

【璞真映輝】房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：璞真建設股份有限公司

法定代理人 林廷芳

茲為【璞真映輝】房屋買賣事宜，雙方同意訂定本房屋預定買賣契約(以下簡稱本約)條款，本約於中華民國____年____月____日經買方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，買方逐條審閱已充分明白本約之合約內容，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章：璞真建設股份有限公司

法定代理人：林廷芳

第一條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

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 102 地號一筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計 2171.45 平方公尺(約 656.86 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內住商混合區。

二、房屋坐落：

(一) 同前述基地內，賣方預定興建之【璞真映輝】共計 82 戶，編號第____戶第____樓房屋，為主管建築機關核准 115 年 3 月 16 日 115 建字第 0031 號建造執照〔詳如附件(一)「建造執照影本」及附件(一之一)「建造執照附表影本」，暨核准之該戶「房屋平面圖」詳如附件(二)〕。

(二) 本社區規劃地上一層為管委會空間、一般零售業甲組 (<500m²)(不含便利商店及日用百貨)；二至二十一樓規劃為集合住宅；二十二樓為管委會空間。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬(詳附件三之一～四)：

1、性質：☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間。

2、位置：☐地上☐地面☒地下第_____層。

3、型式：☒平面式☐機械式☐其他 _____停車空間。

4、編號(依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位)、數量：

☐大車位，編號第_____號之停車空間計_____位。

☐小車位，編號第_____號之停車空間計_____位。

☐無障礙車位，編號第_____號之停車空間_____位。

5、規格及面積：

☐大車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺
每位面積＝共有部分總面積× 548/100000＝40.90 平方公尺(約 12.37 坪)

☐小車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。
每位面積＝共有部分總面積× 504/100000＝37.62 平方公尺(約 11.38 坪)。

為求平差地下四層 8、10、17、19、23 號小車位分配持分為 503/100000，每位面積為 37.55 平方公尺(約 11.36 坪)

☐無障礙車位規格為長 6 公尺，寬 2 公尺，高 2.1 公尺。
每位面積＝共有部分總面積× 478/100000＝35.68 平方公尺(約 10.79 坪)

(二) 上揭停車位☒無獨立權狀☐有獨立權狀，另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)，

共計 個。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，依第三目之比例計算之。

(三) 前二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。買方購買之停車空間面積 平方公尺(約 坪)占共有部分總面積 7464.29 平方公尺(約 2257.95 坪) 之比例為 /100000。

(四) 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。

(五) 買方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，買方於簽立本契約時依賣方提供之平面圖及位置示意圖均已確認無誤，且已充分反應於買賣價金中。

(六) 購買「無障礙車位」之買方，不論是否具有資格證明，均有使用、收益、處分該車位之權利，全部買方均已充分認知。

(七) 上述車位前方車道預留電動汽車充電配電線槽，設置電動汽車充電電表及充電設備 EMS 管理系統，提供區分所有權人自行設置電動汽車充電樁使用(充電樁需選用符合開放通訊充電協議 OCPP 之規格設備，以連線至充電設備 EMS 管理系統)，其充電電源由本大樓專用充電電表供應，電費依據充電設備系統之計量表，按各設備實際使用量比例計收，並由管理委員會製作費用分攤表由該車位從屬戶繳納，買方並應自行負擔充電設備之保養維護責任。

(八) 停車位有關事宜悉依附件(四)「車位分管約定書」之約定處理。

(九) 依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

本約買方購買【璞真映輝】_____戶，其土地應有土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部分(主附屬建物)面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分(主附屬建物)總面積 7632.09 平方公尺(約 2308.71 坪)比例計算，詳如附件(五)第一款土地面積說明。如因土地分割、合併或地籍圖重測，而有所變動，則依新地號、新面積辦理所有權移轉登記。

二、房屋面積：

本契約房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)，
包含：

(一) 專有部分面積計：_____平方公尺(約_____坪)。

1、主建物面積計：_____平方公尺(約_____坪)。

2、附屬建物面積計：_____平方公尺(約_____坪)。

內含：

☒陽台面積：_____平方公尺(約_____坪)。

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

(二) 共有部分面積計：_____平方公尺(約_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、防災中心、滯洪池機房、發電機房、發電機房進氣管道、台電配電場所、電表室、機電設備空間、電信室、垃圾儲藏室、排氣機房、進氣機房、消防泵浦機房、水箱機房、

消防中繼機房、消防水箱、自來水水箱、水錶室、梯廳、特別安全梯 A~C、管委會空間、廁所、一般升降機、無障礙兼緊急升降機、電梯機房、公共管道、地下一層車位編號 88、89 號汽車停車位、地下二層車位編號 87 號汽車停車位、地下三層車位編號 58 號汽車停車位、地下四層車位編號 29 號汽車停車位及其他依法令應列入共有部分之項目，如附件(五)。

二、本【璞真映輝】共有部分總面積計 7464.29 平方公尺(約 2257.95 坪)，；專有部分總面積計 7632.09 平方公尺 (2308.71 坪)。上述共有部分總面積包含：

(一) 大公：全棟房屋共有部分之總面積計 3931.37 平方公尺(約 1189.24 坪)，權利範圍依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以大公總面積乘以該分配權利範圍而為計算。

(二) 車公：共有部分停車空間(不具獨立權狀之停車空間)計 3532.92 平方公尺(約 1068.71 坪)，購買車位者另加計車公面積，其權利範圍係依本社區 88 位車格各停車位規格面積占停車位規格總面積之比例而為計算，如本契約第二條第三款所列。其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條：房地面積誤差及其價款找補

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

第六條：契約總價

本契約房屋土地買賣總價合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整
(購買汽車停車位者含車位價款計新台幣 佰 拾 萬元整)。

雙方同意房屋及土地買賣總價分別為：

一、土地價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、房屋價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。(含稅)

(一) 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

1、主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

2、附屬建物陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二) 共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位價款(房屋款)計新台幣 佰 拾 萬元整。(含稅)

第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☒ 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予中國信託商業銀行股份有限公司(受託機構)執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件六)

☐ 價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

☐ 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

☐ 同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

☐公會辦理連帶保證協定

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

第七條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外(本案不收取開工款)，應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳附件(七)「房地付款明細表」)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方應依第一款之規定於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，以匯款或即期支票，逕向賣方指定繳納地點或指定之金融機構專戶如數壹次繳付。支票之抬頭指名，請依金融機構專戶之戶名開立。

收款行：中國信託商業銀行○○分行

戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

帳號：8446100000 ____ (承購戶代號)

三、買方依本約所應給付之價款，概由賣方寄發繳款通知，除產權移轉款、交屋保留款之款項外，其餘款項依第二款指定銀行收受款項。

第八條：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者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂及法定空地、露臺及垂直綠化設施使用約定及權屬

一、地下層停車位

(一) 本契約地下層共四層，總面積共 4776.88 平方公尺（約 1445.01 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 3532.92 平方公尺（約 1068.71 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二) 本大樓汽車停車位為 93 輛，其中編號 88、89 號汽車停車位為垃圾車位、裝卸車位及訪客停車位使用，編號 87、58、29 號汽車停車位為迴車動線使用，詳如附件(附件三之一～四)，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車空間非經主管機關核准不得變更。

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、屋頂平台及突出物

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、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之，詳如附件(十)。

(一) 本社區依法得約定專用部分之露台，其使用權屬如下：

本社區二樓房屋編號：A、B、C、D 戶之露台，因屬各戶室

內單獨通達之空間，約定為該相鄰戶專屬管理使用，其他住戶不得主張任何權利。二樓露台除作庭園用途，不得為其他增建或堆置雜物之行為。

(二) 依據「台北市市新建建築物綠化實施規則」之規定，本社區設有垂直綠化設施之戶別如下，共12戶：

A戶：7、9、12、14、17、19樓。

D戶：6、8、11、13、16、18樓。

上開垂直綠化設施具有使用上之獨立性，劃歸為相鄰戶專屬維護使用。住戶應依原設計功能及法令規範使用，不得任意移除、變更植栽品種或破壞原始排水灌溉系統。為維護建築整體立面美瞻與公共安全，管理委員會對該設施保有監督管理權；若住戶維護不善導致植栽枯萎或損及建物結構，經管委會限期改善而未果者，管委會得代為處置並由該住戶負擔相關費用。

五、以上約定，日後不得透過區分所有權人會議變更之，該部分之使用不得影響建築外觀及違反法令規定。

第十條：建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(十一)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。

第十一 條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 115 年 12 月 15 日之前開工，民國 122 年 10 月 15 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。

第十二 條：建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍，以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，限附件(二)「房屋平面圖」之水區範圍，且以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意，於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 60 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起 10 天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方取消工程變更要求，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。
- 四、其餘變更細則詳如附件(十二)「工程變更確認特約條款」。

第十三條：驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態(本建案為全電化設計，故無瓦斯管線設置)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水、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) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
 - (三) 本建案全棟採用全電規劃，以提升居住安全性與能源效率，故不配置天然瓦斯管線無相關費用負擔。
- 四、驗收標準依附件(十四)驗屋之約定辦理。

第十四條：房地所有權移轉登記期限

- 一、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、賣方違反第一款、第二款之規定，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。

第十五條：通知交屋期限

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

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

二、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。

第 十六 條：共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第 十七 條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年。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、保固期間之日常清潔維護及保養應由各區分所有權人及管委會共同負責。

第十八條：貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約

定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件，買方有權變更承貸金融機構並自行辦理；除政府優惠貸款外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續、交付撥款同意書，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付予賣方。

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、買方同意以本約房地產權為擔保，委託賣方(及其指定之地政士)全權辦理抵押權設定及相關手續，並應依賣方指定之時、地備妥證件及符合條件之保證人，辦理對保並簽妥各項領款單據或轉帳委託書。為確保撥款，買方應開立與貸款金額等額之商業本票交付賣方，並承諾於金融機構撥款之日起____日內，一次撥付貸款至賣方指定帳戶。

四、本貸款屬應繳房地價款之一部分。買方授權賣方於產權移轉登記後直接代領轉納，並應配合與承貸銀行簽訂「三方撥款約定書」，明定銀行非經賣方書面同意不得撥款予第三方。如因手續需要提供存摺、印鑑或親自會同辦理時，買方應自賣方通知送達日起七日內辦

妥，不得延宕。

- 五、買方應負擔代辦貸款相關費用，包括登記費、印花稅、保險費、地政士代辦費及信用查詢費等，採多退少補。
- 六、若因買方因素致未能獲貸，預付規費扣除已支付部分後無息退回。
- 七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：房地讓與或轉售條件

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

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔。但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、由買方負擔部分之實價登錄及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本約因故不能履行而解除契約時，上開房地若已申報予買方時，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用依附件(八)代刻及使用印章授權書由買方同意並授權之印章及有關證件，逕行以買方名義撤銷申報，若已過戶予買方時，買方應配合提供所需之相關證件、印鑑，辦理移轉登記予賣方或賣方指定之第三人名下。

第二十三條：公共設施之設置及管理約定

- 一、本建物之共有設定專用權詳如附件(九)「區分所有權人共有設定專用權同意書」及其他依法令應列入共有部分之項目等。
- 二、為維護整體立面外觀，本大樓 A 戶 7、9、12、14、17、19 樓、D 戶 6、8、11、13、16、18 樓陽台之立體綠化設施，其為建築物外觀一部份，於竣工後起造人認養期滿後，住戶應依原設計功能及法令規範使用，不得任意移除、變更植栽品種或破壞原始排水灌溉系統。為維護建築整體立面美瞻與公共安全，管理委員會對該設施保有監督管理權，上述之區分所有權人應同意無條件配合。
- 三、本大樓屋頂層設置太陽能發電系統設備，所產生之電力供本大樓公設使用，不另外對外販售。
- 四、依臺北市政府 114 年 9 月 23 日府都字第 1140923 號函有關下列事項，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) 本大樓自建築線退縮之 4 公尺無遮簷人行道，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，且不得設置任何形式障礙物影響通行，應負維管之責。
- (二) 容積移轉環境補償措施，不得任意變更；沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木，應負維管之責。
- (三) 本大樓依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計算法』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黃金級以上標章。
- (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，並額外提撥 480,000 元(每月 20,000 元×12 個月×2 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。

五、上述條款已納入本買賣建物之【璞真映輝】住戶規約草約，如(附件十)之部分內容，買方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會或區分所有權人會議決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本特約條款及【璞真映輝】住戶規約草約之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

六、賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金 2,430,608 元整，於申請使用執照時，匯入建管單位指定之專戶，俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，移交予本建物管委會。

第二十四條：社區管理

一、雙方同意自使用執照核發之日起算，買方全權委託賣方(或賣方指

定之管理公司)代管本建物之公共設施與設備至管委會成立，代管起始日至管委會成立前，所支出之管理服務人事費、公共水電費、設備維護費等，均由賣方負擔。各該戶之水電費、清潔費及其他費用，交屋後自交屋日起由買方負擔並按月繳付。

二、本案房屋之管理基金每坪新台幣 1,000 元整、汽車停車位之管理基金每位新台幣 5,000 元整；住家管理費每坪新台幣 230 元/月，一般零售業甲組管理費每坪新台幣 160 元/月，平面汽車停車位之管理費每位新台幣 1000 元/月。公共管理費於本建物管委會成立後，扣除管理之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管委會。公共基金俟管委會依法成立，開設金融機構或郵局帳戶，及受領公共設施設備清冊、水電配置圖，並接管本買賣建物之公共設施時，依法律規定，無息移交予本建物管委會。

三、為免干擾或混雜工程之進行，同時保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋後，進場裝潢前，向賣方指定之管理單位辦理裝潢施工申請，並與其承包商共同簽具切結書，承諾在施工期間遵照「裝潢施工管理辦法」詳附件(十三)，並預繳以下款項：

(一)每戶裝潢保證金新台幣 100,000 元整，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明，無損害他戶及公共設施之情事後，由管理單位無息退還裝潢保證金，若管委會尚未成立前，則委任賣方代收。

(二)裝潢(修)戶承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳 120 日環境維護費，計新台幣 24,000 元整，作為加強清潔維護、施工查核管理等相關費用支出，其計算方式為：申報開工日起 120 天內每日 200 元，120 天以上至完工日止每日 500 元，買方裝潢施工期，依實際施工日數扣款，以上金額於申報完工時結算。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算找補。

四、於本建物管委會尚未接管公共設施設備前，由賣方代為執行本施工管理辦法，代管期至管委會成立前之期間裝潢管理費由賣方收取，

列入財務移交範圍內。並於本建物管委會接管公共設施設備後，由賣方移交予本建物管委會，依本施工管理辦法自行制定及管理。

五、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，買方聲明願遵守本買賣建物【璞真映輝】住戶規約草約之約定，詳如附件(十)。

第二十五條：賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十六條：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。

第二十七條：違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。

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前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條：個人資料之蒐集、處理及利用

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。

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。如附件(十五)個資權利義務說明。

第二十九條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。

第三十一條：契約之完整性

- 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，未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。上開約定不得違反本契約第一條賣方對廣告之義務。
- 二、本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同樣約束力。

第三十二條：疑義之處理

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

第三十三條：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。

第三十四條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

第三十五條：送達處所

本約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，經雙方協議，以書面並按本約所載之通訊地址，掛號郵寄為準，如有拒收或招領逾期或地址查無此人等原因，以致退回等無法送達時，以郵局第一次投遞日期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。

第三十六條：契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約書壹式貳份，買賣雙方各持壹份為憑。

附件(一)	建造執照影本
附件(一之一)	建造執照附表影本
附件(二)	房屋平面圖
附件(三)	一樓全區平面圖
附件(三之一)	地下一層平面圖
附件(三之二)	地下二層平面圖
附件(三之三)	地下三層平面圖
附件(三之四)	地下四層平面圖
附件(四)	車位分管約定書
附件(五)	登記面積之計算及公共設施之分攤
附件(六)	信託文件影本
附件(七)	房地付款明細表
附件(八)	代刻及使用印章授權書
附件(九)	區分所有權人共有設定專用權同意書
附件(十)	【璞真映輝】住戶規約(草約)
附件(十一)	建材設備表

- 附件(十二) 工程變更確認特約條款
附件(十三) 裝潢施工管理辦法
附件(十四) 驗屋之約定書
附件(十五) 個資權利義務說明

立契約書人：

買 方：

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：

電 子 郵 件：

賣 方：璞真建設股份有限公司

法 定 代 理 人：林廷芳

統 一 編 號：80293577

地 址：台北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓

電 話：(02)241-7335

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				115建字第0031號			
起造人姓名	璞真建設股份有限公司(負責人:林廷芳)			住址	10688臺北市大安區仁愛路四段85號11樓		
設計人姓名	楊天閏			事務所名稱	潘冀聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造,鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住商混合區			幢層數	1幢1棟地上22層地下4層 共26層82戶		
建築地點	地址	北投區洲美里洲美街					
	地號	北投區新洲美段0102-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	703.73m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	14429.21m ²				其他	2171.45m ²
發照日期	115年03月16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82個月內竣工		
工程造价	\$ 276,121,519 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
璞真建設新洲美棟地下001層	1194.22	4.8	防空避難室、機電設備室、共29室(詳見附表)				
					總計: 14429.21 m ²		
注意事項: 起造人書明、地址、地號在背面。 上列工程准予給照 局長簡瑟芳 中華民國一五年三月十六日							

1. 工程進行時請依建築法及空氣污染管制法等有關規定辦理。
2. 違章公署安全條例第150條、建築法等第23、89條處罰。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

115建字第0031號

建築地點：

地號：北投區新洲美段0102-0000號

建築物概要：璞真建設新洲美棟地下001層、面積：1194.22㎡、高度：4.8M、用途：防空避難室兼停車空間、機電設備空間
璞真建設新洲美棟地下003層、面積：1194.22㎡、高度：3.1M、用途：停車空間、機電設備空間
璞真建設新洲美棟地上001層、面積：478.78㎡、高度：6.0M、用途：門廳、管委會使用空間、第十九組：一般零售業甲組(<500m²) (不含便利商店及日用百貨)
璞真建設新洲美棟地上003層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上005層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上007層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上009層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上011層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上013層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上015層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上017層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上019層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上021層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟突出物001層、面積：105.14㎡、高度：3.2M、用途：機電設備空間
璞真建設新洲美棟突出物003層、面積：105.14㎡、高度：2.6M、用途：機電設備空間
璞真建設新洲美棟地下002層、面積：1194.22㎡、高度：3.1M、用途：停車空間、機電設備空間
璞真建設新洲美棟地下004層、面積：1194.22㎡、高度：3.1M、用途：停車空間、機電設備空間
璞真建設新洲美棟地上002層、面積：469.32㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上004層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上006層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上008層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上010層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上012層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上014層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上016層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上018層、面積：428.29㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上020層、面積：426.21㎡、高度：3.5M、用途：第二組 多戶住宅(H2 集合住宅)
璞真建設新洲美棟地上022層、面積：265.86㎡、高度：6.8M、用途：管委會使用空間

雜項工作物：排水溝50cm以下：長度72.6m

排水溝50cm-100cm：長度76.0m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用112年01月01日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《114》年《10》月《7》日(法令適用日期：114 年 10 月 7 日)。
2. 建築地點：北投區洲美里。
3. 實設空地《1476.78》平方公尺。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

115建字第0031號

注意事項：

本令適用日於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。

1. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張益智》結構技師。
2. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》大地技師。
3. 電機專業技師：《明智工程顧問有限公司》，技師：《黃茂維》機電技師。
4. 防空避難室兼《停車空間使用》臨時使用。
5. 申請玻璃帷幕牆建築物《1》幢。
6. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
7. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、通風)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。
8. 未設置空調調節設備。
9. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
10. 昇降機《2》部。
11. 昇降設備應於申領執照前領得昇降設備許可證。
12. 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查驗。
13. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
14. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
15. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
16. 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。
17. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局114年09月23日《府都設字第1143034299號》號函完成都市設計審議程序。
18. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
19. 本案係容積移轉接受基地，經本府115年02月24日府都綜字第1146010505號函核備自本市北投區新洲美段102地號移入容積189.43平方公尺(大稻埕)；經本府112年11月15日府授都綜字第1123072370號函書審核准公共設施保留地容積移轉擬移入1,738.72平方公尺，並經本府115年1月13日府都綜字第11530066382號函預繳容積代金，其中以繳納容積代金方式移入容積容量869.36平方公尺(50%)、以捐贈公共設施保留地方式移入容積量869.36平方公尺(50%)；本案接受基地前經本府106年06月30日府都綜字第10633252500號函核准古蹟容積移轉證明移入514.73平方公尺；移入容積合計2,442.88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172平方公尺，屋頂平臺綠化面積為46平方公尺。
21. 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條(第1項/第3項)應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章(首次)有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
22. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
23. 本案為臺北市建築物能源耗用管制辦法，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達1+級(近零碳建築)，其能源耗用標準應達建築能效分級第一+級；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
24. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金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。
25. 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33.02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 8.12千瓦)、(屋頂平台綠化面積46平方公尺)應檢具相關資料併竣工查驗。
26. 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。
27. 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。

附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

115建字第0031號

注意事項：

- 32.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 33.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工驗收前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 34.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 35.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能填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。放樣驗收前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 36.如變更污水排放口位置，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 37.如位於應設置專用下水道地區或場所，申請使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 38.申報放樣驗收時，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。
- 39.適用臺北市基地開發排水雨水下水道退流量標準案件，應於基礎版驗收前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版驗收前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 40.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。
- 41.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，竣工驗收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。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙道路、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。
- 45.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 46.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申報廢棄物清理計畫之證明。
- 47.建造執照(含雜項執照)於申報放樣驗收前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 48.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積703.73平方公尺)與建照核定工程期限(82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，檢附環保局退流廢水污染削減計畫核備文件。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.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114年3月21日，文號：1143001801號函審查同意在案。
- 52.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，經社團法人中華民國建築技術學會114年11月4日審字第933號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣驗收前完成結構委託審查。
- 53.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。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 55.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。
- 56.(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。
- 57.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

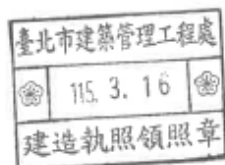
附件(一之一) 建造執照附表影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

115建字第0031號

注意事項：

- 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。
- 58.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）
- 59.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。
- 60.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 61.依臺北市政府114年9月23日府都字第1140923號函有關下列事項，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)本案自建建築線退縮之4公尺無遮簷人行道，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，不得任意變更；沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木，應負維護之責。
 - (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)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48萬元（每月20,000元×12個月×2年）基金予管委會續管。
 - (五)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。



附件(二) 房屋平面圖

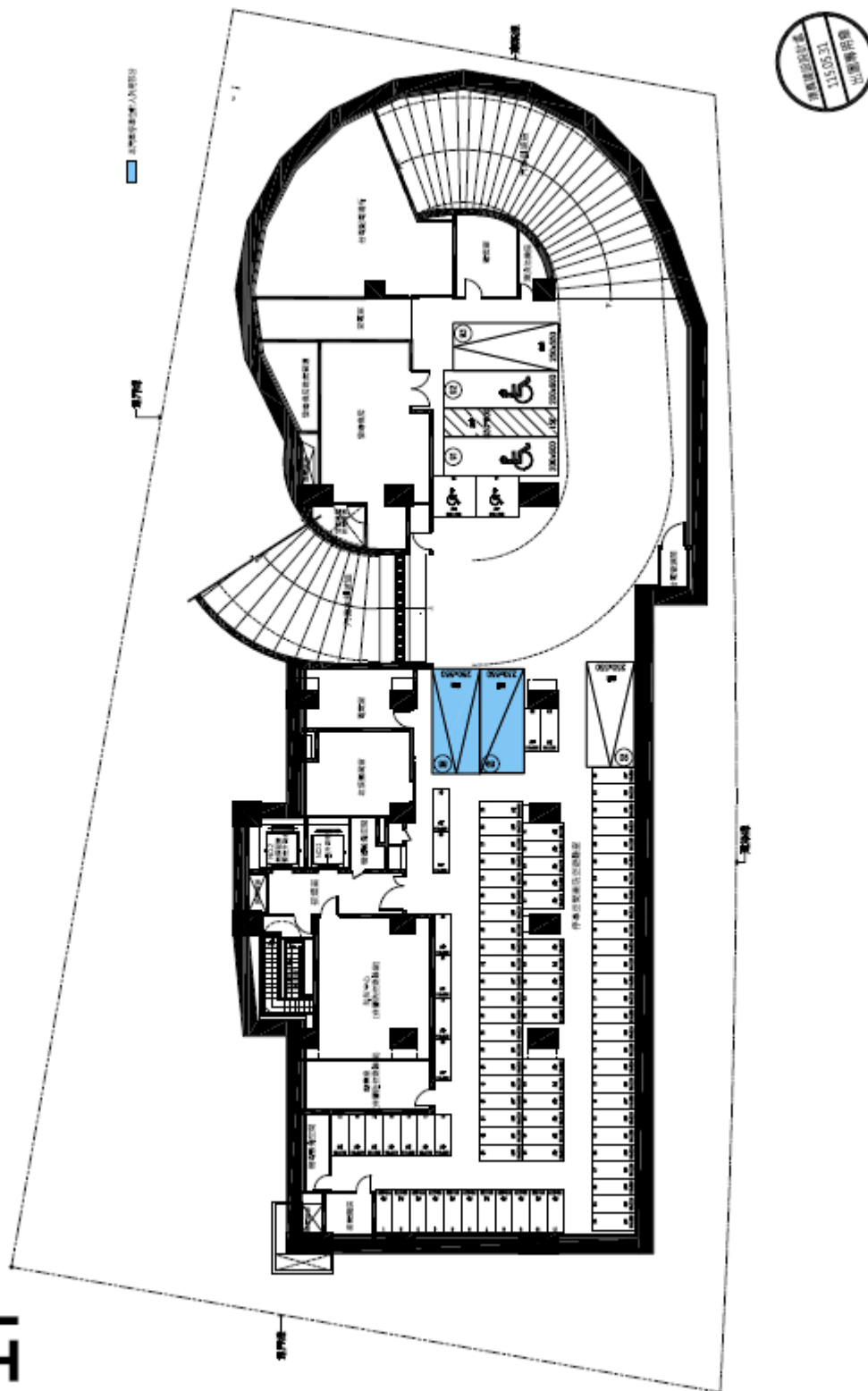
附件(三) 一樓全區平面圖



(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(三之一) 地下一層平面圖

B1F

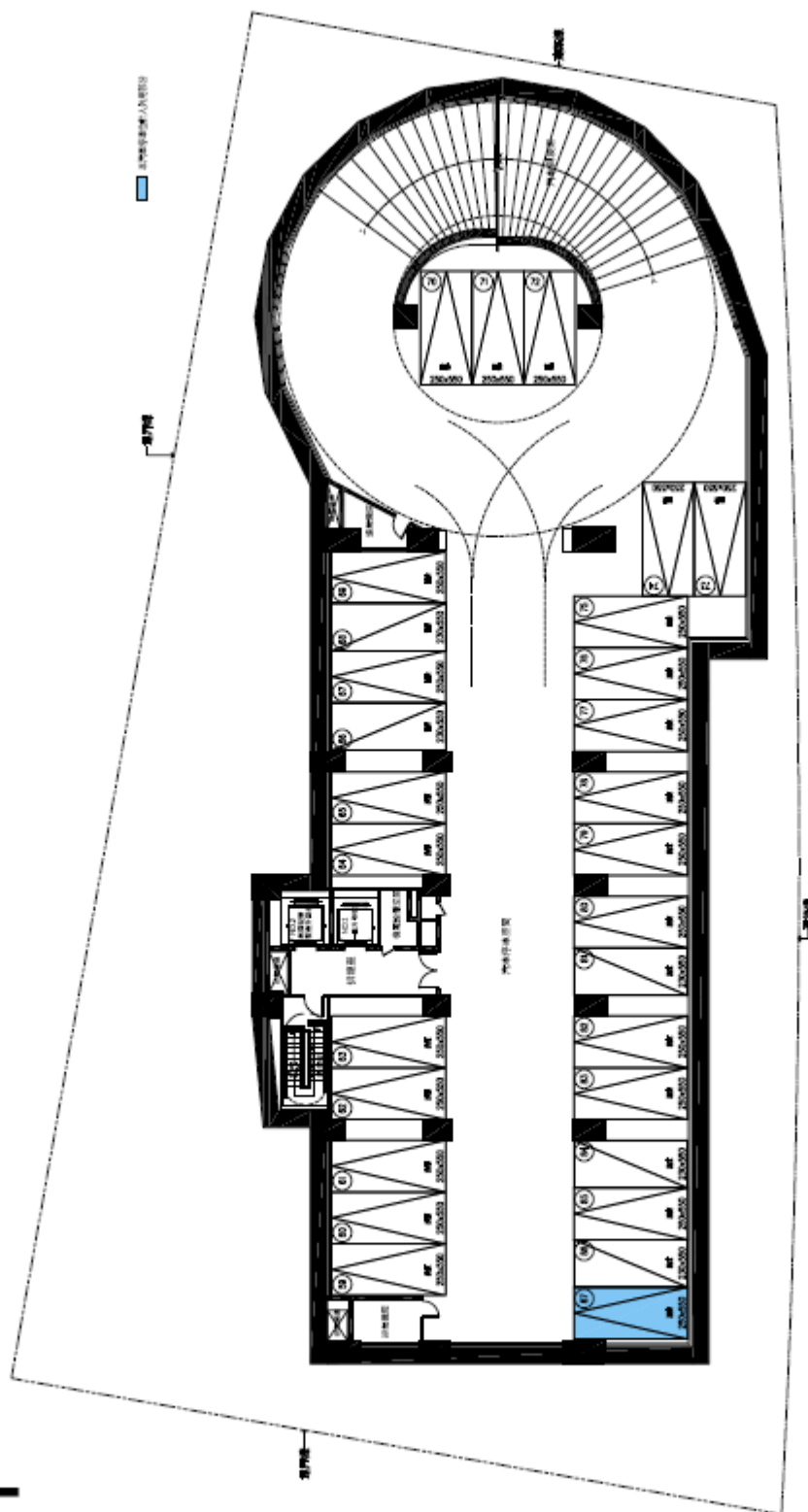


地下一層平面圖

(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(三之二) 地下二層平面圖

B2F

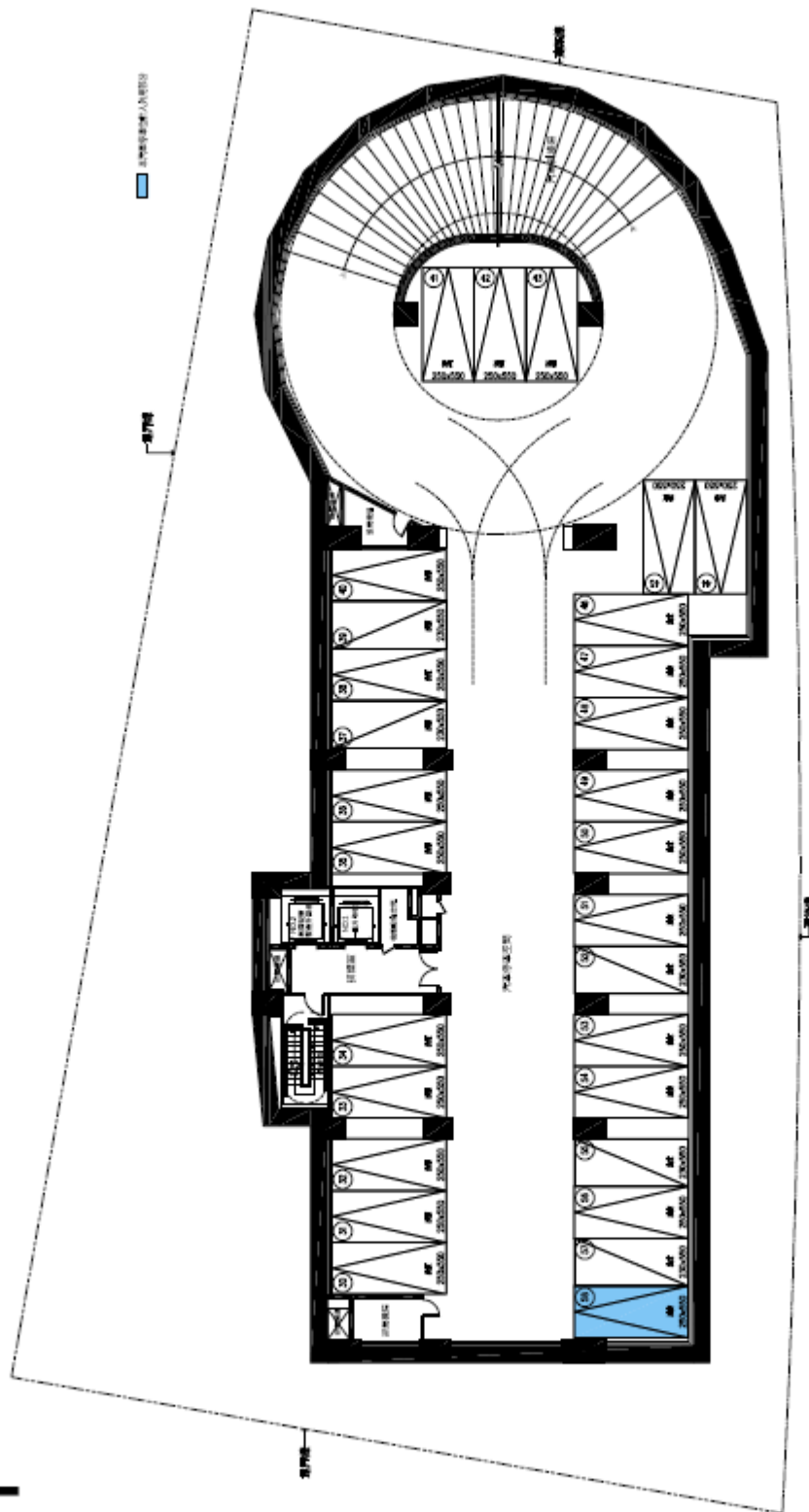


地下二層平面圖

(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(三之三) 地下三層平面圖

B3F

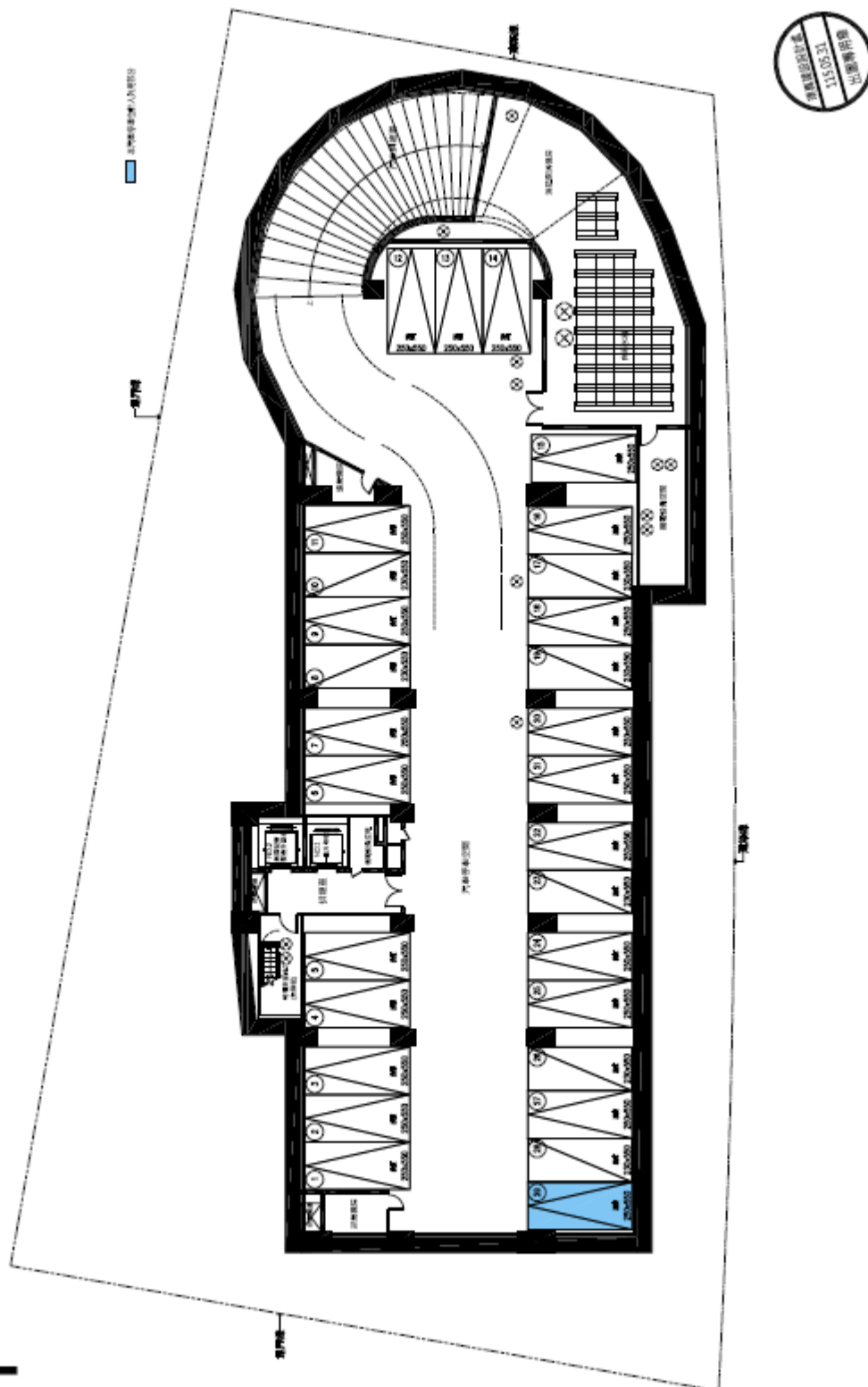


地下三層平面圖

(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(三之四) 地下四層平面圖

B4F



地下四層平面圖

(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(四) 車位分管約定書

立同意書人茲購買【璞真映輝】第____戶第____樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，立同意書人充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本約定書所載各項約定條款：

- 一、 本人同意本社區地下室停車位由購買停車位權利者停放，且排除他人干涉。本人若未購買停車位權利時，因買賣總價不含停車位價款，且公共設施持分不含停車位面積，除防空避難使用外，本人確認並同意對本社區之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- 二、 本社區地下室法定及自設停車位，若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本社區之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅售房地所有權，卻保留車位不售。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 三、 地下一層編號 88、89 號汽車停車位為垃圾車位、裝卸車位及訪客停車位使用，地下二層編號 87 號、地下三層 58 號、地下四層 29 號汽車停車位為迴車動線使用，詳如附件(三之一～四) 停車空間平面圖，所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。
- 四、 所有停車空間，遇空襲或緊急事件依政府有關規定無償提供避難使用。
- 五、 本人同意所有車位均遵守本社區管理委員會之規定管理使用。應負擔之維修、清潔、管理、電費等依照規定繳納。
- 六、 本人如將社區內房地所有權移轉時，受讓人亦承受本人對地下停車空間所負之義務，並保證確實告知。

立約定書人

買 方：

身分證字號：（同主約）

中 華 民 國 年 月 日

附件(五) 登記面積之計算及公共設施之分攤

一、土地面積說明如下：

(一) 停車位土地持分：依地政機關登記原則，車位無分配土地持分。

(二) 房屋土地持分：

按當戶房屋專有面積佔全部房屋專有面積總和之比例持分。

二、本約建物登記面積係區分為：

(一) 各區分所有建物之專有面積，即主建物加附屬建物面積。

(二) 共有部分面積。

三、本約建物登記面積，依下列方式計算：

(一) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。

(二) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

(三) 附屬建物以其外緣為界辦理登記。

(四) 有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

四、共有部分面積(7464.29 平方公尺約 2257.95 坪)

(一) 大公：全棟房屋共有部分之總面積計 3931.37 平方公尺(約 1189.24 坪)，面積範圍包含一樓含梯廳、梯廳兼走廊、管委會空間、排煙室、一般升降梯、無障礙兼緊急升降梯、特別安全梯 A(無障礙)、特別安全梯 B、特別安全梯 C(無障礙)、公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之；二至二十一樓含梯廳兼排煙室、梯廳、一般升降梯、無障礙兼緊急升降梯、特別安全梯 A(無障礙)、特別安全梯 B、公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之；二十二樓含管委會使用空間、梯廳兼排煙室、梯廳、一般升降梯、無障礙兼緊急升降梯、特別安全梯 A(無障礙)、特別安全梯 B、廁所、公共管道等依法應列入共同使用部分均屬之；地下一至四層含共用車位：地下一層自設車位編號 88、89 車位、地下二層法定車位編號 87 車位、地下三層法定車位編號 58 車位、地下四層法定車位編號 29 車位，特別安全梯 C(無障礙)、排煙室、機車停車空間、台電配電場所、電表室、滯洪池機房、發電機房、垃圾儲藏室、一般升降梯、無障礙兼緊急升降梯、公共管道、防災中心(非屬防空避難室)、電信室

(非屬防空避難室)、機電設備空間、排氣機房、進氣機房、消防泵浦機房、自來水箱、等依法應列入共同使用部分均屬之。

(二) 車公：地下一至四層共有部分停車空間(不具獨立權狀之停車空間)計 3532.92 平方公尺(約 1068.71 坪)。

(三) 共有總面積係依車公面積為基準作比例分擔，本社區法定車位及自設車位(共計 88 位)佔 $47331/100000$ (面積 3532.92 m^2 約 1068.71 坪)；其餘為大公持分 $52669/100000$ 由住戶共同分擔 (面積 3931.37 m^2 約 1189.24 坪)

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

六、本約除主建物及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施及停車位之持分共有面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

立契約書人：買 方：

身分證字號：(同主約)

賣 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

附件(六) 信託文件影本

不動產開發信託說明書暨證明書



中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明璞真建設股份有限公司(以下合稱賣方)暨合建地主，以履約擔保方式即「不動產開發信託」，將本開發案(璞真映輝)坐落於台北市北投區新洲美段 102 地號之土地及興建資金信託予受託人，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由僑緞建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

信託說明事項

- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理不動產開發信託，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本開發案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本開發案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金，除直接由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，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。賣方已告知買方向賣方專責人員、信託專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行查詢交付信託之價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已交付信託。

查詢途徑：「法人信託網-預售屋價金信託」

查詢網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>

買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產

受益權之依據。

- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如有需召開受益權人會議時，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，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
 - 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予受託人及僑鏡建築經理股份有限公司，於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、辦理預售屋信託業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 2.由賣方全權代理買方向受託人為「法人信託網-預售屋價金信託」，網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
 - 3.各該買方經完成開戶成為受託人「法人信託網-預售屋價金信託」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託人保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 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知受託人：
 - 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。

信託證明事項

- 一、受託人茲證明賣方暨合建地主就本開發案，已簽訂不動產開發信託契約書(以下稱信託契約)。
- 二、賣方暨合建地主為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。

- 三、賣方暨合建地主已就台北市北投區新洲美段 102 地號之土地，依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金，包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金，賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由璞真建設股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司

地 址：臺北市南港區新港路128號



中 華 民 國 1 1 5 年 0 5 月 2 1 日

第 3 頁，共 3 頁

附件(七) 房地付款明細表

期款別	每期進度別	應繳土地款	應繳房屋款	合計
訂 金				
簽 約 金				
一	連續壁施工			
二	地下第一層土方開挖			
三	地下第三層土方開挖			
四	最底層土方開挖			
五	基礎版 RC			
六	地下二層樓版 RC			
七	一層樓版 RC			
八	四層樓版 RC			
九	七層樓版 RC			
十	十層樓版 RC			
十一	十四層樓版 RC			
十二	十八層樓版 RC			
十三	屋頂版 RC			
十四	4 樓以上外牆貼磚完成			
十五	4 樓以上鷹架拆除			
十六	使用執照申請掛件			
銀行貸款(產權移轉)				
交 屋 款				
合 約 總 價				

附件(八) 代刻及使用印章授權書

授權人

(以下簡稱買方)及被授權人璞真

建設股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行【璞真映輝】房地預定買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定下列條款：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地所有權移轉登記、實價登錄、稅費申報等之申請、撤銷、領用及代辦金融機構貸款與設定抵押、開戶並領取貸款等相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，否則，如買方所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。

授權人

買 方：

身分證字號：（同主約）

被授權人

賣 方：璞真建設股份有限公司

統 一 編 號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(九) 區分所有權人共有設定專用權同意書

立同意書人 (以下簡稱買方)茲購買【璞真映輝】第_____戶第_____樓之房屋，為維護本建物之環境品質，增進共同利益，並保障各承購戶之隱私及便利，立同意書人(以下簡稱區分所有權人)充份認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本建物區分所有權人，為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人(以下簡稱房屋區分所有權人)。
- 二、本建物 2 樓 A、B、C、D 各戶緊鄰之露臺，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物 2 樓 A、B、C、D 之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，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。以上若需維護、清潔或維修時，上述之區分所有權人應同意無條件配合。
- 三、本建物設有垂直綠化設施之戶別如下，共 12 戶：
A戶：7、9、12、14、17、19樓。
D戶：6、8、11、13、16、18樓。
上開垂直綠化設施具有使用上之獨立性，劃歸為相鄰戶專屬維護使用。住戶應依原設計功能及法令規範使用，不得任意移除、變更植栽品種或破壞原始排水灌溉系統。為維護建築整體立面美瞻與公共安全，管理委員會對該設施保有監督管理權；若住戶維護不善導致植栽枯萎或損及建物結構，經管委會限期改善而未果者，管委會得代為處置並由該住戶負擔相關費用。
- 四、本建物規劃二樓至二十一樓為住家，依公寓大廈管理條例之規定，當層梯廳歸屬於本建物之公共設施，產權係共同持分，不得擅自變更裝修設計(若因緊急或維修需要，則應開放，供公眾通行使用)。
- 五、依規約或約定由某戶房屋區分所有權人分管使用，或屬共有部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間、頂樓及露臺之固定式插桿基座、清洗外牆等)依實際需要須維護、清潔、維修時，買方同意配合。
- 六、本案規劃地下一層機車停車位共計 92 位、地下一至四層供銷售選配之汽車停車位共計 88 位汽車停車位，買方同意就所購買之停車位及所分配之機車位，遵守本社區管理委員會有關停車場之管理規定，不得移作他用、堆放其他物

品或圈圍佔用他人車位，並按規定繳納應負擔維護、水電、管理、清潔等相關費用。

七、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本合約書第二十三條視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區規約，共同遵守。

八、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本合約書第二十三條所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人。

九、本特約條款如有未盡事項，悉遵其他法令適用。

立同意書人 甲 方：

身分證字號：(同主約)

中 華 民 國 年 月 日

附件(十) 【璞真映輝】住戶規約（草約）

依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例) 公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章、使用區分及管理

第一條：本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。

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

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、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。

1. 本大樓自建築線退縮之 4 公尺無遮簷人行道，人行步道之位置與空間需維持淨空，應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更，由本大樓進行管理維護，詳附圖一、人行步道位置示意圖。

2. 地下一層 88、89 號汽車停車位、地下二層 87 號汽車停車位；地下三層 58 號汽車停車位；地下四層 29 號汽車停車位等之法定用途，其面積由全體區分所有權人共同持分。

(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，如下所示：

1. 本大樓 2 樓編號 A、B、C、D 戶等緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由 2 樓編號 A、B、C、D 戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，全體區分所有權人對上述分管方式事前知悉並表同意。(詳附圖二、

約定專用圖說)

2. 本建物設有垂直綠化設施之戶別如下，共 12 戶：

A戶：7、9、12、14、17、19樓。

D戶：6、8、11、13、16、18樓。

上開垂直綠化設施具有使用上之獨立性，劃歸為相鄰戶專屬維護使用。住戶應依原設計功能及法令規範使用，不得任意移除、變更植栽品種或破壞原始排水灌溉系統。為維護建築整體立面美瞻與公共安全，管理委員會對該設施保有監督管理權；若住戶維護不善導致植栽枯萎或損及建物結構，經管委會限期改善而未果者，管委會得代為處置並由該住戶負擔相關費用。

3. 本大樓規劃一樓之一般零售業（甲組）計 2 戶，係對外營業場所，且無直接到達社區內之通道，為維護社區之住宅居住品質、安全性及私密性，本建物 1 樓及 22 樓管委會使用空間(包含廁所、陽台)等公共設施，由二樓以上房屋區分所有權人合於法令管理使用，並授權由管理委員會訂定公共設施使用管理辦法。

(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、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本大樓法定空地、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)停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

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

(三)地下層停車空間係以公共設施登記產權，各權利人按其停車位產權

持分擁有所有權，並按所有權狀所載之位置及編號擁有其使用、收益及排除他人干涉之權利，但不得依此干涉其他各戶應有之上述權利行使。如有公共修繕之必要、因緊急情事或防空避難之需要，則必須開放使用。

(四)基於考量地下室停車場使用之便利性，地下一層88、89號為裝卸、垃圾車位使用、地下二層87號、地下三層58號、地下四層29號為停車迴車動線使用。

(五)本大樓之地下室預留電動汽車充電配電線槽，設置電動汽車充電電表及充電設備EMS管理系統，提供區分所有權人自行設置電動汽車充電樁使用(充電樁需選用符合開放通訊充電協議OCPP之規格設備，以連線至充電設備EMS管理系統)，其充電電源由本大樓專用充電電表供應，電費依據充電設備系統之計量表，按各設備實際使用量比例計收，並由管理委員會製作費用分攤表由該車位從屬戶繳納。以上申請電動汽車裝設及收費等相關事宜，授權管理委員會訂定管理辦法統一規範。

五、本大樓外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理，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。

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，限制其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依相關法令規定辦理。

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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，須經規約或區分所有權人會議之決議辦理。

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，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

1. 定期會議每年召開一次(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。

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之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：除第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。

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條：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。本大樓於建造執照屋頂層平臺處，已增設有再生能源發電設備(太陽能板)，不在此限。

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 二名。
- (二)副主任委員 二名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員) 二名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員) 二名。
- (五)設備委員 二名。

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

第十二條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員之資格、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：由具有區分所有權人身分或其配偶、直系親屬之住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)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、監察委員及設備委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

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

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員之任期，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、財務委員及設備委員之權限

- 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、管理委員之報酬為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條：管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數討論事項應經全體管理委員三分之二以上之決議通過。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、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、財務委員及設備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)本大樓公告欄設置於 1 樓。

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 2,430,608 元整外，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、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算繳納管理基金，房屋之管理基金每坪新台幣 1,000 元整、汽車停車位之管理基金每位新台幣 5,000 元整。

(二)住戶提撥之公共基金費用，待第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

(三)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

三、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算，住家管理費每坪新台幣 230 元/月，而一般零售業甲組管理費為對外營業場所，為維護社區居住品質、安全性及私密性同意不使用本社區之公共設施，故管理費每坪新台幣 160 元/月，平面汽車停車位之管理費每位新台幣 1000 元/月。

(二)每戶應於交屋時繳交房屋(含停車位)管理費予管理委員會，作為社區初期營運由管理委員會管理及使用。

(三)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

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)或積欠達新臺幣伍萬元以上(含)，經 10 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、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條：重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新台幣參拾萬元以上。

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。
- 四、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應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章、住戶共同遵守協定事項

第二十二條：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、本大樓冷氣主機系統請依規劃位置設置(附圖三、空調主機位置圖)。
- 九、本大樓自建築線退縮之4公尺無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，且不得設置任何形式障礙物影響通行，應負維管之責。
- 十、容積移轉環境補償措施，不得任意變更；沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木，應負維管之責。
- 十一、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。
- 十二、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 十三、飼養動物之規定：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。
- 十四、本大樓住戶之排水設備之管理維護由水道用戶自行負責。
- 十五、建築物未來增、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。
- 十六、本大樓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」之規定，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，於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

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

第二十二條之一：住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於本大樓室內裝修時，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。

四、裝潢保證金及裝潢環境維護費

(一)住戶進行室內裝潢施工時，應繳交裝潢保證金，每戶新台幣100,000元整，另裝修期間住宅每戶應預繳120日之裝潢環境維護費，計新台幣24,000元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支並扣除環境維護費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返還時多退少補。其環境維護費計算方式為：申報開工日起120日內每日200元，120日以上至完工日止每日500元。

(二)嚴重禁止安裝鐵窗或花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，若有違反一經察知則扣除施工保證金以支付該項通管費用。

(三)各戶應自設泥水沉砂池及施工人員用廁所，裝潢及搬家動線(包含

車位、電梯及梯廳等)皆須按管理委員會要求施作保護措施，若造成任何公共設施損傷，應於期限內復原，或由管理委員會扣除裝潢保證金以修復。

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。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本大樓為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本大樓為屬臺北市綠建築自治條例第六條(第1項/第3項)應辦理延續認可之新建建築物。
- 七、本大樓為非公有新建建築物應取得綠建築候選等及綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標

章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

八、本大樓依「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黃金級以上標章。

九、立體綠化維管部分竣工後由起造人認養2年，並額外提供新臺幣480,000元(每月20,000元x 12個月x 2年)基金予管委會續管。

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士林地方法院為第一審法院。

第二十六條：違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難

設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章、附則

第二十七條：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：授權管理委員會訂定之。

第二十八條：繼受人之責任

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

第二十九條：催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

第三十條：本規約訂立於民國____年____月____日。。

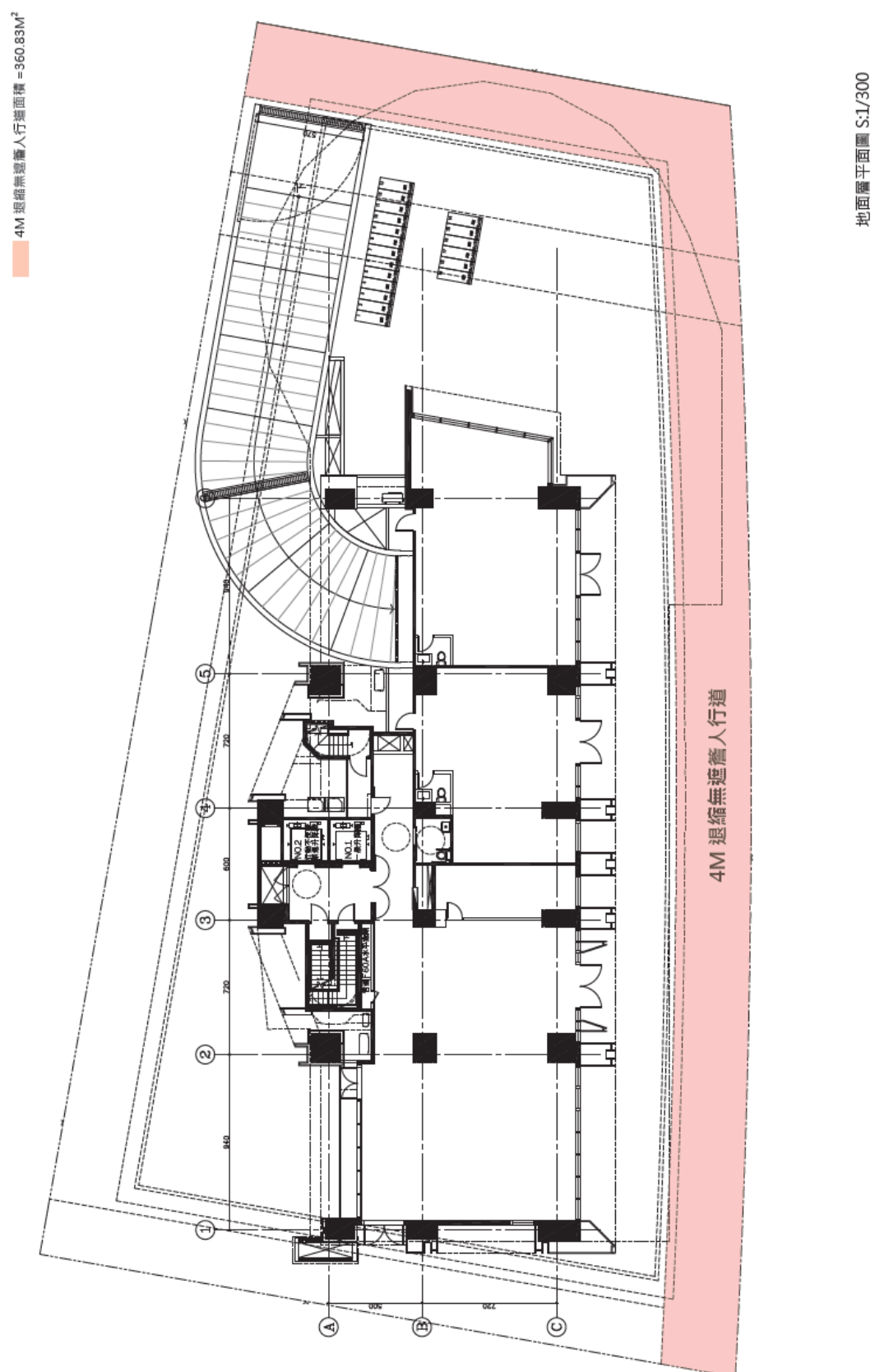
立約人

甲 方：

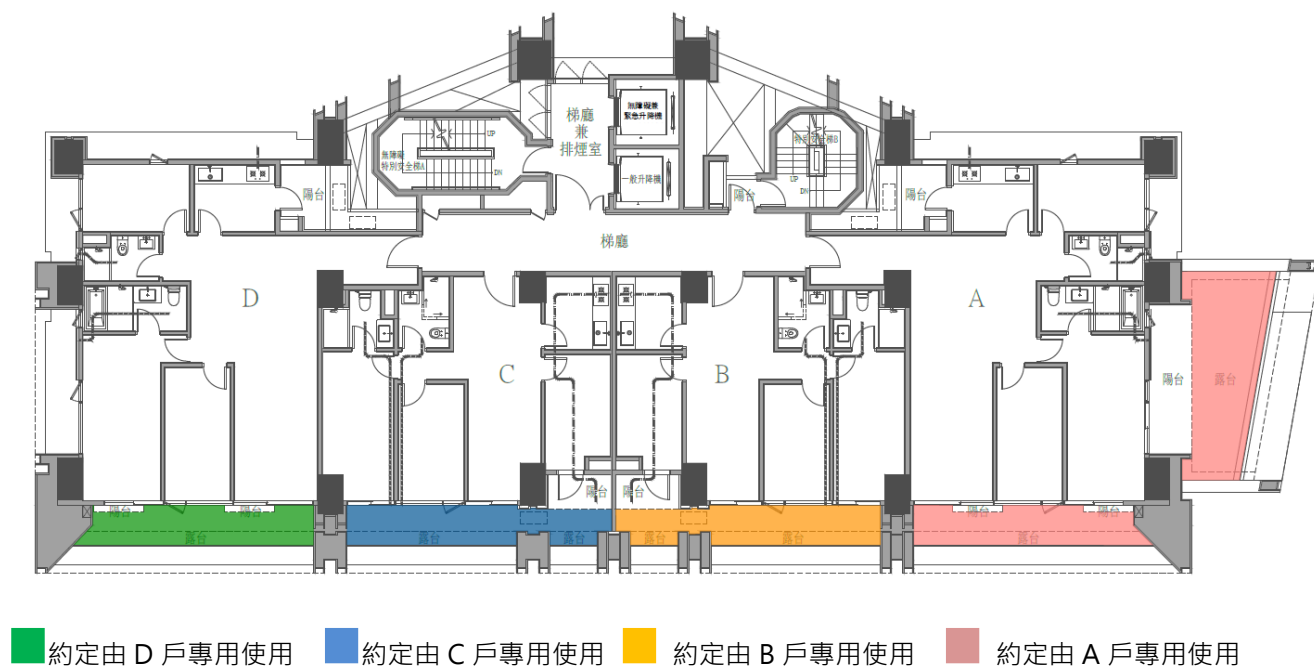
身分證字號：(同主約)

中 華 民 國 年 月 日

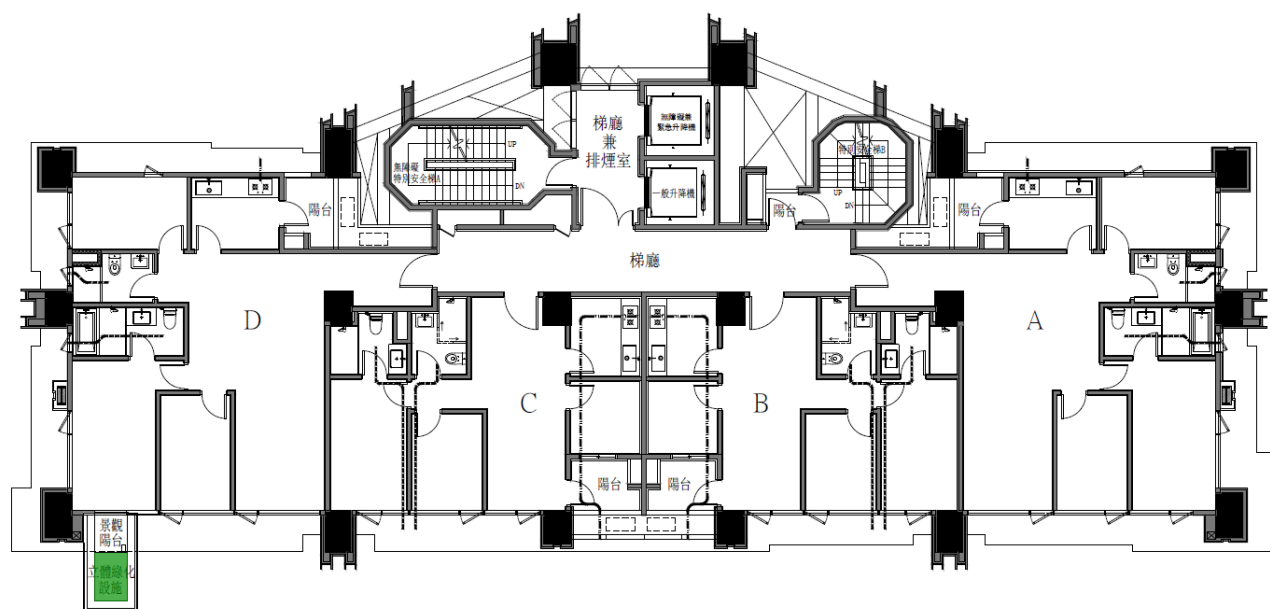
圖一 無遮簷人行道位置示意圖



圖二 約定專用圖說(請檢附能確定約定專用範圍之圖說)

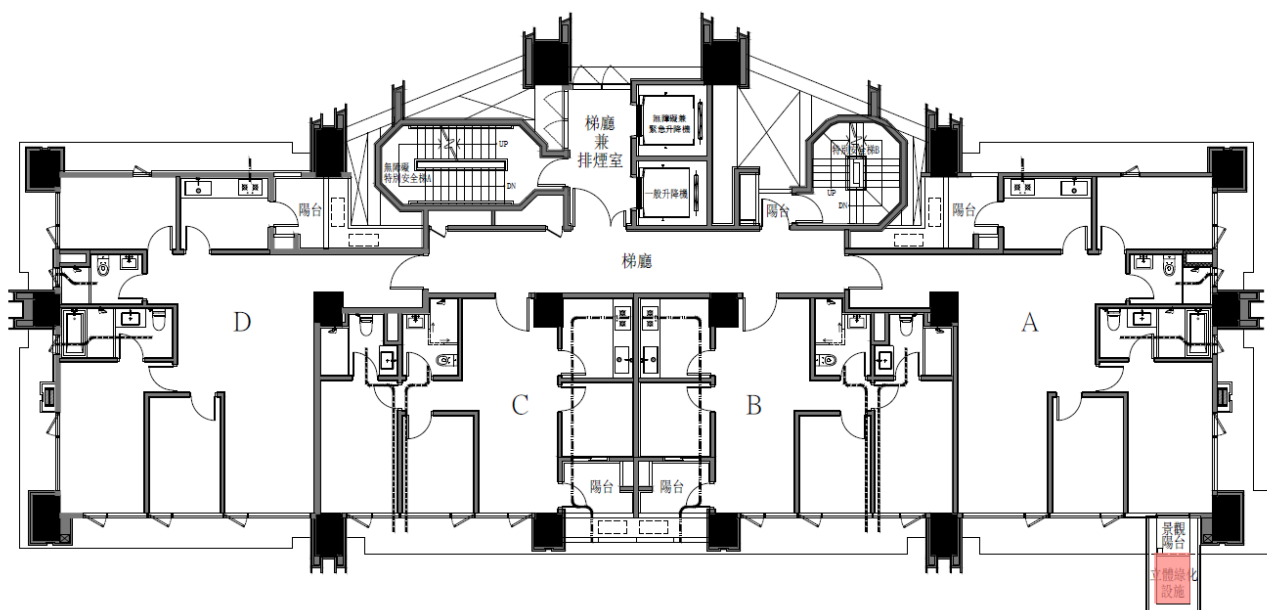


2 層平面圖



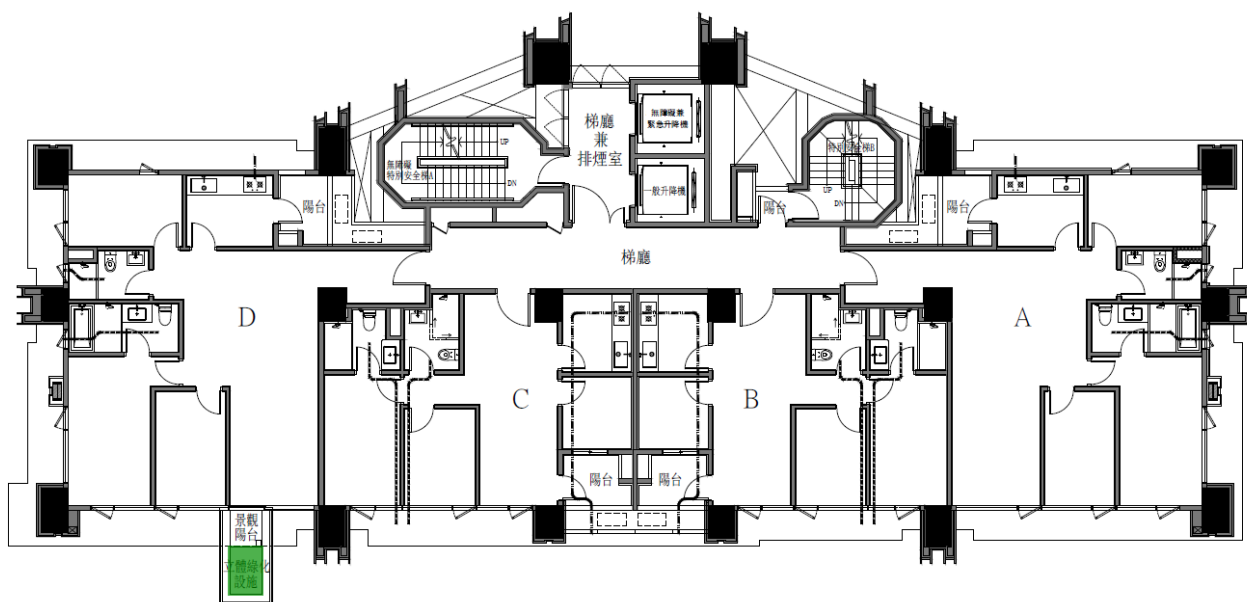
6、13、18 層平面圖

圖二 約定專用圖說



7、12、19 層平面圖

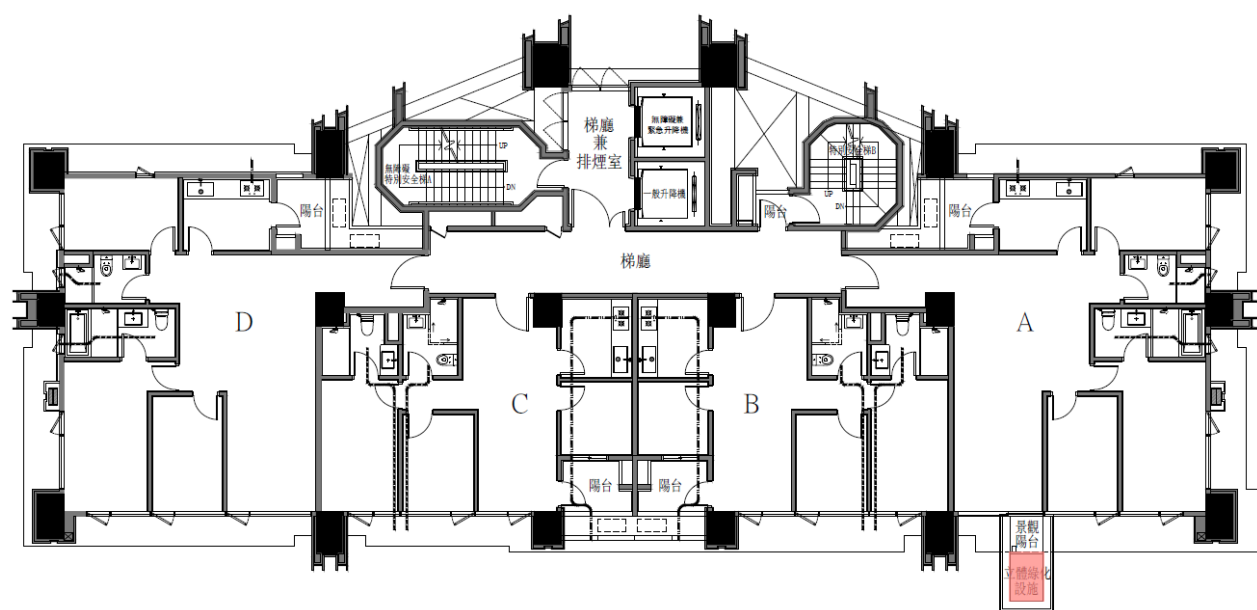
約定由 A 戶專用使用



約定由 D 戶專用使用

8、11、16 層平面圖

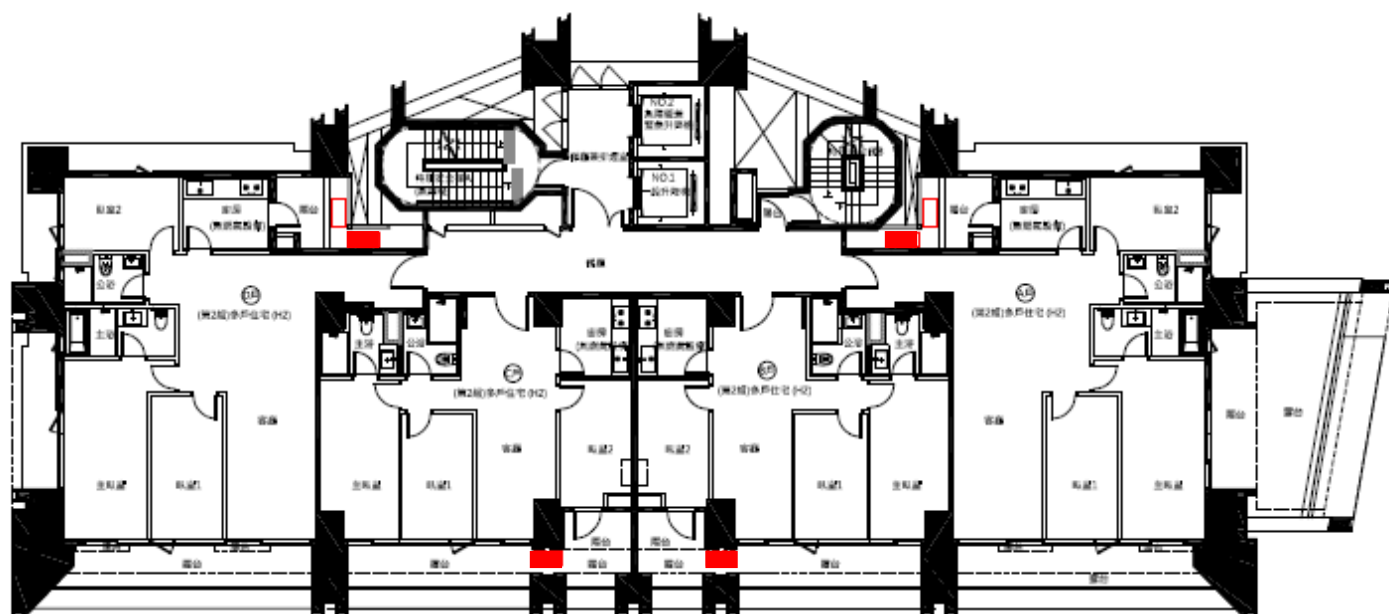
圖二 約定專用圖說



9、14、17 層平面圖

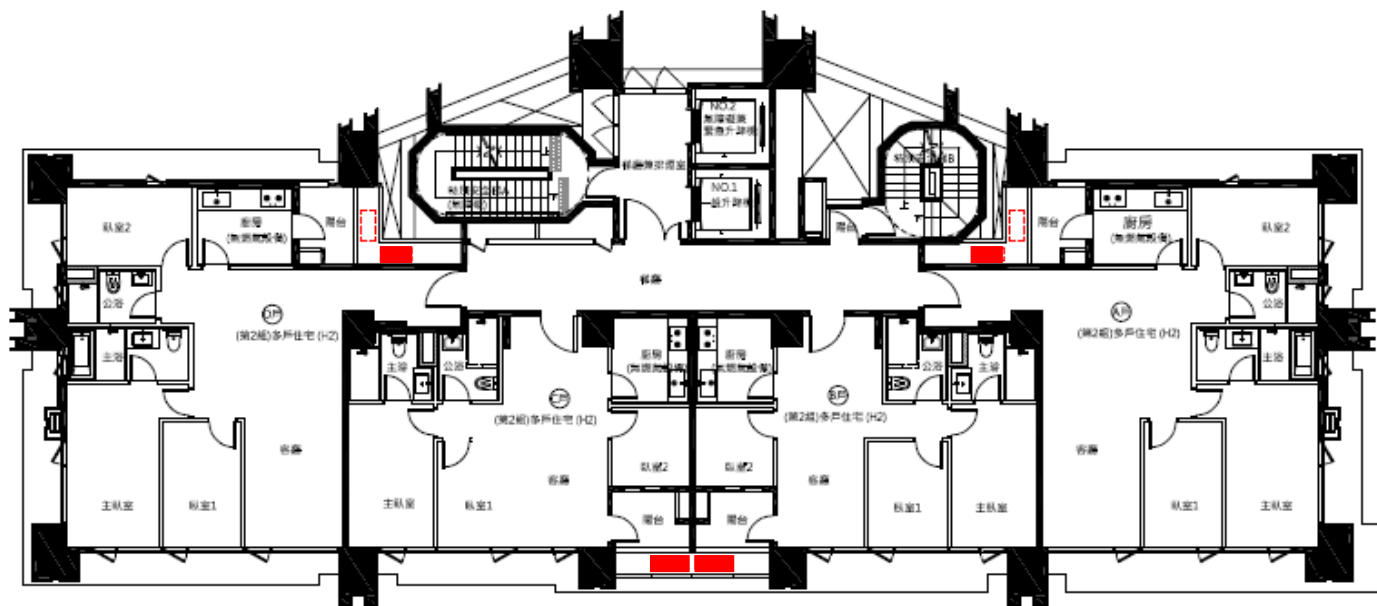
約定由 A 戶專用使用

圖三 空調主機位置圖



二層空調主機位置圖

■ 空調主機位置



三至二十一層空調主機位置圖

註：以四樓平面為標準層平面

■ 空調主機位置

附件(十一) 建材設備表

壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
結構	本大廈結構經專業技師及電腦精確計算，並經主管機關及專家審核，整體結構採用鋼筋混凝土構造(RC)，本案特別提高建物之「用途係數」I值，由原先法規要求 1.0 提高為 1.1(對應六級地震)。特別規劃設置建築物地震預警系統及制震設備。
外觀	由建築事務所整體設計，建築外牆採石材、磁磚搭配金屬格柵及飾材整體設計。

貳、公共空間

一、壹樓梯廳兼排煙室、管委會空間

項目	內容
一樓	入口門廳、接待櫃台、交誼廳、信箱區、無障礙廁所及梯廳。
二十二樓	交誼廳、瑜珈室、空中花園、洗手間
設備	1F、22F 公共空間設置空調設備及智慧新風控制裝置全熱交換器，搭配 PM2.5 淨化設備。

二、地下一樓至地下四樓排煙室

項目	內容
地坪	採用地磚搭配飾材整體設計。
牆面	採用壁磚搭配飾材整體設計。
平頂	整體設計之天花板。
設備	B1F 設置空調設備。 B2F、B3F、B4F 設置吊隱式除濕機。

三、二樓以上梯廳、排煙室

項目	內容
地坪	採用地磚搭配飾材整體設計。
牆面	採用壁磚搭配飾材整體設計。
平頂	整體設計之天花板。

四．其他公共空間

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
公共樓梯間	地磚	水泥漆 (得利、虹牌、青葉)		金屬扶手及欄杆
	照明採自動感應燈具，以節省電源。			
機房	地磚	水泥漆(得利、虹牌、青葉)		
停車場空間 (B1F)	車道磚地坪	水泥漆(得利、虹牌、青葉)		
停車場空間	epoxy 地坪	水泥漆(得利、虹牌、青葉)		
屋頂平台	屋頂設緊急對講機，與管理櫃台連線。			
地下室	設置垃圾冷藏空間。			

參、各戶建材設備

一．門窗

空間位置	內容
玄關大門	各戶玄關門採用符合建築技術規定之防火要求，並搭配電子鎖(維夫拉克、耶魯、Dormakaba 品牌)。
外牆門窗	外牆門窗採用 YKK、不二太天、三協、TOSTEM 氣密式隔音窗及紗窗。 2F 以上立面採用 LOW-E 節能複層玻璃(三合一通風門、公設區除外)。
工作陽台門	採用 YKK、不二太天、三協、TOSTEM 通風門(清玻璃)。
臥室門	採用實心木門並附水平鎖及門止。
浴室門	採用實心木門附透氣百葉，並搭配水平門鎖。

二．室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客餐廳	符合法規之隔音材 +80*80 cm地磚	乳膠漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)	採批土噴漆處理 (得利、虹牌、青葉)
臥室	超耐磨 降音木地板	乳膠漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)	採批土噴漆處理 (得利、虹牌、青葉)
廚房	符合法規之隔音材 +30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉)
主浴	30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉)
公浴	30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉)
淋浴間	地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉)
陽台	地磚	依外牆整體設計	採金屬天花板
工作陽台	地磚	依外牆整體設計	採鋁格柵金屬天花 附曬衣架
室內隔間牆	輕質隔間牆		

三．一般零售業裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
一般零售業	石材	乳膠漆 (得利、虹牌、青葉、立邦)	採批土噴漆處理 (得利、虹牌、青葉)
一般零售業 廁所	30*60 cm地磚	30*60 cm壁磚	矽酸鈣板加防霉漆 (得利、虹牌、青葉)
工作陽台	地磚	依外牆整體設計	採鋁格柵金屬天花
室內隔間牆	輕質隔間牆		

四．衛浴設備

空間名稱	面盆、龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	其他
主浴	整體設計搭配進口面盆及搭配 Duravit、HANSGRÖHE、V&B、GROHE、AXOR 品牌銅器	TOTO 、LAUFEN、Duravit、V&B 品牌單體免治馬桶	壓克力浴缸	淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇
公浴	整體設計搭配進口面盆及搭配 Duravit、HANSGRÖHE、V&B、GROHE 品牌銅器	TOTO 、LAUFEN、Duravit、V&B 品牌馬桶	—	淋浴專用拉門，搭配蓮蓬頭並附升降滑桿	四合一暖風扇
一般零售業 廁所	進口面盆及搭配 Duravit、HANSGRÖHE、V&B、GROHE 品牌銅器	TOTO 、LAUFEN、Duravit、V&B 品牌馬桶	—	—	排風扇

五・廚房設備

設備名稱	內容
廚具	採用原裝進口廚具 SieMatic、Bulthaup、Arclinea 品牌廚具。
	人造石檯面搭不銹鋼大單槽及伸縮單槍龍頭。
家電	採用林內 Rinnai IH 爐、林內 Rinnai 倒 T 型排油煙機、BOSCH 洗碗機。
	設置電冰箱專用插座。
上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。	

六・空調設備

設備名稱	內容
空調設備	1. 各戶獨立空調系統，統一規劃並贈送大金或日立或三菱或 PANASONIC 品牌冷暖變頻室外機。
	2. 各戶設置全熱交換器，搭配高效率過濾 PM2.5 淨化設備，二次風管及出風口由買方自行施作。

肆、綜合設備及安全管理系統

一・停車場設備

項目	內容
停車場	停車場車道淨高 2.1M。
	汽車道採用辨識系統管制(e-tag 或車牌辨識)，進出設置 LED 燈號管制、反射鏡及標示指示。
	地下室裝設一氧化碳濃度偵測，並連動進、排風機自動換氣。
	停車場各層設置緊急求救鈕及自動監視(CCTV)裝置，與管理中心連線。
	汽車車道出入口設置紅綠燈管制。
	專有車位規劃電動汽車充電樁專用配電系統，方便客戶日後自行架設引接使用。

二・電梯設備

項目	內容
廠牌規格	台灣三菱、日立永大、崇友、富士達廠牌。
載客量/速度	客梯：採用速度 150M/MIN，15 人份。 無障礙兼緊急昇降梯：採用速度 150M/MIN，17 人份。
梯廂內裝	整體設計。
功能	車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、防止戲謔功能、地震檢知裝置、緊急對講機、紅外線雙側安全門邊、能源回饋裝置、冷氣空調及紫外線殺菌燈。。

三．自動化系統

項目	內容
室內自動保全系統	每戶室內裝設彩色螢幕對講機，內建緊急求救及對講、防盜保全功能。
	主浴室設緊急求救鈕，遇有狀況或需救援時，可按下緊急壓扣開關求救。
	各住戶大門加裝磁簧感應器。
電力及緊急發電系統	大樓自備緊急發電機，停電時可自動提供電梯、保全、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防公共用電。
	專有戶客廳、主臥及廚房冰箱各一處設置緊急電源插座。
公共區域之給排水監視系統	地下室蓄水池、屋頂水箱水位高低限預警監視。
	自來水蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

四．綜合設備

項目	內容
電話、電視設備	屋頂統一裝置 DTV 共同天線系統。
	每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	各房間、客廳預留電話、電視出線口。
資訊網路系統	統一裝置 FTTH 光纖網路（寬頻網路外線由住戶自行申請）。
	每戶客廳、房間預留寬頻網路出線口。
	停車場及 15~22F 梯廳及電梯車廂設置行動電話強波器。
	1F、22F、R1F 室內公設區域及地下各層停車場設置無線發射器及配線，供無線上網使用。
電器設備	公共開關箱內裝置正字標誌無熔絲開關。
	各戶採單相三線式 110V/220V，1F 店舖採用三相四線 220V/380V；獨立電錶集中設置。
	各戶配線選用太平洋、華新麗華、宏泰、大亞品牌電線電纜。
	各戶室內照明：採用 panasonic 夜間螢光燈顯示開關。
	各戶裝置士林、東元、台芝、三菱品牌無熔絲開關及漏電斷路器。
	各戶插座一律採用接地型插座。
	各戶主浴、次浴、公浴留電器插座、採漏電斷路開關。
	2F 以上各戶工作陽台規劃有洗衣機專用插座。

給排水設備	給水系統：採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。
	各戶給水管水平部分採用明管配置。冷熱水管使用不鏽鋼披覆管。
	各戶給水均於陽台內設止水總開關。
	地下層設 FRP 蓄水池，前端設雜質過濾系統，經泵浦送至屋頂 FRP 水箱，並設淨水設備
	污廢水處理均依環保規定排入公共衛生下水道或地下室設置污水處理設備。
	2F 以上各戶統一規劃並贈送熱泵熱水器，供應全戶熱水使用。
	污廢水排水系統：3F 以上採用同層排水，並引用特殊單立管排水系統。

五．消防設備

項目	內容
消防安全設備	依消防法規設置「全棟自動撒水頭」、「地下室停車空間自動撒水」、「室內消防栓箱」、「火警自動警報」、「緊急廣播」、「安全標示」等系統設施。

伍、特約事項

- 一、本案建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質應按建材設備表範圍，如有未盡事宜，買方同意得由賣方考量整體規劃選定。
- 二、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或部分差異。上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 三、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。
- 四、電梯設備賣方依前述品牌擇一統一規劃及購置。

附件(十二) 工程變更確認特約條款

- 一、買方辦理本工程變更確認，僅以一次為限，並應依賣方通知變更設計期限內辦理。
- 二、買方辦理本工程變更圖說、建材選色選料表資料簽認完成後，本次客變變更作業即完成。
- 三、客變變更作業完成後，賣方核算客變後追加減帳，供買方確認及支付款項。
- 四、買方若在變更設計期限截止後，或買方已簽認圖說、建材選色選料表資料後再提出變更工程項目，須先徵得賣方同意且不影響本工地採購作業及工程施工進度，其辦理方式如下：
 1. 若於圖說、建材選色選料表資料簽認完成後辦理者，買方應支付相關資料製作費用 3 萬元(含稅)。
 2. 未達買方所購之樓層(RC)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 10%+變更追減帳金額之 10%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。
 3. 已達買方所購之樓層(RC)結構體完成時提出變更者(不得涉及穿樑開口變更)，酌收 3 萬元及變更追加帳金額之 20%+變更追減帳金額之 20%，做為此次變更之圖說製作及管理費用。若修改隔間涉及管線移位時，一律以明管施作，並不得影響結構外牆及樓地板。
 4. 前述 2、3 項說明有關追加帳及追減帳之圖說製作及管理費係採分開計算收取。
- 五、可變更工程項目如下：
 1. 室內隔間與設備部分：(1)室內隔間變動、門框、門扇移位(水區、管道間、機電設備空間除外)。(2)插座、開關增減。(3)給排水配管增減(2 樓限水區範圍，3 樓以上為水區及複層版範圍，如水龍頭)。
 2. 買方可選項目限(1)室內地坪。(2)浴室及廚房磁磚之顏色。以上皆以賣方提供之樣品為範圍。
- 六、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認，賣方應計算退還買方該材料之成本價額，於交屋時無息退款，買方應於交屋後自行施工，買方不得要求提供材料，交由賣方代為施工。
- 七、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員繪圖估價後，買方應於賣方通知之期

限內，完成確認手續，並將應繳付之增加款項，依賣方通知送達日起七日內，存入賣方指定之金融機構專戶內，如逾期未確認或未繳款，則由賣方按原設計圖施工，顏色由賣方指定。

立特約人

買 方：

身分證字號：（同主約）

賣 方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日

附件(十三) 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本建物管委會查詢閱覽)，規劃完成後，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。
- 三、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。
- 四、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，裝潢(修)戶應於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。**為符合原建材及結構安全規劃，請以乾式(輕質)隔間牆隔間，不使用灌漿牆或磚塊砌牆。**
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣 100,000 元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任璞真建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經璞真建設股份有限公司認可者，得無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：

(一) 交屋時需辦妥押繳：

1. 裝潢保證金每戶計新台幣 100,000 元整。
2. 環境維護費每戶計新台幣 24,000 元整。
3. 簽具切結書。

憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

(二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。

(三) 搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。

(四) 材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。

(五) 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。

(六) 每日施工時間限於上午 08:00 至 12:00，下午 13:30 至 17:00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。

(七) 施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(八) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。

(九) 搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。

(十) 施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本建物。

(十一) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。

(十二) 進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶

修復及賠償責任。

(十三) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。

(十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十五) 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置**沉砂池**清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。

(十六) 施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。

(十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。

(十八) 進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。

(十九) 裝潢戶須繳納環境維護費，其計算方式為：申報開工日起 120 天內每日 200 元，120 天以上至完工日止每日 500 元，並於交屋時預先一次繳納 120 日，計新台幣 24,000 元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

(二十) 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理心得令其停工，亦可請住戶更換承包商。

八、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

九、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費用。

十、施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

十一、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金。

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
- (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護費及損害公共設施之賠償。

十二、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

附件(十四) 驗屋之約定書

- 一、買方於通知驗收時，得自行或委託第三人陪同辦理房屋驗收。買方委託第三人協助驗屋者，該第三人於驗屋期間應遵守社區、工地及現場安全管理規範，並配合賣方合理之管理措施；其所使用之儀器設備及檢驗方式，不得損及專有部分、共有部分、公共設施或造成建物毀損。
- 二、本房屋之驗屋須以非破壞性方式檢測，並依據本買賣契約約定、核准建築圖說、建材設備表、建築相關法令查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷及一般住宅工程施工慣例綜合判斷；如有施工瑕疵、設備功能異常、滲漏水或其他影響正常居住使用情形經修補仍無法達通常使用、美觀效果或影響安全者，賣方應依約辦理更換或改善。
- 三、房屋驗收方式、項目、標準及規範
 - (一) 各建材(如天花板、石材、磁磚等外飾材、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之；如經修補後仍影響使用功能、安全或整體外觀品質者，賣方仍應負改善責任。
 - (二) 浴廁、廚房及陽台天花板上方樓板，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。
 - (三) 浴室及陽台地磚(含露臺)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，買方不得要求變更洩水坡度，若實際有排水不良、逆坡或已有積水情形，賣方應負改善責任。
 - (四) 全棟磁磚、木地板及石材之分割計劃及貼法等均依工程慣例施作。
 - (五) 牆面泥作因所處地區濕度不同，如有滲漏水、異常潮濕、壁癌或其他影響正常使用情形，賣方應依約修繕改善。
 - (六) 淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，應依正常淋浴使用情境進行測試，不宜以高壓或非正常淋浴使用方式檢測，如有止水功能不足、滲漏等情形，賣方應依約處理改善。
 - (七) 其它未約定項目之驗收標準，雙方同意依本買賣契約約定、相關建築

法令、核准圖說、建材設備表及一般住宅施工慣例認定之。

四、爭議處理

- (一) 因本約所生或與本約有關之爭議，雙方應先本誠信原則協商處理，該爭議協商不成者，雙方得向鄉鎮市區調解委員會申請調解或向房地所在地主管機關申請消費爭議申訴或調解，或提交「中華民國仲裁協會」；依中華民國仲裁法及該協會之仲裁規則解決之。仲裁費用由聲請人預為繳納，等仲裁庭作成判斷再依判斷主文計算負擔比例或依法向有管轄權之法院提起訴訟。
- (二) 仲裁地為房地所在地。
- (三) 仲裁之場所，得為鄉鎮區公所設置之調解委員會辦公場域。

立約定書人

買方：

身分證字號：（同主約）

賣方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

附件(十五) 個資權利義務說明

- 一、「個人資料」係指任何與本合約相關而由買方所提供之下列資訊：(一)得識別或得使用於識別、聯絡、或找出該資訊所屬個人之資訊，或(二)得從中推知個人身分或聯絡資訊之資訊。本合約所稱「個人資料」之定義及範圍，悉依個人資料保護法之規定。
- 二、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。維護「個人資料」之安全性、完整性、正確性，並確保前開資訊利用之合目的性。如個人資料保護法或相關法令有變更者，雙方同意隨時配合調整及因應，包括但不限於修改本合約之內容。
- 三、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。
- 四、賣方於蒐集「個人資料」時，業已依照個人資料保護法及其施行細則之相關規定，採取相關必要措施，使「個人資料」所屬之買方充分理解及同意賣方得將「個人資料」，基於本契約約定之方式(包括但不限於因預售屋買賣履約保證機制而須提供「個人資料」給受託機構等之情形)，以及本契約售後提供服務或日後賣方有新案推出(或與第三人共同推出)而行銷(或共同行銷)等目的，予以利用。
- 五、買方得自由選擇提供個人資料，如不同意賣方為前款行銷之利用，對買方在本契約下之權益不受影響。
- 六、買方就其個人資料，得向賣方請求(一)查詢或閱覽；(二)製給複製本；(三)補充或更正；(四)停止蒐集、處理或利用；或(五)刪除。
- 七、賣方應採取合理措施以保護買方所提供之「個人資料」，避免其遭到未經授權之使用、存取、揭露、更改或銷毀。安全措施應包括存取控制、加密或其他適當方法。
買方同意賣方如因依本合約提供「直接寄送」服務或履行其他合約義務之目的，得使用買方所提供之「個人資料」。

立約定書人

買方：

身分證字號：（同主約）

賣方：璞真建設股份有限公司

統一編號：80293577

中 華 民 國 年 月 日