

# 預售屋買賣契約書

(下稱買方)

立契約書人

齊興建設股份有限公司

(下稱賣方)

茲為「齊興\_繳」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：

前言：

一、契約審閱期：

本契約及內政部「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」影本各乙份，於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。

二、除本契約第一條所示之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約內容，或土地、房屋及停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他任何口頭說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤。

無其他任何口頭說明或承諾事項；

其他任何口頭說明或承諾事項如下：

**上述前言事項經買賣雙方確認無誤**

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：齊興建設股份有限公司

## 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：

台北市北投區軟橋段12地號等壹筆土地(下稱本基地)，面積共計1,800.30平方公尺(544.59坪)，使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區(特)。

### 二、房屋坐落：(如附件一：房屋平面圖)

同前述基地內「齊興\_緻」(下稱本社區或本建物)編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋\_\_\_\_\_戶(下稱本房屋或本預售屋)，本社區共計57戶，為主管建築機關台北市政府都市發展局核准114年1月23日之114建字第0022號建造執照(如附件一-一：建造執照影本)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、數量、規格：

本建造執照圖說編號之停車位共計91位。

#### (一)買方購買之停車位(如附件二：停車空間平面圖)屬：

1.性質：法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間。

2.位置：地上地面地下第\_\_\_\_\_層。

3.型式：平面式機械式其他\_\_\_\_\_停車空間。

4.編號(依建造執照圖說)、數量：

大車位，編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位。

小車位，編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位。

側邊車位，編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位。

5.規格：

大車位規格為長5.50公尺，寬2.50公尺，高度2.10公尺。

小車位規格為長5.50公尺，寬2.30公尺，高度2.10公尺。

側邊車位規格為長6.00公尺，寬2.50公尺，高度2.10公尺。

註：車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

6.以上停車位無獨立權狀有獨立權狀。另含車道及其他必要空間，大停車位每位面積共計36.69平方公尺(11.10坪)，小停車位每位面積共計33.75平方公尺(10.21坪)，側邊停車位每位面積共計40.30平方公尺(12.19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，依第二款之比例計算之(計算方式如第三條第四項停車位面積所示)。

7.上述車位前方車道預留公用線架，預留配管不配線(日後由買方自行配管線及裝設充電設備)，其充電電源由充電專用電錶供應，電費由管理委員會統籌辦理，買方並應自行負擔充電設備之保養維護責任。如買方將充電設備之停車空間出售予第三人時，買方必需通知管理委員會辦理變更並結清使用之相關費用，其供電來源及收費辦法，買方應列入產權移轉交代。

(二)前述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。(買方購買之停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)÷本案全部共有部分總面積6,600.2平方公尺(1,996.56坪)之比例=\_\_\_\_\_%)

(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。

### 第三條 房地及停車位出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

(一)買方購買本房屋「齊興\_緻」\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為10萬分之\_\_，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6,441.85平方公尺(1,948.66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。

(二)停車位不分配土地權利持分。

#### 二、房屋面積：

(一)本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，包含如下：

項次	項 目		面積 平方公尺/(坪)	各項面積占本房屋得 登記總面積之比例(%)	備註	
1	專有 部分 附屬 建物	主 建 物			1.共有部分 依第四條約 定辦理登 記。 2.購買停車 位者，依第 三條第四項 計算應有停 車位面積。	
		陽 台				
		中華民國 107/1/1 前已申 請建造執照者	屋 簷			
			雨 遮			
	小 計					
2	共有部分(停車位面積另計)					
	共 計			100%		

### 三、面積誤差之找補：

前二項土地、房屋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。

### 四、停車位面積(不具獨立權狀之停車空間)：

(一)本社區停車空間之面積(含車道及其他必要空間)：

1.總面積共計3,193.29平方公尺(965.97坪)。

2.大停車位每位面積共計36.69平方公尺(11.10坪)，占停車空間總面積100000分之1149；小停車位每位面積共計33.75平方公尺(10.21坪)，占停車空間總面積100000分之1057；側邊停車位每位面積共計40.30平方公尺(12.19坪)，占停車空間總面積100000分之1262。

3.計算方式如下：

(1)社區共有部分總面積6,600.2平方公尺(1,996.56坪)

(2)停車空間總面積3,193.29平方公尺(965.97坪)

①停車格總面積1,196.3平方公尺(361.88坪)

②車道及其他必要空間總面積1,996.99平方公尺(604.09坪)

(3)本社區停車空間總面積占共有部分總面積比例：

$$\frac{3,193.29}{6,600.2}=48.38\%$$

(4)每單一停車位面積：停車空間總面積乘以上述車位持分比例

①大停車位：3,193.29\*1149/100000=36.69平方公尺(11.10坪)

②小停車位：3,193.29\*1057/100000=33.75平方公尺(10.21坪)

③側邊停車位：3,193.29\*1262/100000=40.3平方公尺(12.19坪)

(二)停車空間面積依買方所購停車位計算應有持分面積；未購停車位者已充份認知本契約面積不含停車空間面積，對停車空間無使用管理權。

## 第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

### 一、共有部分項目：

本房屋(或本社區)共有部分項目，包含第三條第四項所述不具獨立權狀之停車空間，其餘共有部分項目如下：

(一)全區共有部分：

1.地下五層至地上二十樓：梯廳/排煙室/電梯/樓梯間/管道間。

2.地下五層：機房、地下室進風、進風管道、排煙管道、公共管道間、消防泵浦房、消房管道、機電設備空間、民生水箱、地下室排風。

3.地下四層：機房、地下室進風、進風管道、排煙管道、公共管道、消防管道、地下室排風。

- 4.地下三層：機房、地下室進風、進風管道、排煙管道、公共管道、消防管道、地下室排風。
- 5.地下二層：電信機房、地下室進風、進風管道、排煙管道、消防管道、發電機進風、發電機排氣、緊急發電機室、景觀水池機房、地下室排風、編號73、74號無障礙停車位。
- 6.地下一層：防災中心、地下室進風、進風管道、排煙管道、公共管道、消防管道、緊急發電機進風/排氣機房、受電室/電表區、台電配電場所、垃圾儲藏室、編號90號垃圾暫停車位、防空避難室兼停車空間、地下室排風。
- 7.地上一樓：警衛室、緊急發電機進風/排風、陽台、住宅大廳、管委會使用空間、廁所、宅配室、信箱區、管道間。
- 8.屋突層：電梯、管道間、排煙室、梯間、樓梯間、消防泵浦、消防水箱、電梯機房、民生水箱

## 二、共有部分總面積：

本社區共有部分總面積計6,600.2平方公尺(1,996.56坪)，其中包含房屋共有部分面積合計3,406.91平方公尺(1,030.59坪)；停車空間面積3,193.29平方公尺(965.97坪)；專有部分總面積計6,441.85平方公尺(1,948.66坪)。

## 三、共有部分面積分配比例計算：

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(註：或以其他明確的計算方式列明)，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。停車位共有部分面積分配比例，則依第三條第四項(一)之計算方式辦理。

## 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。
- 四、本條有關土地或房屋(主建物、附屬建物、共有部分)面積之找補，以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位。

## 第 六 條 契約總價(新台幣)

一、本契約總價款合計 仟 佰 拾 萬元整(如附件三：付款明細表)。

(一)土地價款： 佰 拾 萬 仟 佰元整。

(二)房屋價款： 佰 拾 萬 仟 佰元整(內含營業稅)。

項次	項 目		金 額 (新台幣)	備註		
1	專有 部分	主 建 物		__仟__佰__拾__萬__仟元整	本附屬建物除陽台 外，其餘項目不得 計入買賣價格。	
		附屬 建物	陽 台			__仟__佰__拾__萬__仟元整
			中華民國 107/1/1 前 已申請建造執照者	屋 簷		
				雨 遮		
		小 計		__仟__佰__拾__萬__仟元整		
2	共有部分(不含停車位價款)		__仟__佰__拾__萬__仟元整			
	合 計		__仟__佰__拾__萬元整			

(三)停車位價款： 佰 拾 萬 仟元整(內含營業稅)。

二、本契約總價款買方同意分為：

(一)自備款部分計 佰 拾 萬元整；

(二)銀行貸款部分計 仟 佰 拾 萬元整。

兩種方式並依第七條約定之付款條件給付。

## 第 六 條之一 履約擔保機制

一、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臺灣土地銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳如附件三-一)

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。

二、本預售屋以臺灣土地銀行不動產開發信託方式辦理(如附件三-一：臺灣土地銀行信託告知書影本)。

說明如下：

(一)本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金(包括定金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款)，買方應依附件三「付款明細表」規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：臺灣土地銀行復興分行

戶名：土銀受託齊興繳預售款信託專戶

帳號：090-001-01740-2

(二)前揭信託專戶係賣方(即建方或合建雙方)將收取自買方之買賣價金，交付信託予臺灣土地銀行股份有限公司(以下簡稱受託人)，而設立之專款專用帳戶，並由受託人在信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。如賣方無法完工或交屋，受託人並不負責本預售屋後續完工事宜。

(三)信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，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，致無

法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。

至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。

- (四) 信託受益權可能因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之情形時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- (五) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，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。
- (六) 買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」(網址<http://www.lbotpt.landbank.com.tw/>)，查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形(前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢)。
- (七) 買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- (八) 發生信託受益權歸屬賣方事由時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依後列「受益權人會議規則」辦理。
- (九) 有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意。

買方簽名：\_\_\_\_\_ (簽名)

## 第七條 付款條件

一、本契約買賣總價款買方同意按下列規定及附件三付款明細表所載金額、時間及付款方式如期給付。

(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。但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，買方同意一次給付。

(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。

二、付款時間：

買方同意於接獲賣方繳款通知七日內，自行向賣方指定之付款地點或銀行專戶，以現金或即期票據一次給付。

## 第七條之一 貸款約定

一、辦理貸款：

(一)第六條契約總價內之部分價款(銀行貸款部分)，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，買方同意另行簽立自辦貸款確認書，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)買方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，應與承貸金融機構共同簽立賣方所提供之撥款委託書予賣方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、賣方或賣方指定之地政士將抵押權設定他項權利證明書交付承貸金融機構後，由賣方直接向承貸金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶。

(三)買方應簽立與銀行貸款金額同額之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳貸款款項之取得外，不得移作其他用途。賣方應於買方繳清本契約所載之銀行貸款後，將擔保本票返還買方。

二、貸款不足額：

第一項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額依下列方式處理：

(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30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。

## 第七條之二 貸款撥付

本契約有前條辦理貸款約定者，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。但前述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：
  - (一) 本契約地下層共五層，總面積4,497.16平方公尺(1,360.39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3,193.29平方公尺(965.97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停車位承購戶。
  - (二) 地下層五層停車空間，共規劃設置汽車停車位88位供購買停車位者使用，購買者已充份了解確認能符合需求而購買。
  - (三) 本契約地下層為防空避難室及停車空間，其停車空間之使用管理權，屬於購買停車位者停車使用，不得作為其他用途。買方並同意以本項約定為分管之意思表示，不另立協議，買方同意配合。

購買停車位者，並同意無償提供地下貳層車道予訪客停車位者通行使用。

(四)與房地所有權併同出售：

本社區之停車位僅得隨同本社區之房地所有權一併出售。

(五)本契約地下一、二層：(如附件五-一：地下一層平面圖；如附件五-二：地下二層平面圖)

- 1.地下一層設置機車停車位共計75位，由全體區分所有權人共同持分及使用。
- 2.地下一層規劃編號第90號垃圾暫停車位共1位，由全體區分所有權人共同持分及使用。
- 3.地下二層規劃編號第73、74號無障礙車位共2位並設有電動汽車充電設備，由全體區分所有權人共同持分及使用，並規劃為訪客停車位。
- 4.上述1至3點設備之使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。

(六)本社區汽(機)車充電停車位之充電設備，依賣方建置之設備為準。

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，其使用方式依本契約及「齊興\_緻規約草約」之約定。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(二)本建物法定空地於本社區管理委員會成立後，由管理委員會負責管理維護事宜。包含但不限於法定空地上依都市計畫(細部計畫)留設四米之無遮簷人行道(沿街帶狀式開放空間)及自行車停車範圍部分(如附件四：地上一層平面圖)，並不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔。

三、屋頂平台及突出物、外牆：

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

(二)本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分，買方不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為，但買方同意賣方於銷售期間可無償於本社區建物之外牆或週邊設置相關標示及廣告物。買方同意本社區命名為「齊興\_緻」，並同意賣方在本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)、地面等部分設置表彰「齊興\_緻」及賣方所屬之公司名稱、標誌。

四、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。

五、共有部分：

本社區之共有部分買方同意由「齊興\_緻管理委員會」(下稱管理委員會)統一點收、管理、維護，其所有權歸全體區分所有權人持分共有，買方不得以任何理由占有使用或增建。買方並同意遵守「齊興\_緻規約草約」之

約定(如附件八：齊興\_繳規約草約)，如有違反規約者，賣方或管理委員會得逕為拆除，回復原狀費用由違規方負擔。

## 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之建材設備表(如附件七：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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、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。
- 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。

## 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114年7月1日之前開工，民國119年6月30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。

## 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，以不影響上下層樓及施工進度為原則，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，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。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

### 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，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。

### 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。

(三)前二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條移轉登記及實價登錄申報之辦理事項，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、買方同意由賣方代刻買方之印章一枚保管及使用，賣方應於交屋時返還；買方同意以本契約(條項)為授權之意思表示，不另立授權書。上述印章賣方僅得使用於下列相關用途，否則賣方應自負法律責任：

(一)本契約房地所有權移轉登記使用用途及貸款、抵押權設定登記之申請或變更。

(二)相關稅捐申報。

(三)自來水、電力、電信、瓦斯之申請或變更。

(四)地政士辦理實價登錄之申報。

## 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款義務：

(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，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務書、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，並發給遷入證明書或交屋證明文件，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，並簽立有關交屋之各項文件予賣方，否則賣方不負遲延、保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費(含當棟公共電費)、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

- 五、買方同意自交屋日起，負擔共有部分管理費；如可歸責於買方而延遲交屋時，上述管理費用自賣方通知書所載之交屋日起算。
- 六、本社區共有部分之管理費用，係賣方依管理本社區共有部分所需基本人力及費用估算，至於額外加值服務項目，則由社區視需求再加價收取運用。
- 七、買方未全部履行本契約各項義務前，本房屋之占有權仍屬賣方，除賣方通知之驗屋日時，買方不得以任何理由要求進入本房屋或本建物，或遷入、裝修、施工，如有違反時，買方應自負法律責任。
- 八、買方交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應回復原狀並負損害賠償責任。

## 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、共有部分、公共基金之點交
  - (一)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。
  - (二)本社區公共基金依據公寓大廈管理條例第十八條規定，於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成點交共用部分、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，由公庫代為撥付。

## 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
  - (一)結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年。
  - (二)固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年。
  - (三)未涉及結構之防水工程保固三年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務書予買方作為憑證。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條 特別約定事項

### 一、管委會之成立及物管選任：

為維持良好秩序及全體用戶之共同權益，買方同意遵守「齊興\_繳規約草約」之約定，並同意由賣方召集區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，執行管理本社區及點收、保管本社區之共用部分、約定共用部分與各項附屬設施設備，管理委員會未成立或未選任管理負責人前由賣方代管。買方同意，自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由賣方全權選任物業管理公司負責本社區之安全警衛及物業管理工作。

### 二、銷售期帶看：

買方同意賣方於進行銷售過程中，可帶看本社區各項公共設施及空間，並設置洽談桌及建築模型，使用區域以不妨礙住戶安全逃生動線為原則，並應善盡維護及回復原狀。

### 三、本社區必要公共設施、設備：

(一)地下五層車道設有人孔蓋。(如附件五-四：地下五層平面圖)。

(二)地下三層編號62、63號車位平頂設有廢水管路。(如附件五-三：地下三層平面圖)。

(三)地下二層編號82號車位平頂設有廢水管路。(如附件五-二：地下二層平面圖)。

(四)地上一樓設有防災中心空調室外主機、消防送水口、自來水總表、地下室停車場排風管道、緊急發電機進風管道、緊急發電機排風管道、管委會使用空間空調室外主機、天然瓦斯減壓站(總遮斷閥)、自設污水陰井(人孔)、注油口(如附件四：地上一層平面圖)。

(五)屋突一層設有消防測試出水口、污廢水系統吸氣閥墩、管委會使用空間空調室外主機。(如附件四-一：屋頂層平面圖R1)

(六)地上各樓工作陽台有瓦斯管線穿越。

(七)依消防法規設置之消防設備，各住戶不得拆除。

(八)依建築技術規則建築設備篇第79條規定，本社區建築物燃氣設備之燃氣供給管路(即廚房爐具之瓦斯內管線)應以明管方式設置。

(九)本社區之瓦斯管線設置於大樓外牆，地上各樓外牆、陽台、露台及屋突一層依當地瓦斯公司需求配置瓦斯管線，各戶其實際管線位置依瓦斯公司竣工為準。

(十)上述(一)至(九)各款設備之使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。

#### 四、其他事項：

##### (一)相關法規作業或本社區建造執照要求：

- 1.目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
- 2.本社區屋頂平台，買方同意由賣方規劃增設曬衣架，惟日後如主管機關要求回復原狀時，買方同意自行恢復依原設計規劃使用。
- 3.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；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。
- 4.使用執照核發時，如其附表有要求加註於本社區規約之事項，或因配合向主管機關作組織報備而有調整之需求時，賣方得逕行予以修訂，並直接提交區分所有權人會議討論追認。
- 5.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。
- 6.本案為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。
- 7.賣方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。
- 8.賣方於產權移交時，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。
- 9.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。
- 10.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。
- 11.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 12.賣方應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市都發局完成報備程序。賣方應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 13.(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。
- 14.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)。

15.賣方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。

16.依臺北市政府113年8月23日府都設字第1133047532號函說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代。

①本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

②容積移轉環境補償措施不得任意變更，沿街帶狀式開放空間之喬木，應負維護管理之責。

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(第二次修訂)」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。

④配合本市2050年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」達1+級能效標準。

⑤立體綠化維管部請依承諾於竣工後認養3年及納入管理規約外，賣方並額外提供新臺幣36萬元(每月1萬元×12個月×3年)基金予管委會續管。

⑥屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

## (二)人行道認養

1.本基地外之公有人行道(如附件四)，自賣方與臺北市政府簽訂認養契約之日起認養15年，認養期間之管理維護費用由賣方負擔。

2.認養期間屆滿後：

①若管理委員會欲接續認養時，由管理委員會與臺北市政府辦理續約事宜。

②若管理委員會無意接續認養時，由賣方逕依當地主管機關指示辦理終止認養。

## 第十九條 約定專用、約定共用事項

約定專用事項：買方同意如下事項並另行簽訂約定專用同意書(如附件六：約定專用同意書)。

本社區地上二十樓A1、A2、A3之戶外露台(如附件六-一：約定專用平面圖)，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外露台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。

## 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。
- 四、買方如欲將本契約之權利讓與或轉售他人時，必須就區分所有部分之土地、房屋及停車位及共有部分之土地、房屋等全部標的物一併移轉不得分離。
- 五、買方如將本契約之權利讓與或轉售他人時，應提供買方與受讓人之買賣契約予賣方，以供地政士辦理實價登錄申報使用。

## 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約定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記及辦理銀行貸款所需之規費、印花稅、契稅、代辦手

- 續費(含實價登錄)、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、賣方違反第十條「建材設備及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十三條「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15)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 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15)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，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。

### 三、個人資料提供：

(一)買方同意賣方得基於不動產服務(包括款項收取、客戶工程變更、不動產設計變更通知作業、對保及銀行貸款、驗屋作業、產權過戶、交屋作業、區權會召開、管委會成立、社區管理、保固修繕、售後服務)及客戶管理之目的，經由買方、辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構、辦理產權移轉登記、銀行貸款作業及實價登錄申報之地政士、辦理實價登錄申報之代銷公司、辦理室內設計變更、驗屋、交屋及驗收作業之營造或代驗公司、辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司及瓦斯公司、執行社區管理事務之管理委員會或物業管理公司、其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關取得買方之個人資料，其類別包括辨識個人者、政府資料中之辨識者、個人描述、財務交易、約定或契約等。

(二)為維護買方的隱私及個人資料之安全，齊興建設事業股份有限公司承諾將恪遵個人資料保護相關法令之規定，僅於履行買賣契約之目的內，於上開目的存續期間，在台灣地區以自動化機器或其他非自動化之方式蒐集、處理及利用您所提供的個人資料(個人資料之類別)，並將您的個人資料提供予下列單位，以利相關作業之進行：

- 1.辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
- 2.辦理室內設計變更、交屋及驗收作業之營造或代驗公司。
- 3.辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
- 4.辦理實價登錄申報之代銷公司或地政士。
- 5.辦理自來水、電力、瓦斯名義變更之自來水公司、電力公司、瓦斯公司。
- 6.執行社區管理事務之管理委員會或物業管理公司。
- 7.其他為履行本契約相關事項之單位或相關主管機關要求提供時。

(三)買方得隨時透過本公司客服信箱([Chi\\_Xing-service@farglory.com.tw](mailto:Chi_Xing-service@farglory.com.tw))請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、刪除或停止蒐集、處理及利用您的個人資料，我們將立即為您處理，若您不願意提供您的個人資料，本公司將可能無法提供您完整的服務。

### 第二十七條 疑義之處理

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

## 第二十八條 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地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十九條 通知送達、附件效力及契約分存

### 一、通知送達：

(一)履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時(包括拒收)，均以第一次招領之日期視為送達。

(二)賣方除本條第1款外，得以手機簡訊或電子郵件等電子方式為之；通知事項均以本契約所載之買方行動電話或電子信箱為準，如有變更或無法收受之情形時，買方應立即通知賣方，否則如有無法送達、收受時，均以賣方第一次通知送達日期視為買方已受送達並審閱完畢。

二、附件效力：本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、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。本契約效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。本契約正本一式貳份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

## 第三十條 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、房屋平面圖
  - 一--一、建造執照影本
- 二、停車空間平面圖
- 三、付款明細表
  - 三--一、臺灣土地銀行信託告知書影本
- 四、地上一層平面圖
  - 四-一、屋頂層平面圖R1
- 五、地下層平面圖
  - 五-一、地下一層平面圖
  - 五-二、地下二層平面圖
  - 五-三、地下三層平面圖
  - 五-四、地下五層平面圖
- 六、約定專用同意書
  - 六-一、約定專用平面圖
- 七、建材設備表
- 八、「齊興\_緻」規約草約

前述契約本文及附件，業經買方仔細審閱並無疑義，爰簽名(或蓋章)於後及各附件，謹予確認。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

行動電話：

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：齊興建設股份有限公司

法定代理人：許 自 強

統一編號：83399390

通訊地址：台北市信義區基隆路1段200號23樓之1

連絡電話：(02)8722-8999

不動產經紀業：遠雄房地產發展股份有限公司

經 紀 人：

營 業 員：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0022號			
起造人姓名	齊興建設股份有限公司 代表人：許自強			住 址	110406台北市信義區基隆路一段200號23樓之1		
設計人姓名	陳傳宗			事務所名稱	陳傳宗建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區(特)			幢層數	1幢1棟地上20層地下5層 共25層57戶		
建築地點	地 址	北投區建民里承德路六段					
	地 號	北投區軟橋段0012-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	563.8m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	12249.55m <sup>2</sup>				其 他	1800.3m <sup>2</sup>
發 照 日 期	114年01月23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80個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 224,851,295 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	899.96	4.3	防空避難室兼停車場共29室(詳見附表)				
總 計:						12249.55	m <sup>2</sup>
備 註 注意事項，起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年一月二十三日							

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. 危害公共安全依建築法第133條、建築法第50、51、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0022號

建築地點：

地號：北投區軟橋段0012-0000號

建築物概要：共通層地下001層、面積：899.96㎡、高度：4.3M、用途：防空避難室兼停車空間  
 共通層地下003層、面積：899.3㎡、高度：3.2M、用途：停車空間  
 共通層地下005層、面積：899.3㎡、高度：3.2M、用途：停車空間  
 地上002層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上004層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上006層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上008層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上010層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上012層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上014層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上016層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上018層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上020層、面積：371.4㎡、高度：3.0M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 突出物001層、面積：84.57㎡、高度：3.3M、用途：樓梯間  
 突出物003層、面積：84.57㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間, 電梯機房, 水箱  
 共通層地下002層、面積：899.3㎡、高度：3.2M、用途：停車空間  
 共通層地下004層、面積：899.3㎡、高度：3.2M、用途：停車空間  
 地上001層、面積：325.62㎡、高度：6.0M、用途：大廳、管委會空間  
 地上003層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上005層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上007層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上009層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上011層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上013層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上015層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上017層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上019層、面積：372.74㎡、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 地上020層夾層、面積：92.34㎡、高度：3.0M、用途：第二組：多戶住宅(集合住宅)(H2)  
 突出物002層、面積：84.57㎡、高度：2.8M、用途：樓梯間, 機房

雜項工作物：圍牆：長度127.84m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月06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07月08日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

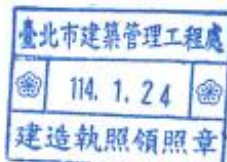
1. 首次掛號日期：《112》年《12》月《29》日（法令適用日期：112 年 12 月 29 日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《1278.21》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《陳彥廷》結構專業技師。
6. 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉鈺》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。

## 注意事項：

11. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機(2)部。
14. 昇降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 適用都市設計審議範圍，經臺北市府《113年8月23日》府都設字第第《1133047532》號函完成都市設計審議程序。
21. 本案係容積移轉接受基地，全部移容積合計2025.33平方公尺。經臺北市府113年9月30日北市都新字第1136015200號函核備自本市大同區迪化段三小段696、696-1、698、698-1、700等5筆地古蹟容積移轉共405.07平方公尺。經113年7月16日府都綜字第1133030852號函核准公設容積移轉共1620.26平方公尺，其中50%以繳納容積代金方式移入，經臺北市府114年1月9日北市都綜字第1143004367號函附容積代金繳納收據列管本案於一樓版勘驗前取得容積轉核可證明。
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 222.44 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 117.18 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74.07噸)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積117.18平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案起造人應於取得使用執照前繳納綠建築保證金，金額為新臺幣11242565元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
30. 如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
32. 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。
33. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持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。
35. 基地內退縮無遮蔭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。
36. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
37. 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蔭人行道防滑係數達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。

## 注意事項：

- 38.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。
- 39.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。
- 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 563.8 平方公尺)與建照核定工程期限(80 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。
- 41.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年8月29日北市文化資源字第1133019184號函審查同意在案。
- 42.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，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心113年11月21日113工震字986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。
- 43.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。
- 44.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 45.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。
- 46.(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。
- 47.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。
- 48.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)
- 49.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。
- 50.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。
- 51.依臺北市府113年8月23日府都設字第1133047532號函說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代。  
 (一)本案自建築線退縮之無遮蔭人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。  
 (二)容積移轉環境補償措施不得任意變更，沿街帶狀式開放空間之喬木，應負維護管理之責。  
 (三)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(第二次修訂)」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。  
 (四)配合本市2050年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」達1+級能效標準。  
 (五)立體綠化維管部請依承諾於竣工後認養3年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣36萬元(每月1萬元x12個月x3年)基金予管委會續管。  
 (六)屋頂及露台透空遮陽部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；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。
- 52.本案容積移轉預繳代金依臺北市府都市發展局113年7月16日府都綜字第1133030852號函辦理，起造人應依容積代金報府核定金額辦理找補。列管於一樓板勘驗前領得臺北市府核發之容積移轉許可證明，



附件二 停車空間平面圖

附件三 付款明細表 (金額：新台幣元)

期別	繳款時間	房屋	土地	汽車停車位	合計
定	金				
簽	約				
開	工				
第一期	地下三樓結構體底板完成				
第二期	地上四樓結構體底板完成				
第三期	地上十八樓結構體底板完成				
第四期	屋突結構體完成				
第五期	外牆拆架完成				
銀	行				
交	屋				
合	計				

買方同意上開明細表所列期別之工程進度到達時，依繳款時間所示期日、繳款時間、金額等付款條件給付價款。

買方簽章：\_\_\_\_\_



## 信託告知書

查賣方(即委託人)業依內政部訂頒「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之「不動產開發信託」之相關規範，委託本行擔任本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、建築融資及買方自備款)受託人，並業就前開信託事務簽訂信託契約，由本行依照信託契約約定辦理興建資金專款專用事宜，特此知照。

賣方應告知預售屋買方「預售屋不動產開發信託告知事項」，如後所載附件。

本建案基本資料如下：

賣方：齊興建設股份有限公司

建案基地：臺北市北投區軟橋段 12 地號土地

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託齊興繳預售款信託專戶

收款行：臺灣土地銀行復興分行

帳號：090-001-01740-2

此致

齊興建設股份有限公司及其房地承購戶

受託人：

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董事長 何英明

營利事業統一編號：03700301

代理人：信託部經理 蘇麗惠

地址：臺北市中正區館前路 46 號



中華民國 1 1 4 年 5 月 1 6 日

## 預售屋不動產開發信託告知事項

- 一、 本建案之受託機構為：臺灣土地銀行股份有限公司；連絡方式為-電話：(02)2348-3456。起造人為齊興建設股份有限公司，連絡方式為-電話：(02)8722-8999；本建案無續建機制。
- 二、 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方(即承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 三、 為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，並同意受託機構於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
- 四、 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，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。買方應於每次繳款後自行於受託機構之查詢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。該查詢頁之網址為：[\[https://lbotpt.landbank.com.tw/\]](https://lbotpt.landbank.com.tw/)點選新繳款人專區/預售屋價金查詢作業，相關價金信託查詢內容詳上開網頁內容。但如買方對該網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或受託機構處理。
- 五、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生時(即賣方無法依約定完工或交屋)，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賣方請求。
- 六、 信託契約第一條第八項「特定事由」發生，如受託機構認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一「受益權人會議規則」(下載連結：<https://www.landbank.com.tw/Url/RIk16!s>)所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 七、 賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 八、 為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
  1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 九、 預售屋買賣契約不成立、解約、誤入款項或其他相類之情形如涉有爭議時，受託機構將俟買方與賣方達成協議或依法院確定判決結果，再進行價金返還或誤入款項撥付作業，買方及賣方不得對受託機構另行請求遲延利息及損害賠償。

附件四 地上一層平面圖

附件四-一、屋頂層平面圖R1

附件五 地下室平面圖

附件五-一 地下一層平面圖

附件五-二 地下二層平面圖

附件五-三 地下三層平面圖

附件五-四 地下五層平面圖

## 約定專用同意書

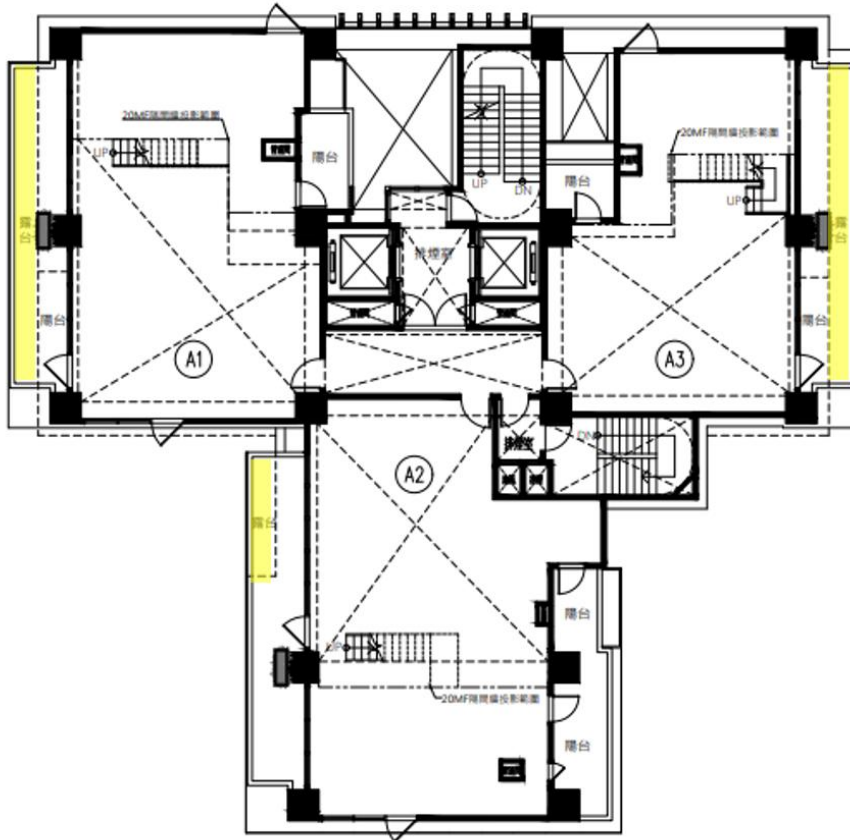
立同意書人 (下稱立書人)就下列各事項，已經賣方齊興建設股份有限公司及本標的物之銷售人員，充分且明確之告知並了解其意義。故立書人同意下列事項由購買者永久專用，並予遵守。


- 一、本社區地上二十樓A1、A2、A3之戶外露台(如附件六-一：約定專用平面圖)，依法不得辦理產權登記，買方同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外露台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。
- 二、本同意書之效力及於立書人之受讓人、繼承人、承租人、使用人與佔用人等。立書人本於誠信原則，於各該情形發生時，會將前述事項告知，如立書人為未成年人，其法定代理人對立書人之一切義務願負連帶責任。

立同意書人：

中 華 民 國 年 月 日

附件六-一 約定專用平面圖



 約定專用露台

二十層平面圖

附件七 建材設備表

項目		建材設備說明	
公共空間 建材設備	建築結構	結構	鋼筋混凝土造。
		耐震設計	水平加速度設計0.26G。
		樓板/隔音	15CM (另依法規設置地坪隔音墊)。
	外觀設計	外飾	面貼丁掛磚搭配鋁板、石材、玻璃及金屬隔柵。
		鋁門窗	採用YKK、三協立山、TOSTEM-TMC、不二太天日系品牌鋁門窗，附防霾紗窗。
		玻璃	8mm+8mm 膠合LOW-E玻璃。
		屋頂	防水責任施工及隔熱材料施作。
		前陽台	配合外觀整體設計。
		後陽台	配合外觀整體設計。
	一樓LOBBY大廳	大門	金屬框架搭配玻璃門與金屬門。
		地坪	鋪設天然石材整體設計。
		牆面	面貼石材搭配其他裝修材料整體設計。
		平頂	造型天花搭配照明整體設計。
	一樓	地坪	鋪設石材搭配木地板及編織地毯整體設計。
		牆面	面貼石材搭配其他裝修材料整體設計。
		平頂	造型天花搭配照明整體設計。
		消防逃生門	防火門。
	標準層 梯廳 及公共走道	地坪	鋪設石材整體設計。
		牆面	壁布搭配金屬收邊以及其他裝修材料整體設計。
		平頂	造型天花搭配照明整體設計。
		消防逃生門	防火門。
公共梯間	地坪	公共樓梯鋪設石英磚，搭配欄杆扶手。	
	牆面	刷水泥漆。	
	平頂	刷水泥漆。	
	消防逃生門	防火門。	
電梯	品牌	採用三菱或富士達、OTIS、日立永大、永佳捷、崇友。	
	規格	1. 各棟設置15人份電梯一部(120M/min, B5F~R1F)、 17人份電梯一部(120M/min, B5F~R1F)。 2. 附加功能：(1)車廂裝設空調、(2)CCTV、(3)附緊急呼叫功能與防災中心連線 (4)預約下樓功能、(5)空氣淨化除菌設備	
地下層梯廳	地坪	鋪設石材搭配磁磚整體設計。	
	牆面	面貼磁磚搭配其他裝修材料整體設計。	
	平頂	造型天花搭配照明整體設計。	
	消防逃生門	防火門。	
地下層 停車場	地坪	鋪設EPOXY地坪。	
	牆面	刷油漆。	
	平頂	批土油漆。	

項目		建材設備說明	
二樓以上室內建材設備	玄關門	門	鑄鋁門。
		鎖	電子玄關鎖。
	室內門	房間門	木門扇附水平鎖及門止。(20樓無施作，以毛坯交屋)
		浴廁門	木門扇及通風百葉，附水平鎖。(20樓無施作，以毛坯交屋)
		廚房門	木質防火門，附水平鎖。(20樓無施作，以毛坯交屋)
		後陽台門	可調式通風鋁門。
	客廳 餐廳	地坪	鋪設拋光石英磚(60cm*120cm)，抹縫為水泥本色。
		牆面	刷水泥漆。
		隔間牆	輕質隔間牆。(20樓以毛坯交屋)
		平頂	配合消防法規設置消防設施，不批土、不油漆、不另做天花板。
	臥室	地坪	鋪設海島型木地板。(20樓無施作，以毛坯交屋)
		牆面	刷水泥漆。
		隔間牆	輕質隔間牆。(20樓以毛坯交屋)
		平頂	配合消防法規設置消防設施，不批土、不油漆、不另做天花板。
	主臥浴廁	地坪	鋪設地磚(45cm*45cm)，抹縫為水泥本色。(20樓毛坯交屋)
		牆面	面貼壁磚(45cm*90cm)。(20樓毛坯交屋)
二至十九樓室內建材設備 (二十樓為毛坯交屋)	主臥浴廁	平頂	矽酸鈣天花板
		馬桶	配置INAX免治馬桶，插座一只。
		面盆	配置INAX面盆，附浴櫃。
		浴缸	配置嵌入式壓克力浴缸(戶型：A1、A2、A3)。
		淋浴設備	INAX淋浴花灑龍頭。淋浴間附淋浴門。
		配件	配置明鏡、置物兼毛巾架及插座(使用漏電斷路器迴路)。
		抽風機	配置多功能暖風機。
	次主臥浴廁 (A2)	地坪	鋪設地磚(45cm*45cm)，抹縫為水泥本色。
		牆面	面貼壁磚(45cm*90cm)。
		平頂	矽酸鈣天花板
		馬桶	配置INAX免治馬桶，插座一只。
		面盆	配置INAX面盆，附浴櫃
		淋浴設備	INAX淋浴花灑龍頭。淋浴間附淋浴門。
		配件	配置明鏡、置物兼毛巾架及插座(使用漏電斷路器迴路)。
抽風機	配置多功能暖風機。		

項目		建材設備說明	
二至十九樓室內建材設備（二十樓為毛胚交屋）	公共浴廁	地坪	鋪設地磚(45cm*45cm)，抹縫為水泥本色。
		牆面	面貼壁磚(45cm*90cm)。
		平頂	矽酸鈣天花板
		馬桶	配置INAX免治馬桶，插座一只。
		面盆	配置INAX面盆，附浴櫃
		淋浴設備	INAX平台淋浴組。淋浴間附淋浴門。
		配件	配置明鏡、置物兼毛巾架及插座(使用漏電斷路器迴路)。
		抽風機	配置多功能暖風機。
	廚房	地坪	鋪設拋光石英磚(60cm*120cm)，抹縫為水泥本色。
		牆面	面貼壁磚(60cm*60cm)。
		隔間牆	輕質隔間牆。
		平頂	矽酸鈣板刷漆附照明。
		廚具設備	1. 德系進口櫃體 2. 人造石檯面 3. GROHE水龍頭 4. FRANKE結晶花崗石水槽 5. BOSCH洗碗機 6. 林內牌排油煙機 7. 各戶配置廚下型淨水設備 8. 爐具設備 9. 林內牌三口瓦斯爐
	二樓以上室內建材設備	前陽台	地坪
平頂			金屬天花板。
設備			陽台燈、水龍頭1處。
後陽台		地坪	鋪設石英磚，抹縫為水泥本色。
		平頂	鋁企口天花板。
		設備	配置陽台燈、防雨型插座2處(使用漏電斷路器迴路)、水龍頭2處。
		曬衣架	配置電動升降金屬曬衣架。
		格柵	預留空調室外主機位置。
機電設備（含全區公共區域）		機電設備	電力
	開關		客廳、主臥室採用雙切開關。
			開關採用大型面板，開關具夜間螢光指示功能。
			住宅設置一鍵開關(照明控制)。
	管線設備		電管採用CNS標記PVC管、PF管、EMT管，電線採用CNS標記電線電纜。
照明控制	各層梯廳照明部分燈具搭配自動感應系統。		

項目		建材設備說明	
機電設備 (含全區公共區域)	電信設備	室內設備	各戶客廳、臥室皆設置電視及電話資訊整合插座。
		屋頂設備	屋頂裝置數位天線，預留有線電視播映系統管路，裝設避雷設備及航空警示燈。
		對講設備	各戶設置10吋觸控式對講主機、門口設置影像門口機。
	網際網路設備	室內設備	建置寬頻光纖網路(FTTH)，統一設置資訊箱。
		社區網路	1樓及R1樓VIP公共空間設置無線上網設備。
	給排水設備	給水	地下室設置蓄水池，屋頂層設置水箱；地下室設全棟型淨水設備。 (各層設置各戶獨立水錶)。 公共水錶及18F~20F加壓泵部分水錶設在RF，17F以下採分層設置水錶設於上一樓層水錶空間內
		管材設備	排水管採用CNS國家標準PVC管、CIP管。 冷水給水管：採用不鏽鋼管材加披覆；彎頭採用不鏽鋼接頭。 熱水給水管：採用不鏽鋼管材加披覆；彎頭採用不鏽鋼接頭。
	緊急發電設備	公共部分	提供消防泵、撇水泵、排煙機、電梯、緊急插座、公共區域部分照明、污廢水泵、揚水泵及停車場車道部分照明。
		室內部分	各戶客廳、廚房冰箱、熱水器設置緊急電源插座各一只。目前設計含各戶弱電整合箱、主臥。
	消防設施	消防設備	依法規設置消防機房。
			依法規規定樓層設置消防自動灑水設備。
			依法規規定設置消防栓箱、火警自動警報系統、緊急廣播、緊急照明、滅火器、出口指示燈等安全裝置。
			依法規規定地下層停車場設置撇水系統。
			依法規規定設置排煙設備。
			以上消防設備依主管機關核定為準。
	社區安全設備	門禁	社區大廳入口採用Mifare感應讀卡系統，每戶提供五張。
社區設置防災中心，連接各用戶觸控對講機主機及防盜訊號並監控整棟大樓之門禁管制。			
管制		本社區設置200萬畫素監視攝影機64支。	
		地下室停車空間於電梯廳入口設置對講機，擇定點設置緊急求救押扣。	
		各戶裝設觸控式對講機主機與防災中心連線，主臥室裝設緊急求救押扣，玄關大門設置磁簧；廚房裝置瓦斯偵測器(20F：A1、A2、A3戶無施作)。	
監視警報		蓄水池水位高/低限預警監視。	
		屋頂水箱水位高/低限預警監視。	
	污廢水位過高預警監視。		

項目		建材設備說明
機電設備 (含全區公共區域)	地下樓層設施	停車場設備
		車道入口汽車設置e-Tag感應系統及車牌辨識系統、機車設置e-Tag感應系統，及對講機、柵欄機、快速捲門管制車輛進出。
		裝設通風換氣設備、照明設備。
		地下一層至地下五層設置強波器。
	停車位設備： 1. 停車場汽車電動車充電系統設置獨立公共車充專用電錶，及社區後台管理系統，於地下室各層規劃線架，住戶交屋後自行安裝電動車充電樁設備。 2. 共用車位部份：快充（無障礙*2）規劃位置。 3. 專有車位部份：預留充電設備之線架（日後由買方自行配管線及申裝充電設備）。	
環保設備	地下室B1規劃垃圾儲藏室一處、內附冷藏設備集中清運。	
	雨水回收系統，雨水、污水分流，污水接至衛生下水道，如法令另有規定，則依其規定辦理。	

## 齊興\_緻 規約草約

本規約係依據「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈規約範本」規定制訂，凡本公寓大廈區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂之相關辦法辦理。

本齊興\_緻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、繼受人及住戶。

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，說明如下：

(一)專有部分、共用部分：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。

(二)約定專用部分：

本公寓大廈地上20樓A1、A2、A3之戶外露台，不辦理產權登記，區分所有權人同意由購買上述戶別之住戶永久專用，並負管理維護之責，但該住戶不得於戶外露台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。

(三)約定共用部分：無

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，除本規約有特別約定者外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、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，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理，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)之使用管理

(一)本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

(二)本公寓大廈建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分，區分所有權人不得有任何破

壞、標設廣告及影響視覺之行為，但區分所有權人同意起造人於銷售期間可無償於本公寓大廈建物之外牆或週邊設置相關標示及廣告物。區分所有權人同意本公寓大廈命名為「齊興\_緻，並同意起造人在本公寓大廈建物之外牆、屋突（外牆及其上方）、地面等部分設置表彰「齊興\_緻」及起造人所屬之公司名稱、標誌。

- 六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、屋突（外牆及其上方）、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，或經區分所有權人會議之決議者外，不得有任何變更構造、顏色、設置廣告物、違建、陽台加窗、陽台加設鐵鋁門窗及影響視覺或其他類似之行為。
- 七、公寓大廈有十二歲以下兒童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（係避免兒童或長者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之材質、顏色、形式由管理負責人或管理委員會訂定之。

### 第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施及其設備，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，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，區分所有權人及住戶因自行設置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 二 章 區分所有權人會議

### 第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第 六 條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

- （一）定期會議每年召開一次。
- （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。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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任，或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) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

(二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。

(三) 區分所有權人會議討論事項，除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以

出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並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。
- 二、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。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

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

#### 第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、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。
  - (四)會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (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)其他委員一名。

前項委員名額,合計五名,並得置候補委員若干名(由未當選候選人得票數高低依序遞補)。

## 第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格:

1.管理委員應由具區分所有權人身份或委託其配偶、已成年之直系親屬之住戶任之。

2.住戶為法人當選管理委員時,應指定自然人一人行使管理委員職務。

(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採無記名投票方式為之,由區分所有權人於選票上圈選或填載候選人姓名,並以獲該分區(棟)區分所有權人得票較多者當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時由副主任委員遞補。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時,應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任,由管理委員會於任期屆滿前二個月,於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期,首屆自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止,以後各屆,每屆管理委員之任期,皆為期一年。管理委員任期屆滿,而次屆管理委員因故未能選出時,得延任至次屆管理委員選出時為止。

## 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。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員均為榮譽無給職，但因處理本公寓大廈事務，得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員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。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

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

## 二、管理委員會公告責任

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

## 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

除依公寓大廈管理條例第二十八條第三項之規定，由起造人擔任管理負責人以外，未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費。

### 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：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，各區分所有權坪數(含共有部分)每坪每月新台幣**200**元整；汽車停車位每位每月新台幣**1,000**元整。前述分擔基準，係起造人以管理本社區共用部分所需之基本人力及費用所估算，管理委員會得依實際所需之服務型態及營運需求調整之。

(二)管理費之調整，需經區分所有權人會議決議，其收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入公共基金。

### 四、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應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經15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5%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用(含設備驗收、一般修繕等)或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新台幣三十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度依當屆管理委員會之任期為準。

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、財務之監督管理辦法，授權管理委員會訂定，並於社區公告後實施。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
  - 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
  - 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
  - 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
  - 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
  - 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
  - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
  - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
  - 九、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。
  - 十、本公寓大廈各專有戶之水、電錶，因故拆錶後(復電前)，該拆錶戶仍需比照其他專有戶所分攤之公共水、電費用之同等金額，另行繳交至社區金融帳戶。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二) 內部牆面裝修。
  - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

- 公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
- 住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

## 第二十四條 其他事項

- 一、公共設施係供本公寓大廈全體區分所有權人使用，其管理維護及使用辦法由管理委員會訂定之。
- 二、本公寓大廈業經主管機關審查完成。管委會成立後，本社區全體住戶及管委會仍應遵守主管機關審查相關規定，如有違規情事，由違規人自行負損害賠償之責，絕無異議。
- 三、目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
- 四、法定空地維護：
  - (一)本公寓大廈法定空地之所有權為全體區分所有權人共有，其使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。
  - (二)本公寓大廈法定空地依法設置為開放空間部分，依法不得設置圍牆、搭蓋棚架、建築物及其他阻礙通行之地上物等阻隔設施或其他使用，其管理維護由管理委員會統籌辦理。
- 五、停車位管理：
  - (一)地下一層設置機車停車位共計75位，由全體區分所有權人共同持分及使用。
  - (二)地下一層規劃編號第90號垃圾暫停車位共1位，地下二層規劃編號第73、74號無障礙車位共2位並設有電動汽車充電設備，由全體區分所有權人共同持分及使用，並規劃為訪客停車位。
  - (三)上述(一)、(二)款設備之使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。
  - (四)本公寓大廈汽(機)車充電停車位之充電設備，依起造人建置之設備為準。
- 六、本社區必要公共設施、設備：
  - (一)地下五層車道設有人孔蓋。
  - (二)地下三層編號62、63號車位平頂設有廢水管路。
  - (三)地下二層編號82號車位平頂設有廢水管路。
  - (四)地上一樓設有防災中心使用空間空調室外主機、消防送水口、自來水總表、地下層發電機廢氣排煙管出口、地下層發電機進、排氣墩(百葉)、管理委員會使用空間空調室外主機、天然瓦斯減壓站(總遮斷閥)、自設污水陰井(人孔)、送油口。
  - (五)屋突一層設有消防測試出水口、污廢水系統吸氣閥或透氣墩、管理委員會使用空間空調室外主機。
  - (六)地上各樓工作陽台有瓦斯管線穿越。
  - (七)依消防法規設置之消防設備，各住戶不得拆除。
  - (八)依建築技術規則建築設備篇第79條規定，本社區建築物燃氣設備之燃氣供給管路(即廚房爐具之瓦斯內管線)應以明管方式設置。
  - (九)本社區之瓦斯管線設置於大樓外牆，地上各樓外牆、陽台、露台及屋突一層依當地瓦斯公司需求配置瓦斯管線，各戶其實際管線位置依瓦斯公司竣工為準。
  - (十)上述(一)至(九)各款設備之使用、管理、維護由管理委員會統籌辦理。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、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。

十三、相關法規作業或本社區建造執照要求：

- (一)目的事業主管機關，依法需進入社區進行相關檢查事項時，管理委員會及各區分所有權人不得拒絕。
- (二)本社區屋頂平台，買方同意由賣方規劃增設曬衣架，惟日後如主管機關要求回復原狀時，買方同意自行恢復依原設計規劃使用，且不得主張減少買賣價金或要求任何補償。
- (三)他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其部分時，不得拒絕；管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- (四)使用執照核發時，如其附表有要求加註於本社區規約之事項，或因配合向主管機關作組織報備而有調整之需求時，賣方得逕行予以修訂，並直接提交區分所有權人會議討論追認。
- (五)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。
- (六)本案為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。
- (七)賣方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。
- (八)賣方於產權移交時，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。
- (九)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。
- (十)建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- (十一)非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (十二)賣方應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市都發局完成報備程序。賣方應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (十三)(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- (十四)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)。
- (十五)賣方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。
- (十六)依台北市政府113年8月23日府都設字第1133047532號函說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代。
  - 1.本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維管理之責。
  - 2.容積移轉環境補償措施不得任意變更，沿街帶狀式開放空間之喬木，應負維護管理之責。
  - 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(第二次修訂)」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。

- 4.配合本市2050年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」達1+級能效標準。
- 5.立體綠化維管部請依承諾於竣工後認養3年及納入管理規約外，賣方並額外提供新臺幣36萬元（每月1萬元×12個月×3年）基金予管委會續管。
- 6.屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、違建、陽台加窗、陽台加設鐵鋁門窗及影響視覺或其他類似行為時，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，其費用及損害賠償責任由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
  - (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達

其區分所有權總價百分之一者。

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之相關文件及圖說。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

### 第三十條 本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施，修正時亦同。

本人茲同意遵守前開規約之約定

規約遵守人：

中 華 民 國 年 月 日

此  
頁  
空  
白