

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 (建設公司)	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註						
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章		

附註說明：

1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

「中山晶綻」 房屋暨土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於簽訂前已經買方於中華民國____年____月____日攜回審閱____天以上（契約審閱期間至少五日），並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

買方簽章：

賣方簽章：鴻基再來願股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：鴻基再來願股份有限公司

茲為「中山晶綻」（以下簡稱本社區）房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，（以下簡稱本契約）。

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本社區之廣告宣傳品及其所載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份。

第二條 房地標示及停車位規格：

一、土地坐落

台北市中山區正義段四小段 383、384、385、386 等四筆地號土地，面積共計 205.00 平方公尺（約 62.01 坪），使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「中山晶綻」社區，房屋編號第_____戶第_____樓共計壹戶（以下簡稱本房屋），為台北市政府都市發展局核准 111 年 12 月 5 日建字第 345 號建造執照（詳【附件一】建造執照影本）（詳【附圖一】房屋平面圖）。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車空間為屬：

1. 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車位空間。

2. 地下第二、三層，依建造執照圖編號第1~14號機械式停車設備（非固定式車位）之停車空間車位計__位。
地上第一層，依建造執照圖編號第15號機械式停車設備（固定式車位）之停車空間計壹位。
 3. 該停車位有 無獨立權狀（詳【附圖二】機械停車位平面圖）。
 4. 機械式汽車車位收容車尺寸規格為：
 長度 4.95公尺、寬度(含後照鏡) 2.05 公尺、高度 1.8 公尺、重量 2,200 公斤以內。
 5. 含部分機械升降通道及其他必要空間，每一汽車停車位面積為
 平方公尺(約 坪)。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)。
 6. 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。
- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部分總面積比例之計算方式為：本社區汽車停車空間總面積168.67平方公尺(51.02坪)占共有部分總面積1075.33平方公尺(325.29坪)之比例為15.69%。
- (三) 買方購買之汽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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「中山晶綻」房屋編號第 戶第 樓共計壹戶，其土地持分面積約 平方公尺(約 坪)，應有權利範圍為 /100,000。

計算方式係以專有部分面積 平方公尺(約 坪)占區分所有全部專有部分總面積 平方公尺(約 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(約 坪)，包含：

- (一) 專有部分，面積計 平方公尺(約 坪)。
1. 主建物面積： 平方公尺(約 坪)。

2. 附屬建物陽台面積： 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（坪數面積以平方公尺面積換算後，取小數點第二位以後四捨五入計算為主）。

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：

- (一) 不具獨立權狀之停車空間。
- (二) 地上一層之騎樓、車道、梯廳、電梯廳、客梯兼無障礙電梯、安全梯A(無障礙樓梯)、安全梯B、客貨升降機、客貨升降機機房、機房、機車停車空間。
- (三) 地上二層至十四層之各層客梯兼無障礙電梯、梯廳、安全梯A(無障礙樓梯)、安全梯B。
- (四) 屋頂突出物一至三層之屋頂平台、客梯兼無障礙電梯、電梯廳、安全梯B、緊急發電機室、消防水箱、水箱。
- (五) 地下一層之台電配電場所、公共電表區、電表區、客梯兼無障礙電梯、防空避難室兼機車停車空間、安全梯A(無障礙樓梯)、客貨升降機、全自動停車設備機房。
- (六) 地下二層之水箱、電信室、電梯機坑及客貨升降機機坑。
- (七) 地下三層之消防水池、消防泵浦室、水箱。
- (八) 其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本社區共有部分總面積計約 平方公尺（約 坪）；
專有部分總面積計約 平方公尺（約 坪）。前款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為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍為計算。

第五條 房地面積誤差及價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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），無息於交屋時一次結清。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，解約時賣方應無息返還已繳買賣價款，買方不得再對賣方為任何主張。

第六條 契約總價

房屋土地買賣總價合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。（購置汽車停車位者含車位價款）。

一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。（內含營業稅）

（一）專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2. 附屬建物陽台部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

（二）共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。（內含營業稅）

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瑞興商業銀行股份有限公司信託部執行履約管理。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（詳【附件三】信託證明書影本及【附件三之一】不動產開發信託告知書）。

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，但賣方無法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，買方可持本買賣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，由內政部訂之。

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 付款條件及方式

- (一) 買方應依【附件四】「房屋土地車位買賣分期付款表」之規定付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，以實際完成項目為準，非按表列順序繳納，其每次付款間隔日數應在二十日以上；買方於接獲賣方繳款通知七日內(以郵戳日為送達日)，逕向賣方指定之繳納地點或金融機構專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清，支票之抬頭請依繳款通知之規定開立。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) 買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、任一期款未經全部繳清而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，經送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依本契約第二十四條「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。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共參層，總面積約 平方公尺（約 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積計約 平方公尺（約 坪），及一樓的汽車升降機面積計約 平方公尺（約 坪），共計約 平方公尺（約 坪），由賣方依法令以汽車停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

購買上述汽車停車位者，按買方承購戶別，合併登記於本建物房屋權狀內。未購買停車位之承購戶，已充分認知本契約總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有(持分)部份，對本社區停車位並無處分、使用、收益及管理任何權利。

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。

(1)另依台北市府建造執照附表規定，基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道或妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。

本社區基地範圍內南側鄰長安西路40巷2弄部分法定空地土地面積約 11.54 平方公尺（約 3.49 坪）應留設供公眾通行使用，詳如【附圖三】基地特定事項說明。

(2)本基地基於現況測量時，目前有鄰房建築物侵占本基地西側約1.01平方公尺(約0.31坪)。依建築圖所載，該被占用面積計入容積，但未計入建築面積，賣方交屋時，以現況交付，詳如【附圖三】基地特定事項說明，賣方已於簽約本買賣契約時，充分告知買方了解。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、露台

本社區十四樓A2戶露台，依現行地政法規無法登記，為維護該戶之安全性及私密性，由該戶所有權人按其座落緊鄰區位合於法令無償管理使用，其約定專用範圍詳如【附圖四】所標示。公共設施或露台等依約定由買方專用者，買方應合於法令規定管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水表度數等作業時，買方同意無條件配合並無償提供出入及架設設備。

五、本社區建物法定空地、非屬避難之屋頂平臺、露臺之管理使用，如有約定專用部分，雙方同意悉依【附件五】分管同意書及【附件十二】中山晶綻公寓大廈管理規約為之。

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（詳【附件六】建材設備說明）。
- 二、本社區之公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且賣方保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就公共空間、社區大門、梯廳、樓梯間、電梯間、屋頂平台等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。
- 三、賣方建造本預售屋不得使用含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。
- 四、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、身體及健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、賣方如有違反前述第一、三、四款之情形，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112年09月05日之前開工，民國117年

03月04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、因天災地變等人力不可抗力之事由，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) 賣方如逾前款期間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。賣方如果提前完工時，買方應依本契約第七條及第十四條等相關規定辦理。
- (三) 買方同意台電配電場所、配電盤區、電錶區、緊急發電機室、電信室、消防泵浦室、水箱等相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及汗水等其接通日期仍需配合各該公用事業單位之作業和程序而定。
- (四) 部分公共設施除申請使用執照必須者外，其餘若有需要於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，買方同意該項目賣方不受本條完工期限限制。

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，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。**本案標配之防潮鎖扣地板，符合樓板降噪法規，不得變更及拆除，工程圖面確認特約條款詳【附件七】。**
- 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。如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基礎）。
- 三、工程變更事項須經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起

算 日內提出加減帳，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十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同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。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

- 四、在不影響本契約房屋專有部分權益之前提下，賣方保留變更戶數之權利，但增加之戶數超過本社區原有戶數四分之一以上時，買方得要求解除本約，請求無息返還已付價金。
- 五、本社區建造執照如嗣後經法令變更或主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。如變更設計有重大影響特定房屋專有部分致無法正常使用者，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本契約，請求無息返還已付價金；如影響特定停車空間之停車功能，僅特定停車空間之購買者，得主張解無停車空間之買賣關係，請求無息已付停車空間價款。

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。複驗合格後，買方不得以提出新瑕疵或缺失為由，拒絕支付交屋保留款，亦不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕銀行貸款期款之給付。
- (三) 前項驗收單所載事項經賣方修繕完成後，賣方須以書面通知買方複驗，買方不得拒絕複驗或辦理交屋，若買方不依前項約定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論。
- (四) 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方式處理：

1. 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

(五) 本社區大樓規劃係為無天然瓦斯之配設。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發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。

四、本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，買方同意依【附件八】代刻及使用印章授權書辦理。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，賣方於所有權移轉登記前，通知買方交付最新身分證影本或戶口名簿影本並配合用印，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。

六、買方為外國人者，應為結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、買方為未成年者，應於產權移轉前完成贈與稅申報及完稅程序，如有應繳納之稅費，應由買方自行負擔，與賣方無涉。

第十五條. 通知交屋期限

1. 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、買方繳清所有應付未付款(包含但不限於交屋保留款、延遲利息、滯納金、變更工程所增加之費用)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。
2. 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。
3. 交屋係以本契約第二條所載房屋標的物專有部分為準，其他共有部分不列入交屋範圍（該部分由賣方移交予大廈管理委員會），買方不得以此部分未成為由拒絕辦理驗收及交屋。本契約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時賣方交付土地權狀為土地之點交。
4. 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。
5. 買方非辦妥交屋手續並取得賣方發給之交屋憑證及換領本房屋之鑰匙後，方可遷入使用，不得以任何理由要求先行遷入或進入本契約房屋辦理裝修、搬運擺放物品等使用本契約房屋之行為，如有違反者，賣方得逕行強制拆除或搬離等排除買方占用，如因買方之使用行為造成損害，買方應付損害賠償及全部法律責任。

6. 買方同意於通知之交屋日起三十日後(以現場抄錶度數為準)，不論已否遷入，且不論水電費登記名義人為何，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金由買方負擔。如經賣方催告仍未交屋者，溯自賣方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，買方均應負擔本戶房屋水電及瓦斯基本費。

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(以下簡稱管理人)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。實施檢測之方式如由賣方之包商負責時，則檢測之費用由賣方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理人支付。檢測點交項目資料由賣方準備，實際點交管理人後，應由管理人負責共有部分之管理與維護。

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，結構部份(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，固定建材及設備部份(如門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，**非涉及結構之防水工程保固五年**，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、管委會及住戶仍應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等)費用。
- 三、前述第一款及第二款，因天災、事變或因買方、管委會、使用人等自行變更、裝修施工、怠於安檢或未盡一般注意義務或使用不當之

事由，賣方均不負上述保固及任何法律責任。

- 四、設備使用痕跡無可避免，若有使用或保養上刮傷不在保固範圍內。
- 五、保固期間設備若因自然損耗或其他因素而需維修或更換新品，則原保固起迄日期不因此而變動。
- 六、前述第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

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 仟元整，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部分，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部分，賣方同意依原承諾之利率計算利息，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 日內（不得少於三十日），一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
 - 四、本款第一至三目經賣方同意分期攤還之總金額，買方應提供本契約房地產權辦理第二順位抵押權設定予賣方，並簽訂與分期攤還總金額同額之禁止背書轉讓本票予賣方以供擔保，授權執票人於前述本票上填具到期日或利率，該抵押設定所需費用由買方負擔。

五、本款第一至三目經賣方同意分期攤還之款項，若買方有到期不繳付或開立之期票無法兌現之情形，經賣方以書面催告後仍不履行者，買方之債務已全部到期不履行，賣方即得以買方簽發之本票及抵押權行使權利求償；若買方已繳清前項分期攤還之所有期款，則賣方無條件將本票歸還予買方，並於十四日內將第二順位抵押權塗銷，該塗銷抵押權所需費用由買方負擔。

(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) 銀行貸款程序依下列方式辦理：

(一) 不辦或減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款，買方同意簽訂【附件九】之不辦／減少貸款協議書，並於賣方繳款通知書送達七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳款。為確保買賣雙方權利，買方同意於繳清並兌現全部價款後，賣方始辦理買賣標的產權移轉；買方如有延遲繳款情事，依本契約第八條規定辦理。

(二) 辦理貸款：

1. 委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款以繳付房地所有權移轉款，不得超過本約買賣總價之百分之七十。買方同意簽立【附件九之一】委辦抵押貸款協議書、【附件九之二】撥款約定書及與貸款金額同額之保證本票，以憑辦理。
2. 自洽貸款：如買方係自行洽辦金融機構貸款以支付所有權移轉款者，則買方同意簽訂【附件九之三】自洽貸款協議書、【附件九之二】撥款約定書及與貸款金額同額之保證本票，以憑辦理。

(三) 不論因央行政策或其他因素，若買方之金融機構核貸金額少於預定貸款金額或買方減少貸款之金額，其不足部分，買方應於貸款金融機構完成對保後，於賣方通知送達七日內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳納。

(四) 若因買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合、買方拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸、買方自動放棄辦理貸款、買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸

款者，則依不辦或減少貸款之付款方式處理。

(五) 買方知悉本條約定之所有權移轉款(含金融貸款)，亦為本買賣契約期款之一部分，且不屬於交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期款，否則買方逾期付款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據之權利。

(六) 除有違反第十條第三款、第四款或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何事由終止、減少或延遲金融機關撥付前述貸款予賣方，否則按本約第八條之規定計算遲延利息。

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，除有違反第十條第三款、第四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。

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。地價稅依移轉當時課稅地價之一般稅率計算互為找補。
- 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 稅費暨相關費用負擔之約定

- (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申報計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計課增值稅，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、貸款保險費及各項附加稅捐..等由買方負擔。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) 應由買方負擔之費用，買方於辦理所有移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清多退少補。
- (五) 本契約之買賣房屋辦理所有權移轉登記時，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。
- (六) 本社區管理費依房屋產權坪數以每坪新台幣220元/月及汽車停車位以每位新台幣1,200元/月計算之。
- (七) 預估第一款至第六款合計代收代辦款項：二房為新台幣____萬元、套房為新台幣____萬元；另購機械停車位者為新台幣伍萬元，買方應於收到對保及暫收繳款通知書七日內繳交，並於交屋時結清計算多退少補。
- (八) 本建物共有部分之公共電費用，買方同意委由賣方直接向公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之，公共水費由社區管理費統一繳納。

第二十三條 瑕疵擔保暨契約解除

- (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。
- (三) 解除本約時，如賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士得逕行使用買方之印鑑及相關證件，逕以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之相關證件及印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人後，賣方始

得依本契約約定返還款項予買方，其所增加之稅規費等，應由違約之一方負擔。

- (四) 如因天災、地變等不可抗力事由、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意無條件解除本契約，賣方應無息返還買方已繳價款。

第二十四條 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。

第二十五條 公共基金

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新台幣陸拾壹萬柒仟零玖拾貳元（依實際存入專戶之數額為準）及依「台北市綠建築自治條例」之規定，依規定提列綠建築維護費用新台幣參拾萬零捌仟伍佰肆拾陸元（依實際存入專戶之數額為準）於申請使用執照時，匯入主管機關指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立報備，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，向主管機關申請撥付予管理委員會。

第二十六條 社區管理

- 一、為避免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，買方同意於賣方辦理交屋時，向賣方或賣方指定之管理單位預繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及環境維護管理費新台幣貳萬整（每一工作日新台幣貳佰元整），並簽訂「裝潢工程切結書」詳【附件十】，保證遵照「裝潢施工管理辦法」詳【附件十一】施工。

- 二、雙方同意自使用執照取得二個月起，買方全權委託賣方或賣方指定之管理公司，正式代管本社區之公共事務六個月，代管期間有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，買方同意自交屋日起（但如有可歸責於買方之原因未辦理交屋時，自賣方通知交屋指定日起），由買方按月共同分攤。
- 三、管理委員會成立並完成銀行帳戶開立時，管理基金移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由買方依區分所有權比例繳納。機車停車位依照使用者付費原則，費用及其管理使用辦法依照管理委員會決議。
- 四、在賣方尚未完成移交本社區代收管理費等金額予管委會時，買方申退裝修手續，其環境維護管理費由賣方收取並開立發票，在完成移交社區代收管理費等金額予管委會後，其後續之環境維護管理費用由管委會收取並開立收據。
- 五、為保持本建物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【附件十二】中山晶綻公寓大廈管理規約之約束。嗣後如區分所有權人會議另訂本建物規約時，買方亦同意以中山晶綻公寓大廈管理規約為約之基本內容。

第二十七條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利，提供予第三人作為擔保或質押，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，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其它強制執行、遭刑事檢調機關扣押、凍結上開權利或已繳價金或金融機構貸款金額時，其因此所造成賣方之損害，賣方得向買方請求損害賠償。

第二十八條 留置權約定

買方於尚未付清價款，遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物相關之從物(如鑰匙等)有留置權。

第二十九條 送達處所

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有

未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者,均以郵局第一次投遞日期,依本約合法送達。買方若為數人者,除對本契約買方之義務共負連帶責任外,買方應指定一人為送達代收人,賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達,對於買方全體均生送達效力(如未填載,向其中一人送達時對其他買方亦發生效力送達之效力)。

第三十條 合意管轄法院及未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜,依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則加以協調處理及公平解決之,買方不得以賣方未告知或未納入本契約內容為理由,向賣方為任何權利主張。若未克解決而須訴諸法律時,買賣雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條 契約、附件效力及契約分存

- 一、本契約壹式貳份自簽約日起生效,賣方應將契約正本交付予買方。本約之相關附件視為本約之一部分,與本約具同等效力。
- 二、本契約之一切規定,對於買賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力,倘本契約之買方為未成年人,其法定代理人及保證人對本契約所載之買方一切義務,應負連帶保證責任,並願放棄先訴抗辯權;買方如為二人以上,依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任。買方如轉讓本戶房屋、土地及汽車停車位者,應將本契約一切權利義務轉知受讓人。
- 三、買賣雙方均充分瞭解。有關本契約買賣之權利義務悉依本契約各項規定及本契約所有之附件、附圖、協議書、約定書等所載為準,任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽屬之書面資料,而未載入本契約規定或未以附件、附圖或協議書、約定書等表示已達成合意者,不包括在本契約範圍內。買方不得以銷售人員口頭或書面答應之事項,對賣方有所主張。

第三十二條 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。

第三十三條 特約條款

- (一) 為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外主機及一樓大廳空調室外主機依賣方規劃之位置（詳【附圖五】及【附圖六】）裝置。
- (二) 買方知悉賣方所設置地面層車道出入口之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，均符合相關法令規範，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向賣方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- (三) 本社區於賣方寄發驗交屋通知單前，買方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- (四) 交屋時房屋之瑕疵，經賣方修繕後，除仍有重大瑕疵，致本契約建物不能居住使用者外，買方應於賣方通知之交屋日起 日內，配合辦理交屋手續並支付交屋保留款，不得藉故拒絕或延遲辦理，買方於受領本房屋時，就受領當時所存在之瑕疵，仍得列明項目，請求賣方修繕，但若因買方受領房屋遲延或該瑕疵不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。
- (五) 買賣雙方均同意以字樣為「中山晶綻合約騎縫章」之印章為騎縫章，賣方以法定代理人印章為修改章。

買方簽名：

一、附件：

- 【附件一】建造執照影本
- 【附件一之一】變更建造執照附件
- 【附件二】面積計算持分表
- 【附件三】信託證明書影本
- 【附件三之一】不動產開發信託告知書
- 【附件四】房屋土地車位買賣分期付款表
- 【附件五】分管同意書
- 【附件六】建材設備說明
- 【附件七】工程圖面確認特約條款
- 【附件八】不辦/減少貸款協議書
- 【附件九之一】委辦抵押貸款協議書
- 【附件九之二】撥款約定書
- 【附件九之三】自洽貸款協議書
- 【附件十】裝潢工程切結書
- 【附件十一】裝潢施工管理辦法
- 【附件十二】中山晶綻公寓大廈管理規約
- 【附件十三】個人資料保護法

二、附圖

- 【附圖一】房屋平面圖
- 【附圖二】機械汽車停車位平面圖
- 【附圖三】基地特定事項說明
- 【附圖四】十四樓A2戶露台約定專用範圍
- 【附圖五】一樓大廳空調室外主機放置位置
- 【附圖六】二樓以上各戶空調主機放置位置

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：同戶籍地址

聯 絡 電 話：

行 動 電 話：

電 子 郵 件：

賣 方：鴻基再來願股份有限公司

法 定 代 理 人：侯 秉 奇

統 一 編 號：85063960

公 司 地 址：104495 台北市中山區松江路101號7樓

公 司 電 話：02-25155577

不 動 產 經 紀 業：愛山林建設開發股份有限公司

負 責 人：祝 文 宇

統 一 編 號：22190686

公 司 地 址：台北市大安區忠孝東路四段166號11樓之2

公 司 電 話：02-87736688

不 動 產 經 紀 人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 電 話：

銷售人員：

身分證統一編號：

通訊地址：

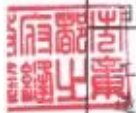
聯絡電話：

中華民國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0345號			
起造人姓名	鴻基再來願股份有限公司 負責人：侯秉奇			住址	104495台北市中山區松江路101號7樓		
設計人姓名	侯西泉			事務所名稱	寬泉聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造, RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層52戶		
建築地點	地址	中山區民安里長安西路42號 共2筆 詳見附表					
	地號	中山區正義段四小段0383-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	145.81m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	2440.27m ²			面積	其他	205.0m ²
發照日期	111年12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54個月內竣工		
程價	\$ 38,469,176 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	147.13	3.05	防空避難室兼停車空間、機電設備空間共21筆(詳見附表)				
					總計:	2440.27	m ²

111建字第0345號



注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 黃一平

中華民國 年 月 日

臺北市府都市發展局建造執照繪圖表

111建字第0345號

建築地點：中山區民安里長安西路42號

中山區民安里長安西路42之1號

地號：中山區正義段四小段0383-0000號

中山區正義段四小段0384-0000號

中山區正義段四小段0385-0000號

中山區正義段四小段0386-0000號

建築物概要：地下001層、面積：147.13㎡、高度：3.05M、用途：防空避難室兼停車空間、機電設備空間
 地下003層、面積：173.19㎡、高度：3.2M、用途：停車空間、機電設備空間
 地上001層、面積：96.59㎡、高度：4.6M、用途：電梯廳
 地上003層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上005層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上007層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上009層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上011層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上013層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 突出物001層、面積：24.99㎡、高度：3.2M、用途：樓電梯間
 突出物003層、面積：24.99㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間、水箱

地下002層、面積：68.82㎡、高度：3.25M、用途：停車空間、機電設備空間
 地上001層、面積：45.83㎡、高度：4.6M、用途：騎樓
 地上002層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上004層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上006層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上008層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上010層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上012層、面積：141.33㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 地上014層、面積：137.78㎡、高度：3.2M、用途：第二組多戶住宅(H2)
 突出物002層、面積：24.99㎡、高度：2.9M、用途：樓梯間、緊急發電機室

雜項工作物：土方2719.01立方公尺；

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19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：《111》年《1》月《11》日（法令適用日期：111年1月11日）。
2. 建築地點：中山區民安里。
3. 實設空地《59.19》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《豐立工程顧問股份有限公司》，技師：《楊水豐》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地工程技師。
7. 其他專業技師：《國能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊雙能》電機工程技師。
8. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，牆土形式：連續壁。
9. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版動驗（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。
10. 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。
11. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
12. 昇降機《2》部。
13. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
14. 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審驗。
15. 放樣動驗前應完成消防設備審核。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0345號



注意事項：

- 16.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。
- 17.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 18.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與依逕送建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 19.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132.35平方公尺，屋頂平臺綠化面積為68.67平方公尺。
- 20.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(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 68.67平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 21.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」。
- 22.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」。
- 23.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衛工處審查核可文件。
- 24.如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 25.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 26.基礎動驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，竣工前完成鋪設柏油路面。
- 27.捷運設施旁地下室放樣動驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 28.基地坐落臺北航空站(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度60.59公尺，尚無影響飛航安全。
- 29.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 30.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 31.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 32.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 33.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 34.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 35.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。
- 36.建造執照(含雜項執照)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本府環保局審查，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。
- 37.建造執照(含雜項執照)於中報放樣動驗前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中報土方流向。
- 38.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4,600(平方公尺.月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局退流廢水污染削減計畫核備文件。
- 39.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。
- 40.停車空間繳納代金《1》部汽車停車位及《5》部機車停車位，代金新台幣《3,891,912》元，應於中領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 41.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年10月15日北市都建字第1106053896號函核准重建計畫其獎勵容積為378.15平方公尺該容積獎勵額度為32.94%在案；實際使用獎勵容積為378.15平方公尺該容積獎勵額度為184.46%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 42.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻基再來願股份有限公司 負責人:侯秉奇應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣3062906元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻基再來願股份有限公司 負責人:侯秉奇應於申報一樓樓版動驗前取得符合合格級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣3062906元，於領得使用執照後應於規定期限內申請綠建築證書，並依協議書規定申請無息退還保證金。

注意事項：

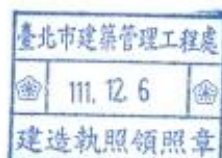
- 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻基再來願股份有限公司 負責人:侯秉奇應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣9188718元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人鴻基再來願股份有限公司 負責人:侯秉奇應於領得使用執照前繳納無障礙住宅建築標準保證金，金額為新臺幣4594359元，於領得使用執照二年內取得無障礙住宅建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(正義段四小段383-386地號等4筆土地)，並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權轉移至臺北市府。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序，並應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
- 50.(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。
- 51.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權轉移登記時，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，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 52.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)
- 53.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 54.中華民國110年10月15日 北市都建字第1106053896號
有關下列事項，應納入建築照列管：
(一)本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新台幣3,062,906元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
(二)本案應繳納履約候選合格綠建築證書及合格綠建築標準保證金費用為新台幣3,062,906元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選合格綠建築證書。
(三)本案應繳納履約候選銀級智慧建築證書及銀級智慧建築標準保證金費用為新台幣9,188,718元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級智慧建築證書。
(四)本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第二級保證金費用為新台幣4,594,359元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納。
(五)本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(正義段四小段383-1地號土地)，並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權轉移至臺北市府。
(六)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、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
(七)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 55.中華民國111年3月3日 北市捷土字第1113003430號
(一)有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
(二)基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。
(三)於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。
(四)基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
(五)本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
- 56.本案以符合CNS 15827-20規範之客貨昇降機(車廂淨尺寸寬：120cm，長：240cm)作為機車昇降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權轉移交付「本案公寓大廈附設客貨昇降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，案經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及設計建築師 依法負其責任。」

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0345號

注意事項：

57.依111年7月13日府文化文資字第1113026783號(111年5月25日北市文化文資第1113004204號)結論：(一)有關中山區正義段四小段383地號等4筆土地新建工程鄰近直轄市定古蹟「臺北市政府衛生局舊址」案無涉及文化資產保存法第34條所列有破壞古蹟之完整、遮蓋其外觀或阻塞其觀覽通道之虞，同意備查。(二)請申請單位依備查之報告書及古蹟監測保護計畫據以執行。



【附件一之一】變更建造執照附件

1. 開挖深度變更：原開挖深度為11.95公尺，變更為11.99公尺，增減值為+0.04公尺。(詳圖A4-01-A4-02)

(八)、停車空間變更：

1. 法定機車位：室外原核准3輛，變更為4輛，增減值為+1輛。(詳圖A2-02)

2. 停車代金變更：原核准NT\$3,891,912元，變更為NT\$3,664,750元，增減值為-NT\$227,162元。

(九)、雜項工作物變更：

1. 挖方變更：原核准2719.01立方公尺，變更為2725.31立方公尺，增減值為+6.3立方公尺。(詳圖A1-04, A2-00)

(十)、室內裝修變更。(詳圖E1-01-E1-02)

三、特殊事項註記：

【附件二】面積計算持分表

土地持分計算原則：

$$\text{該戶土地持分面積} = \frac{\text{該戶專有建物面積合計}}{\text{全區專有建物面積總和}} \times \text{土地總面積}$$

建物共有部分持分計算原則：

(一) 共有部分持分面積計算式如下：

$$\begin{aligned} &\text{該戶共有部分持分面積} = \\ &\frac{\text{該戶專有建物面積合計}}{\text{全區專有建物面積總和}} \times (\text{全部共有面積} - \text{汽車停車位面積}) \end{aligned}$$

(二) 汽車停車位持分面積計算式如下：

$$\text{機械停車位持分面積} = \frac{\text{汽車停車位面積}}{\text{機械停車位數量}} \times 1$$

【附件三】信託證明書影本

信託證明書

緣鴻基再來願股份有限公司就座落於臺北市中山區正義段四小段 383、384、385 及 386 地號共四筆土地開發興建之「中山晶綻」案(建造執照號碼：111 建字第 0345 號，以下簡稱本建案)，並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託，並於民國 110 年 12 月 7 日簽訂不動產信託契約(契約編號：11012G01)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為中國建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900



【附件三之一】不動產開發信託告知書

- 一、委託人：鴻基再來願股份有限公司 (下稱甲方)
- 二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)
- 三、建案起造人：中國建築經理股份有限公司 (下稱丙方)
- 四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：台北市中正區重慶南路一段66-1號2樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：台北市松山區光復南路35號11樓之1，
02-27425777。

- (二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者(下稱買方)就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙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。其查詢網址為：www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋

價金信託，買方查詢帳號為信託編號：11012G01，密碼為本說明第七點第(一)項所示買方所屬之虛擬帳號。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 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乙方：

1. 甲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。

(六) 乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(七) 甲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，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(八) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，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乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
3. 前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，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，乙方應即依甲方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. 乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「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依受益權比例計算分配之結果。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(九) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

1. 於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
2. 若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
3. 若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

(二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

(三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及

處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

(四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

1. 乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。
2. 乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。
3. 啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：9223000000。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行營業部，銀行代碼：1010011。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行營業部，銀行代碼：1010011。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM匯款：銀行代碼101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期： 年 月 日

【附件四】房屋土地車位買賣分期付款表

期款別／每期進度別		買方應繳之房地款金額 (新台幣)	繳款日期	備註
訂金款		仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
簽約款		仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
申報開工款		仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
一	基礎版RC搗築完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
二	1F版RC搗築完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
三	7F版RC搗築完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
四	RF版RC搗築完成	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
五	外牆裝修完成1/2	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
所有權移轉款 (含金融貸款)		仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
交屋款		仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
總價款		仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	

備註：本附件之房屋土地車位買賣分期付款表之各項期款加總或總價款與第六條房地總價金額不符時以第六條房地、車位總價金額為準。

【附件六】建材設備說明

一、建築設計規劃

經知名建築師精心規劃設計，外觀建材採用石材搭配金屬飾板、磁磚、仿石塗料及玻璃，兼具實用及美觀功用，配合整體造型規劃設計。

二、結構

(一) 本社區結構特聘名結構技師設計並以電腦精確計算，整體結構系統採用鋼筋混凝土構造，全部基礎、樑柱、樓地板皆依台北市政府核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理，結構依內政部100年1月19日新頒布之建築物耐震設計規範設計。

(二) 本社區採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染，混凝土建材符合氯離子檢測標準，確保工程品質。

三、門廳及梯廳

(一) 一樓門廳

大樓公共門廳整體規劃設計，出入口統一管理。地坪鋪設高級磁磚，牆面以高級磁磚及其他裝修材料搭配透光玻璃，平頂設計採整體天花板及燈飾設計。門廳空間設置空調系統及集中式信箱專區，大門外側設置對講機與各戶通話。

(二) 標準層梯廳

地坪採用高級磁磚搭配其他裝修建材整體設計；平頂採整體天花板，搭配附感應開關燈具。

(三) 樓梯間

公共樓梯間踏步採用防滑磚並選用精緻扶手欄杆；牆面、平頂刷漆，並設置樓層指示標誌。

四、門窗

(一) 玄關大門：各戶玄關大門採用高級防火防盜玄關門搭配電子鎖。

(二) 鋁門窗：採用三協或太天不二等鋁門窗搭配透光玻璃並附紗窗。

(三) 室內門：採用高級木門附水平把手及門鎖。

(四) 玻璃：臥室採用膠合LOW-E玻璃，其它採用高強度強化玻璃。

(五) 衛浴門：採用高級木門及高級水平把手及門鎖。

(六) 工作陽台門：採用三協或太天不二等三合一通風鋁門。

五、室內地坪

- (一) 客餐廳：採用超耐磨木地板含隔音地墊。
- (二) 臥室：採用超耐磨木地板含隔音地墊。
- (三) 浴廁：採用30x60止滑地磚並搭配人造石門檻。
- (四) 廚房：開放式廚房配合客廳整體施作。

六、室內牆面

- (一) 內牆：隔戶牆採鋼筋混凝土設計，室內隔間牆採輕質隔間牆；室內隔間牆與結構體及異材質交界處，為減少裂縫發生，採填縫或留縫收邊處理。
- (二) 客餐廳、臥房：刷高級乳膠漆塗料並設置踢腳板。
- (三) 浴室：貼30cm x 60cm高級壁磚。
- (四) 廚房：櫥具上下櫃體間烤漆玻璃。

七、室內平頂

- (一) 客餐廳、臥室、開放式廚房：刷高級乳膠漆塗料。
- (二) 衛浴：採用暗架天花板。

八、各戶陽台

- (一) 陽台：設置陽台使用插座、水龍頭、排水孔，為維護整體設計，牆面依建築外觀統一設計。
- (二) 陽台地坪：高級防滑地磚。
- (三) 陽台平頂：裝設鋁企口天花板，並裝置照明燈具。

九、衛浴設備

- (一) 面盆：採 AXENT或 KOHLER或 DURAVIT等廠牌並搭配浴櫃，整體設計配置。
- (二) 馬桶：採用AXENT或KOHLER或DURAVIT等廠牌智能馬桶。
- (三) 淋浴間：採用國產或進口之高級淋浴門，採強化玻璃規格整體設計。
- (四) 五金：採GROHE或KOHLER或DURAVIT等淋浴及面盆單槍龍頭。
- (五) 排氣設計：各戶採當層排氣設計；浴室附Panasonic或TOTO或阿拉斯加多功能暖風機設備。
- (六) 配件：豪華明鏡(箱)、毛巾置物架。

十、廚具設備

- (一) 廚具：採Panasonic或櫻花等整體廚具規劃。

- (二) 檯面：採用高級人造石檯面。
- (三) 電器設備：採用國產林內或櫻花或豪山等廠牌IH爐、隱藏式排油煙機、吊掛式烘碗機及ARISTON三機一體洗脫烘衣機。
- (四) 水槽：不鏽鋼水槽配單槍混合檯面式水龍頭，於下方設置插座。
- (五) 專插：廚房設置一處110V專用迴路插座。

十一、空調設備

本社區統一規劃各戶空調室外機安裝位置、設置電源，並預留室內穿樑或穿牆套管、冷氣排水管。

十二、電梯

- (一) 採用永大或崇友或台灣三菱電梯等廠牌微電腦控制15人份，速度105M/MIN電梯1部。
- (二) 附加功能：
 1. 錯按復歸功能、防夾、自動控制廂門延遲開關。
 2. 自動開關照明燈及空氣清淨機。
 3. 地震、故障自動停靠最近樓層裝置。
 4. 連線管理中心方便管理人員於緊急狀況時即時救援。
 5. 停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。
 6. 裝設隱藏式刷卡感應樓層管制系統。
- (三) 車廂內地坪鋪設石材搭配裝修建材整體裝修設計。
- (四) 平頂採整體天花板。
- (五) 車廂內裝設24小時彩色CCTV監視系統直通管理中心，另裝設樓層管制感應讀卡系統及緊急對講設備，以維護乘客安全。

十三、電信設備

- (一) 電話、電視：每戶客廳、臥室均預留電視及電話出線口。
- (二) 網路：社區採光纖到戶設計（FTTH），客廳、臥室皆預留網路出線口。
- (三) 收視：統一裝設數位電視天線架等完整收訊系統，並附信號放大器及整合器，並預留有線電視共同引進管線（裝設費用由客戶負擔）。
- (四) 各戶設置弱電箱，內有電話、網路、數位電視、彩色螢幕對講機等管路。

十四、電氣設備

- (一) 採110/220V供電，每戶設獨立電錶，另設公共電錶。
- (二) 各戶採暗管配線，增加使用安全，電管採用華夏或南亞或大洋等正字標記之PVC管或CD管，配線則採用太平洋或華新麗華或大亞或伸泰等廠牌。

- (三) 各戶開關箱內設置無熔絲開關及漏電斷路器。
- (四) 緊急發電：提供社區消防設備、公共空間照明、電梯行進、停車場進出、客廳燈、客廳插座、冰箱插座及宅內箱插座不斷電（火警發生時消防救災優先使用）。
- (五) 屋突層設置放電式避雷針設備。
- (六) 客廳及臥室預留分離式冷氣機安裝之預留排水，各戶分離式冷氣之室外主機位置按賣方指定位置設置，以保持整體外觀整齊一致。

十五、給排水設備

- (一) 每戶採間接供水均有獨立水錶，並加設獨立開關；13~14樓設置穩壓型加壓馬達，低樓層設置減壓閥及水錘吸收器。
- (二) 給水管採不銹鋼管，熱水管加以包溫被覆。污水管及排水管均採用華夏或南亞或大洋等正字標記之PVC管。
- (三) 廁所排水孔及廚房洗漕設置存水彎，隔絕汙水臭氣。
- (四) 自來水經總表進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，屋頂水箱經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。
- (五) 大樓水箱內貼磁磚並經防水處理，確保用水清潔。

十六、自動化管制系統

- (一) 停車場自動化
 - 1. 一樓汽、機車出入口採用防拷貝遙控系統配合快速防壓金屬捲門。
 - 2. 停車場入口設置LED交通號誌，出入口設置燈號警示。
 - 3. 地下一層機車停車空間設置客貨兩用梯(載機車)通至地面層。
 - 4. 地下二及三層汽車停車空間設置全自動停車設備及通至地面層之汽車升降機。
 - 5. 一樓汽車停車空間設置油壓升降式停車設備。
- (二) 住家自動化
 - 1. 各戶設置彩色視對講系統，結合影視、對講及保全功能，該功能具有防盜、警報、求救等多項功能。
 - 2. 住戶大門設置磁簧偵測器連動保全系統。
- (三) 大樓設備自動化系統
 - 1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，於停電時優先提供消防設備使用；供應昇降梯，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
 - 2. 動力遠端監視：將泵浦、消防泵浦、發電機等各式動力設備納入中央

監控系統中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。

3. 燈光監控：本社區景觀外牆燈光採定時系統集中控制。

(四) 數位監視系統：於一樓騎樓、門廳、電梯車廂、一樓汽車停車空間、機車停車場出入口及地下各層公共空間、屋頂平台等加裝彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔至數位錄影系統，並由門廳管理櫃台CCTV彩色顯示器監視。

(五) 安全警報自動化

1. 公共水箱蓋均設微動開關並加鎖扣與管理中心連線，加強公共設備管理。

2. 安全設備監視，火災受信總機、消防設備、消防各項泵浦連接管理中心監控系統，若異常可立即傳訊到管理中心監控系統。

3. 一樓入口大門及電梯車廂等出入口設一卡通感應門禁系統，控管人員進出。

十七、消防安全設備

一、消防系統：依消防法規設有消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示、滅火器等。

二、自動火警警報系統：每層梯廳及室內設有火警感知器，管理中心設置自動火警受信總機及緊急廣播系統。

三、自動灑水系統：依消防法規11樓（含）以上設置明管自動撒水系統。

四、自動泡沫系統：地下室停車空間設置自動泡沫滅火系統。

五、安全標示系統：地下室出口設避難方向指示燈，每層梯間設有安全門燈及緊急照明燈可供停電照明，並設置滅火器緊急之用。

六、全棟大樓消防設備係依據消防法規設計施工。

十八、地下一層防空避難室兼停車空間

一、地坪鋪設EPOXY。

二、牆面及平頂以批土噴漆處理，並設置照明燈具。

三、機車停車空間內設置泡沫自動滅火系統。

十九、地下二、三層全自動停車設備空間

(一) 牆面及地坪以水泥粉光處理，並設置照明燈具。

(二) 停車場內設置泡沫自動滅火系統。

二十一、公共設施

- (一) 消防泵浦室、水箱、電信室、台電配電場所及電梯機房牆面及地坪以水泥粉光處理。
- (二) 屋頂突出物機房門採用鋼板門附平推鎖或喇叭鎖。
- (三) 平台採用高分子複合防水材或PU防水，搭配景觀設計。

二十二、特記事項

- (一) 建材及設備如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) 建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由賣方指定之。
- (三) 買方認知若石材及木質地板及木門等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，並非瑕疵。
- (四) 賣方為維護整棟建築物外觀精緻之格調，保有公共設施及公共庭園之修改權，一切以不損及購買者之權益為原則，且經買方充分審閱無誤後同意。

買方簽名：

【附件七】工程圖面確認特約條款

一、買方如有辦理變更室內隔間及裝修之要求，以一次為限，如需再次辦理賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容之金額 20%作為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基礎），買方並應依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。

二、室內平面規劃，以賣方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。

三、可變更工程項目如下：

（一）室內隔間與設備

1. 室內廚房、浴室隔間變動（管道間除外）。
2. 增減開關、插座、燈具出口數量及確認。
3. 增減給水出口（如水龍頭）及位置確認。

（二）室內建材選定項目

1. 廚具面板及檯面之顏色。
2. 衛浴設備增減。

以上建材設備由賣方提供之樣品或規格型號說明為範圍。

四、買方變更限制條件：

（一）管道間因功能性需求，不可移動或縮小。

（二）浴室、廚房因影響下層之使用權益範圍不得超過合約附圖之範圍。

（三）外牆開口、開窗及陽、露台範圍，因影響立面及違反建築相關法規亦無法變更。

（四）若買方交屋自行裝修變更管線將不列入保固範圍。

（五）11樓以上之消防灑水管路位置，為消防法規規定不可移動。

（六）空調室外主機位置，屬外觀整體設計，不可超過原規劃範圍。

（七）本案標配之防潮鎖扣地板，符合樓板降噪法規，不得變更及拆除。

五、若賣方提供之室內建材或色系不符買方要求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認，採工程變更追減帳處理（退料不退工），買方應於交屋點交建材設備後自行施工，買方不得自行提供材料，交由賣方代為施工。

六、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除（剪力牆不得拆除），因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲變更拆除須於辦理完成交屋手續後，由買方自行委託第三人處理，與賣方無涉。

七、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 日內提

出追加減帳，以書面通知買方確認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同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。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

立約定書人

買 方：
身分證字號：
地 址：

賣方代表人：鴻基再來願股份有限公司
法定代理人：侯秉奇
統 一 編 號：85063960
地 址：台北市中山區松江路 101號 7樓
電 話：(02) 2515-5577

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】代刻及使用印章授權書

授權人(以下簡稱買方)及被授權人鴻基再來願股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行「中山晶綻」房屋暨土地預定買賣契約書(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，商定條款如下：

- 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、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費、實價登錄等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 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，若買方因此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、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，如其異議致賣方或本案其他買受人受有損害，買方並應負損害賠償責任。

授權人

買 方：
身分證字號：
地 址：

被授權人

賣方代表人：鴻基再來願股份有限公司
法定代理人：侯秉奇
統一編號：85063960
地 址：台北市中山區松江路 101號 7樓
電 話：(02) 2515-5577

中 華 民 國 年 月 日

買方_____已詳閱【附件九至附件九之三】所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依【附件九至附件九之三】相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：_____

【附件九】不辦/減少貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向鴻基再來願股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區正義段四小段383、384、385、386等四筆地號土地，案名為「中山晶綻」第_____棟第_____樓計_____戶之房地及地上（下）第_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有「中山晶綻」房屋暨土地預定買賣契約書（下簡稱本約）。關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整。賣方應於以買方名義申報之稅單核發之後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以匯款一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，雙方同意依本約第八條逾期付款之處理方式之規定辦理。
- 四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣方代表人：鴻基再來願股份有限公司

法定代理人：侯秉奇

統 一 編 號：85063960

地 址：台北市中山區松江路 101號 7樓

電 話：(02) 2515-5577

中 華 民 國 年 月 日

【附件九之一】委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向鴻基再來願股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區正義段四小段383、384、385、386等四筆地號土地，案名為「中山晶綻」第_____棟第_____樓計_____戶之房地及地上（下）第_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有「中山晶綻」房屋暨土地預定買賣契約書（下簡稱本約）。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 二、買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五、除本買賣房地違反第十條第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

- 七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、若因(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(2)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(3)買方自動放棄辦理貸款；(4)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本約第十八條不辦或減少貸款之付款方式處理。
- 九、依前條規定不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，除仍按本約第八條之規定計算遲延利息。
- 十一、若買方違反本協議任何約定，雙方同意依本約第八條逾期付款之處理方式之規定辦理。
- 十二、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：
身分證字號：
地 址：

賣方代表人：鴻基再來願股份有限公司
法定代理人：侯秉奇
統 一 編 號：85063960
地 址：台北市中山區松江路 101號 7樓
電 話：(02) 2515-5577

中 華 民 國 年 月 日

【附件九之二】撥款約定書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向鴻基再來願股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區正義段四小段383、384、385、386等四筆地號土地，案名為「中山晶綻」第_____棟第_____樓計_____戶之房地及地上（下）第_____層編號第_____號停車位_____個，今以上開房地為擔保物，向銀行分行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向_____銀行_____分行（下稱貸款金融機構）申請購屋貸款計新台幣：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方設於_____銀行_____分行，戶名：_____，_____號帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分（係屬所有權移轉款），倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式叁份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買賣雙方各執一份為憑，餘一份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣方代表人：鴻基再來願股份有限公司

法定代理人：侯秉奇

統 一 編 號：85063960

地 址：台北市中山區松江路 101號 7樓

電 話：(02) 2515-5577

中 華 民 國 年 月 日

【附件九之三】自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向鴻基再來願股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區正義段四小段383、384、385、386等四筆地號土地，案名為「中山晶綻」第_____棟第_____樓計_____戶之房地及地上（下）第_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有「中山晶綻」房屋暨土地預定買賣契約書（下簡稱本約）。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、除本買賣房地違反第十條第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之

重大瑕疵外買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。

七、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，除仍按本約第八條之規定計算遲延利息。

八、若買方違反本協議任何約定，雙方同意依本約第八條逾期付款之處理方式之規定辦理。

九、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣方代表人：鴻基再來願股份有限公司

法定代理人：侯秉奇

統 一 編 號：85063960

地 址：台北市中山區松江路 101號 7樓

電 話：(02) 2515-5577

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】裝潢工程切結書

立切結書人 因向鴻基再來願股份有限公司（賣方代表人）購買座落於台北市中山區正義段四小段383、384、385、386等四筆地號土地，案名為「中山晶綻」第_____棟第_____樓計_____戶之房地及地上（下）第_____層編號第_____號停車位_____個，除同意遵守本約及「中山晶綻公寓大廈管理規約」之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「中山晶綻」裝潢施工管理辦法之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新臺幣貳萬元整，每一工作日支付新臺幣貳佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

地 址：

中 · 華 · 民 · 國 年 月 日

【附件十一】裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本案內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，先向主管機關申請室內裝修許可證明，並張貼於施工場所以便主管機關查核，同時向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工，如未依規定申請，衍生之罰款或補照由裝潢戶自行負責，與管理委員會或鴻基再來願股份有限公司無關。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，分別匯入各裝潢戶之指名帳號，無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整。
 2. 環境維護管理費新臺幣貳萬元整（每一工作日新臺幣貳佰元整，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。）。
 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，並配帶於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四)材料工具之進出本案，須經本案大樓管理中心之查驗後放行。
 - (五)為維護本案之寧靜，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。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質，但油漆、清潔、壁紙等無噪音工作得經三日前申請核准後施工。

- (六)木作裁切時，須使用集塵器，以避免造成汙染。
- (七)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，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內浴室面盆、浴缸、廚房水槽、工作陽台水槽等處直接清洗排放。
- (八)施工期間須關閉住家大門以避免施工噪音及粉塵汙染公共空間。
- (九)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十)承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本案內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十一)建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石應裝袋）。
- (十二)施工廢棄物及垃圾應自行負責清運（不得堆放於公共區域內）。
- (十三)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），應即時連絡本案大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。
- (十四)於施工期間如損壞公共設施（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。
- (十五)承包商不得在本案任何區域張貼廣告。
- (十六)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

六、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，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

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

八、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，依公寓大廈管理條例相關條文規定辦理，詳列如下：

(一) 結構體：

1. 結構體不可變更修改。
2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。
3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。
4. 本案木質地板，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除（自行裝潢者亦同）。另地坪面飾材、打底材不得直接接觸RC 牆、柱，至少需預留 3mm 縫隙方能達到阻絕噪音之成效。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
4. 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定專用之露台：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
7. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三) 進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯車廂、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳之地面及壁面(須以複層(PP板+夾板)材料保護之，壁面高度至少須有一塊直立夾板高度)、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

(四) 室內隔間牆：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。
3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
4. 玄關門不可變更及移位。

(五) 室內防水：

浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 48 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。

(六) 防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七) 室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
2. 施工樓層倘設置消防撤水設施，且有變動管路需求，應經管理中心同意後，始得關斷該戶引進管之維修開關，進行施做。
3. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。
4. 消防設施更動前應聯絡管理中心。
5. 11 樓以上住戶如有申請裝修，退還保證金前、物管主任應確認該戶撤水總開關在開放狀態(並拍照留存)，才符合退還保證金程序以顧及公共安全。

(八) 室內弱電：

1. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。
2. 電信室至住戶室內弱電箱光纖設備採無接續配線方式，故不可隨意移動，若有異動請聯絡中華電信配合重新配線(費用自付)。

(九) 室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增

加負載。

3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。

4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全(費用自付)。

2. 熱水器(客戶自理)及廚房用瓦斯爐若交屋時已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。

3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器位移時，應由認證合格人員安裝。

(十一) 室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。

2. 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，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放；禁止直接藉由室內浴室、廚房及工作陽台等處排水管路直接清洗排放。

3. 污水、排水、冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。

4. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

九、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)於設有消防撒水設施樓層，經檢查引進管維修開關回復無誤者。

(四)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

十、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佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

十一、於管理委員會尚未成立前，由鴻基再來願股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由鴻基再來願股份有限公司移交管理委

員會依本施工管理辦法自行管理。

【附件十二】中山晶綻公寓大廈管理規約

本「中山晶綻」社區(以下簡稱本社區)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 規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、承租人、無權占有人及住戶。
本社區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。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

(二)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。

二、本社區十四樓之露臺係約定專用部分，分別由毗鄰戶A2戶無償管理使用（詳如【如附圖四】十四樓約定專用範圍）。

三、上述約定專用部分，非經該權利人或受益人之同意，不得以修改大樓管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之，或要求支付使用償金，且日後如有出售或讓與第三人等，應將該約定專用部分之內容告知繼受人，並由繼受人併同繼受本約定。

四、約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

(一)本建築基地範圍內南側鄰長安西路40巷2弄部分土地面積約壹參點肆壹平方公尺（約肆點零陸坪）（詳如【如附圖三】基地特定事項說明），依照台北市府建造執照規定，須自基地境界線退縮1.2公尺公眾通行用。

(二)本基地基於現況測量時，目前有鄰房建築物侵占本基地西側約1.01平方公尺（約0.31坪）。依建築圖所載，該被占用面積計入容積，但不計入建築面積，賣方交屋時，以現況交付，詳如【附圖三】基地特定事項說明，賣方已於簽約本買賣契約時，充分告知買方了解。

五. 修繕、管理、維護費用分攤：

(一)專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之所有權人為之，並負擔其費用。

- (二) 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分攤之；但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由區分所有權人負擔。
 - (三) 本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃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。
 - (四) 本社區未經約定專用之露臺及法定空地、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。
 - (五) 停車空間應依下列規定：
 - 1. 本社區地上一層及地下一層，建造執照核准之用途為機車停車空間，由本社區全體區分所有權人共同持分，並依約定共同管理使用。
 - 2. 地下一層所屬之防空避難室兼機車停車空間，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
 - 3. 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。
 - 4. 停車空間之使用管理：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。惟管委會成立前，一個汽車停車位僅限停放一部汽車；一個機車位限停一部機車或自行車，二者不可同時併停。機車位若無指定住戶使用編號者，則全部交由管理委員會統一規範管理。
 - (六) 為提昇本社區使用品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，日後同意不透過區分所有權人會議決議變更設置位置（詳如【附圖五】公共空間空調系統設置位置及【附圖六】二樓上各戶空調主機放置位置）。
- 六、依公寓大廈管理條例規定，有十二歲(含)以下兒童及65歲(含)以上老人之住戶，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。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式等各項規範，授權管理委員會訂定之。
- 七、本社區之外觀立面、屋頂平台、公共空間等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有

變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建（鐵鋁門窗、柵欄或各戶之門窗亦不得設立採光罩、變色貼紙等及其它類似之行為）、空調主機安裝於非建商規劃指定位置，否則管理委員會得強制拆除，拆除全額費用由該住戶負擔。

- 八、本社區外牆（包含外牆面及其構造）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，並做成記錄。
- 九、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。
- 十、下列對象基於其業務上之必要，得無償使用與其業務相關之共用部分：
 - （一）受託管理業務或承包工作者。
 - （二）台灣電力公司。
 - （三）瓦斯公司。
 - （四）電信機構。
 - （五）自來水機構。
 - （六）有線電視、寬頻網路系統公司。
 - （七）其它供本社區公眾使用之設施工程。

第二章 區分所有權人會議

第三條 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。

第四條 區分所有權人會議之召開

- 一、第一次區分所有權人會議：

賣方依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定召開第一次區分所有權人會議，買方應按區分所有權人會議通知書上之時間、地點，親自或書面委託他人代理出席。
- 二、定期會議及臨時會議之召開：
 - （一）定期會議每年召開一次。最晚於當屆管理委員會任期屆滿前一個月召開。
 - （二）如管理委員會任期屆滿前二個月期間，行政院已依據中央流行疫情指揮中心實施辦法，成立中央流行疫情指揮中心時；管理委員得決議以記名書面投票方式於任期屆滿前，比照區分所有權人會議中，選任委員之方式，選任次屆管理委員會委員。

(三) 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) 經三分之一以上委員連署提案或區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

三、召集人之產生方式：

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。

四、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。

五、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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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。

第五條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 本社區之重大修繕或改良。

- (三)本社區有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。
- (八)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。

第六條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人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。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之

第七條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

- 三、 約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、 本社區外牆面、屋頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，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。

第八條 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。
- 四、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿
- 五、及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第九條 管理委員會之目的、人數

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本社區管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區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) 財務委員一名。
- (三) 監察委員一名。

前項委員名額，合計三名，並得置候補委員一名，以得票數較多者依序當選。

第十條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

二、主任委員、財務委員及監察委員之消極資格：

- (一) 有下列情事之一者，不得充任主任委員、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。
- (二) 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。
- (三) 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- (四) 受破產之宣告，尚未復權者。
- (五) 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- (六) 無行為能力或限制行為能力者。
- (七) 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。

三、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多選票者為當選。
- (二) 各職務委員由管理委員互推之。
- (三) 主任委員出缺時，由監察委員遞補；監察委員及財務委員出缺時由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，遞補委員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於區分所有權人會議中辦理選任。
- (六) 委員任期為自當選日起為期一年。

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。
- (二) 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- (三) 管理委員喪失住戶資格者。
- (四) 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
- (五) 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。
3. 各職務委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有管理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。

第十一條 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、監察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、公共開放空間管理維護基金、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、管理委員之報酬均為無給職。
- 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。

第十二條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。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。

第十三條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊。
- (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、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)本社區公告欄設置於壹樓門廳或電梯廂內。

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。

第十四條 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

第十五條 管理費、管理基金之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）管理費

（二）管理基金

二、各項管理費用，不論遷入與否，一律按各區分所有權人其建物登記總面積（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，並於每月月底計繳之

四、各項管理費用，不論遷入與否，一律按各區分所有權人共有之應有部分比例分擔之。

五、管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。管理費以足敷第十六條第二款開支為原則。

六、每年公共基金、管理費及管理基金之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

七、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。

八、管理基金、管理費積欠之處理，區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之管理基金、管理費或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別），經15天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。積欠各項費用之區分所有權人名單管理委員會可定期公布其戶別及姓名。

九、區分所有權人對於管理基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十六條 公共基金、管理費、管理基金之管理及運用

（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、管理費應分別設專戶保管及運用。

（二）管理費用途如下：

（1）委任或僱傭管理服務人之報酬。

- (2) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (3) 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。
- (4) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (5) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (6) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (7) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- (三) 公共基金、管理基金用途如下：
 - (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。
 - (五) 變更或處分共同部分等。
 - (六) 其它有關共用部分等之管理，為全體區分所有權人之利益而有特別必要者。

第十七條 公共基金及管理基金、綠建築維護費用之移交

- 一、 公共基金：依公寓大廈管理條例第十八條之規定，本社區管理委員會之法定公共基金共計新台幣陸拾壹萬柒仟零玖拾貳元整。須於本社區公共設施移交管理委員會完成後，由本社區管理委員會向主管機關申請撥付予管理委員會。
- 二、 管理費用：為維護本社區日後良好管理及使用品質，管理費用依本契約房屋坪數計算住宅每坪新台幣200元/月；另購機械車位者每個汽車停車位新台幣1,500元/月。
- 三、 綠建築維護費用：依「台北市綠建築自治條例」之規定，依規定提列綠建築維護費用新台幣參拾萬零捌仟伍佰肆拾陸元，須於本社區公共設施移交管理委員會完成後，由本社區管理委員會向主管機關申請撥付予管理委員會。

第十八條 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達新臺幣壹拾萬元以上。

第十九條 財務運作之監督規定

- (一) 管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月卅一日止。
- (二) 管理委員會製作與保管之公共基金餘額、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等應經經辦人、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：

- (1) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (2) 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：
 - (1) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (2) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (3) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (4) 現金存款：公共基金銀行存款、公共開放空間管理維護基金銀行存款、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 住戶自律公約

第十九條 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。本條第二款、第三款及本款之進入或使用，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。
- 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。各戶垃圾應先做好分類後裝袋密封或置於分類容器內，按公告指定時間、放置於指定地點，以確保環境之衛生清潔，禁止任意丟棄。
- 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或私人物品、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。
- 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、為維護生活環境、社區整體景觀，住戶應隨時保持陽台、花台、園藝景觀及

綠帶環境設施合於良好使用及視覺狀況。

十、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。

十一、各式違反政府法令、宗教特性及有傷風化道德之行為與行業，嚴禁進駐本社區。

十二、電力使用注意事項：

(一)室內用電禁止任意變更電力用途，以免超負荷用電，影響公共安全。

(二)電器設備用品應遵照說明書之使用規則小心使用，並於使用完畢出門前，關閉電源。

(三)非經管理委員會許可及電力公司安全檢查通過，各住戶禁止私自操作各種公共電氣設備，如擅接公共用電作為私人用途者，除罰款外，並送警依法處理。

十三、保安注意事項：

(一)住戶應互相協助、敦親睦鄰、守望相助，致力於社區的事故、火災等災害及失竊之預防。如發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理委員會，採取緊急措施。

(二)出門前應檢查門窗、水電、瓦斯是否關好，並留意左右鄰舍，做好守望相助工作。

(三)未經管理委員會許可備案，禁止招引小販及推銷、仲介人員入內販售物品。

(四)不將房屋出租予違反善良風俗或有影響居住品質疑慮之人或行業，以確保本社區清靜高雅的居住生活品質，並應遵守管理委員會管理及共同管理章程之約定，使本社區安全無虞。

(五)專有部分出租他人或供他人使用時，區分所有權人應在契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本社區住戶規約及各項管理辦法之規定，並知會管理委員會建立承租人相關基本資料及租約期間，以利執行門禁管制作業。

十四、住戶須負責眷屬或訪客違反本規約行為之連帶責任。

十五、本社區全面禁煙，住戶如在社區或住戶陽台處抽煙，飄散到其他樓層影響住戶者，經規勸仍未改善者，應報請主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得立即改善；屆時不改善者得連續處罰。

第二十條 住戶室內裝潢、修繕應遵守之事項

- 一、住戶如有室內裝修行為，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，始得施工並自負施工安全相關全責。
- 二、住戶室內裝修施工期間，為配合共用部分之環境整潔及使用管理，住戶於裝修施工前，請先至管理委員會辦理完成下列手續：
 - (一) 繳付裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，並預繳環境維護管理費新臺幣貳萬元整。
 - (二) 提供施工負責人切結書一份、裝修圖說、施工計劃及施工人員名冊。
 - (三) 室內裝修施工前依本社區裝潢管理辦法規範完成公共區域及專有部分之各項保護措施、取得施工許可證貼於施作戶大門後始可憑證施作，並確實遵守各項裝潢相關規範。如未依裝潢規範做好各項防護措施而至社區或住戶權益受損，概由破壞肇事者負賠償權責。
 - (四) 住戶室內裝潢實際施作起迄日應於九十日曆天內完成，清潔管理費以每一實際施工日計收新臺幣貳佰元整（含工程/設備搬運/傢俱裝設等）。
 - (五) 裝潢工程起迄期間如有未施作日期或短期不施工期間，得主動告知管理委員會扣除未施工日數免計收清潔管理費，如未主動告知則視同有施工而續收。
 - (六) 未於九十日曆天內完成施工者，得申請延長三十日曆天，並需補預繳清潔管理費新台幣陸仟元整（按實際施工每日計收新臺幣貳佰元整）。
 - (七) 如超過一百二十日曆天未施工完成者，須提出施工說明與完工計劃，且不論坪數大小，每逾一日曆天，須負擔新臺幣伍佰元整按日曆天計收之清潔管理費，並按完工計劃天數先行預繳清潔管理費，否則須暫停施工，以維護其它住戶權益及社區居住環境品質。
- 三、各戶裝修建材、耗料、廢料、垃圾、沉澱後泥水殘渣等，均須暫堆放於各區分所有權人專有部分戶內，不得堆積於公共設施或通道上，並視堆積量儘速以完好袋裝方式運離社區。約定專用部分已完成設備配置者，須事先做好防護措施，才得以開始施作，如有損害，須照價賠償、或先行停工，待修繕復原後再行復工。
- 四、為確保相鄰住戶精神安寧及財產安全，需遵守：
 - (一) 進料與工程施作時間：週一至週五上午八時至下午五時。

- (二)週六、週日及國定假日以靜音、無味施作為主，如有住戶遷入居住時，週六、週日及國定假日不得施工，避免擾鄰。如有變動，依管理委員會公告為憑。
 - (三)每日工作結束前需清掃門前公共設施或通道，未清掃者經舉報得處以違規罰款。當日工作結束後，施作人員均需離開本社區，不得留宿。
 - (四)進入本社區之所有施工人員應衣著整齊、做好自身防護措施，禁止袒胸露背或穿著拖鞋，全程配戴工作識別證或穿著指定識別背心，並遵守政府法規及社區規範。違者依相關管理辦法罰款，管理委員會得自違規戶所繳付之施工管理費或裝潢保護金中直接扣除罰款，不得異議。
 - (五)所有人員不得不服從管理委員會各項管制，不得抗議咆哮、大聲喧嘩、惡意破壞現有住戶之安寧。
- 五、完成施工後符合下列事項，並經管理委員會簽字者，可無息領回保證金：
- (一)無損壞公共設施設備、通道地磚，或已修復者。
 - (二)無損壞鄰居之房屋建材或財物，或已修復者。
 - (三)無堆積垃圾、廢建材等或已清運，或無污染公共區域者。
 - (四)無違反政府相關建築法規或本社區相關管理規範者。
 - (五)已繳清所有應付費用及罰金等。
- 六、施工中有違反前項第一至五款規定者，住戶或裝潢公司應負損害之責及代處理費，繳款人同意自裝潢保證金項下逕行扣除，不足扣除時，須一週內以現金繳付，如住戶或裝潢公司不予配合者，施工單位禁止再進入本社區，住戶或區分所有權人須負後續處理全責。
- 七、住戶遷出入前三日，請通知管理委員會並辦妥遷出入手續再行搬遷。運載家具用品進出社區時，須小心謹慎，切勿損害公共設施設備、通道地坪或約定專用設施，如有損壞，應照價賠償、或暫停搬遷，待修繕復原後再行搬遷。
- 八、本社區管理委員會成立後於代管結束期間時，賣方得不需經買方之同意，擇日結算並移轉尚未完成裝潢戶之裝潢保證金與清潔管理費合計金額與管理委員會所開立之指定金融帳戶，結算日後之所有裝潢管理管制後續事項事宜即由管理委員會全權處理並負全責。
- 九、本社區相關室內裝潢裝修須遵守共用部分、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公告實施。

第二十一條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項（如裝潢施工管理辦法；社區垃圾

處理辦法；社區房屋租售管理辦法；社區仲介人員管理辦法；社區電梯使用管理辦法；社區門禁管理辦法；社區停車場管理辦法等），本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則並列入規約附件。

- 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、停車空間出租或供他人使用時，區分所有權人應在契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約及社區各項管理辦法之規定，區分所有權人並應事先知會管理委員會建立承租人或使用人相關基本資料及租約期間，以利執行門禁管制作業。
- 四、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。
- 五、屋脊裝飾物之維護管理，由本社區進行維護且不得擅加建造頂蓋及對外營業。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十二條 爭議事件之處理

- 一、本社區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，應以管轄本社區所在地之臺灣新北地方法院為第一審法院。

第二十三條 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

更本社區周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、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。

四、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第七章 附則

第二十四條 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，管理負責人或管理委員會不得拒絕，但得指定閱覽日期、時間及地點，相關申請辦法授權管理委員會訂定之。

第二十五條 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。

第二十六條 催告與送達方式

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

第二十七條 其他

- 一、 本社區位屬商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，有關本建築物使用應依都市計畫規定使用。
- 二、 本規約為買賣契約之一部份，對立約人之管理人、繼承人、受讓人或承租人具同等效力。本社區之實際使用人不遵守本規約造成之損害，應由立約人及實際使用人負連帶責任。
- 三、 本規約修訂、補充事項，應依相關法令規定，由管理委員會議定訂後，提報區分所有權人會議議決之。
- 四、 本規約未盡事宜或條款產生疑義時，由區分所有權人會議統一釋示說明，並依其他相關法令之規定辦理。
- 五、 本規約訂立於民國 年 月 日。

買方簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件十三】個人資料保護法

鴻基再來願股份有限公司（以下稱賣方）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，向承購戶（以下稱買方）告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方（含合併後新設、存續之公司）營業項目或章程所訂業務需要等特定目的（包含本案買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查）等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包含姓名、出生年月日、身分證號、統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：賣方（含合併後新設、存續之公司）之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限、或因執行業務所必須之保存期間。

（二）地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所在地

（三）對象：賣方、本案產權過戶貸款辦理機構（地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所）及委託銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、建經公司、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構、檢警調及司法機關、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。

（四）方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

（一）向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。

（二）向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。

（三）於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。

(四) 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

(五) 查詢電話:(02)2515-5577

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

買方簽章：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附圖一】房屋平面圖
(所有圖面依建照圖為準)

【資料另行檢附】

【附圖二】機械停車位平面圖

(所有圖面依建照圖為準)

【資料另行檢附】

【附圖三】基地特定事項說明

【資料另行檢附】

【附圖四】十四樓A2戶露台約定專用範圍

【資料另行檢附】

【附圖五】一樓大廳空調室外主機放置位置

【資料另行檢附】

【附圖六】二樓以上各戶空調室外主機放置位置

【資料另行檢附】