

房屋土地預定買賣契約書

甲方：_____（以下簡稱甲方）

立契約書人

乙方：樺輝建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為『樺輝詠鑄』（以下簡稱本社區）建案不動產買賣事宜，雙方一致合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回詳細審閱_____日（契約審閱期間至少五日），且本契約所有條款及雙方之權利義務內容，業經甲乙雙方逐條閱讀合意訂定之。

甲方：_____ 乙方：樺輝建設股份有限公司

第二條：乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本社區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。

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區新洲美段 100、101 等 2 筆地號（若合併或地籍重測依新地號為準），面積共計 2999.66m^2 （約 907.40 坪），使用分區為都市計畫內住商混合區。興建地上二十八層、地下四層之建築物。一樓：管委會空間、店鋪；二樓：管委會空間；三樓以上：集合住宅，其詳細位置範圍如附圖三各樓層約定專用分管示意圖所示。本建築物一樓樓高 6 米；二樓樓高 4 米；三樓至二十八樓各層樓高 3.5 米（即依法令規定，自該層樓地板至其上層樓地板之高度）。

二、房屋坐落：

同前述基地內「樺輝詠鑄」社區之編號第_____棟_____樓第_____戶，共計_____戶，為建築主管機關台北市政府都市發展局核准114年01月23日114建字第0888號，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件十二、附圖一。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)甲方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下層，平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第____號之停車空間共計_____位，該停車位有無獨立權狀，其車位規格分別為：

- 1). 平面大車位 長5.5公尺×寬2.5公尺×高2.1公尺
 2). 平面標準車位 長5.5公尺×寬2.3公尺×高2.1公尺
 3). 無障礙停車位 長6公尺×寬2公尺×高2.1公尺
 4). 無障礙雙停車位 長6公尺×寬5.5公尺×高2.1公尺

| 樓層/編號 | 性質 | | 形式 | | | |
|----------|---------|-----------|-----|-----|-----|-----|
| | 法定汽車停車位 | 自行增設汽車停車位 | (1) | (2) | (3) | (4) |
| 地下__層__號 | | | | | | |
| 地下__層__號 | | | | | | |

另含車道及其他必要空間，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，其面積應按車位數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算。其詳細位置如附圖二之汽車停車位位置。

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀，甲方購買之汽車停車空間面積占共有部分總面積之比例_____%。(計算式：甲方購買之停車空間面積_____平方公尺÷共有部

分總面積 10324.07 平方公尺 = _____ %)

(三) 停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準。

(四) 本社區規劃法定停車位共 104 位(含無障礙車位 2 位)、自設停車位共 31 位。其中編號 1 號~102 號、126~127 號為法定汽車停車位，103~123 號、124~125 號、128~135 號為自設汽車停車位。

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

(六) 本社區地下一層 124 號車位為垃圾停車位、125~135 號車位共計 11 位，規劃為訪客汽車停車位，產權為全體區分所有權人共有，以上汽車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定。

第 四 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「樺輝詠鑄」_____棟_____樓_____戶(以下簡稱本戶)，其土地持分面積_____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 10356.43 平方公尺(約 3132.82 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶房屋面積(含車位)共計_____平方公尺(約_____坪)
包括：

(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

■陽臺面積計_____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)包括：

1. 公設(一)：

面積計_____平方公尺(約_____坪)

2. 公設(二)：

面積計_____平方公尺(約_____坪)

3. 公設(三~二十八)：

面積計_____平方公尺(約_____坪)

4. 車位：

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為_____%

三、本條前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本社區共有部分項目包含詳如下列：

(一)、地下四層：不具獨立權狀之停車空間、梯間(排煙室)、安全梯、電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、進/排風機房、管道間、消防泵浦室、水箱、雨水回收機房、機房。

(二)、地下三層：不具獨立權狀之停車空間、梯間(排煙室)、安全梯、電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、進/排風機房、機房、管道間。

(三)、地下二層：不具獨立權狀之停車空間、梯間(排煙室)、

防空避難室、安全梯、電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、進/排風機房、機房、管道間。

(四)、地下一層：不具獨立權狀之停車空間、梯間(排煙室)、安全梯、電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、進/排風機房、台電配電場所、管道間、受電箱室、機車停車空間、垃圾車清運空間、垃圾處理室、電信機房、緊急發電機室、電表區、儲藏室、廁所、消防中繼水箱、景觀水箱機房、防災中心。

(五)、地上一層：梯廳、排煙室、安全梯、電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、管委會使用空間、公共廁所、機電設備空間、管道間、陽台、自行車停車空間、車道入口、警衛室。

(六)、地上二層：梯廳、排煙室、安全梯、電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、管委會使用空間、公共廁所、管道間、陽台。

(七)、地上三層至地上二十八層：電梯、無障礙電梯(緊急升降機)、梯廳、排煙室、機電設備空間、管道間、安全梯。

(八)、屋突一層：安全梯、電梯、梯間、屋頂平台、機房。

(九)、屋突二層：安全梯、消防水箱、水表室、管道間、機電設備空間。

(十)、屋突三層：安全梯、水箱、管道間、電梯機房。

(十一)、及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、本社區共有部分總面積計 10324.07 平方公尺(約 3123.03 坪)，專有部分總面積計 10356.43 平方公尺(約 3132.82 坪)。上述共有部分總面積包含

(一)、公設(一):全棟房屋共有部分之總面積計 4730.92 平方公尺(約 1431.10 坪)，權利範圍係依買受專有部分面積與全部專有部分總面積之比例為計算，其面積係以本社區共有部分公設(一)總面積乘以該權利範圍而為計算；

(二)、公設(二)：三至二十八樓住宅排煙室之公設總面積計 337.22 平方公尺(約 102.01 坪)，權利範圍係依買受專

有部分面積與三至二十八樓專有部分總面積(10161.00 平方公尺)之比例而為計算。其面積係以本社區共有部分公設(二)總面積乘以該權利範圍而為計算；

(三)、公設(三~二十八)：三樓~二十八樓之當層住宅梯廳之公設總面積計 28.05 平方公尺(共 26 層，合計 729.30 平方公尺)，權利範圍係依買受專有部分面積與當樓層專有部分總面積之比例而為計算。其面積係以本社區共有部分公設(三~二十八)當層總面積乘以該權利範圍而為計算。

(四)、停車位共有部分：共有部分停車空間總面積計 4526.63 平方公尺(約 1369.31 坪)，權利範圍係依本社區 123 位車格各停車位規格面積占停車位規格總面積之比例而為計算。其面積係以共有部分停車空間總面積乘以該權利範圍而為計算。甲方購買之停車位第_____號車位，其停車空間面積占本社區停車位共有部分總面積比例為 _____/10000。

三、各樓層當層棟公公設面積除排煙室以外，由當層住戶共同持分，日後甲方應符合政府相關法令，無條件配合消防檢查。

四、上開專有部分及共有部分面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。

五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積依地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算所得之土地面積、主建物或本房屋登記總面積，如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積，如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

四、甲方同意停車位長、寬尺寸之認定，依相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。每個車位停放難易程度不同已有價差，甲方需依自身車輛審慎評估。

第七條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(含車位價款)，內含營業稅。

一、土地價款：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、建物價款：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

專有部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一)主建物部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)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)。

共有部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第八條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外(本案不收取開工款)，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

- 二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、甲方應依第一款之規定於接獲乙方通知時，甲方依【附件一 付款明細表】按時將每期應繳付之買賣價款匯入於乙方之指定帳戶，如期繳付。

第九條：逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳款者，雙方同意依本約第二十九條違約之處罰規定處理。但前款情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：履約擔保機制

- 一、本社區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

由乙方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。又簽定本預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。(詳附件十三)

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乙方負擔。乙方應提供本項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由____ (金融機構) 負責承作，設立

專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。本項信託之受益人為乙方而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供本項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

乙方與依公司章程規定得對外保證之_____（同業同級公司）等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本約向上列公司請求完成本社區建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。本項同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向加入本協定之_____公司請求共同完成本社區建案後交屋。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。乙方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

- 二、甲方明確知悉本社區基於履約擔保機制（不動產開發信託），如為履約管理而委託由建築經理公司執行，得變更起造人為建築經理公司，且無論起造人為何人，均不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

第十一條：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施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值

- 、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，則不在此限。
- 二、乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反本條前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程，應於中華民國 114 年 04 月 16 日前開工，並應於中華民國 123 年 4 月 18 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災、地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方若有逾前款期限未開工或未取得使用執照情形，每逾期一日乙方應按甲方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第二十九條違約之處罰規定處理。
- 三、本社區之建築工程倘提前完工並取得使照時，甲方同意依本契約第十六條、第十七條之規定於乙方通知之期限內繳清期款並辦理銀行貸款、對保、驗交屋等相關手續。

第十三條：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)、本契約地下層共四層，總面積 6596.46 平方公尺(約 1995.43 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積合計為 4526.63 平方公尺(約 1369.31 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶，並將其持分共有之汽車停車空間面積登記於所購房屋之共有部分面積內。惟上開地下層面積仍應以地政機關登記完竣之面積為準。
- (二)、未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。
- (三)、本社區地下層自設或法定汽車停車位之權狀無單獨權狀，需隨同主建物移轉，亦不得轉售、設定專用使用權予未取得本社區專有部分者。
- (四)、本社區地下一層 124 號車位為垃圾停車位、125~135 號車位規劃為訪客汽車停車位，產權為全體區分所有權人共有，以上汽車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定。
- (五)、本社區地下一層法定機車停車位、垃圾車臨停車位產權為全體區分所有權人共有，使用管理辦法依管理委員會之規定。

二、法定空地

本社區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。

三、屋頂平臺及突出物

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

- 四、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、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人或繼受人有關本約定及相關管理使用方式。

第十四條：建築設計變更之處理

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間、預留插座開關、預留管線及裝修(本案為毛胚交屋)為限，變更項目不得影響公共安全與他戶權益，建築物結構柱、樑等主要結構、瓦斯管線、消防設施、室內總開關箱(合併戶除外)、玄關門、隔戶牆(合併戶除外)、大樓立面外觀(含陽臺磁磚及鋁門窗)、空調主機位置、380V 變壓器位置、管道間、廚房與浴室降板範圍、及涉及梯廳、公共走廊、逃生梯等公共設施或影響上下樓層等。
- 二、甲方若要求室內隔間、預留插座開關、預留管線或裝修(本案為毛胚交屋)變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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，甲方需親自簽認，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，乙方應依規定申請之。
- 三、如再次變更時，本公司每次將酌收「伍萬元管理費」。3F~13F 需於1樓版前完成變更，13F~28F 需於8樓版前完成，若超過規範樓層僅能變更設備、材料，隔間與水電相關工程等不得變更亦不能增減，為不影響全區工程進度本公司有權拒絕受理變更。
- 四、工程變更事項，由乙方訂定統一單價，經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲

方簽認。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲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。

五、工程變更之金額依圖面及變更項目計算，追加減合併計算後之絕對值加收 10% 管理費做為加減帳之工本費，並另加收營業稅。如甲方以口頭提出申請或電話通知辦理變更者，對乙方不生效力。

六、本社區該戶為毛胚交屋，變更範圍以室內隔間變更、預留插座開關及預留管線為限，並不代為完成裝修施工。

七、本建物之建造執照，若爾後因法令檢討或經主管機關要求變更時，乙方得依主管機關之規定程序辦理變更設計，其施工依核定變更之圖說為準，其變更設計之費用亦由乙方負擔。

八、甲方同意台電配電場所、發電機室、電信室、電表室、消防泵浦機房、雨水回收機房及自來水箱等規格與配置，依電力公司與自來水公司、衛工處等相關公共事業單位核准圖說變更調整之。

九、本案詳細客變原則請參照【附件三-客戶變更工程作業說明】。

甲方：_____（簽章）

第十五條：驗收

一、乙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(一樓店面無瓦斯)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲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。甲方應依本契約第十七條之約定於收到乙方以書面文件通知日起_____日內或甲方排定之驗屋日進行驗收。

三、本條第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如：安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；裝錶、供氣則由甲方自行向瓦斯公司申請。達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定(一樓店面無瓦斯)，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由**乙方**負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由**乙方**負擔，本次由**乙方**負擔。

第十六條：房地所有權移轉登記期限及相關事宜

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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值做為申報移轉房屋之現值。

三、乙方違反本條前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
- (三)本款第一目、第二目之費用，如以票據支付，應在所有權移轉登記前全部兌現。
- 五、本條第一款、第二款及貸款抵押權設定之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章或出具證件及繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起7日內提供，如有逾期，每逾壹日，應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 六、本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依【**附件六 代刻及使用印章授權書**】辦理。
- 七、甲方同意於辦理產權過戶完成後，由本條第五款約定之乙方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資料為主，並依相關法令如實填寫。

第十七條：通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息予甲方。
- (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、驗收完成後甲方應將剩餘款項交付予乙方，並同時辦理交屋，甲方應於收到交屋通知日起 _____日內，不論是否欲行遷入，應配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲方同意於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；如於三十日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起上列費用均由甲方負擔。另瓦斯裝表費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、交屋時，公共設施之建材設備係交由管理委員會進行管理維護。

第十八條：共有部分之點交

- 一、甲乙雙方同意，乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，本社區依法召開第一屆區分所有權人會議成立管理委員會或選任管理負責人（以下簡稱管理人）後七日內，乙方應會同管理人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定進行檢測，確認其功能正常無誤，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、甲方同意乙方於本社區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（影）本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。

- 三、承上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。實施檢測之方式如由乙方之包商負責時，則檢測之費用由乙方負責；如實施檢測由管理委員會指定第三人負責時，則檢測之費用由管理委員會支付。檢測點交項目資料由乙方準備，實際點交管理委員會後，應由管理委員會負責共有部分之管理與維護。
- 四、甲方應於辦理交屋完成後，依下列各項管理維護費用按月繳納。
1. 房屋每月每坪新台幣 220 元/坪計。
 2. 車位每月每位新台幣 1,000 元/位計。
- 五、乙方擔任本社區之管理負責人期間，由乙方代為支付相關管理維護費用。乙方應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時結算該管理維護費，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用；若有不足仍應由甲乙雙方依區分所有權比例繳納。
- 六、甲方應於完成交屋手續後方可進場室內裝潢或遷入居住。
- 七、甲方已充分瞭解並遵守【附件八 裝潢(修)管理切結書】中各項裝潢施工管理規定施工，並保證承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該規定，若有損害公共設施、隨意堆置垃圾、傾倒廢棄物、堆置建材等違規事項，致發生損害或費用時，乙方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，損及乙方或他人權益時願與承包商及相關施工人員負連帶責任。
- 八、交屋後裝潢管理之規定：
- (一)甲方應遵守住戶管理規約中裝修施工管理之規定，於進場裝修同時繳交裝潢保證金新臺幣參拾萬元整及環境維護費新臺幣參萬元整。以擔保甲方所選任之承包商及有關施工人員，於施工期間配合遵守相關規定及加強維護本社區於施工期間內環境清潔，若於點交管委會時核算有結餘，則點交與管委會作為管理基金；費用以申請日曆天作為計算標準，不論裝潢廠商是否

有實際進場施作，每日皆應計算環境維護費用，明細如下：

裝潢(修)施工期間 1~365 日：每日繳納環境維護費 500 元

裝潢(修)施工期間 365 日以上：每日繳納環境維護費 800 元

甲方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝潢施工不慎導致損壞公共設備，經通知於期限內仍未自行修復，物業管理公司或管理委員會得僱工修復，一切開支費用即由裝潢保證金中扣抵，結算時多退少補。

- (二) 甲方於裝修完成後且符合住戶管理規約之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經查驗無誤者，無息領回裝潢保證金。
- (三) 未申請或未繳交裝潢保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權利。
- (四) 管委會核備成立後之裝潢施工保證金及裝潢環境維護費由管委會制定收取及退費方式。

九、乙方依法提撥法定公共基金約新台幣參佰伍拾壹萬玖仟肆佰玖拾肆元整(實際金額依使用執照核准之法定工程造價核計)、綠建築維護費用新台幣壹佰柒拾伍萬玖仟柒佰肆拾柒元整，待管理委員會成立後，依法報備核准、開立銀行專戶，並統一點交公共設施後，無息移交之，由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。

十、立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養 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×12 個月×3 年)基金予管委會續管。

十一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，乙方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。

第十九條：保固期限及範圍

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時自

乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，則保固期限說明如下：

- (一)建築結構體：為房屋結構（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：主建物及附屬建物之固定建材及設備（如門窗、粉刷、地磚、室內隔間牆、衛浴設備、對講機設備組…等）保固一年。
- (三)各戶交屋時以毛胚屋交付，浴室及廚房係由甲方於交屋後自行裝修，故乙方不提供防水保固。
- (四)戶內之陽台未涉及結構之防水保固五年。
- (五)廚具設備：自完成安裝日起保固一年。
- (六)衛浴設備：自點交日起保固三年。
- (七)上述保固期間之起算，如因甲方無故拖延點交日期、拒不點交或其他可歸責於甲方之事由遲延點交時，則以乙方通知交屋日為起算保固時間。
- (八)乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- (九)本款保固期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、公共設施：

- (一)建築結構體：為結構部分（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）自乙方移交管委會之日起負責保固十五年。
- (二)公共固定設備及建材（如公共軟硬體設備、發電機、機電設備、消防設備、門禁監控系統、門窗、粉刷、地磚、室內隔間牆、空調設備…等）自乙方完成移交管委會之日起保固一年。
- (三)地下一樓頂板、屋頂平台及屋突三層平台屋圖平台未涉及結構之防水工程自乙方完成移交管委會之日起保固十年。
- (四)承第三款，其餘公設未涉及結構之防水工程自乙方完成移交

管委會之日起保固五年。

- (五)公共園藝於管委會點交時依園藝現況移交，移交後其後續植栽管理維護、澆水、施肥等作業由管理委員會執行負責。
- (六)於保固期內須定期保養之公共設備，建議與設備原廠商簽定保養合約，以確保雙方權利義務及釐定責任，若委由其他廠商保養造成設備原件不符或未依原廠建議之保養頻率，其相關責任由管理委員會自行負責，乙方不負保固責任。機械設備、電器設備如換油、耗材更換等及固定裝修面飾材之保養費用如研磨、拋光晶化等應依使用者付費原則，如有因使用而造成痕跡或刮傷，則由管理委員會或住戶自行支付保養費用。
- (七)保固期間設備若因自然損耗或其它因素而需維修或更換新品，則原保固起迄日期不因此而變動。

三、除外範圍：

- (一)保固期內設備所需之耗材及必要之例行保養責任，如玻璃、紗門窗、油漆、粉刷、水電零配件、衛浴零配件、五金、設備運轉所造成之損耗物件及定期維護保養清潔費用等，需由甲方或社區管委會自行負擔。
- (二)乙方能證明可歸責於因天災地變不可抗力因素、甲方及管理委員會未善盡管理義務或裝潢破壞，例如：擅自更改結構（包含耐震壁）、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器等事由，應由甲方或社區管委會自行負責。
- (三)本社區室內隔間採輕質灌漿牆為施作方式，並於樑下、柱邊、RC 牆與輕隔間牆留設伸縮空間，若有細微凹陷及細紋係屬自然安全之現象，甲方同意為必要的施工法則。
- (四)木地板表面因屬自然木皮，仿石材拋光磚因仿自然紋路，故有色差、無法對色處理。泥作粉刷與抵石子因水化作用之毛絲裂紋、石材結晶縫及不同材質之界面細紋等，均係屬自然現象。

- (五)公共空間之石材等為天然材料者，其顏色花色自然變化及細紋孔洞等，均係為正常現象。
- (六)各項給排水系統於交屋時皆當場測試正常經甲方簽認後，若因使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能，導致給排水不良或其他設備管線損傷者。廚房與廁所給排水範圍及污水管線，如乙方能證明可歸責於因甲方自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損。
- 四、本社區因工程技術上之需要而須進入各專有戶內修繕時，甲方應同意其進入修繕，因修繕而導致毀損，應由檢修人員負擔。為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，甲方同意不設置固定裝潢及物件，如修繕而致部分之毀損，由甲方自行負責修復。有購買臨檢修孔之車位，需配合檢修。
- 五、各住戶該戶之設備，於保固期間，若人為操作使用不當，而有所損害維修，則斟酌收該維修項目之材料工本費。
- 六、甲方知悉建物瑕疵或損壞如乙方能證明可歸責於甲方因使用維護不當或裝修行為所致或因不可抗力等，乙方均無保固或修繕等義務，餘如耗材更換及設備或設施保養服務亦非乙方保固範圍。
- 七、本條各款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條：貸款約定

一、辦理貸款：

- (一)、本約第七條契約總價內之部分價款新臺幣___仟___佰___拾___萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，包括正確

核貸金額、貸款對保手續及金融機構用印完成之「撥款委託暨承諾書」、抵押權設定書類暨其他貸款所需證件交付乙方，在辦理貸款中途除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得自行向該金融機構撤銷貸款，甲方並同意由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

(二)、甲方同意以本約買賣標的提供擔保，並由乙方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權與核貸金融機構辦理貸款，並於抵押權設定完成後，及時將貸款金額撥付乙方，其相關費用，均由甲方負擔。

二、前款由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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），由甲方按月分期攤還。

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

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

(三)、可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

三、甲方不論是否辦理貸款或減少貸款，仍應簽定與預定貸款金額同額之擔保本票，於辦理產權移轉書類用印或辦理金融機構貸款手續時，開立本票交付予乙方作為貸款價款給付之擔保，乙方於取

得核貸金額或甲方已繳清該貸款款項後，始交還該擔保本票予甲方。

- 四、除本約另有約定外，甲方不得以本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則對乙方不生效力。如因甲方與第三人發生糾紛，致其於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分者，若有造成乙方損害，乙方得向甲方請求損害賠償。
- 五、乙方代甲方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費(含實價登錄費)等一切費用，甲方應於辦理所有權移轉登記前依乙方指定之日期一次預繳予乙方，由乙方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- 六、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部貸款價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本約全部貸款價金後無條件塗銷。
- 七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。

第二十一條：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，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十二條：房地轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面告知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親免手續之外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費，另因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關轉讓而產生之其他費用、稅規費等應由讓與人和受讓人自行約定。

第二十三條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十四條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔。但甲方未依本約第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲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。

第二十五條：乙方之瑕疵擔保責任

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

第二十六條：分管約定

- 一、本社區全體區分所有權人為購買本建築物之房屋建物而為本社區住戶之房屋區分所有權人的集合。
- 二、本社區法定空地、開放空間及屋頂平臺共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同管理使用，上項約定專用部分之範圍非經全體所有區分所有權人同意，不得任意更改、變更、或另新增約定專用部分。
- 三、本社區基地內退縮無遮簷人行道、法定空地及開放空間應列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約，且 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並由管理委員會負維護管理之責，不得設置任何形式障礙物影響通行。
- 四、露臺現行法令不能辦理產權登記，依【附圖三 各樓層約定專用分管示意圖】上所示範圍內，各戶相臨接之露臺分別按其坐落區位，由各該坐落區分之住戶分別永久管理使用，但不得增建或為任何違反法規之使用，亦不得為危害全體住戶之行為，否則應負相關法律責任。

約定專用如下：

- (一)編號「露臺A」為「A2-3F」戶之區分所有權人約定專用。
- (二)編號「露臺B」為「A3-3F」戶之區分所有權人約定專用。
- (三)編號「露臺C」為「A1-28F」戶之區分所有權人約定專用。
- (四)編號「露臺D」為「A4-28F」戶之區分所有權人約定專用。

上述(一)~(四)約定專用部分之修繕、管理、維護費皆用由約定

所有權人負責。露臺之結構、鋪面皆施作防水層，不得任意敲打、變更、破壞，如乙方能證明可歸責於甲方因個人使用或管理維護不當，造成排水管堵塞或漏水等情事且造成下方公共區域使用之影響情事，由該約定專用戶負責修繕，並不在保固範圍。

倘該露臺戶日後因乙方或社區管委會進行其他公共設施維修之必要，而需進入屋內維修時，各該房屋所有權人同意由乙方或管委會所委託之廠商進入屋內維修，不得拒絕之。

露臺戶建築物立面不得掛設空調主機或任何設備影響原建築風貌及妨害建築物環境品質之情事，設備高度不得超過女兒牆。

- 五、本社區之停車位空間依相關法令劃定，分設地下一層至地下四層平面法定汽車停車位 104 個(含 2 個行動不便汽車位)、自設汽車停車位 31 個;法定機車位共有 123 位，依照本社區住戶需求提出申請，並使用者付費，其申請選位等詳細辦法將依第一次區分所有權人會議決定之。
- 六、本社區一樓依建照法令要求戶外自行車位共 25 位，但因管理維護及安全考量，全體區分所有權人同意不使用，並同意自行車之停放需求與地下一層機車停車位共同使用。
- 七、購買汽車停車位者，則由各該車位承購戶個別持分之，並按【附圖二 汽車停車空間平面圖】所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位者充分認知其房地總價並不包括汽車停車空間持分面積及價格，亦無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，並同意有購買汽車停車位之人，按其車位位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利；未購買汽車停車位之住戶並不得對本建物地下第一、二、三、四層汽車停車位之任何權利主張。
- 八、本社區地下一層依法令規定為停車空間，124 號車位為垃圾停車位、125~135 號車位規劃為訪客汽車停車位，產權為全體區

分所有權人共有，因緊急或防空避難需要，則亦必須無條件開放供公眾使用，甲方對上述分管方式充分了解。

- 九、本社區於地下室適當位置設置電動汽車充電電源盤，並提供開放式線架於公共車道上方，以利住戶日後自行從公共車道上方配線及裝設車充電表單獨計費及充電樁，且需採用符合法規定之管線依樺輝建設指定之路徑整齊配置。
- 十、平面汽車車位、機車車位及自行車車位範圍及前後距離皆應維持透空不得堆置物品或加設任何設施物(充電樁設備除外)，以免影響停車安全。
- 十一、公設及各戶冷氣室外主機、管線應依建照核准之原設計位置設置，不得擅自變更位置或突出格柵設置範圍，以免影響整體外觀。
- 十二、部分當層排氣，經結構安全與排氣路徑之考量，需經過室內天花，甲方同意並不得提起任何異議或賠償要求，亦不受理線路變更。
- 十三、為保持本社區外觀完整，並依土地使用分區管制暨都市設計管制要點本案一樓店鋪規範嚴禁私自裝設招牌、封閉鐵捲門、鐵窗。店鋪招牌形式需依樺輝建設指定之規範形式施作，如任意私自加裝招牌或未依規定而形式不符，造成本社區外觀不統一，需自行負擔拆除及運棄費用。
- 十四、本社區建物外牆、露臺、屋突層及屋頂平臺，無論共有或專有，嚴禁違章增建、改造破壞或堆放雜物。
- 十五、為提昇本社區門禁管理品質，所有住戶僅能至該戶樓層，由電梯刷卡管控。
- 十六、本社區設置專用車道出入口，未來不得任意變更行車路徑及擅自移除沿街面喬木植栽。
- 十七、乙方施工標準依核准之工程圖樣與說明書施工並依規定完成點交與甲方，甲方明確知悉其陽台規劃用途與使用執照所載事項，如日後甲方使用上不符現行相關法令規範有遭行政機關罰款或要求回復原狀之風險，如有主管機關裁處之情形，

概由甲方與管理委員會自行處理，乙方不負任何回復原狀及損害賠償之責。

- 十八、以上分管約定，甲方及所有權人充分認知。本約定對其受讓人、繼受人、承租人等仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人、繼受人、承租人等同意此分管特約事項，如有違反致發生糾紛或損害，縱其受讓人、繼受人、承租人等以善意或不知情對抗本分管約定時，出讓人仍應負責解決，否則應負損害賠償責任。

甲方：_____ (簽章)

第二十七條：社區管理

- 一、甲方同意本社區未成立管理委員會時，為維持良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，自管理委員會成立前由乙方代管，代管期內甲方同意委由乙方代為遴選專業物業管理公司至管理委員會成立為止。甲方同意委由乙方於代管期間內，代為擬定社區的各項管理辦法，如裝潢工程管理、門禁安全管制、環境整潔管理、地下室停車場管理、充電樁設置管理辦法及各項公共設施使用管理辦法等，於代管期結束後提供社區管委會參照使用，俾使管理工作步入正軌。甲方同意自交屋日起按月繳付共有部分管理費。
- 二、依「公寓大廈管理條例」第二十八條之規定，於本社區區分所有權人登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，乙方應於三個月內協助本社區召開區分所有權人會議暨組織管理委員會，向主管機關報備。甲方應按區分所有權人會議開會通知書上載明之時間、地點親自或書面委託他人代理出席。
- 三、本社區為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守【附件七 樺輝詠鑄住戶規約】之約束，事後如住戶之間另訂本社區之規約時，亦不得與本「社區管理規約」之原定意旨牴觸。如有違反者，應對因此受有損害之人負

損害賠償責任。

第二十八條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十九條：違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（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，甲乙雙方並得解除本契約。且解約後，甲方應依乙方指示配合辦理各項事宜，並同意如下：
 - （一）本約房地所有相關權利回復由乙方自行處分。
 - （二）倘乙方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，甲方同意乙方得逕以買房名義撤銷申報，如需甲方提供相關文件或用印，甲方須無條件配合。
 - （三）倘乙方已將所有權移轉登記為甲方，甲方依無條件負責將該所有權自乙方催告後十五日內辦理移轉登記歸還乙方所有。
- 五、雙方當事人除依第三款及第四款之請求外，不得另行請求其他損害

賠償。

第三十條：通知送達及寄送

- 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，如有變更應以書面通知，未經通知他方或指定之通知人致無法送達時（包括拒收），以第一次郵遞之日期為送達日期。
- 二、買受送達代收人：
甲方若為兩人以上，共同買受人皆對本契約之義務負連帶責任，甲方應指定一人(姓名：_____)為送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以到達於該送達代收人時，於甲方全體均生送達效力。

第三十一條：特別約定事項

- 一、本社區共有部分水、電費，甲方同意依起造人樺輝建設實際使用者預先規劃分攤方式，向相關公用事業機構辦理分戶、分區依比例分攤之。
- 二、一樓店鋪冷氣主機依起造人規劃位置設置及安裝，其冷氣管線如因管徑路線統一規劃經由一樓大廳公設天花板，日後店鋪冷氣管線維修，甲方及管委會須同意無條件配合檢修。
- 三、本社區共計 106 戶，除一樓店鋪 A1-1F、A2-1F 無天然瓦斯外，其餘 104 戶均由乙方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、安裝及設置抄表。瓦斯表由甲方於交屋後自行申請安裝。為保持社區外觀完整，上述一樓店鋪交屋後不得自行裝設。
- 四、本社區設計規劃為高層建築物，其建築構造、防火區劃、建築設備均依主管建築機關要求之建築技術規則與高層建築物法規及相關法規設計施工。
- 五、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應賠償或恢復原狀之責任。
- 六、本社區於乙方寄發驗交屋通知前，甲方明確知悉且同意基於安全

考量，不得進入本社區施工區域。

- 七、甲方同意乙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。
- 八、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。
- 九、本社區設計規劃有綠建築且經都市設計審議要求部分戶型需設置陽台立體綠化，甲方明確知悉並同意配合及遵守下列事項：
 - (一) 甲方應共同全力配合乙方完成預定之綠建築相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書、其他維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等），且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。甲方同意，若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。
 - (二) 於都市審議要求本社區陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，乙方須提撥新台幣 360,000 元之立體綠化管理維護基金予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。
 - (三) 乙方所提列繳交主管機關之綠建築維護費用基金為新台幣 1,759,747 元，待本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付各項基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。
 - (四) 甲方同意，自完成交屋日起，包含乙方在內之全體區分所有

權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本社區之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容為本社區規約之一部，甲方同意確實進行該維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受人遵守本社區維護管理規定，且維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。

九、廚具、衛浴設備考量統一採購，可自行升等加購或客變，但不得取消。

第三十二條:建造執照內應記載於合約內條文:

- 一、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 二、建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈規約中。
- 三、本社區自建築線及地界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。
- 四、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。

- 五、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥公共基金時，一律將禁止陽台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，起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 六、甲方知悉本社區依「臺北市政府 113 年 12 月 30 日府都設字第 1133053327 號函」核定有關下列事項均已納入建造執照列管，甲方同意並遵循之下列事項：
- (一)、本社區自建築線及地界線退縮之無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責
 - (二)、本社區依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
 - (三)、立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養 3 年及納入管理規約外，乙方並額外提供新臺幣 360,000 元基金予管委會續管。
 - (四)、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

第三十二條：契約及其相關附件效力

- 一、本契約之相關附圖、附件視為本契約之一部分。
- 二、本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、繼受人、承租人或管理人，甲方應負責使其等知悉並同意本契約約定事項。如有隱瞞或違反致發生糾紛或損害，縱其受讓人、使用人、繼承人、繼受人、承租人或管理人以善意或不知情對抗本契約時，甲方應負責並解決，否則應負相關損害賠償。
- 三、本契約自簽約日起生效，壹式貳份，乙方應將契約正本交付予甲方，雙方各持壹分正本為憑。

四、甲方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。

第三十三條：個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。
- 三、甲方同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案信託機構**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。

第三十四條：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。

第三十五條：未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

本約附件明細：

- 【一】付款明細表
- 【二】建材設備表
- 【三】客戶變更工程作業說明
- 【四】綠建築同意書
- 【五】對保備證資料、地政士收費約定書
- 【六】代刻及使用印章授權書
- 【七】樺輝詠鑄住戶規約
- 【八】裝潢(修)管理切結書
- 【九】個人資料行銷目的使用同意書
- 【十】不動產買賣交易之防制洗錢聲明書
- 【十一】廚具設備訂貨暨提貨協議書
- 【十二】建造執照影本
- 【十三】履約擔保相關證明文件影本

附圖明細：

- 【一】本戶房屋平面圖
- 【二】汽車停車空間平面圖
- 【三】各樓層約定專用分管示意圖

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

甲方指定送達處：

(如有變更應依本約第三十條辦理)

連絡電話：

乙 方：樺輝建設股份有限公司

負 責 人：侯榮華

統 一 編 號：27357489

乙方指定送達處：台北市內湖區民權東路六段123巷28號10樓

(如有變更應依本約第三十條辦理)

連絡電話：(02)2792-8078 (代表號)

不動產經紀業：

法定代理人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

連絡電話：

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】付款明細表

總 價 款：新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整

自 備 款：新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整

金融機構貸款：新臺幣： 仟 佰 拾 萬元整

本分期付款表含

1. 車位編號【 - 】價款新臺幣： 佰 拾 萬元整

2. 車位編號【 - 】價款新臺幣： 佰 拾 萬元整

| 分 期 名 稱 | | 應 繳 金 額 (新臺幣) |
|------------------|------------------|---------------|
| 訂 金 | | 佰 拾 萬元整 |
| 簽 約 金 | | 佰 拾 萬元整 |
| 工 程 期 款 | 1 假設工程完成 | 佰 拾 萬元整 |
| | 2 連續壁完成 | 佰 拾 萬元整 |
| | 3 B1 底板完成 | 佰 拾 萬元整 |
| | 4 13F 及 23F 構築完成 | 佰 拾 萬元整 |
| | 5 外牆外飾材完成 | 佰 拾 萬元整 |
| | 6 使用執照申請 | 佰 拾 萬元整 |
| 使用執照取得 | | 仟 佰 拾 萬元整 |
| 金融機構貸款 | | 仟 佰 拾 萬元整 |
| 交屋保留款 | | 佰 拾 萬元整 |
| 合 計 | | 仟 佰 拾 萬元整 |

【附件二】**建材設備表****◆ 建築結構與外觀****一、外觀**

- 建築外觀由陳傳宗建築師規劃，立面外觀主要以天然石材、磁磚、金屬及複層玻璃材料等，配合整體造型規劃設計。
- 建築物立面或適當位置有本社區名稱及投資興建公司字樣。

二、結構

- 本建物之全部梁柱、樓板結構由聯邦工程顧問有限公司以電腦精確計算，結構採鋼骨混凝土(SC 結構)，耐震度均符合政府規範，並於適當樓層裝設 BRB 斜撐及制震壁。
- 本社區除公設、各戶門廳、陽台、露臺及降板區外地板，設置制音墊以降低樓板震動及噪音。
- 各戶浴室採用複層降板施工，降板區設有地板排水預留管，甲方需自理降板區域樓板及防水等面材施作。

◆ 公共空間**一、一樓門廳**

1. 門禁採用感應式讀卡安全管制系統。
2. 入口大門規劃氣派高質感大門，兼具安全及美觀。
3. 地坪：採石材、磁磚等搭配其他裝修建材整體設計規劃。
4. 牆面：採石材、磁磚及木作等搭配其他裝修建材整體設計規劃。
5. 平頂：矽酸鈣板或石膏板天花搭配照明燈具整體設計。
6. 窗戶：金屬窗框及強化玻璃設計。

二、各樓層走道、電梯廳（含排煙室）

1. 地坪：採磁磚搭配其他裝修建材整體設計規劃。
2. 牆面：採磁磚搭配其他裝修建材整體設計規劃。
3. 平頂：矽酸鈣板或石膏板天花搭配照明燈具整體設計。
4. 安全設備：排煙系統、灑水頭、緊急照明及避難指示等(依消防設置規定)。

三、其他公共空間

屋頂平台

地坪施作拜鐵膜防水材並於鋪設隔熱層及保護層等特殊隔熱處理，防水、隔熱效果佳，牆面鋪設外牆磚，搭配鋁窗及防火門（符合防火時效相關規定）。

各層樓梯間

地坪鋪設 20cm× 20cm 石英磚，牆面及天花均刷水泥漆，搭配扶手及防火門（符合防火時效相關規定）。

公用機房

地坪鋪設 20cm× 20cm 石英磚，牆面及天花均刷水泥漆，搭配防火門（符合防火時效相關規定）。

◆ 壹樓店鋪

一、室內空間、衛浴：

1. 地坪:毛胚交屋
2. 隔間牆面:輕質水泥灌漿牆
3. 平頂:毛胚交屋

二、衛浴設備採現場點交，點交項目如下：

- 1.) 面盆：GORHE 單槍面盆龍頭及 Villeroy&Boch 上置面盆。
- 2.) 馬桶：TOTO、Panasonic 或 KOHLER 全自動馬桶。
- 3.) 衛浴配備依各戶實際組裝尺寸搭配選用。

三、廚房設備：預留電源及給排水(不附廚具)。

◆ 三樓以上標準層室內空間

一、大門及門窗

1. 各戶玄關大門採用敵銳銅雕鋼木門(符合防火時效相關規定)，並附電子門鎖。
2. 本案窗戶採 YKK 、中華或三協氣密隔音窗，搭配 6+6mm 強化玻璃及紗窗。

3. 工作陽台三合一通風門採 YKK、中華或三協鋁門窗，附安全玻璃及紗窗。

4. 室內門:廚房門採用木質防火門;各臥室及衛浴不附門。

二、客餐廳及臥室

1. 地坪：採毛胚交屋，住宅各戶居室範圍，樓板結構體上方鋪設制音墊（原則上為客廳、餐廳、臥室，實際依乙方施作範圍為準）。

2. 牆面：採輕質水泥灌漿牆，表面飾材為毛胚裝修(板材接縫批土完成)。

3. 平頂：採毛胚交屋。

三、浴廁

1. 浴廁採毛胚交屋水區降板設計，並依照客變圖照圖配管，預留管線不得超出水區降板範圍。

2. 衛浴設備須於，若未於客變前下單完成，不得另行請求退款，並於交屋時採現場點交，點交項目如下：

◎主臥室浴廁提貨券設備：

1.) 五金設備採用德國 Dorn Bracht 定溫淋浴蓮蓬頭、浴缸龍頭及面盆龍頭。

2.) 瓷器採用德國 Villeroy&Boch 上置檯面盆。

3.) 馬桶採用 TOTO、Panasonic 或 KOHLER 全自動馬桶。

4.) 浴缸採用德國 HOESCH COMFORT 壓克力浴缸及德國 VIEGA 浴缸落水器

◎客用浴廁提貨券設備：

1.) 五金設備採用 GROHE 定溫淋浴龍頭及蓮蓬頭滑桿組及 GROHE 單槍面盆龍頭。

2.) 瓷器部分採用德國 Villeroy&Boch 上置面盆。

3.) 馬桶採用 TOTO、Panasonic 或 KOHLER 全自動馬桶。

四、廚房

1. 廚房牆面、地坪及天花採毛胚交屋。
2. 廚具設備採【廚具設備訂貨暨提貨通知單】交付，由甲方自行通知廠商，有效期限至使用執照取得一年內，若未下單及提領，不得另行請求退款，但可歸責於乙方時，不在此限。
3. 廚具設備：
 - (1) 櫃體採用 LEICHT 或 NOBLESSA 櫥櫃。
 - (2) 耐麗石人造石檯面，搭配單槽式不銹鋼洗滌臺、Hansgrohe 廚房伸縮水龍頭。
 - (3) 林內或豪山瓦斯爐。
 - (4) 林內或豪山排油煙機。
 - (5) BOSCH 或 Electrolux 全嵌式洗碗機。
 - (6) 廚下型淨水器及雙溫加熱器。
 - (7) 櫃體搭配照明條燈。

※廚具配備依各戶實際組裝尺寸搭配選用

五、工作陽台及景觀陽台

1. 地坪：工作陽台鋪設 30cm × 30cm 仿岩磚；景觀陽台鋪設 15cm×45cm 磁磚。

2. 牆面：搭配外牆建材作整體規劃。

3. 平頂：

- 1.) 工作陽台：防颱型鋁企口天花並裝置照明燈具，並附電動曬衣架及 380V 變壓器(天花板內)。

- 2.) 景觀陽台：鋁板天花並裝置照明燈具，外牆整體設計照明燈具。

六、冷氣空調設備及全熱交換器管線位置：依指定之位置預留套管、排水管及電源。

◆ 電梯設備

- 一、設備規格：三菱、永大或崇友電梯，全棟採 15-17 人份 150 M/min (共 3 部)。

- 二、梯廳內裝：石材或石英磚地坪拼貼處理，牆面採彩粧鋼板搭配明鏡整體設計，車廂廂體高度約 250 cm(不含裝修)。

- 三、附加功能：(1)CCTV 監視系統。(2)防夾感應裝置及自動歸位。(3)緊急對講機。(4)樓層管制感應式讀卡機。(5)停電自動到樓裝置。(6)地震管制運轉裝置。(7)車廂廂體設置空氣清淨機。(8)車廂照明、風扇自動關閉裝置(省電)。(9)設有 EER 地震管制運轉裝置。

◆綜合設備

一、電器設備

1. 每戶採用三相四線 220V/380V 供電，各戶獨立電表。
2. 公共空間採用三相四線 380V/220V 供電，另設公共電表。
3. 店鋪採用三相四線 380V/220V 供電，獨立電表。
4. 室內電燈開關、插座採用大型面板，開關面板附夜間指示燈。
5. 各戶開關箱內採用正字標記無熔絲開關及漏電斷路器。
6. 各戶採 380V 模鑄型變壓器吊於工作陽台天花板內。
7. 冷氣及浴室迴路皆加設漏電斷路器。

二、地下層停車空間設備

1. 停車場空間設置有管制燈號，蜂鳴器，廣角反射鏡及指示標誌
2. 停車場牆面及平頂噴水泥漆並於柱牆轉角處加裝防撞條。
3. 地下層汽車停車空間地坪使用 EPOXY 鋪面或車道磚止滑處理，機車停車區地坪採水泥粉光鋪面或車道磚。
4. 停車場裝設固定式 CCTV 監視器。
5. 停車場內設置分區省電照明迴路系統。
6. 停車場內設置軸流式排風機，自動定時開關控制風機運轉。
7. 地下室停車場依消防法規設置灑水滅火設備。
8. 汽車停車格內設有標線(號) 並設置輪擋。

三、擴充汽車充電設備

1. 地下停車空間，每個車位皆已預留管線，未來有需求之住戶皆可自行擴充設置汽車充電樁設備。
2. 地下汽車停車空間每層設置集中電源箱及管線至各車位，每部車位提供 40A 安培電力為上限。有充電需求之住戶，需自行負擔

費用向管委會申請裝置計電控制箱體，委由統一廠商施作。

3. 由集中電源箱及計費控制箱體拉線至各車格內，並安裝設置充電樁座，甲方需自行負擔費用且由各電動車商施作。

四、供水排水設備

1. 本案設計採分層水表，有效減少管道間，蓄水設備採 FRP 子母水箱設計加裝自來水前置過濾系統及屋頂層裝設活水系統。
2. 採間接供水方式，自來水由總表流入地下室蓄水池，經揚水泵浦送至屋頂水塔後由各戶獨立水表分送各戶，以重力方式給水。
3. 冷熱水管均使用不銹鋼批覆施作，給水接頭為日本 BENKAN 壓接管，水管管線系統設置水錘吸收器。
4. 各戶給水管進室內設置給水開關閘閥，並採上配明管配置。
5. 屋頂下方五個樓層(24F~28F)於屋頂增設加壓馬達，低樓層依法規設置減壓閥組。
6. 汙排水、廢水系統幹管採用鑄鐵管。
7. 透氣系統設置英國 Studor 吸氣閥及 PAPA 正壓調節器。
8. 廁所排水採雙管式、汙廢排水分流排至衛生下水道納管排放，地下層汙排水接至筏基汙水暫存池，經加壓排至衛生下水道。
9. 各戶衛浴水區搭配建築採用降板工法及同層排水設計。

◆大樓安全管理系統

一、公共部分

1. 一樓庭園外圍設 CCTV 監視錄影。
2. 社區對講系統：地下室部分機房、各層停車場電梯廳出入口及屋頂設置對講機(與大樓管理中心連線)。

二、各戶室內

1. 主臥室及影視對講機位置設置緊急求救按鈕。
2. 大門及工作陽臺門加裝磁簧感應器。
3. 玄關門裝設影視對講機，遇有警報(磁簧開關、緊急求救按鈕等

裝置)啟動時，自動與大樓管理中心連線。

三、消防安全系統

1. 設計 R 型火警受信總機、消防栓箱、火警綜合盤等消防安全設備，各層樓梯、電梯間皆設置緊急照明燈、緊急廣播喇叭及避難指示燈。
2. 本建物於地下一層及屋突二層設置連結送水管中繼機房，全棟設置消防感知器搭配自動灑水系統。
3. 地下室裝置自動緊急發電機組及儲油槽。
4. 各戶裝設 ATS 連接緊急發電機插座，於台電停電時，可提供各戶客廳電視、冰箱、工作陽臺熱水器強制排風插座、保全對講系統及各戶玄關門均不斷電，保持使用暢通。

※以上設備均依據消防法規最後核准圖說設置。

四、中央監控系統

火警消防系統：

1. R 型火警受信總機、消防設備自動警示及記錄。
2. 設置圖控式消防警報系統，直接連線值班櫃檯主機，火災位置以平面圖方式發報顯示，值班人員可快速反應。
3. 消防各類泵浦啟動顯示及記錄。

電力及緊急發電系統：

1. 緊急發電機定期通知保養測試。
2. 監視公共動力設備運轉狀態。

進排風監視系統：地下層空氣進排風機之電腦監控。

給排水設備：

1. 地下室蓄水池水位高低警示。
2. 屋頂水箱水位高低限預警監視。
3. 蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

五、網路系統

1. 各戶設置弱電網路整合箱體(宅內箱)，客廳及臥室提供資

訊插座。

2. 建置 FTTH 光纖到府，電信機房至各戶弱電整合箱採光纖配置，各戶自行選擇網路服務系統業者，主機安裝及連線月租費由甲方自行負擔。

六、全棟設置國內數位電視天線接收系統。

七、屋頂設置放電式避雷針，及設置航空障礙燈。

八、各戶瓦斯管除一樓店鋪 A1、A2 無天然瓦斯外，其他均由乙方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、安裝及設置抄表。瓦斯表由甲方於交屋後自行申請安裝。

陸、特約事項

- 一、為確保建物各項立面之整體美觀，住戶同意切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗、招牌或其他類似之行為。另外，冷氣空調室外機依照起造人原設計規劃位置安裝，不可放置於其他位置，且室外機不得超出格柵範圍，以免影響建築外牆及外觀。

甲 方：_____ (簽章)
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件三】**客戶變更工程作業說明****壹、建築設計：**

- 一、甲方申請變更設計之範圍以室內隔間、預留插座開關、預留管線及裝修(本案為毛胚交屋)為限，變更項目不得影響公共安全與他戶權益，建築物結構柱、樑等主要結構、瓦斯管線、消防設施、室內總開關箱(合併戶除外)、玄關門、隔戶牆(合併戶除外)、大樓立面外觀(含陽臺磁磚及鋁門窗)、空調主機位置、380V 變壓器位置、管道間、廚房與浴室水區範圍(降板區)、及涉及梯廳、公共走廊、逃生梯等公共設施或影響上下樓層等。
- 二、本社區該戶為毛胚交屋，變更範圍以室內隔間變更、預留插座開關及預留管線為限，並不代為完成裝修施工。
- 三、陽台、約專用範圍(露臺)及冷氣室外主機位置除原建照圖配置外，皆不受理變更及外推或任何可能性預留水電配置。
- 四、各戶陽台門及外牆鋁門窗(含尺寸、形式、位置及其玻璃形式)，因涉及大樓整體外觀不得變更、取消、移位或更改開門方向，合併戶亦同。
- 五、鋁門窗位置及隔間位置，乙方得因外牆磁磚計畫而稍做調整。
- 六、各戶管線如因結構安全或排氣路徑之考量，因專業技師及施工需求，需部分調整至室內天花空間，不另行通知甲方。
- 七、各管道間為本棟建築物共同使用，倘若增築係依主管機關要求或法令檢討做調整，由乙方配合主管機關要求辦理。
- 八、客變圖樑柱、管道間及牆面為結構體標示(非裝修完成面)，實際工程完成面為±10 公分，為合理範圍，依交屋現況為準。
- 九、室內隔間牆變更：室內隔間牆如需取消時，該隔間牆之開關插座

等設備應一併辦理減退。

十、若交屋後甲方自行裝修變更管線將不列入保固範圍。

貳、機電配置:

一、網路、電話、開關、插座(含廚房專插)等面板位置，如有增加插座需求時，請自行考量用電方式，且負載量不得超過本戶用電總負荷量，避免發生因用電過度而造成危險之情形，新增部分亦不另做個別機電變更審核。

二、甲方提供圖說之開關插座位置，如遇樑柱、設備、管路等情形，乙方有權進行調整，其調整幅度盡量以甲方提供之客變圖為原則，上述情形屬施工調整，將不另行告知。

三、各戶採毛胚交屋，預留電源出口但不含蓋板。

四、本案供電電壓為 3 相 4 線 220V/380V，並另設 380V 變壓器轉壓為 3 相 4 線 110/190V 提供戶內 110/220V 設備使用，乙方應由專業顧問充分考量設備採用對應電壓供電之。

參、給、排水及水區規劃:

一、各戶衛浴及廚房、給排水管等水區範圍攸關上下層權益，水區降板預留管不得超出原範圍，水區以外亦不得增加給、排水孔，未來若甲方自行超出範圍或增加給排水，不列入保固範圍內。

二、全室浴廁採毛胚交屋水區降板設計，並預留管線，乙方不提供防水保固。

三、水區隔間需在新作樓板上，則無法配合施作，水區樓板應由甲方自行施作。

肆、建材及設備:

一、廚具設備採提貨券方式提供，詳細訂購及提貨方式請詳閱附件十一【廚具設備訂貨暨提貨協議書】。

二、廚具、衛浴設備考量統一採購，可自行升等加購或客變，但不得取消。

三、樓板制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外，不得變更及拆

除，另地坪面飾材及打底材不得直接接觸 RC 牆、柱，至少需預留 3mm 縫隙方能達到阻隔噪音之成效。

伍、合併戶：

- 一、若甲方承購兩戶以上而因自身需求欲作為一戶使用，乙方不配合辦理門牌合併，即對於原規劃設計之分戶牆、大門及梯廳防火門、門牌、天然氣管路、水電表、室內配盤及消防管路等設備，仍維持原狀不得要求變更或取消。
- 二、如合併戶中一戶或全部因故解除契約，乙方除得房地買賣契約第二十九條第四款解除契約沒收價金約定外，甲方應負擔回復上開房屋原狀之責任，於解約時於已繳價款扣除結算(最高不得超過房地總價款百分之十五，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限)。

陸、其他：

- 一、若住戶交屋後乙方能證明可歸責於甲方自行裝修造成損壞或自行變更管線及水區範圍，將不列入保固範圍，且若造成樓下層裝修毀損，甲方應負修繕復原之責任。
- 二、如甲方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，乙方有權拒絕或同意，但其拆除改造費應由甲方負擔。
- 三、可變更之追減項目皆退料不退工，追加減合併計算後加收 10% 管理費做為加減帳之之工本費。
- 四、室內變更申請以一次施作為原則，甲方如需再次變更時，乙方將每次酌收「伍萬元管理費」且可變更項目將由乙方認定，為不影響全區工程進度乙方有權拒絕受理變更，甲方並應依照乙方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。

甲方： _____ (簽章)

【附件四】**綠建築同意書**

立同意書人 (即甲方) 向 樺輝建設股份有限公司 (以下簡稱乙方), 購買【樺輝詠鑄】棟樓之房屋, 為就綠建築, 同意配合及遵守相關事宜如下:

- 一、 甲方明確知悉乙方於本社區設計規劃有綠建築事項, 並預計於本社區使用執照核准起二年內, 取得「銀級」之綠建築標章, 乙方提列並繳交維護費用 (新台幣 1,759,747 元) 予臺北市政府代收 (以公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定提列公共基金之 50%計算), 甲方同意此提列繳交費用依本同意書及住戶規約 (草約) (如附件七) 等相關事項辦理, 且自甲方完成交屋日起, 甲方與本社區全體區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任, 其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式, 且應依主管機關於核發本社區使用執照時所要求之綠建築維護管理計畫內容 (如有), 確實進行維護管理事宜。日後甲方將產權再次移轉予第三人時, 應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定, 甲方對維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。
- 二、 本社區為取得銀級綠建築標章, 應檢討設置基地保水、雨水貯留利用系統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, 待公設點交時, 乙方須提供綠建築管理計畫交付管理委員會。
- 三、 乙方依公寓大廈管理條例暨施行細則所提列公共基金及綠建築維護費用基金, 均由乙方繳交主管機關, 待本社區管理委員會成立後, 由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢, 向所屬主管機關報備申領後, 由公庫代為撥付基金費用。前列基金應設專戶保管, 並由管理委員會負責統籌管理運用, 其運用應依區分所有權人決議為之。
- 四、 為維護甲乙雙方之權益, 甲乙雙方應共同全力配合完成預定之標章

及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。倘因最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，若屬可歸責於乙方，則乙方應自負由臺北市政府沒入保證金之責；若屬可歸責於甲方或管理委員會，則甲方或管理委員會應向乙方負相關損害賠償責任。

甲方：_____（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

【附件五】

對保備證資料、地政士收費約定書

依據本約約定，甲方同意由乙方指定地政士辦理所有權登記、移轉、抵押權設定、實價登錄及所有權過戶返還等手續，並配合乙方或指定之地政士通知時間繳交下列備證資料及地政士代辦費（不含契稅及任何規費）。備證資料明細如下列：

- 一、甲方（借款人）身分證正、反面影本 貳 份、第二證件正本、便章。
- 二、保人（保證人）身分證正、反面影本 壹 份、便章。
- 三、戶籍謄本正本 貳 份、戶口名簿正、反面影本 貳 份。
- 四、借款人、保證人財力證明（薪資存摺封面及內頁影印）。
- 五、借款人、保證人扣繳憑單影本壹份。

甲方姓名：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】

代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方) 及被授權人樺輝建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行【樺輝詠鑄房屋土地預定買賣契約書】(以下簡稱本約) 有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時交還甲方。
- 二、 本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、電信、房屋產權登記等之申請、變更、撤銷、領用及稅捐申報及撤銷、代辦金融機構貸款與設定抵押、開戶並領取貸款等相關手續。
- 三、 除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關各手續以外之任何用途，否則如甲方所遭任何之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、 甲方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權，否則願依本約條文處理。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授 權 人：_____ (即 甲 方)

被 授 權 人：樺輝建設股份有限公司

法定代理人：侯榮華 (即 乙 方)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【附件七】

樺輝詠鑄住戶規約

第一章 總則

「樺輝詠鑄」社區（以下簡稱本社區），為增進本社區區分所有權人及住戶之共同利益，確保本社區良好生活環境，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）及其施行細則之規定，並參考內政部所訂定公寓大廈規約範本及本社區之特質，特訂定本規約條款（以下簡稱本規約），本社區全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務。

第一條：本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。本社區住戶係指區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，依本社區「買賣契約書」及其「分管協議」之約定，使用者名冊由管委會造冊保存。
- (三)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。
- (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- (五)各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃範圍詳如買賣契約書所附之【各樓層約定專用分管示意圖】。

三、本社區約定專用部分依本社區「買賣契約書」及其「分管協議」之約定，依買賣契約書所附之【各樓層約定專用分管示意圖】所標示，說明如下：

- (一)編號「露臺A」為「A2-3F」戶之區分所有權人約定專用。
- (二)編號「露臺B」為「A3-3F」戶之區分所有權人約定專用。
- (三)編號「露臺C」為「A1-28F」戶之區分所有權人約定專用。

(四)編號「露臺D」為「A4-28F」戶之區分所有權人約定專用。

(五)另露臺戶建築物立面不得掛設空調主機或附掛設備影響原建築風貌及妨害建築物環境品質之情事，設備高度不得超過女兒牆。

四、上項約定專用部分之範圍非經全體所有區分所有權人同意，不得任意更改、變更、或另新增約定專用部分。

五、本社區法定空地、開放空間及屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同管理使用。

六、停車空間應依下列規定：

(一)汽車停車空間為共用部分，依其登記位置編號擁有其持分及使用、收益、處分之權利。

(二)欲停放之汽車需依其登記位置編號至管理中心辦理登記車號，每個車位限停壹輛，且不得停放未登記車牌之車輛，並由管理中心負責覈實管理，以維護社區安全。

(三)停車空間之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之。

(四)地下二層為防空避難室，因緊急或防空避難需要，依政府規定須無條件開放供公眾使用。

(五)本社區汽車停車位皆預留電動汽車充電樁設備之管線空間及電力系統，地下各層皆設置集中表箱，每部車位提供 40A 電力。有充電需求之住戶，需自行負擔費用向管委會申請安裝計電控制箱體，委由統一廠商施作。充電樁安裝拉線由住戶委任之車商施作，但需遵守原規劃管線路徑及本社區規定。

七、本社區地下一層 124 號車位為垃圾停車位、125~135 號車位規劃為訪客汽車停車位，產權為全體區分所有權人共有，以上汽車停車位使用管理辦法依管理委員會之規定。

八、購買汽車停車位住戶之權利義務：

(一)有購買汽車停車位者之住戶，由各該戶個別持分之，並按買賣契約書所附【附圖二汽車停車空間平面圖】標示之位置編號，擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(二)未購買汽車停車位之住戶，其房屋總價並不包括汽車停車空間持分面積及價格，亦無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，

未購買汽車停車位之住戶對本社區之地下汽車停車位空間，不得有任何權利主張。

九、本社區共計 106 戶，除一樓店鋪 A1-1F、A2-1F 無天然瓦斯外，其餘 104 戶均由乙方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、安裝及設置抄表。瓦斯表由甲方於交屋後自行申請安裝。為保持社區外觀完整，上述各戶交屋後不得自行裝設，甲方不得再以未進行驗收為由拒絕繳付款項及進行後續義務。

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。
- 二、本社區共用部分及約定共用部分範圍，經管委會同意後得作硬體設備之提升、增加、減少或調整。基於提昇本社區住宅品質及管理需要，依本社區「買賣契約書」內容調整部分公共空間之使用。
- 三、本社區機車停車空間係屬共用部分，法定機車位共有 123 位，依照本社區住戶需求提出申請，並使用者付費，其申請選位等詳細辦法將依第一次區分所有權人會議決定之。
- 四、本社區一樓依建照法令要求戶外自行車位共 25 位，但因管理維護及安全考量，全體區分所有權人同意不使用，並同意自行車之停放需求與地下一層機車停車位共同使用。
- 五、下列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
 - (一)受託管理業務或承包工作者。
 - (二)電力公司。
 - (三)瓦斯公司。
 - (四)電信機構。
 - (五)自來水事業機構。
- 六、本社區外牆(包含外牆面及其構造)為共用部分，其修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 七、本社區外牆照明(各戶前陽台屬外牆照明)、景觀照明及公共空間之室內照明，已設定社區統一開關時段，由管理中心管理控制，住戶不得擅自改變或更改開關時段。
- 八、屋頂平臺範圍為全體住戶共有，應符合本社區管理規則下合法使用，嚴禁攀爬屋突、女兒牆、欄杆及花臺等，以避免發生危險。12 歲以下

兒童進入屋頂平臺應由成年人陪同。

- 九、為求社區整體美觀，一樓店鋪冷氣管線路徑經由一樓大廳公設之天花板，日後如因店鋪有冷氣管線維修之需求，社區管委會應同意並配合其廠商進入檢修，檢修之廠商應事先提出申請並遵守社區之規定。
- 十、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。
- 十一、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。維護管理及使用方式，設施及植栽管理維護約定事項：
- (1) 立體綠化設施不得擅自拆除及變更或違規使用。
 - (2) 植栽灌木及花草等數量或面積，應依原核定內容。
 - (3) 自動滴灌系統得依植栽配置調整變更。
 - (4) 景觀排水設施：需保持排水設施之暢通。
 - (5) 低樓層立體綠化植栽更換會以洗窗機進行作業。

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於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。
- 五、約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用之該戶負擔。
- 六、公寓大廈有 12 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 12 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。本社區

設置防墜設施之材質、顏色、形式，應符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面及顏色與外牆面相近或依管理委員會制定之規定辦理。

- 七、其陽台規劃及使用用途如使用執照所載事項，如因個人使用上不符現行相關法令規範有遭行政機關罰款或要求回復原狀之風險或有主管機關裁處之情形，概由住戶自行處理。

第二章 區分所有權人會議

第五條：區分所有權人會議之召開

- 一、區分所有權人會議之召開目的係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。
- 二、區分所有權人會議每年召開一次，有下列情形之一者，管委會得召開臨時會議。
 - (一)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。
 - (二)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。
- 三、召集人：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（第一次法定召開由起造人召集，主席由起造人擔任），召集人由管理委員會主任委員擔任，如主任委員未能參加會議時，由管理委員會之委員互推一人為召集人。
- 四、開會通知：
 - (一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於 2 日。
 - (二)通知之發送，以開會前 10 日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 五、出席資格：
 - (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
 - (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。

- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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。

第六條：區分所有權人會議之決議比例

一、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)本社區之重大修繕或改良。
- (三)本社區有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。

二、區分所有權人會議之決議方式：

- (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)除第六條第一項(一)至(五)點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(六)至(七)點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。

三、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。

四、前揭決議之會議紀錄應於會後 15 日內送達各區分所有權人後，各區

分所有權人得於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。

五、會議主席應於會議決議成立後 10 日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第七條：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、本社區外牆面、屋頂平臺、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，應經全體所有區分所有權人同意後設置。

第八條：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

第九條：管理委員會之目的、人數、職掌

- 一、管理委員會為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本社區管理維護工作。管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。
- 二、本社區設置管理委員共 9 名，其組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員一名。
- (四)監察委員一名。
- (五)建築委員一名。
- (六)設備委員一名。
- (七)公設委員一名。
- (八)環保委員一名。
- (九)活動委員一名。

三、前項正式委員名額合計 9 名，並得置候補委員 3 名；三樓以上住宅戶共 104 戶，推選出 8 名，一樓店鋪共 2 戶選出 1 名。

四、一樓店鋪之區分所有權人，如皆無人有意願出任委員時，該席次得由二樓以上住宅戶擔任之。

五、各管理委員之職掌範圍如下：

- (一)主任委員：召開主持各項會議，代表委員會行使各項管理責任。
- (二)副主任委員：輔佐主任委員執行業務，並督促物管公司、總幹事及保全之責，並兼與住戶調解、協商之任務。
- (三)財務委員：掌管公共基金、管理及維護費用、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- (四)監察委員：監督管理委員會、管理委員，並督導遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會會議之決議等。
- (五)建築委員：主管大樓建築、結構、景觀、裝修等，執行保養修繕之任務。
- (六)設備委員：主管大樓水電、弱電、電梯、消防等設備，執行法令檢查、保養、維修等任務。
- (七)公設委員：主管公設使用辦法及管理相關事宜，並負責公設空間家具、家電之修繕與監督保養之責。
- (八)環保委員：主管社區環境之維護，執行環境清潔之監督管理，並負責維護社區安全、安寧、衛生及居住品質等任務。
- (九)活動委員：負責社區社團及外聘老師之開班事務，社區各項節慶活動之籌畫、佈置與執行。

第十條：委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權

人身分或委託其配偶之住戶任之，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、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、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。

(一)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。

(二)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

(三)受破產之宣告，尚未復權者。

(四)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(五)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。

六、管理委員之選任

(一)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。各委員及候補委員如遇票數相同者，當場抽籤決定之。

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員出缺由候補委員遞補後仍有缺額時，應召開臨時區分所有權人會議補選缺額委員。但如缺額之委員人數未超過 1/2（即 5 席）以上且經全體委員同意時，得不再召開臨時區分所有權人會議進行補選，由現任之管理委員組成之管委會繼續運作至任期屆滿。

(六)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。

七、管理委員之任期自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一

年。

八、管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

九、管理委員之罷免方式：

- (一)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。
- (二)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。

第十一條：委員之管理權限

- 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、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。
- 七、管理委員應就大廈公共安全檢查與消防安全設備等，檢修申報及改善之執行。
- 八、管理委員之報酬為無給職。

第十二條：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。

- 五、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。
- 六、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。
 - (四)主席及委員出席簽到簿。
- 七、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後15日內公告之。

第十三條：管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

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

三、管理委員會之移交責任

- (一)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。

- (二)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。

第十四條：管理負責人準用規定之事項

- 一、未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人。
- 二、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。
- 三、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

第十五條：各項基金、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及公共開放空間管理維護基金外，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)房屋管理費：每坪每月新臺幣 220 元整，各區分所有權人應按其建物登記「權狀面積」計算之。(含共有部分，不含停車位面積)
 - (二)汽車位管理費：地下室汽車停車位，每位每月新臺幣 1,000 元整。
 - (三)機車位管理費：地下室機車停車位，每位每月新臺幣 200 元整。
 - (四)上述經常性管理費用，各住戶不論是否有遷入居住或是否有實際使用，均應依上述標準按時按月繳交管理費；定額之標準如有變更由區分所會議決議訂定。
- 三、非經常性管理費用，應依實際使用依規定繳交：
 - (一)公共空間租賃或使用費：如公設空間使用費、公共空間出租費等。
 - (二)依規定所收取之費用：如裝修環境維護管理費、磁卡補發工本費

等。

(三) 特別修繕分擔費用：臨時性特別修繕費用由部分住戶或使用者分擔，另依管理委員會決議及規定辦理。

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管理費或其他應分擔之費用，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 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。

第十六條：管理費、各項基金之管理及運用

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) 公設設備維修、汰換之費用。
- (四) 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。
- (五) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (六) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (七) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (八) 建物安檢及消防安檢之申報作業費及規費。
- (九) 其他經常性之管理費用。

三、管理費運用權限：

- (一) 十萬元(含)以上支出時，需經區分所有權人會議決議後執行。
- (二) 三萬元(含)以上至十萬元以下支出時，需經管理委員會會議決議後執行。
- (三) 三千元(含)以上至三萬元以下支出時，需經主委、財委同意後執行。
- (四) 一般行政雜支三千元以下支出，授權物業管理人實報實銷。
- (五) 例行性支出：如年度招聘社區保全、物業、清潔、機電保養、電梯維護、園藝維護、公共保險等由管理委員會執行公開招商，

不受上述運用權限制。

四、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。(工程金額新臺幣十萬元以上者)
- (四)供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

五、公共開放空間管理維護基金用途如下：

- (一)公共開放空間設施物維修或更新費用。
- (二)公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
- (三)公共開放空間所需水電及清潔費用。
- (四)公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
- (五)其他有關公共開放空間管理維護所需費用。

六、本社區公共基金應每年編列預算以下列用途為之：

- (一)每經一定耐用年限必須進行之計畫性修繕或更新。
- (二)電梯設備(纜索)不堪使用經管委會決議更換者。
- (三)每二年應編列預算疏通污水主要幹管一次。
- (四)每一年應編列預算清洗外牆一次。
- (五)每一年應編列預算清洗水箱、水塔一次。
- (六)每一年應編列預算清洗地下室複壁溝一次。
- (七)每一年應編列預算地下室停車位洗地一次。
- (八)每一年應編列預算清潔建築物伸縮縫一次。
- (九)每半年應編列預算大廳石材研磨精化保養一次。
- (十)每半年應編列預算地下室、安全梯牆面，局部髒汙補漆一次。
- (十一)前置過濾系統、垃圾冷藏室、電梯設備及公共空間冷氣主機之維護保養，需依照廠商建議之時間保養維護。
- (十二)共用部分及其相關公共設施之重大修繕或改良，經區分所有權人會議決議者。

七、公共基金不足時由區分所有權人按及共有之應有部分比例分擔之。但如修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致，由該區分所有權人或該住戶負擔。

第十七條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年 月 日起至 月 日止。

- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、監察委員、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

第十八條：住戶之權利及義務

- 一、本社區之公共設施權益屬於全體住戶，任何住戶或個人均不得對之侵佔、損毀或妨礙其使用效益之行為。
- 二、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。
- 三、社區住戶因維護、修繕或設置管線之需要，經管委會確認同意，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、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。
- 五、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。
- 六、為提升本社區門禁管理品質，所有住戶僅能至該戶樓層，並電梯刷卡管控。
- 七、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。

八、前第五項至第七項之進入或使用，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。

第十九條：公共安全規定

為維護本社區之整齊、美觀及公共安全，區分所有權人及住戶應確實遵守下列各項規定：

- 一、各層梯廳、安全梯、走廊為公共空間，不得放置個人物品，妨礙公共安全及消防逃生動線。
- 二、本社區全棟住戶玄關門外不得放置鞋櫃、鞋子、地墊、布條、裝飾物或私設門牌、招牌，並應保持梯廳廊道整齊、清潔、統一及美觀。
- 三、地下汽、機車停車空間，無論是車格內或車格外，除依規定停放汽、機車外，嚴禁堆放其他個人物品。
- 四、本社區設置專用車道出入口，未來不得任意變更行車路徑及擅自移除沿街面喬木植栽。
- 五、屋突層及屋頂戶外平台公共區域，供住戶休憩活動使用，不得擅自放置盆栽、桌椅等私人物品。
- 六、以上事項之規定，因違規放置之個人物品，管理人員得視為廢棄物清運丟棄，不另行通知，亦不得要求任何賠償。
- 七、因違規堆放雜物而引起公共安全事故，妨礙消防逃生，涉及觸犯刑法、消防法規者，由違規住戶負完全責任。

第二十條：大樓外牆美觀及結構安全規定

為維護本社區外牆及社區整體統一、美觀及結構安全，區分所有權人及住戶應確實遵守下列各項規定：

- 一、為保持本社區外觀完整，全棟大樓外牆屬公共管理範圍，任一住戶不得擅自變更外牆，嚴禁私自裝設招牌、私自加設鐵窗。
- 二、本社區建物外牆、露臺、屋突及屋頂平臺，無論共有或約定專有，嚴禁違章增建、改造破壞或堆放雜物。
- 三、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、停車位、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。
- 四、一樓店鋪招牌、冷氣室外主機及管線路徑位置應依原設計方式設置，一樓店鋪大門、外牆不得隨意變更、改變造型顏色或增加任何構造物、鐵捲門及招牌等，影響整體社區整體外觀。

- 五、一樓店面不得裝設封閉式鐵捲門、本社區店面無側懸式招牌及騎樓簷下招牌廣告，正面式招牌廣告需縱長在二公尺以下。
- 六、為維護社區整體外觀之統一，各住戶冷氣室外主機及管線路徑位置，應依原設計方式設置，不可隨意放置於其他位置，室外機不得超出格柵設置範圍，以免影響外觀。
- 七、為維護社區公共安全，於各棟梯廳等主要出入口及車道入口裝設監視系統，並於社區成立管委會時，統一點交。
- 八、本社區第四台廠商及接線事項，均由管理委員會決議統籌辦理，以維護本社區外觀之整體性，其各樓層之住戶，不得任意尋找廠商架構接線，以免破壞外觀。
- 九、非經管委會同意，禁止更改變動社區公共建材及公共設施，如不慎有損壞門廳、花園景觀、公共設施等部分，應照價賠償並儘速修復。
- 十、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。
- 十一、如因裝潢施工破壞而造成隔音效果不佳，住戶須自行修負賠償。
- 十二、以上事項之違規，如經管委會發現應限期自行拆除，並應負擔其拆除及運棄費用，如有損壞建築物外牆或構造物應負完全賠償責任。

第二十一條：公共衛生及居住品質規定

為維護本社區公共衛生、公共安寧，區分所有權人及住戶應確實遵守下列各項規定：

- 一、為維護本社區居住品質及管理，全棟嚴禁提供工廠、神壇、宗教、色情、酒吧及殯葬業等使用。
- 二、社區內避免造成震動、噪音、騷擾或散發刺鼻之濁氣，禁放易燃、劇毒、危險、違禁物品，並不為可能發生危險之實驗。
- 三、住戶應注意家中音量避免影響他人，超過晚上 10 點後應儘量避免從事易有噪音之活動，並儘量避免跑、跳或拖拉家具等易振動樓板之動作，以免影響鄰居安寧。
- 四、非經管委會同意，禁止違規使用公共電源、水源或於專有或專用部分超負荷使用電器設備。
- 五、公設空間之設備、家具、家電、擺飾、推車及衛生紙等耗材皆屬公共財產，不得占為私用或有侵佔、竊取等行為，如有不法視為竊盜罪報警處理。
- 六、社區垃圾儲藏空間及垃圾清運服務，僅限各戶生活所產生之民生垃圾。

圾，店面若因營業行為而產生之大量營業廢棄物或廚餘等，應自行派工清運。

- 七、住戶不得任意隨意丟棄菸蒂、棄置垃圾、排放各種污染物、隨意讓寵物大小便等情事，社區皆有監視錄影存證，屢勸不聽者管委會得公布其影像。
- 八、為維持公設使用品質及平等原則，本社區公設空間之使用僅限於所有權人、同住關係人及承租人。店面其受雇員工、臨時派遣人力等，不在可使用公設之範圍，並禁止在公設空間進行商業行為。
- 九、配合政府環保政策，非經管委會同意，不得擅自於社區公共區域內燃放鞭炮及燃燒金紙。
- 十、本社區屋頂平臺屋突層為公用，應基於平等互惠輪流使用，不得占為私自使用。
- 十一、不得有妨害社區公共安全、安寧及衛生等行為，並應主動配合管理委員會及管理中心執行本社區管理及維護工作，並應確實遵守值班保全人員執行安全管制任務。

第二十二條：其他規定

- 一、不得有觸犯違警罰法之任何行為，如經發現，管理委員會應立即通知管轄檢警單位取締，如係承租人或使用人，原區分所有權人亦應負連帶責任。
- 二、區分所有權人、其承租人，或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，皆應遵守本規約各項規定，承租或使用人不遵守本規約所造成各式損害時，應由區分所有權人（即出租人）負連帶賠償責任。
- 三、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。
- 四、區分所有權人出租時，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)同意本規約之規定，並應向管理委員會提書面切結。
- 五、住戶如需調閱社區監視器畫面，應依規定填寫申請單載名事由，並經管委會同意。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 七、為維護社區品質及管理上需要，除本規約規定外，授權管理委員會另訂定各項管理辦法，住戶應確實遵守。

第二十三條：投保火災保險之責任

- 一、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。

- 二、住戶未投保公共意外責任保險，經催告於 7 日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條:依建造執照加註事項

- 一、本社區周圍上下、外牆面、屋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，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議決議，不得變更構造、顏色，亦不得設置廣告物、鐵鋁窗或其他附著物。

- 二、各區分所有權人知悉本社區依「臺北市政府 113 年 12 月 30 日府都設字第 1133053327 號函核定」，有關下列事項均已納入建造執照列管，甲方同意並遵循之下列事項：

1. 本社區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. 本社區依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
3. 立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養 3 年及納入管理規約外，乙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。
4. 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

- 三、本社區自建築線及地界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。

- 四、建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定申請室內裝修許可及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。

- 五、本社區一律禁止陽台加窗或加設鐵窗等，建築物陽台加設窗戶應申請

建造執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。

第六章 其他事項

第二十四條：爭議事件之處理

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

第二十五條：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；於其他住戶維護、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、或不依管委會規定核可設置廣告物、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。

二、前款強制出讓所有權於判決確定後 3 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。

第二十六條：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：使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、各項設備點交清冊、規約、會議紀錄、會計憑證、財務報表、公共安全檢查及消防設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件。

三、本社區文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十七條：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。

第二十八條：催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本社區之地址信箱或以公告為之。

第二十九條：公告實施

本規約初訂立於民國 年 月 日，由「樺輝詠鑄社區第一屆區分所有權人會議」決議通過並公告實施，本規約效力包含區分所有權人、承租人、受讓人及繼承人等，所有樺輝詠鑄住戶應概括接受並共同遵守，本管理規約修訂應由管委會決議提案，應經區分所有權人會議依程序通過增刪修改之。

尚未召開「樺輝詠鑄社區第一屆區分所有權人會議」前，承購樺輝詠鑄並完成簽約之住戶，應以本版本之規定共同遵守社區住戶規約。

※本人已詳細閱讀並充分了解『樺輝詠鑄社區住戶規約』之所有內容，並同意遵守之。

甲方(甲方)：_____ (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】

裝潢(修)管理切結書

第一條：宗旨

為維護本社區大樓建築結構安全、內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

第二條：管理單位

本辦法之管理單位為「樺輝詠鑄社區管理委員會」（以下簡稱管委會），管委會或管理負責人得授權管理服務人代為執行本辦法之各項事務。

本社區住戶之裝潢(修)，均應適用本辦法之規定，相關附件規定表單請洽管理中心。

第三條：申請程序

本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配備位置（相關資料可向大樓管理中心查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向本社區委託之物業管理公司派駐之負責人員（以下稱管理人員或管理中心）提出申請，經審核確認符合規定後，至管理中心辦理以下手續始准施工：

一、裝潢(修)戶與承包商進場施工前，應依建築法及建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。營業場所需領得營利事業登記及依室內裝修管理辦法辦理後始得營業，並於進場施工前7日向管理中心申請施工許可。

二、繳付裝潢保證金每戶新臺幣參拾萬元整及環境維護費新臺幣參萬元整。

三、為防止因施工不當毀損公共設施(備)及造成環境污染之損害，裝潢(修)戶與承包商需共同簽具裝潢(修)工程切結書，承諾在施工期間遵守本管理辦法之所有規定及按本辦法規定給付環境維護管理費：

裝潢(修)施工期間 1~365日：每日繳納環境維護費500元。

裝潢(修)施工期間365日以上：每日繳納環境維護費800元。

施工期間無論裝潢廠商是否有實際進場施作，**每日皆應計算環境維護費用**。預繳環境維護費，用以擔保裝修戶所選任之承包商及有關施工人員遵守相關規定及加強維護社區整潔，若於點交管委會時核算有結餘，則點交與管委會作為管理基金。

四、提供裝潢承包商施工人員名冊。

五、電梯保護壓克力板由管理中心統一製作，裝潢施工戶於施工前向管理中心借用並負責按裝及復原，每月分攤費用為新臺幣 1,000 元整（以月為計算單位，不滿一個月以一個月計），於完工驗收合格且無爭議後，由裝潢保證金扣繳。

- 六、承包商應將管理中心發給之「施工許可證」張貼於各戶玄關大門上，保證金收據應妥為保管，以為日後申請退還之用。
- 七、申請室內裝修以「戶」為單位，即使同時 2 戶皆為同一承包商時，仍應分開申請並分開計算費用。
- 八、裝修之管理及保證金、環境維護費之收受與退還作業，管委會得授權管理中心人員代為監督執行。
- 九、管委會正式成立前，由樺輝建設股份有限公司代管。裝潢(修)戶於裝潢(修)完成後經樺輝建設股份有限公司認可者，由樺輝建設股份有限公司無息退還保證金；管理委員會成立後，保證金之收受與退還則由管理委員會執行。

第四條：管制要點

住戶依申請規定辦妥相關手續後，工程施工期間應依下列要點辦理：

一、人車管制：

- (一) 進場施工人員憑施工證進出，並配戴於胸前以茲識別，並應於每日施工前到車道警衛哨換證，離場前繳回施工證，未換證及未配掛識別證者，不得進入本社區，工作證請妥善保管，遺失或當天未歸還者每張罰款新臺幣 300 元整。
- (二) 施工進料車輛進出卸貨時，應先換發「臨時停車證」並置於駕駛座前車窗明顯處備查，裝卸完畢即時離開。(停車依指定各棟裝卸位停放)
- (三) 裝潢(修)廠商若需借用屋主車位停放者，並需事先經屋主同意出具車位借用承諾書交管理中心列管後方可放行。

二、材料機具管制：

- (一) 人員進出或搬運材料、工具均由車道出入，並須經管理中心查驗後放行，建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)。所有車輛不得停放於停車場出入口。
- (二) 搬運材料及工具應使用指定電梯，不得使用未裝設保護板之客用電梯，搬運之材料及工具不得超重及超長，以維護出入層之門廳地坪。材料不得外吊，大型物件應由安全梯上下。
- (三) 裝潢戶應於進卸貨前將車位加裝防護裝置(養生膠帶)，以防止地下壹層粉塵四處飄散，違者每次罰款新臺幣 3,000 元整。
- (四) 進出動線，如當層走道、梯廳、門廳與(進料專用)電梯間之地面與壁面均應適當鋪設固定且不傷及地板、牆面之保護層，並經管理中心檢查確認後，方得進場施工，搬運物品時確實注意安全避免破壞地、壁面及公共設施，如有破壞情事一律照價賠償。(期間保護措施破損須更換否則停工)

(五)動線保護應依照以下方式：

1. 地面保護需採三層包覆方式施作，依序如下：

第一層：防潮布-用以防止水氣滲入，避免地面潮濕損壞。

第二層：瓦楞板-作為緩衝材質，吸收撞擊力道。

第三層：2 分夾板（厚度約 6mm）-強化外層防護，提升抗撞擊性。

2. 牆面保護應採用角料及 2 分夾板。

3. 防火門保護應採用瓦楞板保護。

4. 保護材料固定方式不得使用膠帶黏貼，應採用角料固定，避免留下殘膠。

(六)使用電梯裝載貨物、手推車等需使用貨梯（有加裝保護板之電梯），嚴禁使用客梯，違規者每次罰款新臺幣 3,000 元整。

三、工作時間管制

(一)裝潢施工時間訂為週一至週日每日上午 8:00 至 12:00 時，下午 13:00 至 18:00，但週六、週日及國定假日施工僅限無噪音工程（如油漆、壁紙、清潔等），違規者每次罰款新臺幣 3,000 元整。

(二)為維護本社區之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午 9:00 至 12:00 內進行；違反規定而繼續施工，或經管理中心勒令停工而不置理者，每次罰款新臺幣 5,000 元整，並得連續處罰。

(三)前二項情形，如屬累犯達三次以上時，管理心得於報經管理委員會核可後，註銷其施工許可證。

四、廢棄物清運及傢俱搬運管制

(一)施工廢棄物及垃圾應自行負責清運，若有散落或任何波及本社區整潔情事，應負責完全清理、回復原貌。

(二)裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶共同分擔清潔費用，並由施工保證金中抵扣。

(三)進出動線如當層走道、梯廳、大門廳與電梯間之地面與壁面均應先行妥善完成保護措施，搬運時確實注意安全，如有破壞公共設施情事，一律照價賠償。

五、施工安全管制：承包人施工需遵守下列規定

- (一)裝修工程不得涉及公共景觀、房屋外牆、樑、柱、建築結構之改裝、改造，以及電設備(施)、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量超出，如不慎損壞時，應即修復並聯絡管理服務中心緊急處理。(公寓大廈管理條例第八條：「公寓大廈周圍上下，外牆面、屋頂平臺及防空避難室，非依法令規定並依區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為」)。
- (二)冷氣室外主機應裝設於乙方統一規劃之位置不得超出規劃之區域。
- (三)裝修工程施作時不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令(如加設鐵、鋁窗等)。
- (四)施工期間嚴禁將施工之廢水直接倒入各戶馬桶或排水管，施工承包商可向物管中心借用泥漿沉澱桶，並將沉澱後之泥漿另行裝袋運棄，以免造成該棟之排水管堵塞。若違反此規定，不論是否造成排水系統阻塞，每次罰款新臺幣 5,000 元整，並得視工程進展情形，勒令停工。如已造成馬桶或排水系統阻塞時，除即予罰款壹萬元外，即勒令停工，並要求承包商負相關排水管線的支管與幹管完全修繕或更新責任；若同時有二戶以上裝潢之進行期間，發生排水設施堵塞之情形，將由同時間施工之承包商平均分擔賠償之。
- (五)施工前應於玄關門門檻、浴室及廚房檯面施作保護措施，嚴禁使用及堆放材料，避免污染及破壞。
- (六)施工期間禁止使用公共水電，若經社區管理員查證屬實，如有發生損害應負相關損害賠償責任。
- (七)施工時如損及供、排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其他公共設施(備)，應即時連絡本社區管理員做緊急處理，並自行負責立即修復。

六、禁止事項：

- (一)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (二)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆、打赤膊或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、塗鴉、任意便溺.等污損妨礙環境衛生安全之行為。違反規定者，管理人員應予制止，除另通知裝修戶處理，並予罰款新臺幣 3,000 元整。
- (三)施工人員不得進入或干擾非其承包之工作區域(如公共設施或機房)，施工人員亦不得在公共區域內裸露上身，違反規定者，管理人員應予以制止，並罰款新臺幣 3,000 元整。

- (四)不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，違者依環境保護相關法規報請相關單位處理，並每次罰款新臺幣 3,000 元整。
- (五)裝修之材料、機具均應放置於裝修戶內，不得堆置於公共走廊、公共樓梯、地下室停車場等處所。施工人員應於當日下班時將其裝袋密封運出本社區。承包商堆放於裝修戶外之工具、材料、物品及廢棄物等，管理人員應通知該承包商或裝修戶清理，逾期仍未清理者，視為廢棄物，由管理人員清理，其費用由承包商負擔，並每次罰款新臺幣 3,000 元整。

七、限制規定：

- (一)因敲換牆面、地坪或建材致損及上下左右鄰戶之結構滲水及牆面損壞、龜裂等情事，應由施工戶（住戶）負完全賠償及負責復原等相關法律責任。
- (二)建築物為達法規制音效果，各戶室內地坪制音墊不得私自取消，住戶如有裝修地坪需求，可參考乙方指定制音墊廠商施作制音墊，其各戶制音墊施工費用則由該住戶負擔，其制音墊施作過程需由管委會代為驗收。若管委會未善盡驗收之責，而造成日後上下樓層噪音爭議，需由該住戶及管委會自行負責。
- (三)不得更改或加設鐵門、鐵窗侵占公共區域，或變更外觀、材質、色系破壞造型或私自裝設與整體景觀不符之物品等情事，應負回復原狀之責。
- (四)更換鋁窗及玻璃須與原鋁窗形式及玻璃顏色一致，不得使用其他顏色，以免影響社區整體外觀，違者應負更換之責。
- (五)當層公共梯廳不得設置鞋櫃，亦不得修改原建材或增設其他物件等。
- (六)為避免粉塵污染公共區域，施工時應關閉玄關門。

第五條：保證金扣抵

- 一、裝潢(修)工程如有違反本辦法之規定且經查屬實者，管委會有權動用本保證金處理修繕及相關公共維護事宜(包括罰鍰、工料費用等)並通知住戶(業主)。
- 二、承包人於施工期間，如有損壞公共設施(備)，或影響全棟系統運作，經通知而未即時修復者，由保證金內扣除修理費用，保證金不敷抵扣時，裝潢(修)戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- 三、保證金不足支付時，得按實際發生金額追償並應立即補繳至足額之裝修保證金，否則不得繼續施工。

第六條：完工處理

裝修工程完竣且合於下列條件，並經管理中心認可者，該保證金於扣除本辦法所訂罰款、電梯保護板租借費及環境維護費後，七日內無息退還。

- 一、無損壞公共設施(備)、走道、電梯、地磚、水電管線、消防系統、監控系統等。
- 二、無損壞鄰戶之財物及建築設施等情事。
- 三、無堆置室內裝修廢棄物、剩餘建材及大型工具者。
- 四、水泥無堆積於各戶內管線，造成幹管堵塞。
- 五、雖有前款之損壞情事，但確已修復並經管理中心驗收合格者。
- 六、自行施作地坪或修改地坪面飾材之住戶，總幹事須於施工期間確認制音墊及壓層施作完成。

第七條：停工制止

施工時如有違反本辦法之規定時，管理服務人得制止，住戶應即停工並回復原狀，否則管理人員得禁止施工人員進入本社區並沒收已繳之保證金抵充維修費用，若不足時得追償之；如有涉及公共危險或侵害第三人權益時，應負一切賠償及法律責任。

第八條：連帶責任

- 一、承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。
- 二、如有損壞公共設施，管委會有權要求限期修復完成，否則管理服務單位得以招商雇工修復，費用由裝潢保證金中扣除，裝潢(修)戶與承包商共負相關法律責任。
- 三、如有損壞鄰戶房屋，須自行負責與鄰戶協調處理。

第九條：施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條：管委會核備成立後之裝潢施工保證金及裝潢環境維護費由管委會制定收取及退費方式。

第十一條：本社區管理委員會尚未成立前，甲方全權委託樺輝建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法；並於本社區管理委員會成立後，由樺輝建設股份有限公司移交本社區管理委員會自行管理。

甲 方：_____ (簽章)
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】

個人資料行銷目的使用同意書

本人 同意貴公司就本銷售建案之客戶資料建檔、消費者、客戶管理與服務、帳務管理及債權交易業務、銷售契約維護、不動產信託管理及資料蒐集運用、辦理不動產產權移轉、抵押權設定、稅捐申報、代辦貸款手續、代辦金融機構申請開戶、及水電、瓦斯、電信等申請或變更，及其他相關事務或業務等管理及業務需求，得於中華民國境內外蒐集、處理、利用或國際傳輸（以下合稱利用）本人之個人資料（包含姓名、通訊地址及行動電話），以信函或簡訊等方式寄發或傳送 貴公司業務之必要審核、處理作業及其他相關服務予本人。

本人於簽定本同意書前，除前開同意事項外，並經貴公司依個人資料保護法規定告知以下事項：

1. 就本人前開個人資料，本人得以書面通知貴公司：(1)請求查詢或閱覽；(2)製給複製本；(3)請求補充或更正；(4)請求停止蒐集、處理及利用；或(5)請求刪除之。
2. 本人可自由選擇是否提供個人資料並同意 貴公司加以利用，如本人選擇不提供個人資料或不同意 貴公司為本同意書所述特定目的範圍內利用時，致使本人的權益受損，本人同意自行負責。

此致

樺輝建設股份有限公司

立 書 人：
通 訊 住 址：
行 動 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

三、合法資金來源

(一)資金來源*：（重要政治性職務人士必填；聲明人為乙方免填）

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

(二)是否提供前項資金來源證明：

- 是，證明文件：
否

此致

樺輝建設股份有限公司

聲 明 人：

統 一 編 號：

聯絡電話或手機：

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一】廚具設備訂貨暨提貨協議書

茲因甲方 訂購土地坐落於台北市北投區新洲美段 100、101 共 2 筆地號，由樺輝建設股份有限公司(以下簡稱乙方)所興建之「樺輝詠鑄」第 棟 樓房地及地下 層第 號停車位暨土地之應有部分，雙方約定此提貨券之有效期日至使用執照取得一年之日止，甲方需於指定之期間內完成訂貨或安裝。經買賣雙方協議達成共識，乙方於交屋時交付【廚具設備訂貨暨提貨通知單】，作為乙方履行雙方約定廚具設備交付方式之依據，協議條款如下：

1. 甲方同意僅能使用在【樺輝詠鑄】 棟 樓，不得安裝在本戶以外之標的。
2. 甲方同意合約之廚具為房地買賣價金之一部分，可自行與弘第廚具依甲方之需求，自行規劃或升等商品，但不得要求退貨、退款。
3. 甲方最遲需於客變前 30 日完成廚具訂購及簽約，廚具訂購日需於本案興建一樓板前完成訂購之所有圖面，並由廚具廠商提供水電出口等相關圖說，且於樺輝建設指定之客變日前 14 天交付乙方，以利客變進行。
4. 甲方若未於取得使用執照一年之日以前完成訂貨，款項將不予返還甲方，但可歸責於乙方時，不在此限。
5. 因國外原廠製程及運期，備貨期約需六到八個月，合約內商品均須事先訂貨。
6. 甲方同意此下單後貨抵倉儲中心 120 天內可免倉租費，若因甲方之個人因素，無法於期限內完成安裝，須按月支付弘第廚具新台幣 2,500 元/月(含稅)作為倉儲管理費，甲方須自行與廚具公司連繫廚具安裝時間並由甲方直接支付倉儲及管理費用予廚具公司。
7. 雙方同意保固日期自安裝廚具完成日起保固 1 年;若逾期未安裝則保固日依使照取得 1.5 年之該日起保固 1 年，但天災及人為因素而造成損害者，不在此限。
8. 甲方同意【廚具設備訂貨暨提貨通知單】有效期間為本案使照取得一年之日止之期間內，若甲方如有房屋移轉情事，則本協議書權利義務則由合約受讓人及繼受人提出相關證明承接。

立協議書人：

甲 方 ：

身分證字號：

乙 方 ：樺輝建設股份有限公司


代 表 人 ：侯榮華

統 一 編 號 ：27357499

地 址 ：臺北市內湖區民權東路六段123巷28號10樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件十二】建造執照影本

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 114建字第0888號 | | | |
|---|--------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|---------|-----------------------|
| 起造人姓名 | 樺輝建設股份有限公司 負責人:侯榮華 | | | 住 址 | 114040臺北市內湖區民權東路六段123巷28號10樓 | | |
| 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 | 住商混合區 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上24層地下4層 共28層47戶 | | |
| 建築地點 | 地 址 | 北投區洲美里洲美街 | | | | | |
| | 地 號 | 北投區新洲美段0100-0000號 共2筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 0.0m ² | 建築面積 | 1016.32m ² | 基地 | 騎樓 | 0.0m ² |
| | 其他 | 19701.0m ² | | | 面積 | 其他 | 2999.66m ² |
| 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88個月內竣工 | | |
| 工程造價 | \$ 441,874,920 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 |
| 1. 建築地下001層 | 1649.65 | 4.0 | 防空避難室(供避難用) 防空室共32室(詳見附表) | | | | |
| 總 計: | | | | | | 19701.0 | m ² |
| 備 註: 注意事項: 起造人簽章、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. 本類工程請依建築法及建築管理條例等相關規定辦理。
2. 違反本執照規定者，依建築法第85、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0888號

建築地點：

地號：北投區新洲美段0100-0000號

北投區新洲美段0101-0000號

建築物概要：

| | |
|---|---|
| A棟地下001層、面積:1649.65m ² 、高度:4.0M、用途:防空避難室兼停車空間；供管委會使用空間 | A棟地下002層、面積:1718.11m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間 |
| A棟地下003層、面積:1718.11m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間 | A棟地下004層、面積:1718.11m ² 、高度:3.2M、用途:停車空間 |
| A棟地上001層、面積:983.34m ² 、高度:6.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G-3)；門廳；供管委會使用空間 | A棟地上002層、面積:350.23m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上003層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上004層、面積:507.9m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上005層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上006層、面積:507.9m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上007層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上008層、面積:507.9m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上009層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上010層、面積:507.9m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上011層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上012層、面積:507.9m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上013層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上014層、面積:507.9m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上015層、面積:503.39m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上016層、面積:504.61m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上017層、面積:511.32m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上018層、面積:504.61m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上019層、面積:511.32m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上020層、面積:504.61m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上021層、面積:511.32m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上022層、面積:504.61m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上023層、面積:511.32m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟地上024層、面積:408.51m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) |
| A棟地上024層夾層、面積:75.91m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2) | A棟突出物001層、面積:148.06m ² 、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅；樓梯間；機房 |
| A棟突出物002層、面積:148.06m ² 、高度:2.9M、用途:(第二組)多戶住宅；樓梯間；機房 | A棟突出物003層、面積:148.06m ² 、高度:2.6M、用途:(第二組)多戶住宅；樓梯間；機房；水箱 |

雜項工作物：填方1983.34x0.6=1190m³、高度0.6m、面積1983.34m²

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：《113》年《10》月《22》日（法令適用日期為都審掛件日：113年8月2日）。
2. 建築地點：北投區洲美里。
3. 實設空地《1983.34》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 結構工程技師。
6. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調技師事務所》，技師：吳清章 電機專業師。
7. 其他專業技師：《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。
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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0888號

注意事項：

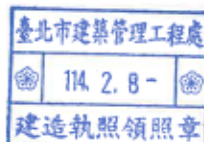
9. 未來基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 基地內樣品屋領有許可文號113年12月31日北市都建字第1136052152號函，拆除執照另案辦理，並應於中報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於中報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」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。
14. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋸窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
15. 昇降機《3》部。
16. 昇降設備應於中領使照前領得升降設備許可證。
17. 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，其設計圖說於中報放樣勘驗前，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。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓版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. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局113年12月30日府都設字第1133053327號函完成都市設計審議程序。
23. 實施者中報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得中報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 本案係容積移轉接受基地，經本府1110524府都綜字第1113007793號函、1090513府都綜字第1093018217號函、1110523府都綜字第1113007792號函核備自本市萬華區福星段二小段759地號、士林區陽明段一小段516等地號移入容積共3374.62平方公尺。
25. 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201.45平方公尺，屋頂平臺綠化面積為101.03平方公尺。
26. 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 102.96 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）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 11.1千瓦）、（屋頂平台綠化面積 101.03 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
27. 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。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。
28. 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。
29. 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。
30. 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」。
31. 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」。
32. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管邊或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
33. 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。
34. 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。
35. 中報放樣勘驗時，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。
36. 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平方公尺以下或短主

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0888號

注意事項：

- 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。
- 37.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。
 - 38.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
 - 39.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。
 - 40.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。
 - 41.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，建議參採上開規範辦理。
 - 42.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 - 43.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。
 - 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，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。
 - 45.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 46.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。
 - 47.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11月19日，文號：北市文化資源字第1133036981號函審查同意在案。
 - 48.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心114年1月6日114工震字第012號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動驗前完成結構委託審查。
 - 49.第(2及24)層挑空部分切結不得違建，挑空面積(367.14)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。
 - 50.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。
 - 51.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。
 - 52.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
 - 53.(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。
 - 54.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壁設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 - 55.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。
 - 56.本案經臺北市府113年12月30日府都設字第1133053327號函臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議說明二列事項列管(一)本案自建建築線及地界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)本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段微收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章(三)立體綠化綠管部分除承諾於竣工後認養3年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣214,452元基金予管委會續管。(四)屋頂及露台透空遮蔭部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。



臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

114建字第0888號

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。

變更理由:

一、依據都市發展局114年4月25日北市都建字第1146106945號函(技術抽查)改正事項:

- (一)、一層平面圖補標示消防救災搶救空間,詳A2-05一層平面圖。
- (二)、一層平面圖補車道出入口無礙視線空間範圍標示,詳A2-05一層平面圖。
- (三)、補檢討本案高層廚房規劃防火區劃並設置防火門。
- (四)、本案裝飾性構造物依據北市都建字第1136163958號函補檢討透空率,詳A2-08四層平面圖-A2-11二十八層平面圖。
- (五)、地下室補地下層面積檢討列式及面積檢討框線,詳A2-01地下四層平面圖-A2-4地下一層平面圖。

二、自行變更項目:

- (一)、建築規模變更:為地上二十八層地下四層一幢一棟鋼骨造,詳A2-01地下四層平面圖-A2-12屋頂層各層平面圖。
- (二)、建築面積變更:為795.58平方公尺,詳A1-01面積表。
- (三)、建蔽率變更:為26.52%,詳A1-01面積表。
- (四)、總容積樓地板面積變更:為10123.85平方公尺,增額3.29平方公尺,詳A1-01面積表。
- (五)、總樓地板面積變更:為19353.95平方公尺,減額347.05平方公尺,詳A1-01面積表。
- (六)、工程造價變更:為495,074,041元,增額53,199,121元,詳A1-01面積表。
- (七)、建築物高度變更:為101.6公尺,詳A1-01面積表。
- (八)、立面變更。
- (九)、結構變更:業經國立台灣大學工學院地震工程研究中心114年9月19日114工震字第902號函變更設計審議核准在案
- (十)、總戶數變更:為106戶,詳A1-01面積表。
- (十一)、竣工期限變更:開工日起100個月內完工。
- (十二)、停車空間變更:
 - 1.法定汽車位:變更為104輛,詳A1-01面積表。
 - 2.法定機車位:變更為123輛,詳A1-01面積表。
 - 3.取消自設機車位,詳A1-01面積表。
 - 4.取消自設裝卸車位,詳A1-01面積表。
- (十三)、綠化設施變更:
 - 1.一層綠化面積變更:為1692.45方公尺,詳A1-05一層綠化平面圖。
 - 2.屋頂層綠化面積變更:為192.83方公尺,詳A1-06屋頂層綠化平面圖。
- (十四)、綠建築專章檢討報告書變更。
- (十五)、增加室內裝修平面圖,詳A9-01室內裝修平面圖(一)-A9-03室內裝修平面圖(三)。

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

114建字第0888號

第1次變更

變更概要

變更理由：

(十六)、其他

1. 門窗表變更：詳A6-01門窗表(一)-A6-05門窗表(五)。
2. 無障礙設施檢討變更：詳A1-09無障礙設施檢討圖(一)-A1-13無障礙設施檢討圖(五)。
3. 共專有平面變更：詳A1-16共有專用平面圖(一)-A1-18共有專用平面圖(三)。
4. 高層建築專章檢討變更：詳A1-14高層建築專章檢討(一)-A1-15高層建築專章檢討(二)。
5. 停車場通風設備變更：詳A7-01停車場通風設備平面圖。
6. 地下層電動車充電設備變更：詳A7-02地下層電動車充電設備圖(一)-A7-03地下層電動車充電設備圖(二)。
7. 安全維護平面變更：詳A8-01安全維護平面圖(一)-A8-03安全維護平面圖(三)。
8. 取消雜項工作物挖方：詳雜項工作物變更設計概要表。

(十七)、工程進度：於114年4月16日申報開工，工程進度0.00%。

(十八)、建造執照附表注意事項第56點變更為：「立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養3年及納入管理規約外，並額外提供36萬元（每月10,000元x12個月x3年）基金予管委會續管。」。

三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《114》年《7》月《25》日（法令適用日期：114年7月25日）。
2. 建築地點：北投區洲美里。
3. 實設空地《2204.08》平方公尺。
4. 結構專業技師：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《陳彥廷》結構工程技師。
5. 電機專業技師：《展延電機冷凍空調技師事務所》，技師：《吳清章》電機冷凍空調技師。
6. 其他專業技師：《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。
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. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 前次已設置型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。
11. 昇降機《3》部。
12. 建築物於未架增、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。
13. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局114年9月8日府都設字第1143034286號函完成都市設計審議變更設計程序。
14. 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384.77平方公尺，屋頂平臺綠化面積為192.83平方公尺。
15. 本案為【113年5月1日前未取得建造執照之本市轄內非本府所屬之公有新建建築物】，依本府113年1月22日府授都建字1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達I+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

114建字第0888號

第1次變更

變更概要

注意事項：

16. 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40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)、(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積192.83平方公尺)應檢具相關資料併圖說查核。
17. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心114年9月19日114工震字第902號函完成結構變更委託審查。
18. 本案依「防火避難綜合檢討執行要點」第7點規定，有關防火避難綜合檢討報告書認可之相關文件於申報放樣勘驗前補送，如未依規定辦理，本局保有建照廢止權，另起進入於領得建造執照後應依防火避難綜合檢討執行要點第7點第2項規定送原評定專業機構查核，經原評定專業機構查核與評定內容相符並函復准予備查，始得申報放樣勘驗。
19. 依台北市政府114年9月8日府都設字第1143034286號函說明三、有關本府113年12月30日府都設字第1133053327號函說明二、(三)列管事項變更為：「立體綠化綠管部分除原定於竣工後認養3年及納入管理規約外，並額外提供36萬元(每月10,000元x12個月x3年)基金予管委會續管。」，其餘列管事項仍依原核定函辦理。

114. 12. 03

3/3

【附件十三】履約擔保相關證明文件影本



國泰世華銀行
Cathay United Bank

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」查、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，茲證明起造人樺輝建設股份有限公司（即委託人）興建之建案（基地座落：臺北市北投區新洲美段 100、101 地號，建照號碼：**114 建字第 0888 號**，下稱「本建案」），已與國泰世華商業銀行（下稱「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（但不包含所有權登記款及交屋款），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，本行係基於完成信託目的為優先考量，協助委託人辦理未完工程之後續協調處理事宜，惟此不應解釋為本行之義務。
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，委託人應告知且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，並同意本行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，且同意本行得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受本行委任處理事務之第三人。但除法令、「中華民國信託商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密



國泰世華銀行

Cathay United Bank

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。買方應於每次繳款後自行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或與其得悉之實際資訊是否相符。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，或發現委託人有違反預售屋履約擔保機制相關規定之情事，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及信託報酬、處理信託事務等必要費用後所餘之款項)，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 郭明鑑

上代理人：信託部協理 陳美娟

統一編號：04231910

地 址：臺北市信義區松仁路7號1樓



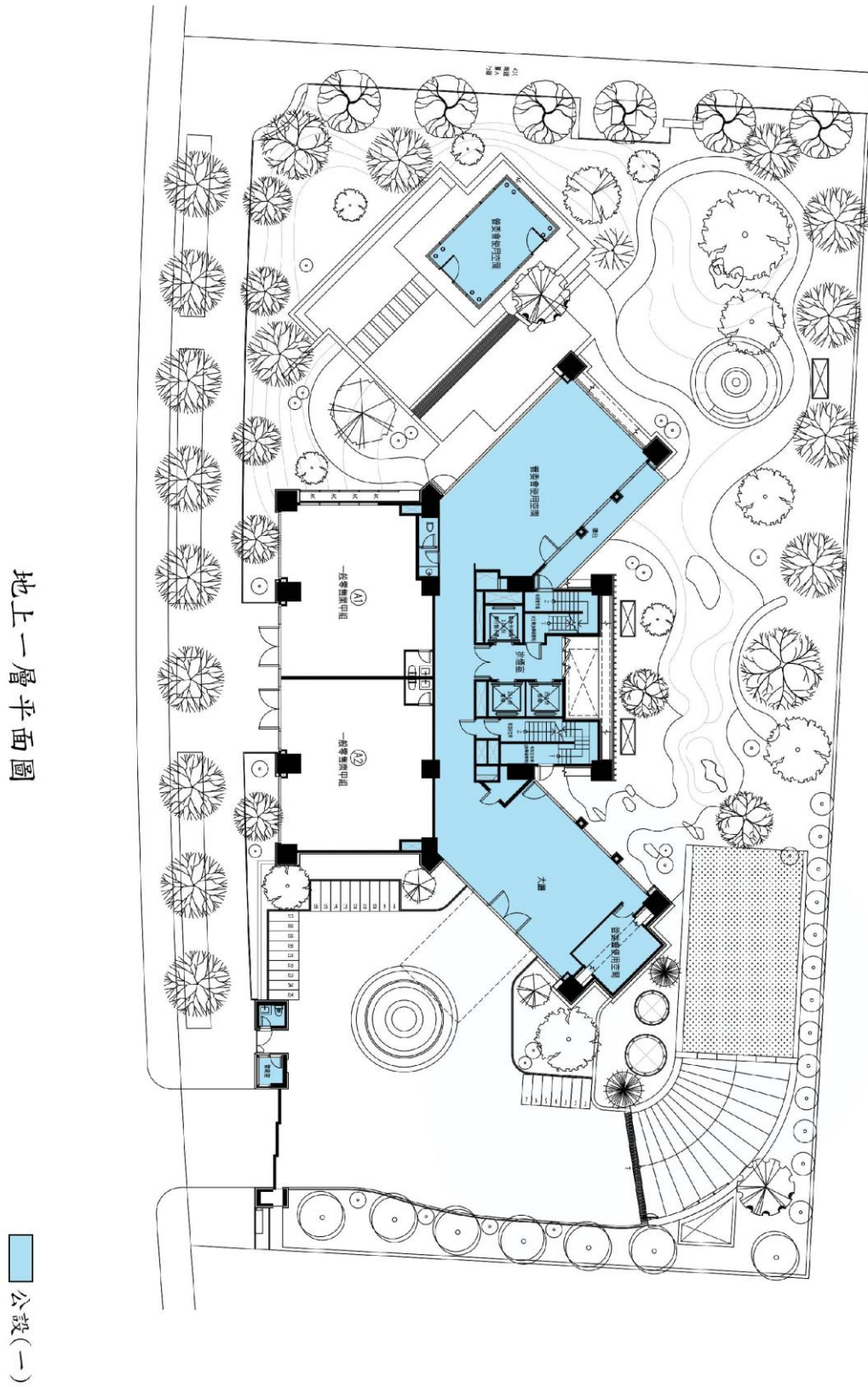
中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

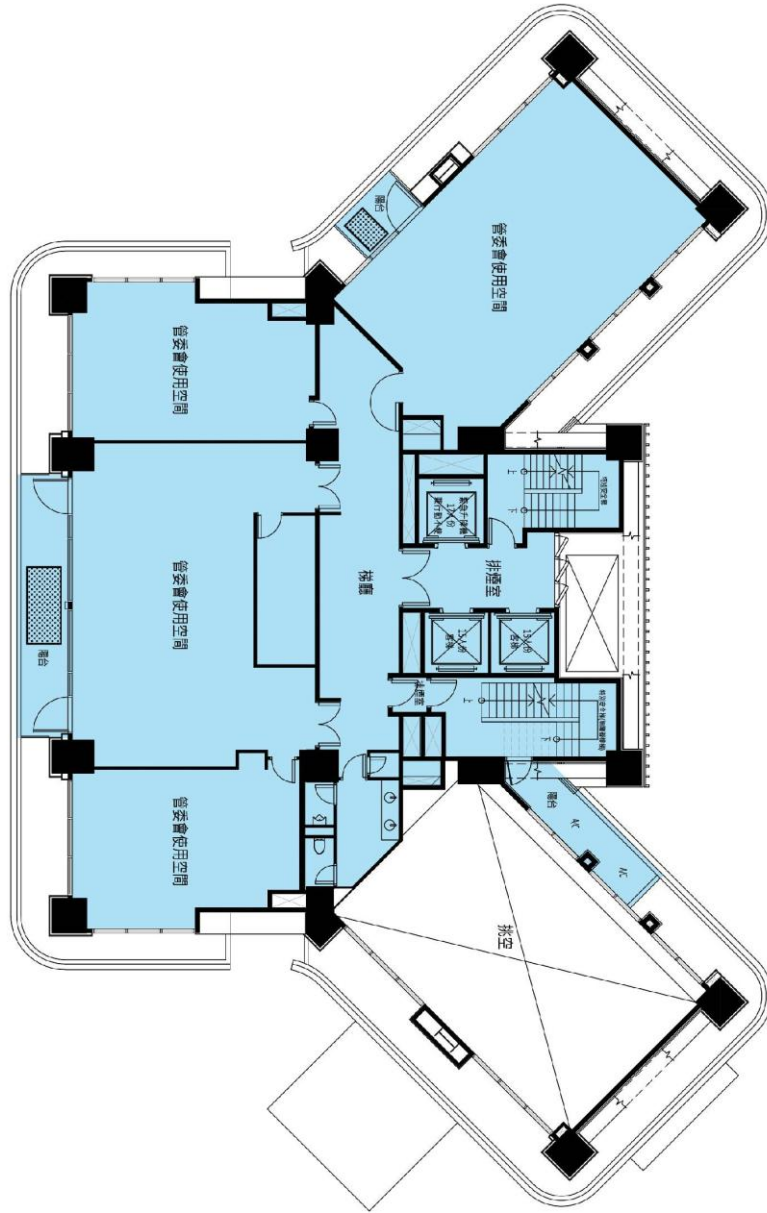
第 2 頁，共 6 頁

【附圖一】 本戶房屋平面圖

【附圖二】 汽車停車空間平面圖

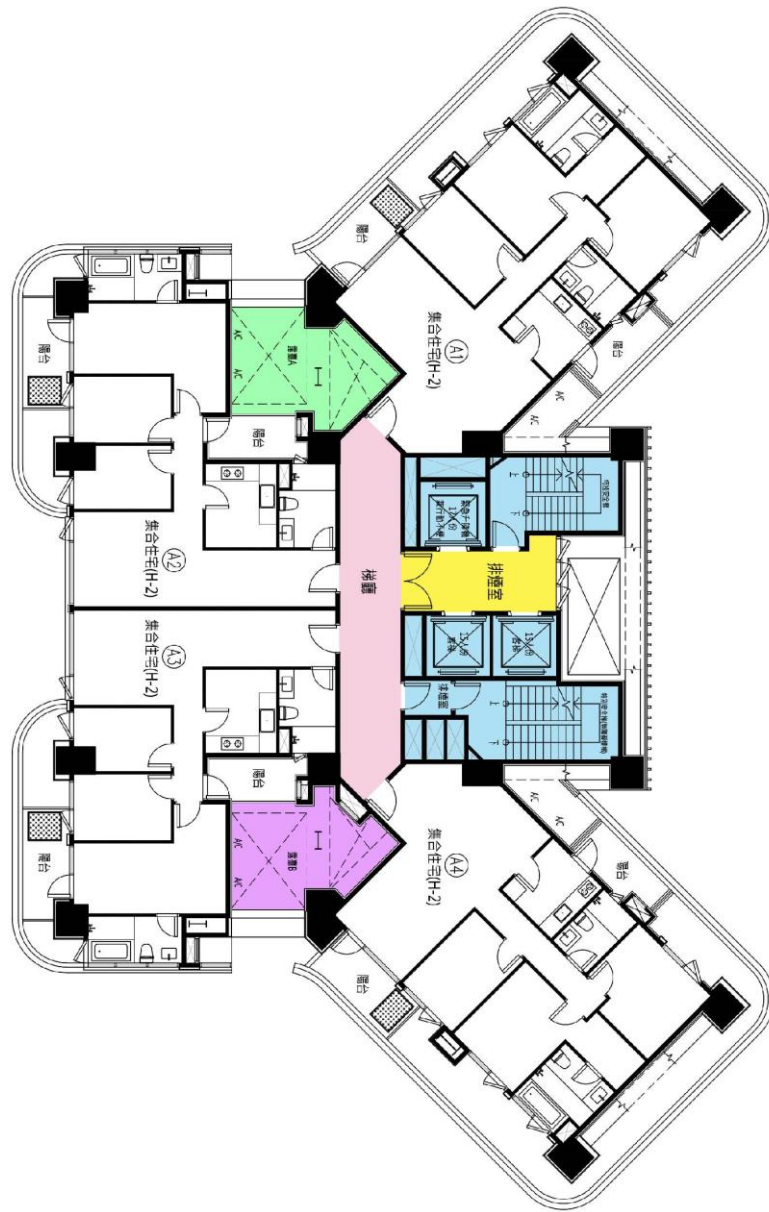
【附圖三】 各樓層約定專用分管示意圖





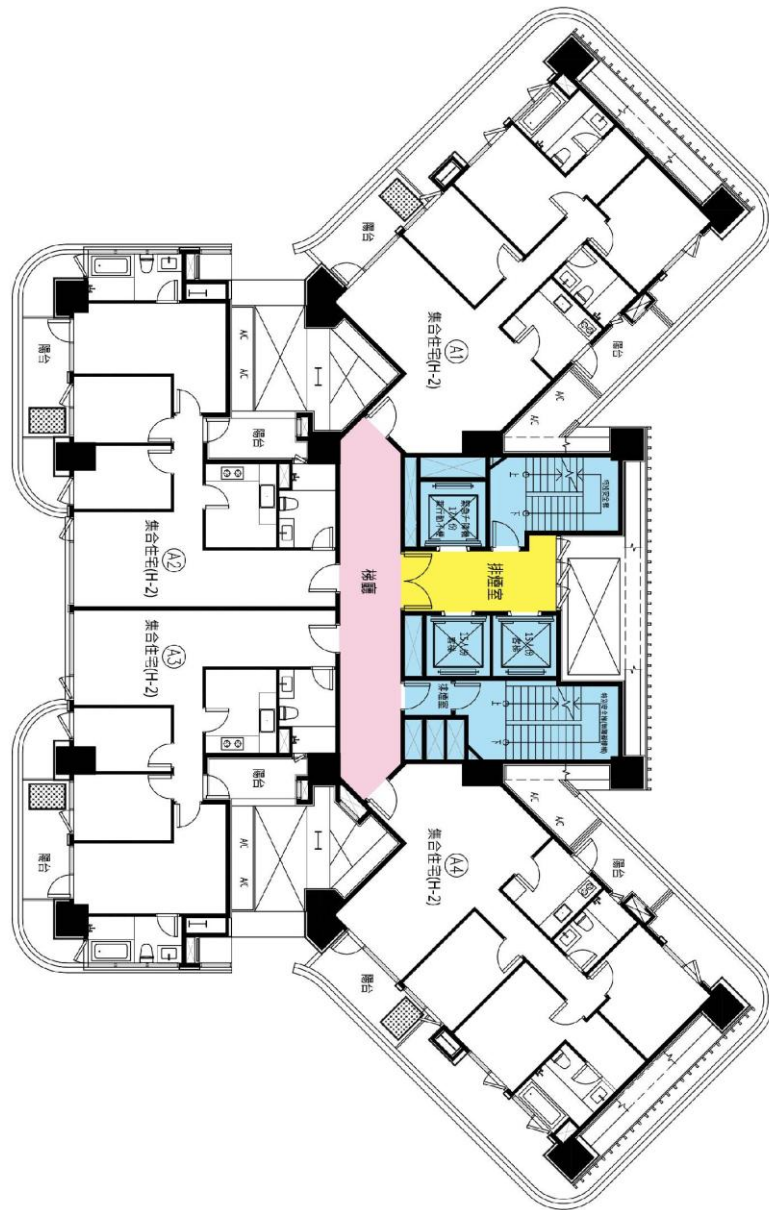
地上二層平面圖

■ 公設(一)



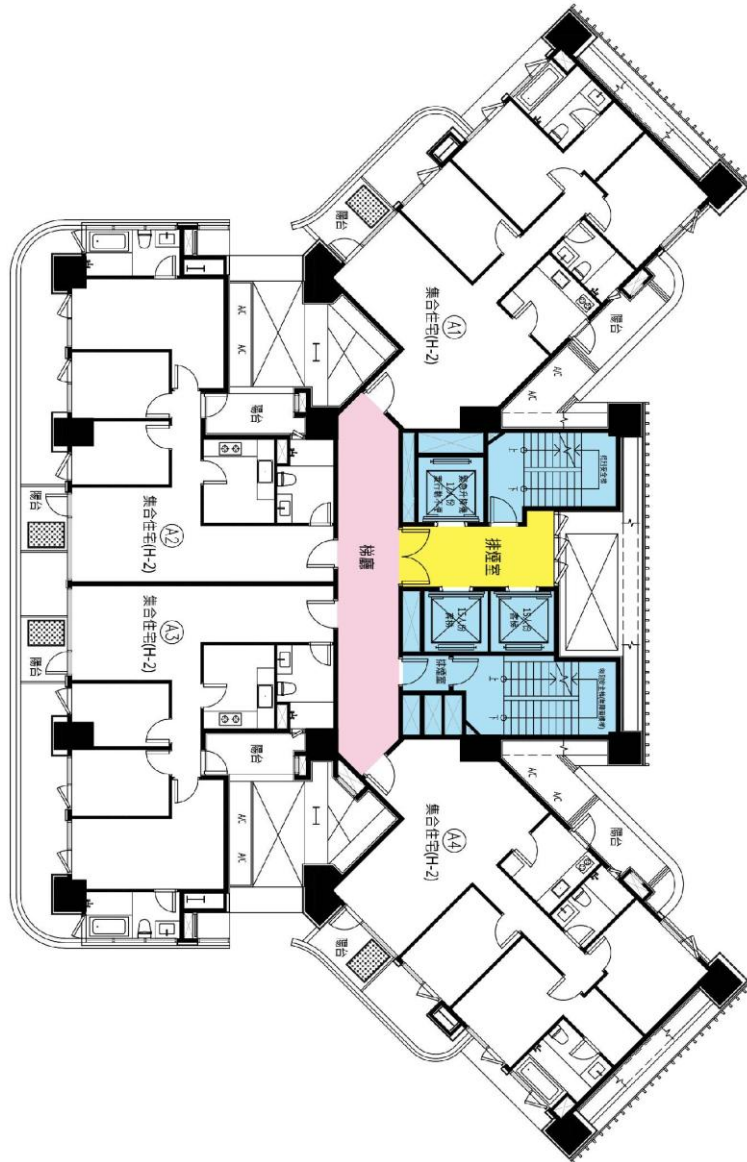
地上三層平面圖

- 公設(一)
- 公設(三)
- A2-3F 約定管理使用
- 公設(二)
- A3-3F 約定管理使用



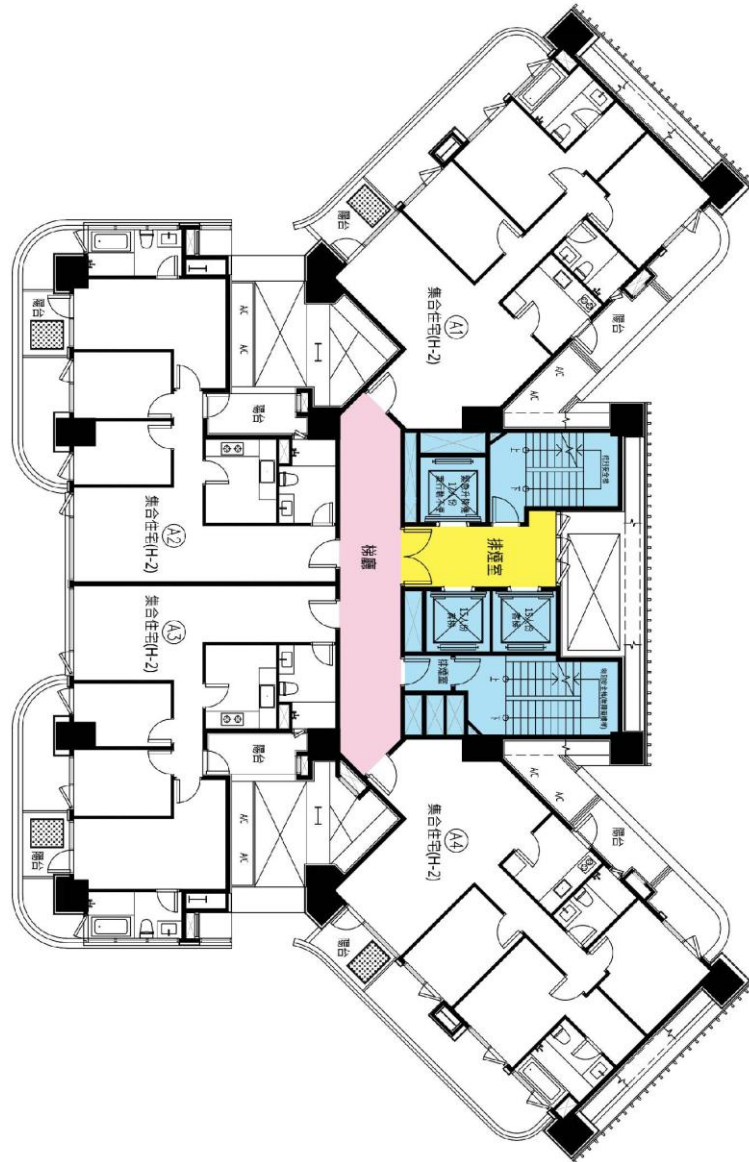
地上四層平面圖

- 公設(一)
- 公設(四)
- 公設(二)



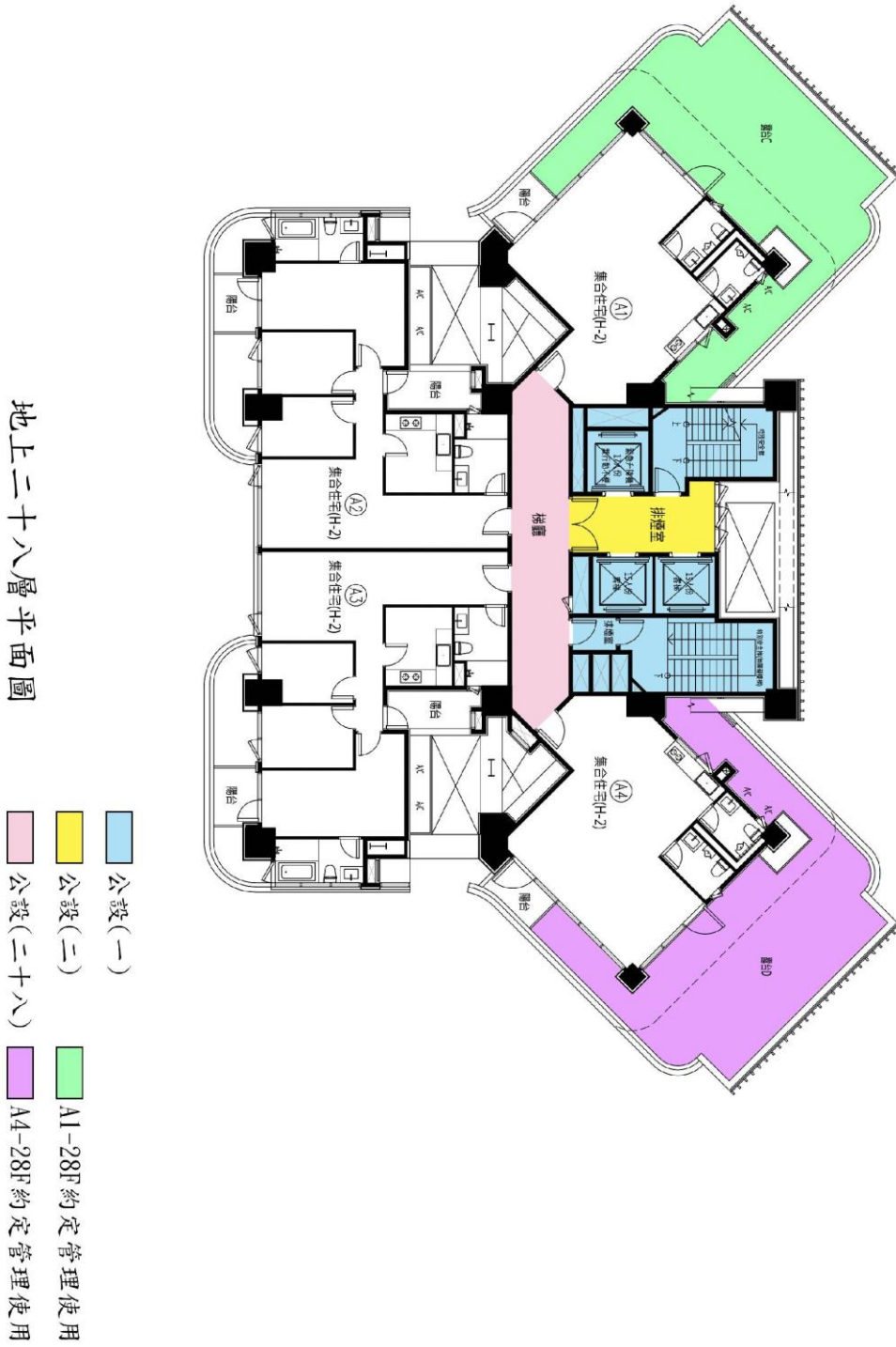
地上五至二十七層平面圖

- 公設(一)
- 公設(五~二十七)
- 公設(二)



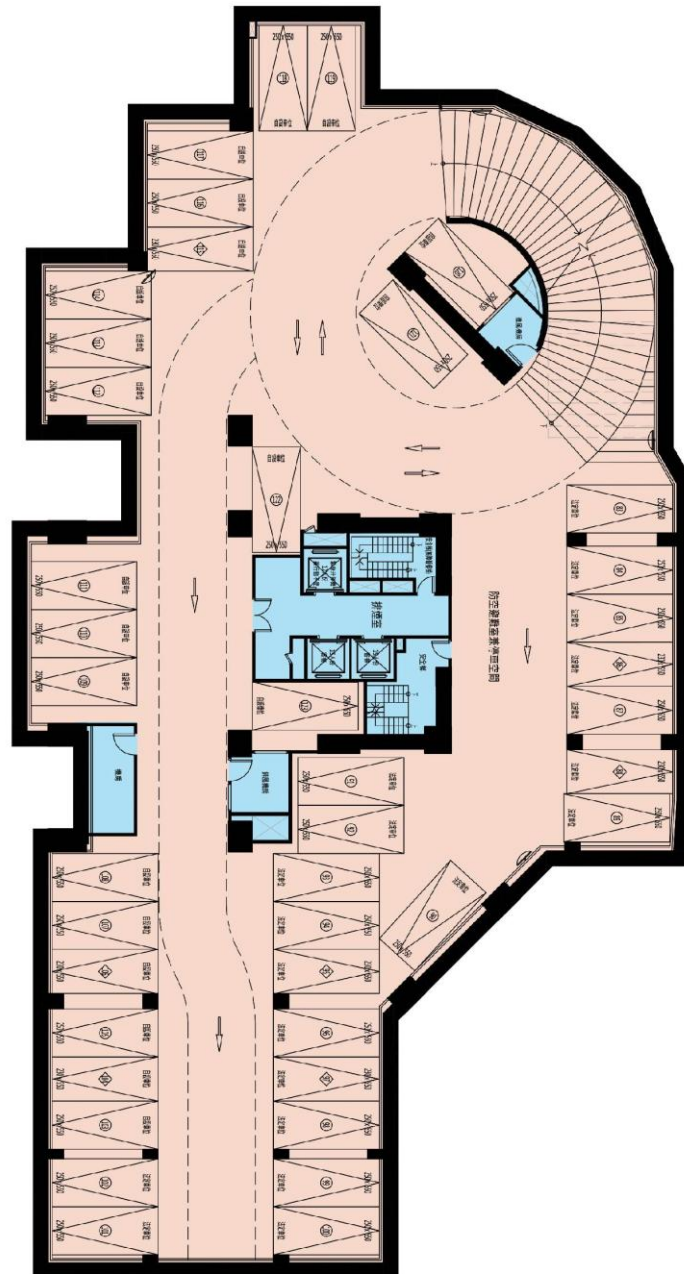
地上六至二十六層平面圖

- 公設(一)
- 公設(六~二十六)
- 公設(二)



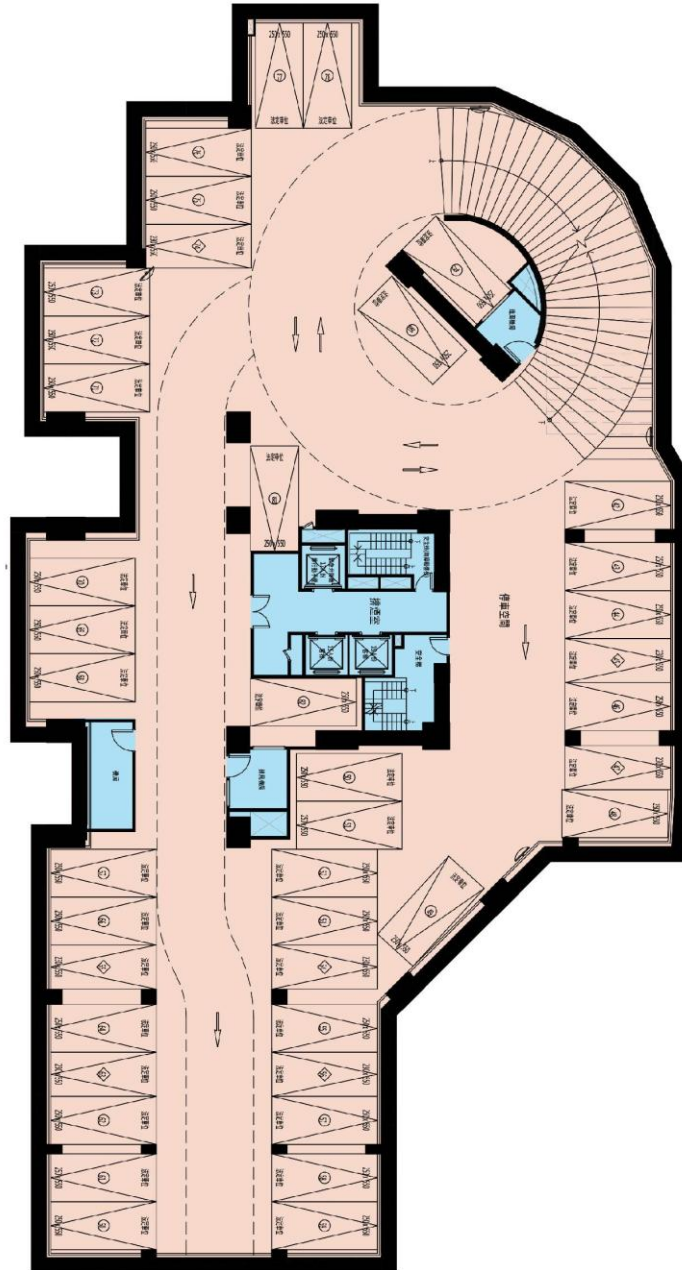
地下二層平面圖

- 公設(一)
- 車公



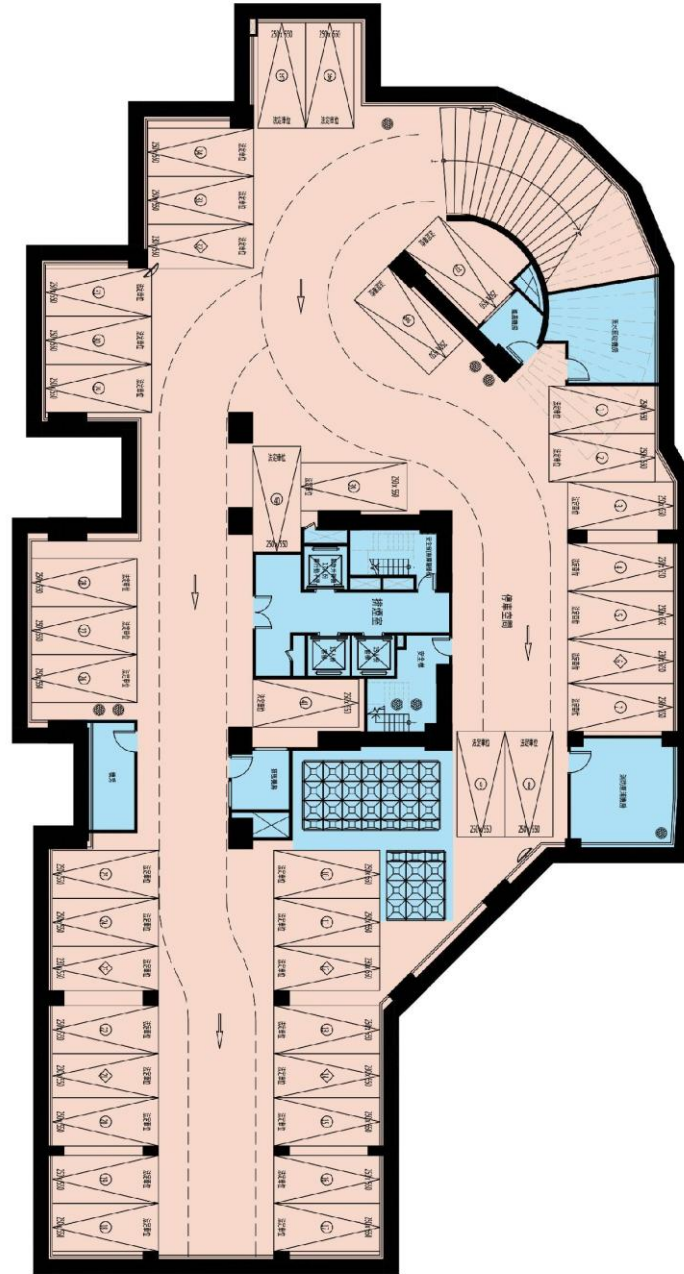
地下三層平面圖

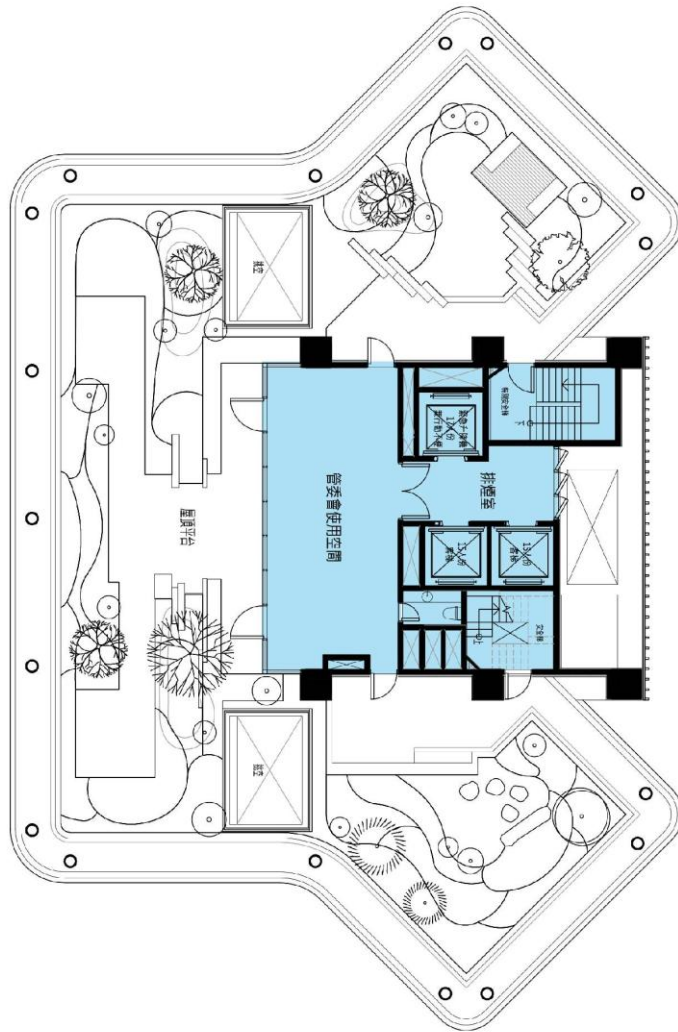
- 公設(一)
- 車公



地下四層平面圖

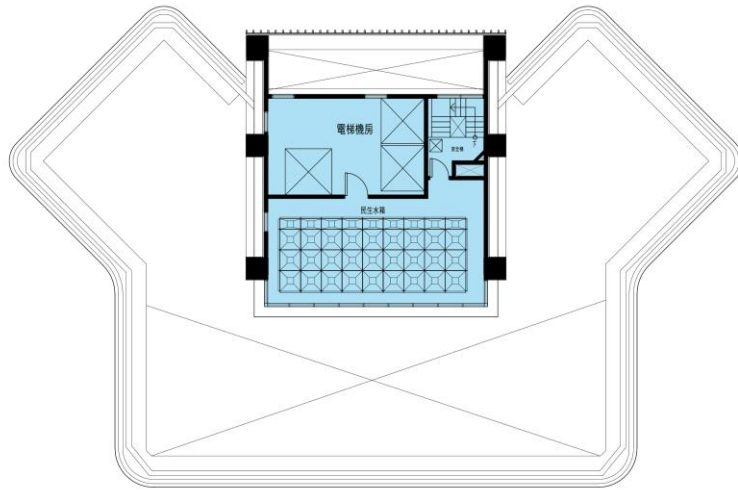
- 公設(一)
- 車公





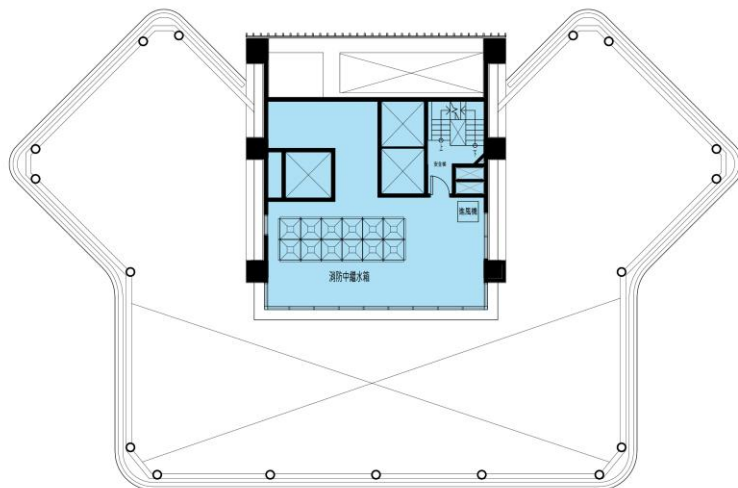
屋突一層平面圖

■ 公設(一)



屋突三層平面圖

公設(一)



屋突二層平面圖

公設(一)