

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編	連 絡 電 話	
通訊地址	E - M a i l		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面 積：	坪	房 地 售 價	新 台 幣	億	仟	佰	拾	萬 元 整
	土 地	面 積：	坪		新 台 幣	仟	佰	拾	萬 元 整	
車 位	<input type="checkbox"/> 平面樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新 台 幣	仟	佰	拾	萬 元 整			
	<input type="checkbox"/> 機械樓層第 層，編號第 號，共計 位									
總 價	新 台 幣 億 仟 佰 拾 萬 元 整									
單 位：萬元	定 金	簽 約 金	開 工 款	工 程 期 款	所 有 權 移 轉 款	交 屋 款	總 價 款			
房 地 價										
車 位 價										
合 計										

已付定金 仟 佰 拾 萬元整。 收款人：

已 付 定 金 明 細	<input type="checkbox"/> 現金	萬元				
	<input type="checkbox"/> 匯款	萬元				
	<input type="checkbox"/> 支票	萬元	帳號：	支票號碼：	兌現日：	銀行：
	<input type="checkbox"/> 刷卡	萬元	卡號：	授權碼：	交易日：	銀行：

民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬元整。 收款人：

簽 約 日 期	民國 年 月 日 時間	應 繳 簽 約 金	新 台 幣 仟 佰 拾 萬 元 整
---------	-------------	-----------	-------------------

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。
- 六、買受人於民國 年 月 日將預售房屋土地買賣契約書範本乙份攜回審閱(契約審閱期間至少五日) 簽名：_____

備 註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自建：建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司 <input type="checkbox"/> 自建：建設公司 簽章

《附註說明》民法第249條條文如下：第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯：客戶(紅) 第二聯：銷售現場(藍) 第三聯：公司(白)

預售房屋土地買賣契約書

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：

立契約書人

賣方：璞全建設股份有限公司

茲為「森仰」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地，依土地登記謄本標示部記載之面積共計 1990 平方公尺(601.98 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內第肆種商業區(原屬第參種商業區)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「森仰」 戶 層共計 戶，為主管建築機關核准 112 年 9 月 14 日建字第 0215 號建造執照【建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(一)、附件(十一)】。

本建物為依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及相關法令興建之地上二十四層、地下六層之建築物，本建物一層之樓層高度為肆點貳公尺，二至二十三層之樓層高度為參點伍公尺，二十四層之樓層高度為參點玖公尺(即

依法令規定，自本層結構體樓版面至上層結構體樓版面之高度)。

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

為地上地面地下第 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 個

該停車位有無獨立權狀

平面大車位，編號第 號車位，其車位規格為

長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。

行動不便車位，編號第 號車位，其車位規格為

長 600 公分，寬 350 公分(含 150 公分共用下車區)，高 210 公分。

上列汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；

若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最

外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一

邊，尺寸計算至標線中心線。共計 個停車位，停車位另

含車道及其他必要空間，持分面積共計 點 平方

公尺 (點 坪)，如停車空間位於共有部分且無

獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大

小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二

款之比例計算之【計算方式如附件(三)所示；建造執照核准

之該層停車空間平面圖影本如附件(十一)】。

(二) 買方購買之停車空間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之比例為 點 %，占屬停

車空間共有部分總面積之比例為 點 %。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如

有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定

為之。

(四) 本建物之汽車停車位，係按政府主管機關核准之停車數量設

置，其汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「森仰」 戶 層，其土地持分面積 點 平方公尺（ 點 坪），應有權利範圍為萬分之 （依地政機關登記為準），計算方式係以專有部分面積 點 平方公尺（ 點 坪）占區分所有全部專有部分總面積 16458 點 31 平方公尺（4978 點 64 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計 點 平方公尺（ 點 坪），包含：

(一) 專有部分面積計 點 平方公尺（ 點 坪），包含：

1. 主建物面積計 點 平方公尺（ 點 坪）。

2. 附屬建物面積即陽臺 點 平方公尺（ 點 坪）。

(二) 共有部分面積計 點 平方公尺（ 點 坪），包含：

1. 總大公持分面積： 點 平方公尺（ 點 坪）

2. 住大公持分面積： 點 平方公尺（ 點 坪）

3. 住小公持分面積： 點 平方公尺（ 點 坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 點 %。

三、前二項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。

四、其持分、面積之計算詳如附件(三)所標示。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分係指■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，本「森仰」共有部分總面積計 14707.92 平方公尺（4449.15 坪），除法定及自設停車位於第九條另予說明外，詳述如下：

(一) 總大公 5388.41 平方公尺(1629.99 坪)：其範圍包括：一層之管理室、管委會使用空間、梯廳、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、公共管道、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)、安全梯 1 供行動不便者使用、特別安全梯 1 供行動不便者使用、風除室、停車排、發電機進排風及防災中心；二至二十四層為緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、公共管道及特別安全梯 1 供行動不便者使用；三至十二層為制震壁；地下一層為防空避難室兼停車空間(不含停車格及車行空間)、機車區、台電配電場所、電信機房、梯廳、梯廳兼排煙室、公共管道、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、升降機 NO.3、升降機 NO.4、安全梯 1 供行動不便者使用、垃圾集中場、編號 200 號及 201 號自設汽車停車位及緊急發電機室；地下二層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、升降機 NO.3、升降機 NO.4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、消防泵浦室、梯廳、梯廳兼排煙室；地下三層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、升降機 NO.3、升降機 NO.4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、水箱、梯廳、梯廳兼排煙室；地下四層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、升降機 NO.3、升降機 NO.4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、機電設備、梯廳、梯廳兼排煙室；地下五層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、升降機 NO.3、升降機 NO.4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、機電設備、梯廳、梯廳兼排煙室；地下六層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、升降機 NO.3、升降機 NO.4、公共管道、安全梯 1 供行動不

便者使用、機電設備、梯廳、梯廳兼排煙室、消防泵浦室、水箱；屋突一層為昇降道、消防泵浦室、水錶室、水箱、特別安全梯 1 供行動不便者使用、樓梯間、排煙室、梯廳及外廊；屋突二層為水箱、電梯機房、樓梯間，由區分所有權人依其專有部分面積在全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

(二) 住大公 2963.45 平方公尺(896.44 坪)：其範圍包括：一層之昇降機 NO. 3、昇降機 NO. 4、特別安全梯 2；二至二十三層為梯廳、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)、昇降機 NO. 3、昇降機 NO. 4、特別安全梯 2；二十四層為管委會使用空間(1)(2)(3)(5)(6)、儲藏室、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)、梯廳、陽臺，由二層(含)以上之區分所有權人依其專有部分面積在二層以上全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

(三) 本「森仰」共有部分總面積計 14707.92 平方公尺(4449.15 坪)；專有部分總面積計 16458.31 平方公尺(4978.64 坪)。前二款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係分別以本「森仰」總大公、住大公面積乘以該權利範圍而為計算。

(四) 十一層至十二層之門廳公設為小公 24.54 平方公尺(7.42 坪)其範圍包括：門廳，按當層 A3 戶及 A4 戶之區分所有權人其專有部分面積與當層 A3 戶及 A4 戶專有部分總面積之比例持分共有該層門廳面積。

二、有關本建物之共有部分其持分、面積計算說明與建造執照核准之圖面，詳如附件(三)、附件(十一)。

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、前項之土地面積、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

一、本契約總價款合計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

(一)土地價款：新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整。

(二)房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。(內含百分之五營業稅)

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(1)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(三)車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

第六條之一 履約擔保機制

一、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永豐商業銀行股份有限公司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。又簽定本買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本【附件(四)】予買方。

價金返還之保證

本預售屋由○○○○(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由○○○○(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。

二、信託管理

為確保買方之權益，賣方另行委託僑馥建築經理股份有限公司為受託人，提供下列服務：

- (一) 將本約建造執照之起造人名義信託至僑馥建築經理股份有限公司名下，於本約期間，有關建造執照之樓層勘驗、變更設計、申請使用執照，均須由受託人以起造人身分配合用印，方可提出申請。
- (二) 本約建物於使用執照取得，辦妥建物第一次總登記後，依信託約定，將所有權返還予賣方後，再過戶予買方名下，或逕由受託人過戶予買方名下。
- (三) 受託人就本約所有權之託管義務，依信託法第二十二條、第二十三條、第二十四條等相關規定辦理。

第七條 付款條件

- 一、買方應依「房地暨汽車停車位付款明細表」【詳如附件(二)】之約定繳納期款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，以實際完成項目為準，非按表列順序繳納。其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、買方應於賣方繳款通知書送達或收受賣方通訊軟體(Line 璞永繳款管家)繳款通知後十日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶或虛擬帳戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 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。

第九條 地下層、法定空地及屋頂之使用方式、權屬及分管約定

- 一、地下層停車位
 - (一)本建物地下層共六層，總面積 9814.86 平方公尺(2969 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外，其餘面積 6331.52 平方公尺(1915.28 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)本建物地下一層自設汽車停車位二個、地下二層法定汽車停車位六個及自設汽車停車位三十四個，地下三層法定汽車停車位四十個，地下四層法定汽車停車位四十個，地下五層法定汽車停車位四十個，地下六層法定汽車停車位三十九個，共計二百零一個。購買上述停車位者(不包含地下

一層編號 200 號、201 號)，按附件(十一)所示編號位置使用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車位之應有部分(持分)面積(含車道及停車設備等必要空間)。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室汽車停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

- (三) 本建物地下一層編號 200 號、201 號自設汽車停車位所有權登記為全棟公設，其管理使用方式由管理委員會制定，合於法令管理使用。
- (四) 買方同意本建物地下一層編號 1~8 號、42~57 號機車位，無償提供作為貨車卸貨區使用。
- (五) 買方同意本建物地下一層編號 78~106 號機車位，無償提供作為地下一層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
- (六) 買方同意本建物地下一層編號 107~134 號、186~193 號機車位，無償提供作為來賓停車位使用。

二、法定空地

本建物地面層法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除屬一層 A1、A2 戶及 A8-1 戶約定專用者外，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臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、一層一般零售業(甲組)之承租戶及其顧客或非本建物住戶，不得使用本建物一層以上任何之公共設施設備；下列情形，一層一般零售業(甲組)承租戶得使用本建物部分公共設施設備(需由本建物警衛陪同)：

(一) 至屋頂層查看、開關水錶。

(二) 至地下層查看、開關電錶。

六、 本建物約定專用部分如下：

- (一) 本建物一層 A1、A2 戶及 A8-1 戶相鄰之法定空地及二層 A3 戶、A5 戶、A6 戶相鄰之露臺，其位置範圍詳如附件(十一)所標示，依現行地政法規無法登記，基於私密之尊重，由本建物部分房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用，其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。
- (二) 為維護各戶之安全性及私密性，本建物二至二十三層當層梯廳、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)約定由當層住戶共同無償管理使用，另本建物十一層及十二層鄰 A3 及 A4 戶之門廳由當層 A3 戶及 A4 戶共同無償管理專用，惟各層之梯廳、門廳、排煙室、公共管道需維護或維修時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入，均無異議，其位置範圍詳如附件(十一)所標示。
- (三) 公共區域或法定空地、露臺等依約定由某戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、排水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備，均無異議。
- (四) 買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入「森仰公寓大廈規約」(如附件十)，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，本約買賣房地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「森仰公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(五)之建

材設備說明施工，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、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 113 年 6 月 19 日之前開工，民國 121 年 6 月 19 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、賣方如逾前項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。
- 三、賣方如果提前完工時，買方應依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之

相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。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。工程圖面確認條款如附件（六）。

- 三、工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入賣方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色由賣方指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

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、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。買方同意上述費

用及瓦斯表通信設備、集中抄錶系統、瓦斯緊急遮斷設備費用，由__方負擔。(如議定由買方負擔，於賣方先行代繳後，開立發票或收據向買方請款，買方於繳款通知書送達七日內繳納。)

(三)瓦斯幹管依瓦斯公司設計配置於後陽臺內或外牆。

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、 賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、 買方為本契約之所有權登記名義人，第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於所有權移轉登記前，通知買方交付最新身分證影本或戶口名簿影本及配合用印或提供便章壹枚或委由賣方代刻，代刻授權如附件（七）。倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予

賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水、電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方於辦理驗收手續後應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車位。買方無正當理由遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方應被視為受領交屋遲延，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 六、買方應憑簽具之遷入證明書，換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，否則不得以任何理由要求進入房屋辦理隔間、裝潢、裝修或

搬運物品等，如有違反者，賣方並得強制拆除或搬離，若因而與賣方或其指定之人員發生糾紛時，買方應負全部法律責任。

- 七、本契約買賣之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

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，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說、綠建築維護管理計畫等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

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，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等），由賣方負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等），由賣方負責保固五年。
- 二、機械設備（屬於公設之水電設備、發電機設備、公設空調設備、電梯設備及監控對講保全設備）、衛浴及廚櫃，自買方交屋日起，由賣方負責保固五年，並由所有權人及管委會委託原施作廠商保養，支付保養費用。其它如瓦斯爐、抽油煙機、洗碗機、淨水器、加壓馬達、電腦馬桶、溫水洗淨便座及玄關門電子鎖等電器設備，自賣方完成交屋日起，由賣方或供應廠商負責保固一年。硬式磁碟機、顯示螢幕、列印機、各種燈泡(含一體燈具)、電燈感應器、安定器、變壓器、水錘吸收器、濾網、各種機油、潤滑油、

發電機內水箱防鏽劑、消防滅火器，各種電池、濾心、濾清器、藥劑(如泡沫原液、氯錠等)、膠條、墊片、迫緊環等屬消耗品材料，賣方不負保固責任。

- 三、未涉及結構之防水及裝修面飾材，本戶之外牆面飾材、石材等，自買方交屋日起，由賣方負責保固五年(保固期間石材之日常清潔維護由各區分所有權人或管理委員會負責)。公設植栽因環境條件因素不一，自公設點交日起，由賣方負責保固一年。
- 四、賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 五、因天災、事變等不可歸責於賣方之事由或賣方能證明可歸責於買方因買方自行增建、裝修、未盡一般注意義務或未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之故障或損壞，賣方不負保固責任。
- 六、所有裝修面飾材及設備，須由賣方提供之廠商進行保養，以延長材料及設備之使用年限，除本條第二、三項賣方贈送之保養服務外，依據使用者付費原則，由管委會及區分所有權人自行支付保養費用。
- 七、管委會及區分所有權人仍應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯之安檢等)費用。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(即所有權移轉款)，如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款以繳付房地所有權移轉款，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方同意簽立委辦抵押貸款協議書【附件(八)】及撥款約定書【附件(八之一)】，以憑辦理。由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內決定是否辦理貸款、辦妥對保手續及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
- (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意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者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付所有權移轉款者，則買方同意簽訂自洽貸款協議書【附件（八之二）】及撥款約定書【附件（八之一）】，以憑辦理。
- 四、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。
- 五、如買方不辦貸款或自洽貸款擬減少貸款，買方同意簽訂不辦/減少貸款協議書【附件(八之三)】，並於賣方繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。
- 六、若自洽貸款因（1）買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；（2）買方違約拒辦或未依通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；（3）買方自動放棄辦理貸款；（4）買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依不辦或減少貸款之付款方式處理。
- 七、買方依本約所應給付之價款，由賣方寄發繳款通知，並依本約第六條之一指定銀行帳戶收受款項。
- 八、非本國人之買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際

兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

第十九條 貸款撥付

買賣契約如訂有貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、本契約轉讓予第三人時，原第十二條之變更設計，新舊契約主體合計仍以一次為限。

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。
- 三、本建案係屬「都市危險及老舊建築物加速重建條例案」，依現行相關法令規定，地價稅重建期間免稅，重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年（由主管機關視地區發展趨勢及財政狀況核辦）。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔；若申報當時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本約之買賣房屋辦理所有權移轉登記時，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- 六、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。
- 七、買方應負擔之登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、設定費、申辦貸款之信用查詢費、臨時或附加之稅捐及各項雜費等，應於辦理所有權移轉登記時依賣方之預估，並自賣方繳款通知書送達七日內，交由賣方或其指定地政士統一代繳。上述預繳金額，於交屋時憑正式單據結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於結算時，補足差額予賣方。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證所有權清楚，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_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 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一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。且買方無條件同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 裝潢施工約定

- 一、為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於辦理交屋時(或申請裝修時)，向賣方指定之管理單位預繳裝潢保證金壹拾伍萬元整及環境維護管理費肆萬元整，並簽訂「裝潢工程切結書」詳附件(九)，保證遵照附件(九之一)「裝潢施工管理辦法」施工。
- 二、在尚未完成移交社區基金等金額予管理委員會時，買方申退裝修

手續，其環境維護管理費由賣方收取並開立發票，在完成移交社區基金等金額予管理委員會後，其後續之環境維護管理費由管理委員會收取並開立收據。

第二十七條 各項基金

- 一、賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新臺幣肆佰參拾柒萬捌仟零柒拾陸元整（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本建物管理委員會。
- 二、賣方按「台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」之規定，依法提撥綠建築管理維護費用約新臺幣貳佰壹拾捌萬玖仟零參拾捌元整（依實際存入專戶之數額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，由公庫依法律規定撥付予本建物管理委員會。

第二十八條 社區管理

- 一、雙方同意買方全權委託賣方自使照取得後，依實際狀況由賣方或賣方指定之管理公司，正式代管本社區之公共事務，前六個月代管期間之人事費用、設備維護費，由賣方負擔；公共設施之水電費及其他費用（如垃圾清運費、清潔用品、文具用品…等），由所有權人負擔，六個月期滿後，公共事務相關費用由公共管理費支出。
- 二、買方同意於交屋時，每戶按月繳納公共管理費（每坪每月壹佰陸拾元整）、平面汽車停車位管理費（每位每月壹仟元整）予賣方，用途如下：管理費於扣除前項所列買方應負擔之管理費用及逾代管期日起由賣方代墊支付予物管公司之人事等相關費用後，剩餘款項移交予管理委員會以做為社區正常運作之基金。

第二十九條 規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「森仰公寓大廈規約」之約定，詳如附件（十）。

第三十條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第三十一條 疑義之處理

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

第三十二條 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期致退回…等而無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，相關責任由違反之一方自行負責。

第三十三條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，買方應負相關法律責任。

第三十四條 特約條款

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，區分所有權人及住戶承諾不在本建物自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀、寺廟…等)，否則管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- 二、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 三、除本約另有約定及起造人或建築業者預先於一層一般零售業甲組入口處規劃之招牌外，本建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備不得另有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

四、買賣雙方同意以璞全建設股份有限公司之負責人印章為修改章。

五、依據本建物建造執照中備註之注意事項第 37、50、53~57 項所載：

【詳如附件(一)】

- (一) 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- (二) 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經台北市都市發展局核准重建計畫及容積獎勵，申請容積獎勵項目及額度為：(1)經結構性能評估結果未達最低等級者：8%(2)建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計：8%(3)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級：2%(4)取得銀級候選等級綠建築證書：6%(5)取得銀級候選等級智慧建築證書：6%(6)申請重建計畫時程獎勵：10%。
- (三) 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過 3.6 公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (四) 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向臺北市政府都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向臺北市政府都發局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (五) 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。
- (六) 自民國 104 年 9 月 1 日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第 1 次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本局依法查察。
- (七) 公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶

時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。

第三十五條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十六條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份，並自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

本契約連同附件共計○○頁，上開契約事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方同意不加蓋騎縫章仍不影響本約效力，買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或未以附件或協議書、約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。

第三十七條 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。

附件：

- 附件（一）建造執照影本
- 附件（二）房地暨汽車停車位付款明細表
- 附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤
- 附件（四）信託證明書
- 附件（五）建材設備說明
- 附件（六）工程圖面確認特約條款
- 附件（七）代刻及使用印章授權書
- 附件（八）委辦抵押貸款協議書
- 附件（八之一）撥款約定書
- 附件（八之二）自洽貸款協議書
- 附件（八之三）不辦/減少貸款協議書
- 附件（九）裝潢工程切結書
- 附件（九之一）裝潢施工管理辦法
- 附件（十）森仰公寓大廈規約
- 附件（十一）房屋、汽車停車位平面圖

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
戶 籍 地 址：
指定送達處：
電 話：
e-m a i l：

賣 方：璞全建設股份有限公司
負 責 人：楊岳虎
統 一 編 號：12972752
地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓
電 話：(02)2577-9118

不動產經紀業


名 稱：璞信廣告股份有限公司
代 表 人：楊家榮
統 一 編 號：53768868
地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號
電 話：(02)2577-9118

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

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				112建字第0215號			
起造人姓名	璞全建設股份有限公司 負責人：楊岳虎			住址	10446台北市中山區中山北路二段65巷10號2樓		
設計人姓名	許美珍			事務所名稱	昌瑜建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用)(原屬第叁種商業區)			幢層數	1幢1棟地上24層地下6層 共30層106戶		
建築地點	地址	中山區康樂里中山北路二段					
	地號	中山區中山段三小段0795-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1149.78m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	29671.96m ²			面積	其他	1990.0m ²
發照日期	112年09月14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96個月內竣工		
工程價	\$ 665,396,048 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	1635.81	4.0	防空避難室兼停車場空間共32筆(詳見附表)				
總計:						29671.96	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 王玉芬 中華民國一十二年九月十四日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第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

112建字第0215號

建築地點：

地號：中山區中山段三小段0795-0000號
 中山區中山段三小段0797-0000號
 中山區中山段三小段0799-0000號
 中山區中山段三小段0807-0000號
 中山區中山段三小段0809-0000號

中山區中山段三小段0796-0000號
 中山區中山段三小段0798-0000號
 中山區中山段三小段0806-0000號
 中山區中山段三小段0808-0000號
 中山區中山段三小段0810-0000號

建築物概要：地下001層、面積:1635.81m²、高度:4.0M、用途:防空避難室兼停車空間
 地下002層、面積:1635.81m²、高度:3.1M、用途:停車空間
 地下003層、面積:1635.81m²、高度:3.1M、用途:停車空間
 地下004層、面積:1635.81m²、高度:3.1M、用途:停車空間
 地下005層、面積:1635.81m²、高度:3.1M、用途:停車空間
 地下006層、面積:1635.81m²、高度:3.1M、用途:停車空間
 地上001層、面積:1117.14m²、高度:4.2M、用途:(門廳,管委會使用空間,車道)462.87m²、(第十九組)一般零售業甲組(G3)654.27m²
 地上002層、面積:808.24m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上003層、面積:794.62m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上004層、面積:792.26m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上005層、面積:794.62m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上006層、面積:792.26m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上007層、面積:792.26m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上008層、面積:794.62m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上009層、面積:792.26m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上010層、面積:794.62m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上011層、面積:792.29m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上012層、面積:792.99m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上013層、面積:822.98m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上014層、面積:834.59m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上015層、面積:828.32m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上016層、面積:834.59m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上017層、面積:826.69m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上018層、面積:828.32m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上019層、面積:828.32m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上020層、面積:834.59m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上021層、面積:828.32m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上022層、面積:826.69m²、高度:3.5M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
 地上023層、面積:834.59m²、高度:3.5M、用途:管委會使用空間
 地上024層、面積:525.98m²、高度:3.9M、用途:管委會使用空間
 突出物001層、面積:172.47m²、高度:2.85M、用途:機電設備空間
 突出物002層、面積:172.47m²、高度:2.85M、用途:機電設備空間

雜項工作物：圍牆：長度65.81m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《5》月《8》日（法令適用日期：112年5月8日）。
2. 建築地點：中山區康樂里。
3. 實設空地《840.22》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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0215號

注意事項：

6. 地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》，技師：《郭漢興》大地工程技師。
7. 機電專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》機電工程技師。
8. 本案基地屬高度液化潛能區，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：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 已領得拆除執照：111拆字第0050號、112拆字第0048號等2筆拆除執照。
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。
13. 昇降機《4》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審查。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
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. 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309.95平方公尺，屋頂平臺綠化面積為157.25平方公尺。
21. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量232.7噸）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備62.75m²）、（屋頂平臺綠化面積157.25平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
23. 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。
24. 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。
25. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
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，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」。
27. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
28. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
29. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
30. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通基地北側7.27公尺及8公尺計畫道路臨基地北側及東側4公尺（新建6樓以上）部分道路未開闢範圍（現況公共排水溝未臨接建築綠詳圖說），竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
31. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
32. 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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
33. 基地坐落臺北航空站松山機場（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度95.39公尺，尚無影響飛航安全。
34. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
35. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執

注意事項：

- 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。
36. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
37. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
38. 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CNS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
39. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於建築規劃設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上防滑鋪面(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
40. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，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。
41. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
42. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
43. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1149.78平方公尺)與建照核定工程期限(96個月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
44. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
45. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
46. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經臺北市府都市發展局112年4月13日北市都建字第1116051820號函核准重建計畫，其獎勵容積為4457.6平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為4457.6平方公尺，容積獎勵額度為40%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
47. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性保證金新臺幣25,876,368元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
48. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣77,629,104元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
49. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣77,629,104元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
50. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
51. 依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，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心112年6月30日發文文號：112工震字第412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。
52. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
53. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
54. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
55. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
56. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
57. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
58. 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。
59. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0215號

注意事項：

60.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。

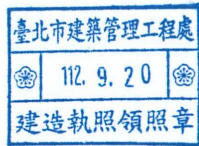
61.112年5月17日臺北市府消防局會辦協審書面建議表回覆臺北市建築管理工程處發文（文號：112-6099-A171）：

一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

二、另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

62.臺北市交通管制工程處112年8月7日北市交工設字第1123004885號函：依臺北市府112年7月31日建築執造（變更設計）會辦審查表（發文文號：112-6099-A286）辦理——有關本案本處尚無其他意見，後續倘有變更或基地內新增禁止停車標線需求，建議先逕洽當地里辦公處彙整民意後，本處憑辦後續。

臺北市停車管理工程處112年8月11日北市停企字第1123016702號函：依臺北市府112年8月8日建築執造（變更設計）會辦審查表辦理（發文文號：112-6099-A301）——所送交通影響評估報告，經檢視其內容及審查意見回復表，本處原則無意見，惟基地衍生停車需求應內部化自行滿足，以免影響周邊交通順暢及安全。



附件(二)房地暨汽車停車位付款明細表

單位：新臺幣元

期款別/每期進度別		買方應繳之房地款金額	繳款日期及發票號碼	備註
定金		佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
簽約金		仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
開工款		仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
一	連續壁導溝完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
二	連續壁完成 1/2	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
三	連續壁工程完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
四	地下室第三層支撐完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
五	地下室開挖完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
六	地下五層底版R C搗築完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
七	地下二層底版R C搗築完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
八	第一節鋼骨組立完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
九	第四節鋼骨組立完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十	第八節鋼骨組立完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	

期款別/每期進度別		買方應繳之房地款金額	繳款日期及發票號碼	備註
十一	九層底版R C搗築完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十二	十三層底版R C搗築完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十三	十七層底版R C搗築完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十四	三層至二十四層外牆鋁窗框安裝完成 3/4	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十五	三層至二十四層外牆石材完成 1/2	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十六	三層至二十三層住戶室內隔間完成 1/2	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十七	三層至二十四層外牆面飾材完成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十八	使用執照申請	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
十九	使用執照取得	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
二十	總登完成款	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
所有權移轉款(含金融貸款)		仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
交屋款		仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	
房地合計總價款		億 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO:	

買方_____已詳閱附件（三）之內容並已瞭解。

買方簽章：_____

附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤 （實際面積依地政機關登記為準）

一、土地持分說明如下：

房屋土地持分：按當戶房屋專有部分面積占區分所有全部專有部分面積總和之比例持分區分所有全部房屋之土地面積(1990 平方公尺 601.98 坪)。

二、本約建物銷售面積(即所有權登記面積)是指：

- (一) 各區分所有建物之主建物及附屬建物(陽臺)面積。
- (二) 共有部分之持分面積。
- (三) 法定及自設汽車停車位持分建物面積。

三、本約建物銷售面積，依下列方式計算：

- (一) 建物之外牆，以牆柱之外緣為界，地下室以牆中心線為界。
- (二) 兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
- (三) 附屬建物以其外緣為界。
- (四) 有隔牆之共同牆壁，依第(二)項之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

四、本約第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算說明如下(詳如附件(十一)所標示)：

- (一) 總大公 5388.41 平方公尺(1629.99 坪)：其範圍包括：一層之管理室、管委會使用空間、梯廳、緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、公共管道、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)、安全梯 1 供行動不便者使用、特別安全梯 1 供行動不便者使用、風除室、停車排、發電機進排風及防災中心；二至二十四層為緊急兼無障礙升降機 NO.1、升降機 NO.2、公共管道及特別安全梯 1 供行動不便者使用；三至十二層為制震壁；地下一層為防空避難室兼停車

空間(不含停車格及車行空間)、機車區、台電配電場所、電信機房、梯廳、梯廳兼排煙室、公共管道、緊急兼無障礙升降機 NO. 1、升降機 NO. 2、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、安全梯 1 供行動不便者使用、垃圾集中場、編號 200 號及 201 號自設汽車停車位及緊急發電機室；地下二層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO. 1、升降機 NO. 2、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、消防泵浦室、梯廳、梯廳兼排煙室；地下三層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO. 1、升降機 NO. 2、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、水箱、梯廳、梯廳兼排煙室；地下四層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO. 1、升降機 NO. 2、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、機電設備、梯廳、梯廳兼排煙室；地下五層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO. 1、升降機 NO. 2、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、機電設備、梯廳、梯廳兼排煙室；地下六層為停車空間(不含停車格及車行空間)、緊急兼無障礙升降機 NO. 1、升降機 NO. 2、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、公共管道、安全梯 1 供行動不便者使用、機電設備、梯廳、梯廳兼排煙室、消防泵浦室、水箱；屋突一層為升降道、消防泵浦室、水錶室、水箱、特別安全梯 1 供行動不便者使用、樓梯間、排煙室、梯廳及外廊；屋突二層為水箱、電梯機房、樓梯間，由區分所有權人依其專有部分面積在全部區分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

- (二) 住大公 2963.45 平方公尺(896.44 坪)：其範圍包括：一層之升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、特別安全梯 2；二至二十三層為梯廳、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)、升降機 NO. 3、升降機 NO. 4、特別安全梯 2；二十四層為管委會使用空間(1)(2)(3)(5)(6)、儲藏室、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)、梯廳、陽臺，由二層(含)以上之區分所有權人依其專有部分面積在二層以上全部區

分所有權人之專有部分總面積之和中所佔比例持分共有上述面積。

(三) 前二款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係分別以本「森仰」總大公、住大公面積乘以該權利範圍而為計算。

(四) 十一層至十二層之門廳公設為小公 24.54 平方公尺(7.42 坪)其範圍包括：門廳，按當層 A3 戶及 A4 戶之區分所有權人其專有部分面積與當層 A3 戶及 A4 戶專有部分總面積之比例持分共有該層門廳面積。

五、本約第二條第三項之法定及自設汽車停車位，係指本建物建造執照所載之地下一至六層汽車停車空間，總共規劃為二百零一個汽車停車位(不包含地下一層編號 200 號、201 號)。汽車停車位之面積 6331.52 平方公尺(1915.28 坪)包括停車位置、車道等必要空間，由停車位承購人持分共有。停車位應有之持分面積以完工後依地政單位最後登記者為準。買方購買之停車空間占共有部分及停車空間共有部分總面積之比例，其計算方式如下：

(一) 依停車空間面積 點 平方公尺(點 坪)占共有部分總面積 14707.92 平方公尺(4449.15 坪)之比例計算之。

(二) 依停車空間面積 點 平方公尺(點 坪)占屬停車空間共有部分總面積 6331.52 平方公尺(1915.28 坪)之比例計算之。

(三) 總停車空間面積 6331.52 平方公尺(1915.28 坪)占共有部分總面積 14707.92 平方公尺(4449.15 坪)之比例為 43 點 05%。

六、本約除本戶主建物及附屬建物有單獨所有權狀外，公共設施面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共同使用持分方式登記。法定及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

附件（四）信託證明書

不動產開發信託證明書及信託條款

緣璞全建設股份有限公司（以下稱賣方）就座落於臺北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準）之合建開發所為之專案（以下稱本開發案），與永豐商業銀行股份有限公司（以下稱永豐銀行，即本開發案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下稱僑馥建經，即本開發案之起造人）於中華民國 113 年 1 月 19 日簽訂不動產開發信託契約（以下稱信託契約）在案，茲擇要說明信託相關事項如后：

- 一、賣方為達成本開發案能順利興建完工並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，同意將其興建資金、土地及建物（包含在建工程）信託予永豐銀行，並將建造執照起造人名義變更為僑馥建經。
- 二、本開發案基地為臺北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地（地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準），已依信託契約約定辦妥信託登記移轉予永豐銀行為信託財產。本開發案之土地、建物（包含在建工程）受託機構名稱及連絡方式如下：

受託機構：永豐商業銀行股份有限公司 負責人：信託處處長 林麗真 通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 36 號 4 樓 連絡電話：(02)2517-3336
--



- 三、本開發案之建造執照原起造人為賣方及基地範圍內合建地主，因契約約定而將建造執照起造人名義變更為僑馥建經，僑馥建經僅係名義上之起造人，故本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜及後續責任等，仍由賣方全權負責及處理。本開發案之起造人名稱及連絡方式如下：

起造人：僑馥建築經理股份有限公司 代表人：彭慶 通訊地址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1 連絡電話：(02)2627-1926

- 四、本開發案有續建機制，賣方璞全建設股份有限公司委託之續建機構為僑馥建經，由僑馥建經就本專案協助續建，惟經僑馥建經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權依信託契約第二十二條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 五、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 六、為保障買方權益及配合永豐銀行建置查詢網頁，買方茲聲明並同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予永豐銀行，並同意永豐銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露買方依本證明書所提供之公司及個人資料，永豐銀行依據個人資料保護法第九條規定辦理之告知義務內容，詳如附件一。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」、信託

契約約定或主管機關另有規定應予公開或揭露者外，永豐銀行應負保密之責任。

七、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永豐銀行與賣方，並非存在於永豐銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於永豐銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://trust.sinopac.com/>】，查詢途徑為：【進入永豐信託網後，點選「預收價款/價金信託」，展開後再點選「預售屋預收價款查詢」進入查詢畫面。進入查詢畫面後，依序點選及輸入相關欄位後即可按查詢鈕查詢相關資料】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或永豐銀行處理。

八、當賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致發生客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如永豐銀行認為有需要通知預售屋買方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詳如附件二「受益權人會議規則」，該「受益權人會議規則」與買賣契約有相同效力，買方應遵循之。

九、買方以開支票或匯款方式繳交預售屋買賣價金時，信託專戶戶名為「永豐商業銀行受託信託財產專戶」，帳號為：121-018-0014820-4，解款行為永豐商業銀行·營業部。

十、不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，永豐銀行非為買方受託管理信託財產。

十一、永豐銀行對於未存入信託專戶之價金，不負催討之義務或責任，且該價金因非屬信託財產，永豐銀行不負受託管理之責。

十二、本開發案於建物完成所有權第一次登記後，信託目的即已完成，賣方與永豐銀行間之信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買方與賣方自行處理。

十三、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知永豐銀行：

(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

十四、信託目的完成後，永豐銀行將依信託契約返還信託財產，並辦理相關事宜。

十五、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法、「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」等相關規定及本開發案信託契約之約定辦理。

立證明書人

受託人：永豐商業銀行股份有限公司

統一編號：86517384

負責人：信託處處長 林麗真

登記地址：臺北市中山區南京東路3段36號

通訊地址：臺北市中山區南京東路3段36號

附件一

永豐銀行履行個人資料保護法第九條告知義務內容

永豐銀行（以下稱本行）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條規定，向 臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、個人資料來源：本行客戶(姓名) 璞全建設股份有限公司 提供、其他_____。
二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如下：

(一)蒐集之目的：信託業務。

(二)個人資料類別：姓名、國籍、身分證統一編號、護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式、稅籍編號、移民情形、遷徙細節及其他信託相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用期間：

1. 信託業務存續期間。

2. 依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

(四)個人資料利用地區：下列「個人資料利用對象」所列之利用對象其國內及國外所在地。

(五)個人資料利用對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。

2. 依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。

3. 其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店及與遵循美國海外帳戶稅收遵循法 Foreign Account Tax Compliance Act 相關之業務往來金融機構等)。

4. 依國內外法令之有權機關或金融監理機關或稅務機關。

5. 客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。

(六)個人資料利用方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

三、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得至本行各營業單位、客服專線(0800-088-111、02-2505-9999)詢問或於本行網站(網址：<https://bank.sinopac.com>)查詢。

附件二

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第二十二條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第二十二條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第四項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第二十二條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十六條所定之查詢網頁：

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，

或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。
一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第二十二條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
 - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - （二）監督開票、驗票及統計結果。



(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

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

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

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

附件（五）建材設備說明

一、建築外觀：

整棟建築由郭旭原及許美珍建築師事務所規劃設計，外牆材料以石材搭配磁磚、金屬飾板及金屬格柵等材料，配合整體造型規劃，呈現建物多樣面貌及多層次的設計感。

二、結構系統：

本大樓結構經築遠工程顧問有限公司以電腦精確分析計算，結構採韌性抗彎矩構架系統SC，地面層以上主要結構柱採用鋼骨外包混凝土（SC）設計，地面層以上樑為鋼骨外包混凝土（SC）、鋼筋混凝土（RC）等結構所構成，地下層採鋼筋混凝土（RC）結構，地上三層至十二層設置制震壁；結構安全穩固，無論承重、抗壓、耐震、防颱及防火等特性，均按照內政部頒佈之建築技術規則及建築相關法規設計、施工。大樓結構體設計水平加速度高達0.3g，震度分級屬六級烈震（規範針對台北市要求為0.24g，震度分級屬五級強震）。大樓使用之鋼筋及混凝土材料，均符合CNS規範之標準。

三、門廳：

一層門廳出入口統一管理。地坪及牆面採用石材搭配其它裝修材料，平頂設計整體天花板及燈飾，詳細材料以設計師設計為主。

四、排煙室：

地上一層至二十四層地坪及牆面由石材搭配其它裝修材料施作，平頂設計整體天花板及燈飾。

五、梯廳走道：

地上二層至二十四層地坪均鋪設石材或進口磁磚，牆面由石材或進口磁磚搭配其它裝修材料施作，平頂設計整體天花板及燈飾。

六、樓梯間：

各樓梯間牆面及平頂刷水泥漆，地坪鋪防滑石英磚或抵石子。

七、窗戶：

（一）外部鋁門窗採用不二（太天）、台灣YKK、三協大同或中華等正字標記鋁窗（氣密等級為 $2\text{m}^3/\text{hr}.\text{m}^2$ 以下，廚房門及百葉窗除外），玻璃強度

之安全性依專業廠商計算訂定之。

八、門：

- (一)各戶採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之鋼板門，附高級門檻並搭配智慧電子鎖。
- (二)廚房門依建築法規規定採防火門。
- (三)工作陽台門採太天、台灣 YKK 通風門等。

九、各戶室內裝修：

(一)二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶：(為毛胚屋交屋)

1. 內牆：各空間刷符合綠建材標章之乳膠漆，浴廁為水泥粉刷打底面。
2. 地坪：各室內空間為混凝土面；陽臺露臺貼國產止滑磚。
3. 平頂：所有空間為夾板模面不批土、油漆。

(二)二~二十三層其他戶別：

1. 內牆：客、餐廳及各臥室、走道刷符合綠建材標章之乳膠漆；主浴室及公共浴室貼 30CMx60CM 磁磚；廚房貼 30CMx60CM 磁磚。
2. 地坪：客、餐廳、走道及各臥室鋪 80CM*80CM 拋光石英磚或 5 吋寬複合型企口木地板；主浴室及公共浴室鋪 30CM*60CM 磁磚；廚房鋪 80CM*80CM 拋光石英磚；各戶浴室設置石材門檻；工作陽台鋪 30CM*30CM 止滑地磚；露、陽台鋪設 30CM*30CM 止滑地磚。
3. 平頂：浴室、廚房採矽酸鈣板天花油漆加燈具，其餘空間為夾板模面不批土、油漆。

十、電氣設備：

- (一)所有電氣管均採用Ⓢ字標記 P V C 「E」管、CD 管或金屬管，所有電氣用導線均採太平洋、華新麗華或大亞製品。
- (二)照明開關均採高級大型面板之開關（附螢光指示）。
- (三)各戶工作陽臺均裝設陽臺燈。各層門廳照明特別採用感應開關及搭配部份手控，由人員之進出即能自動控制基本電燈，以節省電力。開關箱採用 2.0mm 厚鋼板，經防鏽、耐蝕處理，箱內 N F B（無熔絲開關）採士林、東元、台芝產品。
- (四)本大樓備有緊急發電機設備，停電時供應電梯、給水、排水泵浦、車

道門、安全系統及各戶三個緊急插座（客廳、主臥室、廚房）負載容量，迴路發電機組採全新進口引擎。

(五)各戶大門採感應照明或磁簧連動玄關照明。

(六)各戶室內客廳設插座三只(含緊急插座)，餐廳設插座一只，每間房間設插座二只(主臥室含緊急插座)，以上均為雙聯接地型插座。(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)

(七)各戶室內除各空間設燈具出線口一處外，特於客廳及主臥室增設副燈出線口一處。(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)

(八)各戶客廳及主臥主燈採雙切開關控制，其餘皆採單切開關控制。(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)

(九)各戶廚具搭配三迴 15A 電氣設備專用迴路，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面，設置雙聯接地型插座一只。(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)

(十)各戶浴室檯面上方壁面設雙聯接地型插座一只，另於所有浴室馬桶旁設置馬桶插座一只。(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)

(十一)工作陽臺設防雨插座一只。

(十二)各戶室內平頂管路採明管或明纜線搭配線槽或線架配置(部份管路除外)，不施作於結構體內。

(十三)地下室車位增設管路或線架至公電充電專用錶位區，日後電動車充電可接至公錶；另若有公用電動車位時，增設公共充電樁，搭配 EMS 管理系統供住戶使用。。

十一、避雷設備：

本大樓設避雷系統，保護大樓之安全。

十二、電視及電話設備：

(一)電視：本大樓提供無線電視信號（為數位天線，數位接收器由客戶自理），客廳、主臥室設無線電視出線口各一只(二層~二十

三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)，線路由公司統一設置並可與有線電視系統（客戶自理）連接，收視更豐富之節目。

(二)電話：各戶室內配電話線，於客廳及主臥室設置電話插座各一只(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)。

(三)與電信業者合作，引進光纖到府，使申請上網更便捷（各戶室內預留網路出口三處(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置)）。

十三、衛浴設備：

(一)二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶：(毛胚屋交屋時設備點交不安裝)

1. 各戶主浴室及次主浴衛浴採用 TOTO、KOHLER 等名牌電腦馬桶，搭配 TOTO 或 KOHLER 或 DURAVIT 面盆（附 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 龍頭）等設備；主浴室配壓克力浴缸(搭配 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 浴缸龍頭；浴室淋浴間配置 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 淋浴龍頭+滑桿組。
2. 各戶公浴室採用 TOTO、KOHLER 等名牌馬桶，搭配 DURAVIT、TOTO 或 KOHLER 面盆（附 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 龍頭）等設備；公浴室淋浴間配置 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 淋浴龍頭+滑桿組。
3. 各戶佣人浴室採用 TOTO、KOHLER 等名牌馬桶，TOTO、DURAVIT 或 KOHLER 三角面盆等設備。
4. 各戶浴室採用 PANASONIC、MISUBISHI 多功能暖風機，佣人浴室採用 PANASONIC、阿拉斯加、樂奇排風機。

(二) 二層至二十一層各戶：

1. 各戶主浴室衛浴採用 TOTO、KOHLER 等名牌電腦馬桶，搭配 TOTO 或 KOHLER 或 DURAVIT 面盆（附 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 龍頭）等設備；A3 戶配壓克力浴缸(搭配 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 浴缸

- 龍頭；淋浴間配置 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 淋浴龍頭+滑桿組。
2. 各戶公浴室採用 TOTO、KOHLER、DURAVIT 等名牌馬桶，DURAVIT、TOTO 或 KOHLER 面盆（附 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 龍頭）等設備；公浴室淋浴間配置 HANSGROHE、DURAVIT 或 GROHE 淋浴龍頭+滑桿組。
 3. 各戶浴室採用 PANASONIC，MISUBISHI 多功能暖風機，佣人浴室採用 PANASONIC、阿拉斯加、樂奇排風機。
- (三)一般零售業廁所採 TOTO、KOHLER 等名牌馬桶，搭配 TOTO、DURAVIT 或 KOHLER 下嵌面盆(附 HANSGROHE、KOHLER 或 TOTO 龍頭)。
- (四)各戶浴室採用複層式降版施工(一層及因結構不能全部浴室範圍施作者除外)，將浴室內污、排水管等，設於各戶之複層降版空間內。複層降版因影響樓下層住戶之使用權益，範圍不得變動。

十四、監控及管理：

- (一)於一層室外及地下室適當且需要地點加裝攝影機，一層戶外攝影機搭配虛擬圍牆偵測或紅外線等監控系統，以防外人入侵。
- (二)於一層門廳入口設置近接讀卡機，控制大門之開啟，避免攜帶鎖匙之不便。
- (三)電梯並設置感應卡叫車功能，控制人員出入，確保住戶安全。
- (四)各戶室內設有彩色觸控螢幕對講保全系統，具備有防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能，安全便利。
- (五)各戶玄關門設置磁簧開關，廚房上方設瓦斯偵漏器，主臥室設緊急壓扣，連接保全主機(並於有露臺戶別鄰露臺側窗戶設置磁簧開關)。
(二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶無設置緊急壓扣及瓦斯偵漏器)
- (六)地下室於適當位置設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平臺也加裝對講機，可與管理員室連線。
- (七)地下六層至地下一層停車空間、一層及二十四層公設空間設置社區無線網路 WiFi 系統。

十五、供水排水系統：

(一)採間接式供水系統：

自來水由總錶後流入地下室蓄水箱，分由二台泵浦自動交替抽送至屋頂蓄水箱，再經由各戶獨立分錶，以重力方式給水至各用戶。各戶室內冷熱水管皆採用不鏽鋼管發泡被覆保溫管，局部搭配進口樹脂水管。

(二)室內污排水系統：

1. 室內污水（廚具洗槽、洗衣機、衛浴）經由管道直接排至室外衛生下水道。
2. 廚具洗槽、洗衣機、衛浴污排水管特選用鑄鐵管及低噪音塑膠管。

(三)室外排水系統：

室內冷氣排水、室外陽臺排水與屋頂排水分開，使用塑膠厚管，流入公共溝渠。

十六、空調系統：

- (一)預留分離式空調施作之冷煤管路所需穿樑孔，避免日後破壞結構。
- (二)室內機排水口依吊隱式室內機排水口規劃預留，排水口位置可於客簽時確認。
- (三)後陽臺預留分離式冷氣主機所需電源，位置由公司統一設置。

十七、廚房設備：二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶採提貨券形式，各戶廚櫃、面板採用原裝進口 LEICHT、STORMER、NOBLESSA 等高級廚具，搭配賽麗石整體檯面，附義大利 BEST 雙口瓦斯爐、義大利 BEST 倒 T 抽油煙機、進口不銹鋼單槽、搭配進口伸縮龍頭、德國 BOSCH 嵌入式洗碗機、進口淨水器。

十八、電梯設備：

- (一)採用日立永大、台灣菱電、崇友等廠牌之電梯，承載十七份三組及二十人份一組，速度 150M/min 交流變頻、變壓控制電梯，均可直達二十四層及地下六層。
- (二)具備緊急情況自動停車功能，無人使用時自動熄燈關電扇功能，另規劃有能源回饋系統，以節約能源，車廂設有空氣清淨機及空調設備。

十九、消防安全設備：

- (一) 電梯間依據消防相關法令設置消防栓箱，並於地下六層設置消防泵浦室。
- (二) 各戶室內設定溫、差動感知器、瓦斯感知器或偵煙感知器。
- (三) 地下室停車場設自動泡沫滅火設備，火警時自動啟動泡沫泵浦。
- (四) 各樓梯間或梯廳及機械室、地下停車場，均設置乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- (五) 各層梯間設置緊急照明燈，可供停電照明，地下停車場設避難方向指示燈，以供火警逃生使用。
- (六) 各戶室內依消防法規設自動灑水頭。

二十、瓦斯：

各戶瓦斯管由賣方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，本約房地出售範圍內之瓦斯內線管配置費用，由賣方負擔；本約房地出售範圍外，銜接公用事業外線管之瓦斯管線、瓦斯表通信設備、集中抄錶系統及瓦斯緊急遮斷設備費用，費用負擔由買賣雙方議定。

二十一、垃圾儲藏設備：

於地下一層設垃圾儲藏空間，配置分類垃圾桶、生活垃圾及廚餘冷藏設備，以利大樓垃圾集中管理。

二十二、交誼設備：

- (一) 本建物一層之大廳、管委會使用空間、梯廳及防災中心、二十四層管委會使用空間，於大樓住戶交屋時由賣方購買傢俱設備或可移動之設備設施，置於上述使用空間內。於本管理委員會成立並將本建物公共設施移交管理委員會後，供本大樓住戶使用，上述傢俱設備或可移動設備設施，自公設點交日起保固一年。
- (二) 一層及二十四層開放空間依庭園景觀設計種植喬木及花草；屋頂公共庭園種植花草。

二十三、特約事項：

- (一) 賣方為維護整體建築物外觀之精緻與環境搭配，保有地面景觀配置

之修正權，但以不損及購買者之權益為原則。

- (二)本表所列建材如有停產，致無法配合施工時，賣方可斟酌改用與約定建材品質相當之同等級其他廠牌。
- (三)建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，均由賣方指定之，產地依原廠規定送貨。
- (四)石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係屬正常現象。

附件（六）工程圖面確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，以一次為限，如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容之金額百分之二十作為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準），買方並應依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，賣方有權拒絕，或同意但其拆除改造費，由買方負擔。
- 三、室內平面規劃，以賣方提供之客簽圖，各空間建材設備以合約建材設備為變更追加減帳之基準。
- 四、可變更工程項目如下：

（一）二層~二十三層 A2 戶及十三層~二十三層 A3 戶：（為毛胚屋交屋）

1. 室內廚房預設隔間位置變動（管道間除外）、預設門框、門扇位置移位。
2. 增減開關、插座、燈具出口數量及位置確認。
3. 增減給水配管（如水龍頭）及位置確認。
4. 室內牆面油漆顏色。
5. 廚具面板及檯面之顏色。

以上建材由賣方提供之樣品為範圍。

（二）二~二十三層其他戶別：

1. 室內預設隔間位置變動（管道間除外）、預設門框、門扇位置移位（玄關門除外）。
2. 增減開關、插座、燈具出口數量及位置確認。
3. 增減給水配管（如水龍頭）及位置確認。
4. 室內牆面油漆顏色。
5. 浴廁磁磚之顏色。
6. 廚具面板及檯面之顏色。

以上建材由賣方提供之樣品為範圍。

五、買方變更限制條件：

- （一）管道間因功能性需求，不可移動或縮小。

- (二) 浴廁(複層版)、廚房因影響下層之使用權益範圍不得超過原合約圖面位置。
- (三) 外牆開口、開窗位置、窗戶形式顏色及陽、露臺範圍因影響立面及違反建築相關法規亦無法變更。
- (四) 若買方交屋自行裝修變更管線將不列入保固範圍。
- (五) 消防灑水管路位置，為消防法規規定不可移動。
- (六) 空調主機位置，屬外觀整體設計，不可超過原規劃範圍。
- (七) 三層(含)以上室內地坪施作橡膠隔音緩衝材範圍，因屬降低噪音用途，不得變更及拆除。
- (八) 全棟結構體完成後因涉及建管報備程序，不得要求辦理室內隔間變動。

六、買方於日後施作地坪建材，需自行加作防水處理以免影響下樓層。

七、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認，買方應於交屋後自行施工，買方不得要求提供材料，交由賣方代為施工。

八、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員依圖估價後，提出工程變更單，買方應於賣方通知送達後十日內，完成簽認手續。買方逾期未簽認導致雙方無法完成確認時，則賣方依原圖施工。

九、買方如有要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，日後交屋均以買方簽認完成之變更圖面為點交核對依據。

十、工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款存入賣方指定之金融機構專戶內始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色由賣方指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。

立特約人

買方：

身分證字號：

地址：

賣方：璞全建設股份有限公司

負責人：楊岳虎

統一編號：12972752

地址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓

電話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（七）代刻及使用印章授權書

授權人（以下簡稱買方）及被授權人璞全建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行「森仰」預售房屋土地買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費、實價登錄等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、若買方所購之房地完成過戶，且該房地並無使用輻射鋼筋、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或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵，買方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予賣方，致影響「森仰」其他所有權人無法辦理塗銷賣方之融資貸款抵押權，買方同意賣方得使用本式印章向地政機關申辦將買方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟買方之分擔額以未依約給付之所有權移轉款為限。
- 四、如買方有違約事宜經賣方依違約之規定解除本契約者，買方同意若賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用本式印章及相關證件，逕以買方名義撤銷申報。
- 五、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 六、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議無效，如其異議致賣方有損害，買方並應負損害賠償責任。

授 權 人

買 方：
身分證字號：
地 址：

被 授 權 人

賣 方：璞全建設股份有限公司
負 責 人：楊岳虎
統 一 編 號：12972752
地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓
電 話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

買方_____已詳閱附件(八)至(八之三)所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件(八)至(八之三)相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：_____

附件(八)委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方) 因向璞全建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地上，案名為「森仰」_____ 戶_____ 層壹戶之房地及地下_____ 層編號第_____ 號停車位_____ 個，雙方訂有「森仰」預售房屋土地買賣契約書(以下簡稱本約)。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新臺幣_____ 仟_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整。
- 二、買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約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直接撥款予賣方，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(條)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金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

- 五、除有違反本約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到居住使用功能之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或遲延金融機構撥付貸款。
- 六、茲因所有權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、若因（1）買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；（2）買方違約拒辦或未依通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；（3）買方自動放棄辦理貸款；（4）買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理者，則依不辦貸款之付款方式處理。
- 九、有前條之情形者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立 協 議 書 人

買 方：
身分證字號：
地 址：

賣 方：璞全建設股份有限公司
負 責 人：楊岳虎
統 一 編 號：12972752
地 址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓
電 話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（八之一）撥款約定書

立書人（以下簡稱買方）因向璞全建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地上，案名為「森仰」 戶 層 壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，今以上開房地為擔保物，向 銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向 銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方設於 銀行 分行，戶名： ， 號帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。除有違反本約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到居住使用功能之重大瑕疵外，非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式參份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執壹份為憑，餘壹份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

買方：

身分證字號：

地址：

賣方：璞全建設股份有限公司

負責人：楊岳虎

統一編號：12972752

地址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓

電話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（八之二）自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向璞全建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地上，案名為「森仰」 戶 層 壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「森仰」預售房屋土地買賣契約書（以下簡稱本約）。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物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如后：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因所有權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方違約不付款，賣方得逕行依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，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（條）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。
- 六、除有違反本約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到居住使用功能之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付

貸款。

七、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買方：

身分證字號：

地址：

賣方：璞全建設股份有限公司

負責人：楊岳虎

統一編號：12972752

地址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓

電話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（八之三）不辦/減少貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）因向璞全建設股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地上，案名為「森仰」 戶 層 壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，雙方訂有「森仰」預售房屋土地買賣契約書（以下簡稱本約）。關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整。賣方應於以買方名義申報稅單時，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以現金一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約相關規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利，或依本約第八條規定處理。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買方：

身分證字號：

地址：

賣方：璞全建設股份有限公司

負責人：楊岳虎

統一編號：12972752

地址：台北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓

電話：(02)2577-9118

中 華 民 國 年 月 日

附件（九）裝潢工程切結書

立切結書人 因向璞全建設股份有限公司購買座落於台北市中山區中山段三小段 795、796、797、798、799、806、807、808、809、810 地號等 10 筆土地上案名為「森仰」 戶 層壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位 個，除同意遵守本契約及公寓大廈規約之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣壹拾伍萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新臺幣肆萬元整，每一工作日支付新臺幣貳佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（九之一）裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及綠建築、水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新臺幣壹拾伍萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金新臺幣壹拾伍萬元整。
 2. 環境維護管理費新臺幣肆萬元整
（每一工作日新臺幣貳佰元整）。
 3. 簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
 - （二）進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - （三）搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - （四）材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。
 - （五）為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，但不得以各類破壞性機械如山貓破碎機、怪手等進行打除，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時三十分至十二時，下午一時三十分至五時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

- (六) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (七) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (八) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石應裝袋）。
- (九) 施工廢棄物及垃圾應自行負責清運（不得堆放於公共區域內）。
- (十) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如損壞公共設施（備），或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十二) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。
- (十三) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十四) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，每一工作日新臺幣貳佰元整，並於交屋時預先一次繳納新臺幣肆萬元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

六、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點暫放並自行運走，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部分垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分擔清潔費用。

八、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，依公寓大廈管理條例相關條文規定辦理，詳列如下：

(一) 結構體：

1. 結構體不可變更修改。
2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。
3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、

使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 陽臺、露臺、窗臺、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
4. 空調室外機(如有綠建築單具室外機容量不可大於 3.7KW)及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定專用之露臺：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
7. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三) 進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯出入口、防火門、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、瓷器、銅器、衛浴設備、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、龍頭、水槽、後陽臺水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

5. 保護所黏貼之膠帶需使用黏性較低之產品，以免造成殘留或裝修面飾材之破壞。

(四) 室內隔間牆及地坪：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。
3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
4. 玄關門不可變更及移位。

(五) 室內防水：

1. 浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 48 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。
2. 本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面(高架地板乾式施工者免)先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。

(六) 防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七) 室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
2. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。
3. 移位室內灑水系統時應先關閉住戶制水閥，另拆除灑水頭時需做好防護(水不可滴於地上)，待施工完成打開制水閥以利系統正常運作，為維護大樓安全，依法須打開制水閥(打開制水閥需通知管理中心)。

(八) 室內弱電：

1. 防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理(費用自付)。
2. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。
3. 地下電信室至住戶室內弱電箱光纖設備採無接續配線方式，故不可隨意移動，若有異動請連絡配合之網路公司重新配線(費用自付)。

(九) 室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
2. 熱水器及廚房用瓦斯爐已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。
3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器位移時，應由認證合格人員安裝。
4. 廚房瓦斯爐台未靠後陽臺牆側，瓦斯公司設計廚房瓦斯管為明管。

(十一) 室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
2. 污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
3. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，公共排水

管路轉折層(B1F、1F、2F)需定時檢視(位於管路清潔口)，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

(十二) 清潔：

1. 室內面磚、石材及金屬設備器具嚴禁使用酸性清潔劑清潔，如造成質變、退色或腐蝕，概由裝潢商自行負責。
2. 電梯廳如裝修造成汙染，只能使用清水擦拭，不得使用酸性清潔劑或沖水方式清潔，如造成面材質變、退色、腐蝕或地板石材積水產生水漬，概由裝潢商自行負責。

九、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
- (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

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

十一、於管理委員會尚未成立前，由璞全建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由璞全建設股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

附件（十）森仰公寓大廈規約

本森仰公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存，其範圍如下：

1. 本公寓大廈一層 A1、A2 戶及 A8-1 戶相鄰之法定空地及二層 A3 戶、A5 戶、A6 戶相鄰之露臺，依現行地政法規無法登記，基於私密之尊重，由本公寓大廈部分房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用，其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。
2. 為維護各戶之安全性及私密性，本公寓大廈二至二十三層當層梯廳、排煙室兼梯廳(A)、排煙室兼梯廳(B)約定由當層住戶共同無償管理使用，另本公寓大廈十一層及十二層鄰 A3 及 A4 戶之門廳由當層 A3 戶及 A4 戶共同無償管理專用，惟各層之梯廳、門廳、排煙室、

公共管道需維護或維修時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入，均無異議。

3. 公共區域或法定空地、露臺等依約定由某戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、排水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備，均無異議。
4. 非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本公寓大廈如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本規約條款之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於一層 A1、A2 戶及 A8-1 戶相鄰之法定空地，為該戶之區分所有權人約定專用。

（2）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。但建商依竣工圖於上述約定專用之法定空地所種植之喬木的定期修剪，由管委會統一處理及負擔，

約定專用人應配合辦理。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：_____。
 - (1) 本公寓大廈地下一層編號 200 號、201 號自設汽車停車位所有權登記為全棟公設，其管理使用方式由管理委員會制定，合於法令管理使用。
 - (2) 本公寓大廈地下一層編號 1~8 號、42~57 號機車位，無償提供作為貨車卸貨區使用。
 - (3) 本公寓大廈地下一層編號 78~106 號機車位，無償提供作為地下一層汽車停車之迴車空間及人員出入使用。
 - (4) 本公寓大廈地下一層編號 107~134 號、186~193 號機車位，無償提供作為來賓停車位使用。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、

違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列三者勾選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除本約另有約定及起造人或建築業者預先於一層一般零售業甲組入口處規劃之招牌外，本公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備不得另有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
2. 應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市政府完成報備程序。並應於所有權移轉及房屋銷售時列入交代。

3. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施

(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：一層之管理室、管委會使用空間、梯廳及防災中心；二十四層為管委會使用空間(1)(2)(3)(5)(6)、儲藏室；屋突一層；屋突二層；地下一層機車區及機房(供垃圾儲藏室使用)等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各

戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，不得任意變更用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、凡政府列管之八大行業、餐飲業(無油煙輕食業除外)、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。

七、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第五條 綠建築設施之使用管理

一、管理委員會之執掌如下：

(一) 所有權人會議決議事項之執行。

- (二) 定期會議及臨時會之召集。
- (三) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
- (四) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
- (五) 管理人員之僱用、監督。
- (六) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
- (七) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
- (八) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
- (九) 其他規約所定事項。

二、管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

三、主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。

四、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

五、建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

第二章 區分所有權人會議

第六條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開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、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(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

集者。

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。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

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。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

□2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上

及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第九條

區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

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、屋頂平臺、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

會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十二條 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、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名。
- 3.採分棟劃分： 棟 名； 棟 名； 棟 名。

4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十三條

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶、直系親屬之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年

者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十四條

- 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限
- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
 - 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
 - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
 - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
 - 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
 - 六、財務委員掌管各項基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
 - 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
 - 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
 - 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十五條

管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未

勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應每二個月乙次。

2. 應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十六條

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、綠建築設施管理維護計畫書、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各項基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳各項基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、各項基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)各項基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十七條

管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指

定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十八條 各項基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金約新臺幣肆佰參拾柒萬捌仟零柒拾陸元整元整及綠建築管理維護費用新臺幣貳佰壹拾捌萬玖仟零參拾捌元整（依實際存入專戶之數額為準）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)各項基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：_____。

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。

三、各項基金之收繳

(一)各項基金收繳基準(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.各項基金之其他收繳方式:_____。

(二)每年管理費之結餘,得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、各項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各項基金或應分擔或其他應負擔之費用,已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣三萬元以上(含),經十天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

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

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

第十九條

各項基金、管理費之管理及運用

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,各項基金與管理費應分別設專戶保管及運用。各項基金如經區分所有權人會議決議交付信託者,由管理負責人或管理委員會交付信託。

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。

四、綠建築管理維護費用用途如下：

(一)綠建築設施維修或更新費用。

(二)綠建築設施更新或保養所需費用。

(三)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(四)僱用管理、清潔及維修人員之費用。

(五)其他有關管理維護所需費用。

五、管理維護基金為全體區分所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各區分所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第二十條

重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：_____。

第二十一條

約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積

者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第十條第二款提案之限制。

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自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之各項基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳各項基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2. 應經經辦人、____委員、____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：各項基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十三條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
- 1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - 2. 住戶不得飼養動物。
 - 3. 飼養動物之其他規定：_____。
- 十、為維護大樓整體居住優良環境，區分所有權人及住戶承諾不在本建物自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀、寺廟…等)，否則管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

十一、 一層一般零售業(甲組)之承租戶及其顧客或非本建物住戶，不得使用本建物一層以上任何之公共設施設備；下列情形，一層一般零售業(甲組)承租戶得使用本建物部分公共設施設備(需由本建物警衛陪同)：

(一) 至屋頂層查看、開關水錶。

(二) 至地下層查看、開關電錶。

十二、 昇降機管理辦法

本公寓大廈基於對私密之尊重及提升昇降機使用之便利性，由本公寓大廈房屋區分所有權人及其相關使用人按其座落緊鄰區位，採分流使用管理模式，訂定下列昇降機使用管理辦法：

1. 緊急昇降機 NO. 1，為符合其使用用途，除供當層全體區分所有權人及其相關使用人搭乘外，必要時作為搬運之貨梯使用。

2. 一般昇降機 NO. 2 由其相鄰之當層 A1 及 A6 戶區分所有權人及其相關使用人管理使用，一般昇降機 NO. 3 由其相鄰之當層 A2 戶區分所有權人及其相關使用人管理使用，一般昇降機 NO. 4，由其相鄰之當層 A3、A4、A5 戶區分所有權人及其相關使用人管理使用。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 - 1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
 - 2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 四、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

第二十四條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十五條 其他事項

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

- 用) 契約書中載明承租人 (或使用人) 不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、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。
- 六、本公寓大廈為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 七、本公寓大廈依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經台北市都市發展局核准重建計畫及容積獎勵，申請容積獎勵項目及額度為：(1)經結構性能評估結果未達最低等級者：8%(2)建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計：8%(3)依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級：2%(4)取得銀級候選等級綠建築證書：6%(5)取得銀級候選等級智慧建築證書：6%(6)申請重建計畫時程獎勵：10%。
- 八、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 九、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過 3.6 公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 十、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。
- 十一、社區汽車充電管理及計費系統支援 OCPP 通訊協定架構設置；故住戶購買電動車若需設置充電器需支援 OCPP 通訊協定。
- 十二、因臺北市綠建築自治條例設置太陽光電發電設備，屬建物必要設備，住戶不得反對設置。

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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十六條 爭議事件之處理

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

第二十七條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、

設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第二十九條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

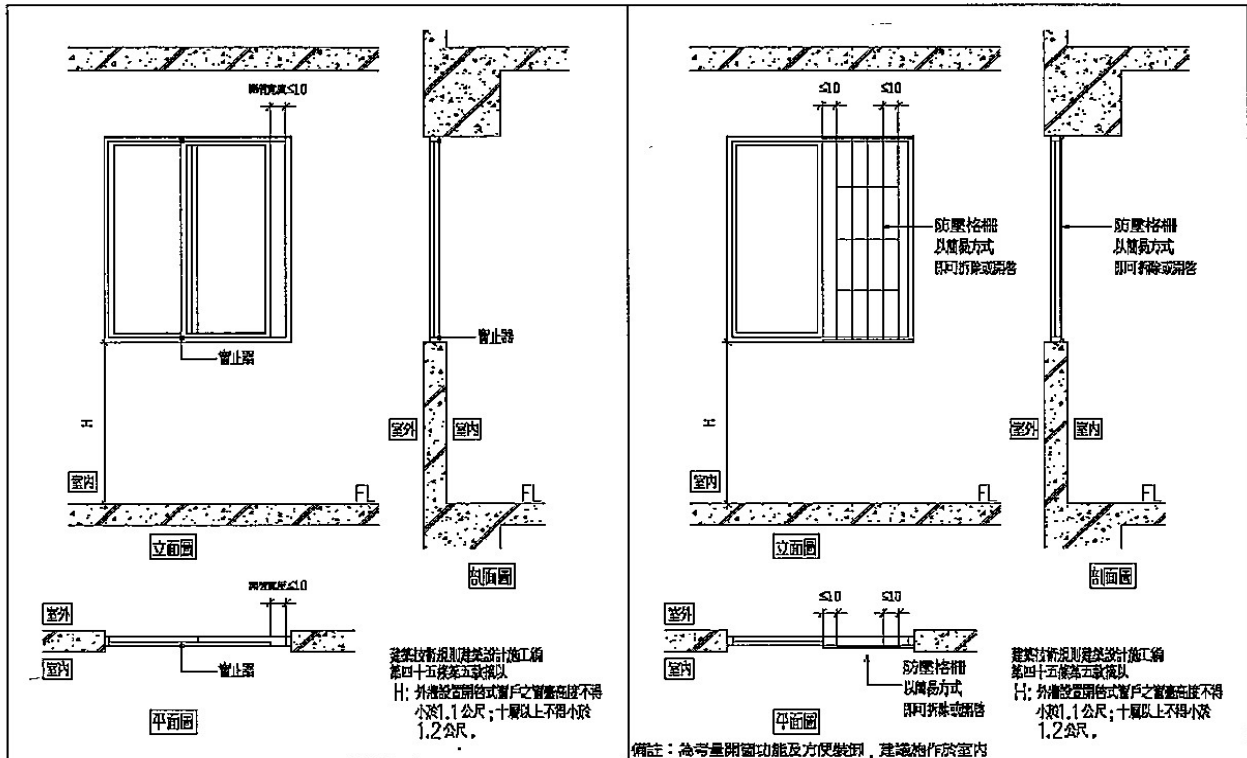
二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

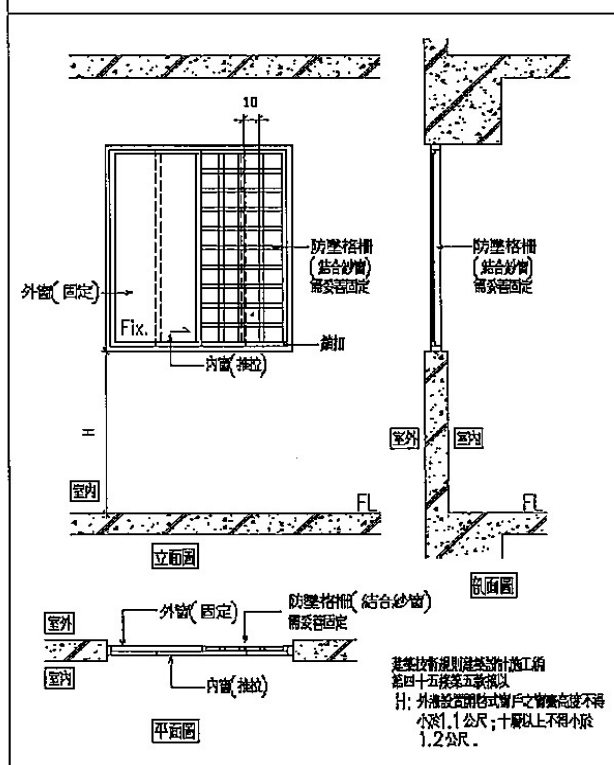
第三十一條 本規約訂立於民國____年____月____日。

陽臺防墜設施附圖



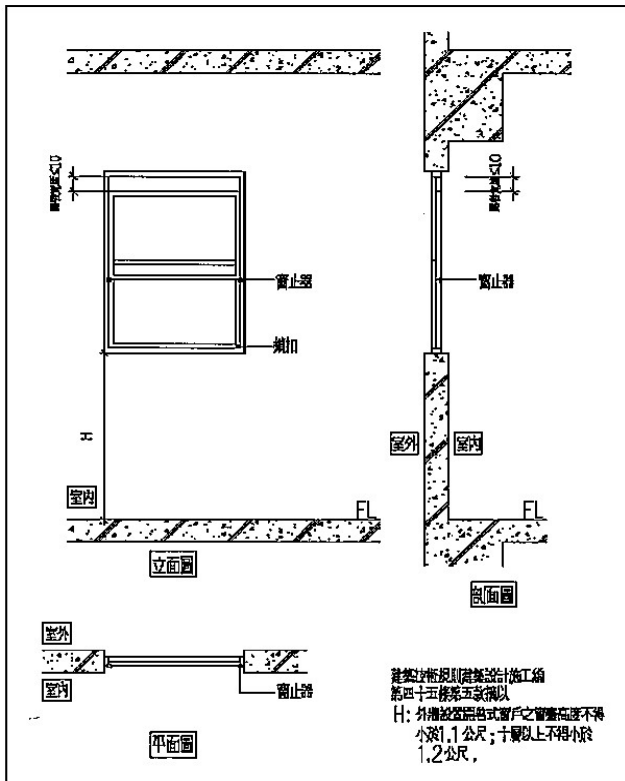
圖例一 推拉窗裝設窗止器

圖例二 推拉窗裝設防墜格柵

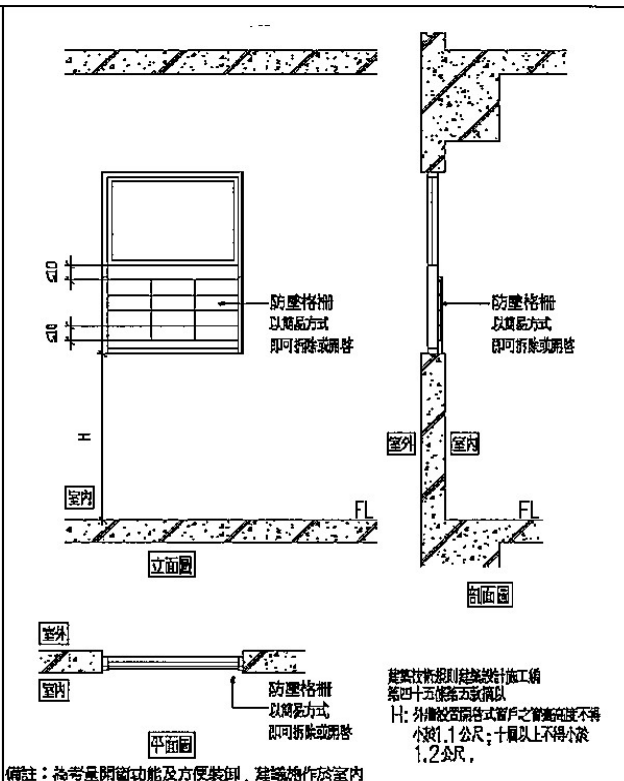


圖例三 推拉窗裝設防墜格柵(結合紗窗)

圖例四 推拉窗裝設防墜圍籠

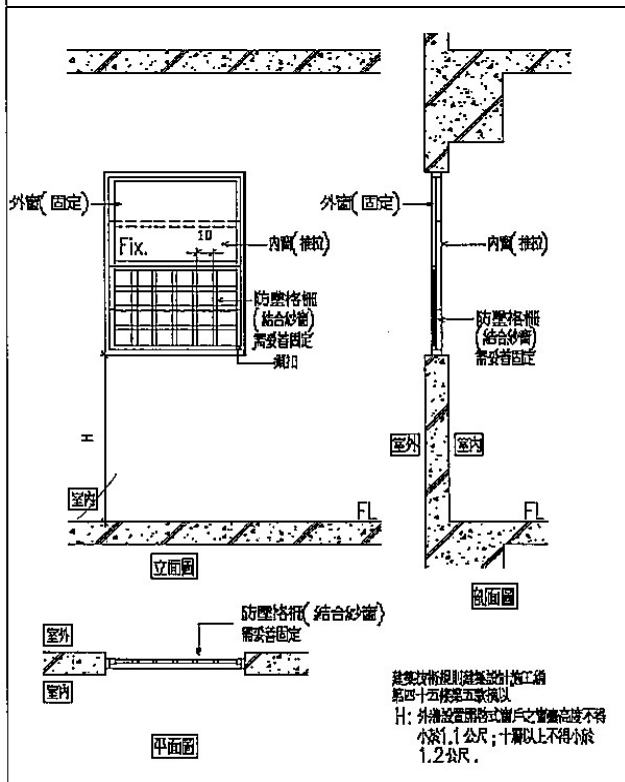


圖例五 推拉窗裝設窗止器

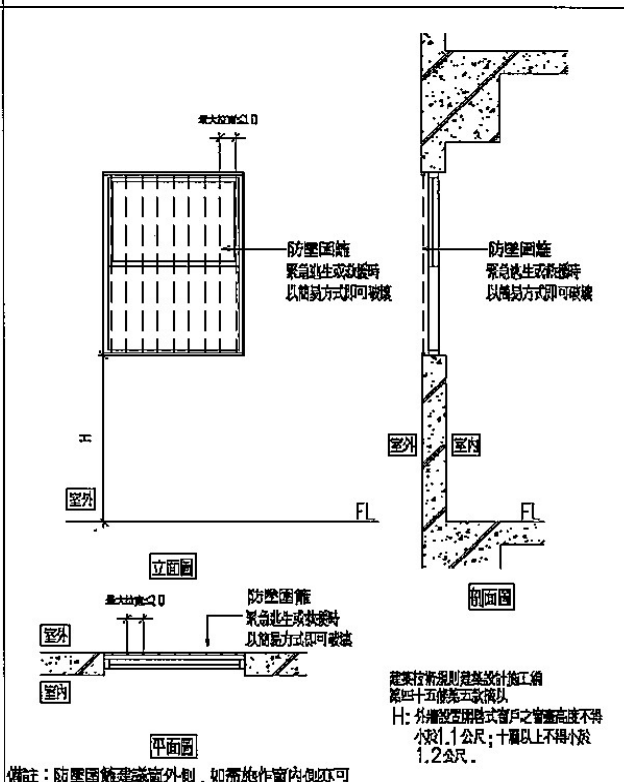


備註：為考量開窗功能及方便裝卸，建議施作於室內

圖例六 推拉窗裝設防壁格柵

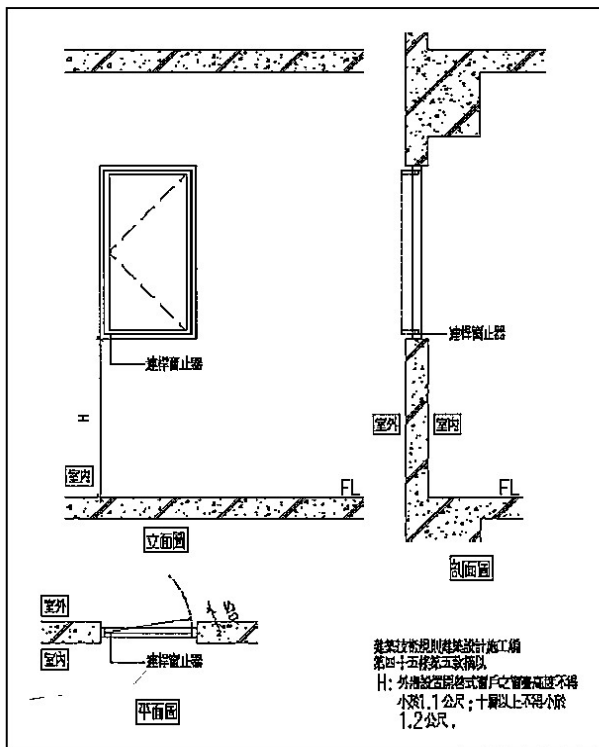


圖例七 推拉窗裝設防壁格柵(結合紗窗)

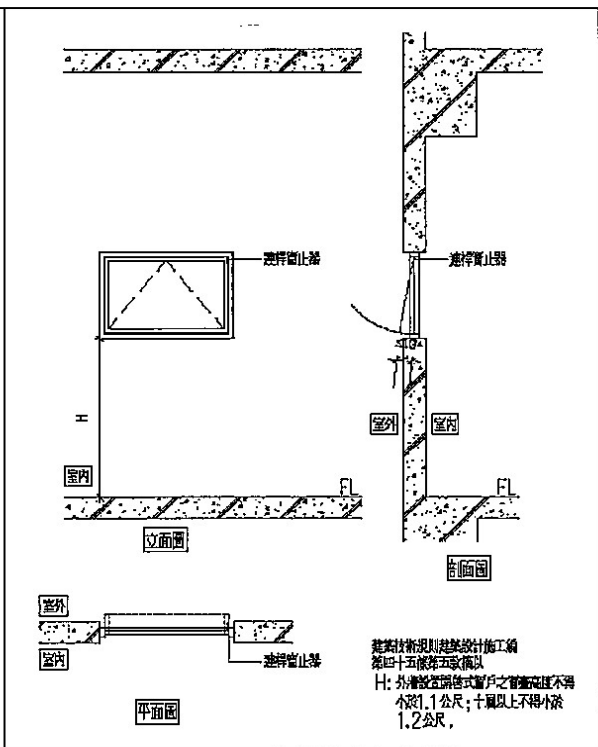


備註：防壁圍籠建議窗戶外側，如需施作窗內側亦可

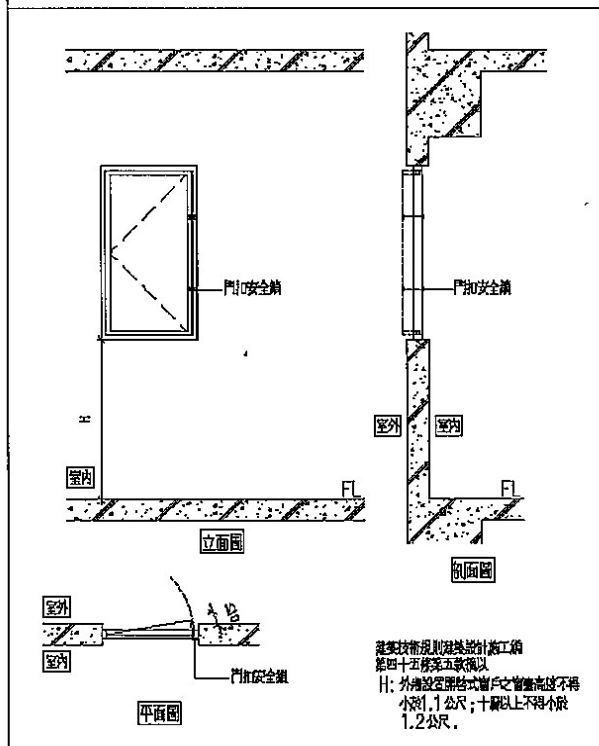
圖例八 推拉窗裝設防壁圍籠



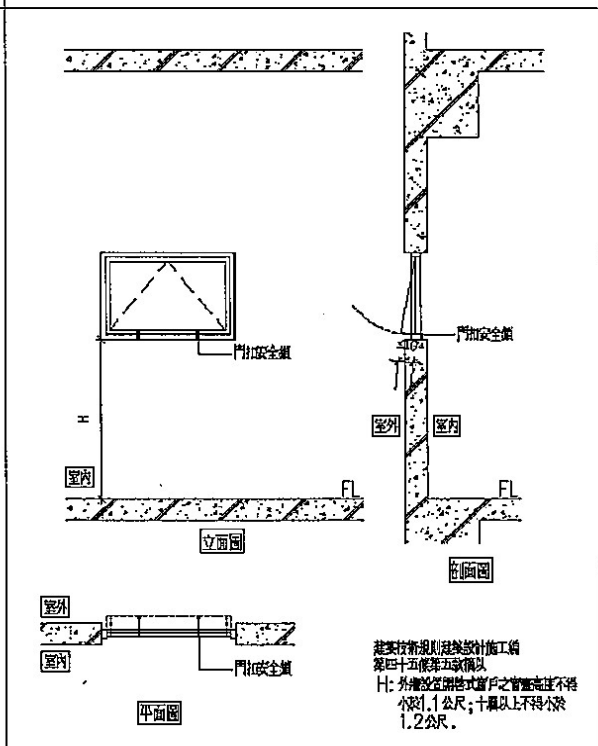
圖例九 平開窗裝設連桿窗止器



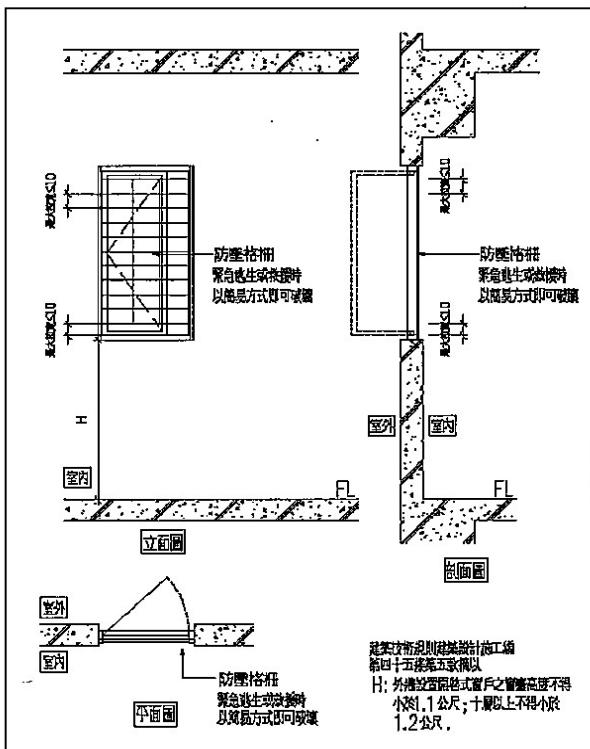
圖例十 上(下)懸窗裝設連桿窗止器



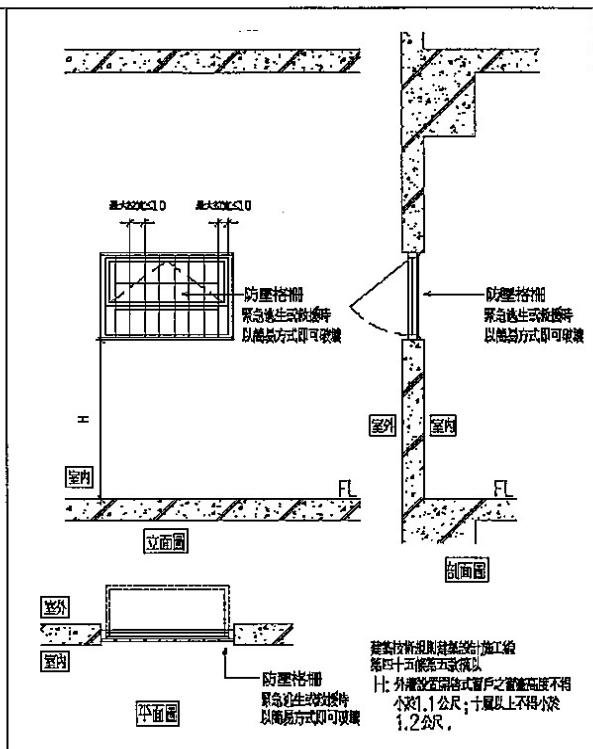
圖例十一 平開窗裝設門扣安全鎖



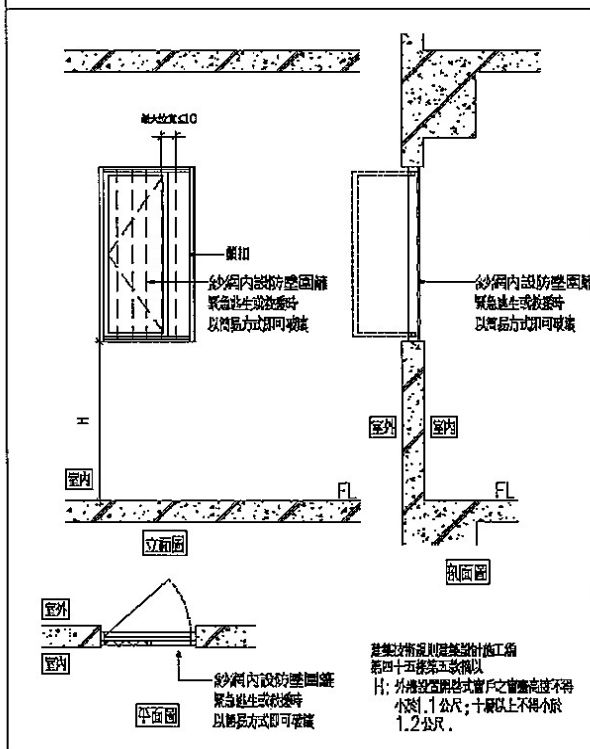
圖例十二 上(下)懸窗裝設門扣安全鎖



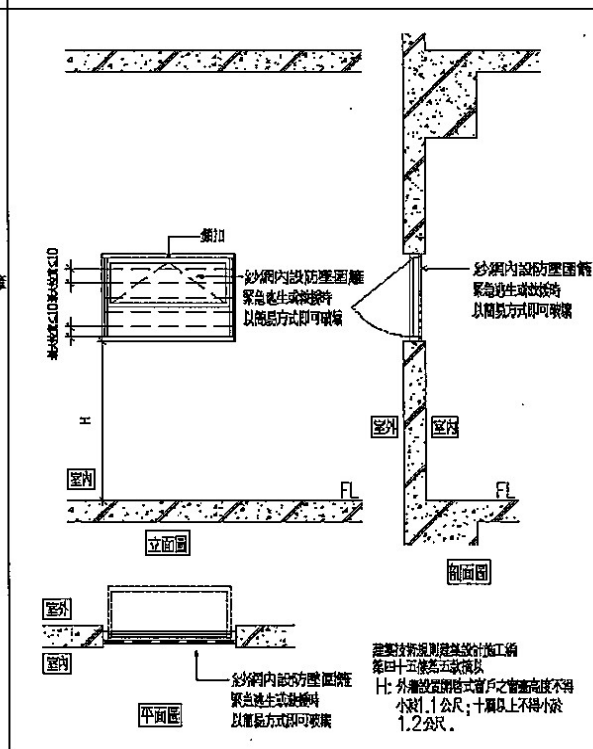
圖例十三 平開窗裝設防壁格柵



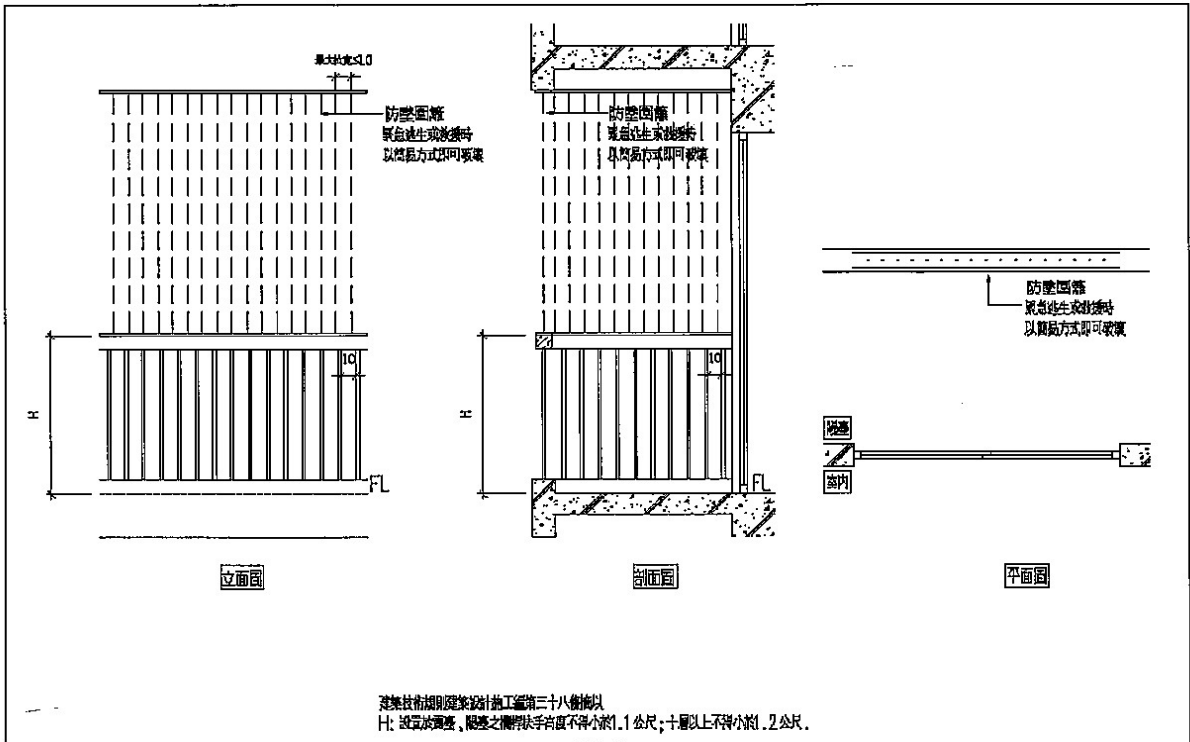
圖例十四 上(下)懸窗裝設防壁格柵



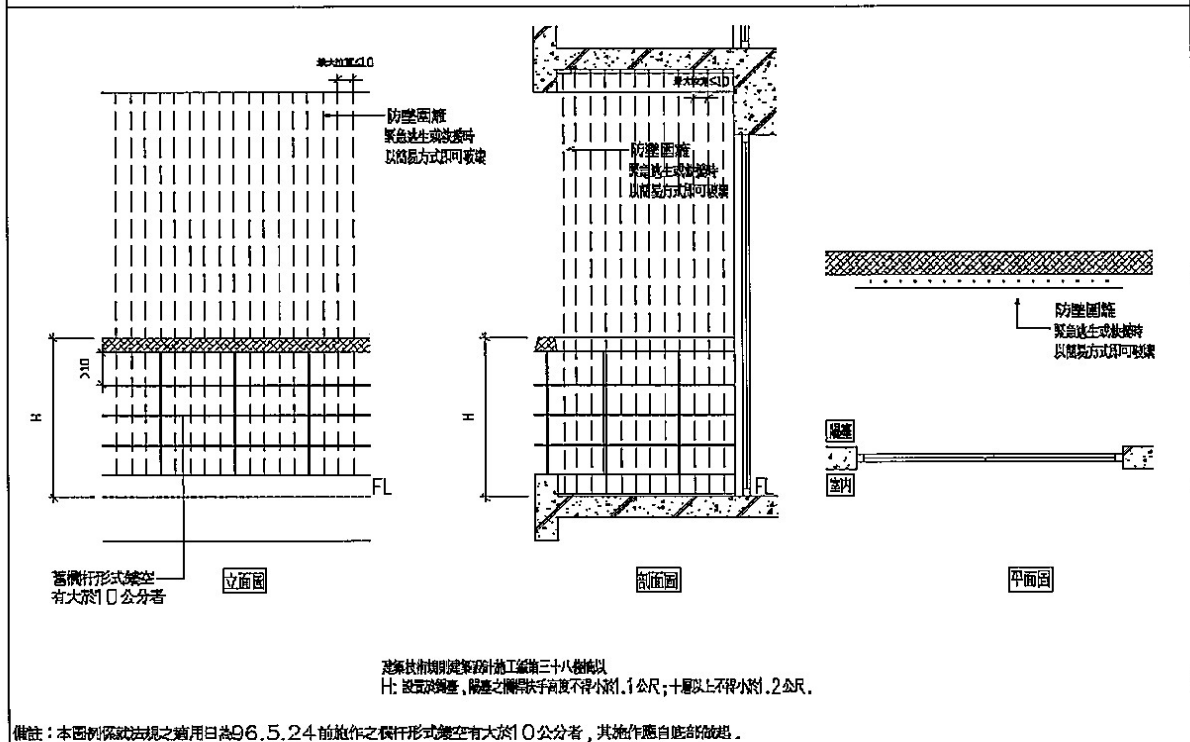
圖例十五 平開窗裝設折疊式防壁圍籬



圖例十六 上(下)懸窗裝設折疊式防壁圍籬

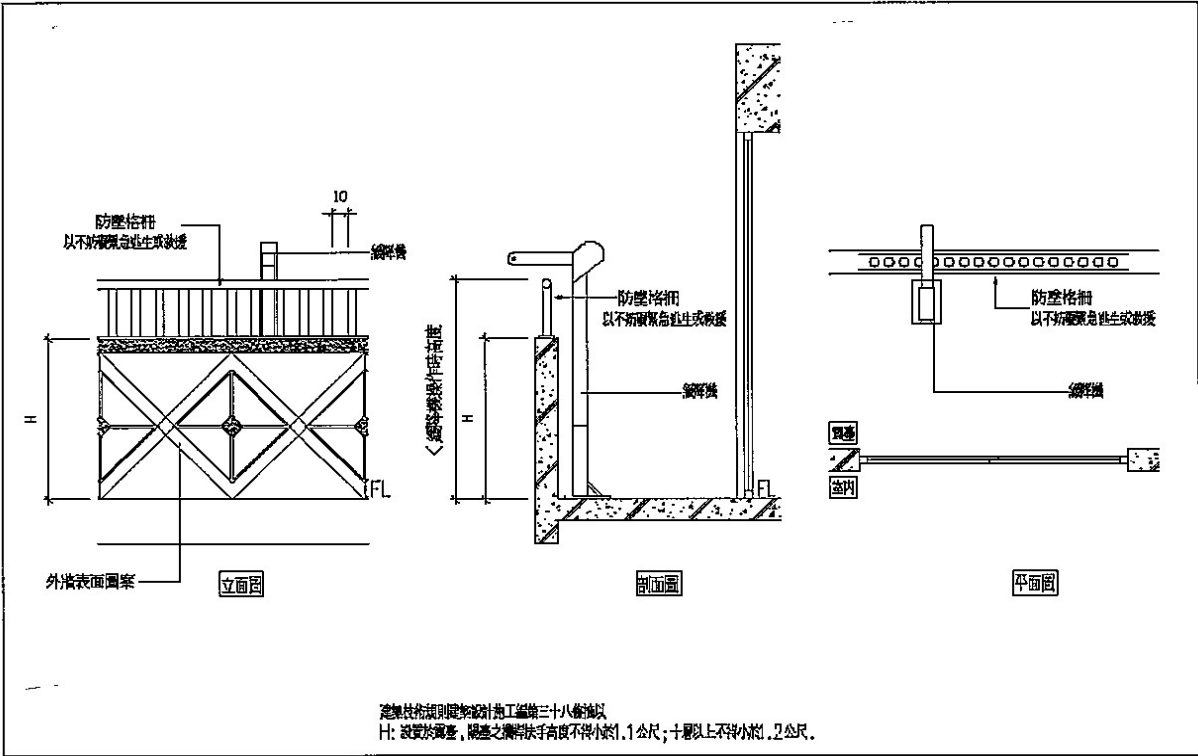


圖例十七 陽臺欄杆架設防墜圍籬

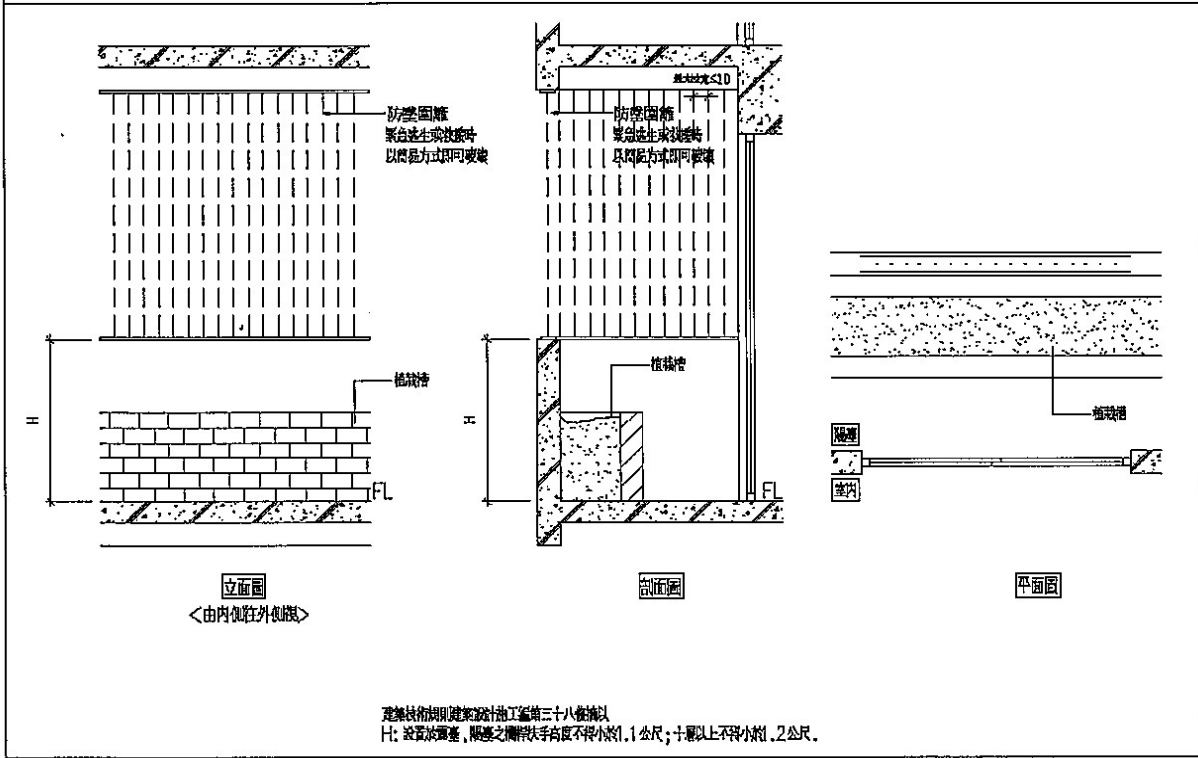


備註：本圖例係就法規之適用日為96.5.24前施作之欄杆形式镂空有大於10公分者，其他作應自能防墜。

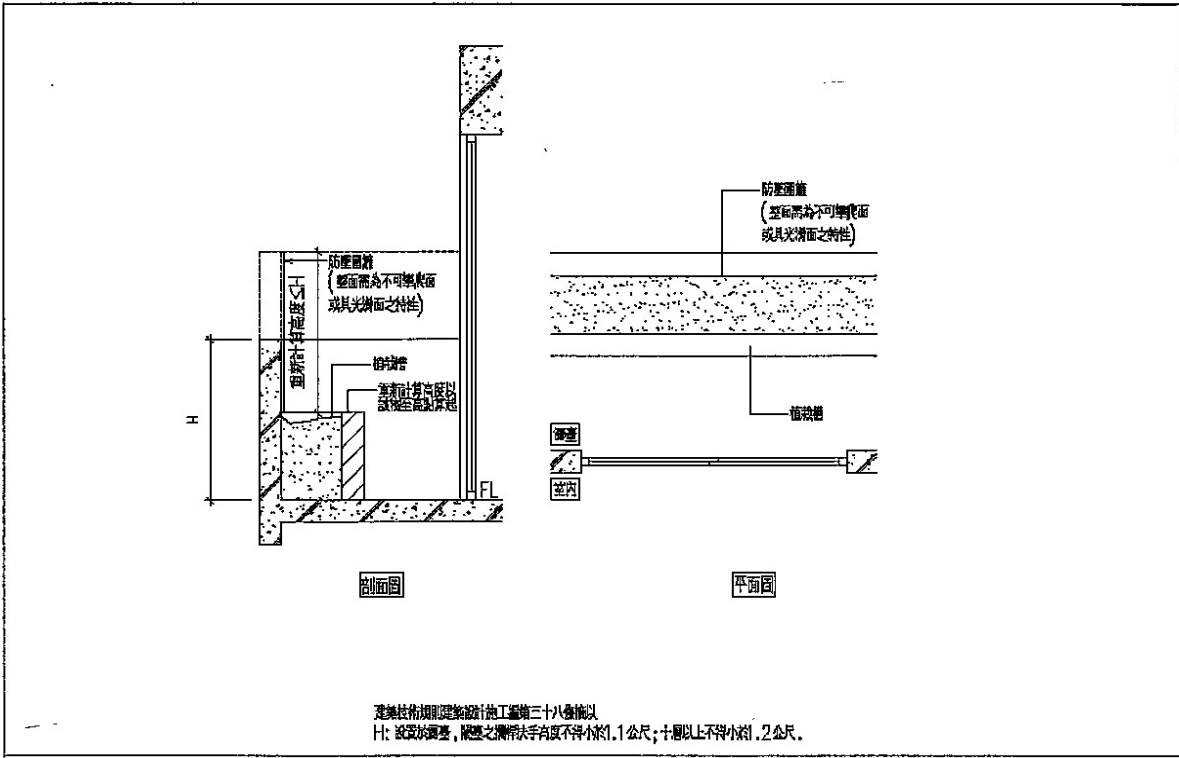
圖例十八 陽臺內側底部架設防墜圍籬



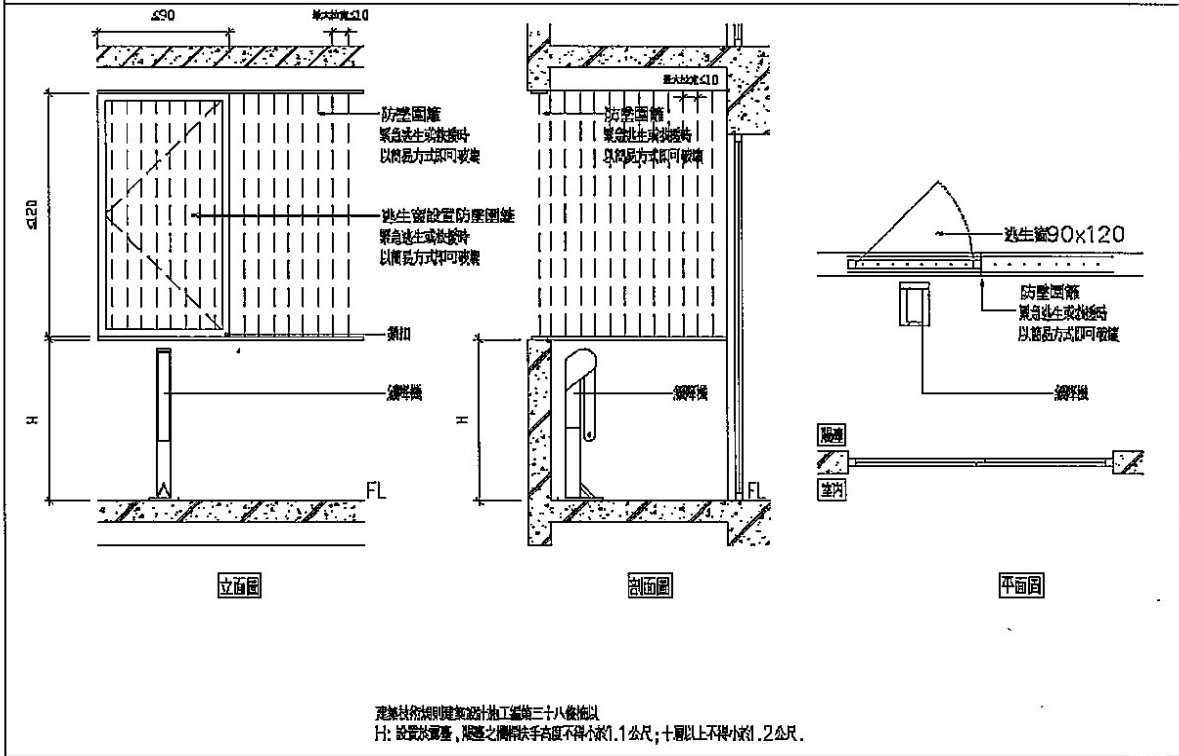
圖例十九 露臺外牆架設防墜格柵



圖例二十 陽臺內側設立固定傢俱架設防墜圍籬



圖例二十一 露臺內側設立固定傢俱台度增高



圖二十二 陽臺實牆架設防墜圍籬(附加逃生窗)

附件(十一)房屋、汽車停車位平面圖