

契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日。（契約審閱期間至少五日，賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事）。

買方簽章：

賣方簽章：

法定代理人：

## 『信義好境』房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：宏陞建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

法定代理人：黃偉庭

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及車位規格

一、土地坐落：台北市南港區新光段二小段 278-5. 278-12. 278-13. 278-14. 278-15 地號等五筆土地，面積 457 平方公尺（約 138.24 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『信義好境』編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓（本社區共計 32 戶），為主管建築機關核准 111 年 01 月 06 日建照執照號碼為：(111 建字第 0007 號)，如【附件一】（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件【附件二】）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間為  地下第\_\_\_\_層  平面式  機械式。

1-1 依機械停車設備圖編號第\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_位，該停車位  有  無獨立權狀，其車位規格為長 5.2 公尺，寬 2.2 公尺，高 1.82 公尺。

1-2 依機械停車設備圖編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，其車位規格為長5.2公尺，寬2.2公尺，高1.60公尺。

以上機械式停車位其持分面積含車道及其他必要空間，面積共計19點18平方公尺（約5點80坪）（停車空間平面圖影本如附件【三】）。

2. 前款汽車停車空間總面積占全區共有部分總面積之比例為約34.68%。（426.38/1229.45=34.68%）
3. 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。
4. 本機械車位為箱型循環式機械停車設備，車台以循環方式出車，車位編號為確認購買車位之使用權。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積

買方購買『信義好境』第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_ /10000，計算方式係以本戶專有部分面積（包括主建物及附屬建物，不含雨遮）\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積1559.05平方公尺（約471.61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\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），包含：

1. 專有部分，面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。
  - (1)主建物面積：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。
  - (2)附屬建物面積：陽台\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。
2. 共有部分持分面積：\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。
3. 主建物面積占本房屋登記總面積之比例\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

四、以上面積依地政機關最後登記為準，按完工現況點交。

#### 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：■大廳、■管委會使用空間、■走廊、■車道、■消防設備室、■污水機房、■發電機室、■台電配電室、■電信機房、■汽車停車場排風管道、■水箱、■梯廳、■緊急升降設備、■戶外安全梯、■戶外安全梯（無障礙樓梯）、■樓梯間、■升降機房、■屋頂突出物、■不具獨立權狀之停車空間、■防空避難室(未兼作停車使用)及其他依使用方式，或法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 二、本社區共有部分總面積計 1229.45 平方公尺（約 371.91 坪）；專有部分總面積計 1559.05 平方公尺（約 471.61 坪）。各戶房屋共有部分之持分權利範圍(本部分不含汽車車位持分權利範圍)：【各戶房屋之專有面積/全社區房屋之專有面積總和】\*【1-總汽車車位共有部分之持分權利範圍】。各戶房屋共有部分之持分面積(本部分不含汽車車位持分面積)：【各戶房屋共有部分之持分權利範圍】\*【本社區共有部分總面積】。因全部房屋共有部分之持分權利範圍加上總汽車車位共有部分之持分權利範圍總和必須為 1，因此將依小數點採取進位取捨而逕為調整。（詳細計算方式見【附件九】）

#### 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、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），無息於交屋時結算。
- 三、前兩項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第六條：房地契約總價

- 一、本契約房地總價款合計為新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整  
（含汽車停車位價款）。
1. 土地價款為新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
  2. 房屋價款為新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
    - (1) 專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
      - (一) 主建物部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
      - (二) 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。  
（除陽台外，其餘項目不計入買賣價格）。
    - (2) 共有部分：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
  3. 汽車停車位之價款為新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。
- 二、本條價款已內含營業稅，除本契約另有約定外，本買賣價款雙方均不得藉口以受物價波動漲落、房地市場影響或其他任何理由要求增減之。

### 第六條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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與台中商業銀行股份有限公司金融機構執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用，依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出。又簽訂本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（詳如附件十）

#### 價金返還之保證

1. 本預售屋由\_\_\_\_\_負責承作價金返還保證。
2. 價金返還之保證費用由賣方負擔。

3. 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

1. 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。
2. 前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。
3. 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

同業連帶擔保

1. 本公司與依公司章程規定得對外保證之\_\_\_\_\_（同業同級之公司）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。
2. 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
3. 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

1. 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。
2. 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。

買方簽名：

第七條：付款條件

- 一、買方應依如【附件四】中所約定之繳款條件，於接獲賣方繳款通知（電話或書面）七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶（銀行：\_\_\_\_\_，帳號：\_\_\_\_\_，戶名：\_\_\_\_\_），如數一次繳納。並請於轉帳或電匯後與本公司

業務部承辦人員聯絡或書面確認。

- 二、付款，除簽約款及開工款外，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，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。
- 三、本房地之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知(電話或書面)買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款…等皆須依賣方通知(電話或書面)之期間內付清完畢。
- 四、買方就【附件四】中金融貸款部分，如不辦理貸款者(含減少貸款者)，其原預定辦理貸款之金額或減少貸款之金額應依下列日期支付予賣方：
  1. 賣方申報房屋移轉契稅之日，由買方支付原預定貸款金額或減少貸款金額之百分之五十。
  2. 賣方取得房屋移轉契稅單之日，由買方支付原預定貸款金額或減少貸款金額之百分之五十。

#### 第八條：逾期付款處理方式

- 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，於補繳期款時一同繳付賣方。
- 二、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(依本契約第二十五條各項之約定辦理)。但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
- 二、本契約地下層共2層，總面積546.14平方公尺(約165.21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426.38平方公尺(約128.98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。

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。

## 第十條：建築主要結構、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【附件六】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、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三項之情形，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 111 年 11 月 16 日之前開工，民國 115 年 03 月 31 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：

1. 因天災地變不可抗力之事由，致賣方不能施工者其停工期間。

2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，受其影響期間。

二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款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。

- 三、本房屋之建築工程若提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知(電話或書面)之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗屋、交屋等手續。

## 第十二條：建築變更設計之處理

- 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。
- 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，由賣方於簽認日起十五日內提出追加減帳，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十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。

## 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(電話或書面)買方進行驗屋手續。
- 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、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設

計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；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：

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瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

#### 四、驗屋標準

1. RC 結構縫隙之認定，其縫隙寬度小於 0.3mm(含)以下時，不視為結構裂縫，於保固期內，同意賣方以批土方式修補。
2. 浴室及廚房地、壁磚：每塊磁磚平整度及黏著度標準規範如下：目前使用單磚面積頗大，四角黏著度有三角(含)黏著，而其中間中空者(未黏著部分)不超過每單元總面積三分之一者，則視為合於標準。廚具上下櫃體暨中間牆面施作烤漆玻璃之位置，其櫃體及烤漆玻璃背面皆不貼磁磚或油漆。
3. 陽台壁磚採二丁掛磚或抵石子，每 60 公分 X 60 公分面積範圍內如有三分之一面積內空心現象視為合於標準。
4. 泥作粉刷：每 1.5 公尺x1.5 公尺牆面平整誤差值 3mm 以內視為合於標準。
5. 室內地磚及室內壁磚屬超大磁磚，均有平整度誤差值，故於施工後均會產生局部空心現象，施工品質驗收時，單磚五處(四個邊角及中心點)黏著處有三處(含)黏著則視為合於標準，而所謂空心，係指單磚五處有三處直徑範圍超過 10 cm 以上或單處直徑範圍超過 20 cm 以上空心，即可視為空心修繕標準。
6. 室內油漆：依二底二度施工法施作即視為合於標準。(即批土打底二次、砂磨一次，底漆、面漆各一次為二度)壁面伸縮細紋不得視為瑕疵。
7. 室內防水施作範圍：各浴室地坪部分，乾區(非淋浴區)防水施作高度為 120cm，濕區(淋浴區)防水施作高度為 220cm。
8. 室內隔間尺寸：誤差值在各戶總長度、寬度百分之一以內視為合

於標準。

9. 各戶建材(如地面飾材、牆面飾材、衛浴配件、浴缸、人造石檯面、門窗框扇及門檻、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，買方同意以專業美容方式處理之。
10. 磁磚若是採用仿自然石材(例如數位噴墨磁磚)者，每片紋路不一定相同，亦會有石紋漸層非色差之故，買方同意不視為瑕疵。
11. 天然石材會有孔隙、紋理、節理、雜質等現象，買方同意不視為瑕疵。

上述驗屋標準買方確認了解及簽名：



#### 第十四條：房地所有權移轉登記及期限

##### 一、土地所有權移轉登記

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

##### 二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二項之規定，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：

1. 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。
2. 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。
3. 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本條第一項、第二項之辦理事項，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。

- 六、買方於簽約同時簽立「代刻及使用印章同意書」詳如【附件八】，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理所有權登記、移轉、移轉返還及抵押權設定…等手續。
- 七、買方於尚未付清價款及各項稅費並履行本契約各條款完畢前，賣方對所有權憑證有留置之權。

#### 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（電話或書面）買方進行交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及完成所有權登記後通知（電話或書面）買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
  - 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - 2. 賣方就合約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - 3. 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。
  - 4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知（電話或書面）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、買方應於收到賣方交屋通知（電話或書面）起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，並簽立有關交屋之各項文件予賣方，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。上述交屋手續係指本房屋專有部分，其餘本房屋共有部分之點交，則依本契約第十六條第二項約定，由管理委員會或管理負責人進行設備檢測後點收移交之，買方不得以公共設施尚未點交為由拒絕辦理交屋。
- 三、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### 四、辦理交屋手續時：

1. 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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，並簽立交屋資料簽收表及交屋同意書，辦妥交屋手續後，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返。土地、房屋交付手續時，買方須攜帶身份證明文件及本契約親自辦理。(若買方於交屋時尚有款項未繳清，則不予交付權狀正本)。
  2. 交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位為範圍，其他共有部分與其附屬設施設備，於使用執照取得日起六個月內(第十一條第一項之遲延排除條款於此適用之)完成，且依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管。
  3. 買方未全部履行本契約各項義務前，本房屋之占有權仍屬賣方，除賣方通知之驗屋日時，買方不得以任何理由要求進入本房屋或本建物，或遷入、裝修、施工，如有違反時，買方應自負法律責任。
  4. 買方交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應回復原狀並負損害賠償責任。
  5. 買方同意本社區之公共用電、公共用水，係依台灣電力及自來水公司計算方式依戶數平均分攤至各戶電錶及水錶中。
- 五、買方應於辦理交屋手續時裝潢欲進場施作前，以現金或即期支票繳納裝潢保證金(無論是否需施作裝潢)每戶新臺幣參萬元整(若於裝潢進場施作前未繳清，將不得進場施作)，於裝潢進場前並需填寫裝潢施工書面資料，如裝潢完成，並無損害本大樓各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆放垃圾…等事宜，經賣方工地主任或管理服務人員簽認後可申請退款。裝潢前應辦妥交屋手續，繳清本款項後始得進行裝修工作，並為確保本大樓全體住戶之權益，在移交共用部分前，其裝潢廠商仍須接受賣方工地主任或管理服務人員約束，買方確認無論裝潢廠商為賣方代聘或自行聘雇，皆屬買方保證不

隨意傾倒廢棄物、堆置建材…等之責任範圍。

#### 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（電話或書面）政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、賣方應於本社區所有權登記人數達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，於三個月期間內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向縣（市）主管機關報備。賣方並於成立管理委員會或推選管理負責人前，擔任本社區之管理負責人。
- 四、為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，賣方依「公寓大廈管理條例」擔任管理負責人期間，買方同意委託賣方全權安排可靠之安全清潔管理維護顧問公司，成立管理中心就其社區公共區域及設備負直接管理維護之責。

#### 第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋（有承購汽車位者含汽車位）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、壁材、水電、衛浴設備組、廚房設備組、對講機設備組、天花板

…等)正常使用下自點交房屋起負責保固一年，賣方並應於交屋時出具售後服務憑證予買方。前述保固規定若因買方使用、維護不當、自行修繕、人為因素或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭…等)或因不可抗力事由而致者，不屬保固之範圍。

二、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、未涉及結構防水工程：

1. 住家室內未涉及結構防水工程自交屋日起保固五年。

2. 公設未涉及結構防水工程(不含台電配電場所)自管委會成立後起算保固五年。

3. 如因不可抗力因素(如：地震)或人為不當使用導致漏水，不屬保固範圍內。

## 第十八條：貸款約定

一、本契約第六條房地總價款內之部份價款：

新臺幣 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，簽立本契約同時，另簽立「代辦貸款委託書」詳如【附件五】交付賣方，俾供賣方提示或交付予相關機構，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦理一切貸款手續。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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(一)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。

(二)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。

(三)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。

- 2.可歸責於賣方時：差額部分，賣方應依原承若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。
- 3.可歸責於買方時，買方應於接獲通知（電話或書面）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。因下列事項致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時，其未獲貸款之金額或差額，視為買方不辦理貸款或減少貸款，買方如未遵期繳納則賣方有權依本契約第八條約定辦理：
  - (1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
  - (2)買方有其他原因或自身財力問題致金融機構不能接受貸款申請或貸款金額不足者。
  - (3)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
  - (4)買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。
  - (5)買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
  - (6)其他可歸責於買方之事由。

三、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，由買方負擔。但於賣方通知（電話或書面）之前交屋日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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，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（稅捐機關如有另行規定公告，則從之辦理），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

雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下列規定辦理：

- 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及抵押權設定登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、書狀費、地政士代辦手續費（由買方預付予地政士）、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。本項費用全額預繳為新臺幣 壹拾伍萬元整(多退少補)，買方應於對保時以現金或即期支票一併繳付，並於交屋時檢據結清，多退少補。若預付金額不足繳納時，買方須立即以現金補足。  
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。

## 第二十三條：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。

#### 第二十四條：不可抗力因素之處理

- 一、如因天災地變、政府法令變更或其他不可抗力事由，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中央銀行公告之國內五大銀行(台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行)二年期平均存款利率計算利息退還買方。

#### 第二十五條：違約罰則

- 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、買方依前二項解除契約前，須確認建商違約(依前二項解除契約)是否因本契約第二十四條之因素所造成；如非因本契約第二十四條之因素所造成違約，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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第二十六條：疑義之處理

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

#### 第二十七條：合意管轄法院

- 一、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。

## 第二十八條：附件效力及契約分存

- 一、附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。
- 二、有關附件之約定效力及於雙方之繼承人、繼受人、法定代理人及承租人…等，均具有相同之約束效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一方不履行時，視同違約。

## 第二十九條：未盡事宜處理

本契約書一式兩份，買賣雙方各執壹份為憑。若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

## 第三十條：個人資料使用相關事宜

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，遵照個人法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋空間位置平面圖影本。
- 三、汽機停車位空間位置圖。
- 四、付款明細表。
- 五、代辦貸款委託書。
- 六、建材設備表。
- 七、美化約定書
- 八、代刻及使用印章同意書。
- 九、共有部分及車位面積之分攤計算式
- 十、履約擔保機制證明書影本

十一、不動產經紀人證書影本

十二、社區規約草約

立 契 約 書 人：

買 方：

身 份 證 字 號：

電 話：

戶 籍 地 址：

賣 方：宏陞建設股份有限公司

負 責 人：黃偉庭

統 一 編 號：82807926

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路一段 188 號 7 樓

公 司 電 話：(02) 2711-0171

不 動 產 經 紀 業：元喬國際開發股份有限公司

統 一 編 號：25077976

法 定 代 理 人：葉清宗


公 司 地 址：桃園市桃園區鎮一街 111 號 1 樓

公 司 電 話：(03) 339-6726

不 動 產 經 紀 人：

證 照 號 碼：

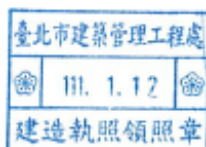
建 造 執 照 影 本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0007號			
起造人姓名	宏笙建設股份有限公司 負責人:黃偉庭			住 址	106075台北市大安區敦化南路一段188號7樓		
設計人姓名	潘怡群			事務所名稱	以兆建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上11層地下2層 共13層32戶		
建 築 地 點	地 址	南港區成福里成福路121巷23號2樓 共8筆 詳見附表					
	地 號	南港區新光段二小段0278-0005號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	226.51m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	2585.83m <sup>2</sup>				其他	457.0m <sup>2</sup>
發 照 日 期	111年01月06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41個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 35,023,804 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下室	273.07	3.6	防空避難室、機房共16筆(詳見附表)				
						總 計:	2585.83 m <sup>2</sup>
注意事項: 起造人名單、地址、地號在背面。 上列工程准予給照  局長黃一平 中華民國一十一年一月六日							

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

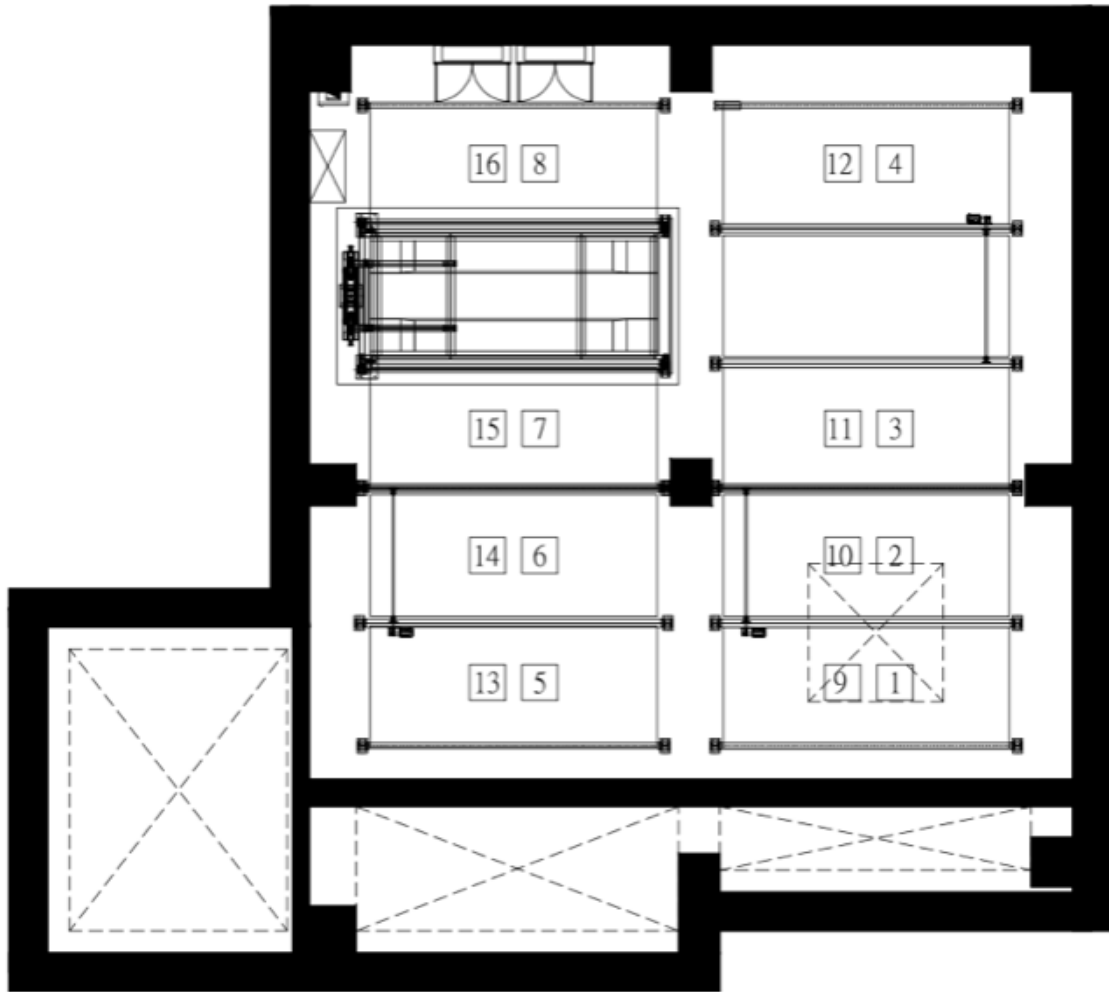
注意事項：

- 成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
40. (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。
  41. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，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。
  42. 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。
  43. 危老重建計畫核准函，文號：北市都建字第1093083339號第五項，依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第7條規定，已核准之重建計畫，如重建計畫之建築基地範圍、容積獎勵項目或額度有任一項目變更者，應重新申請核准。另餘涉及都市計畫法令及建管法令部分，應依相關規定檢討。
  44. 危老重建計畫核准函，文號：北市都建字第1093083339號第五項，依本條例第8條第1項第1款規定及其施行細則第8條第1款及第9條第1款規定，依建築法規定申報開工之日起，至核發使用執照之日止，為本局認定本案重建期間土地無法使用期間。

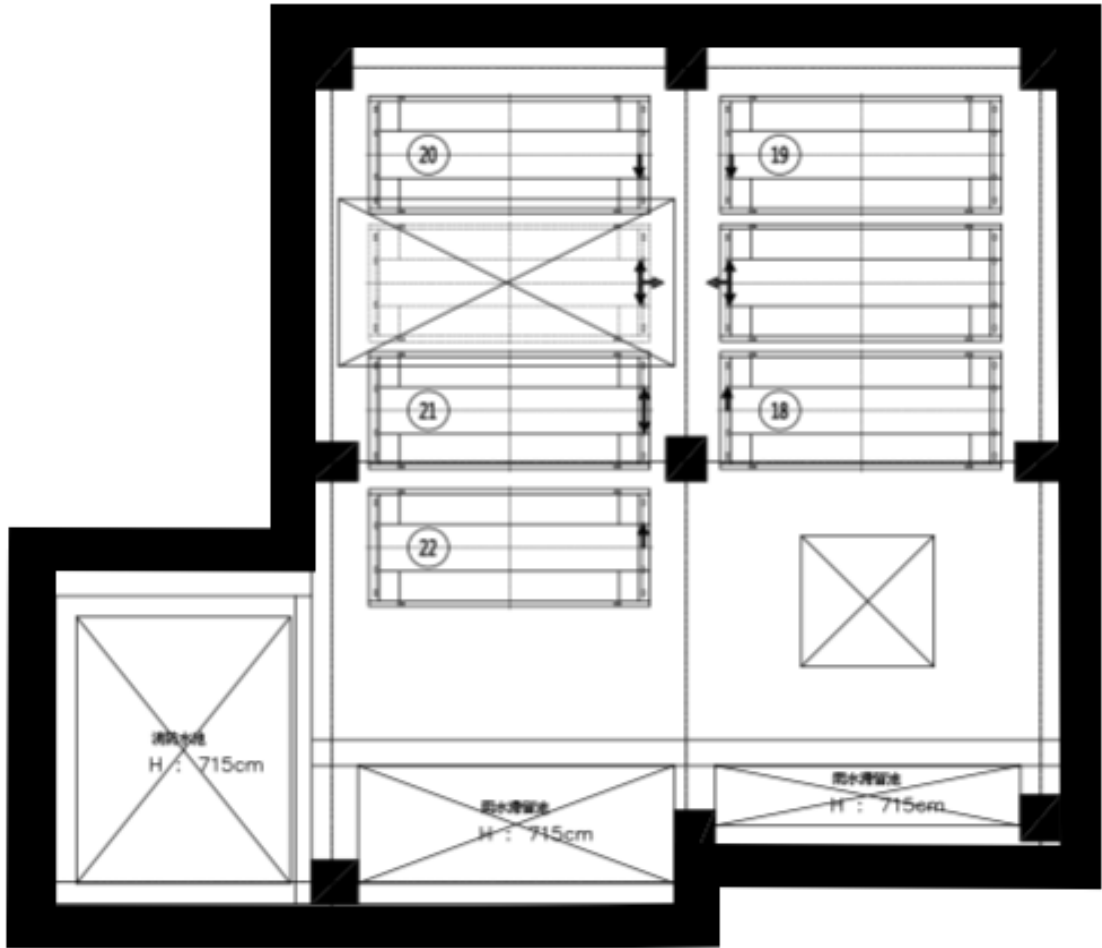


附件（二）本戶核准之房屋空間位置平面圖影本

附件（三）汽機停車位空間位置圖



地下室貳層平面示意圖



地下室貳層平面示意圖(上層)

附件（四）付款明細表

下列係『信義好境』第 棟 樓（含不含地下 層  
號車位 個）房屋買賣總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬  
元整。買方應依下列約定，按期如數給付現金予賣方。

分 期 名 稱	應 繳 金 額 （新台幣）
訂 金	佰 拾 萬元整
簽 約 金	佰 拾 萬元整
開工款	佰 拾 萬元整
一樓底版	佰 拾 萬元整
七樓底版	佰 拾 萬元整
結構體	佰 拾 萬元整
使照款	佰 拾 萬元整
金 融 貸 款	仟 佰 拾 萬元整
交屋保留款	佰 拾 萬元整
總 價	仟 佰 拾 萬元整

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。

買方確認及簽名：

## 附件（五）代辦貸款委託書

立契約書人（以下簡稱買方）茲因訂購宏陞建設（以下簡稱賣方）所興建『信義好境』社區□第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋、□地下第二層機械式汽車停車位，特以上開建物所有權委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以繳付本契約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條：買方委託賣方代為申請貸款所需資料，並向金融機構(含指定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，以繳付本契約房地付款明細表中金融貸款項下之價款。
- 第二條：買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條：買方同意以所訂購之房屋及汽車停車位與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人，由賣方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條：買方並應簽發本票壹紙（票面金額即本貸款契約第一條之金額），其到期日授權賣方填載以作為給付貸款之擔保。賣方未如期收到貸款金額時，買方無條件同意賣方將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由主張終止或暫停本條之授權及強制執行之效力。
- 第五條：本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方或其指定之銀行承辦人員通知(電話或書面)之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方或其指定之地政士通知(電話或書面)後視同不辦理貸款，應依『信義好境』預售房地買賣契約書第八條約定辦理。
- 第六條：因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士費、保險費、

謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。

第七條：由於本貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，買方應於所有權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方。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。

第八條：本契約非經買賣雙方同意，不可終止或撤銷，本契約書未盡之事宜，悉依各該雙方所定之房地買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人：

買 方：

身份證字號：

電 話：

戶 籍 地 址：

賣 方：宏陞建設股份有限公司

負 責 人：黃偉庭

統 一 編 號：82807926

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路一段188號7樓

公 司 電 話：(02) 2711-0171

附件（六）建材設備表

建 材 設 備

壹、建築結構及外觀

■建築結構

- 一、本大樓敦聘專業結構工程師電腦精密計算，經專家結構審核，全部基礎、樑、柱、樓板皆依建築主管機關核定圖樣施工，採用鋼筋混凝土構造(RC)，無論抗壓、承重、防火、防颱、耐震等，均按照內政部核准之建築技術規範及國家營造法規標準施工，本案特提高抗震係數達六級。(二樓以上每層樓地板高度：320 公分，樓板中心至樓板中心)
- 二、本大樓使用之鋼筋，符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，確無輻射汙染；使用之預拌混凝土，符合氯離子國家檢測標準，並由廠商出具合格證明。

■外觀設計

建築物造型由建築師精心設計，外牆採石材、高級丁掛磚搭配抵石子或磁磚、格柵、鋁飾板等材料做整體搭配。一樓景觀和屋頂庭園景觀亦配合建築物外觀並聘設計師規劃做整體設計，融合細部設計塑造整體建築藝術之美。

貳、公共空間

■壹樓接待門廳

- 一、大門採用金屬搭配強化玻璃藝術門，搭配高級中央監控門鎖及五金配件。
- 二、牆面採用精心設計造型壁飾，加藝術裝潢搭配設計。
- 三、地坪採用天然石材、拋光石英磚搭配拼花設計。
- 四、平頂採用整體設計藝術天花板搭配專業燈光照明設計。
- 五、設置管理中心、大樓中央監控系統、對講設備以及住戶專用信箱。

■二樓以上電梯廳

各樓層梯廳地坪及牆面採用高級天然石材或高級磁磚整體設計處理，平頂採藝術天花板並搭配主、間接照明設備。

## ■公共樓梯間

公共樓梯地坪及梯階採用 20cm\*27cm 止滑石英地磚；樓梯扶手採用高級實木扶手；牆面及平頂採用虹牌或得利品牌等之水泥漆施作，並附樓層指示燈。

## 參、室內建材

### ■門窗

- 一、玄關門：配合電梯梯廳整體空間設計，採用風格獨具、氣派大方之防爆鋼木門搭配電子鎖。
- 二、室內門：臥室門採用高級實心木門附水平把手。
- 三、浴廁門：採用高級實心木門附水平把手，並加裝通風孔。
- 四、後陽台門：採用國內知名品牌錦鋹多功能三合一通風門，使室內外空氣易流通。
- 五、樓梯間門：採用甲種防火鋼板門(含防火證明)。
- 六、鋁門窗：各戶室內鋁門窗採用國內知名品牌錦鋹之高級氣密窗，部分搭配 5+5 膠合玻璃並附紗窗（玻璃厚度依各窗型尺寸不同而異）。

### ■地坪

- 一、二樓以上客廳、臥室、餐廳、廚房(開放式)鋪設冠軍、白馬等 80cm×80cm 拋光石英磚。
- 二、二樓以上浴廁鋪設冠軍、白馬等高級品 30cm×30cm 止滑地磚。
- 三、陽台鋪設 30cm×30cm 高級品牌石英磚。

### ■牆面

- 一、二樓以上各戶室內隔間採 1/2 B 磚牆或輕隔間施工。
- 二、二樓以上客廳、臥室、餐廳牆面漆虹牌、得利等之乳膠漆塗料施作。
- 三、浴廁牆面貼高級品 30cm×60cm 冠軍、白馬等岩面磚或高亮面施釉磚。
- 四、廚房牆面貼高級品 30cm×60cm 冠軍、白馬等高亮面施釉磚。  
廚房上、下櫥櫃中間之牆面空間貼烤漆玻璃。
- 五、陽台牆面配合外牆整體施作。

### ■平頂

- 一、二樓以上客廳、餐廳、臥室居室空間刷漆虹牌、得利等之乳膠漆塗料施

作。

二、浴廁平頂花採用防火材質之防風鋁企口天花板或採矽酸鈣板施作並漆防霉漆塗料。

## ■陽台

一、工作陽台設電動式曬衣架方便拿取衣物，並搭配陽台吸頂燈照明及洗衣機專用雙孔電源插座。

二、特設落水孔二處，為清洗地坪落水孔及洗衣機專用落水孔。

## ■衛浴設備

一、面盆：衛浴採壁掛式洗臉盆、單槍冷熱水龍頭。均採用 TOTO 品牌。

二、馬桶：衛浴間採 TOTO 全自動馬桶。

三、衛浴採乾溼分離設計：衛浴採乾溼分離設計並搭配 TOTO 品牌手持花灑及 TOTO 冷熱淋浴蓮蓬頭。

四、配件：衛浴之洗臉盆皆搭配懸掛式雙門浴櫃，另所有浴室於洗臉盆上方皆搭配鏡箱，衛生紙架，肥皂匣，毛巾架一應俱全。

五、衛浴採用嵌入式國際牌五合一暖風乾燥機一部(具暖風、涼風、乾燥、換氣、定時等功能)。

六、每戶浴廁設電源插座及漏電自動斷路器，以保用電安全。

## ■廚房

廚具採用人造石檯面及高級面板搭配林內或櫻花品牌高級爐具，採用三口瓦斯爐、抽油煙機、洗滌槽、單槍冷熱水龍頭、吊櫃、上嵌式烘碗機、櫥下型櫻花品牌淨水器等設備「三機採用林內、櫻花等廠牌」。

## ■天然瓦斯

一、各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由乙方代為申請裝設(買方無條件同意整體裝設)，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護，瓦斯錶與熱水器於交屋後由客戶依搬遷時間自行申請與購置。

二、各戶廚房設置瓦斯洩漏偵測警報器，工作陽台設自動瓦斯遮斷閥(無瓦斯戶除外)，雙重防止瓦斯外洩，避免意外發生。

## 肆、電梯設備

採用永大、三菱、崇友品牌之十五人份交流變壓、變頻電梯，速度約 105m/min，電梯規格如下：

- 一、採用高科技感應式讀卡安全管制系統及隱藏式 CCTV 監控系統，控制樓層進出、人員管制安全及隱私。
- 二、微電腦智慧型控制箱門開關，並設有紅外線感應可預防夾人、及錯按可取消之功能。
- 三、車廂內設置緊急對講求救系統，可與管理中心連線對講。
- 四、車廂內採整體裝璜，地坪鋪設天然石材並設置安全扶手。
- 五、電梯加設地震可自動停駛系統，及停電時於最近樓層緩停裝置，讓乘客儘速離開車廂以確保乘客搭乘安全。
- 六、電梯車廂內並加裝日本夏普電漿負離子空氣清淨機。

#### 伍、空調設備系統

- 一、各戶客廳、餐廳、臥室會預留空調用所需分離式冷氣套管及排水管路；室內外主機、冷媒管及風管等設備工程，由客戶自行安裝設備及管線。
- 二、考量整棟大樓外觀整齊，統一規劃室外主機放置位置。

#### 陸、給排水設備

- 一、採間接供水方式，自來水由總錶流入地下室蓄水池，由揚水泵浦送至屋頂水箱（水箱內壁及底部全部防水粉刷並貼磁磚，衛生容易清洗），每戶設獨立水錶，以重力方式給水。
- 二、各戶之冷熱水管採用符合國家標準規定之不銹鋼管並採壓接工法，熱水管採保溫披覆處理，經久耐用、增加保溫效果。
- 三、污排水管採用汙水專用 PVC 管（依據政府污水處理辦法相關主管機關公布之標準施工）。
- 四、各戶均裝設止水開關。
- 五、工作陽台設置水龍頭供洗衣機及清洗使用，排水採雙排水管設計，地排與洗衣機排水分管，並設不銹鋼落水罩。

#### 柒、電氣設備

- 一、電器規格：每戶採用單相三線式 110V/220V 供電，每戶設立獨立電錶，公共設施另設公共電錶。
- 二、電管電線規格：

1. 所有配管均採用南亞或大洋品牌正字標記 PVC 管並符合 CNS 標準合格材料。
2. 電線採用華新麗華、太平洋等電線電纜，其品質及安全均符合 CNS 標準之合格正字標記材料。
- 三、各戶電源開關箱採用士林電機品牌無熔絲開關，箱體採用插入式箱體設計，分電盤採無熔絲開關，並標示迴路說明。
- 四、各戶採用國際牌大型面板開關並附夜間指示燈。
- 五、各戶室內插座設三孔插座(含接地線)，廚房設烤箱等專用插座。
- 六、各戶於入口玄關燈源、網路弱電箱、餐廳各設一處緊急供電插座，供不斷電使用。

#### 捌、通氣設備

- 一、各戶浴廁之排風裝置皆施作當層排氣，避免各層空氣回流。

#### 玖、電話、電視設備

- 一、各戶客廳、臥室設置電視出線口、電話出線口，方便住戶使用；有線電視線路、裝機及收視費用由住戶依有線電視系統業者計費標準繳費。
- 二、社區預留有線電視管路佈線用之管道，統一設置 VHF/UHF 數位無線中央共同天線。

#### 壹拾、各戶網路系統

- 一、中華電信光纖網路系統到社區大樓電信機房。
- 二、各戶客廳、臥室設置網路出線口。

#### 壹拾壹、門禁安全設備

- 一、社區一樓門廳出入口設置感應讀卡機及電視對講門口機，以便門禁安全管理。
- 二、電梯車廂設彩色攝影機一台二十四小時錄影，顯影於監控中心，並設置隱藏式讀卡機樓層管制(於火警時自動解除管制)。
- 三、各戶裝設保全彩色液晶電視對講機乙座，可與一樓管理中心對講主機直接通話，若發生訊號狀況如緊急求救，管理中心可立即顯示戶別及狀況種類，便於管理人員迅速處理。
- 四、智能門鎖可以提供家人使用卡片或密碼以及透過手機 APP 開門，同時可以回饋門鎖狀態到 APP 並且與保全連動。
- 四、各戶主臥室設緊急壓扣求救按鈕，連接一樓管理中心。

五、各戶玄關大門、工作陽台門裝置防盜磁簧感知器，與管理中心連線，全天候保全以確保住戶居家安全。

六、各戶設置影視對講門口機，透過管理中心過濾來訪賓客。

#### 玖、弱電安全設備

一、社區電腦化安全系統:管理中心設置中文電腦管理大樓之安全、防災、防盜、監控、維護。

二、建築設備運轉監視系統：

(一) 監控中心設置火警受信總機、廣播主機、電梯運轉指示盤、揚水污廢排水泵浦監視盤。

(二) 地下室送排風機定時啟閉控制。

(三) 停車場出入口、裝設快速鋁合金捲門、可由管理中心做遠端監視及控制。

#### 壹拾、照明設備

一、二樓以上電梯間門廳設置感應式照明燈具，節省社區公共電費支出。

二、建物外觀及庭院照明設有分時段燈光照明設計，由管理中心統一控制。

#### 壹拾壹、停車設備

一、一樓車道入口裝設遙控電動大門防水閘門及遙控鋁合金捲門每位汽車停車位均附贈遙控器壹個，可自行遙控出入。

二、停車場設置一氧化碳、火警警告系統、自動滅火設備及附設通風設備(依建照核准圖面設置)。

三、機械升降之平面車位，其機台容車最大尺寸為：

(1). 500 公分(長)\*200 公分(寬)\*182 公分(高)，載重為 2200 公斤。

(2). 500 公分(長)\*200 公分(寬)\*160 公分(高)，載重為 2200 公斤。

四、機械停車設備為:水平或箱型循環式停車裝置(依機械停車設備圖面設置)。

#### 壹拾貳、屋頂平台

一、屋頂地坪採高分子彈性泥責任防水施工、並鋪設隔熱磚或泡沫混凝土特殊處理，防水隔熱效果奇佳，並加強排水設施系統工程，並請建築師配合建築物外觀綠化屋頂及設置休閒區。

二、屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷裝置設備。

壹拾參、緊急發電設備

- 一、本大樓公共安全消防設施包含消防泵浦、消防箱內供緊急使用之插座、電梯、停車場之消防快速捲門等規劃於緊急發電系統。
- 二、本大樓公共安全設施之廢水排水泵浦、揚水泵浦、地下室公共緊急照明、樓電梯間、地下室照明、一樓公設照明、監控設備等規劃共同於緊急發電系統使用。

壹拾肆、消防設備

本大樓依據政府建築消防法規設置、施工並消防檢查合格：

- 一、消防系統：各樓層梯間依法規設置 ABC 滅火器、緊急照明、消防箱等設備。
- 二、自動火警警報系統：各樓層各戶室內設置火警感知器，並於各樓層梯間裝設火警綜合控制盤。
- 三、緊急廣播系統：各樓層設置緊急緊急廣播喇叭機，異常時可做分區廣播。
- 四、安全標示系統：電梯間及樓梯設置緊急照明燈，地下室出口、門廳設置避難方向指示燈。

壹拾伍、垃圾處理設備

本大樓於適當位置規劃垃圾集中處理中心(依設計規畫施作訂購戶不得主張變更或移除)，配置冷凍垃圾處理櫃壹台及垃圾分類桶壹組，並交由管理委員會委託廠商定期清理與消毒，維護社區衛生。

壹拾陸、特別約定事項

- 一、上列各項建材及施工方式，若因建築師或施工單位基於設計本意，貨源供應或防止廠商任意抬價及使用安全等種種因素考量，在不影響工程品質原則下，賣方可依本約第十條第一項經買方同意後，得適當調整並採用同等級或更高級品。

買方確認及簽名：

- 二、賣方基於為維護整棟建築物整體性及外觀精緻之格調，本公司及建築師保有各向立面、公共空間配置、外觀顏色、開口尺寸、色系搭配、建築材料材質、規格、本大樓或建案之名稱 LOGO 等字體及懸掛位置、庭園景觀、公共設施之平面設計與配置位置修改權，並於必要時，賣方可依本約第十條第一項經買方同意後，得適當調整並

採用同等級或更高級品，但以不損及買方之權益為原則，以求至善至美。

買方確認及簽名：

- 三、本表所列之建材及設備，如有停止生產、停止進口、法令禁止使用及賣方能證明有不可歸責於賣方之事由時，賣方可依本約第十條第一項來更換或修改同級品建材。
- 四、建材及設備，除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如：廚具、衛浴、設備、磁磚、地坪石材等)之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，買方應同意由賣方統一選定。
- 五、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示之樣品，僅供買方參考，買方同意上開石材應以施工當時所採為準。
- 六、為維護本大樓外觀一致，住戶均不得自行加裝鐵窗、鐵門、採光罩、雨遮、招牌等任何非原工程之加裝物。
- 七、賣方於交屋完成時，僅將大樓圖說資料及各項建材設備之廠商名冊暨維修服務電話，移交由買方或成立之大樓管理委員會列管，作為日後維修之參考依據。
- 八、賣方宣傳文案、圖表所顯示之裝潢建材或傢俱，如不在本建材表所列示者，則僅提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的物內。
- 九、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。
- 十、建方保證地主所分得房屋所有建材設備均與建方銷售之房屋相同。

## 附件（七） 美化約定書

立約定書人（以下簡稱買方），因向宏陞建設股份有限公司（以下簡稱賣方）訂購『信義好境』第 棟第 樓房屋乙戶，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下，約定此書，以茲共同遵守：

- 一、為增進社區之居住品質及生活機能，買方同意賣方就法定空地、開放空間、露台、管委會使用空間、公共服務空間、外觀及其他便利或增進使用機能之設施等，增（改）建設置作社區公共休閒設施及植栽美化及其他實用、美化或安全之公共設施或共同使用部份（註：如何施作概由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委員會無請求賣方為任何特定施作之權利）。買方充分了解所規劃區域之原定義，並了解其買賣價金並不包含上開改建設置部份。就此部份買方（含社區管理委員會）不再有任何其他價償、增建、擴充或變更之主張或請求，否則增加或修改部份由主張者負擔，如致生損害於賣方應賠償之。日後前述增（改）建工程之維護及存廢概由主管機關及區分所有權人會議或獲得授權之社區管理委員會依法自行處理，與賣方無涉，買方不得就本項事由（包含未施作或已施作設施設備之情狀與性質）向賣方為任何請求，賣方亦不需負違約之責。
- 二、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守分離式冷氣主機指定置放位置，外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨庇或鐵窗（賣方或社區管理委員會統一規定之位置、樣式、材質、尺寸除外）等破壞外觀之設施。一樓以上（含）露台及屋頂，亦不得增建其他建物、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。若違反規定，買方同意由管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。

立約定書人：

買 方：

賣 方：宏陞建設股份有限公司

負 責 人：黃偉庭

中 華 民 國 年 月 日  
附件（八）代刻及使用印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人：

受託人：宏陞建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『信義好境』編號第 棟第 樓房屋  
(含地下 層編號 號汽車停車位)及該建築基地應有部分(持分)  
權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、本同意書依據買賣雙方訂定之『信義好境房屋預定買賣契約書』第十四  
條第六項之規定訂定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋  
時交還買方。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一) 本戶房地所有權轉移登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、所有權  
移轉契約用印及其登記申請或撤件等)。

(二) 貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記  
申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、  
領取貸款或其他文件等)。

(三) 為完成前二款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。

(四) 賣方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦。

(五) 水、電、電信、瓦斯之申請或過戶更名。

(六) 不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷。

(七) 其他依據本契約應由買方用印或申請者。

四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應  
負法律責任。

- 五、買方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在買方未完全履行本契約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本項契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本印章依第三條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 七、立同意書人係於簽訂『信義好境房屋預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人：

買 方：

身份證字號：

電 話：

戶 籍 地 址：

賣 方：宏陞建設股份有限公司

負 責 人：黃偉庭

統 一 編 號：82807926

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路一段 188 號 7 樓

公 司 電 話：(02) 2711-0171

## 附件（九）共有部分及車位面積之分攤計算式

- 一、本社區共有部分總面積共計 1229.45 平方公尺（約 371.91 坪），前列面積包含位於共有部分且無獨立權狀之停車空間總面積共計 426.38 平方公尺（約 128.98 坪）；本社區專有（主建物及陽台）部分總面積 1559.05 平方公尺（約 471.61 坪）。前款共有部分面積之權利範圍係依買受本戶專有（主建物及陽台）部分面積除以本社區專有（主建物及陽台）部分總面積乘以(1-總汽車車位共有部分權利範圍)之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 二、汽車停車位之面積計算：【該型式可售汽車停車格總面積】除以【該型式可售汽車停車位總車數】所得之值加上【全區可售汽車停車位分擔之車道面積】除以【全區可售汽車停車位總車數】即得。
- 三、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。

## 附件（十）履約擔保機制證明書影本

### 不動產開發信託證明書

緣宏陞建設股份有限公司（即委託人、賣方）就座落於台北市南港區新光段二小段 278-5、278-12-278-15 地號等 5 筆土地開發興建之「信義好境」建案（以下簡稱本專案），共同委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、僑龍建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理不動產開發信託，並於中華民國 110 年 6 月 29 日簽訂信託契約書在案。信託及委任業務事項如下：

壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為台中商業銀行股份有限公司（以下稱台中銀行）名下，建造執照之全部起造人名義以信託方式變更為僑龍建經公司名下。

貳、凡本案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，台中銀行因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。

參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。

肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。

伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：

一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。

二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由買賣雙方處理。





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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

十二、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：

[<https://www.tcbbank.com.tw/>]，查詢途徑為：[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢（承購戶專區）]。

特此證明。

受託人(一)：

台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 王貴鋒

代理人：信託部協理 周健民

營利事業統一編號：51816908

地址：台中市西區民權路 87 號

賣方：宏陞建設股份有限公司

營利事業統一編號：82807926

代表人：黃偉庭

地址：台北市大安區敦化南路 1 段 188 號 7 樓

受託人(二)：

僑發建築經理股份有限公司

代表人：彭慶

營利事業統一編號：22959201

地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

中 華 民 國 1 1 1 年 6 月 9 日

附件（十一）不動產經紀人證書影本

桃園市政府地政局不動產經紀人證書

(104)桃市經字第 [redacted] 號(換發)

姓名： [redacted]  
 性別：女  
 出生日期：民國 [redacted]  
 國民身分證統一編號： [redacted]  
 頒證依據：不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項  
 有效期限：至民國 109 年 01 月 23 日止  
 延長有效期限加註欄：



有效期限 核准日期及字號	核章	有效期限 核准日期及字號	核章
113年1月23日 [redacted]		年 月 日	

局長陳錫禎

中華民國 104 年 11 月 11 日

Department of Land Administration, Taoyuan  
 Real Estate Broker Certificate



Name : LI, [redacted]  
 Sex : F  
 Date Of Birth : [redacted]  
 I.D.No. : [redacted]

The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued. This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Director-general *Chen Shyi-Jen*

Date of Issuance : November 11, 2015

Printing Serial No.(印製編號) : 002375

## 附件（十二）社區規約草約

本『信義好境』（以下簡稱本社區）全體區分所有權人、無權佔有人及住戶，為增進本社區公共安全確保良好生活環境，就本社區使用與管理，特依據公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）規定訂定社區住戶規約草約（以下簡稱本規約）經全體區分所有人及承購戶同意，俾本社區全體區分所有權人、無權佔有人，承購戶及住戶遵循：

### 第一條 本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權佔有人及住戶，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或本規約所定之一切權利義務。
- 二、本規約所指「住戶」係指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部分之使用人。
- 三、本社區之範圍為（111）建字第 0007 號建照執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條 專有部分、共有部分、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、約定專有部分、約定共用部分之範圍界定如下：
  - （一）專有部分：係指編訂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）共有部分：係指不屬專有部分而供共同使用者。
  - （三）約定專用部分：本公寓大廈共有部分約定供特定區分所有權人使用者。
  - （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、社區地下室：

- （一）共有部分：本社區地下室共二層，除供停車空間（B2F）、防空避難室兼設備空間（B1F）、戶外安全梯、無障礙戶外安全梯、樓梯間、電梯間、門廳、梯廳、梯間、受電箱位置、地下室排風管道、地下室排風機設備吊掛空間、發電機室、發電機進排風管道、電信室、電錶箱、消防泵浦室、蓄水池、水箱、台電配電室、機械式汽車停車空間及汽車機械升降機空間、管委會使用空間、屋頂突出物、電梯機房、無障礙電梯、地上一層 17 號無障礙停車位（行動不便停車位）及部分車道及其他依法令應列入共有部分之項目及其他規劃為共用設備等公共設

施（含附件（七）「美化約定書」之相關部分），由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法），另電力公司、瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、社區管理委員會受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

（二）約定專用部分：本社區地上一樓及地下室除前項之共有部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車場，約定專用，本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對負損害賠償責任，其使用約定如下：

1、汽車停車位：

（1）本社區地下第二層機械式汽車停車位共有 21 位（法定車位 15 位：地下二層 15 位；自設車位 7 位：地上一層 1 位、地下二層 6 位）（詳附件三），汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與宏陞建設股份有限公司簽訂之房屋預定買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。

（2）汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。

（3）汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用，絕無異議。

（4）未購買汽車停車位者，已充分認知其買賣總價款並不包括可售汽車停車位之價款，買方承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

2、地上一層法定無障礙汽車停車位 1 位（編號 17 號）、產權面積併入大公面積計算，不以約定專用方式辦理產權登記出售，並點交予社區管理委員會依法管理使用。管理使用需以本身為行動不便之人士或領有身障手冊者為優先使用權，惟未有前述人士使用，則由管理委員會管理使用。

管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

3、機車位部份：本社區所規劃之機車停車位地上第一層共 18 位、（詳附件三）機車位統一點交於社區管委會管理使用。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

- 三、本大樓之法定空地開放空間、露台、管委會使用空間、公共空間及外觀等，除雙方同意另行簽立如附件（七）之「美化約定書」外，一樓美化示意圖（如附圖七之二），並均由社區全體住戶共同使用及維護管理。
- 四、本社區由賣方設置之柵欄、圍欄（本柵欄、圍欄適用本契約附件七美化約定書之約定），不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。此部分因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。
- 五、本社區一樓之管委會使用空間，均應供本社區全體住戶依設備（適用本契約附件七美化約定書之約定）之性質管理使用。
- 六、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。
- 七、機車停車位由賣方統一依核准圖說之機車位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有不使用之處，賣方得另行尋找地點設置，買方無異議，賣方亦無違約之責。
- 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 九、本社區開放空間應依區分所有權人會議之決議或管理委員會成立後訂定之管理辦法使用，但其決議或辦法不得違背法令。
- 十、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。

- 十一、各承購戶與宏陞建設股份有限公司簽訂之房屋買賣契約書所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管、共有或專用部分，住戶不得異議，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更之者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

### 第 三 條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依據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。（第一次區分所有權人會議由起造人擔任召集人）
- 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需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於兩日。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、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
  - （一）規約之訂立或變更。
  - （二）本社區之重大修繕或改良。
  - （三）本社區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人之強制出讓。
  - （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、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。
- 六、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。
- 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。

- 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，除本條第三項第一款至第五款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項規定未獲致決議、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項定額者，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。前揭決議之會議記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，應作會議記錄，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、會議記錄應包括下列內容：
  - (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佔比例。
  - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### 第 四 條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、竣工圖說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、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、委員二名。

前項委員會之名額合計為五名。

主任委員、副主任委員、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、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議一次。
- 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、發生大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上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、有關管理委員會會議記錄，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，應作成會議記錄，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、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、委員應以下列方式選任：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多票同意者為當選。票數次高者，依序為當然候補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定候補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。
- 三、委員之任期為一年，連選得連任一次。無給職。

- 四、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。
  - (三) 任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
- 五、主任委員、副主任委員及財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。
- 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、各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之取消資格

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。
- 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，對所有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）、使用費等之收取、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，其給付方式，應依區分所有權人會議之決議為之，但其決議或辦法不得違背法令。

#### 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，預售房屋買賣契約書有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。
- 四、管理費以足數開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如達一定金額時，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 10% 計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

#### 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) 管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。
  - (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六) 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，所進行之計劃性修繕者。

- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前項之費用，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

前條第三項第三款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超過共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用者。

#### 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，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

#### 第十四條 共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有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 專有部份及約定專用部份之使用限制

- 一、區分所有權及住戶對專有部份及約定專用部份之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部份及約定專用部份應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。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

#### 第十六條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行管理委員會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、社區所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、雨庇、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管理委員會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

#### 第十七條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。
- 四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。
- 五、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。
- 十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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始得為之。

## 第十八條 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三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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以書面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。
- 三、管委會應於每月十五日前公佈本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

## 第十九條 糾紛之協調程序

- 一、本社區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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。
- 三、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。
  - (四) 住戶違反本條例第十七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。
- 四、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 有關本社區之一樓門廳、公共服務空間等之使用，悉依各承購戶與宏陞建設股份有限公司簽訂之房屋買賣契約書中有關分管特約等約定管理使用，以上約定視為共有部分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對買方或賣方均負損害賠償責任。

## 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，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則。
- 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約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定。
- 五、本規約未規定之事項，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、本規約於經第一屆區分所有權人會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。
- 七、有關建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵部份應依審核通過之設置原則，不得擅自變更。社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
- 八、建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間（人行步道、廣場）、公共設備（庭園燈、街道家具），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
- 九、公寓大廈外牆面材或裝飾，管理委員會每年至少應檢視 1 次，如有剝落或浮起（凸起）情形，社區管理委員會應於 1 個月內召集區分所有權人會議，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），並通報相關單位。
- 十、本社區併案申請室內裝修，爾後如涉及室內裝修時，依據建築物室內裝修管理辦法規定辦理。
- 十一、社區若有設置行動不便者使用設施，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
- 十二、本社區基地內不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用，其留設之開放空間應常時間開放供公眾通行或休憩。

立 書 人：

身 分 證 字 號：

住 址：

戶 別： 棟 樓

中 華 民 國 年 月 日