

不動產預定買賣契約書

買方：_____ (以下簡稱甲方)

賣方：_____ 樂居昀集股份有限公司 _____ (以下簡稱乙方)

賣方：_____ 莊 _____ (以下簡稱丙方)

茲為乙方預定興建案名「樂居雲璽」(本社區)之房屋及其持分土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本契約(以下簡稱本約)，以資共同遵守：

第一條：契約審閱及廣告效力

1. 本契約於簽訂前，經甲方於中華民國_____年____月____日攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。買方簽章：_____ 賣方簽章：_____
2. 乙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份。

第二條：土地、房屋及停車空間標示

1. 土地座落基地面積
 - ① 台北市中山區正義段一小段 211 地號等一筆土地，基地面積共計 135 平方公尺(約 40.84 坪)。
 - ② 土地使用分區為都市計畫內第四種商業區(原屬住三)。
2. 房屋部分
 - ① 同前開土地內計畫興建地上五樓及地下 1 層共 8 戶之集合住宅，建造執照為台北市政府都市發展局核發 111 年 6 月 9 日第 111 建字第 0183 號。同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)(以下簡稱本約房屋，建照執照暨核准之該戶房屋平面圖如附圖)。

② 用途標示 (本房屋共有項目包含) :

- 地下一層：台電配電所、機電設備空間 (供電信使用)、機房、不具獨立權狀之停車空間、管道間、安全梯、汽車昇降道、爬梯式緊急出口及其他依法令應列入共有部分之項目等。
- 地上一層：樓電梯間及公共門廳、不具獨立權狀之停車空間、汽車昇降設備、梯廳、陽台、安全梯...等。
- 地上二至五層：住宅、梯廳、安全梯、電梯。
- 地上一層：4.1 公尺；地上二層：3.6 公尺；地上三層：3.6 公尺，地上四層 3.0 公尺；地上五層：2.55 公尺；地上五層夾層 3.5 公尺，以上各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。

3. 停車空間

① 甲方購買之停車位於地下第__層依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，編號第__號車位__個，面積共計__平方公尺 (__坪)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如【附件十二】)

一. 法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車。

二. 平面式倉儲式機械停車位其他_____。

三. 有獨立權狀無獨立權狀。

四. 車位規格：長度 5.10 公尺，寬度 2.15 公尺，高度 1.9 公尺。另含車道及其他必要空間，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依後目之比例計算之。

五. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應明列停車空間面積佔共有部分總面積之比例。

汽車停車空間總面積 18.25 平方公尺，佔共有部份總面積(182.47 平方公尺)**百分之十 (18.25/182.47=10%)**。

② 本社區地下室汽車停車空間，因建築法令規定需留設台電配電室、機電設備空間、電信機房、進排風機...等相關設備為甲方所明確知悉並同意。

③ 汽車停車空間之面積包括停車位置、車道、汽車昇降設備及其他附屬空間在內，由汽車停車空間購買人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車空間，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。汽車停車空間格線外面積仍屬全體區分所有權人共有，

乙方得依全體區分所有權人之權益為原則，增減或修改部份設施及設置，甲方不得異議。

- ④ 未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意係因自身因素而未購買，故對本大樓之停車空間並無使用權利，嗣後不得向乙方、停車空間所有權人（或停車空間買受人及其繼受人）或管理委員會等主張任何權利或利益。
- ⑤ 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第二之一條：土地、房屋及停車位面積

1. 買方購買「_」_戶

土地持分總面積約：_____平方公尺。(約_____坪)

應有權利範圍為_____，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_____平方公尺(_____坪)比例計算。

2. 房屋總面積約：_____平方公尺。(約_____坪)

① 專有部分：_____平方公尺。(約_____坪)

一. 主建物面積：_____平方公尺。(約_____坪)

二. 附屬建物面積：_____平方公尺。(約_____坪)

陽台：_____平方公尺。(約_____坪)

② 共有部分面積：182.47 平方公尺 (約 55.19 坪)

③ 主建物面積佔本房屋得登記總面積比例約 61.3%

3. 前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

4. 汽車停車空間持分面積約：18.25 平方公尺 (約 5.52 坪) 佔共有部份總面積百分之十 (含停車位置、車道、汽車昇降設備及其他必要空間)。

第二之二條：面積說明

1. 土地面積計算說明：

① 房屋土地持分 (壹萬分之_____) : 各專有部分應分配之土地持分係依買受專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

② 汽車停車空間土地持分：依民法第 799 條第 4 項汽車停車空間不分配土地持分。

③ 各專有部分 (各戶) 土地持分比例之產權登記，雙方同意不論各專有部分之實際登記面積若有所增減，均不予變更。

④ 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。

2. 房屋、共有部分及停車位面積及計算說明：

① 房屋面積說明

一. 專有部分

(1) 主建物部份：即一般所稱室內面積。

(2) 附屬建物部份：陽台。

二. 共有部分：詳如第二條第二款之用途標示。其他依法令規定應列入共有部份均屬之。

三. 主建物面積佔本房屋得登記總面積比例約 **61.3%**。

四. 專有部分總面積 312.44 平方公尺 (約 94.51 坪) 。

② 共有部分持分面積計算說明

一. 共有部分總面積 182.47 平方公尺 (約 55.19 坪) 。

二. 各專有部分應分配之共有部份係依買受專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算，其面積係以本「樂居雲璽」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

③ 車位持分面積計算說明：

一. 汽車停車空間總面積 18.25 平方公尺 (約 5.52 坪) 佔共有部份總面積 **百分之十**。

二. 汽車停車空間面積係依汽車停車位數量按分配持分平均分擔計算。

三. 汽車停車空間包含：單車格面積+停車位應分擔之車道、汽車昇降設備及其他必要空間。

四. 汽車停車空間面積係以共有部分方式合併登記，並無單獨之所有權狀，且由購買人自行使用，統一管理，其他共有人不得任意停車使用。

3. 前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

4. 除主、附屬建物部份有單獨所有權狀外，共有部份及汽車停車空間面積依地政機關登記為準。

第二之三條：土地、房屋及汽車停車空間買賣總價款

本契約買賣總價款為新台幣：_____元整。

1. 土地價款新台幣：_____元整。

2. 房屋價款新台幣：_____元整。

① 專有部分價款新台幣：_____元整。

一. 主建物部分價款新台幣：_____元整。

二. 附屬建物 (陽台) 部份價款新台幣：_____元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

- ② 共有部份價款新台幣 : _____元整。
3. 汽車停車空間價款新台幣 : _____元整。

第三條：履約保證機制，本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予**台中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。又簽定預售屋買賣契約時，乙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乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

□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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

□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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方持本買賣契約可向加入本協定之 00 公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之 00 公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第四條：付款條件

甲方同意付款辦法按【附件一】付款期別明細表繳付，並於乙方通知繳款期限內，自行向乙方指定之繳款地點或金融機構專戶以現金或即期支票按期如數繳付，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於各期工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。匯款資訊如下

匯款戶名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶

解款行：大同分行

匯款帳號：149-22-0001946

第五條：逾期付款之處理方式

甲方未依期限繳付各期價款時，逾期五日仍未繳清期款或已繳票據無法兌現時，每逾壹日應加付該期期款萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。

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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十條違約之處罰規定處理。產權如已移轉登記為甲方名義時，甲方應無條件將該產權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於乙方通知解約之日起十日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由甲方負擔。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第六條：房屋面積誤差及其價款找補

1. 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，乙方出售之房屋面積計算方式，依本約建造執照核准圖說及准照日期當時登記法令之規定標準計算。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。
2. 本約土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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(應扣除汽車停車位價款及面積)計算誤差價款，無息於交屋時結算。
3. 前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第七條：代辦抵押貸款約定

1. 本契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由甲方與乙方洽定之金融機構貸款給付。由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日（或雙方另行合意之期限）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乙方。
2. 前項由乙方接洽辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - ① 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 一. 差額在預定貸款全額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
 - 二. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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），由甲方按月分期攤還。
 - 三. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - ② 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償，如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
 - ③ 可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天內(不得少於三十天)一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。
 - ④ 依前述約定由甲方分期還予乙方之買賣價金，甲方應配合乙方於通知期限內提供本約房地辦妥第二順位抵押權設定所需全部用印證件予乙方，以擔保按期清償，乙方應於辦妥產權過戶同時辦理第一、二順位抵押權設定登記手續，其所需費用由甲方負責。如甲方不依約將第二順位抵押權設定全部證件交付乙方，甲方同意該差額應於申報契稅時，依乙方通知送達之日起七日內以現金一次付清。另如甲方不按期清償第一順位抵押債務之本金或利息，或甲方不依分期付款約定按期向乙方清償，乙方得依約行使第二順位抵押權。
3. 辦理土地、房屋產權登記事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰緩（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
4. 甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之稅規費、契稅、保險費、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等費用，應於辦理抵押貸款對保手續時一次預繳予乙方或乙方指定

之人。金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

5. 甲方承認本貸款為本買賣契約應繳總價款之一部份，屬乙方應收款，甲方同意以所購本約房屋、車位及持分土地作為擔保物，辦理抵押權設定登記第一順位予金融機構，以茲辦理貸款。
6. 甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定另覓符合規定之連帶保證人，保證償還本金、利息之義務，及配合乙方辦理前項貸款之一切手續，並於辦理對保手續時，開立禁止背書轉讓免除做成拒絕證書之擔保商業本票交付乙方做為擔保，並授權乙方填寫到期日（以本條為授權證明，不另立授權書）提示兌領；（**甲方簽章：**_____）如甲方無上述情事，乙方應於甲方付清本契約全部價款時，無息返還前開商業本票予甲方。本契約有第一項、第二項、第十項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九點第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得籍故拖延拒辦，倘甲方籍故拖延拒辦或印信證件不全，經乙方通知送達之日起七日內甲方應配合辦理。
7. 甲方若不辦理貸款或因本身辦理貸款條件不合（包含但不限於法令規定房貸之核准額度）或未能依規定辦妥一切貸款手續或僅辦理部份金額貸款時，其應付予乙方金額之全部或貸款不足額部份之金額，應於接獲乙方繳款通知或通知甲方辦理對保手續時，依下列日期及方式以現金或即期支票支付予乙方：
 - ① 乙方通知辦理對保手續時，即支付上列金額之百分之八十。
 - ② 房屋契稅單核發時，即支付上列金額之百分之二十。
8. 貸款僅為甲方給付價金之替代方式，約定之貸款金額仍為甲方應給付予乙方買賣價金之一部分，甲方委託乙方代為辦理貸款事宜，僅為手續代辦，貸款仍為甲方之責任。
9. 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第八條：地下層、屋頂及法定空地及之使用方式及權屬

1. 地下層停車位
 - ① 本契約地下層共一層，總面積為 39.65 平方公尺（約 11.99 坪），扣除第二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 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），前段其餘面積應計入一樓汽車升降設備面積

_____平方公尺(約_____坪)，總計 18.25 平方公尺(約 5.52 坪)，由乙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汽車停車位承購戶。

② 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，及房屋坪數不含地下層汽車停車空位(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他之法律規定外，並無使用、管理、收益、處分等任何權利。

2. 法定空地：本建築物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不用使用該共有部分者，得予除外。
3. 屋頂平台及屋頂突出物：共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
4. 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
5. 本社區地下一層所規劃之機車停車空間，其產權屬於公共設施登記面積，機車位使用及規章由管委會統一制定管理。

第九條：建物設備及其廠牌、規格

1. 施工標準係依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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。
2. 本約買賣建築物主建物、附屬建物之規格尺寸，除本約另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並經建築師確認及主管機關核發使用執照之竣工圖合格標準。
3. 乙方建造本建物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)或未經處理之海砂等材料或其他類似物。
4. 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。
5. 乙方如有違反本條前述各項之情形，雙方同意依違約處罰之規定處理。

第十條：開工及取得使用執照期限

1. 本預售屋之建築工程於民國 111 年 12 月 15 日前開工，民國 113 年 6 月 20 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。雙方同意以建築主管機關核發使用執照為認定依據及標準。

2. 乙方基於社區整體之考量或事實上之需要或相關法令抽查或變更之故，得依實際情形辦理變更設計，但應依規定申請建造執照變更設計，其施工依變更設計核定之圖說為準。
3. 乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾期壹日，乙方應按甲方已繳付本約房地價款萬分之五單利計算遲延利息付予甲方。若逾三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
4. 但有下列情事之一者，致不能如期完工時，乙方不負遲延竣工之責，該期間不計入前開工天數：
 - ① 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - ② 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

第十一條：驗收

1. 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
2. 雙方驗收時乙方應提供驗收單、甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房地總價款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，乙方並同時點交本戶鎖匙及所有權狀等文件交付予甲方。
3. 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）由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用於預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
4. 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之。未議定者由乙方負擔。

第十二條：房地所有權移轉登記期限

1. 土地所有權移轉登記，土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
2. 本約房屋所有權之移轉，乙方應於使用執照發後四個月內備妥文件申報有關稅費及權利移轉登記，其申報建物移轉現值依申報移轉當年核定之房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

3. 乙方違反前二項之規定，致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
4. 本約房屋、土地產權之移轉登記名義應以本約中甲方同一名義登記之。
5. 乙方應於甲方履行下列義務後，辦理房地所有權移轉登記：
 - ① 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地產權移轉登記前應繳之款項及逾期付款加計之遲延利息。
 - ② 乙方通知期限內，交付辦理產權移轉登記及貸款設定等有關文件、辦理各項貸款手續、預繳各項稅規費、代辦費用、並預立各項取款或銀行核准金額之委託撥付文件，並應開立以乙方為受款人及票面上註明禁止背書，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
 - ③ 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在辦理產權移轉登記以前全部兌現。
6. 第一款、第二款之辦理事項，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
7. 如因甲方違反前二項約定，以致影響產權登記使乙方遭受損害或因此而增加費用或罰款（滯納金）時，應由甲方負損害賠償之責及支付增加之費用。

第十三條：交屋事宜

1. 乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列之義務：
 - 一、 乙方付清因延遲完工所應付之延遲利息於甲方。
 - 二、 乙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、 甲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、 乙方如未於領得使用執照 6 個月內通知甲方進行交屋，每逾 1 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息與買方。
2. 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

3. 甲方於完成交屋前不得使用本約房屋及車位或進行房屋裝修；若甲方於履行本契約各項義務後、完成交屋前欲接管使用本約房屋及車位，甲方同意依現狀點收本約房屋及車位，並自點收時起承受負擔本約房屋與車位之利益及風險。
4. 甲方應憑乙方所發之交屋憑單並辦妥交屋手續後始得遷入，若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，甲方應負全部法律責任。
5. 甲方同意自乙方通知交屋日起____日內親來辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。
6. 甲方同意於通知之交屋日起第三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：
 - ① 本約房屋水電費用、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
 - ② 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水電費用。
 - ③ 社區公共管理費、清潔費、公共設施維護費、電梯保養維護費等。
7. 甲方就驗屋當時本契約房屋如有瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於「交屋驗收單」上，並要求乙方於交屋前負責完成修繕。除有重大瑕疵明顯不能居住情事外，甲方不得藉故拒絕或延遲辦理點交手續。
8. 乙方應於本社區所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本社區共用部份管理人，於成立管理委員會或選任管理負責人後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金及公共設施之驗收後併同移交之。
9. 本社區所需之供水、供電、電信、消防等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說之標示設置，倘該公用事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，甲方同意配合為之。

第十四條：共有部分之點交及公共管理

1. 乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
2. 乙方於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內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，上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙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。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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，

由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

3. 為維護良好秩序及公共安寧，確保全體用戶之共同權益，甲方應遵守本社區管理規約詳【附件十三】之規定，有關遵守規定事宜，由乙方或乙方指定人召集所有用戶成立管理委員會執行管理。管理委員會未成立以前甲方同意由乙方或乙方委託物業管理公司代為擔任管理維護工作，代管期間暫定為通知交屋日起六個月，管委會成立後，即由管委會自行管理，物業管理進駐社區日起所需之公共水電、公共維護費用、安全、警衛管理薪、清潔、電梯及保養費用，由全體用戶分攤繳付，管委會成立後由管委會自行支付予各相關配合廠商。
4. 裝潢（修）施工規範：
 - ① 甲方應遵守【附件七】裝潢（修）施工管理辦法及【附件十三】社區管理規約之各項規定，並於交屋同時繳交施工保證金參萬元及環境管理費陸仟元整予乙方或其指定之管理負責人，以擔保甲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規定。
 - ② 甲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賠償責任。
 - ③ 甲方於裝修完成後且合於裝潢（修）施工管理辦法【附件七】規定之條件者，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。
 - ④ 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。
5. 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乙方統籌處理，且除另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
6. 本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互對管理使用之特約，甲方應負責甲方及其繼受人均應受約定之約束。
7. 如本社區共同管理委員會成立後，應至管區派出所及台北市政府建築管理工程處公寓大廈科報備立案，並以社區共同管理委員會名義至金融機構開立帳戶。
8. 乙方依公寓大廈管理條例規定，按法定工程造價之一定比例提列公共基金，由乙方匯款至台北市政府公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆費用於社區管理委員會正式成立報備並點交公共設施完成後，由管委會直接向台北市政府申領。

第十五條：保固期限及範圍

1. 本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，應針對主要構造部份（如基礎、主要樑柱、承重牆壁、屋頂、樓梯、擋土牆、樓地板、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固

壹拾伍年，固定建材及設備部分（例如門窗、粉刷、磁磚...等）負責保固壹年，未涉及結構之防水負責保固五年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。

2. 若因甲方使用、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、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、天災等）之事由而損毀者，乙方不負前項保固及任何法律責任。前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十六條：稅費負擔約定

1. 甲方應負擔項目

- ① 地價稅以乙方通知交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- ② 房屋稅以乙方通知交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- ③ 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- ④ 應由甲方繳交之稅費，甲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。
- ⑤ 基於維護本社區生活品質及確保公共設施正常運作下，甲方同意本社區之公共設施用電及用水費用，由乙方統一向相關單位申請分攤至各戶，甲方同意不透過區權會會議決議之方式變更使用方式。

2. 乙方應負擔項目：

- ① 本約房屋通知日前之地價稅及房屋稅。
- ② 複丈費、建物第一次所有權登記費、書狀費、登記代辦費。
- ③ 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期公告土地現值申報計算增值稅，逾三十日申報者，以申報日當期之公告土地現值計算增值稅。惟甲方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- ④ 自通知交屋日前所發生之水、電費及管理維護費。
- ⑤ 乙方依程序移交依公寓大廈管理條例或建築相關法令規定應提列儲存專戶之公共基金。
- ⑥ 公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

3. 前二項以外之稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

第十七條：房地轉讓約定

1. 自簽定本契約之日起甲方即為將來產權登記之名義人，甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約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乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
2. 如經乙方同意更換登記名義人者，除甲方之配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地買賣總價款千分之____（最高以千分之一為限）作為辦理轉讓手續費，其因而產生之各項稅費由甲方負擔。

第十八條：質押禁止

除本約另有約定外，甲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，因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。

第十九條：甲方義務

1. 付清房屋、土地及車位買賣價款。
2. 付清因逾期付款之滯納金及違約金。
3. 付清辦理產權登記所需之各項費用、稅捐與規費。
4. 付清貸款及代辦貸款所需之各項費用。
5. 付清本契約其他應繳付之費用及履行本約各項應盡之義務。

第二十條：違約之罰則

1. 倘乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」「開工及取得使用執照期限」「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得依各該約定行使權利或解除本契約。如甲方依約解除契約時，乙方除應將甲方已繳付價款退還甲方外，如有延遲利息應一併退還，並應按本約買賣總價百分之____（不得低於百分之十五）計算之違約金予甲方（但該約定之違約金如超過甲方已繳之價款者，則以甲方已繳之價款為限）。
2. 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
3. 甲乙雙方當事人除依前兩款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十一條：乙方之瑕疵擔保責任

1. 本契約房屋乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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形之一；如有上述情形，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
2. 有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
3. 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

第二十二條：自來水、電力裝設

有關接通水電供應事宜，由乙方統一代為甲方辦理申請手續，甲方不得以任何理由拒絕裝設，本戶接通供應之時限，依自來水公司、台灣電力公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，乙方不負延遲接通之責任。

第二十三條：買賣權益及特約條款

1. 甲方為辦理本約房屋、土地產權登記及一切有關之手續，同意乙方代刻甲方印章全權申辦有關手續詳【附件三】。
2. 甲乙雙方均完全充分瞭解有關本約買賣之詳細內容，並同意完全按本書面買賣契約及其附件約定所載為依據，不受其他任何口頭陳述或有關樣品屋內擺飾等影響，後者如與前者有所抵觸或差異時，仍以雙方簽訂之書面買賣契約及其【附件四】約定為準。有關本案在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽約時一併提出，並以書面文字方式列入本不動產預定買賣契約書，始生效力。(甲方簽章:_____)
3. 如甲方為未成年人，其法定代理人對甲方依本約所載之一切義務負連帶履約責任(適用民法連帶債務之規定)。
4. 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物正立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響建築風貌。
5. 本案建照執照加註明細資料中，所列舉需載列於產權移轉或買賣契約或列入公寓大廈規約之項目，依【附件六】建照影本加註明細所示。

第二十四條：相互通信方式

甲、乙雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之聯絡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。如任何一方聯絡地址有變更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。

第二十五條：本約附件及效力

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。本契約之附件視為本契約之一部份，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

第二十六條：未盡事宜

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則解決之。如有涉訟時，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十七條：契約分存

本約壹式貳份，經雙方簽名、蓋章後生效，由甲乙雙方各執一份為憑。

本契約附件計有 14 件詳如下列：

附件一：房屋、土地（含停車位）總價付款明細表

附件二：代辦抵押貸款委託書

附件二之一：委託領取貸款授權書

附件三：代刻印章授權書

附件四：建材設備說明書

附件五：室內工程變更特約條款

附件六：建造執照影本

附件七：裝潢(修)施工管理辦法

附件八：履行個人資料保護法告知義務內容

附件九：信託聲明書

附件十：預售屋不動產信託重要約定及注意事項

附件十一：房屋平面配置圖

附件十二：汽車停車空間位置平面圖

附件十三：社區管理規約

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

E - mail：

乙 方：樂居昀集股份有限公司

代 表 人：吳俊義

公司統一編號：53105778

通 訊 地 址：台北市中山區林森北路 107 巷 6 號

聯 絡 電 話：02-25670267

E - mail：MRG1149@GMAIL.COM

丙 方：莊

身分證統一編號：H22

戶 籍 地 址：台北市中山區

通 訊 地 址：台北市中山區

聯 絡 電 話：02-

E - mail：@GMAIL.COM

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

附件一

房屋、土地（含停車位）總價 付款明細表

期別	繳付金額（新台幣）	簽收人
訂金（土地）5%	_____元整	
訂金（建物）	_____元整	
簽約金（土地）5%	_____元整	
簽約金（建物）	_____元整	
開工款（土地）5%	_____元整	
開工款（建物）	_____元整	
第一期（基礎底板完成） （土地）	_____元整	
第一期（基礎底板完成） （建物）	_____元整	
第二期（地上壹樓地板完成） （土地）	_____元整	
第二期（地上壹樓地板完成） （建物）	_____元整	
第三期（地上結構完成） （土地）	_____元整	
第三期（地上結構完成） （建物）	_____元整	
金融銀行貸款（產權移轉款）	_____元整	

(土地)		
金融銀行貸款 (產權移轉款) (建物)	_____	元整
交屋款 (土地) 5%	_____	元整
交屋款 (建物) 5%	_____	元整
合約總價 (土地)	_____	元整
合約總價 (建物)	_____	元整

備註：甲方亦同意依本付款明細表日期、金額付款。

附註：

1. 本表係『樂居雲璽』房預售屋預定買賣契約書第二之三條及第四條規定之繳款辦法。
2. 銀行貸款係屬應繳買賣總價款期款之一部分，應依房屋地預定買賣契約書中，第七條有關代辦抵押貸款約定辦理金融貸款償付之，其核撥時間依金融機構實際作業訂定。
3. 期款如有錯誤，以總價款為準。

附件二

代辦抵押貸款委託書

立委託書人

甲方：_____

乙方：樂居昀集股份有限公司

茲因甲方向乙方購買座落於新台北市中山區溫正義段一小段 211 地號等共 1 筆地號，土地上興建之建案名稱為「樂居雲璽」大樓，編號第 樓 戶（共計 戶）及地下機械停車位（共計 位），特委託乙方向金融機構辦理貸款，並立此委託書以資遵守：

第一條

甲方同意委託辦理之預定貸款為

新台幣： 元整，作為支付乙方上開房屋、車位及土地之「產權移轉款」。上項貸款於完成甲方房屋、車位及土地所有權移轉及貸款抵押權設定等一切手續，並依貸款金融機構規定出具撥款委託書、存摺、取款憑條及其他必要文件，授權乙方於貸款核撥後逕向金融機構代領撥入本預售案之信託專戶。

第二條

甲方同意所有權之移轉登記及貸款抵押權設定登記同意由乙方指定之地政士辦理之。

第三條

乙方為辦理貸款及抵押權設定等各項手續，甲方應依乙方通知日期內，備齊所需證件及應繳納之稅捐及費用配合辦理；如因甲方延遲提供上述文件或費用而發生損失，均應由甲方負擔。

第四條

甲方同意因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，甲方願依乙方通知之期限全數預繳，並於交屋時按實際單據結算多退少補，否則乙方得拒絕辦理產權移轉登記及後續程序。

第五條

甲方同意於乙方通知辦理產權移轉用印時，開立甲方應繳未繳期款及貸款總金額之保證本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳期款及貸款之保證，乙方保證前列本票除執行甲方未繳款項之取得外，不得移作他項用途，且乙方於取得全部價款後，應於交屋時將該本票交還甲方。但如甲方違反付款事項，

或違反代辦貸款委託書等有關本建物買賣相關之義務時，乙方即得逕持該本票行使權利。甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，上開本票應以該借款人為共同發票人，甲方應使該借款人同意依本委託書之各項約定辦理貸款手續。

第六條

獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構規定，依約履行義務，並於乙方通知辦理貸款期間備齊證件、親自辦理開戶、對保等手續，如須甲方或保證人提供文件、或親自會同辦理領取貸款時，甲方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正。本契約已訂有交屋保留款，除有違反第九條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥款予乙方。

第七條

甲方同意若未依本委託書第三、四、五、六條約定辦理，經乙方以書面催告期限內仍未完成，甲方放棄辦理銀行貸款，乙方得逕依本契約第七條第八項不辦貸款約定方式處理。

第八條

雙方得隨時終止委託。但甲方於不利乙方之時期終止契約者，因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，應由甲方負擔。

第九條

本委託書如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第十條

本委託書自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E - mail：

丙 方：莊 [REDACTED]

身分證統一編號：H22 [REDACTED]

戶籍地址：台北市中山區 [REDACTED]

通訊地址：台北市中山區 [REDACTED]

聯絡電話：02- [REDACTED]

E - mail [REDACTED]@GMAIL.COM

中華民國 1 1 2 年 月 日

附件三

代刻印章授權書

立書人：_____（即甲方）

委託：樂居昀集股份有限公司（即乙方）

代刻並授權使用甲方印章辦理特定委託事項如下：

- 一. 甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用，於交屋時交還甲方。
- 二. 本式印章乙方僅得使用於辦理買賣標的物及「樂居雲璽」大樓相關事項之用，包括但不限於以下事項：履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。若甲方所購之房地完成過戶，且該房地並無違反第九條第三款、第四款或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵，甲方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予乙方，致影響「樂居雲璽」其他所有權人無法辦理塗銷乙方之融資貸款抵押權，甲方同意乙方得使用本式印章向地政機關申辦將甲方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟甲方之分擔額以未依約給付之產權移轉款為限。
- 三. 乙方不得將前項授權代刻印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上之一切責任。
- 四. 甲方基於對本授權書各項授權及委託事項之瞭解，切結並同意不得片面撤銷或中止授權及委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更，否則授權仍不失效。
- 五. 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決所生糾紛。
- 六. 本授權書之內容，甲方係本於自由意志及充分瞭解後，特立書存查。

立授權書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

E - mail：

中 華 民 國 _____ 1 1 2 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四

建材設備說明書

1. 結構及外觀

■ 結構

1. 本大樓鋼筋混凝土 (RC) 結構系統，基礎採筏式基礎。無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則。
2. 本大樓使用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染。
3. 混凝土則經氬離子檢測合格。

■ 外觀設計

建築物本體採二丁掛磚、格柵及其他建材。

2. 公共空間

■ 壹樓接待門廳

4. 門廳地坪鋪設石材或拋光石英磚，牆面採石材或拋光石英磚搭配其他建材及搭配玻璃或木作裝飾，平頂照明燈飾。
5. 設置大廳空間、住戶信箱。
6. 大門採金屬門 (扇) 框，附強化玻璃。

■ 壹樓走道

1. 地坪、牆面採用石材或崗石磚或拋光石英磚。
2. 平頂採用藝術造型天花板，搭配燈光設計。

■ 電梯廳

電梯廳地坪、牆面採用石材或崗石磚或拋光石英磚拼花搭配木作裝飾，平頂採矽酸鈣板造型天花，並搭配燈光設計。

■ 公共樓梯間

地坪、踏步鋪設止滑石英磚搭配扶手，牆面及平頂粉刷水泥漆。

■ 電梯

3. 採用崇友(TOSHIBA)品牌或永大品牌，設置 11 人份電梯。
4. 車廂內裝設電腦數位式錄影監視系統、緊急對講機、緊急自動停車系統並採磁卡做樓層管制，附緊急求救警鈴。

3. 二樓以上各戶建材設備

■ 隔間及牆面

5. 各戶隔戶牆：採 RC 灌漿牆，室內隔間牆：採磚牆粉刷水泥漆施作。
6. 外牆及隔戶牆牆厚十五公分，採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土 (RC) 牆。

7. 客餐廳、走道、臥室牆面粉刷水泥漆，附踢腳板。
8. 浴室牆面貼三洋品牌 30 × 60 公分拋光石英磚。
9. 廚房牆面 1 : 3 水泥粉刷加 ICI 乳膠漆。

■ 門扇

10. 玄關大門：採用金屬玄關門，附防盜電子門鎖。
11. 室內房間門：採實木門附水平房門鎖。
12. 浴室門：採實木門附水平房門鎖。

■ 地坪

13. 客廳及臥室鋪設 KD 木地板及隔音棉。
14. 浴室鋪設三洋品牌 30 × 60 公分石英磚。
15. 廚房鋪設三洋品牌 60 × 60 公分拋光石英磚。
16. 陽台地坪鋪設三洋品牌 30 × 30 公分防滑地磚。

■ 平頂

17. 客餐廳、臥室平頂為水泥粉刷+乳膠漆。
18. 浴室採矽酸鈣板天花+防霉漆。
19. 廚房採矽酸鈣板天花+防霉漆。
20. 工作陽台採水泥粉刷+晴雨漆。

■ 窗戶

一樓以上住家門窗採用錦鋸具氣密功能之鋁門 (窗) 及玻璃並附紗門 (窗) 。

■ 廚房設備

21. 採用櫻花品牌韓國松華人造石流理檯面。
22. 主要設備包含：櫻花品牌抽油煙機、瓦斯爐、烘碗機。
23. 設置家電用插座。

■ 衛浴設備：

24. 各戶浴室採用 TOTO 全自動免治馬桶。
25. 浴室採 TOTO 下嵌式造型臉盆搭配木作浴櫃，附明鏡、毛巾架、衛生紙架。
26. 設國際牌 Panasonic 三合一暖風設備。
27. 設置當層排氣。

■ 網路設備

各戶於客廳、臥室設電視、網路及電話插座，設置數位電視共同天線、預留有線電視播映系統管路方便日後住戶自行申請裝置相關設備及網路專線。

■ 光纖社區 (FTTH)

乙方於社區統一建置光纖到戶管線，統一設置資訊箱。

■ 陽台

28. 各戶陽台設置洗衣機及烘乾機插座，並設工作照明燈及設有單槍龍頭乙處及排水孔。

29. 設置乙組不銹鋼手動曬衣架。

■ 給排水設備

1. 自來水經總表進入地下蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。

2. 冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，熱水給水管並外加保溫被覆。

3. 污、排水管、雨水管及空調排水幹管採正字標記 PVC 管。

4. 浴室、廚房給水管採明暗管混合工法，降低維護成本。

5. 排水分管：多管分流，廢水、污水分開，排水更順暢。

6. 除頂樓戶設置加壓泵浦供應用水設備外，其餘各戶以重力方式給水。

7. 大樓設置長庚活水設備。

■ 電器、電話系統及電視設備

8. 社區之配電室及電錶室設於地下室，各戶採用單相三線式 110V / 220V 供電，設獨立電錶，公共區域採三相四線式 220V / 380V 供電並設公用電錶。

9. 各戶室內電燈開關採大型面板附指示燈，插座採雙孔附接地式插座。

10. 各戶開關箱內裝置正字標記無熔絲開關。

11. 廚房設置電器專用插座。

12. 浴室、廚房、工作陽台之插座迴路附漏電斷路器。

13. 客廳或臥室預留電視網路出線口及電話網路出線口。

14. 社區統一建置高清數位電視共同天線系統。

15. 各棟預留有線電視管路，方便住戶申請安裝，有線電視線路由乙方洽該區有線電視業者安裝及佈線，裝機及收視費用由客戶依有線電視公司計費標準繳費。

16. 本社區電線、電纜採用符合 CNS 廠牌產品。

17. 各戶陽台預留分離式冷氣主機之位置、穿樑套管、排水管及冷氣電源（單相 220V），冷氣主機及管路由甲方自理。

4. 其他

■ 保全設備

1. 住家安全管理系統

(1) 各戶門口機具對講及影像功能。

(2) 各戶廚房設置瓦斯偵漏警報器。

(3) 各戶玄關大門、陽台門設置磁簧開關。

2. 社區安全設備

(1) 本社區採用集合監視、錄影、播放之數位影像之監視系統。經數位影像處理與儲存，達到錄影及循環使用功能。

(2) 一樓門廳大門、電梯、地下室梯廳等處設置感應式讀卡系統。

(3) 地下室、車道出入口、一樓門廳、公共設施、電梯內部、屋頂等處均設有攝影機。

■ 停車場安全設備

1. 停車場車道設置照明設備、安全警示燈。

2. 停車場設抽排風系統，並設一氧化碳濃度偵測器。

■ 消防設備

1. 各層梯間設滅火器，各戶均設有火警感知器。

2. 地下室設置滅火器及火警感知器。

3. 消防安全設備均經消防有關單位審核，並符合消防法令之規定。

■ 環保設備

採污廢水分流，污水直接接管排放至衛生下水道，另設雨水排水管，雨水直接由壹樓排出。

■ 停車場

汽機車道出入口設有 CCTV 監視系統。

■ 屋頂

1. 屋頂版塗佈高級防水材料後，鋪貼石英磚，達到防水、隔熱效果。

2. 屋突層設置放電式避雷針設備。

■ 特約事項：

1. 乙方為力求本大樓之整體美觀設計、建材色系及庭園景觀之考量或事實上之需要或因法令變更之故，得依實際情況保有變更設計及公共空間設計修改權，以求至善至美。但前述變更及修改應依規定申請變更設計，其施工依核定變更之設計圖為準，不另行通知甲方，此項變更設計之費用由乙方負擔。

2. 上列各項建材設備及施工方式，除乙方通知可選擇之建材外，如因法定禁止使用、停止進口等因素考量，在不影響工程品質，本公司得適當調整並採其價值效用及品質不低於原約定之產品。

3. 乙方所提供甲方參考之建材色澤、紋路等若有差異或完工現狀部份差距，甲方亦不得有任何主張或請求。

室內工程變更特約條款

為配合買方：_____ (以下簡稱甲方) 變更設計之需求，
賣方：樂居昀集股份有限公司 (以下簡稱乙方) 本於服務精神配合辦理
變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

第一條 為維護本大樓之安全及品質，甲方申請變更之範圍以室內隔間及裝修工程為限，可
變及不可變更工程項目：

- 一. 隔間與設備：室內隔間變動 (管道間除外)、木門框扇移位、開關插座、給排水出口等
位置變動及數量之追加減，並不得違反建管法令之規定；如需變更管線，以不影響下層
樓為原則。
- 二. 室內裝修材料：牆面油漆顏色及壁、地面磁磚、木地板等裝修材料以賣方提供之樣品為
準。
- 三. 有關建築主要結構、外觀、管道間、消防設施、公共設施、設備空間、浴室 (包括衛浴
設備) 位置及廚房位置等，不得要求變更或違章之施工與預留。
- 四. 甲方增加之開關插座迴路，電容量超出乙方原規劃設計，因用電安全考量，乙方有權拒
絕辦理變更。甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、
大樓立面外觀、浴廁管路、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

第二條 甲方應於乙方通知辦理變更設計之日起七日內完成變更手續，倘若超出該期限時，
乙方不再接受任何客變作業。

- 一. 申請建材變更部份，如所變更之建材 (含顏色) 不在乙方提供之範圍者，甲方亦需於變
更工程期限內完成退料確認，由乙方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予甲方；
若甲方自行另購建材設備時由乙方將原訂建材之價款於交屋時以減帳方式退予甲方，由
甲方於交屋後另購所需之建材自行處理。甲方不得要求乙方代為施工及保管。
- 二. 乙方依實際工程變更情形計算工程加減帳，並提交工程變更確認單予甲方確認，甲方應
於乙方通知後十日內，完成簽認手續，本項變更工程始有效。若甲方逾期末簽認，導致
雙方無法完成簽認程序時，則甲方應依繳款期限內繳付工程加帳款後，本項變更工程始
有效，否則變更申請作廢，由乙方按原設計圖及原訂建材施工。
- 三. 工程變更若為加帳，甲方應於乙方繳款通知書送達七日內，將工程追加款以現金一次繳
清或匯入乙方指定之金融機構專戶內始為生效，若未如期繳清追加款，甲方無條件取消

設計變更要求，乙方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色並由乙方逕行指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。

第三條 變更費用、工程建材之單價由乙方訂定統一單價做為加減帳之依據。

第四條 甲方申請變更時，一律於乙方指定期限內為之，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準，如甲方僅以口頭提出申請或電話通知辦理者，對乙方不生效力。辦理變更時，甲方需親自簽認，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。

第五條 申請變更設計及變更建材均以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖施工，以免影響工期及施工品質。若甲方於一次以外再度提出變更設計申請，需徵求乙方同意，若乙方同意配合甲方之需求辦理變更，甲方則必須支付管理費予乙方，以補償乙方人員增加作業之工時與修改施工圖說之勞務費用；該管理費之計算，第一次申請變更設計及建材免收管理費，第二次依變更之加帳及減帳金額分別加計百分之十做為管理費，第三次則依變更之加帳及減帳金額分別加計之百分之二十做為管理費...依此類推。（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。

第六條 如甲方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由甲方負擔。

立書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

E - mail：

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0183號			
起造人姓名	樂居昀集股份有限公司 負責人:吳俊義			住 址	104011台北市中山區中山北路二段77巷17-3號		
設計人姓名	陳慶懋			事務所名稱	拓維建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(非供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種商業區(原屬住三)			幢層數	1幢1棟地上5層地下1層 共6層8戶		
建築地點	地 址	中山區正義里林森北路80巷60號					
	地 號	中山區正義段一小段0211-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	76.77m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	457.58m ²				其 他	135.0m ²
發 照 日 期	111年06月09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19個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 3,942,638 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	39.63	3.2	停車空間、機房共8筆(詳見附表)				
總 計:						457.58	m ²
備 註 注 意 事 項 起 造 人 名 單、地 址、地 號 在 背 面。							
此 列 工 程 准 予 給 照				局 長 黃 一 平			
中 華 民 國 一 一 一 年 六 月 九 日							

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

建築地點：

地號：中山區正義里一段一小段0211-0000號

建築物概要



地上001層、面積:39.63m²、高度:3.2M、用途:
:機房
地上002層、面積:76.77m²、高度:3.6M、用途:
:(第二組)多戶住宅(H2)
地上004層、面積:76.77m²、高度:3.0M、用途:
:(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層夾層、面積:20.16m²、高度:2.55M、
用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上001層、面積:76.77m²、高度:4.1M、用途:
:(第二組)多戶住宅(H2)
地上003層、面積:76.77m²、高度:3.6M、用途:
:(第二組)多戶住宅(H2)
地上005層、面積:76.77m²、高度:3.05M、用途:
:(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積:13.94m²、高度:8.9M、用途:
:機房

雜項工作物:圍牆:長度17.24m、高度1.8m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《1》月《18》日（法令適用日期：111年1月18日）。
2. 建築地點：中山區正義里。
3. 實設空地《58.23》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《民光結構土木環境技師事務所》，技師：《黃依典》土木技師。
6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷棟空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機技師。
8. 已領得拆除執照：拆除執照(110拆字第181號)。
9. 未設置空氣調節設備。
10. 昇降機《1》部。
11. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
12. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
13. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
14. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
15. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
16. 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。
17. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置，屋頂平台綠化面積 32.78平方公尺，應檢具相關資料併竣工查核。
18. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
19. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
20. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
21. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
22. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
23. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
24. 建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
25. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
26. 停車空間繳納代金2部停車位、4部機車位，代金新台幣《7,795,059》元，應於申領使照前至本市停車管理處



注意事項：

- 繳入本市公有收費停車場基金。
- 27.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 28.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 29.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年7月26日北市都建字第1106026961號函、110年12月29日 北市都建字第1106065584號核准重建計畫其獎勵容積為54.67平方公尺該容積獎勵額度為18%在案；實際使用獎勵容積為54.67平方公尺該容積獎勵額度為18%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 30.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 樂居昀集股份有限公司 負責人: 吳俊義 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣396720元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 31.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 32.第《五》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《20.16》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 33.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 34.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 35.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 36.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 37.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 38.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。



臺北市建築管理工程處	
111 6. 14	建造執照領照章
本件已辦接水申請經辦員 計 1 件 1110739 臺北自來水事業處	陳豐霖

附件七

裝潢（修）施工管理辦法

第一條

為維護「樂居雲璽」大樓建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。

第二條

裝潢（修）戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配置之有關資料（可向管理公司查詢閱覽），不得違反建築法令，並應遵守政府有關室內裝修之規定，如有違反由裝潢（修）戶自行負責。規劃完成後需要以正式圖說向管委會或管理負責人提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。

第三條

為有效約束裝潢（修）承包商，避免其在施工期間未加謹慎而毀損公共設備與鄰戶設備，以及造成環境污染或噪音等，裝潢（修）戶須於正式施工前向現場管理單位或管理委員會押繳下列款項：

1. 裝潢保證金：每戶新台幣參萬元整，待完工經現場管理單位查驗無損害他戶及公共設施之情事者，無息領回。
2. 環境維護管理費：每戶預收新台幣陸仟元整。

第四條

裝潢（修）戶與承包商須共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本大樓所有管理規章及大樓管理規約等規定。

第五條

裝潢（修）戶及承包商須遵守下列規定：

1. 進場施工前須押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據向本大樓現場管理單位或管理委員會或管理負責人辦理初次進場施工登記。
2. 進場施工人員憑施工證進出，並佩帶於胸前以資識別。
3. 電梯內部應裝設防護措施，使用電梯搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
4. 材料工具之進出大樓，須經管理人員之查驗後放行。
5. 每日施工時間，上午 8 時至 12 時及下午 1 時 30 分至 5 時 30 分，例假日嚴禁施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
6. 建材及砂石不得堆積於供公共使用部份（砂石應裝袋）。

7. 施工廢棄物及垃圾由施工廠商袋裝後每日自行清除運棄，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。
8. 為維護本大樓之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響工作在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板面鋪設適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午 9 時至 12 時或下午 2 時至 5 時內進行。
9. 施工時如因不慎損及供排水管線、電力設備以及其它公共設施（備），應即時連絡大樓管理單位作緊急處理，並負責立即修復；若經通知而未前來修復者，則由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，造成之損失由裝潢（修）戶須負連帶賠償責任。
10. 承包商及其施工人員嚴禁在本大樓有下列行為：
11. 施工現場不得大聲播放音響或惡意破壞公共安寧。
12. 不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
13. 不得在本大樓任何區域張貼廣告。
14. 不得進入非其承包工作範圍地區。

第六條 施工安全

承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責，發生任何不安全事故一概與本大樓住戶、管理委員會及受委託之管理單位無涉。因施工影響第三者之安全應由裝潢（修）戶與承包商共負連帶責任。

第七條

裝潢（修）戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢（修）戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留於本大樓而不易分辨歸屬時，則由所有裝潢保證金分擔清運費用。

第八條

施工期間因施工需要，須經管理單位同意後方得付費使用公共水電。

第九條

為保障本大樓建築結構及消防安全，交屋後住戶自行裝潢需使用防火材料。其裝潢工程之施工、設計及材料設備仍需遵照建築物室內裝修管理辦法、建築專業及消防專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

第十條

承包商或其所屬工作人員違反上述規定，經管理單位或管理委員會或管理負責人糾正仍未改善者，得下令其停工或拒絕其進入本大樓繼續施工。

第十一條

裝潢（修）完成後合於下列條件，並經本大樓管理委員會或管理負責人及管理單位認可者，得領回保證金：

- 一、未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
- 二、未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
- 三、雖有前二項之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
- 四、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
- 五、無違章或破壞外觀者。

第十二條

本施工管理辦法得因事實需要，由本大樓管理委員會或管理負責人及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

立書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

E - mail ：

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

附件八

履行個人資料保護法告知義務內容

樂居昀集股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定,向台端告知下列事項,請台端詳閱:

一. 蒐集個人資料之目的:

為履行雙方買賣契約之約定,依據買賣程序、相關法規之需求(包含但不限於建築法規、地政法規、稅法、實價登錄.....等),及提供本公司、本公司之關係企業之其他新建建案資訊及活動訊息。

二. 蒐集個人資料之類別:

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等,其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

(1) 期間:

出賣人因執行買賣契約書所必要之保存時間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限。

(2) 地區:

中華民國境內。

(3) 對象:

本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法有調查權之機關或金融機構。

(4) 方式

以自動化機器包括或其他非自動化之利用方式【如簡訊、郵寄、電郵、網路傳訊方式(包含但不限於 LINE.....等電子傳媒)】。

四. 依據個資法第三條之規定,台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利:

(1) 查詢或請求閱覽。

(2) 請求製給複製本。

(3) 請求補充或更正。

(4) 請求停止蒐集、處理或利用。

(5) 請求刪除。

五. 台端得自由選擇是否提供相關個人資料:

台端得自由選擇是否提供相關個人資料,惟台端如拒絕提供相關個人資料,本公司將無法依約

履行相關之買賣程序。

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，
並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

受告知人暨立同意書人：

不動產開發信託證明書

緣樂居昀集股份有限公司（即委託人、賣方）就座落於台北市中山區正義段 211 地號等 1 筆土地開發興建之「樂居雲璽」建案（以下簡稱本專案），共同委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、僑馥建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理不動產開發信託，並於中華民國 111 年 2 月 22 日簽訂信託契約書在案。信託及委任業務事項如下：

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

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

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

肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。

伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：

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

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

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

- 四、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、價金應由買方直接匯入信託專戶。賣方已告知買方向台中銀行專責人員或專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或台中銀行處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由台中銀行辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。
- 六、賣方已向買方明確告知本建案之起造人、建物受託機構及建案管理機構（三者均為建經公司）之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 七、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 八、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。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 九、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。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。除有違反信託契約之義務外，台中銀行及建經公司不負損害賠償責任。
- 十、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，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受託人，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。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 十一、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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

十二、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：

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

特此證明。

受託人(一)：

台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 王貴鋒

代理人：信託部協理 周建祥

營利事業統一編號：51816908

地址：台中市西區民權路 87 號

賣方：聯基的集股份有限公司

營利事業統一編號：53105778

代表人：吳俊義

公司登記地址：基隆市安樂區樂利三街 34 巷 1 號

受託人(二)：

僑龍建築經理股份有限公司

代表人：彭慶

營利事業統一編號：22959201

地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

中華民國 1 1 1 年 2 月 2 2 日

附件十

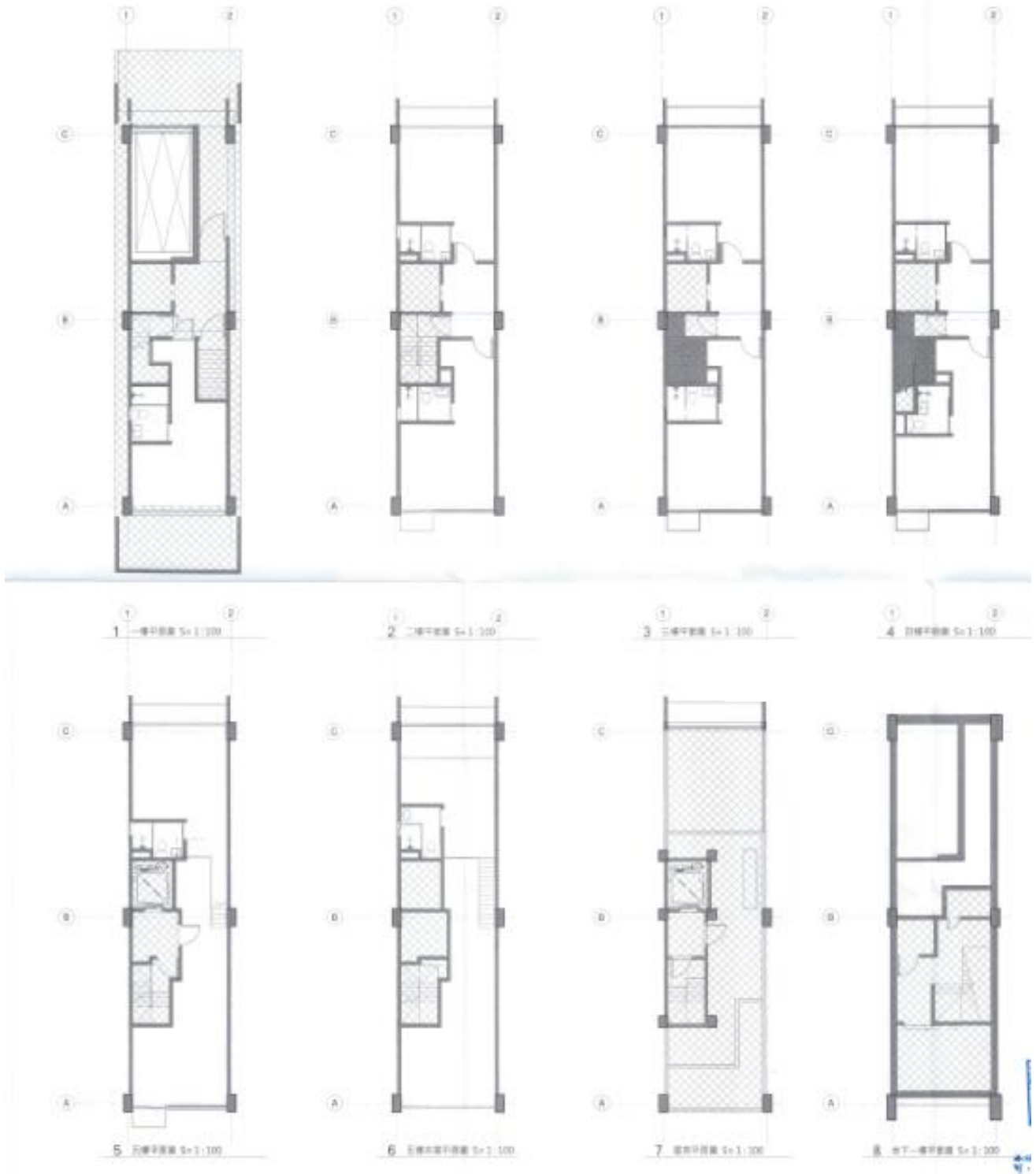
本案信託相關事項如下：

1. 本建案之起造人為樂居昀集股份有限公司，本建案無續建機制。
2. 「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」或「價金返還保證」等之功能。買方(承購戶)就買賣契約之任何請求，應由賣方(建商)負最終履約責任。
3. 為保障買方(承購戶)權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方(承購戶)同意賣方(建商)得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託機構，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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。
4. 買方(承購戶)所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方(建商)至遲應於收訖該筆價金之次一受託機構營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託機構與賣方(建商)，並非存在於受託機構與買方(承購戶)，買方(承購戶)所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方(承購戶)與賣方(建商)自行協商。買方(承購戶)應於每次繳款後自行於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.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方(承購戶)對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方(建商)或受託機構處理。
5. 賣方(建商)與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨預收款項交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
6. 賣方(建商)無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方(承購戶)對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方(承購戶)就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方(建商)請求。
7. 賣方(建商)發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方(承購戶)所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時，受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項(詳信託契約附件「受益權人會議規則」)，且其效力及於買方(承購戶)。
8. 「不動產開發信託」之受益人為委託人而非買方(承購戶)，受託機構係為賣方(建商)而非買方(承購戶)管理信託財產。

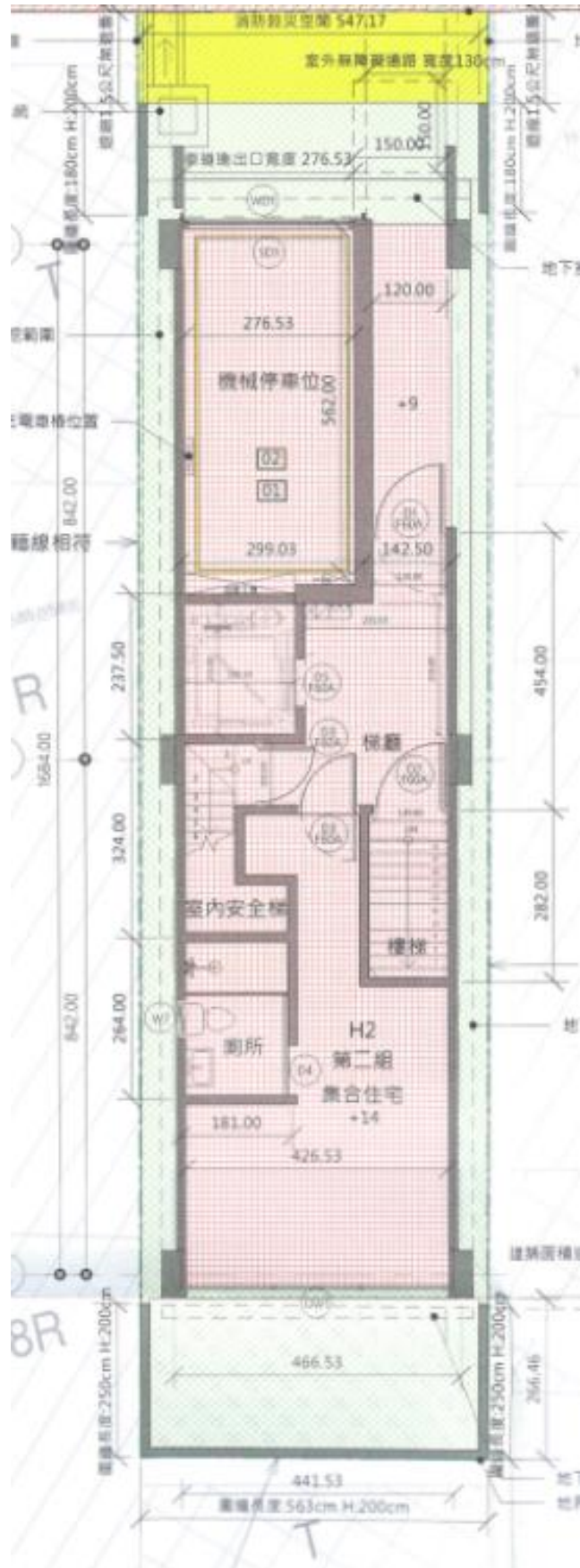
受託機構資料如下：

- (1) 銀行名稱：台中商業銀行股份有限公司
- (2) 信託財產專戶戶名：台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶
- (3) 聯絡電話：02-25958968
- (4) 聯絡地址：10374 台北市大同區重慶北路三段 196 號

房屋平面配置圖



汽機車停車空間位置平面圖



社區管理規約

本人承購建案名稱為「樂居雲璽」大樓（以下簡稱本大樓）買賣標的房屋，本大樓全體區分所有權人，無權佔有人及住戶，為增進本大樓公共安全確保良好生活環境，就本大樓使用與管理，特依據「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例）規定訂定大樓住戶規約草約（以下簡稱本規約）經全體區分所有人及承購戶同意，俾本大樓全體區分所有權人，無權佔有人，承購戶及住戶遵循；為確實履行本規約精神，在本大樓交屋期間至管理委員會正式成立並完成公共設施點交之前，同意由樂居昀集股份有限公司（起造人）代為成立本大樓管理委員會籌備處，全權負責本大樓管理事宜，並依本條例，籌組管理委員會，俟管理委員會成立並與管理委員會籌備處正式移交後，由管理委員會負責本大樓之管理事宜。

第一章 使用區分及管理

第 1 條：本規約效力所及範圍

1. 本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、非區分所有權人之其他權利人、且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人《公寓大廈管理例》等相關法令及本規約所定之一切權利義務事項。
2. 前項所示「住戶」，乃指本大樓房屋或停車位之全體區分所有權人、承租人、或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。
3. 本大樓之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第 2 條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

1. 本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
 - ① 專有部分：指本大樓之一部分，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。
 - ② 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。
 - ③ 約定專用部分：本大樓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。
2. 約定共用部分：本大樓專有部分經約定供共同使用者。本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

3. 共用部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
4. 約定專用部分：

本大樓位於（9樓B戶、11樓A戶）戶之露台，依現行地政法規無法辦理產權登記，為隱私考量由相鄰露台之承購戶取得使用權，並永久無償管理使用，惟應依相關法令規定使用，甲方於購買時已充分認知且無條件同意，並不得對乙方就此再主張權利。前述之露台，縱使依法不允許辦理所有權登記，均約定由連接前、後露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或其他有損害於大樓住戶之行為。
5. 約定專用範圍以規約及各區分所有權人與起造人間簽定之買賣契約書約定為準，讓受人、繼受人、承租人具同等效力，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
6. 本大樓基地內排水溝應維持暢通不得堵塞，允許鄰房排水溝經過，並保持現況暢通。
7. 停車空間之權利與使用管理：
 - ① 汽車停車空間依與起造人簽定之買賣契約書之約定，使用其約定專用部分。本大樓地下室除共用部分外，統一規劃為汽車停車空間，約定專用，本大樓全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對其負擔損害賠償責任。未購買汽車停車位者，除對於緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車空間，並確認對地下室之汽車停車空間無任何權利。停車空間管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
 - ② 機車停車空間之使用：交由大樓管委會統一管理。
8. 本大樓外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理
 - ① 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
 - ② 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。
9. 本大樓周圍上下、外牆面、樓頂平臺、及不屬專有部分之防空避難設備，如有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為，須符合本規約規定後，再依相關法令規定辦理。

10. 本大樓陽台及露台一律禁止加窗或設置鐵窗，建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。本大樓內有十二歲以下之住戶時，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（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、形式，應先經管理委員會同意，方得設置。

第 3 條：共用部分及約定共用部分之使用管理

1. 住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
2. 共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反《建築法》第二十五條規定者，依《建築法》相關規定辦理。
3. 共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - ① 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - ② 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
4. 地下室共用部分：本大樓地下室共二層，其中安全樓梯間、電梯間、各層梯廳、管道間、社區共同使用空間、供車道使用之空間、台電配電場所、電氣室、電表箱、電信室、機房、蓄水池、地下一、二層與地面層間之通道及其他必要空間等依使用方式或法令應列入共用部分之項目等共用設施，由本大樓全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或大樓管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法），但電力公司、瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、大樓管理委員會或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。
5. 本大樓一樓之門廳、大樓中心、社區共同使用空間，不論產權歸屬（主建物部分），應供本大樓全體住戶依設備之性質管理使用。
6. 屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等不得獨立使用或約定為專用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或其他有損於大樓住戶之行為，如有任何違章建築，住戶同意由管理負責人或管理委員會制止或依法申報拆除，不作抗議之行為。

第 4 條：專有部分及約定專用部分之使用管理

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反《建築法》第二十五條規定者，該區分所有權人應於 30 日內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第 5 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 6 條：區分所有權人會議之召開

1. 定期會議及臨時會議之召開

① 定期會議每年召開一次。

② 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

A. 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。

B. 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。

2. 召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除《公寓大廈管理條例》第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

3. 開會通知區：分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於保全機電子公告中公告之；公告期間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
4. 出席資格：區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面載明授權範圍，委託其配偶、直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
5. 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 7 條：區分所有權人會議之開議

1. 區分所有權人會議之主席
 - ① 第一次區分所有權人會議主席由召集人擔任。
 - ② 定期區分所有權人會議及臨時會議，由管理委員會主任委員擔任會議主席。
2. 應經區分所有權人會議決議事項：
 - ① 規約之訂定或變更。
 - ② 公寓大廈之重大修繕或改良、更新。
 - ③ 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。
 - ④ 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - ⑤ 約定專用或約定共用事項。
 - ⑥ 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - ⑦ 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
3. 區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：除第 7 條第 2 項，第(1)至第(5)項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 8 條：區分所有權人會議之重新召集區分所有權人會議依前條（第 7 條第 3 項）規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條（第 7 條第 3 項）定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議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。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 9 條：議案成立之要件

1. 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。
2. 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。
3. 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，經管理負責人或管理委員會訴請法院判決確定者，不在此限。
4. 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 10 條：會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 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。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。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 11 條：管理委員會之目的、人數

1. 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。
2. 管理委員會人數為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - ① 主任委員
 - ② 副主任委員
 - ③ 財務委員
 - ④ 監察委員前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額分配方式，採不分配方式為之。

第 12 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

1. 管理委員選任之資格及其限制
 - ① 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份或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
 - ② 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
 - ③ 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。
 - ④ 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。

 - A. 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。
 - B. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - C. 受破產之宣告，尚未復權者。
 - D. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 - E. 無行為能力或限制行為能力者。
 - ⑤ 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員選任時應予公告，解任時，亦同。
2. 管理委員及職位之選任
 - ① 管理委員之選任，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

- ② 主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之，並由候補委員遞補管理委員名額；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。
 - ③ 副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互推之。副主任委員、財務委員及監察委員解職出缺時，由管理委員重新選任遞補該出缺委員名額。
 - ④ 管理委員出缺時，由候補委員遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。
 - ⑤ 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，並於區分所有權人會議中辦理選任。
3. 管理委員之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算一年。
4. 管理委員之解任、罷免
- ① 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - A. 任職期間，喪失本條第一項管理委員選任之資格者。
 - B. 管理委員喪失住戶資格者。
 - C. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
 - ② 管理委員之罷免
 - A. 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。
 - B. 管理委員之罷免應二分之一以上之管理委員書面連署為之。

第 13 條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員等管理委員之權限

- 1. 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。
- 2. 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。
- 3. 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。
- 4. 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。
- 5. 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。
- 6. 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。
- 7. 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。

8. 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。
9. 管理委員之報酬，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。
10. 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 14 條：管理委員會會議之召開

1. 主任委員召開管理委員會會議得每一個月乙次。
2. 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
3. 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。
4. 管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶或其直系親屬出席，若無配偶或其直系親屬者，由後補委員出席，但以代理一名委員為限。
5. 有關管理委員會之會議紀錄，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。
6. 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 15 條：管理委員會之保管、公告及移交責任

1. 管理委員會之保管責任
 - ① 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、使用執照影本、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。
 - ② 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。
 - ③ 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
 - ④ 收益、公共基金及其他經費之保管。
2. 管理委員會公告責任

- ① 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員等管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
 - ② 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。
 - ③ 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
 - ④ 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。
 - ⑤ 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。
3. 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 16 條：管理負責人準用規定之事項

1. 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。
2. 管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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 17 條：公共基金、管理費之繳納

1. 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管理費，公共基金得視社區財務需求決議，並依照（第 17 條第 3 項）收繳之。
2. 管理費之收繳
 - ① 管理費之分擔基準，由各區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依據買賣契約書有規定者從其約定。
 - ② 管理費以足數（第 18 條第 2 項）開支為原則。
公共基金之收繳
 - ③ 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

- ④ 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 3. 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）（含）以上，並經 15 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。
- 4. 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。
- 5. 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 18 條：管理費、公共基金之管理及運用

- 1. 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，且任一管理委員不得同時保管二顆印鑑章。
- 2. 管理費用途如下：
 - ① 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - ② 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - ③ 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - ④ 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - ⑤ 稅捐及其他徵收之稅賦。
 - ⑤ 因管理事務洽詢或委任律師、建築師、會計師等專業顧問之諮詢費用或委任酬金。
 - ⑥ 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 3. 公共基金用途如下：
 - ① 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - ② 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - ③ 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新。
 - ④ 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第 19 條：重大修繕或改良之標準，前條第 3 項第(3)款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新指其工程金額超過共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用（含）以上者。

第 20 條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

1. 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：
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
2. 前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
3. 區分所有權人會議討論第 1 項使用償金之議案，得不適用第 9 條第 2 款提案之限制。

第 21 條：財務運作之監督規定

1. 管理委員會之會計年度，同管理委員會之任期。
2. 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、監察委員、主任委員審核簽章。
3. 會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - ① 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - ② 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
4. 財務報表應包含項目及內容如下：
 - ① 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - ② 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - ③ 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - ④ 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
5. 監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
6. 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。
7. 管委會應於每月十五日前公佈本大樓上一月份財務報表，明列收入、支出及結餘情形。財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後使得公佈，以昭公信。

第 五 章 住戶共同遵守協定事項

第 22 條：住戶應遵守之事項

1. 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。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 住戶不得違反相關法令規定，亦不得有違背公共秩序、善良風俗之行為。
11. 住戶應依相關建築法規合法使用；並不得另行施作夾層或違法使用、陽台禁止加窗或加設鐵窗。
12. 本條第 2 項至第 4 項之進入或使用，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。
13. 本公寓大廈之公共空間嚴禁吸菸、飲酒、嚼檳榔等行為。

第 22 條之 1：住戶室內裝修遵守之事項

1. 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：
 - ① 固著於建築物構造體之天花板裝修。

- ② 內部牆面裝修。
 - ③ 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。
 - ④ 分間牆變更。
2. 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。
 3. 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 23 條：投保公共意外責任保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊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。

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 24 條：其他事項

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

第 六 章 爭議事件及違反義務之處理

第 25 條：爭議事件之處理

1. 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、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
2. 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臺灣台北地方法院為第一審法院。

第 26 條：違反義務之處理

1. 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：
 - ① 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，未經管理負責人或管理委員會之同意即為之；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。
 - ② 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，屆期末回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - ③ 住戶違反《公寓大廈管理條例》第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - ④ 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。
 - ⑤ 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。

2. 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：
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 其他違反法令或規約，情節重大者。
3. 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 27 條：利害關係人請求閱覽或影印

1. 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：
 - ① 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。
 - ② 管理委員會保管之下列文件：規約、會議紀錄、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證(原始收支憑證存檔保管，至少須保存五年)、會計帳簿(至少須保存十年)、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 本公寓大廈文件之保管及閱覽，授權管理委員會訂定之。

第 28 條：未盡事宜之處理，本規約如有未盡事宜，惟經區分所有權人會議或管理委員會決議之共同遵守事項，其內容不得抵觸法令規定，抵觸者無效。其他未盡事宜依「公寓大廈管理條例」之規定辦理，並由區分所有權人會議或管理委員會於召開臨時或定期會議時增刪訂定之。

第 29 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第 27 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依《公寓大廈管理條例》或規約所定之一切權利義務事項。

第 30 條：催告與送達方式

1. 應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
2. 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大樓之地址信箱或以公告為之。

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

E - mail：

中華民國 112 年 月 日