

聯上和煦

不動產預定買賣契約書

不動產預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人

賣方：聯上開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)
茲為「聯上和煦」房屋土地買賣事宜，雙方同意訂立本不動產預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)，甲方對本契約條款業已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，並經雙方合意訂立條款如下，以資共同遵守。

甲方確認完成審閱簽章：_____

乙方確認完成審閱簽章：_____

第一條 乙方對廣告之義務

乙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、房屋及汽車車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

台北市北投區新洲美段 77 地號共 1 筆土地(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，面積共計 1136.71 平方公尺(343.85 坪)，使用分區為第三種住宅區(特)。

二、房屋坐落

同前述基地內新建大樓，地下三層、地上十一層之「聯上和煦」編號_____戶_____樓(共計壹戶)，為台北市政府主管建築機關(都市發展局)核准民國 114 年 2 月 27 日 114 建字第 0045 號建造執照(建造執照影本詳【附件一】暨核

准之該戶房屋平面位置圖如【附圖一】)。

三、停車位性質、位置、型式、編號

(一) 甲方購買之停車位屬 法定汽車停車位 自行增設汽車停車位為地下第____層平面式汽車停車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，其車位規格詳第三條(每部停車位面積占停車空間比例之計算式為____坪/398.14 坪=____%)，該停車位位於共有部分且無獨立權狀，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，依停車位面積占共有部分總面積之比例計算之(其計算式為____坪/865.72 坪=____%)如【附件三】(建造執照核准之該層汽車車位平面位置圖如【附圖二】)。

(二) 汽車停車位面積為車位、車道及其必要空間等，其所有權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部分持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。

(三) 甲方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放車輛之用，不得作為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓之住戶管理規約(草約)，管理使用所購停車位。

(四) 甲方購買之停車位屬自行增設者，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。

(五) 甲方如購買「無障礙停車位」，不論是否具有資格證明，均有使用、收益、處分該停車位之權利，並應遵守政府相關法令規範、本大樓管理規約等規定，甲方均無異議。

第三條 房地出售面積及認定標準暨停車位規格與面積 (黏貼)

(本頁黏貼)

一、土地面積

戶別	土地持分面積	應有權利範圍
	平方公尺(坪)	1 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_____平方公尺(_____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

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、汽車停車位規格與面積

車號型式	車位規格			含車道及其他必要空間面積共計	
	長	寬	高	平方公尺	坪
平面車位(大)	550 cm	250 cm	210 cm	平方公尺	坪
平面車位(小)	550 cm	230 cm	210 cm	平方公尺	坪
無障礙車位	600cm	350cm	210cm	平方公尺	坪

註：停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

第四條 契約總價

本契約房地買賣總價款為新臺幣(以下同)_____元整(如附件二:不動產付款明細表)。

一、本契約房地(不含汽車停車位)總價款_____元整，包含：

土地款_____元整。

房屋款_____元整。(含稅)

房屋款項目(不含車位)	金額(含稅)	專有部分金額(1+2)
1. 主建物部分		
2. 附屬建物陽台部分		
3. 共有部分		

★附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

二、本契約房屋之_____號汽車停車位總價款_____元整。(含稅)

甲方：_____ 簽章

第五條 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，係指：

- (一) 地下一~三層：不具獨立權狀之停車空間、機車位、無障礙安全梯、無障礙兼緊急昇降機、管道間、台電配電場所、電表室、發電機房、垃圾處理機房、日用水箱、電信機房、消防泵浦室、雨水機房、防空避難室兼停車空間。
- (二) 地上一層：車道、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、一般昇降機、無障礙昇降機、管道間、門廳、梯廳、管委會使用空間、管委會儲藏室。
- (三) 地上二層至地上十一層：無障礙戶外安全梯、戶外安全梯、一般昇降機、無障礙昇降機、管道間、梯廳。
- (四) 屋突：一般昇降機、無障礙昇降機、梯廳、管道間、電梯機房、水錶室、消防水箱、屋頂水箱。
- (五) 其他依法令應列入共有部分之項目()。

二、 本「聯上和煦」共有部分總面積計 2861.87 平方公尺 (865.72 坪)；專有部分總面積計 2775.88 平方公尺 (839.70 坪)。

前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「聯上和煦」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 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，甲方得解除契約。
- 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，四捨五入至小數點第二位。

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予「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。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一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。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)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。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

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

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

一、 付款，除簽約款及開工款(本案無開工款)外，應依已完成之工程進度所定不動產付款明細表詳【附件二】之規定於工程完工後繳款，其每期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，甲方同意一次給付。

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、 甲方同意於接獲乙方繳款通知七日內，依甲方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即

期支票如數一次繳清。

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清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十七條違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 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)本建物地下層共三層，總面積 1704.21 平方公尺 (515.52 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 1316.17 平方公尺 (398.14 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。
- (二)甲方同意本建物地下一層機車位 34 位，供本社區全體區分所有權人共有，使用、管理、維護及收費辦法由管理委員會統籌辦理。
- (三)本建物地下層汽車停車位共 35 位，包括 32 個大車位、2 個小車位及 1 個無障礙車位，其持分共有之汽車停車空間面積分別登記於該戶之共有部分面積內。
- (四)購買本建物地下室各層停車位者(包括但不限於無障礙車位)個別持分之，並按【附圖二】所示位置編號擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。甲方並了解停車位以停車使用為原則不得移做

其他用途，且購買汽車停車位之承購戶同意其日後得依法令將本車位售予本社區內其他區分所有權人或隨同本社區內房地所有權一併出售。

- (五) 甲方就所購房屋及地下層停車位所有權出售移轉、或出租、出借或因其他原因使他人占有時，甲方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受甲方依前款之分管約定及本大樓「住戶管理規約(草約)」所應負之義務。
- (六) 未購買車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買者承諾放棄使用汽車停車位，不得對地下室之汽車停車位有任何使用管理權等。
- (七) 本契約地下三層為防空避難室兼停車空間，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。甲方並同意以本契約為分管之意思表示，不另立協議。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部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。

- 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於住戶管理規約(草約)訂定之。

第十條之一 分管約定

- 一、為維護全體住戶之權益，甲方在任何情形下，均不得以任何方式佔用共有區域；而公共設施係由全體區分所有權人依法令規定決議管理及使用方式。
- 二、甲方同意本社區以下戶別相鄰之露臺，依現行法令不能辦理不動產所有權登記，基於私密性之尊重及安全考量，由該戶之區分所有權人自行合於法令管理、維護、使用。
約定專用範圍如下：
 - (一)位於二樓之 A 戶相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
 - (二)位於八樓之 E 戶相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
 - (三)約定專用部分之修繕、管理維護費用由約定專用人負擔。除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外(如：緩降機、洗窗設備…等)，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- 三、本社區各房屋區分所有權人所組成之管理委員會，應依公寓大廈管理條例之規定於管理規約(草約)列明本條之各項約定，以保障各區分所有權人相互間之財產權。
- 四、本分管約定應由甲方於移轉本件標的時以書面告知其後手之繼受人，並告知該繼受人於移轉本件標的時應以同一告知方法告知其繼受人，各繼受人應負輾轉告知其後手繼受人之義務，以延續拘束所有各該繼受人，由所有各繼受人受讓及承擔本分管約定之權利及義務。

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【附件四】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙

方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、乙方建造本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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依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民國 115 年 06 月 30 日前開工，民國 121 年 08 月 17 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、本社區外水、外電、天然瓦斯(住宅 A、D、E 戶)、電信等配管及埋設工程，其接通供應之日期悉依各該公用事業機構作業程序而定，不受本條完工期限之約束。
- 三、乙方如逾第一項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、甲方變更設計

- (一) 甲方申請設計變更範圍以室內隔間及裝修為限，不得違反法令、不影響施工進度、上下樓層及其他共有人之利益，另其他有關本大樓之立面外觀、消防設施、管道間、結構、公共設施等，亦不得要求變更。
- (二) 可變更之項目：室內(係指陽台或露台以內，但不包含陽台或露台)之隔間與設備。
1. 室內隔間(浴室及廚房僅限水區範圍內)變動，門框、門扇移位。
 2. 增減插座、開關。
 3. 於水區內增減給水配管(如水龍頭)。
- (三) 配合政府分戶樓板之衝擊音隔音構造，全戶降躁地板(不含浴室鋪設磁磚區域)，為不可變更或點交材料。
- (四) 若因甲方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，乙方無法配合辦理建造執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水表、電表、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀點交。
- (五) 甲方辦理變更設計以一次為限，且應於乙方指定之期限內為之，逾期不予受理。如甲方以口頭提出或電話通知者，對乙方不生任何效力；辦理變更時，甲方須親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建築法令之規定。
- (六) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳，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日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，甲方倘未能於乙方所訂期限內完成圖面簽認及繳清追加款項金額，則依原圖施工。

(七)如甲方簽約時已逾乙方可辦理工程變更之期限，乙方有權不辦理工程變更，且甲方同意接受依乙方原規劃施工結果。

二、乙方變更設計

(一)本社區大樓內外之公用事業設備，即水錶、電錶、台電配電室、供水設備、電信設備、弱電設備、消防設備、瓦斯供氣設備等之錶位及線路鋪設位置，均由乙方依主管機關核准之設計圖說按圖施工，若公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置需另行變更設計時，甲方同意依其變更設置。

(二)本大樓之建造執照，若嗣後因法令或主管機關要求或規劃設計之變更或限制而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意乙方得依政府法令變更後法規規定方式變更規劃設計及所有權登記，並依本契約第六條約定辦理。

(三)雙方並同意以主管機關最終核定之建造執照圖說施作。

第十四條 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(住宅A、D、E戶)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。

- 三、甲方充分知悉本案規劃為便利日後維護檢修，局部室內水、電、通風管路會經由平頂版下採用明管方式設置，不另施作天花板包覆，驗收時不得視為瑕疵。
- 四、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因皆屬天然生成，又因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材花色，應以施工當時所採為準。
- 五、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)由乙方負擔；達成天然瓦斯(住宅 A、D、E 戶)配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

第十五條 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、乙方違反前二項之規定，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為本契約所載銀行貸款期款全額之本票予乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本契約房地之產權移轉登記及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，甲方同意按乙方通知時間內，將有關證件連同稅費繳交乙方或乙方指定之地政士統籌辦理。

六、本條移轉登記及實價登錄申報之辦理事項，甲方同意授權乙方代刻印章乙枚，乙方應於交屋時返還，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由甲方簽訂「代刻印章授權書」乙份，詳如【附件五】，授權乙方使用。

七、本房屋辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本契約房屋評定現值為移轉申報之價值。

八、第一項、第二項之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十六條 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，甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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、設備使用維護手冊、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，並簽署交屋切結書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，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，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 五、甲方不得於交屋手續未完成前自行施工，若因此而發生民、刑事責任悉由甲方負責。交屋時甲方未全部完成交屋手續，甲方不得自行遷入或裝修房屋，如違反上述約定時應負法律上竊佔之責。
- 六、甲方同意於交屋日後如因裝潢需變更室內外牆壁(另含陽台、露臺、雨遮)及水電管線位置，不得涉及建築物外觀、

結構、管道間，並不得有危及公共安全及損及鄰房權益情事，否則概由甲方自行負民事、刑事責任；針對建築物樓層內之裝修，應遵守建築法令及管理規約(草約)之規定。

第十七條 共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於成立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、管線圖說、預拌混凝土切結暨品質保證書及無輻射污染證明書等資料，移交之。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。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本戶房屋部份
 - (一)本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於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，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，未涉及結構之防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
 - (二)前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權

利。

(三)除外條款：若其損壞係正常耗損，包括但不限於：水電開關、燈具之損耗、壁面之污損或伸縮細紋等。另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)以及植栽維護應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。

(四)交屋後無論任何一戶之修繕倘需由甲方室內進行修繕時，依公寓大廈管理條例第六條第一項第二款之規定，甲方應同意修繕者進入室內進行修繕，惟該修繕者應負責修復因此所破壞之部分，並清理現場回復原狀。但該戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線孔、維修口等，甲方同意不設置固定裝潢之物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，應由甲方自行負責修復。

二、本大樓之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機、園藝植栽、燈具等)，自管理委員會完成點交日起，保固一年；保固期間，甲方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如燈泡更換、油料添加、消耗品、植栽養護、電梯維養、使用耗損之修護等)。

第十九條 貸款約定

一、辦理貸款：

(一)第四條契約總價內之銀行貸款部分新臺幣___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，甲方同意另行簽立自洽貸款切結書，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，並由承貸金融機構同意將約定貸款金

額於房地所有權移轉完成時撥付乙方，逾期依本契約第九條逾期付款之約定辦理。

- (二) 甲方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，應與承貸金融機構共同簽立乙方所提供之撥款委託書予乙方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、乙方或乙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，由乙方直接向承貸金融機構領取或撥入乙方指定之銀行帳戶。
- (三) 甲方應簽立與銀行貸款金額同額之擔保本票予乙方，乙方保證該本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作其他用途。乙方應於甲方繳清本契約所載之一切應付款項後，將擔保本票返還甲方。

二、未如期辦理貸款：

甲方中途不辦貸款或甲方向金融機構表明拒絕貸款者，或因可歸責於甲方事由未依乙方通知期限辦理貸款手續，或甲方未如期辦妥一切貸款手續者，視同不需辦理銀行貸款。

三、貸款不足額：

第一項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，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。

四、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。利息以乙方代為洽定辦理之貸款銀行利率或甲方自行辦理貸款實際利率孰低為準。

第二十條 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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第廿一條 房地轉讓條件、共同承買

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

二、 符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、 前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，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。

四、 除本契約另有約定外，甲方未完成交屋手續前，不得以基

於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，乙方得請求損害賠償。

- 五、 甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定_____為送達代收人者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。

第廿二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載交屋日為準，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宗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。

第廿三條 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，但甲方未依第十五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、公證費用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。

第廿四條 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，甲方同意遵守「聯上和煦」之約定，並同意由乙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乙方代管。甲方同意，自使用執照取得至管理委員會成立或選任管理負責人前，由乙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、代管期間費用支出：

本社區各項公共事務及公共設施之操作與維護、公共水電、物業管理、駐衛保全等之使用，所需費用應由全體住戶公平分攤。甲方同意前述所需費用應全數由本社區全體區分所有權人所繳納之「社區管理費」支應。

三、公共基金由乙方提撥(依據公寓大廈管理條例施行細則第六條標準計算之)，於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共有部份、約定共有部份與其附屬設施設備後向台北市政府主管機關報備，由公庫代為撥付。

四、甲方於完成交屋後，有裝潢房屋之必要時，應繳納裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整及預繳六十日每日新臺幣貳佰元之清潔費及地下室卸貨區之公共區域(梯廳)裝潢保護費用(費用計算由全體住戶共同分擔)予乙方或物業管理公司，且出具切結保證不損及他人財產或公共設施及無危害

公共安全及違反住戶規約及相關法令情事等，始得進行裝修工作。待裝潢完成後確實並無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經乙方工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施前，其裝潢包商仍需接受乙方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。

- 五、本社區各樓禁止甲方及其繼受人、承租人或其他使用人在大廈範圍內經營工廠、洗車場、汽機車維修及其販售場、舞廳、酒店、啤酒屋、按摩指壓、賓館旅社、觀光理髮廳、神壇、壽器店、葬儀社、賭博性電玩、色情場所、宗教聚會場所並禁止開設違反政府禁令之一切場所或從事該禁令之行業，及其他足以影響鄰居身心健康、生活品質、違反公序良俗或經區分所有權人會議決議不得經營之相關行業。甲方如有轉讓或出租時，應告知並約定受讓人、承租人或繼受人受本條款之約束。
- 六、為提升大樓居住品質、美觀及確保散熱、排風功能及設備之維護，甲方同意各樓層各戶(含公設)空調室外機，統一按乙方規劃之位置予以裝置(詳附圖一)，並同意日後不得擅自變更或透過區分所有權人會議，決議變更設置位置。
- 七、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，甲方可自行於交屋後向台電及電動車廠商申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，並經管委會統一規定辦理。
- 八、本建築物於乙方取得候選(銀級)綠建築證書及(銀級)綠建築標章後應將相關規定移交管理委員會辦理後續管理維護作業。
- 九、主管機關及建造執照特別註記事項摘要告知及其他特約條款：

- (一)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。
- (二)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約中。
- (三)起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，乙方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- (四)本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承購戶應依原核定用途使用，一般零售場所不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，乙方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」
- (五)(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽台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。
- (六)若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施)。
- (七)乙方應依建築技術規則設計施工編第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。
- (八)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。

- (九)本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
- (十)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」應達1級能效標準。
- (十一)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供25萬2,000元(每月10,500元×12個月×2年)基金予管委會續管。
- (十二)屋頂及露台透空遮棚部分，不得擅自加蓋或作為他用；另空調主機應整併至建築內部之機房設置，不得附掛於建築物立面或附掛相關設備影響原建築風貌。

第廿五條 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。

第廿六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款無息計算退還甲方。

第廿七條 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、甲方依第一項或第二項解除契約時，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。
- 五、甲乙雙方當事人除依第三、四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿八條 通知及送達處所

甲、乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本契約所載通訊地址以掛號信函之方式郵寄，一方如有變更地址連絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第廿九條 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。

第三十條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑。
- 二、本契約之相關附件(圖)視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 三、本契約含附件，共計 _____ 頁，甲、乙雙方同意不加蓋騎縫章。

第三十一條 未盡事宜之處置

- 一、如有未盡事宜，始依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。
- 二、本契約之一切規定對甲、乙雙方權利義務之受讓人、繼承人、承受人、承租人、使用人與佔有人具有同等效力。如本契約之甲方為未成年人時，其法定代理人對甲方依本契約所載之一切義務應負連帶責任。
- 三、本契約簽立時，甲方如為未成年人，應由其法定代理人代為或代受意思表示，其依約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。如涉及贈與時，所衍生之稅費由甲方及其法定代理人自行負擔。

第三十二條 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。

附圖及附件：

一、附圖

- 附圖一 房屋平面位置圖
- 附圖二 汽車車位平面位置圖
- 附圖三 壹層、約定專用平面圖

二、附件

- 附件一 建造執照影本
- 附件二 不動產付款明細表
- 附件三 停車空間面積計算方式
- 附件四 建材設備表
- 附件五 代刻印章授權書
- 附件六 代辦貸款委託書
- 附件七 「聯上和煦」住戶管理規約(草約)
- 附件八 個人資料保護法第八條事項受告知聲明書
- 附件九 不動產開發信託告知書影本

立契約書人

甲 方

姓 名：

身分證字號：

連絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

(未填寫者視為同戶籍地址)

乙 方

公司名稱：聯上開發股份有限公司

法定代理人：蘇 永 義

統一編號：22659295

地 址：臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

電 話：(02)2722-9898

經紀人證號：

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附圖一 【房屋平面位置圖】



二層平面圖

- 共有部分
- 室外機擺放位置
- A戶約定專用

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



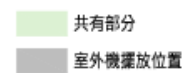
三層平面圖

共有部分
 室外機擺放位置

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



四、六層平面圖



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



五、七層平面圖

共有部分
 室外機擺放位置

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



八層平面圖

- E戶約定專用
- 共有部分
- 室外機擺放位置

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



九層平面圖

共有部分
室外機擺放位置

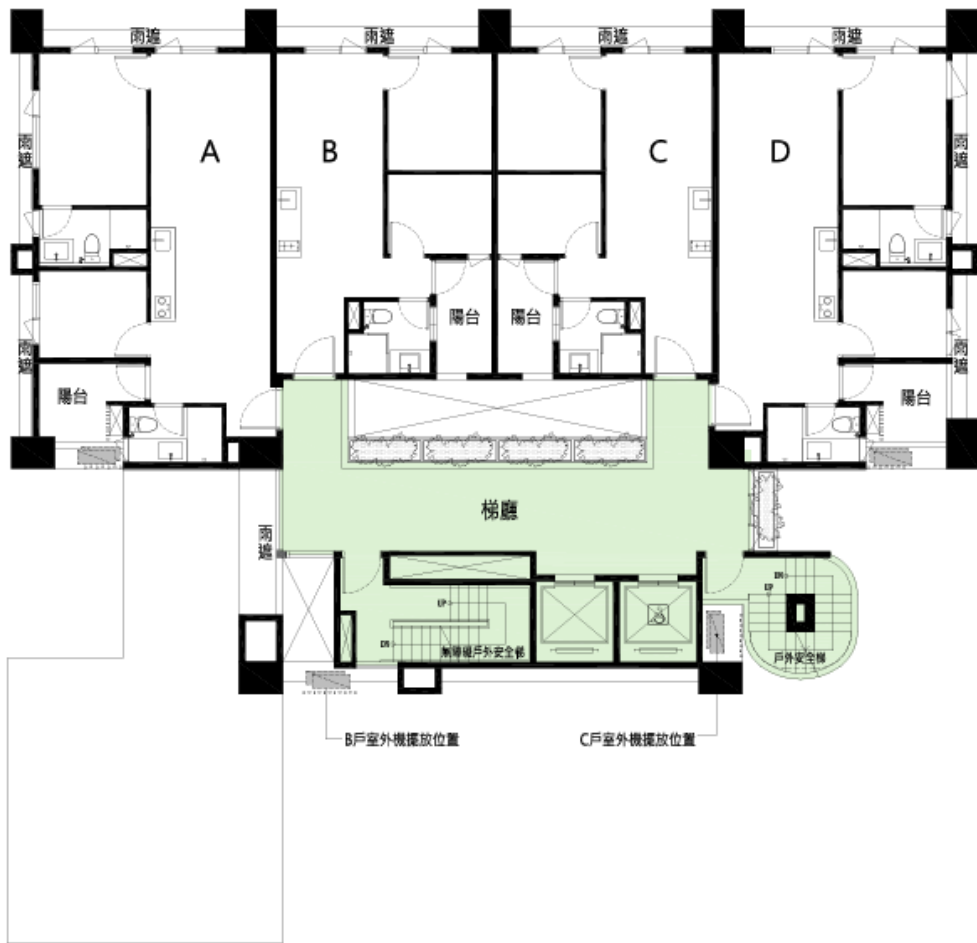
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十層平面圖

共有部分
室外機擺放位置

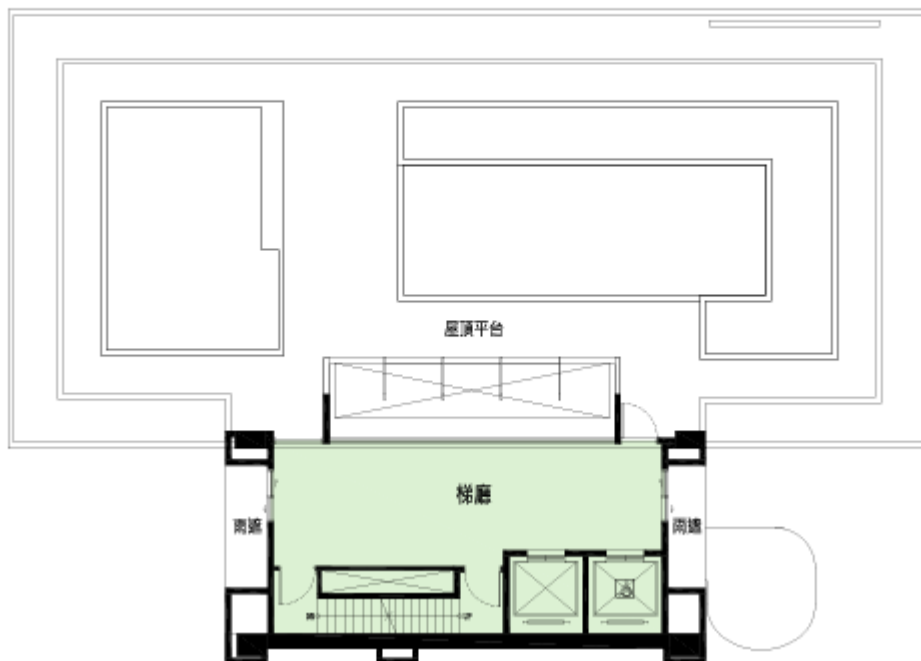
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



十一層平面圖

共有部分
 室外機擺放位置

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

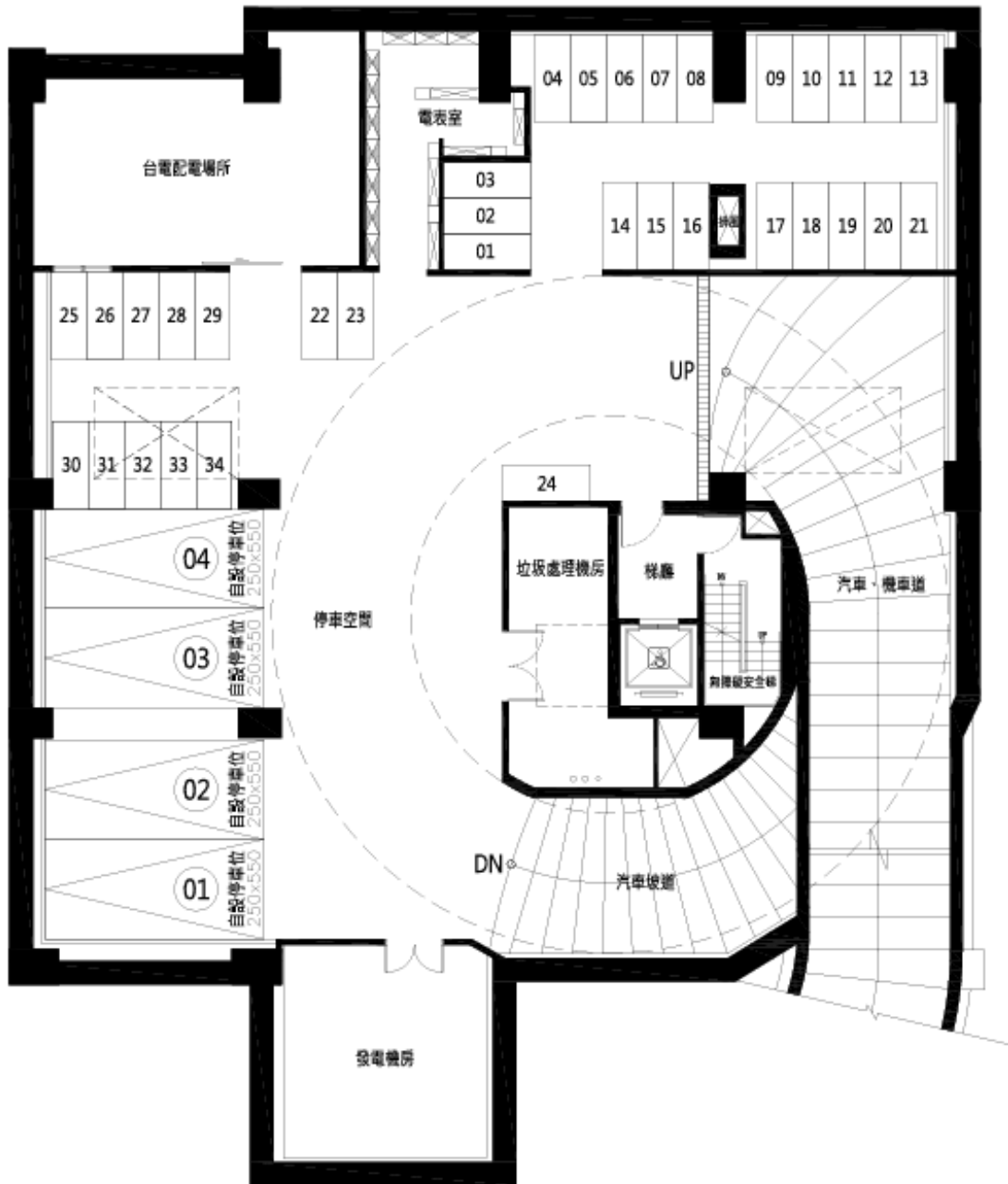


屋突一層平面圖

共有部分

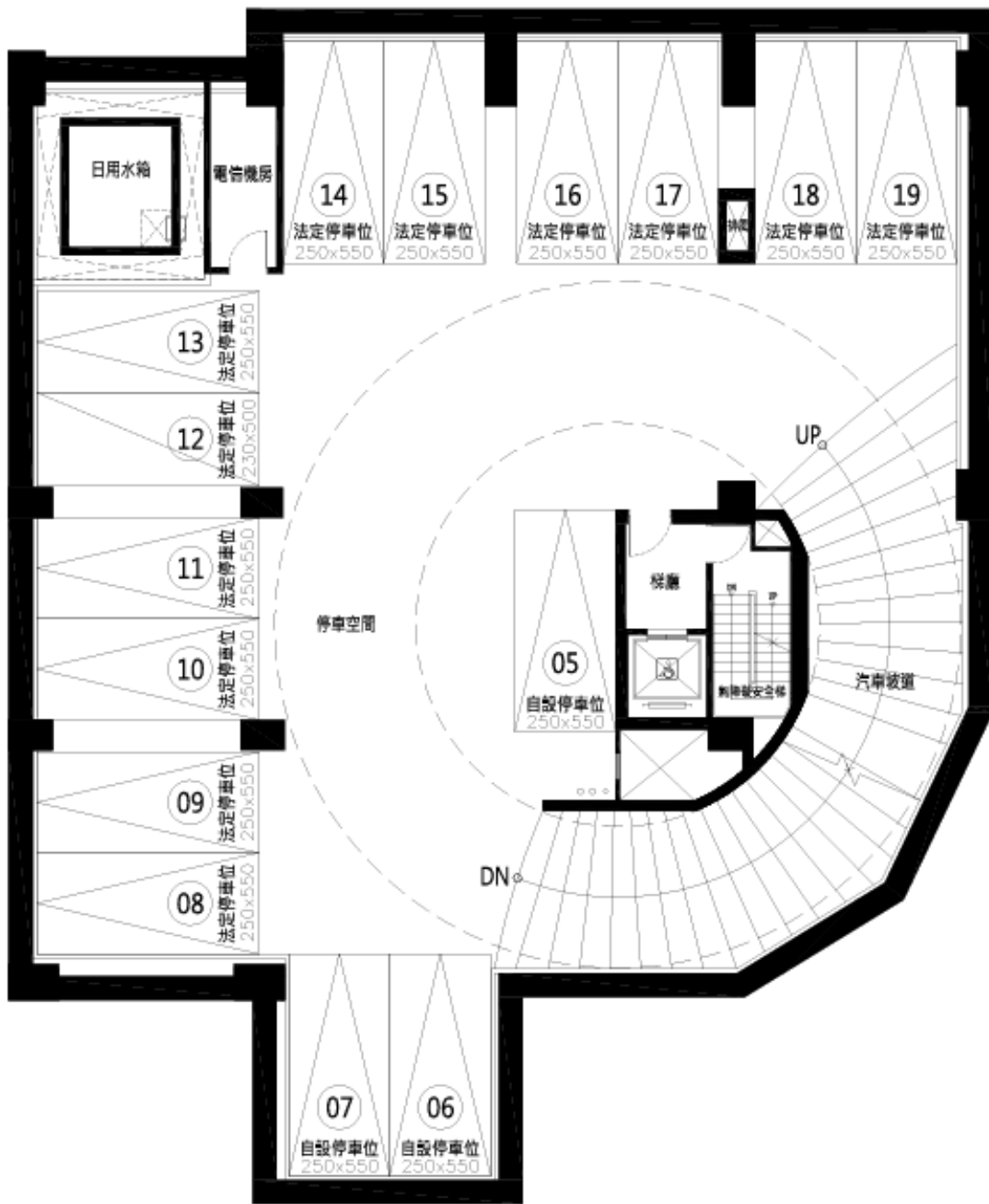
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖二 【汽車車位平面位置圖】



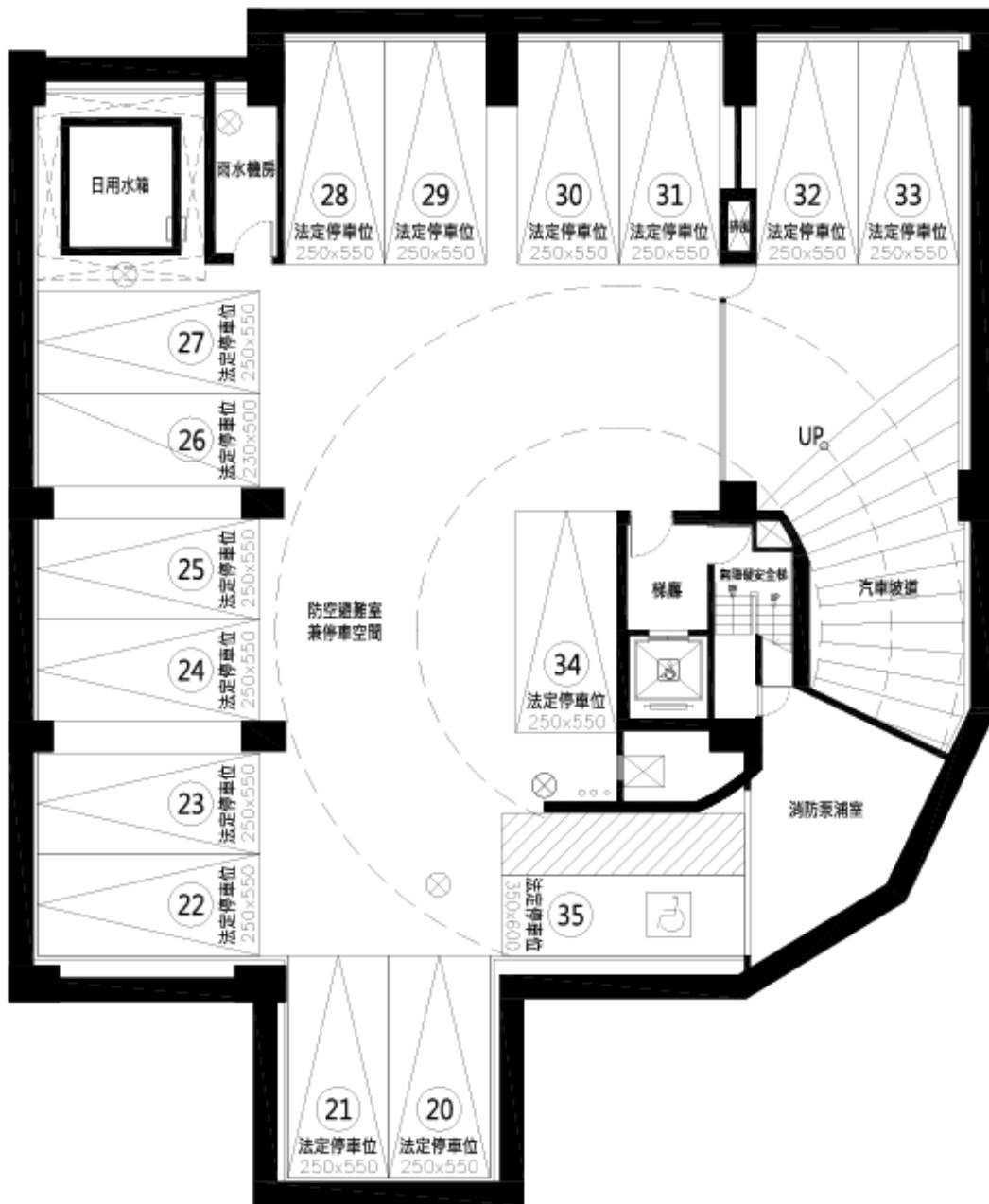
地下一層平面圖

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



地下二層平面圖

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

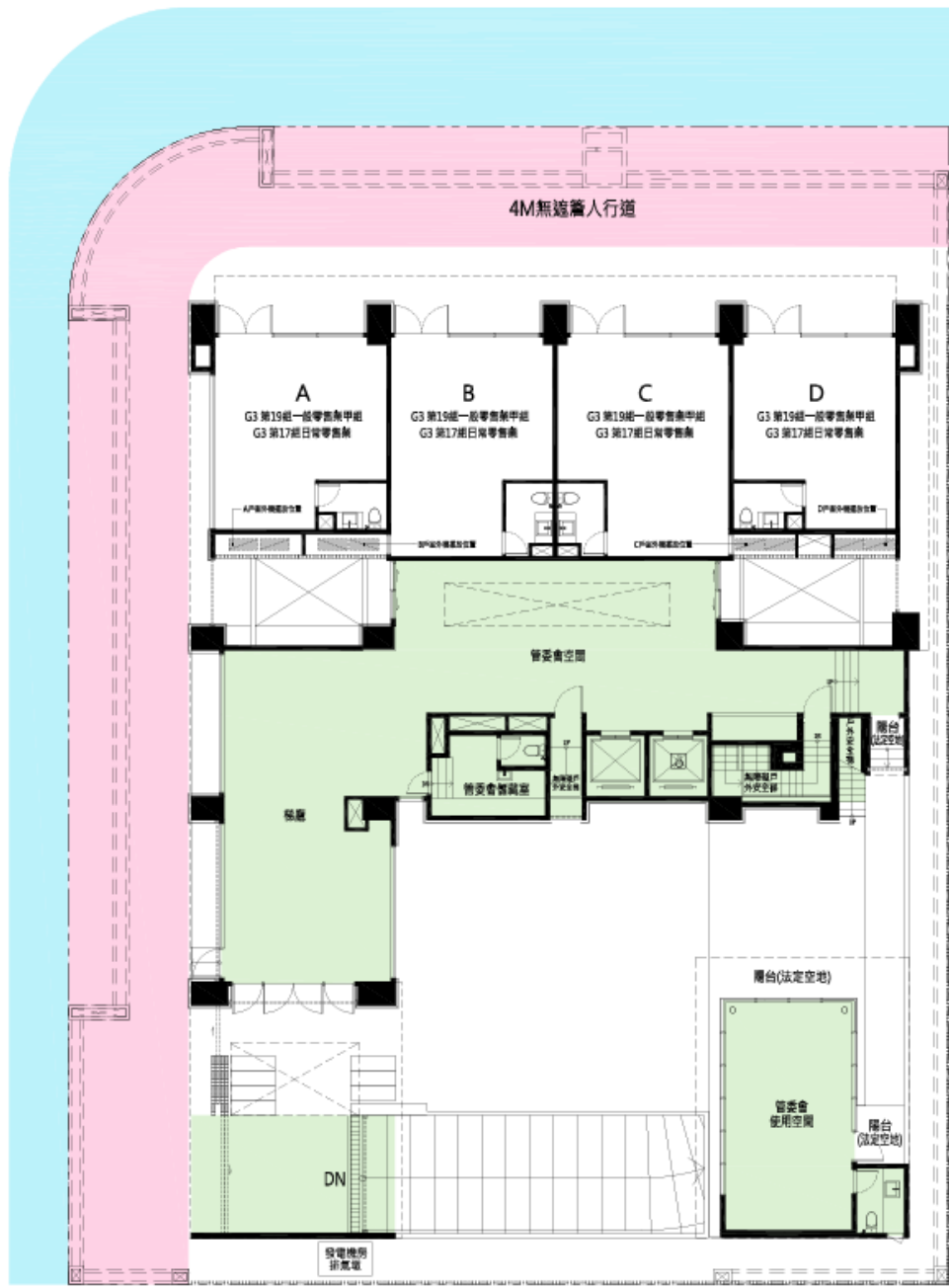


地下三層平面圖

⊗ 人孔蓋

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

附圖三 【壹層、約定專用平面圖】



一層平面圖

- 共有部分
- 室外機擺放位置
- 4M無遮簷人行道
- 公有人行道、自行車道

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



二層平面圖

- 共有部分
- 室外機擺放位置
- A戶約定專用

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



八層平面圖

- E戶約定專用
- 共有部分
- 室外機擺放位置

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

附件一 【建造執照影本】

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0045號			
起造人姓名	聯上開發股份有限公司 負責人：蘇永義			住 址	11065台北市信義區忠孝東路五段68號36樓		
設計人姓名	郭旭原			事務所名稱	郭旭原聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區(特)			幢層數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層52戶		
建築地點	地 址	北投區洲美里福善路					
	地 號	北投區新洲美段0077-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	454.68m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	5363.04m ²				其 他	1136.71m ²
發 照 日 期	114年02月27日			領 照 日 期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起45個月內竣工		
工 程 價	\$ 77,254,667 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
地下001層	567.73	4.2	附屬停車空間共17筆(詳見附表)				
總 計:						5363.04	m ²
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年二月二十七日							

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



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0045號

建築地點：

地號：北投區新洲美段0077-0000號

建築物概要：地下001層、面積:567.73m ² 、高度:4.2M、用途:附屬停車空間	地下002層、面積:568.15m ² 、高度:3.0M、用途:附屬停車空間
地下003層、面積:568.33m ² 、高度:3.0M、用途:防空避難設備兼停車空間	地上001層、面積:413.74m ² 、高度:4.5M、用途:梯廳、管委會使用空間、(第十七組)日常用品零售業(G3)(供第(一)-(五)目使用。)、(第十九組)一般零售業甲組(G3)(供(一)-(四)、(六)-(三十)目使用。),161.8m ² 。
地上002層、面積:316.96m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)	地上003層、面積:316.96m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)
地上004層、面積:316.96m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)	地上005層、面積:316.96m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)
地上006層、面積:316.96m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)	地上007層、面積:316.96m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)
地上008層、面積:318.93m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)	地上009層、面積:318.93m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)
地上010層、面積:268.72m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)	地上011層、面積:268.72m ² 、高度:3.45M、用途:梯廳、(第二組)集合住宅(H2)
突出物001層、面積:55.25m ² 、高度:3.0M、用途:梯廳	突出物002層、面積:56.82m ² 、高度:2.5M、用途:機房,水箱
突出物003層、面積:55.96m ² 、高度:2.5M、用途:機房,水箱	

雜項工作物:挖方8384.34m³:

排水溝:長度117.2m

圍牆:長度58.06m、高度1.95m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物防火避難依內政部098年12月23日內授營建管字第0980811462號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月04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《28》日（法令適用日期：112年12月28日）。
2. 建築地點：北投區洲美里。
3. 實設空地《682.03》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：《黃立宗》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《家豪工程技術有限公司》，技師：《賴尚賢》大地技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》機電技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，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。
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，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。



臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0045號

注意事項：

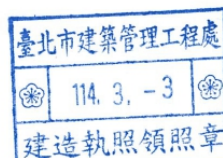
- 15.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 16.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 17.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審核。
- 18.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 19.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審核，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 20.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《112》年《08》月《28》日《府授都設字第1123035034號函》、《113》年《05》月《17》日《府授都設字第1133013243號函》完成都市設計審議程序。
- 21.本案係容積移轉接受基地，經本府1120131北市府字第1113083879號函，及1130410府都新字第1126025564號函，核備自本市中正區域中段一小段359、360及大同區延平段三小段366、267、267-1地號等5筆地號移入容積共909.37 平方公尺。
- 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 142.79 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 86.88 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 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 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 86.88 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 26.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 27.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 29.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送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。
- 30.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 34.本案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.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請。
- 36.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。
- 37.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 38.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於 設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上 (CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準 前，建議參採上開規範辦理。
- 39.起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
- 40.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」。
- 41.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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0045號

注意事項：

42. 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方向。
43. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積454.68平方公尺)與建照核定工程期限(45個月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者, 承造人應於申報開工時, 檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
44. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途, 並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內, 本局持續加強巡查及不定期檢查, 如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為, 將依法查處。
45. 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9月13日, 文號: 北市文化資源第1133033248號函審查同意在案。
46. 依申請特殊結構審查原則辦理, 結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告, 經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心 113工震字第545 號函認屬可行; 詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
47. (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。
48. 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。
49. 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)
50. 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。
51. 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。
52. 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) 本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定, 應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
 - (三) 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」應達1級能效標準。
 - (四) 立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外, 並額外提供25萬2,000元(每月10,500元x12個月x2年)基金予管委會續管。
 - (五) 屋頂及露台透空遮牆部分, 不得擅自加頂蓋或作為他用; 另空調主機應整併至建築內部之機房設置, 不得附掛於建築物立面或附掛相關設備影響原建築風貌。



附件二 【不動產付款明細表】

戶別：		車位：		
期別		土地價款	房屋價款	各期合計
訂金		萬元整	萬元整	萬元整
簽約金		萬元整	萬元整	萬元整
1	第二層 開挖完成	萬元整	萬元整	萬元整
2	1F底版 澆置完成	萬元整	萬元整	萬元整
3	8F底版 澆置完成	萬元整	萬元整	萬元整
4	RF 結構體完成	萬元整	萬元整	萬元整
5	使照掛件	萬元整	萬元整	萬元整
銀行貸款		萬元整	萬元整	萬元整
交屋款		萬元整	萬元整	萬元整
小計		萬元整	萬元整	萬元整
房 地 總 價				萬元整

備註：

1. 本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第四條金額為準。

2. 匯款資訊

戶 名：

銀行別：

帳 號：

附件三 【停車空間面積計算方式】

本社區建築物地下室車位數共有部分，無獨立權狀，面積計算方式如下：

項目		車位種類	說明
		平面車位	共計 35 部
無障礙車位數量		1 部	
住戶車位數量		34 部	
停車空間 (住戶車位)	位置	地下一層至地下三層	表列本社區停車空間共有部分所在位置、用途及總面積
	用途	停車空間車道等	
	總面積	1316.17 平方公尺 (398.14 坪)	
每部住戶車位面積 占停車空間面積比例		%	大車位：32 個 標準車位：2 個 無障礙車位：1 個
每部住戶車位持分面積		平方公尺 (坪)	
停車空間面積 占共有部分總面積比例		45.99%	

附件四 【建材設備表】

建物結構

1. 本大樓結構經由專業結構技師設計及電腦程式精密計算，主體採用鋼筋混凝土樑柱結構系統，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則。
2. 結構鋼料符合結構設計強度與輻射偵測標準，混凝土符合結構設計強度與氯離子檢測標準。
3. 本案法規耐震設計規範設計標準為耐震係數 0.24g 之五級強震設計，特別提升為耐震係數 0.26g 之六級強震設計。

建物外觀

1. 由建築師精心規劃現代風格外觀，並展現精緻設計的立面意象。
2. 建物基座及外牆主體依照建築師設計意象採石材、磁磚、抵石子或塗料等材料，搭配玻璃、金屬等材質，可使外觀展現不凡的收藏價值。
3. 建物外觀設置燈光計劃，外牆照明設備以 LED 或節能燈具為主，配合不同時段可展現多樣化之璀璨風華氣度。

庭園景觀

聘請知名景觀設計師為戶外空間整體規劃，搭配設計種植喬木及灌木花草。

門廳及公共設施

1. 聘請知名空間設計師做精緻門廳及交誼休憩空間等設計，兼顧實用與休閒需求。
2. 電動大門配合門廳整體設計。地坪鋪設天然石材或人造石材、拋光石英磚，牆面搭配天然或人造石材、拋光石英磚、金屬、壁紙、壁布或木作裝潢等其他建材。
3. 平頂採造型防火建材天花板，與照明燈飾及傢俱擺設整體搭配。
4. 門禁管制採感應式讀卡辨識系統。

電梯廳及樓梯間

1. 電梯廳牆面及地坪採天然或人造石材、拋光石英磚、金屬、壁紙、壁布或木作裝潢等其他建材，平頂採造型防火建材天花板搭配照明燈飾。
2. 客用電梯車廂整體設計，地坪採拋光石英磚、天然或人造石材，壁面造型設計，平頂裝置照明設備。
3. 公共樓梯間鋪設樓梯磚，並設欄杆，壁面及平頂粉刷水泥漆，並裝設照明燈具。

地坪

1. 客廳、餐廳、臥室、廚房地坪鋪設 SPC 石塑降噪地板。
2. 浴室地坪鋪設 30*30 cm 岩面磚或止滑地磚。
3. 陽台、露台鋪設 30*30 cm 止滑地磚。

內牆

1. 採輕質灌漿牆隔間。
2. 客、餐廳及臥室牆面採得利、虹牌、青葉之環保漆或乳膠漆。
3. 廚房牆面採得利、虹牌、青葉之環保漆或乳膠漆搭配局部烤漆玻璃。
4. 浴室牆面貼拋光石英磚、施釉磚或岩面磚。

平頂

1. 客、餐廳及臥室平頂採得利、虹牌、青葉之環保漆或乳膠漆以利客戶自行搭配室內裝潢。
2. 局部室內水電、通風管路經由平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。
3. 浴廁平頂採用平頂天花板加設燈具照明，唯開放式廚房不另施作天花板包覆。

門窗設備

1. 鋁門窗：採用三協、YKK 之氣密鋁窗搭配 6+6mm 強化玻璃附紗窗。
2. 玄關門：採用符合建築技術規定之防火要求，並搭配 YALE 四合一電子鎖及門止。

3. 室內門：採用木質門扇、門框並搭配門鎖及門止。
4. 浴廁門：採用木質門扇、門框並搭配門鎖及門檻。
5. 工作陽台門：採三協、YKK 之三合一通風門。

衛浴設備

1. 面盆、馬桶：除主臥浴室馬桶採用 PANASONIC、AXENT、KOHLER 智慧型免治馬桶，其餘採用 Villeroy&Boch、AXENT、KOHLER、PANASONIC 面盆、馬桶。
2. 蓮蓬頭、給水銅器：採用 Villeroy&Boch、GROHE、HANSGROHE、KOHLER。
3. 主浴室依建築規劃配置浴缸或淋浴間附強化玻璃式淋浴門，其餘依建築規劃配置淋浴間附強化玻璃式淋浴門。
4. 電器設備：附有插座搭配漏電斷路器開關；浴室裝設 PANASONIC、DELTA、ALASKA 多功能暖風機，並預留吹風機插座。
5. 店鋪廁所：採用 Villeroy&Boch、AXENT、KOHLER、PANASONIC 面盆、馬桶，並裝設 PANASONIC、DELTA、ALASKA 多功能暖風機。
6. 衛浴配件：明鏡、毛巾桿、衛生紙架。

廚具設備

1. 廚具：採用 CESAR、ODDO、DORIS、SAKURA 櫥櫃，搭配人造石檯面、不鏽鋼水槽及廚房龍頭。
2. 設備：採用 RINNAI、SAKURA、JTL、HOSUN 排油煙機、爐具附 BOSCH、ELECTROLUX、TEKA 洗碗機。
3. 上列廚具設備及櫃體、檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整，並設置電冰箱緊急迴路插座、電鍋專用插座。

電器設備

1. 電氣規格：每戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶設獨立電錶。
2. 電管電線：電線採大亞、宏泰、太平洋或華新麗華 CNS 標記產品；電管採南亞Ⓢ字標記 PVC 管。
3. 開關插座配備：各戶採國際牌星光系列面板開關，附夜間指示燈。各戶

開關箱內配置無熔絲開關；插座採用三孔接地極之產品，以維安全。

電視、電話、網路系統

1. 社區統一設置數位電視共同天線。
2. 裝設 FTTH 光纖到府，並於室內適當空間預留電視、電話、網路出線口。

消防設備

1. 每層梯間均依消防法令設置消防栓箱，消防幫浦置放於地下室。
2. 各樓層均設有火警感知器，受信總機設於管理櫃檯並連接至電腦監控系統。
3. 緊急廣播系統：廣播主機及喇叭以供緊急廣播使用。
4. 緊急滅火系統：依法設置溫度感應自動灑水器。

緊急供電系統

1. 地下室設置緊急發電機組，以備停電時供應升降機、保全監控系統、消防設備及部份公共照明等公共用電。
2. 各戶廚房設置一處緊急供電迴路，於停電時可自動切換為緊急用電使用。

安全管理系統

1. 管理櫃檯結合 BA 系統以電腦同時監視揚水、廢水幫浦、消防系統，及 CCTV 監視器、分割器、錄影系統、對講主機。
2. 各戶配置影視防盜對講系統，各戶之防盜、防災、緊急求救與服務櫃檯或管理櫃檯連線集中監視。
3. 各戶大門、陽台後門均設磁簧感應器，為住戶提供完善保全。
4. 各戶主臥浴室設置緊急求救功能按鈕，連接管理櫃檯。
5. 地下停車場、屋頂平台設緊急連絡對講機。

社區門禁管制與監視系統

1. 門廳、電梯車廂設計感應讀卡系統以管制外人入侵。
2. 一樓門廳、車道出入口、電梯車廂、地下室停車場及屋頂等空間均設置監視攝影系統，確保住戶、社區大樓安全。

電梯設備

1. 採用崇友、永大、三菱搭配空氣淨化器。
2. 電梯設備附自動開關照明燈及自動感應防夾功能，另停電時自動切換至緊急電源。
3. 電梯車廂內設監視系統、緊急求救警鈴及對講機可與管理櫃檯即時連線，並裝設感應裝置附加樓層管制功能。

給水、排水系統

1. 給水系統採間接供水方式，自來水經總錶進入地下室蓄水池，由自動揚水馬達抽至屋頂水箱，再由獨立水錶管路分送至各戶。
2. 冷、熱水管均採不銹鋼管加披覆施作，並在局部室內平頂版下採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。

屋頂

1. 屋頂採複合式防水材料或熱熔式防水毯施作，具備優良防水性能。
2. 屋頂裝設避雷針系統，以確保安全。

工作陽台

1. 工作陽台設置熱水器電源與洗衣機電源、水龍頭及排水。
2. 工作陽台採用防颱型鋁企口天花板配設燈具照明，並配設升降式曬衣架。

空調、通風設備

1. 各戶設置有全熱交換器(店鋪除外)，以供室內整體換氣以達空氣新鮮對流，提升環境空氣品質。
2. 各戶規劃空調系統之位置、預留電源及穿樑套管，以符合客戶日後裝設空調之需求。
3. 廚房、浴廁抽風排氣管採當層排放；廚房採用明管方式設置以便利日後檢修維護，不另施作天花板包覆。

停車場

1. 地下室為汽車、機車及自行車停車空間，停車場入口裝設防水閘門、快速捲門，並採用 eTag 或車牌辨識系統。
2. 停車場地坪採用整體耐磨 EPOXY 材料，牆面及平頂為水泥漆。
3. 停車場送風機與消防總機連控，火警發生立即停止運轉，並啟動通風系統進行排煙動作。
4. 停車場立柱於適當位置加裝防撞條，車道轉彎除加設反光鏡。
5. 車道及地下室停車位上方淨高為 2.1m 以上，方便休旅車進出。
6. 車道出入口處設紅綠燈、反光鏡及反射式紅外線偵測器等。
7. 地下室各層預留電動車之公共線槽，未來住戶可向管委會申請後，自行請廠商配管拉線至所屬車位，並依相關管理辦法安裝充電設備(實際依政府相關法令規定辦理)。

※特約事項

1. 大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路或細微裂孔洞因皆屬天然生成，又因供貨批別先後或有部分差異，甲方同意上開石材花色，應以施工當時所採為準。
2. 由於本大樓建材設備均為人工安裝，致使部分建材設備安裝鋪設後會產生色差或誤差乃屬正常現象。

附件五 【代刻印章授權書】

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：聯上開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落台北市北投區新洲美段 77 地號等一筆土地 (如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準) 上有關本契約房地之(1)辦理不動產所有權移轉申報、撤銷申報及所有權登記、權狀領取。(2)水、電、瓦斯之申請過戶。(3)申請貸款、資格查詢等相關手續之用，及其他依本不動產預定買賣契約書所約定之使用範圍。(4)實價登錄申報書或申報委託書等相關手續之用，及其他依本不動產預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本大樓所有住戶產權之登記與辦理。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立本書存查。

立授權書人：

身分證字號：

地 址：

受 託 人：聯上開發股份有限公司

代 表 人：蘇 永 義

地 址：台北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件六 【代辦貸款委託書】

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：聯上開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因訂購所興建之「聯上和煦」大樓_____戶_____樓壹戶房屋、車位(地下____層_____號)，為甲方需要特委託乙方以上開土地上甲方所購得土地、房屋、車位為擔保物代向金融機構申請抵押借款，以之抵付上項預購不動產之部份價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方承認本項貸款為應繳不動產買賣總價款之一部分，屬乙方所有，茲委託乙方代向金融機構申請抵押貸款新臺幣__仟__佰__拾__萬元整。
- 二、甲方同意由乙方代辦申請抵押借款之一切手續，並按照核貸金融機構規定及乙方通知辦妥一切手續，同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓商業本票予乙方。俟乙方取得貸款後於交屋時交還該本票予甲方。
- 三、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印鑑章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲核准撥付及不動產所有權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或預先開立此項貸款之取款憑條予乙方直接向銀行領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點交房屋為理由拒絕辦理或給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用、利息及分期攤還方式。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正，否則應自乙方通知日起七日內補辦妥當，逾期未繳款，按本契約第九條逾期付款之約定辦理。
- 四、甲方如因下列情事致無法如期辦理貸款者，甲方應於乙方書面通知後三十日內解決或改善，甲方同意除約定之交屋保留款外，應於申請稅單前，一次繳清應納之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (一)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。

(二) 甲方另有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。

(三) 甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續致無法獲得貸款者。

(四) 甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予乙方時。

(五) 甲方中途改變主意不辦理貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

五、甲方委託乙方代辦本項銀行貸款手續所發生之各項規費、印花稅、手續費、查詢費、保險費、地政士服務費與其他稅費等，應依乙方通知之繳款時間內一次交付予乙方或乙方指定之代辦人。

六、甲方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應經乙方同意，於辦理對保時，甲方應依「不動產付款明細表」(附件二)中銀行貸款金額開立同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之商業本票交付乙方作為擔保；如甲方無上述違約情事，乙方應於甲方付清本契約全部價款時，無息返還前開商業本票予甲方。

甲方已明確知悉並同意後，甲方確認簽章：_____

另由乙方指定地政士前往配合甲方指定金融機構辦理貸款及相關手續。甲方需向其指定金融機構聲明貸款用途、支付對象及會同支付對象撥款，且將該筆貸款取款憑條交付乙方，授權乙方於金融機構撥款同時直接領取或授權金融機構出具撥款委託書直接撥入乙方帳戶，於產權移轉登記完成予甲方當日核撥貸款予乙方，乙方取得貸款金額後，於交屋時交還該商業本票予甲方。

七、甲方在未付清除交屋保留款以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本契約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理不動產所有權移轉登記予甲方。

八、本契約不動產所有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價金時，甲方同意授權乙方得以本契約不動產為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本契約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用應由甲方負擔。

九、本委託書內容一經簽立，在甲方未付清本契約所有價款前，非經乙方同意，不得撤銷、中止或變更。

十、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽立之日起生效。

立委託書人：

身分證字號：

地 址：

受 託 人：聯上開發股份有限公司

代 表 人：蘇 永 義

地 址：台北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件七 【聯上和煦住戶管理規約(草約)】

本聯上和煦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(草約)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

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍依台北市政府於中華民國 114 年 2 月 27 日核准之建造執照號碼：114 建字第 0045 號所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 三、本規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

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。
 - (五)本公寓大廈之約定專用部分、約定共用部分及停車位使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依「本預售屋買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決

議，變更或否決上述之規定。

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：

(一) 專有部分、共有部分：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：

1、位於二樓之 A 戶相鄰之露台，不辦理產權登記，由該戶之區分所有權人約定專用，並負管理維護之責。

2、位於八樓之 E 戶相鄰之露台，不辦理產權登記，由該戶之區分所有權人約定專用，並負管理維護之責。

(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，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

持有本建物地下室各層停車位者(包括但不限於無障礙車位)，擁有其持分(共有部分且有登記車位編號)及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，依其登記之編號持有；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理

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

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理：

(一)本公寓大廈之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

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

(三)地上一樓專有戶招牌由起造人統一設計、提供標準規格，其位置、尺寸由起造人指定。內容由該區分所有權人按照起造人上述原則之範圍製作，並申請廣告招牌使用許可，其費用由區分所有權人自行負擔，區分所有權人不得擅為超出此範圍之設計。

六、本新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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)。防墜

設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下兒童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，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) 定期會議每年應召開至少一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

(一) 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。

- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 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

- (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。
- (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產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時選一人擔任。

二、 應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、 區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (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 3 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。
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。
- 二、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

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出管理委員，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)財務委員一名(負責財務業務之委員)。
- (四)監察委員一名(負責監察業務之委員)。
- (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(由未當選後選人得票數高低依序遞補)。委員名額之分配方式：店

鋪一名；住宅四名。

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

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單上圈選候選人姓名，並以獲該分區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兩個月，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期

委員之任期，自___年___月___日起，至___年___月___日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應由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、管理委員會會議應有過半數委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。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(草約)、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公共基金及管理費。

二、管理費之收繳

(一)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)每坪每月新臺幣貳佰伍拾元整，汽車停車位每位每月新臺幣壹仟元整。前述分擔基準，係起造人以管理本大樓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。機車位之使用管理辦法及收費標準授權管理委員會另訂之，以上如有調整須經區分所有權人會議表決通過訂定。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定之。

(三)管理費以足敷第十八條條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經十五天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息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新臺幣三十萬元以上。

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或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用規約第九條第二款提案之限制。

第廿一條 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、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人

會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 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。

第廿二條之一 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。

第廿三條 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。

第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約(草約)未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、本公寓大廈業經主管機關審查完成。管委會成立後，本大樓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、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提供登記資料。
- 四、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約(草約)各項規定。
- 五、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(草約)之規定，並應向管理委員會出具承諾遵守本規約之切結書。
- 六、基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，區分所有權人同意本社區全部之公共設施用電費用，由起造人統一向台灣電力公司辦理公共電費分攤至各戶。
- 七、因應充電車發展，為了讓社區停車場便於建置電動車充電系統，區分所有權人可自行於交屋後向台電及電動車廠商申請配線至車位裝設充電設備，費用由使用者自行支付，並經管委會統一規定辦理。

八、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。

九、主管機關及建造執照特別註記事項摘要告知及其他特約條款：

(一) 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。

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

(三) 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。

(四) 本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承購戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」

(五) (95年1月1日以後領得建造執照) 建築物陽台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。

(六) 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施)。

(七) 起造人應依建築技術規則設計施工編第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

- (八)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。
- (九)本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
- (十)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」應達1級能效標準。
- (十一)立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供25萬2,000元（每月10,500元×12個月×2年）基金予管委會續管。
- (十二)屋頂及露台透空遮棚部分，不得擅自加蓋或作為他用；另空調主機應整併至建築內部之機房設置，不得附掛於建築物立面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

第廿五條 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。

第廿六條 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

第廿七條 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(草約)、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。

第廿八條 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(草約)所定之一切權利義務事項。

第廿九條 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 本規約訂於民國_____年_____月_____日。

立 約 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件八 【個人資料保護法第八條事項受告知聲明書】

立書人茲聲明 貴公司已依據個人資料保護法第八條第一項規定，以本書面將下述事項明確告知：

一、資料蒐集目的：為辦理本人購買 貴公司所興建之房地產，所提供之資料予 貴公司為建檔、產權移轉等用途。

二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、聯絡方式等，以立書人留存 貴公司之資料為準。

三、資料利用期間、地區、對象及方式：

(一)期間：貴公司因執行業務所必須之保存期間，或依法令規定或契約約定之保存期間。

(二)地區：貴公司及關係企業與提供業務或服務有關之對象。

(三)對象：貴公司及關係企業與提供業務或服務有關之對象。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化用方式。

(未盡事宜，詳業務申請相關文件或契約書之相關條款。)

四、立書人得依法令及 貴公司指定之方式及程序，行使下列權利：

1. 得向 貴公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而 貴公司得酌收必要成本費用。

2. 得向 貴公司請求補充或更正，惟立書人應為適當之釋明。

3. 得向 貴公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟 貴公司因執行業務所必須者，得不依立書人請求為之。

五、立書人知悉並瞭解，如未將擬進行之業務或服務所需之個人資料提供予 貴公司，將無法享有 貴公司所提供之服務。

此致

聯上開發股份有限公司

立書人：_____ (簽名或蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

附件九 【不動產開發信託告知書影本】



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」相關規定，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，並於民國115年3月24日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「關於不動產開發信託買方應注意事項」，如背面所載。

本建案基本資料如下：

賣方：聯上開發股份有限公司

建案基地：臺北市北投區新洲美段77地號土地

自備款收款信託專戶：

戶名：土銀受託聯上和煦預售屋價金信託專戶

收款行：臺灣土地銀行士林分行

帳號：009-001-15078-0

此致

聯上開發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 5 年 3 月 2 4 日

預售屋不動產開發信託告知事項

- 一、 本建築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。起造人為聯上開發股份有限公司(即建方)，其連絡方式為-電話：(02)2722-9898；本建築無續建機制。
- 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。該查詢網頁之網址為：<https://lbotpt.landbank.com.tw/>，項下「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(即委託人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(即委託人無法依約定完工或交屋)，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/R1k16!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、 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。
- 八、 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，受託機構將俟賣方與買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。