分管約定，業經立買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式。「公寓大廈管理條例」第二十三條及第三十三條規定，本協議書視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約共同遵守，不得變更或修改。
- 十五、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，且日後如出售或讓與第三人等

情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本契約約定，以拘束各該繼受人受讓，及承擔本協議之權利與義務；若原所有權人如違反告知義務，致善意不知情者，繼受人主張共有人之使用權益及管理權，因而致使其他所有權人權益受損時，則由原承購人負完全之賠償責任。

第五條 請求分割及單獨處分之禁止

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

第三章 區分所有權人會議

第六條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，召開目的係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第七條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會之召開

(一)定期會每年應召開一次。

(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開者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

(二)開會通知發送之名冊以開會前十日登錄之區分所有權人為據。於開會前如有異動，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)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面載明授權範圍，委託配偶、有行為能力之直系親屬、其他區分所有權人或承租人代理出席。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。

(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。

第八條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

(一)第一次區分所有權人會議由召集人擔任或於會議開始時推選一人擔任。

(二)定期區分所有權人會議及臨時會議由委員會主任委員擔任會議主席

二、應經區分所有權人會議決議事項

(一)制訂規約及修定規約。

(二)本大樓之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)本大樓管理委員選任。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(八)大樓管理維護費金額制定及修改

(九)管理基金之分配及動用。

(十)其他有關本大樓共同事務及涉及共同權利義務之相關事項或其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

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：除第二項第一款至第四款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，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。

第九條 區分所有權人會議重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召開會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前項決議之會議記錄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。

第十條 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。

第十一條 會議記錄

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。
- 四、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。

第四章 管理委員會

第十二條 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)財務委員一名。
- (四)監查委員一名
- (五)機電委員一名
- (五)管理委員四名。
- (六)前項委員合計九名，並得設置候補委員二名。

第十三條 管理委員會委員之資格限制、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及限制：

- (一)主任委員、副主任委員、財務委員、監查委員及機電委員由具區分所有權人身分之住戶任之。其他管理委員得由具區分所有權人身分或委託其配偶、已成年之直系血親之住戶任之。
- (二)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，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、機電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，按分區分配名額採無記名選舉，以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員由管理委員互相推選之。
- (三)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。

(四)副主任委員、監察委員、財務委員及機電委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補。

(五)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。

(六)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月，辦理公告登記參選，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算一年

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.於任期中因死亡、受破產或監護宣告。

2.主任委員喪失住戶資格。

3.自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員職務之罷免應經過三分之二管理委員會委員書面聯署為之。

第十四條 管理委員之職務權限

一、主任委員：

(一)對外代表委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

(二)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)得經委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

(四)得經委員會決議，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

二、副主任委員：

(一)輔佐主任委員執行業務，並於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

(二)負責委員會議事運作與決議事項執行之監督，及財務收支帳目之稽核。

- 三、財務委員：掌管公共基金、管理及維護分擔費用、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 四、監察委員：監督管理委員、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。
- 五、機電委員：負責機電設備增加、修繕與保養事務之查核與建議。
- 六、管理委員：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。
- 七、管理委員均為榮譽無給職，但為處理本大樓事務，經管理委員會決議後得酌發車馬費。
- 八、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十五條 管理委員會會議之召開

- 一、定期會議：由主任委員召集，每二個月召開一次。
- 二、臨時會議：發生重大事故有及時處理之必要，由主任委員視需要召集或經三分之一以上管理委員召集之。
- 三、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 四、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

第十六條 管理委員會之決議

- 一、管理委員會之決議，應有管理委員二分之一以上之出席，其討論事項應經出席委員過半數以上同意。
- 二、管理委員會決議之內容與本規約或區分所有權人會議決議之內容牴觸者無效。
- 三、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (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。

四、管理委員會會議之決議事項，應作成記錄，經主任委員簽署後，於會後十五日內公告並即予執行。

五、住戶得列席委員會會議陳述意見，但無表決權。

第十七條 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、清潔、維護、修繕及一般之改良。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員及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。

三、管理委員會之移交責任

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

四、其他職責如下：

(一)住戶共同事務之建議及處理。

(二)住戶違反規約情事時之制止及處理。

(三)住戶違反管理條例規定之協調。

(四)本大樓環境及安全之維護。

(五)依規約授權訂定本大樓共用及約定共用部分之各項使用、管理規則。

(六)管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。

(七)本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。

(八)其他事項宜由管理委員會處理者。

五、管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

第十八條 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。

第五章 財務管理

第十九條 管理費、管理基金之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥新台幣\$3,818,465 元整提撥公共基金外，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)管理費之分擔基準應遵照區分所有權人會議之決議分擔之。於區分所有權人會議作出決議前暫訂以下列收費標準收取：

1、地上一、二層一般零售：依產權登記面積每坪為新台幣 60 元。

2、地上三層（含）以上房屋部分：依產權登記面積每坪為新台幣 120 元。

3、車位部分：A、地下一層至三層每月每位新台幣 800 元。

B、地下四層至五層每月每位新台幣 1000 元。

C、機車位清潔管理相關費用每位每月新台幣 200 元。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。

(三)管理費以足敷第二十條第三項開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，區分所有權人會議作出決議前，由建商於各區分所有權人交屋時（不論遷入與否），暫代收下列款項。

1、地上一、二層一般零售：依產權登記面積每坪為新台幣

幣 60 元。

2、地上三層（含）以上房屋部分：依產權登記面積每坪為新台幣 120 元。

3、車位部分：1、地下一層至三層每月每位新台幣 800 元。

2、地下四層至五層每月每位新台幣 1000 元。

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(含)以上，經管理委員會 10 天限期催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳金額百分之十計算之遲延利息。

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。

第二十條 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向金融機關分別開設管理費、公共基金專戶保管及運用，且任一管理委員不得同時保管二顆印鑑章。

二、管理委員會應每月製作財務報表公告於大樓公告欄，且於區分所有權人會議中按月提出財務報告。

三、管理費之用途如下：

(一)委任或聘僱管理服務公司、或管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理及維護費用或使用償金(包含但不限於共用機械的操作、保養維護、環境清潔)

(三)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、文書及其他事務費。

- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理大樓事務洽詢或委任律師、建築師、會計師等專業顧問之諮詢或委任酬金。
- (七)公共區域及設備所需之用電，每月平均分攤入各戶電費帳單。
- (八)主任委員或管理委員違反規定時，其罰鍰不得由公共基金或管理費支付。

四、管理基金之用途如下：

- (一)大樓公共設備每經一定年度必需實施之保養或計畫性修繕。
- (二)因意外事故或其他臨時事由，必需為修繕之費用。
- (三)共用部分設備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。
- (五)共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。管理基金如有不足時，由區分所有權人按其共有部分(大公部分)之應有比例分攤之。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，應由該區分所有權人負擔。

五、管理基金之動用

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

第二十一條 重大修繕或改良之標準

前條第四項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

第二十二條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度，同管理委員會之任期。
- 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、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。

第六章 大樓管理及住戶應共同遵守事項

第二十三條 管理依據

- 一、全體區分所有權人及住戶應遵守購屋時與投資興建人(起造人)所簽署之買賣契約及其附件所約定各項事項之規定。

- 二、本大樓共用部分、約定共用之管理維護及使用範圍，由管理委員會在其約定範圍內負責並執行之。
- 三、管理委員會為管理本大樓，得制訂各項管理辦法公告施行，但不得違反本規約及區分所有權人會議之決議。對於上述各項經公告施行之管理辦法，本大樓全體區分所有權人及住戶均應遵守。

第二十四條 建築基地及共用部分等之管理責任及負擔

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

第二十五條 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、管理委員會或其他住戶為維護、修繕或設置管線，必須進入或使用住戶專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、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。
- 四、社區大樓周圍上下外牆面、屋突(外牆及其上方)部分為共用部分，非經區分所有權人會議決議，住戶不得於任何之地點裝設招牌、鐵鋁窗、雨遮、陽台加窗、花架等，如因違規而影響建築物安全或損及他人者，該住戶應自付回復原狀及損害賠償責任。

- 五、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。
- 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、住戶不得於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其它公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物等。
- 八、住戶飼養動物，不得妨礙社區之公共衛生、安寧及安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 九、住戶不得於私設的通路、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。
- 十、本社區公共電費分攤於各戶繳交，區分所有權人或住戶不得刻意斷電避開繳交公共電費之義務，如有違反，管理委員會得依照公共電費總金額戶數比例計算，追繳區分所有權人或住戶。

第二十六條 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，並恪守所管理委員制定之規定。

第二十七條 停車場之使用範圍及使用限制

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

第二十八條 投保火災保險之責任

- 一、關於共用部分，各區分所有權人及住戶授權管理委員會簽訂公共意外險或其他責任保險契約。
- 二、各區分所有權人所有專有部分之房屋、財物等應在其責任範圍內，投保火災保險等其他損害保險。
- 三、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。

第二十九條 其他事項

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

五、本規約未規定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相關法令規定辦理。

第七章 爭議事件及違反義務之處理

第三十條 爭議事件之處理

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

第三十一條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定：
 - 1.於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事。
 - 2.於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事。
 - 3.於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
 - 4.以上三項經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
 - 5.管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第八章 附則

第三十二條 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、本公本公寓大廈文件(規約、會議記錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設備圖書說、公共消防安全檢查申報文件、會計憑證、會計帳本、財務報表、印鑑及相關文件等)之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第三十三條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人應於繼受前向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。

第三十四條 未盡事宜之處理

本規約如有未盡事宜，應依有關法令之規定並授權管理委員會頒定，惟經區分所有權人會議或管理委員會決議共同遵守之事項，其內容不得抵觸法令規定，抵觸者無效。

第三十五條 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。

第三十六條 實施及修正

本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施，修正時亦同。

第三十七條 管理負責人準用規定之事項

本大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

買方: _____ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件十、本案建築執照地籍套繪圖

附圖一 房屋平面圖

附圖二 汽車停車空間平面圖

附圖三 地下一層建照平面圖

附圖四 地上一層空地約定專用範圍示意圖

附圖五 地上三層露台及屋頂平台約定專用範圍示意圖

附圖六 地上十五層露台及屋頂平台約定專用範圍示意圖

附圖七 地上二十層建照圖管理委員會使用空間

附圖八 廣告物設置規定說明