



合約編號:HE-100024-

新 北 市 新 店 區 建 國 段 都 市 更 新 案
— 合 建 契 約 書 —

合康工程顧問股份有限公司
H&K CONSULTING ENGINEERS CO.,LTD

都更合建契約書

立契約書人： 地主：○○○ (以下簡稱^甲方)，
建方：合康工程顧問股份有限公司 (以下簡稱^乙方)，

茲為合作開發興建房屋事宜 (以下簡稱：本案)，經甲方七日閱覽後雙方同意本都市更新開發案採協議合建，或以權利變換方式進行申請，以達減免稅捐之目的。依誠信原則，訂定共同開發契約書 (以下簡稱：本約)，共同遵守之相關條款如下：

第一條：合建之標的

- (一) 甲方所有座落於新北市新店區建國段70地號等31筆土地及地上所有建物(範圍詳如後附件一地籍參考圖示)，土地持分面積共計○○平方公尺(約合○○坪)(以謄本面積為準)，全部提供于乙方，併同鄰地興建高級住宅大樓，暫定土地面積共計4,119.47平方公尺(約合1,246.14坪)(以謄本面積為準)(以下簡稱：本基地)，由乙方出資依本約建材表(如附件三)所示興建地上二十三層地下四層之鋼骨鋼筋混凝土(SRC)高級住宅大樓(建物樓層數及結構方式以建造執照核准圖說為準)。
- (二) 乙方提供資金、建築技術管理、材料等於本基地上興建高級住宅大樓，並由乙方與閻康聯合建築師事務所聯合規劃，委請建築師設計並擔任本案之監造人，按建築及都市更新相關法規所定最大可建樓地板面積，向新北市政府申請興建大樓，其詳細設計圖悉依更新事業計畫核定暨新北市政府建管單位核准圖說為準。
- (三) 規劃申請、審議、拆除房屋、房地規劃、建築設計、請領建造及使用執照、建材用料、營造施工及安全責任，均由乙方全權負責，概與甲方無涉。
- (四) 甲方提供其所有之上開土地作為本基地範圍之一部分，本約興建房屋事宜均依現行法令辦理，並同意以乙方為起造人，向新北市政府申請核准，完成本案大樓興建。若法令變更而有受限制時，乙方得依變更後之法令辦理。

第二條：契約之生效條件及解除條件

本約自簽訂日起生效，乙方應於民國109年6月30日前完成事業計畫公展報核申請；並以權利變換發布實施後6個月內為建照取得日，逾期本契約失其效力。

第三條：合建辦理方式

- (一) 甲、乙雙方同意本案依據現行技術規則及相關法令規定辦理。
- (二) 甲方應於本約第九條啟動後十五日內將本案之權利證明文件、身份證明文件(影本)等必要文件交付信託銀行，完成土地及建物過戶信託程序(信託銀行由乙方指定之)。爾後若為履行本約而需甲方提出相關證件書類、簽章或親自出面處理時，甲方應無條件配合辦理，不得推辭拖延。
- (三) 乙方負責承建本大樓，非經甲方同意，不得將第一條合建權益移轉給第三者，如乙方擅自將第一條合建權益移轉給第三者，視同乙方違約，甲方得依雙方與信託銀行所訂契約相關內容，要求受託人逕為接管本案基地及乙方已完成之建物，乙方不得異議。

(四) 本基地自更新事業計畫核定或權利變換發布實施日或乙方書面通知搬遷起二個月內，甲方應將土地及其地上物騰空搬離點交予乙方。

第四條：房地分配

雙方同意房屋分配，以現行法令規定計算，依甲方提供土地之可建樓地板面積為分配基準，乙方按新北市建築及相關法令規定，爭取本基地最大可開發容積，且乙方同意甲方計算可分配所分得之最大權利面積（以下簡稱：應分配面積），一樓 \square 平方公尺（ $\square\square$ 坪）、其他樓層住宅 $\square\square$ 平方公尺（ $\square\square$ 坪）（即銷售坪；內含陽台、平台等附屬建物及包含例如梯間、機械房、屋突等在內之所有公共設施（公設比為 $33\%\pm 1\%$ ）；且均依選配及權狀登記為準）、車位每選配達一戶者乙席、租金補貼一樓新台幣 800 元/坪、二樓以上新台幣 500 元/坪（至使用執照取得止-約 42 個月）、違章補貼棚架頂蓋無側牆新台幣 8,000 元/坪；棚架頂蓋有側牆新台幣 15,000 元/坪；RC 頂蓋側牆磚造新台幣 30,000 元/坪，實際面積以測量技師簽證為準（乙次/暫不計入）；其餘均歸乙方所有。乙方同意支付現住戶每戶搬遷費新台幣 50,000 元整（乙次）。

(一) 建物選配方式：

1. 甲方應分配面積，及選配面積價值，皆以【更新後核定之估價值】為依據，實際座落位置同意以權利變換【更新後分配位置申請書】記載為準。選屋時依本案都更合建契約書流水號為選配順序。
2. 甲方選取本建案建物之實際樓層及區位，應以原有樓層及區位為原則，若甲方與相鄰地主依原有樓層及區位選配而有不足分配者，應分配至原樓層之上一樓層及相對區位選配，選屋如有重覆且經協調仍重複時，同意以抽籤方式決定之。
3. 甲乙雙方同意以本建案建築執照暨事業計畫實際核准之面積辦理，甲方應依本條房地分配價值方式實際選屋，如實際選屋後面積不足或多餘時，甲乙雙方皆須依乙方第一次公開銷售價之 95% 互為找補。
4. 甲乙雙方同意本建案地上層及地下層以水平方式選配建物及車位，即地上層建物甲方與相鄰地主由壹樓往上選得應分配部分（一樓店舖由重建前一樓店舖持有者優先選配之，未得選配一樓之地主，待其他所有地主選配完成後，再行由上一樓層選配之），乙方由頂樓往下分得應分配部分；地下層車位甲方與相鄰地主由底層往上選得應分配部分，乙方由地下層頂層往下分得應分配部分。
5. 土地：雙方同意依選得房屋主建物之建物面積比例，依照土地登記法規及相關法律之規定辦理土地持分登記。

(二) 乙方於完工交屋後，起造人應依「公寓大廈管理條例」第十八條第一項第一款及「公寓大廈管理條例施行細則」第六條規定，提撥本案更新後大樓之公共管理基金，交由未來所成立之「公寓大廈管理委員會」指定銀行帳戶，管理應用。

(三) 本合作開發之房屋不論權屬何人，一樓空地（包括公共設施、中庭花園及其他約定地區）及屋頂（包括公共設施）均依法使用管理。惟屋頂如經決議為公共使用，頂樓有漏水事宜必須由大樓全體住戶共同負擔維修費用。

(四) 甲方依本條第一項取得之房地及相關補貼費用，已包含本案都市更新事業

權利變換計畫及容積移轉等應取得之全部權利（含合法建物拆遷、補償及安置費），於本計畫執行過程中，甲方不得再向乙方請求與本案相關之其他權利。如乙方為處理本基地之相關權利，需由甲方協同處理或簽章時，甲方應無條件配合乙方辦理，且絕不藉故拖延。

- (五) 甲方不得以願意支付權利變換之共同負擔費用為由，要求以共同負擔費用向乙方交換房屋或車位，違者以違約論處。
- (六) 雙方同意使用執照取得後於通知接管交屋時七日內繳納或領取差額價金，甲方倘逾期未繳清差額價金，乙方有權於權利變換產權登記時，於甲方之產權註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣。
- (七) 甲方選配位置以舊有位置原順序為原則，甲方選配一樓面積不足其應分配面積時，以分配後剩餘應分配面積之價值（依據本案核定發佈之權利變換計畫該一樓單價計算），轉換選配二樓以上標的之同價值樓地板面積或售予乙方。

第五條：產權登記與移轉

- (一) 雙方議定申請建造執照時，以乙方為實施者起造人名義申請建造執照。
- (二) 雙方同意辦理房地所有權移轉登記時，以政府機關之房屋評定價格及土地公告現值作為申報價格。

第六條：稅費負擔

- (一) 本案開發之相關稅費負擔均依相關法令規定辦理。
- (二) 甲方依本約提供開發興建之土地，其地價稅，在本基地大樓土地合併過戶完成前由甲方負擔，過戶完成後，甲、乙雙方均按各自持分，依都市更新租稅獎勵條款各自負擔。
- (三) 本約甲方所有上開土地買賣時，在本基地大樓合併過戶完成前，已增值之土地增值稅由甲方負擔，合併過戶完成後由甲、乙方各自負擔。雙方同意於前述土地增值稅單核發時再行計算前後稅額，並各自負擔繳納之。
- (四) 雙方同意依合建土地及房屋等值互換原則，依營業稅法等相關法令規定互給收款憑據，並各自負擔相關之稅捐（甲方應開立土地價款收據交付乙方，乙方開立房屋價款之發票予甲方，5%營業稅由甲方負擔），雙方找補亦同。
- (五) 有關本基地大樓營造工程上所發生之稅費、綜合工程保險等費用概由乙方負責。
- (六) 本案合作建築房屋完成，於辦理產權登記時所需之一切稅捐及費用，由甲、乙雙方按各自所分配之房屋標的各自負擔。
- (七) 房屋稅於本案完工取得使用執照後，由各建物所有權登記名義人自行負擔。
原地上物信託後至地上物拆除前之房屋稅仍應由甲方負擔。

第七條：房屋接管驗收約定

- (一) 自本約合建房屋興建完成取得使用執照、接通水、電後乙方須以書面通知甲方，於三十日內辦理房屋標的之驗收接管手續，甲方逾期未辦理房屋驗收時，乙方得視為甲方已完成驗收。（交屋驗收時甲方針對室內缺失以一次提出為

限，乙方應於與甲方所協調時間內完成改善，並於改善後通知甲方完成驗收接管手續）相關公共設施部分（如公共門廳、庭園景觀等）為領得使照後之後續工程，甲方同意於乙方完成交屋日起三個月內完成。

- (二) 因甲方之故未能於前項期限內辦理房屋接管，或接管後未遷入居住使用，甲方仍應負擔其所分得房屋之水、電、瓦斯費用及管理費。

第八條：地上權、典權、租賃權等及他項權利的處理

- (一) 甲方所提供土地如有出租、繼承、他項權利設定及地上物有任何糾紛或第三人主張權利時，概由甲方於本合建契約生效後於權利變換發布前負責清理，並得由乙方協助辦理，其所需之一切費用由甲方自行負擔。
- (二) 正式合約成立起至契約存續期間，甲方非經乙方之同意不得將土地出租、出售、設定抵押及其他負擔或自行建築或同意他人建築，否則以違約論，應依本約第十三條負賠償責任。
- (三) 乙方簽妥合建契約後，應由乙方申請建築指示線、鑑界、複丈，其費用由乙方負擔。
- (四) 本合約簽訂時，甲方應提供申請**都市更新**、建造執照所需之權利證件及相關資料【拆除同意書】交予乙方向建管機關申請建造執照。
- (五) 甲方應於接獲乙方通知，將所提供土地之房屋及增建之建物，全部騰空點交予乙方授權乙方拆除整地，並應同時備齊所需文件交予乙方配合辦理建物滅失登記。甲方搬遷後房屋內遺留任何文件與物品均視為廢棄物，任由乙方處理，甲方不得以此向乙方請求賠償。

第九條：信託管理

甲方同意更新範圍內所有權人超過 90% 簽約時，將本約合作興建房屋之上開所有土地，信託於乙方指定之受託金融機構。信託合約另訂，並將信託合約與本契約共同執行之。

第十條：開工及完工約定

- (一) 乙方應於建照核准日起六個月內申報開工，並自放勸日起 1200 個工作天內申報完工，全部建築物以使用執照取得視為完工，若因政府法令變更甲、乙雙方應另立條約彼此約束或其他天災地變等人力不可抗力之原因及可歸責於甲方之事由而延誤時，則不在此限。
- (二) 施工期間如發生工地危險損害、鄰損、營造包商發生糾紛等情事，概由乙方負責清理，與甲方無涉。
- (三) 甲方於本大樓工程進行期間內享有監工權。甲方得於申報開工起，隨時自行到工地現場檢視施工品質，但以不妨礙乙方工程之進行及遵循工地安全管理規定為限，如發現乙方有違反契約之事由，足以損害甲方之權益時，甲方得以書面通知乙方召開會議協調之。
- (四) 乙方於本工程完工，交屋予甲方時，會同營造廠另立保固書，裝飾工程保固期間壹年，工程結構則保固期間十五年。在保固期間內免費修繕保固範圍內之工程瑕疵，但因天災地變（地震、強風在結構設計規範內不在此限）、甲方不當使用或正常損耗者，則不在此限。

(五) 乙方同意依甲方需要作適當規劃隔間，在不影響安全結構及建築法規及整體建照及甲、乙方權益允許範圍內，於更新事業計畫或**權利變換發布日**起三個月內辦理變更設計，及追加減工程，嗣後不得再行要求辦理前述手續。在本案通知交屋前，非經乙方書面同意，甲方不得自行遷入或招攬工人入內裝修，如因此造成工地糾紛或其他損害，應由甲方負損害賠償責任。

第十一條：契約效力

- (一) 本契約之權利義務對雙方之繼受人或繼承人具同等拘束力。
- (二) 本契約有效存續期間至完成房屋接管並辦妥產權登記日止。
- (三) 本約附件視為本約一部分，與本約具有同等效力，甲、乙雙方應共同遵守。

第十二條：銷售約定

甲方同意於乙方銷售其分配之房地期間，甲方分得之房屋若欲銷售時應徵得乙方同意且不得低於乙方於同樓層所訂之銷售價格。

第十三條：違約罰則

如乙方不依約申請建照開工或開工後事實停工達三個月以上視為乙方違約，乙方應無條件放棄一切權利，並由甲方沒收興建之建物及已進場之建材，甲方並得要求受託人依信託契約內容規定，逕為接管本案，乙方不得異議。

1. 除因不可歸責於乙方之事由外，本合建建物乙方未依第十條規定期限內完成所定事項，每逾一日，乙方須按甲方分得房屋部分之法定工程造價，每日萬分之五計罰懲罰性違約金賠償，惟總上限不超過該法定工程造價 10% 為準。
2. 除因不可歸責於甲方之事由外，若甲方違約，經乙方以書面訂定相當期限催告仍不履行，除本約另有訂定外，每逾一日，甲方須按乙方分得房屋部分之法定工程造價，每日萬分之五計罰懲罰性違約金賠償，惟總上限不超過該法定工程造價 10% 為準。惟如因甲方違約，致使乙方工程停工，**保證金遭沒收**，則總上限不受法定工程造價 10% 限制，且應再加計利息及其他地主之損失為準。
3. 無論申請都市更新、拆除執照、建造執照、變更設計、土地建物信託、土地合併等，須由甲、乙方提供證件、出面辦理或用印時，均應無條件隨時配合，不得藉故推諉拖延，且不得要索費用，若造成對方或其他合建地主權益受損時，需負損害賠償責任**(該賠償額度不受本條前項之限制)**。

第十四條：代刻便章及使用授權書

甲方同意由乙方代刻甲方便章乙枚（詳如附件二代刻印章及使用授權書），並由乙方代管，專為辦理建造執照、拆除執照、土地複丈、地號合併、分割、使用執照、水電瓦斯申請與裝錶、建物第一次登記及容移等一切有關本案事項使用，乙方保證絕不做為其他及不良之用途，否則須負民、刑事之法律責任。

第十五條：特約條款

- (一) 甲、乙雙方同意禁止於本案建築外牆加設鐵窗，倘有違反則依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。
- (二) 甲方於驗收接管後十日內應先預繳六個月管理費，存入「公寓大廈管理委員會」指定銀行帳戶，僅供管理委員會管理應用，日後按月扣抵之。

(三) 本案若採綠建築設計申請獎勵，於交屋接管後三年內，甲方之內部裝修各項建材 60%以上須以綠建材（取得綠建材標章之材料）為主，且提供相關裝修資料予乙方。並同意若違反綠建築標章內容，則乙方因申請綠建築獎勵所繳交之保證金，甲方同意依產權比例全額賠償；若因而造成其他所有權人之損失，則依本約第十三條辦理賠償。

第十六條：合意管轄

本約如有爭議時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。本約如有未盡事宜，悉依照法令規章及一般善良風俗社會慣例處理。

第十七條：通知送達

任何一方向對方所為之通知事項，均按本契約所載地址以書面為之，如地址有變更者，則變更一方應以郵局雙掛號信函正式書面通知對方，若對方按原址通知而遭退回時，以第一次投遞日期為送達日期。

第十八條：違約

甲、乙雙方如違反本合建契約任一條款或附件時，視同違約。

第十九條：合約份數

本合建契約正本一式二份，由甲、乙雙方各執一份，乙方執副本一份。

以下內容空白

附件：

- (一) 地籍圖謄本影本
- (二) 代刻印章及使用授權書
- (三) 建材表
- (四) 社區管理規約範本
- (五) 原地上物拆除同意書
- (六) 容積移轉同意書
- (七) 都市更新事業計畫同意書
- (八) 權利變換意願調查表
- (九) 更新後分配位置申請書

立契約書人：

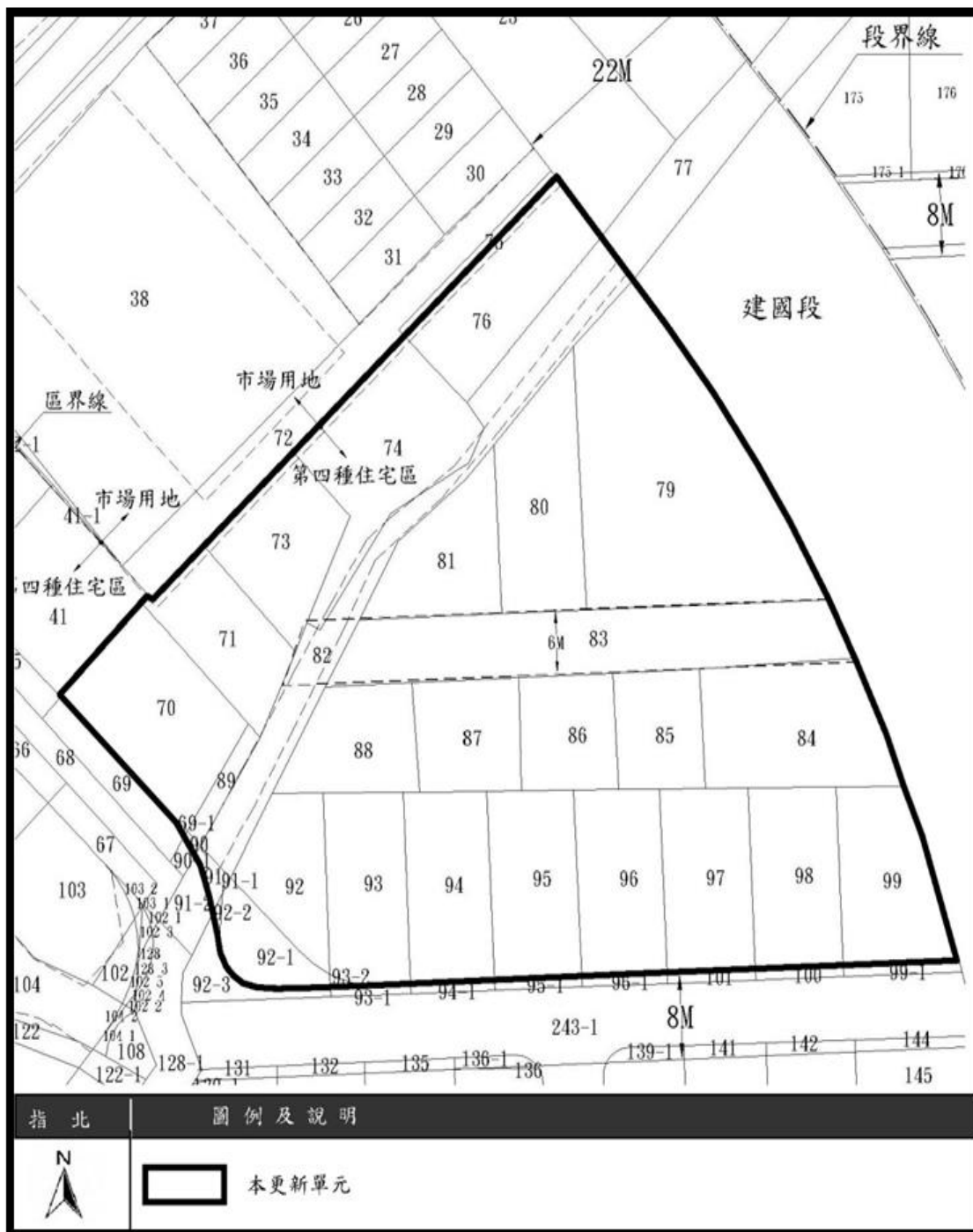
甲 方：
統 一 編 號：
地 址：
電 話：
E-mail：



乙 方：合康工程顧問股份有限公司
負 責 人：陳 秀 嬪
地 址：臺北市中正區仁愛路二段 34 號 12 樓之 3
授權代表人：
統 一 編 號：16297014
電 話：(02) 2358-3378、2358-3211
傳 真：(02) 2358-2600
E-mail :hokanur@hokan.com.tw
Website : <http://hokan.tw/>

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

附件一範圍地籍圖



代刻印章及使用授權書

立授權書人○○○茲因所有座落於新北市新店區建國段 00 地號，土地持分面積○○平方公尺（○○坪）（權利範圍：○分之○）等○筆土地，全部提供于乙方辦理都更合建事宜，特授權代刻本人印章乙枚，由受託人保管負責專供辦理申請、土地合併、拆照(含土地使用權同意)、建照、使照、變更設計(需經甲方同意)、容移、建物總登記、水電、瓦斯申請等事宜，使用後銷毀，不得移作他用，如有任何法律問題，均由受託人負全部責任，特此聲明。

代刻印章印模

立授權書人：
統一編號：
住址：
電話：

受委託書人：合康工程顧問股份有限公司
負責人：陳秀嬪
住址：臺北市中正區仁愛路二段 34 號 12 樓之 3
統一編號：16297014
電話：(02) 2358-3378
傳真：(02) 2358-2600

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

建材設備說明

【建築結構設計】

■ 結構

本大樓經由乙方辦理都市設計，建築設計規劃後，委託整體結構工程由經驗豐富之結構工程技師及專業電腦程式精密分析計算，堅固耐用，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性，均符合適用本區域內政部最新頒佈之建築技術規則與耐震設計規範、CNS 規範之標準。並保證於整體結構使用之混凝土材料不使用海沙，混凝土材料來自國內一級廠出品之 3500PSI~6000PSI 預拌混凝土，鋼筋、鋼骨材料均來自國內一級鋼鐵產品，並且於每層結構施工時檢附混凝土材料無海砂檢驗及前次混凝土強度檢驗證明文件，鋼筋材料亦附強度試驗證明及無輻射鋼筋證明文件。

■ 外觀

- 一、經由乙方負責精心規劃本案建築物之外觀、庭園、燈光及各公共空間之概念設計。
- 二、建物外觀立面採高級(人工、天然)石材搭配藝術山形磚、丁掛磚及抵石子、或是金屬牆板、收飾條等裝飾建材，由建築師依據建築物設計語彙，整體考量，融合細部設計，塑造出整體建築藝術之美。

■ 燈光

為搭配建物外觀、庭院設計之整體感、針對本案有的建築語彙，精心安排各式光源設計，並由管理中心依時段統一控制。(依環保及節約概念使用適當之光源設計)

【公共空間】

■ 公共門廳及梯廳

一、一樓大廳

1. 地坪：由知名室內設計師作整體規劃細部設計，鋪設高級石材搭配藝術地磚或拋光石英磚。
2. 牆面：由知名室內設計師作整體規劃設計，鋪設高級石材，搭配拋光石英磚，或搭配其他高級裝飾防火建材，配色典雅，線條優美，並且配合公共藝術品等創作品。
3. 平頂：複式造型天花板搭配藝術嵌燈與特殊感應光源設計形成尊貴獨特之氣氛。
4. 門廳大門：採用藝術大門，搭配鑲嵌明亮強化玻璃。

二、各層樓電梯廳

1. 地坪：由知名室內設計師作整體規劃設計細部，鋪設高級石材搭配藝術地磚或拋光石英磚。
2. 牆面：由知名室內設計師作整體規劃設計，鋪設高級石材，搭配拋光石英磚，或搭配其他高級裝飾防火建材，配色典雅，線條優美。
3. 平頂：採複式造型天花板搭配牆面造型設計搭配藝術嵌燈與特殊感應光源設計形成尊貴獨特之氣氛。

三、大樓公共樓梯間

1. 地坪及扶手：鋪設高級止滑地磚或 pvc 地板，搭配硬木扶手欄杆或是鍛鐵欄杆。

2. 平頂及牆面：採防霉型水泥漆塗料，並附吸頂式照明燈具。

四、一樓同樓上住宅

■ 電梯設備

本棟大樓電梯採用 MITSUBISHI、YUNGTAY、TOSHIBA...等十五人份以上 (105m/min) 微電腦變頻電梯。另配設攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，電梯啟動採感應讀卡系統，車廂內裝設 CCTV 及指定樓層辨識設定。(電梯至地下停車層)各樓出入口門框加高至 230cm，車廂加高至 250cm)車廂內地坪及車廂牆面內飾高級裝潢建材藝術處理。

■ 給、排水設備

- 一. 自來水經總錶進入地下室蓄水池，於蓄水池內並採自動交替控制揚水泵浦送至頂層不銹鋼雙槽式視水箱，再經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 二. 各戶設自來水獨立止水閥。
- 三. 冷、熱給水管、自來水揚水幹管均採用不銹鋼管材料，污、排水管、雨水管及空調排水幹管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 管，排污管另加連通管做為通氣與防疫功能，並且於屋頂層加裝自然排氣風扇，排除各管道間廢氣。
- 四. 污水系統以政府主管機關核定為準。
- 五. 陽台或是工作陽台依其需求，設置水龍頭及電插座，工作陽台配合空間需求加設洗衣槽及洗衣機水龍頭、洗衣機專用插座、瓦斯熱水器之專用插座。

■ 電器設備

- 一、本大樓採用三向四線 220V/380V 電源，設變壓器供電每戶供應 110V/220V 插座，各戶採獨立電錶集中設置以方便控制及管理。
- 二、各戶採暗管配線，電管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華等廠牌。
- 三、各戶開關採大型面板開關並附夜間指示燈，使用便利美觀大方，每戶設置 110V 及 220V 三孔型接地插座。
- 四、本大樓不設窗型冷氣孔，按各戶預留分離式冷氣管線(主機·出風機·抽排水孔及電源插座)(預留位置，甲方應依第十條第五款變更時提出確切位置圖)。
- 五、各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關及漏電斷電器。
- 六、每戶玄關入口及住宅樓層梯廳照明採自動感應斷電開關，以節省電源

■ 緊急供電設備

地下室設置自動發電機，以便停電時供應緊急電源及電梯、消防、保全、停車場入口捲門及柵欄、地下室停車場照明、監控設備、梯間緊急照明、送排風機、揚水泵、污水泵等設備。(電力供應優先順序及排它切換裝置，由建商自行設計考量)

■ 網際網路、電話、電視設備

- 一、大樓屋頂統一建制 UHF/VHF 之社區共同天線系統及 CATV(第四台)配線。
- 二、各戶設置二組電話系統線路，每戶客、餐廳、各臥室均設置電話、電視出線口。店面部份應另行預留擴增管路。
- 三、為提高本大樓生活品質，規畫 FTTH 現代數位光纖系統到戶之數位家庭。本大樓統一佈置預留內部網際網路管線設備，對外各戶可透過自備之電腦即可申請連

接網際網路（電信業者之設置費及網路傳輸使用費用由使用者負擔）。

■ 保全、門禁及管理系統

- 一、社區入口大門及車輛出入口規劃警衛管理中心、由警衛人員掌握門禁管制。
- 二、採一卡通用之多重管制感應門禁系統，社區入口、各棟一樓門廳入口及地下室梯廳入口均設感應讀卡設備。
- 三、地下停車場出入口或死角、各棟一樓門廳、地下室停車場出入口、電梯車廂內之公共區域，設置監視攝影機，24 小時錄影監視。
- 四、設中央安全管理連線主機系統，並設置彩色分割監視螢幕、錄放影機及廣播主機。任何訊息皆可快速傳至管理中心立即處理。
- 五、屋頂及地下室梯廳入口特設緊急對講機與緊急求救按鈕，可直接與管理中心連線。
- 六、各戶大門設有門鈴對講機，對外門設磁簧開關，以確保住家安全。
- 七、於客廳設置保全型對講主機，可與管理中心連線，外出可設定連結瓦斯偵測、門磁簧開關、並與管理中心警報盤連線。
- 八、另於主臥室加設緊急壓扣求救按鈕。

■ 消防安全設備

- 一、依消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、管理中心設火警受信總機及廣播系統，可監視各樓層之狀況，緊急狀況可以廣播疏散。各樓層梯間設有安全門燈、緊急照明及 ABC 乾粉滅火器。
- 二、二樓以上排煙室均採自然通風並附電動排煙窗啟閉設備；地下停車場加設泡沫灑水設備及警報器等安全裝置。
- 三、各戶設置差動式感知器；廚房設置定溫式感知器；電梯廳設置偵煙式感應器，確保居家安全。
- 四、以上消防設備依主管機關核定為準。

■ 天然瓦斯設備：

外部配管線材設計施工由乙方代為申請，甲、乙雙方各自負擔管線施工費用，內部裝錶、遮斷閥等費用由甲方負擔。

■ 停車場管制系統：

- 一、停車場入口採造型柵欄搭配遙控金屬捲門，並由社區保全警衛 24 小時管制。
- 二、地下室停車場地坪整體粉光後塗刷 EPOXY、等同級塗料，牆面停車警示標線，並設置定時自動換氣設備及自然通風系統及統一照明。
- 三、地下室停車場設緩衝帶及交通號誌，停車場內附設方向指標、反光鏡、防撞條、車道感應器及警示器。

■ 屋頂：

- 一、屋頂底層塗刷彈性防水材料或是高分子防水材料處理，上鋪隔熱層。
- 二、於屋突裝設避雷針與航空障礙燈。

各戶建材設備

■ 門窗

- 一、窗戶採用錦鋹、中華、山仁、正新等知名品牌之隔音氣密鋁門窗，具有防颱、防水及隔音之效果，並附明亮節能強化玻璃、並附加紗窗與防墜配件。
- 二、各戶玄關大門採用高級精緻氣密門框加防爆門，搭配高級防盜大門鎖。
- 三、室內各臥房門採用實木門扇，搭配高級水平鎖。
- 四、浴室門採實心木門扇加百葉，搭配高級水平鎖及門檻。
- 五、廚房內門採開放式處理，外加門檻及防火門框(高樓層適用)收邊，通往陽台外門採中華、錦鋹、山仁、正新等知名品牌隔音氣密三合一落地式鋁窗或外推式鋁門。

■ 室內地坪：

- 一、外玄關採用高級石材或石英磚整體規劃設計，並且搭配客、餐廳地坪鋪設高級石英磚，各臥室地坪鋪設高級石英磚。
- 二、廚房鋪設石英地磚。陽台鋪設高級止滑磚。

■ 牆面：

- 一、客、餐廳、臥室及空調機房：牆面水泥粉光後採用水泥漆塗料噴塗底層後，交給使用戶自行裝潢施工。
- 二、浴室搭配衛浴設備做整體規劃設計採用石英磚或是版岩磚或是馬賽克小口磚或是高級石材。廚房配合整體廚具設備於周邊貼石英磚。

■ 室內平頂：

- 一、客、餐廳、臥室平頂裝設消防撒水管線留出後，交給使用戶自行裝潢造型天花板。

■ 廚房設備：

依其廚房型式整體規劃知名品牌整體抬面式高級廚具，其設備包括雙口電陶爐或三口瓦斯爐台、洗濯台、調理台、排油煙機、吊廚、烘碗機等，附加冷熱水龍頭及另設冰箱、電鍋及微波爐、烤箱、果汁機等專用插座。

■ 衛浴設備：

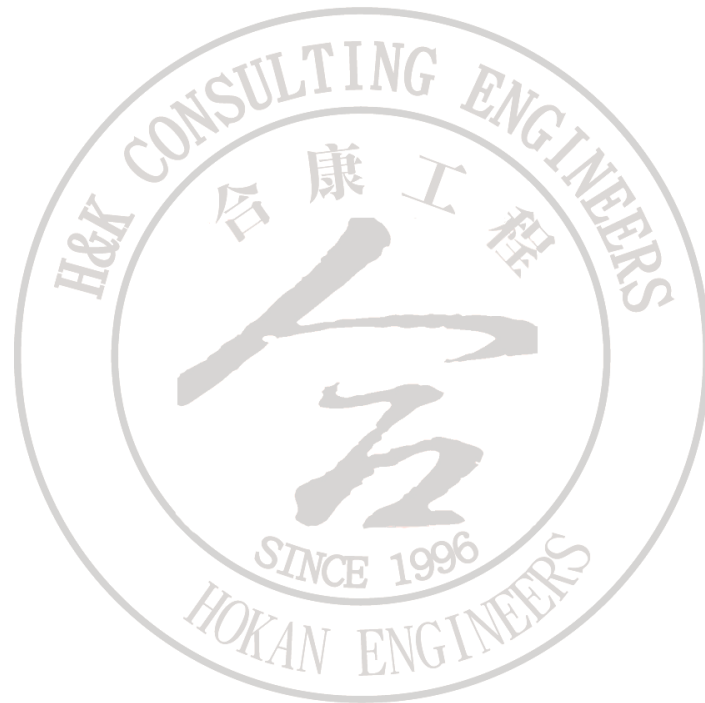
由知名室內設計師整體規劃設計後採用 TOTO 或 HAFRO、GESSI、LAUFEN、和成、凱撒等高級名牌衛浴設備，檯面式洗臉盆、節能省水馬桶，並設置淋浴間，加裝淋浴玻璃門及恆溫式冷熱混合蓮蓬頭或花灑式淋浴柱，並加附大型明鏡，毛巾架、掛衣鉤，紙巾架及專用插座等設備，住宅衛浴為乾濕分離式浴室，衛浴間天花板採用藝術 PVC 天花板搭配乾濕分離抽排風機組或地暖。

■ 特約事項：

- 一、本公司為維護整體建築物之精緻藝術格調，保有各向立面、公共設施、地下室、庭園等類似形式、設計之修改權，但以不損及購買者之權益為原則。
- 二、以上建材及設備，本公司基於下列情形得更換同等級品或更高級品：
 1. 因市場供應失調，法令禁止使用或停止進口時。
 2. 指定之建材及設備若為單一品牌，如於施工時有停產或缺貨情事時。
 3. 為提升大樓整體質感，提高居住品質及設備功能或考量各項建材、設備之搭配協調時。
- 三、為確保建物各向立面之整體美觀，住戶須同意切結不任意變更外觀、自行裝設

鐵窗或其他類似之行為。

四、各項建材設備之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。



住戶管理規約

(目的)

第一條：本住戶管理公約（以下簡稱本公約）係為維護本社區之建築外觀設備，確保住戶安全、改善環境衛生、提昇生活品質以及啟發住戶守望相助，增進本社區之安寧而定。

(管理服務中心及管理委員會之設立)

第二條：本社區為推行本公約，設立[管理服務中心](以下簡稱本中心)，自交屋日起由建方或其指定人輔導代管本中心三個月，三個月後移交各住戶自選之管理委員會接管之。

第三條：本社區管理委員會為住戶事務管理之最高權責機構，由全體住戶共同推選數位管理委員組成，委員之任期為壹年，會中之決議須經貳分之壹以上委員出席及出席委員貳分之壹以上同意訂定之。

第四條：管理服務中心之代表人為主任委員，在建方輔導或其指定人代管時由建方指定；住戶自行管理時由管理委員互選，對外代表本社區之全體住戶。

第五條：本中心職員得視實際之需要，酌請聘僱總幹事、管理委員、水電技工，服務員等若干名，並得視需要增減之。

(服務範圍)

第六條：本中心之服務範圍如下：

- 一、公共建物(包括屋頂突出物、機械房、水塔、地下水槽，化糞池...等建物)之管理維護事項。
- 二、公共設施(包括管理中心、休閒遊樂設施、中庭花園等)之管理維護事項。
- 三、公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線、發電機、抽水馬達...等設備)之管理維護事項。
- 四、公共環境衛生(包括門廳、樓梯間、電梯間、排水溝、前後道路、垃圾處理等)之清潔事項。
- 五、公共安全之維護(包括門警、防盜、防火、監視、警鈴設備)及本社區非常時之有關單位聯絡事項。
- 六、公共服務事項：包括停水、停電之預告及傳達等。
- 七、管理月費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 八、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

(收費標準)

第七條：本社區住戶應分擔本中心下列費用-

一、經常管理費：

住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔。

管理費用負擔項目：

1. 公共水電費(包括本中心所使用)、電梯及公共建物保養費、機件維護及修理等費用。
 2. 本中心服務人員薪津及管理費用。
 3. 清潔費用之負擔。
 4. 公共設施之維護管理及什費。
- 二、各住戶自用之水電費，各自負擔之；其餘管理費用依使用性質及類別分擔按月繳納。
- 三、臨時分擔費用：
本社區公共設施之大修、更新或增設等所需大宗費用，由全體住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。
- 四、本中心各項管理費用自建方通知辦理交屋手續之日起，不論遷入與否，一律按應分擔額負擔。
- 五、本社區地下各層規劃之汽車、機車停車位係本社區全體住戶持分所有，各住戶不得隔間，堆置物品及設置妨礙防空避難之障礙物，只得為停車使用，其使用方式以本社區住戶租用為原則，並將機車租用之收益做為本社區之管理基金收入。本社區全體住戶均享有機車租用權利，但為維護停車場之正常使用，租用辦法依規定辦理（詳停車場使用管理辦法）。
- 六、各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由住戶於公佈後五日內逕行向本中心繳納，各住戶如有疑問得向本中心查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則視同認可。
- 七、為本中心有效執行管理服務及如期繳納公共水電費等週轉起見，交屋或視同已交屋時，立約人同意依所購房屋總坪數每坪一次預收新臺幣壹佰元正預收六個月作為週轉基金(於交屋之同時由建方統籌收齊後，移交管理委員會)。

(生活公約)

第八條：為維護本社區之安全美觀以及各住戶之安寧健康起見，特定下列事項，各住戶應共同遵守之。

- 一、不得拒付或拖欠應繳之管理費或公共負擔費用，否則管理服務中心得停止其對各項公共設施之使用或水電供應。
- 二、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 三、禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免排泄阻塞。
- 四、除本社區外面懸掛本大樓名稱外，其餘各住戶之門牌均應設於本中心統一裝置之地點，不得任意懸掛招牌或門牌。
- 五、禁止其他足以防礙公共安全、公共安寧、環境衛生、大樓美觀等之行為。
- 六、本社區三樓以上為高格調之純住宅社區，除居住使用外，在本社區內一律不得經營公司、工廠、舞廳、酒家、啤酒屋、指壓、按摩、賓館旅

社，觀光理髮廳、MTV 視聽中心或其他影響鄰居生活安寧與善良風氣之特種營業，否則本社區管委會得逕予制止或報請有關單位處理。

七、凡進入及租賃本社區時應注意事項：

1. 居住於本社區之住戶，應依政府之規定申報戶籍或臨時戶口，並會知管理委員會或服務中心。
2. 為防患所有人之主權被侵佔，凡社區之業主及承租人遷入時，必須提出權狀證明或承租人之租賃契約書始得遷入；遷出時，應通知管理員轉呈委員會確定結清積欠費用後通知遷出，以保障出租人不白之損失。
3. 凡非本社區人員進出社區時必須遵守社區管理員之管理，必要時得與住戶聯繫後始得准予進入，以免非法之徒侵入。

八、本社區所有權人不得將房屋出租予從事不正當職業者，亦不出租當宿舍供超過四人以上不特定員工居住使用，以保持本社區純住家品質之純正。

九、本社區住宅部份之外牆，不得油漆張貼招牌廣告或懸掛圖文，亦不得裝設窗架。或將陽臺推出擴展空間，盆栽植物不得突出陽臺外牆，以免因澆水淋濕行人或墜落發生意外傷害。並不得裝設窗形冷氣。冷氣需依規劃位置放置。

十、一樓營業區之市招，不得妨害本社區整體美觀及行人安全，並需遵照政府有關廣告招牌之懸掛規定，在設置之前須先將設計圖樣、尺寸及位置繪圖送管委會審議，經同意後始得施工，但非營業區三樓以上不得設置任何廣告，凡有出售及招租之廣告均應張貼在公告欄內。

十一、本社區禁止加蓋任何型式之違章建築；室內裝潢整修不得改變樑柱等建築結構、並須遵守本社區[裝潢施工管理辦法]之有關規定。

十二、不得以任何方式佔用公共區域或設施，以維護公共權益。

十三、不得在安全梯、走廊、通道門或其他公共場所與設施、預留空地等處堆置物品或晾曬衣物、停放汽機車。

十四、不得在公共場所內燃燒冥紙、燃放爆竹。

十五、發現盜竊潛入社區內，應即刻通知服務中心報警，並協助作緊急處理，以發揮守望相助精神。

十六、不得攜帶易燃、易爆物品進入本社區。

十七、保持寧靜，不大聲叫罵、爭吵、戲耍，電視音響等音量需控制，清晨及深夜不宜彈琴或演奏各種樂器。

十八、約束年幼子女、不在電梯間、川堂、花園等處騎車、溜滑板、追逐嬉戲、任意塗鴉、攀折花木。

十九、不隨地吐痰或拋棄果皮煙蒂、紙屑。

二十、為維護公共秩序，不得在本社區內聚賭、酗酒。

二十一、不得燃燒發散濃煙與臭味之燃料。

二十二、不得招小販進入社區內，以防雜亂。

二十三、出入本社區注意事項：

本社區一樓大門及中庭車道，除供住戶搬遷、婚喪喜慶及緊急事故等之使用外，運輸、裝潢或修建之工程材料，以及其他用途之車輛一律由地下車道進出，不得經大門駛入中庭。

二十四、搬運物品注意事項：

搬運物品傢俱進出本社區時應謹慎，切誤撞損牆壁、樓、電梯、門扇、天花板、燈飾及其他公共設施、如有損壞須迅速修復或照價賠償。

二十五、出入電梯注意事項：

使用電梯不得超載或攜帶不潔發散異味物品。

二十六、垃圾應以塑膠袋密封，於每日 AM00:00 以前置於公設之垃圾桶內，並隨手扣好桶蓋以免發臭味，已腐爛發惡臭之拋棄物不得投入垃圾桶，應交由清潔人員另行處理。

二十七、不得畜養兇猛動物，如必需飼養寵物，以不妨礙其他住戶為原則，須能籃裝攜行通過公共場所，且禁止繫留室外作為看守門戶之用或任其自由活動隨地便溺。

二十八、移動桌椅或重量較大物品不得拖拉，以免震動聲影響上下層鄰居安寧。

二十九、正面陽臺禁曬衣物及堆置雜物以重觀瞻，房門外禁置鞋類及鞋櫃、雨具等。

三十、不得擅行超負荷用電，否則如因而損壞變壓器或發生安全事故，須負完全責任。

三十一、住戶私有範圍內之消防與撤水系統之管線以及火警警報系統緊急廣播系統等，不得任意更改、拆卸、阻塞，否則如因此危及本社區之安全而產生損害時，除由該住戶負擔賠償外，並須負一切法律責任。

三十二、本社區天臺設有共用電視天線，不得自行另架其他天線，以免造成零亂現象。如有另設其他天線之必要，應報請管理委員會統籌辦理。

三十三、應依管理費收支辦法規定，按時繳納管理費及管理委員會決議應分攤之費用。如房屋出租或出售，新用戶遷入前必須先行繳清管理費及應分攤之費用，否則本會除加收滯納金外，並逕向管轄法院起訴追繳，以維護共有權。

三十四、用戶不得私派管理人員工作，如有必要可向管理委員會洽商協助。

三十五、各住戶凡有違反本公約情事時，除接受管理服務人員隨時勸導迅速改善外，如逾期仍不改善者，依情節之不同以及管理委員會之決議，接受下列相應之處置：

1. 停止一切服務。
2. 停止水電供應。
3. 加收滯納金。
4. 將視其情節報請主管機關或管轄法院依法處理加收滯納金。

三十六、凡未經許可，私自動用公共水電，均視為竊用，予以罰款處分。

三十七、本社區管理中心，對外代表社區處理一切相關事件。

三十八、本公約及管理辦法為本社區管理規則之基本精神，全體住戶均應依規定遵守。

三十九、全體住戶或使用人不遵守本公約所造成之損害，應由所有權人（出租人）負連帶賠償責任。

四十、依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，為公寓大廈之法定共用部分（如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等），應提供社區公共使用，不得為約定專用部分；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四十一、本公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平臺及不屬專有部份之防空避難設備，除應法令規定外，非經規約（含草約）規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

前項規約（含草約）規定或區分所有權人會議之決議，應就得懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。

四十二、因本公約有關事項涉訟時，各住戶同意由臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

立公約人：○○○

身分證統一編號：

承買戶別：

戶籍地址：

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

建築物管理規約

內政部 85.5.27 臺內營字第八五七二七〇〇號函訂定

內政部 92.11.11 臺內營字第 0920090015 號函修正第二條條文

內政部 94.2.23 臺內營字第 0940081581 號令修正

內政部 95.3.21 臺內營字第 0950800996 號令修正第五條、第七條規定，自即日生效。

建築物管理規約

本〇〇〇〇公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權佔有人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權佔有人及住戶。

本公寓大廈之範圍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後，其區劃界限詳如附件一標的物件之圖說。

(一)專有部分：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈法定空地、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，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

三、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理(就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)：

1. 有關懸掛或設置廣告物依公寓大廈管理條例第八條規定辦理。

2. 非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

3. 應符合下列規定：(選此項者，應配合就得懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定)。

四、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有

權人會議決議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。

五、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建，如需裝置窗架時，不得妨礙消防逃生及救災機能，應先經管理委員會同意，並交由建築師統一規劃，方得裝設。

六、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，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有本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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不

予計算。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。

九、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。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，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依本條例第三十四條第一項規定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。

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

十三、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。

十四、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。

第四條 公寓大廈有關檔之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、負責財務管理之委員（以下簡稱財務委員）。
- 四、委員〇〇名。

前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員〇〇名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互推之。
- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。
- 三、委員應以下列方式之一選任：
 - (一)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。
 - (二)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。
- 四、委員之任期，自〇年〇月〇日起至〇年〇月〇日止，為期〇年〇月(至少

一年，至多二年)，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、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。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵佔罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、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本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、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。

八、管理委員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。

第十條 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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但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，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，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。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

第十一條 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。

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。

第十二條 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下列情形之一(請就下列三者勾選其一，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. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十五條 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，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

- 一、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。
- 二、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。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自○年○月○日起至○年○月○日止。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十八條 糾紛之協調程式

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。

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。

第十九條 違反義務之處置規定

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)住戶違反本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)住戶違反本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，應報請主管機關依本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)住戶違反本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)住戶違反本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)住戶違反本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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本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。

第二十條 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，該承租者或使用者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、有關一般零售業招牌廣告物，日後若需設置則依建築法及土管等相關規定辦理。

七、本公寓大廈公告欄設置於○○○。

第二十一條 管理負責人準用規定之事項。

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

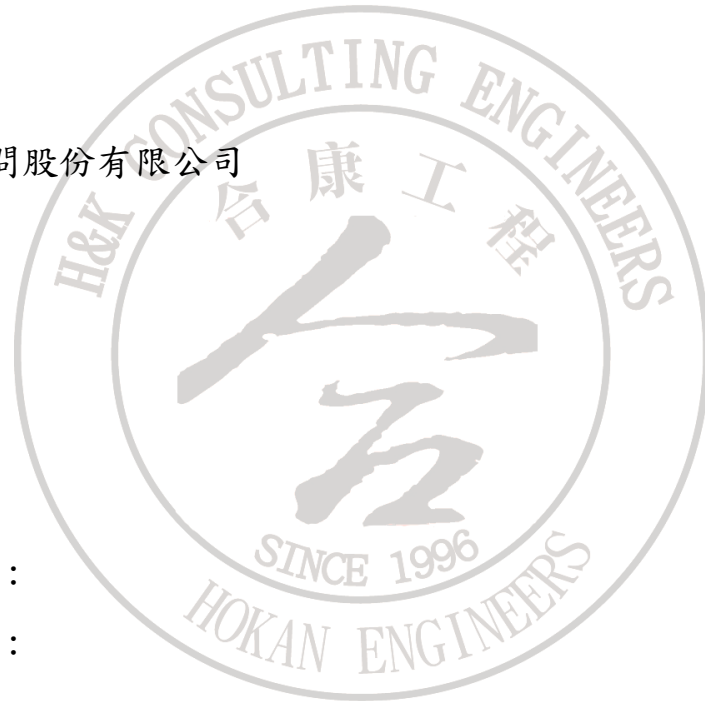
第二十二條 本規約訂立於民國○年○月○日。

地上物拆除同意書

立書人座落於新北市新店區建國段○地號土地上之地上物，門牌為：新北市新店區建國路（街） 段 巷 弄 號 樓，今因與合康工程顧問股份有限公司（下稱建方）簽訂合建契約書，同意交由建方拆除，俾利建築新建物，如發生任何產權或其他糾紛情事，概由本人負責，與建方無涉，恐口無憑，特立此同意書為證。

此致

合康工程顧問股份有限公司



立同意書人：

身分證字號：

住址：

電話：

中 華 民 國 107 年 月 日

容積移轉同意書

茲 同意新北市新店區建國段○地號等○筆土地，合建
範圍內土地實施容積移轉。

立同意書人： (簽名並蓋章)

身份證字號：

聯絡電話：

地址：

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

附件七 事業計畫同意書

擬訂新北市新店區建國段70地號等31筆土地
都市更新事業計畫案同意書

本人 同意下列持有之土地及合法建物參與合康工程顧問股份有限公司擬具之『新北市新店區建國段70地號等31筆土地都市更新事業計畫案』。

一、土地

鄉鎮市區	新店區	新店區		
地段	建國段	建國段		
小段	-	-		
地號				
土地面積(m ²)				
權利範圍	1 / 1	1 / 1		
持分面積(m ²)	0.0000	0.0000		

二、建物

建號				
建物門牌				
基地	地段	惠國段		
	地號			
樓地板面積 (m ²)	主建物面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共同使用	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積(E)		
E=C*D				
權利範圍(F)		1 / 1		
持分面積(m ²) =(A+B+E)*F		0.0000		

立同意書人：

簽署
日期

(簽名並蓋章)

統一編號：

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

■本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於合康工程顧問股份有限公司擬具之『新北市新店區建國段70地號等31筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

附件八 權利變換意願調查表

擬訂新北市新店區建國段70地號等31筆土地都市更新(事業計畫)暨權利變換計畫案					
權利變換意願調查表					
本人 _____ 為新北市新店區建國段70地號等31筆土地都市更新事業範圍內之					
所有權人，產權如下：					
一、土地					
地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
建國段	-			1 / 1	0.0000
建國段	-			1 / 1	0.0000
二、建物					
建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍	1 / 1				
持分面積(m ²)	0.0000				
對於新北市新店區建國段70地號等31筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：					
<input type="checkbox"/> 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋 <input type="checkbox"/> 不願意參與權利變換，擬領取補償金					
所有權人：		<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; display: inline-block;">簽署人印</div> (簽名並蓋章)			
統一編號：		(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)			
聯絡地址：					
聯絡電話：					
中 華 民 國 年 月 日					

附件九 更新後分配位置申請書

擬定新北市新店區建國段70地號等31筆土地
都市更新(事業計畫)暨權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為_____、_____、_____、_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」

為_____、_____、_____、_____等共_____部。

此致 合康工程顧問股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：

簽署
人印

(簽名及蓋章)

統一編號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

— 敦厚 · 誠信 · 樸實 —