

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：全樂建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【樂行館】(以下簡稱本社區)房屋、土地及車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

本契約書於中華民國_____年____月____日經買方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，已詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，並經買賣雙方逐條閱讀及討論本契約後，買方已充份明白本約內容，雙方一致合意訂定之。

買方簽章：

賣方簽章：全樂建設股份有限公司

第二條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實性，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。另接待中心展示之裝潢與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。

第三條 房屋、土地標示及汽車停車位規格

一、房屋、土地坐落：

- (一)台北市士林區永平段三小段 2-2、5、6、7、8、30-1、30-2、33-1、35、36、37、38 地號等 12 筆土地。若日後地號有合併、分割或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移

轉登記。

(二)土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

(三)土地面積共計 2708.34 平方公尺，約 819.27 坪(依地政機關謄本登載為準)。

(四)同前述地號基地內賣方興建之地上十四層及地下四層之鋼筋混凝土造大樓，為臺北市政府都市發展局 110 年 10 月 8 日核准之建照號碼：臺北市 110 建字第 0247 號，如附件(一)「建造執照影本」。

今買方係購買本社區編號為第_____戶第_____樓房屋(下稱本房屋)共計壹戶，如附件(二)「房屋平面圖」。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本社區地下一層至地下四層採坡道平面式汽車停車位，總停車位共計 184 位，如附件(三)「停車空間平面圖」。

(二)買方購買本社區汽車停車位屬法定停車位自行增設停車位，依建造執照圖說地下_____層、編號_____號停車位_____位為有獨立產權，另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。

1. 汽車停車位產權登記方式為一樓 G3 戶(日常用品零售業)之共有部分中登記，並由購買第 1 號~第 184 號(編號 70 號除外)之汽車停車位者共 183 位，共同持分一樓 G3 戶(日常用品零售業)之所有權。

2. 本社區汽車停車位總面積(含一樓 G3 戶、地下層停車空間及其他必要部分)共計 7703.44 平方公尺(約 2330.29 坪)，按車位數個別持分，依建造執照圖說汽車停車位為獨立產權，由賣方依法令設定專有權予本社區汽車停車位承購戶，如附件(三)「停車空間平面圖」。

(三)編號_____號停車位_____位汽車停車位規格：

小型車停車位

長約 550 公分、寬約 230 公分、高約 210 公分。

標準型車停車位

長約 550 公分、寬約 250 公分、高約 210 公分。

標準型車停車位

長約 600 公分、寬約 250 公分、高約 210 公分。

無障礙車位

長約 600 公分、寬約 350 公分、高約 210 公分。

汽車停車位規格依實際現況為準。前述所載地下層平面式汽車停車位之尺寸，其誤差在百分之一以下且長未逾五公分，寬未逾二公分，高未逾二公分者，視為符合契約規格。

三、買方清楚知悉並同意本社區地上一層及地下一層機車停車空間之面積包括機車停車空間及其他附屬空間，由本社區之房地區分所有權人持分共有。

四、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。

第四條 房屋、土地買賣面積及認定標準

一、土地面積：

(一)房屋土地總面積

買方購買_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，權利範圍_____/100000。

(二)停車位土地總面積

買方購買地下_____層、編號_____號停車位，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，權利範圍_____/100000。

計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)佔區分所有全部專有部分總面積6432.99平方公尺(1945.98坪)比例

計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋總面積(不含汽車停車位持分面積)

共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一)專有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積：

包括：

陽 臺 計_____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_____平方公尺(約_____坪)及雨遮_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、車位面積：

(一)車位總面積共計_____平方公尺(約_____坪)。

1. 專有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 共有部分面積計_____平方公尺(約_____坪)。

3. 車 公 面 積 計_____平方公尺(約_____坪)。

第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分除汽車停車位空間另計外，係指下列各項：

- (一)地上一層：梯廳、安全梯間、管委會空間、排煙室、機車停車空間。
- (二)地上二層：梯廳、安全梯間、管委會空間、排煙室。
- (三)地上三層至十四層：梯廳兼排煙室、安全梯間。
- (四)地下一層：台電配電場所、電信機房、排煙室、安全梯間、發電機房、機房、梯廳、機車停車空間。
- (五)地下二層：排煙室、安全梯間、梯廳、機房、水箱。
- (六)地下三層：排煙室、安全梯間、梯廳、機房、水箱、幫浦室。
- (七)地下四層：排煙室、
間、梯廳、機房、消防機房。
- (八)屋突層：安全梯間、梯廳兼排煙室、機械室、電梯機房、消防水箱、水箱。
- (九)其他依法令應列入共同部分面積之項目。

二、本社區共有部分總面積約計 3566.68 平方公尺(約 1078.92 坪)；專有部分總面積計 6445.45 平方公尺(約 1949.75 坪)。前款共有部分之權利範圍，係依買受主建物加附屬建物面積與全幢主建物加附屬建物總面積之比例計算(買受主建物+附屬建物之面積為分子，全幢主建物+附屬建物之面積為分母，計算比例時小數點第三位以後四捨五入)，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、共有部分之產權移轉登記及分配事宜，買方同意由賣方按法令規定及本契約之約定，全權負責辦理，買方絕無異議。

第六條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，

分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。

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。

第七條 契約總價

一、本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

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____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____佰____拾____萬元整。

(二)土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(三)車位總價款合計：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

車位數量共____位，個別價款如下：

編號	土地價款 (新臺幣)	建物價款 (新臺幣)	合計價款 (新臺幣)
第 號	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
第 號	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
第 號	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
第 號	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整

二、上列房屋價款依法內含營業稅。

三、上列各項價款不包括本契約第二十三條之費用；買方應依附件(四)「付款期別明細表」之各期付款方式繳付予賣方。

第八條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由土地所有人及起造人將建案土地及興建資金信託予『陽信商業銀行股份有限公司』執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，如附件(十一)「不動產開發信託證明書影本」。

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，但賣方無法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保證契約影本予買方。

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。

第九條 付款約定及條件

一、買方應依本契約第七條第三項約定按期繳付，於接獲賣方書面繳款通知或視為送達日期七日內(以郵戳為憑)，至賣方指定之處或銀行專戶以現金、匯款或即期支票(七日內)如數一次繳清，惟買方簽約時，賣方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定之附件(四)「付款期別明細表」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、付款方式：每期付款經賣方依附件(四)「付款期別明細表」之約定通知買方，買方應於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金、匯款方式直接存入賣方指定之信託專戶：**陽信商業銀行社中分行**，戶名：『**陽信商業銀行受託信託財產專戶**』，帳號：**01142-0021216** 或由買方開立抬頭為『**陽信商業銀行受託信託財產專戶**』之禁止背書轉讓即期支票予賣方。

買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第十條 逾期付款之處理方式

一、買方如逾期達七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未繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約第二十六條違約之處罰約定辦理。但前項情形賣方

同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 汽車停車位、屋頂及法定空地之使用方式、權屬及分管約定

為維護全體住戶權益，依建造執照之圖面，除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，本大樓屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入附件(十三)「住戶規約」，買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣標的如有出租、出借、處分或移轉時，買方並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵定本條款及「住戶規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

一、汽車停車位：

本契約地下層共肆層，總面積 7703.44 平方公尺 (2330.29 坪)，扣除第五條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 7662.47 平方公尺 (2317.90 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。

本契約汽車停車位面積(含車道及地下層平面式停車空間及其他必要部分)共計_____平方公尺(約_____坪)，由賣方依法令設定專有使用權予本大樓汽車停車位承購戶。如為未購汽車停車位者，已充分認知買賣契約總價款並不包括汽車停車位之價款，除另有法令規定外，無權對該汽車停車位為使用、收益、處分。買方不論是否購買停車位均同意簽訂附件(十)「分管同意書」，並遵守該同意書約定。

買方簽章：【 _____ 】

二、法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除本條第五項特別約定為專用部分者外，均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、本大樓為考量住戶垃圾存放問題，於公共空間地下一層之機房位置，設置垃圾暫存區由全體住戶共同管理使用。

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

六、約定專用範圍：

本社區之約定專用範圍，買方同意於成立管理委員會時，無條件納入住戶管理規約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說詳附件(九)「約定專用範圍示意圖」所示，影本轉交管理委員會附卷規約中，買方絕無異議。

(一)本社區附件(九)「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用如下：

1. 本社區 B2 戶 1 樓、B3 戶 1 樓、B4 戶 1 樓毗鄰之法定空地及 B1 戶 2 樓、A3 戶 3 樓、B5 戶 3 樓毗鄰之露臺，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用(擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)。
2. 未屬法定空地、露臺空間之買方，買方同意拋棄對上述法定空地、露臺空間之使用、收益及排除他人干涉之權利，買方不得提出異議或主張任何使用權。前述約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。

(二)若買方無附件(九)「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用部分使用權時，買方承諾於其所有之房地產權異動時，必須明確告知繼(買)受者其所有權利並不包括附件(九)「約定專用範圍示意圖」標示範圍內之約定專用部分之使用、收益及排除他人干涉之權利，且繼(買)受者不得以不知或以無可得知為理由而有所爭議，如有上述情形而發生糾紛時，買

處罰規定處理。

三、如賣方提前完工，買方仍應依附件(四)「付款期別明細表」之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。

第十四條 建築設計變更之處理

一、買方變更設計：

(一)買方於收到賣方書面通知指定期限內，攜變更設計相關圖說向賣方以書面申請之，逾越期限時賣方不受理。此項變更申請以一次為限，限以本工程建材項目且尚未施工部分為主，並以賣方所提供之工程變更單上簽認為準。如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。辦理變更時，買方需附詳細變更設計相關圖說並親自簽認，配合本工程進度辦理且不得有違建築規範及其他相關法令之規定。

(二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不可變更範圍如下：

1. 變更後影響建物之外貌(包含且不限於立面外觀、庭園、露台、陽台、燈光部分…等)者。
2. 變更後影響建物結構、樑柱、樓梯位置、水電管道、管道間、消防設施、通風管以及其他公共設施者。
3. 變更後影響立面外觀、公共空間之建材設備及防水者。
4. 變更後與合約面積或室內外面積有變動者。
5. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
6. 變更或增設浴廁、廚房位置者。
7. 變更後影響其他住戶權益者。
8. 賣方已施工致變更困難者。
9. 如可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限者。

(三)變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出工程追加減帳，通知買方簽認並於七日內繳清工程追加款後，賣方

始有配合進行變更設計之義務；若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件放棄工程變更要求，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。雙方無法簽認時，則依原設計施工。

(四)追加工程或材料之項目單價由賣方訂定，並另加計百分之十行政庶務管理費，營業稅外加；追減之工程則只扣除該項目之材料價款。

(五)買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

(六)如因買方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付之，絕無異議。

(七)賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。

二、賣方變更設計：

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。

(二)鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行委由相關工程師或設計人員辦理變更設計：

發電機、電錶箱、消防泵浦、抽水馬達、消防設備、排風設備、電梯機房、管道間、台電受電室、發電機室、電錶室、電氣室、消防泵浦室及其他建築物主要設備及空間之配置、尺寸、位置等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

(三)為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

- (四)本社區之建造執照核准圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共用部分之變更，不影響本契約房屋專有部分權益時，賣方有變更設計權，買方不得異議。
- (五)本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權逕行指示建築師辦理坪數或戶數變更設計。
- (六)如變更設計致影響房屋專有部分者，僅該特定房屋之購買戶得主張按本契約第二十七條解除本契約，請求返還已付價金。

第十五條 房屋之驗收及通知交屋期限

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、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，買方就本房屋若發現有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。
- 三、買方並有權於自備款部分保留房地總價 5%作為交屋保留款，於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 四、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，由賣方負擔。

第十六條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
賣方土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，賣方應於

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所有權之移轉，賣方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、賣方違反本條之規定，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)買方若於所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，賣方得暫時停止辦理所有權移轉登記。

(三)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，繳清各項稅費，完成辦理金融機構對保手續並預立取款(取款條、存摺簿及取款密碼)或委託直接撥款委託書(三方簽署完成)，並應開立與附件(四)「付款期別明細表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方，(本票到期日授權賣方依上開日期填載)，賣方於收到貸款後於交屋時返還買方。

(四)本項第一款、第二款、第三款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現，賣方始辦理所有權移轉登記予買方。

五、本買賣標的產權申報、保存登記、移轉、抵押權設定、金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續之辦理事項，由賣方指定之承辦地政士辦理之，買方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及附件(七)「代刻及使用印章授權書」，並同意於收到賣方通知或銀行對保時，繳交暫收款(依實際單據於交屋時計算多退少補)。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，買方應於賣方或承辦地政士通知起七日內提供，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。

第十七條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方於完成交屋手續後始得遷入。
- 二、賣方應履行下述責任，以完成賣方應辦理之交屋手續：
 - (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)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。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書並同時交付鎖匙，本契約則無需返還。
- 四、買方同意自收到交屋通知後七日內繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費或其他款項、遲延利息等，並完成一切交屋手續。
- 五、買方辦理交屋時，如發現本房屋有瑕疵或室內工程有未盡事宜，買方應一次性載明於驗收文件上，由賣方於合理期限內負責修繕，買方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。
- 六、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。
- 七、買方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，買方均應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費及保證金用亦由買方負擔。

八、本大樓共有使用部分之相關公共設施，依據公寓大廈管理條 36 條及 57 條之規定，應由本大樓管理委員會或推選管理負責人點交及接管，買方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。

第十八條 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、買方同意授權賣方於依法召開本社區第一次區分所有權人會議前，為本社區共同使用部分之管理人，得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。買方全體亦同意於成立管理委員會或選任管理負責人(以下稱管理人)後，依賣方通知日起算七日內，由管理人會同賣方檢視共同使用部分及設備(以下稱公共設施)，檢視點交項目及檢測方式由賣方準備及負責。針對已檢視點交完成之公共設施，自檢視點交完成之日起，由管理人自行負責該公共設施之管理與維護。
- 三、賣方於完成管理委員會或推選管理人後七日內，應通知管理委員會或管理人針對現場水電、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、約定共有部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 四、賣方於申請使用執照前將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，

於管理委員會正式簽認點交並接管公共設施後，由管理委員會直接向主管機關申請，由公庫代為撥付管理委員會負責管理，運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。移交公共基金予管理委員會前，買方及管理委員會不得以任何名義擅自支配此款項；買方及其管理委員會亦不得要求變更此款項金額或以任何理由要求賣方支付其他款項；於公共基金移交管理委員會後，管理委員會應設專戶儲存。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，則茲因耗材品不在此限；各戶室內固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地壁磚、廚具、衛浴、對講機之設備、水電．．．等)負責保固一年，防水保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務卡予買方作為憑證。
- 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、本社區公共設施自取得公設點交起算，保固一年。
- 四、若因買方自行變更、自行增建、裝潢破壞及未盡一般注意義務，所造成之毀損，不在保固範圍內，應由買方自行負責。(如擅自更改結構、增設樓梯、更改隔間、修改消防感知器及緊急壓扣等)或使用不當等情形，或非可歸責賣方因素(如自然損耗、天災或其他不可抗力等事項)或非歸責於賣方之事由。
- 五、前第一項保固期間應負擔之保養、維護費用(如更換消耗性材料等)應由買方或管理委員會自行負擔，非在保固範圍內。

第廿條 貸款約定

- 一、本契約第七條之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，為賣方於通知交屋前之應收款。買方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押給予核貸金融機構辦理貸款，買方應於產權登記及本契約買賣標的物設定抵押金融機構完成同時，將貸款金額撥付予賣方或由金融機構逕行撥付賣方。
- 二、買方於簽立本契約時，應同時簽立附件(五)「代辦貸款委託書」及附件(六)「自洽貸款協議書」交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續，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。
- 三、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對保日起二十日內辦妥對保手續，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存，作為買方支付貸款金額之擔保，賣方於交屋時返還買方質押之禁止背書轉讓商業本票。
- 四、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意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，若因買方個人因素致金融機構無法貸款，

或核貸金額少於預定貸款金額，或買方不貸款、減貸時，買方應於接獲賣方通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其無法貸款或不貸款之全額或差額部分，如逾期未繳，買方應負擔自買方接獲賣方通知第三十一日起算至賣方領到前述金額之日止，按每日萬分之二單利計算之利息予賣方。若買方逾接獲賣方通知之日起2個月內未繳清其全部價款及遲延利息，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，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。買方於繳清並兌現全部價款及遲延利息後，賣方始辦理本買賣標的產權移轉。

- 五、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。
- 六、有關金融機構核撥貸款之利息，自撥款日起由買方負擔，買方不得拒付貸款應付之利息，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 七、本買賣契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十二條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方。

第廿一條 房地轉讓條件

- 一、於買方未繳清各期款項、代收款及延遲利息前，買方不得辦理轉讓。買方如已履行所有義務欲辦理轉讓時，應於對保之前，以書面通知賣方並徵得賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。如有違反其轉讓及更換行為對賣方不生效力；如因此產生糾紛造成賣方受有損害時，買方應負違約賠償之責；如因權利轉讓產生相關稅費，概由買方自行負擔；如影響產權之取得，概與賣方無涉。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地價款千分之_____ (最高以千分之一為限)之手續費。

- 三、繼受之第三者對原買方所做之室內工程變更、格局、建材內容不得再行更改。
- 四、買方縱將本契約全部或部分讓與第三人，本契約對其繼受人仍繼續有效，任何買方應告知並擔保其繼受人同意履行本契約之所有約定事項，如有違反致發生糾紛或損害，買方應負責解決，否則買方應負損害賠償責任並且繼受人視為買方之連帶債務人；繼受人如以善意或不知情對抗本契約，其主張無效。
- 五、本契約之約定，對於雙方權利義務之繼受人具有同等約束力，倘本契約之買方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權。

第廿二條 房屋稅、地價稅之分擔比例

- 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 稅賦及費用負擔之約定

- 一、買方應負擔之稅費及費用：
 - (一)辦理貸款及所有權移轉登記之規費、設定費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、地政士費用及各項附加稅捐，由買方負擔。
 - (二)買方未於賣方通知期限內繳交本契約所約定之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用由買方負擔。
 - (三)倘政府機關另有其他臨時有關法令稅捐費用或暨其他交易習慣費用應由買方負擔之部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

(四)應由買方繳交之稅費共計新台幣_____拾_____萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額繳交，並於交屋時結清，多退少補。

二、賣方應負擔之稅費及費用：

(一)依【公寓大廈管理條例】第十八條規定賣方應提列公共基金之實際金額按主管機關核發使用執照所列工程造價並依【公寓大廈管理條例施行細則】第五條標準計算之。

(二)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(三)本社區第一次保存登記相關費用由賣方負擔。

(四)本社區房屋之外水、外電由賣方統一申請，其設計施工費及接戶費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。

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、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、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，買方不得再作任何異議或請求。

第廿六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」及「賣方之瑕疵擔保責任」等之規定者，即為賣方違約，買方得依本契約第二十七條解除本契約。解約時賣方除應退還買方已繳之房地價款外，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，但上開賠償之金額超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為限。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 三、買賣雙方當事人行使解約權時，除依前二項之約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿七條 契約之解除

- 一、解除本契約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記予賣方或賣方指定人，其因此產生之規費及稅捐由違約方負擔。
- 二、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或交屋時，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。
- 三、解除契約時，如本買賣標的申報產權移轉登記中，買方同意以本契約授權賣方逕行以買方名義及印章撤銷申報，其因此產生相關費用、規費由違約方負擔。

第廿八條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第

三人作為擔保或質押，否則以違約論處，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均以買方違約論處。

第廿九條 繼受效力約定

- 一、本契約有關特別約定、住戶規約，對買方之繼受人及承租人及使用人均具有同等之約束力，買方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，若有違反，買方應負損害賠償之責。如買方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對買方依本契約應履行一切義務並負連帶責任。(適用民法連帶債務之規定)
- 二、為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，買方願遵守附件(十三)「住戶規約」之約束。又住戶規約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，須列入交待。
- 三、買方同意第十一條、第十八條約定及本契約其他有關區分所有權人共有產權之使用管理約定，視為各區分所有權人相互間對於共有物使用管理之特約，買方及其繼受人均應受其約束，買方並應告知繼受人前述特約。

第卅條 通知及送達

- 一、雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。若因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。若任何一方通訊地址如有變更，應即時以書面通知他方更正，否則仍以本契約所載通訊地址為準。
- 二、買方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為

之意思表示或通知，以買方指定其中一人為代表人(姓名：
_____簽章)代表。

第卅一條 疑義、未盡事宜之處理及合意管轄法院

- 一、本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。
- 二、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。
- 三、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。

第卅二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第卅三條 本契約之附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，買賣雙方同意本契約(含附件)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。

附件：

- 附件一：建造執照影本
- 附件二：房屋平面圖
- 附件三：停車空間平面圖
- 附件四：付款期別明細表
- 附件五：代辦貸款委託書
- 附件六：自洽貸款協議書
- 附件七：代刻及使用印章授權書
- 附件八：建材設備表
- 附件九：約定專用範圍示意圖
- 附件十：分管同意書
- 附件十一：不動產開發信託證明書影本

附件十二：裝潢施工管理辦法

附件十三：住戶規約(草約)

附件十四：履行個人資料保護法告知義務內容

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：全樂建設股份有限公司

負 責 人：許宏興

統 一 編 號：23628320

公 司 地 址：台北市士林區社中街 286 號

公 司 電 話：2812-8936

不動產經紀業：

名 稱：信義房屋股份有限公司

統 一 編 號：22354940

負 責 人：劉元智

公 司 地 址：台北市信義區信義路 5 段 100 號 2 樓

公 司 電 話：(02) 2755-7666

不動產經紀人：

經紀人證書字號：

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

110建字第0247號

起造人姓名	三樂建設股份有限公司 負責人:許宏興等18名(詳見附表)		住 址	111073台北市士林區社中街286號一樓			
設計人姓名	陳澤生等2名(詳見附表)		事務所名稱	陳澤生建築師事務所			
建造類別	新建		構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種住宅區		幢層數	1幢1棟地上14層地下4層 共18層104戶			
建築地點	地 址	士林區永倫里永平街臨85號					
	地 號	士林區永平段三小段0002-0002號 共12筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	916.28m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	17037.55m ²			面積	其他	2708.34m ²
發照日期	110年10月08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58個月內竣工		
工程價	\$ 266,847,143 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
1樓	2170.06	3.5	(防空避難室兼停車空間)共21筆(詳見附表)				
				總 計:	17037.55		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

中華民國一一〇年十月八日

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。

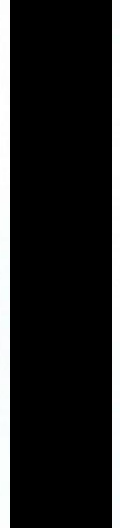
臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0247號

起造人： 三樂建設股份有限公司 負責人：許宏興



全樂建設股份有限公司 負責人：吳芳靜



設計人：

廖崧廷

建築地點：

地號： 士林區永平段三小段0002-0002號
士林區永平段三小段0006-0000號
士林區永平段三小段0008-0000號
士林區永平段三小段0030-0002號
士林區永平段三小段0035-0000號
士林區永平段三小段0037-0000號

士林區永平段三小段0005-0000號
士林區永平段三小段0007-0000號
士林區永平段三小段0030-0001號
士林區永平段三小段0033-0001號
士林區永平段三小段0036-0000號
士林區永平段三小段0038-0000號

建築物概要：

地下001層、面積:2170.06m ² 、高度:3.5M、用途:(防空避難室兼停車空間)	地下002層、面積:2170.06m ² 、高度:3.0M、用途:(停車空間)
地下003層、面積:2170.06m ² 、高度:3.0M、用途:(停車空間)	地下004層、面積:2170.06m ² 、高度:3.0M、用途:(停車空間)
地上001層、面積:840.14m ² 、高度:4.2M、用途:(第十七組)日常用品零售業(G3)(12.26m ²), (第二組)集合住宅(H2)	地上002層、面積:341.0m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上003層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上004層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上005層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上006層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上007層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上008層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上009層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上010層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上011層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上012層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
地上013層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	地上014層、面積:572.43m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
突出物001層、面積:113.52m ² 、高度:3.5M、用途:(樓梯間)(機械室)	突出物002層、面積:113.52m ² 、高度:2.75M、用途:(樓梯間)(機械室)
突出物003層、面積:79.97m ² 、高度:2.45M、用途:(水箱)	



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0247號

雜項工作物：圍牆：長度288.55m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：

1. 首次掛號日期：《109》年《12》月《24》日（法令適用日期：109年12月24日）。
2. 建築地點：士林區永倫里。
3. 實設空地《1792.06》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問有限公司》，技師：《章致一》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《明澄顧問股份有限公司》，技師：《李崑森》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. 本案基地屬高潛勢液化潛能區，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，基礎形式：筏基，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《413.46》平方公尺（含有產權0平方公尺，無產權部分413.46平方公尺），共《1》戶。拆除門牌：《台北市士林區永平街臨85號》由廖崧廷建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 昇降機《4》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 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。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
22. 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《497.09》平方公尺，屋頂平臺綠化面積為《249.01》平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量165.19噸或生活雜排水回收再利用系統）、（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249.01平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
24. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
25. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
26. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，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。
27. 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。
28. 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。
29. 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。

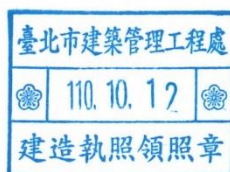


臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0247號

注意事項：

- 30.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。
- 31.起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 32.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
- 33.拆除執照（含合併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，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。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B8），經建築師簽證核算，數量為 203.41 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 37.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積909.34（平方公尺）與建照核定工程期限59（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。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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。
- 41.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(110)北結師銘(十三)字第1100320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。
- 42.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 43.第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《229.83》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 44.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。
- 45.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。
- 46.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，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。
- 47.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 48.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，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案。
- 49.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 50.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。
- 51.業經台北市消防局搶救科審核核發110.4.21北市消救字第1103011283號函核准。
- 52.業經台北市消防局審核核發110.5.10北市消預字第1103012685號函核准。
- 53.業經台北市交通管制工程處審核核發110.3.4北市交工設字第1103000972號函核准。
- 54.業經台北市停車管理工程處審核核發110.09.13北市停企字第1103064063號函核准。



附件二 房屋平面圖

附件三 停車空間平面圖

附件四 付款期別明細表

下列係【樂行館】_____戶_____樓(含地下_____層、編號_____號
汽車停車位)房屋土地買賣總價款(含汽車停車位)，合計新臺幣_____仟_____佰
_____拾_____萬元整。買方應按工程進度及約定期限，配合期別如數給付現金予賣
方。

附件五 代辦貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱買方) 茲因購買全樂建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建坐落台北市士林區永平段三小段 2-2、5、6、7、8、30-1、30-2、33-1、35、36、37、38 地號等 12 筆土地及其上所興建之房屋，即【樂行館】社區編號_____ 戶_____ 樓房屋及地下_____ 層、編號_____ 號汽車停車位計_____ 位，特委託 貴公司就上項不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣_____ 仟_____ 佰_____ 拾_____ 萬元整，並同意本項貸款之用途專供支付土地、房屋及車位價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款，一切手續均願依照貸款銀行之規定辦理。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋(有購買停車位者，含在內)之全部產權及其基地應有部分(持分)作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之房屋所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。

- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。
- 八、買方一旦委託賣方向金融機構辦理貸款，則買方不得以任何名義終止或解除委託。
- 九、本委託書簽訂後，除本房屋有本契約第十二條第二項條文之重大瑕疵導致不能安全居住外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。
- 十、本委託書應與房屋土地預定買賣契約書，及其所有附件內之各項約定同時履行，任何一部份不履行時，視同全部違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。
- 十一、本委託書壹式貳份，為房屋土地預定買賣契約之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

此致

台照

立委託書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款協議書

立協議書_____（以下簡稱買方）茲因訂購全樂建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落台北市士林區永平段三小段 2-2、5、6、7、8、30-1、30-2、33-1、35、36、37、38 地號等 12 筆土地及其上所興建之房屋，即【樂行館】社區編號編號_____戶_____樓房屋及地下_____層、編號_____號汽車停車位計_____位，買方擬自行就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下：

- 一、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，並同意本項貸款之用途專供支付房屋及車位價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並自行向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由賣方保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之房屋所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方悉願依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。

- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、買方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向其自洽之金融機構表示拒絕貸款。
- 八、本協議書簽訂後，除本房屋有本契約第十二條第二項條文之重大瑕疵導致不能安全居住外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，視為買方違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。
- 九、本協議書應與房屋土地預定買賣契約書，及其所有附件內之各項約定同時履行，任何一部份不履行時，視同全部違約，賣方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。
- 十、本協議書壹式貳份，為房屋土地預定買賣契約書之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

此致

台照

立協議書人：

身分證字號：

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)及被授權人全樂建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)，雙方因履行【樂行館】「房屋土地預定買賣契約書」(以下簡稱本契約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書依據本契約第十六條第六項約定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 1. 本戶房地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更或撤銷。
 2. 稅捐申報。
 3. 水、電、電信、瓦斯之申請、更名或其他變更。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立書人係於簽訂本契約之同時本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

買 方：

身 分 證 字 號：

賣 方：

統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建材設備表

■ 建築結構

- (一)採 RC(鋼筋混凝土)構造，經知名結構工程技師及電腦程式精密分析計算，無論其承重、抗壓、耐震、防颱及防火等特性，皆完全符合建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準，耐震係數 0.24g，可承受五級強震。
- (二)本大樓採用力泰公司生產之高品質保證之混凝土，符合 CNS 水溶性氯離子檢測標準；使用之鋼筋材料，符合原子能委員會輻射偵檢污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。
- (三)為提昇建築物品質，外牆、隔戶牆及樓板均為 15 公分以上，採用高強度混凝土、柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式，臥室隔間牆採輕質灌漿混凝土。

■ 建築外觀

- (一)全案設計委由建築師整體規劃設計，外牆採用丁掛磚搭配石材等材料做整體造型，以對稱框架搭配現代的水平軸線，讓建築呈現恆久價值。
- (二)大樓燈光由建築師及專業廠商針對夜間照明及公共空間照明作整體規劃設計。

■ 公共空間

(一)一樓門廳

1. 入口外門：採用高級金屬門框鑲嵌強化玻璃大門。
2. 地坪：大廳通往梯廳之地坪採用高級地磚搭配局部石材或其他建材及其他裝修建材做整體設計。
3. 牆面：採用高級壁磚或石材並搭配木作造型板設計處理。
4. 平頂：採用造型天花板與照明燈飾整體搭配。
5. 一樓門廳入口適當位置處設置住戶專用信箱區。

(二)二樓以上電梯廳

1. 地坪：採用高級地磚搭配其他建材，整體設計。
2. 牆面：採用高級壁磚搭配其他建材，整體設計。
3. 平頂：採用造型天花板與照明燈飾整體搭配。

(三)安全逃生梯間

1. 安全門：各層安全梯之出入口裝設防火門。
2. 地坪：各層安全逃生樓梯採用欄杆扶手，樓梯踏階鋪設高級止滑磁磚設計處理。
3. 牆面：採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。
4. 平頂：採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆，平頂附照明燈具。

(四)公用機房

1. 地坪：採用水泥砂漿粉光。
2. 牆面：採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。
3. 平頂：採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。
4. 安全設備：裝設符合防火時效相關規定之防火門。

(五)地下室

1. 地坪：地下一樓防空避難室兼汽、機車停車空間及地下二~四樓汽車停車空間地坪為 EPOXY 或其他建材。
2. 牆面：採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。
3. 平頂：採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。

■ 電梯設備

(一)設備規格

電梯採用三菱廠牌高級智慧型微電腦電梯設備，三部 10 人份客用電梯、一部 12 人份客用兼無障礙電梯。

(二)車廂

1. 地坪鋪設天然石材滾邊搭配進口地磚及其他裝修建材做整體設計。
2. 設置半球型 CCTV 攝影監視系統及緊急求救對講系統並附感應式讀卡機連結樓層管制系統。
3. 設置殘盲設施，點字、語音系統及供其使用之操作盤。
4. 機能設備有開門時間自動控制、車廂照明自動關閉、車廂風扇自動關閉、車廂錯誤呼叫取消、重覆關門動作、門片防夾裝置、防止超載裝置、通話式對講機、停電照明裝置等。

■ 室內設備

(一) 門窗

1. 室內窗：採用日本專利豐群防颶氣密鋁門窗，並附紗門、紗窗，兼具採光、通風換氣，利於空間之使用。
2. 窗戶玻璃：一般門窗、落地門窗均為 8mm 強化玻璃。
3. 玄關門：各戶玄關大門採高級鑄鋁防火鋼板壓花門，並搭配高級 Yale 電子門鎖。
4. 室內門、浴室門：採用高級實心木質門及水平門鎖。

(二) 客、餐廳及臥室

1. 地坪：各戶室內之客廳、餐廳、臥室，採用 nova floor 磐石地板。
2. 內牆：各戶室內採用青葉或 ICI 或虹牌等級之乳膠漆，搭配 PVC 踢腳板。
3. 平頂：客廳、餐廳、臥房均採用青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。

(三) 浴室

1. 地坪：鋪設三洋 30x60cm 高級地磚。
2. 牆面：各戶浴室採用高級防水材處理並施作至天花板下，並採用三洋 30x60cm 高級壁磚。
3. 平頂：採用高級矽酸鈣板防水天花附檢修孔，刷青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆並搭配照明燈具。
4. 淋浴間：採用無框式落地淋浴門，搭配 TOTO 控溫花灑淋浴柱。
5. 面盆：採用 TOTO 面盆，並附 TOTO 高級冷熱龍頭五金配件另搭配防潮浴櫃。
6. 馬桶：採用 TOTO 單體省水馬桶搭配 TOTO 免治馬桶座，並預留馬桶及吹風機插座。
7. 配件：浴室附樂奇多功能暖風機、雙層毛巾桿架、衛生紙架、明鏡。
8. 浴缸：B1 戶及 B5 戶採用 HCG 浴缸。

(四) 廚房

1. 地坪：採用 nova floor 磐石地板。

2. 牆面：採用白馬 30x60cm 高級壁磚。
3. 平頂：有管路處採用高級木作(矽酸鈣板)天花刷青葉或 ICI 或虹牌乳膠漆。
4. 廚具設備包括：
 - (1)廚具門板：採用五面結晶鋼烤。
 - (2)廚具檯面：採用樂天人造石整體檯面。
 - (3)設備：櫻花品牌雙口瓦斯爐、櫻花品牌除油煙機、櫻花品牌懸掛式烘碗機、愛惠浦品牌廚下型陶瓷恆溫淨水器、不鏽鋼洗滌槽、不鏽鋼伸縮型龍頭、並預留冰箱專用插座一處。

(五)陽台

1. 地坪：鋪設高級 20x20cm 地磚。
2. 牆面：外牆磁磚搭配其他裝修建材整體設計。
3. 平頂：施作鋁企口天花板搭配照明燈具並附檢修孔。
4. 附件：各戶附電動曬衣架 1 組。
5. 裝設洗衣機專用水龍頭及排水孔，並設熱水器插座、洗衣機插座。

(六)安全管理系統

1. 對講系統

一樓以上住家，室內裝設彩色影像對講主機(結合保全主機)，提供訪客對講聯絡功能，掌控來人狀況。一樓門廳入口大門裝設門口對講機，並具有攝影、防盜功能、以供公共社區監看、訪客過濾等。

2. 保全設定系統

此採用悠遊卡通用多重管制卡片式感應門禁系統，從一樓門廳入口大門進入電梯車廂內均有管制。

室內各戶裝設彩色影像對講主機，具備防盜、緊急求救等功能，若訪客來訪，可由室內對講機觀看及開啟一樓門廳入口大門；各戶設置磁簧感應器，將各戶之防盜、緊急求救等連結監控主機，以適時協助處理。

3. 瓦斯偵測系統

各戶廚房裝設瓦斯偵測器，遇異常狀況立即通知一樓監控系統主機，以適時協助處理。

4. 緊急求救系統

各戶之保全主機、主臥室均設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即連結監控主機，以適時協助處理。

■公共安全管理系統

(一)門禁管制系統：

1. 社區一樓入口大門設置感應式讀卡機，採悠遊卡通用之多重管制卡片式感應門禁系統。
2. 公共設施空間及地下停車場電梯間入口處，均設置感應式讀卡機，以管制人員進出，並與管理員室電腦連線。

(二)本社區重點區域設置 CCTV 監視系統與主機連線，採用數位錄影，其位置如下：

1. 社區入口大門。
2. 停車場入口。
3. 地下室各層梯廳。
4. 電梯車廂。
5. 公共區域適當位置。

(三)緊急對講系統：地下室各層梯廳入口處、屋頂平台設置緊急對講系統與監控主機連線，如遇緊急狀況，可利用對講機求援。

(四)監控主機設有保全防盜功能，可顯示各戶警報系統。

■停車場空間

(一)規格

地下層坡道平面式停車位。

(二)設備

1. 汽車車道設置監控系統、廣角反射鏡，並在適當位置設置防水閘門，以保障人員、車輛之安全。

2. 停車場出入管制採用 eTag 感應控制車道門。

3. 加裝 WiFi 通訊設備。

■ 電器設備

(一) 供電方式：各戶設獨立電錶，採用台電單相三線 110V/220V 供電設備，另設公用電錶。

(二) 管線材質：採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管，配線採太平洋或華新麗華等正字標記電線電纜，依台電規則施工，安全可靠。

(三) 開關插座：各戶室內採用壁內暗式裝置，採用國際或東芝等大型面板開關，附夜間指示燈。

(四) 開關箱：開關箱內採用士林、台芝、東元等正字標記無熔絲開關，浴室及陽台加設迴路漏電斷路器。

■ 緊急發電設備

(一) 地下室設置自動發電機，以便停電時供應緊急電力。

(二) 供電區域

1. 公共區域：緊急發電機於停電時，專供電梯、梯間緊急照明設備、消防設備、抽水馬達(給水系統、污水馬達、排水系統)。

2. 各戶室內：玄關門燈、冰箱、弱電箱、各提供一處緊急供電插座。

■ 電話、電視、網路設備

(一) 社區預留有線電視系統接線口。

(二) 社區預留電信網路機房及幹管系統，方便客戶寬頻網路安裝。

(三) 社區屋頂統一設置社區共同天線，並預留第四台有線電視管路。

(四) 各戶於客廳及各臥室均預留設置電話、電視、網路出線口一處。

(五) 採用光纖到戶系統(FTTH)，並提供每戶設置資訊網路出線口，室內之弱電箱有整合電話、電視及網路資訊系統。

■ 給排水設備

(一) 供水方式：採間接供水方式，自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱經由每戶獨立水錶分送各戶使用並加裝水錘吸收器。

(二) 蓄水設備：屋頂及地下室水池(子母間隔)鋼筋混凝土施作防水處理後內面

貼磁磚，附不銹鋼爬梯及氣密式孔蓋附鎖。

- (三)管線：各戶冷、熱給水管、自來水揚水幹管均採用不銹鋼管，熱水管以保溫被覆，污排水幹管採橘紅色 PVC 管，雨水管、透氣管及空調排水管採南亞或大洋正字標記廠牌 PVC 管。
- (四)排水系統：各戶安裝吸氣閥。
- (五)本大樓位於專用下水道地區，免設化糞池直接排入衛生下水道。

■消防安全設備

- (一)消防灑水設備：按消防法規定地下室及十一樓以上(含)設置消防灑水系統【不另施作天花板】，並配置自動化火警受訊總機，全天候監控。
- (二)消防栓系統：各層電梯間依消防法規設置消防栓箱、火警綜合控制盤、乾粉滅火器。
- (三)自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，地下室停車場設置自動泡沫滅火系統；一樓入口處監控主機處設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況。
- (四)安全標示系統：各層樓梯間均設置緊急照明燈或樓層指示燈，可供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈。
- (五)緊急廣播設備：各層設有緊急廣播喇叭，連通於管理中心之廣播主機，異常時可全區廣播。
- (六)前列消防安全設備以建管消防單位審核之圖面為準。

■瓦斯設備

由本公司向瓦斯公司申請裝設瓦斯配管及遮斷閥設備管線，均由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝，安裝瓦斯錶費用由住戶交屋裝潢完工後再自行申請並負擔費用。

■避雷設備

屋突層設置避雷針系統，以保障大樓安全。

■空調設備

各戶於適當位置預留分離式空調主機擺放位置，並預留冷氣專用插座及管線穿樑、壁之套管及排水功能之冷氣排水口，以維護整體外觀。

■垃圾處理

附件十 分管同意書

立同意書人_____茲就坐落於台北市士林區永平段三小段2-2、5、6、7、8、30-1、30-2、33-1、35、36、37、38地號等12筆土地及其上所興建之房屋，即【樂行館】社區編號_____戶_____樓房屋及地下_____層、編號_____號汽車停車位計_____位，茲就本社區分管事項已充份明瞭並同意遵守下列分管約定：

一、本社區共用部分分管約定方式

- (一)本社區管委會空間、公共門廳、二樓公共露臺、一樓前院及後院、屋頂平台，買方同意由管理委員會負責管理維護，使用方式及管理辦法由管委會訂定之，各區分所有權人不得異議。
- (二)本社區各樓層之樓梯間，電梯間及走廊供各區分所有權人使用，不得設置任何工作物、雜物等及妨礙他人使用，絕無異議。
- (三)為提昇本社區居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機及公共空調室外機依照賣方規劃之位置放置，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更空調室外機放置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。
- (四)本社區機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式並共同管理使用，機車停車位使用者應遵守本大樓管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用。

二、本社區專有部分及約定專用分管約定方式

- (一)為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意絕不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方、其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。
- (二)買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴投辯權。
- (三)本社區約定專用之法定空地及露臺均屬無償使用之空間，使用者應合法管理維護及使用之，且不得搭蓋任何形式之違章建築，買方絕無異議。規劃約定專用位置其專用戶別如下列：

1. 法定空地部分

B2 戶 1 樓、B3 戶 1 樓、B4 戶 1 樓毗鄰之法定空地。

2. 露臺部分

B1 戶 2 樓、A3 戶 3 樓、B5 戶 3 樓毗鄰之露臺。

3. 本社區各區分所有權人均同意並遵守本契約書約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，造成有妨礙該戶區分所有權人對於上開約定專用之決議。

三、汽車停車空間分管約定方式

- (一) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位，且所購房屋坪數未含汽車停車位之應有持分面積，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本大樓之汽車停車位無任何權利。
- (二) 汽車停車位產權登記方式為一樓 G3 戶(日常用品零售業)之共有部分中登記，並由購買第 1 號~第 184 號(編號 70 號除外)之汽車停車位者共 183 位，共同持分一樓 G3 戶(日常用品零售業)之所有權。
- (三) 本社區汽車停車位總面積(含一樓 G3 戶、地下層停車空間及其他必要部分)共計 7703.44 平方公尺(約 2330.29 坪)，按車位數個別持分，依建造執照圖說汽車停車位為獨立產權，由賣方依法令設定專有權予本社區汽車停車位承購戶，如附件(三)「停車空間平面圖」。
- (四) 購買汽車停車位之承購戶同意遵守住戶管理規約並負擔停車空間之清潔管理費，照規定按時繳納。
- (五) 購買汽車停車位之承購戶同意一樓 G3 戶(日常用品零售業)約定給社區管理委員會維護管理使用，水電費由管理委員會支付。
- (六) 汽車停車位產權如出售轉讓時，除應將該停車位連同一樓 G3 戶(日常用品零售業)所持分面積一併移轉予繼受人，並應遵守社區使用、管理之責任，並應將本【分管同意書】告知繼受人，並明訂於買賣(相關)契約中，而其效力及於立同意書人之繼受人、承租人。

立 同 意 書 人：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 不動產開發信託證明書影本

附件十二 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包商向本大樓管理單位辦理下列手續：
 - (一)預付裝潢後清除廢棄物或損害賠償之裝潢保證金新台幣伍萬元整。
 - (二)由住戶與承包商共同簽具施工承諾書，承包商並應繳交身分證影印本。
 - (三)施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配帶於胸前以資識別。
- 二、工程期間，承包商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠，與本公司無涉。
- 三、承包商須遵守下列規定：
 - (一)施工人員應配帶工作證。
 - (二)不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
 - (三)不得違反建築法規、住戶規約及本大樓管理規章。
 - (四)大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
 - (五)除國定例假日不可施工外，施工期間為每週一至週五上午八點至下午五點，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可施工，否則每日願罰新台幣貳仟元整(由裝潢保證金中扣除)，並立即停止施作。
 - (六)每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
 - (七)建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區域及經過區域之整潔。
 - (八)施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。
 - (九)禁止接用公共電源。
 - (十)承包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由裝潢保證金內扣除修理費，如有不足，各該裝潢戶及承包商應連帶負責賠償。

(十一) 承包商或施工人員，不得進入非其承包工作區域，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿。

(十二) 垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本大樓管理單位得僱人將其清掃搬離，並逕行扣除住戶裝潢保證金以為支付。

(十三) 不得在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰新台幣貳仟元整(由裝潢保證金中扣除)。

(十四) 承包商須繳納污染環境清潔費(非廢棄物搬運)，每日新台幣貳佰元整，每週向管理服務中心繳納一次，如未按時繳納，則由裝潢保證金內扣除。

四、住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留本大樓而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。

五、裝潢完成符合下列條件，始可領回裝潢保證金：

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防及其他設備等。

(二) 未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

(三) 雖有前開(一、二)款之損壞情事，但已修復完成者。

(四) 未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

六、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 住戶規約(草約)

【樂行館】社區(下稱本社區)全體區分所有權人為發揮自治功能、增進共同利益及提昇社區環境品質、維護整潔與安全，經區分所有權人會議決議，訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、住戶及其繼受人與無權占有人。
- 二、本社區之範圍，如建造執照所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)，於申領使用執照即依使用執照所載基地、建築物及附屬設施。
- 三、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - (一)專有部分：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，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：本社區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。非屬屋頂避難平台之樓頂平台或各層露臺、法定空地，由該毗鄰戶約定專用之(約定專用範圍如附件九)。約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。
 - (四)約定共用部分：一樓 G3 戶(日常用品零售業)約定給社區管理委員會管理使用並支付水電費)。

(五)本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本約約定遵守，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

二、本社區法定空地(B2、B3、B4 戶 1 樓毗鄰之法定空地除外)、屋頂平台為共用部分，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。

三、起造人或建築業者於進行銷售期間，得帶看本社區之一樓大廳及公共設施等空間；若有設置洽談桌及建築模型，以不妨礙住戶安全為原則，並應善盡維護及回復原狀。

四、區分所有權人及住戶對於陽台、露臺不得違建。本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人依起造人原設計之外觀(含色系及社區 LOGO 等)維護使用，起造人於銷售本社區房屋時，必要時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀。各店舖懸掛或設置廣告物，應依起造人規劃之位置設置，不得自行增設，並遵守政府相關法令之規定。其他住戶非經本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。

五、本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺、屋突及不屬專有部分為共用部分，除本規約有特別規定或經全體區分所有權人決議外，不得變更構造、顏色、使用目的、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗、佔用或增建等其他類似之行為。

六、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。

七、本社區汽車停車空間應依本約或分管契約書使用其約定專用部分。

八、本社區機車停車空間為共用部份，全體區分所有權人同意其使用方式另依區分所有權會議之決議使用。

- 九、本社區管理公司、電力、自來水、瓦斯、電信(含網路)或其他提供本社區共同使用設施之機構，基於業務上之必要得無償使用本社區共用部份或約定共用部份及公共設備。
- 十、本社區 B2、B3、B4 戶 1 樓毗鄰之法定空地及 B1 戶 2 樓、A3 戶 3 樓、B5 戶 3 樓毗鄰之露臺，依現行法令無法辦理產權登記，買方及本社區全體區分所有權人同意約定歸由該毗鄰戶永久專用。約定專用權人應依起造人設計之區隔範圍使用，並負管理維護責任，約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。日後本社區若有清洗外牆之需要時，同意無償配合借用。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘依「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份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員互推一人擔任。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由管理委員會視情形需要召集之，召集人為管理委員會主任委員。
- 三、區分所有權人會議，應由召集人於召集開會前十日以上之時間，以書面載明開會時間、地點及內容，通知各區分所有權人。但遇急迫事情須召開臨時會者，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。
- 四、下列各項目，應經區分所有權人會議之決議：
- (一)規約之訂定或變更。
 - (二)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三)社區之重大修繕或改良。
 - (四)有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)其它依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

五、會議之目的若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。會議之目的若對某專有部分之所有權人或使用者有利害關係時，應通知該利害關係人列席會議陳述意見。

六、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。

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、區分所有權人得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前，出具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若有異動，其後取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，除第四項第一至五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上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、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權佔全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十二、購買本社區汽車停車空間之所有權人，僅就本社區汽車停車之相關管理項目行使出席權及同意權。

- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，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、區分所有權人會議未獲致決議、出席人數及其權額未達規定比例者，召集人得就同一議案作成假決議，該項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，於七日內各區分所有權人之書面反對意見未超過全體人數及其權額達半數時，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。
- 十五、管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

第四條 公寓大廈相關文件及印信之保管責任

- 一、規約、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、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若有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。
- 二、本社區為達到權責劃分及有效監督管理之效力，相關印信應分別保管，任一管理委員不得同時保管二顆印信。

第五條 管理委員會之組成

- 一、為處理本社區營運所生事務，由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
- (一)主任委員一名。
 - (二)副主任委員一名。
 - (三)財務委員一名。
- 二、前項管理委員共計三名，管理委員由區分所有權人採無記名單記法選舉產生。
- 三、主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或已成年之直系親屬之住戶擔任之。區分所有權人為法人時，則以其所指派之代表人擔任之。

四、主任委員、副主任委員、財務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、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上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。
- 三、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，得以書面委託其他代理人出席，但以代理一名委員為限。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容，並由主席簽名後公告之：
 - (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。
- 五、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，通知各管理委員會。
- 六、管理委員會會議之決議事項應做成會議紀錄，由主委簽名，於會後一周內公告。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、財務委員由管理委員互選之，其餘管理委員之職務由主任委員依各委員專長推選之。
- 二、委員之任期為一年，其中主任委員、財務委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、主任委員、副主任委員、財務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、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。

(三)任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

四、主任委員出缺時，應由管理委員重新互選之；副主任委員、財務委員出缺時，應由主任委員於管理委員中選任之；管理委員出缺時，則由出缺之該區候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條 主任委員、副主任委員、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、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，尚未復權者及無行為能力或限制行為能力者。
- 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、財務委員之權限

- 一、管理委員會對外代表本社區全體住戶處理一切有關本社區相關事務。
- 二、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 三、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有關執行事務。
- 四、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。
- 五、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。

- 六、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務時代理其職務。
- 七、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 八、監察委員應監督、查核與建議管理委員會一切會務、事務、財務之運作。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、管理委員會對於本社區簽訂各項合約之期限以一年為限。

第十條 管理委員會之職責

- 一、共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良。
 - 二、住戶共同事務應興應革事項之建議及處理。
 - 三、住戶違反規約情事時之制止及處理。
 - 四、環境及安全之維護。
 - 五、公共基金、管理維護基金、管理費、其他收益之收支、保管及運用。
 - 六、管理事務、會計、結算報告之製作及公告。
 - 七、管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。
 - 八、本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。
 - 九、其他事項宜由管理委員會處理者。
- 管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

第十一條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除起造人依本條例第十八條所定提撥之法定公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金：

1. 法定公共基金—依公寓大廈管理條例第十八條所定。
2. 社區住戶管理基金。

(二)管理費：

1. 區分所有權人按其所持有之房屋權狀總坪數計算，暫定每坪每月繳交新台幣壹佰貳拾元整。
2. 持有汽車停車位所有權人按其持有之停車位數計算，暫定每位每月繳交新台幣伍佰元整，若非社區住戶使用之停車位者，則暫定每位每月繳交新台幣捌佰元整。

- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 三、經區分所有權人會議之決議，得修改管理費之單價。
- 四、區分所有權人不得拒付或拖欠應繳納之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用，並公告欠繳者名單。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息 10%計算之，若逾期二個月以上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

第十二條 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)委任或聘任管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分及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、責任保險及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公費、電話費、公共水電費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他課徵之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用及顧問費。

(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、有關本社區各該棟公共設施之電費，住戶同意起造人或管理委員會得向台電公司申請直接分攤至各該棟住戶電費單，由各住戶自行繳納，並依台電公司相關規定辦理。未分攤之部分則由管理委員會以管理費支付。

第十三條 社區公共設施之管理

一、本社區自起造人辦理第一戶交屋日起至管理委員會成立期間之共用部分及其相關設施之管理工作，區分所有權人同意由起造人依據本約及本規約內容執行之，俟管理委員會成立後，移交由管理委員會管理。

二、管理委員會得聘僱專業管理公司或管理服務人員執行各項管理服務及建築物管理維護事物之工作。

第十四條 共用部分修繕費用之負擔比例

一、本社區公共設備，若已使用超過規定年限或因安全問題需要汰舊換新時，由管委會按區分所有權人會議決議內容辦理招標為之，其費用由全體住戶按各戶房屋所有權登記面積坪數比例分攤。

二、共用部分之修繕，由管理委員會負責為之，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應有部分比例分擔。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。

第十五條 專有部分、約定專用部分及共用部分之使用約定

- 一、為避免產生噪音，本社區一樓住戶不得設置冷卻水塔式空調設備。
- 二、各住戶不得佔用公共地方擺置鞋櫃、地墊及其他雜物與未經核准之設備，亦不得於梯廳外推增設鐵門，否則管委會得以廢棄物處理或報請主管機關拆除。其因而產生之費用應由違約住戶負擔。
- 三、有關大樓結構安全之樑、柱、牆(合併戶之隔戶牆、室內隔間牆除外)，絕對不作任何破壞，否則管理委員會有權制止，若涉及公共危險之刑責，管理委員會有權提出訴訟。
- 四、遵照政府規定申報戶籍或臨時戶口。
- 五、與其他住戶敦睦相處，守望相助。若有糾紛由管理委員會邀集雙方當事人進行協調，絕不訴諸暴力或其他足以影響安寧或有礙觀瞻之行為。

第十六條 共用部分及約定共用部分之使用、公共環境維護

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。為維護公共環境，應遵守下列事項：

- 一、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共衛生之家禽)或兇禽猛獸，若飼養賞玩性禽畜，以不影響他人安寧、健康及公共衛生者為限。
- 二、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 三、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 四、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 五、對於公共設施及花木絕對愛護，若有毀損願予修復或賠償。
- 六、各機房由管理委員會做統一管制，各住戶不得逕自出入機房，需由管理人員帶領。
- 七、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 八、搬運物品若有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 九、垃圾依管委會議決之每日固定時間、地點放置之，以便統一收集清運。

第十七條 外觀管理規定

- 一、屬於本社區之外觀、屋頂平台、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。若有任何裝設物，應遵守下列規定。
 - (一)空調室外機、熱水器及洗衣機：空調之室外機及熱水器及洗衣機，應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
 - (二)廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，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。
 - (三)鐵門、鐵窗：除經區分所有權人會議通過且有統一之圖樣外，一律不得自行加設。
 - (四)各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則報請委員會同意後授權管理中心代為清除。
 - (五)公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
 - (六)住戶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。
- 二、為維護本社區之景觀，建築物不得加搭影響外觀之建築物、防盜鐵窗、鋁窗或未經核准之工程或設施，並禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。本大樓外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 三、本社區採用分離式冷氣設計，各戶外牆套管及其室外機位置皆已規劃固定，住戶均不得異議，且不得設置窗型冷氣，以免破壞整體外觀。各戶須充分了解本設計，按裝時並偕同安裝之廠商負責人至管理中心登記，按規定裝置。倘若違反規定，將強制拆除恢復，其產生之費用應由違約住戶負擔。
- 四、若有違反上述事項者，不論於代管期間或管理委員會成立後，管理單位可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用，由住戶自行負擔。

第十八條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、各項管理費、公共基金之支出，管理委員會用應按月製作財務報表並經主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。
- 三、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。若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。

第十九條 糾紛之協調程序

- 一、區分所有權人或住戶間發生糾紛時，得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，應以所在地之台北地方法院為第一審法院。

第廿條 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)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大樓周圍上下、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。若有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反本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)住戶違反本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、住戶有下列各款之情事，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本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。

第廿一條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約及未規定者，得授權管理委員會另行訂定使用規則。
- 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、有關安全監視系統事宜，嗣後交屋時依規定移交管理委員會。
- 六、本規約視同本社區全體住戶之協議書，全體住戶均有履行之義務，若違背規約規定，均應負本規約所定之責任；若違背為未成年人，其法定代理人為連帶負責人；若違約人係承租人或借用人，其房屋所有權人為連帶負責人；若違約人係受僱人者，其僱用人為連帶負責人。
- 七、本規約及所有之附件為本約之一部份，管理人、繼承人、承租人或受讓人應同意並遵守之。

第廿二條 管理負責人準用規定之事項

社區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。

第廿三條 本規約訂立於民國 年 月 日。

以上條款買方完全知悉並同意繼受屬實。

立 約 人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十四 履行個人資料保護法告知義務內容

本公司依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向 台端告知下列事項，請 台端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：

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

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身份證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

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

(二)地區：中華民國境內

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

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

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

受告知人：_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日