

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：大觀建設股份有限公司

代表人：金學聖

茲為「八德 137」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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)

買方簽章：\_\_\_\_\_ 賣方簽章：\_\_\_\_\_

## 第一條 賣方對廣告之義務

- 一、 賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、 雙方同意本約所有買賣條件、買賣標的內容、範圍及賣方銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆已本約書面約定為準。本約簽訂後如雙方另有其他協議事項，均以書面文字為之，否則不生效力。
- 三、 有關銷售現場展示樣品屋空間與擺設佈置，除本約及其附件列明為賣方應交付者外，買方同意且充分了解係僅供買方作為交屋後自行裝潢或設計參考，並非本約之一部分，賣方無履行或交付義務。

## 第二條 房地標示及停車空間標示

### 一、土地坐落：

台北市中山區長安段二小段 335、337 地號等 2 筆土地，面積共計 300 平方公尺（約 90.75 坪），使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。如因合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

### 二、房屋坐落：

1. 同前述基地內案名為「八德 137」社區，為主管建築機關 110 年 07 月 30 日核准北市 110 建字第 0190 號建造執照（地下二層、地上十層、共 26 戶）。買方承購本社區編號第棟第\_\_\_\_樓，共計\_\_\_\_\_戶（以下簡稱本約房地）。建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一、二。

### 2. 各樓層用途標示：

(1)、地下二層為倉儲停車空間、樓梯間、蓄水池、消防泵浦室、雨水回收池。

(2)、地下一層為防空避難室、倉儲停車空間、電梯梯廳、樓梯間、電信室、緊急發電機房、台電配電場所、機械室、蓄水池。

(3)、地上一層為電梯梯廳、樓梯間、管理委員會空間、機車停車空間、汽車升降機、殘障停車位、垃圾儲存室、陽台。

(4)、地上二層~九層為集合住宅、陽台、電梯梯廳、樓梯間。

(5)、地上十層為集合住宅、陽台、露臺、電梯梯廳、樓梯間。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格及其他約定：

1. 買方購買之停車位屬法定停車位，地面地下第\_\_\_\_\_層機械倉儲式，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺。其位置詳建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件

三。

2. 前述停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例如附件六所示。
3. 本約停車位係為倉儲機械式停車空間除編號 11 號車位外無固定車台板。
4. 本社區地下層因建築法令規定須留設防空避難室、電梯梯廳、樓梯間、蓄水池、消防泵浦室、雨水回收池、電信室、緊急發電機房、台電配電場所、機械室、蓄水池...等設備及空間，為甲方所明確知悉並同意。
5. 停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車位面積含停車位置、車道、汽車升降道及其他必要空間，由汽車停車位承購人共同持分其面積分管使用及收益其購買之停車位，並依當時地政法令規定辦理登記，停車位面積計算方式如附件六所示。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買預售案名稱「八德 137」社區房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/10000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 955.77 平方公尺( 289.12 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。為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，以賣方計算之持分總表所列持分為準。

#### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，包含：

1. 專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。
  - (1)、主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。
  - (2)、附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

- 包括：陽臺\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_ 坪)。
2. 共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_ 坪)。
  3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_ % 。
- 三、 前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算)

- 一、 本房屋共有部分項目包含：
  1. 一層：垃圾儲存室、行動不便者使用電梯、一般安全梯、無障礙安全梯、梯廳、管委會空間、機車停車空間 ( 含編號 10 號殘障車位 )、陽台。
  2. 二至十層：行動不便者使用電梯、一般安全梯、無障礙安全梯、梯廳。
  3. 地下一層：緊急發電機房、行動不便者使用電梯、梯廳、電信室、防空避難室、台電配電場所、蓄水池 X2。
  4. 地下二層：消防泵浦室、電梯機坑、雨水回收機房、蓄水池 X2。
  5. 屋突一至三層：行動不便者使用電梯、一般安全梯、梯廳、消防水箱、機械室、電梯機房、水箱。
  6. 不具獨立權狀之停車空間，包含一層、地下一層及地下二層之汽車升降機及倉儲停車空間及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 998.63平方公尺 ( 302.09 坪)；專有部分總面積計 955.77 平方公尺 ( 289.12 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，各面積計算說明如附件六。

#### 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。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

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。

1. 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)、附屬建物陽臺部分：

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）。

2. 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。

## 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板信商業銀行執行履約。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。

### □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1項之保證契約影本予買方。

### □價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

#### □同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

#### □公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

### **第七條 付款條件**

付款方式：除簽約款及開工款外，應依付款明細表（附件四）約定之各期工程進度完成後，於接到賣方書面繳款通知書後七日內，依賣方指定之繳款方式以現金或即期支票如數一次繳清，其每期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。

### **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，買方應負給付延遲之責，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、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 貸款約定

本契約付款明細表（附件四）約定之銀行貸款金額合計為新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整（以下簡稱預定貸款金額），買方得依下列方式給付予賣方：

- 一、不辦貸款：

買方不辦理貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額 1 / 2 款項，並開立與未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方未繳款項之擔保。賣方辦理取得本約房屋契稅單時，買方應於接獲賣方通知七日內繳交未繳金額予賣方。買方逾期履行任一給付義務者，賣方得依本約第八條約定處理；且買方未付清任一款項時，賣方得拒絕辦理產權登記予買方。

- 二、辦理貸款

1. 委辦貸款

- (1)、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，逾期未履行者，賣方得依本約第八條約定處理。

- (2)、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：

- 甲、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。

乙、可歸責於賣方時處理方式如下：

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。

丙、可歸責於買方時處理方式如下：

買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_天（不得少於三十天）內以一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

## 2. 自洽貸款

買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，需依下列各點處理：

- (1)、買方應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期間內，先辦理完成賣方統籌辦理之金融機構貸款對保手續，否則賣方得拒絕配合買方提出自洽金融機構貸款之申請，並視為買方不辦理貸款，賣方得依本條第一項不辦貸款約定處理。
- (2)、買方應於賣方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期間後七日內，以書面載明自洽金融機構名稱、承辦人員、及連絡電話向賣方提出申請，逾期賣方得拒絕配合買方自洽金融機構貸款之申請，賣方得逕行依買方於統籌辦理之金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款之金融機構於取得設定

抵押權後即直接將預訂貸款金額撥入賣方帳戶內。

(3)、買方應於自洽金融機構核定貸款後七日內辦妥對保手續，且自洽金融機構同意將預定貸款金額撥付予賣方帳戶。

(4)、買方應於對保同時簽具與預訂貸款金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票交予賣方，並提供自洽金融機構用印完成之撥款委託書及抵押權設定書等其它貸款核撥所需之一切文件交予賣方，逾期未履行者，每逾一日賣方應加計依預定貸款金額計算萬分之五滯納金予賣方；買方逾期超過二十個日曆天時，則視同買方放棄自洽貸款，賣方得逕行依買方於統籌辦理之金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款之金融機構於取得設定抵押權後即直接將預訂貸款金額撥入賣方帳戶內。

(5)、買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等，由買方自行負擔。

三、買方同意不論不辦貸款、委辦貸款或自洽貸款均應簽立貸款委託書（附件十一）並遵守下列約定：

1. 買方自願減少預定貸款金額，其差額應於賣方通知辦理銀行貸款手續時二十日內一次繳納完畢。
2. 預定貸款金額核貸金額不足時，其差額依本條貸款約定辦理。
3. 買方同意提供貸款金融機構用印出具之【撥款委託書暨承諾書】交予賣方，且金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後應於營業日內立即將預定貸款金額直接撥入賣方帳戶。
4. 買方同意本約不動產產權之移轉、辦理貸款抵押設定及實價登錄等手續委由賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續之需要，需提供借款人或保證人之身分證明及其他相關文件及簽名蓋章等手續，買方須依賣方通知期限內如期辦妥，否則視為買方不辦理貸款，賣方得依本條第一項不辦

貸款約定處理。

5. 因辦理貸款所產生之稅費規費、手續費、保險費及地政士代辦費等費用，買方應依賣方通知期限內全額預繳，並於交屋時按實際金額計算多退少補，逾期未繳賣方得依本約第八條約定處理。
6. 買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方依約應付予賣方一切款項之取得外，不得移作其它用途。賣方於買方繳清本約所載之一切款項後，將擔保本票交還予買方。但如買方違反本約義務，賣方得以行使該擔保本票債權，賣方得依本約第八條約定處理。
7. 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

#### **第十條 貸款撥付**

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，除有違反第十一條第二款、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。買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋款作為同時履行抗辯，除交屋款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。

#### **第十一條 主要建材及其廠牌、規格**

- 一、 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本約附件五之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之

海砂等材料或其他類似物。

- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、 本預售屋之建築工程已於民國 111 年 4 月 27 日開工，民國 116 年 6 月 27 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. 因天災地變等不可抗力之事由，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，其影響期間。
- 二、 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十三條 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。買方辦理變更設計需依賣方指定期限內辦理，逾指定期間則不受理。
- 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。
- 四、 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，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，由買方自行委託第三人拆除，與賣方無涉。
- 五、 公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方絕無異議。
- 六、 水、電、消防系統設備及景觀工程，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，施工期間賣方有變更之修改權，買方絕無異議。

#### **第十四條 工程其他約定**

- 一、 本社區之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益下，賣方得依實際使用情形變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。
- 二、 本社區之建造執照，若嗣後賣方調整外觀或因法令變更主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求變更設計，買方不得提出任何違反主管機關要求主張。
- 三、 供水、供電、瓦斯管線（以明管方式設置於陽台內）、浴廁天花板維修開孔位置、通訊系統、通風管道、消防系統及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝

設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護，且不得要求變更或移除該設置位置。

- 四、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置等均以台北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。

## 第十五條 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，倘無可歸責於買方之事由，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，過戶前賣方負擔，過戶後買方負擔。其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。

### 二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，倘無可歸責於買方之事由，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。其申報建物移轉現值依使用執照核發日之當年度公告房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

- 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，由賣方全數負擔；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計之遲延利息。
2. 提出辦理所有權移轉登記及銀行貸款有關文件，預繳各項稅費、規費、代辦費用、完成銀行對保手續並預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與付款明細表預定貸款金額同額之擔保本票，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. 不辦貸款或自願減貸貸款金額者，應於賣方通知繳款期限內

繳清應繳款項。本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

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

#### **第十六條 契約轉讓約定**

- 一、 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。未經賣方書面同意，買方直接、間接自行或經第三者轉售所簽定之合約對賣方不生效力，且如因此而造成賣方之任何損失，買方應負完全賠償責任。
- 二、 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之\_\_\_（最高以千分之一為限）手續費並於換約完成同時繳納。
- 三、 本轉讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名或另簽新約。

#### **第十七條 質押禁止**

除本約另有約定外，買方不得以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，致使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、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並需負賣方因而所受之損害賠

償責任。

## 第十八條 稅費暨相關費用負擔之約定

### 一、 買方應負擔項目

1. 地價稅以賣方通知書所載交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，該日期若尚未開徵當年度地價稅時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，由買方交屋尾款中扣除，俟地價稅開徵由買方自行繳納。
2. 房屋稅以賣方通知書所載交屋日為準，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計算稅額。
3. 產權登記規費、印花稅、契稅、贈與稅 ( 買受人為未成年人適用 )、地政士代辦費、辦理貸款、抵押設定及實價登錄等相關費用、保險費、瓦斯裝錶費、第四台線路施工費及各項公用事業單位等開具稅費規費或保證金。
4. 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。
5. 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。
6. 本條所列買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
7. 賣方通知買方預繳之各項費用於交屋時結清，多退少補。買方未於賣方通知期限內預繳所列各項費用，致發生怠報或滯納金之違規情事者，其因此而增加費用，由買方負擔。
8. 為維護本社區生活品質及確保公共安全及正常運作，買方同意本社區之公共用水、公共用電費用分攤至各戶。
9. 裝潢施工保證金

(1)買方應遵守附件七住戶管理規約第十五條裝修施工管理之規定，並於進場裝修同時繳交施工保證金新台幣五萬元予賣方或賣方指定之管理負責人，以擔保買方於裝潢施工期間無損害公共設施及配合遵守該規約。

(2) 施工期間如有損害公共設施之情事，買方及承攬包商須負損害賠償之責。

(3) 買方裝修完成後，並經管理委員會或管理負責人查驗無損害公共設施並遵守社區規約無誤後，無息退還該保證金。

(4) 未繳交裝潢保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人利益。

## 二、賣方應負擔項目

1. 土地增值稅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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
2. 賣方通知書所載交屋日前之地價稅及房屋稅。
3. 建物所有權第一次登記相關費用。
4. 本約房地之外水電接通之工程費用。
5. 自賣方通知書所載交屋日起三十日內水電費及管理維護費用。
6. 依公寓大廈管理條例提列之公共基金。

三、 其他相關費用暨稅規費之負擔，依有關法令及交易習慣辦理。

## 第十九條 地下層、屋頂及法定空地之使用權屬及分管約定

- 一、 本社區屋突、屋頂平台及一樓法定空地非依法令規定並經全體區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用，或為其他損害區分所有權人權益之行為。買方同意交屋後由賣方統一規劃設計並移交予管委會管理使用及維護，買方絕無異議。
- 二、 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有。但部份區分所有權人不需使用該共有部份者，得予除外。
- 三、 共有部份之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部份，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 四、 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部份，應於規約草約訂定之(如附件八)。
- 五、 本社區停車位，係包含本契約地下層共二層，總面積501.76平方公尺(約151.782坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間外之共有部份及依法令得為區分所有之標的，其面積共210.9平方公尺(約63.797坪)，本契約建照所載之一樓汽車升降機(含編號11號車位)，兩者面積合計共231.68平方公尺(約70.08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。
- 六、 本社區一樓垃圾儲存室、行動不便者使用電梯、安全梯、門廳、梯廳、管委會空間、機車停車空間(含編號10號殘障車位)、陽台...等空間如(如附件九)所示範圍為公共空間，為全體區分所有權人所共有，買方同意交屋後由賣方統一規劃設計並移交予管委會管理使用及維護，買方絕無異議。
- 七、 為提升本社區居住品質及確保大樓外觀整體價值，買方同意各戶及公共空調室外機按賣方規劃之位置放置，買方同意不透過區分所有權會議變更空調室外機放置位置及提出任何法律及訴訟上之主張。
- 八、 本社區之外觀立面、屋頂平台、公共空間、公共設施與設備...

等除本契約另有約定外，全體區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護與使用，不得變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗、自行增建或其他類似之行為。

- 九、 本社區基地範圍內依法留設退縮之人行道（如附件十）、告示牌、警示燈、凸透鏡及路燈等公用設備均屬一般大眾使用空間，不得擅自圍閉、變更或限制使用。上述空間及設備之後續管理維護及修繕仍應由本社區全體區分所有權人或管委會負責。
- 十、 本社區禁止一切無政府主管機關核發營業執照之任何營業行為，且交屋後買方之使用、租賃、買賣均需切結遵守，如有繼受人或使用人，買方應明確告知使其知悉並繼受之。
- 十一、 本社區之汽車停車空間，依相關法令分設於地下一、二層由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內使用、收益或處分。未購買汽車停車位者已充分認知其購買總價並未含汽車停車空間持分面積，並確認同意對本社區之汽車停車空間無所有權及使用本社區之汽車停車空間權，亦不得為任何主張。
- 十二、 本社區交屋後如須進行任何相關公共設施設備修繕或保養維護時，任一區分所有權人應無條件同意修繕者進入修繕及保養維護。
- 十三、 上開各項分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對賣方為任何主張，日後若有出售或讓與第三人等情事，應將本條分管約定之內容充分告之繼受人，繼受人並同意無條件承受，且不得異議。

買方：\_\_\_\_\_ 簽名

## 第二十條 驗收

- 一、 依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、天然瓦斯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、 買方同意依本契約第四條共有部份由管理委員會與賣方進

行移交。

- 三、 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三日內支付。
- 四、 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。
- 五、 達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，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。

## **第二十一條 通知交屋期限**

- 一、 賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。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. 賣方就房屋驗屋時於修繕單上所列瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成瑕疵修繕或未盡事宜。
  3. 買方繳清所有之應付未付款、費用、裝潢保證金（含交屋保留款、買賣面積找補金額、工程款追加款）及完成一切交屋手續（包括但不限於交屋切結書、交屋結算表...等相關文件之簽立）。
  4. 賣方如未於領得使用執照起6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、 買方應於接獲賣方交屋通知日起 日內辦妥交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 三、 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、住戶管理規約草約、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。
- 四、 買方辦理交屋前，如發現本房屋有瑕疵或室內工程有未盡事宜，買方應載明於點收文件上，由賣方於合理期限內負責修繕，買方不得藉故拒絕或延遲辦理交屋手續。
- 五、 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，均應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費等，另瓦斯裝錶費用及保證金由買方負擔。

## **第二十二條 共有部分之交付**

- 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、 賣方應依【公寓大廈管理條例】完成第一次管理委員會成立或推選管理負責人，賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

## 第二十三條 保固期限及範圍

- 一、 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固二年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、 前項規定若因買方使用、維護不當或裝潢破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等)或因不可抗力等事由而毀損者，不適用之。
- 四、 本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

## 第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承

- 攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本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。

## **第二十五條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款加計年息百分之二利息計算退還買方。

## **第二十六條 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15%)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15%)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。

## **第二十七條 委託代刻印章**

- 一、 買方授權賣方代刻印章壹枚並負責保管，作為下列相關用途：
  1. 本契約房地產權移轉、抵押權設定登記、實價登錄、房屋保險之申請或變更等相關事宜。
  2. 稅捐申報、撤件。

3. 水、電、電信、天然瓦斯之申請或變更。
  4. 申辦銀行貸款相關手續。
  5. 解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、 賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
  - 三、 買方同意不得中途片面提出撤銷、中止及異議本項委託，否則一概無效。
  - 四、 代刻印章於交屋時辦妥一切手續後返還予買方。

買方授權：\_\_\_\_\_ 簽章

## 第二十八條 連帶責任約定

- 一、 買方如為未成年時，應由其法定代理人簽約或由其法定代理人出具同意書予買方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、 買方應擔保本約買賣標的之繼受人確實履行本買賣契約。三、 如買方有二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任何一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方辦理產權登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。
- 四、 若有前項三情形者，買方須使買方之法定代理人，其指定之第三人或繼受人、共有人知悉其與買方為本契約之連帶債務人，且均無異議。

## 第二十九條 繼受效力約束

- 一、 本約（包括附件）約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人，於房屋出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務致賣方或第三人受到損害，買方應負賠償之責。

- 二、 為保持良好秩序及維護全體區分所有權人公共權益，買方願遵守(附件七)【住戶管理規約】之約束，雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，需列入移交。
- 三、 買方同意本約第十四條、第十九條約定及本約其他有關區分所有權公用部分之使用管理約定，買方及其繼受人或承租人均具有同等之約束力，需列入移交。
- 四、 買方如為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖份子或團體者；或買方不配合賣方審視、拒絕提供實際受益人或對買方公司行使控制權之人等資訊，對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明者，賣方得終止契約或採取其必要之措施。

### **第三十條 疑義之處理**

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

### **第三十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之台北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十二條 附件效力及契約分存**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。  
本契約之相關附件及附圖視為本契約之一部分。

### **第三十三條 買受通知及送達**

1. 買賣雙方相互所為之徵詢洽商或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之名義人及其通訊地址以掛號或存證付郵為之，一方如有變更通訊地址，應即時以書面掛號通知他方更正，如未即時通知更正，致他方無法即時送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日期為送達日期，如他方拒收或因無人收受而致退回者，

亦以郵局第一次投遞日為合法送達日期。

2. 共同買受人對本契約之義務負連帶責任，買方指定一人（姓名：\_\_\_\_\_）為送達代收人，雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

### **第三十四條 契約分存**

本契約一式二分，由雙方各執一份為憑。

### **第三十五條 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公平解決之。

### **附件：**

- 一、 建造執照影本。
- 二、 核准房屋平面圖影本。
- 三、 核准停車空間平面圖影本。
- 四、 付款明細表。
- 五、 建材設備表。
- 六、 本約買賣標的出售面積包含之項目、計算方式及產權登記特約事項。
- 七、 住戶管理規約草約
- 八、 十樓露台約定分管範圍圖
- 九、 一樓建照核准平面圖
- 十、 一樓建照核准退縮人行道範圍圖
- 十一、 貸款委託書
- 十二、 預售屋買賣定型化履約擔保機制重要事項說明
- 十三、 不動產信託證明書影本

## 立契約書人

買方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

行動電話：( 手機 )

連絡電話：( 公司 )

連絡電話：( 住家 )

E - m a i l：

賣方：大觀建設股份有限公司

統一編號：24330109

法定代表人：金學聖

公司地址：台北市松山區敦化南路一段102號11樓

電話：02-2711-8076

中華民國

年

月

日

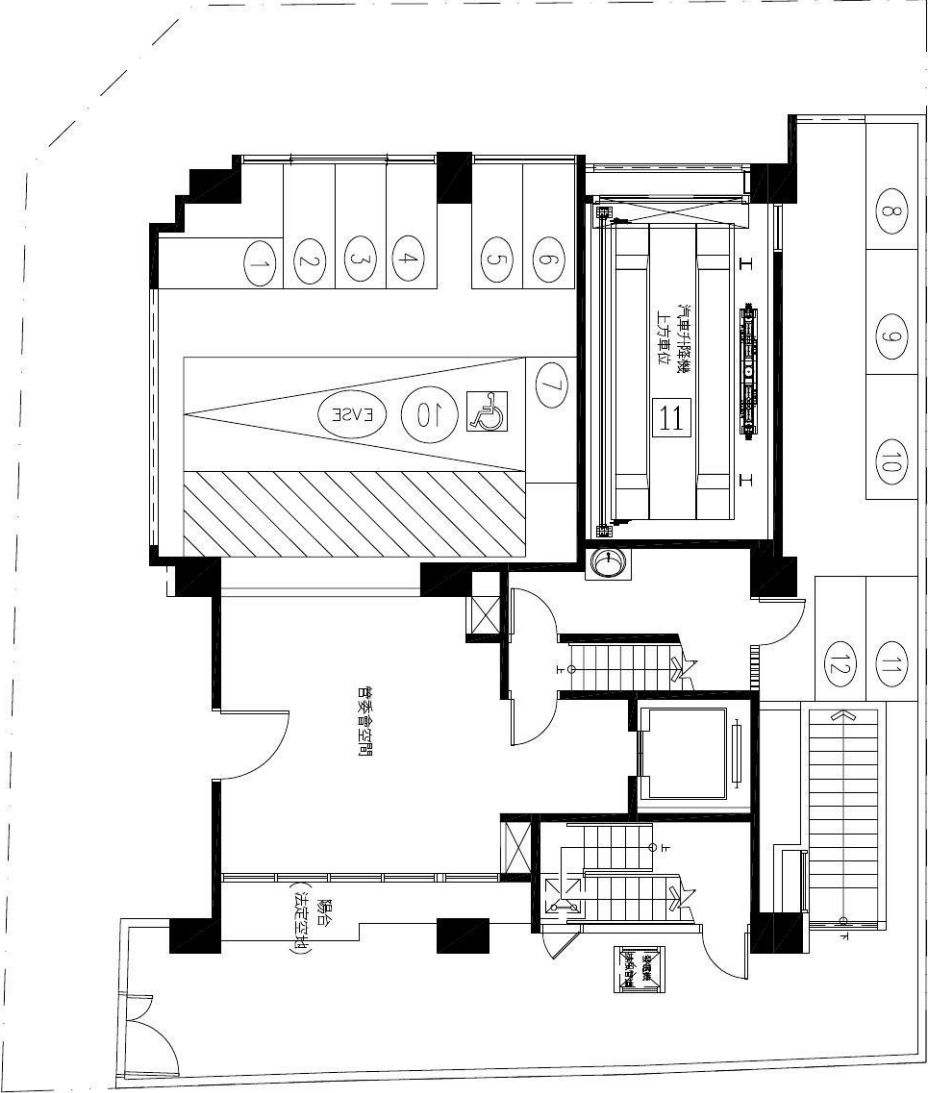
附件一 建照執照影本

| 臺北市府都市發展局建造執照   |                     |                             |  | 110建字第0190號          |                          |        |                     |
|---|---------------------|-----------------------------|--|----------------------|--------------------------|--------|---------------------|
| 起造人姓名   | 大觀建設股份有限公司(代表人:金學聖) |                             |  | 住址                   | 10557台北市松山區敦化南路1段102號11樓 |        |                     |
| 設計人姓名   | 胡永復                 |                             |  | 事務所名稱                | 胡永復建築師事務所                |        |                     |
| 建造類別  | 新建                  |                             |  | 構造種類                 | RC造(供公眾使用建築物)            |        |                     |
| 使用分區  | 第三之二種住宅區            |                             |  | 幢層數                  | 1幢1棟地上10層地下2層 共12層26戶    |        |                     |
| 建築地點  | 地址                  | 中山區朱崙里八德路二段137巷20號 共3筆 詳見附表 |  |                      |                          |        |                     |
|   | 地號                  | 中山區長安段二小段0335-0000號 共2筆     |  |                      |                          |        |                     |
| 各層面積總計  | 騎樓                  | 0.0m <sup>2</sup>           | 建築面積   | 134.58m <sup>2</sup> | 基地面積                     | 騎樓     | 0.0m <sup>2</sup>   |
|   | 其他                  | 1804.0m <sup>2</sup>        |  |                      |                          | 其他     | 300.0m <sup>2</sup> |
| 發照日期  | 110年07月30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38個月內竣工           |        |                     |
| 工程造价  | \$ 22,259,847 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001層   | 250.88              | 3.05                        | (防空避難室)(倉儲停車空間)(梯間)(電信室)(緊急發電機房)(台電配電場所)(機械室)(蓄水池)共15筆(詳見附表) |                      |                          |        |                     |
| 總計:   |                     |                             |  |                      |                          | 1804.0 | m <sup>2</sup>      |
| <p>註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃一平</p> <p>中華民國一一〇年七月三十日</p> |                     |                             |  |                      |                          |        |                     |

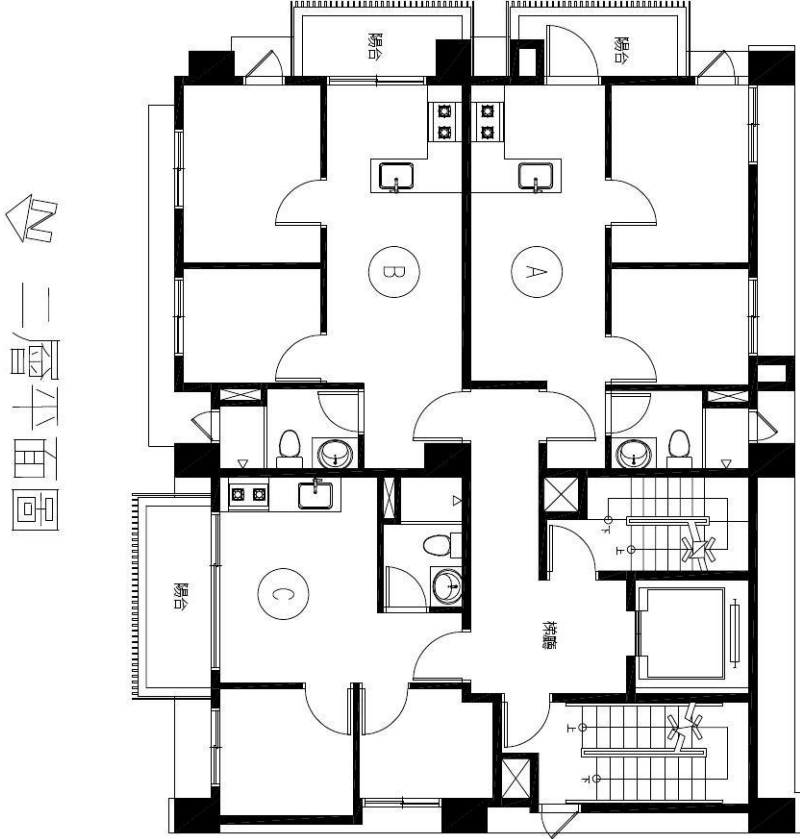
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

附件二 核准房屋平面圖影本

一層平面圖



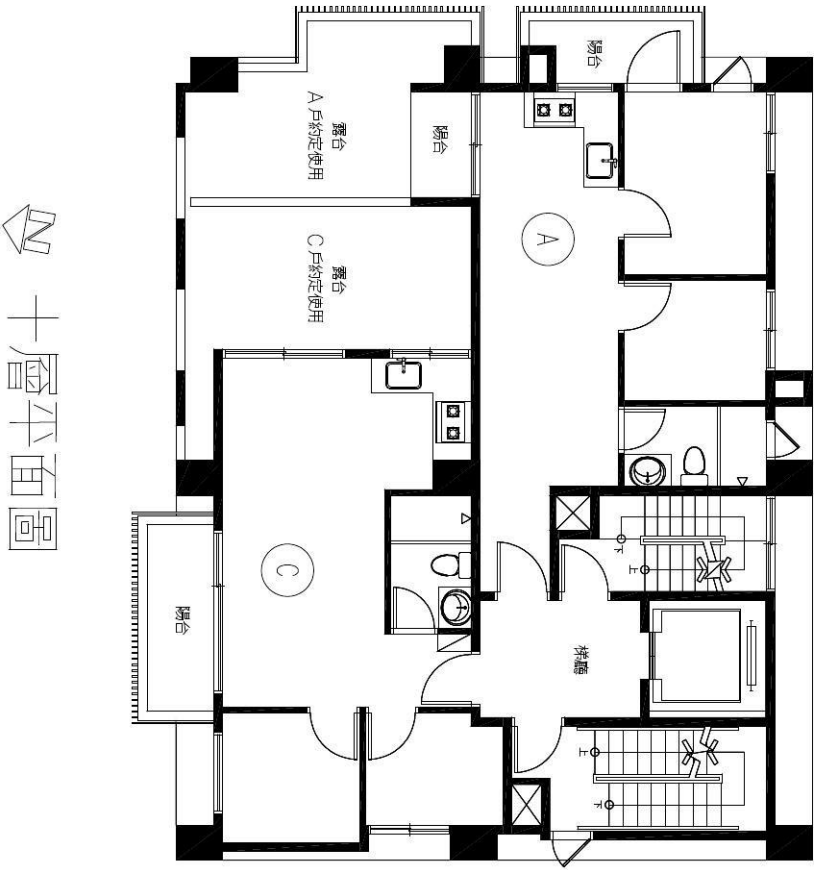
附件二 核准房屋平面圖影本



附件二 核准房屋平面圖影本

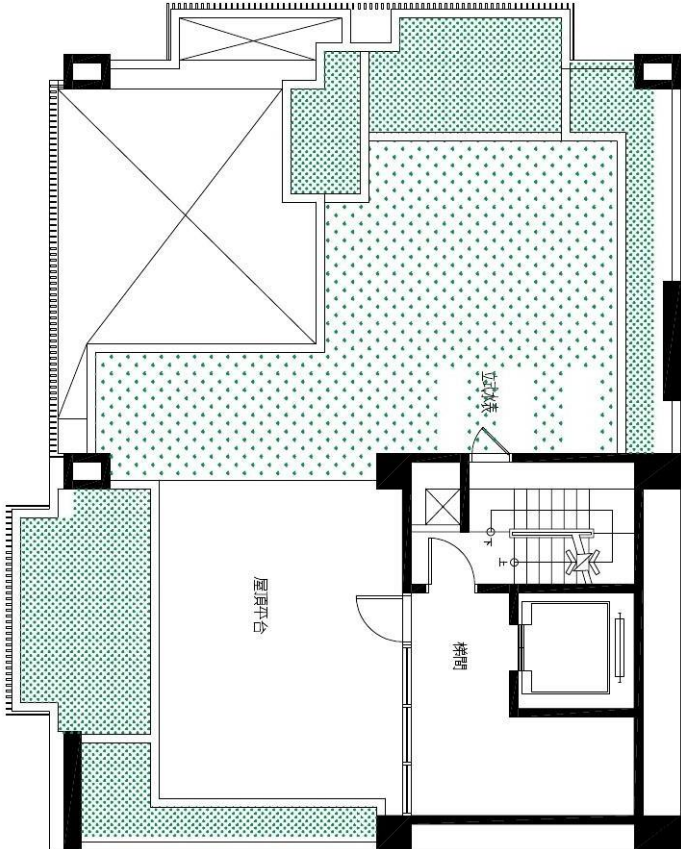


附件二 核准房屋平面圖影本



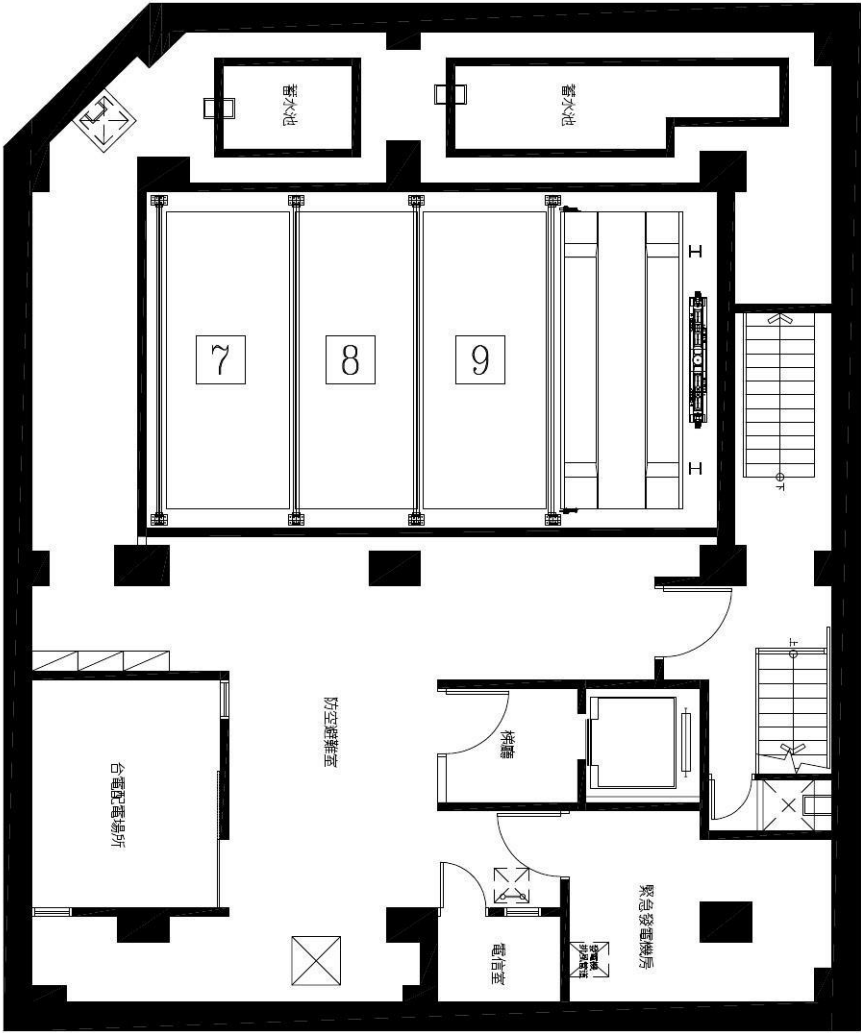
附件二 核准房屋平面圖影本

屋突一層平面圖



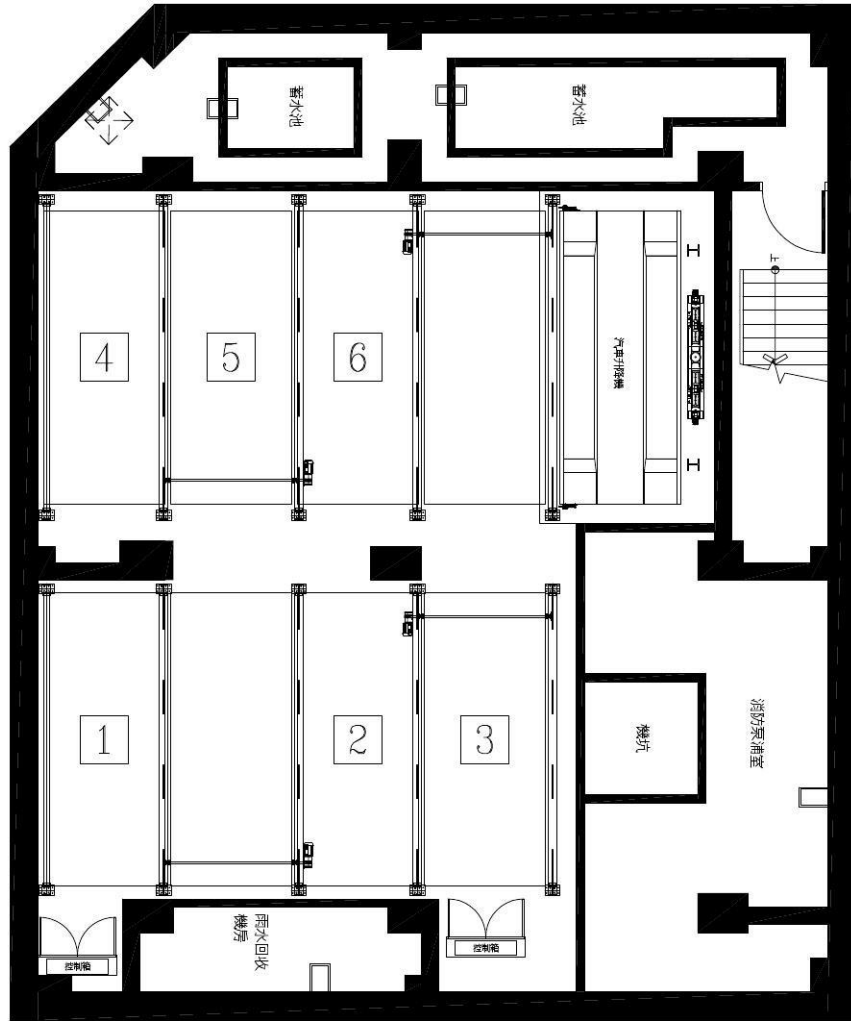
附件三 核准停車空間平面圖影本

地下一層平面圖



附件三 核准停車空間平面圖影本

地下二層平面圖



附件四 付款明細表

房地付款明細表

| 付款分期 | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               | 11                | 12               | 13                |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|      |                  | 訂金               | 簽約               | 開工               | 連續壁完成            | 地下室大底完成          | 一樓底板完成           | 四樓頂板完成           | 八樓頂板完成           | 十樓頂板完成           | 使用執照申請            | 銀行貸款             | 交屋                |
| 應付款  | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>仟佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>仟佰拾萬<br>仟元整 |
| 備註   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |

附件四 付款明細表

車位付款明細表

| 付款分期 | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               | 11                | 12               | 13                |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|      | 訂金               | 簽約               | 開工               | 連續壁完成            | 地下室大底成           | 一樓底板完成           | 四樓頂板完成           | 八樓頂板完成           | 十樓頂板完成           | 使用執照申請           | 銀行貸款              | 交屋               | 車位總價款             |
| 應付款  | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>仟佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>佰拾萬<br>仟元整 | 新幣<br>仟佰拾萬<br>仟元整 |
| 備註   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |

## 附件五 建材設備表

### 一、結構：

本社區整體結構為鋼筋混凝土構造，經國內知名專業結構技師設計及電腦程式精密計算，樑柱結構採耐震設計，無論承重、抗壓、防颱、防火、耐震等特性均符合目前國家建築法令之規定。

### 二、建築設計：

敦聘國內知名建築師精心設計，外觀現代新穎、造型高雅氣派，一樓入口門廳基座採天然石材搭配高級外牆磚、金屬飾材包板裝飾設計，入口大門採用藝術金屬門框嵌玻璃，其餘各立面採高級外牆磚、金屬包板、金屬欄杆、高級強化玻璃並搭配燈光設計作整體規劃。

### 三、門廳：

1. 一樓入口大門設門禁管制系統，大廳及電梯廳地坪鋪設高級大理石，牆面採用玻璃、金屬、壁磚等搭配木作藝術裝飾整體造型，平頂採造型天花板搭配高級燈飾設計。地坪及牆面鋪設大理石搭配其他裝飾面材，平頂採造型天花板搭配高級燈飾設計。
2. 二樓以上電梯門廳牆面貼高級壁磚搭配玻璃、金屬等裝飾面材，平頂採造型天花板搭配高級燈飾。地下各層電梯門廳牆面貼高級壁磚搭配其他裝飾面材，平頂採造型天花板搭配高級燈飾，地坪均鋪設高級石英地磚。

### 四、各戶室內建材

#### 1. 門扇：

- (1) 各戶入口玄關門採現代造型防火門，並附防火門鎖（以上門扇及鎖皆經內政部檢測標準合格）。
- (2) 各戶室內門扇採實木門搭配水平鎖，浴廁採實木門附通風百葉並加設門檻。

#### 2. 地坪：

各戶室內客餐廳廚房及走道鋪設 60cm\* 60cm 高級拋光石英地

磚，或海島型木質地板，並搭配木質踢腳板，浴廁貼 30cm\*30cm 高級板岩地磚，陽台、露台及樓梯均鋪設 20\*20cm 高級石英地磚。

3. 牆面:

(1) 各戶室內隔間牆採輕質水泥隔間牆，牆面刷乳膠漆。浴廁貼 60cm\*30cm 高級板岩壁磚。廚房牆面貼高級壁磚搭配乳膠漆，上下廚櫃中間貼烤漆玻璃。

(2) 各戶前陽台設現代造型金屬欄杆。

4. 平頂:

各戶陽台及室內平頂採批土刷乳膠漆，工作陽台採鋁企口天花板並附贈曬衣架。浴廁、廚房採用矽酸鈣天花板批土刷乳膠漆。

5. 衛生設備:

(1) 衛生設備採用 Roca、TOTO 或 Bolgarli 馬桶，搭配大理石檯面及 Roca、TOTO 或 hansgrohe 高級單槍冷熱混合水龍頭，並設四合一(暖房.乾燥.涼風.換氣)四大功能抽風機設備。另贈豪華明鏡、毛巾桿、肥皂架。

(2) 淋浴間設 Roca、TOTO、hansgrohe、高級蓮蓬頭。

6. 廚房設備:

廚房設備採用 Panasonic 高級廚櫃，整體設計美觀耐用，配合廚房空間尺寸施作

(1) 檯面：採用杜邦或LG 人造石或石英石。

(2) 抽油煙機：採用林內、豪山、櫻花等品牌。

(3) 雙口瓦爐斯：採用林內、豪山、櫻花等品牌。

(4) 烘碗機：採用豪華型下崁式烘碗機。

(5) 不鏽鋼水槽附單槍冷熱混合水龍頭，美觀兼具耐用。

(6) 附不鏽鋼廚房水槽瀝水置物架。

7. 居家保全系統:

各戶採用影視對講機系統與管理中心相互聯絡重要事項，各戶大門入口處設置保全防盜感應系統，住戶外出設定後可即時連線管理中心，達到守望相助社區安全功能。

#### 五、外部門窗：

門窗採用錦宏、中華或力霸等國產®標記陽極處理之氣密鋁窗嵌有色玻璃，窗戶並附紗窗。陽台門無紗窗。

#### 六、屋頂：

採用高級彈性防水材料做防水處理後，面鋪發泡水泥或隔熱板及止滑地磚，防水、隔熱效果佳。

#### 七、樓梯間：

地坪鋪設高級止滑地磚搭配抵石子，配櫟木扶手欄杆，樓梯寬敞梯度適宜，牆面與平頂牆面刷水泥漆。

#### 八、電梯：

電梯車廂精心設計，讓進出電梯感受擁有飯店的氣派與尊貴。電梯採用永大或中國菱電或崇友名牌電梯；電梯採 12 人份，車廂內設大型明鏡，CCTV 監視系統並與社區管理中心連線。

#### 九、電器設備：

每戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶設獨立電錶。公共設備另設電錶。所有管線配置採南亞、大洋等正字標記 PVC 管，電線採太平洋、大亞或華新麗等電線電纜。

#### 十、空調設備管線：

1. 各戶留設分離式空調主機放設位置及排水管路，並預留空調管線套管及專用電源出線盒。
2. 考慮整體大樓美觀，由建築師統一規劃預留室外主機放置處，供住戶日後自行安裝參考。
3. 每戶配置台達電新風機一台，由建築師統一規劃主機放置處，搭載高效能過濾網淨化室內空氣，提升空氣品質。

#### 十一、給、排水設備：

1. 所有排水管皆採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。
2. 冷熱給水管採不銹鋼管。
3. 地板排水採用不鏽鋼落水罩，蓄水池與屋頂水廂內貼磁磚，並裝設不銹鋼爬梯
4. 採吸氣閥設計，防止臭氣溢出，並可有效抑制病毒與細菌流入大樓或生活區域內。

#### 十二、弱電設備：

1. 統一裝置數位電視專用共同天線，於各戶設數位電視天線插座，並預留有線電視管路至各戶室內（有線電視接線費及收視費由住戶負擔）。
2. 各戶各室預留電話線及網路線出口盒及擴充管路。電梯車廂、地下式車道出入口、停車區、社區入口門廳、中庭及社區周邊等公共區域，均設置CCTV 監視系統與管理中心連接。
3. 各戶配置螢幕對講機附防盜警報裝置及緊急按鈕，並與管理中心連線，管理人員即時掌握社區住戶安全。地下停車區及屋頂層適當位置設對講機與緊急按鈕，以維突發狀況之連繫。
4. 一樓入口門廳設CCTV 門口機及感應讀卡管制系統，非本棟住戶無法進入，以確保住戶安全。
5. 管理櫃台設安全監控系統電腦主機，隨時記錄人員車輛進入、各戶防盜安全。

#### 十三、有線電視系統與天然瓦斯管線：

本公司統一代辦各戶申請天然氣（瓦斯）及有線電視裝置，費用由各戶負擔，申請之費用統一由本公司代收代支。

#### 十四、消防安全設備：

1. 所有消防設備均按政府法規設置、施工並消防檢查合格，設備

材料採符合消防署認可之品牌。

2. 各樓層設置消防栓箱；各戶室內設火警感知器並連接至中控室之自動火警警報系統；各樓層裝設緊急廣播喇叭於緊急或異常時由中控室之廣播主機做全區廣播。
3. 地下室停車區設置火災自動噴灑泡沫系統。
4. 各層樓梯間公共走道設置緊急照明設備、乾粉滅火器與避難方向指示燈。

#### 十五、中央保全及監視系統：

1. 電梯車廂、車道出入口、停車區、社區入口門廳、中庭及社區周邊等公共區域，均設置 CCTV 監視系統與管理中心連接，保障住戶安全。
2. 各戶配置螢幕對講機附防盜警報裝置及緊急按鈕，並與管理中心連線，管理人員即時掌握社區住戶安全。地下停車區及屋頂層適當位置設對講機與緊急按鈕，以維突發狀況之連繫。
3. 入口門廳設影像對講機及感應卡管制系統，管制進出，非本棟住戶無法進入，以確保住戶安全。
4. 管理櫃台設安全監控系統電腦主機，隨時記錄人員車輛進入、各戶防盜安全。

#### 十六、避雷設備：

本工程於屋頂適當處設置避雷設備。

#### 十七、特約事項：

1. 以上所列建材及設備，由乙方就前述品牌擇定後統一採購。
2. 地下室機車停車位甲方同意委由乙方於取得使照後，統一規劃公共設施供社區使用，由物業管理公司統一管理。
3. 乙方為維護建築物整體外觀精緻及中庭景觀設計之格調，經本案建築師同意得適當修改各向立面及公共設施之權力。
4. 一樓機車停車空間甲方同意委由乙方於取得使照後，統一規劃公共設施供社區使用，由物業管理公司統一管理。

5. 銷售現場樣品屋之建材及家俱擺設品為設計師示意表現不包括在交屋範圍中，實際交屋之建材以本合約建材設備表為準。

## 附件六 本約買賣標的出售面積包含之項目、計算方式及產權登記特約事項：

一、 本約所載之房屋出售面積說明如下：

1. 主建物：即一般所稱室內。
2. 附屬建物：陽台。
3. 共用部分（即公共設施）詳如下列：
  - (1) 一層：垃圾儲存室、行動不便者使用電梯、一般安全梯、無障礙安全梯、梯廳、管委會空間、機車停車空間（含編號 10 號殘障車位）、陽台。
  - (2) 二至十層：行動不便者使用電梯、一般安全梯、無障礙安全梯、梯廳。
  - (3) 地下一層：緊急發電機房、行動不便者使用電梯、梯廳、電信室、防空避難室、台電配電場所、蓄水池 X2。
  - (4) 地下二層：消防泵浦室、電梯機坑、雨水回收機房、蓄水池 1、蓄水池 2。
  - (5) 屋突一至三層：行動不便者使用電梯、一般安全梯、梯廳、消防水箱、機械室、電梯機房、水箱。
  - (6) 本戶共有部分面積計算方式如下：

本大廈共用部分之面積共 766.95 平方公尺（約 232 坪），本戶共有部份之權利範圍係依買受主建物面積及附屬建物面積與主建物總面積及附屬建物總面積之比例而為計算。本大廈主建物總面積計 850.4 平方公尺（約 257.25 坪），附屬建物總面積計約 105.37 平方公尺（約 31.87 坪）。

二、 本約所載之停車位面積說明如下：

1. 停車位面積包括依本約建照所載之一樓汽車升降機（含編號 11 號車位）、地下一樓汽車升降機、倉儲停車空間、地下二樓汽車升降機、倉儲停車空間。面積共 231.68 平方公尺（約 70.08 坪）。
2. 停車位面積計算方式如下：

本建照停車空間依法設置法定停車位 10 輛及自設 1 輛，共計 11 輛，特別約定上述停車位面積各車位不論何種停車位，由 10 輛車位共同持分（不含殘障車位），停車空間總面積為 231.68 平方公尺，共有部分總面積為 998.63 平方公尺，停車空間占共有部分總面積之比例為 23.2%，持分比例為 2320/10000，每個停車位分擔 23.17 平方公尺（約 7.01 坪）。

三、產權登記特約事項：

1. 本約房屋及停車位面積係依據台北市政府核發之建照圖，並依簽立本約當時地政法令登記規則及本約內容計算而得，但最後仍以地政機關複丈並登記完竣之面積為準。
2. 房屋及車位面積依下列方式計量：
  - (1) 以建築物外牆之外緣為界。
  - (2) 建築物共同之牆壁，以牆中心為界。
  - (3) 附屬建物以其外緣為界辦理登記。
  - (4) 有隔牆之共同牆壁，依上列第 B 項之規定，無隔牆設施者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積包括四周牆壁之厚度。
3. 除主、附屬建物有單獨所有權權狀外，共用部分持分面積及汽車停車空間持分面積無單獨所有權權狀。
4. 共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差，依本約第伍條面積誤差及價款找補約定處理。

## 附件七 住戶管理規約草約

### 住戶管理規約

本社區住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

#### 第一條：規約之效力

- 一、 本規約效及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、 本社區之範圍指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、 住戶：指本社區之區分所有權人、承租人或其它經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、 本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本契約之約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

第二條：本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)決議，規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

- 一、 本社區專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後。
  1. 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。
  2. 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

3. 約定專用部分：社區共同部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  4. 約定共用部：社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、 本社區法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經買賣契約及規約之規定，不得約定為約定專用部分。
  - 三、 本社區周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系及社區標誌等)維護其外觀使用，本社區周圍上下及外牆面不得懸掛或設置廣告物，但經區分所有權人會議之決議同意懸掛或設置者不在此限。
  - 四、 下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用分：
    1. 受託管理業或承包工作者：管理辦公室及其他在執行上必要設施。
    2. 台灣電力公司：配電室、錶箱室及管線。
    3. 天然瓦斯公司：瓦斯調節器及管線。
    4. 中華電信公司：電信室、電話配線箱及管線。
    5. 自來水事業處：自來水及管線。

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、 大會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本條例第 25 條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。
- 二、 大會應由召集人於開會前十五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。

三、 下列各目事項，應經大會決議：

1. 規約之訂定或變更。
2. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
3. 本社區之重大修繕或改良。
4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
5. 其他依法令須由大會決議之事項。

四、 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。

五、 大會討論事項，除本條例第 30 條及 31 條規定外，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，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同意行之。

六、 前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。

七、 大會之決議事項，應做成會議記錄，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。

第四條：大會為本社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第五條：社區有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、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。

第六條：自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由大觀建設股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。本會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員五人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

#### 第七條：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及住戶互選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、 監察委員一名。
- 五、 管理委員一名。

上述委員之選任採全區分棟以選舉或連署推舉方式產生，合計應選五名，每棟各得設置候補委員一名，全區總計選任五名正式委員，三名候補委員。

另如選任委員不適任，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

#### 第八條：管理委員會會議之召開

主任委員應至少每個月召開管理委員會會議乙次。

- 一、 發生重大事故有及時處理之必要，或經二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。

二、 管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

三、 有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 出席人員及列席人員名單。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

四、 委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

第九條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員資格及選任

一、 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員由全體管委員互選之。

二、 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員均須為居住於本社區之區分所有權人本人，不得代理。

三、 管理委員應以下列方式選任：

1. 選舉：採無記名單記法選舉，並以獲各分區之出席區分所有權人及其區分所有權比例最高者為正式委員，次高者為候補委員。
2. 推舉：以連署推舉方式產生正式管理委員五名，三名候補委員，被推舉者獲連署人數不得少於該棟之區分所有單位數  $1/3$  以下，始得擔任管理委員。

四、 委員之任期，為期一年，連選得連任一次，委員為無薪給榮譽職。

五、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

1. 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
2. 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由候補委員遞補，接續原任期。
3. 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員(或指定專責委員)召集該棟區分所權人由候補委員遞補，接續原任期。

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

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

第十條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部份投保火災保險、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、其他委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十一條：區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存。其有轉讓或繼承者亦同。

第十二條：本社區區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

- 一、公共管理維護費：
  1. 區分所有權人或住戶按月繳交公共管理維護費，其收費標準按

其所持有之房屋總坪、車位數、分管範圍數分擔費用。

2. 電梯及機械車位維護修理費用。
3. 本會服務人員報酬及管理費用。
4. 公共設施包括消防、機電、園藝等設備之清潔費、維護管理費及雜費。

二、 臨時負擔費用：

本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

三、 前二款費用自完成交屋日(含視為點收完成)起算，不論遷入與否均應按分擔繳付，其未售出部分由大觀建設股份有限公司負擔。

四、 各項管理費用由區分所有權人或住戶於每月五日前逕行向本會繳納，管委會於每月月底結算，翌月五日前公佈，住戶如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第十三條：本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第十四條：本會之服務範圍如左：

- 一、 共用部分(包括屋頂突出物、公共空間...等)之管理維護事項。
- 二、 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線...等設備)之管理維護事項。
- 三、 公共環境衛生(包括公共空間、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等)之清潔事項。
- 四、 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。
- 五、 公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。

六、 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。

七、 其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

#### 第十五條：裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、 本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會查詢閱覽)後始准施工。
- 二、 裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 三、 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並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- 四、 裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
  1. 裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
  2. 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
  3. 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
  4. 材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
  5. 建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）。

6. 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元整，從保證金扣除。
7. 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
8. 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
9. 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。
10. 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
11. 每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

五、 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修戶與承包商共負連帶責任。

六、 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

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

八、 裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。

1. 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

2. 雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
3. 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

九、 本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由起造人或其指定之管理人代為執行。

第十六條：為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定左列事項各住戶應共同遵守之：

- 一、 本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。
- 二、 不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。
- 三、 禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 四、 禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以維護公共安全。
- 五、 各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 六、 禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 七、 禁止於樓電梯間、地下室停車場人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。
- 八、 為提昇社區用戶滅火器使用與避難逃生技能之提昇，未來將由社區管理委員會定時進行防火避難逃生之教育宣導。

## 第十七條：分管約定

### 一、 本社區共有部分分管約定如下：

1. 本社區屋突、屋頂平台及一樓法定空地為全體區分所有權人共有，非依法令規定並經全體區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用，或為其他損害區分所有權人權益之行為。
2. 本社區一樓原執照核准之用途為門廳、殘障車位停車空間、機車停車空間、梯廳、電梯、管委會空間、垃圾儲存室及地下一樓防空避難室等為提升本社區生活與管理品質，買方同意賣方統籌規劃做為管理員室、會客室及管理委員會使用空間供全體區分所有權人使用，並同意日後絕不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。

### 二、 本社區專有部分分管約定方式：

1. 本社區之汽車停車空間，依相關法令分設於地下一、二層由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內使用、收益或處分。未購買汽車停車位者已充分認知其購買總價並未含汽車停車空間持分面積，並確認同意對本大廈之汽車停車空間無所有權及使用權，亦不得為任何主張。
2. 為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規畫之位置予以裝置，且同意日後不透過區分所權人會議決議變更裝設位置。
3. 露台部份依現行法令不能辦理產權登記，買方同意本社區十樓A、C 戶毗鄰之露台由直接緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，日後不得透過區分所權人會議變更此一分管專用約定。

### 三、 本社區外觀立面，樓頂平台，公共設施等，除本契約另有約定外，本大廈全體區分所有權人應依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、看板等類似行為。

- 四、 上開各項分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對賣方為任何主張，日後若有出售或讓與第三人等情事，應將本條分管約定之內容充分告之繼受人，繼受人並同意無條件承受，且不得異議。

第十八條：本社區停車空間區分所有權人，應遵守下列事項：

- 一、 本買賣停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
- 二、 停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
- 三、 一車位以停一車為原則，如車主有兩輛車以上，應向本會登記，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。
- 四、 停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。
- 五、 本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛或停車設備，需負賠償責任。

第十九條：如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理負責人。

第廿條：本約之規定，於前條之情形準用之。

第廿一條：本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

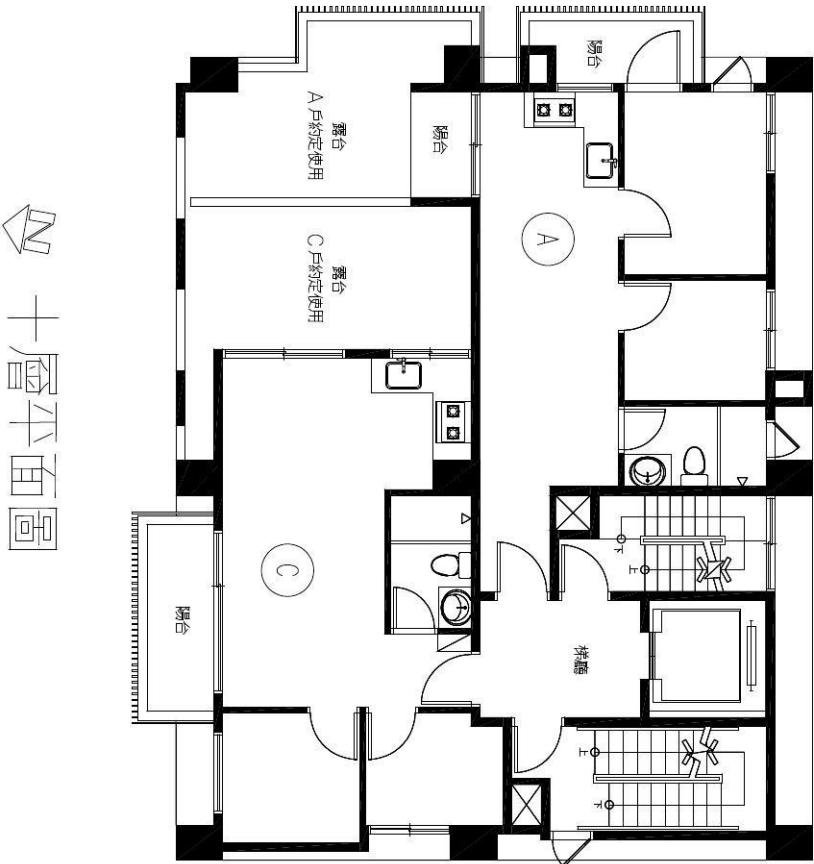
立約人：

身分證字號：

地址：

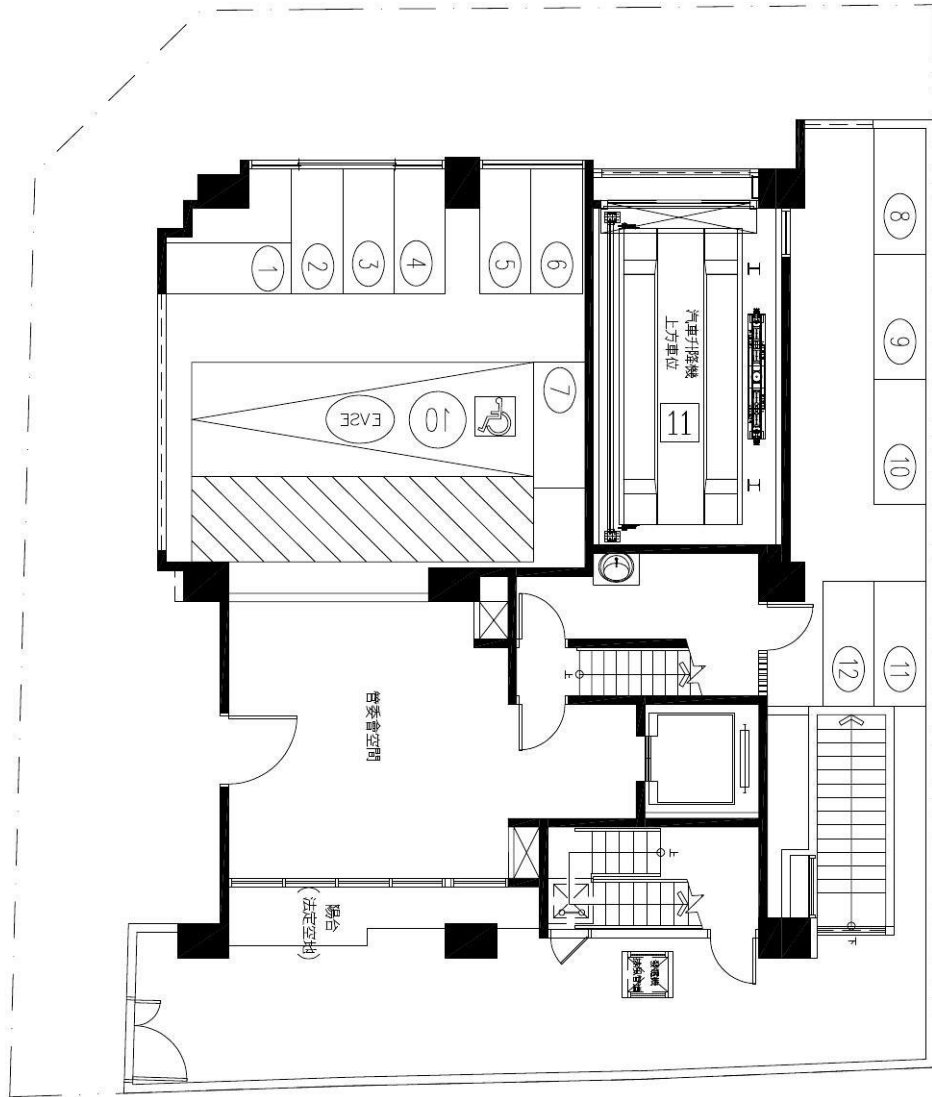
中 華 民 國                      年                      月                      日

附件八 十樓露台約定分管範圍圖

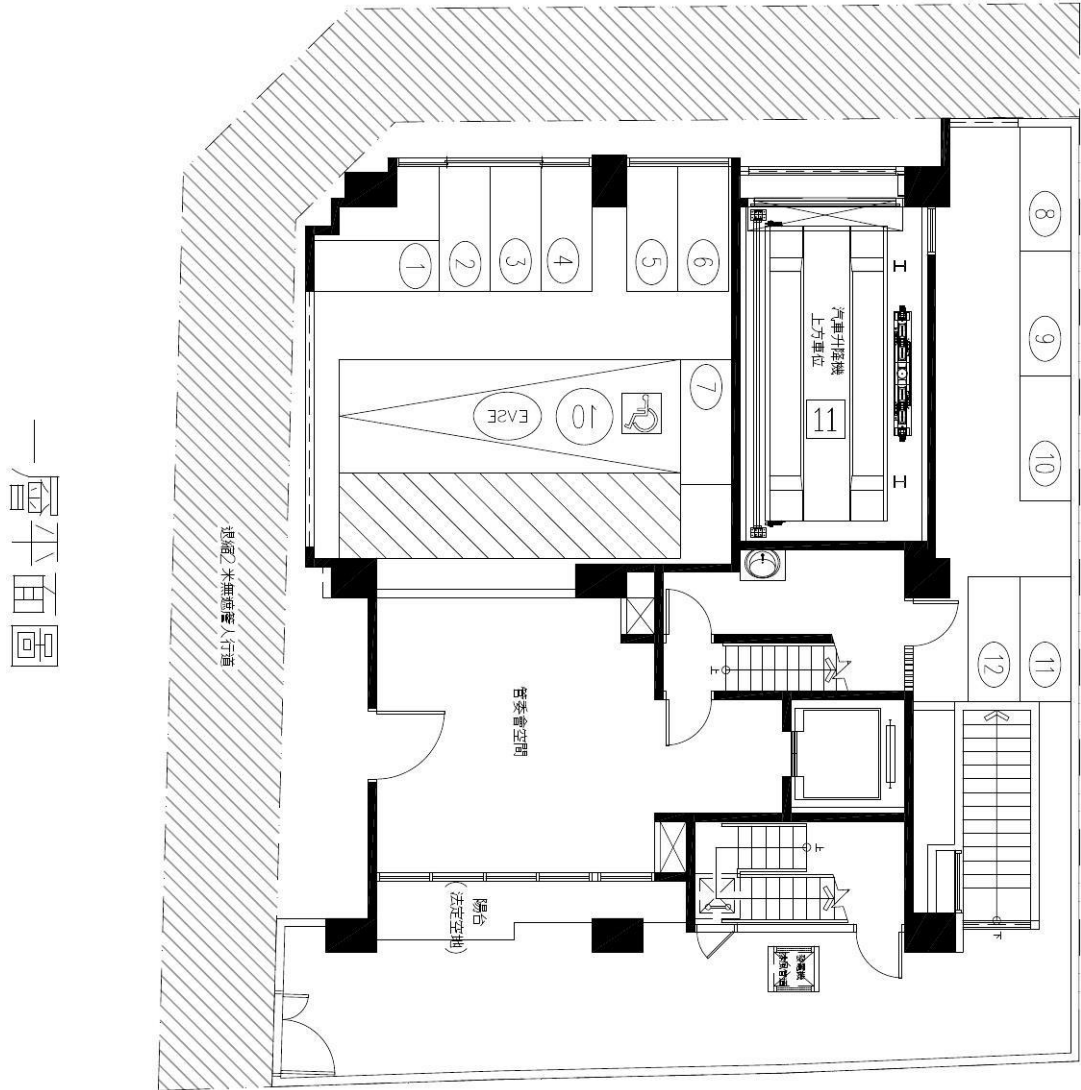


# 附件九 一樓建照核准平面圖

一層平面圖



# 附件十一樓建照核准退縮人行道範圍圖



一層平面圖

## 附件十一 貸款委託書

### 貸款委託書

立委託書人

(以下簡稱甲方)

為償付本人所承購台北市中山區長安段二小段 335、337 等筆地號土地內房屋編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶之房屋乙戶及□地上□地下\_\_\_\_樓\_\_\_\_號機械停車位\_\_\_\_位之價款予大觀建設股份有限公司(以下簡稱乙方),有關銀行貸款一事,因便於辦理產權移轉手續及向金融機構爭取利率事宜,雙方同意於本房屋(含停車位)竣工後即將本戶房屋(含停車位)連同應有之土地持分面積產權作為擔保物,全權委託乙方代向金融機構申請抵押貸款,非經乙方同意,不得片面解除本委託。特開列有關委託及願遵守履行事項如左:

#### 一、本件委託乙方代向金融機構申請抵押貸款

新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。甲方承認本項貸款為本約買賣價款之一部分,屬乙方所有,茲委託乙方全權代辦甲方所有房地設定抵押等一切手續,並另出具各項取款或委託撥付文件給乙方,並於貸款核放後,同意由銀行直接撥付予乙方,以便抵付不足之房地價款。

#### 二、本項金融機構核撥之貸款為本約買賣價金之期款,甲方不得以任何理由向金融機關及有關政府單位提出異議之請求或撤銷或中止委託貸款(繳清貸款金額者不計在內)。

#### 三、本銀行貸款,甲方以本約及另簽立之土地預定買賣契約書所訂購之房地全部產權作為抵押物辦理抵押權設定登記予金融機構,並依金融機構之規定覓妥保證人負責償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式,甲方願依照金融機構之決定與規定辦理一切手續,並如約履行其義務。

#### 四、甲方同意按照乙方規定時間、地點備齊所需份數之證件(印鑑

證明、戶口謄本及簽名蓋章之貸款文件等 )，交予乙方代辦前條貸款之一切手續，並如期交付應行繳納之規費、手續費及代辦費、火災保險費等。若印信證件不全需補正時，並應自接到通知之日起一週內辦妥。

五、 甲方委託乙方代辦金融機構貸款，如可歸責於甲方時，致貸款不能辦理或不能獲得核准或所獲准之貸款金額少於所欲貸得之金額時，乙方得依本約第十七條委辦貸款約定處理。

六、 甲方授權乙方委任地政士辦理抵押設定，登記予貸款機構之相關事項。

七、 本委託書壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份，並自簽訂日起生效。本預定買賣契約解除時，本委託書同時作廢。

立委託書人：

身份證號碼：

地址：

中華民國                      年                      月                      日

## 附件十二 預售屋買賣定型化履約擔保機制重要事項說明

### 壹、本建案信託機構及受託內容：

#### 一、受託機構 (一)：板信商業銀行股份有限公司

1. 聯絡方式：新北市板橋區縣民大道二段 68 號

2. 電話：(02)2962-9170

3. 受託內容：

(1) 台北市中山區長安段二小段 335、337 地號

(2) 興建資金

#### 二、受託機構 (二)：臺億建築經理股份有限公司

1. 聯絡方式：臺北市中山區松江路 87 號 10 樓之 3

2. 電話：(02)8978-6262

3. 受託內容：建造執照 110 建字第 0190 號

### 貳、信託專戶帳號：

買方應依附件 (四)「付款明細表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭為『板信商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶如下：

解款行：板信商業銀行南京東路分行

帳 號：08805-20228885

戶 名：板信商業銀行受託信託財產專戶

### 參、承購戶資料之提供

為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意賣方於辦理不動產開發信託相關事宜時，得提供個人資料 (包括姓名、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等) 及與其簽訂之預定買賣契約書影本予板信商業銀行股份有限公司及臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱受託機構)，並於符合信託契約業務需要之特定目的範圍內得為其資料之蒐集、處理及利用及揭露。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」業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。

### 肆、不動產信託契約重要內容說明

- (一)「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構(一)執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
- (二)信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
- (三)受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。
- (四)續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
- (五)「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
- (六)買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣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賣方與受託機構(一)，並非存在於受託機構(一)與承購戶，承購戶所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構(一)之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為[<http://www.bop.com.tw>]，查詢途徑為〔信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢〕。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構(一)處理。
- (七)有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- (八)賣方(即建方或合建雙方)無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
  - 1.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賣方請求。

2. 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項（如受益權人會議準則），其效力及於買方。

伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

立確認書人

買 方： (簽名及蓋章)

身份證統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件十三 不動產信託證明書影本



證明書編號：111-0135

## 不動產信託證明書

本行受託辦理大觀建設股份有限公司(以下稱委託人或賣方) 台北市中山區長安段二小段 335、337 地號 2 筆土地 (案名：八德 137)，信託財產詳如下表所示：

### 一、信託專戶：

| 戶名                 | 解款行        | 帳號              | 備註 |
|--------------------|------------|-----------------|----|
| 板信商業銀行<br>受託信託財產專戶 | 板信商銀南京東路分行 | 08805-202288885 |    |

註：1. 資金來源：承購戶於所有權登記前所繳納之預售屋價金，包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。

2. 資金用途：專款專用於完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出。

### 二、不動產：

| 土地地段號                         | 權利範圍 |
|-------------------------------|------|
| 台北市中山區長安段二小段 335、337 地號 2 筆土地 | 全部   |

### 聲明事項：

1. 「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
2. 信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
3. 續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
4. 「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。
5. 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣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賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開

發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為 [http://www.bop.com.tw]，查詢途徑為 [信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

6. 有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
7. 賣方無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
  - (1) 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賣方請求。
  - (2) 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項（如受益權人會議準則），其效力及於買方。

受託機構：板信商業銀行股份有限公司



中 華 民 國 1 1 1 年 8 月 1 7 日