

「睿泰曜」

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：睿泰建設股份有限公司

茲為「睿泰曜」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審查期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(契約審查期間至少五日)

買方簽章：_____

賣方簽章：睿泰建設股份有限公司

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記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市松山區寶清段四小段478、479、479-1、483、484、485、485-1、488、488-1、489、490地號等11筆土地，面積共計988.15平方公尺（約298.92坪），使用分區為都市計畫內第三種商業區（特）（原屬第二種商業區）。

二、房屋坐落：

同前述基地內「睿泰曜」編號_____戶_____樓（共計121戶），為主管建築機關即臺北市政府都市發展局核准110年11月22日110建字第0300號建造執照（建造執照影本如附件一、建造執照核准之該戶房屋平面圖影本如附件十一）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位標示如下：

型式	位置	編號	性質	尺寸規格
平面式	☐ 上 地____層 ☐ 下		☐ 法定停車位 ☐ 自行增設停車位 ☐ 無障礙車位	☐ 長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分 ☐ 長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分 ☐ 長 600 公分，寬 250 公分，高 210 公分 ☐ 長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分
機械式	地下____層		☐ 法定停車位 ☐ 自行增設停車位	車位尺寸： 長 540 公分/寬 220 公分/高 180 公分 容車尺寸： 長 520 公分/寬 205 公分/高 180 公分 車輛載重：最大 2500 公斤

依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位☐有☒無獨立權狀，其車位性質、位置、型式、編號、規格如上表所示。另含車道、其他附屬及必要空間在內，面積共計_____平方公尺（約_____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，依本項第二款及第三條第三項第二款之比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件十二），由汽車停車位承購人共同持分其面積，買方應依所購買之停車位編號分管、使用及收益停車位。

(二)本案停車空間係位於共有部分且無獨立權狀，其共有部分總面積為6,342.22平方公尺（約1,918.52坪），汽車停車空間面積為_____平方公尺（約_____坪），故本案停車空間占本案共有部分總面積之比例為_____%。

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

(四)買方如有承購本案機械式汽車停車位者，已充分瞭解並同意本停車設備為全自動倉儲式停車設備，係由電腦自行控制安排接近出入口處之空車台板提供停車使用，其購買之機械車位將產生停放機台編號隨機及出車速度快慢不一之差異。買方同意汽車停車設備（包含車台板）保養、修繕費用由本案機械式汽車停車位之全體區分所有權人共同負擔。

(五)本大樓停車空間僅供停車使用不得作為其他用途使用，但如遇空

襲或其他緊急情況時，地下樓層為防空避難空間兼停車空間，應無條件開放作為避難使用。

(六)未購買汽車停車位之買方已充分認知，本契約總價不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋面積、其地下室持分面積亦不含單獨銷售汽車停車空間之持分面積。除為共同利益之使用及法令另有規定外，已確認並同意對本社區之地下室單獨銷售汽車停車空間無任何使用權利。

四、本買賣不動產標的土地信託登記於國泰世華商業銀行股份有限公司名下所有，其同意於買賣雙方均履行本買賣契約書約定之義務時，依本買賣契約書之約定配合辦理本買賣不動產標的之過戶手續。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「睿泰曜」____戶____樓，其土地持分面積為____平方公尺（約____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（約____坪）占區分所有全部專有部分總面積7,572.70平方公尺（約2,290.74坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。汽車停車位依法不持分基地土地面積，本社區地下各層之汽車停車位均登記於共有部分。

二、房屋面積：

本房屋面積共計____平方公尺（約____坪），包含：

(一)專有部分，面積計____平方公尺(約____坪)。

1、主建物面積計____平方公尺（約____坪）。

2、附屬建物面積計____平方公尺(約____坪)，

包括：■陽臺____平方公尺(約____坪)。

☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷____平方公尺(約____坪)及雨遮____平方公尺(約____坪)。

(二)共有部分，面積計____平方公尺(約____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、房屋及汽車停車空間共有面積計算方式說明如下：

(一)房屋共有部分持分面積：

$$\text{當戶共有部分面積} = \left[\frac{\text{當戶房屋專有面積}}{\text{本基地全部房屋專有總面積} + \text{公共設施總面積}} \right] \times [\text{全區}]$$

買方所買受之共有部分面積詳第四條之共有部分面積所載。

(二)車位持分面積：

本停車空間位於地下室共有部份，停車空間面積占共有部份總面積之比例為 33435 /100000，車位持分及面積如下：

☐ 平面式：每一車位持分共有部分_____/100000，其面積為_____平方公尺（約_____坪）。

☐ 機械式：每一車位持分共有部分_____/100000，其面積為_____平方公尺（約_____坪）。

四、前三項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

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包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、梯廳、走道、一樓汽車等候空間、車道、機械停車設備機械室、安全梯、管理員室、無障礙升降機、緊急升降機、電信機室、機房、排煙室、防災中心、台電配電場所、發電機室、水箱、消防泵浦室、梯間、管委會使用空間、電梯機房、防空避難室、屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目_____。

二、本「睿泰曜」共有部分總面積計 6,342.22 平方公尺（約 1,918.52 坪）；專有部分總面積計 7,572.70 平方公尺（約 2,290.74 坪）。前項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「睿泰曜」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。前項共有部分及專有部分之實際面積均以第一次地政機關總登記為準。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

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

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

四、上列房屋及車位價款依法內含營業稅，且不受物價波動之影響而有所增減。

第六條之一 履約擔保機制

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國泰世華商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(如附件十三)

☐ 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、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（如附件二）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。

二、本約係採不動產開發信託之履約保證機制，買賣雙方同意買方應依本合約所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限

內，由買方開立抬頭為國泰世華商業銀行受託信託財產專戶之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之收款專戶如下：

解款行：國泰世華銀行營業部

帳 號：

戶 名：國泰世華商業銀行受託信託財產專戶

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共五層，總面積3,585.45平方公尺（約1,084.60坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積2,120.52平方公尺（約641.46坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。各停車位承購戶應就附件十二所示位置約定為使用、收益、處分及排除他人干涉，並依建物產權登記當時之地政法令規定辦理登記；本停車空間應依相關法令管理使用。

二、法定空地

- （一）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。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- （二）店面1樓A戶、1樓E戶共計2戶，其毗鄰之法定空地（如附件十）由該戶永久無償管理使用，該等住戶應依法管理維護使用，其使用

權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並應遵守住戶規約，且不得擅自加頂蓋或增建任何違章建築等。

(三)地面層停車位如附件十所示，規劃法定停車位1位，無建物產權，由承購戶管理專用，並排除他人干涉。

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（如附件九），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

露臺之使用由緊鄰露臺之住戶（2樓I戶、7樓I戶、9樓I戶、15樓A戶、15樓B戶、15樓C戶、17樓A戶、17樓B戶、17樓C戶、20樓A戶、20樓B戶、21樓B戶，共計12戶，如附件十）永久無償管理使用，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並應遵守住戶規約，且不得擅自加頂蓋或增建任何違章建築等。

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件三之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

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

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、賣方於銷售期間在現場展示之家具、家電、家飾等，均不含於本契約之給付範圍內。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國111年8月29日之前開工，民國122年7月28日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、若賣方提前取得使用執照，買方同意配合依付款約定於賣方通知時按期繳納，不得藉此拖延或拒繳。

買方簽章：_____ 賣方簽章：睿泰建設股份有限公司

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施與各戶大門、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，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，或出具委託書委任他人全權代理，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。如變更另須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，但買方應自行負擔申請費用，並取得賣方同意且不影響施工進度，賣方始有配合辦理之義務。
- 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

七 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，視同買方無條件取消工程變更要求，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。買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、如因事實或法令之原因難以變更，本契約簽訂時已逾得變更設計之時間，為避免影響本案工程進度，賣方仍依原圖施工，買方不得異議。

五、室內變更費用：工程材料等單價以賣方統一訂定之單價為準。

六、買方不得另行提供材料要求賣方代為施工。若賣方提供之室內材料不符合買方需求時，雙方同意依本條所定之工程變更方式處理。

第十三條 驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案雙方同意由__方負擔。

買方簽章：_____

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。如買方未依約辦理貸款手續或有其他違約情事時，賣方得以該本票作為債權憑證，設定抵押並行使抵押權、票據權利及其他求償之權利；賣方應於買方履行契約完畢後，於交屋時將前述本票返還買方。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，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。

六、買方或登記名義人不得向賣方主張借名登記、信託、隱名代理等

事由。

- 七、買方如於賣方通知後未履行第四項或第五項之義務，賣方得不辦理房地產權移轉登記。
- 八、買方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序；買方為未成年人者，應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 九、雙方同意依法令規定辦理實價登錄，並由賣方指定之地政士辦理實價登錄手續，其費用由賣方負擔。
- 十、為方便辦理所有權移轉登記，買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「代刻及使用印章授權書」（如附件六），由賣方負責保管以作為辦理本預售房地產權登記暨其他授權事項之使用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於授權範圍以外之用途。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (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、前項交屋範圍為專有部分，包含主建物及附屬建物；購車位者另含停車位。共有部分則依第十六條第一項辦理，於管理委員會成立或推選管理負責人後，由賣方移交管委會。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，

本契約則無需返還。

- 四、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。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、若賣方已完成第一項之義務，而買方未完成交屋手續或未繳清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等，則賣方或其指定之地政士有權對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）保有留置權。
- 七、本約之房地及車位於點交前，買方不得以任何理由要求遷入使用或裝修房屋，如有違反，賣方得逕行排除買方佔用，如因買方之使用行為造成損害，買方應負一切民刑事法律責任。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、賣方依公寓大廈管理條例規定，提列一定比例之公共基金至台北市政府公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆基金於社區管理委員會正式成立報備並完成公共設施設備點交後，由管理委員會直接向台北富邦銀行公庫部申領。
- 四、賣方通知買方召開第一次區分所有權人會議時，買方應按賣方通

知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議，以利管理委員會之籌組。

五、買方應遵守本社區住戶規約(如附件七)。買方對其繼受本契約房地之人，應負告知其遵守規約之義務。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，非涉及結構之防水(如窗臺防水、露臺防水、浴廁防水、外牆漏水等)保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、公共設施、設備自點交完成日起，由賣方負責保固一年，惟例行性保險(如公共意外險)、安全檢查(消防安檢、建築物公共安全檢查、昇降設備安檢等)及保養、維護等費用，其責任仍歸屬於管理委員會或管理負責人。
- 三、前二項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款(即附件二付款明細表之銀行貸款)新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買方應另行簽立代辦貸款委託書(如附件四)，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，並另行簽立自洽貸款協議書(如附件五)，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下

列各項目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

三、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。

四、買方辦理銀行貸款對保手續之同時，應與貸款銀行共同簽立撥款同意書及簽立與貸款金額同額之本票等其它貸款證件交予賣方；買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房地價款，並非交屋款及尾款，於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，並同意於貸款核撥時，直接撥入本約第七條第二項之收款專戶或賣方指定之帳戶，作為買賣價金之支付。如買方無違約情事，於買方給付本契約全部價款時，賣方應將該本票返還予買方。但如買方違反付款之約定時，賣方即得執行該本票向法院聲請強制執行，行使票據上之權利。

五、買方自願降低銀行貸款之額度，或因可歸責買方之因素（如買方信用不足、償還能力不足、拒絕配合辦理貸款手續或其他事由等），造成銀行核准之金額低於銀行貸款該期價金時，則買方應於接獲賣方通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

- 六、如買方自行指定金融機構辦理貸款時，應於買方接獲賣方通知辦理銀行貸款對保手續後五日內，配合賣方指定之地政士，於本房地產權登記前完成申貸手續，如因買方個別申貸以致預定貸款遲延給付，應依第八條之約定辦理。
- 七、買方至遲應於賣方通知辦理銀行貸款對保手續之期限內，確認是否辦理貸款，若買方確認不辦理貸款或逾期不辦理貸款對保手續之情形者，買方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，經賣方通知日起算七日內，以現金或即期支票繳納該貸款之金額，買方如有延遲繳款情事，按本約第八條第一項規定辦理。
- 八、買方委託賣方代辦貸款時，有關貸款所有事項，包括但不限於貸款金額、償還年限、利率等，均依貸款機構之規定辦理。
- 九、買方同意提供本房地作為貸款之擔保，且應配合申辦貸款所需之簽章、補正、交付文件、提供保證人等手續，因申辦貸款所發生之一切費用，如火災及地震保險費、設定規費、代辦費等依第二十二條約定負擔。
- 十、買方不得無故拖延不辦貸款、撤銷或中止貸款之申辦，否則視同欲以現金一次付清預定貸款金額，依本條第七項配合辦理，因拖延不辦、撤銷或中止貸款所發生之一切費用概由買方負擔。
- 十一、若買方要求自辦保險者，應依賣方通知五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

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，除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地讓與或轉售條件

- 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、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方同意不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，若其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，就以上事項買方需負責賣方因而所受之損害賠償責任。
- 五、若因前項之轉讓或產權登記名義人變更所發生各項稅務費用及法律之行為，由讓與人與受讓人自行約定。且受讓人或產權登記名義人應與買方負連帶履行本契約之義務。
- 六、買方同意於轉讓時，應提供買方與受讓人買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用；如未提供時，將依本契約所載之價格申報，如相關單位查獲申報不實，相關罰鍰概由買方自行繳付，與賣方無涉。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 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、公定契約書之移轉現值，房屋部分依政府評定價格為準；土地部分依政府公告現值申報。
- 四、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。買方如要求辦理公證時，同意公證費用全數由買方自行負擔。

買方簽章：_____

- 五、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。
- 六、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意自交屋日起，按月繳付房屋建物登記面積每坪新台幣壹佰伍拾元，平面車位每位壹仟元及機械車位每位壹仟貳佰元之管理費予賣方，用以支付代管期間之管理維護相關費用（如物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用……）；該費用於賣方擔任本社區之管理負責人期間由賣方負保管運用之責，賣方並應於本社區之管理委員會成立後結算之；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。
- 七、買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此所增加之費用，由買方負擔。
- 八、買方同意本社區共有部分之公共電費，委由賣方統一向事業主管機關台灣電力公司辦理分戶共同平均分攤之；公共水費則由社區管理費統一繳納。
- 九、其餘因本契約所生一切稅費負擔未有特別約定者，悉依中華民國相關法令規定辦理。

第二十三條 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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 通知及送達

買賣雙方互為之徵詢、洽商或通知事項，應以本契約所載通訊地址以書面郵寄之，一方如有變更應即時以書面通知他方新址，否則概以本契約所載地址為準，如因拒收、逾期招領或住址變更致無法送達者，以郵局第一次投遞日視為送達日期。買方為數人共同承買時，賣方對其中一人所為通知之效力及於全體，受通知者負有通知其他共同承買人之義務。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本買賣房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份，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。

第三十一條 其他約定事項

- 一、本約之一切約定事項，對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及租借人均具拘束效力；若買方係數人共同承買時，關於本契約買方之義務應負連帶責任。
- 二、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 三、買方充分認知本建築物依建築相關法規進行設計規劃，倘若買方變更室內使用方式，概與賣方無涉。
- 四、買方充分瞭解本大廈樓層內任意加設夾層或依法非建造執照範圍內之工程，不在本買賣契約之範圍內。買方自行為室內裝潢或裝修工程，須依建築相關規定辦理。
- 五、浴室排放氣設計採當層當戶排放，排放管路以明管方式預留，各戶部份管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放。
- 六、為考量日後維修保養，各戶廚房流理臺排水會以明管方式經由

下層區分所有權人樓板上方接至管道間，即買方認知亦同意樓上層之廚房流理臺排水之明管會經由本戶之樓板上方接至管道間。

七、約定專用部分（如附件十）均屬緊鄰各該戶專用，並無償使用，全體區分所有權人無異議且同意遵守。

八、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台幣壹拾伍萬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台幣貳佰元整。
- （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，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- （五）代管期間內依賣方所訂之室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。

第三十二條 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。

附件：一、建造執照影本

二、房地付款明細表

三、建材設備表

四、代辦貸款委託書

五、自洽貸款協議書

六、代刻及使用印章授權書

七、社區管理規約

八、地上各層及地下一、二、三、四、五層平面圖

九、屋突一、二、三層平面圖

十、法定空地及露臺分管配置圖

十一、本戶房屋平面圖

十二、本戶車位平面位置圖

十三、信託證明文件影本

十四、個人資料蒐集告知事項及同意書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：睿泰建設股份有限公司

負 責 人：羅 永 政

統 一 編 號：53314830

公 司 地 址：臺北市中正區臨沂街 59 巷 20 號

公 司 電 話：(02) 3322-1268

不動產經紀業：聯碩地產股份有限公司

負 責 人：史 碩 綱

統 一 編 號：54367692

公 司 地 址：臺北市信義區松德路171號3樓之5

公 司 電 話：(02) 2727-8228

不動產經紀人：

經紀人證照編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0300號			
起造人姓名	睿泰建設股份有限公司 負責人：羅永政			住址	10063台北市中正區臨沂街59巷20號		
設計人姓名	胡定華			事務所名稱	富翊建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(特)(原屬第貳種商業區)			幢層數	1幢6棟地上15層地下5層 共20層102戶		
建築地點	地址	松山區安平里南京東路五段253號					
	地號	松山區寶清段四小段0478-0000號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	466.89m ²	基地面積	騎樓	87.85m ²
	其他	9279.08m ²				其他	583.15m ²
發照日期	110年11月22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65個月內竣工		
工程造价	\$ 136,159,749 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
通層地上1層	97.29	4.2	(第二十八組)一般事務所, (第二組)多戶住宅, 20.85m ² 共37筆(詳見附表)				
					總計:	9279.08	m ²
備註: 注意事項, 起造人名單, 地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一一〇年十一月二十二日							

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



臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0300號

建築地點：

地號：松山區寶清段四小段0478-0000號

松山區寶清段四小段0484-0000號

松山區寶清段四小段0490-0000號



松山區寶清段四小段0483-0000號

松山區寶清段四小段0489-0000號

建築物概要：共通層地上001層、面積：97.29㎡、高度：4.2M、用途：(第二十八組)一般事務所，(第二組)多戶住宅，20.85㎡

A棟地下002層、面積：527.67㎡、高度：3.15M、用途：停車空間

A棟地下004層、面積：527.67㎡、高度：3.15M、用途：停車空間

A棟地上003層、面積：239.35㎡、高度：3.27M、用途：(第二十八組)一般事務所(G-2)

A棟地上005層、面積：460.03㎡、高度：3.27M、用途：(第二十八組)一般事務所(G-2)

A棟地上007層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上009層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上011層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上013層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上015層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟突出物002層、面積：58.36㎡、高度：2.65M、用途：樓梯間

B棟地上001層、面積：44.78㎡、高度：4.2M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

B棟地上003層、面積：39.75㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

C棟地上002層、面積：62.6㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

D棟地上001層、面積：45.47㎡、高度：4.2M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

D棟地上003層、面積：38.35㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

E棟地上002層、面積：62.6㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

F棟地上001層、面積：43.87㎡、高度：4.2M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

F棟地上003層、面積：38.97㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

A棟地下001層、面積：553.35㎡、高度：3.25M、用途：防空避難室兼停車空間，機房

A棟地下003層、面積：527.67㎡、高度：3.15M、用途：停車空間

A棟地下005層、面積：553.35㎡、高度：4.2M、用途：停車空間，機房，水箱

A棟地上004層、面積：460.03㎡、高度：3.27M、用途：(第二十八組)一般事務所(G-2)

A棟地上006層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上008層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上010層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上012層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟地上014層、面積：442.66㎡、高度：3.27M、用途：(第二組)集合住宅(H-2)

A棟突出物001層、面積：58.36㎡、高度：2.85M、用途：樓梯間

A棟突出物003層、面積：58.36㎡、高度：3.5M、用途：樓梯間，機房，水箱

B棟地上002層、面積：62.25㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

C棟地上001層、面積：45.47㎡、高度：4.2M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

C棟地上003層、面積：38.89㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

D棟地上002層、面積：62.6㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

E棟地上001層、面積：45.47㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

E棟地上003層、面積：38.93㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

F棟地上002層、面積：60.99㎡、高度：3.27M、用途：(第十七組)日常用品零售業(B-2)

雜項工作物：圍牆：長度58.38m、高度2.0m、面積116.76㎡

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《6》月《30》日（法令適用日期：109 年6 月30 日）。
2. 建築地點：松山區安平里。
3. 實設空地《204.10》平方公尺。



注意事項：

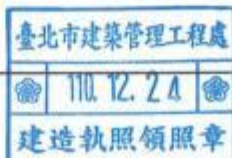
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《林志翰》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷》技師。
7. 電機專業技師：《東緯工業電機技師事務所》，技師：《莊東貴》機電技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 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。
12. 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。
13. 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，於申領執照前，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。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
16. 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。
17. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為449.38平方公尺，屋頂平臺綠化面積為235.31平方公尺。
23. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量2.22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235.31平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣3,593,830元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。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。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
29. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
30. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
31. 如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
- 32.（法定適用日期為99年12月16日以前）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、開口設計圖說送交工處審查核可。
33. 適用臺北市基地開發排水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。
34. 本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之建築物給水排水設備設計技術規範裝置油脂截流器，竣工前檢同油脂截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料向本府工務局衛生下水道工程處備

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0300號

注意事項：

- 查。
- 35.捷運設施旁地下室放樣驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 36.基地坐落臺北航空站水平面以外3000公尺限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度66.47公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 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，併業檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 40.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 41.建造執照(含雜項執照)於申報放樣驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(466.89平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 43.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 44.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業名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 45.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年1月6日北市都建字第1093074955號函核准重建計畫其獎勵容積為1099.1平方公尺該容積獎勵額度為26%在案；實際使用獎勵容積為1099.1平方公尺該容積獎勵額度為26%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人睿泰建設股份有限公司負責人：羅永政應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣13,609,648元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人睿泰建設股份有限公司負責人：羅永政應於申報一樓樓版驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣40,827,334元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 49.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
- 50.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
- 51.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經110年11月6日北土技字第1102004248號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣驗前完成結構委託審查。
- 52.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 53.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。
- 54.(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。
- 55.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)。
- 56.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 57.依臺北市府捷運工程局函110.5.7北市捷土字第1103009319號函辦理：(1)有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。(2)基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。(3)於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。(4)基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。(5)本建築業於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。
- 58.本案屬綠建築自治條例非公有之新建建築物，其起造人應提列綠建築維護費用，並撥入公寓大廈公共基金。
- 59.本案於放樣驗前，提供鑑界完成樁位點及復丈鑑界。



第1次變更

變更概要



適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

- (十)、工程造價變更：變更為263,649,261元。(+127,489,512元)
- (十一)、建築物高度變更：變更為72.4公尺。(+22.42M)
- (十二)、立面變更。
- (十三)、結構變更。1、開挖深度變更：原核准19.7公尺，變更為22.3公尺。(+2.6公尺)
- 2、地質調查(鑽探)報告書變更。
- (十四)、主要設備變更：1、機械停車設備。
- 2、空調設備變更。
- 3、昇降設備變更。
- (十五)、總戶數變更：變更為121戶。(+19戶)
- (十六)、竣工期限變更：變更為自開工日起83個月竣工。(+18個月)註：5層×4個月+21層×3個月=83-65=18個月。
- (十七)、停車空間變更：1、法定汽車位變更為77輛。(+24輛)
- 2、法定機車位：變更為89輛。(+34輛)
- 4、汽機車出入口面臨道路開口變更。
- (十八)、用途變更：二層～五層使用用途變更。
- (十九)、雜項工作物變更：圍牆變更：變更為長度109.14公尺(-7.62M)，高度不變。
- 排水溝變更：變更為長度109.67公尺(+109.67M)。
- (二十)、綠化設施變更。一層綠覆面積變更為161.8㎡。(+55.32㎡)屋頂層綠化面積變更為167.58㎡。(-67.73㎡)
- (二十一)、綠建築檢討報告變更。
- (二十二)、分戶牆、隔間牆變更。
- (二十三)、工程進度(已完成面積/總樓地板面積×60%)：於111年8月29日申報開工，工程進度0.5%。

四、特殊事項註記：

- (一)變更專業技師：結構技師變更為《有愉工程顧問有限公司》洪維良結構工程技師。電機專業技師變更為《銘竟電機技師事務所》王從良電機技師。
- (二)都市危老重建計畫變更：經113年2月1日本市建管處、北市都建字第1136009499號函核備，檢附核定本。
- (三)捷運松山線隧道設施安全影響評估計畫變更：經113年10月8日本市土木技師公會、北土技字第1132004145號函核備，檢附核定本，業經台北市政府捷運工程局114年1月6日，北市捷土字第1133026324號函同意備查。
- (四)依申請特殊結構審查原則辦理，經中華民國114年2月10日(114)省土技字第0749號社團法人台灣省土木技師公會函完成結構委託審查，檢附核准函。
- 五、其餘同原核准未變更。

第1次變更

變更概要

變更理由：

一、行政驗收改正變更事項：無

二、技術抽查改正變更事項：無

三、自行變更項目：(一)、法令適用日變更：原法令適用日109年6月30日，變更為113年6月25日。(增加基地範圍，變更法令適用日。)

(二)、基地地號變更：原寶清段四小段478、483、484、489、490地號等五筆，變更為同段478、479、479-1、483、484、485、485-1、488、488-1、489、490地號等十一筆(十六筆)。

(三)、基地面積變更：原671.0平方公尺，變更為1006.0平方公尺。(+335m²) 基地使用面積變更：原671.0平方公尺，變更為988.15平方公尺(+317.15m²)。

(四)、建築物規模變更：變更為地上21層地下5層1幢7棟，鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)。

(五)、建築面積變更：變更為617.01平方公尺。(+150.11m²)

(六)、建蔽率變更：變更為62.44%。(-2.55%)

(七)、總容積樓地板面積變更：變更為7236.27平方公尺。(+1908.87m²)

(八)、允建容積率變更：變更為732.31%。(-61.49%)

(九)、總樓地板面積變更：變更為13131.32平方公尺。(+3852.24m²)

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《113》年《6》月《25》日(法令適用日期：113年6月25日，增加基地範圍，變更法令適用日)。
2. 建築地點：松山區安平里。
3. 實設空地《371.14》平方公尺。
4. 結構專業技師：《有倫工程顧問有限公司》，技師：《洪維良》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《銘竟電機技師事務所》，技師：《王從良》電機技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬高度液化潛能區，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：鋼骨鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積679.73平方公尺(含有產權498.26平方公尺，無產權部分181.47平方公尺)，共9戶。拆除門牌：台北市松山區南京東路五段291巷6弄22號1樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄22號-1號2樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄22號-2號3樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄26號1樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄26-1號2樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄26-1號3樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄28號1樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄28號-1號2樓，台北市松山區南京東路五段291巷6弄28號-2號3樓由富翊建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：47市住字第0002號，原使用執照：54市住使字第0004號。
13. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
14. 申請基地內部分已領得拆除執照：111拆字0082號拆除執照。(建物已拆除完成。)

第1次變更

變更概要



注意事項：

15. 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。
16. 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。
17. 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，於申領執照前，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。
18. 升降機《3》部。
19. 升降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
20. 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。
21. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
22. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
23. 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。
24. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
25. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報開工前）完成消防設備審核。
26. 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。
27. 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334.78平方公尺，屋頂平臺綠化面積為167.58平方公尺。
28. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條（第1項／第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
29. 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。
30. 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167.58平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
31. 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。
32. 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。
33. 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」。
34. 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」。
35. 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生

第1次變更

變更概要

注意事項：

- 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。
36. 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。
37. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
38. 適用臺北市基地開發排水雨水下水管道逕流量標準案件，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。
39. 本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之「建築物給水排水設備設計技術規範」裝設油脂截流器，竣工前檢同油脂截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料送工務局衛工處核備。
40. 本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
41. 基地坐落臺北航空站（水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度89.35公尺，尚無影響飛航安全。
42. 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。
43. 本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
44. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
45. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
46. 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。
47. 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以上之檢測試驗報告。
48. 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。
49. 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。
50. 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。」。
51. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
52. 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。
53. 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。
54. 本案拆除工程之拆除物土質代碼：B5(85%)及部分B8(15%)，經建築師簽證核算，數量為522.89立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施

第1次變更

變更概要

注意事項：

二階段申報土方流向。

55. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 617.01 平方公尺）與建照核定工程期限（83 個月）之乘積達 4,600（平方公尺・月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
56. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
57. 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。
58. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第 8 條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
59. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局 113 年 2 月 1 日北市都建字第 1136009499 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 1973.53 平方公尺、容積獎勵額度為 37.5% 在案；實際使用獎勵容積為 1973.53 平方公尺，容積獎勵額度為 37.5%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
60. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣 150,458,383 元，於領得使用執照 2 年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
61. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣 45,137,229 元，並於領得使用執照 2 年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
62. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣 45,137,229 元，並於領得使用執照 2 年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
63. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
64. 依申請特殊結構審查原則辦理，經中華民國 114 年 2 月 10 日 (114) 省土技字第 0749 號社團法人台灣省土木技師公會函完成結構委託審查。
65. 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。
66. 第二層，十二層挑空部分切結不得違建，挑空面積第二層 55.0 平方公尺，第十二層 35.45 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。
67. 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。
68. 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。
69. (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。
70. 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。
71. 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

第1次變更

變更概要

注意事項：

- 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)
72. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
73. 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。
74. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
75. 為俾利救災，建築物竣工後，救災空間活動範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。(臺北市府消防局113.9.10會辦協審書面建議表)。
76. 本案屬綠建築自治條例非公有之新建建築物，其起造人應提列綠建築維護費用，並撥入公寓大廈公共基金。
77. 依臺北市府捷運工程局114年1月6日北市捷土字第1133026324號函加註：1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。2.基地開工前應辦理捷運設施現況調查報告並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。3.於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。4.基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。5.本建築予建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。

起造人	羅永政	單位名稱	睿泰建設股份有限公司						
		E-Mail	wallson@ruitai.com.tw						
監造人	胡定華	事務所名稱	富翊建築師事務所						
		E-Mail	jk0409@gmail.com						
承造人	陳源育	廠商名稱	笙源營造有限公司						
		E-Mail	yongpan.com@gmail.com						
核准開工展期至		年	月	日	核准竣工展期至		年	月	日
第一次變更	變更概要	中華民國壹壹肆年肆月廿貳日 原承造人 睿泰建設股份有限公司 變更 為 笙源營造有限公司							
第二次變更	變更概要	中華民國壹壹肆年肆月廿貳日 原監造人 富翊建築師事務所 變更 為 胡定華 變更 監造人 笙源營造有限公司							
第三次變更	變更概要								
第四次變更	變更概要								
建築物勘驗紀錄表	勘驗日期及項目	勘驗結果	勘驗日期及項目	勘驗結果					

變更承造人申報書

B13-3

114年3月27日



1.依據建築法第二十六條規定，主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。	
2.依據建築法第五十五條規定，起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更承造人之情形，應即申報該管主管建築機關備案。	
茲為下開工程變更承造人，特申請備案。 此致 臺北市府都市發展局	
起造人 睿泰建設股份有限公司 印	負責人 羅永政
■起造人單獨依建築法第五十五條規定申請變更承造人。	
【1.建造執照或雜項執照】 【執照字號】 110 建 字第 0300 號	
【2.建築地址】 【所屬行政區】 台北市松山區 【郵遞區號】 105062 【地號】 台北市松山區寶清段四小段 0478-0000 號等 11 筆 【地址】 105062 臺北市松山區安平里南京東路五段 253 號	
【3.起造人】 【姓名】 睿泰建設股份有限公司 印 【負責人】 羅永政 印 【出生年月日】 民國 年 月 日 【電話】 02-33221268 【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】 53314830 【住址】 10063 臺北市中正臨沂街 59 巷 20 號 【通訊處】 10063 臺北市中正臨沂街 59 巷 20 號	
【4.變更後承造人】 【營造業名稱】 筌源 [redacted] 【統一編號】 70488243 【負責人】 陳源育 【登記證等級字號】 [redacted] 【電話】 [redacted] 01 【傳真或 e-mail】 [redacted] 【營業地址】 新北市 [redacted] 【專任工程人員-■主 [redacted] 市】 陳澄如 簽章 [redacted] 【證書字號】 (103)專高技字第 000102 號 【工地主任】 蔡睿 [redacted] 簽章 [redacted] 【證書字號】 40H1006230 [redacted] 【全國營造業工地主任公會會員證字號】 營工公會(1 [redacted]	
【5.原承造人】 【營造業名稱】 樹盛營造股份有限公司 印 【負責人】 莊春農 簽章 【登記證等級字號】 台北市政府中級字第 A04592 號 【營業地址】 臺北市大馬路木柵路一段 81 號 2 樓 【專任工程人員-■主 [redacted] 主任建築師】 林敏延 [redacted] 技證字第 13014 號 【工地主任】 劉志宏 簽章 [redacted] 【證書字號】 40H4023943 號 【全國營造業工地主任公會會員證字號】 營工公會(114)換證字第 7691 號	
【6.監造人】 【姓名】 胡定華 簽章 [redacted] 【開業證書字號】 新北市建開證字第 [redacted] 【事務所名稱】 富翊建築師事務所 印 【電話】 02-27602388 【事務所地址】 11071 臺北市信義區忠孝東路五段 17 號 11 樓之 2	
【7.工程進度】 0.1%	
【8.附註事項】	
【掛號日期】 年 月 日	

註：1 組框部分申請人免填。

2 由起造人單獨申請變更者，免原承造人簽章，主管建築機關並副知原承造人。

3.標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。

臺北市府都市發展局

(施) 變更承造人備查章

114. 4. 22

案件序號：111N0456

111年08月19日

依建築法第 54 條規定，起造人應於開工前會同承造人及監造人將有關書件申請主管機關備查。

下開工程業於 111 年 09 月 23 日 開工。
此 致

臺北市政府都發局
起造人

印 法定代表人

印

【1. 建造執照或雜項執照】

【執照字號】 110 建 字第 0300 號

【領照日期】 110 年 12 月 24 日

【2. 建築地址】

【所屬行政區】 松山區

【郵遞區號】 105

【地號】 寶清段四小段0478-0000號 等 5 筆

【地址】 105臺北市松山區安平里南京東路五段253號

【3. 起造人】

【姓名】 睿泰建設股份有限公司 負責人：羅永政

【傳真或e-mail】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】

【通訊處】 10063台北市中正區臨沂街59巷20號

【4. 承造人】

【營造業名稱】 樹盛營造股份有限公司

【統一編號】

【負責人】 莊春農

簽章

【登記證等級字號】 臺北市政府甲級字第A04592號

【電話】 02-22361050

【傳真或e-mail】

【營業地址】 台北市文山區木柵路一段81

【專任工程人員主任技師主任建築師

林勳延

簽章

【證書字號】 技證字第13014號

【工地主任/工地負責人】 那士達

簽章

【證書字號】 40H3023258號

【全國營造業工地主任公會會員證號】

林工

)坤換字第5617號

【5. 監造人】

【姓名】 胡定華

簽章

【開業證書字號】 新北市建開證字第

【事務所名稱】 富翊建築師事務所

印

H000404號

【電話】 02-27602388

【事務所地址】 11071台北市信義區

【傳真或e-mail】

【6. 預定開工日期】 111 年 09 月 23 日

【7. 道路使用情形】

【8. 應檢附文件】

1. 建築執照 2. 建築工程開工查報表 3. 工地現場照片 4. 施工計畫書 5. 繳納空污費收據 6. 位置圖
7. 臺北市建築開工資料登錄表 8. 營造業承攬手冊 9. 建照列管事項辦理證明文件
10. 營造業專任工程人員當年度公會會員證正本（建築師附及格證書）
11. 拆照或拆併建照工程應檢附鄰房現況鑑定報告
12. 拆除執照併建照執照申請者應檢附拆除施工計畫書，並依內政部訂頒建築物拆除施工規範之規定配合辦理，各直轄市及縣（市）政府另有拆除管理規定者，從其規定辦理
13. 依營造業法規規定應設置工地主任之建築工程，應檢附工地主任資料
14. 屬空污法防制法第1級營建工程，應檢附還流廢水污染削減計畫 15. 其他

【掛號日期】 年 月 日

【備註】 工地主任：那士達 連絡電話：0918-244-015

北市政府都市發展局
(驗) 開工備查章

111.08.29
2195355-20250225143144989

註：1. 粗框部分申請人免填。

2. 標示「印」請用印，標示簽章者請簽名及蓋章。

變更監造人申報書

B 1 3 - 5

案件序號：

年 月 日

1.依據建築法第26條規定，主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造之許可，本申請案建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。

2.依據建築法第55條規定，起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更監造人之情形，應即申報該主管建築機關備案。

茲為下開工程變更監造人，特申請核備。

此致 臺北市政府都市發展局

起造人 睿泰建設股份有限公司 印

負責人 羅永政

【1.建造執照或雜項執照】

【執照字號】110 建字第 0300 號

【2.建築地址】

【所屬行政區】台北市松山區

【郵遞區號】105062

【地號】台北市松山區寶清段四小段0478-0000地號等11筆

【地址】105062 臺北市松山區安平里南京東路五段253號

【3.起造人】

【姓名】睿泰建設股份有限公司 印

【負責人】羅永政

【出生年月日】民國 年 月 日

【電話】02-33221268

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】53314830

【住址】10063臺北市中正區臨沂街59巷20號

【通訊處】10063臺北市中正區臨沂街59巷20號

【4.原監造人】

【姓名】胡定華

簽章

【開業證書字號】新北市建開證字第 H0004

【事務所名稱】富翔建築師事務所

印

【電話】02-27602388

【傳真或 e-mail】

【事務所地址】10696臺北市大安區忠孝東路四段311號12樓之4

【5.變更後監造人】

【姓名】蔡維藩

簽章

【開業證書字號】建開證字第 H001553號

【事務所名稱】蔡維藩建築師事務所

印

【電話】02-22771091

【傳真或 e-mail】

【事務所地址】242044新北市新莊區復興路二段199號1樓

【6.承造人】

【營造業名稱】筌源

印

【統一編號】70488243

【負責人】陳源育

【登記等級字號】綜

【電話】02-86303201

【傳真或 e-mail】

【營業地址】新北市 447巷17號

【專任工程人員-主任技師主任建築師】陳澄如 證書字號】(103)專高技字第000102號

【工地主任】蔡睿宸

簽章

【證書字號】40H1006230

【全國營造業工地主任公會會員證字號】營工公會(114)儀換字第10971號

【7.工程進度】0.1%

【8.附註事項】

【掛號日期】 年 月 日

註：1.粗框部分申請人免填。

2.標示「印」者請用印，標示「簽章」者請簽名及蓋章。

臺北市政府都市發展局

(施) 變更監造人備查章

114. 9. 23

附件二 房地付款明細表

期別	付款別名稱		房屋款 (含車位)	土地款	合計
一	訂金				
二	簽約金				
三	工程期	開工			
四		地下室開挖完成			
五		地下室結構完成			
六		十二樓頂板完成			
七		結構體完成			
八		申請使照			
九	銀行貸款				
十	交屋款				
總價款					

備註：

1. 依台北市政府108.11.01北市地登字第1086027982號函示：停車位不分配基地土地持分，故停車位無分配土地款。
2. 以上各期期款之實際繳款日依收到繳款通知單為準。

附件三 建材設備表

■結構

本大樓結構經專業技師及電腦精確計算，並經主管機關審核及結構技師簽證。整體結構採用 SRC 鋼骨鋼筋混凝土構造（混凝土符合氯離子檢測規定；鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象），並採用耐震標章設計，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，皆符合內政部頒佈之建築技術規則規定。

■外觀

建築外觀由建築師精心設計，採用石材、外牆磚、搭配其他建材等材料整體造型處理，展現建築與時尚工藝美學。外觀照明及公共空間照明，由專業設計師統一規劃。

■迎賓門廳

特聘知名設計師整體精心規劃。

- 一、地坪鋪貼天然石材或拋光石英磚或磁磚。
- 二、牆面採天然石材或拋光石英磚或磁磚，搭配木作裝飾。
- 三、平頂採用造型天花板搭配照明燈具。

■二樓以上各層梯廳

地坪採用拋光石英磚或磁磚。牆面採用拋光石英磚或磁磚搭配木作裝飾。平頂採造型天花板，並設置感應式照明系統。

■室內

室內隔間牆採輕質隔間牆。

一、 地坪規格如下：

（一）客廳、餐廳、臥室：鋪貼 80cmx80cm 磁磚或超耐磨木地板，樓板結構體上方鋪設隔音墊。

（二）浴室、陽臺：鋪貼 30cmx30cm 止滑磁磚。

二、牆面：客餐廳、開放式廚房、各臥室採用低甲醛環保塗；浴室及封閉式廚房牆面鋪貼 30cmx60cm 磁磚。開放式及封閉式廚房廚具上下櫃之間貼烤漆玻璃。

三、平頂：客餐廳、開放式廚房、臥室採用低甲醛環保塗料。浴室及封閉式廚房採

用矽酸鈣板刷低甲醛環保塗料。

■門窗

- 一、各戶玄關大門採用鑄鋁鋼木門(外面採鑄鋁門板，室內面為木質板貼實木皮)並配置人臉辨識智慧電子鎖搭配不鏽鋼門檻。
- 二、室內門採用實心木門扇，並搭配木門框、水平門鎖、門止。
- 三、採用 YKK、三協、不二太天品牌氣密窗並附紗窗，搭配低幅射節能玻璃；工作陽臺採三合一通風鋁門或落地橫拉門（依各戶室內實際規劃配置）。

■廚具

採用 Noblessa、Cleanup、KOHLE 整體廚具設計，檯面採人造石，不鏽鋼水槽、單槍冷熱混合龍頭；並附林內、櫻花、莊頭北品牌之排油煙機、瓦斯爐或 IH 爐，附設 BOSCH、SVAGO、FRANKE 品牌之洗碗機，並設置電器專用插座（上列廚具面板、規格、設備及配件，依各戶室內實際尺寸調整配置）。

■衛浴設備

- 一、主臥馬桶：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 品牌之微電腦免治馬桶。
- 二、客浴馬桶：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 品牌之省水馬桶附免治馬桶座。
- 三、面盆：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 面盆搭配浴室收納櫃。
採用 HANS GROHE、KOHLE、GROHE、TOTO 品牌之給水龍頭。
- 四、浴缸（依各戶平面規劃配置）：採壓克力浴缸搭配 HANS GROHE、GROHE、KOHLE、TOTO 浴缸龍頭。
- 五、淋浴間：採用強化玻璃，搭配 HANS GROHE、GROHE、KOHLE、TOTO 品牌之定溫淋浴龍頭搭配蓮蓬頭及淋浴升降桿。
- 六、衛浴配件：設置 KOHLER、Panasonic、TOTO 多功能暖風機。

■空調設備

- 一、一樓門廳空間採用分離式空調設備，室內機搭配室內設計安裝。
- 二、二樓以上住家部分：
 - （一）附贈三菱、日立、Panasonic、大金冷暖變頻室外主機。
 - （二）預留穿樑套管及冷氣排水管。
 - （三）室外主機及其電源、排水需依大樓規劃之位置設置，買方不得對設置位置提出移位或取消之要求。

■電梯

採用台灣三菱、崇友、永大或 OTIS 電梯(15、17 人份各 1 部，速度 120m/min 及 10 人份 1 部，速度 90m/min，車廂高度為 250cm)，設置感應讀卡系統，感應後始可搭乘，並附設空氣清淨機、指定樓層及緊急呼叫系統，保障住戶安全。

■電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式 110/220V 供電，設置獨立電錶，另設公共設施電錶。
- 二、電氣配管採用南亞、大洋、華夏正字標記之 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華、大亞、宏泰電線電纜。
- 三、室內開關插座採用國際牌大型面板，並附夜間指示燈。
- 四、各戶開關箱內裝置士林、東元、國際正字標記之無熔絲開關，浴室迴路設置漏電斷路器，確保用電安全。
- 五、各戶室內加設緊急供電迴路，於停電時供客廳電視插座、廚房冰箱插座使用。

■弱電設備

- 一、本大樓統一設置 FTTH 網際網路光纖到府系統，住戶須自備上網所需數據機、網路分享器，依頻寬需求自行申辦。
- 二、各戶室內設置整合箱。
- 三、各戶均預留電視、電話及網路出線口。
- 四、屋頂統一裝置數位共同天線系統。
- 五、社區設置有線電視預留管路，供各戶自行申裝有線電視之用。
(引進線路由大樓管委會向有線電視業者統一申辦)

■消防設備

- 一、依消防法規設置消防灑水頭、消防栓箱、火警綜合盤，管理中心設火警受信總機及廣播系統。各樓層梯間設有安全門燈、緊急照明燈。
- 二、地下室裝置自動發電機組，以供停電時電梯、各層樓梯之公共照明，與公共設施之污廢水泵浦、揚水泵浦、消防設備之電源。
- 三、消防設備均按政府消防安全設置標準法規裝置，並經消防主管機關檢查合格。

■給排水設備

- 一、採間接供水方式，各戶設獨立水錶（自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱，經由各戶獨立分錶，以重力方式給水）；公共用水則另設公共水錶。
- 二、各戶於適當位置設置止水閥，以利日後維修。

三、各戶室內給水管均使用不銹鋼管；冷、熱水管皆加披覆。

■停車場設備

- 一、停車場為坡道式進出，停車場入口與一樓行人出入口整體規劃，入口設置限高號誌，加強警示以利車輛進出。
- 二、另設置機械升降式停車設備，入口設置快速捲門，並搭配遙控器開啟。
- 三、於地下室各層平面車位預留電動車充電規劃，日後買方有汽車充電需求時，逕洽專業廠商裝設電纜線及充電樁，相關費用由買方自行支付，充電使用電費計費方式由社區統一制定管理。

■保全系統

一、中央監視系統：

- (一)一樓大門入口設置電視對講機，訪客可直接與住戶或管理員對話，住戶可經由保全主機確認訪客身分。
- (二)本社區採用 24 小時數位網路監控設備及錄影系統，於社區入口及外圍、A.B 棟一樓門廳、機械車位升降車廂、停車場出入口、電梯車廂等處設有數位網路攝影機與主機連線錄影，確保住戶居家安全。
- (三)各戶住戶可透過行動裝置與一樓管理中心連線，若發生訊號狀況（如防盜、緊急求救、瓦斯偵測）將立即顯示戶別，便於管理人員做迅速及適當處理。

二、門禁管制系統：

- (一)社區大門入口設置行動條碼（QR CODE）及智慧手機 KEYLESS 感應系統，管制人員進出。
- (二)屋頂平臺梯廳入口採感應卡裝置。
- (三)電梯車廂採行動條碼（QR CODE）及智慧手機 KEYLESS 感應系統，感應後始能操作電梯並具指定樓層管制功能。
- (四)各戶玄關門及工作陽台設磁簧感知器。

三、緊急求救系統：

- (一)各戶主浴室設置緊急求救按鈕，可與保全管理中心連線。
- (二)地下五層至屋頂突出物三層之樓梯間皆設置緊急求救按鈕，可直接與管理中心連線，提升住戶安全。

四、水箱水位及人孔蓋、發電機油位、消防泵浦待機狀況皆設置監控系統。

五、地下室機車停車場、各層梯間設有緊急廣播喇叭，連通於消防廣播主機，異常

時可做全棟廣播。

■公共樓梯間

- 一、地坪鋪樓梯專用磁磚並搭配扶手。
- 二、牆面及平頂刷水泥漆。
- 三、各樓層設置緊急照明燈。

■屋頂

屋頂平台施作防水層及隔熱層，並搭配庭園景觀設計。

■瓦斯設備

- 一、本公司統一代為申請裝配天然瓦斯，一氧化碳及瓦斯二合一偵測器、裝錶費等相關費用由全體住戶平均負擔（依瓦斯公司開立之單據）。
- 二、採微電腦瓦斯錶附加瓦斯遮斷功能，由買方於交屋後自行申請掛錶。

■工作陽臺

平頂採鋁企口天花，另附照明燈具、電氣插座、水龍頭、曬衣架及洗衣機、地板排水。

特別說明事項

- 一、房屋各項建材設備及施工方式，以本說明書所載為準。
- 二、房屋室內油漆之顏色，磁磚之顏色，由賣方考量整體美觀與施工原則統一施作，買方不得自行調配。廚具、地磚、地坪石材___等之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本建材設備表說明所載範圍設置。
- 三、買方不得對本案之結構外觀及公共設施等要求變更或將來加蓋違建之準備。
- 四、於共用部分或約定專用部分設置本社區相關公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、排風、排煙管道、管道間及緊急出口等)時，買方同意賣方在不違反廣告圖說及法令規範下，得依實際需求而變更設計、施工或調整設置位置。
- 五、大理石、花崗石、木材等天然材料及磁磚等材料，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色，應以施工當時所採用為準。

附件四 代辦貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱買方)茲因訂購睿泰建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建坐落台北市松山區寶清段四小段 478、479、479-1、483、484、485、485-1、488、488-1、489、490 地號等 11 筆土地內之「睿泰曜」社區編號_____戶第_____樓房屋及地下室第_____層編號第_____號汽車停車空間暨其應持分本約土地，特委託賣方就本買賣標的產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以抵繳本約附件二-房地付款明細表之銀行貸款)。
- 二、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依貸款金融機構之規定辦理，買方並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第七項規定辦理：
 - (一)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)買方應依賣方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
 - (三)買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (四)買方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (五)買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2. 財務報表；3. 董事(股東)會會議記錄。
 - (六)買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明文件。
 - (七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 三、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：
 - (一)買方為外國人者，買方應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
 - (二)買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。
- 四、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人

為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

- 五、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)應在賣方指定貸款金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第七項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。
- 六、本委託書非經買賣雙方同意，不得中止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：睿泰建設股份有限公司

負 責 人：羅永政

統 一 編 號：53314830

中 華 民 國 年 月 日

附件五 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購睿泰建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落台北市松山區寶清段四小段 478、479、479-1、483、484、485、485-1、488、488-1、489、490 地號等 11 筆土地內之「睿泰曜」社區編號_____戶第_____樓房屋及地下室第_____層編號第_____號汽車停車空間暨其應持分本約土地，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

一、買方預定自洽貸款金額新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以抵繳本約附件二-房地付款明細表之銀行貸款）。

二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約附件二-房地付款明細表之銀行貸款總和有差額時，差額部份買方應於接獲賣方通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、關於貸款手續及實際獲貸金額、期限、利率、償還方式等，悉由買方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第七項規定辦理：

（一）買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依賣方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。

（二）買方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知賣方其指定洽辦貸款之金融機構。

（三）買方至遲應於使用執照核發日起六十日內配合完成本約金融貸款核撥手續。

（四）賣方得逕與買方指定洽辦貸款之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合撥款，買方均不得異議。

（五）買方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。

（六）買方為未成年人者，應以其法定代理人（監護人）為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。

（七）買方為法人者，買方應備齊下列文件：1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄二份；2. 財務報表；3. 董事（股東）會會議紀錄。

（八）買方於金融機構貸款金額累計超過新台幣二千萬元者，應備齊報稅證明。

（九）買方自洽貸款之金融機構、限於台北市、新北市區域內有分行或辦事處者。

（十）其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、買方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並應遵守下列約定，否則賣方在買方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一)買方於辦理對保前應事先知會賣方屆時會同辦理。

(二)買方為外國人者，賣方應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三)買方為未成年人者，買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、買方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付賣方，其到期日授權賣方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保。買方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如賣方未如期收到貸款時，賣方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何理由中止本票之授權或否認其授權之效力；賣方收到貸款後，應於買方辦理交屋手續時將該本票交還買方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，買方(若以第三人為貸款之借款人時，買方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付賣方，或(二)簽立「撥款委託書」等得使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第七項規定辦理。買方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經賣方同意不得擅自刪改。

七、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前述各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

八、本協議書非經買賣雙方同意，不得中止或撤銷，本協議書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約規定辦理。

立協議書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：睿泰建設股份有限公司

負 責 人：羅 永 政

統 一 編 號：53314830

中 華 民 國 年 月 日

附件六 代刻及使用印章授權書

委任人： (以下簡稱買方)

受任人：睿泰建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚保管並使用，於本案交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本契約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權監證、登記、或稅費申報之申請、變更、撤銷、領用；代辦金融機構貸款之開戶或領取貸款等相關手續所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本委託書約定以外之任何用途。
- 四、買方基於了解本授權書各項授權用途，並切結不得中途片面撤銷、中止、變更、或限制本授權，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取，否則視為無效。
- 六、立書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，特立此書存查。

立委託書人：

買 方：

身分證字號：

賣 方：睿泰建設股份有限公司

負 責 人：羅 永 政

統 一 編 號：53314830

中 華 民 國 年 月 日

附件七 社區管理規約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除『睿泰曜』之房地預定買賣契約書已有約定者外，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、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

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

（二）停車空間之使用管理

停車空間使用管理辦法，包含停車位管理費收取標準、停放車種管理

方式及住戶使用停車空間之方式，違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

- 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 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，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為。
- 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。
- 八、為提昇本社區住戶之居住品質，住戶同意各戶之空調室外機依建築業者規劃之位置予以設置，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。本公寓大廈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，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

(一) 本案地下一至五層法定汽車停車位及自設汽車停車位，無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得讓售或設定專用使用權予未取得本案專有部分者。

(二) 地下一至五層法定機車停車位產權登記為全體區分所有權共有，其使用方式由全體住戶共同使用，機車位使用管理辦法依管理委員會之規定。

(三) 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。

二、法定空地

(一) 法定空地產權登記為全體區分所有權人共有，除另有約定外，為區分所有權人共用。

(二) 由1樓毗鄰法定空地之店面(1樓A戶、1樓E戶，共計2戶)依附件十分管配置圖所標示分別歸該毗鄰戶無償專用，上開各戶就所毗鄰分管之法定空地範圍應合法管理使用，其應負擔之清潔、維修、管理等，由各該約定專用部分之專用權人為之，並應負擔因此所衍生之費用。

(三) 地面層停車位如附件十所示，規劃法定停車位1位，無建物產權，由承購戶管理專用，並排除他人干涉。

(四) 本案法定空地上設立進排風管道設施(附件八)。

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(如附件九)，不得獨立使用或為約定專用部分，其使用方式由全體住戶共同使用，除法令另有規定外，不得作

為其他使用。

四、露臺

由緊鄰露臺之住戶（2樓I戶、7樓I戶、9樓I戶、15樓A戶、15樓B戶、15樓C戶、17樓A戶、17樓B戶、17樓C戶、20樓A戶、20樓B戶、21樓B戶，共計12戶），依附件十分管配置圖所標示分別歸該毗鄰戶無償專用，上開各戶就所毗鄰分管之露臺範圍應合法管理使用，其應負擔之清潔、維修、管理等，由各該約定專用部分之專用權人為之，並應負擔因此所衍生之費用。

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。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

會議主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第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，除第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上出席，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。

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，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

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

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察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、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身份或其配偶之住戶任之，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、副主任委員、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、財務委員及監察委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，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：

採無記名複記法選舉，並以獲該出席區分所有權人較多者為當選。

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

(三)副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互推之。副主任委員、財務委員及監察委員解職出缺時，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，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、財務委員、監察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、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、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)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

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十八條 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貳佰參拾陸萬捌仟貳佰肆拾陸元整(本基金總金額乃依據台北市政府核發第一次變更設計建築執照所載工程造價核算，日後若因其他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；本基金於社區管理委員會正式成立報備並點交公共設施設備完成後，由管理委員會直接向台北富邦銀

行公庫部申領)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，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；於區權人會議決議訂定前，按房屋建物登記面積每坪新台幣壹佰伍拾元，平面車位每位壹仟元及機械車位每位壹仟貳佰元之管理費訂定之。

(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)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經十五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十萬元以上。

第二十一條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，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。

第二十二條 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免費使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第十條第二款提案之限制。

第二十三條 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、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、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、在本公寓大廈內施工時，應遵守「裝潢協議書」所訂定之各項規定。

第二十五條 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、區分所有權人資格異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用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。

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

第二十七條 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，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

第二十八條 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

第二十九條 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。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第三十條 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。

第三十一條 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公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

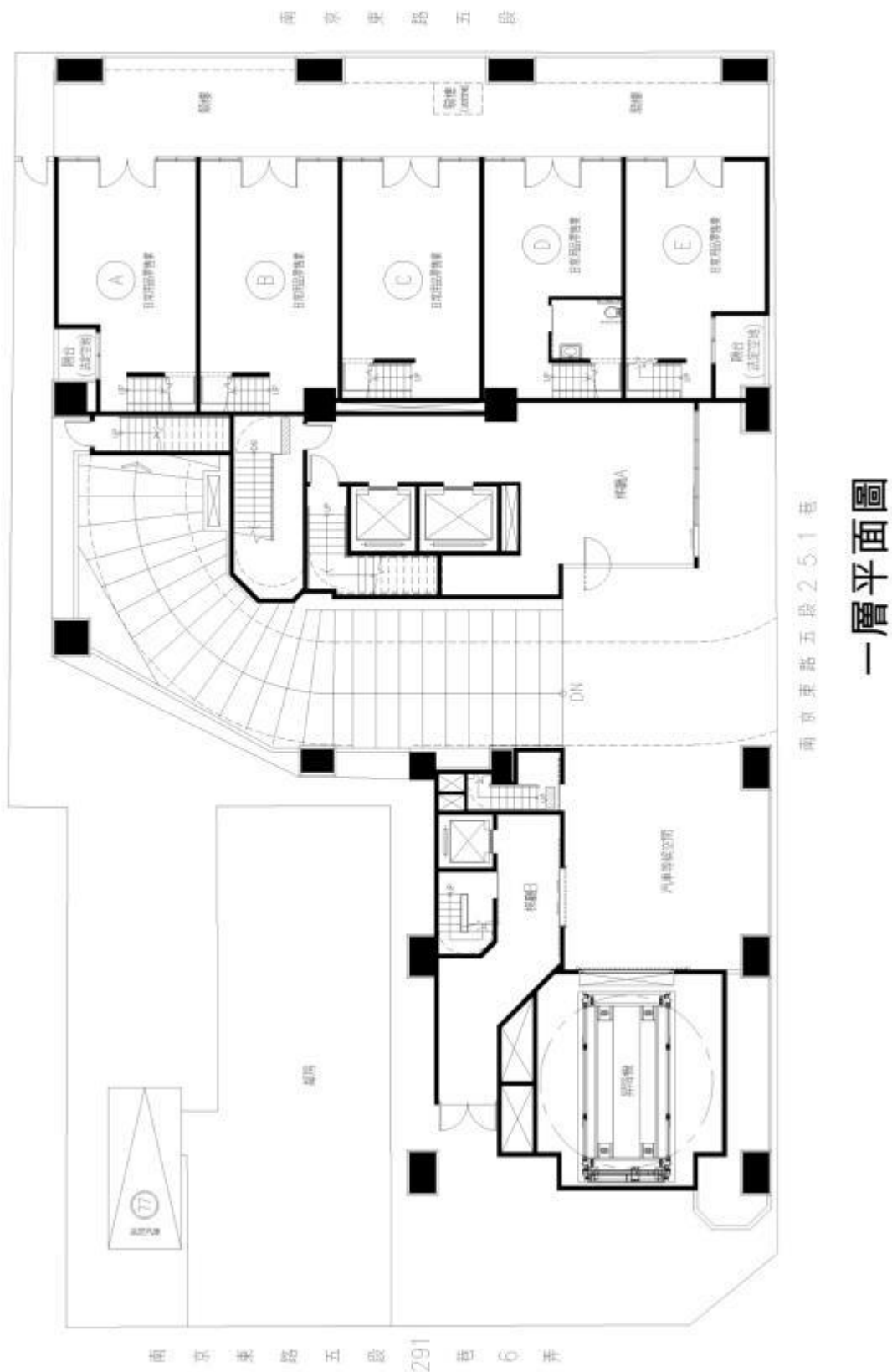
第三十二條 本公寓大廈管理章程暨管理公約自簽約日起生效。

買方簽認：

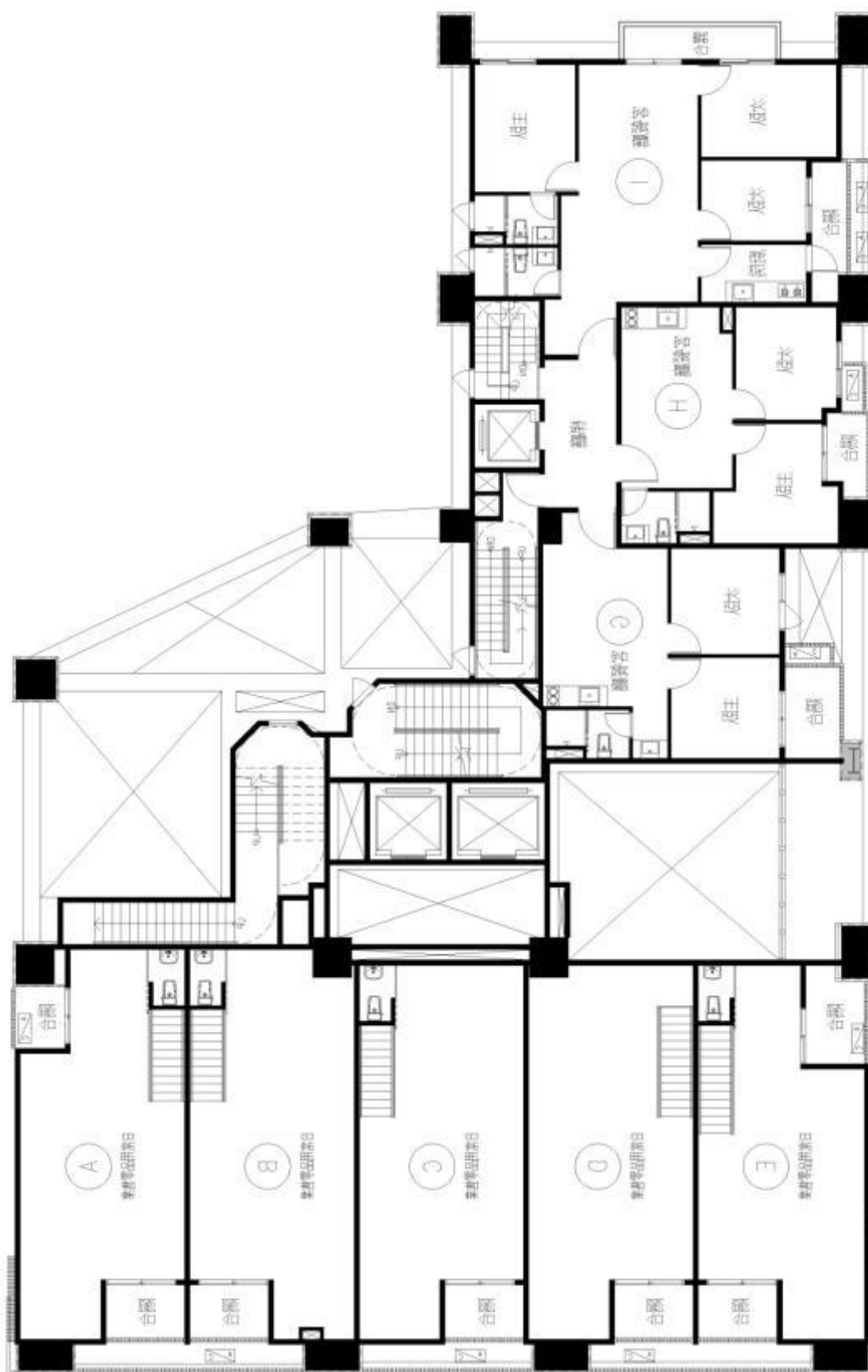
購買戶別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件八 地上各層及地下一、二、三、四、五層平面圖

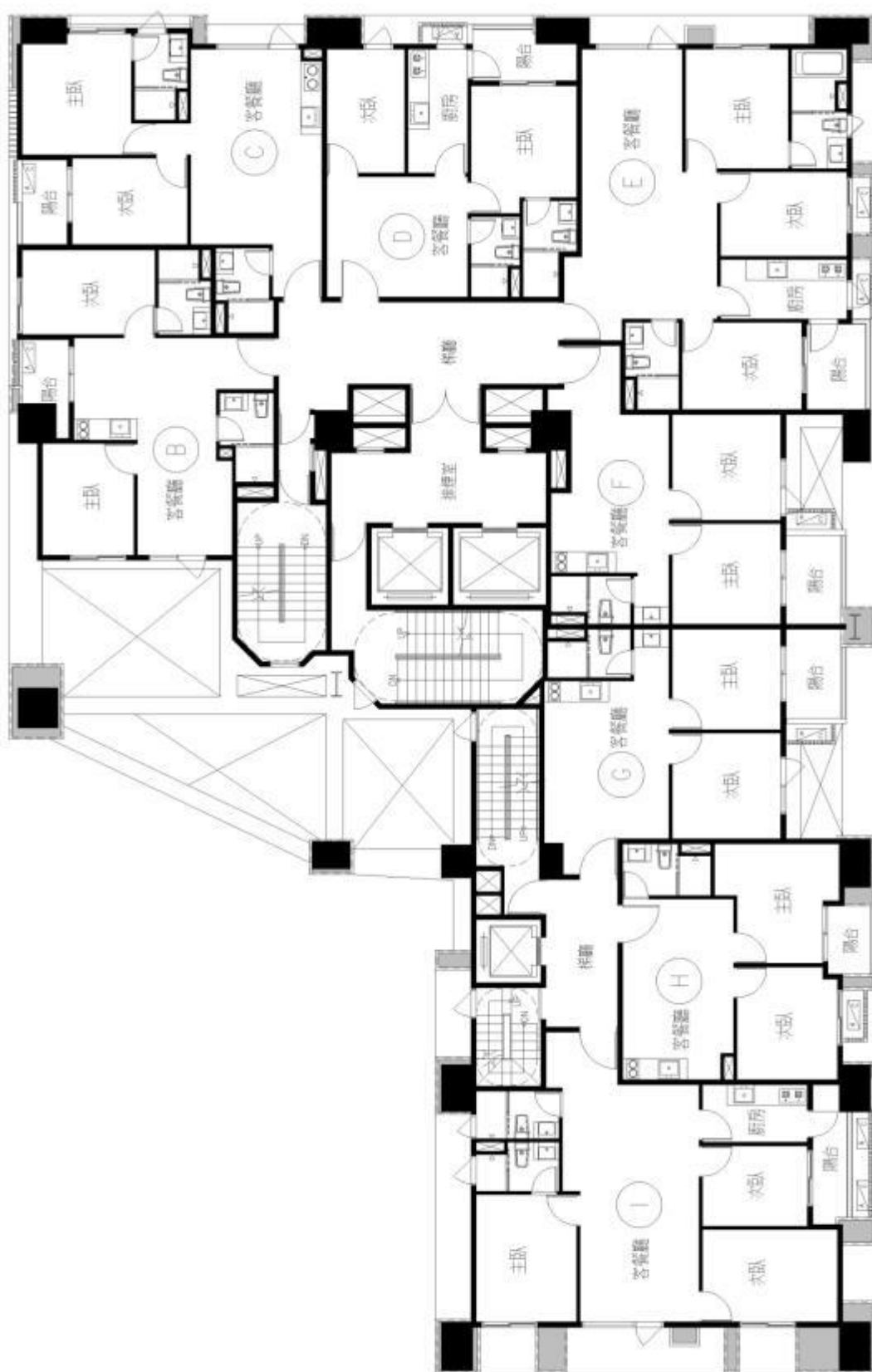


註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



圖面平圖二

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



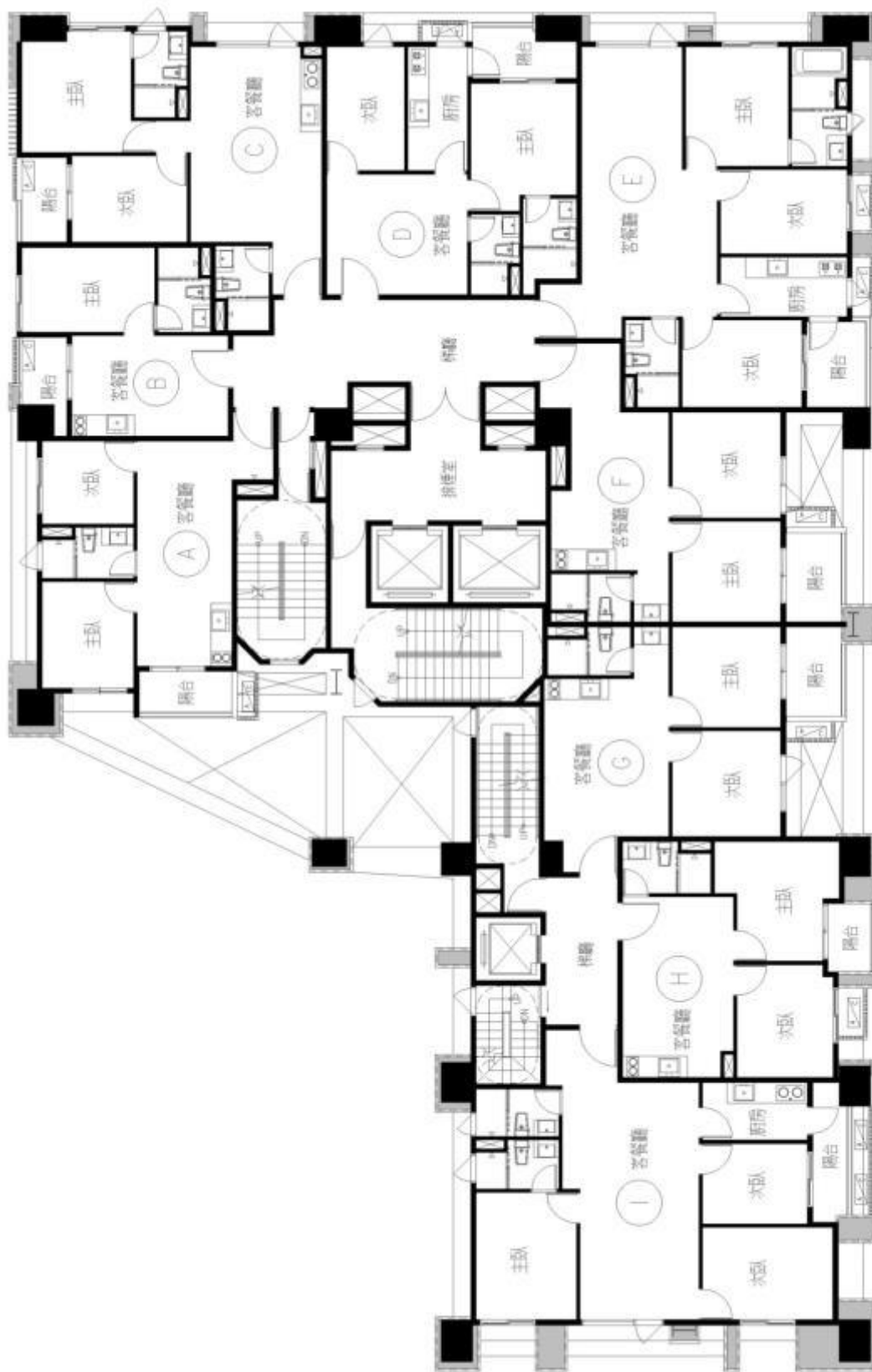
四層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



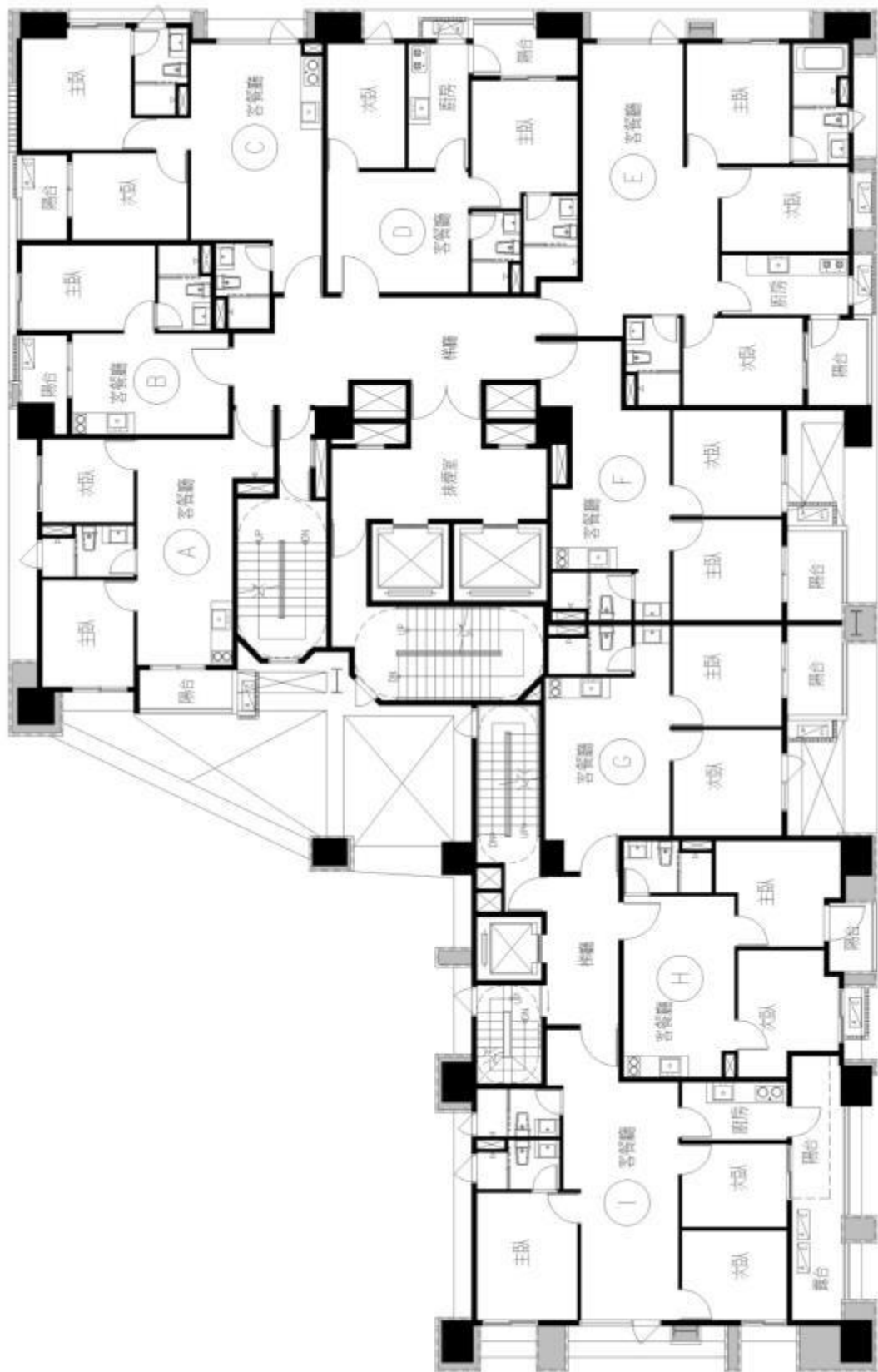
五層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



六層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



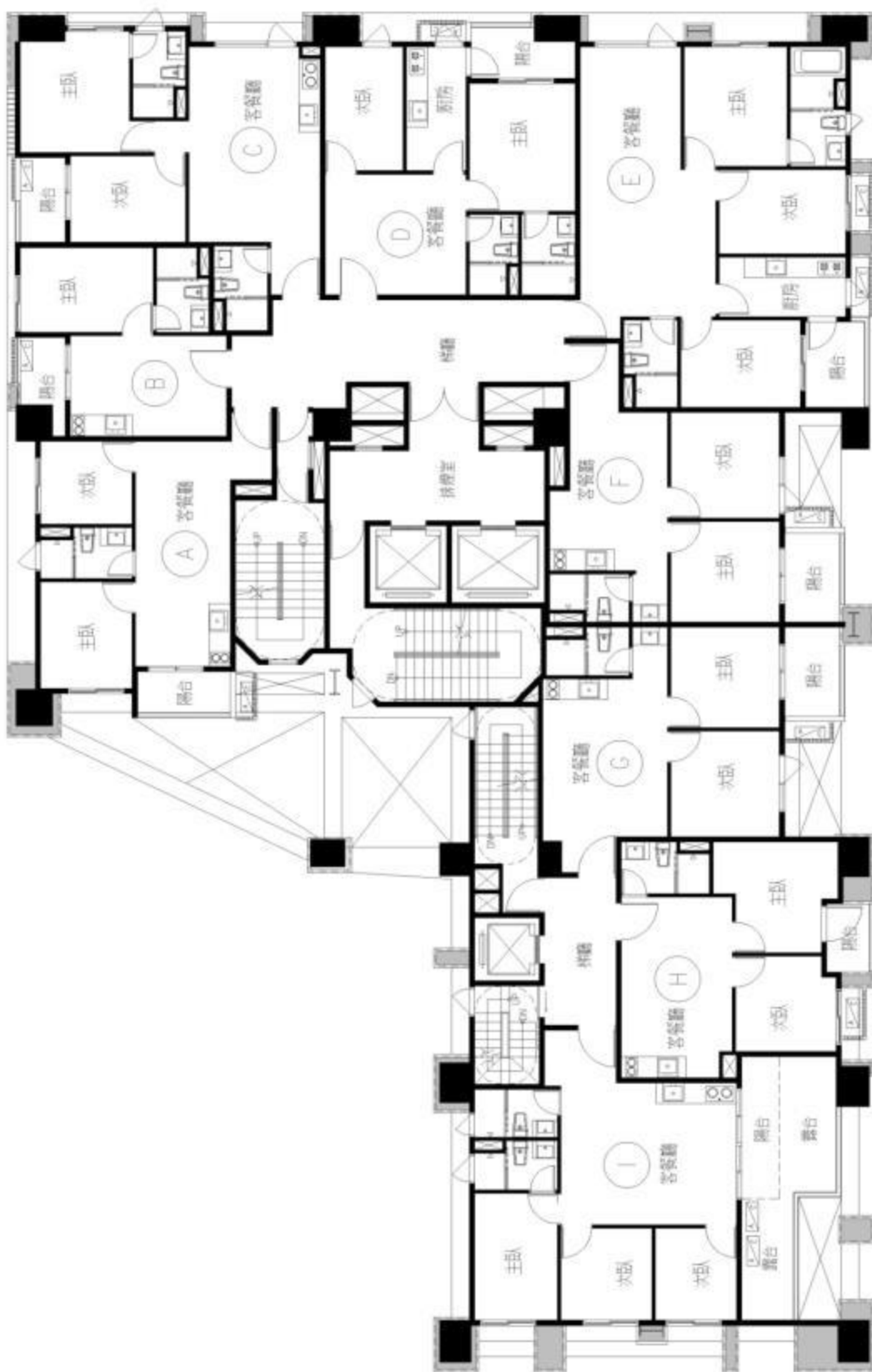
七層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



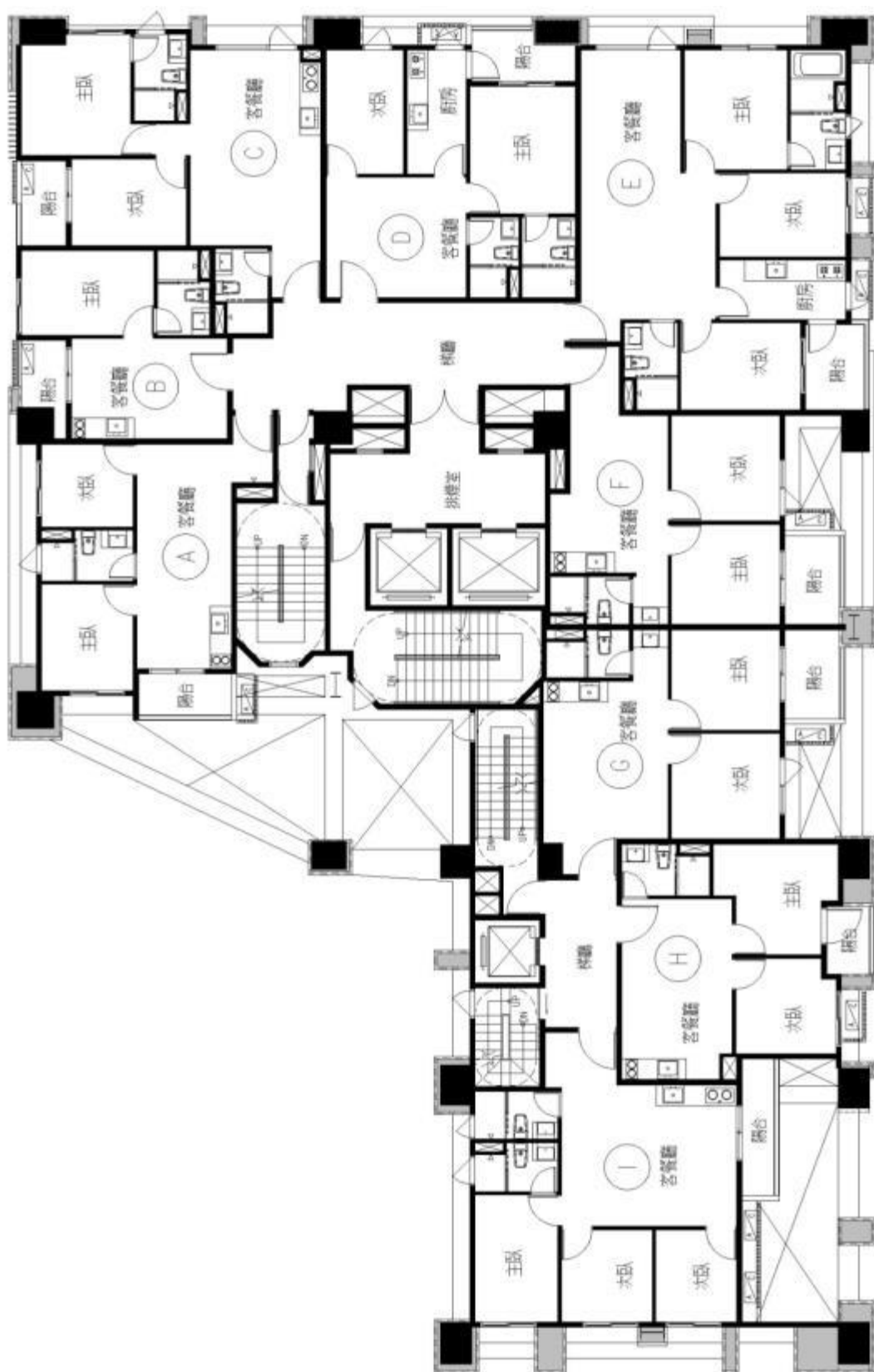
八層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



九層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



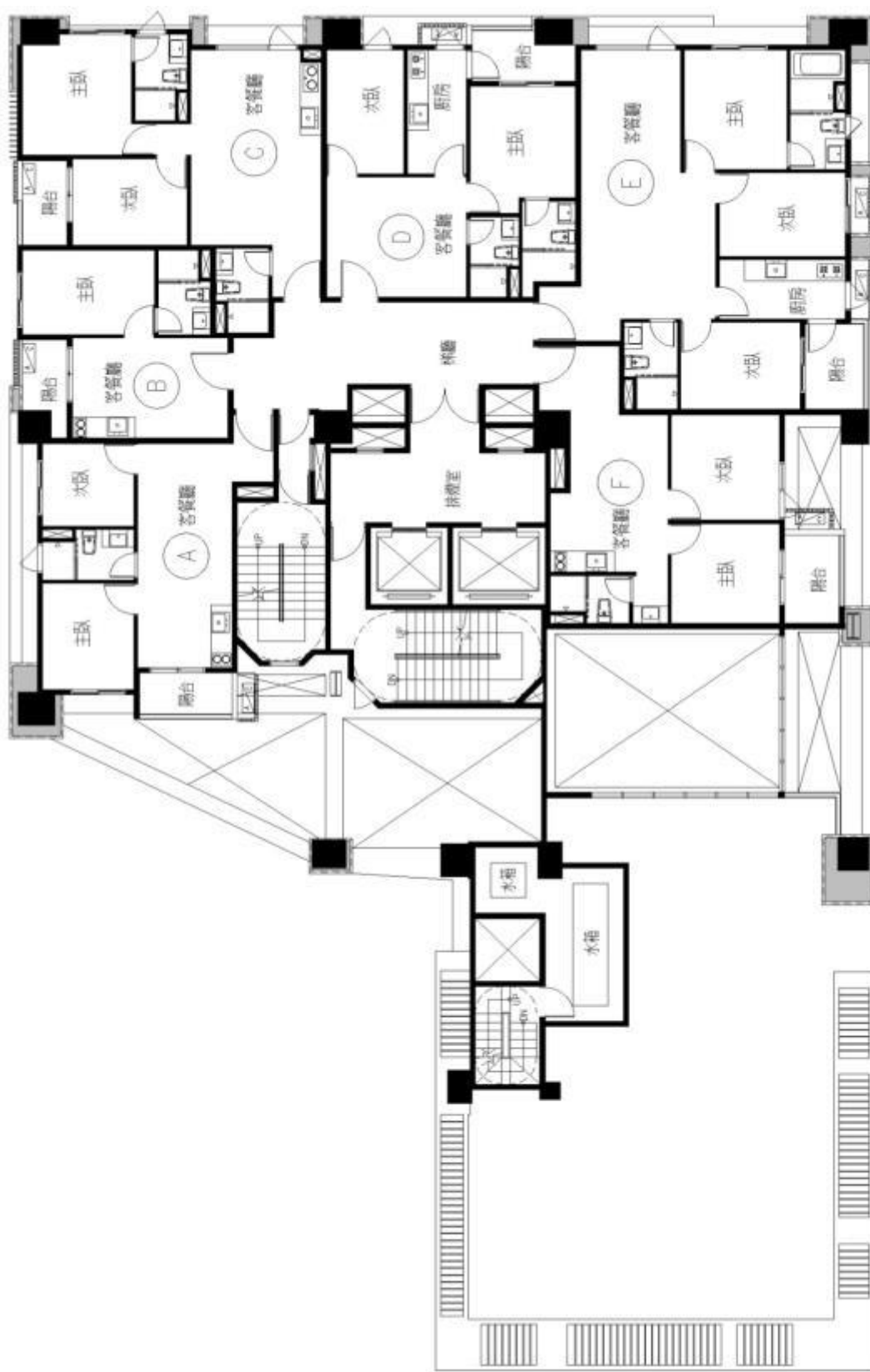
十層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十一層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十二層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



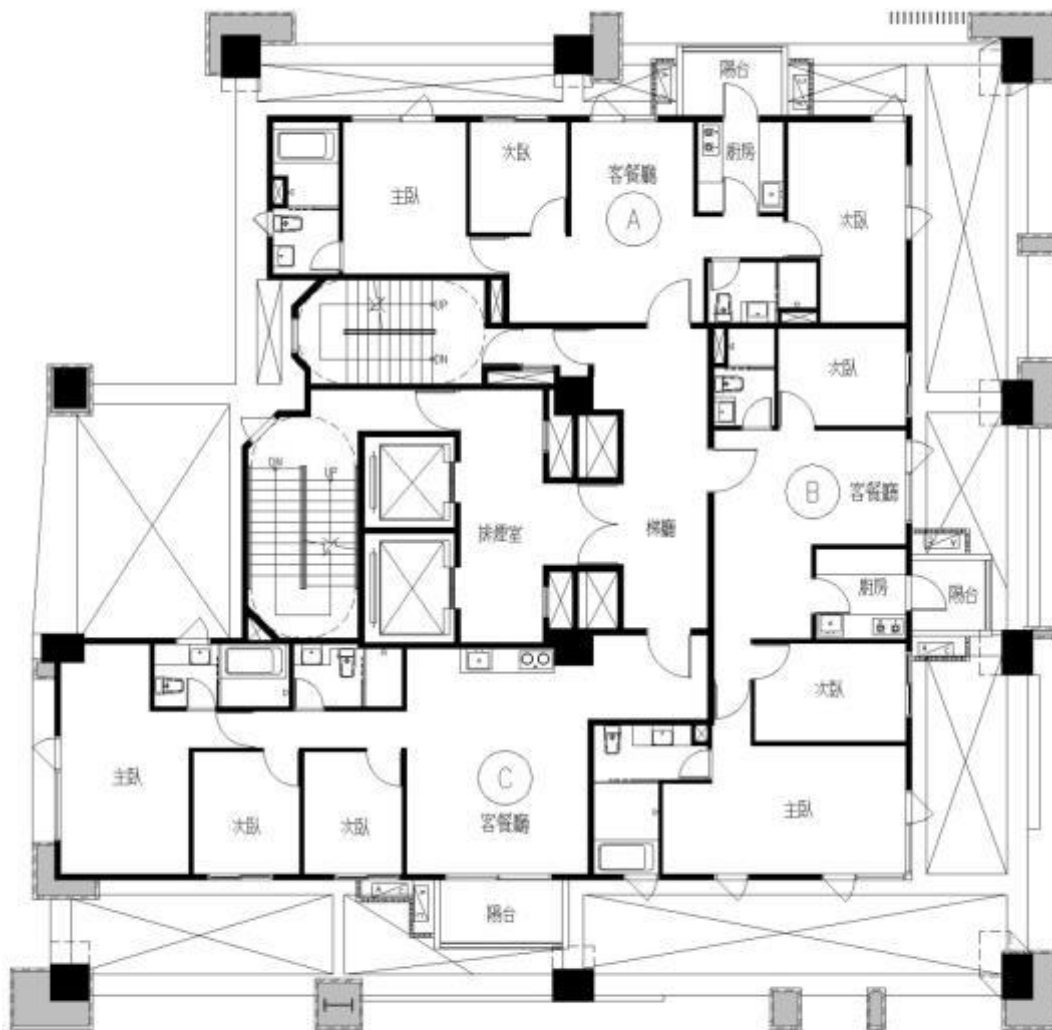
十四層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



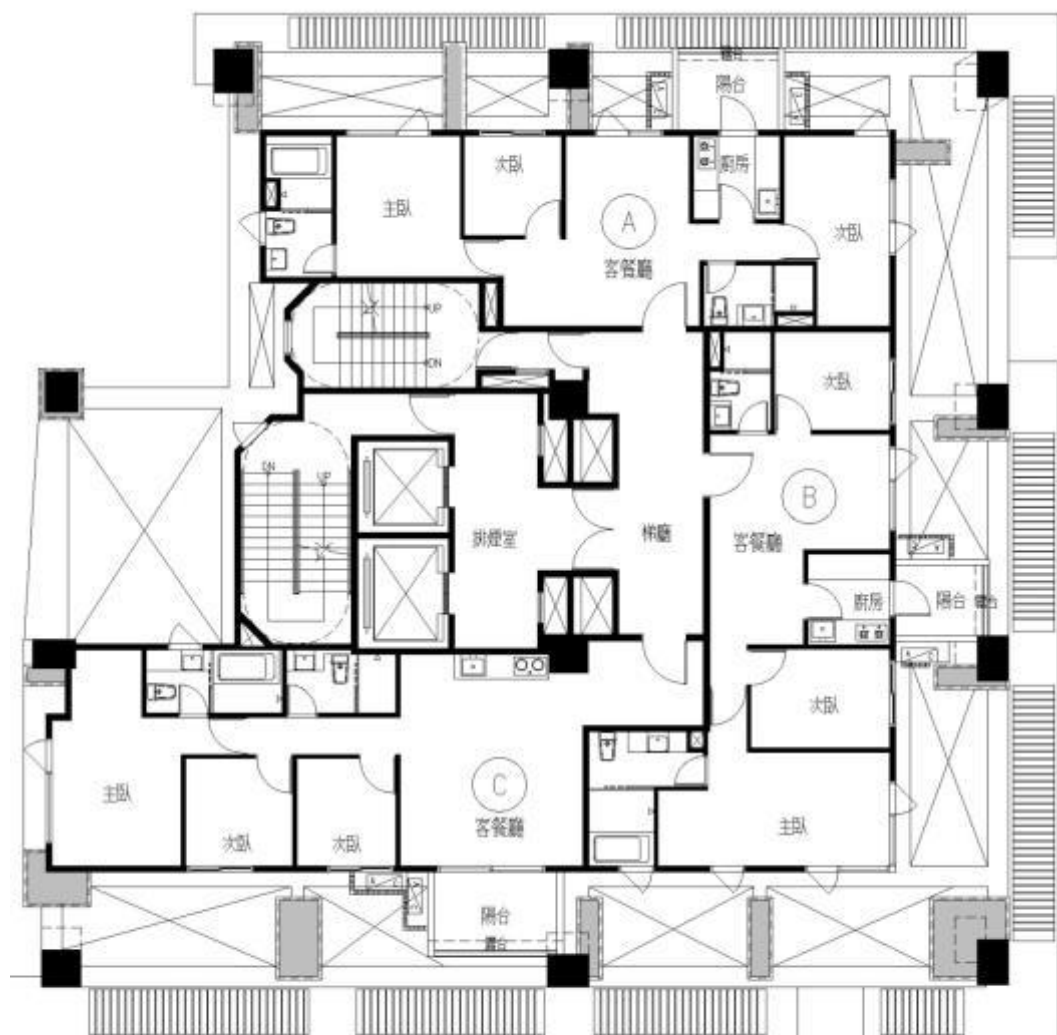
十五層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



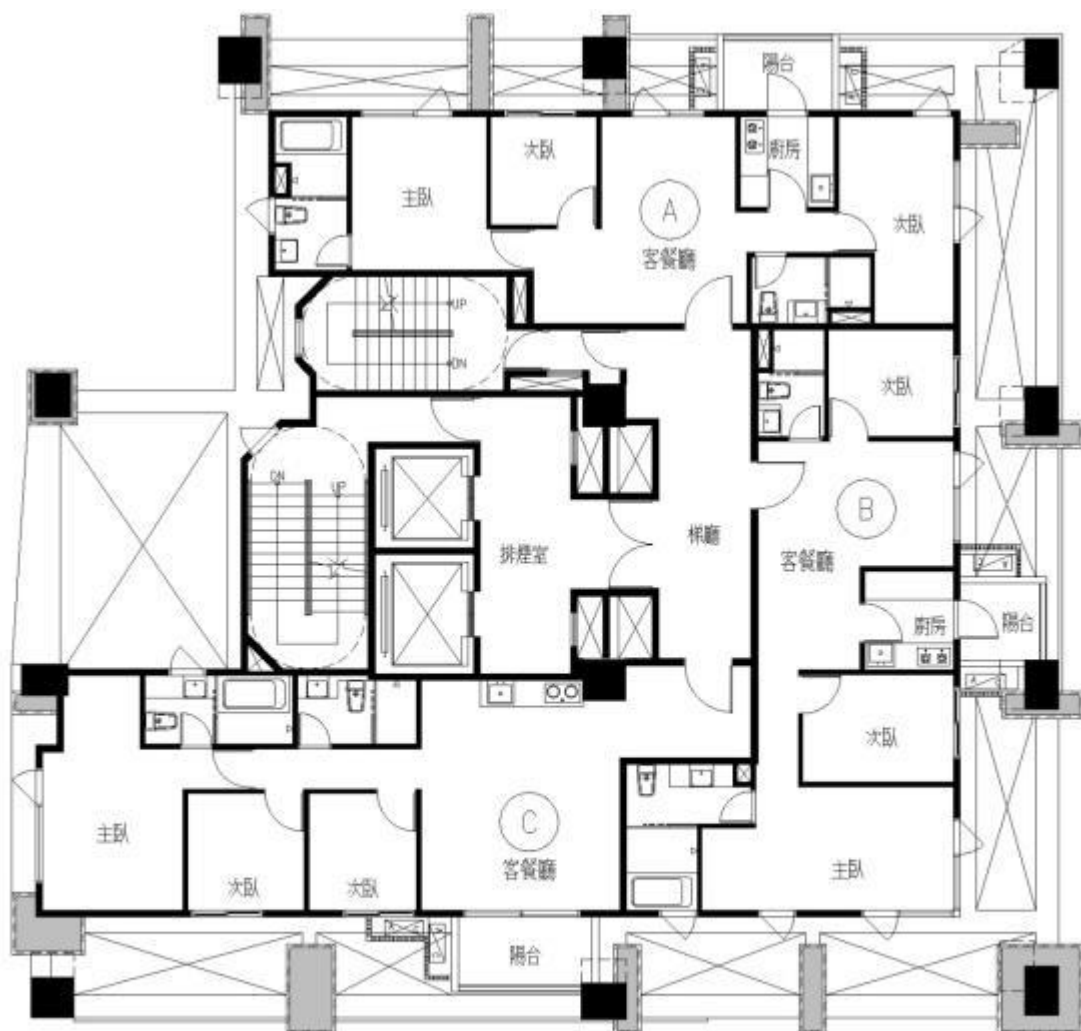
十六層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



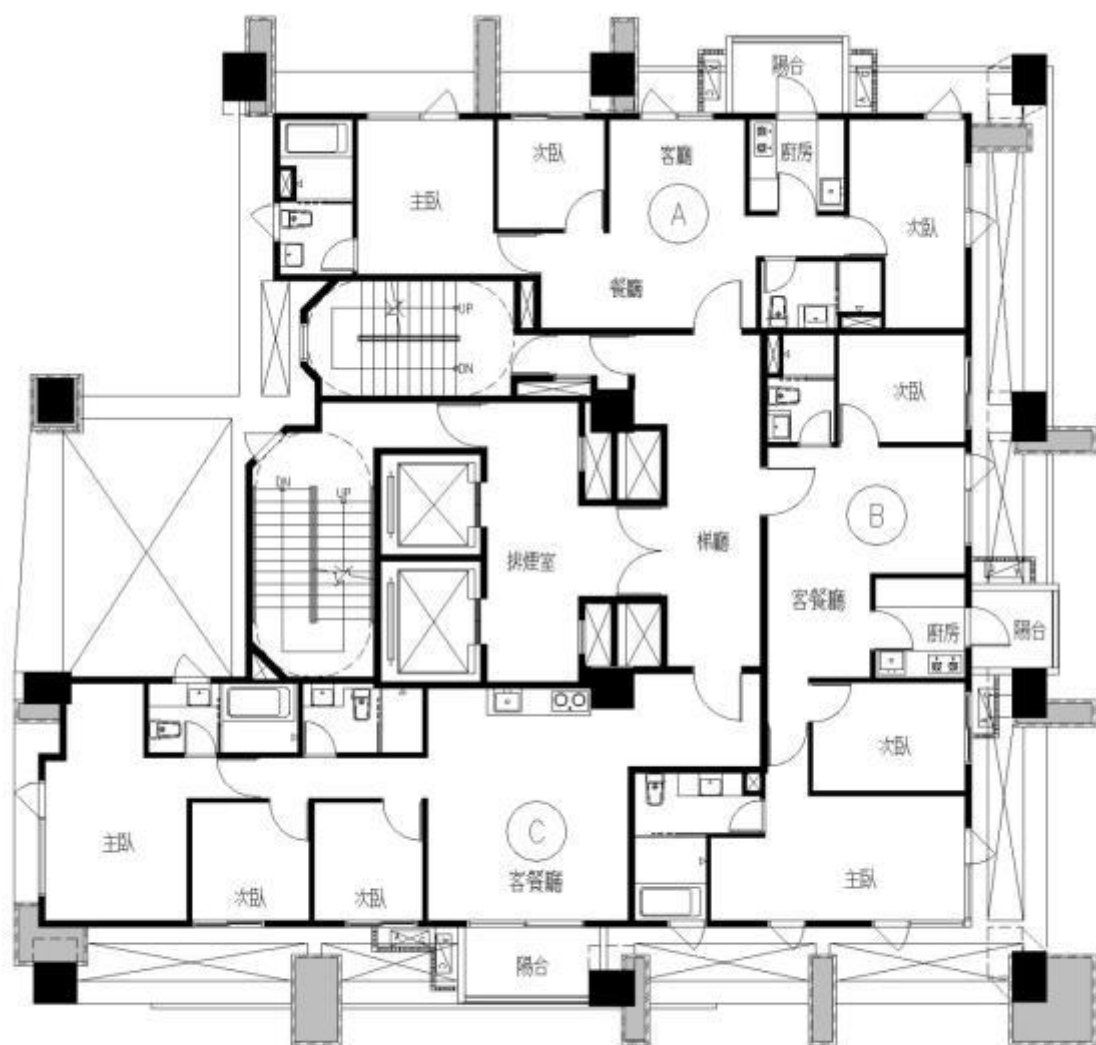
十七層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十八層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



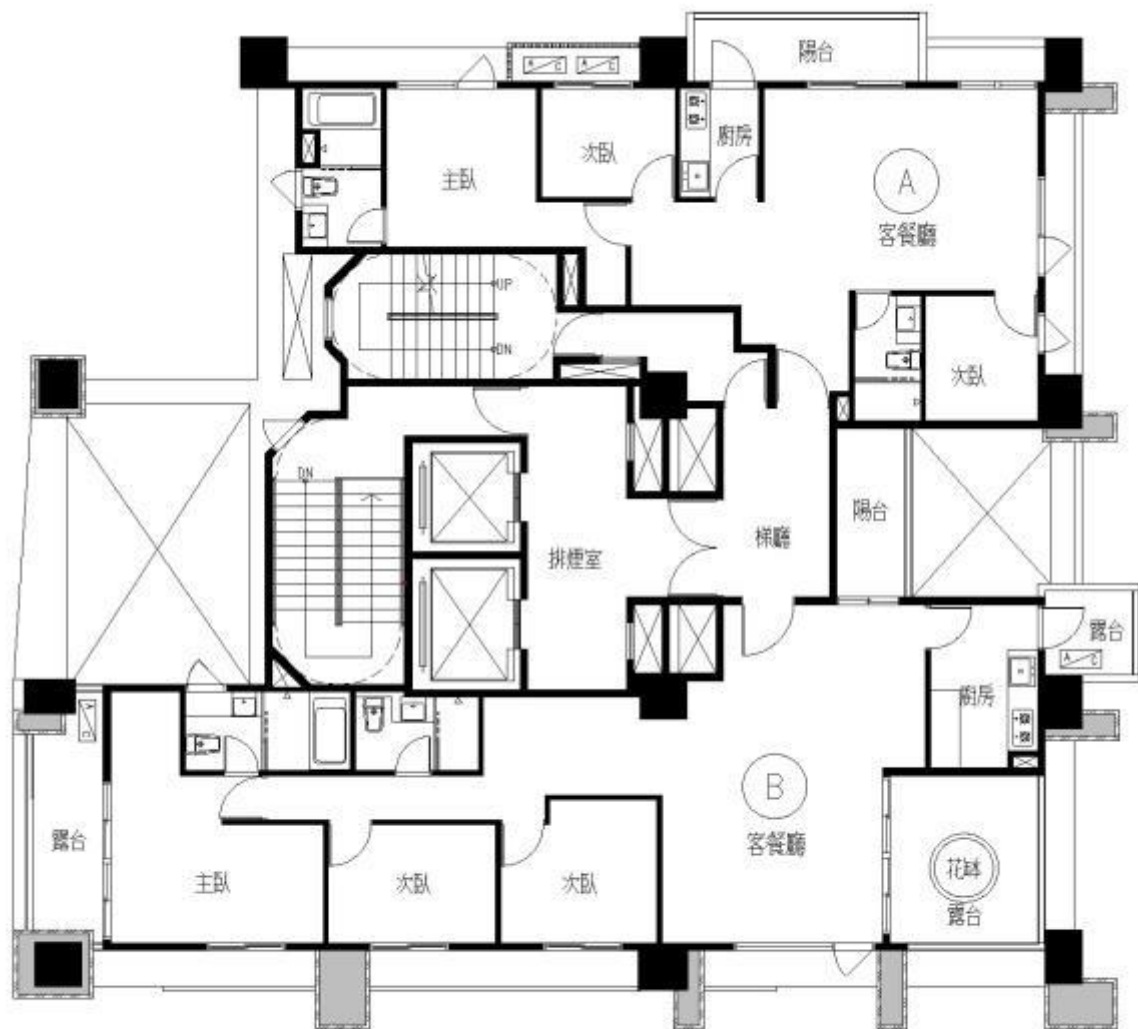
十九層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



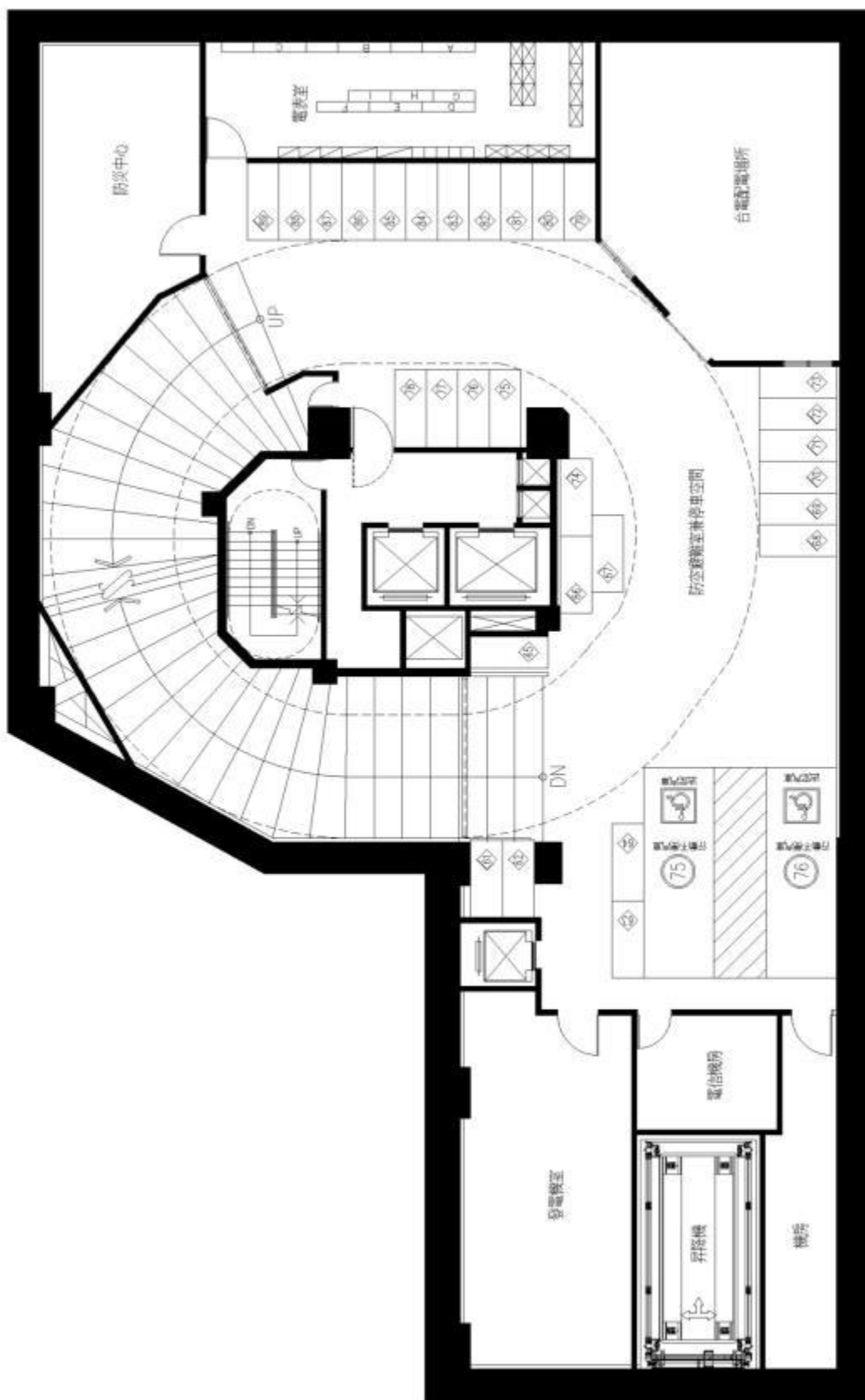
二十層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十一層平面圖

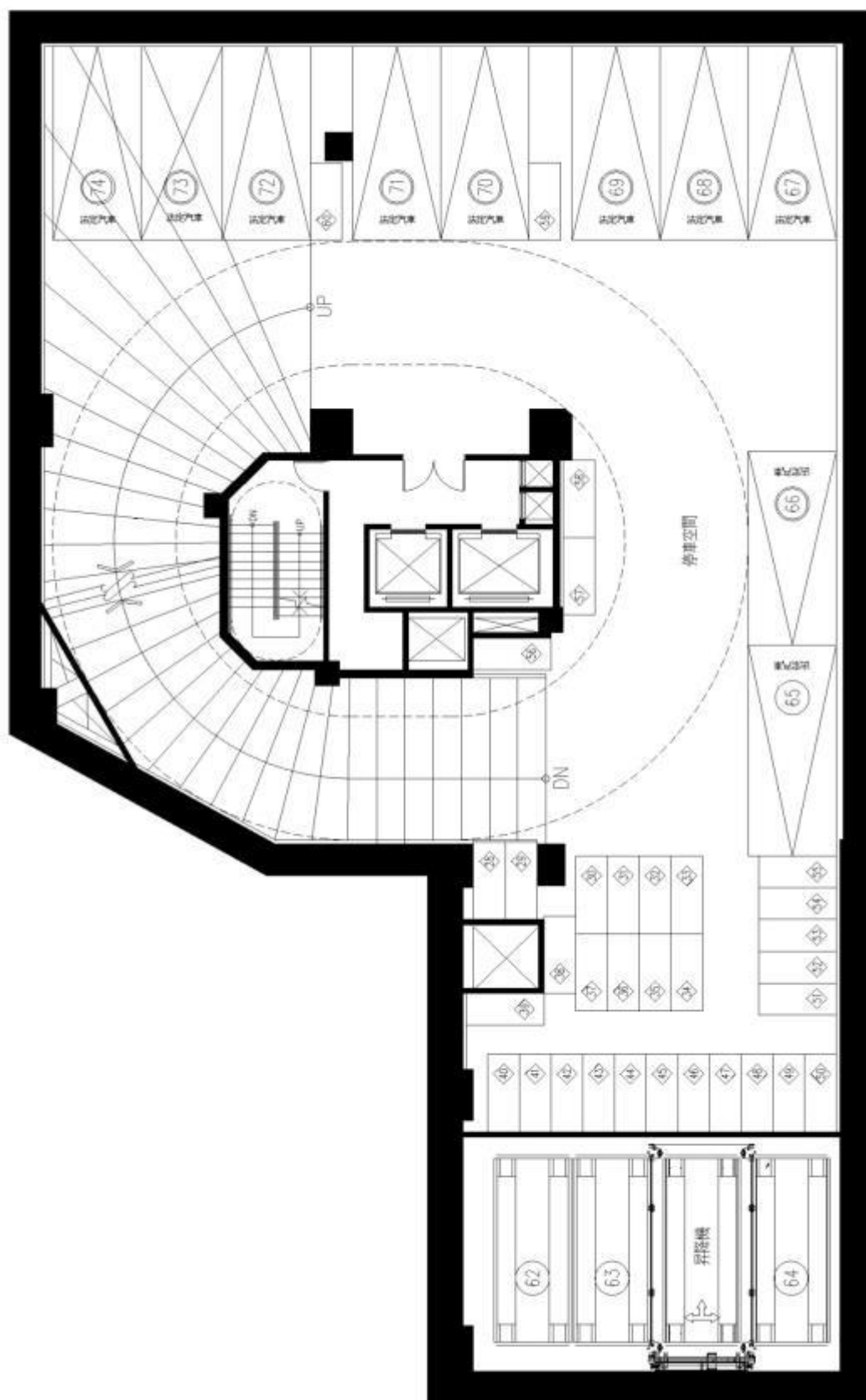
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



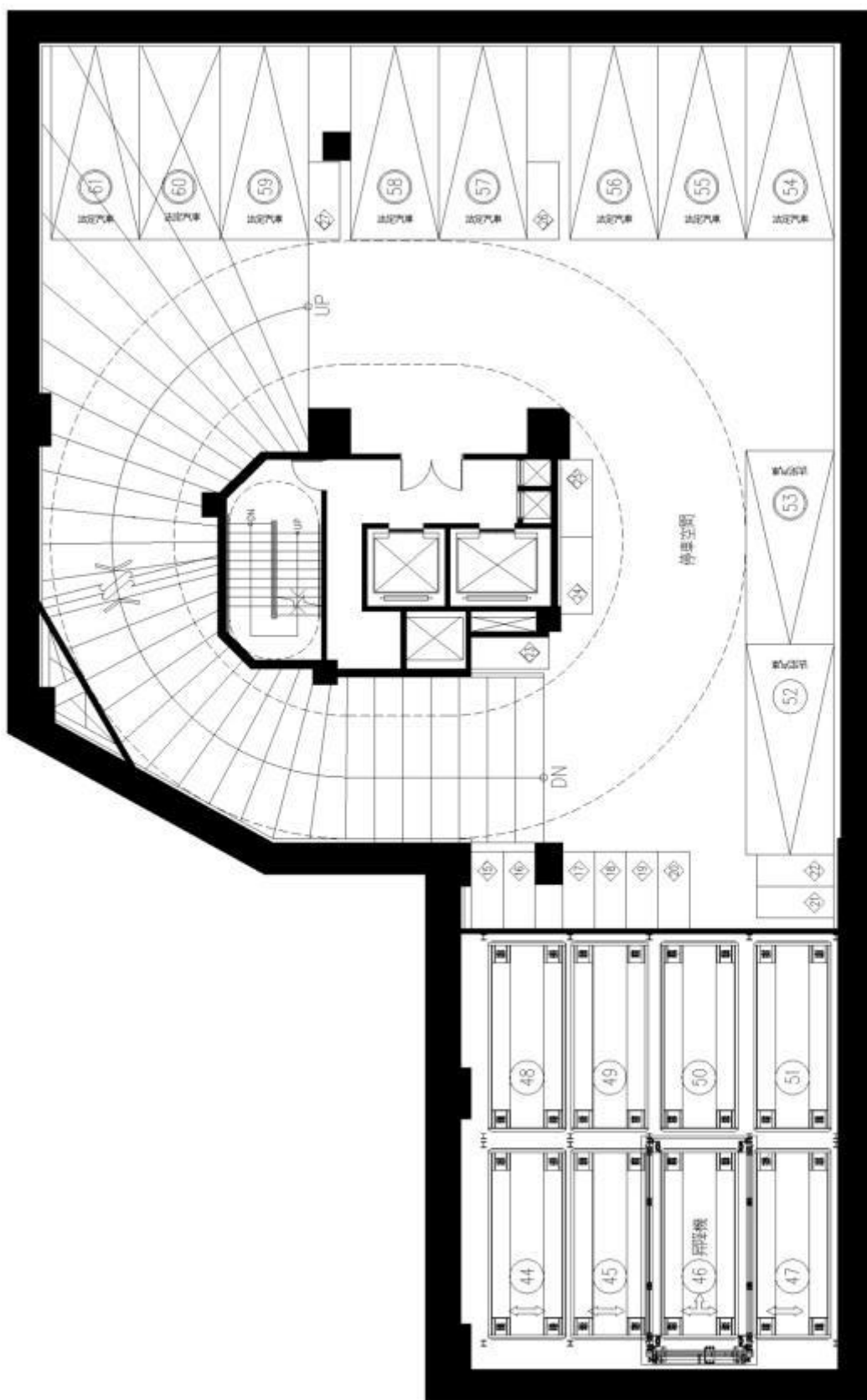
地下一層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

地下二層平面圖

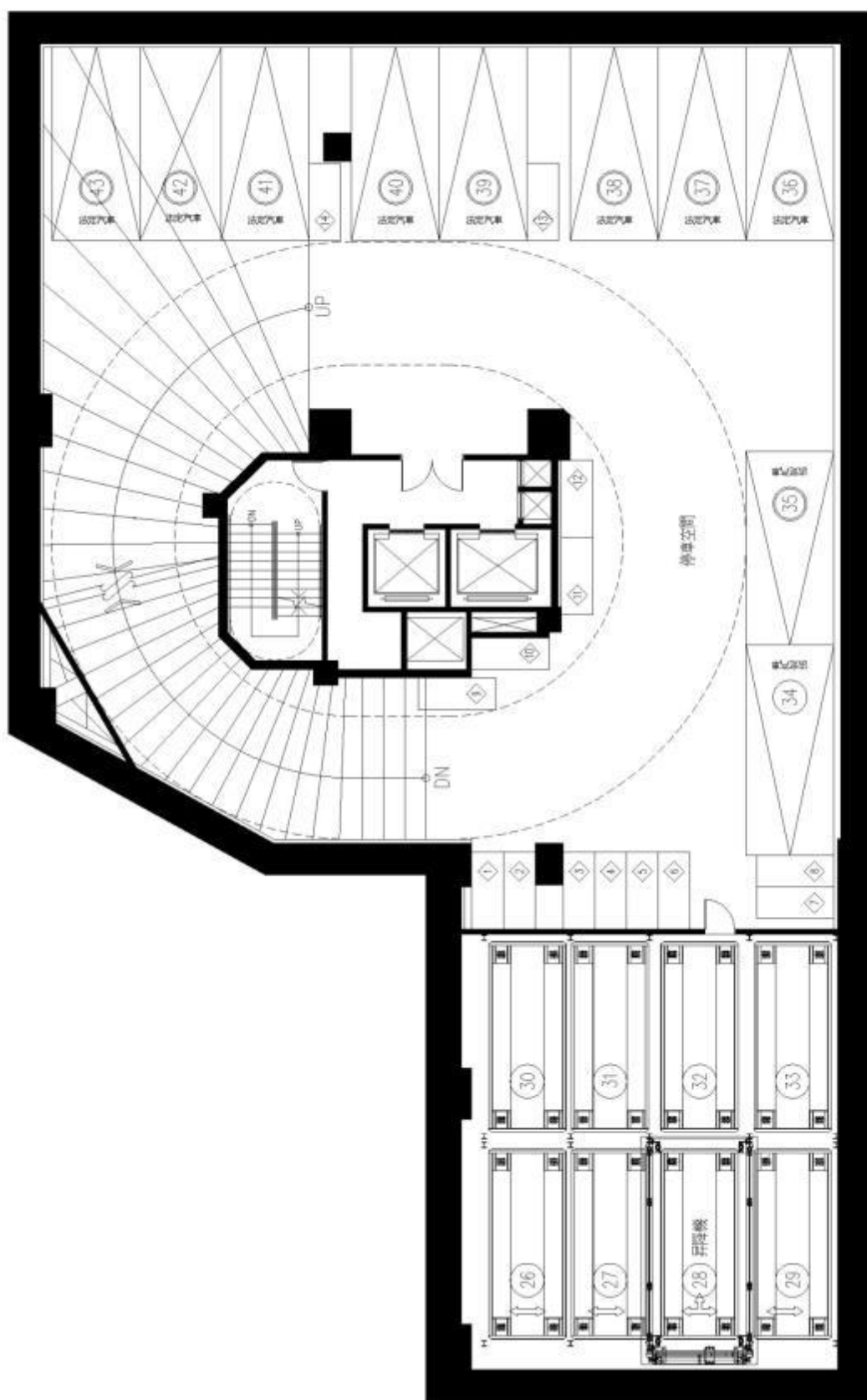


註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



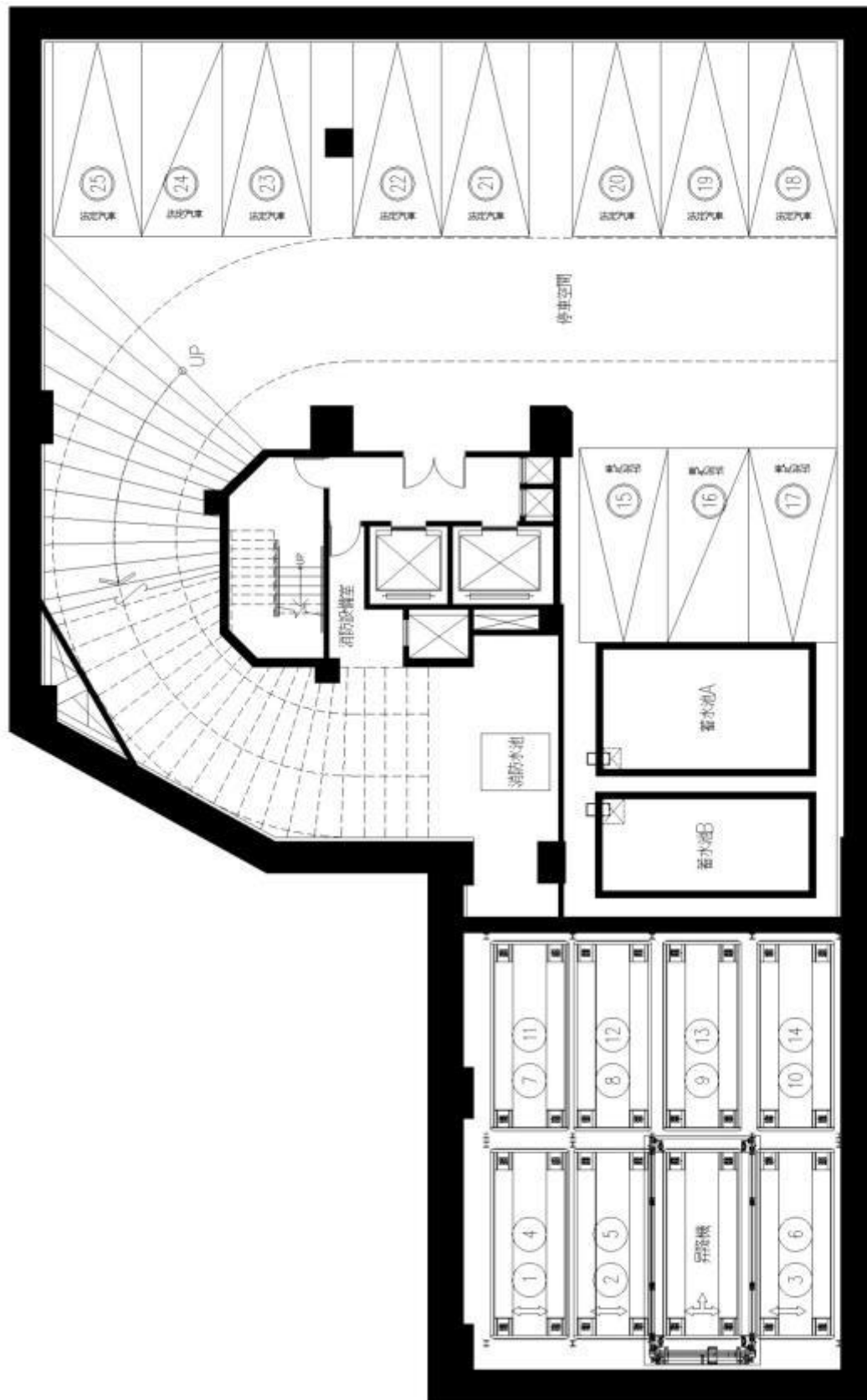
地下三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下四層平面圖

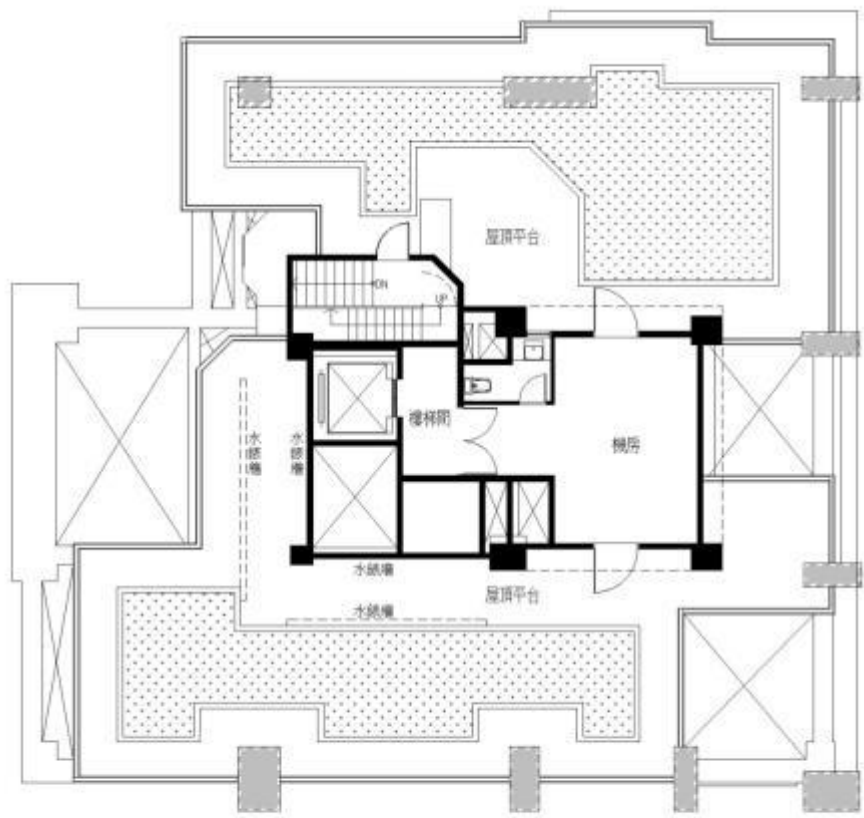
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下五層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

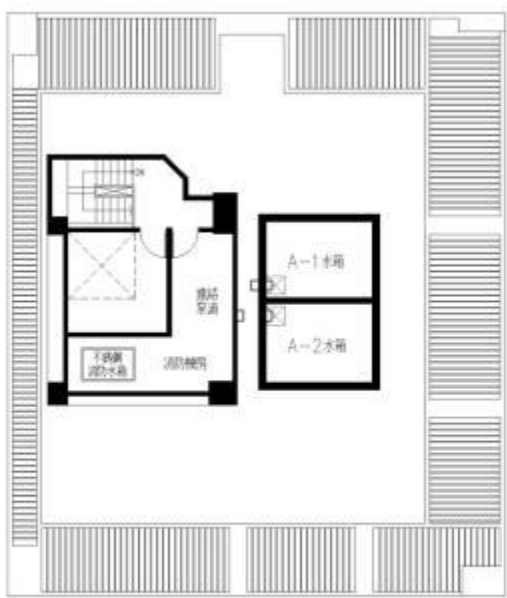
附件九 屋頂突出物一、二、三層平面圖



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十 法定空地及露臺分管配置圖



一層平面圖

本案大樓平面圖上標示黃色地面層之停車位，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃(本附件十)，劃設法定停車位一位，無建物產權，由承購戶管理專用，並排除他人干涉。

【買方簽章：】

本案大樓平面圖上標示黃色地面層之法定空地，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別A戶一層毗臨之法定空地、戶別E戶一層毗臨之法定空地依(本附件十)所標示無償專用，並就其所毗鄰分管之法定空地範圍應合法管理使用。

【買方簽章：】

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別I戶二層所毗鄰之露台、戶別I戶七層所毗鄰之露台、戶別I戶九層所毗鄰之露台、戶別A戶十五層所毗鄰之露台、戶別B戶十五層所毗鄰之露台、戶別C戶十五層所毗鄰之露台、戶別A戶十七層所毗鄰之露台、戶別B戶十七層所毗鄰之露台、戶別C戶十七層所毗鄰之露台、戶別A戶二十層所毗鄰之露台、戶別B戶二十層所毗鄰之露台、戶別B戶二十一層所毗鄰之露台依(本附件十)所標示分別無償專用，上開各戶就所毗鄰分管之露台範圍應合法管理使用。

【買方簽章：_____】



二層平面圖



七層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



九層平面圖



十五層平面圖

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別I戶二層所毗鄰之露台、戶別I戶七層所毗鄰之露台、戶別I戶九層所毗鄰之露台、戶別A戶十五層所毗鄰之露台、戶別B戶十五層所毗鄰之露台、戶別C戶十五層所毗鄰之露台、戶別A戶十七層所毗鄰之露台、戶別B戶十七層所毗鄰之露台、戶別C戶十七層所毗鄰之露台、戶別A戶二十層所毗鄰之露台、戶別B戶二十層所毗鄰之露台、戶別B戶二十一層所毗鄰之露台依(本附件十)所標示分別無償專用，上開各戶就所毗鄰分管之露台範圍應合法管理使用。

【買方簽章：_____】

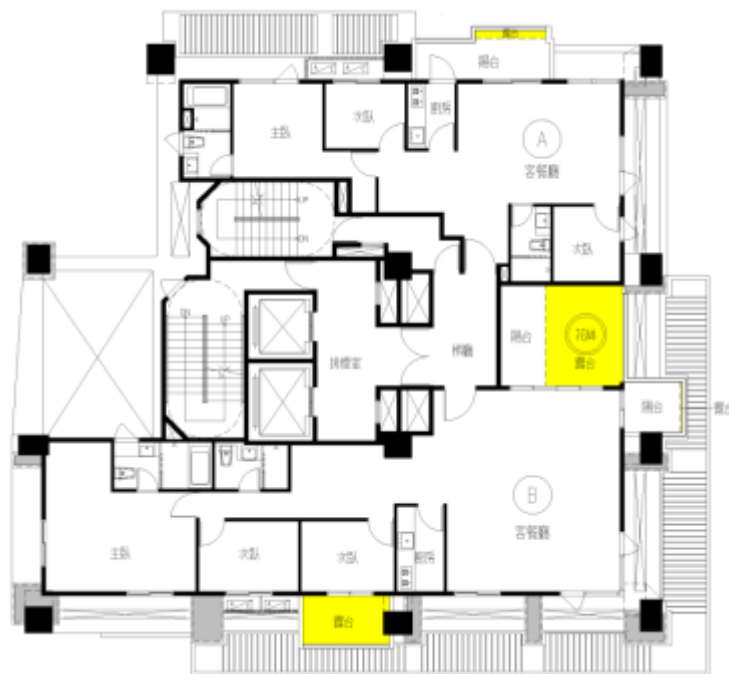
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別 I 戶二層所毗鄰之露台、戶別 I 戶七層所毗鄰之露台、戶別 I 戶九層所毗鄰之露台、戶別 A 戶十五層所毗鄰之露台、戶別 B 戶十五層所毗鄰之露台、戶別 C 戶十五層所毗鄰之露台、戶別 A 戶十七層所毗鄰之露台、戶別 B 戶十七層所毗鄰之露台、戶別 C 戶十七層所毗鄰之露台、戶別 A 戶二十層所毗鄰之露台、戶別 B 戶二十層所毗鄰之露台、戶別 B 戶二十一層所毗鄰之露台依(本附件十)所標示分別無償專用，上開各戶就所毗鄰分管之露台範圍應合法管理使用。

【買方簽章：】



十七層平面圖



二十層平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



二十一層平面圖

本案大樓平面圖上標示黃色之露台，買方同意依主管機關核准之建照圖說所規劃，戶別I戶二層所毗鄰之露台、戶別I戶七層所毗鄰之露台、戶別I戶九層所毗鄰之露台、戶別A戶十五層所毗鄰之露台、戶別B戶十五層所毗鄰之露台、戶別C戶十五層所毗鄰之露台、戶別A戶十七層所毗鄰之露台、戶別B戶十七層所毗鄰之露台、戶別C戶十七層所毗鄰之露台、戶別A戶二十層所毗鄰之露台、戶別B戶二十層所毗鄰之露台、戶別B戶二十一層所毗鄰之露台依(本附件十)所標示分別無償專用，上開各戶就所毗鄰分管之露台範圍應合法管理使用。

【買方簽章：】

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十一 本戶房屋平面圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十二 本戶車位平面位置圖

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件十三 信託證明文件影本



信託證明書

為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，茲證明起造人睿泰建設股份有限公司（即委託人）合作興建之建案（基地座落：台北市松山區寶清段四小段 478、479、479-1、483、484、485、485-1、488、488-1、489、490 地號，建照號碼：110 建字第 0300 號，下稱本建案），已與國泰世華商業銀行（以下簡稱本行）簽訂信託契約，信託管理內容涵蓋：

1. 建案基地產權管理。
2. 興建資金專款專用。（興建資金包括委託人銀行建築融資款、委託人自有資金、及預售屋買方繳納之價金等）

於信託期間，本建案之買方依買賣契約於所有權登記前給付委託人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款項，均應由買方或委託人存入本建案之信託專戶，作為委託人核對買方繳款之依據。

買方依買賣契約將買賣價金存入信託專戶時，須注意下列事項：

1. 本信託之目的係在確保興建資金專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
2. 本建案本行未提供續建協助或未完工程續建承諾。
3. 本信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，本行非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
4. 為保障買方權益及配合本行建置查詢網頁，委託人應徵取買方之書面同意，將其個人資料及買賣契約資料提供予本行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。
5. 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，委託人至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託（支票以兌現日、信用卡以入帳日）。但不論前述任



國泰世華銀行

Cathay United Bank

一方式，其信託關係僅存在於本行與委託人，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於委託人交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議，應由買賣雙方自行協商。買方可於本行網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：**[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，請洽委託人或本行處理。

- 6.委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋時（係指委託人因解散、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），除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金信託之受益權，應即歸屬於買方（即委託人交付信託之買方所繳價金，扣除經本行依信託契約專款專用後所餘之款項），由本行依信託契約辦理信託財產結算。買方對於可供分配信託財產之請求，將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向委託人請求。
- 7.發生委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，悉依附件受益權人會議規則辦理。

受 託 人：國泰世華商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 郭明鑑

上 代 理 人：國泰世華商業銀

協 理 陳美娟

地 址：台北市松仁路7號1樓

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 8 日

第 2 頁，共 6 頁

www.cathayholdings.com



受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 1 目之 5 之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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



六、其他依法令規定之事項。

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第1目之2之受益權比例定之。

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

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已



依規定出席受益權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件(含表決票)。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“”，或以其他記號代替“”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- (二) 監督開票、驗票及統計結果。
- (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

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

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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



國泰世華銀行

Cathay United Bank

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

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

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



附件十四 個人資料蒐集告知事項及同意書

睿泰建設股份有限公司（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、婚姻、家庭、教育、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. 得請求停止蒐集、處理、利用或刪除其個人資料。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國泰世華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

睿泰建設股份有限公司

戶 樓

立同意書人：

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日