

# 房屋預定買賣契約書

買方 \_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方 國泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「國泰雍萃」(以下簡稱本社區)房屋買賣事宜，經雙方同意訂定本房屋預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約於民國 \_\_\_\_\_ 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：

## 第一條 房屋買賣標示

### 一、基地坐落：

台北市北投區軟橋段74及80地號等2筆土地，面積共計3,861.39平方公尺(約1,168.07坪)，使用分區為第三之二種住宅區(特)。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內，乙方預定興建之「國泰雍萃」共計125戶，編號第○棟第○樓，為台北市政府111年1月4日核准111建字第0005號建造執照(附件十五)；本契約房屋平面圖如附件一之標示。

### 三、車位部份：

(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、位置與規格如附件二，位置平面圖如附件二之一，其有關事宜悉依本契約約定為主；含車道

及其他必要空間，面積共計\_\_\_平方公尺（約〇〇坪）。

(二)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、上述房屋與車位係與其土地持分合併買賣，甲方須另與國泰建設股份有限公司簽訂「土地預定買賣契約書(一)」及陳健盛簽訂「土地預定買賣契約書(二)」，甲方不得主張分開買賣。

## 第二條 房屋出售面積及認定標準

### 一、房屋面積：

本買賣契約房屋面積，共計\_\_\_平方公尺（約\_\_\_坪）

包含：

1、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) 附屬建物面積即陽臺\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。包括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_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(\_\_\_\_坪)及雨遮平方公尺(\_\_\_\_坪)。

2、共有部分面積計\_\_\_平方公尺（約\_\_\_坪）。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_%。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第三條規定互為找補。

三、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三。

(二)本社區共有部分總面積計〇〇平方公尺(〇〇坪)；專有部分總

面積計○○平方公尺(○○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。上述房屋所有權移轉登記面積及共有部分項目，其分配比例及計算方式說明，如附件三。

### 第三條 房屋面積、車位規格誤差及其價款找補

- 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，致無法辦理產權登記時，其面積依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第二條計算之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；其超過部份，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），無息於交屋時一次結清。
- 三、前項之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，甲方得解除本不動產買賣契約。
- 四、停車位之尺寸其誤差長未逾10公分、寬未逾5公分，甲方同意就減少部分依本契約該車位之價金按比例請求減少價金。惟若誤差超過上述標準時，甲方得解除本不動產買賣之車位契約，但依情形解除合約顯失公平者甲方僅得就減少部分依本契約該車位之價金按比例請求減少價金。

### 第四條 房屋及車位部分之房屋總價

本契約總價含營業稅共計：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整，分

別載明如下：

一、房屋部分之房屋價款(含營業稅)

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

1、專有部分：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

(1)主建物部分：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

(2)附屬建物陽臺部分：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_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\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

二、車位部分之房屋價款(含營業稅)

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整。

三、前開房屋價款分算明細如附件四。

#### 第四條之一 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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由 (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供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 國泰世華商業 銀行負責承作(價金信託合約書詳附件十二)，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。國泰世華商業銀行價金信託重要約定及注意事項詳附件十三。

前述價金信託之受益人為乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供信託契約影本予甲方。

#### 同業連帶擔保

乙方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。

## 第五條 付款條件及方式

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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。甲方應依如附件五所示之付款明細表繳款予乙方。

## 第六條 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十七條「違約之處罰」規定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第七條 貸款約定

一、房地總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰拾\_\_\_\_元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

二、前項貸款若係由乙方洽定之金融機構辦理者，其貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列各款處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承

諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

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

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

(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\_\_\_\_天(不得少於三十天)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，差額部份，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。

三、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；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。

四、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第八條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

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，甲方仍應簽立與預訂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，甲方接獲通知七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、若甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部份，甲方應於本契約契稅單開立完成，並接獲乙方通知後七日內，一次以現金或即期支票支付於乙方。

七、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。

#### 第八條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依台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。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或補償價金者，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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依第十七條「違約之處罰」規定辦理。

五、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件六建材設備表所載項目為限。

## 第九條 開工及取得使用執照期限

- 一、本案之建築工程應在民國112年3月7日前開工，民國116年7月16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，致乙方不能施工者，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、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第十七條「違約之處罰」規定辦理。

## 第十條 建築設計變更之處理

- 一、 辦理期限：甲方應依其所購樓層於附件七建材設備選定之辦理期限表之期限內，完成建材設備選定；如需設計變更，亦應依照前述期限辦理。
- 二、 建材設備選定：甲方應登入國泰建設官方網頁，進入「客戶專區」之「線上建材設備選定系統」，針對建材及設備選定，說明如下：
  - (一) 建材選定：室內建材之A、B、C三套色系方案擇一。
  - (二) 設備選定：附件七建材與設備表之約定項目退選或升(降)級。
  - (三) 甲方建材設備選定簽認後產生之追加減帳(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。
  - (四) 逾期未選、未完成選定或逾期未繳清追加款項者，甲方知悉並同意依 B 方案施作，且採用本案約定預設設備，甲方絕無異議。

三、設計變更：甲方若有設計變更需求，或無法於線上選定系統內辦理之事項（包含但不限於隔間調整、機電項目位置調整），請於網頁點選「線上預約」，由專人協助辦理。

（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。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，其計算及繳納方式同前項第三款。

四、依本條第三項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月繳清，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。

五、甲方若有解除契約情事發生，對於乙方已進行中或已完成之各項工程變更，甲方應另負擔回復原狀之工程費用。

## 第十一條 房屋所有權移轉登記期限

### 一、房屋所有權移轉登記

（一）房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

（二）乙方違反前款之規定，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。

### 二、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）依本契約及「土地預定買賣契約書(一)」、「土地預定買賣契約書(二)」中約定之付款辦法，除約定之交屋款外，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，同意依附件九委刻印章同意書辦理。

三、第一項、第二項之辦理事項，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代理人通知日起七日內提供；上述甲方應配合辦理之事項，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。

## 第十二條 稅費及相關費用負擔之約定

一、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。

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；惟辦理本契約房屋所有權第一次登記規費及代辦手續費則由乙方負擔。

三、公證費用由甲乙雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

四、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工；瓦斯管線費用由乙方負擔，裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請。

五、外水、外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。

六、甲方應負擔之稅費及相關費用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、廣告圖說所示之設施後，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，並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付予乙方。
- 二、 前項接通自來水、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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。
- 三、 甲方於第一項通知驗收期限後始發現有未列於驗收單上之瑕疵事項，甲方同意由乙方將該瑕疵事項列為保固修繕項目，於交屋完成後再予維修，甲方不得因此拒絕辦理交屋。
- 四、 第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

## 第十四條 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款義務：

(一) 乙方付清因延遲完工所應負之遲延利息於甲方。

(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、服務手冊(含保固服務紀錄卡)、使用執照影本(若數戶同一張使用執照，則日後移交管委會)、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且乙方均得請求甲方給付原定之交屋款、遲延利息或其他款項、費用等及其因遲延付款與交屋而產生之違約金與損害賠償。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、瓦斯費基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金亦由甲方負擔。

## 第十五條 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。

## 第十六條 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。

## 第十七條 違約之處罰

一、乙方違反第八條「主要建材及其廠牌、規格」、第九條「開工及取得使用執照期限」、第十五條「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本契約價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（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」，乙方以書面通知甲方得解除本契約，解約時乙方得沒收依本契約總價款百分之\_\_\_\_\_（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。

三、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。但於乙方已開始辦理本契約、「土地預定買賣契約書(一)」及「土地預定買賣契約書(二)」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。

## 第十八條 地下層共有部分權屬

- 一、本契約房屋地下室共四層，總面積○○○平方公尺（約○○○坪），扣除附件三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○○○平方公尺（約○○○坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本社區承購戶。
- 二、未購買停車位之承購戶，已充分認知本契約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。

## 第十九條 屋頂、露台及法定空地使用約定

### 一、法定空地

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

### 二、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。

- 三、本契約建物之非屬避難之屋頂平台、露台及法定空地部份之管理使用，甲乙雙方同意悉依附件八分管同意書及附件十一住戶管理規約為之。

## 第二十條 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，不在第九條第一項期限範圍內。
- 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、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於乙方，否則乙方得拒絕甲方就本契約之轉

讓。

十、本社區陽台禁止加窗或架設鐵窗等規定。

十一、甲方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

十二、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。

十三、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

十四、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。

十五、本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。

十六、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。

十七、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。

十八、(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。

十九、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。

二十、依臺北市政府110年9月30日府都設字字第《1103037831》號函加註說明：（以下事務所依核定函文填列）一、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）容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。（三）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33席機車停車位(預留充電管線)及地下1至4層全數計177席留設汽車停車位(預留充電管線)。2、地面層留設不少於法定車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側及西側共計留設32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，並設置智慧水電瓦斯錶、智慧生活服務系統及智慧科技運用管理維護計畫。（四）立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新台幣24萬元(每月10,000元 x 12個月 x 2年)基金予管委會續管。（五）本建

築物一層樓高5公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。(六)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用；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。

#### 二十一、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：

#### 第二十一條 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。保固期限及範圍如下：

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起(但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，乙方負責結構部分(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、公有部分非涉及結構部分之防水(僅限屋頂、中庭、外牆、地下室外牆)自使照取得日起算，私有專用部分之防水(僅限陽露臺及浴室)、室內地壁磚，自成立管委會或推選管理負責人移交日起(但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)，乙方負責保固五年。

- 三、固定建材及設備部分（門窗、粉刷、地板...等，範圍詳見附件六建材及設備表之【參、室內建材】），自甲方完成交屋日起(但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)，乙方負責保固一年，並於交屋時提供服務手冊（含保固服務紀錄卡）予甲方；甲方於申請修繕時，並應出具於保固服務紀錄卡予乙方作為申請修繕之憑證。
- 四、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)，自成立管委會或推選管理負責人移交日起算，保固二年。
- 五、上述第二及第四項，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，乙方均不負上述保固及任何法律責任。
- 六、前一至四項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十二條 有關共有部分之管理及移交

### 一、共有部分之管理人

乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。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，乙方應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之，承上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，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份之管理與維護。

二、甲方依前項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、乙方依本條第一項代理管理期間，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。（暫估150元/坪/月、平面汽車停車位800元/位/月）

四、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。

## 第二十三條 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，向前條之管理單位辦理裝潢施工申請，並遵守『裝潢施工約定』（如附件十）之規定。

## 第二十四條 房地轉讓條件

一、甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。（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）。

二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收

取本契約房地總價款千分之\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。

三、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。

## 第二十五條 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，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，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。

## 第二十六條 連帶債務之約定

- 一、如甲方為二人以上者，就本約應履行之義務負共同連帶給付責任，如甲方為未成人者，其法定代理人就甲方依本約所應履行之義務亦負連帶給付責任。
- 二、甲方同意如甲方違反「土地預定買賣契約書」、「土地預定買賣契約書(二)」之約定，亦視為違反本約之約定，如甲方喪失「土地預定買賣契約書」、「土地預定買賣契約書(二)」之權利時，亦視為喪失本約之權利。

## 第二十七條 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傢具、擺設品及裝潢僅為建議方案，傢具、擺設品及裝潢非本契約買賣標的）。

## 第二十八條 相互通信之約定

甲方之通訊地址以本契約所記載為準，如有變更者，甲方應即以書面掛號通知乙方，否則乙方之書件無法送達時或遭拒收致使函件退回者，均

以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期。

### 第二十九條 繼受人之權利義務

本契約對於甲乙雙方權利義務之繼受人均具約束力。

### 第三十條 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，甲乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十一條 附件效力及契約分存

本契約之附件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。

買方(甲方) :  
身分證字號 :  
戶籍地址 :  
通訊地址 :  
連絡電話 :

賣方(乙方) : 國泰建設股份有限公司  
負責人(總經理) : 李 虹 明  
地址 : 台北市敦化南路二段218號2樓  
統一編號 : 03374306  
電話 : 02-23779968

不動產經紀業 : 新聯昌廣告股份有限公司  
統一編號 : 24494658  
負責人 : 王志祥  
地 址 : 台北市敦化南路二段95號3樓

不動產經紀人 :  
證照號碼 :

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件目錄：

附件一：平面圖影本

附件二：停車位說明

附件二之一：停車位平面圖

附件三：產權說明

附件四：房屋暨車位之房屋價款分算明細表

附件五：付款明細表

附件六：建材與設備表

附件六之一：室內建材方案表

附件七：設計變更時間表

附件八：分管同意書

附件八之一：分管約定範圍圖

附件九：委刻印章同意書

附件十：裝潢施工約定

附件十一：住戶管理規約

附件十二：信託契約書

附件十三：價金信託重要約定及注意事項

附件十四：個人資料告知暨同意書

附件十五：建造執照影本

## 附件一 平面圖影本

【資料另行檢附】

## 附件一 平面圖影本

【資料另行檢附】

## 附件二 停車位說明

### 停車位---性質、位置、型式、編號與規格

編號	樓層	性質	型式	權狀	規格
	地下_層	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	<input type="checkbox"/> 平面車 位 <input type="checkbox"/> 機械車 位	<input type="checkbox"/> 有獨立權 狀 <input type="checkbox"/> 無獨立權 狀	長____公尺 寬____公尺 淨高____公 尺

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。
- 3、本社區車道寬度5.5公尺、出入口高度2.1公尺。

註二：每個車位之停車空間面積約占共有部分總面積之比例約 25/10000。

(停車位含車道面積/可售汽車位數)/(共有部分總面積)

(約8.93坪)/(約3,555.95坪)

共有部分總面積=停車位含車道面積+公共面積

註三：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。

## 附件二之一 停車位平面圖(地下一層)

【資料另行檢附】

## 附件二之一 停車位平面圖(地下二層)

【資料另行檢附】

## 附件二之一 停車位平面圖(地下三層)

【資料另行檢附】

## 附件二之一 停車位平面圖(地下四層)

【資料另行檢附】

## 附件三 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=各戶專有部分面積÷區分所有全部專有部分面積總和。

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，另主建物面積依建物測量成果圖為準。

#### 二、建物部份

1、各戶房屋銷售面積之專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台）等坪數為獨立產權（露台不計入銷售面積），共有面積（梯間、共有設施等）為共同持分產權。

2、另售汽車停車位部份，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份：專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台）及共有部分，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（陽台）：詳如平面圖各戶陽台之範圍面積。

##### 2、共有部分項目及面積計算式：

###### (1)、共有部分項目：

①二至二十六樓：梯廳、排煙室、陽台、特別安全梯、特別安全梯（無障礙）、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

②一樓：6\*12高層緩衝空間、管委會空間、管委會空間（半戶外）、排煙、進氣、梯廳、排煙室、陽台、一般安全梯（無障礙）、特別安全梯、特別安全梯（無障礙）、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機、緊急發電機排氣、停車場排氣、警衛室及管道等。

③地下一層：機械室、停車空間兼防空避難室、垃圾車暫停區（編號016）、汽車停車位（編號013、014、015）台電配電場所、垃圾儲藏室、受電室、排氣機房、地下室進氣、防災中心、電信室、地下室排氣、排

煙室、緊急發電機室、緊急發電機進氣、中繼機房、汽車坡道、汽機車坡道、排煙、進氣、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及管道等。

④地下二層：機械室、排氣機房、進氣機房、地下室排氣、地下室進氣、汽車坡道、排煙室、進氣、排氣、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

⑤地下三層：機械室、排氣機房、進氣機房、地下室排氣、地下室進氣、汽車坡道、水箱、排煙室、進氣、排煙、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

⑥地下四層：雨水澆灌機房、排氣機房、進氣機房、地下室排氣、地下室進氣、汽車坡道、排煙室、進氣、排煙、消防泵浦室、水箱、一般安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及管道等。

⑦屋突：梯間(半戶外空間)、排煙室、前室、儲藏室、陽台、電梯機房、水箱、水錶室、消防水箱、消防中繼機房、一般安全梯、特別安全梯(無障礙)、緊急升降機、無障礙升降機、一般升降機及公共管道間等。

(2)、各戶共有部分面積計算式：

①~⑦共有部分總面積×(各該戶專有部分面積÷全區專有部分面積總和)。

## 二、停車位：

本社區地下一至四層汽車停車位另行出售，其範圍係以地下一至四層總面積扣除前項(1)共有部分項目中③④⑤⑥面積之以外的空間，由車位承買人共同持分產權。

## 三、告知事項：

### 建造執照加註事項

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，

擋土形式：(連續壁)。

6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. (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。
10. 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。
11. 依臺北市政府110年9月30日府都設字字第《1103037831》號函加註說明：  
(以下事務所依核定函文填列) 一、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)容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。(三)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33席機車停車位(預留充電管線)及地下1至4層全數計177席留設汽車停車位(預留充電管線)。2、地面層留設不少於法定車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側及西側共計留設32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，並設置智慧水電瓦斯錶、智慧生活服務系統及智慧科技運用管理維護計畫。(四)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新台幣24萬元(每月10,000元 x 12個月 x 2年)基金予管委會續管。(五)本建築物一層樓高5公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。(六)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用；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。

附件四 房屋暨車位之房屋價款分算明細表

編號	價 款
_____	房屋部分之房屋價款(含營業稅) 新台幣_____元整
_____	車位部分之房屋價款(含營業稅) 新台幣_____元整

## 附件五 付款明細表

工地名稱： 國泰雍萃 房屋編號： \_\_\_\_\_ 車位編號： \_\_\_\_\_

一、房屋暨車位部分之房屋總價款：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

二、定金：甲方於定購時繳交乙方新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

三、簽約金：甲方於簽約時繳交乙方新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

四、期款：

期數	工程進度	預計繳款日期	房屋 期款	土地持 分期款	繳付金額
01	開工	111年12月7日			
02	屋頂版 RC澆置完成	115年1月4日			

實際繳款日期以工程進度完工為準。

五、使用執照核發後二個月：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

六、貸款：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

七、交屋款：新台幣 \_\_\_\_\_ 元整。

※交屋款及貸款(尾款) 以實際公司正式通知為基準

## 附件六

### 建材與設備表

#### 壹、建築結構及外觀

##### 結構

- 本大樓採用鋼骨構造，均符合建築法規之規定。

##### 外觀

- 建築外觀採用高級磁磚搭配其他建材。

#### 貳、公共空間

##### 一樓門廳公設

- 整體規劃設計，門廳採用高級磁磚搭配其他建材，配合裝潢、照明及天花。

##### 標準層梯廳

- 地坪、牆面採用高級磁磚搭配其他建材。

##### 電梯

- 電梯採用永大或崇友或台灣三菱等品牌。
- 電梯車廂內設有 CCTV 監視設備、緊急求救及對講警鈴、紅外線多光軸防夾裝置，由管理員監視，以維護住戶安全。
- 電梯採用感應卡控制，具錯按取消及指定樓層辨識系統。
- 緊急兼行動不便者電梯車廂內設有廣播喇叭及行動不便者操作鍵盤。
- 停電自動切換到緊急發電機電源。

##### 屋頂平台

- 屋頂防水：拜鐵膜防水工法或複合式防水工法。
- 屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

##### 地下室停車

- 地下室停車場內牆水泥漆、地坪為 EPOXY 耐磨鋪面、平頂為水泥漆。
- 車道入口採感應管制，搭配攝影機錄影監控車道入口。
- 地下室各層設緊急求救按鈕、對講機與攝影機，直通管理櫃台。
- 車道入口設快速捲門。

#### 參、室內建材

##### 門窗

- 外部：YKK 或 TOSTEM 高級氣密鋁窗附紗窗。
- 玄關：高級防火防盜玄關門附電子鎖。
- 室內：高級木門附水平把手與門鎖。

■廚房至陽台：採用 YKK 或 TOSTEM 三合一通風鋁門。

## 隔間及牆面

- 分戶牆：15 公分 RC 牆。
- 室內隔間：採輕質灌漿牆或輕質隔間牆。
- 客餐廳及臥室：高級乳膠漆及設置梯腳板。
- 浴室及廁所：高級壁磚。
- 廚房：高級壁磚。
- 公共樓梯間：水泥漆。

## 地坪

- 客餐廳及臥室：高級地磚或超耐磨木地板含隔音地墊。
- 廚房：高級地磚或超耐磨木地板。
- 浴室及廁所：高級止滑地磚。
- 陽台：高級止滑地磚。
- 公共樓梯間：高級止滑地磚。
- 樓版：客廳、餐廳、臥室結構體樓版 20 公分厚。

## 平頂

- 客餐廳及臥室：結構原貌不另做天花板。
- 廚房：暗架矽酸鈣板刷乳膠漆。
- 浴室及廁所：暗架矽酸鈣板刷乳膠漆。
- 陽台：鋁製天花。
- 公共樓梯間：水泥漆。

## 廚具設備

- 採用進口高級櫥櫃，A1、A2、A5、A6 戶人造石檯面，附不銹鋼水槽、水槽龍頭、排油煙機、瓦斯爐、洗碗機、濾水器、微波烤箱、IH 感應單口爐。A3 戶人造石檯面，附不銹鋼水槽、水槽龍頭、排油煙機、瓦斯爐、洗碗機、濾水器、微波烤箱。

## 衛浴設備

- 主浴室 A1、A2、A5、A6 戶選用 INAX 全智能馬桶、面盆、面盆龍頭、壓克力浴缸、浴缸龍頭，並配置淋浴組、高級明鏡。A3 戶選用 INAX 全智能馬桶、面盆、面盆龍頭，並配置淋浴組、高級鏡箱。
- 客浴室 A1、A5 戶選用 INAX 面盆、面盆龍頭、壓克力浴缸、浴缸龍頭，並配置淋浴組、高級鏡箱。A2、A3、A6 戶選用 INAX 面盆、面盆龍頭，並配置淋浴組、高級鏡箱。
- 廁所 A1、A2、A3、A5、A6 戶選用 INAX 馬桶、免治馬桶蓋、面盆、面盆龍頭，並配置高級明鏡。
- 浴室馬桶旁配置插座，以利客戶未來選配免治馬桶。

## 工作陽台設備

- 工作陽台設洗衣機龍頭、預留洗槽冷熱水出水口、照明燈具、手動式昇降曬衣架、落水頭及插座。

## 空調排氣

- 一樓門廳及一樓公共服務空間設置空調設備。

- 主客浴室設多功能暖風機及廁所設抽風機。
- 各戶配置冷暖變頻分離式室外主機並預留穿樑套管及室內外機排水管及電源。

## 肆、給水設備系統

- 冷熱水管皆採不銹鋼管，熱水管採保溫披覆管減少熱量損失，冷水管採披覆管防止結露滴水。
- 各戶獨立水錶，間接供水。
- 屋頂層水箱採隔離式雙水箱設計，清洗水箱不必停水。
- 地下室蓄水池進水設過濾設備。
- 最頂層3樓各戶給水設定壓泵，改善頂層水壓。
- 揚水泵裝置緩啟動器及管路設水錘吸收器，可省電並大幅降低管路噪音及損傷管件。
- 各戶於工作陽台設置制水閥，需要水管維修時可於當層方便開關。

## 伍、排水設備系統

- 雨污水分流，污水管、生活廢水及雨水管採CIP管。
- 室內廢排水管設置存水彎，有效防臭防蟲及防止排水阻塞。
- 廢水泵採著脫裝置，以利日後之定期檢修。

## 陸、垃圾處理

- 設置廚餘冷藏設備、垃圾子車及資源回收桶。

## 柒、機電設備

### 電器設備

- 供電方式各戶單相三線110 / 220 V 電源。
- 採太平洋或華新麗華或大亞等正字標記電線、電纜。
- 電源箱設士林、東元等無熔絲開關及漏電斷路器。
- 各戶室內玄關設自動感應照明。
- 各戶室內照明採大型開關面板附夜間指示燈。
- 所有插座使用接地型插座。
- 浴廁、廚房、工作陽台設置插座經由漏電斷路器保護，預防觸電。
- 玄關設置室內燈具統一開關。
- 客廳及主臥設USB充電插座。
- 走道或次浴室門口旁設保安燈。

### 寬頻光纖網路設備

- 各戶設置資訊箱並於客廳及臥室佈設網路線及出線口。
- 光纖到府(FTTH)網路電纜幹線以光纖取代傳統銅纜，大幅提升傳輸速率與傳輸品質，並可提供住家選擇寬頻多媒體網路服務。

### 電話電視設備

- 各戶客廳、臥室設電話出線口。
- 各戶客廳、主臥室設高畫質數位電視出線口，電視線路提昇至可傳輸高畫質數位電視之防雜訊同軸電纜。

### 緊急供電系統

- 地下室設全新緊急發電機，提供公共設施緊急或停電之電源。
- 客廳、廚房冰箱及瓦斯熱水器各設一處一般停電時緊急供電插座。

## 捌、安全管理設備

### 門禁安全系統

- 社區大門及地下室等相關位置設感應讀卡機管制門禁。
- 數位監視系統：一樓門廳、車道口、電梯車廂、社區一樓公設、庭園及停車場重點位置設置彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由門廳管理櫃台 CCTV 彩色顯示器監視。
- 地下室各層設緊急求救與對講機，另於屋頂平台加設對講機，直通管理櫃台。

### HA 保全系統

- 影像對講主機：設於客廳具備訪客彩色顯像功能，並附有防盜、防災警報音響、指示燈。
- 玄關攝影對講機：設於一樓大門口及各戶門口，供住戶確認訪客身份用。
- 火警感知器：設火警感知器偵測火警。
- 防盜磁簧開關：住宅層第一層及頂樓外部門窗均設置，其餘樓層設於各戶玄關門及工作陽台門。
- 緊急按鈕：設於保全主機、各戶浴廁，於緊急狀況可通知管理員櫃台處理。
- HA 保全監控總機：管理員可透過總機，隨時注意及處理各住戶內異常及緊急警報。

### 監控系統

- 公共設施(如公共揚水泵、送排風機及水箱水位、污廢水槽水位、污水處理設施、油槽油位等)納入電腦監視管理系統並可定期列印保養清單。
- 公共水箱蓋及保全弱電箱設置防入侵警報設備，並與管理櫃台連線，以維護用水及保全設備安全。

## 玖、消防設備

- 依消防法規設置，停車場設自動泡沫撒水系統，各層設消防栓箱及火警警報系統，緊急廣播系統，緊急照明燈，逃生標誌，滅火器。
- 依消防法規各戶若須設置自動撒水系統，撒水頭採半隱藏型，美觀大方。

## 拾、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。費用部分內外管線由乙方負擔，裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請。
- 外水外電由乙方統一代為申請裝設，費用由乙方負擔。

## 拾壹、特約事項

- 一、建材及設備如因停產、法令禁止使用、禁止進口或經甲方同意因產品規格、品質與原設計需求不符時，本公司可斟酌改用與約定建材品質相當之其他廠牌。
- 二、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、未註明之建材均由本公司指定。
- 三、甲方認知若石材及木質地板及木門等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，並非瑕疵。
- 四、銷售樣品屋所展示之格局與建材係經由室內設計師調整，供住戶未來自行裝修之參考，相關建材設備悉以本契約所敘為準。
- 五、確保社區價值，住戶不得變更外觀，建物外觀嚴禁私設鐵窗。

## 附件六之一 室內建材方案表(共三頁)

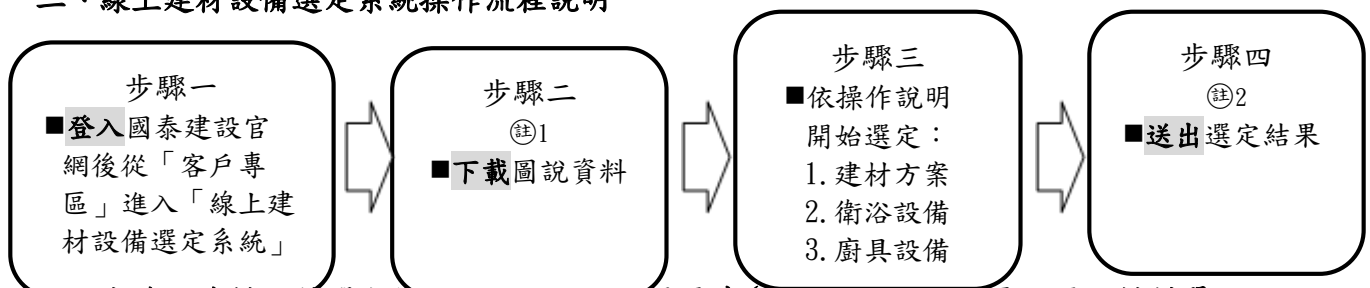
【資料另行檢附】

## 附件七 建材設備選定

### 一、辦理期限表（建材設備選定及設計變更）

樓別	變更完成期限		
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前
	年	月	日前

### 二、線上建材設備選定系統操作流程說明



※完成線上建材設備選定後，若仍有工程變更需求（如隔間調整、機電位置，材料單項退訂等），請另行上網線上預約，由專人協助辦理。

① 下載圖說資料：圖說資料不另行寄送紙本，一律上網自行下載。

② 送出選定結果：送出選定結果，系統發送驗證碼(6位數字)於簡訊中，輸入驗證碼後點擊「確認送交」後，系統出現「選定結果已順利送出，感謝您的合作！」即表示線上建材設備選定完成。

### 三、客戶變更之規定：

- (一) 甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，需位於原規劃範圍內，並以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及玄關門位置、方向等不得要求變更。
- (二) 甲方若有建築設計變更事項，應於工程變更期限表如附件七期限前，提出變更設計之申請，逾指定期限乙方得逕依原規劃圖面施作。
- (三) 甲方就室內建材之牆面、地坪、廚具面板及檯面應於上開客戶變更期限表之期限前就「室內建材表A、B、C三方案」及「廚具檯面高度87公分、90公分二方案」分別選擇並簽認予乙方，如逾前開期間，則乙方得逕依B方案及廚具檯面高度87公分方案施作之，且絕無異議，並同意就「室內建材表A、B、C三方案」不得跨案搭配組合之。
- (四) 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應於乙方所提供之工程變更單上簽認為準(含變更圖說)，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，並附詳圖供本工程配合辦理之，如因此而有違反建管法令者，乙方得不予受理。
- (五) 依上述辦理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與次月期款合併繳清，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。變更追加減帳，雙方同意追加工程款於簽認完成後之次月(期款合併)繳納，減帳工程款則自交屋款中扣抵。
- (六) 甲方若有解除契約情事發生，對於乙方已進行中或已完成之各項變更，甲方應另負擔回復原狀之費用。
- (七) 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。

## 附件八

### 分 管 同 意 書

立同意書人(以下簡稱立書人)向國泰建設股份有限公司購買「國泰雍萃」社區B5棟07樓房屋暨座落基地，而就台北市政府建造執照111建字第0005號，「國泰雍萃」社區大樓之法定空地、屋頂平台、各樓層、樓電梯間及地下一層防空避難室兼停車空間、地下二至四層停車空間，公共設備空間等之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

- 一、本社區之法定空地、屋頂平台、一樓之門廳、梯廳、樓梯間、管委會空間(公共設施)、公共陽台、公共雨遮、一樓庭院及地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。
- 二、惟上開法定空地另有標示約定由各該住戶使用者，則由各該戶管理使用之，如後分管約定範圍示意圖(橘色部份)，但其管理使用方式仍不得違反相關建築法令。
- 三、大樓地下一至四層停車空間之購買者依其所購位置停放，除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「地下層停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分權利」。
- 四、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等，立書人並有告知之義務；如違反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致國泰建設股份有限公司或第三人因此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。
- 五、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。
- 六、容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- 七、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用。
- 八、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。
- 九、有關本分管同意書所約定事項的權利義務，非經區分所有權人全體同意不得變更之。

立同意書人：

身份證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件八之一 分管約定範圍圖

【資料另行檢附】

## 附件九

### 委刻印章同意書

立同意書人：委託人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）

受託人 國泰建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「國泰雍萃」房屋編號\_\_\_\_\_棟 樓（含汽車停車位編號\_\_\_\_\_）及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項同意如下：

一、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。

二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：

1. 本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權登記之申請。
2. 稅捐申報及實價登錄。
3. 水、電、瓦斯之申請或變更。

三、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。

四、甲方係於簽訂「房屋預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分了解後立本同意書備存。

立同意書人：

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

## 附件十 裝潢施工約定

- 一、為維護本契約建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、為防止因施工污損公共設施，以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢戶於施工前須繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管理單位。並於裝潢施工完成後，無損害公共設施及環境清潔經管理單位認可後，無息領回保證金。
- 三、裝潢施工須遵守下列規定：
  - (一) 承包商須完成「施工營繕險/營造工程險」之投保，並檢附保單副本，以保障業主權益。
  - (二) 進場施工人員應向管理單位換證，憑證進入施工，並佩帶於胸前以資識別。
  - (三) 施工車輛必須停放於裝潢戶之停車位，不得任意停放社區內其他位置，否則每輛車每日由保證金扣除新台幣伍佰元。
  - (四) 搬運材料及工具應使用指定電梯〈電梯內外應裝置保護板〉，不得超重或超長，並維護出入層之地坪。
  - (五) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間〈砂石應裝袋〉。
  - (六) 材料工具進出本契約建物，須經本大樓管理單位查驗後放行。
  - (七) 為維護本契約建物之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得施工，並應於地板上鋪設保護材料，以防止重物撞擊地面及因而發生之重大聲響。
  - (八) 每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至五時三十分，星期例假日禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
  - (九) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞安寧。
  - (十) 施工人員不得以任何理由留宿於本契約建物，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地丟棄煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
  - (十一) 施工廢棄物及垃圾應暫存於裝潢戶室內，並自行清運。
  - (十二) 施工時不可擅自破壞損毀及改變本契約建物之外貌、結構體、H A對講系統、消防設施〈尤其勿移動火警感知器、撒水頭位置〉、給排水設施及其他公共設備，如有損壞或影響全棟系統運作，應即時連絡本契約建物管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
  - (十三) 承包商不得於本契約建物任何區域張貼廣告。
  - (十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- 四、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與承包商共同負連帶責任。
- 五、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金，共同分攤清潔費用。
- 六、施工期間因施工需要，應經大樓管理單位同意，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，應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 七、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理單位隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。
- 八、於本契約建物管理委員會尚未成立前，由乙方指定之管理單位代為執行本施工管理辦法，並於本契約建物管理委員會成立或管理負責人選出後移交之。

## 附件十一 住戶管理規約

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇

#### 1. 之情形)

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

1. 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。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

■2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於02F-A1、02F-A2、02F-A5、02F-A6之露臺，為02F-A1、02F-A2、02F-A5、02F-A6（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

#### 四、停車空間應依下列規定：

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

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

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

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

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

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

#### 五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就

下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

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

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童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(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 第三條

#### 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

選者視為選擇1.之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：\_\_\_\_\_等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

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

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

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第

二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 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

1. 定期會議每年召開\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

#### 二、召集人之產生方式

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

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

#### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

#### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，

未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 2. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
- 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 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

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 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)主任委員一名。
- (二)副主任委員\_\_名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)\_\_名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)\_\_名。
- (五)委員\_\_名。

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

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
- 3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
- 4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

第十二條 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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾

二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

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

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

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。
- 2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。
- 3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

- (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

- (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

第十三條

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三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條

管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

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

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委

員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

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

- 1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 2. 應有\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_以上之決議通過。
- 3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_以上之決議通過。
- 4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 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)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

## 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三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 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總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4.管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、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)或積欠達新臺幣\_\_\_\_\_萬元以上(含)，經天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請

法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_%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符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

#### 第二十條 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。

## 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）  
1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。  
2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四)現金存款：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

### 第二十二條 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、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)  
1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦

法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

#### 第二十三條 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，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

#### 第二十四條 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出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼骨造），基礎形式：（筏式基礎）（基樁），擋土形式：（連續壁）。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、（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。

十三、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。

十四、依臺北市政府110年9月30日府都設字字第《1103037831》號函加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、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)容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。(三)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33席機車停車位(預留充電管線)及地下1至4層全數計177席留設汽車停車位(預留充電管線)。2、地面層留設不少於法定車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側及西側共計留設32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，並設置智慧水電瓦斯錶、智慧生活服務系統及智慧科技運用管理維護計畫。(四)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新台幣24萬元(每月10,000元 x 12個月 x 2年)基金予管委會續管。(五)本建築物一層樓高5公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。(六)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用；

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。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 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。

### 第二十六條 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六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，

由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 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、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 詳如附件六。  
2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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。

第二十九條 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、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

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

第三十條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

同意規約遵守人：

身分證字號：

戶別：

中華民國            年            月            日

## 附件十二 信託契約書(共16頁)

【資料另行檢附】

### 附件十三 價金信託重要約定及注意事項

- 本契約所稱「價金信託」之價金係指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款(銀行貸款)及交屋款。
- 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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，由賣方負最終履約責任。
- 賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額，會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方將於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受價金信託之保障。
- 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，受託機構限於信託契約相關之特定目的範圍內，蒐集、處理、利用及揭露買方資料。
- 買方可自行至受託機構網頁查詢其所繳價金交付信託明細，查詢網址為：[www.cathaybk.com.tw](http://www.cathaybk.com.tw)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構。
- 以下所稱「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」時，買方對於可供分配信託財產之請求，將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，依買賣契約之約定應向賣方請求。
- 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，如需召開受益權人會議時，信託契約有關受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項之約定，其效力及於買方。

## 附件十四

### 國泰建設(股)蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人已清楚瞭解並同意本公司蒐集、處理或利用個人資料之目的及用途，並依據個人資料保護法規定，應告知各款事項如下：

- 一、 蒐集之目的：基於履約之範圍內蒐集、處理或使用個人資料並透過整合資料即時發送不動產相關資訊、活動邀請等訊息使用，以之作為後續服務提供之依據。
- 二、 蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，詳如不動產買賣契約書及業務相關文件內容。
- 三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - (一) 期間：個人資料蒐集之目的存續期間，並經本公司主動或經立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人以書面或本公司同意之方式向本公司請求停止蒐集、處理或利用。
  - (二) 地區：本公司及其業務委外機構所在地、其他與本公司有業務往來之機構營業處所所在地。
  - (三) 對象：本公司、辦理價金信託之金融機構、本公司之業務委外機構及與本公司有業務往來之機構。
  - (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式(紙本形式或電子檔案)。
- 四、 依據個資法第三條規定，立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人就本公司保有的個人資料，得以書面郵寄至國泰建設股份有限公司專案一部(地址：10669台北市大安區敦化南路二段218號6樓)或本公司同意之方式以行使下列權利：
  - (一) 得向本公司查詢、閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。
  - (二) 得向本公司請求補充或更正，惟依法立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人應為適當之釋明。
  - (三) 得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須者，得不依您請求為之。
- 五、 不提供個人資料所致權益之影響：

立同意書及立同意書人之法定代理人/負責人/輔助人/被授權人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供您相關服務。

立 書 人： \_\_\_\_\_ (簽 章)

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月

## 附件十五 建造執照影本

【資料另行檢附】

# 臺北市政府都市發展局建造執照

111建字第0005號

起造人姓名	國泰建設股份有限公司 負責人:張清樾		住 址	10669台北市大安區敦化南路二段218號2樓		
設計人姓名	金以容		事務所名稱	金以容建築師事務所		
建造類別	新建		構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區(特)		幢層數	1幢1棟地上26層地下4層 共30層125戶		
建築地點	地 址	北投區建民里文林北路75巷				
	地 號	北投區軟橋段0074-0000號 共2筆				
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	719.17m <sup>2</sup>	基 地 面 積	
	其 他	23814.94m <sup>2</sup>				騎 樓
					其 他	3861.39m <sup>2</sup>
發 照 日 期	111年01月04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94個月內竣工	
工 程 價	\$ 561,382,998 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1樓	2015.48	4.4	防空避難室兼停車空間共33筆 (詳見附表)				
				總 計:	23814.94		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 年 一 月 四 日

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

## 建築地點：

地號：北投區軟橋段0074-0000號



北投區軟橋段0080-0000號

A棟地下001層、面積:2015.48m <sup>2</sup> 、高度:4.4M、用途:防空避難室兼停車空間	A棟地下002層、面積:1930.05m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車場、停車空間
A棟地下003層、面積:1930.05m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車場、停車空間	A棟地下004層、面積:1930.05m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:停車場、停車空間
A棟地上001層、面積:643.73m <sup>2</sup> 、高度:5.0M、用途:門廳、管委會空間、管理員室	A棟地上002層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上003層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上004層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上005層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上006層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上007層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上008層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上009層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上010層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上011層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上012層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上013層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上014層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上015層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上016層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上017層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上018層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上019層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上020層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上021層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上022層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上023層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上024層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟地上025層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅	A棟地上026層、面積:602.73m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅
A棟突出物001層、面積:99.11m <sup>2</sup> 、高度:3.3M、用途:樓梯間、梯廳	A棟突出物002層、面積:99.11m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:樓梯間、機械室、水箱
A棟突出物003層、面積:99.11m <sup>2</sup> 、高度:2.95M、用途:樓梯間、機械室、水箱	

雜項工作物：水溝：長度243.0m

圍牆：長度162.035m、高度2.0m、面積32.4m<sup>2</sup>

## 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《15》日（法令適用日期：109年12月15日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《3142.22》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，大地工程技師：《曾豐升》技師。
7. 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。
8. 本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼骨



## 注意事項：

- 造)，基礎形式：(筏式基礎)(基樁)，擋土形式：(連續壁)。
9. 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。
  10. 未設置空氣調節設備。
  11. 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。
  12. 昇降機《3》部。
  13. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
  14. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審查。
  15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  16. 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。
  17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  18. 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。
  19. 本案依本府都市發展局《中華民國110年9月30日》府都設字第《1103037831》號函完成都市設計審議程序。
  20. 本案係容積移轉接受基地，經本府中華民國110年1月21日府都綜字第1093121919號函及中華民國110年5月20日北市都新字第1106003129號函核備自本市大安區仁愛段五小段489地號、中山區榮星段二小段185地號及大同區迪化段三小段318等14筆地號移入容積3895.69平方公尺。
  21. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為500.85平方公尺，屋頂平臺綠化面積為252.32平方公尺。
  22. 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。
  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39.4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252.32平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
  24. 本案起造人應繳納綠建築保證金，應於領得使用執照前繳納保證金之金額為新臺幣28,069,149元完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
  25. 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。
  26. 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。
  27. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
  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，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」。
  29. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
  30. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
  31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
  32. 新建建築物施工安裝預鑄式污水處理設施，請於安裝前10日檢具相關文件送本府工務局衛生下水道工程處辦理安裝前之預鑄式污水處理設備「勘驗備查」程序，並於施工勘驗後申辦「用戶排水設備位置」竣工查驗前，檢附施工前、中、後之預鑄式污水處理設施照片(含廠牌、規格、尺寸等)及動態施工安裝過程光碟片予該處。
  33. 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。
  34. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水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。
  35. 高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
  36. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
  37. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。



## 注意事項：

- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 39.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 40.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。
- 41.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。
- 42.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。
- 43.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。
- 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110工震字第597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.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。
- 48.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。
- 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.依臺北市府110年+月30日府都設字字第《1103037831》號函加註說明：(以下事務所依核定函文填列)一、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)容積移轉環境補償措施如後：基地西側至北側多退縮926.92平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。(三)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33席機車停車位(預留充電管線)及地下1至4層全數計177席留設汽車停車位(預留充電管線)。2、地面層留設不少於法定機車位數20%之自行車停車位，本案於基地北側及西側共計留設32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，並設置智慧水電瓦斯錶、智慧生活服務系統及智慧科技運用管理維護計畫。(四)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新台幣24萬元(每月10,000元 x 12個月 x 2年)基金予管委會續管。(五)本建築物一層樓高5公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，起造人應無條件接受拆除。(六)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或做為他用；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。

