

「上城若水」大廈房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立買賣契約書人

賣方：若水環境整合股份有限公司

茲為「上城若水」(以下簡稱本大廈)房地預訂買賣事宜，雙方同意訂定本房地預定買賣契約書(以下簡稱本契約書)條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務及相關說明

- 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。

第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區正義段一小段 842、842-2、843、846、848、851-12 地號等六筆土地，面積共計 671 平方公尺(約 202.98 坪)，使用分區為都市計畫內第三種商業區，原屬住三之二及住三之一(原屬住三之二面積 667.73 平方公尺，住三之一面積 3.27 平方公尺)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「上城若水」編號第_____戶第_____樓(共計 115 戶)，為主管建築機關核准 111 年 03 月 03 日 111 建字第 0075 號建造執照(建照執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳附件一)。

本大廈建築構造種類(主要結構)為鋼筋混凝土造，係為地上十五

層、地下三層之建築物。建造執照申請用途：屋頂突出物為機房、樓電梯間、電梯機房及民生水箱，二至十五層為集合住宅，一層為店面、梯廳、管委會空間、樓電梯間及汽機車升降設備，地下一層為防空避難室兼停車空間、資源回收室、機械室及樓電梯間，地下二層為倉儲停車空間、機械室及安全梯間、地下三層為倉儲停車空間、機械室、民生水箱及安全梯間。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬

法定停車位 自行增設停車空間

地上 地面 地下第_____層 平面式 機械式

其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，面積計_____平方公尺（約_____坪，含車道及其他必要空間，詳附件二）。

(二)本大廈地下三層編號 21-39 號為法定車位，地下三層編號 40-44 號為自設停車位、地下二層編號 1-20 號為法定車位，地上一層編號 45 號為法定停車位(行動不便車位)。

總停車位共 45 個，全部車位皆無獨立權狀。

(三)倉儲機械車位容車規格約長 520cm×寬 210cm×高 185cm，載重 2,500 公斤(合計限制總重量)。無障礙停車位長 600cm×寬 350cm×高 210cm (寬度含下車區)。

車位規格以建造執照規定並依實際現況為準(含標示線及結構體粉刷裝修厚度)。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因素，依第四目之比例計算。

(四)停車空間如位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積比例約為 21.60%。

(計算式為 $(621.72/2878.33) \times 100\%$)

(五)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(本約定於本案不適用)。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「上城若水」第_____戶第_____樓（以下簡稱本戶），其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為壹拾萬分之_____（依地政機關登記為準），計算方式係以專有部份面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部份總面積 3844.42 平方公尺（約 1162.96 坪）。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶房屋總面積共計_____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）。

包括：

騎樓_____平方公尺（約_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

包括：

陽臺_____平方公尺（約_____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，

其屋簷 0 平方公尺（約 0 坪）

及雨遮 0 平方公尺（約 0 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_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏

室、防空避難室(兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

- 二、本「上城若水」共有部分總面積計約 2878.33 平方公尺(約 870.69 坪);專有部份總面積計 3,844.42 平方公尺(約 1,162.96 坪)。
- 三、前款共有部分之權利範圍計算:公設持分面積係依買受主建物加附屬建物面積與全部主建物加附屬建物總面積之比例而為計算。本大廈全部主建物及附屬建物總面積合計 3,844.42 平方公尺(約 1,162.96 坪),當層主建物及附屬建物總面積分別為:一樓 109.64 平方公尺(約 33.16 坪),二至十五樓各 266.77 平方公尺(約 80.70 坪)。其面積係以本「上城若水」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 四、惟上開主建物及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

第五條: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、依第三條計算之土地面積、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。

第六條:契約總價

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

(內含停車位價款_____佰_____拾_____萬元整)

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

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

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

1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

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

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

房屋款內含 5%營業稅，若遇政府稅制與稅率變動，買賣雙方將於交屋同時無息補償或退回增減之稅額。

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台北富邦商業銀行，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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(詳附件四)。

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：付款條件及說明

一、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。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、買方應依「付款明細表」(詳附件五)於接獲賣方工程期之繳款通知單時，繳付至價金信託專戶。

開戶機構：台北富邦商業銀行

戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

專屬帳號：_____

第九條：逾期付款之處理方式

一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但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

本契約地下層共三層，總面積 1,394.64 平方公尺(約 421.88 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 621.72 平方公尺(約 188.07 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。惟上開地下層面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應為全體區分所有權人共有（有約定者除外），並為區分所有權人共用，依法決議管理及使用方式。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

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、非屬避難之屋頂平台，其有約定專用部分詳(附件六)並於規約草約訂定之（詳附件十二）。

五、本大樓地下層、管委會空間及屋突一層如有設備設施及裝修，由賣方無償提供作為全體住戶使用。買方了解並知悉其內容，日後倘因政府法令規定或區分所有權人會議或管委會決議應回復原狀而必須將前述設施移除時，賣方不負違約及回復原狀等責任。買方同意前述回復原狀及其相關費用由管委會自理。

第十一條：主要建材設備及其廠牌、規格及相關說明

- 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、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範。如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在 111 年 12 月 10 日之前開工，民國 116 年 10 月 10 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。

第十三條：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，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、陽台、浴室、管道間、消防設施、公共設施及影響其他住戶權益之項目不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起二十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四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、買方同意台電配電場所、發電機室及受電室、消防機房、電信機房、水箱、專有戶陽台及附掛於外牆管線等大小與配置，由賣方全權配合電力公司與自來水公司、衛工處等公共事業單位核准圖說調整。

- 五、為維護外觀及社區整體設計美感，賣方保有外觀（建材、顏色、型式…）及公共設施（一樓住戶大廳、各層樓梯及梯廳走道、屋突梯間、管委會空間、一樓法定空地、屋頂平台及花台、植栽、鋪面…等）修改權。
- 六、本建物之建造執照若爾後經主管機關要求變更部分設計；如僅涉及共有部分而不影響買方專有部分之權益時，賣方保有變更設計權。

第十四條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、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。（本案未設置天然瓦斯，本約定於本案不適用）。
- 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；若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）預售屋基地範圍內若有天然瓦斯配管，由賣方負擔（本案未設置天然瓦斯，本約定於本案不適用）。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔（本案未設置天然瓦斯）。
- 四、買方同意房屋之驗收及點交均以買方專有部分為準，其他共有部分不列入交屋範圍（該部分由賣方移交予大廈管理委員會），買方不得以此部分未完成拒絕辦理交屋。
- 五、買方交屋後於搬遷進住前或裝潢前，應依大廈規約之規範繳交公共設施維護保證金。

第十五條：房地所有權移轉登記期限及相關事宜

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，繳清各項稅費等，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立收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〔付款明細表（附件五）中第十四、十五期款「產權移轉款含金融機構貸款」及「交屋款」〕範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。

（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。

（四）賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將該本票返還買方。如買方違反房地付款事項、代辦貸款委託書或不貸款或自洽貸款協議書等約定，經催告仍拒絕履行者，賣方即得行使本票債權。如因買方任意終止或撤銷銀行核撥貸款，賣方得不經催告逕行行使上開票據權利。

五、第一款、第二款及貸款抵押權設定之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加

或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方應於簽訂本契約書時交付身分證影本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳附件十）。

七、公定契約書之移轉現值：房屋部分依政府評定價格為準，土地部分依政府公告現值申報。

第十六條：通知交屋期限及相關事宜

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，否則賣方不負保管責任。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（含公共水電費）。瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負責（本案無設置天然瓦斯，本約定於本案不適用）。

五、買方尚未付清應付款（含交屋保留款）及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之所有權狀有留置權。

六、本契約書之土地持分移轉因係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。

七、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」（詳附件八）及相關法

令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。

- 八、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序後為之，以免干擾或混雜工程之進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢（修）施工申請及管理辦法」（詳附件九）進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

第十七條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。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辦理移交。

第十八條：保固期限、範圍及相關說明

- 一、房屋專有部份自買方完成交屋日即起算保固，如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起算保固。

除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，保固期限依下列約定：

- (一)房屋結構（基礎、樑柱、承重牆、樓地板、屋頂、樓版、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部份等）保固十五年。
- (二)防水保固五年(未涉及結構之防水保固)。
- (三)主要機械設備（機械停車、發電機、消防泵浦、電梯）保固二年。
- (四)固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、壁磚）保固一年。
- (五)賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、地板材料如有紋路者，其色差無法對色處理。泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面裂縫等，係屬自然現象，不在賣方保固範圍內。
- 四、機械設備、電器設備及固定裝修面飾材之保養費用，依使用者付費原則，賣方提供正廠之保養廠商名單，由管理委員會或住戶自行支付保養費用。保養頻率及保養廠商均應依專業之需求或建議規定確實保養，如未依上述規定執行保養或保養不當造成損壞者，不適用保固之相關約定。
- 五、玻璃製品(玻璃、燈罩等)、花草樹木及其他耗材如濾心、濾網、變壓器、燈泡、燈管、電池、衛浴設備之水箱內部零件、橡膠止水墊片…等及其他可歸類為一般耗材者，賣方不負保固之責。
- 六、各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若因使用、維護不當或因裝潢施工破壞排水機能，導致排水不良或其他損害者，不適用本條保固之相關約定。
- 七、其他因天災、事變等不可歸責於賣方之事由，或因買方自行增建、改修，或因買方未盡善良管理人注意義務或本身使用不當之事由…等所造成之損害，由買方自行負責。

第十九條：貸款約定及說明

- 一、本契約第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾萬_____仟元整〔即付款明細表(附件五)第十四期款「產權移轉款含金融機構貸款」〕，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付；如買方委託賣方代為洽定金融機構貸款以貸款給付，買方應出具代辦貸款委託書(附件十一)及委託領取貸款授權書(附件十一之一)予賣方，以憑辦理。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。其餘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(即第十四期款)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(即第十四期款)，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：

(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為___年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

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

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(包括但不限於買方個人信用條件不符銀行之規定等情事)，視為買方就差額部份不辦理貸款，買方應於接獲通知之日起_____天內(不得少於三十天)一次給付差額或經賣方同意分期給付其差額。

4. 本款第 1 至 3 目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之本票予賣方以供擔保，該抵押設定所需費用包括但不限代書費、地政規費等，由買方負擔。

5. 本款第 1 至 3 目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，視為買方未到期之債務已全部到期，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利以保障債權；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方應無條件將本票歸還予買方，並於二週內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

三、如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付第十四期款者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人個人財力、擔保物使用用途、貸款金額）外，買方並同意出具自洽貸款協議書（附件十一之二）及委託領取貸款授權書（附件十一之一）予賣方，以憑辦理。

四、如買方不向金融機構辦理貸款用以支付第十四期款，買方應於所有

權移轉完成前，並於繳款通知書送達十日內，以即期支票或現金一次繳交第十四期款至賣方指定繳款帳戶；買方未付清第十四期款前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記。

- 五、買方若因辦理貸款之條件不符合銀行機構貸款政策〔包括但不限於業已持有第二戶（含）以上之房屋者辦理貸款〕；或嗣後主張不向金融機構辦理貸款；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，均視為買方不辦理貸款，買方應比照前項約定辦理；如有逾期付款，並依第九條之約定處理。買方經賣方同意，得再向金融機構辦理貸款者，應即時預繳賣方因延遲受領貸款所受之利息損失（預收利息係依貸款利率計算利息，其計算天數為賣方通知辦理貸款滿三十日起至買方備齊證件辦妥對保手續之日再加計三十日為計算期間，並按賣方通知辦理貸款滿三十日起至銀行實際撥款日為止，多退少補）。
- 六、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。
- 七、買方一經委託賣方代辦貸款，即不得以其房屋或土地另向任何其他金融機構或團體、個人辦理抵押貸款或撤銷委託代辦貸款。

第二十條：貸款撥付

本契約賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或有前條貸款約定者，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付前條貸款予賣方。

第廿一條：房地轉讓條件

1. 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。
2. 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。

3. 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿二條：地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期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。

第廿三條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以之作為當年度公告現值之計算，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費、聯徵查詢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、如需辦理公證，公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿四條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日___前負責排除並塗銷之。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。

第廿五條：不可抗力因素之處理

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

第廿六條：違約處罰

- 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。如房屋經買方指示變更設計，買方另應負擔恢復至原始設計且完成施作所需之一切費用。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿七條：約定分管

- 一、買方已充分認知留設之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用。
- 二、本大樓露台由鄰接戶別管理使用並有專用權（二樓 A1 戶及 A2 戶），臨屋頂平台女兒牆側已預留外牆清理所需套件，日後清洗外牆及相關管路維護檢修時，需無條件配合管理委員會使用露台。約定專用之露台，不得有違建、增建、改建、變更外觀現狀、增設採光罩或其他地上物之行為。本大樓之二樓 A1 戶及 A2 戶露台（詳附件六），甲方瞭解本條約定分管之使用代價，業由乙方於出售本大樓各戶房地時已在各戶之房地買賣價金內予以調整反應，甲方同意本條之分管非經 A1 戶及 A2 戶之同意，不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議方式變更或以其他方式要求 A1 戶及 A2 戶支付使用露台之償金。

- 三、本大樓之一樓 A3 戶空地由鄰接戶別管理使用並有專用權，(詳附件六)，甲方瞭解本條文分管之使用代價，業由乙方於出售本大樓各戶房地時已在各戶之房地買賣價金內予以調整反應，甲方同意本條之分管非經 A3 戶之同意，不得以修改住戶規約或以區分所有權人會議之決議方式變更或以其他方式要求 A3 戶支付償金。
- 四、為維護全體住戶權益，買方在任何情形下，均不得以任何方式占用公共使用區域及其他公共設施，如樓梯、電梯廳、通道等。
- 五、法定空地產權為全體區分所有權人共有，由全體區分所有權人依法決議管理及使用方式(一樓 A3 戶約定專用者除外)。
- 六、地上一層編號第 45 號為行動不便停車位，機車停車位之相關管理規範依區分所有權人會議或管理委員會決議為之。
- 七、台電配電場所裝設非本大廈專用之公用變壓設備，倘若日後台電人員需進入本大樓執行公務時，買方需配合辦理。
- 八、未購買汽車停車位之區分所有權人同意放棄倉儲機械停車空間使用權，於房地出租或出售予第三人時，應告知放棄倉儲機械停車空間使用情事，如有違反致其他區分所有權人受有損害，願負全部損害賠償責任。
- 九、房地出租或出售予第三人時，買方應主動告知本條有關約定分管使用情事。如有違反致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任，相關權利義務均及於所有繼承人。
- 十、買方同意本條約定事項應為日後區分所有權人會議訂立規約之一部並應載明於規約，其權利、義務依公寓大廈管理條例規定，效力及於所有受讓人。

甲方充分了解第廿七條之內容：_____ (簽章)

第廿八條：社區管理

- 一、賣方依法提撥法定公共基金新台幣壹佰伍拾肆萬零仟伍佰零拾參元整(實際金額依使用執照核准之法定工程造價核計)，待管理委員會依法報備核准、開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。(管委會成立及法定公共基金申請等事宜由物業管理公司協助處理)。
- 二、買賣雙方同意本建物之安全警衛管理、公共清潔衛生及公共設施管

理由賣方代管，待本大樓管理委員會成立後由管理委員會接管維護。各戶代管費用於個別交屋後由買方各自負擔，由賣方全權選任管理公司及決定派駐人數管理本建物代管費用。公共設施清冊、水電配置圖等，一併移交賣方選任之物業管理公司，俾便本大樓管理運作。賣方代管期滿後之物業管理公司延聘事宜，由管理委員會決定。

- 三、基於日後成立管理委員會運作之需要，買方於辦理交屋同時應繳交管理費：每月管理費以房屋登記面積每坪新台幣（下同）200 元及倉儲機械汽車位每位 1000 元計。預繳之管理費係供買方自交屋日起應負擔本大樓各項管理服務費用（警衛、清潔、庶務等費用）支出。
- 四、倘自使用執照核發後六個月內，因可歸責於買方及其他買受人因素未成立管理委員會，或成立後拒絕受領該公共設施(備)等清冊時，則不得歸責於乙方責任。
- 五、本建築物完成所有權登記之區分所有權人半數以上，其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員會，則依「公寓大廈管理條例」第廿八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大廈規約辦理(詳附件十二)。
- 六、本建築物自使用執照取得次年度起，每年應依消防法定檢查日期前由管理委員會委派合格之檢修廠商完成消防安全設備檢修申報，檢修缺失如屬合約保固範圍，應於申報前 60 天通知賣方改善；賣方應於接獲通知後 45 天內完成改善，非屬保固範圍由管理委員會自行改善。如因未完成申報違反相關法令規章所衍生罰鍰，由管理委員會自行繳納，與賣方無涉。

第廿九條：附則

- 一、建造執照加註內容摘錄詳如附件一。
- 二、賣方已提供「台北富邦商業銀行」信託契約影本予買方（詳附件四）。
- 三、買方同意賣方於交屋後無償使用本大樓公共空間繼續銷售本大樓之房屋，並可帶領客戶進出公共區域及所銷售戶別進行參觀。
- 四、任何口頭承諾或未載明於本契約書及其附件之約定，均不生效力。

買方確認：_____（簽章）

- 五、買方同意賣方於本建物正、側立面或適當位置設置大廈名稱及投資興建公司字樣。
- 六、為保持本建物外觀整體性，買方同意絕不私自加設鐵窗、加蓋露台、變更外觀或其他違建行為；並同意本大樓管理委員會未正式成立前，賣方及其指定之管理單位有權執行制止買方及其委託廠商加設鐵窗、露台加蓋、變更外觀或其他違建行為，如有違反經賣方或其委任之管理單位制止時，買方應即恢復原狀，拆除費用由買方自行負擔。如有致生他人損害時，買方並應負擔賠償責任。
- 七、買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本契約書所載地址以郵寄為之，一方如有地址變更應立即以書面通知他方，在未為通知前視為未變更。如因拒收、逾期無人招領或無法送達以致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達完成日期。
- 八、本契約書之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人均具有同樣約束力。

第三十條：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。

第卅一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，由雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第卅二條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，壹式貳份，雙方各持壹份正本為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅三條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅四條：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。

- 〔附件一〕 建造執照影本
- 〔附件二〕 房屋及汽車停車位平面圖
- 〔附件三〕 房地共用部分項目及持分面積分攤計算說明
- 〔附件四〕 信託告知書
- 〔附件五〕 付款明細表
- 〔附件六〕 分管圖
- 〔附件七〕 建材設備表
- 〔附件八〕 建築物室內裝修管理辦法
- 〔附件九〕 裝潢(修)施工申請及管理辦法
- 〔附件十〕 代刻印章授權書
- 〔附件十一〕 代辦貸款委託書
- 〔附件十一之一〕 委託領取貸款授權書
- 〔附件十一之二〕 自洽貸款協議書
- 〔附件十二〕 大廈規約（草稿）

立契約書人：

買 方：
身 分 證 字 號：
戶 籍 住 址：
通 訊 住 址：
電 話：
E - m a i l：

賣 方：若水環境整合股份有限公司
法 定 代 理 人：沈 元 峯
統 一 編 號：53345307
通 訊 住 址：台北市松山區富錦街120號3樓
電 話：02-8770-6800

中 華 民 國 年 月 日

[附件一] 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0075號			
起造人姓名	若水環境整合股份有限公司 負責人:沈元峯等2名 (詳見附表)			住址	105008台北市松山區精忠里富錦街116號		
設計人姓名	莫			事務所名稱	莫國箴建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第三種商業區使用)(原屬第參之貳種住宅區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層115戶		
建築地點	地址	中山區正守里市民大道三段5號 共11筆 詳見附表					
	地號	中山區正義段一小段0842-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	47.95m ²	建築面積	322.36m ²	基地面積	騎樓	129.09m ²
	其他	6356.42m ²			其他	541.91m ²	
發照日期	111年03月03日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起57個月內竣工		
工程造价	\$ 99,366,885 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	463.1	4.0	停車空間兼防空避難室、機電設備空間共21筆(詳見附表)				
總計:						6404.37	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 黃一平			
中華民國一十一年三月三日							

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0075號

起造人： 若水環境整合股份有限公司 負責人：沈元峯
 德誠國際開發股份有限公司 負責人：沈元峯



建築地點： 中山區正守里市民大道三段5號
 中山區正守里市民大道三段7號2樓
 中山區正守里市民大道三段7號3樓
 中山區正守里市民大道三段7號4樓
 中山區正守里市民大道三段7號
 中山區正守里新生北路一段38號
 中山區正守里市民大道三段9號3樓
 中山區正守里市民大道三段9號4樓
 中山區正守里市民大道三段9號
 中山區正守里新生北路一段38之1號
 中山區正守里市民大道三段9號2樓

使用分區：

第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用）（原屬第參之貳種住宅區）

第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用）（原屬第參之壹種住宅區）

地號： 中山區正義段一小段0842-0000號 中山區正義段一小段0842-0002號
 中山區正義段一小段0843-0000號 中山區正義段一小段0846-0000號
 中山區正義段一小段0848-0000號 中山區正義段一小段0851-0012號

建築物概要： 地下001層、面積：463.1m²、高度：4.0M、用途：停車空間兼防空避難室、機電設備空間
 地下002層、面積：463.04m²、高度：5.35M、用途：停車空間兼防空避難室、機電設備空間
 地下003層、面積：468.59m²、高度：5.35M、用途：停車空間、消防機房、機電設備空間
 地上001層、面積：366.81m²、高度：4.15M、用途：第十九組：一般零售業甲組(G3)店舖(不含便利商店、日用百貨)、管委會空間、梯廳、樓梯間、停車空間、騎樓47.95m²
 地上002層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上003層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上004層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上005層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上006層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上007層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上008層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上009層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上010層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上011層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上012層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上013層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上014層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 地上015層、面積：323.72m²、高度：3.27M、用途：第二組集合住宅(H2)
 突出物001層、面積：40.03m²、高度：3.3M、用途：樓梯間、電梯間、機電設備空間
 突出物002層、面積：40.22m²、高度：2.85M、用途：樓梯間、機電設備空間
 突出物003層、面積：30.5m²、高度：2.85M、用途：樓梯間、水箱、機電設備空間

雜項工作物：挖土方8873.52立方公尺：

 排水溝RC構造：長度150.72m、高度0.5m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年05月29日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0075號

注意事項：

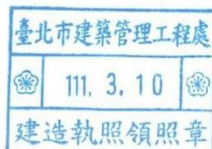
1. 首次掛號日期：《109》年《06》月《16》日（法令適用日期：109年06月16日）。
2. 建築地點：中山區正守里。
3. 實設空地《348.64》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《周家瓊大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《榮華電機工業技師事務所》，技師：《劉廣榮電機工程》技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬 中度 液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土構造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 已領得拆除執照：109 拆字第 118 號 拆除執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以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《2》部。
15. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
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. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《110.12.06》府都設字第《1103086761》號函完成都市設計審議程序。
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__257.52__平方公尺，屋頂平臺綠化面積為__131.79__平方公尺。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例檢討設置（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 131.79平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
23. 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__2,484,172__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。
24. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
25. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
26. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
27. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
28. 認養事項：正義段一小段419-8、847、851-3、854、成功段一小段1-5地號，經本府110年11月04日北市工公園字第1103059831號函、110年10月08日北市工水基字第1106053409號函、110年10月13日北市工新管字第1103094596號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
29. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
32. 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。
33. 本案建築基地僅臨都市計畫之（人行步道）、申請於（人行步道）設置汽、機車出入通道，經本府 110年12月06日

注意事項：

- 府都設字第 1103086761 號函同意在案，起造人應列入公寓大廈規約及產權移轉交代。
34. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
35. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度：建築物高度49.98公尺+屋突高度9公尺+避雷針高度2公尺+海拔高度5.49公尺= 66.47公尺，尚無影響飛航安全。
36. 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。
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管理規約。
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. 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。
41. 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。
42. 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。
43. 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，除於公寓大廈管理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管理規約中。
44. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。
45. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
46. 依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
47. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局_109_年_08_月_26_日北市都建字第_1093051699_號函核准重建計畫其獎勵容積為_1036.11_平方公尺該容積獎勵額度_40_%在案；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。
48. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_若水環境整合股份有限公司、德誠國際開發股份有限公司_應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能第二級保證金，金額為新臺幣_8,766,382_元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第_二_級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
49. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_若水環境整合股份有限公司、德誠國際開發股份有限公司_應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銀_級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣_13,149,997_元，於領得使用執照二年內取得_銀_級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
50. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_若水環境整合股份有限公司、德誠國際開發股份有限公司_應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估無障礙環境第一級保證金，金額為新臺幣_8,766,382_元，於領得使用執照二年內取得無障礙住宅建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
51. 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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
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)及施工方法報告，經 國立臺灣大學工學院地震工程研究中心 111年01月05日111工震字第011 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. 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。
54. (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。
55. 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。
56. 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)
57. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。

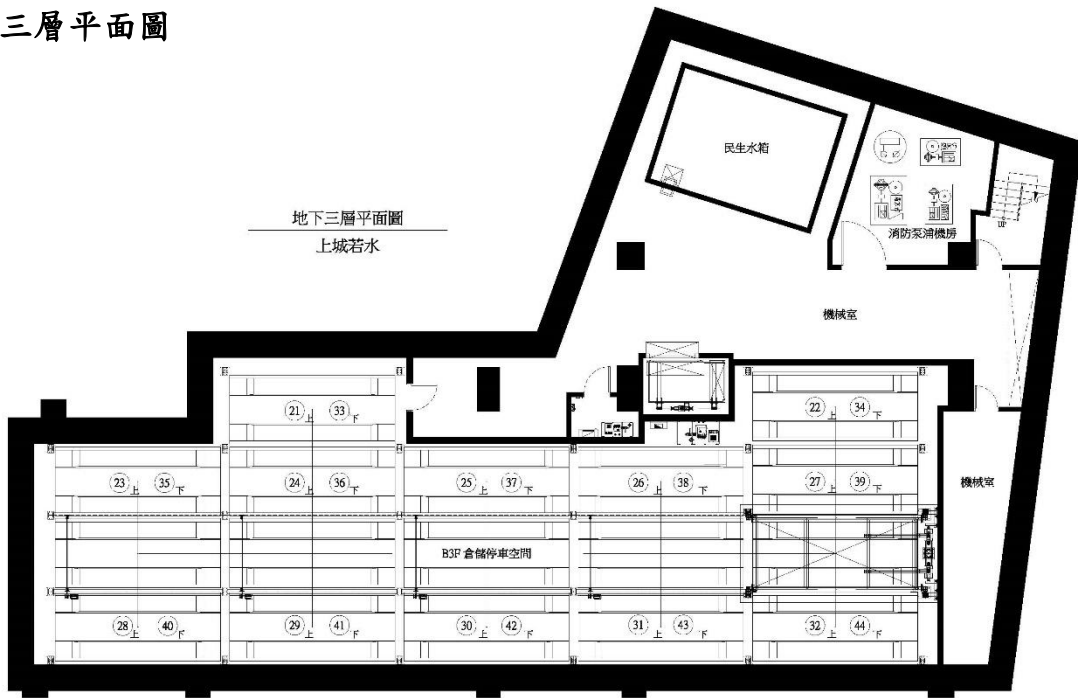
注意事項：

- 58.依都市設計審議110.12.06府都設字第1103086761號函納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權轉移列入交代：（一）本案自建建築線退縮之無遮簷人行道及騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。（二）基地東側地面層南北向留設人行通道，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。（三）屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 59.危老重建計畫書容積率變更、變更申請人領有110年11月30日北市都建字第1106058491號函核准在案。
- 60.本案位於高鐵禁限建範圍內，提送高鐵影響評估報告書審查，領有交通部111年01月19日交授鐵土字第1110001093號函示：經審視尚不致直接影響高鐵結構與營運安全，本部原則同意。
- 61.人行道路認養依工務局新建工程處110年10月13日北市工新管字第1103094596號函示：『（一）請於建築線設置明顯界石，以與都市計畫道路人行道區隔。（二）本市目前人行道更新採用透水鋪面為原則，故公有人行道部分除遇有附表（另祥附件）所列情形者外，請採用透水鋪面，另透水鋪面底層結構應依本處透水鋪面標準圖施作，不得設計軟底層結構。（三）認養都市計畫道路範圍內人行道之鋪面應於人行道認養提出申請時檢附認養鋪面防滑試驗報告，並採平整防滑材質，其防滑係數CNS3299-12之C.S.R值須達0.55以上，但表面不得凹凸不平。（四）鋪面間溝縫完成面高程應與鋪面平整，並注意鋪面洩水坡度（2%-5%）。人行道縱坡、橫坡、路緣斜坡及銜接退縮私地之坡度須符合「市區道路及附屬工程設計規範」之規定。（五）植栽區邊緣應與人行道鋪面齊平，請勿設置花臺，避免鋪面積水。若有更動樹穴、植栽或路燈之位置、形式或數量時請向本局公園路燈管理工程處申請。（六）另人行道與路口交接之無障礙斜坡道結構部分，應依本處標準圖說施作，且避免設置植栽及號誌等障礙設施；行人動線上避免設置格柵蓋版，以免影響輪椅通行；若檢討確有設置格柵蓋版必要者，則應為細目型格柵（格柵間隙小於1.3公分），且無障礙斜坡道應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定。另銜接行穿線或路口路緣斜坡道，建議依營建署「都市人本交通規劃設計手冊」最新版內容設置警示帶引導設施。（七）車道穿越人行道處應設置車行斜坡道，俟本府核發建照及核准開工後，再依「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」規定，提送車行斜坡道（結構部分）設計圖說予本處審查，並依核准之設置圖說施作。另查旨揭認養範圍權屬交通部台灣鐵路管理局無償提供本府使用，請於申請時檢附該局確認函。（八）本市都市計畫道路範圍內人行空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙環境。（九）檢附之圖說應詳細標示人行道認養範圍，包含認養面積、長度、寬度及材質。』依說明原則辦理，向本處提出申請，俟本府相關權責單位審核通過後接續辦理認養事宜。

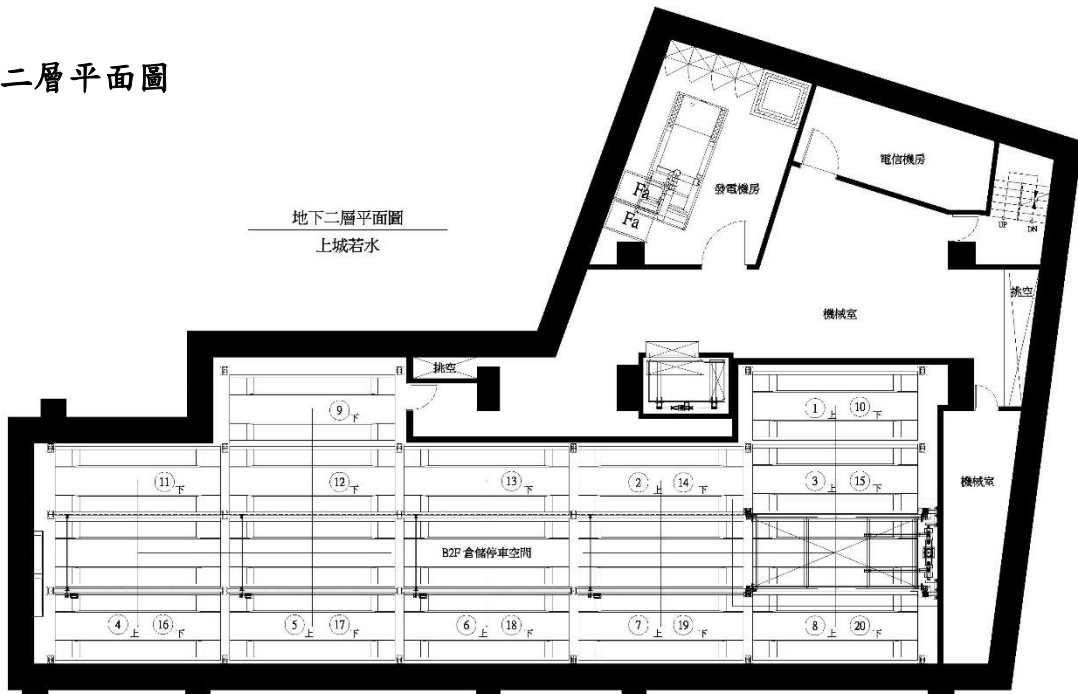


[附件二] 房屋及汽車停車位平面圖

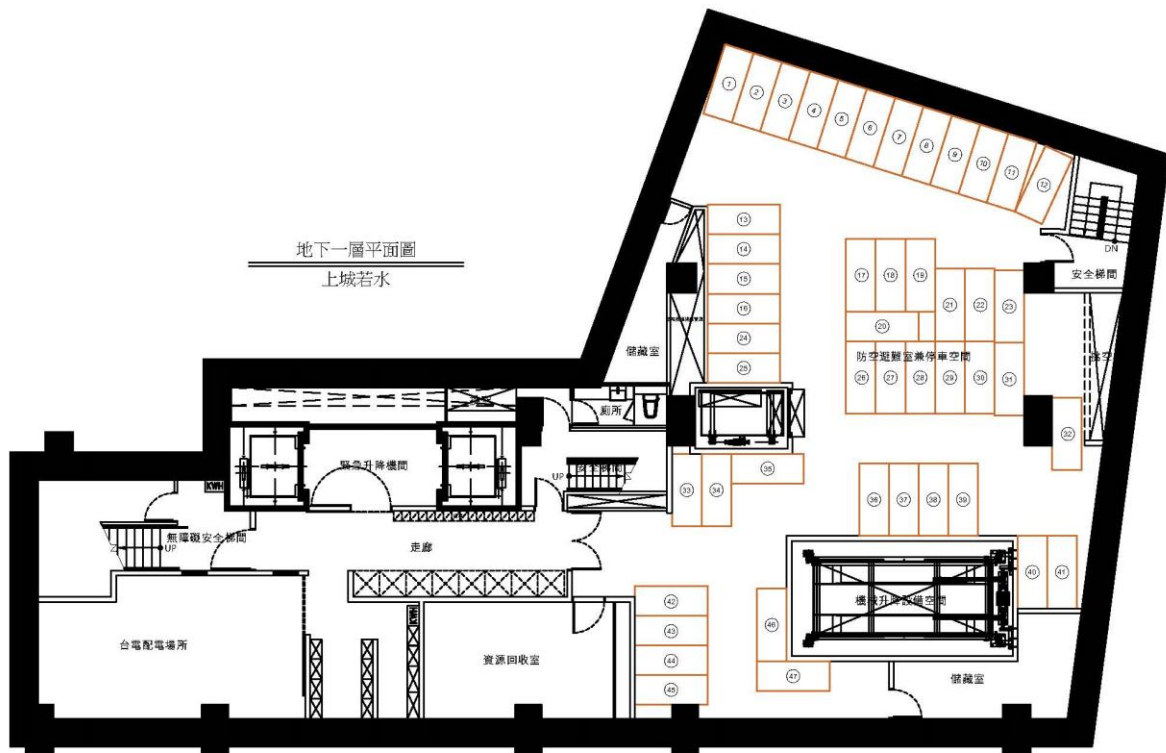
■ 地下三層平面圖



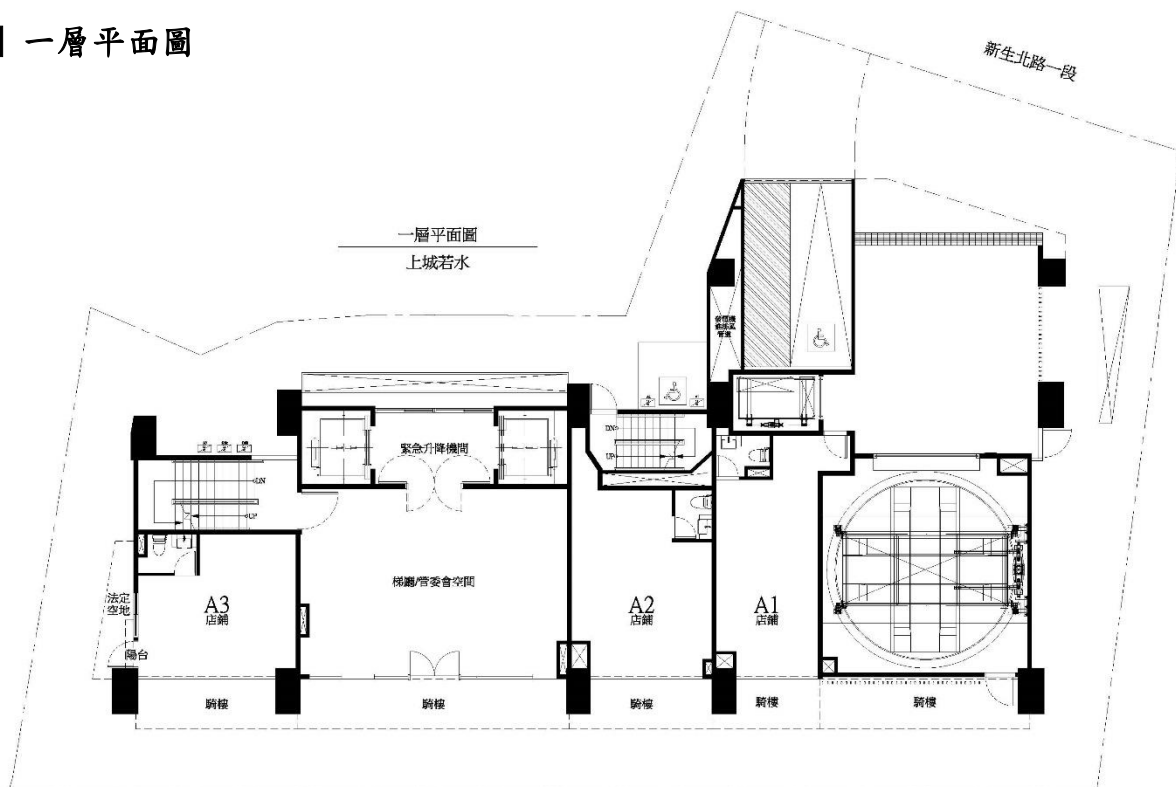
■ 地下二層平面圖



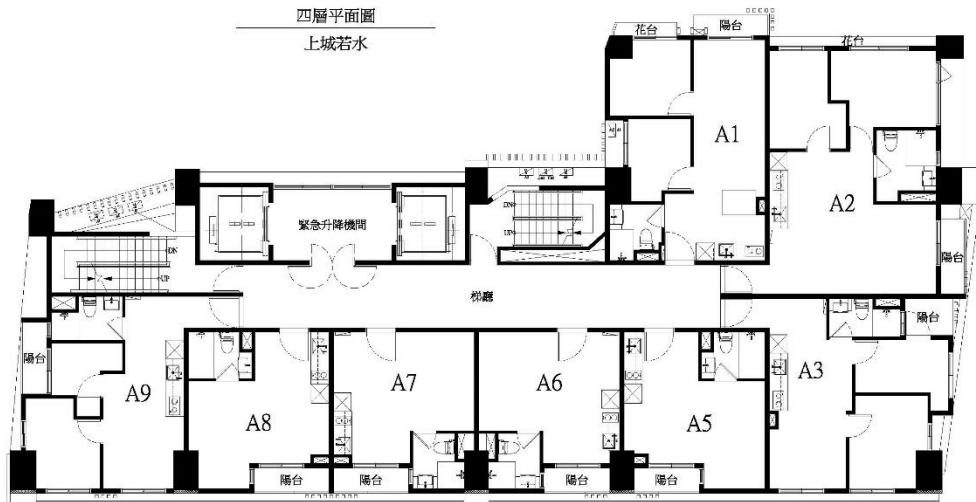
■ 地下一層平面圖



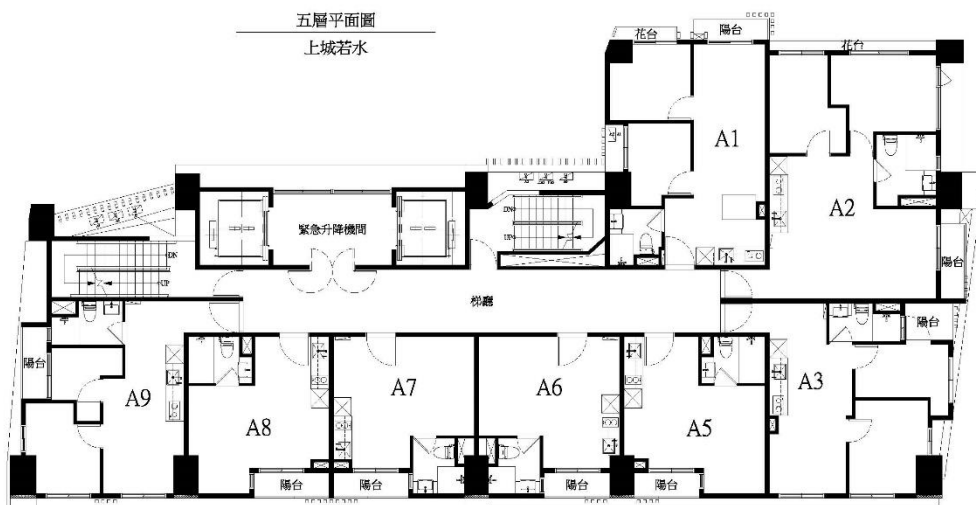
■ 一層平面圖



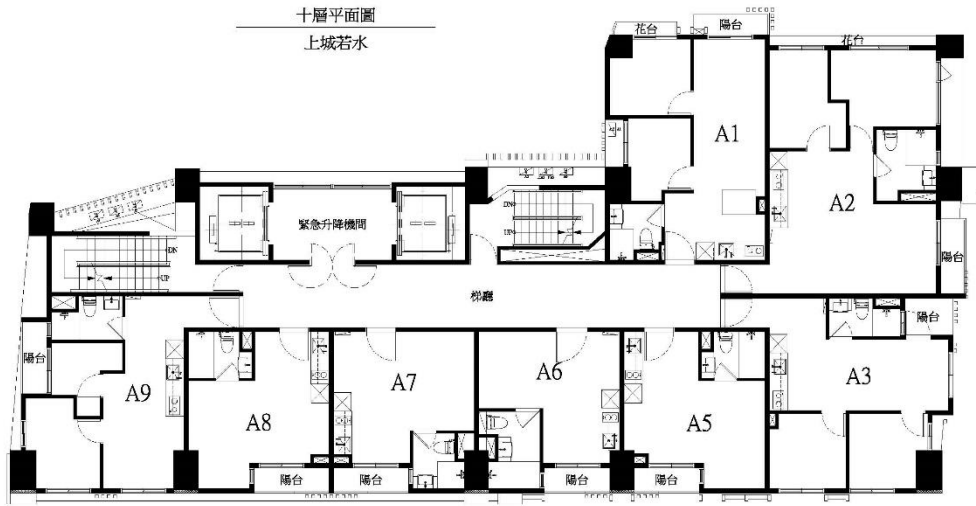
■ 四層平面圖



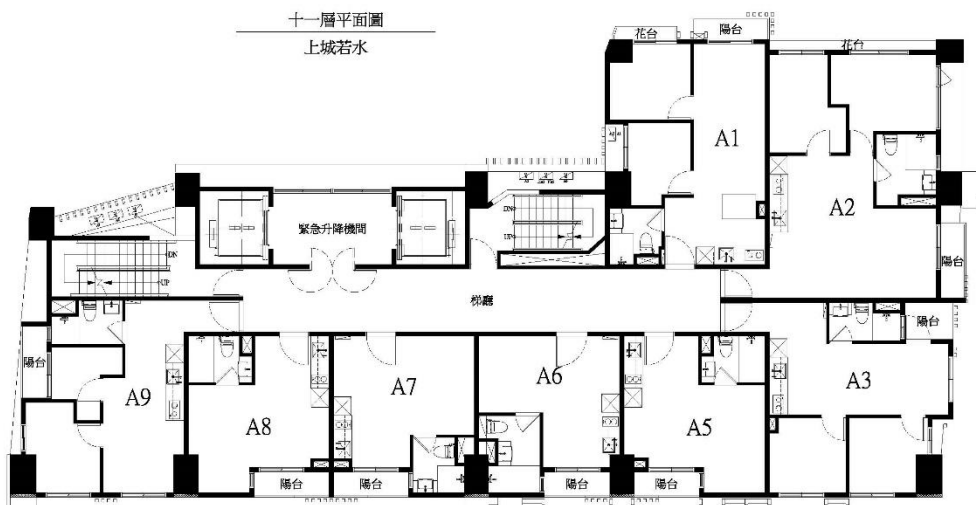
■ 五層平面圖



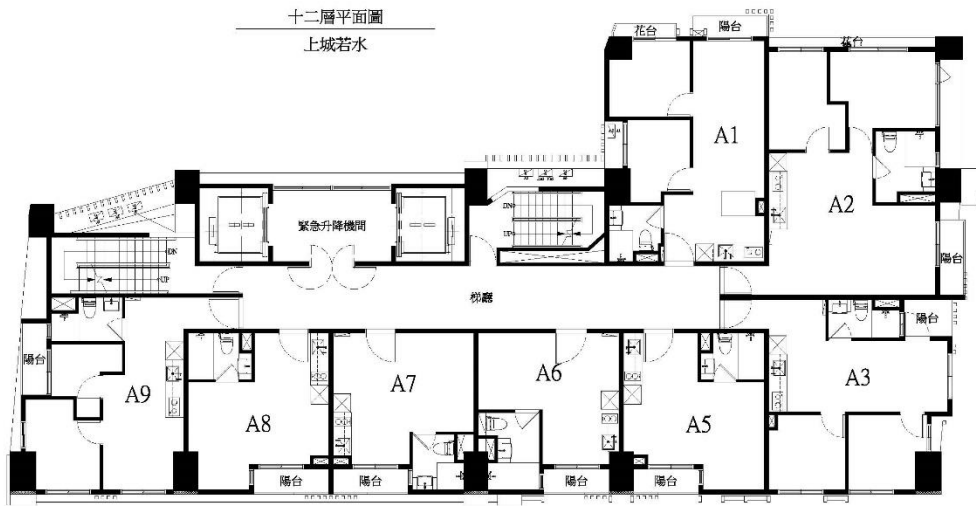
■ 十層平面圖



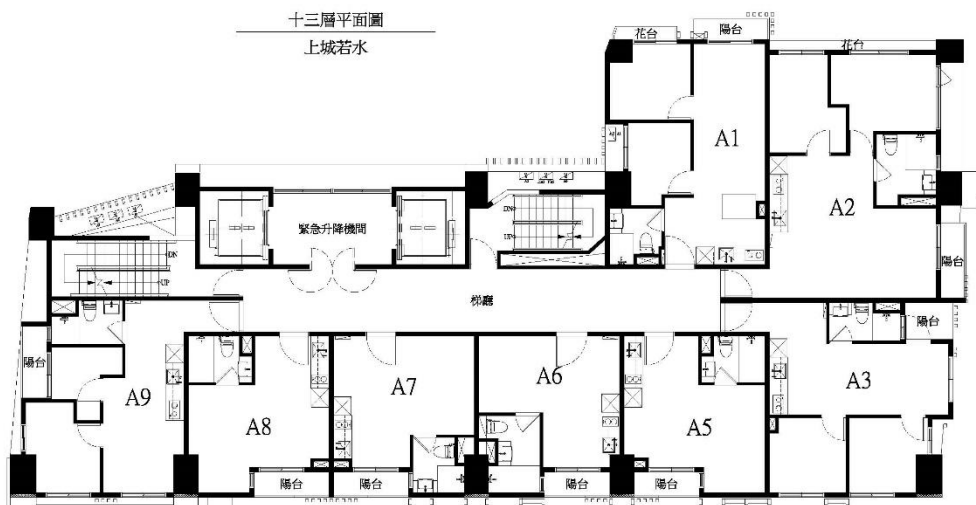
■ 十一層平面圖



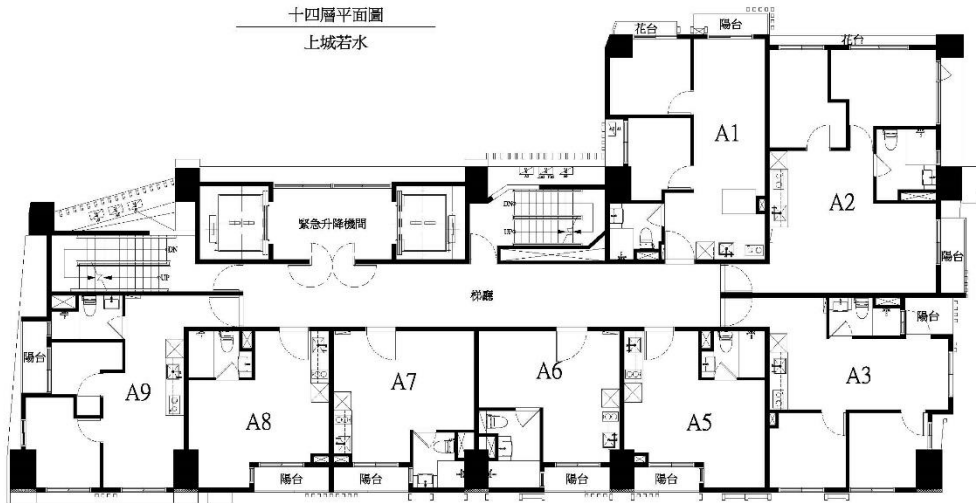
■ 十二層平面圖



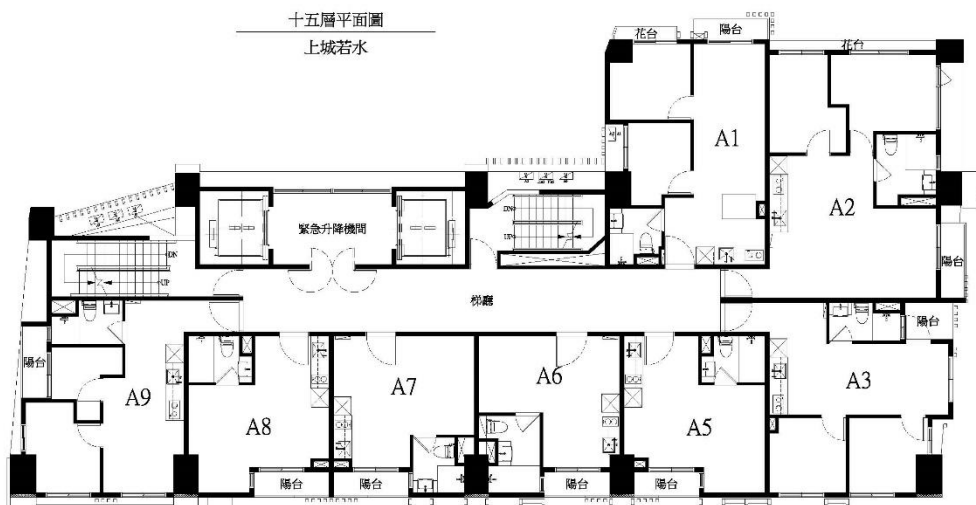
■ 十三層平面圖



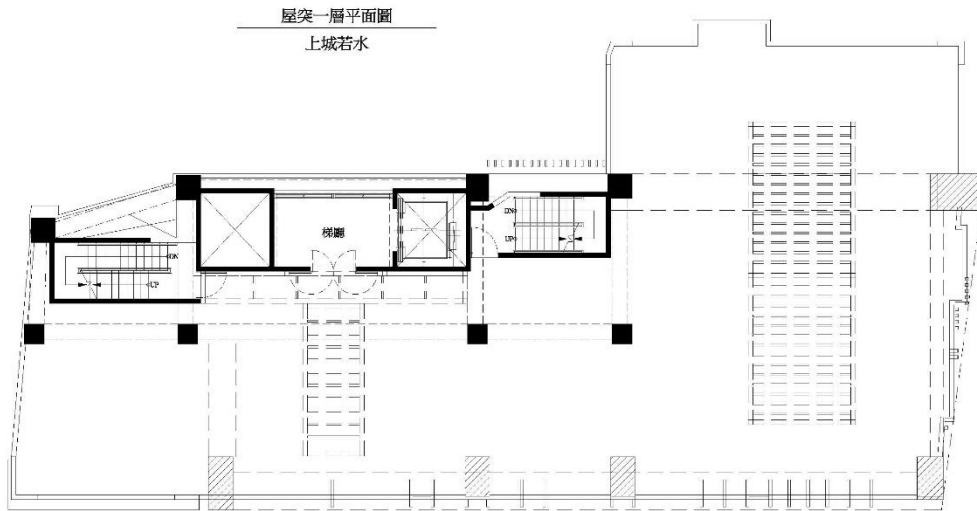
■ 十四層平面圖



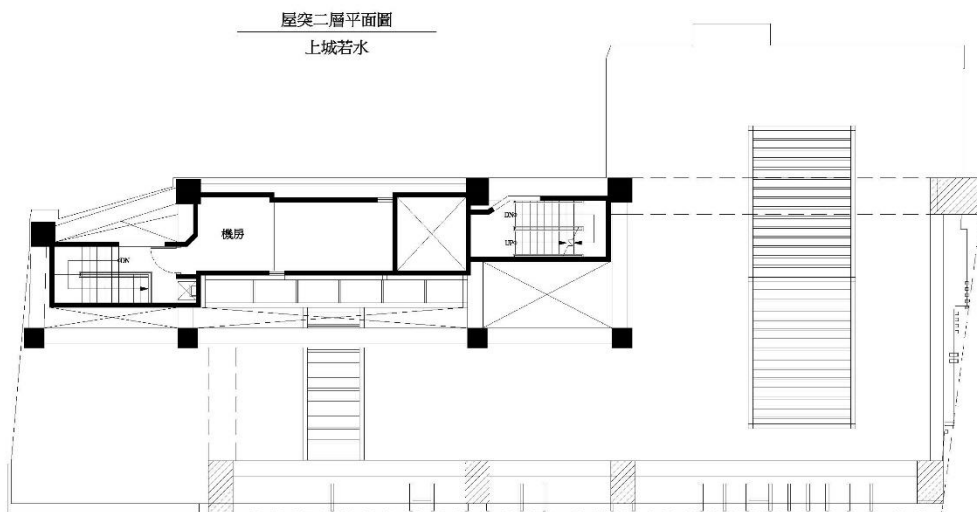
■ 十五層平面圖



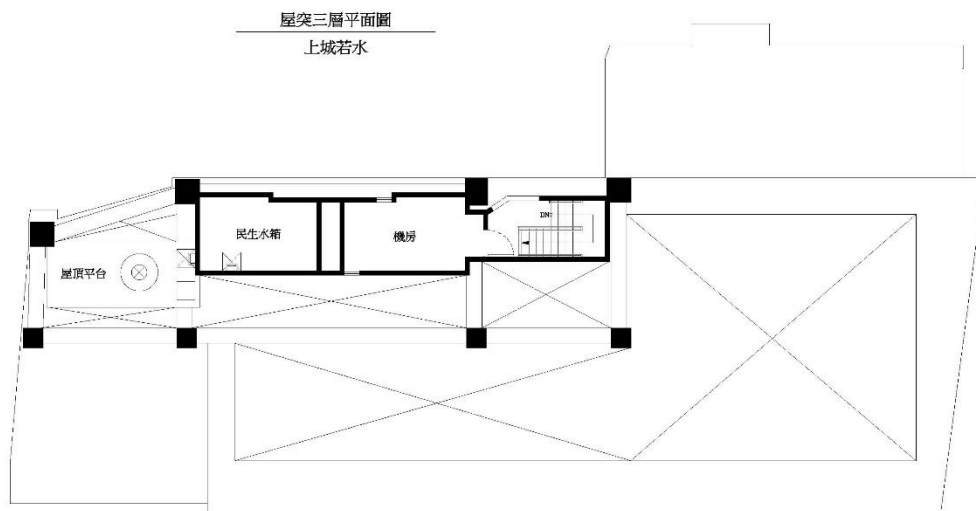
■ 屋突一層平面圖



■ 屋突二層平面圖



■ 屋突三層平面圖



[附件三] 房地共有部分項目及持分面積分攤計算說明

壹、土地面積說明：

土地面積按當戶主建物及附屬建物面積占區分所有全部主建物及附屬建物總面積比例計算。

貳、社區共有部分項目：

R3F：樓梯間、機房、民生水箱、消防水塔。

R2F：樓梯間、機房。

R1F：樓電梯間、梯廳。

2F-15F：梯廳、排煙室兼緊急升降機間、無障礙戶外安全梯、安全梯間。

1F：無障礙汽車位停車空間、發電機進排風管道、停等空間、汽車機械升降設備空間、騎樓、梯廳、管委會空間、排煙室兼緊急升降機間、無障礙安全梯間、安全梯間、客貨兩用梯。

B1F：安全梯間、防空避難室兼停車空間、儲藏室、機械設備升降空間、廁所、走廊、資源回收室、無障礙安全梯間、台電配電場所、排煙室兼緊急升降機間、安全梯間、客貨兩用梯、機車停車空間。

B2F：發電機房、安全梯間、儲藏室、倉儲停車空間、客貨兩用梯、機械室、電信機房。

B3F：民生水箱、消防泵浦機房、安全梯間、儲藏室、倉儲停車空間、客貨兩用梯、機械室。

參、各戶產權登記面積：主建物＋附屬建物＋社區共有部分持分面積。

肆、除主建物、附屬建物有單獨建號外，共有部分面積、停車位面積依地政機關規定另編建號持分共有。

伍、本案建物面積係依政府所訂建物登記規則辦理。

[附件四] 信託告知書

信託告知書

緣若水環境整合股份有限公司、德誠國際開發股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市中山區正義段一小段842、842-2、843、846、848、851-12地號等六筆土地之興建房屋案（本專案名稱：上城若水，建照號碼：111建字第0075號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「內政部同意之履約保證方式-不動產開發信託」之相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國110年7月9日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特此證明。

此致

若水環境整合股份有限公司、德誠國際開發股份有限公司

立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理人：蔡玉惠

營利事業統一編號：03750168

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 年 月 日

111. 3. 18

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『不動產開發信託』，由僑馥建築經理股份有限公司（連絡電話：02-26271926）提供本專案工程進度、銷售查核與續建協助，本不動產開發信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。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，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，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。
- 三、本信託目的係在確保本專案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用而逐漸減少，賣方「無法依約定完工或交屋時」，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於

賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露；但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。

六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者），除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如下所示，買方應遵循之。

七、受益權人會議準則

（一）受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

（二）召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜。

3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。
4. 受託人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：
 - (1) 受益權人會議之日期、時間及地點。
 - (2) 受益權人會議之召集事由。
 - (3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
 - (4) 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
 - (5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
 - (6) 其他依法令之事項。
 - (7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

受益權人會議決議在五日以內延期或續行集會，不適用前二項之規定。

5. 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

（三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
3. 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。
4. 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
 - (1) 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
 - (2) 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
 - (3) 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
 - A. 受益權人未簽名或蓋章。
 - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
 - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
 - (4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益

權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- A. 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
 - D. 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- (6) 受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - B. 監督開票、驗票及統計結果。
 - C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- (8) 受益權人如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

(四) 會議規範

1. 受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，不得開會。
2. 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

(五) 其它應遵行事項

1. 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
2. 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。
3. 議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。
4. 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
5. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。

[附件五] 付款明細表

期數	每期進度	比例	繳款金額	繳款別	備註
一	訂 金	3%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
二	簽 約 金	7%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
三	工 程 開 工	2%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
四	導 溝 完 成	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
五	連 續 壁 完 成	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
六	大 底 地 樑 完 成	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
七	一 樓 板 完 成	2%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
八	五 樓 版 完 成	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
九	九 樓 版 完 成	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
十	屋 頂 版 完 成	2%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
十一	屋 頂 版 完 成60天	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
十二	屋 頂 版 完 成150天	1%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
十三	取 得 使 用 執 照	2%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
十四	產 權 移 轉 款	70%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
十五	交 屋 款	5%	新臺幣	元整	土地款 房屋款
	價 款 總 計	100%	新臺幣	元整	土地款 房屋款

〔附件七〕建材設備表

■結構

本大樓結構設計特聘知名結構技師張盈智技師事務所團隊為本案量身定製，結構設計內容經電腦精確之結構計算，全部基礎、樑柱、樓板皆為RC 結構並依主管機關核定圖樣為準。本建築物無論防颱、防火等特性，除符合內政部頒布建築技術規則及九二一地震後最新CNS要求標準外，為提昇本案結構性能，除依政府相關規範規定外，特將本案結構性能提升其耐震強度。

■建築設計

- (一) 本案規劃為地下三層地上十五層之社區大廈。
- (二) 建築設計特聘莫國箴建築師及其事務所團隊精心設計。外觀設計禮聘國際知名建築大師日本丹下建築事務所團隊設計。外觀主要建材壹樓正面採用進口天然石材，貳樓以上正面及背面、側面及一樓背面以小口磚或丁掛磚搭配烤漆金屬版等，作為整體搭配，呈現高尚典雅時尚風格。冷氣主機位置及部份外牆立面裝設造型格柵，採多層次妝點立面，呈現優雅美觀獨特風格。另背面外牆設置四季花台，令外觀呈現出豐富變化及綠意，塑造友善環境之國際都會精品建築。
- (三) 夜間燈光由國際燈光大師，十聿燈光設計團隊精心設計，展現建築物與週圍環境結合，產生共生共融氛圍。於不同時令展現互異樣貌，讓夜間感受不同季節之變化，並以分時分段節能節電設計，讓整體外觀於夜間時段呈現不同韻味，成為眾人注目之璀璨地標。
- (四) 乙方基於整體考量，保有對建築物各向立面外觀、色系搭配、公共設施及地下室配置之修改權。
- (五) 本案建材設備由乙方擇定後統一採購，若因法令禁止使用等，乙方得經設計團隊選用其他高級建材設備替換之。

■門廳、公共設施、庭園景觀

- (一) 一樓迎賓大廳及樓上梯廳走道公共空間

特聘日本國際建築設計團隊虎尾亮太建築師事務所，帶領其精銳設計師群，規劃入口大廳及梯廳走道公共空間。本門廳設計理念以精品飯店之設計語彙，規劃時尚典雅之迎賓大廳及梯廳走道公共空間。

(二)庭園景觀

1. 庭園造景：由知名景觀設計翹楚-聿善景觀規畫設計團隊，以友善環境結合地貌及周邊環境為理念，融入四季自然氛圍與節氣文化，創造宜古宜今氣韻，感受社區景觀呈現綠意盎然舒適放鬆之悠閒氛圍，營造繁華都會鬧中取靜閒適處所。
2. 空中花園：於屋頂層規劃園藝造景及觀景空間，使社區用戶在恬靜優雅的氛圍中享有登高望遠澄淨心靈之休憩空間。

■門廳、梯廳

(一)一樓門廳

1. 地坪：室內地坪採用天然石材或設計團隊精選之高級地坪材料。
2. 牆面：採用設計團隊精選之牆面高級裝修建材，創造入口大廳時尚優雅之迎賓空間。
3. 平頂：採用整體設計藝術天花板及整體燈光照明設計。
4. 門窗：一樓大廳門窗採用高級金屬或鋁製藝術門窗，搭配簡潔明亮之面寬玻璃，呈現簡約高雅之舒適空間。

(二)社區櫃檯：一樓入口大廳設置服務櫃檯及訪客接待區，並搭配管理監控功能，提供社區服務、安全監控及管理功能。

(三)二樓以上梯廳

1. 地坪：採設計團隊選用之高級地磚或高級室內裝修材料。
2. 牆面：牆面採用高級壁磚或其他高級裝修材料，配合整體設計。
3. 平頂：採用防焰建材規劃設計藝術造型天花板，並搭配自動感應照明燈具。

(四)公共樓梯間及屋頂平台

1. 地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚，以實木扶手搭配不鏽鋼造型欄杆。
2. 牆面：選用進口品牌都芳、ICI得利或虹牌之牆面塗料，或搭配高級牆面磁磚及設置樓層標示及逃生指引標誌。
3. 平頂：選用進口品牌都芳塗料、ICI得利或虹牌，並設照明燈具。

4. 二樓以上各層電梯廳採感應式燈光控制開關，可自動感應並開啟照明設備，節省社區公共照明電費兼具用戶使用安全。

(五) 電梯：

1. 採用台灣三菱、永大、崇友等17人份150M/MIN電腦控制豪華電梯，梯箱內高度增高為250cm以上。
2. 梯廂內附緊急呼叫功能及停靠樓層指示系統，上下速度快捷平穩，電梯門採髮紋不鏽鋼或仿鍍鈦不鏽鋼飾板。
3. 電梯車廂內地坪鋪設經設計師精選整體裝潢，豪華氣派。
4. 電梯內部統一設置高科技感應卡安全管制系統配置分層管制的感應式讀卡機與社區管理中心連線，管制人員進出，以確保本大廈住戶居家安全。
5. 梯廂內設CCTV監控系統及緊急求救鈕，與管理中心連線，地震、故障自動停靠最近樓層，以保障搭乘安全。

■ 室內設備

(一) 大門

各戶玄關大門採用鑄鋁實木防暴防火門，搭配高科技智慧電子門鎖，靜音氣密門框、高強度鉸鏈，確保安全，門面精緻美觀，一樓店面入口大門為高級電動捲門。

(二) 窗戶

門窗採用三協、YKK 或 TOSTEM 等知名品牌氣密鋁門窗，附紗門紗窗，並裝設節能膠合玻璃，除具備安全外更加隔熱節能。

(三) 陽台、花台

1. 陽台地坪：台地坪鋪設高級止滑地磚或其它經設計團隊選用之高級裝修材料，方便日後住戶生活使用及維護。
2. 陽台平頂：客廳前工作陽台之天花板裝設防颱風型企口鋁板、外牆專用之防水塗料或外牆磁磚，並裝置照明燈具。
3. 各陽台裝設二只水龍頭及不鏽鋼落水罩，另設電源及洗衣機專用排水管。
4. 花台：設置花台之戶別由景觀設計團隊統一規劃綠意植栽，營造整體立面綠化，創造生活美感。

■廚具：

- (一)二樓以上住家型之廚具為整體高級廚具，採用高級石英石檯面搭配高級陶瓷烤漆面板，呈現整體廚房現代時尚感。
- (二)二樓以上住家型之廚房設備包括手工不鏽鋼洗滌槽、高級面板觸控型雙溫飲水器搭配進口高級淨水器及雙口感應爐、進口品牌嵌入式微波電烤箱、進口抽拉式排油煙機、不鏽鋼烘碗機及吊櫃，另附進口品牌隱藏型嵌入式整體面板式冰箱。
- (三)廚櫃門片採用緩衝鉸鍊、爐下抽屜亦設緩衝裝置。
- (四)附設微波爐、電鍋等專用插座
- (五)一樓店鋪無設置廚具設備。

■衛浴：

- (一)採用進口GINOVA、TOTO或LAUFEN豪華系列品牌衛浴。
- (二)馬桶採用進口GINOVA、TOTO或LAUFEN品牌之免治智能馬桶。臉盆檯面採用石英石或整體造型檯面，搭配豪華時尚面盆並設單槍冷熱造型龍頭。
- (三)二樓以上各戶浴室淋浴間附設強化玻璃淋浴門，浴室乾濕分離，塑造舒適使用空間。
- (四)五金配備有置物架、智能明鏡及毛巾架。
- (五)一樓店面浴廁為二件式衛浴。

■室內地坪及牆面材料：

- (一)客餐廳及臥室地坪採用進口品牌超耐磨木質地板下襯隔音墊，或經設計團隊選用之整體設計之地坪裝修材料。
- (二)浴室地坪採用高級止滑地磚，或經設計團隊選用之整體設計地坪材料。
- (三)廚房壁面廚具上下櫃之間，採用優雅質感之強化烤漆玻璃，呈現壁面整潔明亮感並易於維護。
- (四)浴室壁面採用經設計團隊整體規劃選用之高級壁磚或經設計團隊選用之整體設計壁面材料。
- (五)店鋪地坪為80*80CM或其他大尺寸石英地磚。

■冷氣空調：

本公司統一附贈大金、日立或Panasonic廠牌之空調主機並預留主機電源

及排水，但室內機及管路系統由甲方(客戶)自購，乙方僅統一預留管路套管至室內處，方便住戶日後裝接使用，空調主機外觀由乙方統一整體規劃。

■通風換氣：

本公司統一規劃各戶通風換氣系統，由公司附贈通風換氣設備主機，並於現場預留進出風管路套管，室內甲方(住戶)自行裝潢之進排風延伸管路及進排風罩均由甲方(住戶)自理。

■環境控制：

本公司整體規劃建置環境控制偵測系統，各戶配置 Acer 或易控品牌環控主機，全天候偵測室內空間環境品質。唯日後主機與各項室內設備進階連結及連動功能，得視甲方(住戶)自行規劃之設備需求自行擴增。

■屋頂：

屋頂地坪鋪設防水毯、防水油毛氈或其它高級防水材料之防水層，並加設隔熱層等隔熱處理，防水、隔熱效果俱佳。面層另依景觀設計設置屋頂空中四季花園。

■停車場設備

- (一)停車場出入採用智慧型倉儲式機械停車設備，並設置遙控式感應器，入口設交通號誌及交通警示標誌等設施，兼顧便利與車輛保全機制。
- (二)倉儲式停車設備空間內設置自動泡沫滅火設備及通風設備，以確保消防安全。

■公共安全管理系統

(一)門禁管制系統：

1. 大廳入口設置社區門禁卡(或結合捷運悠遊卡)及門禁管制對講機，便利用戶出入及安全管制。
2. 公共樓梯間入口處設置感應式讀卡系統，以管制人員的進出，並與中央監控室電腦連線，可儲存人員進出時間資料。
3. 中央監控室設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

- (二)CCTV監視系統：社區一樓門廳、公共設施、電梯車廂、停車設備入口、屋頂平台或適當空間，設置彩色CCTV監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。
- (三)緊急對講系統：地下室樓梯間入口處、頂樓平台均設置緊急對講系統，與中央監控室連線如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示求救位置所在。
- (四)紅外線偵測：基地重要區域設置雙軌紅外線或拉力線偵測器與中央監控室連線，以防宵小入侵。
- (五)中央監控室設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

■各戶安全管理系統

- (一)螢幕對講系統：二樓以上各戶室內裝設觸控式彩色螢幕影像對講保全主機。
- (二)一樓及地下一樓室內裝設對講保全主機。
- (三)緊急求救系統：室內設一處緊急求救按鈕，以便有意外狀況可即刻向管理中心求援。

■弱電設備

- (一)每戶均預留電話及電視出線口。
- (二)預留有線電視（第四台）管路，有線電視外線費由本公司統一代理申請，費用由各戶自行負擔。
- (三)各戶裝設資訊整合箱、智慧家庭基礎功能設備，方便用戶日後佈線及擴充：電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等需求。

■電氣設備

- (一)供電方式：採單相三線式110V/ 220V供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶，方便社區管理。
- (二)管線材質：所有配管採南亞、大洋等廠牌正字標記PVC管，電線採華新麗華、太平洋等電纜線，採用Ⓢ字標記產品，安全可靠。
- (三)開關插座：採用Panasonic或其他品牌大型面板開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止漏電，以維護用電安全。
- (四)開關箱：每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、台安、台芝等。

■緊急發電設備

- (一)各戶均於冰箱及資訊箱位置，設置二處緊急專用插座及電路保護裝置，連接緊急發電機電源，平時不供電，於停電時維持基本設備之操作。
- (二)地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，此緊急發電機於停電時專供電梯，抽水馬達、消防設施、污水設備、緊急專用插座等正常使用。

■給排水設備

- (一)供水方式：採間接供水方式，除總錶外，各戶均有獨立水錶並有室內專用之制水閥。
- (二)淨水及活水：進水前先採進口楔型濾蕊過濾水質，進水後再行活化水質供給各戶生活用水。
- (三)蓄水設備：地下室及屋頂水箱經防水處理後貼磁磚並設不銹鋼爬梯及蓋板，確保用水清潔及保養清洗容易。並於屋頂處設置水箱，於定期清洗時可交替供水。
- (四)管線：冷熱給水管均採用不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，排水管採南亞、大洋或正字標記PVC管。

■網路設備

本社區銜接中華電信光纖網路幹線至各戶室內資訊箱(即 FTTH)，方便各戶銜接更方便快捷之高頻寬需求。

■消防安全設備

- (一)本大樓依消防審核圖面設備設之。
- (二)消防火警警報系統：各層梯間均設置消防栓箱及滅火器各戶設火警感知器，地下室設置自動泡沫灑水滅火設備避難方向指示燈及防火鐵捲門，管理中心設置自動化火警受信總機。
- (三)安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈。
- (四)緊急廣播系統：管理中心設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭以供緊急廣播用。
- (五)屋頂設置避雷針，安全無慮。

〔附件八〕建築物室內裝修管理辦法

內政部 85.5.29 台內營字第 8572676 號令訂定

內政部 88.6.29 台內營字第 8873690 號令修正發布第十條條文

內政部 89.9.1 台內營字第 8985763 號令修正

內政部 92.6.24 台內營字第 0920087393 號令修正發布第二條、第十四條、第十五條、第十六條、第十九條、第二十條、第二十四條、第二十五條、第二十六條、第二十九條；增訂第二十九條之一；並刪除第三十七條條文

內政部 99.12.23 台內營字第 0990810345 號令修正

內政部 102.3.1 台內營字第 1020801295 號令修正第十一條及第四十二條條文

內政部台 108.6.17 內營字第 1080809064 號令修正發布第十一條、第十六條、第十七條、第二十二條、第二十四條；刪除第二十一條條文

第一條 本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之二第四項規定訂定之。

第二條 供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。

第三條 本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 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。

第四條 本辦法所稱室內裝修從業者，指開業建築師、營造業及室內裝修業。

第五條 室內裝修從業者業務範圍如下：

- 一、依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計業務。
- 二、依法登記開業之營造業得從事室內裝修施工業務。
- 三、室內裝修業得從事室內裝修設計或施工之業務。

第六條 本辦法所稱之審查機構，指經內政部指定置有審查人員執行室內裝修審核及查驗業務之直轄市建築師公會、縣（市）建築師公會辦事處或專業技術團體。

第七條 審查機構執行室內裝修審核及查驗業務，應擬訂作業事項並載明工作內容、收費基準與應負之責任及義務，報請直轄市、縣（市）主管建築機關核備。

前項作業事項由直轄市、縣（市）主管建築機關訂定規範。

第八條 本辦法所稱審查人員，指下列辦理審核圖說及竣工查驗之人員：

- 一、經內政部指定之專業工業技師。
- 二、直轄市、縣（市）主管建築機關指派之人員。
- 三、審查機構指派所屬具建築師、專業技術人員資格之人員。

前項人員應先參加內政部主辦之審查人員講習合格，並領有結業證書者，始得擔任。但於主管建築機關從事建築管理工作二年以上並領有建築師證書者，得免參加講習。

第九條 室內裝修業應依下列規定置專任專業技術人員：

- 一、從事室內裝修設計業務者：專業設計技術人員一人以上。

二、從事室內裝修施工業務者：專業施工技術人員一人以上。

三、從事室內裝修設計及施工業務者：專業設計及專業施工技術人員各一人以上，或兼具專業設計及專業施工技術人員身分一人以上。

室內裝修業申請公司或商業登記時，其名稱應標示室內裝修字樣。

第十條 室內裝修業應於辦理公司或商業登記後，檢附下列文件，向內政部申請室內裝修業登記許可並領得登記證，未領得登記證者，不得執行室內裝修業務：

一、申請書。

二、公司或商業登記證明文件。

三、專業技術人員登記證。

室內裝修業變更登記事項時，應申請換發登記證。

第十一條 室內裝修業登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得執行室內裝修業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

室內裝修業申請換發登記證，應檢附下列文件：

一、申請書。

二、原登記證正本。

三、公司或商業登記證明文件。

四、專業技術人員登記證。

室內裝修業逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

已領得室內裝修業登記證且未於公司或商業登記名稱標示室內裝修字樣者，應於換證前完成辦理變更公司或商業登記名稱，於其名稱標示室內裝修字樣。但其公司或商業登記於中華民國八十九年九月二日前完成者，換證時得免於其名稱標示室內裝修字樣。

第十二條 專業技術人員離職或死亡時，室內裝修業應於一個月內報請內政部備查。

前項人員因離職或死亡致不足第九條規定人數時，室內裝修業應於二個月內依規定補足之。

第十三條 室內裝修業停業時，應將其登記證送繳內政部存查，於申請復業核准後發還之。室內裝修業歇業時，應將其登記證送繳內政部並辦理註銷登記；其未送繳者，由內政部逕為廢止登記許可並註銷登記證。

第十四條 直轄市、縣（市）主管建築機關得隨時派員查核所轄區域內室內裝修業之業務，必要時並得命其提出與業務有關文件及說明。

第十五條 本辦法所稱專業技術人員，指向內政部辦理登記，從事室內裝修設計或施工之人員；依其執業範圍可分為專業設計技術人員及專業施工技術人員。

第十六條 專業設計技術人員，應具下列資格之一：

一、領有建築師證書者。

二、領有建築物室內設計乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部首辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內設計訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。

第十七條 專業施工技術人員，應具下列資格之一：

- 一、領有建築師、土木、結構工程技師證書者。
- 二、領有建築物室內裝修工程管理、建築工程管理、裝潢木工或家具木工乙級以上技術士證，並於申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內裝修工程管理訓練達二十一小時以上領有講習結業證書者。其為領得裝潢木工或家具木工技術士證者，應分別增加四十小時及六十小時以上，有關混凝土、金屬工程、疊砌、粉刷、防水隔熱、面材鋪貼、玻璃與壓克力安裝、油漆塗裝、水電工程及工程管理等訓練課程。

第十八條 專業技術人員向內政部申領登記證時，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、建築師、土木、結構工程技師證書；或前二條規定之技術士證及講習結業證書。

本辦法中華民國九十二年六月二十四日修正施行前，曾參加由內政部舉辦之建築物室內裝修設計或施工講習，並測驗合格經檢附講習結業證書者，得免檢附前項第二款規定之技術士證及講習結業證書。

第十九條 專業技術人員登記證不得供他人使用。

第二十條 專業技術人員登記證有效期限為五年，逾期未換發登記證者，不得從事室內裝修設計或施工業務。但本辦法中華民國一百零八年六月十七日修正施行前已核發之登記證，其有效期限適用修正前之規定。

專業技術人員申請換發登記證，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、原登記證影本。
- 三、申請日前五年內參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之回訓訓練達十六小時以上並取得證明文件。但符合第十六條第一項第一款或第十七條第一項第一款資格者，免附。

專業技術人員逾期未換發登記證者，得依前項規定申請換發。

第二十一條 (刪除)

第二十二條 供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。

第二十三條 申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。
- 三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣(市)主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之

現況圖替代之。

四、室內裝修圖說。

前項第三款所稱現況圖為載明裝修樓層現況之防火避難設施、消防安全設備、防火區劃、主要構造位置之圖說，其比例尺不得小於二百分之一。

第二十四條 室內裝修圖說包括下列各款：

一、位置圖：註明裝修地址、樓層及所在位置。

二、裝修平面圖：註明各部分之用途、尺寸及材料使用，其比例尺不得小於一百分之一。但經直轄市、(縣)市主管建築機關同意者，比例尺得放寬至二百分之一。

三、裝修立面圖：比例尺不得小於一百分之一。

四、裝修剖面圖：註明裝修各部分高度、內部設施及各部分之材料，其比例尺不得小於一百分之一。

五、裝修詳細圖：各部分之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。

第二十五條 室內裝修圖說應由開業建築師或專業設計技術人員署名負責。但建築物之分間牆位置變更、增加或減少經審查機構認定涉及公共安全時，應經開業建築師簽證負責。

第二十六條 直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構應就下列項目加以審核：

一、申請圖說文件應齊全。

二、裝修材料及分間牆構造應符合建築技術規則之規定。

三、不得妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造。

第二十七條 直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。

第二十八條 室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

第二十九條 室內裝修圖說經審核合格，領得許可文件後，建築物起造人、所有權人或使用人應將許可文件張貼於施工地點明顯處，並於規定期限內施工完竣後申請竣工查驗；因故未能於規定期限內完工時，得申請展期，未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其許可文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

前項之施工及展期期限，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。

第三十條 室內裝修施工從業者應依照核定之室內裝修圖說施工；如於施工前或施工中變更設計時，仍應依本辦法申請辦理審核。但不變更防火避難設施、防火區劃，不降低原使用裝修材料耐燃等級或分間牆構造之防火時效者，得於竣工後，備具第三十四條規定圖說，一次報驗。

第三十一條 室內裝修施工中，直轄市、縣（市）主管建築機關認有必要時，得隨時派員查驗，發現與核定裝修圖說不符者，應以書面通知起造人、所有權人、使用人或室內裝修從業者停工或修改；必要時依建築法有關規定處理。

直轄市、縣（市）主管建築機關派員查驗時，所派人員應出示其身分證明文件；其未出示身分證明文件者，起造人、所有權人、使用人及室內裝修從業者得拒絕查驗。

第三十二條 室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

新建建築物於領得使用執照前申請室內裝修許可者，應於領得使用執照及室內裝修合格證明後，始得使用；其室內裝修涉及原建造執照核定圖樣及說明書之變更者，並應依本法第三十九條規定辦理。

直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修竣工查驗之申請，應於七日內指派查驗人員至現場檢查。經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於五日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物起造人、所有權人或使用人限期修改，逾期未修改者，審查機構應報請當地主管建築機關查明處理。

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

第三十三條 申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負責之檢查表，向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：

一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。

二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。

前項裝修範圍貫通二層以上者，應累加合計，且合計值不得超過任一樓層之最小允許值。

當地主管建築機關對於第一項之簽章負責項目得視實際需要抽查之。

第三十四條 申請竣工查驗時，應檢附下列圖說文件：

一、申請書。

二、原領室內裝修審核合格文件。

三、室內裝修竣工圖說。

四、其他經內政部指定之文件。

- 第三十五條 室內裝修從業者有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止室內裝修業務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：
- 一、變更登記事項時，未依規定申請換發登記證。
 - 二、施工材料與規定不符或未依圖說施工，經當地主管建築機關通知限期修改逾期未修改。
 - 三、規避、妨礙或拒絕主管機關業務督導。
 - 四、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
 - 五、由非專業技術人員從事室內裝修設計或施工業務。
 - 六、僱用專業技術人員人數不足，未依規定補足。
- 第三十六條 室內裝修業有下列情事之一者，經當地主管建築機關查明屬實後，報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證：
- 一、登記證供他人從事室內裝修業務。
 - 二、受停業處分累計滿三年。
 - 三、受停止換發登記證處分累計三次。
- 第三十七條 室內裝修業申請登記證所檢附之文件不實者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部撤銷室內裝修業登記證。
- 第三十八條 專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止執行職務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：
- 一、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。
 - 二、未依審核合格圖說施工。
- 第三十九條 專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部廢止登記許可並註銷登記證：
- 一、專業技術人員登記證供所受聘室內裝修業以外使用。
 - 二、十年內受停止執行職務處分累計滿二年。
 - 三、受停止換發登記證處分累計三次。
- 第四十條 經依第三十六條、第三十七條或前條規定廢止或撤銷登記證未滿三年者，不得重新申請登記。
- 前項期限屆滿後，重新依第十八條第一項規定申請登記證者，應重新取得講習結業證書。
- 第四十一條 本辦法所需書表格式，除第三十三條所需書表格式由當地主管建築機關定之外，由內政部定之。
- 第四十二條 本辦法自中華民國一百年四月一日施行。
- 本辦法修正條文自發布日施行。

最後更新日期：2019-06-27

〔附件九〕裝潢(修)施工申請及管理辦法

為維護本大廈內外景觀、公共設備完整、環境整潔、安寧及住戶權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

- 一、裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、消防、監控設施等系統配置位置（相關資料可向現場管理單位查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管理委員會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工，並依內政部所訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」規定，依法向主管機關申請審查許可。室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備（第 28 條）及裝修材料耐燃等級，分間牆構造之防火時效（第 26 條）。
- 二、裝潢（修）戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及大廈規約等規定。
- 三、為防止因施工不當毀損公共設施（備）或鄰戶設備以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢(修)戶承包商應於施工前向現場管理單位或管理委員會繳交裝潢保證金新台幣（下同）50,000 元整（現金或支票）。完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
- 四、裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳一個月清潔管理費 3,000 元整。清潔管理費計算方式為每日 100 元整，施工未滿一個月以一個月計，施工期間超過一個月時，超過部分以實際施工天數(日曆天)計算之。
- 五、裝潢(修)施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)施工前須辦妥繳交：
 1. 施工申請書
 2. 施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）
 3. 簽具切結書
 4. 裝潢保證金、清潔管理費
 5. 工作人員名冊憑前述收據向管理服務中心辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證張貼於玄關門外。
 - (二)進場施工人員需配掛本大廈專屬識別證以茲識別，每日施工前憑身份證明文件至管理服務中心換領，離場時繳回識別證。未換證及未配掛者不得進入本大廈，識別證請妥善保管，遺失、當天未歸還者及於大廈內未配掛者，每次罰款 500 元整。
 - (三)人員進出貨搬運材料、工具均由地下一樓出入，載貨車輛不得任意進入或停放於地下室停車場，違者每次罰款 2,000 元整。

- (四) 一樓門廳嚴禁裝潢相關人員進入或穿越，違者每次罰款 2,000 元整。
- (五) 如有工程必要需進入或穿越一樓門廳，得事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。
- (六) 搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重、超長，大件物品須由安全梯上下；如有必要皆須自備保護措施以免損及公共設施。
- (七) 車輛、材料、工具進出本大廈須經管理人員之查驗登記後放行，並依指定之區域裝卸材料。
- (八) 為維護本大廈之安寧，週一至週五工作時間為 08:00-12:00 及 13:00-17:30 止，所有施工人員必須於 18:00 前離開本大廈。週六、週日及國定假日不得施工。
- (九) 敲打牆壁、天花板、地坪作業須不影響結構安全及鄰接戶之權益始得為之。為維護本大廈之安寧，敲打或切割作業限於 09:00~12:00 或 14:00~17:00 進行，必要時應於地板上鋪設適當之保護設施，防止重物撞擊地面產生重大聲響。
- (十) 施工之建材、砂石不得堆放於公共區域（砂石需採用乾拌水泥砂袋裝），否則視同廢棄物及垃圾處理之，相關費用由裝潢保證金中抵扣。
- (十一) 為保障本建物主要結構及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准。如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十二) 為保障本建物結構安全及大廈住戶權益，裝潢（修）工程不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢（修）須使用防火材料。其裝潢（修）工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。
- (十三) 為維護本大廈統一外觀，裝潢（修）時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大廈整體觀瞻情事。
- (十四) 為維護本大廈之公眾權益，裝潢（修）時不得於公共梯廳設置鞋櫃及非本大廈公眾使用設施物品，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他住戶利益之情形。
- (十五) 承包商需每日運棄施工廢棄物及垃圾，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款 2,000 元整，所產生之清運費及罰款將由裝潢保證金扣抵。
- (十六) 施工時如不慎損及給排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施（備），應立即連絡管理服務中心及施工單位做緊急處理，並負責立即修復，所造成之損失亦須全部賠償。

- (十七)每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。
 - (十八)承包商於施工期間如有損壞公共設施或其他住戶之設備，經通知而未立即前來修復者，由保證金內扣除修理費，保證金不足扣抵時，裝潢（修）戶及承包商須負連帶修復及賠償責任。
 - (十九)施工人員在現場不得大聲喧嘩、大聲播放音響或惡意製造噪音…破壞公共安寧行為。
 - (二十)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，或在現場偷竊、賭博、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。
 - (二十一) 承包商不得在本大廈任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地棄擲煙蒂、垃圾、吐檳榔汁、便溺等破壞環境之行為，違者罰款 2,000 元整，並自行清除且立書切結。
 - (二十二) 承包施工人員不得進入非其承包工作區域。
 - (二十三) 施工期間玄關門要確實關上，避免造成梯廳及樓梯髒亂。
 - (二十四) 承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。
- 六、 承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責。如因施工影響第三者安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 七、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日確實清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份殘留而不易分辨歸屬時，則由所有之裝潢(修)戶共同分擔清運費。
- 八、 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大廈管理單位勸導亦不改正時，管理單位得拒絕裝潢承包商施工人員進入本大廈繼續施工，裝潢戶及承包商不得異議。
- 九、 裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經本大廈管理單位、施工單位或管理服務中心會同認可者，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘之保證金。
- (一) 未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
 - (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
 - (三) 雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
 - (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠裝潢管理費及損害公共設施(備)之賠償。
 - (五) 無違章或破壞外觀者。
- 十、 本大廈所有鋁門窗於交屋前皆已調整完成，請各裝潢（修）戶告知並督導裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠氣密度效果。

- 十一、於建商代管本大廈公共設施（備）期間，有關前開保證金、裝潢管理費之規定由建商或其委託管理單位代為執行，管理委員會成立後則由管理委員會執行。
- 十二、本施工管理辦法得因事實需要，由現場管理服務中心、施工單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

〔附件十〕代刻印章授權書

茲因委託人 _____ 訂購若水環境整合股份有限公司（以下簡稱若水公司）所興建之「上城若水」第 _____ 戶第 _____ 樓房地及地下 _____ 層第 _____ 號停車位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、 本人授權若水公司代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落：台北市中山區正義段一小段 842、842-2、843、846、848、851-12 地號等 6 筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續及金融機構貸款開戶並領取貸款，水電申請更名使用。
- 三、 若水公司不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則若水公司應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知 10 日內拒絕受領，若水公司得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、 本人基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢。
- 五、 委託人若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，若水公司不需負舉證之責。
- 六、 本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身 分 證 字 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

〔附件十一〕代辦貸款委託書

茲因本人 _____ 訂購若水環境整合股份有限公司（以下簡稱若水公司）所興建之「上城若水」第 _____ 戶第 _____ 樓房地及地下 _____ 層第 _____ 號停車位暨其土地之應有部分，為本人需要特委託若水公司向金融機構申請辦理貸款，以繳付購買該房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲委託若水公司向金融機構辦理貸款新台幣 _____ 萬元整。上述貸款金額與實際獲貸金額有差額時，差額部分本人應於使用執照核發日起三十日內繳清。
- 第二條：本人授權若水公司代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書…等）暨簽名蓋章等手續，本人悉依若水公司通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配合辦理。
- 第四條：本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，依付款明細表（附件五）中第十四期款（「產權移轉款含金融機構貸款」）開立本票交付若水公司，供作本人給付該期價款之擔保。
- 第五條：貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權若水公司於貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入若水公司指定之帳戶。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保若水公司取得貸款金額，於若水公司辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事則視為本人放棄貸款，本人同意在接獲若水公司通知十日內以現金一次付清。
- 第七條：若因（一）本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）本人拒辦或未依若水公司通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）本人自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第

三、四、五條規定者；本人均同意在接獲若水公司通知十日內以現金一次付清。

第八條：本人不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則本人應於接獲若水公司通知日起十日內無條件向若水公司壹次補足或付清，且因委託關係辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條：若水公司於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋同時返還本人所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

〔附件十一之二〕自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購若水環境整合股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建之「上城若水」第_____戶第_____樓房地及地下_____層第_____號停車位暨其土地之應有部分，今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保品，向金融機構申請辦理貸款，以繳付購買該房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為買方應繳納各期房屋、土地價款之一部分，向金融機構辦理貸款新台幣_____萬元整。上述貸款金額與實際獲貸金額有差額時，差額部分買方應於使用執照核發日起三十日內繳清。
- 第二條：買方同意由賣方指定之地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書…等）暨簽名蓋章等手續，買方悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，買方願依期限全數繳付。
- 第四條：買方同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表（附件五）中第十四期款（「產權移轉款含金融機構貸款」）開立本票交付賣方，供作買方給付該期價款之擔保。
- 第五條：買方應於使用執照取得，經賣方通知後三十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於辦理貸款期間，如需買方提供文件或親自會同辦理或開戶時，買方不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事則視為買方放棄貸款，買方同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第七條：若因(一)買方經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；(二)其他原因致金融機構不能受理貸款；(三)買方拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；(四)買方自動放棄辦理貸款；(五)未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；(六)未依本協議書第三、四、五條規定者；買方均同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第八條：買方不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則買方應於接獲賣方通知日起十日內無條件向賣方壹次補足或付清，且因委託關係辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條：賣方於取得核貸金額且買方無任何違約情形後，須於交屋同時返還買方所交付之本票。

第十條：本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為。

特此協議，以茲證明。

立協議書人

買方：

身分證字號：

地址：

電話：

賣方：若水環境整合股份有限公司

法定代理人：沈元峯

統一編號：53345307

通訊住址：台北市松山區富錦街120號3樓

電話：02-8770-6800

中 華 民 國 年 月 日

〔附件十二〕大廈規約（草稿）

『上城若水』大廈（以下簡稱本大廈）訂定規約條款如下，本大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

第一條本規約效力範圍

本規約效力及於本大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本大廈範圍如使用執照中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后，其區劃界限詳如標的物件圖說。

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。

（二）共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。其餘依產權歸屬各自管理使用。

■ 1F：店鋪入口上方立面店招牌，僅提供本大樓店鋪使用及維護保養。

■ A1 戶 2F 露台約定專用為當層當戶管理使用。

A2 戶 2F 露台約定專用為當層當戶管理使用。

A3 戶 1F 法定空地約定專用為當層當戶管理使用。

特別約定專用其使用管理方式不得違反建築管理法規與相關法令，且不得損害他人權益。

本大廈全體區分所有權人同意本條分管約定事項應為日後成立區分

所有權人大會所訂定之住戶規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有受讓人。

(四) 約定共用部分：立面外牆管線屬本案工程需求為公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

三、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令規定辦理，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

四、停車空間應依與起造人之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。

五、本大廈陽台一律禁止加設鐵窗以保持外觀整體性，擅自增建即屬違建(95年1月1日以後領得建造執照者)，應予查報拆除，並於產權移轉及房屋銷售時列入交待。

六、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。

七、下列各款所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部份或約定共用部分：

(一) 受託管理業務或承包工作者。

(二) 電力公司。

(三) 瓦斯公司。

(四) 電信機構。

(五) 自來水機構。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議

及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有本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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一

以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三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。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。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。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、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。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

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、監察委員一名。
- 四、負責財務管理之委員一名(以下簡稱財務委員)。
- 五、設備委員一名。

前項委員名額，合計為五名，並得置候補委員二名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

委員由具區分所有權人身分(或其委託代理人之配偶、直系血親)，或具住戶資格者任之。

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(或其委託代理人之配偶、直系血親)，及具住戶資格者任之。

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員選任時應予公告，

解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。
- 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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。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。

第七條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互推之。
- 二、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員由主任委員於委員中選任之。
- 三、委員應以下列方式之一選任。
 - (一)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - (二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

- 四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期○年○月（至少一年，至多二年），其中主任委員，財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 五、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員有下列情事之一者，即當然解任。
- （一）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
- （二）管理委員喪失住戶資格者。
- 六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十二條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、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，並視為一任。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、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。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，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、基於交屋初期社區管理維護之需要，甲方需於辦理交屋同時應繳交管理費，以各該戶之產權坪數(不含汽車停車位)每月每坪200元計算，每個倉儲機械汽車停車位每月應繳新台幣1000元。用以支付本大廈所發生各項管理服務費用(警衛、公共水電、清潔衛生、庶務等費用)。代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算，若有透支則暫由乙方所提撥之公共基金抵付，如無透支則管理費餘額於管理委員會正式運作並開立法定帳戶後，無息移交管理委員會。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

第十一條 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。

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。

第十二條 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下列情形之一(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)：

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十五條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、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。
- 二、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。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年○月○日起至翌年○月○日止。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 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新北地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 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)住戶違反本條例第二條第一項之規定，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)住戶違反本條例第二條第三、五項之規定，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，應報請主管機關依本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)住戶違反本條例第二條第一項第二款之規定，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)住戶違反本條例第二條第一項第一、三款之規定，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。

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)積欠依本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)違反本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。

第二十條 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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈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。

第二十二條 立約人已充分了解並同意本規約各項規定，若於第一次區分所有權人會議後有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

同 意 書

立書人 (以下簡稱買方)係訂購 貴公司「上城若水」大廈 (以下簡稱本大廈)編號第_____戶第_____樓房屋乙戶，並已簽妥預定買賣契約書在案。

茲為本大廈有關公共之服務必須有高水準之服務品質，特立本同意書授權 貴公司於本大廈承購戶之管理委員會未正式運作前全權代為統籌辦理公共服務事宜(內容含警衛之選任、公共設施之維護、更新及清潔、門禁之管制等)或授權 貴公司將公共服務事宜先行發包予 貴公司推薦之專業性廠商並授權該專業性廠商代為管理維護各項公共設施設備，俟本大廈管理委員會正式運作後，方將本項同意授權事項移交該管理委員會監管。

立同意書人並同意遵守管理委員會正式通過並頒佈之管理規章，並同意自 貴公司通知交屋日起負擔所有管理費用。

此致

若水環境整合股份有限公司

立 同 意 書 人：

身 分 證 字 號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日