

# 房地（車位）預定買賣契約書

立契約書人 買方：

賣方：力銘建設股份有限公司

賣方：力麗企業股份有限公司

茲為【力銘耘山】房地產權買賣事宜，本『房地（車位）預定買賣契約書』（以下簡稱本約）於中華民國（下同）\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），並經買賣雙方逐條閱讀、討論，已充分明白本約，一致合意訂定條款如下，以資共同遵守。

買方：

賣方：力銘建設股份有限公司

力麗企業股份有限公司

## 第一條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本約買賣標的之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

## 第二條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：即坐落臺北市北投區軟橋段 10、11 地號等 2 筆土地，面積共計 2515.12 平方公尺（760.82 坪），所屬之都市計畫使用分區為第三之二種住宅區（特）。

二、房屋坐落：同前述基地內【力銘耘山】（以下簡稱本建物）編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶（共計\_\_\_\_\_戶），為臺北市政府都市發展局 113 年 11 月 05 日核准之 113 建字第 0221 號建造執照（建照影本暨核准之該戶房屋平面圖詳如附件【一】、附件【九】「各層平面圖」所示），總共興建地上十八層及地下五層建築物，共計住宅 102 戶。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位置屬  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  地下第\_\_\_\_\_層， 平面式  機械式  其他\_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位 有  無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車

位\_\_\_\_\_個，其車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺  
長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。  
。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)  
)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件【九】)

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)/共有部分總面積 9047.36 平方公尺(2736.83 坪)=  
\_\_\_\_\_%(比例)

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

(四) 買方充分認知並同意本汽車停車位僅做為停放車輛之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓住戶規約、區分所有權人會議決議或管理委員會之規定。

(五) 買方所購買之車位編號若有修正時，以使用執照所載之車位編號為準，其位置不變。

### 第三條：房地出售面積及認定標準：

一、土地面積：買方購買「力銘崧山」第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有權全部專有部分總面積 9034.05 平方公尺(2732.8 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： 陽台\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_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(\_\_\_\_\_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、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五款規定互為找補。

四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

(一) 本「力銘耘山」共有部分項目包含■不具獨立權狀之汽車停車空間■門廳■走道■樓梯間■電梯間■電梯機房■電氣室■機械室■管理室■受電室■幫浦室■配電室■水箱■蓄水池■儲藏室■防空避難室(未兼作停車使用)■屋頂突出物□健身房□交誼廳■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_\_ )。

(二) 本「力銘耘山」共有部分總面積 9047.36 平方公尺 (2736.83 坪)，專有部分總面積 9034.05 平方公尺 (2732.8 坪)。前目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「力銘耘山」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(三) 本「力銘耘山」各區分所有建物所屬之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

五、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) 依本約第三條第一款及第二款計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全額找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

(三) 前目之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

六、依現行地政法令規定，本約主建物及附屬建物具單獨所有權狀，公共設施均為持分登記，無單獨所有權狀。本建物 A1 戶 2 樓、A2 戶 2 樓、A3 戶 2 樓、A5 戶 2 樓、A6 戶 2 樓、A7 戶 2 樓之露臺面積依現行地政法令規定無法登記，應由前述各該戶之區分所有權人自行合於法令管理使用。停車位登記方式係依現行地政法規辦理，本建物竣工時地政法規登記方式如有變更，雙方同意依相關法令規定辦理。

#### 第四條：契約總價及付款條件

一、本契約總價款合計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬元整

(內含汽車停車位)，包括：

(一) 土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(二) 房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整 (含營業稅)

1. 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(1) 主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。)

2. 共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(三) 車位價款：

(編號第\_\_\_\_\_號車位)新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(編號第\_\_\_\_\_號車位)新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

二、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定繳款明細表 (詳附件【二】) 之規定，於工程完工後繳款。其每次付款間隔日數應在二十日以上。買方應自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或七日內兌現之即期支票繳付。

三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

四、買方應付期款中之房、地產權移轉款 (含金融機構貸款) 部分：

(一) 買方不論是否辦理貸款，應於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款對保

手續同時，開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，且記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，供作價款給付擔保。

(二) 如買方要求委託賣方代為洽辦或買方自行洽辦金融機構貸款用以繳付部分價款時，買方應備齊貸款金融機構規定之相關資料，依本約第五條、第五條之一有關約定辦理。

五、若買方以支票支付價款或有關費用時，應擔保其兌現，並以其兌現日為繳款日；倘支票之全部或一部分不能兌現，應自退票日起二日內以現金換回支票並依規定繳清遲延利息，否則依本約第十三條規定辦理。

六、買方付款予賣方同時，賣方應開立同額之統一發票為憑證。

### 第五條：貸款約定及撥付

一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方應依約定辦妥一切貸款手續，簽妥交付所需各項取款或委託撥付文件（三方撥款約定書），承諾貸款銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意不得撥款予賣方以外之人。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

(二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方

分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

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

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

四、契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本約第八條第2款、第3款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。

五、上開貸款手續如需買方提供存摺、蓋妥提款印章並填明貸款金額之取款憑單（條）文件交付賣方代領，或需買方親自會同辦理領取貸款時，買方應自賣方送達通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印信證件不全而不予補正。

六、辦理上開貸款時，買方應以本約買賣標的之全部產權於辦妥所有權移轉登記予買方同時，併同辦妥抵押權設定予核貸金融機構以資擔保。

#### 第五條之一：買方自洽貸款約定

買方簽章：\_\_\_\_\_

一、因買方個別申貸條件差異，由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付，並同意遵守下列約定：

(一) 自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

(二) 買方應比照本約第五條第一款相關約定配合辦妥一切貸款手續，簽妥交付所需各項取款或委託撥付文件（三方撥款約定書），承諾貸款銀行必須直接撥款予賣方或指定代償帳戶，且非經賣方書面同意不得撥款予賣方以外之人。若有申貸手續未完備或不符合貸款金融機構之要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。

(三) 如不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款或減貸金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款或減貸之金額撥付與賣方。

(四) 買方貸款條件不符合金融機構要求、或經核定之貸款不足繳付期款（包含但不限於因買方因素不符合產權移轉當時中央銀行對金融機構辦理不動產抵

押貸款業務相關規定之條件及要求等)、或買方未依規定辦妥貸款手續時,因可歸責於買方時,買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(五)買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本約有關申辦貸款程序辦理、或因買方因素使賣方無法如期取得全部貸款者,因可歸責於買方時,買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

二、買方欲自洽貸款時,應於本約簽訂同時簽立附件【三】「自洽貸款同意書」,同意遵守自辦貸款相關手續及約定。

## 第六條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保,履約擔保依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予 兆豐國際商業銀行股份有限公司 之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

又簽定本契約時,賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方(詳如附件四)。

專用帳戶營業處所：兆豐國際商業銀行國外部

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-力銘力麗軟橋段收款專戶

帳號：007-09-178640

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_ (金融機構) 負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

**第七條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

一、本建物總共興建地上十八層及地下五層建築物；各樓層配置內容及其詳細位置範圍如附件【六】之一「分管協議書」及附件【九】「各層平面圖」所示。

二、地下層停車位

本建物地下層共五層，總面積約計 6043.21 平方公尺（1828.07 坪），扣除第三條第四款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，其餘面積計 1835.83 平方公尺（555.34 坪）由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本建物停車位買受人。

三、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用使用該共有部分者，得予除外。

四、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。

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

六、本建物法定空地、屋頂平臺、A1 戶 2 樓、A2 戶 2 樓、A3 戶 2 樓、A5 戶 2 樓、A6 戶 2 樓、A7 戶 2 樓之露臺、各戶進出之梯廳，其分管方式詳如附件【六】

之一「分管協議書」，買方對該分管方式充分了解，並同意簽訂該協議書，其分管位置範圍詳見附件【九】「各層平面圖」。

七、本建物地下層之機車停車空間，產權由全體區分所有權人共同持分，並由管理委員會統籌管理、使用。

八、本建物地下室各層汽車停車位共計 126 位，其中編號第 125、126 號係無障礙汽車停車位。購買本建物地下室各層停車位者，則個別持分之，並按附件【九】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，但因緊急或防空避難需要，則亦必須開放供公眾使用。未購買上述停車位之區分所有權人，對其他未購車位產權不持分亦無使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，並不得對本建物停車位之任何權利主張。買方對上述分管方式充分了解，未購買停車位者並簽訂附件【六】之二「停車位拋棄書」。

九、買方對本買賣契約附件【六】之一「分管協議書」之各項分管方式充分了解，且該「分管協議書」已規劃為本買賣建物「住戶規約」建議草約（如附件【八】）之部分內容。買方就所購房地產權或車位辦理移轉或出租、出借、出典、處分或因其他原因使他人使用、占有時，買方應負責使其繼受人、承租人、借用人、典權人、使用人及占有人等承諾應遵守該分管協議及本大樓「住戶規約」。

十、有關下列事項，已納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約（附件【八】）、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）容積移轉環境補償措施：基地西側、東側及南側退縮留設 615.05 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

（三）本案依「修訂『擬定台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。

（四）配合本市 2050 年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」達一級能效標準。

（五）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

供新臺幣 80 萬元基金予管委會續管。

(六) 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。

十一、買方知悉本案為都市更新計畫案，並辦理綠建築標章，該標章有效期限為五年。期限過後，賣方不負責代為申請延續認可綠建築標章。

#### **第八條：建材設備及其廠牌、規格**

- 一、本約買賣建物之施工標準，悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件【五】之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、建築物外觀由賣方委任建築師精心設計，買方不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為，並同意永久保留賣方於適當位置所標示與本社區相關之識別標誌及賣方所屬集團、公司之各種標誌、名稱。

#### **第九條：開工及取得使用執照期限**

- 一、本建物之建築工程已於民國 114 年 1 月 15 日開工，應於民國 119 年 6 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十條：房地所有權移轉登記期限

買方簽章：\_\_\_\_\_

### 一、土地所有權移轉登記

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

### 二、房屋所有權移轉登記

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

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

### 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

## 第十一條：稅捐及有關費用負擔之約定

### 一、地價稅、房屋稅之分擔比例：

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

納。

(二) 房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依本約第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

三、本約買賣之房屋、土地辦理產權移轉登記時，地價按第一款之約定辦理，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。

六、應由買方繳交之稅費，買方應於辦理所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### **第十二條：代刻印章授權及其他必要之協助**

一、買方授權賣方代刻印章乙枚，做為本約、水電瓦斯申請、水電費收據抬頭變更等相關手續之用，並以本契約為授權證明文件。

二、賣方不得將本印章使用於本條第一款授權範圍外之用途，如有違反，致買方受有損害，賣方應負賠償責任。

三、賣方為履行本契約應辦理之必要手續，得隨時通知買方提供必要之協助。

#### **第十三條：逾期付款之處理方式**

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

#### **第十四條：賣方之瑕疵擔保責任**

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

#### **第十五條：違約及解約之處罰**

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依本條第三款、第四款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、本契約簽訂後，雙方均不得因物價、房價漲跌而做增減價款之要求或主張。

#### **第十六條：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。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

#### **第十七條：驗收**

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由

賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

（一）本建物基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

（二）本建物基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

### **第十八條：通知交屋期限**

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，雙方應履行下列各目義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起                日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意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買方負擔。

### **第十九條：保固期限及範圍**

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，非涉及結構部分之防水（共有部分僅限屋頂平臺、中庭、外牆、地下室外牆；專有部分僅限陽臺、露臺、浴室）負責保固五年，固定

建材及設備部分(如門窗、地磚、粉刷、室內隔間牆、水電配管、衛浴設備、廚具設備、空調設備、監控設備…等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、如因天災、事變造成房屋毀損，其責任歸屬依法認定；如因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務、使用不當、未按規定維護保養、自然損耗，均不在保固範圍內。
- 四、本款所稱保固，係指賣方擔保於一定期間內，因買方正常使用狀態下所發生之瑕疵，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化（如石材或木質地板等材料之顏色變化或產生細微裂縫孔洞等），均非屬保固之範圍。
- 五、買方如須施作裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，並預付裝潢施工保證金參拾萬元整及裝潢污染費每月玖仟元整（以每日參佰元計，多退少補），同時須遵守附件【七】「裝潢（修）施工管理辦法」及建築物裝修相關法令之規定。

## **第二十條：共有部分之管理及點交**

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於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、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分之管理費，預估每月應繳每坪壹佰捌拾元整、平面停車位每位壹仟元整。
- 四、買方同意將本約買賣建物之公共設備管理權責由賣方移交予本約社區委任之物業管理公司，並授權該物業管理公司依公寓大廈管理條例及本建物管理規約之約定，統籌擬定公共設施管理及使用辦法、保養維護作業及社區預算費用執行

。買方同意遵守管理中心依上開規範所制定之公共設施管理使用辦法，以利本約管理委員會成立前之公共設施維護。

## 第二十一條：公共基金

賣方於本建物申請使用執照時，應依公寓大廈管理條例（以下簡稱該條例）提列公共基金及立體綠化維管維護費用（實際提列金額依主管機關之核定金額為準），並儲存於主管機關指定公庫；於本公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依該條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備，方由公庫代為撥付該項公共基金。

（法定工程造價 296,830,318 元；提列 2,534,152 元；立體綠化維管維護費用 800,000 元）

## 第二十二條：住戶規約

- 一、本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本建物「住戶規約」建議草約之規定，詳如附件【八】，規約內容非經區分所有權人會議決議不得更改。
- 二、區分所有權人會議如另修訂本建物「住戶規約」時，買方同意應以該「住戶規約」建議草約為規約之基本內容，且不得與該「住戶規約」建議草約之原定意旨抵觸；另依公寓大廈管理條例第三十三條第一、三項相關規定，就專有部分或約定專用部分非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更使用管理約定或要求支付使用償金。如有違反者，應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

## 第二十三條：室內變更工程

- 一、買方若要求室內變更時，須於賣方通知之期限內辦理，並於本契約建築物施作地下壹層樓地板結構體前辦理完成。
- 二、辦理變更時，買方須檢附詳細圖說並親自簽認，經賣方同意後配合本工程辦理，此項變更之申請除特殊情形經賣方同意外，僅以一次為限。如買方以口頭、電話提出變更申請或逕行與營造廠協定者，賣方一概不認同且對賣方不具任何協定效力。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳、管理費及

其他相關費用，通知買方簽認。工程變更若為加帳，買方應於接到賣方繳款通知後，於十日內繳清變更所需之工程追加款、管理費及其他相關費用後，始為有效。如變更工程無法達成協議或買方未依規定如期繳清追加款、管理費及其他相關費用，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、買方申請變更設計及交屋後之房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，其餘不得申請變更之項目如下：

(一)變更項目不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計，另因事實上或法令上之困難不能或不易變更時為避免影響全案工程進度，賣方得按原設計施工。

(二)本社區之逃生設備、通訊管道、消防設備、污水管線、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或賣方規劃之位置裝設，買方不得要求變更。

(三)建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、空調主機位置、其他違反建管法令相關規定或影響其他住戶權益或安全者，均不得要求變更。另買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。

(四)廚房、衛浴空間之隔牆、樓板或設備器具變動後，管線足以影響其他樓層者不可變更。

(五)陽台、露台、窗戶為外觀之一部分，應依賣方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。

(六)各戶空調室外機依賣方規劃之位置進行安裝。

五、本戶室內電視、電話出線口、監控設備均按附件五「建材設備說明」之敘述配置，其餘開關、插座等建材設備未詳列之項目均按賣方之規劃配置，買方如須增設時，應按本條之相關約定辦理。

六、工程追加減帳計算原則：

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及數量計算。

(二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價計算。

(三)管理費、稅金：依追加帳金額及減帳金額分別計算五%之管理費，追加減帳及管理費均外加營業稅。

七、買方辦理工程變更完成後，即以變更後之設計圖說為雙方交屋之依據，買方不得以變更前之原設計為主張。

八、第二層至十八層之各層梯廳統一由賣方裝修，但其裝修須符合法規規定，不可違反相關法令規定或影響其他住戶安全。

九、承購二戶以上者，或有合併使用之需求，惟因建照變更戶數涉及建築法規重新檢討及五大管線重新審查，將影響整體工程進度；為利買方日後產權分割處理，且避免影響其他住戶之權益，賣方無法代為申請變更戶數，買方仍需維持全數門牌及水、電、瓦斯錶等。

#### **第二十四條：房地轉讓條件**

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

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、買賣雙方就本契約所訂立之各項協議，買方應充分告知受讓人，並由受讓人同意承受原協議內容後始得辦理。契約讓渡總價款如有增減，應由買方與受讓人自行協議。

#### **第二十五條：契約當事人效力**

一、本約所有條款及有關附件之效力，及於雙方之受讓人、繼承人、使用人、承租

人或管理人。惟其權利之讓與、債務之承擔，悉依民法第二百九十四條以下規定為之。

二、本約之買方如為限制行為能力人或無行為能力人（未成年人），其法定代理人應負擔本約買方應負之全部責任。

三、本約應由買方親自簽立，如因故不克前來，應簽立特別授權書委任代理人辦理（如附件【十】）。

四、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其他應履行之義務，均負連帶給付責任。

### **第二十六條：送達處所**

一、買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、或催告等事項，經雙方特別協議均以書面並按本約所載之送達處所之地址掛號郵寄為準，如有因拒收或招領逾期以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期視為已依本約合法送達。如任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。

二、買方如為數人者，須指定一人為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之意思表示，以送達指定送達代收人時，對買方全體均生合法送達之效力。

### **第二十七條：個人資料之蒐集、處理及利用**

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

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

### **第二十八條：疑義解釋、合意管轄法院及未盡事宜之處置**

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

二、凡因本約有關事項而發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

三、本約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用

原則公平處理。

## 第二十九條：契約及其相關附件效力

- 一、買賣雙方均充分瞭解有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約或以附件表示已確認合意者，不生效力。
- 二、本約之相關附件均視為本約之一部分。契約條文或文字如有增減，應於增減、修改處加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。
- 三、本契約自簽約日起生效。契約正本壹式參份，買賣雙方各執乙份為憑。

本約附件明細：

- 【一】建造執照影本
- 【二】繳款明細表
- 【三】自洽貸款同意書
- 【四】兆豐國際商業銀行信託契約書影本
- 【五】建材設備說明
- 【六】之一 分管協議書  
之二 停車位拋棄書
- 【七】裝潢（修）施工管理辦法
- 【八】住戶規約（建議草約）
- 【九】各層平面圖
- 【十】特別授權書

## 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

買方指定送達處：

(如有變更應依本約第二十六條辦理)

連絡電話：

賣 方：力銘建設股份有限公司

負 責 人：郭淑珍

統一編號：83409806

營業地址：台北市中山區吉林路 99 號 8 樓

連絡電話：(02) 2100-2288

賣 方：力麗企業股份有限公司

負 責 人：郭紹儀

統一編號：07663290

營業地址：臺北市中山區松江路 162 號 11 樓

連絡電話：(02) 2100-2888

不動產經紀業：

統一編號：

負 責 人：

公司地址：

公司電話：

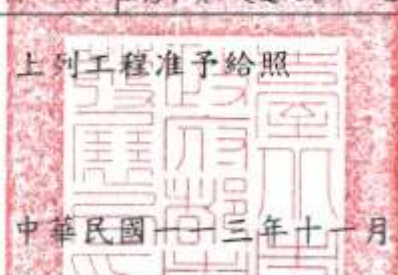
不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件【一】 臺北市政府都發局建造執照影本

112-6731

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0221號				
起造人姓名	力紹建設股份有限公司 負責人: 郭淑珍等2名 (詳見附表)			住 址	10459臺北市中山區吉林路99號8樓			
設計人姓名	李天鐸			事務所名稱	李天鐸建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三之二種住宅區(特)			幢層數	1幢1棟地上18層地下5層 共23層102戶			
建築地點	地 址	北投區建民里承信路						
	地 號	北投區軟橋段0010-0000號 共2筆						
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	855.33m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	
	其他	17087.41m <sup>2</sup>				其他	2515.12m <sup>2</sup>	
發照日期	113年11月05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74個月內竣工			
工程造價	\$ 365,303,172 元							
建築物概要								
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	
地下001層	1195.62	3.7	停車場共20車(詳見附表)					
總 計:							17087.41	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照  中華民國十三年十一月五日 局長簡瑟芳								

- 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
- 本案公共安全依刑法第193條、建築法第58、59、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0221號

起造人：力銘建設股份有限公司 負責人：郭淑珍  
力麗企業股份有限公司 負責人：郭招儀

建築地點：

地號 北投區軟橋段0010-0000號

北投區軟橋段0011-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1195.62㎡、高度：3.7M、用途：停車空間	地下002層、面積：1195.62㎡、高度：3.1M、用途：停車空間
地下003層、面積：1195.62㎡、高度：3.1M、用途：停車空間	地下004層、面積：1195.62㎡、高度：3.1M、用途：停車空間
地下005層、面積：1256.65㎡、高度：3.1M、用途：防空避難室兼停車空間	地上001層、面積：780.09㎡、高度：7.0M、用途：供管委會使用空間、梯廳、樓電梯間
地上002層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上003層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上004層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上005層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上006層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上007層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上008層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上009層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上010層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上011層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上012層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上013層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上014層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上015層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上016層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	地上017層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上018層、面積：582.27㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)	突出物001層、面積：123.2㎡、高度：3.4M、用途：樓電梯間、機房
突出物002層、面積：123.2㎡、高度：2.8M、用途：樓電梯間、機房、水箱	突出物003層、面積：123.2㎡、高度：2.8M、用途：樓電梯間、機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度39.55m、高度2.0m  
排水溝：長度72.87m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29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12月29日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

- 首次掛號日期：《112》年《11》月《9》日（法令適用日期：112年11月9日）。
- 建築地點：北投區建民里。
- 實設空地《1659.79》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《基達工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
- 地質調查專業技師：《埤園工程有限公司》，技師：《董憲宗》大地工程技師。
- 電機專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《蔡登能》電機工程技師。
- 本案基地屬低度淡化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤淡化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎、擋土形式：連續壁。
- 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板驗收（基礎版）時，應檢附有日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。
- 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。



蔡登能 建築師

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0221號

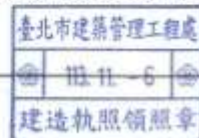
注意事項：

1. 於增設(2)部。
2. 其修改應於中領使用執照前領得升降設備許可證。
3. 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動驗前，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驗收。
4. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
5. 第1次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
6. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
7. 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。
8. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局112年9月14日府都設字第1123035686號函及113年7月11日府都設字第1133019655號函完成都市設計審議程序。
9. 本案係容積轉移接受基地，(一)經本府113.9.3府授都綜字第1133065462號函申請移入容積2263.61平方公尺，其中50.0002%(1131.81平方公尺)以繳納容移代金方式移入，49.9998%(1131.80平方公尺)以捐贈公共設施留地方式移入。(二)113.1.30府都新字第1126022574號函自大同區延平段二小段143、143-1、144地號等3筆土地移入容積284.35平方公尺。(三)113.1.10府都新字第1126022573號函自大同區迪化段二小段330、331、332及333地號等4筆土地移入容積281.56平方公尺，核計共2829.52平方公尺。
20. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為429.88平方公尺，屋頂平臺綠化面積為247.27平方公尺。
21. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估等級以上之綠建築標章，應於一樓樓板動驗時，同時檢附候選綠建築證書。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)。(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量2噸)。(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)。(屋頂平台綠化面積 247.27平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
23. 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。
24. 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。
25. 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同部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
26. 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，應於竣工動驗前，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」。
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，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」。
28. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠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。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
29. 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。
30. 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。
31. 中報放樣動驗時，車道出入口紅磚斜坡設計圖說應經工務局新工處審查核可。
32. 適用臺北市基地開發排水而地下水道逕流量標準案件，應於基礎動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂板動驗前提報「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。
33. 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。
34. 本案係容積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，免再送本府審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
35. 基地內退縮無遮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。
36. 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房地坪瀝瀝區域，在中央尚未明訂相關法規或參考標準前，建議參採上開規範辦理。
37. 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。
38. 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。」



注意事項：

- 大廈規約中。」。
- 39.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、工程中間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。
- 40.建造執照(含雜項執照)，承造人應於中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。
- 41.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動檢前，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上方流向。
- 42.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,000(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書備文件。
- 43.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 44.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。
- 45.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 46.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1月26日，文號：北市文化資源字第1133000628號函審查同意在案。
- 47.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立台灣大學工學院地震工程研究所中華民國112年12月18日112工震字第854號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動檢前完成結構委託審查。
- 48.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 49.第一層挑空部分切結不得違建，挑空面積《21.74》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，使用執照核發後逕查列管。
- 50.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 51.(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。
- 52.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中辦建物所有權第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。
- 53.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出外牆面之防護設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 54.本案樓地板經建築師設計人簽核層建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 55.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。
- 56.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承式鋼筋混凝土樓板，層建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 57.本府112年9月14日府都設字第1123035686號函有關下列事項，應納入建築執照列管，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)本案自建樓梯退縮之無遮層人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
  - (二)容積移轉環境補償措施如下：基地西側、東側及南側退縮留設615.05平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
  - (三)本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
  - (四)配合本市2050年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」達1級能效標準。
  - (五)立體綠化綠管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣80萬元基金予管委會續管。
  - (六)屋頂及露台透空遮簷部分，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。
- 58.本案經113年9月3日府都綜字第1133065462號中辦容積移轉為一樓樓板動檢前取得本府核發之容移許可證明，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓板動檢事宜。



# 113 建字第 0221 號 勘驗順序表

導溝勘驗  
放樣勘驗(必勘)  
觀測系統勘驗  
連續壁勘驗



- 第 1 次開挖及第 1 層支撐及構台勘驗
- 第 2 次開挖及第 2 層支撐勘驗
- 第 3 次開挖及第 3 層支撐勘驗(公會現勘)
- 第 4 次開挖及第 4 層支撐勘驗
- 第 5 次開挖及第 5 層支撐勘驗
- 第 6 次開挖及基礎版勘驗(公會現勘)

- 地下 5 樓版勘驗
- 地下 4 樓版勘驗
- 地下 3 樓版勘驗
- 地下 2 樓版勘驗
- 地下 1 樓版勘驗
- 地上 1 樓版勘驗(必抽)
- 地上 2 樓版勘驗(必抽)
- 地上 3 樓版勘驗
- 地上 4 樓版勘驗
- 地上 5 樓版勘驗
- 地上 6 樓版勘驗
- 地上 7 樓版勘驗
- 地上 8 樓版勘驗
- 地上 9 樓版勘驗
- 地上 10 樓版勘驗(必抽)
- 地上 11 樓版勘驗
- 地上 12 樓版勘驗
- 地上 13 樓版勘驗
- 地上 14 樓版勘驗
- 地上 15 樓版勘驗
- 地上 16 樓版勘驗
- 地上 17 樓版勘驗
- 地上 18 樓版勘驗
- 屋頂版勘驗(必抽)



承造人：力拓開發事業股份有限公司

負責人：陳世毅 (簽章)

技師：廖國政 (簽章)

監造人：李天鐸建築師事務所

建築師：李天鐸 (簽章)



簽名

## 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111年12月29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12月29日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由:

一、依都市發展局114年2月24日北市都建字第1146085203號函(技街抽查)改正事項:

1. 2F 露台名稱釐清。回應:2F露台標示上方1/2透空遮陽板。(詳A2-05)
2. 3F陽台裝飾性構造物釐清(補圖)。回應:3F陽台補正陽台裝飾板檢討圖說。(詳A2-06)。
3. 女兒牆高度補標示。回應:補正女兒牆高度標示。(詳A2-09、A3-01-A3-02、A4-01-A4-02)
4. 垃圾儲藏室釐清。回應:空間名稱更正機電設備空間(資源回收及垃圾處理空間)。(詳A2-03)
5. 面積計算表釐清是否有小單位。回應:筆誤更正,本案無設置小單位。(詳A1-03)
6. 請釐清地下五樓1/4固定設備檢討。回應:補正檢討防空避難室1/4固定設備檢討。(詳A2-01)
7. 請補充天井式鄰棟間隔檢討。回應:依天井式鄰棟間隔附圖檢討。(詳A2-06- A208)

## 二、自行變更項目:

- (一). 建築規模變更:原地上1幢1棟地上18層地下5層鋼骨造,變更為地上1幢1棟地上18層地下5層RC造。
- (二). 建築面積變更:原核准855.33 $\text{m}^2$ ,變更為811.97 $\text{m}^2$ 。(減額43.36 $\text{m}^2$ )
- (三). 建蔽率變更:原核准34.01%,變更為32.28%。(減額1.73%)
- (四). 一層容積樓地板面積:原核准120.86 $\text{m}^2$ ,變更為101.79 $\text{m}^2$ 。(減額19.07 $\text{m}^2$ );原核准機電設備空間面積>15%計入容積樓地板面積為144.59 $\text{m}^2$ ,變更為163.66 $\text{m}^2$ 。(增額19.07 $\text{m}^2$ );合計總容積樓地板面積同原核准未變更。
- (五). 總樓地板面積變更:原核准17087.41 $\text{m}^2$ ,變更為17019.08 $\text{m}^2$ 。(減額68.33 $\text{m}^2$ )
  1. 地下四層至地下一層面積:原核准各層1195.62 $\text{m}^2$ ,變更為各層1196.64 $\text{m}^2$ 。(各層增額1.02 $\text{m}^2$ )
  2. 一層樓地板面積:原核准780.09 $\text{m}^2$ ,變更為714.43 $\text{m}^2$ 。(減額65.66 $\text{m}^2$ )
  3. 屋突一層樓地板面積:原核准123.20 $\text{m}^2$ ,變更為120.95 $\text{m}^2$ 。(減額2.25 $\text{m}^2$ )
  4. 屋突二層樓地板面積:原核准123.20 $\text{m}^2$ ,變更為120.95 $\text{m}^2$ 。(減額2.25 $\text{m}^2$ )
  5. 屋突三層樓地板面積:原核准123.20 $\text{m}^2$ ,變更為120.95 $\text{m}^2$ 。(減額2.25 $\text{m}^2$ )
- (六). 工程造价變更:原核准365,303,172元,變更為296,830,318元。(減額68,472,854元)
- (七). 建築物高度變更:原核准64.8公尺,變更為64.65公尺。(減額0.15公尺)
- (八). 立面變更:
  1. 一層至十八層各層樓高變更。
  2. 配合一層平面及屋突各層平面變更。
- (九). 結構變更:經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心中華民國114年6月26日114工震字第578號函完成結構變更設計委託審查。
  1. 結構構造鋼骨造變更為RC造。
  2. 建築物樓層高度變更。
  3. 1F及RF平面配置變更。

## 第1次變更

## 變更概要

## 變更理由：

## (十)雜項工作物變更：

1. 圍牆長度變更：原核准長39.55公尺高2公尺，變更為長39.75公尺高2公尺。

2. 排水溝變更：原核准長72.87公尺，變更為128.97公尺。

(十一). 綠化設施變更：原核准綠化面積1578.27㎡，變更為1610.81㎡(增額32.54㎡)，綠化率原核准62.75%，變更為64%(增額1.25%)

(十一). 工程進度(已完成面積/總樓地板面積\*60%)：於114年8月29日申請建築執照時，工程進度0.01%。

## (十二). 其他：

1. 地下五層至地下一層安全梯牆厚變更。(詳A2-01-A2-03)

2. 地下一層機車車位及無障礙汽車位位置變更。(詳A2-03)

3. 一層平面配置變更。(詳A2-04)

4. 二層至十八層室內隔間變更。(詳A2-05-A2-08)

5. 屋突各層平面變更。(詳A2-09-A2-10)

6. 縱橫向剖面圍樓高變更。(詳A4-01-A4-02)

7. 門窗開窗型式變更。(詳A6-01-A6-05)

8. 併案變更共用專有圖說。(詳A1-07-A1-08)

三. 其餘同原核准未變更。

## 注意事項：

1. 第1次變更設計掛號日期：〈114〉年〈9〉月〈23〉日(法令適用日期：112年11月9日)。

2. 建築地點：北投區建民里。

3. 實設空地〈1703.15〉平方公尺。

4. 結構專業技師：〈築遠工程顧問有限公司〉，技師：〈張盈智〉結構工程技師。

5. 地質調查專業技師：〈埤園工程有限公司〉，技師：〈董憲宗〉大地工程技師。

6. 電機專業技師：〈圓能電機冷凍空調技師事務所〉，技師：〈莊斐能〉電機工程技師。

7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

8. 前次已設窗型或箱型冷氣機，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。

9. 昇降機〈2〉部。

10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。

11. 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504.46平方公尺，屋頂平臺綠化面積為271.58平方公尺。

12. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心中華民國114年6月26日114工震字第578號函完成結構變更設計委託審查。

114. 11. 12

2/2



## 附件【二】 繳款明細表

單位：新臺幣元

期別	繳款時間	房	屋	土	地	汽	車	合	計
						停	車		
						位			
定	金								
簽	約	金							
開	工	款							
第一期	地下五樓結構體底板完成								
第二期	地上一樓結構體底板完成								
第三期	地上八樓結構體底板完成								
第四期	地上十八樓結構體底板完成								
第五期	外	牆	拆	架					
第六期	使	照	申	請					
銀	行	貸	款						
交	屋	保	留	款					
合				計					

### 附件【三】 自洽貸款同意書

立同意書人 \_\_\_\_\_ (以下簡稱買方) 茲向力銘建設股份有限公司、力麗企業股份有限公司(以下簡稱賣方)購買坐落於臺北市北投區軟橋段10、11地號等2筆土地上之 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 戶房屋壹戶及地下 \_\_\_\_\_ 層編號第 \_\_\_\_\_ 號車位\_\_\_\_\_

個，今因買方欲自行洽定金融機構辦理貸款給付，同意遵守下列條款：

- 一、自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方應比照本約第五條第一款相關約定配合辦妥一切貸款手續，簽妥交付所需各項取款或委託撥付文件(三方撥款約定書)，承諾貸款銀行必須直接撥款予賣方或指定代償帳戶，且非經賣方書面同意不得撥款予賣方以外之人。若有申貸手續未完備或不符合貸款金融機構之要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為買方不辦理貸款。
- 三、不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款或減貸金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款或減貸之金額撥付與賣方。
- 四、買方貸款條件不符金融機構要求、或經核定之貸款不足繳付期款(包含但不限於因買方因素不符合產權移轉當時中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務相關規定之條件及要求等)、或買方未依規定辦妥貸款手續時，因可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 五、買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本約有關申辦貸款程序辦理、或因買方因素使賣方無法如期取得全部貸款者，因可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 六、買方及其自洽貸款金融機構同意買賣標的物之所有權移轉登記與抵押權設定同時辦理，並由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。因辦理貸款及抵押權設定登記所生之必要費用，由買方自行負擔，並依本約產權移轉有關規定繳付。

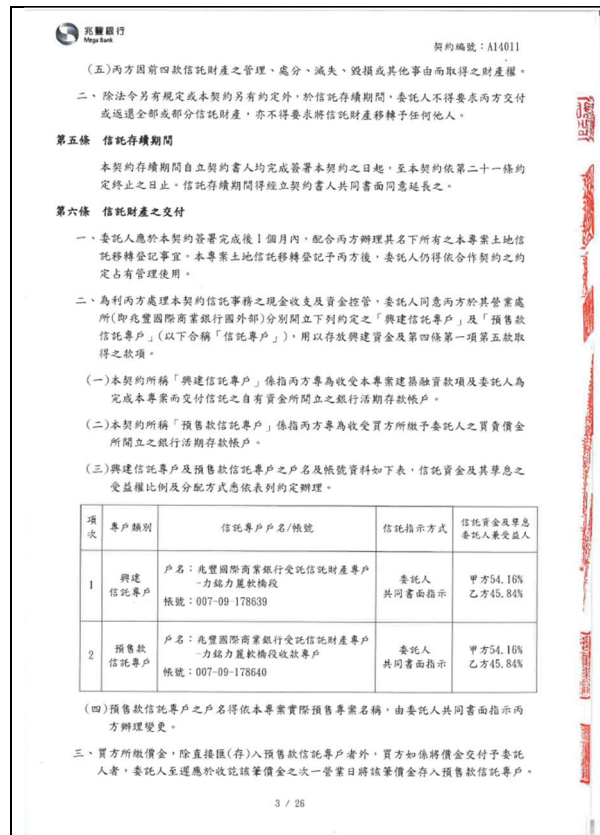
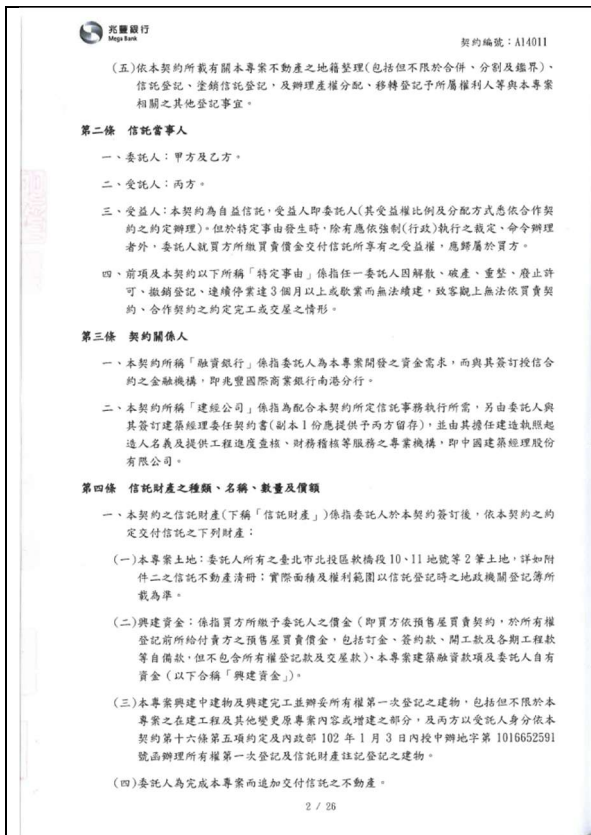
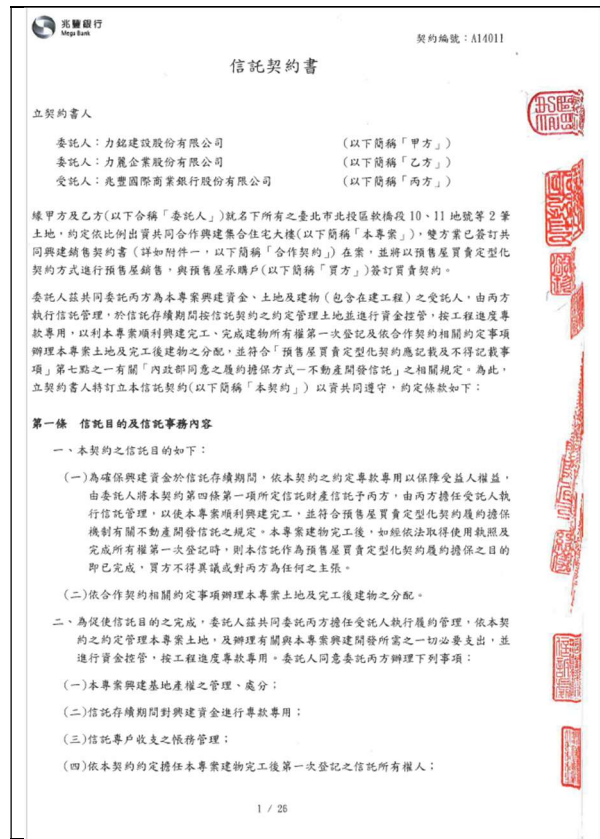
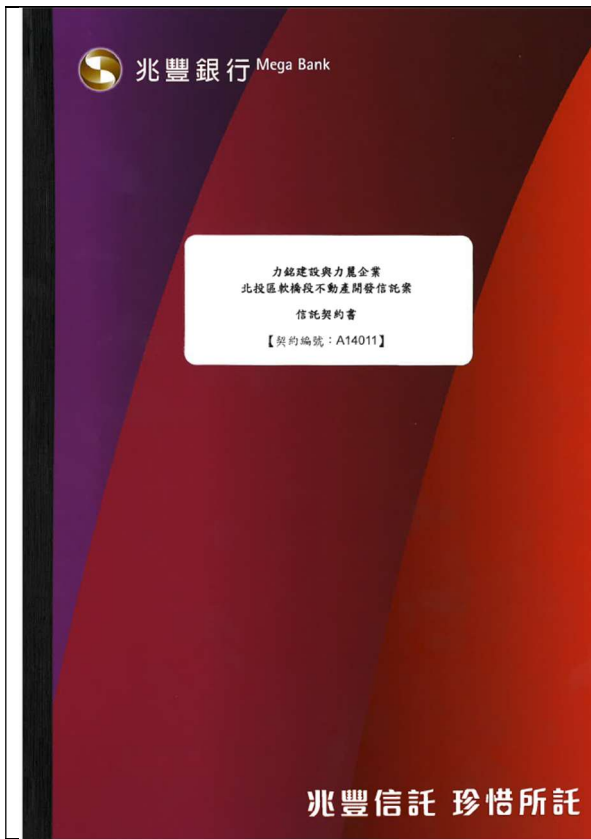
此致 \_\_\_\_\_ 力銘建設股份有限公司、力麗企業股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 附件【四】 兆豐國際商業銀行信託契約書影本



兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

委託人未存入預售款信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由委託人自負其責。

四、除委託人已預先提存同等之金額存入預售款信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，委託人得檢附相關證明文件，向兩方請求返還。

五、信託財產應以「兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登記，為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由兩方以該等名義辦理之。

**第七條 信託財產之管理及運用**

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，兩方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依委託人合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、委託人對兩方運用、處分信託財產或權利行使之指示，兩方如認為違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，兩方應告知委託人，並得不遵從該指示。

三、兩方應依本契約及合作契約(含其後簽署之增補協議、土地房屋分配協議[如有]等，下同)相關約定執行信託事務；除本契約另有約定外，委託人茲授權並同意，兩方得依下列約定有權指示人之書面指示管理、運用及處分信託財產，非經立契的書人之書面協議，前開授權不得以任何理由撤回、撤銷或主張無效。

(一)指示內容如係申請動用信託專戶資金時，兩方應依委託人共同書面指示辦理。委託人申請動用時，並應符合本契約第八條第三項之約定。

(二)指示內容如係辦理建築規劃、管理及工程營造(包括土地地籍界、土地分割或合併、土地使用權同意、容積移轉之申請及容積遷出基地之捐贈、建造執照及使用執照之申請變更及領用、水電及瓦斯裝設、消防及設備安裝、建物所有權第一次登記及其他辦理本專案建築規劃、管理及工程營造等)相關作業時，兩方得僅依買方單方之書面指示管理、運用及處分信託財產。

(三)指示內容如係依合作契約辦理本專案土地產權移轉分配時，兩方得僅依買方單方之書面指示配合出具有關產權登記文件，惟合作契約應載明本專案土地產權移轉分配之時機及範圍，以供兩方憑辦。

(四)指示內容如係為履行委託人與買方間買賣契約所載產權移轉義務，申請由兩方逕依信託關係辦理本專案土地及完工後建物所有權移轉予買方時，兩方得僅依買方單方之書面指示配合出具有關產權登記文件。

(五)除前開約定外，指示內容如涉及任一委託人所交付信託之不動產所有權移轉或設定負擔予第三人者，則兩方仍應依委託人共同之書面指示辦理。

(六)指示內容應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於3個營業日內送交兩方，以供兩方憑辦。指示內容不得違反投標合約及合作契約之約定。

4 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

定，兩方如認為指示內容有明顯違反投標合約或合作契約之虞者，兩方得暫緩執行，並依情形立即分別通知甲、乙及融資銀行後，再依各方協商之結果繼續辦理。

四、信託專戶之款項應依本契約之約定專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出及其他符合法令規範之本專案相關費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。

五、除法令及本契約另有約定外，兩方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，委託人得要求兩方於1個月內改正，如兩方未改正者，委託人得請求將兩方所獲利益歸於信託財產，兩方並應賠償信託財產因此所受之損害。

六、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

**第八條 各項支出與費用之負擔及其支付方式**

一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由委託人依據合作契約之約定各自負擔。

二、兩方除得逕自信託專戶扣取支付下列支出與費用，或以應負擔之委託人所屬信託財產抵充之外，不足部分並得請求應負擔之委託人補償、清償債務或提供相當之擔保：

(一)兩方之信託報酬。

(二)就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益人會議之相關費用)及稅捐。

(三)兩方就信託財產或處理信託事務所受損，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

(四)兩方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

三、委託人依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：

(一)委託人應提出書面申請，並載明擬申請動用信託專戶之指定扣款帳戶及金額。

(二)委託人應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由兩方核核後動用；其中如屬工程營造費用之請領，委託人另應檢附本專案建造執照工程驗收紀錄文件，先經建經公司查核無誤後，再交由兩方核核後動用。

(三)前述付款流程並應依委託人之書面指示，經兩方審核後，由兩方直接撥付委託人指定之承攬人帳戶。如委託人係以簽發支票方式付款者，該付款支票之受款人僅限於該請款之承攬人，委託人為書面指示付款時，應另檢附委託人已支付該承攬人之支票影本及其已蓋收憑摺，由兩方於票載發票日(或提前一個營業日)撥款至委託人之支票存款帳戶。如該發票已由委託人先行支付，委託人欲指示兩方撥款

5 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

至委託人帳戶時，委託人應另檢附已交付款項予承攬人之憑摺或承攬人出具之已領款證明。

(四)除前款約定外，委託人應於完成本專案申報報關後，開始檢附申請動用預售款信託專戶之款項，且預售款信託專戶至少應保留既已收受買方所繳價金總額之10%，除本契約另有約定外，不得逕自扣取之支出與費用者外，該保留款不得動用。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔之支出與費用，或有不足之虞時，應負擔之委託人應於收到兩方通知後5個營業日內，將不足款項存入與信託專戶中，兩方並無代墊之責。逾期未存入與信託專戶所發生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由該委託人自行負責。

**第九條 信託收益計算、分配之時期及方法**

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

**第十條 委託人之義務與責任**

一、兩方聲明並擔保如下：

(一)兩方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。

(二)兩方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且兩方代表或代理兩方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)兩方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、兩方之公司章程或兩方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、兩方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「債信託」業務應注意事項」其他中華民國信託業商業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人注意義務及忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰爭、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於兩方之事由，致發生損害時，兩方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法應由委託人自行承擔，兩方不保證信託財產之盈虧及最低收益，兩方依本契約所負之債務，僅於信託財產限內負責履行責任。

五、建經公司非本契約之受託人，兩方及建經公司各自依本契約、建築經理委任契約對委託人履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；建經公司另受委託人之委託，為協助本專案順利興建完成，與委託人簽訂建築經理委任契約書，提供專業知識，為建築經理行為，兩方對建經公司不負責任或管理之責。

六、兩方於其認為必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；兩方使第三人代為處理

6 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，應由委託人自行負責處理，除經委託人以書面指示且經兩方明示同意者外，兩方不負積極進行任何有關信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之責。

**第十一條 委託人聲明保證及同意事項**

一、委託人共同聲明並擔保如下：

(一)委託人係依中華民國法律設立或辦理分公司登記且現仍合法存續之公司。

(二)委託人已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且委託人代表或代理委託人簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三)委託人簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、委託人之公司章程或委託人與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

(四)因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買標之瑕疵擔保責任等)，應由委託人自行負責，兩方不因委託人與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

(五)本契約並非以損害委託人之債權人權利或進行訴訟或訴訟為目的，亦無有害於委託人之債權人之情形。

(六)委託人同意本專案預售屋買方所繳價款、本專案建築融資款項及委託人自有資金，均存入信託專戶共同管理，並由兩方依本契約約定進行資金控管，按工程進度專款專用；惟該資金支用所涉找補、結算及稅務處理事宜，概由委託人依合作契約之約定自行處理，與兩方無涉。

二、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，委託人應配合提供相關資料及證明文件予兩方；如因委託人提供之資料不實，致兩方或第三人受損者，委託人應自負一切法律上責任。

三、委託人保證信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約、合作契約及投標合約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中之物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由委託人自行負擔。

四、委託人充分認知並瞭解，如本專案不動產各項應繳稅捐已適用自用住宅或其他優惠稅率核課者，於信託移轉登記予兩方後，仍應依法重新申請適用；於本契約存續期間始得以適用者，亦同。前開優惠稅率之申請適用，仍應由委託人自行向稅務機關申請辦理，兩方應為必要之配合；如委託人未提出申請時，應由委託人自行負責，與兩方無涉。

五、委託人同意，兩方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款；委託人充分認知

7 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

信託財產存放於兩方銀行業務部門之存款，屬兩方銀行業務部門所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目，理賠之對象範圍及其上限，悉依該公司之規定辦理。

六、委託人確認並同意下列約定：

- (一) 合作契約之確係甲、乙雙方簽署完成，並將影本送交兩方留備查查。
- (二) 合作契約如有增修、變更、無效、解除或終止之情事者，委託人應即通知並提供有關契約影本或證明文件予兩方，如因怠為通知致生損害於兩方或第三人，委託人應自負一切法律上責任。
- (三) 委託人關於合作契約之履行如有爭議者，應自行負責處理，與兩方無涉。
- (四) 於信託存續期間，委託人之一方如因合作契約之約定(包括但不限於土地產權轉移分配)自委託人之他方取得本專案土地所有權者，仍應於取得時配合兩方辦理信託移轉登記事宜，以利信託目的之完成。
- (五) 依本專案完工，經兩方依本契約及合作契約之約定辦理本專案土地及完工後建物所有權移轉登記予委託人(或委託人指定之買方)後，即視為兩方既已忠實履行受託義務及善盡善良管理人之注意義務，委託人不得再質疑或對兩方為任何之主張。

**第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任**

- 一、委託人應提供本契約之影本或證明文件(以下簡稱「信託告知書」，其格式依兩方提供並蓋用章戳為準)予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予兩方留備查查。
- 二、於委託人辦理本專案預售屋公開銷售或兩方出具本專案信託告知書之日(以孰先屆滿為準)起，委託人應就下列事項，每3個月提供經建築師查核及每會計年度終了後4個月內提供經會計師查核簽證之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
  - (一) 委託人應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 委託人告知兩方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 三、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或兩方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，委託人應於兩方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 四、於信託存續期間，經兩方同意，委託人就下列情形得依本條第二項之規定出具查核報告：
  - (一) 本專案尚未取得建築執照，或未有買方價金匯入信託專戶。
  - (二) 本專案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘時數數月，則該時數時數部分不適用之。
  - (三) 本專案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已完成，委託人仍繼續辦理銷售，尚未終止本契約並選信託財產之情形。

8 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

(四) 信託目的確定不能完成時，並經委託人出具聲明書；或委託人已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

五、委託人對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

- (一) 買賣契約應有編號，由委託人自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買賣資料予兩方。兩方得派員或委託建經公司定期或不定期查核。
- (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

六、委託人應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓入)：

- (一) 本專案之起造人及受託人之名稱及連絡方式，並明確告知買方本專案約定提供建築協助或未完工程續建承諾。
- (二) 不動產開發信託之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，應由委託人負最終之責任。
- (三) 為保障買方權益及配合兩方建置查詢網頁，委託人應告知買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予兩方，並同意兩方於信託契約之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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，兩方應負保證之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶外，委託人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委託人與兩方，並非存在於買方與兩方，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。
- (五) 買方得於每次繳款之次月15日後於兩方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。查詢網址為：[www.megabank.com.tw](http://www.megabank.com.tw)，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽委託人或兩方處理。
- (六) 「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅務、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。
- (七) 「特定事由」發生時，如兩方認為有需要通知預售屋買方召開受讓入會議之情形，其受讓入會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵事項悉依主管機關規定辦理(受讓入會議規則詳如附件三及兩方之查詢網頁公告事項)。
- (八) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通

9 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

知兩方：

1. 委託人有違反預售屋契約之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。

七、委託人交付兩方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，委託人並應提供資訊供買方查閱、正確、完整；如有違反，委託人應自負之責任，兩方得停止委託人提供或交付信託財產，並得依本契約第二十四條第二項及第三項之規定辦理。如因委託人提供之資料不實，致兩方或第三人受損害者，委託人應自負一切法律上責任。

八、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，委託人應即通知兩方，如因怠為通知致生損害於兩方或第三人，或發生爭議者，委託人應自負一切法律上責任。

九、委託人有關出賣人之責任(包含但不限於開立統一發票交由買方收執)及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由委託人自行負擔。

**第十三條 行銷、廣告之限制**

- 一、委託人於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受讓入為委託人而非買方，委託人不得使其買方誤認兩方係為該買方受託管理信託財產。委託人並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，委託人或兩方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、委託人如欲將兩方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得兩方之書面同意，對未取得兩方同意刊載之文義，委託人應自負一切法律責任，如造成兩方之損害，委託人並應賠償之。

**第十四條 買賣契約之轉讓、不成立、解除、撤入款及爭議款項等情形之處理**

- 一、買賣契約如因買方辦理轉讓，委託人應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知兩方，通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、委託人與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，應由委託人出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予兩方，經兩方確認無誤後，由兩方將委託人或買方原存入之價金撥付至委託人指定帳戶。
- 三、兩方有權向委託人查明存入信託專戶款項之性質，委託人或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由委託人提供相關證明文件予兩方，經兩方確認無誤後，由兩方將委託人或買方誤存入之價金撥付至委託人指定帳戶。
- 四、委託人同意買賣契約如因買方違約而遭委託人解除時，委託人應以書面向買方為解除之通知，同時以副本知會兩方。委託人應出具申請書，提供買賣契約及其向買方

10 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

解之相關證明文件予兩方，經兩方確認無誤後，由兩方將委託人或買方原存入之價金撥付至委託人指定帳戶。

五、**立契的書人同意，甲方應統籌辦理買賣契約之轉讓、不成立、解除及撤入款項等處理事宜及提供相關文件資料予兩方，委託人並授權由買方單向兩方申請開信託專戶價金撥付指定帳戶等相關作業。**

六、前述各項所定或其他相關之情形，兩方應依本契約之約定及買方之書面指示辦理，兩方就買方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因買方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致兩方、兩方或第三人受有損害者，買方應自負一切法律上責任。

**第十五條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、甲方應彙整整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆彙整送兩方，於次月10日前提供予兩方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供兩方留備查查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、兩方應開設預售屋信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。兩方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - (一) 本契約第十二條第二項查核報告發現有不符或遲延之情事而委託人未補足或改善者；
  - (二) 「特定事由」之發生；
  - (三) 委託人(即受讓入)之受讓入已遺失債權人扣押、查封等；
  - (四) 本契約第二十二條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、委託人於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提供買方透過查詢網頁瞭解買賣價金交付信託之明細及相關資訊。

**第十六條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造**

- 一、本專案工程之起造人應依建築經理委任契約之約定變更為建經公司；前開起造人名義之變更，至遲應於本契約簽訂後3個月內完成。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依委託人共同委託之建築師及營造廠商辦理，並由委託人指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，委託人應通知兩方及建經公司。
- 三、委託人之承攬廠商如發生下列事由之一，經委託人解除或終止承攬合約時，委託人應另行委任新承攬廠商，並立即通知兩方及建經公司：
  - (一) 無故停工達3個月以上；

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

(二)無法如期完工；  
(三)違反承攬合約約定；或  
(四)其他依法令或承攬合約約定之事由。

四、本專案施工期間，委託人應督促營造商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由委託人與承攬商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

五、本專案工程完工後，由委託人辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合辦理以委託人名義辦理建物所有權第一次登記及信託財產登記，惟經雙方及融資銀行同意者，得以建經公司名義辦理建物所有權第一次登記及信託財產登記。

**第十七條 續建機制**  
本契約無續建機制。

**第十八條 受益權轉讓及質借之限制**  
本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

**第十九條 委託人之報酬計算標準及支付時期**  
一、兩方信託報酬之計算支付方式，由立契約書人另行書面協議之；倘變更協議內容時，亦同。  
二、建經公司之報酬或服務費用另依委託人與建經公司所訂之建築經理委任契約書之約定辦理。

**第二十條 信託契約之變更**  
一、本契約之內容在不違反相關法令及「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』業務應注意事項」之情形下，得經立契約之書人之共同協議及融資銀行書面同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。  
二、前項所定變更本契約之情形，如有因必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由委託人負擔。

**第二十一條 信託契約之解除及終止**  
一、本契約因信託目的已完成或信託目的無法完成(即「特定事由」發生時)而消滅，並應依第二十二條第一項之約定辦理。  
二、本契約於取得融資銀行之書面同意，並符合下列條件之一後，得提前終止：  
(一)委託人已向兩方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

12 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

(二)本契約所定委託人義務已有新受託人同意承接繼續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經委託人與該新受託人簽訂後續信託契約者。  
(三)委託人與兩方均無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經兩方確認委託人所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：  
(一)前項第一款所稱委託人已向兩方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第二十二條第一項第一款之約定辦理。  
(二)前項第二款所稱委託人與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由委託人依前項信託財產交付予新受託人，且委託人及兩方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於委託人與新受託人簽訂信託契約後，並由兩方將信託財產結算移交新受託人前，委託人不得提供或動用信託財產。

**第二十二條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式**  
一、信託關係消滅時，除因有續建而應繼續執行或相關約定辦理外，兩方應依下列情形，分別將信託財產交付委託人或將受益權歸屬於買方：  
(一)信託關係因信託目的已完成而消滅時，兩方應依下列約定辦理：  
1. 就委託人應受分配之本專案土地及完工後建物，兩方應依委託人共同書面指示返還予受分配之委託人或移轉登記予指定買方。產權實際面積及權利範圍應依合約契約之約定，並以地政機關實際登載情形為準。如有第三人对信託財產之移轉有爭議時，兩方得要求委託人提出澄清或說明，兩方亦得將信託財產返還委託人，由委託人自行釐清爭議。  
2. 信託專戶款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，兩方應依委託人共同書面指示返還予受分配之委託人，如有不足，則由應負擔之委託人負責償還，並視為兩方對信託財產有處分權，委託人就兩方處分信託財產之結果不得異議。  
3. 買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由委託人自行處理，如尚存有委託人應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。  
(二)於「特定事由」發生時，除有應依強制(行政)執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，兩方應依下列方式辦理：  
1. 應與不動產開發信託之當事人與關係人協商處理後續信託財產結算事宜。  
2. 倘預售款信託專戶中之財產結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應

13 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

於兩方所定期限內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供兩方核對查詢網頁所公告之內容及兩方自委託人處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以兩方於查詢網頁所公告內容(即自委託人處所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊)為準。

3. 前項所稱「可供分配之信託財產」係指賣方交付信託之買方所繳價金，經兩方依本契約專款專用所餘款項。

4. 預售款信託專戶之財產結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，兩方應即依委託人已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

5. 兩方得視需要依本契約之附件三所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜，報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產受益權比例計算分配之結果。

二、應負擔之委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，兩方得拒絕返還其應受分配之信託財產，並得處分該信託財產抵償之，委託人不得異議。

**第二十三條 信託報表之提供**  
一、兩方除應於接受信託時作成信託財產目錄外，並應以每年12月31日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年2月底前送交委託人。  
二、信託關係消滅時，兩方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認；惟倘此時委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬已移轉予買方，兩方應就預售款信託專戶之信託事務處理作成結算書及報告書，取得買方承認。委託人或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認；委託人或買方(如已移轉)收受前開文書後15個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

**第二十四條 違約及損害賠償**  
一、委託人未依本契約第十二條第二項之約定期限內提供建經公司查核、會計師查核簽證之報告，或委託人所提供之前開報告經兩方發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，兩方應即書面限期催告委託人提供報告、補足金額或要求改善；倘委託人仍未於限期內提供、補足或改善，兩方應即向本專案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。  
二、任一違反本契約之約定且未於他方以書面通知限期內修正時，應賠償他方所受之損害。  
三、如因委託人之行為致生兩方受損害或第三人向兩方請求損害賠償時，委託人應賠償兩方之一切損害。

**第二十五條 個人資料保護及使用規範**

14 / 26

兆豐銀行 Mega Bank 契約編號: A14011

一、委託人茲聲明並同意委託人於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳輸委託人依本契約所提供之公司及個人資料，受託人並已依個人資料保護法第八條第一項規定辦理告知義務(告知義務內容詳附件四)。  
二、委託人為法人時，委託人瞭解並同意委託人於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並符合本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料(包括但不限於如有提供委託人之負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)；於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予受託人依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。  
三、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向受託人提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。  
四、委託人同意/不同意在受託人(含受託人之信託業務部門及其他業務部門、其所屬之金融控股公司及其所轄之各子公司之客戶資料保護措施下，受託人得將其持有、建置之委託人(或立約人)姓名、地址以外之其他基本資料、帳務、信用、投資或保險等資料，基於宣傳推廣、進行行銷或提供業務服務之目的，揭露、轉介予受託人之其他業務部門、其所屬之金融控股公司及其所轄下列子公司，或供其彼此交互運用：  
兆豐證券股份有限公司 兆豐產物保險股份有限公司  
兆豐票券金融股份有限公司 銀訊股份有限公司  
兆豐國際證券投資信託股份有限公司 兆豐資產管理股份有限公司  
兆豐創業投資股份有限公司 隆興實業股份有限公司  
兆豐期貨股份有限公司 兆豐國際證券投資顧問股份有限公司

委託人擬依前項條款，惟日後若不再同意該項條款時，可利用電話、網路、書面或親洽受託人營業處所告知受託人，受託人將通知其所屬之金融控股公司及所有子公司，不再等送相關資料，並停止交互運用委託人之上開資料，但如委託人明確表示僅停止銀行所屬之金融控股公司或部分子公司交互使用其資料時，得依委託人表示之意旨辦理。

委託人同意者簽名及蓋章處：\_\_\_\_\_

註1：不同意者無須簽名及蓋章。  
註2：如未勾選「同意」或簽章欄位有留白或蓋章不符之情形，一律視為「不同意」。  
註3：受託人所屬金融控股公司因組織異動，致本項所列子公司增減時，應於金融控股公司及其子公司網站公告。

**第二十六條 防制洗錢及打擊資恐**  
一、為防制洗錢及打擊資恐之目的，委託人確認並同意於有下列情形之一時，受託人得拒絕業務往來、暫時停止或終止業務關係：  
(一)受託人發現委託人為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者；

15 / 26

(二)委託人不配合定期審視、拒絕提供實質受益人或對委託人行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明者；

(三)其他有不正常之交易行為。

除前開約定外，委託人、受益人、信託監察人或其他可有效控制信託專戶或財產之人應查知法律所規定之指定對象時，受託人除得拒絕業務往來、暫時停止或終止業務關係外，並應即凍結信託專戶或財產。

委託人同意受託人為遵循國內外法令規定(包括但不限於我國與外國政府訂定之條約、協定或協議等)之目的，得依國內外法令、機關之裁判(定)、命令或要求，將與本信託相關交易紀錄、簿冊或其他資料，提供(包含國際傳輸)予我國或外國政府機關(包括但不限於司法、行政、稅務或其他主管機關等)；委託人並應保證其相關關係人(包括但不限於委託人之實質受益人、高階管理人員、代理人、代表人及被授權人等)之同意，使受託人得於上述目的範圍內將前開人員之個人資料提供予前述之機關。

二、委託人不得為提供虛假資產服務之事業或人員，委託人與受託人建立信託業務往來關係後，如經受託人發現所營業務涉及提供虛假資產服務之事業或人員，受託人得拒絕或暫時停止本契約所載之各項交易，或於通知委託人後終止信託業務往來關係。委託人因前開情形所生損害、損失或不利益，均由委託人自行承擔，受託人概不負責。倘因委託人未能於本契約成立時或本契約存續期間內履行本項之約定，致使受託人未能遵循相關規範(包括但不限於國內外法令)而受有損害者，委託人應負一切損害賠償責任。

**第二十七條 簽署留存及通知**

一、委託人基於本契約對丙方所作之各項指示，得於蓋用留存印鑑後以傳真或電子郵件檢附掃描檔方式辦理，並於3個營業日內將指示書件正本送交丙方存執。

二、委託人除另行留存印鑑式樣予丙方，以作為往來書面指示之依據外，應以本契約的簽署蓋用之印鑑式樣為指示印鑑；前開指示印鑑如有變更、遺失或毀損等情事，委託人應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由委託人自負其責。

三、於信託存續期間內，如委託人發生合併或更名等事實時，委託人或新設公司或存續公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由委託人或新設公司或存續公司負責。

四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵遞或專人送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

**第二十八條 爭議法及管轄法院**

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約涉訟，除法律規定管轄

權之法院外，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，應依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列條約擔保制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、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」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

**第二十九條 其他約定事項**

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、立契約書人、建總公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對丙方其他部門之人員，亦同。

三、丙方因擔任受託人或處理信託事務，涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制(行政)執行、保全程序、仲裁、調解(處)、訴訟或訴訟外和解等情形時，其所生之一切費用及負擔之債務，應由可歸責之委託人負擔，如不可歸責於任何一方，則由委託人共同負擔；丙方應於前開費用發生後通知應負擔之委託人，該委託人應於收受通知後5個營業日內支付，屆期未支付，應由丙方得逕行自信託專戶中扣取。

四、丙方因前項情事委派人員出巡應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新臺幣(下同)5千元整計收，其他縣市則以5千元整或實際開支金額(以較高者為準)計算收取。

五、本契約約款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為解釋之唯一依據。

六、丙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由委託人自行負責履行，如對丙方造成損害，委託人願自負損害賠償責任；如丙方評估後提出書面意見及請求時，委託人應提供必要擔保。

七、本契約的存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約的部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。

八、委託人就丙方辦理信託財產之管理運用有任何紛爭或爭議時，得依下列管道向丙方提出申訴：

- (一)有關紛爭之處理：依丙方於其營業場所及網站所公告之「信託業務紛爭處理須知及申訴管道」辦理。
- (二)有關申訴管道：免付費客戶申訴專線：0800-016-168。

**第三十條 契約之效力與收執**

一、委託人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，並於簽訂本契約時同意受本契約之約束，依本契約行使權利、負擔義務。

二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。

三、本契約之附件及委託人之書面指示均為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示內容與本契約如有抵觸時，以本契約為主。

四、本契約共正本3份、副本1份，由立契約書人各執正本1份、建總公司執副本1份為憑。

本契約之附件如下：

- 附件一：合作契約影本(另由丙方收執)。
- 附件二：信託不動產清冊。
- 附件三：受益權人會議規則。
- 附件四：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務。

(以下無正文)

**【簽署頁】**

立契約書人

甲方：力銘建設股份有限公司  
代表人：董事長 郭淑珍  
統一編號：83409806  
公司所在地：臺北市中山區松江路139號6樓

乙方：力麗企業股份有限公司  
代表人：董事長 郭紹儀  
統一編號：07663290  
公司所在地：臺北市中山區松江路142號4樓

丙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司  
代表人：董事長 董瑞斌  
代理人：信託處處長 侯君儀  
統一編號：03705903  
公司所在地：臺北市中山區吉林路100號11樓

契約關係人  
建總公司：建總管理股份有限公司  
代表人：董事長 郭淑珍  
統一編號：83409806  
公司所在地：臺北市光復南路35號11樓之1

中華民國 114.12.22 月 日

## 附件【五】 建材設備及其廠牌、規格

### 壹、建築結構及外觀

#### 一．結構設計

1. 本大樓結構由結構技師設計及電腦程式精密計算，整體採用筏式基礎及鋼筋混凝土（RC）結構設計，外牆採用雙層鋼筋施作，全部樑柱、樓板無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒布之建築技術規則。
2. 本大樓使用鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定。

#### 二．外觀設計

1. 由李天鐸建築師團隊精心設計，造型創新經典、風格現代雅緻。建築物本體以石材搭配金屬格柵、磁磚及其他建材施作。
2. 外觀照明委由燈戲設計有限公司專業團隊整體規劃設計，由大樓管理中心統一控制照明啟閉。

### 貳、公共空間

#### 一．庭園景觀

1. 一樓庭院及屋頂平臺委由李天鐸建築師團隊規劃植栽園藝及景觀造景。
2. 地坪鋪面採用石材搭配其他建材整體設計施作，並含自動灑水及景觀照明。

#### 二．一樓門廳

1. 一樓出入口公共大門，配合外觀、門廳整體設計。
2. 地坪及牆面採石材搭配其他建材，平頂採防火建材造型天花板與 LED 照明燈具。
3. 一樓門廳（管委會使用空間）、梯廳等公共室內空間，經整體規劃設計，施作相關公共設施並搭配整體傢飾，含設置冷氣空調系統。

#### 三．屋頂層公共室內空間

屋頂層規劃公共室內空間，經整體規劃設計，施作相關公共設施並搭配整體傢飾，含設置冷氣空調系統。

#### 四．電梯廳

1. 電梯廳牆面及地坪採薄板磚或石材搭配其他建材，平頂採用防火建材造型天花板。
2. 配置 LED 照明燈具，部分燈具並設感應式自動控制，以利環保節能。
3. 一樓以上各層電梯廳設置冷氣空調系統，統一由管理中心控制啟閉。

#### 五．公共樓梯間

地坪鋪貼防滑石英磚，牆面及平頂採粉光刷水泥漆，樓梯設金屬或木質欄杆扶手，安全門採金屬防火門。

#### 六．電梯設備

1. 採用三菱或崇友或永大品牌之乘客用電梯一部，速度為 150 m/min，載重 1350 kg（約 20 人份）；另設客用緊急兼無障礙人員電梯一部，速度為 150 m/min，載重 1350 kg（約 20 人份）。
2. 電梯門板及車廂地坪採整體造型設計。電梯車廂皆附樓層管制、防夾門擋、錯按消除等功能，並配置冷氣空調設備。
3. 梯廂內設置監視攝影系統及緊急求救警鈴、對講機，並與大樓管理中心連線。發生停電時，自動切換至緊急電源支援電梯運轉；發生地震時，直接停靠最近樓層以利乘員撤離。

#### 七．屋頂平台

鋪設防水材料並作隔熱處理，並鋪貼止滑石英磚或其他建材。

### 參、各戶建材設備

#### 一．門窗設備

1. 各戶玄關大門選用防火鑄鋁門，室內側採木質夾板貼皮處理，並附電子式門鎖、五金配件。
2. 各臥室室內門扇採用木質門，並附水平鎖（木質門扇附門止但採點交不安裝）。
3. 浴室門扇採用木質門。
4. 外部鋁門窗採用 YKK 或 TOSTEM 或三協品牌之氣密隔音窗，搭配 LOW-E 玻璃，並附紗窗（門）（屬固定部份則無紗窗或紗門）。
5. 工作陽台通氣門為三合一金屬門。

#### 二．室內地坪

1. 客餐廳、玄關走道、各臥室施作符合法規要求之隔音地板材料，並鋪貼 60\*120cm 石英磚。  
（若因買方進行地坪裝修面材變更且未施作面材者，該區地坪另以整體粉光處理，且該裝修面材施作前需加做防潮層，須由各戶配合室內裝修自行施作。）
2. 開放式設計廚房範圍區域施作防水，並鋪貼 60\*120cm 石英磚。
3. 浴廁範圍施作防水，並鋪貼 30\*60cm 或適當規格之防滑地磚。

#### 三．室內隔間及牆面

1. 客廳、餐廳、臥室等室內隔間採用輕質隔間牆，牆面採粉光或批土處理並施作乳膠漆。

2. 浴廁隔間採輕質隔間牆並施作防水，A1 戶、A3 戶、A5 戶、A7 戶主浴室牆面貼 45\*90cm 或適當規格之面磚；A2 戶、A6 戶主浴室牆面貼 30\*60cm 或適當規格之面磚；次浴室面貼 30\*60cm 或適當規格之面磚。
3. 廚房隔間採輕質隔間牆，廚房吊櫃下端背牆與水槽檯面交接處牆面貼石英質或烤漆玻璃或適當規格之面磚。

#### 四· 室內平頂

1. 客廳、餐廳、廚房、臥室、通道等平頂採批土後刷底漆，不另作天花板(由客戶自行裝修施作)。
2. 浴廁採矽酸鈣板刷乳膠漆搭配照明燈具，附檢修孔。

#### 五· 陽台、露台

1. 地坪：鋪設防滑石英磚。
2. 牆面：前陽台搭配立體整體造型施作；工作陽台採用外牆面磚。
3. 平頂：工作陽台採用防颱型鋁企口天花板搭配照明燈具。
4. 工作陽台留設洗衣機(槽)專用龍頭、排水管，配置洗(烘)衣機專用迴路防雨型插座(110V/220V)，附設電動曬衣架。

#### 六· 廚房設備

1. 廚具：採用進口 LEICHT 或 NOLTE 或 SACHSEN 品牌之整體式廚櫃系統，搭配賽麗石或石英石檯面、進口五金配件。
2. 家電：採用雙口 IH 爐、倒 T 型排油煙機、嵌入式洗碗機、不鏽鋼洗滌槽、冷熱單槍伸縮龍頭。
3. 配置電冰箱、調理家電等專用插座 (110V / 220V)、電用 IH 爐專用迴路。

#### 七· 衛浴設備

1. 主浴室：選用 LAUFEN 或 KOHLER 品牌全自動電腦馬桶；配置 LAUFEN 或 KOHLER 品牌檯面式下嵌面盆，搭配 GROHE 或 HANSGRÖHE 品牌面盆龍頭；淋浴室配置 GROHE 或 HANSGRÖHE 品牌定溫淋浴龍頭(含下出水)及蓮蓬頭搭配升降桿組；A1、A3、A5、A7 戶配置壓克力獨立浴缸，搭配 GROHE 或 HANSGRÖHE 品牌浴缸龍頭附掛勾組(壁出水)。
2. 次浴室：選用 LAUFEN 或 KOHLER 品牌全自動電腦馬桶；配置 LAUFEN 或 KOHLER 品牌下嵌面盆，搭配 GROHE 或 HANSGRÖHE 品牌面盆龍頭；淋浴室配置 GROHE 或 HANSGRÖHE 品牌定溫淋浴龍頭(含下出水)及蓮蓬頭搭配升降桿組。
3. 主、次浴室配置 Panasonic 或 Mitsubishi 或 TOTO 品牌之多功能暖風機。

#### 八· 空調設備

1. 各戶贈送獨立空調系統室外主機，選用三菱或大金或日立品牌。

2. 空調室外主機定位安裝於各戶工作陽台，並預留全室室內機及全熱交換機之穿樑套管及專用電源。空調設備室內機、配管線材、出風口及風管等，由各戶搭配室內裝修自行購置安裝施作。

## 肆、給排水設備

1. 採用間接供水，經總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦抽送至屋頂層蓄水箱，經各戶獨立水錶供應給水至各戶。
2. 地下室水箱、屋頂水箱採用 F. R. P 組合型水箱。
3. 冷熱水管採用不鏽鋼被覆管。
4. 污排水、廢水管採用橘色專用管。
5. 雨水管、落水管暗管採用 PVC 管。
6. 地下室自來水引進管安裝社區型淨水設備。

## 伍、機電設備

### 一．電氣設備

1. 供電規格：公共用電採用三相四線式 380V / 220V 供電，提供泵浦、公共照明、電梯等使用；各戶採用單相三線式 220V / 110V 供電，獨立電錶集中設置。
2. 電線電纜：選用符合安全標準之電線電纜。
3. 室內開關箱：配置無熔絲開關，部分區域採用漏電斷路器。
4. 照明開關：採嵌入裝置，選用大型面板開關附夜間指示燈。
5. 電氣插座：各戶前陽台配合外牆照明統一裝置燈具及防雨型插座；工作陽台裝置陽台燈及防雨型插座。
6. 接地系統：電氣、電信等設備皆設置接地系統。

### 二．緊急發電系統

1. 地下室設置自動發電機組，於停電或緊急時供應特別安全電梯、消防設備、保全及監控設備、車道捲門、給排水設備、緊急照明等使用；各戶客廳、主臥室及廚房設置緊急插座及照明，連接至緊急發電系統，支援緊急用電需求。
2. 採用氣冷式發電機，並設黑煙淨化器及防震消音器。

### 三．電話、電視設備

1. 各戶設置資訊整合箱，供住戶自行整合內部電話、資訊、有線電視等系統。
2. 大樓設置無線數位電視信號（UHF/VHF 社區共同天線）系統。
3. 預留有線電視管路至各戶資訊整合箱，接收有線電視申請由各戶自理。
4. 各戶客（餐）廳、臥室均設置電視、電話出線口連接至資訊整合箱。
5. 地下室停車空間、一樓室內公共空間、屋頂層室內空間，安裝 WIFI 無線分享

器。

#### 四、大樓網路系統

採用光纖網路（FTTH）光纖到府，具多樣化整體網路服務。

### 陸、消防設備

- 一、所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格；所有幹管、支管均符合消防法及國家安全標準。
- 二、依高層建築消防法規，全棟各戶室內皆設置自動灑水設備，天花板裝修由各戶自行處理。
- 三、地下一樓防災指揮中心設置火警受信總機；各樓層依消防法規設置火警感知器（含差動式、定溫式、偵煙式）；並於一樓櫃台附近設置火警受信副機。
- 四、各層電（樓）梯間依消防法規設置 ABC 乾粉滅火器、消防栓箱、火警綜合控制盤及警示廣播系統。
- 五、安全標示：各樓層依消防法規設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈。
- 六、地下室停車場設置火警自動警報系統、撒水滅火系統、緊急照明設備。

### 柒、瓦斯設備

- 一、二樓以上住戶工作陽台配置瓦斯設備，由賣方統一代向瓦斯公司申請裝設，管線由瓦斯公司統一規劃設計及施工。瓦斯外管線裝設及施工費用由賣方負擔。
- 二、交屋後瓦斯通氣啟用由各戶自行聯繫瓦斯公司掛錶接通，所需相關費用悉依瓦斯公司規定並由各戶自行負擔。

### 捌、安全管理及監控系統

- 一、家庭保全設備
  1. 各戶客廳設置對講保全系統，具備對講、防盜及緊急求救等功能，並與大樓管理中心連線。
  2. 各戶玄關大門及工作陽台通氣門設置磁簧開關；二樓各戶、十八樓各戶及緊鄰露台之所有門窗均安裝磁簧開關。
  3. 客廳保全對講主機、主臥室設置緊急求救壓扣。
- 二、社區門禁保全設備
  1. 地下室管理中心設置對講保全管理主機、大樓中央監控系統及 CCTV 監視系統

等設備。

2. 一樓門廳二處入口及後門均設置讀卡式門禁管制。
3. 一樓門廳、一樓梯廳主要出入口、一樓公共庭園、屋頂層梯廳、屋頂平台、地下室停車場及電梯車廂內均設置攝影機，與管理中心數位錄影系統連線。
4. 屋頂層梯廳、屋頂平台及地下室停車場適當位置設置對講機、緊急求救壓扣，與管理中心連線。

### 三．公共區域安全警報自動化系統

1. 消防監視：公共區域消防泵浦之自動監視。
2. 電力監視：緊急發電系統之低油量監視。
3. 給水監視：地下室蓄水池、屋頂水箱之水位高低限預警監視。
4. 排水監視：地下室污廢水池之水位高限預警監視。
5. 地下室通風：地下室採車道自然進風，設排風及一氧化碳濃度之自動監視。
6. 故障警報：設置消防、揚水、污水、廢水等泵浦故障警報系統，如設備有不正常運轉，可立即發送警示訊號至管理中心。
7. 水箱安全維護：公共水箱蓋設置開啟偵測磁簧設備，開啟時將傳送警示訊號至管理中心。

四．避雷系統：屋頂突出物裝設涵蓋屋頂平台範圍之避雷裝置。

五．公共照明控制系統：外牆、庭園照明可預設時段由電子模組控制啟閉。

## 玖、停車場

- 一．一樓車道入口設置擋水閘門；地下一樓車道設置防火鐵捲門。
- 二．一樓車道入口或適當位置增設柵欄機，搭配 ETC 管制車輛進出。
- 三．車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈及行車感應線圈。
- 四．停車場內設置通風換氣設備、節能照明設備及消防設備。
- 五．整體施作 EPOXY 地坪；牆面、平頂施作水泥漆；汽車位加設輪止器。
- 六．汽車位充電電源配線系統，依據台電法規預留充電專設電錶集中供電，日後由汽車位使用人及其電動車廠商應先向管委會申請充電延伸使用，並配合充電能源管理系統進行計費、能源分配調節等管理。再依既有線架配置自行施作水平管線及充電樁至該戶車位。相關施作規範應符合社區電動汽車充電設施裝設使用管理辦法之規定。

機車停車空間於柱邊設置 4 處專迴 110V 插座，使用方式依管委會使用辦法規定之。

- 七· 地下一樓設置垃圾處理空間，配置廚餘冷藏設備、資源回收箱及清洗槽。部分燈具採感應式燈具。

**備註：**

- 一· 天然石材為天然積壓而成，施工及使用均有下列情形，非營建方之故意，買方不得視其為瑕疵而為任何主張或請求：
  1. 天然石材為天然積壓而成，切割後之表面易出現不同顏色形狀結晶體、動植物化石（放射狀紋或裂痕）之天然色澤紋路。
  2. 石材因季節變化、時間因素（長時間未使用、未定期保養...）或通風不良等情形，致有受潮含水、自然紋裂、解離、色差或霧化等狀況，係屬自然現象。
  3. 本建物石材施工係依原料廠商提供之色澤紋路為準，受限於天然紋路樣態不一及原料產量，將有無法對紋或色差之情形。
  4. 建物交屋或交付使用後，使用人或管理人應定期委請專業廠商執行石材保養維護，以利維持品質狀態。
- 二· 上開有關建材設備倘因法令禁止使用、禁止進口、或賣方能證明不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，在不影響客戶基本權益下，賣方得換同等建材設備。
- 三· 為確保建物各立面之整體美觀，住戶同意並切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 四· 各戶冷氣主機皆應依規劃位置擺放，不得任意設置於他處。

## 附件【六】之一 分管協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因向力銘建設股份有限公司、力麗企業股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買坐落於臺北市北投區軟橋段 10、11 地號等 2 筆土地上之 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 戶房屋壹戶及地下 \_\_\_\_\_ 層編號第 \_\_\_\_\_ 號車位 \_\_\_\_\_ 個，除同意遵守本約及住戶規約中約定權利歸屬之有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議。

一、本建物係依臺北市都市計畫及土地使用分區管制自治條例興建之大樓，總共興建地上十八層及地下五層建築物。地下五層規劃為法定汽車停車空間、梯廳、梯廳兼排煙室、一般安全梯、消防機房、水箱、排風管道；地下四層規劃為法定汽車停車空間、梯廳、梯廳兼排煙室、一般安全梯、消防機房、水箱、排風管道；地下三層規劃為法定汽車停車空間、梯廳、梯廳兼排煙室、一般安全梯、機械室、機械室（電信用）、排風管道；地下二層規劃為法定汽車停車空間、梯廳、梯廳兼排煙室、一般安全梯、垃圾處理空間、垃圾處理用車位、排風管道；地下一層規劃為法定汽車停車空間、機車停車空間、防空避難室兼停車空間、第 126、125 號無障礙汽車停車位、裝卸車位、梯廳、梯廳兼排煙室、一般安全梯、防災指揮中心、發電機室、台電配電場所、電錶室、消防機房、排風管道；地上一層規劃為門廳（管委會使用空間一、二）、出入口雨遮、梯廳、排煙室、一般安全梯、特別安全梯、車道、排風管道、自行車停車位、退縮人行步道；二至十八層規劃為集合住宅、梯廳、梯廳兼排煙室、特別安全梯；屋突一規劃為管委會使用空間 A、B（交誼廳）、陽臺、梯廳、梯廳兼排煙室、特別安全梯、屋頂平臺；屋突二、三層為屋頂平臺、梯廳兼排煙室、消防機房、水錶區、水箱（一、二）、消防水箱、機械室（電梯機房）。其詳細位置範圍如附件【九】「各層平面圖」所示。

二、本建物之地面層空地依建造執照圖上圍牆區隔之範圍，詳如附件【九】「壹層平面圖」所示，由全體區分所有權人共同合於法令管理使用；屋頂平臺由全體區分所有權人共同合於法令管理使用；本建物 A1 戶 2 樓、A2 戶 2 樓、A3 戶 2 樓、A5 戶 2 樓、A6 戶 2 樓、A7 戶 2 樓之露臺面積依現行地政法令規定無法登記，基於私密性之尊重，由該戶之區分所有權人自行合於法令管理使用。買方對上述分管方式充分了解，其分管位置範圍詳見附件【九】。

三、本建物規劃設置第二至十八層每層各 6 戶，合計 102 戶。各戶進出之梯廳依公寓大廈管理條例之規定，歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，但為維護各戶之

安全性、私密性，上述空間約定由當層各戶共同合於法令管理使用。買方對上述分管方式，事前知悉並表同意，其分管位置範圍詳附件【九】「各層平面圖」。

- 四、本建物地下室各層汽車停車位共計 126 位，其中編號第 125、126 號係無障礙汽車停車位。購買本建物地下室各層停車位者則個別持分之，並按附件【九】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；未購買上述地下室各層停車位之房屋區分所有權人，對其他未購車位產權不持分亦無使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，並拋棄對本建物停車位之任何權利主張。買方對上述分管方式充分了解，未購買停車位者並簽訂附件【六】之二「停車位拋棄書」。
- 五、買方已充分確認本約買賣建物之一樓門廳（管委會使用空間一、二）、各層梯廳、屋凸層管委會使用空間 A、B（交誼廳）、一樓庭園、屋頂平臺等公共空間設施，屬全體區分所有權人共有，為提昇住戶之居住品質及生活機能，其空間買方同意全權授權予賣方委託之專業公司施作相關公共設施，其施作費用由賣方負擔。
- 六、所有停車空間及空地，遇空襲或緊急事件時，依政府有關規定無條件開放供公眾使用。
- 七、買方同意就所購買之停車位均遵守本建物管理委員會之有關管理規定，亦依規定繳納應負擔之維修、管理等相關費用。
- 八、前開各條之分管使用內容及其應負擔之維修、管理等相關費用，買方於所購房地產權或車位辦理移轉或出租、出借、出典、處分或因其他原因使他人使用、占有時，買方應保證負責使其繼受人、承租人、借用人、典權人、使用人及占有人等均繼受買方依本協議書所負之義務，且承受之相對人應出具書面承諾，經與本買賣建物管理委員會簽訂本分管協議書換文後，始得通行遷入，不得異議；如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：力銘建設股份有限公司

負 責 人：郭 淑 珍

統 一 編 號：83409806

賣 方：力麗企業股份有限公司

負 責 人：郭 紹 儀

統 一 編 號：07663290

中 華 民 國 年 月 日

## 附件【六】之二 停車位拋棄書

一、立拋棄書人 (以下簡稱買方) 茲因向力銘建設股份有限公司、力麗企業股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買坐落於臺北市北投區軟橋段 10、11 地號等 2 筆土地上之 樓 戶房屋壹戶，除同意遵守本約及住戶規約中約定權利歸屬之有關規定外，買方並同意地下室各層之汽車位由購買該車位之所有權人按附件【九】所示車位編號位置，擁有其持分及使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。由於買方並無購買上開之停車位，故同意拋棄有關上開停車位之使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方對於前述賣方出售車位之方式事前知悉並表同意。

二、買方所有之本建物房地移轉、出租、出典、出借他人或因其他原因使他人使用、占有時，應負責告知並保證其繼受人、承租人、典權人、借用人、使用人及占有人等之權利不包括上開停車位之使用、管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，並應承受買方依本拋棄書所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清，並對因此受有損害之人負損害賠償之責任。

立拋棄書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件【七】 裝潢（修）施工管理辦法

制定日期：114 年 11 月

### 第一條 目的及權責

為維護本大廈建物結構安全、整體外觀及公共設施（備）之完整與正常使用，暨維護社區環境清潔、安寧與全體住戶之權益，避免於裝潢施工時，因施工不慎或變更設計導致公共設施（備）之損壞，且不得違反建築法規、住戶規約及本大廈各項管理規章擅自增建、擴建，特依本大廈住戶規約（建議草約）訂定本辦法。

本大廈成立管理委員會並通過管理辦法細則前，全體住戶全權委託起造人（力銘建設股份有限公司）或委任之物業管理公司爰依本辦法執行相關管理職責；於本大廈管理委員會成立後，移交管理權責予管委會或其指定之管理單位，並同時結算依本辦法收支之相關費用。本辦法另經管理委員會制定通過後，各施工中之住戶（業主）及承包單位均應遵守最新版之管理規範。

### 第二條 為維護本大廈公共設施（備）之完整及全體住戶之權益，各住戶（業主）於裝潢（修）施工前，須與承包商共同至本大廈管理中心辦理下列手續：

一、由承包商繳交施工保證金（押金）新臺幣：參拾萬元（現金或即期支票）予管理中心。管理中心不收本票。

支票抬頭請開立：  
力銘建設股份有限公司（代管期間）  
力銘崧山管理委員會（管理組織成立後）

二、依施工工期繳交清潔維護費，預繳六個月（依實際工作天數多退少補）：

（一）申報開工日起 240 天內，每日參佰元

（二）第 241 至 360 天，每日伍佰元

（三）第 361 天以後至完工日止，每日壹仟元

並應繳納專用裝修排水管通管費用捌仟元（此金額為一次性費用，不予退還）；總計首期預繳費用新臺幣：陸萬貳仟元整。

若有嚴重破壞大廈環境或設備者，得由施工保證金扣除修繕費用。

三、裝潢（修）戶與承包商須向管理中心簽具本辦法附錄「裝潢（修）施工同意書」，並依據「變更消防系統申請書」及「裝修會勘要點」，承諾在施工期間遵守本大廈住戶規約（建議草約）及內政部訂定「建築物室內裝修

管理辦法」之規定。

四、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，避免產生與本大廈建築結構體系、各項公共設備牴觸之工程，並提供裝修施工圖說（含隔間平面圖及水電配置圖..等）備查。

第三條 為維護社區環境清潔、安寧與全體住戶之權益，裝潢（修）戶施工期間，應接受管理中心之管制與勸導，並遵守本大廈各項管理規定。如有違反裝潢應遵守事項致造成損害者，應負連帶賠償責任：

一、施工前

（一）裝修期使用貨梯，必須先行支付每月新臺幣參仟元租用可拆卸組裝之透明壓克力進行車廂保護，如有損壞必須照價賠償或立即恢復原狀，且不得超載，並遵守本大廈管理規定。

（二）由承包商或住戶（業主）共同簽具本同意書並留存於管理中心，承包商須繳交所有施工人員身分證明文件影本及公司執照影本。

（三）施工單位必須在進場施工前完成施工動線、卸貨區之防護工程，經雙方（管理中心及承包商）會勘認定並拍照存證，完工後由承包商自行拆除運棄，並恢復原狀。

（四）二樓以上裝修戶當層之電梯廳全區（牆面、地坪、門框扇及相關設備）應進行防護：地坪應採用防潮布+PP板+3分板（接縫處以木板固定）；牆面及天花板應採用PP板+波麗板（白色）。

地下一樓電梯廳（牆面、地坪、門框扇及相關設備）同上述防護材料，並依管理中心提供之示意圖進行保護；裝修建材預停放之車位地坪，應使用雙面布膠帶貼珍珠板鋪底及鋪設木質夾心板面材（使用3分板材滿鋪以防滑動）。

（五）應自備沉砂桶盛裝廢泥水，且每日下班前須將沉砂桶內污水清潔乾淨並將過濾後之廢泥沙裝袋清運，嚴禁將砂漿或裝潢用黏著劑等雜物倒入浴室或廚房之排水孔內，以免造成阻塞。施工中建議將不使用之排水孔以膠帶封閉，避免施工泥砂流入管內。

（六）室內消防如有變更須先向管委會（管理中心）報備，並須符合消防法規。

## 二、施工中

(一) 施工期間如有損害本大廈任何公共設施，除負責恢復原狀外，並須由毀損者依維修金額提撥 20% 比例金額，權充違規懲罰之罰金。

(二) 施工時間為週一至週五 08:00~12:00 及 13:00~17:00 止，週六、日及國定例假日不得施工(代管期無住戶入住前除外)，以維住戶居家安寧之權益。

進行打石或噪音較大之工程，請於 09:00~12:00 及 14:00~17:00 兩個時段施工，違者將予以罰款。

(三) 週六、日及國定例假日如因工程迫切性需要，可提前一天前向管理中心申請靜音施工，施工過程若仍有影響安寧情事經勸導無效者，依本辦法相關罰則處以罰款，並須無條件提前收工。【無提前申請者禁止施作】

(四) 進、卸物料時間：09:00~11:00 及 15:00~17:00，全體施工單位須配合依上述時間進、卸物料。裝潢戶進、卸物料因長時間占用貨梯，須採預約制，請提前通知管理中心，由安管人員視貨物卸載量彈性調整進、卸物料時間，彈性時間得提前或延後 30 分鐘；材料、設備運送若不需長時間占用貨梯，得予彈性放行。

(五) 裝修工程進行時，不得將消防系統部分予以遮蔽或阻塞；若損及社區給、排水管，致日後漏水而污漬其樓下之天花板，應負損壞賠償責任。裝修變更供電、排水、空調、消防、監控、弱電等管線，應於完工後自行測試其功能，並負管理、維護與修繕之責。

(六) 裝修中進行牆壁及地面水泥之打鑿，須不影響建物結構安全及大廈安寧，且結構體嚴禁變更修改。為免發生管理糾紛，應事先向管理中心報備與確認打鑿區域位置及打鑿時間，以符合住戶規約之規範，並應依本辦法第三條第二項規定時間內為之。

(七) 毛胚室內地坪已施作防潮層、降版區(浴廁、廚房)施作一次防水，接續裝修工程時，裝修廠商須於防水塗佈工程及浴廁裝修完成後，經 72 小時試水觀察無滲漏情形後拍照存證。

(八) 室內機電、消防(機電協助)：

1. 消防安全器具，均不得擅自移動。

2. 電氣、衛生設備管線及管道間不得任意更改，若有影響到社區公共權益，須負賠償損害及回復原狀之責任。
  3. 室內消防灑水改管前，須提送「灑水管關、復水申請表」向管理中心提出申請後始得進行改管作業，申請改管時間以三日為限，如需變更或延長時間，亦須向管理中心提出申請。
- (九) 施工期間，管委會或管理中心人員得進入各裝修戶室內執行裝修會勘要點巡查，裝修戶不得拒絕。
- (十) 施工期間，如有損壞本大廈任何公共設施(備)，經通知而未於限期內修復，即由施工保證金扣除修理費用，餘款於完工後無息退還；保證金不足扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

### 三、施工管理

- (一) 本大廈已全面實施門禁管制，進、出社區須佩掛施工證，未依規定佩掛施工證經勸導仍未改進者，每次罰款新臺幣伍佰元。每日進場施工應先至管理中心換證登記後始得進入社區，離場時亦同。
- (二) 禁止接用公共電源，如私自竊用公用水電則沒收施工保證金並報警處理。
- (三) 施工期間，各裝修戶必須確實關閉該戶玄關門(或施工用門扇)，經勸導仍未改進者，每次罰款新臺幣壹仟元。
- (四) 裝潢施工前，承包商必須先行安裝簡易廁所供後續施工使用，各戶施工人員嚴禁使用社區公設廁所，違反規定且經查證屬實者，依本辦法相關罰則每次罰款新臺幣伍佰元。
- (五) 各樓層公共空間、安全梯間不得堆置任何物品，避免妨礙公共安全、通行與觀瞻，違者依本辦法相關罰則處以罰款。
- (六) 每日收工後須檢視現場，將危險器具收妥或運離，確定安全無虞後始可離場，以防意外。並不得以任何理由要求留宿於本大廈內。
- (七) 各戶施工廢棄物及垃圾，不得堆置於各樓層公共區域(含1F外圍路邊)及垃圾儲藏室，一律自行處理且每日清除運離，砂石及垃圾應袋裝搬運。若違反規定且經查證屬實者，依本辦法相關罰則每日罰款新臺幣壹仟伍佰元，並從施工保證金中扣除，另通知住戶(業主)。

- (八) 施工人員均須共同維護本大廈各項公共設施之完整、環境整潔與衛生，不得任意棄置垃圾、廢棄物、隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等，違者依本辦法相關罰則每次罰款新臺幣壹仟伍佰元，並應自行清除再立切結書，再犯者禁止其進入本大廈施工。
- (九) 施工人員不得任意佔用電梯、大聲喧嘩、大聲播放音響或惡性破壞本大廈公共安寧，不得有賭博、酗酒、滋事、鬥毆、盜竊等情事發生，違者依本辦法相關罰則處以罰款，必要時並報警處理，爾後亦不得再進入本大廈施工。
- (十) 施工人員不得進入非其承包工作區域，卸貨廠商只能使用指定卸貨區卸貨暫放。違反管理規定之施工人員，得禁止再進入本大廈施工。
- (十一) 承包商不得在本大廈任何區域任意張貼廣告、海報或招攬其他生意，經糾舉查獲違規者，依本辦法相關罰則處以罰款，並從施工保證金中扣除。
- (十二) 承包商對所屬工作人員之安全應自行負責。如因施工影響其他第三人之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶賠償責任，並補償本大廈若因受損害之第三者索賠所受之任何損害及所支付之任何費用。
- 承包商或施工人員違規事項若明確損及個別住戶權益時，經管委會核查查認可並與受侵害住戶協議後，依本辦法所扣繳之違規罰款，得視受損害比例補償該住戶。
- (十三) 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每天自行清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，經清運但仍有部分垃圾殘留而不能或不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之施工保證金共同分擔本辦法相關罰則之罰款。
- (十四) 為考量住戶入住後生活品質，於裝潢驗退前建議進行給水洗管及天花板內消毒作業(須為環境用藥)。

#### 四、電梯使用管理

- (一) 裝修期間，搬運施工材料及工具使用電梯時，不得超重、超長，需留意施工出入口尺寸(寬、高)、車廂內淨尺寸(寬、高、深)及電梯限載，以免影響施工動線順暢及造成電梯損壞。

- (二) 無法使用電梯搬運之大型物件，須包覆並經管理中心查驗登記後由樓梯間上下搬運。

#### 第四條 保證金補足

裝潢廠商違反本辦法之各項規定而遭致罰則扣款時，管委會（管理服務中心）得自施工保證金中扣抵，保證金如有不足時，裝潢廠商應依管委會（管理服務中心）通知日起3日內補足。

#### 第五條 保證金退還

各戶裝潢（修）完成且合於下列條件，經檢查認可後，得無息領回施工保證金：

- 一、無損壞本大廈公共設施（門廳、走道、電梯車廂、樓電梯間、休閒設施、廁所、地坪、壁面、油漆、水電管線、消防系統等），無堆積垃圾、廢建材…等雜物。
- 二、施工證應如數繳回，若有遺失，每張以新臺幣伍佰元抵扣保證金。
- 三、無積欠損害公共設施之賠償金者。
- 四、如有變更消防、監控等系統，完工後須完成消防安全設備檢測，並出具消防安全設備檢測證明，以憑辦理驗退施工保證金。
- 五、污廢水、排水管路及專用裝修排水管，須經排水試水測試會勘完成。

#### 第六條 特別注意事項

- 一、為維護本大廈結構安全，嚴禁打鑿建築結構體及進行洗孔作業。
- 二、若因施工不慎破壞結構必須立即停工，並應由結構技師評估取得簽認後，始得進行施工。
- 三、建築外觀嚴禁變更修改；露臺嚴禁施作違章設施（備）；室內管道間位置不得變更，管道間內管線不得進行改管及移位。若影響社區公共權益，須負賠償損害及回復原狀之責任。
- 四、若因施做牆面、櫃體而需於外牆玻璃內側封版者，建議採用與窗框鋁料相近色系之YKK鋁版或採其他相近色系材質封底，以免影響大樓外觀。
- 五、本大廈各戶室內已施作地坪隔音層，並於隔音層上方施作混凝土壓層予以保護，故於裝修期間嚴禁地坪打鑿作業，避免破壞樓板之整體隔音效果。

六、依現行法令，住戶如有潢（修）需求，須主動向主管機關申請室內裝修許可。因住戶個人因素未向主管機關核備，日後若有相關罰則或危難，概由住戶（或房屋所有權人）自行負責，與管理委員會無涉。

第七條 本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布權宜、補充辦法或增刪之條款。

## 附件【八】 住戶規約（建議草約）

本住戶規約依據內政部 85.5.27 台內營字第 8572700 號函、92.11.11 台內營字第 0920090015 號函、94.2.23 台內營字第 0940081581 號令、95.3.21 台內營字第 0950800996 號令、100.7.22 台內營字第 1000805799 號令、100.11.23 台內營字第 1000809230 號令、102.6.5 台內營字第 1020805262 號令及 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正訂定。

本公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

### 第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，依起造人之『房地（車位）預定買賣契約書』及其附件「分管協議書」之約定，包含 A1 戶 2 樓、A2 戶 2 樓、A3 戶 2 樓、A5 戶 2 樓、A6 戶 2 樓、A7 戶 2 樓之露臺，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

1. 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。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於\_\_\_\_之\_\_\_\_(如法定空地、樓頂平臺)，為\_\_\_\_(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2) 位於\_\_\_\_之\_\_\_\_(如法定空地、樓頂平臺)，為\_\_\_\_(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(3) 位於\_\_\_\_之\_\_\_\_(如法定空地、樓頂平臺)，為\_\_\_\_(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1. 之情形)

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

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

(二) 停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

1. 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，由區分所有權人會議決議訂定。

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

授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：

本公寓大廈設置無障礙汽車停車位2部（編號125、126號），提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷等人員方便使用，其使用管理方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：經規約規定或區分所有權人會議決議。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：經規約規定或區分所有權人會議決議。

八、建築物外觀由起造人委任建築師精心設計，任一區分所有權人不得有任

何破壞、標設廣告及影響視覺之行為，並同意永久保留起造人於適當位置所標示與本社區相關之識別標誌及起造人所屬集團、公司之各種標誌、名稱。

### 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如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：裝卸用車位、垃圾處理用車位等設施，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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

### 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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 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

1. 定期會議每年召開\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區

分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權

人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 除第二款第一日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。

2. 除第二款第一日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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 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

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。  
會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計\_\_名，並得置候補委員\_\_\_\_名。委員名額之分配方

式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；  
自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
2. 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份或其配偶或有行為能力之直系親屬之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
3. 管理委員須由具區分所有權人身份之住戶任之。
4. 管理委員由住戶任之。
5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應

予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)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。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 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。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就

下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

3. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月(至少一年，至多二年)。

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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 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。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

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、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 為無給職。

2. 或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。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 應有\_\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾

選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

##### 一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責（詳附件：公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定）。
- (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於\_\_\_\_\_。

### 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

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總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整（依使用執照所載）外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

### 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_

第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，起造人之『房地（車位）預定買賣契約書』或其附件「分

管協議書」有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

管理費收費標準之決議或修正，管理委員會或管理負責人應提出合理計算標準為據，並符合公平公正之比例原則。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_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\_\_\_\_%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、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 或逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

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，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 2. 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

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

## 第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

（以下依建照附註列述）

- 六、有關下列事項，已納入建築執照列管，並於本公寓大廈管理規約、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）容積移轉環境補償措施：基地西側、東側及南側退縮留設 615.05 平方公尺開放空間，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
  - （三）本案依「修訂『擬定台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。
  - （四）配合本市 2050 年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」達一級能效標準。
  - （五）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，並額外提供新臺幣 80 萬元基金予管委會續管。
  - （六）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。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

## 第二十五條 爭議事件之處理

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

## 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、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（區分所有權總價應依公寓大廈管理條例施行細則第七條規定認定之）。

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：\_\_\_\_\_。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

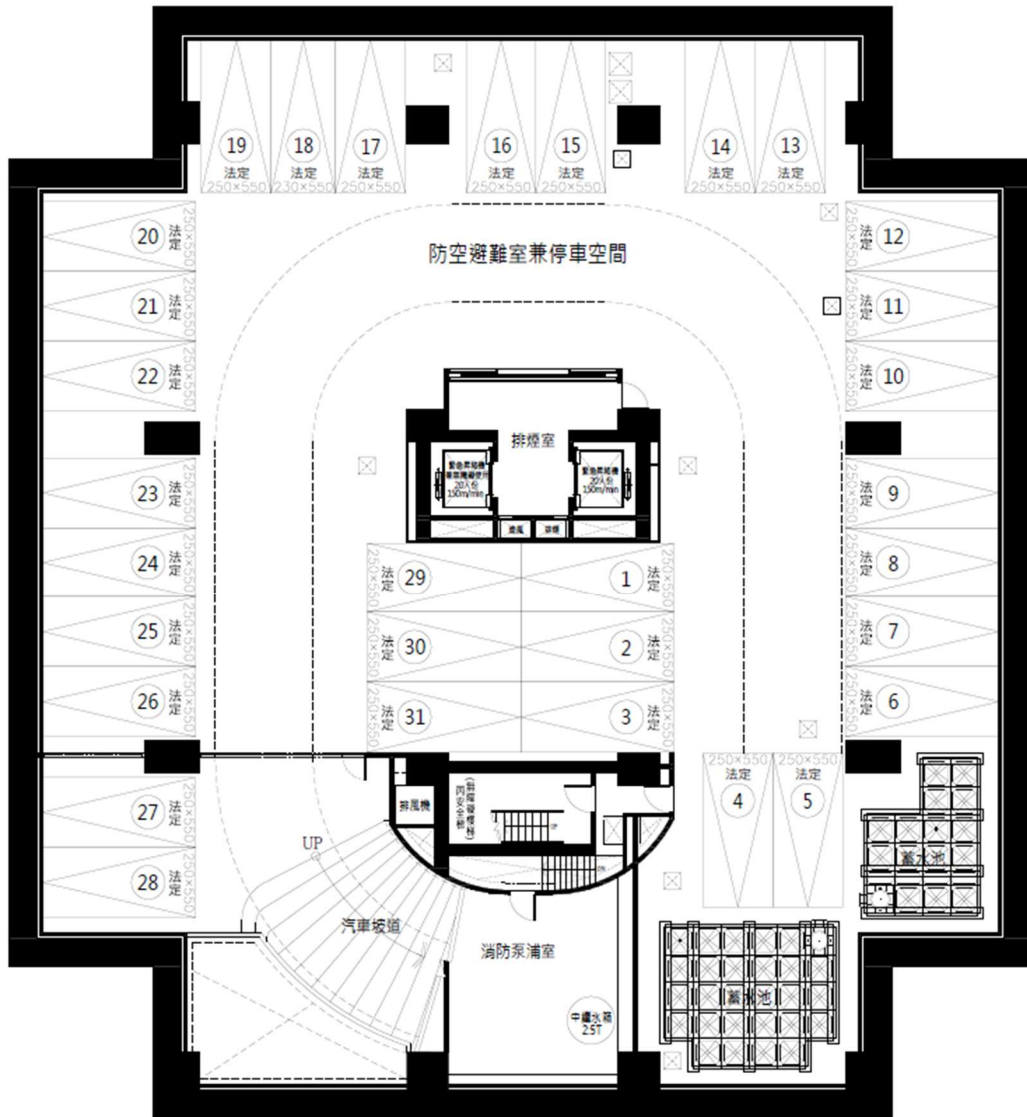
二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

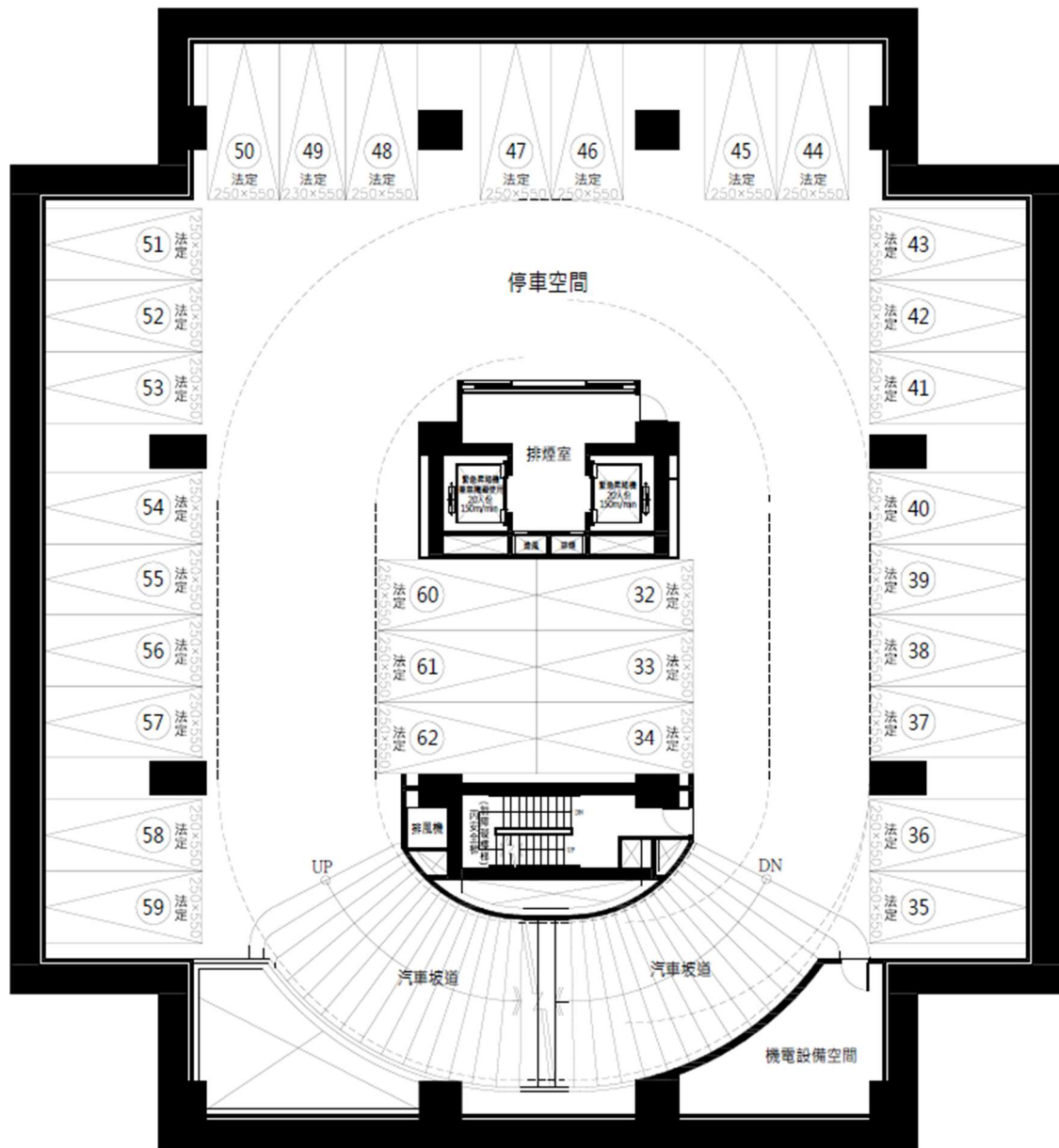
第三十條 本規約（建議草約）訂立於中華民國 114 年 11 月。

附件【九】 各層平面圖



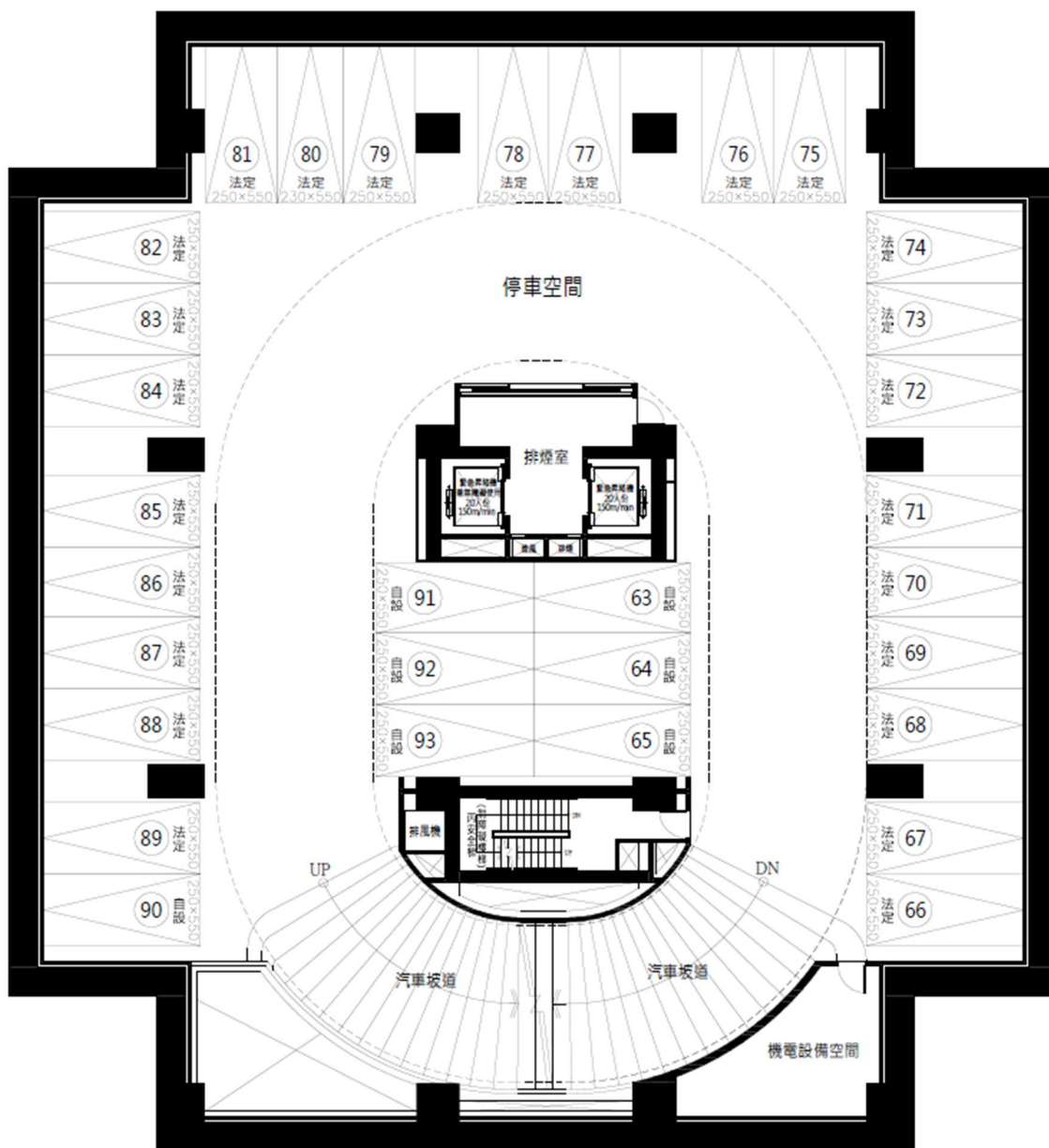
⬆ 地下伍層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



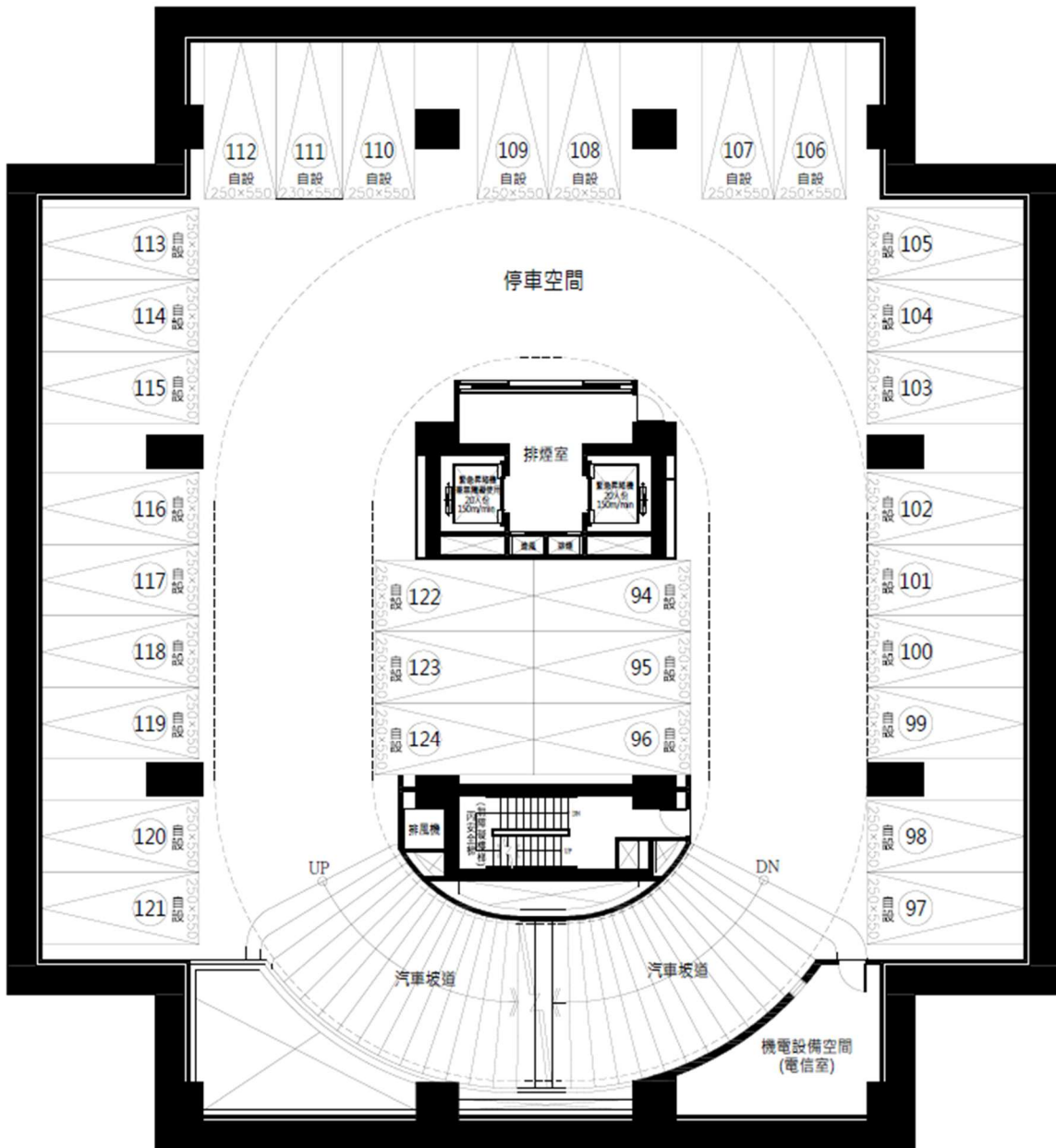
▲ 地下肆層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



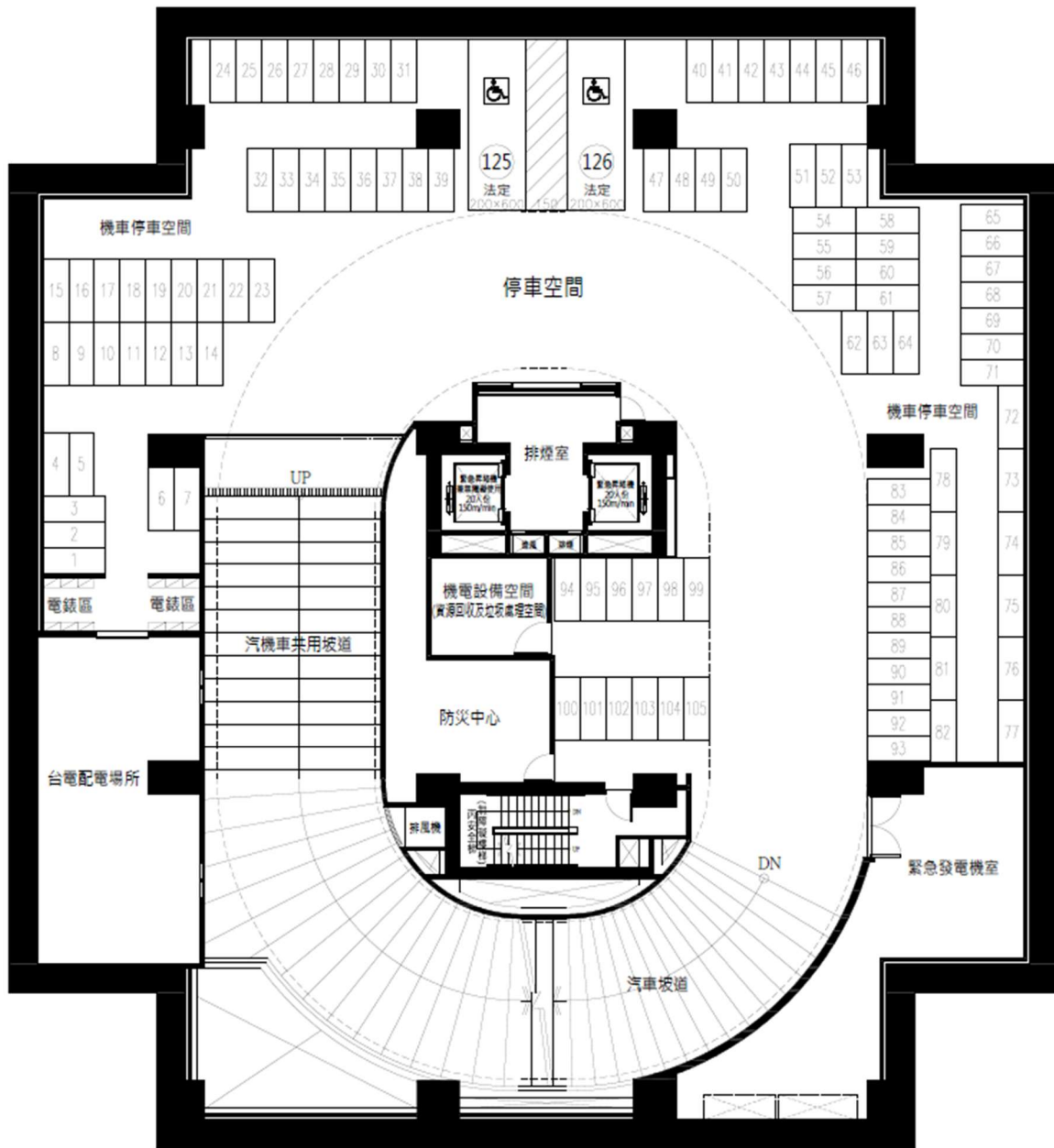
⬆ 地下參層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



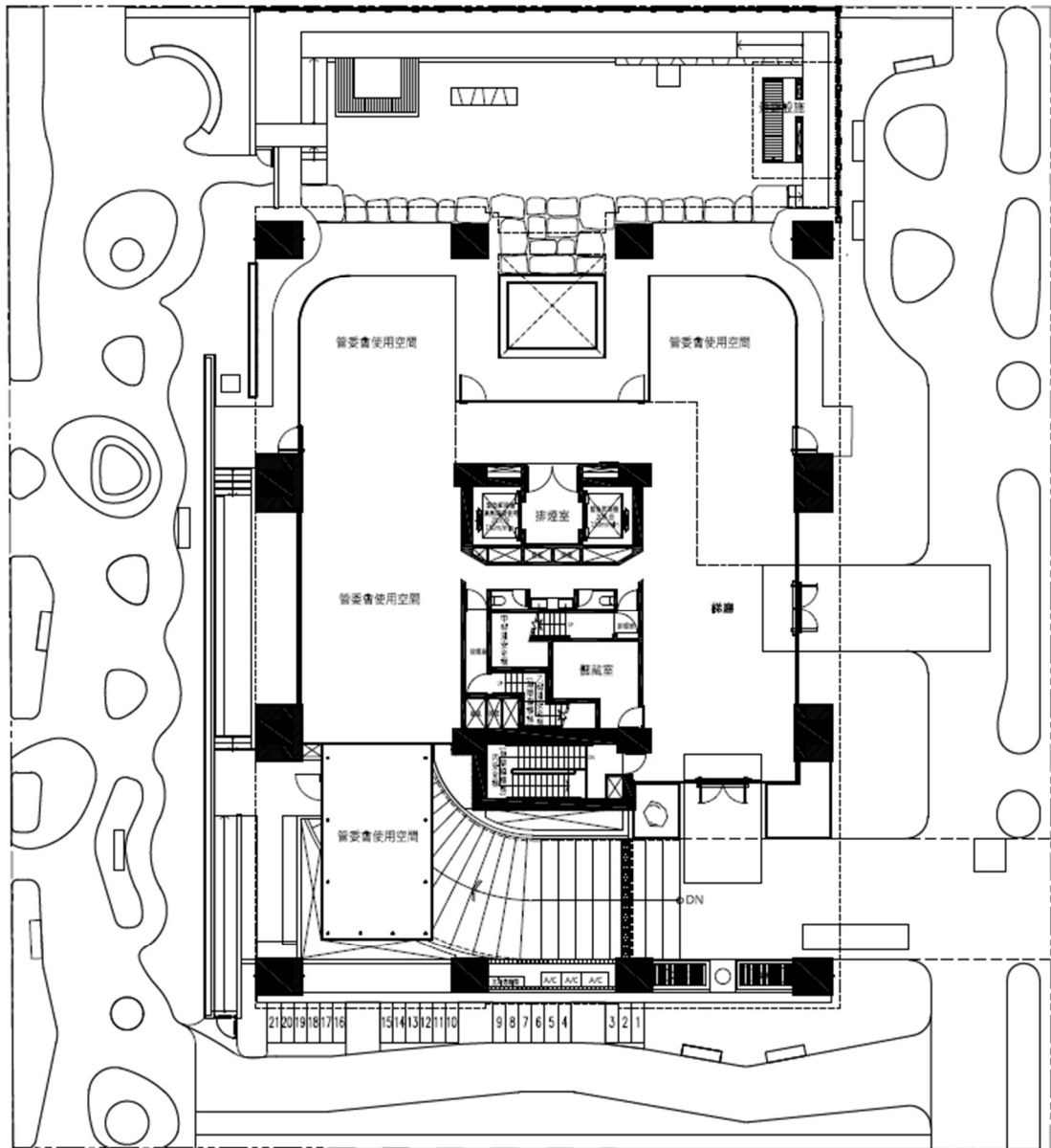
▲ 地下貳層平面圖

備註: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,仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



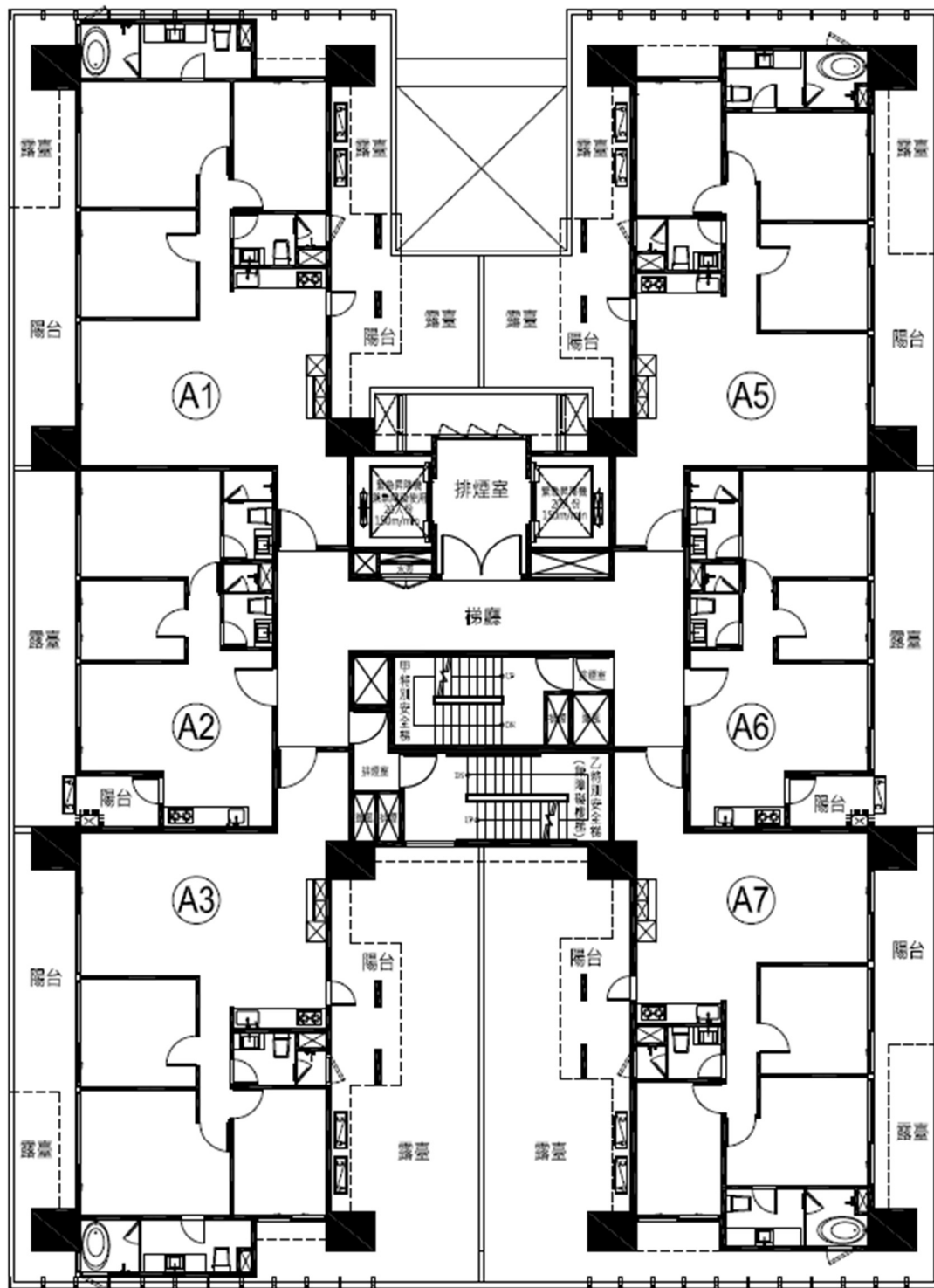
⬆ 地下壹層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



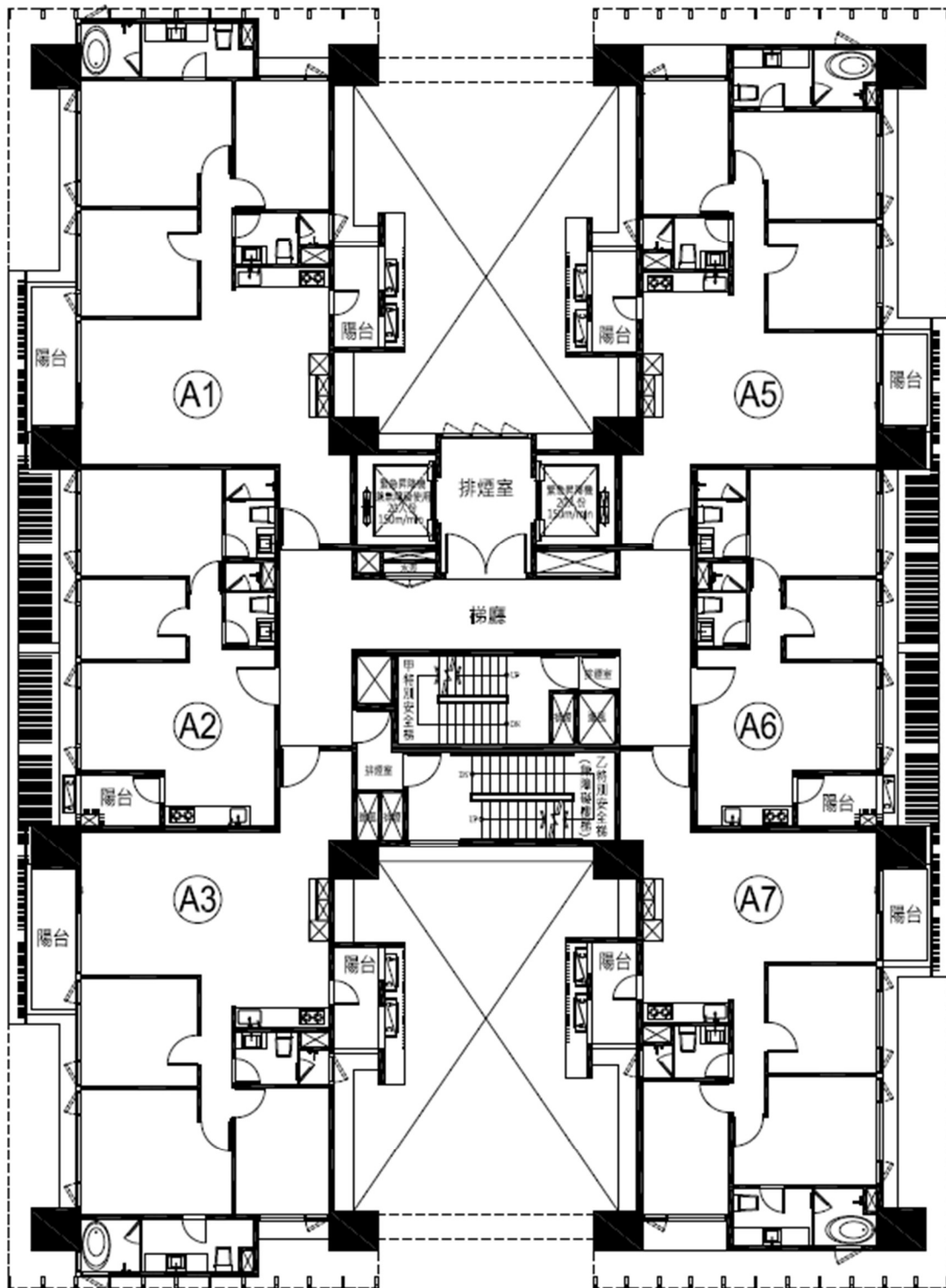
▲ 壹層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



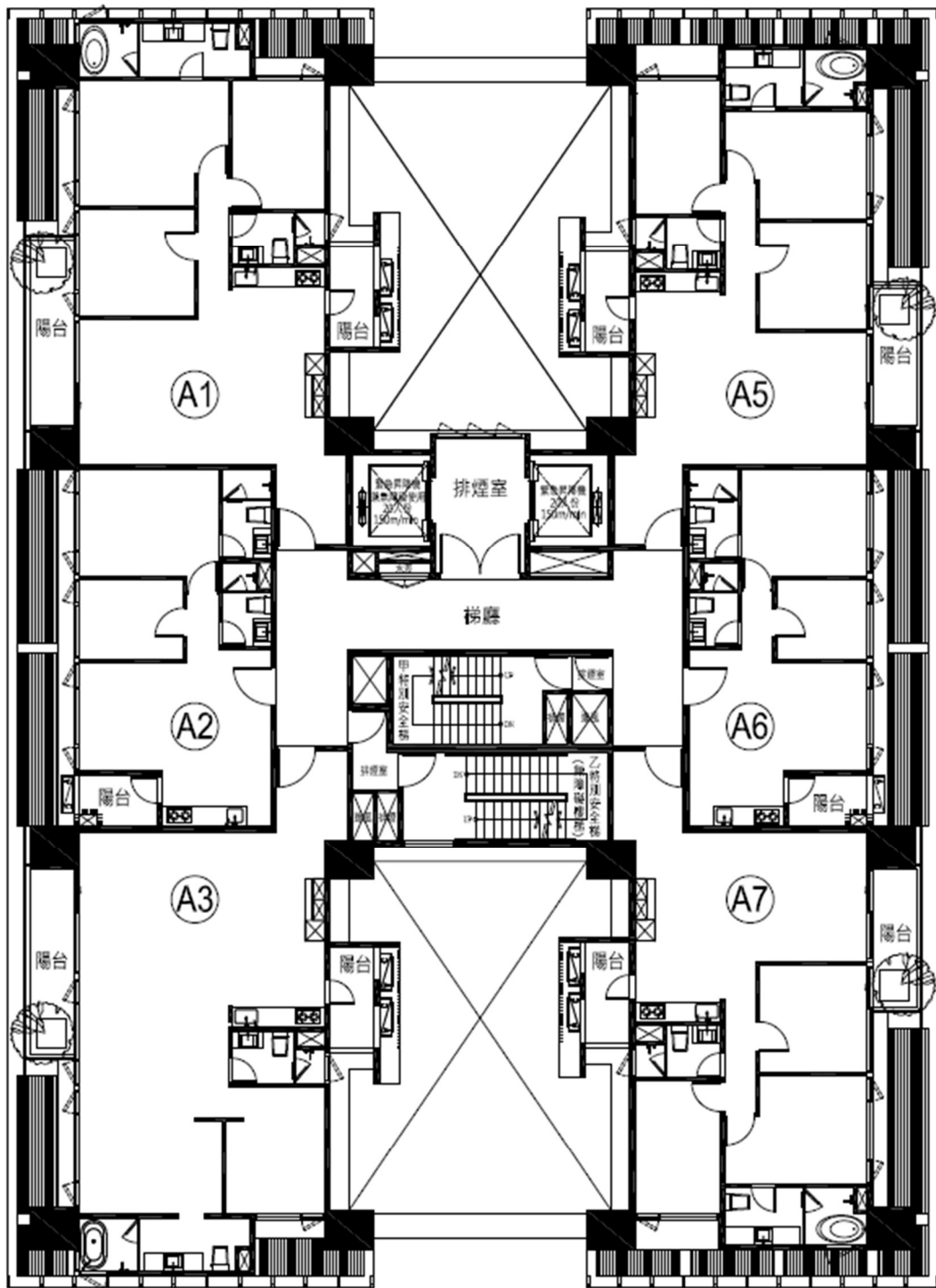
⊙ 貳層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



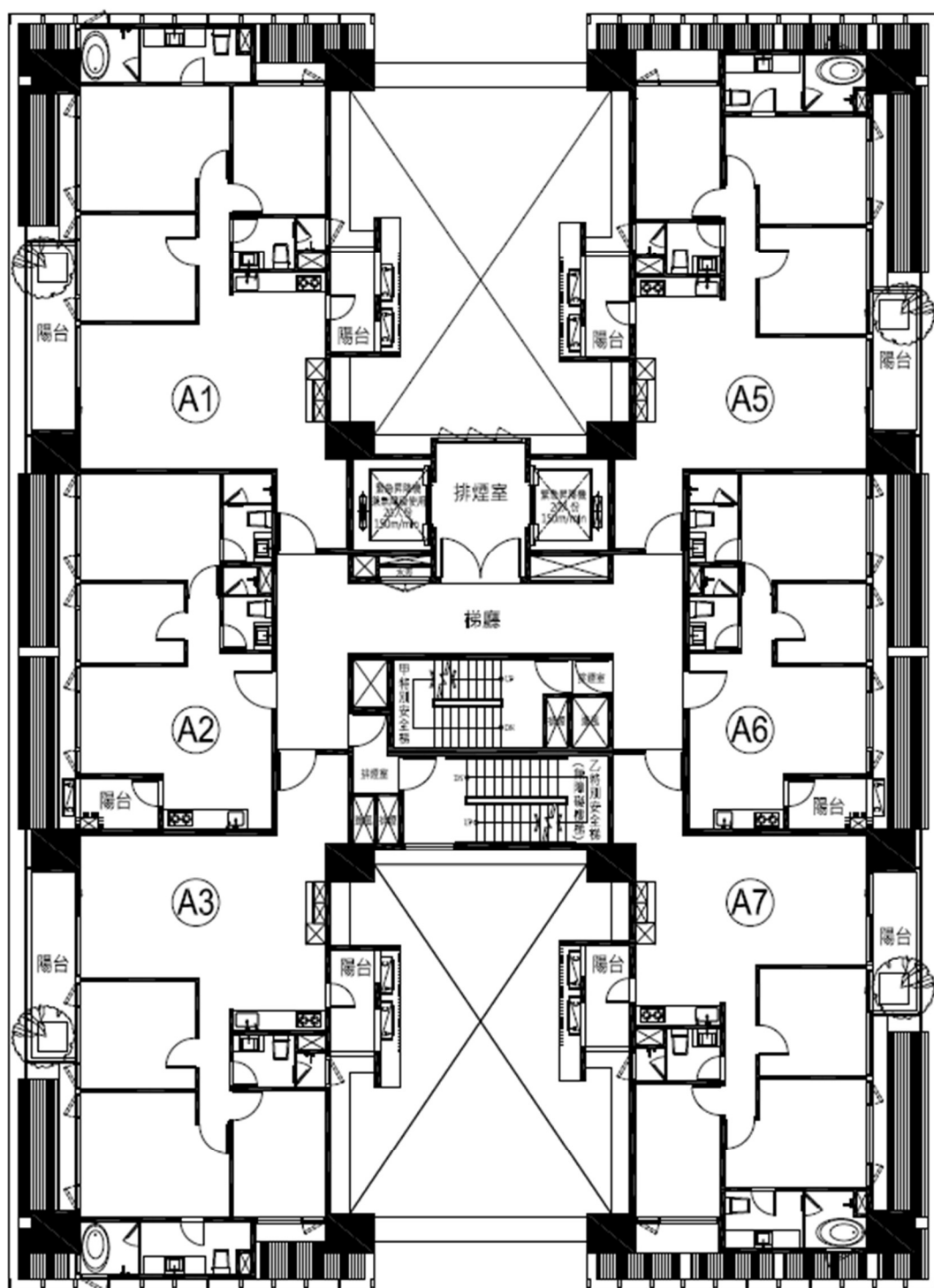
▲ 參~拾柒層平面圖(奇數層)

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



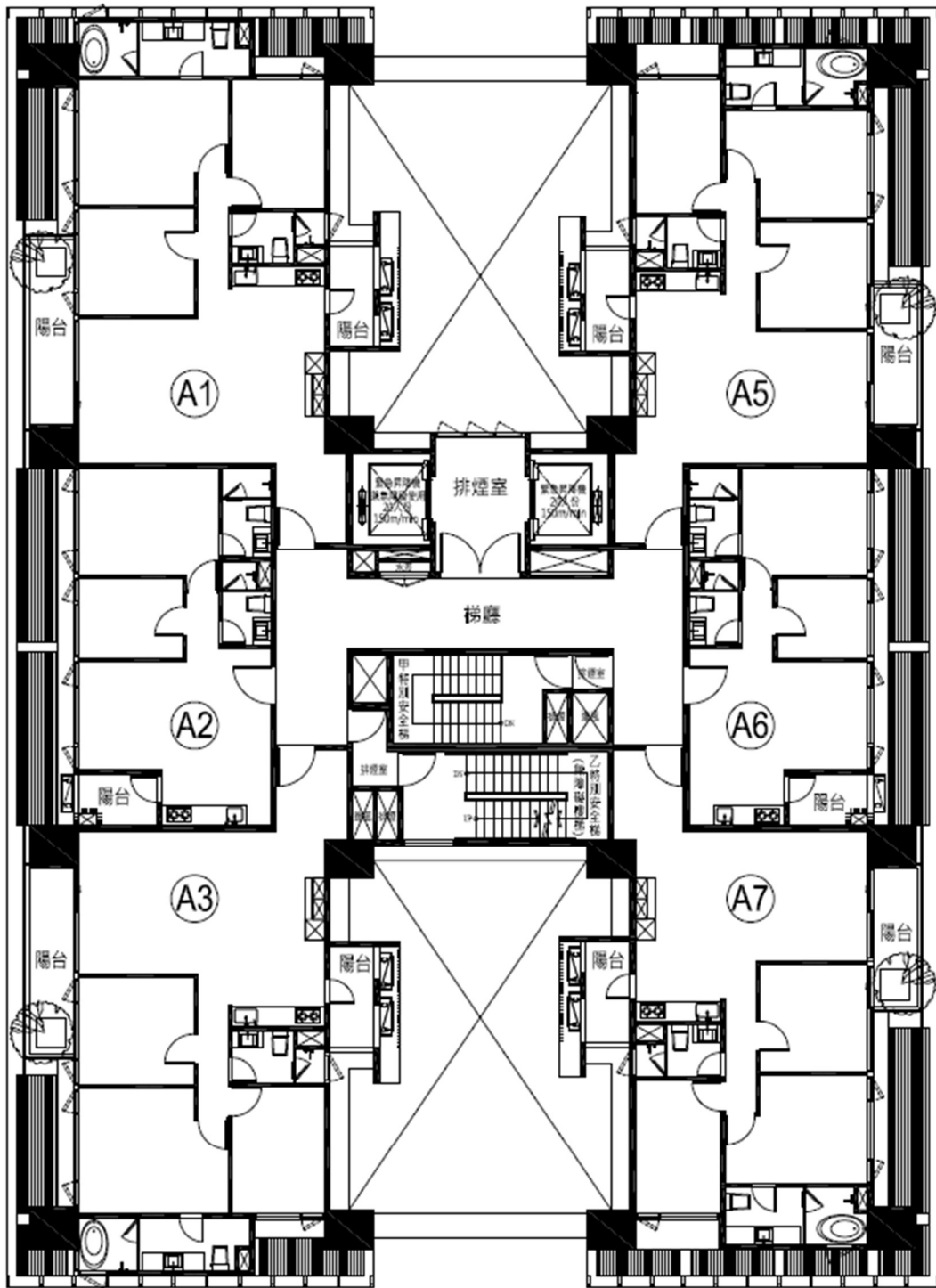
▲ 肆層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



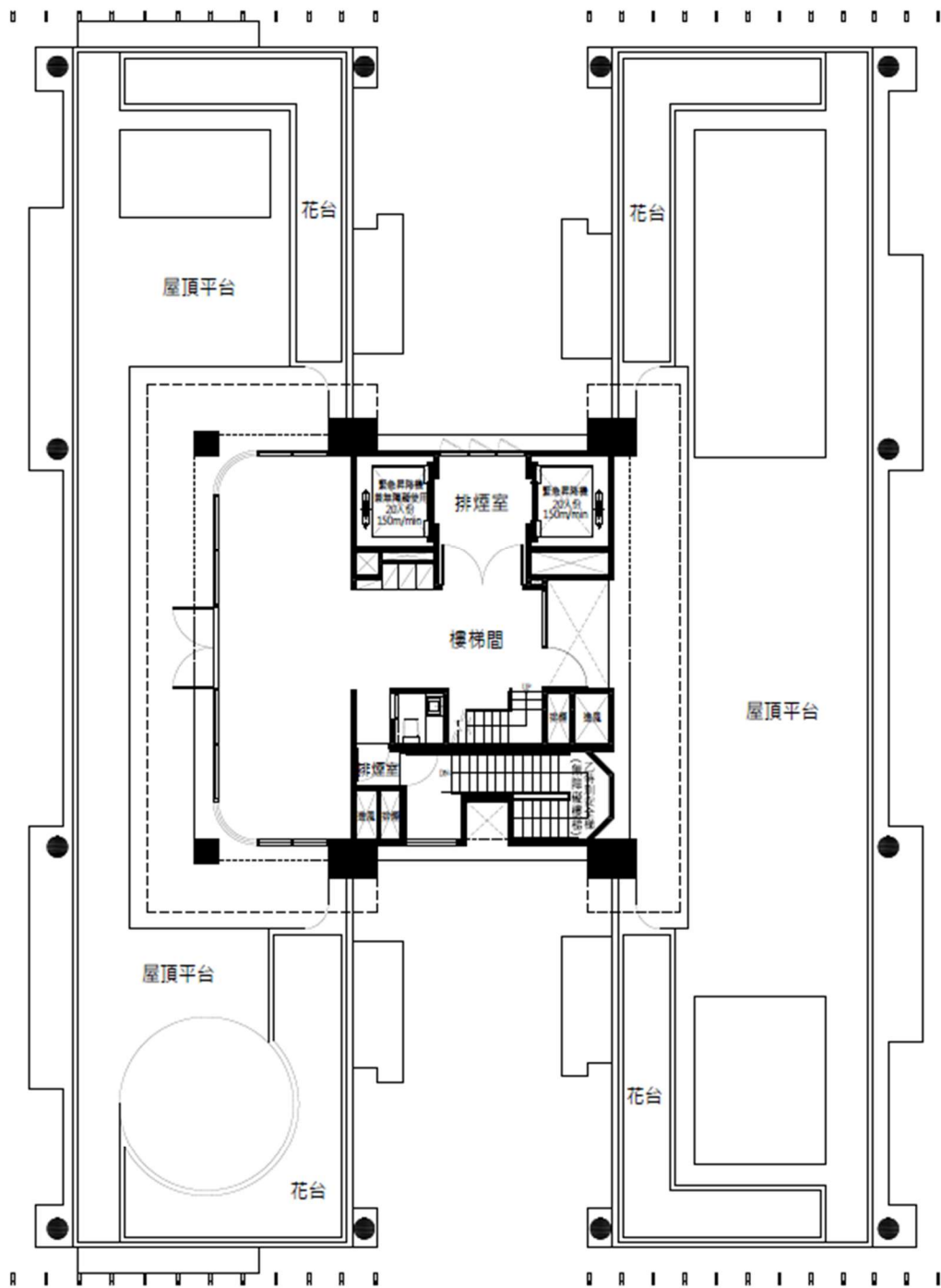
⊙ 陸~拾陸層平面圖(偶數層)

備註: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,仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



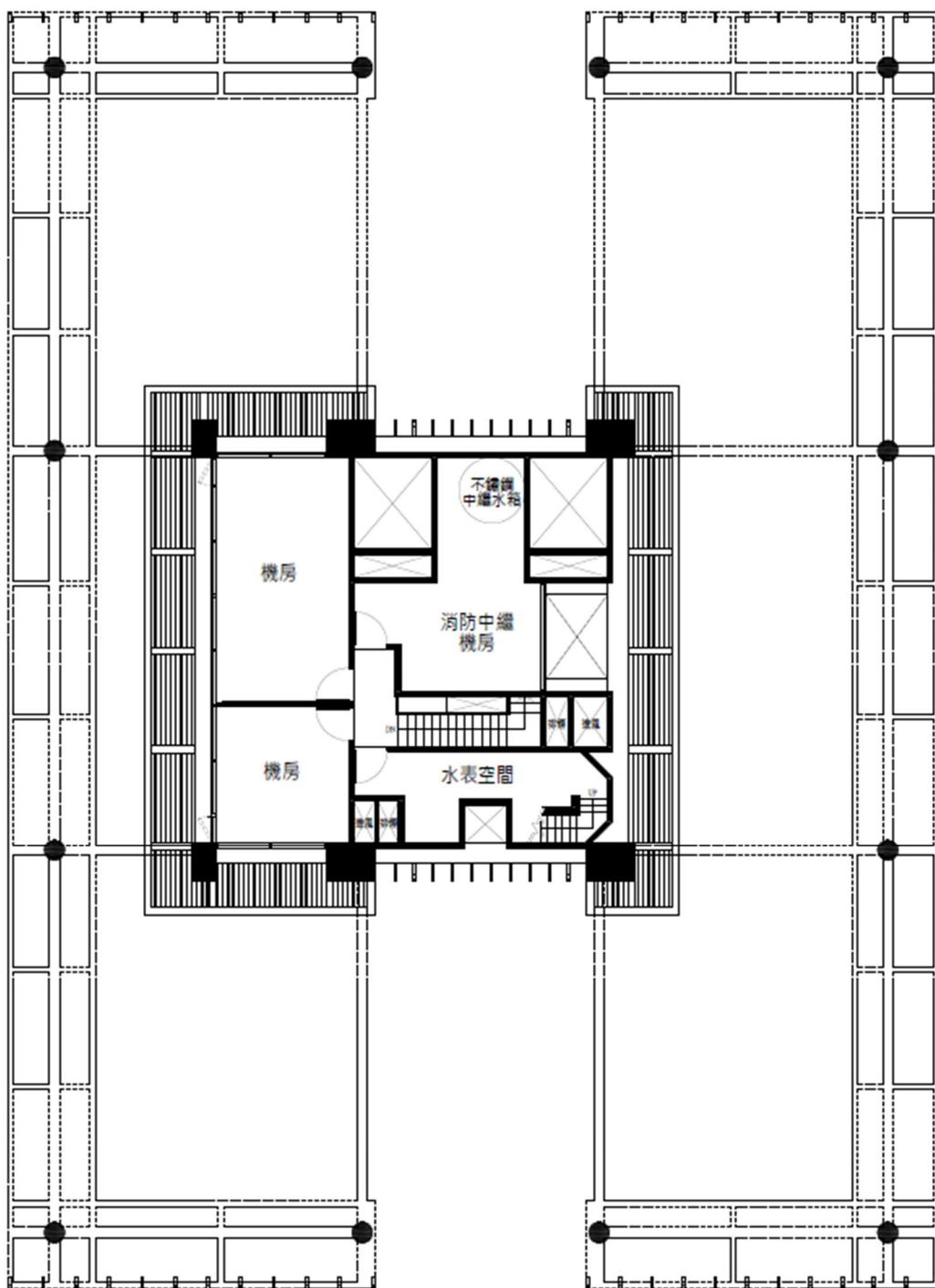
▲ 拾捌層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



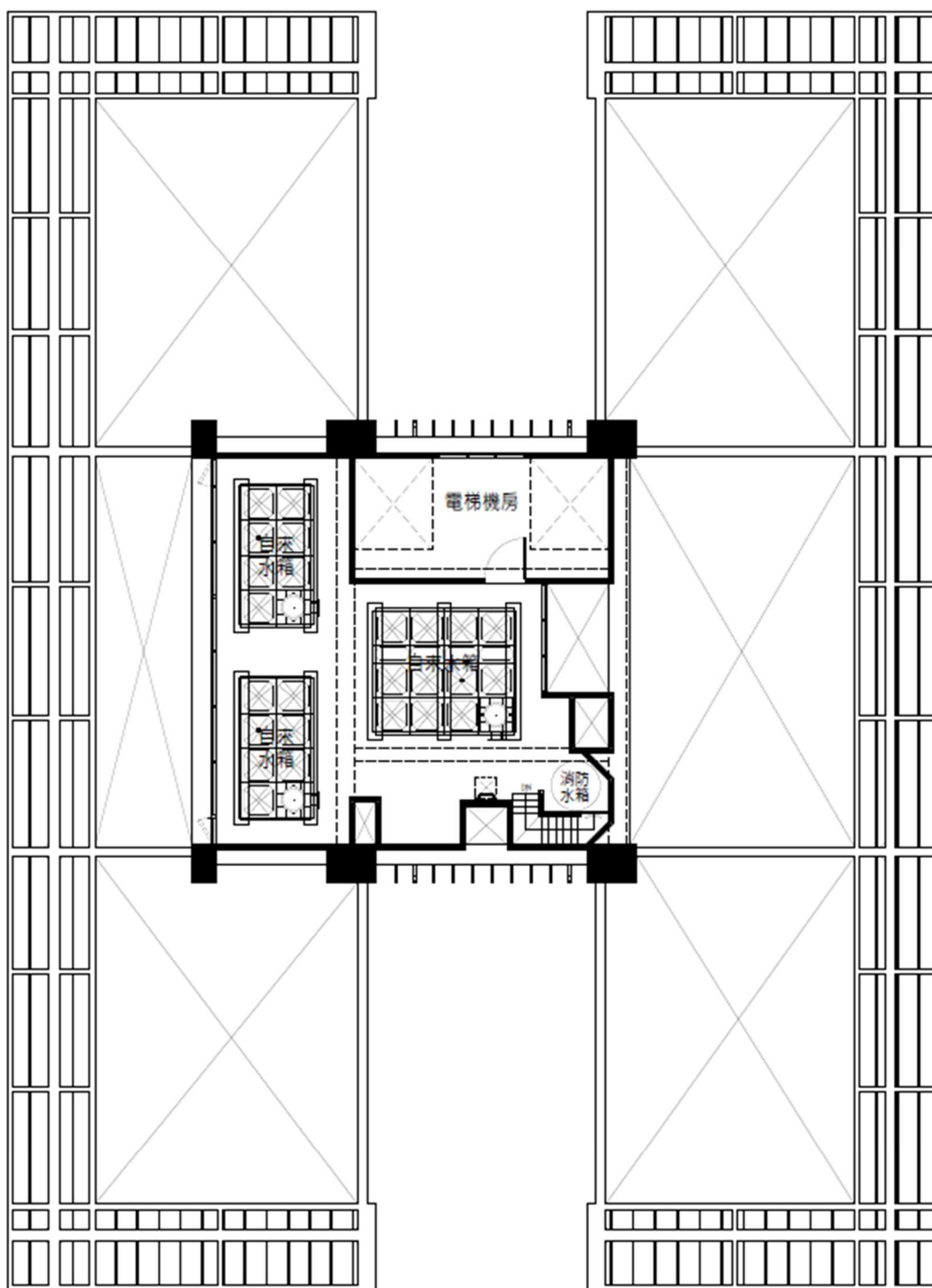
▲ 屋突壹層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



▲ 屋突貳層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



▲ 屋突參層平面圖

備註: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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

## 附件【十】 特別授權書

授權人 \_\_\_\_\_ 就坐落於臺北市北投區軟橋段 10、11 地號等 2 筆土地上  
之標的物，與力銘建設股份有限公司、力麗企業股份有限公司訂立 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 戶之  
房地(車位)預定買賣契約書，茲特別委任 \_\_\_\_\_ (身分證字號： \_\_\_\_\_ )  
為受任人，代授權人簽立預定買賣契約、辦理產權移轉登記及房屋驗收點交等有關一切  
手續，並由授權人交付該不動產之過戶相關證件予受任人，特此委任是實。

此 致

力銘建設股份有限公司

力麗企業股份有限公司

授 權 人：

身分證字號：

戶 籍 地 址：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日