

「潤泰之森」房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：潤泰創新國際股份有限公司

茲為「潤泰之森」(以下簡稱本案)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約於簽訂前已經買方於西元_____年_____月_____日攜回審閱_____日以上(契約審閱期間至少五日)，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章：潤泰創新國際股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

臺北市北投區軟橋段 28、30、31、32、35 地號等 5 筆土地，面積共計 6698.63 平方公尺(2026.34 坪)，軟橋段 32 地號使用分區為第三之二種住宅區(特)，軟橋段 28、30、31、35 地號使用分區為第三種住宅區(特)。

二、房屋坐落(本約所載之別墅區為建照圖所指連棟住宅)：

同前述基地內「潤泰之森」

塔樓棟：編號_____棟_____戶_____樓乙戶

別墅區：編號_____棟_____戶_____樓乙戶

(共計 196 戶)，為主管建築機關核准中華民國 113 年 3 月

27 日 113 建字第 0060 號建造執照，建造執照影本詳【附件一】，
房屋平面圖詳【附件四】。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之汽車停車位，平面式 機械式 其他__，
共計____位，依建造執照圖說之編號如下：

樓層／編號	性 質		型式：平面式	
	法定 汽車停車位	自行增設 汽車停車位	大車位	
			(1)	(2)
地下____層____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
地下____層____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
地下____層____號	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

上述汽車停車位無獨立權狀，其車位規格為：

1．大停車位

(1)長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

(2)長 6.0 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺
(_____坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之，詳【附件八】，建造執照核准之該層停車空間平面圖詳【附件五】。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。買方購買之汽車停車空間面積_____平方公尺÷本案全部共有部分總面積

17622.80 平方公尺之比例=_____%(取小數點第二位，以後四捨五入計算為主。)

(三)買方購買之汽車停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積

買方購買「潤泰之森」房屋___棟_____戶_____樓乙戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積19715.97 平方公尺(5964.08 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積

本戶房屋面積共計_____平方公尺(_____坪，此面積即為將來計算管理費之依據)，包含：

戶別：_____

項次	項目	平方公尺	坪
1	專有部分	平方公尺	坪
(1)	主建物面積	平方公尺	坪
(2)	附屬建物面積	平方公尺	坪
	含：陽臺面積	平方公尺	坪
2	共有部分面積	平方公尺	坪
3	主建物面積占本房屋得登記面積之比例	%	

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目詳【附件八】。其他如有依法令須登記為共有部分者，依【附件八】辦理。本案共有部分扣除公設(四)(車公)後之面積計 10185.53 平方公尺(3081.12 坪)。
- 二、前款共有部分之權利範圍係依【附件八】所載分配原則而為計算。本案全部共有部分總面積計 17622.80 平方公尺(5330.90 坪)；專有部分總面積計 19715.97 平方公尺(5964.08 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，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算(詳【附件八】所載分配原則)。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

契約總價新臺幣_____億_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣_____元整。

(二) 房屋價款：新臺幣_____元整。

1、專有部分：新臺幣_____元整。

(1) 主建物部分：新臺幣_____元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____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_____元整。

(三) 車位價款：新臺幣_____元整。

詳【附件六】。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予華南商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，詳【附件十四】。

價金返還之保證：

本預售屋由○○金融機構負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由○○金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、本條付款辦法除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定詳【附件七】於工程完工後繳款。其接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內，自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地、露臺之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位

本契約地下層共四層，總面積 12098.08 平方公尺(3659.67

坪)。地下一層為自設汽車停車位，地下二層為法定汽車停車位及自設汽車停車位、地下三及四層為法定汽車停車位。扣除【附件八】所列地下層不具獨立權狀之公設(四)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，其餘公設(四)面積共計 7437.27 平方公尺(2249.77 坪)，由賣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案承購戶。

(一)本案地下層自設或法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用使用權予未取得本案專有部分者。

(二)本案地下二層編號-238 號、地下三層編號-158 號、及地下四層擬變更設計後編號-77 號無障礙汽車停車位規劃為訪客汽車停車位，位置詳【附件九】，產權為全體區分所有權人共有。以上汽車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定。

(三)本案地下一層法定機車停車位、垃圾車臨停車位產權為全體區分所有權人共有，使用管理辦法依管理委員會之規定。

(四)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。但本條第一款第二目約定之汽車停車位(地下二層編號-238 號、地下三層編號-158 號、及地下四層擬變更設計後編號-77 號無障礙汽車停車位)，不在此限。

(五)本案於地下室適當位置設置電動汽車充電電源盤，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。

(六)於塔樓棟地下一層設置別墅區住戶汽車停車位之專用停車

空間（車庫），位置詳【附件九】，各戶車庫由別墅區住戶以遙控捲門管控。

二、法定空地

- (一)本案法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除本款第（二）目另有約定外，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- (二)本案法定空地有部分為無遮簷人行道及開放空間範圍，依法供公眾使用及通行，並於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責維護事宜，位置詳【附件十】。
- (三)本案別墅區 **B1~B16** 戶連接一樓庭院約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，別墅區 **B1~B16** 戶之住戶，同意不得任意搭建違章建築。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。約定範圍詳【附件十】。
- (四)本案法定空地上設置進排氣管道設施，位置詳【附件十】。
- (五)本案一樓法定自行車停車位產權為全體區分所有權人共有，使用管理辦法依管理委員會之規定，位置詳【附件十】。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、露臺

- (一)本案歸由管理委員會管理之塔樓棟二樓露臺，由管理委員會負責管理維護，約定範圍詳【附件十一】。
- (二)本案塔樓棟二樓 **A1、A4、A5、A6** 戶及二十九樓 **A1、A3、A4、A6** 戶連接之露臺及別墅區 **B1~B16** 戶連接之露臺約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，塔樓棟露臺戶住戶及別墅區 **B1~B16** 戶之住戶，同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露臺女兒牆

之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。約定範圍詳【附件十一～十三】。

(三)日後管理委員會進行清洗、維護塔樓外牆或政府機關執行公務之必要時，如需進入、通過、使用露臺或其上空間者，該住戶應配合辦理。

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

六、買賣雙方同意將本條約定訂入本案「公寓大廈管理章程暨管理公約」，並依本契約及本案「公寓大廈管理章程暨管理公約」詳【附件三】之約定，作為上述各項使用之依據。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、有關建材、設備及其廠牌、規格或等級詳【附件二】建材設備表。

二、本案施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表詳【附件二】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

三、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

五、賣方如有違反前四款之情形，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。

六、買方、買方之繼受人及其日後成立本案之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約所無約定或違反法令之建材及相關設備。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本案之建築工程於西元 2025 年 01 月 17 日之前開工，西元 2034 年 08 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，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第廿五條違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

一、塔樓棟買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，在原範圍內如需變更污廢水管線，以不影響下層樓為原則。別墅區交屋標的為室內牆面、地坪、天花無裝修面材之主要構造面及一層廁所範圍及機電管線(含瓦斯、空調、給水、排水、電力、電信等)留設於各戶配電箱、管道間及陽臺等一次側之房屋(以下簡稱毛胚屋)。買方申請變更設計之範圍僅限於【附件二】建材設備表約定交付之內容；若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得拒絕買方要求之變更。其他有關建築主要結構、塔樓棟、別墅區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施與各戶大門、浴廁及廚房位置等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為

準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，為買方取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。(別墅區以毛胚屋辦理驗收)
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 四、依上述第一至三款辦理驗收，驗屋檢查標準及項目，參考【附件

十七】交屋驗收表。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、房地所有權移轉登記

(一)土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二)房屋所有權移轉登記

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

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

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除第十三條交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

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

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

- 五、買方同意授權賣方代刻印章一枚保管及使用於「委刻印章同意書」所載之用途及事項，詳【附件十八】。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋(別墅區以毛胚屋辦理交屋)。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物及土地所有權狀、房屋保固書、鑰匙、使用維護手冊、規約草約【附件三】、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意自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由賣方負擔。
- 五、買方同意清潔維護及管理服務費收取方式如下：
- (一)塔樓棟每坪每月新臺幣壹佰陸拾元整及別墅區每坪每月新臺幣壹佰參拾元整(不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤)。
 - (二)汽車停車位每月每位新臺幣捌佰伍拾元整。
 - (三)機車停車位每月每位新臺幣壹佰伍拾元整(使用者付費)。

(四)自行車停車位每月每位新臺幣伍拾元整(使用者付費)。

買方同意自交屋日起，向賣方委任之管理公司繳付上述本戶應分攤之費用：上述費用作為本戶應分攤之清潔維護費、管理服務費等相關費用支出，管理公司需每月公告收支情形，待管理委員會成立並訂立社區管理費收取標準時，則由社區管理委員會負責辦理。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應依公寓大廈管理條例第廿八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至成立管理委員會或推選管理負責人止，擔任本案共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人(以下共同簡稱管理委員會)後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知主管機關派員會同見證雙方是否移交。
- 三、移交日及時間由賣方指定，並於五日前通知管理委員會，賣方應於擬辦理公共設施移交七個工作日前提提供公共設施移交清冊、竣工圖說交予管理委員會進行辦理移交預查手續，移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，賣方即得開放公共設施供社區住戶使用。
- 四、雙方同意公共設施移交予管理委員會後，由管理委員會自行負責共用部分之管理與保管，賣方自該日起負責公共設備保固一年。管理委員會應於合理期間內為必要之檢視，如有瑕疵並應

於合理期間內儘速通知賣方，賣方應於合理期間內修繕完畢。

- 五、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，將公共基金由公庫代為撥付管理委員會。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、保固期限起算日：
- (一)本契約房屋自買方完成交屋日。
- (二)如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起。
- 二、保固期限及範圍：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對結構部分(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)保固二十年及「屋頂版、外牆、外牆窗、陽臺、露臺、浴室及廚房」之防水負責保固二十年(例外情形：別墅區交屋時除一層廁所依【附件二】建材設備表施工交付外，其餘以毛胚屋交付，浴室及廚房係由買方於交屋後自行裝修，故賣方不提供防水保固)，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年。
- 三、賣方應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。
- 四、前三款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 五、賣方能證明係因天災地變等不可抗力或可歸責於買方因使用不當、自行變更修改等或不可歸責於賣方之因素所產生之瑕疵或損壞，不在保固責任範圍內。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利

於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於上開預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)本款第一至三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽發與分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，該抵押權設定所需費用由買方負擔。

(五)本款第一至三目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付，或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於二星期內將第二順

位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報

日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿四條 不可抗力因素之處理

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

第廿五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但於賣方已開始辦理本約房地產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房地產權返還，並完成移轉登記予賣方。

第廿六條 疑義之處理

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

第廿七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第廿八條 附件效力及契約分存

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

第廿九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十條 特別約定事項

- 一、買賣雙方間之所有權利義務均以本契約書面所載為準，簽約前如有任何口頭或書面協商或承諾未載入本契約者，不具約束力。
- 二、本契約記載之各項面積以平方公尺面積換算為坪數面積後，取小數點第二位，以後四捨五入計算為主。
- 三、為因應「潤泰之森」社區住戶交屋後可觀賞有線電視台之節目，買方同意由賣方委託有線電視公司裝設相關纜線於社區，並於收視期間內提供相關佈纜路徑所需之配合；俟管理委員會成立後，再由管理委員會與有線電視公司辦理簽約等相關事宜。

- 四、買賣雙方於買賣契約簽訂後至交屋前，買方同意賣方得選擇任何戶別辦理本案之說明會及因工程需要之使用及管理，惟賣方應於交屋時，需將買方所購之房屋完成至交屋之屋況。
- 五、買方同意遵守本案之「公寓大廈管理章程暨管理公約」詳【附件三】，於區分所有權人會議訂定規約前，視為本案之規約。
- 六、管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時須遵循下列規定：
- (一)簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。
 - (二)於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶**新臺幣貳拾萬元整**予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費**新臺幣壹佰伍拾元整**。
 - (三)裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費後，無息領回裝潢保證金。
 - (四)未繳交裝潢保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
 - (五)管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。
- 七、本案將建案土地及興建資金信託予**華南商業銀行股份有限公司**，並於華南商業銀行股份有限公司設立信託專戶專款專用。本項信託並非為買方之利益而設，但不影響買方依本契約所享有之權益，詳【附件十四】。
- 八、為提昇本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機依賣方規劃之位置予以設置，詳【附件四】；一樓、二樓公共設施空調室外機位置詳【附件十、附件十一】，統一按賣方規

劃之位置予以設置。並同意日後非經區分所有權人會議決議(規約第八條第二款第一目決議)，不得變更設置之位置。

九、本案二十八樓 A1、A2、A3、A4、A5、A6 戶部分天花板位置設置供上層住戶使用之廚房或浴廁污、廢水管，為天花板包板區並留設必要之檢修口，由該區域地板磁磚完成面至上方包板高度淨高約 255 公分，詳【附件四】。買方簽約時已知悉，並同意絕不更動或拆除天花板內設置之污、廢水管。日後上層住戶如需進行必要之維護及修繕，該戶應同意配合進入維護修繕，若買方轉售須善盡告知新買方之義務。

十、本案屬於高層建築物，二樓 A1、A4、A6 戶及三至三十三樓 A1、A3、A4、A6 戶依法不得拆除廚房牆面及防火門，買方於簽約時已知悉。

十一、本案二樓 A5 戶及三樓至二十八樓 A2、A5 戶採開放式廚房規劃，其上方設置供上層住戶使用之廚房污、廢水管，並施作天花板及留設必要之檢修口，由該區域地板磁磚完成面至上方包板高度淨高約 255 公分，詳【附件四】。買方簽約時已知悉，並同意絕不更動或拆除天花板內設置之污、廢水管。日後上層住戶如需進行必要之維護及修繕，該戶應同意配合進入維護修繕，若買方轉售須善盡告知新買方之義務。

十二、本案二樓 A1、A6 戶露臺設置瓦斯管線，詳【附件十一】。該住戶同意絕不更動或拆除設置之瓦斯管。日後如需進行必要之維護及修繕，該戶應同意配合進入維護修繕，若買方轉售須善告知新買方之義務。

十三、本案房屋實際圖說以臺北市政府建築主管機關所核定之建造執照核准圖說為準，若因相關專業設計(包括但不限於消防設備、結構外審等設計)之審查主管機關審核結果，要求圖說變動，賣方將發函告知。

十四、本案將辦理變更部分建照設計，賣方將於取得使用執照以前向主管機關完成申請變更作業，賣方已詳實告知，買方於簽約

時已知悉無誤。詳【附件四、附件五、附件九~十三】。

十五、本案一律禁止陽臺加窗或加設鐵窗等，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。

十六、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施須依法令規定辦理。但設置防墜設施之材質、顏色、形式依據管理委員會制定之形式設置。

十七、本案各層梯廳、走道，住戶均不得任意更改原規劃設計及擺設鞋櫃、傘架、穿鞋椅或者其他有起火及阻礙避難通行之物品，以確定梯廳、走道避難通行順暢。若住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶需即刻拆除或將上述物品遷離並回復原狀，且全部費用由住戶自行負擔。

十八、本案一樓及二樓規劃之管委會使用空間及防災中心，主要提供本案全體住戶平時會議召開、聚會聯誼、設置相關設施及防災設備之使用，其使用管理授權管理委員會決定；銷售圖面上之設施擺放，僅為示意表現，不在本買賣範圍內。

十七、買賣雙方之通信地址以本契約所載者為準；若有變更，應即以書面掛號通知他方，否則若致一方寄交他方的各項函件遭退回，以郵局第一次投遞日為合法送達日。

十八、個人資料之蒐集、處理及利用：

(一) 賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

(二) 賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

(三) 買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案信託

機構華南商業銀行股份有限公司，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。

(四) 個人資料蒐集告知事項及使用同意書，詳【附件十五】。

十九、因應不動產防制洗錢法令規定，於買賣交易時需填妥不動產買賣交易之防制洗錢聲明書，詳【附件十六】。

二十、買方不得對賣方人員提供、收受、承諾或要求賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。買方如違反前述規定時，賣方得終止或解除本契約，或將溢價及利益自契約價款中扣除，如有損害並得向買方要求賠償。買方如知悉賣方人員有違反前述規定情形時，應即告知賣方，並提供相關證據及配合調查。

廿一、本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本公寓大廈管理章程暨管理公約時，應予配合辦理。

廿二、本案例外牆之曝曬磁磚與石材備品、室內公共區域之磁磚與石材備品，由社區管理委員會統籌管理之。

第卅一條 依建造執照加註事項，詳【附件一】，摘要如下：

一、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。

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。

三、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。

四、起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他

違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。

- 五、預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後 2 年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 六、第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《250.97》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 七、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 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。
- 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者，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本局依法查察。
- 十、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)。
- 十一、起造人應依建築技術規則建築設計施工編第 4 之 1 章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

十二、依據臺北市都市設計及土地使用開發許可審議核備函(112.15.5 府都設字第 1123074557 號函) (註：核備函正確日期應為 112.12.5)，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：

- (1) 本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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。
- (2) 容積移轉環境補償措施如下：基地北側廣場、東、西側及南側沿街共留設 1618.6 平方公尺開放空間，不得擅自圍閉或設置障礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- (3) 本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計劃案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
- (4) 植生牆及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 36 萬元(每月 15,000 元 x12 個月 x2 年)基金予管委會續管。
- (5) 屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

附 件：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 建材設備表(塔樓棟/別墅區)。
- (三) 公寓大廈管理章程暨管理公約。
- (四) 購買當層房屋平面圖。
- (五) 購買當層停車空間平面圖。
- (六) 契約總價表。
- (七) 付款明細表。
- (八) 「潤泰之森」共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式。
- (九) 地下一層~地下四層平面圖。
- (十) 一樓平面圖。
- (十一) 二樓露臺約定專用範圍標示圖。
- (十二) 三樓露臺約定專用範圍標示圖。
- (十三) 二十九樓露臺約定專用範圍標示圖。
- (十四) 信託證明書影本。
- (十五) 個人資料蒐集告知事項及使用同意書。
- (十六) 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書。
- (十七) 交屋驗收表
- (十八) 委刻印章同意書。

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

E - m a i l：

賣 方：潤泰創新國際股份有限公司

法定代理人：簡 滄 圳

統一編號：12139612

公司地址：臺北市八德路二段 308 號 11 樓之一

公司電話：(02)8161-9888

不動產經紀業：

公司統一編號：

負 責 人：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：(簽章)

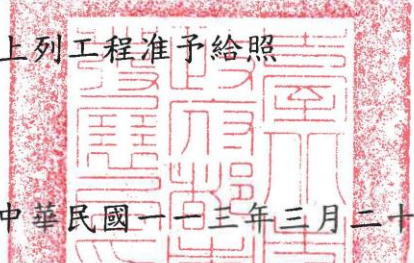
西元

年

月

日

【附件一】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0060號			
起造人姓名	潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳			住址	10492台北市中山區八德路二段308號11樓之1		
設計人姓名	張倫端			事務所名稱	鑄力聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住三〈特〉等2項請詳見附表			幢戶數	3幢18棟地上33層地下4層 共37層196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0028-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	2050.2m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	35646.81m ²			其他	6698.63m ²	
發照日期	113年03月27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115個月內竣工		
工程造价	\$ 666,395,218 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
A棟地上001層	916.69	5.25	大廳、管委會使用空間、防災中心共44筆(詳見附表)				
					總計:	35646.81	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照							
中華民國一十三年三月二十七日				局長 王玉芬 請假 副局長 劉美秀 代行			

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0060號



建築地點：

使用分區：

住三〈特〉

住三之二〈特〉

地號：北投區軟橋段0028-0000號
北投區軟橋段0031-0000號
北投區軟橋段0035-0000號

北投區軟橋段0030-0000號
北投區軟橋段0032-0000號

建築物概要：

A棟地上001層、面積:916.69m ² 、高度:5.25M、用途:大廳、管委會使用空間、防災中心	A棟地上002層、面積:580.16m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上003層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上004層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上005層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上006層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上007層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上008層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上009層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上010層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上011層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上012層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上013層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上014層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上015層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上016層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上017層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上018層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上019層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上020層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上021層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上022層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上023層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上024層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上025層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上026層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上027層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上028層、面積:608.22m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上029層、面積:535.31m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上030層、面積:535.31m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上031層、面積:535.31m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟地上032層、面積:535.31m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
A棟地上033層、面積:535.31m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	A棟突出物001層、面積:134.51m ² 、高度:3.3M、用途:梯間、機房
A棟突出物002層、面積:133.5m ² 、高度:3.05M、用途:電梯機房、消防機房、消防水箱	A棟突出物003層、面積:133.5m ² 、高度:2.45M、用途:電梯機房、水箱
B棟地上001層、面積:1002.26m ² 、高度:3.8M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)連棟住宅	B棟地上002層、面積:890.4m ² 、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)連棟住宅
B棟地上003層、面積:812.96m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)連棟住宅	B棟突出物001層、面積:399.04m ² 、高度:3.6M、用途:梯間、機房
地下001層、面積:3349.0m ² 、高度:3.8M、用途:防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機房	地下002層、面積:2934.84m ² 、高度:3.3M、用途:停車空間、機房



臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0060號

建築物概要: 地下003層、面積:2934.84m²、高度:3.2M、用途:停車空間、機房
地下004層、面積:2934.84m²、高度:3.2M、用途:停車空間、機房

雜項工作物: 太陽能板22.08kw:

圍牆:長度357.5m、高度1.8m

水溝:長度401.54m、高度0.6m

適用法令概要:

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

注意事項:

1. 首次掛號日期:《112》年《11》月《28》日(法令適用日期:112年11月28日)。
2. 建築地點:北投區建民里。
3. 實設空地《4648.43》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:《潤弘精密工程事業股份有限公司》,技師:《吳子良》結構技師。
6. 地質調查專業技師:《馨工工程顧問股份有限公司》,技師:《郭晉榮》大地技師。
7. 電機專業技師:《于尚禮電機技師事務所》,技師:《于尚禮》電機技師。
8. 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。
9. 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。
10. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面,如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物,除應依法令規定辦理外,自整體規劃、施工及後續管理維護,應建立完整登錄及管理機制,並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定,所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責,後續亦應落實定期巡檢及檢修,並轉載於公寓大廈規約中。
11. 昇降機《20》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
13. 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。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 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。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 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。
18. 適用都市設計審議範圍,經本府都市發展局《中華民國112年12月5日》府都設字第《1123074557》號函完成都市設計審議程序。
19. 本案係容積移轉接受基地,經本府1121030北市府字第1123036237號函核備自本市大安區仁愛段二小段181等21筆地號移入容積共5198.63平方公尺。
20. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物,屋頂平臺面積為434.3平方公尺,屋頂平臺綠化面積為204平方公尺。
21. 自103年1月1日起,工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計,屋頂綠化面積為:204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460.32噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備),其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備22.08千瓦)、(屋頂平台綠化面積204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,於領得使用執照前繳納保證金之金額為新臺幣33,324,843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。
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. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過,起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備,方能續辦申請污水排水設計審查,並應確實完成污水管渠封管作業,防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。

注意事項：

- 28.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 29.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 30.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審核可。
- 31.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。
- 32.高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
- 34.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 35.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 36.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 37.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」。
- 38.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 39.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 40.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 41.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積2051.34平方公尺)與建照核定工程期限(115月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 42.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 43.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 44.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 45.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心中華民國113年1月10日113工震字第016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。
- 46.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。
- 47.第(1)層挑空部分切結不得違建，挑空面積《250.97》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 48.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49.(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。
- 50.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 51.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)
- 52.本案樓地板經建築師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。
- 53.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4章之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 54.依據臺北市都市設計及土地使用開發許可審議核備函(112.15.5府都設字第1123074557號函)，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：

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0060號

注意事項：

- (1)本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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。
- (2)容積移轉環境補償措施如下：基地北側廣場、東、西側及南側沿街共留設1618.6平方公尺開放空間，不得擅自圍閉或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- (3)本案依「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，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
- (4)植生牆及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36萬元(每月15,000元x12個月x2年)基金予管委會續管。
- (5)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



【附件二】 建材設備表(塔樓棟)

■結構：

結構採鋼筋混凝土。

■牆面：

隔戶牆為鋼筋混凝土牆，室內隔間牆採輕質灌漿牆。

■外觀：

- 一、整體外觀採丁掛磚搭配金屬材料、玻璃或天然石材處理。
- 二、外觀及公共空間照明做整體精心規劃，於外觀設置造型燈光，並可由管理中心櫃檯統一控制。

■庭園：

庭園景觀由景觀設計師整體規劃設計，地坪防水材料採拜鐵膜、聚氨酯或聚脲施作以確保防水。

■門廳：

- 一、一樓門廳採不鏽鋼(氟碳烤漆)金屬框強化玻璃大門。
- 二、一樓門廳地坪、牆面採石英磚或石材、金屬搭配木作、玻璃處理，配合精心設計之藝術天花板及藝術燈具。

■各層梯廳及公共梯間：

- 一、各層梯廳地坪採天然石材、花崗石拼花處理或搭配拋光石英磚統一設計，牆面採石英磚或石材，搭配木作或乳膠漆作整體設計，平頂採整體造型(含燈飾)乳膠漆或藝術木作(或防火矽酸鈣板)。
- 二、各層及地下室公共梯間地坪採止滑地磚，牆面與平頂為水泥漆處理。逃生門為金屬防火門，樓梯採木質扶手。
- 三、於一樓公共空間設置住戶專用信箱，信箱門鎖採用整合式感應式晶片讀卡；管理中心內設置管理櫃檯整合所有中央監視、信件及包裹(含冷藏、冷凍)收發空間等功能。
- 四、各層梯廳設感應式照明裝置。

■屋頂平臺：

- 一、屋頂平臺防水材料採拜鐵膜、聚氨酯或聚脲施作並搭配隔熱 PS 版、

- 點焊鋼絲網、混凝土層以達到隔熱、防水等要求。
- 二、屋頂平臺排水口採三件式高腳落水頭，避免堵塞。
 - 三、屋頂水箱採子母水箱設計由全體社區共用，定期清洗時可交替供水，免除停水之不便。
 - 四、於全區建築物最高樓層設置放電式避雷系統。
 - 五、屋頂平臺設置外牆石材及磁磚曝曬架，將備品外牆石材及磁磚置於女兒牆內側，遇外牆石材及磁磚破損時能以備品外牆石材或磁磚備用修補。
 - 六、於屋頂設置緊急求救按鈕及對講機，與管理中心櫃臺連線。

■各戶門扇：

- 一、各戶玄關門採鑄鋁門搭配電子鎖及石材門檻。
- 二、室內門採木質門扇(附水平門鎖)搭配木門框。
- 三、浴室門採木質門扇(附水平門鎖)搭配木門框。
- 四、廚房門依格局設置，若有設置，採防火門扇及防火材質門框(A2、A5戶採開放式廚房，各層A4戶及29至33樓A3戶採廚房拉門)。
- 五、工作陽臺門採用YKK、LIXIL-TOSTEM或三協品牌。

■各戶地坪、牆面及平頂：

- 一、客餐廳、走道及臥室：牆面及平頂採用乳膠漆，地坪鋪設80*80cm拋光石英磚。
- 二、浴室：牆面鋪設30*60cm磁磚，地坪鋪設30*30cm防滑地磚，淋浴間鋪設門檻，平頂採防潮矽酸鈣板天花附照明設備。
- 三、廚房：A2、A5戶開放式廚房牆面採ICI或虹牌品牌乳膠漆，平頂由賣方依法規設置，地坪同客廳。
其餘戶別廚房牆面鋪設30*60cm磁磚，地坪鋪設30*30cm防滑地磚，平頂採矽酸鈣板天花附照明設備。
- 四、外牆內側部分採NUL複牆工法或隔熱砂漿施作。
- 五、本社區各戶之客、餐廳及臥室均於樓板上鋪設美特耐靜音地坪材料。

■各戶陽臺、露臺：

- 一、陽臺：地坪鋪設防滑地磚，平頂採防颱型鋁企口天花板，統一留設照明燈具，熱水器、洗衣機及烘衣機專用插座(附漏電斷路器迴路)、預留洗滌槽冷熱水龍頭、洗衣機冷水水龍頭、洗衣機及洗滌槽排水口，地面並施作整體防水處理，依格局設置升降式曬衣架(A2、A5 戶設置壁掛式組合衣架)。
- 二、露臺：地坪鋪設防滑地磚，防水材料採拜鐵膜、聚氨酯或聚脲施作，以達到防水之要求。

■各戶窗戶：

室內採用 YKK、LIXIL-TOSTEM 或三協品牌之氣密窗搭配雙層玻璃，皆附紗窗或紗門，具防水、隔音、氣密之效果。

■各戶衛浴設備：

一、主浴室：

臉盆馬桶浴缸：採用 INAX、TOTO、KOHLER、或 V&B 品牌之衛浴設備，臉盆搭配天然或人造石英石檯面，馬桶採用全自動免治馬桶，含浴缸(依實際規劃設置，A2、A5 戶除外) 搭配混合龍頭及蓮蓬頭。

其他設備：膠合明鏡、不鏽鋼毛巾架及 Panasonic、三菱或 TOTO 品牌多功能暖風機，插座均附漏電斷路器迴路。

二、次浴室：

臉盆馬桶：採用 INAX、TOTO、KOHLER、或 V&B 品牌之衛浴設備，臉盆搭配天然或人造石英石檯面，馬桶附免治馬桶蓋。

其他設備：膠合明鏡、不鏽鋼毛巾架及 Panasonic、三菱或 TOTO 品牌多功能暖風機，插座均附漏電斷路器迴路。

三、依平面圖設置之淋浴間搭配冷熱水混合龍頭附蓮蓬頭及升降滑桿。

四、浴廁抽風排氣管採用當層排放室外，並於抽風設備處設置防逆流閘門，同時浴廁管道間每層均予以隔斷阻絕，管道間牆確實密封。

五、浴室面盆檯面下，設置防水型儲物櫃。

■各戶廚房：

- 一、廚房廚具採用 Panasonic、大雅、晨楓、或雅登品牌，整體造型設計面板搭配賽麗石檯面，主要設備包含料理檯、吊櫥、不鏽鋼洗滌單槽，搭配單槍冷熱水混合龍頭。
- 二、A1、A3、A4、A6 戶廚房家電設備附烘碗機、烤箱及加設除菌生飲淨水器等設備，並採用林內、櫻花、或 BEST 廠牌之雙口瓦斯爐（具單口防空燒功能），並於廚具進氣處設置瓦斯漏氣遮斷開關、抽油煙機等設備。
- 三、A2、A5 戶廚房家電設備附烘碗機及加設除菌生飲淨水器等設備，並採用林內、櫻花、或 BEST 廠牌之 IH 爐（無天然瓦斯），抽油煙機等設備。
- 四、廚房地板排水孔加裝排水逆閥門設施，可防蟑螂及臭氣流竄，且便於地坪刷洗排水。
- 五、廚房留設接地型專用插座附漏電斷路器迴路。

■給排水設備：

- 一、採間接供水方式，於地下室設置蓄水池，由兩組自動交替泵浦將水送至塔樓棟屋頂水箱，並於適當位置加設 3M、或 Honeywell 品牌之過濾設備。各戶設獨立水錶，水箱內壁作防水處理。視水壓狀況，於適當樓層位置設置減壓閥。
- 二、冷熱水管採不鏽鋼管，冷熱水給水管均外加保溫被覆。污水管採用 PVC 厚管，排水管採用南亞或大洋正字標記品牌之 PVC 管。部分採用明管施作，便於日後維修。
- 三、陽臺採用雨水與洗衣排水管分流設計，避免洗衣泡沫從地坪排水管反冒而出。
- 四、陽臺設有裝修用獨立排水管。

■各戶冷氣設備：

- 一、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**管路**（由住戶自行安裝設備及管線），輕隔間牆穿牆套管由住戶自行處理。

二、全熱交換機預留陽臺通往客廳及主臥室穿樑套管並留設電源線出口
(由住戶自行安裝設備及管線)，輕隔間牆穿牆套管由住戶自行處理。

■**電梯設備：**

- 一、採用臺灣三菱，規格 17 人份速度每分鐘 150M 可變電壓、可變頻率 (VVVF) 電梯，按規劃設計數量設置(不含會館棟電梯)。
- 二、設樓層近接式卡片感應辨識系統(緊急昇降機除外)，每一住戶僅能乘坐至地下室、一樓、居住當層樓及屋突一層，以確保住戶安全及隱私。
- 三、電梯車廂內設置監視系統、車廂按鈕錯誤呼叫取消、地震感應停止裝置、停電自動歸位、關門延遲按鈕、緊急對講機及緊急求救呼叫按鈕可與管理中心聯絡、奈米光觸媒殺菌系統、機械式及光幕式紅外線防夾保護裝置、電梯車廂(內部)高度至少 2.7M 並搭配裝潢設計處理(不含會館棟電梯)。
- 四、於電梯坑下方，做 1:2 防水粉刷處理，並施作陰井及洩水坡度，同時再於陰井附近裝設 110V 抽水馬達插座並連接至緊急電源。

■**各戶電話、電視設備：**

- 一、屋頂統一設置數位電視共同天線系統，各戶預留第四台電視出線口，可收看無線數位或有線電視，接收有線電視費用由住戶自行負擔。
- 二、各戶客廳及主臥室設置電視、電話出線口。
- 三、各戶設置資訊整合箱供住戶自行整合內部電話、資訊、有線電視等系統。
- 四、各戶採大型面板開關，附夜間指示燈。

■**各戶寬頻網路：**

- 一、佈設光纖網路系統(FTTH)至各戶資訊整合箱。
- 二、各戶室內佈設 CAT-6 寬頻網路線。
- 三、各戶客廳及主臥室設置網路出線口。

■**家庭防盜防災保全對講系統：**

- 一、每戶玄關均設彩色螢幕對講主機壹部(含保全設定)，並贈送手持式副機壹部，與管理中心櫃檯連線，若發生訊號狀況(如緊急求救、瓦斯

漏氣)，管理中心櫃檯立即顯示戶別及狀況種類，便於管理人員迅速處理。

二、各戶對講主機具備警戒、保全防災迴路、內建式緊急求救按鈕。

三、各戶主臥室及廁所裝置緊急求救按鈕，連接管理中心。

四、各戶廚房裝設定溫感知器或瓦斯偵漏警報器（A2、A5 戶無天然瓦斯，除外），以達到示警防災安全保障功能。

■門禁管制及智慧型數位中央監視系統：

一、一樓社區大門入口、屋突一層、電梯車廂（緊急昇降機除外）、地下樓層梯廳入口處，設近接式卡片感應辨識機，住戶持感應卡即可前往已設定樓層之區域。

二、一樓社區大門入口、社區公共設施、電梯車廂、屋頂平臺及水箱、一樓公共庭園、地下停車空間及梯廳、車道出入口等公共區域於適當位置裝設彩色攝影機，24 小時數位錄影監視，與管理中心連線。

三、社區一樓及公共空間、屋頂突出物及地下室停車場等，於適當位置裝設對講機、緊急求救按鈕，狀況發生立即通知管理中心。

四、智慧型數位監視系統集合監視、錄影、播放等合而為一，透過全數位式影像壓縮與儲存（7~10 天），以達到錄影與循環使用功能。

五、本系統於各戶配設有保全功能並整合玄關門、廚房後門磁簧、緊急按鈕、定溫感知器或瓦斯偵測器（如有）等，當有警報發生自動傳訊到管理中心。

■停車設備：

一、採平面坡道式出入車道，一樓車道入口至地下一樓斜坡車道地坪採耐磨車道磚，地下室停車位及各層車道採用 EPOXY 或美耐磨地坪加防滑處理，並於車位加設車輪擋板。

二、一樓地下室車道入口設快速捲門，並於適當位置感應控制系統，一樓停車場入口設防洪閘門。

三、一樓及車道入口及地下室各樓層斜坡車道出入口處設有車行感應器、號誌燈、反射鏡。

- 四、車道出入口設有 CCTV 攝影機監視系統。
- 五、地下室停車場牆面刷防撞警示標誌，獨立柱於適當位置設置防撞條及車道轉彎處設置反射鏡。
- 六、地下室各層設置指標指示系統。
- 七、本社區於地下室適當位置設置電動汽車充電電源盤，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。
- 八、地下室停車場及電梯車廂設置行動電話強波器。

■大樓自動化設備：

- 一、設火災受信總機、消防設備、消防各類泵浦、發電機設備故障及警告系統。
- 二、地下室設有空氣進排氣風機及一氧化碳自動監控設備，當一氧化碳濃度過高即自動啟動排風設備，以確保地下室停車空間維持良好空氣品質。並設置自動泡沫滅火設備及緊急發電機組。
- 三、地下室停車場送風機與消防總機連控，當火警發生送風機立即停止運轉，並同時啟動消防排煙系統。
- 四、公共電梯設異常警報監視系統。
- 五、地下室污、廢水池設高限預警系統與故障警報系統，不正常運轉時立即發出警訊通知管理人員處理。
- 六、屋外照明、景觀照明可預設時段，自動開啟、關閉，以節約電力。
- 七、安全梯間防火門應常閉，安全梯內設置正壓環境，火災發生時濃煙無法侵入安全梯間，以確保住戶逃生安全。
- 八、公共水箱區設監視、警報設備及水位高低限預警系統，警示訊號可傳達管理中心櫃檯，以確保住戶用水安全。
- 九、緊急發電機容量及規格依消防相關法規設置，並提供緊急昇降機停電時使用。
- 十、各戶室內設緊急迴路電源，停電時可自動切換至緊急發電機提供電

源，供應各戶室內玄關緊急安全照明、冰箱及熱水器強制排氣用電。

十一、滅火器：各層皆依法規規定於適當位置放置 ABC 乾粉滅火器，地下室停車場設置泡沫滅火系統。

十二、標示系統：各樓層均依法規規定設置出口標示燈及緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向疏散人群。地下出口門廳設避難方向指示燈。

■**垃圾處理：**

本社區垃圾處理統一於地下一樓機房(垃圾儲藏空間)放置，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件九】，該間機房(垃圾儲藏空間)設自動門及冷藏設備，採負壓設置以避免臭味外溢至停車空間，社區需定期消毒，維護社區清潔衛生。並設有分類回收桶及洗滌槽(附感應式水龍頭及烘手機)，可供清潔打掃用。

【附件二】 建材設備表(別墅區)

■結構：

結構採鋼筋混凝土。

■牆面：

隔戶牆為鋼筋混凝土牆，一樓廁所牆面採輕質灌漿牆。

■外觀：

- 一、別墅區外觀採天然石材搭配丁掛磚、金屬材料或玻璃處理。
- 二、外觀及公共空間照明做整體精心規劃，於外觀設置造型燈光，並可由管理中心櫃檯統一控制。

■庭園：

庭園景觀由景觀設計師整體規劃設計，地坪防水材料採拜鐵膜、聚氨酯或聚脲施作以確保防水。

■門廳：

- 一、塔樓棟一樓門廳採不鏽鋼(氟碳烤漆)金屬框強化玻璃大門。
- 二、塔樓棟一樓門廳地坪、牆面採石英磚或石材、金屬搭配木作、玻璃處理，配合精心設計之藝術天花板及藝術燈具。

■公共空間：

- 一、塔樓棟大廳地坪採天然石材、花崗石拼花處理或搭配拋光石英磚統一設計，牆面採石英磚或石材，搭配木作或乳膠漆作整體設計，平頂採整體造型(含燈飾)乳膠漆或藝術木作(或防火矽酸鈣板)。
- 二、塔樓棟地下室公共梯間地坪採止滑地磚，牆面與平頂為水泥漆處理。逃生門為金屬防火門，樓梯採木質扶手。
- 三、別墅區於地下一樓停車區旁設置專用信箱，信箱門鎖採用整合式感應式晶片讀卡；管理中心內設置管理櫃檯整合所有中央監視、信件及包裹(含冷藏、冷凍)收發空間等功能。

■屋頂平臺：

- 一、塔樓棟及別墅區屋頂平臺防水材料採拜鐵膜、聚氨酯或聚脲施作並搭配隔熱 PS 版、點焊鋼絲網、混凝土層以達到隔熱、防水等要求。

- 二、塔樓棟及別墅區屋頂平臺排水口採三件式高腳落水頭，避免堵塞。
- 三、塔樓棟屋頂水箱採子母水箱設計由全體社區共用，定期清洗時可交替供水，免除停水之不便。
- 四、於全區建築物最高樓層設置放電式避雷系統。
- 五、別墅區屋頂平臺設置外牆石材及磁磚曝曬架，將備品外牆石材及磁磚置於女兒牆內側，遇外牆石材及磁磚破損時能以備品外牆石材或磁磚備用修補。
- 六、於屋頂設置緊急求救按鈕及對講機，與管理中心櫃臺連線

■各戶門扇：

- 一、玄關門採防爆耐燃之金屬門或鑄鋁門搭配電子鎖及石材門檻。
- 二、廚房後門採用 YKK 或、LIXIL-TOSTEM 或三協品牌。
- 三、工具間使用鋼板門附鑰匙鎖。
- 四、一樓廁所門採木質門扇(附水平門鎖)搭配木門框。

■各戶地坪、牆面及平頂：

- 一、平頂結構體施作一次批土。
- 二、室內牆面：施做打底粉刷。
- 三、室內地坪(含廚房)：樓板地坪表面塗刷防水材料。
- 四、別墅區 2F(含)以上臥室均於樓板上鋪設美特耐靜音地坪材料。

■各戶陽臺、露臺：

- 一、屋頂平臺：地坪鋪設防滑地磚，統一留設照明燈具，熱水器、洗衣機及烘衣機專用插座(附漏電斷路器迴路)、預留洗滌槽冷熱水龍頭、洗衣機冷水龍頭、洗衣機及洗滌槽排水口，地面並施作整體防水處理。
- 二、露臺：地坪鋪設防滑地磚，防水材料採拜鐵膜、聚氨酯或聚脲，以達到防水等要求。
- 三、陽臺：地坪鋪設防滑地磚，平頂採防颱型鋁企口天花板，統一留設照明燈具、水龍頭、地面排水孔並施做整體防水處理。
- 四、各戶設瓦斯配管及遮斷閥設備管線，其費用由賣方負擔。

■各戶窗戶：

室內採用 YKK、LIXIL-TOSTEM 或三協品牌之氣密窗搭配雙層玻璃，皆附紗窗或紗門，具防水、隔音、氣密之效果。

■各戶一樓衛浴設備：(別墅區交屋時以毛胚屋交付，二、三樓浴廁由買方於交屋後自行裝修)

臉盆馬桶：採用 INAX、TOTO、KOHLER、或 V&B 品牌之衛浴設備，臉盆冷熱水混合龍頭，馬桶附免治馬桶蓋。

其他設備：膠合明鏡、不鏽鋼毛巾架及 Panasonic、三菱或 TOTO 品牌多功能暖風機，插座均附漏電斷路器迴路。

■各戶廚房：(別墅區交屋時以毛胚屋交付，廚房由買方於交屋後自行裝修)。

■給排水設備：

一、採間接供水方式，於塔樓棟地下室設置蓄水池，由兩組自動交替泵浦將水送至塔樓棟屋頂水箱，並於適當位置加設 3M、或 Honeywell 品牌之過濾設備。各戶設獨立水錶，水箱內壁作防水處理。視水壓狀況，於適當樓層位置設置減壓閥。

二、冷熱水管採不鏽鋼管，冷熱水給水管均外加保溫被覆。污水管採用 PVC 厚管，排水管採用南亞或大洋正字標記品牌之 PVC 管。部分採明管施作，便於日後維修。

三、屋頂平臺採用雨水與洗衣排水管分流設計，避免洗衣泡沫從地坪排水管反冒而出。

■各戶冷氣設備：

一、客餐廳、臥室及屋突層機房空間預留分離式冷氣機安裝用穿樑套管及排水管路(由住戶自行安裝設備及管線)，一樓廁所輕隔間牆穿牆套管由住戶自行處理。

二、全熱交換機依圖面規劃預留室內及外牆之穿樑路徑及電源出線口(由住戶自行安裝設備及管線)。

■電梯設備：

一、塔樓棟公共電梯採用臺灣三菱，規格 17 人份速度每分鐘 150M 可變電壓、可變頻率(VVVF)電梯，按規劃設計數量設置(不含會館棟電梯)。

- 二、公共電梯設樓層近接式卡片感應辨識系統(緊急昇降機除外)，可乘坐至地下室、塔樓棟一樓及屋突一層，電梯車廂內設置監視系統、車廂按鈕錯誤呼叫取消、地震感應停止裝置、停電自動歸位、關門延遲按鈕、緊急對講機及緊急求救呼叫按鈕可與管理中心聯絡、奈米光觸媒殺菌系統、機械式及光幕式紅外線防夾保護裝置、電梯車廂(內部)高度至少 2.7M 並搭配裝潢設計處理(不含會館棟電梯)。
- 三、別墅區設置電梯供住戶內上下樓層使用，設置地震感應停止裝置、停電自動歸位、緊急對講機及緊急求救呼叫按鈕可與管理中心聯絡。
- 四、於別墅區電梯坑下方，做 1:2 防水粉刷處理，並施做洩水坡度；於塔樓棟公共電梯設置陰井及 110V 抽水馬達插座並連接至緊急電源。

■各戶電話、電視設備：

- 一、塔樓棟屋頂統一設置數位電視共同天線系統，各戶預留第四台電視出線口，可收看無線數位或有線電視，接收有線電視費用由住戶自行負擔。
- 二、各戶客廳及主臥室設置電視、電話出線口。
- 三、各戶設置資訊整合箱供住戶自行整合內部電話、資訊、有線電視等系統。
- 四、各戶採大型面板開關，附夜間指示燈。

■各戶寬頻網路：

- 一、佈設光纖網路系統(FTTH)至各戶資訊整合箱。
- 二、各戶室內佈設 CAT-6 寬頻網路線。
- 三、客廳及主臥室設置網路出線口。

■家庭防盜防災保全對講系統：

- 一、每戶玄關均設彩色螢幕對講主機壹部(含保全設定)，並贈送手持式副機壹部，與管理中心櫃檯連線，若發生訊號狀況(如緊急求救、瓦斯漏氣)，管理中心櫃檯立即顯示戶別及狀況種類，便於管理人員迅速處理。
- 二、各戶對講主機具備警戒、保全防災迴路、內建式緊急求救按鈕。

三、各戶主臥室及廁所預留緊急求救按鈕，連接管理中心。

四、各戶廚房裝設定溫感知器或瓦斯偵漏警報器，以達到示警防災安全保障功能。

■門禁管制及智慧型數位中央監視系統：

一、一樓社區大門入口、塔樓棟屋突一層、電梯車廂(緊急昇降機除外)、地下樓層梯廳入口處，設近接式卡片感應辨識機，住戶持感應卡即可前往已設定樓層之區域。

二、一樓社區大門入口、社區公共設施、公共電梯車廂、塔樓棟屋頂平臺及水箱、一樓公共庭園、地下停車空間及梯廳、車道出入口等公共區域於適當位置裝設彩色攝影機，24 小時數位錄影監視，與管理中心連線。

三、社區一樓及公共空間、塔樓棟屋頂突出物及地下室停車場等，於適當位置裝設對講機、緊急求救按鈕，狀況發生立即通知管理中心。

四、別墅區於地下一層車庫內、一樓前後門、屋突層前後屋頂平臺適當位置留設監視系統電源及監視線路，監視設備由住戶自行設置。

五、別墅區於各棟屋突層適當位置設置緊急求救對講機，與管理中心連線。

六、智慧型數位監視系統集合監視、錄影、播放等合而為一，透過全數位式影像壓縮與儲存(7~10 天)，以達到錄影與循環使用功能。

七、本系統於各戶配設有保全功能並整合別墅區全棟門窗磁簧、緊急按鈕、定溫感知器或瓦斯偵測器等，當有警報發生自動傳訊到管理中心。

■停車設備：

一、塔樓棟採平面坡道式出入車道，一樓車道入口至地下一樓斜坡車道地坪採耐磨車道磚，地下室停車位及各層車道採用 EPOXY 或美耐磨地坪加防滑處理，並於車位加設車輪擋板。

二、塔樓棟一樓下地下室車道入口設快速捲門，並於適當位置感應控制系統，一樓停車場入口設防洪閘門。

三、於塔樓棟地下一層設置別墅區住戶汽車停車位之專用停車空間(車庫)，各戶車庫由別墅區住戶以遙控捲門管控。

- 四、塔樓棟一樓及車道入口及地下室各樓層斜坡車道出入口處設有車行感應器、號誌燈、反射鏡。
- 五、塔樓棟車道出入口設有 CCTV 攝影機監視系統。
- 六、塔樓棟地下室停車場牆面刷防撞警示標誌，獨立柱於適當位置設置防撞條及車道轉彎處設反射鏡。
- 七、塔樓棟地下室各層設置指標指示系統。
- 八、本社區於塔樓棟地下室適當位置設置電動汽車充電電源盤，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。
- 九、塔樓棟地下室停車場及電梯車廂設置行動電話強波器。

■大樓自動化設備：

- 一、塔樓棟設火災受信總機、消防設備、消防各類泵浦、發電機設備故障及警告系統。
- 二、塔樓棟地下室設有空氣進排氣風機及一氧化碳自動監控設備，當一氧化碳濃度過高即自動啟動排風設備，以確保地下停車空間維持良好空氣品質。並設置自動泡沫滅火設備及緊急發電機組。
- 三、塔樓棟地下室停車場送風機與消防總機連控，當火警發生送風機立即停止運轉，並同時啟動消防排煙系統。
- 四、塔樓棟公共電梯設異常警報監視系統。
- 五、塔樓棟地下室污、廢水池設高限預警系統與故障警報系統，不正常運轉時立即發出警訊通知管理人員處理。
- 六、屋外照明、景觀照明可預設時段，自動開啟、關閉，以節約電力。
- 七、安全梯間防火門應常閉，安全梯內設置正壓環境，火災發生時濃煙無法侵入安全梯間，以確保住戶逃生安全。
- 八、塔樓棟公共水箱區設監視、警報設備及水位高低限預警系統，警示訊號可傳達管理中心櫃檯，以確保住戶用水安全。
- 九、塔樓棟緊急發電機容量及規格依消防相關法規設置，並提供緊急昇降

機停電時使用。

十、各戶室內設緊急迴路電源，停電時可自動切換至緊急發電機提供電源，供應各戶室內玄關緊急安全照明及冰箱、熱水器強制排氣用電。

十一、滅火器：塔樓棟公共區域各層皆依法規規定於適當位置放置 ABC 乾粉滅火器，別墅區於地下一層各戶電梯旁放置 ABC 乾粉滅火器，地下室停車場設置泡沫滅火系統。

十二、標示系統：塔樓棟公共區域各樓層均依法規規定設置出口標示燈及緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向疏散人群。地下出口門廳設避難方向指示燈。別墅區於地下一層各戶電梯旁設置避難方向指示燈

■垃圾處理：

本社區垃圾處理統一於塔樓棟地下一樓機房(垃圾儲藏空間)放置，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件九】，該間機房(垃圾儲藏空間)設自動門及冷藏設備，採負壓設置以避免臭味外溢至停車空間，社區需定期消毒，維護社區清潔衛生。並設有分類回收桶及洗滌槽(附感應式水龍頭及烘手機)，可供清潔打掃用。

■備註事項

各戶室內採毛胚屋交屋，交屋標的為室內牆面、地坪、天花無裝修面材之主要構造面及機電管線(含瓦斯、空調、給水、排水、電力、電信等)留設於各戶配電箱、管道間及陽臺等一次側之房屋。

【附件三】公寓大廈管理章程暨管理公約

本『潤泰之森』社區(以下簡稱本社區)規劃塔樓棟及包含十六棟連棟住宅之別墅區，塔樓棟及別墅區之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

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本社區之範圍：

為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，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、本社區專有部分、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、本社區法定空地、樓頂平臺、露臺為共用部分，除「潤泰之森」買賣契約書及本規約已有約定者外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、法定及自設停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

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. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位、自行車停車位，供住戶之機車、自行車停放。

(二)停車空間之使用管理

1. 本社區停車空間平時不得堆置物品或設置障礙物。
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. 本社區地下一、二、三、四層法定及自設汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予未取得本社區專有部分者。

五、本社區外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：

本社區外牆之修繕、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。

六、本社區外觀立面、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，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、自行增建、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲以下或六十五歲以上之住

戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下或六十五歲以上之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施須依法令規定辦理。但設置防墜設施之材質、顏色、形式依據管理委員會制定之形式設置。

- 八、為提昇本社區住戶之居住品質，住戶同意各戶自行安裝之空調室外機依建築業者規劃之位置予以設置，詳「潤泰之森」買賣契約書【附件四】，一樓、二樓公共設施空調室外機位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十、十一】，統一按建築業者規劃之位置予以設置。並同意日後非經區分所有權人會議決議(規約第八條第二款第一目決議)，不得變更設置之位置。

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。

本社區除依建築法規設置共用設施以外，無其他共用設施設置。

- 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，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。

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或本規約另有規定外，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，依建築法相關規定辦理。

第五條 地下層、屋頂、法定空地、露臺之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本社區地下層共四層，地下一層為自設汽車停車位，地下二層為法定汽車停車位及自設汽車停車位、地下三及四層為法定汽車停車位，扣除「潤泰之森」買賣契約書【附件八】所列地下層不具獨立權狀之公設（四）停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘公設（四）面積，由建築業者依法令以汽車停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本社區承購戶。

（一）本社區地下層自設或法定汽車停車位之產權無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售、設定專用或出租使用權予未取得本社區專有部分者。

（二）本社區地下二層編號-238號、地下三層編號-158號、及地下四層擬變更設計後編號-77號無障礙汽車停車位規劃為訪客汽車停車位，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件九】，產權為全體區分所有權人共有，以上汽車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定。

（三）本社區地下一層法定機車停車位、垃圾車臨停車位及產權

為全體區分所有權人共有，使用管理辦法依管理委員會之規定。

- (四)未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知買賣契約房地價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。但本條第一款第二目約定之汽車停車位(地下二層編號-238號、地下三層編號-158號、及地下四層擬變更設計後編號-77號無障礙汽車停車位)，不在此限。
- (五)本社區於地下室適當位置設置電動汽車充電電源盤，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電錶單獨計費及充電樁，且需採用符合法令規定之管線依線架路徑整齊配置。
- (六)於塔樓棟地下一層設置別墅區住戶汽車停車位之專用停車空間(車庫)，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件九】，各戶車庫由別墅區住戶以遙控捲門管控。

二、法定空地

- (一)本社區法定空地產權登記為全體區分所有權人共有，除本款第(二)目另有約定外，為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- (二)本社區法定空地有部分為無遮簷人行道及開放空間範圍，依法供公眾使用及通行，並於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責維護事宜，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十】。
- (三)本社區別墅區 B1~B16戶連接一樓庭院約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，別墅區 B1~B16戶之住戶，同意不得任意搭建違章建築。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶

除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。約定範圍詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十】。

(四)本社區法定空地上設置進排氣管道設施，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十】。

(五)本社區一樓法定自行車停車位產權為全體區分所有權人共有，使用管理辦法依管理委員會之規定，位置詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十】。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、露臺

(一)本社區歸由管理委員會管理之塔樓棟二樓露臺，由管理委員會負責管理維護，約定範圍詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十一】。

(二)本社區塔樓棟二樓 A1、A4、A5、A6 戶及二十九樓 A1、A3、A4、A6 戶連接之露臺及別墅區 B1~B16 戶連接之露臺約定由連接之當層住戶永久無償專用並負管理維護之責，塔樓棟露臺戶住戶及別墅區 B1~B16 戶之住戶，同意不得任意搭建違章建築，如設置其他設施，不得超過露臺女兒牆之高度及違反建築法令，且女兒牆為外牆之一部分，不得任意拆除或更改型式。若該住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶除需即刻拆除，並自行負擔回復原狀之全數費用。約定範圍詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十一~十三】。

(三)日後管理委員會進行清洗、維護塔樓外牆或政府機關執行公務之必要時，如需進入、通過、使用露臺或其上空間者，該住戶應配合辦理。

第二章 區分所有權人會議

第六條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第七條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次(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．經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專

有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權超過全部區分所有權五分之一者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，其格式授權由管理委員會訂之。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第八條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(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)物業保全公司之選任(第一年由建築業者選任)。

(七)社區植栽景觀大規模修剪方式及變更。

(八)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法(除重大修繕外，由管理委員會執行)。

(九)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，除第二款第一日至七目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數同意行之。

第九條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第十條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、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。

第十一條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十二條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區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 1 名。

(二)副主任委員 1 名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)1名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)1名。

(五)委員3名。

前項委員名額7名，由塔樓棟選區選6名、別墅區選區選1名，合計7名，並得設置各選區候補委員1名。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

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或直系親屬之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

(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：

委員名額按分區分配名額，採無記名單記法選舉，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選遞補之，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，由該選區之候補委員依序遞補，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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期一年。

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，應三分之二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二分之一以上之書面連署為之。

第十四條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

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

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、

責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、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、管理委員為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十五條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 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，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。
管理委員因故無法出席管理委員會會議時，得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，

於會後十五日內公告之。

第十六條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、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。

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。

第十七條 管理負責人準用規定之事項

一、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。

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一)管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

(二)管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三)管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十八條 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陸佰伍拾柒萬貳仟玖佰陸拾陸元整，內含綠建築自治條例第九條規定之綠建築維護費用新臺幣貳佰壹拾玖萬零仟玖佰捌拾玖元整(本基金總金額乃依據臺北市政府核發建築執照所載工程造價核算，日後若因變更設計所衍生之工程造價調動，則公共基金數額隨之調動)，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，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，以塔樓棟每坪每月新臺幣壹佰陸拾元整及別墅區每坪每月新臺幣壹佰參拾元整(不含公共水電費)，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤。汽車停車位以每位每月新臺幣捌佰伍拾元整。另機車停車位每月每位新臺幣壹佰伍拾元整(使用者付費)。自行車停車位每月每位新臺幣伍拾元整(使用者付費)。管理費金額如需

調整，由區分所有權人會議決議訂定(空戶之管理費亦不打折)。

(二)各項費用之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

管理委員會得委由管理服務人代為執行。

(三)管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，(其標準由管理委員會訂定之)，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

(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)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，依社區大樓管理費收支辦法催告仍不給付者，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。

第十九條 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。

第二十條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣貳拾萬元以上。

第廿一條 共有部分修繕費用之負擔比例

共有部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其所有建物登記總面積及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第廿二條 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，除本規約另有規定或有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依「潤泰之森」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「潤泰之森」買賣契約書或分管契約書所載訂有無償使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第十條第二款提案之限制。

第廿三條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一

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，應經經辦人、財務委員、副主任委員、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

第廿四條 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：

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。
- 十、在本社區內施工時，應遵守管理委員會所訂定之「裝潢協議書」。

第廿四條之一 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，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書(其格式授權由管理委員會訂之)，並恪守所載規定。

第廿五條 投保火災保險之責任

本社區內依法經營餐飲、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。

第廿六條 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，其格式授權由管理委員會訂之。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式授權由管理委員會訂之。
- 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。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿七條 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，應以管轄本社區所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

第廿八條 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

第廿九條 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：

區分所有權人會議及管理委員會之簽名簿、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及相關文件。
本社區文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第三十條 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。

第卅一條 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，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社區之地址信箱或以公告為之。

第卅二條 特別約定事項

- 一、為因應「潤泰之森」社區住戶交屋後可觀賞有線電視台之節目，住戶同意由建築業者委託有線電視公司裝設相關纜線於社區，並於收視期間內提供相關佈纜路徑所需之配合；俟管理委員會成立後，再由管理委員會與有線電視公司辦理簽約等相關事宜。
- 二、本社區二樓 A1、A6 戶露臺設置瓦斯管線，詳「潤泰之森」買賣契約書【附件十一】。該住戶同意絕不更動或拆除設置之瓦斯管。日後如需進行必要之維護及修繕，該戶應同意配合進入維護修繕，若住戶轉售須善告知新買方之義務。
- 三、本社區屬於高層建築物，二樓 A1、A4、A6 戶及三至三十三樓 A1、A3、A4、A6 戶依法不得拆除廚房牆面及防火門。
- 四、本社區一律禁止陽臺加窗或加設鐵窗等，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。

- 五、本社區各層梯廳、走道，住戶均不得任意更改原規劃設計及擺設鞋櫃、傘架、穿鞋椅或者其他有起火及阻礙避難通行之物品，以確定梯廳、走道避難通行順暢。若住戶違反約定，經管理負責人或管理委員會要求或相關單位舉發，該住戶需即刻拆除或將上述物品遷離並回復原狀，且全部費用由住戶自行負擔。
- 六、本社區一樓及二樓規劃之管理委員會使用空間及防災中心，主要提供本社區全體住戶平時會議召開、聚會聯誼、設置相關設施及防災設備之使用，其使用管理授權管理委員會決定。
- 七、本社區完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本社區管理章程暨管理公約時，應予配合辦理。
- 八、本社區外牆之曝曬磁磚與石材備品、室內公共區域之磁磚與石材備品，由社區管理委員會統籌管理之。
- 九、住戶同意賣方及建築業者於代管期間，可無償帶看及介紹本社區各項公共設施及空間，不得以任何方式禁止建築業者與潛在買受人或關係人進入社區大廳及其他公設空間；及收取任何費用或阻撓之要求。

第卅三條 依建造執照加註事項，詳「潤泰之森」買賣契約書【附件一】，摘要如下：

- 一、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 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。
- 三、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權

移轉交代及列入公寓大廈規約。

- 四、起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 五、預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後 2 年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 六、第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《250.97》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 七、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 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。
- 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者，本市各地政事務所應於登記完畢後 1 日內通報本局依法查察。
- 十、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)。
- 十一、起造人應依建築技術規則建築設計施工編第 4 之 1 章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

十二、依據臺北市都市設計及土地使用開發許可審議核備函(112.15.5 府都設字第 1123074557 號函) (註：核備函正確日期應為 112.12.5)，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：

- (1) 本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道，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。
- (2) 容積移轉環境補償措施如下：基地北側廣場、東、西側及南側沿街共留設 1618.6 平方公尺開放空間，不得擅自圍閉或設置障礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
- (3) 本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計劃案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
- (4) 植生牆及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 36 萬元(每月 15,000 元 x12 個月 x2 年)基金予管委會續管。
- (5) 屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

第卅四條 本公寓大廈管理章程暨管理公約自簽約日起生效。

立同意書人：

身分證字號：

地 址：

戶 別： 棟 戶 樓

西元

年

月

日

【附件四】購買當層房屋平面圖

【附件五】購買當層停車空間平面圖

【附件六】契約總價表

契約總價

房屋： 合約編號：
車位： 合約編號：

一、房地價款（房屋價款含加值型營業稅）合計：

新臺幣(以下同) 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

其中：

(一) 土地價款： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

(二) 房屋價款： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

1、專有部分： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

(1) 主建物部分： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

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

2、共有部分： 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

二、車位價款（含加值型營業稅）合計：

新臺幣(以下同) 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

三、契約總計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。() 元)

【附件七】付款明細表

房地付款明細表

案別:

坪數:

頁數: 1

合約:

附購:

=====

=====

期別名稱	應繳金額(新臺幣)
------	-----------

R1-101	定金
R1-102	簽約金
R1-103	五樓底板完成
R1-104	十五樓底板完成
R1-105	二十一樓底板完成
R1-106	三十二樓底板完成
R1-107	屋突頂板完成
R1-H02	使照申請
R1-H01	使照取得
R1-L01	銀行貸款
R1-T02	交屋保留款

總價款：新臺幣

=====

【附件八】「潤泰之森」共有部分(公設)項目、分配原則及面積計算方式

壹、公設項目(以下所列公設項目最終依使用執照取得後為準)

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
一	<u>公設</u> <u>(一)</u>	<p>地下四層：通道、進風機房、進風管道、消防/給水/雨水幫浦室、機房、無障礙停車位(應修正為編號:77)、緊電、弱電、排風、進風、緊急升降機(NO.1)、電力、排煙室、消防、無障礙安全梯(丙)、排風機房、排風管道。</p> <p>地下三層：通道、進風機房、進風管道、無障礙停車位(編號:158)、緊電、弱電、排風、進風、緊急升降機(NO.1)、電力、排煙室、消防、無障礙安全梯(丙)、排風機房、排風管道。</p> <p>地下二層：通道、進風機房、進風管道、無障礙停車位(編號:238)、緊電、弱電、排風、進風、緊急升降機(NO.1)、電力、排煙室、消防、電信室、無障礙安全梯(丙)、排風機房、排風管道。</p> <p>地下一層：台電配電場所、通道、進風管道、景觀水池機房、機房(水錶室)、機房(電錶室)、垃圾車臨時停車位、機房(垃圾儲藏空間)、緊電、弱電、排風、進風、緊急升降機(NO.1)、電力、排煙室、廁所、防空避難室兼機車停車空間、消防中繼機房、消防中繼水箱、發電機進風管道、發電機室、發電機排風管道、無障礙安全梯(丙)、排風機房、排風管道。</p> <p>一層：管委會空間、管委會使用空間、梯廳、一般電梯(NO.20)、給水管道、消防、緊電、弱電、緊急升降機(NO.1)、排風、進風、排煙室(位於緊</p>

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
		<p>急升降機 NO.1 旁)、管道(緊臨無障礙特別安全梯(乙))、無障礙特別安全梯(乙)、撒水、管道、排水管道、工具間、防災中心、地下室發電機進風管道、陽臺、地下室發電機排風管道、無障礙安全梯(丙)、排煙室進風管道、特安梯進風管道、地下室排風管道。</p> <p>二層：消防撒水、無障礙戶外安全梯(丁)、管委會使用空間、梯廳(位於一般電梯 NO.20 旁)、一般電梯(NO.20)、水錶室、消防、緊急升降機(NO.1)、管道(緊臨無障礙特別安全梯(乙))、無障礙特別安全梯(乙)。</p> <p>三層：水錶室、消防、緊急升降機(NO.1)、管道(緊臨無障礙特別安全梯(乙))、無障礙特別安全梯(乙)。</p> <p>四層至二十八層：水錶室、消防、緊急升降機(NO.1)、管道(緊臨無障礙特別安全梯(乙))、無障礙特別安全梯(乙)。</p> <p>二十九層：水錶室、消防、緊急升降機(NO.1)、無障礙特別安全梯(乙)。</p> <p>三十至三十二層：給水管道、消防、緊急升降機(NO.1)、無障礙特別安全梯(乙)。</p> <p>三十三層：給水管道、消防、緊急升降機(NO.1)、無障礙特別安全梯(乙)。</p> <p>屋突一層：安全梯(丁)、機房、梯間、市電、給水、消防、緊電、弱電、排風、進風、排煙室、緊急升降機(NO.1)、無障礙特別安全梯(乙)、撒水。</p> <p>屋突二層：水箱 A、水箱 B、水箱機房、安全梯(丁)、緊急</p>

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
		<p>升降機(NO.1)、消防連結泵浦機房、消防專用水箱。</p> <p>屋突三層：水箱 A、水箱 B、水箱機房、安全梯(丁)、電梯機房、緊急升降機(NO.1)。</p>
二	<p><u>公設</u></p> <p><u>(二)</u></p>	<p>地下四層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>地下三層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>地下二層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>地下一層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>一 層：消防空調、管道(緊臨特別安全梯(甲))、特別安全梯(甲)、電力、公共電、進風、排風、排煙室(位於特別安全梯(甲)旁)、行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>二 層：管道(緊臨特別安全梯(甲))、特別安全梯(甲)、電力、公共電、排煙室、進風、排風、梯廳(位於一般電梯 NO.3 旁)、緊電、弱電、行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)、撒水。</p> <p>三 層：管道(緊臨特別安全梯(甲))、特別安全梯(甲)、電力、公共電、排煙室、進風、排風、梯廳、緊電、弱電、行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)、撒水。</p> <p>四層至二十八層：管道(緊臨特別安全梯(甲))、特別安全梯(甲)、電力、公共電、排煙室、進風、排風、梯廳、緊電、弱電、行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)、撒水。</p> <p>二十九層至三十三層：特別安全梯(甲)、電力、公共電、排煙室、進風、排風、梯廳、緊電、弱電、行動不</p>

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
		<p>便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)、撒水。</p> <p>屋突一層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>屋突二層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p> <p>屋突三層：行動不便電梯(NO.2)、一般電梯(NO.3)。</p>
三	公設 (三)	地下一層：坡道。
四	公設 (四)	<p>地下四層：停車空間、汽車坡道。</p> <p>地下三層：停車空間、汽車坡道。</p> <p>地下二層：停車空間、汽車坡道。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、汽車坡道。</p>

貳、第壹項公設項目擬於取得使用執照前完成辦理變更設計之項目(以下擬變更設計之內容若與完成變更不同之部分，應通知買方)

項次	公設名稱	樓別及空間名稱
一	公設 (一)	<p>地下四層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」，增加「水箱」名稱(於水箱區域)，「消防/給水/雨水幫浦室」修正為「給水、雨水泵浦室」及「消防泵浦室」(車道下方)，158 號車位更正為 77 號車位(排煙室出口處)。</p> <p>地下三層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」。</p> <p>地下二層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」。</p> <p>地下一層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」。</p>

		<p>一 層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」、增加「廁所」名稱。</p> <p>二層至二十九層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」。</p> <p>三十層至三十二層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」、「給水管道」更名為「水錶室」。</p> <p>三十三層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」。</p> <p>屋突一層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」、增加「機械室」名稱。</p> <p>屋突二層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」。</p> <p>屋突三層：「緊急升降機(NO.1)」更名為「緊急升降機兼無障礙(NO.1)」、增加「消防專用水箱」、「機械室」、「電梯機房(二)」名稱。</p>
二	公設 (二)	<p>地下四層至地下一層：「行動不便電梯(NO.2)」更名為「一般電梯(NO.2)」。</p> <p>一層至三十三層：「行動不便電梯(NO.2)」更名為「一般電梯(NO.2)」。</p> <p>屋突一層至屋突二層：「行動不便電梯(NO.2)」更名為「一般電梯(NO.2)」。</p> <p>屋突三層：「行動不便電梯(NO.2)」更名為「一般電梯(NO.2)」、「電梯機房」更名為「電梯機房(一)」。</p>

參、分配原則及計算方式

一、各戶分擔公設(一)面積＝

$$\text{公設(一)面積} \times \text{各戶專有部分面積} \div \text{全區專有部分總面積}$$

二、公設(二): A棟(即塔樓棟)戶分擔公設(二)面積＝

$$\text{公設(二)面積} \times \text{A棟(即塔樓棟)各戶專有部分面積} \div \text{A棟(即塔樓棟)專有部分總面積}$$

三、公設(三): B棟(即別墅區連棟住宅)戶分擔公設(三)面積＝

$$\text{公設(三)面積} \times \text{B棟(即別墅區連棟住宅)各戶專有部分面積} \div \text{B棟(即別墅區連棟住宅)專有部分總面積}$$

四、公設(四)面積分擔＝

由地下一、二、三、四層汽車停車位購買者，每一停車位依地下一層至地下四層總車位數 272 位(不含地下二層編號-238 號、地下三層編號-158 號、及地下四層擬變更設計後編號-77 號無障礙停車位)，平均分擔：公設(四)面積 $\times(1 \div 272)$

【附件九】地下一層～地下四層平面圖

【附件十】一樓平面圖

【附件十一】二樓露臺約定專用範圍標示圖

【附件十二】三樓露臺約定專用範圍標示圖

【附件十三】二十九樓露臺約定專用範圍標示圖

【附件十四】信託證明書影本

信託證明書

- 一、受託人華南商業銀行股份有限公司(以下稱華南銀行)茲證明潤泰創新國際股份有限公司坐落於臺北市北投區軟橋段 28、30、31、32、35 地號等 5 筆土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(包含預售屋價金，以下稱信託契約)。
- 二、潤泰創新國際股份有限公司為使本開發案能順利完工及同時符合民國 112 年 7 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，將其土地之所有權及本開發案興建資金(含預售屋價金)信託予華南銀行，並已就旨揭土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 三、信託契約之委託人及受益人為潤泰創新國際股份有限公司而非預售屋買方，華南銀行並非為預售屋買方管理信託財產，但潤泰創新國際股份有限公司因發生解散、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等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，則除有因法院強制執行之命令辦理者外，潤泰創新國際股份有限公司就預售屋價金交付信託所享之受益權歸屬預售屋買方(買方受益權將隨預售屋價金動用、稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而減少，並依個別已繳款比例分配)。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由潤泰創新國際股份有限公司與預售屋買方自行處理，概與華南銀行無涉。
- 四、本開發案之興建資金，包括預售房地所取得之預售屋買方所繳價金，潤泰創新國際股份有限公司委由華南銀行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金依契約約定用於本開發案之新建工程。華南銀行依信託契約約定執行履約管理，惟信託契約並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，預售屋買方就買賣契約之任何請求，應由潤泰創新國際股份有限公司負最終履約責任。
- 五、本開發案建造執照之起造人名義以信託方式變更為中華建築經理股份有限公司，並由潤泰創新國際股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，華南銀行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及信託契約相關規定辦理。

此致

潤泰創新國際股份有限公司

受託人：華南商業銀行股份有限公司
地址：臺北市信義區松仁路 123 號

113. 11. 07

中華民國 年 月 日

華南商業銀行信託專戶



【附件十五】個人資料蒐集告知事項及使用同意書

潤泰創新國際股份有限公司(以下簡稱本公司)茲依據個人資料保護法規定，告知下列事項：

一、蒐集目的：履行契約、消費者、客戶管理與服務、行銷、以及本公司登記業務範圍內之業務服務。

二、資料類別：當事人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、職業、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該當事人之資料。

三、利用期間、地區、對象及方式：

1．期間：依相關法令或契約約定之保存年限，或本公司因執行業務所必須之保存期間。

2．地區：本公司、分公司、本公司之關係企業所在地區，及履行契約、提供當事人服務所需之地區。

3．對象：本公司、分公司、本公司所屬之關係企業、其他與本公司有業務往來之機構及依法有調查權之機關。

4．方式：以自動化機器或其他非自動化方式為之。

四、當事人權利

1．得請求查詢、閱覽、複製、補充、更正其個人資料。

2．得請求停止或刪除其個人資料。惟依法本公司因執行業務所必須者，不在此限。

五、當事人得自由選擇提供個人資料，惟若拒絕提供、或提供之資料不足或有誤時，可能會影響當事人權利的行使，或無法提供當事人相關服務。

本人已充分瞭解 貴公司所提示之個人資料告知事項內容，並同意 貴公司依上述告知事項，得蒐集、處理、利用、國際傳輸本人之個人資料。

買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案不動產開發信託機構華南商業銀行股份有限公司，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。

此 致

潤泰創新國際股份有限公司

同意人：

(簽章)

西元

年

月

日

【附件十六】不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人身分別：買方 賣方

買賣標的：

•土地：臺北市北投區軟橋段 28、30、31、32、35 地號等 5 筆地號

(若土地合併則以地政機關登記為準)。

•房屋：「潤泰之森」編號_____棟_____戶_____樓乙戶(棟)房屋，

汽車停車位地下_____層_____號、

地下_____層_____號、

地下_____層_____號，共計_____位。

聲明事項

一、實質受益人

(一)適用情形*：

法人或團體 信託關係人 指定登記予第三人

不適用(如自然人本人，免填(二)、(三))

(二)法人或團體名稱：

(信託關係人或指定登記予第三人非法人或團體者，免填名稱)

(三)實質受益人：

1. 國籍*：本國人 外國：

2. 姓名*：

3. 統一編號(身分證、居留證或護照號碼)*：

4. 聯絡電話或手機：

5. 關係*：(指定登記予第三人者必填)

二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士*：

是 否

※現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，通稱為重要政治性職務人士

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

三、合法資金來源

(一)資金來源*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

薪資(年收入約：_____萬元) 繼承財產
商業經營獲利 出售不動產 股匯市投資
其他：

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：
否

此致

聲 明 人：

統 一 編 號：

(身分證字號)

聯絡電話或手機：

職 業：

西元

年

月

日

【附件十七】交屋驗收表

交屋驗收表(1)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓					
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：					
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：					
類別	檢查項目	檢查標準	檢查區域							工地確認	說明	圖面註記			
			客餐廳	臥室 1	臥室 2	臥室 3	主臥室	主浴	次浴				廚房	陽臺	
五金門鎖	玄關大門及室內門	1. 門扇與門鎖使用時是否正常啟閉、受口盒是否安裝													
		2. 門扇開關時是否順暢													
		3. 門框門扇是否有汙染或損傷													
		4. 門檻是否損傷、與門框接縫處矽力康 (silicone) 施作是否良好													
		5. 門框膠條安裝是否有破損													
		6. 防撞門止是否安裝													
室內裝修	油漆	1. 牆面是否汙染													
		2. 天花是否汙染													
		3. 出線盒或箱體四周是否汙損													
	地磚及壁磚	1. 是否龜裂、破損													
		2. 磁磚開孔與蓋板收頭是否良好無破損													
		3. 淋浴間洩水坡度是否正常													
		4. 抹縫是否完好													
天花板	1. 是否汙染、破損														
	2. 檢修口是否留設														

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

交屋驗收表(2)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓				
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：				
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：				
類別	檢查項目	檢 查 標 準	檢 查 區 域							工 地 確 認	說 明	圖 面 註 記		
			客 餐 廳	臥 室 1	臥 室 2	臥 室 3	主 臥 室	主 浴	次 浴				廚 房	前 後 陽 臺
室內 裝修	窗戶及 鋁門窗	1. 是否密合度良好、可緊密上鎖												
		2. 窗框是否刮傷												
		3. 窗扇、紗窗是否開啟順暢												
		4. 窗框與玻璃嵌合膠條(或矽力康 silicone)是否缺損												
機電 設備	開關箱	1. 箱體是否平整、有無撞傷、凹陷、掉漆												
		2. 箱蓋開關是否順暢												
		3. 標示是否完整												
		4. 功能是否正常												
		5. 是否檢附水電配置圖												
機電 設備	開關 插座	1. 開關插座及面板是否汙損												
		2. 開關插座功能是否正常(極線、接地線是否正常)												
	監 控	1. 戶內監控對講機功能是否正常												
2. 監控功能(防盜、瓦斯)是否正常														
3. 磁簧功能是否正常														
燈 具	燈具	1. 燈具是否安裝												
		2. 燈具功能啟閉是否正常												

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

交屋驗收表(3)

工地名稱：										檢查戶別：棟 戶 樓			
檢查日期： 年 月 日										住戶簽名：			
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機										服務人員：			
類別	檢查項目	檢查標準	檢查項目區域								工地確認	說明	圖面註記
			客廳	臥室1	臥室2	臥室3	主臥室	主浴	次浴	廚房			
陽臺	1. 水龍頭功能是否正常												
	2. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)												
	3. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone)												
	4. 曬衣架功能是否正常												
衛浴設備	洗臉盆	1. 水龍頭出水是否正常											
		2. 出水口濾網是否乾淨											
		3. 止水塞功能是否正常											
		4. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)											
		5. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone); 獨立式洗臉檯除外											
		6. 排水管是否漏水											
	浴缸	1. 水龍頭出水是否正常											
		2. 出水口濾網是否乾淨											
		3. 止水塞功能是否正常											
		4. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)											
		5. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone)											
		6. 浴缸表面是否刮傷瑕疵											
淋浴間	1. 水龍頭出水是否正常												
	2. 出水口濾網是否乾淨												
	3. 排水功能是否順暢(是否提供排水管內視鏡檢測資料)												
	4. 牆壁出水口磁磚邊縫內是否填塞矽力康 (silicone)												
	5. 蓮蓬頭是否正常及軟管無漏水、變形												
	6. 玻璃門是否開關順暢												

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

交屋驗收表(4)

工地名稱：						檢查戶別：棟 戶 樓							
檢查日期： 年 月 日						住戶簽名：							
驗屋工具：內視鏡/插座極性檢測器/原子筆/驗收表/平面圖/有顏色紙膠帶/水桶/小夜燈/相機						服務人員：							
類別	檢查項目	檢 查 標 準	檢查項目區域							工 地 確 認	說 明	圖 面 註 記	
			客 餐 廳	臥 室 1	臥 室 2	臥 室 3	主 臥 室	主 浴	次 浴				廚 房
衛 浴 設 備	馬 桶	1. 表面是否損傷瑕疵											
		2. 馬桶邊是否留設免治設備插座											
		3. 馬桶是否正常使用											
	暖 風 機 五 金 配 件	冷暖風及換氣功能是否正常											
		置物架或毛巾架等五金是否固定牢靠、無生鏽刮痕											
廚 具	1. 龍頭出水是否正常												
	2. 出水口濾網是否乾淨												
	3. 水槽是否排水順暢												
	4. 水槽下方是否滲漏或阻塞												
	5. 櫥櫃是否正常開啟												
	6. 櫥櫃上櫃門開啟時是否會撞到燈具或天花板設備												
	7. 排油煙機是否能正常使用												
其 他	如：冷氣排水是否順暢測試等												

勾選說明：○表示合格 X表示有缺失 表示該區域無此項目

依本案預定買賣契約書第十三條第四款

驗屋檢查標準及項目，重點項目說明如下：

- (一)依據中華民國行政院公共工程管理委員會工程施工查核作業參考基準：內部牆面平整度：
 - 1.牆面垂直容許誤差在一公尺範圍內 $\pm 3\text{mm}$ 。
 - 2.無浮凸鼓起現象表面平整，二公尺見方內偏差小於 3mm 。
- (二)室內陶瓷面磚係經高溫燒製而成，其可容許之翹曲率依據中華民國國家標準CNS3299-2規定為之。
- (三)依據賣方施工規範：
 - 1.鋪貼陶瓷面磚時因翹曲緣故，會有磚體局部可能無法與漿體完全緊密結合（平均接觸面積不得少於80%）屬正常施工現象。
 - 2.室內隔間採濕式輕隔間牆，在板材與板材以及板材與RC牆接縫處，因天氣變化熱脹冷縮或地震所產生之裂縫屬材料特性及自然現象。
 - 3.室內油漆依二底二度施工規定（即批土打底、砂磨完成為一底，共施做兩次為二底；底漆、面漆各一次為二度）。壁面及版牆伸縮細紋、刷紋係屬正常施工現象。
 - 4.牆壁出水口磁磚邊縫內填塞矽力康（silicone）。
 - 5.利用內視鏡檢測地板排水口，無水泥砂漿沉積，並提供檢測資料。
 - 6.利用插座極性檢測器檢查插座接線及接地之正確與否。
 - 7.總開關箱內檢附該戶水電配置圖，供買方日後裝修使用。
 - 8.冷氣排水管功能測試。

【附件十八】委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)
立同意書人
受託人：潤泰創新國際股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「潤泰之森」房屋編號_____棟_____戶_____樓(含汽車停車位地下_____層_____號、地下_____層_____號、地下_____層_____號)及該建築基地應有部分(持分)(下稱本契約房地)權利事宜，雙方以印章授權委託事項同意如下：

- 一、 本同意書依據「潤泰之森」房屋土地預定買賣契約書(下稱本契約)第十四條第五款約定辦理訂定。
- 二、 買方同意賣方代刻印章一枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、 本同意書代刻之買方印章，賣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設定登記之申請或變更。
 2. 本契約房地相關稅捐申報或變更及實價登錄。
 3. 本契約房地水、電之申請或變更。
- 四、 賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、 買方係於簽訂本契約之同時，本於自由意志及充分了解後，簽立本同意書。

立同意書人：

身分證字號：

地 址：

西元 _____ 年 _____ 月 _____ 日