

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：華固建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為乙方興建「華固文臨」（以下簡稱本社區）房屋及其土地預定買賣事宜，經雙方磋商一致合意，同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約），約定條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱權

本契約於中華民國○○○年○○月○○日經甲方攜回審閱○○日（契約審閱期間至少五日），甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

乙方簽章：華固建設股份有限公司

## 第二條 乙方對廣告之義務

乙方確保廣告內容之真實，本契約房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（但廣告圖說及樣品屋等之家具、擺設品及裝潢僅為建議方案，家具、擺設品及裝潢非本契約買賣標的）。

## 第三條 房地標示及停車規格

一、土地坐落：

臺北市北投區軟橋段15、19、20、21地號等4筆土地，面積共計2,121點57平方公尺（約641點77坪），使用分區為第三種住宅區（特）。

二、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「華固文臨」共計50戶，編號○○戶○○樓，為臺北市政府110年11月25日核准110建字第0308號建造執照（如附件十建造執照影本）；本契約房屋平面圖如附圖一之標示，使用

規範依「臺北市土地使用分區管制自治條例」為準。

### 三、停車空間：

- (一) 甲方購買之停車位為地下○○○○層，依建築執照圖說編號第○○○○○號車位等共○○位，其車位性質、編號、型式、位置與規格如附表三，位置平面圖如附圖二，其有關事宜悉依本契約約定為主。
- (二) 甲方購買停車位面積(含車道及其他必要空間)，面積共計○○拾○○平方公尺(約○○拾○○坪)。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約40.40%。
- (三) 甲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) 甲方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，甲方於簽立本契約時均已確認無誤，且已充分反應於買賣價金中。

### 第四條 房地出售面積及認定標準

- 一、土地面積：甲方購買房屋之應有土地持分面積及應有權利範圍如附表一，計算方式係以「專有部分面積」與區分所有權「專有部分總面積」比例持分後並以整數微調之，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：本契約房屋面積(不含汽車停車位)，詳如附表二；其產權登記及建物面積歸悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準。
- 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

### 第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分及其他依法令應列入共有部分之項目如附件一。
- 二、本社區共有部分總面積計4,843點20平方公尺(1,465點07坪)；專有部分總面積計5,437點71平方公尺(約1,644點91坪)。前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，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。

#### 第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(即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，除以各該部分面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除本契約。

#### 第七條 契約總價

本契約房屋土地買賣總價合計新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整(購汽車停車位者含車位價款)，分別載明如下：

##### 一、房屋部分：

(一)土地價款：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整。

(二)房屋價款：新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整(含5%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。

二、車位部分：新臺幣○○佰○○拾○○萬元整(含5%營業稅)。

三、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。

四、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意

依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

### 第七條之一 履約保證機制

本契約房屋應辦理履約擔保並依下列方式擇一辦理，惟甲方同意將其姓名、身分證字號、地址、契約編號及金額等相關資料提供予下開金融機構以辦理履約擔保：

#### 不動產開發信託

一、由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予玉山商業銀行股份有限公司執行履約管理。本信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。甲方就買賣契約之任何請求，應由乙方負最終履約責任。

二、為保障甲方權益及配合受託人（玉山商業銀行股份有限公司）建置查詢網頁，甲方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

三、乙方已簽署之不動產開發信託之證明文件，詳附件七「預售屋不動產開發信託」約定說明、注意事項及證明書。

#### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

#### 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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第八條 付款條件

- 一、除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、甲方應依如附件二所示之付款明細表繳款予乙方，其中契稅單下達之期款金額(即銀行貸款)，甲方如不須辦理貸款應於契稅單核發後五日內產權移轉送件前支付乙方，自願減少貸款者應於契稅單核發後五日內產權移轉前支付乙方減貸金額，如須辦理貸款給付應依本約第十八條、第十九款約定內容支付乙方。
- 四、本條所述之期款，於信託期間，甲方除直接匯(存)入金融機構之信託專戶外，如係將價金交付予乙方，雙方約定乙方至遲應於收迄該筆價金之次月底將該筆價金匯(存)入金融機構之信託專戶。

## 第九條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之期款票據無法兌現時，甲方應加付

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予乙方；如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方合意依本契約第二十四條「違約之處罰」規定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十條 地下層、屋頂、法定空地及露台使用約定及權屬

一、本契約房屋地下室共三層，總面積3,182點10平方公尺(約962點59坪)，扣除本約第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積1,956點50平方公尺(約591點84坪)，由乙方依法令以汽車停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶，並將其持分共有之汽車停車位空間面積登記於所購房屋之共有部分面積內。

二、未購買停車位之承購戶，已充分認知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)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。

#### 三、法定空地

本建物法定空地為全體區分所有權人共有，除規劃為開放空間外，其餘空地為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

#### 四、屋頂平台及突出物

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

五、本社區依法得為約定專用部分之壹樓各戶法定空地，其使用權屬如下：

A3、A5戶壹樓法定空地依(附圖四)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層 A3、A5戶壹樓住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

- 六、本社區依法得為約定專用部分之露台，其使用權屬如下：  
A1、A2戶二樓露台依(附圖五)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層 A1、A2戶二樓住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。
- 七、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

### **第十一條 建材設備及其廠牌、規格**

- 一、施工標準悉依臺北市政府都發局核准之工程圖樣與說明書及本契約約定之圖說及附件之建材設備表施工，並以政府核發之建築物使用執照為準。除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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者，不在此限。
- 二、乙方建造本契約房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，但如有造成甲方生命、身體及健康及財產之損害者仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十四條「違約之處罰」約定辦理。
- 五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件四建材設備表所載項目為限。

### **第十一條之一 建材設備選定及設計變更**

- 一、辦理期限：甲方應依其所購樓層於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。
- 二、設計變更：  
(一)設計變更原則：甲方申請設計變更之範圍以室內隔間及裝修為

限，相關規定詳附件五工程變更設計處理辦法。如需變更汗水管線，須位於原設計範圍內，並以不影響下層樓為原則；其他有關主要結構、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)甲方申請辦理設計變更，經乙方同意後，始得為之。

(三)甲方設計變更簽認後產生之追加減帳，其計算及繳納方式以連工帶料核計，追加減合併計算後之絕對值加收10%作業費，甲方追加款應於次期(期款合併)繳清、追減款則自交屋款中扣抵。

三、依本條第二款辦理工程變更事項經雙方同意後，由乙方提出追加減帳，並以書面通知甲方簽認。甲方若未於十日內簽認並於次期(期款合併)繳清，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本案之建築工程應在民國111年3月31日之前開工，民國113年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。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，致乙方不能施工，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第二十四條「違約之處罰」規定辦理。

## 第十三條 驗收

一、乙方依約完成本戶主建物、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圖說所示之設施後，通知甲方進行驗收與交屋手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方得載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約

定期限內完成修繕，並得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予乙方。

二、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)由乙方負擔；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，由乙方負擔。

(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，雙方議定由所有裝置戶平均負擔。

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

(三)甲方不得以任何理由拒絕管線安裝及繳納管線安裝費用，裝錶、供氣則由甲方自行向瓦斯公司申請。

#### 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。惟甲方若有發生本條第四款及本約約定違約之情事發生時，則不受前述期間之限制。其土地增值稅之負擔方式依有關稅費負擔之約定處理。

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所有權移轉登記。惟甲方若有發生本條第四款及本約約定違約之情事發生時，則不受前述期間之限制。雙方並同意房屋部分依房屋評定現值為申報移轉房屋之現值，並於甲方全部履行本契約內容後，由乙方將房屋產權移轉登記予甲方，以上所述雙方各無異議。

三、乙方違反第一項、第二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款明細表，除約定之「交屋保留款-交屋結算款」外，應繳清房地所有權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，並應開立受款人為乙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乙方。
- (三)第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。
- (四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件三代刻印章授權書辦理。

五、第一項、第二項之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之；倘為配合各項手續，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五款約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

#### 第十五條 通知交屋

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方於一定期限內辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二)乙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)甲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)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方辦理交屋，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甲方。

- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、使用執照影本、規約草約及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑單與交付鑰匙，本契約則無須返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起○○日內配合辦理交屋手續，如逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若甲方於履行本約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本約房屋，視為甲方同意依現況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。

## 第十六條 共有部分之管理及移交

### 一、共有部分之管理人

甲乙雙方同意，自完工之日起，乙方應擔任本社區共有部分管理人，俟本社區依法召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或選任管理負責人（以下簡稱管理人）後七日內，乙方應會同管理人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，於現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之，承上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由乙方之包商負責時，則檢測之費用由乙方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理人支付。檢測點交項目資料由乙方準備，實際點交管理人後，應由管理人負責共有部分之管理與維護。

- 二、甲方依前款選任管理人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，乙方應將申請使用執照專戶儲存於主管機關公

庫之公共基金移交管理人。

- 三、乙方依本條第一款代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟乙方將該共有部分移交予管理人後，管理人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，甲方同意自交屋日起(但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方通知交屋指定日起)，由甲方按月共同分攤。
- 四、甲方同意於收受乙方通知之指定日，按月繳付管理費之管理維護費用予乙方(暫估管理費160元/坪/月，平面汽車停車位800元/位/月)，作為前款代理管理期間公共費用支出。此款項於本社區管理委員會成立後，乙方應扣除前款代理管理期間公共費用支出後，其餘額無息結繳予管理人，並由區分所有權人決議後動支餘額；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 五、公共設施之建材設備，係點交予管理人以進行管理維護；因此各戶交屋時該部分不列為專有部分交屋項目。
- 六、本建物為保持良好秩序及全體區分所有權人之共同權益，甲方同意於第一次區分所有權人會議未召開並成立管理委員會前，願遵守本約(附件八)「大樓管理規約暨同意書」之約束。

### **第十七條 保固期限及範圍**

本條所稱之保固，係指乙方擔保於一定期間內，因甲方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，均非屬於本條保固之範圍。本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因致未辦理交屋時，則自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方並應於交屋時提供保固書予甲方。保固期限及範圍如下：

- 一、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)保固十五年。

- 二、固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地磚等，範圍詳見附件四建材設備表之【二、室內建材設備】)負責保固一年。
- 三、私有專用部分之防水(僅限陽露臺及浴室)負責保固一年。
- 四、電器或電子設備保固期限：對講機、爐具、抽油煙機、烘碗機、淨水器、電腦馬桶蓋、內嵌式洗碗機、多功能暖風機等依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固。
- 五、共有部分之防水(僅限屋頂、中庭、外牆、地下室外牆)、公共設施及設備(包括但不限於幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，自使用執照核發日起算，保固一年六個月。保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等)應由大樓管理委員會負責，不在乙方保固範圍。
- 六、上述第一至第五款，因甲方、管理委員會或其使用人自行變更、施工或使用不當等其他可歸責於其等之事由，或天災、地變等或其他不可歸責於乙方而發生之毀損者，乙方均不負上述保固及任何法律責任。
- 七、第一款至第五款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第七條房地總價內之部分價款新臺幣○○仟○○佰○○拾○○萬元整，由甲方自洽金融機構貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。
- 二、甲方有權決定貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保相關手續，包括正確核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託書暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付乙方；在辦理貸款中途甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，甲方並同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方。未完成辦理對保撥款手續者，則視同甲方為不貸款者，經乙方書面通

知送達五日內，一次以現金或即期支票繳清之。

三、因乙方未指定承貸金融機構，前款貸款係由甲方自行選定之金融機構辦理，如其貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列各目處理：

(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部分，乙方同意甲方於一年內按月分期清償，應於乙方通知期限內一次簽付一年計十二期之支票十二紙，按月本利平均分期攤付予乙方。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙方同意甲方於二年內按月分期清償，應於乙方通知期限內一次簽付二年計二十四期之支票二十四紙，按月本利平均分期攤付予乙方。
- 3、如有上述前2款事項，其利率應按承貸金融機構放款利率計算，甲方同意所購本戶房地所有權為擔保物設定抵押權予乙方。俟票據全部兌現後，乙方塗銷抵押權設定，因辦理相關設定及塗銷抵押權所生費用概由甲方負擔。

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

(二)可歸責於甲方致其貸款金額不足原預定貸款金額時，甲方應於接獲通知之日起三十日內一次給付其差額(以現金或即期支票給付)予乙方，或經乙方同意分期給付其差額。

(三)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償；另甲方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

四、有關本條約定之貸款金額，亦為本契約期款之一部分；甲方接獲乙方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項取得外，不得移作其他用途。

五、若甲方不貸款或減少貸款，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，

甲方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方為未繳款項之擔保。乙方於取得契稅單時通知甲方，甲方接獲通知五日內應一次現金或即期支票將不貸款或減少貸款之價金期款支付於乙方。

六、甲方在未付清除「交屋保留款—交屋結算款」以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

七、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由甲方負擔。

八、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

九、有甲方同意違反本條任一款約定，乙方得逕行依本契約第二十四條「違約之處罰」約定辦理。

### **第十九條 貸款撥付**

甲方有前條貸款約定者，同意於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，由該金融機構直接撥款予乙方，除有違反第十一條第二項、第三項規定或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以其他任何原因通知金融機構終止撥付前條貸款金額予乙方。

### **第二十條 房地讓與或轉售條件**

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。(本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂)。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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、本契約之甲方如為未成年，依本契約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任。

#### **第二十條之一 個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。關於本建物個資相關約定詳（附件九）「個資保護聲明及蒐集處理利用告知書」。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

#### **第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔之比例**

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日前(含該日)由乙方負擔，該日後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日前(含該日)由乙方負擔，該日後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

#### **第二十二條 稅費負擔之約定**

- 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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔；惟辦理本契約建物所有權第一次登記規費及代辦手續費則由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

- 四、外水、外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。
- 五、甲方應負擔之稅費應於辦理所有權移轉登記時，於乙方通知之期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。

### 第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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 違約之處罰

- 一、乙方違反第十一條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」、第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償房地總價款百分之〇〇(不得低於15%)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。
- 二、甲方違反「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之〇〇(最高不得超過15%)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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 三、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。但於乙方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：
  - (一)倘乙方已將房地所有權辦理申報者，甲方同意乙方得逕以甲方名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方應完全配合，其因而增加之稅費損失由違約之一方負擔。
  - (二)倘乙方已將所有權移轉登記為甲方時，甲方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有，費用由違約之一方負擔。
- 四、甲方違約時如本約房屋土地產權已過戶予甲方，但乙方仍保有居住

管理使用權，甲方不得擅自進入。

## 第二十五條 特別約定

- 一、甲方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，甲方亦無條件同意，不得異議。
- 二、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，甲方同意乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 三、為保持本房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，甲方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 四、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。
- 五、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須無條件同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、本契約房屋電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不在第十二條第一款期限範圍內。
- 七、甲方知悉乙方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，均符合相關法令規範，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向乙方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- 八、本社區於乙方寄發驗交屋通知前，甲方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- 九、甲方知悉本社區依臺北市政府110年08月21日府都設字第1103052713號函核定，有關下列事項均已納入建造執照列管，甲方同意並遵循之下列事項：

(一)本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責，範圍詳附圖三。

(二)依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：

1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下1層留設14席機車停車位(預留充電管)。

2、地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地東側共計留設13席。

3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上。

4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。

5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電錶及智慧化給排水管理系統。

(三)立體綠化部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣36萬元(每月15,000元 x12個月 x2年)基金予管委會續管。

(四)屋頂平台及陽台、露臺部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

十、本社區陽台禁止加窗或加設鐵窗。

十一、地下一層編號56車位應於機房維修時配合出入維修，並於公寓大廈管理規約列入交代。

十二、為配合實價登錄制度相關規定，甲方同意於契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊予乙方。

十三、甲方有數人共同承買時，對本約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者(姓名： )，乙方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

十四、本約買賣經由 先生/小姐仲介銷售，銷售人員有無任何口頭承諾事項：

無

有，承諾事項如下：

**甲方簽章：**

**乙方簽章：華固建設股份有限公司**

十五、根據財政部「電子發票實施作業要點」，甲方繳款後開立之電子發票，將不直接郵寄紙本發票，改以 email 發送通知開立電子發票，甲方可至『財政部電子發票整合服務平台』查閱，相關規定可參考『財政部電子發票整合服務平台』。

#### **第二十六條 裝潢施工約定**

為維護居住品質，保障本社區住戶之權益，甲方同意於辦理交屋後進場裝潢前，向第十六條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝潢施工管理辦法』（如附件六）之規定。

#### **第二十七條 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方，甲方不得另外要求其他損害賠償。

#### **第二十八條 質押禁止**

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，否則即為違約，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，均視同甲方違約。

#### **第二十九條 相互通信之約定**

甲方同意按本約所載之地址或依所載之電子信箱 email，做為甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項之聯絡方式。甲乙雙方一方如有變更地址連絡處

所或電子信箱，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址或舊電子信箱通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期或電子信箱第一次通知日期視為送達日期。

甲方同意採用：

掛號信函之方式郵寄。

依所載之電子信箱 email 傳送不再寄送實體紙本文件。

### **第三十條 繼受人之權利義務**

本約所有條款之約定及與本約連帶關係之各項附表、附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法辦理產權登記及貸款經乙方催告後，逾期仍無法配合時，視為甲方違約。

### **第三十一條 合意管轄法院及未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或社會一般善良習俗行之。如因本契約而生，訴訟時，甲乙雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十二條 附件效力及契約分存**

本契約之附表、附件及附圖視為本契約之一部分，本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

## 一、附表：

附表一：土地買賣面積表

附表二：房屋買賣面積表

附表三：停車空間面積計算方式

## 二、附件：

附件一：產權說明

附件二：付款明細表

附件三：代刻印章授權書

附件四：建材設備表

附件五：工程變更設計處理辦法

附件六：裝潢施工管理辦法

附件七：「預售屋不動產開發信託」約定說明、注意事項及證明書

附件八：大樓管理規約暨同意書

附件九：個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

附件十：建造執照影本

## 三、附圖：

附圖一：房屋平面圖

附圖二：停車位平面圖

附圖三：基地內退縮無遮簷人行道範圍

附圖四：壹樓法定空地約定專用範圍

附圖五：二樓露台約定專用範圍

立契約書人

甲 方：  
法 定 代 理 人：  
統 一 編 號：  
身 分 證 字 號：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 處：  
連 絡 電 話：(M)  
(H)  
(O)

e m a i l 信 箱：

乙 方：華固建設股份有限公司  
負 責 人：總經理 洪嘉昇  
統 一 編 號：23358846  
通 訊 地 址：臺北市信義路四段四五六號七樓  
連 絡 電 話：(02)2758-2828

銷 售 人 員：  
身 分 證 字 號：  
連 絡 電 話：

中 華 民 國

年

月

日

### 附表一：土地買賣面積表

本戶土地買賣面積計算方式係以本戶購買房屋之專有部分面積與區分所有權「專有部分總面積」比例持分(以整數微調)乘以基地面積所得之土地面積。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。

____戶____樓 房屋持分土地面積：	應有權利範圍 (1/12,000)	約 單位：平方公尺	約 單位：坪
本戶房屋持分土地面積合計			

備註：上列明訂之房屋土地持分，依產權移轉申報時地政機關之登記規則辦理。

樣本

附表二：房屋買賣面積表

____戶____樓房屋面積明細：	約 單位：平方公尺	約 單位：坪
一、本戶房屋買賣面積合計(不含汽車停車位面積)		
二、前款房屋買賣面積(不含汽車停車位)包括：	約 單位：平方公尺	約 單位：坪
(1)專有部分面積		
1.主建物面積		
2.附屬建物(陽台)面積 註：中華民國一百零七年一月一日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記。		
(2)共有部分面積		
三、主建物面積占房屋登記總面積之比例	%	

附表三：停車空間面積計算方式

停車位性質、位置、型式、編號與規格：

項目 / 位置	地下_____層	地下_____層
車位編號		
車位型式	平面車位	平面車位
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位
權狀	<input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀 <input type="checkbox"/> 有獨立權狀	<input checked="" type="checkbox"/> 無獨立權狀 <input type="checkbox"/> 有獨立權狀
車位規格	<input type="checkbox"/> 寬250×長550×高210公分	<input type="checkbox"/> 寬250×長550×高210公分
車位面積	_____拾_____平方公尺 (約_____拾_____坪)	_____拾_____平方公尺 (約_____拾_____坪)
每位車位占停車空間面積比例	250×550公分車位：1.64%	每位車位面積 ÷ 全部車位總面積 = 每部車位占全部停車空間比例

註一：甲方已充分了解所購買車位之相關位置及條件，另本契約停車位尺寸之測量依據如下：

- 1、相鄰車位之車格線以相臨車格線之中心點為測量依據。
- 2、其餘之車格線皆以車格線外緣為測量依據。

## 附件一、產權說明

### ■產權

#### 一、土地部分

- 1、各戶房屋共同持分產權。
- 2、各戶房屋之土地持分 = 各該戶專有部分面積 ÷ 全區專有部分面積總和比例持分，並以整數微調之。

註：上述各戶之土地持分為使土地價格公允，本公司有權進行持分微調。

#### 二、建物部分

- 1、各戶房屋銷售面積之專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽臺）等坪數為獨立產權，共有面積（梯間、共有設施）為共同持分產權。
- 2、另售汽車停車位部分，產權登記依地政機關之規定辦理，由購買停車位者共同持分產權。

#### 三、移轉登記

土地房屋移轉登記及抵押權設定登記等手續，由本公司指定地政士代為統一辦理，其費用包括代書費及契稅、規費、印花費、公證費以及有關附加稅捐等由客戶負擔，而土地增值稅則由本公司負擔。

### ■銷售面積標示說明

#### 一、房屋銷售面積：

本面積標示分為二部分：

專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽臺）及共有部分面積，分別說明如下：

##### 1、專有部分：

- (1)、主建物（室內）：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。
- (2)、附屬建物（陽臺）：詳如平面圖各戶陽臺之範圍面積。

##### 2、共有部分項目及面積計算式：

(1)、全部共有(一)：總面積計約2,886點70平方公尺(約873點23

坪)，包含二至十三樓之梯廳、排煙室、一般安全梯、無障礙樓梯、15人份緊急升降機、15人份電梯(供行動不便者使用)及管道間等。一樓之梯廳、管委會使用空間、排煙室、一般安全梯、無障礙樓梯、15人份緊急升降機、15人份電梯(供行動不便者使用)及管道間、管理員室、車道、廁所、走道等。地下一層之排煙室、無障礙樓梯、15人份緊急升降機、15人份電梯(供行動不便者使用)、通風換氣設備機械室(排風機房)、排風管道、排煙管道、通風換氣設備機械室(進風機房)、台電配電場所、受電箱、機電空間(污物處理室)、緊急發電機室、無障礙汽車停車位(編號55、56)、垃圾車裝卸停車位、機車停車空間、廁所、防空避難室兼停車空間及管道間等。地下二層之排煙室、無障礙樓梯、15人份緊急升降機、15人份電梯(供行動不便者使用)、通風換氣設備機械室(排風機房)、排風管道、排煙管道、通風換氣設備機械室(進風機房)、電氣設備室(電信室)及管道間等。地下三層之排煙室、無障礙樓梯、15人份緊急升降機、15人份電梯(供行動不便者使用)、通風換氣設備機械室(排風機房)、排風管道、排煙管道、通風換氣設備機械室(進風機房)、水箱、機房、雨水回收機房、雨水回收池、消防泵浦室、電器設備室、景觀水池及噴灌機房及管道間等。屋突之梯廳、一般安全梯、15人份電梯(供行動不便者使用)、電氣設備室、電氣設備室(水錶室)、消防水箱、樓梯間、電梯機房、水箱等。

其分攤計算方式為「各戶專有部分面積」 $\div$ 全部戶數之「專有部分總面積」後， $\times$ (乘以)全部共有(一)面積 $=$ 各戶所應分攤之全部共有面積。

- (2)、部分共有(一)：總面積計約1,956點50平方公尺(約591點84坪)，面積含地下一至三層不具獨立權狀之停車空間(汽車停車位、車道)等依法應列入共有部分屬之，其範圍係以地下一至三層總面積計約3,182點10平方公尺(約962點59坪)扣除前(1)地下一至三層共有部分項目面積之以外的空間，由車位承買人共同持分產權。

二、本「華固文臨」共有部分總面積計4,843點20平方公尺(1,465點07坪)；專有部分總面積計5,437點71平方公尺(約1,644點91坪)。

三、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

## 附件二、付款明細表

期	別	土 地 價 款	房 屋 價 款
訂	金	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
簽	約 金	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整
1	連續壁工程開工	佰 拾 萬元整	
2	連續壁工程完成	佰 拾 萬元整	
3	地下三樓版RC完成	佰 拾 萬元整	
4	三樓版RC完成	佰 拾 萬元整	
5	十樓版RC完成		佰 拾 萬元整
6	屋頂層RC完成		佰 拾 萬元整
7	屋頂層RC完成後100天		佰 拾 萬元整
8	使用執照核發		佰 拾 萬元整
契稅單下達(銀行貸款)		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
交屋保留款	驗收完成款		佰 拾 萬元整
	交屋結算款		拾 萬元整
小 計		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
房屋暨車位總價款		仟 佰 拾 萬元整	

備註：本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第七條所定金額為準。

### 附件三、代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：華固建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落臺北市北投區軟橋段15、19、20、21地號等4筆土地(如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)上有關本約房屋土地之(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；(2)水、電、瓦斯之申請過戶；(3)申請貸款、資格查詢；(4)實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。



親筆簽名： \_\_\_\_\_

立授權書人：  
法定代理人：  
身分證字號：同主約  
地 址：同主約

受 託 人：華固建設股份有限公司  
總 經 理：洪嘉昇  
地 址：臺北市信義路四段四五六號七樓

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件四、建材設備表

### 一、公共空間建材設備

項目		建材設備說明
建築結構	結構	採用鋼筋混凝土(RC)構造，房屋結構依主管機關核准之圖說施工，鋼筋材料符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，建築物新拌混凝土符合氯離子含量檢測標準。
	耐震設計	承重、耐震、防颱、防火等特性，符合建築技術規則。
	外牆及隔戶牆	牆厚15公分，採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土(RC)牆。
外觀設計	外牆	採用高級磁磚搭配天然石材及金屬飾板整體設計。
	門窗	採用三協大同、YKK、中華等廠牌，具氣密功能之鋁門(窗)並附紗門(窗)，並採用LOW-E膠合玻璃。
	屋頂平台	採中空樓版，塗佈防水材料後，鋪貼精緻磁磚。
一樓大廳及梯廳	大門	採用金屬造型大門，搭配玻璃及五金配件。
	門窗	採用金屬玻璃門窗。
	地坪	採用天然石材，搭配精緻磁磚或木地板或地毯。
	牆面	採用天然石材，搭配精緻磁磚或玻璃或木作或金屬裝飾。
	平頂	採用造型天花附照明燈飾。
	設備	設置管理櫃檯、住戶專用信箱(信箱門鎖採用感應式晶片讀卡)。
	公共廁所	配置面盆、面盆龍頭、馬桶。
二樓以上各層梯廳	地坪	採用精緻磁磚。
	牆面	採用精緻磁磚搭配天然石材或玻璃或木作或金屬裝飾。
	平頂	採用造型天花附照明燈具，部分照明採感應式燈控開關。
地下各層梯廳	地坪	採用精緻磁磚。
	牆面	採用精緻磁磚搭配木作或金屬裝飾或石材。
	平頂	採用造型天花附照明燈具。
	地下一層公共廁所	配置面盆、面盆龍頭、馬桶。
公共梯間	地坪	鋪設樓梯止滑地磚，採金屬欄杆搭配扶手。
	牆面	刷綠建材水泥漆。
	平頂	刷綠建材水泥漆。
	設備	設照明燈具及樓層指示標誌。
	消防逃生門	金屬防火門。
地下各層停車場	地坪	採用EPOXY(環氧樹脂)。
	牆面	刷綠建材水泥漆。
	平頂	刷綠建材水泥漆，並設照明燈具。

## 一、公共空間建材設備

項目		建材設備說明	
電梯	客梯兼行動不便者使用 /緊急升降梯	電梯設備	廠牌：採用台灣三菱、永大、崇友等廠牌。
			規格：15人份，速度每分鐘150M自動微電腦控制電梯，並皆通達地下室各層停車場。
			附加功能：裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂樓層按鈕誤按取消、地震感應裝置、車廂門紅外線光幕式安全門擋、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理櫃檯聯絡、讀卡感應式指定樓層管制、加裝電梯專用冷氣空調系統(附光觸媒功能)。
		車廂地坪	採用天然石材。
		車廂牆面	採精緻裝修。
		車廂平頂	採精緻裝修附照明燈具。

樣本

## 二、室內建材設備

項目	建材設備說明
室內	大門
	玄關大門：採用單開式大門搭配電子門鎖，搭配不銹鋼門檻。
	隔間牆
	臥室隔間採乾式隔間牆，牆內填充玻纖棉；浴廁及廚房隔間採外封纖維水泥板之隔間牆，牆內填充水泥砂漿加輕質EPS發泡材料。
	門窗
	臥室門：採用木門框及門扇，附高級水平門鎖。
	浴室門：採用木門框及附通風孔之門扇，附高級水平門鎖。
	廚房門(室內側)：採用木門框及附通風孔之木門扇。
	廚房後門：採三協大同、YKK、中華等廠牌三合一型通風門並裝設清玻璃。
	地坪
	客廳、餐廳、走道及臥室：鋪設80x80公分精緻拋光石英磚或海島型複合式木質地板或木紋磚。
	廚房：鋪設精緻磁磚。
	客廳、餐廳、走道、臥室樓板上鋪設隔音墊。
	浴室及淋浴間：鋪設精緻磁磚並附設石材門檻。
	陽臺、露臺(A1戶/A2戶貳樓)：鋪設精緻磁磚。
	平頂
	客廳、餐廳、臥室：刷綠建材乳膠漆。
	浴室、廚房：採暗架矽酸鈣板天花，刷塗料搭配照明燈具，附檢修孔。
	工作陽臺：採長條型鋁企口天花板並附照明燈具。
	牆面
	客廳、餐廳、走道、臥室：刷綠建材乳膠漆，附踢腳板。
	浴室：貼精緻磁磚。
	廚房：貼精緻磁磚。
	廚具設備
	依本買賣契約圖面配置，採德國進口Noblessa或LEICHT等廠牌整體造型設計之面板櫥櫃，搭配人造石檯面。
	主要設備包含料理台、吊櫥、不鏽鋼洗滌單槽、單槍冷熱水混合伸縮龍頭等設備。
	瓦斯爐(具瓦斯漏氣遮斷功能)：採林內或豪山等廠牌。
	抽油煙機：採林內或喜特麗等廠牌。
	烘碗機：採林內或喜特麗等廠牌。
	內嵌式洗碗機：採BOSCH或best等廠牌。
	淨水器：採3M、Yaffle等廠牌。
	衛浴設備
	依合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃
	浴室馬桶：採用PANASONIC、LAUFEN、TOTO等廠牌整體式電腦馬桶。
	浴室面盆：採用KOHLER、DURAVIT、V&B、LAUFEN、GROHE等廠牌。
	面盆龍頭：採用HANS GROHE、DURAVIT、GROHE、HANSA等廠牌高級單槍冷熱水混合龍頭。
	浴室浴缸：採用壓克力浴缸。

## 二、室內建材設備

項目		建材設備說明
室內	衛浴設備	浴室浴缸龍頭：採用HANS GROHE、DURAVIT、GROHE、HANSA等廠牌龍頭。
		淋浴間：採用HANS GROHE、DURAVIT、GROHE、HANSA等廠牌高級蓮蓬頭組，並設置強化玻璃門。
		浴室：安裝多功能換氣暖風乾燥機。
		附五金配件：毛巾架、置物架、大型明鏡。
戶外	陽臺	前陽臺：設給水龍頭及地板排水孔。
		工作陽臺：設洗衣機專用及洗槽用水龍頭及地板排水口、設洗(烘)衣機專用雙孔插座1處、裝設手動升降式曬衣架1組。
	露台	設給水龍頭及地板排水孔。

樣本

### 三、機電設備

項目		建材設備說明
空調設備	公共部分	一樓接待門廳及公共設施VIP空間配置冷氣設備。
	室內部分	客餐廳及臥室預留分離式冷氣機安裝用之穿樑套管及排水。為整體美觀考量，由乙方指定規劃留設室外主機電源位置。
電氣設備	公共部分	採用三相四線式220V\380V供電並設公共電錶。
		電線、電纜採用太平洋、華新麗華、大亞或台一國際等正字標記或符合CNS廠牌產品。
		開關、插座採用大型面板。
		地下室設置自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應全區必要之公共照明、揚水泵浦、污水泵浦、消防設備、電梯、保全防盜系統。
	室內部分	採用單相三線式110V\220V供電，各戶設置獨立電錶，開關箱內配置正字標記無熔絲開關。
		電線、電纜採用太平洋、華新麗華、大亞或台一國際等正字標記或符合CNS廠牌產品。
		室內電燈開關、插座採用大型面板，開關面板附夜間指示燈，插座採接地型三孔式插座。
		廚房設置一處專用插座。
		浴室、廚房、工作陽臺之插座迴路附漏電斷路器。
		設置緊急供電系統，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應客廳電視、廚房冰箱、免治馬桶專用插座、熱水器插座、宅內箱之用電。
弱電設備	公共部分	建置一組數位電視共同天線系統。 預留有線電視管路，裝機及收視費用由甲方依有線電視公司計費標準繳費。
	室內部分	客廳、臥室預留電視出線口及電話插座。
資訊自動化系統	網路設備	統一建置光纖到戶管線(FTTH)。
	室內部分	客廳、臥室預留寬頻網路管線及網路插座。
給排水設備	供水設備	自來水經總表進入高流量淨水系統再進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，屋頂水箱採隔離式雙水槽設計，再經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。
		屋頂及地下室水池體採鋼筋混凝土，施作防水處理後內面貼磁磚。
		冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，熱水給水管並外加保溫被覆，且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，控制馬達轉速。
		浴室、廚房及工作陽臺給水管採明暗管混合法。
	11樓(含)以上每戶裝設加壓泵浦給水，其餘各層採重力給水。	
排水設備	污水管、雨水管及空調排水幹管採南亞或大洋等正字標記PVC管。	

### 三、機電設備

項目		建材設備說明
消防設施	消防設備	依法規規定設置室內消防栓設備。
		依法規規定設置自動撒水系統設備。
		依法規規定設置火警自動警報設備。
		依法規規定設置緊急廣播設備。
		依法規規定設置自動泡沫滅火設備。
		依法規規定設置滅火器設備。
		依法規規定設置緊急送風排煙系統。
安全管理	公共部分	一樓規劃社區管理中心。
		設置社區監控網路系統主機設備、火警受信總機、緊急廣播主機。
		一樓門廳入口及地下室梯廳入口設置感應讀卡設備，每戶提供感應卡(扣)五只。
		一樓門廳、地下室停車場及電梯車廂內及休憩公共區域設置彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
	室內部分	社區出入口及一樓車道出入口設置日夜紅外線網路彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
		各戶客廳裝設智慧型觸控防盜保全主機，並整合大門磁簧、緊急求救按鈕。
		各戶廚房設有瓦斯偵測器，經偵測到瓦斯洩漏將發出警報，並立即傳訊到保全對講主機。
電腦自動化系統	火警消防系統	火警受信總機、消防設備運轉故障自動監視。
		消防、泡沫、撒水、汙廢水、自來水各類泵浦設備運轉故障自動監視。
	緊急發電系統	發電機啟動運轉監視、油箱油位低限預警。
	送、排風監視系統	地下室通風系統設置電腦定時啟停裝置，並設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機。
	安全巡邏系統	地下室停車場於梯廳門外裝設與一樓管理中心連線之公共對講機與緊急求救按鈕並連動閃光喇叭。
	給排水系統	公共水箱設置防止入侵警報系統及水位高低限預警監視。
	照明系統	社區外觀與一樓公共景觀夜間照明設置定時啟停系統。
庭園景觀照明設置定時啟停系統。		
停車場照明設置定時啟停系統。		

### 三、機電設備

項目	建材設備說明
停車場設備	地下室停車場設置eTag感應管制車輛出入。
	一樓車道出入口加設防洪閘門。
	地下層及電梯設置行動電話強波器。
	停車位均設防撞輪擋。
	採平面坡道式車道，設有車行感應器及LED號誌燈。
	停車場牆面刷水泥漆，獨立柱設防撞條及車道轉彎處設反射鏡。
	電動車充電系統設置獨立電錶及社區之充電後台管理系統，於地下室各層規劃電源箱及線架，以利住戶交屋後自行安裝電動車充電設備。
環保設備	污水直接接管排放至衛生下水道。
	設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備、垃圾分類處理區、拖布盆。
其他設備	各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由乙方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。其銜接公用事業外管線之費用按照瓦斯公司核算金額由全體安裝戶負擔。瓦斯錶由客戶依搬遷時間自行申請。

### 四、特記事項

- (一) 房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如因製造商之貨源供應或施工安全考量等因素，在不影響品質之前提下，得加以適當調整，並用較高級之產品替換。另甲方同意乙方基於整體設計之美觀考量，對建物外觀及公共空間保有修改權利。
- (二) 一樓門廳、管理委員會使用空間及戶外公共空間建材及裝修型式由乙方另委託專業設計人員作整體規劃設計，甲方同意乙方基於整體設計之美觀考量，對公共空間保有修改權利。
- (三) 本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚、地坪石材等）之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
- (四) 乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。
- (五) 大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先

後，或有部分差異。甲方同意，上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方不得有任何主張或請求。

(六) 瓷磚類材料經窯爐高溫燒成，尺寸大小及表面平整度會有些公差存在，但品質及誤差率均在CNS國家標準值範圍內，甲方不得有任何主張或請求。

(七) 本案室內客廳、餐廳、走道、臥室已施作地坪隔音墊，並於上方施作保護層，故於裝修期間嚴禁地坪打鑿作業，以免破壞樓板之整體隔音效果。

樣本

## 附件五、工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如后：

- 一、本大樓設計規劃其建築構造，防火區劃，建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則及相關法規設計施工。
- 二、甲方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不違反政府法令及影響本大樓之外觀、消防、水電管道、結構為原則，且不得要求乙方作外部變更、公共設施設備變更及違章之施工或預留等，否則乙方得拒絕受理。
- 三、如甲方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，乙方有權拒絕，或同意但其拆除改造費，由甲方負擔。
- 四、屬乙方同意受理之工程變更內容(包括隔間、水電、電信等)，甲方應於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。如甲方未於期限內完成變更確認手續者，視為甲方取消變更，乙方得仍依原設計圖面施工，甲方不得異議。依工程變更情形應計算工程費用追加減帳，如有追加款者，甲方並應於乙方通知期限內如數繳付追加款，本項變更工程始有效。如甲方未於期限內繳訖者，視為甲方取消變更，乙方得仍依原設計圖面施工，甲方不得異議。
- 五、屬建材設備選色選樣及變更者，甲方應於乙方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同甲方授權乙方逕行選樣施作。申請建材變更部分，如所變更之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原訂建材計算工程費用追減帳經甲方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予甲方，甲方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- 六、甲方同意工程或建材設備變更之費用計算單價悉依本工程所發包或採購之單價為準，並同意由乙方訂定統一單價，工程變更追加減計算以連工帶料核計，追加減合併計算後加收10%管理費做為加減帳之依據。
- 七、甲方申請工程或建材設備變更，應一律於乙方指定期限內為之，並以乙方提供經甲方簽認之工程變更圖面及工程費用追加減帳明細表為準，如甲方以口頭提出或電話通知者，對乙方不生任何效力。
- 八、甲方申請工程或建材設備變更各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完

成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工，甲方絕無異議。

九、甲方應於乙方指定期限內將變更工程追加款如數繳清，如甲方未於指定期限內繳清時，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工。甲方如有變更工程追減款，則於辦理交屋時一次結清。

樣本

## 附件六、裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本大樓建物內外景觀、公共設備、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本大樓裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(可向華固建設股份有限公司查詢閱覽)。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定，並不得違反建築法規、消防法規。
- 四、裝潢(修)戶與承包商進場施工前，應依建築法及建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。營業場所需領得營利事業登記及依室內裝修管理辦法辦理後始得營業。
- 五、為防止因毀壞或污損公共設施、變更建築外觀及影響結構安全，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)押繳**施工保證金新臺幣貳拾萬元整**。
- 六、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
  - (一)交屋時需辦妥押繳：1、每戶**施工保證金貳拾萬元整**；2、簽具切結書，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員辦理進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以茲識別。
  - (三)每日施工時間(假日除外)，上午八時至十二時，下午一時至六時，如需加班施工者，請事先報備。
  - (四)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
  - (五)為保障本大樓主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
  - (六)本大樓各戶室內客廳、餐廳、走道、臥室已施作地坪隔音墊，並於上方施作保護層，故於裝修期間嚴禁地坪打鑿作業，以免破壞樓板之整體隔音效果。
  - (七)為保障本大樓建物結構安全及大樓住戶權益，交屋後住戶進行室內裝潢(修)工程時，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照

建築專業技術人員之建議，並應遵守本約及各附件之相關規定。

- (八) 施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日載除，且不得在公共場所堆置，違反者一天罰款新臺幣貳仟元整，從保證金中扣除。
- (九) 為維護本建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等裝修材巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。
- (十) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡大樓管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十二) 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。
- (十三) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十四) 承包商不得在本大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新臺幣貳仟元，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 承包商不可將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，否則造成管線淤塞，須由甲方負責清理賠償費用。
- (十六) 施工期間管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)或大樓物業管理者得進入施工地點巡視檢查拍照。

七、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

八、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。

九、施工期間因施工需要應經本大樓施工現場主管人員書面同意後，方得使用

公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負擔損害賠償責任。

十、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(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，且無損害公共設施之情形。

(四)無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

十一、裝潢(修)戶如有違反前條第(一)(二)(三)項規定，經管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)通知限期修繕而拒不配合者，管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)得逕自阻止該戶繼續施工，並動用該戶保證金作為修繕費用抵償。如有違反前條第(四)項規定，經管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)通知限期復原而拒不配合者，管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)除得逕自阻止該戶繼續施工外，並得依法請求主管機關協助處理，該戶保證金同時全額沒收充作大樓管理維護經費以為懲處。

十二、本辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由管理委員會(代管期間為華固建設股份有限公司)修訂增刪。

## 附件七、「預售屋不動產開發信託」約定說明、注意事項及證明書

### 預售屋買賣權利義務確認書

預售屋買賣之買方確認並瞭解以下權益：

第一條 繳交預售屋款應注意事項：

- 一、本建案已由賣方與玉山銀行信託部（以下稱受託人）簽訂信託契約，以維護本建案預售屋承購者（買方）之權益。
- 二、本專案預售屋買方所交付之預售屋買賣價款應以轉帳、匯款或支票方式存入下列帳號（款項請由買方自行存入）：
  1. 戶名：玉山商業銀行受託信託財產專戶
  2. 解付行：玉山銀行基隆路分行
  3. 帳號：\_\_\_\_\_

第二條 其他應注意事項：

- 一、建案之起造人：華固建設股份有限公司  
起造人連絡方式：(02) 2758-2828  
建物、土地受託機構之名稱：玉山銀行信託部  
受託機構連絡方式：(02) 2175-1313
- 二、預售屋銷售款買賣價金信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 四、預售屋銷售款買賣價金信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存



# 信託公示書

華固建設股份有限公司為使其於台北市北投區軟橋段 15、19、20、21 地號等 4 筆土地上投資興建之建築開發工程，案名『華固文臨』能順利取得應分得建物及其應持分之土地所有權，且完成交屋程序等事宜，爰於中華民國 110 年 12 月 10 日與玉山銀行信託部簽訂「不動產開發信託契約書」，委由玉山銀行信託部擔任本專案受託人並負責辦理下列信託事項：

- 一、土地產權信託：玉山銀行信託部。
- 二、資金專戶信託：玉山商業銀行受託信託財產專戶。

## 其他聲明事項：

- (一) 信託存續期間：自本契約生效日起至本建案完工並辦理建築物總登記，將房地依委託人書面提供之資料，辦理土地塗銷信託登記、所有權移轉登記予委託人為止。
- (二) 預售信託專戶：戶名【玉山商業銀行受託信託財產專戶】開戶行及帳號【玉山銀行(808) 基隆路分行，0118-940-027130】。
- (三) 受託人基於委託人利益為其管理信託財產。本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任係由委託人及各該直接作業單位負責。

受託人：

玉山銀行信託部



中華民國 111 年 01 月 19 日

## 附件八、大樓管理規約暨同意書

本「華固文臨」大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章：使用區分及管理

#### 第一條：本規約效力所及範圍

- 一、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。
- 二、本公寓大廈之範圍如政府主管機關之土地及建築物登記簿所載之基地、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之範圍，應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  - (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：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、樓頂平臺為共用部分，除開放空間外，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。
- 四、本公寓大廈陽臺、露台一律禁止加窗或加設鐵窗。

五、本公寓大廈停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理：

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

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

本公寓大廈外牆磚或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起（凸起）情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1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。

七、本新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

如有懸掛或設置廣告物之情事，除原起造人（即華固建設（股）公司）已預先規劃留設得直接由歸屬戶別使用外，其他應依公寓大廈管理條例第8條規定辦理。

八、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（係避免十二歲以下兒童或六十五歲以上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（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）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、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規

定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。

### 第三條：共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、區分所有權人就共用部分及約定共用部分之使用如有違反建築法第25條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
  - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 四、本公寓大廈全體區分所有權人同意就一樓門廳、一樓管理委員會使用空間、地下一層垃圾清運車暫停車位及地下一層垃圾暫存室等設施另委託專業設計人員作整體規劃設計，所有區分所有權人應將其相關管理使用方式告知及明列於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 五、地下室全部機車停車區(位)、無障礙停車位及垃圾清運車暫停車位屬全體區分所有權人之共有部分。管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。

### 第四條：專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用如有違反建築法第25條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 七、本公寓大廈A3、A5戶壹樓法定空地依(附圖四)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層A3、A5戶壹樓住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。
- 八、本公寓大廈A1、A2戶二樓露台依(附圖五)所標示之區隔範圍內，約定由鄰接之當層A1、A2戶二樓住戶分別無償管理使用，但使用方式需符合法令規範。

## **第二章：區分所有權人會議**

### **第五條：區分所有權人會議之目的**

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### **第六條：區分所有權人會議之召開**

#### **一、定期會議及臨時會議之召開**

(一)定期會議每年應召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

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

#### **二、召集人之產生方式**

(一)區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第28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。

(二)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

(一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前10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2日。

(二)開會通知之發送，以開會前10日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

### 四、出席資格

(一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

(二)區分所有權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1/5為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

## 第七條：區分所有權人會議之開議

### 一、區分所有權人會議之主席

會議主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選

一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第13條第2款或第3款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權 $1/5$ 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 $1/5$ 以上者，其超過部分不予計算。
- (三)區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人 $2/3$ 以上及其區分所有權比例合計 $2/3$ 以上出席，以出席人數 $3/4$ 以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

**第八條：區分所有權人會議之重新召集**

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並 $1/5$ 以上及其區分所有權比例合計 $1/5$ 以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後15日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第九條：議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

### 第十條：會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。  
會議紀錄應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 二、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章：管理委員

#### 第十一條：管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員。
  - (二)副主任委員。
  - (三)財務委員（負責財務業務之委員）。
  - (四)監察委員（負責監察業務之委員）。
  - (五)一般委員。
- 並得置候補委員。

#### 第十二條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

##### 一、管理委員選任之資格及其限制：

##### (一)管理委員選任之資格：

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。法人戶得授權指定之自然人擔任之。

##### (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

##### (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

##### (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

- 1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有

期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3、受破產之宣告，尚未復權者。

4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任：

(一)管理委員之選任方式：

1、委員名額未按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。

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。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員：由管理委員互推之。

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2個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

## 三、管理委員之任期：

自選任日起為期一年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

## 四、管理委員之解任、罷免：

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2、管理委員喪失住戶資格者。
- 3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

- 1、主任委員及其他管理委員職務之罷免：應由2/3以上之管理委員書面連署為之。
- 2、管理委員之罷免：應由被選任管理委員之選舉權人1/2以上之書面連署為之。

### 第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第36條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、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、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前7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1/3以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應經出席委員過半數決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席人員及列席人員名單。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後15日內公告之。

#### 第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
  - (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
  - (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
  - (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
  - (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

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

## 三、管理委員會之移交責任

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

### **第十六條：管理負責人準用規定之事項**

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36條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## **第四章：財務管理**

### **第十七條：公共基金、管理費之繳納**

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共

基金外，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管理費。

## 二、管理費之收繳

(一)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。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

## 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

## 四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

## 第十八條：管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險

費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

### **第十九條：重大修繕或改良之標準**

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

### **第二十條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付**

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書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，得不適用第九條第二款提案之限制。

### **第廿一條：財務運作之監督規定**

一、管理委員會之會計年度期間：以管理委員會成立日之次月一日起算至第十二個月分底止為本社區之會計年度期間。

- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## **第五章：住戶共同遵守協定事項**

### **第廿二條：住戶應遵守之事項**

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶維護、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、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。

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。

#### **第廿二條之一：住戶應遵守之事項**

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120公分固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔

及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程切結書，並恪守所載規定。

### 第廿三條：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7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。

### 第廿四條：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供登記資料予管理委員會。
- 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，並應向管理委員會出具承諾遵守本規約之切結書。
- 五、區分所有權人於轉讓所有權或依法處分時，應明列告知受讓人有關上述規定。
- 六、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。
- 七、建造執照特別註記事項摘要告知：
  - (一)本社區依臺北市政府110年08月21日府都設字第1103052713號函核定，有關下列事項均已納入建造執照列管，本公寓大廈全體區分所有權人同意遵循之下開事項：

- 1、本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責，範圍詳附圖三。
- 2、依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：
  - (1)汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下1層留設14席機車停車位(預留充電管)。
  - (2)地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地東側共計留設13席。
  - (3)建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上。
  - (4)貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。
  - (5)本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電錶及智慧化給排水管理系統。
- 3、立體綠化部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣36萬元(每月15,000元x12個月x2年)基金予管委會續管。
- 4、屋頂平台及陽台、露臺部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
  - (二)地下一層編號56車位應於機房維修時配合出入維修，並於公寓大廈管理規約列入交代。

## 第六章：爭議事件及違反義務之處理

### 第廿五條：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地方法院為第一審法院。

## 第廿六條：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6條第1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8條第1項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第49條第1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9條第2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15條第1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16條第1項至第4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1%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49條第1項第1款至第4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

### 第廿七條：利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說。

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。

### 第廿八條：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。

### 第廿九條：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、以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條：立約人已充分了解並同意於本公寓大廈未召開第一次區分所有權人會議前應遵循本規約各項規定，但於召開第一次區分所有權人會議後如有制定新規約時，立約人應改遵循新規約之各項規定。

樣本

立約人：

身分證字號：同主約

住址：同主約

房屋編號：\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓

車位編號：地下\_\_\_\_\_樓停車位\_\_\_\_\_號

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 同 意 書

立書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)係訂購 貴公司「華固文臨」  
(以下簡稱本社區)\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，並已簽妥預定買賣契約書在案。

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

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

此 致

華固建設股份有限公司

立同意書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九、個資保護聲明及蒐集處理利用告知書

華固建設股份有限公司(以下稱乙方)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向承購(參觀)客戶(以下稱甲方)告知下列事項，請詳閱：

### 一、蒐集之目的：

依乙方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供乙方關係企業(新聯陽集團旗下新聯祥廣告股份有限公司、新聯昌廣告股份有限公司及其他所屬公司、品興營造股份有限公司、台灣數位工程股份有限公司)各項業務行銷等特定目的。

### 二、蒐集之個人資料類別：

凡甲方提供之資料，包含姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、email、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間:乙方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或乙方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。

(二) 地區:中華民國領域、與乙方有業務往來或合作之機構營業處所在地。

(三) 對象:乙方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業管理公司、區公所)、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、電子發票增值服務中心、會計師事務所、律師事務所或其他與乙方有業務往來或合作之機構(包括預售屋不動產開發信託銀行)、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。

(四) 方式:以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

### 四、依據個資法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得行使下列權利：

(一) 向乙方查詢、閱覽或複製本，惟乙方得依法酌收必要成本費用。

(二) 向乙方請求補充或更正之，惟甲方應為適當之釋明。

(三) 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向乙方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因乙方執行職務或業務所必須者，乙方得拒絕之。

(四) 得通知乙方拒絕接受行銷，乙方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將甲方之個人資料提供予第三人。

五、甲方不提供個人資料所致權益之影響：

甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資料，乙方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

立書人：\_\_\_\_\_ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

# 附件十、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0308號			
起造人姓名	華固建設股份有限公司 負責人:鍾榮昌			住 址	11052臺北市信義區信義路4段456號7樓		
設計人姓名	陳肇勳			事務所名稱	陳肇勳建築師事務所		
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(特)			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層50戶		
建築地點	地 址	北投區建民里文林北路					
	地 號	北投區軟橋段0015-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	545.15m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	9753.61m <sup>2</sup>				其 他	2121.57m <sup>2</sup>
發 照 日 期	110年11月25日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起51個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 149,659,228 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	1060.7	4.0	防空避難室兼停車空間共19筆 (詳見附表)				
總 計:						9753.61	m <sup>2</sup>
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			
中華民國一一〇年十一月二十五日							

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

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0308號

## 建築地點：

地號：北投區軟橋段0015-0000號

北投區軟橋段0019-0000號

北投區軟橋段0020-0000號

北投區軟橋段0021-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1060.7m<sup>2</sup>、高度：4.0M、用途：防空避難室兼停車空間

地下002層、面積：1060.7m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：停車空間

地下003層、面積：1060.7m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：停車空間

地上001層、面積：529.69m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(H2)集合住宅(第二組)、管委會空間

地上002層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上003層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上004層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上005層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上006層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上007層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上008層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上009層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上010層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上011層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上012層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

地上013層、面積：486.46m<sup>2</sup>、高度：3.47M、用途：(H2)集合住宅(第二組)

突出物001層、面積：68.1m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：樓梯間、消防水箱、電氣設備室

突出物002層、面積：68.1m<sup>2</sup>、高度：2.8M、用途：樓梯間、電梯機房、電氣設備室

突出物003層、面積：68.1m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：樓梯間、電梯機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度197.71m

排水溝：長度98.37m

## 適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用109年10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100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《12》月《30》日（法令適用日期：109年12月30日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《1576.42》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》，結構工程技師：《陳村林》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《中基土壤技術顧問有限公司》，大地工程技師：《劉仁正》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《銘竟電機技師事務所》，機電工程技師：《王從良》機電工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（中度、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：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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《2》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驗。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

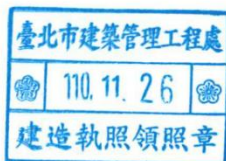
110建字第0308號

## 注意事項：

- 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.適用都市設計審議範圍，經本府《110年08月12日》府都設字第《1103052713》號函完成都市設計審議程序。
- 21.本案係容積移轉接受基地，經109年12月28日府都綜字第1093120859號函核備自本市萬華區漢中二段二小段967地號土地移入容積588.37平方公尺、110年10月18日府都新字第1106015226號函核備自本市大同區延平段二小段443、443-1、443-2、443-3、444、444-1地號等6筆土地移入容積282.47平方公尺、110年10月18日府都新字第1106015162號函核備自本市大同區迪化段一小段613、614地號等2筆土地移入容積826.41平方公尺，共計移入容積1697.25平方公尺。
- 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474.24平方公尺，屋頂平臺綠化面積為238.12平方公尺。
- 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設（兩水貯留利用系統之兩水有效儲水量16.66噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積238.12平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.本案起造人應於領得使用執照前一次繳納綠建築保證金，保證金額為新臺幣7,482,961元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 26.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。
- 27.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。
- 28.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」。
- 29.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」。
- 30.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。
- 31.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 32.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。
- 33.基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通15公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 34.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。
- 35.適用臺北市基地開發排入兩水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 36.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 37.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 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CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 39.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 40.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 43.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

## 注意事項：

- 違規室內裝修行為，將依法查處。
- 44.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 45.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。
- 46.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，經臺北市結構工程工業技師公會110年9月6日（110）北結師銘(十三)字第1100951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。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.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。
- 50.(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。
- 51.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。
- 52.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）
- 53.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。
- 54.依臺北市府 110年8月21日 府都設字第1103052713號函 說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：  
(一)本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。  
(二)依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定：  
1、汽、機車停車位應各有20%以上安裝充電系統或預留管線，本案於地下1層留設14席機車停車位(預留充電管)。  
2、地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地東側共計留設13席。  
3、建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達100%以上。  
4、貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。  
5、本案應取得綠建築分級評估銀級以上標章，並設置智慧水電錶及智慧化給排水管理系統。  
(三)立體綠化部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣36萬元(每月15,000元x12個月x2年)基金予管委會續管。  
(四)屋頂平台及陽台、露臺部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 55.地下一層編號56車位應於機房維修時配合出入維修，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代。
- 56.本案消防救災活動空間經本府消防局110年9月28日北市消救字第1103026654號函後經本府110年8月12日府都設字第1103052713號函核定在案。



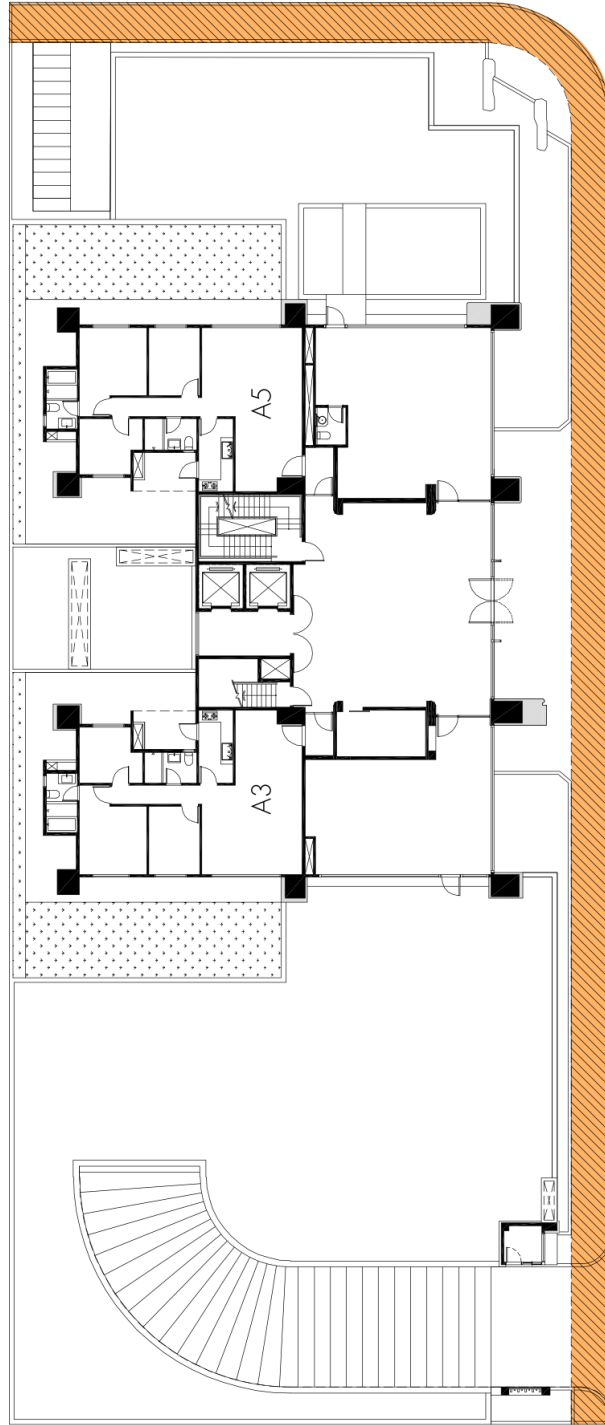
附圖一、房屋平面圖

樣本

附圖二、停車位平面圖

樣本

# 附圖三、基地內退縮無遮簷人行道範圍

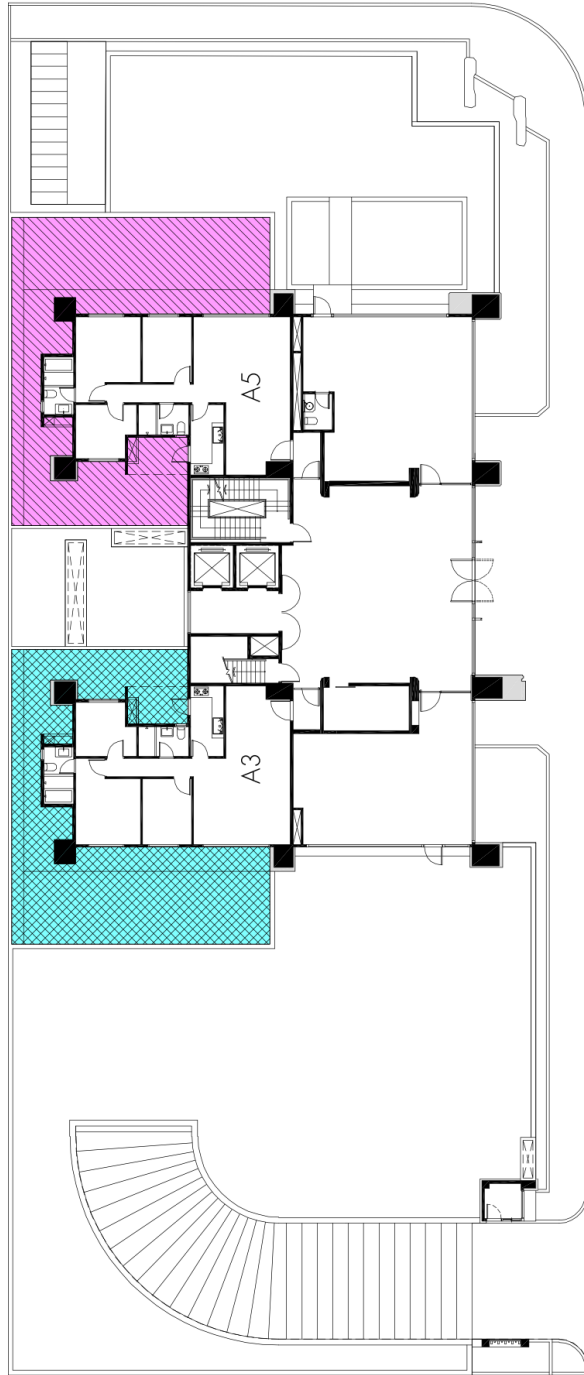


退縮無遮簷人行道

一層平面圖

甲方確認簽章：\_\_\_\_\_

# 附圖四、壹樓法定空地約定專用範圍

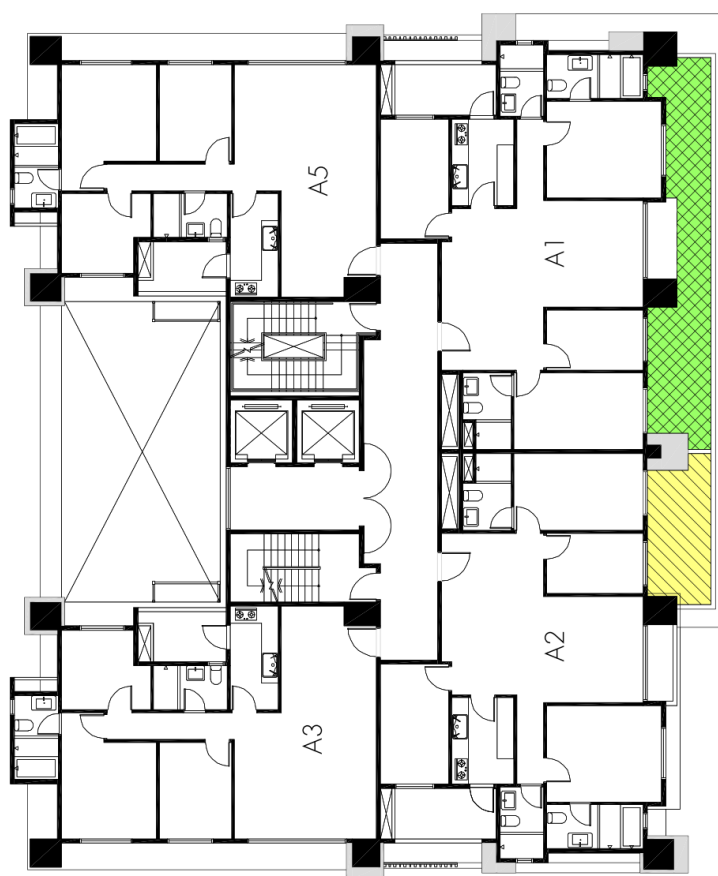


A3戶約定專用範圍  
A5戶約定專用範圍

一層平面圖

甲方確認簽章： \_\_\_\_\_

# 附圖五、二樓露台約定專用範圍



二層平面圖



A1戶約定專用範圍



A2戶約定專用範圍

甲方確認簽章：