

【士科潤山】房地預定買賣契約書

契約審閱期：

本約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日），確認本約各項條款其權利與義務之規範，並對於本約內容充分明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：新潤建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：新潤建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【士科潤山】建案（以下簡稱本建案、本社區）之房地買賣事宜，買賣雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約共計○頁，經買賣雙方合意訂定條款如下，如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

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、本建案傢俱配置圖及樣品屋，除本約建材設備說明（如附件四）所載之配備外，其餘皆僅係裝潢寫意表現，非實際交付之樣式。

第 二 條 房地標示及停車位規格、出售面積及認定標準

一、土地坐落：

台北市北投區軟橋段23地號一筆土地，面積共計1,634.67平方公尺（計494.49坪），使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區(特)。

二、房屋坐落：

同前述基地內依主管建築機關核准之建造執照興建安名【士科潤山】之大樓，相關建造執照內容如下：

(一) 建造執照本建安建照號碼為台北市政府核准111年10月26日及變更核准112年09月06日，111建字第0313號建造執照，新建一幢一棟地上十八層，屋頂突出物三層，共98戶；地下五層，共計91位汽車位、86位機車位。（建造執照如附件十，本戶房屋平面圖如附件八）

(二) 本建安建築物各層用途概要為：

1、地下層：

- (1)地下五層：停車空間。
- (2)地下二至四層：停車空間。
- (3)地下一層：防空避難室兼停車空間。

2、地上層：

- (1)地上一層：供管委會使用空間。
- (2)地上二至十八層：集合住宅。
- (3)屋突一層：機房、樓梯間。
- (4)屋突二層：機房。
- (5)屋突三層：機房、水箱。

三、房地標示、面積與售價及停車位規格：（以下價款均以新台幣計算）

買方購買戶別：_____棟_____樓房屋壹戶

停車位：_____號_____位

契約總價款：新台幣_____萬元（內含車位價款：新台幣_____萬元）

（一）土地持分面積與售價：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍	土地持分面積 (平方公尺)	坪數	價款(萬元)
土地總價款				

※停車位無分配土地持分。

（二）房屋面積與售價：

建物面積(A)	平方公尺	坪數	價款(萬元)
專有部分(a+b)			
a 主建物			
b 附屬建物-陽臺			
共有部分(c)			
建物合計(a+b+c)			
停車位(B)			
房屋總價款(A+B)			

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____％。

※地政機關登記權狀面積單位為「平方公尺」，若有誤差找補亦以「平方公尺」為單位基準。

※以上二表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條約定互為找補。

※附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

（三）停車位：

位置 (地下層數)	編號 (依建照圖說編號)	型式	性質	規格(長×寬×高)(cm)
		平面式	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 加大車位(600×250×210) <input type="checkbox"/> 大車位(550×250×210) <input type="checkbox"/> 標準車位(550×230×210)

※本停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積按車位(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，依本條第五款之比例計算之，建物持分面積（含車道及其他必要空間）共計_____平方公尺（計_____坪）。停車位計算方式如上述及本條第五款所載。

※停車位空間面積占共有部分總面積之比例為_____分之_____。

※建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件六。停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。買方購買之停車位如屬自行增設者（本建案無獎勵增設停車位），買賣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。

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援 OCPP。

買方簽章：

四、本約總價款不包括本約第十五、十六條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、本建案停車位應登記面積之計算方式：

本建案汽車停車位共91位(包含2位法定無障礙汽車位)，其中2位法定無障礙汽車位編號57、78號約定由全體區分所有權人共用，其餘89位分由區分所有權人買受並取得專用使用權，共有部分總面積6,472.73平方公尺，前述約定專用停車位(停車空間)共計89位總面積2,367.30平方公尺，佔共有部分總面積之比例為36.57%。建物部分按約定專用停車位數及其車位大小訂為：

(一) 加大型平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之4521。

(二) 大型平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之4142。

(三) 標準平面車位：每位佔全部共有部分總面積之比例為1000000分之3771。

六、基地持分面積及應有權利範圍計算如下：

(一) 本戶房屋之土地持分面積及應有權利範圍，計算方式係以本戶房屋專有部分面積_____平方公尺(_____坪)佔區分所有全部專有部分總面積7,624.03平方公尺(2,306.27坪)之比例計算。

(二) 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所列為準。

七、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

八、本建物之汽車停車位編號，若因不可歸責於賣方之因素(如：法令變更、主管機關要求)或賣方依本約變更設計而需調整，買方同意以使

用執照取得之數量及編號為準，於不影響其所購買汽車停車空間之規格尺寸權益下，賣方得調整汽車停車位編號。

第 三 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：各樓層排煙室、特別安全梯、無障礙特別安全梯、梯廳、陽台、梯間、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間；一樓：供管委會使用空間、車道、自行車車位；地下室：車道、無障礙安全梯、台電配電場所、發電機室、垃圾儲藏室、防災中心、防空避難室兼停車空間、電信機房、受電箱區、機房、不具獨立權狀之停車空間、消防機房、水箱、中繼消防水箱、進排風管道；屋突層：樓梯間、消防水箱、機房、電梯機房等，及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。
- 二、本建築共有部分總面積計6,472.73平方公尺（1,958坪）；本建築全部專有部分總面積計7,624.03平方公尺（2,306.27坪）。
- 三、第一款本房屋共有部分面積之權利範圍係依買受本戶房屋專有部分面積與本建築全部專有部分總面積之比例而為計算，本戶房屋共有部分面積係以本建築共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。（前述持分登記方式以地政機關最後登記為準）。
- 四、共同使用部分分攤之面積，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，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第四條面積誤差找補約定處理。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。
- 六、購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號，在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

第 四 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係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，倘因簽約後法令變更，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、依第二條計算之土地面積、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），且買賣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計算之（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。
- 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。
- 四、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。
- 五、平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣（靠牆（柱）兩側之車位則以靠牆（柱）邊之車位線外緣至另一側車位線中心點）。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準。

第 五 條 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：

由賣方將建案土地及興建資金信託予 兆豐國際商業銀行股份有限公司 執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件十一）。

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。賣方應提供本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_____x_____（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。本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。賣方應提供本項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之_____x_____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。本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，買方可持本約向加入本協定之_____x_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期未繳清簽約金時，賣方得依本條第四款之約定辦理。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約金之處理方式辦理。
- 三、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度及其他應付各期款

所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之約定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，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如數一次繳納。上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上。

- 四、依前三款約定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付者，買賣雙方同意依本約第廿五條買方違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「新潤建設股份有限公司」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金融貸款後，賣方始於交屋結清時一次退還之。但買方如不貸款者，則依第七條第五款辦理。
- 六、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。
- 七、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。

第七條 貸款約定

- 一、本約附件一「付款期別明細表」中金融貸款部分，由買賣雙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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、如因下列情事致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者（若買方同時符合本契約所約定本款以外之其他違約事由，不得主張因時點未達使用執照核發後四個月而非屬違約），係屬可歸責於買方，並視為買方未能辦理貸款，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部金融貸款期款：

- (一) 買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。
- (二) 因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。
- (三) 買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。
- (四) 買方自行放棄辦理貸款，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構

撥款予賣方。

(五) 買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

- 四、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。
- 五、買方如不貸款者，應於賣方申請使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應於交屋結清時返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第六條第四款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。
- 六、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付本建案房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」（如附件二）交付賣方收執。
- 七、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第九條第二款、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，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方，若有違反則依第六條及第廿五條等買方違約之約定辦理。
- 八、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。

第八條 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：

本約地下層共五層，總面積4,306.3平方公尺（1,302.66坪），扣除第三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2,367.3平方公尺（716.11坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、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（於分管約定及住戶規約(草約)有約定專用部分除外）。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，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、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於本約分管約定及住戶規約(草約)訂定之。

第九條 建材設備及其廠牌、規格

一、本約買賣建物主要結構係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工。有關建材設備說明及設施及施工標準依核准之工程圖樣及本約「建材設備說明」（如附件四）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，雙方同意依本約第廿五條違約之約定處理。
- 五、本大樓所需之水、電、電信、消防、洗窗機、逃生（如緩降機、逃生指示牌…等）等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說或賣方委請專業廠商規劃申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或賣方基於建案整體考量，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設，天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺、露臺或騎樓，經通過消防圖說審查，買方不得要求拆除或變更。
- 六、買方及本社區管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本約所無約定之建材及相關設備。

第十條 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3月25日之前開工，民國118年2月8日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工

或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本約第廿五條違約之處罰規定處理。

三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。

第十一條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計（即客變之工程變更）之範圍以合法之室內隔間及調整為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及電量配置等不得要求變更。
- 二、買方如欲辦理工程變更，應於賣方指定之相當期限內辦理，並於賣方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，且此項變更申請以一次為限。買方提出變更項目須經賣方同意後，於十日內完成圖面及追加減帳簽認，上述作業需在本戶樓板完成前九十日完成申請變更手續，若買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程進度辦理之，且不得有違反建管法令之規定。
- 三、工程變更若為追加帳，買方應於追加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申請，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，買方得於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因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方無配合辦理建造執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水表、電表、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 五、如因買方個人因素解約（不論解約戶數）或因違約遭賣方解除辦理變更設計戶別之買賣契約，賣方除得依第廿五條沒收買方已繳價金外，

買方並應負擔上開辦理變更設計戶別房屋回復原狀之相關一切費用，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

六、如買方簽約時已逾賣方可辦理工程變更之期限，賣方有權不辦理工程變更，且買方同意接受依賣方原規劃圖面施工結果，並無異議。

七、買方逾指定期限或要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收工程管理費用每次新台幣壹萬元整。若買方逾變更樓層已興建或已興建中工程進度之樓層差距為五樓層以內（含五樓層）時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

第十二條 水、電、天然瓦斯裝設

有關接通水、電、天然瓦斯供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，除本約約定不裝設天然瓦斯者外，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時限依台灣自來水公司、台灣電力公司、天然瓦斯公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，不計入本約所約定完工期限內，賣方不負遲延接通之責任。

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，除另有約定外，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。買賣雙方為配合於本建案房地產權移轉登記、交屋等期限內履行，倘經賣方首次通知驗收後逾一個月以上，買方逾期未前來辦理者，經賣方再度以書面催告七日後，逾期仍未辦理驗收者，日後買方不得再以未進行驗收為由拒絕繳付款項及進行後續義務。

二、雙方於驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收，買方如發現房屋有瑕疵，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。除另有約定外，賣方應於交屋前完成修繕，買賣雙方於交屋時進行最後複驗，除有違反第九條第二款、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之修繕外，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕金融貸款期款之給付。

三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；本建案各戶應達成天然瓦斯配管之可接通狀態，瓦斯裝錶費、保證金由使用者買方自行負擔，除另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

（一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

（二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，約定由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記及期限

有關本約房地之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買賣雙方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，並約定如下：

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，依第十六條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，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。

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，賣方應負損害賠償責任。

- 四、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 五、賣方應於買方履行下列義務完成時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一) 買方應依本約約定之付款辦法，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（自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用）及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），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，並應開立與原金融貸款期款同額之受款人為「**新潤建設股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。
 - (三) 買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五款約定開立受款人為「**新潤建設股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。
 - (四) 本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。
- 六、本約房地應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後如需由買方出面補蓋印章、補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之日起七日內提供，買方須配合前來辦理或補正，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。
- 七、如因買方延誤或不協辦，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。
- 八、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本約所有權移轉登記前應履行之義務，賣方得停止辦理所有權移轉登記，並得依相關法律規定處理。
- 九、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自

負擔半數，如買方有應行辦理事項未能配合，賣方並得依相關法律規定處理。

- 十、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理。

第十五條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方交屋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計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、房屋稅以賣方交屋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計算稅額。

第十六條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、買方應負擔所有權移轉登記規費、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）、地政士代辦費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐、瓦斯裝錶費及其保證金、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。
- 三、本約應由買方繳交之稅費暨相關費用暫定為新台幣_____拾_____萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，以作為

賣方之暫收款；若賣方於未辦理產權移轉前，買方仍未給付暫收款者，賣方得暫停辦理產權移轉程序；若前述暫收款之金額有溢繳或不足之情況，則於交屋時結清，多退少補。

四、以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

五、本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

六、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。

第十七條 通知交屋期限及交屋事宜

一、於賣方完成房地所有權移轉登記並領得金融貸款期款後，賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應配合辦理。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予買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

二、前款交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。公共設施（備）及設備之清冊、圖說於管理委員會成立後由賣方移交予管理委員會。買方不得以公共設施（備）未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒繳應繳款項。

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（即房屋保固卡）、使用維護手冊、規約草約（即附件九，不另交付）、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、賣方代繳稅費之收據、保證本票等交付買方，並發給遷入證明書（即交屋設備點交明細表等類之交屋憑單），俾憑

換取鎖匙，本契約書則無需返還。買方於尚未付清本約所有應付款項前，賣方對本款前述所有權權狀正本及其他物品均有留置之權。

- 四、本約土地買賣部分係屬本戶房屋之基地持分產權買賣，因係共有持分，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交。
- 五、買方應於收到交屋通知日起_____日內親來辦理交屋手續，逾期則賣方不再負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 六、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：
 - (一) 本戶水、電費用。
 - (二) 瓦斯裝錶費用及保證金、瓦斯基本費用。
 - (三) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、電費用。
 - (四) 社區公共管理費、清潔費等管理上之必要相關費用。
- 七、買方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修；若買方於履行本約各項義務後、完成交屋前，經賣方同意而接管使用本約房屋，視為買方同意依接管當時屋況點收本約房屋，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。
- 八、買方應辦妥交屋手續後始得遷入使用本約房屋。若未辦妥交屋手續，而擅自進入使用本約房屋時，視為買方同意接受當時屋況，並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險，且若致生賣方損害時，買方應予賠償。
- 九、賣方基於本社區實際管理運作之需要，於交屋時買方繳付管理基金（以新台幣_____元／坪計付），於社區管理委員會成立後，賣方應扣除在代管期間社區事務相關之必要費用後，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，於三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自使用執照取得之日起至第一次管理委員會選任之日止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。除另有約定外，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於成立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、廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十九條 公共管理

- 一、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶規約(草約)」(如附件九)之約定，有關遵守約定事宜，由賣方召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。賣方有數人時，應互推一人為之。
- 二、裝修施工規範：
 - (一)買方應遵守「裝修施工管理辦法」(如附件五)及「住戶規約(草約)」(如附件九)之各項約定，並於裝修申請時繳交施工保證金新台幣壹拾萬元及裝修清潔費新台幣參仟元(裝修期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費)予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該等約定。
 - (二)買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項

負連帶責任。

- (三) 買方於裝修完成後且合於「裝修施工管理辦法」約定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金；裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，不予退還。
- (四) 未繳交施工保證金與裝修清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。
- (五) 賣方於裝修申請時所收取且未經申退之施工保證金，於管理委員會成立後移交之。
- (六) 賣方社區輔導期內裝修戶繳交之裝修清潔費，應由賣方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶亦不移交予管理委員會。

三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，且除另有約定外，應移交予管理委員會依住戶規約(含草約)管理使用。

四、本約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，均視為區分所有權人相互間對管理使用之特約，買方及其繼受人均應受約定之約束。

五、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

六、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，賣方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會向主管機關申領。

第 廿 條 保固期限及範圍

- 一、本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、不可抗力等因素外，賣方針對以下項目保固如後：

(一) 結構部分：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，自交屋日起負責保固十五年。

(二) 固定建材及設備部分：門窗、粉刷、地磚…等，自交屋日起負責保固一年，設備部分(如抽油煙機、烘碗機、檯面式瓦斯爐、電子爐等家電設備)，由賣方或供應廠商負責保固一年。

二、賣方並應於交屋時出具保固卡予買方作為憑證。

三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、若因人為使用不當，或維護不當，或自行裝修所致之變更或破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、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(例如：戰爭、天災地變等)，或因自然耗損(例如：燈泡、電池等使用耗損)，或未為必要之例行性保養等事由而損毀或耗損者，賣方不負本條保固及任何法律責任。

五、除外條款：若其損壞係可歸責於買方之正常耗損，或為設備所需之耗材，例如：水電開關、燈具之損耗、壁面之汙損或伸縮細紋等，及保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)以及植栽維護應由買方自行負擔，非在此保固範圍內。

第廿一條 房屋契約讓與或轉售條件

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

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取房地總價款萬分之

_____（最高以萬分之五為限）之手續費，其受讓人須繼受買方關於本約之權利義務。

- 四、本約讓與或轉售予第三人時，原買方已依第十一條之約定不辦理變更設計者，則受讓人即無請求變更設計之權利；原買方已依該條約定辦理變更設計者，則受讓人繼受之，不得再為請求變更設計。

第廿一條之一 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。

第廿二條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的產權清楚，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。但本約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本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。

第廿四條 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無息退還買方，雙方亦不得再作其他主張請求。

第廿五條 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」之約定者，買方得解除本約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本約。
- 三、買方依本條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_____（不得低於本約總價款百分之十五）之違約金。但該賠償金額超過已繳房地價款者，則以已繳房地價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」者，賣方得沒收買方已繳價款依房地總價款百分之_____（最高不得超過本約總價款百分之十五）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，買賣雙方並均得解除本約。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理各項事宜，並同意如下：
 - （一）本約房地所有相關權利回復由賣方自行處分。
 - （二）倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報。
 - （三）倘賣方已將所有權移轉登記為買方，買方應無條件負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。
- 五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠

償。

第 廿六 條 產權移轉交代事項

- 一、本建築基地內退縮無遮簷人行道及開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行或擅自圍蔽，並由管理委員會負責維護管理。
- 二、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，並負擔拆除費用。
- 三、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用，另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 四、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向臺北市政府都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向臺北市政府都市發展局完成報備程序。
- 五、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用。
- 六、起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 七、建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 八、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理

維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。

第廿七條 特約條款

- 一、如買方為辦理本約房地產權登記及有關之一切手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續（如附件三）。
- 二、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 三、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 四、賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 五、本社區共有部分之公共水、電費，買方同意由賣方向相關事業機構單位申請並依房屋戶數由各戶分擔之。
- 六、交屋後至管理委員會成立前為社區代管期，由賣方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，賣方即將本社區共用部分交由其管理之，交屋後產生之其他費用如社區維護費用（包括但不限於電梯保養、水塔清洗及消防安檢等）、公用水電費、雜項支出…等公共費用，由賣方於交屋時收取之管理基金中抵扣後無息移交管理委員會。
- 七、自使用執照取得日起算一年為社區輔導期，賣方規劃社區餐飲服務及使用辦法並負擔食材及吧檯人員費用及社區物業管理、保全人事費用，賣方保有調整之權力。且於賣方社區輔導期內裝修戶繳交之裝修清潔費，應由賣方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶亦不移交予管理委員會。
- 八、依本約及附件等相關約定由買方簽立交付賣方之本票，倘買方未如期付款或履行義務時，賣方得逕付強制執行。前開本票並應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及記載受款人為「新潤建設股份有限

公司」，如買方違約時，賣方得依約定行使本票權利。

九、倘依法令規定有買賣雙方應配合辦理事項而未載於本約內，買方仍應依賣方通知期限內配合辦理，如買方有應行辦理事項未能如期配合，賣方並得依相關法律規定處理。

十、買方同意賣方保有本社區外觀上依賣方規劃及設置建案名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣之權利，買方或社區管理委員會均不得向賣方要求任何費用補貼或拆除。

十一、買方明確知悉本建案基於履約擔保機制（不動產開發信託），如為履約管理而委託由建築經理公司執行，得變更起造人為建築經理公司，且無論起造人為何人，均不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

十二、中央銀行民國110年9月23日、同年12月17日及112年6月16日已修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，就部分內容彙整參考如下。買方願於簽署本契約前對於中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定及金融機構政策詳加瞭解，惟前揭規定仍須視辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。

（一）公司法人之購置住宅貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之 4 成。

（二）自然人已有一戶房貸者：其為購買座落於特定區域（指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市）非高價住宅貸款（鑑價或買賣金額低於新臺幣四千萬元者）之第二戶購屋貸款，不得有寬限期且其貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之七成。

（三）自然人已有二戶以上房貸者，其第三戶購屋貸款不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之 4 成。

（四）自然人購置高價住宅貸款（指金融機構承作借款人為購買建物

權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
2. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。）不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之 4 成。

十三、買方已詳閱前款規定，並同意買方以本人或配偶名義購買本建案數戶，或買方本人、配偶等名下已有房貸或有退票紀錄、信用卡繳款不正常、卡債未清償或逾期放款等債信不良、負債比過高、年收入不足等不符金融機構貸款資格皆為可歸責買方之原因。

十四、本建案設計規劃有綠建築且經都市設計審議要求部分戶型需設置陽台立體綠化，買方明確知悉並同意配合及遵守下列事項：

(一)買方應共同全力配合賣方完成預定之綠建築相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續(包括但不限於簽立權利義務移轉同意書、其他維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等)，且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後評定結果為準。買方同意，若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。

(二)於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，賣方須提撥2年(每月1萬元)之外牆綠化管理維護基金，共計24萬元整予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。

(三)買方同意，自完成交屋日起，包含買方在內之全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，若主管機關於核發本社區之

使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，買方同意確實進行該維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。

- 十五、賣方因法令變更或主管機關要求、或基於善意為社區整體考量或工程事實上需要之故，得依實際情形全權變更設計，但應依規定申請變更設計，其施工依核定變更之設計圖為準，不另通知買方；變更設計之費用，由賣方負擔。
- 十六、法定空地、露臺及屋頂平臺等，買方同意賣方得於適當位置規劃放置本建案公共區域所需空調主機、機電、水電、消防、瓦斯管路、外牆清潔（如洗窗機）及其它設備等用途，買方及本建案區分所有權人均據此了解並無異議。
- 十七、日後本建案因清洗外牆、公共空間或消防逃生之需要，於本建案部分區分所有權人之陽臺、露臺或專有部分裝設相關設備，買方同意無條件提供管理委員會或管理負責人清洗本建案外牆、公共空間或逃生時使用相關設備（如洗窗機……等）。
- 十八、公共空間規劃之美化工程，買方同意相關設備由賣方依現況逕行交付本建案管理委員會或管理負責人負責管理、維護及收益等事宜。本項之美化工程或相關設備純屬賣方好意施惠予全體區分所有權人所共有，故不計入買賣價金內，交付後概由本建案管理委員會或管理負責人自行處理。

買方簽章：

第廿八條 相互通信方式及送達代收人

- 一、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如

因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。

二、若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

第 廿九 條 未盡事宜

本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第 卅 條 準據法及合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第 卅一 條 連帶責任約定

一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面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亦為買方之連帶債務人。

本約之附件，詳如下列：

附件一：付款期別明細表

附件二：代辦抵押貸款委託書

附件三：代刻及使用印章授權書

附件四：建材設備說明

附件五：裝修施工管理辦法

附件六：停車空間平面圖

附件七：共同使用範圍示意圖

附件七之一：露臺分管範圍示意圖

附件八：房屋平面圖

附件九：住戶規約(草約)

附件十：建造執照影本

附件十一：不動產開發信託證明書影本

附件十二：個人資料保護之告知暨同意書

附件十三：分管約定書

附件十四：綠建築同意書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

另列如後：

聯絡電話：

賣 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

統 一 編 號：28490128

聯 絡 電 話：(02)2521-1822

通 訊 地 址：台北市中山區松江路66號11樓

不動產經紀業

名 稱：丰雲廣告有限公司

統 一 編 號：54025529

負 責 人：祝藝

聯 絡 電 話：02-27774316

通 訊 地 址：台北市大安區忠孝東路四段166號6樓之一

不動產經紀人：陳國忠

經紀人證號：(101)花縣字第 00014 號

附件二

代辦抵押貸款委託書

委託人 (以下簡稱甲方) 茲因向新潤建設股份有限公司 (即受託人, 以下簡稱乙方) 購買【士科潤山】_____棟_____樓房屋壹戶及地下層_____號汽車停車位及其土地持分, 特以上開房地產權委託乙方向金融機構代辦抵押借款, 以資繳付本建案房地買賣之部分房地價款, 其有關委託及約定事項如下:

- 第一條 甲方委託乙方向金融機構 (含選定貸款金融機構) 申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整 (此為合併房屋及土地等貸款總金額), 以資繳付本建案房地預定買賣契約書之付款期別明細表中金融貸款項下之房地價款。
- 第二條 甲方應向乙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 甲方應以所承買之房地作為抵押物, 並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予承貸之金融機構。關於申請貸款之手續、實際核貸金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等, 甲方同意悉依承貸金融機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本件買賣價款, 甲方同意無條件將其承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付乙方, 或簽立撥款委託同意書或類此之文件, 使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶。
- 第五條 甲方並應依房地金融貸款期款總額簽發本票壹紙, 其到期日授權乙方填載, 以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收訖貸款金額時, 得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, 甲方不得以任何事由終止或撤銷本條之授權或否認授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部份, 甲方於接獲乙方通知之期限內應依

金融機構之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後視同不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書相關約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並應於乙方通知時如期繳交，以憑辦理。

第八條 本委託書非經甲乙雙方同意，不得單方面終止、撤銷、解除等類此之主張，本委託書約定若有未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第九條 本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

中 華 民 國 年 月 日

附件三

代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方) 及被授權人新潤建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行【士科潤山】房地預定買賣契約書，有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據本建案房地預定買賣契約書相關約定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方或委辦之地政士僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本建案房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二) 稅捐申報。
 - (三) 水、電、瓦斯、電信之申請或變更，公共水電之分攤申請。
 - (四) 實價登錄申報。
- 四、未經徵得甲方同意，乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權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。
- 六、甲乙雙方係於簽訂本建案房地預定買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

立授權書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：新潤建設股份有限公司

負 責 人：劉毅剛

中 華 民 國 年 月 日

附件四

建材設備說明

■ 結構

本社區結構規劃，經結構技師以電腦程式精密計算並會同結構專家審核整體結構，主結構採鋼筋混凝土(RC)造，搭配SA級鋼筋續接器，依據政府規定圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震等特性都符合內政部頒布之建築技術規則及CNS國家標準。

■ 建築設計

敦聘知名建築師事務所精心規劃設計，結合時尚與尊貴，以國際的眼光，尊重人性自然需求，讓品味融入於每一方寸之間，生活更加豐富多元，氣派非凡，盡顯世家名宅風貌。

■ 建築外觀

本案建築外觀敦聘知名設計師精心規劃，外牆採磁磚搭配天然石材及高級飾材作整體規劃設計。

本案建築物於適當位置依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣。

■ 門廳、梯廳

(一) 一樓門廳

展現豪華氣派風采，地坪及牆面鋪貼石材或磁磚搭配高級飾材作整體設計，平頂採藝術天花板搭配高雅燈飾。

(二) 電梯間：電梯間地坪及牆面採磁磚搭配高級飾材，平頂採造型天花板。

(三) 樓梯間：樓梯階梯鋪設磁磚並搭配高級木扶手，牆面及平頂刷高級油漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。

■ 門窗

(一) 住宅大門：採用鑄鋁防火門搭配隔音氣密壓條以及Yale六合一電子感應鎖。

(二) 室內門：採用木門搭配水平鎖及門止。

(三) 衛浴門：採用木門及水平鎖及門止，下設人造石門檻。

(四) 鋁門窗：採用YKK、昭和、不二等高級品之高級鋁窗搭配8mm+8mm Low-e節能玻璃並附防霾紗門或防霾紗窗。

(五) 廚房門：採用防火木門（開放式廚房無設置廚房門）。

(七) 陽臺、露臺：採用YKK、昭和、不二等高級品之三合一通風門或落地鋁門窗。

■ 地坪

各戶室內地坪規格如下：

(一) 客、餐廳：鋪設隔音地板。

(二) 各臥室：鋪設隔音地板。

(三) 浴室：鋪貼30cm×30cm磁磚。

(四) 廚房：鋪設隔音地板。

(五) 陽臺、露台：工作陽臺、露臺鋪貼30cm×30cm磁磚、景觀陽台鋪貼木紋磚。

■ 內牆

(一) 隔戶牆採RC牆施作，室內隔間牆採輕質隔間牆或高壓蒸氣養護輕質混凝土磚牆，客廳、餐廳及各臥室牆面刷高級乳膠漆。

(二) 浴室牆面採用30cm×60cm磁磚。

(三) 廚房刷高級乳膠漆，廚具背部粉刷搭配廚具中段烤漆玻璃。

■ 平頂

(一) 客廳、餐廳、各臥室刷高級乳膠漆。

(二) 浴廁採用矽酸鈣板刷防霉漆或PVC天花板。

(三) 各戶室內預留空調施作所需之穿樑套管孔。

(四) 陽臺刷水泥漆或防颱型鋁企口天花板，並設置照明燈具。

■ 衛浴設備 (各戶設備依本契約之附圖一房屋平面圖配置為準)

(一) 馬桶：主浴採用TOTO、KARAT、INAX、Panasonic等智能馬桶 (1戶1只)，次浴採用TOTO、KARAT、INAX、Panasonic等高級馬桶搭配免治馬桶便座。

面盆：採用Duravit、KARAT高級一體成型盆含浴櫃或面盆搭配人造石檯面及下櫃。

龍頭：採用Hansgrohe、KARAT、INAX、TOTO等高級品之龍頭。

淋浴間：搭配Hansgrohe、KARAT、INAX、TOTO等高級品之淋浴龍頭，乾溼分離淋浴間。

（二）衛浴配備：

每間衛浴配置觸碰式鏡櫃1組；主浴附Panasonic多功能暖風機1組，次浴附抽風機1組，保持浴室乾爽舒適，各衛浴均附KARAT毛巾桿等配件。

（三）浴室排放氣：採當層排放設計，排氣管路為明管施作，部分管路須經由室內天花板通往陽台或外牆排放（不另施作天花板包覆，交屋後由客戶自理）。

■ 廚房（各戶設備依本契約之附圖—房屋平面圖配置為準）

採用LEICHT高級整體廚具櫃，搭配人造石檯面、不鏽鋼洗滌槽、鵝頸伸縮龍頭。採用林內倒T抽油煙機（B-2F~18F、E-2F~14F採用隱藏式抽油煙機）、Bosch洗碗機、林內雙口內焰瓦斯爐（B-2F~18F、E-2F~14F採用電子爐）。A-2F~18F、D-15F~18F、E-15F~18F、F-2F~14F附林內炊飯鍋、微烤箱及收納櫃。前列廚具檯面尺寸及配備由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

■ 浴廁防水

（一）浴廁全室牆面防水施作高度210cm。

（二）防水保固10年。

■ 電梯

(一) 電梯採用三菱、台灣永大、崇友、OTIS、迅達、富士等知名品牌，並配置電梯車廂內空氣淨化防疫系統，上下舒適快捷，乘用安全便利。

(二) 車廂內裝設二十四小時全天候攝影監視系統及緊急對講機設備，直通管理中心；各棟並裝設感應讀卡管制系統，提昇住戶安全及使用品質。

(三) 車廂內裝：採該品牌標準裝修或地坪石材搭配裝潢施作。

■ 天然瓦斯

(一) 本大廈如有裝設天然瓦斯時，由本公司統一代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計施工；瓦斯表安裝則由住戶自行申請及負擔費用。

(二) 本大廈如有裝設天然瓦斯時，天然瓦斯管線經過建築物外牆及穿越各戶陽臺、露臺或騎樓，經通過消防圖說審查，客戶不得要求拆除。

■ 住家陽臺

(一) 工作陽臺設洗衣機之電源防水插座及專用水龍頭並預留專用排水孔、地板排水。

(二) 每戶附曬衣架乙組。

■ 垃圾儲藏室

本大樓設置垃圾儲藏室並設置廚餘冷藏櫃，地坪鋪貼30*30cm地磚、天花設置鋁企口天花板。

■ 地下停車場

地下停車場車位及車道地坪採樹脂砂漿耐磨地坪或車道磚，停車場（含車道）牆面刷高級油漆。

■ 電信設備

（一）本大樓統一屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一預留有線電視設備管路空間，接收有線電視收視線路及費用由各戶自行申請。

（二）各戶客廳及主臥室設置電視、電話、網路插座，其他臥室設置電話、網路插座。

（三）大樓架設網路光纖骨幹系統（FTTH）至各戶宅內配線箱內，未來住戶可直接向網路業者申請光纖上網。

（四）電梯及地下室梯廳設置行動通訊改善系統。

■ 電氣設備

（一）每戶獨立電錶並採單相三線110V/220V電力供電，所有配管採用南亞、大洋或華夏之PVC管並搭配高材質CD管，所有電線電纜採用華新麗華、大亞、華榮、伸泰等廠牌之線材。公共電費由各戶設定分攤。

（二）所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈裝置。

(三) 各戶開關箱內安置無熔絲開關，安全耐用維修簡易。

(四) 屋頂適當位置設置避雷針。

(五) 各戶配置緊急電源(110V)一迴路於停電時提供客廳電視、廚房冰箱、弱電箱使用。

(六) 全社區規劃設置電氣管路、管線至汽車停車格，提供有電動車充電需求之住戶，另行購買充電設備接電使用，以維持社區地下室整體美觀、安全，並提升社區價值。

(七) 各戶附全熱交換器設備1組，供客戶自行安裝。

■ 給排水設備

(一) 供水系統冷水管採符合法規之不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。

(二) 污、廢水之排水管採用符合排水及下水道規格之管材。

(三) 於各戶給水管設止水開關，方便日後維修便利性。

(四) 地下室蓄水池入水口之前設置Grunbeck高級過濾設備，有效去除水中泥沙、鐵鏽及雜質。

(五) 屋突蓄水池設置活化水系統

(六) 各戶廚房設置櫥下型淨水器及雙溫瞬熱飲水器，內建除菌淨水模組，飲用水即開即飲。

■ 社區服務系統規劃

(一) 停車場自動化【PA】

1. 車道出入口採用車牌辨識系統或E-Tag，管控車輛進出，設燈號警示系統，出入安全便利。
2. 本社區地下室停車空間設排氣通風設備，確保地下室空氣品質。
3. 地下室停車空間設置緊急對講機，遇危險可立即通報管理員室。

（二）住家自動化【HA】

1. 各戶採用彩色視訊對講系統，結合影視、對講等功能，可直接連絡管理員室，提供住戶最便利之服務。

（三）大樓設備自動化系統【BA】

1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應消防設備及揚水、污廢水馬達及部分公共區域照明，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
2. 水位遠端監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可得知水位是否超過警戒線，而由管理員室迅速處理。
3. 門禁遠端監視：將本大樓主要出入口納入中央監視系統，如果異常狀況可迅速處理。
4. 燈光監控：本社區景觀燈統一由管理員分區控制。

（四）監視系統【CCTV】

1. 電梯車廂、車道、地下停車空間、頂樓及主要一樓出入口裝設攝影機，可監視管制大樓進出人員，維護社區安全，並於社區一樓主出入口門廳設置人臉辨識系統，管控人員進出。

2. 頂樓安全門外裝設對講機與管理員室連線以供緊急求救。
3. 於管理室統一架設影像儲存設備，可供社區攝錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

（五）安全警報自動化【SA】

1. 地下室梯廳配緊急對講機之通話求救功能，管理員室可立即得知求救位置及事件，迅速前往援助。
2. 各自來水箱蓋設鎖扣裝置，予以管制，鎖頭及鎖匙可由管理員統一管理，維護住戶用水安全。

（六）電子信箱

本社區於1F管委會使用空間設置電子信箱，於控制區感應開啟對應信箱。

■ 社區消防安全設備

- （一）全棟火警受信系統採用受信總機，可有效監控全棟火警受信狀況。
- （二）各層依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- （三）各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
- （四）依消防法規全案各層室內設置明管自動撒水系統，遇火警時可啟動撒水系統（不另施作天花板包覆由客戶交屋後自理）。

(五) 地下室裝置發電機組以備停電時供部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用。

(六) 地下停車場自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。

(七) 一樓另設消防連結送水口。

■ 特約事項

- 一、以上建材設備，賣方基於整體善意考量，保有對立面案名、建築物各向、色系搭配、各向開窗尺寸及型式、及地下室配置之修改權，買方同意賣方不另行通知。
- 二、以上建材設備由賣方就上述品牌擇定後統一採購，其廠牌型號、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材設備，均由賣方指定之。
- 三、本建築室內採輕質隔間，買方認知其牆體與建築物之結構樑、柱或樓板之間，或與RC牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）或油漆龜裂等現象產生，惟並不影響建築結構安全性，故買方不得以此主張瑕疵及保固。
- 四、石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象，故買方不得以此主張瑕疵及保固。
- 五、買方、買方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。
- 六、房屋各項建材設備與施工方式，以本契約所載為基準，在不影響品質之前提下，得因法令禁止使用或停止生產、進口時加以適當之調整。
- 七、為維護整體建築物外觀與精緻格調，本公司及建築師保有顏色、管道間、休憩設施、景觀庭院等平面配置及設計之修正權利，但以不損及買受人權益為原則。

- 八、另賣方基於整體協調設計之美觀，不影響賣方對於廣告之義務前提下，對建築外觀及公共設施之顏色配置及門窗樣式得於不影響品質前提為適當調整。
- 九、本大樓所採用建材設備公共設施、設計、樣式、材質等由賣方就上述品牌擇定後統一採購，其廠牌型號、尺寸、顏色建材設備，均由賣方指定之。
- 十、賣方在不影響社區公共設施之主要使用功能下，保留調整權利。
- 十一、廚具檯面之尺寸，由賣方按各戶廚房面積大小，作合理之調整、配置，買方不得要求增刪修改。
- 十二、各空間採用之天然石材及木材之色澤紋路因供貨批別先後，而有部分差異，賣方銷售現場展示品之色澤或紋路，與完工現狀相較若有部分差距，買方同意以施工當時所採為準。其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象，故買方不得以此主張瑕疵及保固。
- 十三、為確保建築物各向立面之整體美觀，住戶須同意切結不得任意變更外觀自行裝設鐵窗或其他類似行為。

買方簽章：

附件五

裝修施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與社區住戶之權益，特訂定本規章。
- 第二條 裝修戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約(含草約)等規定。
- 第三條 為防止因毀壞或污損公共設施，及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶於提出裝修施工申請時向管理委員會押繳**施工保證金新台幣壹拾萬元（現金或支票）及裝修清潔費新台幣叁仟元（現金）**，裝修期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費。
- 第四條 裝修戶及施工承包商需遵守下列規定：
- (一) 交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金、裝修清潔費，2. 簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。
 - (二) 裝修戶進行施工前，需妥善保護固定設備及限制施工人員使用範圍，如因裝修時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司（賣方）不負維修責任。
 - (三) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (四) 搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。
 - (五) 進出本社區之材料、工具，需經社區管理中心之查驗後放行。
 - (六) 每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日只可進行靜音工程，其餘不得施作有影響社區用戶安寧之工程。
 - (七) 建材、砂石、工程器具及物品僅可放置於住戶專有區域，不得放置於供公共使用空間（砂石應裝袋）。
 - (八) 施工廢棄物及垃圾應自行清運，不得放置於公共空間。

- (九) 為維護本社區之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護板以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (十) 施工時如損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修復者，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責修復及賠償責任。
- (十二) 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。
- (十三) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，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。
- (十四) 承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。
- (十五) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十六) 裝潢戶於裝潢期間須自備沉沙池(桶)。
- (十七) 為維護社區統一之外觀，裝修戶裝潢(修)時，陽台不得外推亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
- (十八) 本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。

第五條 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。

第六條 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾

堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

第七條 施工期間因施工需要，應經社區管理中心同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負損害賠償責任。

第八條 裝修完成後且合於下列條件，並經管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回保證金：

- (一) 未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (二) 雖有前目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (三) 無放置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之賠償。
- (四) 冷氣(包含室外機)安裝位置與數量皆符合規範並經驗收合格者。
- (五) 無破壞社區外觀、陽台無外推或無加裝鐵鋁窗者。
- (六) 裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，本項費用不退還。

第九條 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布權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條 管理委員會成立前，有關本裝修施工管理辦法之規定皆由賣方代為執行；賣方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管理委員會成立後移交之。於賣方社區輔導期內裝修戶繳交之裝修清潔費，應由賣方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶亦不移交予管理委員會。

買方簽章：

附件六 停車空間平面圖

附件七

共同使用範圍示意圖

買方簽章：

附件七之一

露臺分管範圍示意圖

買方簽章：

附件八

房屋平面圖

買方簽章：

附件九

住戶規約(草約)

本公寓大廈（即本社區）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 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖，及規劃示意圖所載之基地、建築物及附屬設施（備）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之項目如下：

（一）為維護全體住戶權益，除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，下列屬公設之項目住戶同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，住戶事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除：

- 1、本社區法定空地、梯廳、梯間、管委會空間、機車停車空間、自行車停車空間、屋頂突出物、屋頂平臺，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同使用。
- 2、本社區無遮簷人行道及開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物及圍蔽等影響通行，並由全體區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理責任。
- 3、本社區地下二、三層汽車停車位編號57、78號無障礙汽車停車位共2位，地下一層垃圾車暫停車位1位，法定機車位共86位（包含無障礙機車位編號82、83號共2位），均由全體區分所有權人共同使用，經全體區分所有權人同意由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 4、本社區地下一至五層，除各樓層排煙室、無障礙安全梯、梯廳、梯間、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間、車道、台電配電場所、發電機室、垃圾儲藏室、防災中心、電信機房、受電箱區、機房、消防機房、水箱、中繼消防水箱、進排風管道外，統一規劃為汽機車停車空間，除法定機車位、無障礙機車位、垃圾車暫停車位外，統一規劃為汽機車停車空間，並除法定機車位、無障礙機車位、垃圾車暫停車位外，由建方以汽車停車位應有部分（持分）產權另行出售予承購戶，其餘未購汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除暫時作防空避難使用或有其他合法使用授權者（如：承租汽車停車位）外，均無權對汽車停車位為使用、收益、處分；購買汽車停車位者，不論政府有關單位及建方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。

- 5、本社區地下一至五層，建方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者（包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置），須由管理委員會統一規範，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。
- 6、本社區一樓戶外自行車位共18位，均由全體區分所有權人共同使用，並由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 7、本社區C、D、F戶二樓相連之露臺空間，約定依區隔由該連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- 8、本社區A、B、C戶三樓相連之露臺空間，約定依區隔由該連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- 9、本社區D、E戶十五樓相連之露臺空間，約定依區隔由該連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- 10、本社區冷氣室外主機應依建方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依建方規劃數量為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。
- 11、本社區周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為。
- 12、本社區內之陽台不得外推，亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
13. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設

置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。

14、下列事項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用共用部分或約定共用部分：

- a. 受託社區公共管理業務或承包社區公共工作者。
- b. 電力公司。
- c. 瓦斯公司。
- d. 電信機構。
- e. 自來水公司。

15、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而為專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於受讓人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由該區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

(二) 停車空間之使用管理：

停車空間使用管理辦法：除停車位管理費收取標準應由區分所有權人會議決議訂定外，其他停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

三、各專有部分有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施

設置後，如因設置理由消失且不符第二條第二款第一目第12點規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式統一授權由管理委員會訂定。

第三條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第二章 區分所有權人會議

第四條 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。

第五條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開：

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式：

- (一) 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。
- (二) 但於前(一)情形，無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知：

- (一) 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。
- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格：

- (一) 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。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三) 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。

第六條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(一) 由召集人擔任。

(二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

(一) 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。

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

(三) 區分所有權人會議討論事項：

除本條第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第七條 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。

第八條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第九條 會議紀錄

- 一、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。
- 二、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。

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

第三章 管理委員會

第十條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的：

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數：

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

1、主任委員一名。

2、副主任委員一名。

3、財務委員一名。

4、監察委員一名。

5、其他委員一名。

(二) 前目委員名額，共五名，並得各區各置候補委員二名。委員名額之分配方式採不分區不分棟方式為之。

第十一條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制：

(一) 管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，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。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3、受破產之宣告，尚未復權者。

4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任：

(一) 管理委員之選任方式，採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人票數較多者（如有分區、分棟劃分時，則以獲該分區、分棟區分所有權人票數較多者）為當選。

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

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。但副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

三、管理委員為無給職，任期自當選之日起，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：

1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2、管理委員喪失住戶資格者。

3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免：

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2、管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十二條 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，對全體區分所有權報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十三條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，至少應每一個月乙次。
- 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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。

第十四條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任：
 - （一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、

機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任：

(一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及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。

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。

第十五條 管理負責人準用規定之事項

一、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。

二、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

第十六條 公共基金、管理費之繳納

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

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳：

(一) 管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

【建議收費標準：建物管理費以每坪新台幣200元/月計，汽車停車位管理費以每位新台幣1000元/月計。】

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十七條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳：

(一) 管理費以足敷第十七條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費10%提撥，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議決議停止提撥。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理：

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分

擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）以上（含），經10天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

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

第十七條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- （一）委任或僱傭管理服務人之報酬。
- （二）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- （三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- （四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- （五）稅捐及其他徵收之稅賦。
- （六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- （七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十八條 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符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇一、之情形）

一、新台幣十萬元以上。

- 二、逾公共基金之百分之五。
- 三、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 四、新台幣_____萬元以上。

第十九條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
 - (一) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - (二) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - (三) 登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 二、前款使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 三、區分所有權人會議討論本條第一款使用償金之議案，得不適用第八條第二款提案之限制。

第廿條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年___月___日起至翌年___月___日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿一條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

- 八、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、飼養動物之規定，住戶飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本條第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，不得經營或供作以下用途使用：工廠、加工廠、汽車或機車維修廠、電焊作業、打鐵舖、電動玩具店、電腦網路遊戲店、洗車場、舞廳、酒家、酒吧、風化場所、三溫暖、視聽歌唱業、麻將館、賭場、瓦斯行、資源回收業、賓館、神壇、道場、供公眾祭祀場所、供公眾舉行宗教儀式場所、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、環境品質或公序良俗之相關行業。（本款所稱其他足以影響身心健康、大樓品質或公序良俗之相關行業，由管理委員會依個案具體認定之。如區分所有權人或住戶對認定結果不服者，得提請區分所有權人大會以決議方式更為認定。）
- 十二、公寓大廈外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次，如有新增剝落或浮起（凸起）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）。

第廿二條 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
- （一）固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - （二）內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應依照本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿三條 投保火災保險之責任

一、公寓大廈內依法經營餐飲或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險，其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

二、符合前款之住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第廿四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、本社區於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工申請消防防護計畫審查。

七、本社區建案建方規劃之陽台立體綠化及綠建築設施之維護管理事項：

(一)本社區全體區分所有權人及住戶應共同全力配合建方完成預定之綠建築相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續(包括但不限於簽立權利義務移轉同意書、其他維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等)，且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後評定結果為準。若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。

(二)於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，建方須提撥2年(每月1萬元)之外牆綠化管理維護基金，共計24萬元整予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。

(三)自完成交屋日起，全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，全體區分所有權人、住戶即應確實進行該維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向本公寓所在地之公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第廿六條 違反義務之處理

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

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

(二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

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

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

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


第廿九條 催告與送達方式

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

第卅條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

◎以上住戶規約內容均經立約人詳細閱覽並同意遵守，絕無異議。

立約人：

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0313號			
起造人姓名	新潤建設股份有限公司(代表人：劉毅剛)等2名 (詳見附表)			住 址	104090臺北市中山區松江路66號 11樓		
設計人姓名	蕭家福等2名(詳見附表)			事務所名稱	蕭家福聯合建築師事務所		
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(特)			幢層數	1幢1棟地上17層地下5層 共22層64戶		
建築地點	地 址	北投區建民里承德路六段					
	地 號	北投區軟橋段0023-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	653.48m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	12970.44m ²				其 他	1634.67m ²
發 照 日 期	111年10月26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71個月內竣工		
程 價	\$ 208,416,381 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	813.4	3.35	防空避難室兼停車空間、機房 共26筆(詳見附表)				
總 計:						12970.44	m ²
備 註：注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。							
				<p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長黃一平</p> <p>中華民國一一一年十月二十六日</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。

第1次變更

變更概要



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。

變更理由：

一、自行變更項目：

- (一). 建築物規模變更：原地上17層地下5層1幢1棟RC造，變更為地上18層地下5層1幢1棟RC造。
- (二). 建築面積變更：原核准653.48平方公尺，變更為634.46平方公尺。(減少19.02平方公尺)
- (三). 建蔽率變更：原核准39.98%，變更為38.31%。(減少1.17%)
- (四). 總容積樓地板面積變更：原核准6822.66平方公尺，變更為6822.48平方公尺。(減少0.18平方公尺)
 1. 一層容積樓地板面積：原核准6.13平方公尺，變更為5.92平方公尺。(減少0.21平方公尺)
 2. 二層至十四層容積樓地板面積：各原核准418.13平方公尺，各變更為400.08平方公尺。(各減少18.05平方公尺)
 3. 十五層至十七層容積樓地板面積：各原核准418.13平方公尺，各變更為403.98平方公尺。(各減少14.15平方公尺)
 4. 十七夾層容積樓地板面積：原核准126.45平方公尺，變更為0平方公尺。(減少126.45平方公尺)
 5. 十八層容積樓地板面積：原核准0平方公尺，變更為403.58平方公尺。(增加403.58平方公尺)
- (五)容積率變更：原核准417.37%，變更為417.36%。(減少0.01%)
- (六)總樓地板面積變更：原核准12970.44平方公尺，變更為13088.1平方公尺。(增加117.66平方公尺)
 1. 地下五層至地下二層樓地板面積：各原核准861.23平方公尺，各變更為861.26平方公尺。(各增加0.03平方公尺)
 2. 地下一層樓地板面積：原核准813.4平方公尺，變更為861.26平方公尺。(增加47.86平方公尺)
 1. 一層樓地板面積：原核准632.59平方公尺，變更為529.48平方公尺。(減少103.11平方公尺)
 2. 二層至十四層樓地板面積：各原核准484.94平方公尺，各變更為468.82平方公尺。(各減少16.12平方公尺)
 3. 十五層至十七層樓地板面積：各原核准484.94平方公尺，各變更為472.88平方公尺。(各減少12.06平方公尺)
 4. 十七夾層樓地板面積：原核准126.45平方公尺，變更為0平方公尺。(減少126.45平方公尺)
 5. 十八層樓地板面積：原核准0平方公尺，變更為472.41平方公尺。(增加472.41平方公尺)
 6. 屋突一層樓地板面積：原核准97.8平方公尺，變更為95.03平方公尺。(減少2.77平方公尺)
 7. 屋突二層樓地板面積：原核准48.12平方公尺，變更為95.03平方公尺。(增加46.91平方公尺)
 8. 屋突三層樓地板面積：原核准48.12平方公尺，變更為76.55平方公尺。(增加28.43平方公尺)
- (七)工程造价變更：原核准新臺幣208,416,381元，變更為210,381,782元。(增加1,965,401元)
- (八)立剖面變更。
- (九)結構變更：17F夾層改為18F、重新檢討地梁配筋設計、配合建築規劃重新設計。

第1次變更

變更概要

變更理由：

1. 地下二層至四層樓層高度：各原核准2.95公尺，各變更為3.05公尺。(各增加0.1公尺)
 2. 地下一層樓層高度：原核准3.35公尺，變更為3.05m。(減少0.3公尺)
 3. 一層樓層高度：原核准5.5公尺，變更為5.35m。(減少0.15公尺)
 4. 二層至十六層樓層高度：各原核准3.5公尺，各變更為3.45m。(各減少0.05公尺)
 5. 十七層樓層高度：原核准6公尺，變更為3.45m。(減少2.55公尺)
 6. 十七層夾層樓層高度：原核准3公尺，變更為0m。(減少3公尺)
 7. 十八層樓層高度：原核准0公尺，變更為3.45公尺。(增加3.45公尺)
 8. 屋突二層樓層高度：原核准2.75公尺，變更為2.7公尺。(減少0.05公尺)
 9. 屋突三層樓層高度：原核准2.8公尺，變更為2.85公尺。(增加0.05公尺)
 10. 地質調查(鑽探)報告書變更：原核准建築規模地上17層地下5層，變更為地上18層地下5層建築物。
- (十)主要設備變更。
1. 昇降設備變更：原核准NO.1電梯行程80.35公尺，變更為A1電梯行程80.05公尺(減少0.3公尺)、原核准NO.2電梯行程73.65公尺，變更為A2電梯行程76.2公尺(增加2.55公尺)。
- (十一)總戶數變更：原核准64戶，變更為98戶。(增加34戶)
- (十二)竣工期限變更：原核准自開工日起71個月竣工，變更濕自開工日起74個月竣工。(增加3個月)
- (十三)停車空間變更：自設汽車位：(室內)原核准16輛，變更為20輛。(增加4輛)
- (十四)用途變更：
1. 地下五層：原核准用途停車空間、機房、水箱，變更為停車空間。
 2. 地下一層：原核准用途防空避難室兼停車空間、機房，變更為防空避難室兼停車空間。
 3. 地上一層：原核准用途大廳、供管委會使用空間，變更為供管委會使用空間。
 4. 突出物一層：原核准用途機房、樓梯間、水箱，變更為機房、樓梯間。
 5. 突出物二層：原核准用途機房、消防水箱、消防機房，變更為機房。
 6. 突出物三層：原核准用途機房，變更為機房、水箱。
- (十五)雜項工作物變更：排水溝變更原核准長118.63公尺，變更為156.54公尺(增加37.91公尺)。
- (十六)綠化設施變更。
- (十七)綠建築檢討報告變更。
- (十八)分間牆變更。
- (十九)工程進度：於112年3月15日申報連續壁，工程進度6%。
- 二、特殊事項註記：
- (一)變更專業技師：原為築遠工程顧問有限公司，技師：張盈智土木工程技師、結構工程技師，變更為科建聯合工程顧問有限公司，技師：黃俊翔結構工程技師。
 - (二)都市設計審議變更：經112年7月26日本府府授都設字第1123046266號函核定，檢附報告書。

第1次變更

變更概要

變更理由：

(三)結構外審變更：經112年8月16日台北市土木技師公會北土技字第1122003217號函核定，檢附書圖。

(四)本次第一次變更設計取消設置地上17層夾層，故原核准建造執照注意事項附表取消第2201項及第2202項。

三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《7》月《26》日（法令適用日期：111年7月1日）。
2. 建築地點：北投區建民里。
3. 實設空地《1000.21》平方公尺。
4. 結構專業技師：《科建聯合工程顧問有限公司》，技師：《黃俊翔》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《林婷嫻》土木工程技師。
6. 電機專業技師：《銘竟電機技師事務所》，技師：《王從良》電機工程技師。
7. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「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。
10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（一樓板勘驗前）完成消防設備審核。
11. 適用都市設計審議範圍，經本府《112年7月25日》府授都設字第《1123046266》號函完成都市設計審議（第一次變更設計）程序。
12. 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396.44平方公尺，屋頂平臺綠化面積為200.52平方公尺。
13. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量26.91噸）、（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200.52平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
14. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣525,478_元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
15. 依申請特殊結構審查原則辦理，經《台北市土木技師公會112年8月16日北土技字第1122003217號函》完成結構委託審查。
16. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。



信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」之相關規範，與本行(即信託受託人)簽訂信託契約在案。本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款項及買方所繳買賣價金等)信託予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，特此知照。

本建案基本資料如下：

賣方即委託人：新潤建設股份有限公司

預售專案名稱：士科潤山

建案基地座落：台北市北投區軟橋段 23 地號 1 筆土地

建造執照號碼：111 建字第 0313 號

建築經理公司：寶國建築經理股份有限公司

信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-新潤軟橋段收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義務所載，敬請買方詳閱。

此致

「士科潤山」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 張兆順

代理人：信託處處長 侯君儀

統一編號：03705903

聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓

聯絡人及電話：許小姐 02-25633156 分機 3195



中 華 民 國

年 11. 11. 10 月

日

附件 1

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與寶國建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。建經公司之聯絡方式如下：
聯絡地址：台北市內湖區行善路 465 號 2 樓
聯絡人及電話：張小姐 02-2792-6259
- 三、本不動產開發信託之目的僅係確保本建案興建資金之專款專用(除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外，不得供作其他用途)，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，亦無約定提供「續建協助」或「未完工程續建承諾」；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
- 四、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予本行及建經公司，並同意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「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行及建經公司應負保密之責任。
- 五、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本行與賣方，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 六、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本行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：
www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 七、本行受託經營之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知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悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
- 九、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。



附件 2

兆豐國際商業銀行信託處 履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)蒐集者名稱(即兆豐國際商業銀行) (二)蒐集之目的 (三)個人資料之類別 (四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式 (五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

一、蒐集之目的：由新潤建設股份有限公司(為辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制)所提供，其他特定目的說明請 臺端詳閱如後附表。

二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：以下列期限較長者為準：(1)特定目的存續期間；(2)依相關法令規定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

(二)地區：依「個人資料利用之對象」之所在地(國內及國外)。

(三)對象：(1)本行及本行海外分支機構(含受本行委託處理事務之委外機構)；(2)依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)；(3)其他業務相關之機構(例如：通運行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)；(4)依法有權機關或金融監理機關；(5)客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司、外國政府或司法機關等)。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定， 臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定， 臺端應適當釋明其原因及事實。

(三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定， 臺端得向本行請求停止蒐集。

(四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。

(五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所進出安全管理
	136 資(通)訊與資料庫管理
	137 資通安全與管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

附件十二

個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人_____（下稱甲方）向新潤建設股份有限公司（下稱乙方）購買【士科潤山】_____棟_____樓之房地，為提供更完善服務品質，乙方日後將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務等有關訊息，作為甲方資產配置時之參考。乙方茲依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條第一項即特定目的個人資料之規定向甲方告知下列事項，甲方詳閱並同意乙方為提供上述相關服務，於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理、利用甲方資料，並依該個人資料與甲方聯絡，有關乙方使用甲方個人資料相關事宜，雙方約定如下：

- 一、蒐集、處理、利用目的：簽訂契約、類似契約，或其他法律相關事務，或提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料蒐集、處理及利用，或客戶管理與服務。
- 二、蒐集個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式、職業、出生年月日、電子郵件信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。對於甲方所登錄或留存之個人資料，均經甲方同意於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理、利用其個人資料，資料類別亦含屬個人辨識、個人住家需求描述及職業等。
- 三、個人資料利用期間、地區：
 - （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令規定或契約約定之保存年限，或因乙方執行業務所必須之保存期間。
 - （二）區域：乙方公司機構設立所在地及業務執行地、銷售案場、標的物所在地。
 - （三）對象：乙方、不動產代銷業者、地政士、其他依法有調查權之機關及金融機構。
 - （四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
 - （五）乙方與相關合作對象得在中華民國所轄地區範圍以簡訊、郵寄或電郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等

附件十三 分管約定書

為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶規約」（含草約），買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本特約條款及「住戶規約」（含草約）之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任：

- 1、本社區法定空地、梯廳、梯間、管委會空間、機車停車空間、自行車停車空間、屋頂突出物、屋頂平臺，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同使用。
- 2、本社區無遮簷人行道及開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物及圍蔽等影響通行，並由全體區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起管理責任。
- 3、本社區地下二、三層汽車停車位編號57、78號無障礙汽車停車位共2位，地下一層垃圾車暫停車位1位，法定機車位共86位（包含無障礙機車位編號66、85號共2位），均由全體區分所有權人共同使用，經全體區分所有權人同意由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 4、本社區地下一至五層，除各樓層排煙室、無障礙安全梯、梯廳、梯間、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間、車道、台電配電場所、發電機室、垃圾儲藏室、防災中心、電信機房、受電箱區、機房、消防機房、水箱、中繼消防水箱、進排風管道外，統一規劃為汽機車停車空間，除法定機車位、無障礙機車位、垃圾車暫停車位外，由賣方以汽車停車位應有部分（持分）產權另行出售予承購戶，其餘未購汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除暫時作防空避難使用或有其他合法使用授權者（如：承租汽車

停車位)外,均無權對汽車停車位為使用、收益、處分;購買汽車停車位者,不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之,均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。

- 5、本社區地下一至五層,賣方預留電動車位充電電源線路及線架,停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管理委員會訂定使用章則及統籌管理維護,日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置),須由管理委員會統一規範,並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。
- 6、本社區一樓戶外自行車位共18位,均由全體區分所有權人共同使用,並由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 7、本社區二樓C、D、F戶相連之露臺空間,約定依區隔由該連接戶分屬使用管理,但不得違反法令之使用限制,使用範圍依圖面區隔為準。
- 8、本社區三樓A、B、C戶相連之露臺空間,約定依區隔由該連接戶分屬使用管理,但不得違反法令之使用限制,使用範圍依圖面區隔為準。
- 9、本社區十五樓D、E戶相連之屋頂平台空間,約定依區隔由該連接戶分屬使用管理,但不得違反法令之使用限制,使用範圍依圖面區隔為準。
- 10、本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放,每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量為限,其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。
- 11、本社區周圍上下及外牆面,由全體區分所有權人維護其外觀使用,非經本約或區分所有權人會議之決議,不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為。
- 12、本社區內之陽台不得外推,亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
- 13、本社區全體區分所有權人對於本建案設計規劃有陽台立體綠化及綠建築,均同意配合及遵守下列事項:

- (1) 本社區全體區分所有權人應共同全力配合賣方完成預定之綠建築相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續(包括但不限於簽立權利義務移轉同意書、維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等)，且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後評定結果為準。若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。
 - (2) 於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，賣方須提撥2年(每月1萬元)之外牆綠化管理維護基金，共計24萬元整予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。
 - (3) 自完成交屋日起，包含本社區全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，買方並同意確實進行該維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。
14. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。

買方簽章：

附件十四

綠建築同意書

立同意書人 (即買方) 向新潤建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)，購買【士科潤山】棟樓之房屋，為就綠建築，同意配合及遵守相關事宜如下：

- 一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築事項，並預計於本建案使用執照核准起二年內，取得「銀級」之綠建築標章，自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、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、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，且應依主管機關於核發本建案使用執照時所要求之綠建築維護管理計畫內容 (如有)，確實進行維護管理事宜。日後買方將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。
- 二、為維護買賣雙方之權益，買賣雙方應共同全力配合完成預定之標章及通過評估之等級，並應配合相關手續 (包括但不限於簽立權利義務移轉同意書維護相關設備設施符合標準…等)，且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後評定結果為準。倘因最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，若屬可歸責於賣方，則賣方應自負由臺北市政府沒入保證金之責；若屬可歸責於買方，則買方應向賣方及全體區分所有權人負相關損害賠償責任。除前揭約定外，買方同意不再就綠建築事宜為其他主張請求。

買方簽章：

中華民國 年 月 日