

永 陞 建 設

永陞韶華—華年（工研館）

房地暨車位預定買賣契約書

房地暨車位預定買賣契約書

立房地預定買賣契約書人

買受人： (以下簡稱買方)

出賣人：永陞建設股份有限公司 代表人：李金生 (以下簡稱賣方)

茲為【永陞韶華-華年(工研館)】住宅大樓房地暨車位預定買賣事宜，經買、賣雙方同意訂立本契約(以下簡稱本約)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約書於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱
_____日(契約審閱期間至少五日)，買方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

【買方： 簽章】

【賣方：永陞建設股份有限公司】

第二條 廣告效力

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說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部份；本契約房屋之建材設備說明詳如「附件五」。賣方於銷售現場展示空間與擺設佈置、傢俱、裝潢等物品，除於本契約及「建材設備表」載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。

第三條 房、地標示及停車位規格

一、基地座落

台北市大安區懷生段三小段 432、433、433-1 等 3 筆地號土地，面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，合計 755 平方公尺(約 228.39 坪)(以下簡稱本基地)，使用分區為都市計畫內第參種商業區（原屬第貳種商業區）；第參種商業區（原屬第參種住宅區）。

二、房屋座落

賣方於上開基地興建地下五層、地上十五層之集合住宅，本案案名為【永陞韶華-華年(工研館)】(以下簡稱本社區或本案)。主管建築機關核准 112 年 01 月 03 日:112 建字第 0002 號(建造執照詳附件一)，共計 84 戶、車位計 66 個。今買方係購買房屋編號第_____樓_____戶(該戶房屋暨汽車停車位平面位置圖影本詳附件十一)及應有之持分土地。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位明細，如下所列：

依建造執照圖說編號地下_____層第_____號之停車空間

計_____個該停車位 有 無獨立權狀

性質：屬法定停車位 自設停車位

型式：為平面式 機械式

規格：長 550CM *寬 250CM *高 210CM

長 550CM *寬 230CM *高 210CM

長 600CM *寬 350CM(含 150 CM 與毗鄰車位

共用通道空間) * 高 210CM

第四條 買賣土地、房屋暨汽車停車位面積明細

一、土地部份

(一)汽車停車位無分配土地持分。

(二)本戶房屋應有之土地持分面積計_____拾_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)，應有權利範圍為壹拾萬分

之_____，計算方式係以本戶專有部分面積_____點
平方公尺(約_____點_____坪)占區分所有權人全部專有
部分總面積陸仟捌佰陸拾玖點捌貳平方公尺(約貳仟零柒拾
捌點壹捌坪)之比例計算，計算方式以小數點以下二位數進位
計算之持分總表為準。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則
依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、本約房屋面積共計：____百____拾____點_____平方公尺(
約____百____拾____點_____坪)，明細如下列(不含停車位面
積)：

(一)專有面積共計：____百____拾____點_____平方公尺(
約____拾____點_____坪)。

1. 主建物面積計：____百____拾____點_____平
方公尺(約____拾____點_____坪)。

2. 附屬建物面積，即陽台共計：____拾____點_____平
方公尺(約____拾____點_____坪)。

(二)共有部份面積計：____百____拾____點_____平方公尺
(約____百____拾____點_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：_____%

三、前所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約
第六條規定互為找補。

四、車位部份：買方承購車位明細如下：

汽車停車空間位於共有部份且無獨立權狀者，其面積應按車
位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他
與停車空間有關之因素，依本款之比例計算之。

汽車停車空間位於共有部份且無獨立權狀，共計_____個汽
車停車位；含車位、車道及其它必要空間，面積共計____拾

____點____平方公尺(約____拾____點____坪)，占共有部份總面積(伍仟參佰陸拾捌點零三平方公尺)之比例為壹佰萬分之_____ (其位置詳附件十一)。

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。

五、買方如未購買汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共用部份持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利。有關汽車停車空間使用詳附件七『汽車停車空間分管同意書』。

第五條 共有部分項目、總面積及各戶面積分配比例計算如下列所示：

一、

本房屋共有部分及其他依法令應列入共有部分之項目如附件三「房屋及汽車停車位面積說明」。

二、

本社區共有部分總面積計伍仟參佰陸拾捌點零三平方公尺(約壹仟陸佰貳拾參點捌參坪)，全部車位持分面積占全部共有部分面積約百分之參拾點貳壹，共同使用部分之面積占全部共有部分面積約百分之陸拾玖點柒玖，故大公面積計算時需扣除全部車位應持有面積；專有部分總面積陸仟捌佰陸拾玖點捌貳平方公尺(約貳仟零柒拾捌點壹捌坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受「專有部分面積」與「專有部分總面積」之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。(詳附件八)

四、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。(詳附件八)

五、法定空地、露臺、公共斜屋頂、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。(詳附件八)

第六條 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，部份原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致使部份原可依法登記之面積無法辦理建物所有權第一次登記時或登記方式不同時，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、本土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方應全部找補；其超過部份，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部份價款，除以各該面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第七條 房地及汽車停車位買賣總價(本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減)

一、 本約房地暨汽車停車位買賣總價為

新台幣____億 ____仟____佰____拾____萬元整(房屋款內含營業稅)。

(一)本約房屋之持有土地買賣價款：

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(二)本約房屋買賣總價款：

新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整(內含營業稅)。

1. 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

主建物部份：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

附屬建物陽台部份：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。

2. 共有部份：新台幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

(三)本約買賣汽車停車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整(內含營業稅)。

二、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

由賣方或起造人將建案土地及興建資金信託予遠東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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件十二)

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。賣方提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件及方式

- 一、買方應依「房地暨車位總價期款明細表」(詳附件二)之約定按期如數給付賣方(應繳納期別以實際完成之工程項目為準，不受期款明細表所限)。本約付款除簽約款及開工款外，其餘各期款每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、依前款約定：買方應於接到賣方繳款通知七日內(以郵戳為憑)滙款至賣方指定之銀行信託專戶繳付房地價款，買方若逾期達五日未繳清期款或已繳之票據無法兌現，其逾期部份均應加付應繳款項每日萬分之二單利計算作為遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

- 三、如買方任一期款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，並經賣方以存證信函或其他書面催繳送達七日內仍未繳納者，雙方同意依第十七條第二項違約處罰之約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、買方以支票付款者，倘支票之全部或一部份逾期達五日不能兌現時，視同買方未繳清價款，亦比照前述原則辦理。買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 五、付款方式：每期付款經賣方依「房地暨車位總價期款明細表」（詳附件二）之約定通知買方，由買方直接存入賣方指定之金融機構信託繳款專戶帳號，由遠東商業銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶；若買方以匯款方式繳付期款，其匯款手續費由買方負擔。

六、貸款約定

- (一)附件二「房地暨車位總價期款明細表」中金融貸款部分，買方如需委託賣方代辦貸款以支付價款時，應簽立附件四「代辦貸款委託書」，同意以本約買賣房地提供擔保，由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，直接轉納作為買方應繳之買賣標的價款。
- (二)買方若欲自行辦理貸款，除應(1)自行向該金融機構瞭解貸款條件(如貸款人身份、擔保物性質、貸款金額等相關條件)。(2)配合賣方完成賣方指定銀行對保手續、及開

立與貸款同額之擔保本票及逕撥貸款同意書予賣方收執，以憑辦理，買方於收到賣方「貸款對保通知」二十日內買方應通知自行洽辦之金融機構會同賣方完成貸款對保手續，買方並同時開立帳戶，用印完成與貸款同額之取款憑條，及逕撥貸款同意書交付賣方，授權賣方直接向金融機構領取作為買方應繳之價款，相關手續委由賣方指定之土地登記專業代理人依約定配合辦理。

(三)若買方無需辦理貸款或減少原約定之貸款金額者，其應給付賣方產權移轉「金融機構撥付貸款」期款之同額或差額款項，應於賣方辦理產權移轉通知買方用印時開立同額或差額之擔保本票予賣方收執及蓋妥本買賣房地抵押設定書類(抵押權人為賣方，設定金額與貸款同額)交予賣方，並於房屋契稅單及土地增值稅單核發時壹次繳清，賣方應於買方繳清本款項時返還擔保本票及設定書類。如賣方通知買方壹次付清貸款金額或差額，而買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應依照本條第二項辦理。如逾使用執照核發後一個月不繳清該款項，雙方同意依照本條第三項辦理。

(四)本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部份；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，不論買方是否委由賣方代辦貸款，均應於賣方開始辦理房地移轉及代申請貸款手續時，均需開立與貸款同額之『禁止背書轉讓』之擔保本票予賣方收執，賣方保證該本票除執行買方未繳貸款款項取得外，不得移作其他用途，俟金融機構貸款撥入賣方名下後，於交屋時將本票歸還買方。

(五)銀行貸款部份，買方如以銀行貸款給付者，應依下列約定為之：買方向金融機構申請之貸款，應以產權登記名義人為債務人，並以本契約所購房屋及土地設定登記最高限額

抵押權予金融機構。貸款期限及登記之最高限額、借款金額悉依該金融機構之購屋貸款規定辦理。買方未依限期內到貸款銀行辦理貸款及撥款手續及交付證件或逕行通知貸款機構表示異議中止貸款而不能獲致貸款者，買方應在辦理產權登記前將積欠價款全額或其差額付清，否則賣方得拒絕辦理產權移轉，買方不委託辦理貸款者亦同。

(六)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列項目處理：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：內政部頒佈「預售屋買賣契約書範本」第十八條第二項第一款第1至3目：

(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意依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。

(4) 本項第1、2款分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，其相關費用由買方負擔。

2. 可歸責於賣方時，差額部份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份，買方有權解除契約。

3. 買方貸款條件不符或可歸責於買方原因時，買方應於接獲賣方通知日起____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，若違反規定，依第八條第二項處理。

(七)如因下列情事致無法如期辦理銀行貸款撥款者，經賣方以書面或存證信函通知七日內仍未完成，逕依買方不辦貸款或減少貸款，賣方逕得本條第六項第三款買方無需辦理貸款約定處理。

1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
2. 買方有其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
3. 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
4. 買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。
5. 買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。

(八)銀行貸款係屬本約應按期繳付價款之一部份，非屬交屋尾款，賣方於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥款至賣方指定帳戶，賣方並得行使本條第六項第(四)款之本票債權。

(九)有關金融機構核撥貸款後之利息由買方負擔。若於賣方通知之交屋日前已產生利息，應由賣方於交屋時同時返還買方。

七、交屋款：買方應於賣方修繕完成，並經雙方複驗合格，通知辦理交屋時繳交並結算本約第十一條及第十四條等之款項，並完成交屋手續，同時簽收交屋點交單。

第九條 建築物主要構造與建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依臺北市政府都發局核准之工程圖樣與說明書及本契約約定之圖說及附件之建材設備表施工。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。
- 二、賣方建造本建築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)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第十七條第一項違約之處罰規定處理。
- 五、本建物室內隔間牆若屬不同材質交接處，日後若發生裂縫屬正常現象，不影響結構安全。

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於民國一一二年十月三日前開工，民國一一八年三月三日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個

月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第十七條第一項違約罰則處理。

三、本建物外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期，悉依各公共事業單位之作業程序而定，不計入本約完工期限內。

四、賣方如果提前完工時，買方應依本約第八條及第十二條等相關約定辦理。

第十一條 工程變更

一、本約房屋室外裝飾部份，為求社區整體之協調與配合，買方不可要求變更，賣方基於社區整體之考量或事實上之需要或因法令變更之故，經建築師同意可依實際情形變更設計，但應依規定申請，其施工依核定變更之設計圖樣為準，不另行通知買方；變更設計費用由賣方負擔。

二、買方如有房屋變更設計之需求，其範圍以室內隔間及裝修為限，得於賣方通知之期限內提出，如需變更污水管線以不得影響其他住戶之權利為原則，且其修改不得影響本建物之結構安全、主要管道(含污排水管道)、外觀設計、室內開關箱、各戶電源幹管配置之分戶牆、消防安全等，並徵得賣方簽認同意後，應依本約附件六「室內工程變更特約條款」之規定辦理。

三、本社區所需之供水、供電、電信、消防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之標誌位置設置，倘該承辦事業或主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之，不得有任何異議。

第十二條 房地所有權移轉登記

一、房地產權之移轉，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所有權移轉登記。雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值及當年

度土地公告現值為準，作為申報現值與公契價格。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、買方於賣方房地所有權移轉登記前應履行下列義務：

(一)繳清本約所訂交屋款以外之自備款，即應繳清房地移轉登記前應繳之款項，及逾期加計之遲延利息。

(二)交付辦理所有權移轉登記及貸款相關文件及手續，預繳各項稅、規費，預立取款或委託撥付文件，並開立受款人為賣方與原預定貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

三、有關本約房地所有權移轉登記及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅、規費時，買方應於賣方或承辦地政士通知日起七日內無條件配合辦理，如有逾期，每逾一日應按已繳付房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。

四、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第二、三項之約定，賣方得不辦理產權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方除同意依本條第五項違約規定處理。

五、任一方違反本條前述第一至第四項約定致各項稅、規費或罰鍰(滯納金)增加而遭受損失時，可歸責之一方應自行負擔；如有損害並可請求損害賠償。

六、本戶房地所有權之移轉登記名義應以本約中買方同一名義登記之，且為便於本戶房地所有權之移轉登記，買方同意簽立如附件四之一「代刻及使用印章授權書」。

第十三條 驗收及交屋相關事宜

- 一、賣方應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，即應通知買方辦理驗收手續。
- 二、買方應於收到賣方「房屋驗收通知單」時依規定時間內辦理房地及車位驗收手續，雙方驗收時，賣方應提供驗收單，若買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，需載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，並依賣方完成之期限驗收及點交房地。買方並有權於自備款部份保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於賣方完成修繕並經複驗及辦理交屋手續支付交屋款。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)本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，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
本案基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，雙方議定由所有裝置戶平均負擔。
 - (三)買方不得以任何理由拒絕管線安裝及繳納管線安裝費用，裝錶、供氣則由買方自行向瓦斯公司申請。

買方簽章：

- 四、賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，如有逾期，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。就本契約所載之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，交屋時雙方應履行下列各項義務：

- (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息及因變更設計之減帳款項予買方。
- (二)買方繳清本約所有之應付款項(含變更工程所增加之價款及其他應繳之稅費)及完成一切交屋手續(含交屋保留款)。
- 五、賣方通知買方進行交屋，並於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、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、房屋保固卡、使用維護手冊、規約草約、及賣方代繳稅、規費之收據交付買方，並發給交屋證明書俾憑換取鑰匙，本約則無需返還。
- 六、買方應於接到賣方通知交屋日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不再此限。
- 七、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論是否遷入，不論水、電、瓦斯費登記名義為何人，即應負本戶水、電費、瓦斯費，**另**瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 八、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為主、附屬建物及汽車停車位。買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，並經賣方催告，逾期超過十五日仍未辦理時，買方應為受領交屋遲延，賣方均得請求買方給付原定之交屋保留款、遲延利息或其他款項、費用等。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 九、公共設施及設備之清冊、圖說於管理委員會成立同時移交該會，買方不得以公共設施及設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。
- 十、前項所稱交屋，不含社區休憩設施及公共設施，賣方應於通知交屋日起六個月內完成公共設施，於成立管理委員會後陸續移交之；賣方於公設完成移交後向主管機關報備完成核准，並協助社區管委會向主管機關領取公寓大廈管理條例應提列之公共基金存入管理委員會設立之專款帳戶。

- 十一、賣方應擔任本大樓共有部分之臨時管理人，依本約附件八「分管協議書」約定及附件九「住戶管理規約」暫行代管之職。賣方自完工之日起十二個月止協助社區經營管理，於成立管理委員會或選任管理委員會負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 十二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水、電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 十三、本社區各戶每月管理費用暫定房屋每坪新台幣貳佰貳拾元整、汽車位每個新台幣壹仟元整、機車位每個新台幣貳佰元整，上述各項費用之收繳、支付方法，授權由管理委員會訂定。
- 十四、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於賣方通知時繳交本約第十四條所列費用，同時預繳之社區管理基金予賣方代收，依所購房屋每坪新台幣_____元整，汽車停車位每個依新台幣_____元整。公共水電費、管理費等公共費用之支付於交屋日起，由買方按月負擔，其管理基金俟管理委員會成立或選任管理負責人時，再由賣方將結算所餘之管理基金移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。
- 十五、買方應遵守附件九「住戶管理規約」中各項裝修施工管理規定施工，繳交施工保證金計新台幣 30 坪以下收壹拾萬元整、30 坪以上收貳拾萬元整，另收管理維護費施工期間每日收新台幣貳佰元整，預收 180 日予管理中心；買方並保證包商及有

關施工人員於施工期間配合遵守該規定，否則願負連帶責任。

十六、賣方及委託之銷售公司為銷售目的，得於代管期間內無償使用及帶領客戶參觀本大樓管理委員會使用空間、門廳、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層、外牆，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由或透過區分所有權人大會議決議或透過任何方式禁止使用及參觀，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。

第十四條 稅、規費暨其他相關費用負擔約定

買賣雙方應負擔之稅、規費暨相關費用除依有關法令外，於買方辦理所有權移轉登記前，將下列費用全額預繳，並於交屋時結清費用，多退少補，同意依下列約定辦理：

一、買方應負擔項目

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費、及各項政府所開具稅、規費。公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四)自通知之交屋日(無論遷入與否)起三十日後，所發生之水電費、管理費、瓦斯錶租費、保證金等。

- (五)前四項所列之費用無論買方是否已接受點收或收費單據抬頭為何方，均應由買方負擔，於辦理所有權移轉登記前，賣方通知買方繳付，並於交屋時結清，多退少補。
- (六)買方如未按賣方通知之期限內預繳前開之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
- (七)買方辦理土地產權登記事項，因證件統一，必須全體住戶同時辦理，應由買方提供之證件及在文件上簽名蓋章等手續，暨應需繳納之各項稅費，因買方延誤或不協辦，而致影響賣方產權登記造成損失(含增值稅)等，買方皆應負損失賠償責任。
- (八)公共水電費自通知之交屋日起三十日後由各戶平均分擔，其費用併入水電費之收費單據上一併繳付。
- (九)本戶交屋後天然瓦斯之申請安裝瓦斯錶等相關所需費用。
- (十)第十三條第十四項所列之住戶管理基金，買方應與「取得使用執照」當期款一併繳付，交屋時結算，按實際支付金額多退少補。

二、賣方應負擔項目

- (一)通知買方辦理交屋日前之房屋稅及地價稅。
- (二)建物所有權保存登記相關費用。
- (三)土地產權移轉應納之土地增值稅。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，但買方未依第十二條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (四)本約房屋之水、電及瓦斯管線裝接工程費用。
- (五)通知之交屋日後第三十日，該日期以前所發生之水電費。

第十五條 分管協議約定

分管協議悉依本約附件八「分管協議書」內容為依據，買方嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，本約買賣物如有出租、出借、處分、或移轉時，買方與其承租人、借用人、受讓人、或因其他關係而占有之人約定，均有遵守本約附件八「分管協議書」及附件九「住戶管理規約」之義務，如有違反者，應對因此而受損害之人負一切損害賠償責任。

第十六條 解約事宜

- 一、賣方保證本約房地產權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一，如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。倘逾期買方得解除本約，雙方並同意依第十七條違約罰則規定處理。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。
- 二、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完成時，雙方同意解除本約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。
- 三、買賣雙方簽立本約後，均不得因物價之漲跌而有增減價款之要求，倘買方有違反有關「付款條件及方式」之規定者，依第十七條違約罰則規定處理。

第十七條 違約罰則

- 一、賣方違反第九條第一、二、三項、第十條、第十六條第一項規定，買方得解除本約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款全部退還買方，如有延遲利息應一併退還外，同時並應賠償房地總價(含車位價款)百分之____(不得低於百分之十五)之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、買方違反付款條件及方式之規定者，如本約之第八條第三項、第十六條第三項規定，賣方得沒收依房地總價(含車位價款)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。

三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十八條 保固期限及範圍

本條所稱之保固，係指賣方擔保於一定期間內，因買方正常使用狀態下所發生之問題，倘因非屬正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化(如石材或木質地板等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫孔洞等)，或買方自行裝修部份(含客變未保固部份)或買方應負保養之責而未負，均非屬於本條保固之範圍。本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因致未辦理交屋時，則自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，計算保固期。賣方並應於交屋時提供保固書予買方作為憑証，保固期限及範圍如下：

- 一、結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年。
- 二、固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地磚等，範圍詳見附件五建材設備表之室內建材設備)負責保固二年。
- 三、未涉及結構之防水部份負責保固五年。
- 四、上述第一至第三款，因買方、管理委員會或其他使用人自行變更、增建、裝修施工或使用不當等其他可歸責於其等之事由，或天災、地變而發生之毀損者，賣方均不負上述保固及任何法律責任。

五、第一至第三款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 房地轉售條件

- 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、直系血親或二等親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。(以移轉協議書辦理)
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二等親內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。
(以上轉讓條件依當時政府主管機關規定辦理)

第二十條 其他約定事項

- 一、本社區配電室、機房、電錶、水箱、自來水管、排風機、消防、緩降機及天然瓦斯等設施之位置依照市政府核發之建築執照圖及相關圖說所標示位置設置，倘電力公司、自來水廠等主管機關正式設計另指定位置及增設時，雙方均同意此項指定及增設，並不得請求對方任何補償或為異議之主張。
- 二、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，二樓以上建物僅為住家之用(含自住、出租、出借)，不得為對外洽辦商務之辦公室用。

買方簽章：

第廿一條 契約當事人效力

- 一、本約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人、及管理人等一切權利繼受人。
- 二、本約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始可簽約，有關本約之一切義務，法定代理人願負連帶之責，辦理銀行貸款時，應依銀行規定辦理。
- 三、本約買方即為將來所有權登記名義人。

第廿二條 通知及送達

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項得以書面按本約所載通訊地址為之，並另以可視為送達之通訊軟體(如電子信箱、簡訊、LINE…等)送達，其效力亦同，雙方通訊地址如有變更仍應以書面掛號通知他方更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期(通訊軟體部分如因未讀或其他無法投遞之原因而致退回者，均以該通訊軟體第一次傳送日期為送達日期)。

第廿三條 共同承買約定

買方有數人者，除對本約之買方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名：)為送達代收人，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達效力。

第廿四條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人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。

買方個人資料(包含買方姓名、身份證字號、電話、地址)除供賣方依約使用及處理外，亦同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予賣方於信託契約相關之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露，買方並知悉本買賣內容需依政府主管機關規定由地政士申報不

動產成交案件登錄；賣方將遵守個人資料保護法之規定，善盡個人資料檔案安全維護之責任。

買方簽章：

第廿五條 未盡事宜及合意管轄法院

本約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。因本約發生之訴訟紛爭，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第廿六條 契約效力

- 一、本約之附件、附圖均視為本約之一部份，與本約有相同之法律效力，雙方應共同遵守。
- 二、雙方瞭解並同意本房地暨汽車停車位各項買賣條件、標的內容範圍及賣方銷售人員、簽約經辦人承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，口頭約定不生效力。
- 三、本約連同附件、附圖，買賣雙方應加蓋騎縫章。

第廿七條 契約分存

本約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第廿八條 本約附件

- | | |
|-----|--------------|
| 附件一 | 建造執照影本 |
| 附件二 | 房地暨車位總價期款明細表 |
| 附件三 | 房屋及汽車停車位面積說明 |

- 附件四 代辦貸款委託書
- 附件四之一 代刻及使用印章授權書
- 附件五 建材設備說明
- 附件六 室內工程變更特約條款
- 附件七 汽車停車空間分管同意書
- 附件八 分管協議書
- 附件九 住戶管理規約(草約)
- 附件十 壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖
- 附件十一 本戶房屋暨汽車停車位平面位置圖
- 附件十二 『不動產開發信託』證明書暨買方特別約定事項

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(公司) (住家) (手機)

電子信箱：

賣 方：永陞建設股份有限公司

代 表 人：李 金 生

統 一 編 號：70480170

通 訊 地 址：台北市中山區建國北路一段八十號五樓

聯 絡 電 話：(02)77014949

銷 售 公 司：

負 責 人：

經 紀 人：

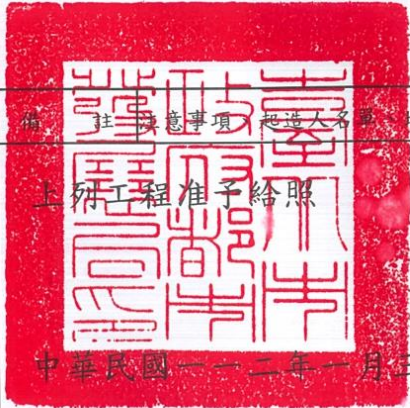
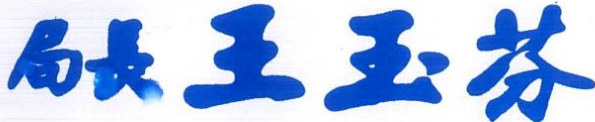
身 分 證 字 號：

銷 售 人 員：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0002號			
起造人名	永陞建設股份有限公司 負責人：李金生			住址	10491台北市中山區建國北路一段80號五樓		
設計人名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下5層 共20層81戶		
建築地點	地址	大安區民輝里忠孝東路三段40號					
	地號	大安區懷生段三小段0432-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	151.0m ²	建築面積	529.0m ²	基地	騎樓	186.29m ²
	其他	11265.87m ²			其他	568.71m ²	
發照日期	112年01月03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65個月內竣工		
工程造價	\$ 234,180,730 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	680.98	3.8	(防空避難室兼停車空間)共24筆(詳見附表)				
總計:						11416.87	m ²
備註：注意事項 起造人名 地址、地號在背面。							
							
上列工程准予給照 中華民國一一二年一月三日							

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。

第1次變更

變更概要



變更理由：

(七)結構變更

1. 本案依特殊結構審查原則辦理，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心《112年1月31日 112工震字第050 號》函完成結構委託審查，結構書圖與建照圖一致。(詳圖S)，檢附外審完成結構計算書，鑽探報告及結構圖。
2. 本次地下二~五層汽車升降機旁原40*40結構柱調整為36.5*50，尚未納入結構外審，列管於基礎板勘驗前結構外審完成。
3. 地質調查(鑽探)報告書變更，經結構外審核准。

(八)主要設備變更

1. 升降設備變更，原電梯速度105m/min修正為120m/min，頂部安全距離(OH)、機坑深度(PIT)不變。(詳圖A50100)

(九)總戶數變更：原核准81戶，變更為84戶(增額3戶)

(十)停車空間變更：

1. 法定停車位：(室內)原核准法定機車位76輛，變更為法定機車位75輛(減額1輛)。(詳圖A2B100)

(十一)用途變更

1. 一層：原核准用途「第30組金融保險業(G1)」，變更為「第19組一般零售業甲組(G3)」。(詳圖A20100)

(十二)雜項工作物變更

1. 圍牆變更：新增圍牆，長7.035公尺高1.59公尺。(詳圖A20100)

(十三)綠化設施變更

1. 一層平面圖：(1)綠化面積修正。(詳圖AB0100)
2. 屋突層平面圖：(1)綠化面積修正。(詳圖AB0200)

(十四)綠建築檢討報告變更：配合平、立面與綠化變更修正

(十五)室內裝修變更：配合各層隔間調整修正。(詳圖E00100)

(十六)工程進度(已完成面積/總樓地板面積*60%)：於112年02月14日申報開工，工程進度0.5%

三、其餘同原核准未變更

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《3》月《17》日(法令適用日期：111年8月18日)。
2. 建築地點：大安區民輝里忠孝東路三段40號。
3. 實設空地《226》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
5. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
6. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》電機技師。
7. 其他專業技師：《》，技師：《》技師。
8. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
9. 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。

附件二 房地暨車位總價期款明細表

付款期別	工程期別
訂 金	訂金
簽 約 金	簽約金
開 工 款	開工款
第 1 期	連續壁施作完成
第 2 期	地下基礎版完成
第 3 期	地下三樓版完成
第 4 期	地下一樓版完成
第 5 期	第一節鋼構開始安裝組立
第 6 期	地上一樓版完成
第 7 期	地上三樓版完成
第 8 期	地上五樓版完成
第 9 期	地上七樓版完成
第 10 期	地上十樓版完成
第 11 期	地上十二樓版完成
第 12 期	屋頂版完成
第 13 期	二樓以上室內隔間施作
第 14 期	三樓以上鷹架拆除
第 15 期	取得使用執照
第 16 期	契稅單核發
第 17 期	金融機構撥付貸款
第 18 期	交屋款
合計總價	

附註：本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符情事，概以本契約第七條所定金額為準。

附件三 房屋及汽車停車位面積說明

共有部分項目、總面積及各戶面積分配比例計算如下列所示：

房屋面積標示說明：本面積標示分為二部分：

一、專有部分：主建物（室內）、附屬建物（陽台）及共有部分面積，分別說明如下：

1. 主建物（室內）：詳如平面圖各戶主建物之範圍面積。
2. 附屬建物（陽台）：詳如平面圖各戶陽台之範圍面積。

二、共有部分項目及面積計算式：

（一）供全區各住戶共有部份

（1）地下各層：除不具獨立權狀停車空間另計外，係指地下各樓層之包括樓電梯間、無障礙升降機、無障礙安全梯#3、汽機車道、台電配電室、電錶箱、緊急發電機室、電信機房、防空避難室兼停車空間、停車場進排氣管道、垃圾及資源回收室、消防泵浦室、汽車升降機、水箱及無障礙廁所等。

（2）地上一層：車道、梯廳、管委會空間、無障礙升降機、緊急用升降機、公共騎樓、戶外安全梯#1、戶外安全梯#2、無障礙安全梯#3等。

（3）二樓：管委會空間、梯廳、排煙室、無障礙升降機、緊急用升降機、戶外安全梯#1、戶外安全梯#2（無障礙樓梯）、陽台等。

（4）三樓至十五樓：無障礙升降機、緊急用升降機、排煙室、梯廳、戶外安全梯#1、戶外安全梯#2（無障礙樓梯）等。

（5）屋突一層部份：梯間、無障礙升降機、廁所、水錶區及戶外安全梯#1等。

（6）屋突二層部份：梯間及戶外安全梯#1等。

（7）屋突三層部份：自來水箱 A、自來水箱 B、電梯機房、及戶外安全梯#1等。

（二）汽車停車位面積：

本社區地下層共五層，總面積參仟肆佰零肆點玖平方公尺（約壹仟零參拾坪），扣除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，其餘面積壹仟陸佰貳拾壹點捌平方公尺（約肆佰玖拾點伍玖坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予買方。

（三）本社區管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之，全區共有部分面積計伍仟參佰陸拾捌點零三平方公尺（約壹仟陸佰貳拾參點捌參坪）。（全部車位持分面積占全部共有部分面積約百分之參拾點貳壹，共同使用部分之面積占全部共有部分面積約百分之陸拾玖點柒玖，故大公面積計算時需扣除全部車位應持有面積）。本社區專有部份總面積計陸仟捌佰陸拾玖點捌貳平方公尺（約貳仟零柒拾捌點壹捌坪）。

共同使用部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積（包括主建物、附屬建物等）與全區各戶專有部分面積總和之比例而為計算，其面積係以本社區共同使用部分之總面積乘以該權利範圍而為計算，（其持分登記方式以地政機關最後登記為準）。

附件四 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)

立委託契約書人

受託人：永陞建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

訂購賣方座落於台北市大安區懷生段三小段 432、433、433-1 等 3 筆地號土地，所興建【永陞韶華-華年(工研館)】(買賣標的詳如本約第三條所載)，委託賣方代為向金融機構申請抵押貸款，以抵付上項訂購房地(含車位)之部份價款，經雙方同意簽訂條件如下，以資共同遵守：

- 第一條 本委託書係依據買賣雙方訂定之「房地暨車位預定買賣契約書」第八條之規定訂定。
- 第二條 本約委辦貸款金額為新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，買方同意委託賣方代辦申請貸款之一切手續，買方應於辦理貸款對保手續同時開立帳戶、取款憑條及逕撥貸款同意書，並授權賣方於貸款核准後由賣方直接向貸款之金融機構領取，或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方購買房屋應繳之「金融機構撥付貸款」期款。
- 第三條 買方願提供本約房地產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓具保證人，保證履行償還貸款本息之義務。
- 第四條 本約申請貸款之金額、期限、利息及償還方式，買方悉應遵行貸款機構之規定，並應依賣方通知或貸款金融機構之規定，配合辦理一切貸款手續。賣方代辦貸款及抵押權設定登記事項，所需買方提供之戶籍資料，有關證件及需買方簽名蓋章之借款文件及對保手續等，以及因代辦貸款抵押權設定所發生應由買方負擔之稅、規費、保險費、書狀費等，應於賣方通知之時限內配合繳付賣方，如因買方拖延致發生損失時，均由買方負擔。
- 第五條 本委託辦理貸款係屬房地總價款之一部份，買方同意除按金融機構之規定及賣方之通知辦理一切手續，並負擔因辦理貸款而發生之稅、規費、手續費、保險費等一切費用，上列費用於賣方通知之日起七日內繳清，按實際單據多退少補。
- 第六條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第二條之金額)，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如買方未如期

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，買方不得以任何事由終止或撤銷本條之授權或否認其授權之效力。

第七條 本委託約定簽訂後如未經賣方之同意，買方不得片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付貸款之表示。否則，視為買方不辦理貸款，買方應依房地暨車位預定買賣契約書第八條之規定付清予賣方。

第八條 買方若於賣方取得貸款之前終止或撤銷本委託，應無條件以現金壹次付清予賣方後始生效力，但於委託關係消滅前所繳之手續費用及其他規費不得要求退還。

第九條 本委託書繕具壹式兩份，買賣雙方各執壹份為憑，自簽訂日起生效。

立契約書人

買 方：

身分證字號：同預定買賣契約書

賣 方：永陞建設股份有限公司

代 表 人：李 金 生

統 一 編 號：70480170

通 訊 地 址：台北市中山區建國北路一段八十號五樓

中 華 民 國 年 月 日

附件四之一 代刻及使用印章授權書

立授權書人 (以下簡稱買方)及被授權人永陞建設股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行台北市大安區懷生段三小段432、433、433-1 等 3 筆地號土地，所興建【永陞韶華-華年(工研館)】(買賣標的詳如本約第三條所載)之『房地暨車位預定買賣契約書』(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論商定如左列條款：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時交還買方簽收。
- 二、本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、房地產權監證、登記、或稅費申報之申請、變更、撤銷、領用、實價登錄申報及代辦金融機構貸款之開戶或領取貸款等相關手續之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關手續以外之任何用途，否則賣方應負法律損害賠償責任。
- 四、買方基於了解本授權書各項授權用途，並切結不得中途片面撤銷、中止、變更、或限制本授權，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依訴訟程序解決此類糾紛前不得影響本項授權成立。
- 六、立授權書人本於自由意志及誠信原則簽立本授權書，特立此書為憑。

授權人(買方)：

身分證字號：同預定買賣契約書

被授權人(賣方)：永陞建設股份有限公司

代表人：李 金 生

中 華 民 國 年 月 日

附件五 建材設備說明

一、公共空間建材設備

項目	建材設備說明	
建築結構	結構	採用鋼骨(SC)結構設計，房屋結構依台北市政府都市發展局核准之圖說控管施工，鋼筋材料符合原委會「放射性污染建築物事件防範及處理辦法」之規定，建築物混凝土符合CNS水溶性氯離子檢測標準。並將耐震係數由法定0.24G提高至0.28G。
	耐震設計	承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，符合建築技術規則。
	隔間牆	外牆及隔戶牆：牆厚 15 公分，採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土RC牆。 住宅室內臥室、廚房隔間採乾式隔間牆，牆內為隔音材。浴廁隔間採RC牆。
外觀設計	外牆	採用石材、外牆磚，搭配金屬飾板、格柵及玻璃等材料整體造型處理。
	門窗	採用YKK或三協立山或TOSTEM等日本品牌氣密隔音鋁窗(附紗網或防霾紗窗)，具防水、隔音、氣密之效果。
	屋頂平台	屋頂地坪採用彈性防水材料加隔熱材處理。 屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷針系統。
	燈光	建築物燈光照明整體規劃設計。
一樓大廳及梯廳	1F大門	採用造型大門，附強化玻璃，門鎖採電子門控系統。
	門窗	金屬烤漆門窗。
	地坪	進口石材或石英磚。
	牆面	石材、金屬、石英磚搭配木作裝潢。
	平頂	造型天花搭配照明燈具。
	設備	設置管理中心及休憩服務設備。
二樓以上各層梯廳(含排煙室)	地坪	進口石材或石英磚。
	牆面	石材搭配高級磁磚或塗料或木作裝修整體設計。
	平頂	木作天花局部採用感應照明。
地下各層梯廳	地坪	進口石材或石英磚。
	牆面	石材搭配高級磁磚或木作裝修整體設計。
	平頂	木作天花局部採用感應照明。

項目		建材設備說明	
電梯設備	客梯 (含緊急升降梯)	廠牌及特性	電梯廠牌：三菱(MITSUBISHI)或日立(HITACHI)等廠牌微電腦智慧型之交流可變電壓及可變頻率VVVF電梯。自動控制車箱門開關時間、自動關閉照明燈及通風扇、人性化光幕關門感應裝置。 電梯規格：採用微電腦管理控制，載重15人份二台，速度每分鐘為 120M/min。
		車廂地坪	鋪設石材。
		附加功能	裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂樓層按鈕誤按取消、地震感應裝置、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理中心聯絡、讀卡感應式指定樓層管制、電梯專用冷氣空調系統及空氣清淨機。
		車廂牆面	採豪華精緻裝修。
		車廂平頂	金屬或木作附照明燈具。
公共梯間	地坪	鋪設高級止滑石英磚。	
	牆面	符合綠建材標章乳膠漆。	
	平頂		
	地下室牆面	綠建材標章水泥漆。	
	地下室平頂	綠建材標章水泥漆。	
	樓梯	高級止滑石英磚搭配金屬欄杆或木扶手。	
	設備	設置照明燈具及樓層指示標誌。	
消防逃生門	金屬防火門。		
地下各層停車場	地坪	鋪設止滑地磚，搭配整體裝修。	
	牆面	綠建材標章水泥漆。	
	平頂	綠建材標章水泥漆。	

二、住宅室內建材設備

	項目	建材設備說明
室內建材	大門	玄關大門：防暴防火鑄鋁門，室內面貼實木飾板，搭配四合一電子門鎖。
	門窗	室內門：高級實心木門框扇附高級水平門鎖，門下方加設自動氣密隔音桿設備。
		浴室門：高級實心木門框扇加裝通風百葉搭配石材門檻。
		工作陽台門：採三合一型透氣鋁門，玻璃為強化玻璃。
	地坪	客餐廳、臥室地坪：施作隔音材設備，表面鋪設60cm×120cm進口石英磚。
		主浴廁：鋪設30cm×60cm石英磚。
		公用浴廁：鋪設30cm×60cm石英磚。
		淋浴間地坪：石英磚搭配進口止滑2cm厚磚刻溝處理。
		陽台：鋪設高級防滑石英磚及排水口。
	平頂	室內：綠建材標章乳膠漆。
		浴室：矽酸鈣板刷綠建材標章乳膠漆並附照明嵌燈。
		獨立式廚房：矽酸鈣板刷綠建材標章乳膠漆並附照明嵌燈。
		給、排水管線為明管設置；十一樓以上室內平頂設有消防撒水系統。
		工作陽台：防颱型金屬天花附嵌入式照明燈具。
		景觀陽台：設置格柵天花附嵌入式照明燈具。
	牆面	客廳、餐廳、走道、臥室：綠建材標章乳膠漆。
		主浴廁：鋪設60cm×120cm石英磚。
		公用浴廁：鋪設60cm×120cm石英磚。
		獨立式廚房：鋪設30cm×60cm石英磚。廚具上下櫃間貼烤漆玻璃。
	廚具設備	依合約圖面配置，採用德國進口LEICHT或德國進口bul thaup廚具。
檯面：西班牙賽麗石。		
廚具瓦斯爐：德國BOSCH瓦斯爐（三口或雙口）。		
抽油煙機：藍天牌全隱藏式抽油煙機。		
洗碗機：德國BOSCH全嵌式洗碗機。		

		洗滌槽:德國AXOR花崗岩單槽。
		給水龍頭:德國hansgrohe廚房伸縮龍頭。
		淨水器:德國BWT或美國YAFFLE。
		電器收納櫃:藍天牌炊飯鍋收納櫃+彈壓收納收屨(黑色),設置廚房電器用品之專屬插座。
		微波烤箱:德國BOSCH微波烤箱。
		冰箱:德國LIEBEHERR全嵌式上下門冰箱。
		櫃體配件:原廠亮透強化玻璃、櫃體GRASS110度鉸鍊、原廠吊櫃懸掛器、刀叉盤(淺抽屨)、調味拉籃、原廠止滑墊、原廠不銹鋼隔板托。
		上述廚具設備依照合約圖面空間實際尺寸整體規劃。
	衛浴設備	依合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃:
		浴室馬桶:日本進口TOTO全自動馬桶。
		浴室面盆:德國原裝進口DURAVIT或瑞士進口LAUFEN品牌。
		面盆檯面:石材。
		浴缸:DURAVIT壓克力浴缸搭配石材蓋板。
		給水龍頭:德國原裝進口AXOR、HANSGROHE、GROHE等品牌。
		淋浴間:強化玻璃淋浴門,德國原裝進口HANSGROHE蓮蓬頭組。
		HUMIDRY創昇人工智慧多功能除濕機或日本進口Panasonic暖風機
		明鏡、臉盆下方收納櫃。
		附五金配件:毛巾架、置物架。
戶外	陽台	景觀陽台:設置防雨插座、水龍頭及排水口 工作陽台:設置排水口、洗衣機用之冷、熱水龍頭及洗衣水槽 附冷熱混合龍頭、洗衣機、烘乾機專屬插座、附電動升降曬衣架。

三、機電設備

	項目	建材設備說明
空調設備	公共部份	一樓接待門廳、二樓管委會使用空間及屋突層公設空間設置大金空調系統。
	住宅室內部份	各戶附贈大金、日立或三菱等品牌冷暖變頻分離式空調室外主機，主機位置及台數由公司統一規劃。 室內預留冷氣套管及排水管，交屋後買方自行購置室內機及安裝相關管路。主機位置由賣方統一規劃設置。
電器設備	公共部份	電線、電纜採用太平洋、華新麗華等品牌。 電線配管採用南亞、大洋等㊟字標記之PVC管。
		開關插座：開關插座採用Panasonic大型面板開關並附夜間指示燈。
		採用三相四線式 220V\380V 供電並設公共電錶。另以變壓器降壓供 110V之插座使用。
	住宅室內部份	設置自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應全區必要之公共照明、揚水泵浦、污水泵浦、消防設備、電梯、保全防盜系統。
		採用單相三線式 110V\220V 供電。
		電線採用太平洋、華新麗華等品牌。 電線配管採用南亞、大洋等㊟字標記之PVC管，採上配管暗管施作。
		開關插座：開關插座採用Panasonic大型面板開關並附夜間指示燈。
住宅室內部份	每戶設置電源開關箱，箱內採用㊟字標記無熔絲開關。	
	浴室、廚房、工作陽台之插座迴路附漏電斷路器。	
	設置緊急供電系統，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應各戶玄關燈乙處、冰箱、熱水器、客廳電視插座及資訊整合箱用電。	
弱電設備	住宅室內部份	電視設備：採用數位電視共同天線系統，另買方可申請有線電視頻道，自行繳費收視。
		網路設備：配置光纖到府系統(FTTH)光纖線路至各戶資訊整合箱。
	公共部份	電視、電話及網路於客廳及各臥室牆面設置面板出口。
	公共部份	一樓、二樓及屋頂公共區域設置WIFI路由器可供社區無線上網之用。(社區需自行申辦網路)

	項目	建材設備說明
給排水設備	供水設備	採用間接供水方式，自來水經總錶輸入地下室蓄水池，經由自動交替運轉揚水馬達供至屋頂水塔，經獨立水錶供應各戶用水，另十三至十五樓住家設置恆壓變頻馬達供應住家用水。
		地下層蓄水池前端設置淨水系統，設置自動排砂裝置。
		屋頂採子母水箱設計及地下室水箱經防水處理後內壁使用不銹鋼材質，保養清洗容易，確保住戶用水清潔。
		各戶室內冷熱水管均為不銹鋼材質並披覆保溫材，防止冷水管水珠凝結、防止熱水管熱能損失。給水管採用明管設置，各戶內設置自來水止水閥。
		各浴室及廚房地坪排水設置總存水彎設備。
		浴室、廚房及工作陽台給水管採明暗管混合工法。
	排水設備	污、排水管符合CNS規範管材及鑄鐵管降低噪音，排水口採不銹鋼落水頭，室內污水系統經由管道直接排入衛生下水道，採透氣管設備。
	熱水系統	各戶預留熱迴水配管設置
消防設施	消防設備	消防設備均按政府法令設置施工，所有幹管、支管均符合消防法及國家安全標準。
		11F~15F依消防法規設置自動撒水系統(上配管明管設計)。
		消防栓設備：各層排煙室均設有消防栓箱及火警綜合控制盤。
		自動警報設備：各層各戶室內設有火警感知器，可由感知器自動偵測，通知管理櫃台之受信總機，便於管理人員做緊急處理。
		緊急廣播設備：依法規於梯間、地下室、屋突等公共活動空間設置緊急廣播設備，因應緊急狀況。
		地下室停車場設置符合消防之滅火設備及警報器等安全裝置。
		標示設備：依消防法規規定，設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈。
		依消防法規規定各層於適當位置設置ABC乾粉滅火器，供火警緊急使用。
		依法規規定設置自然排煙窗系統。
安全管理	公共部份	一樓規劃社區管理中心。
		一樓設置社區監控網路系統主機設備、火警受信總機、緊急廣播主機。
		一樓周圍定點設置彩色追蹤監視攝影機，24 小時錄影監控。

		<p>屋頂及各層地下室適當位置設置緊急求救對講設備通達管理櫃台。</p> <p>門禁管制系統：一樓門廳入口、電梯車廂、地下室梯廳入口及屋頂，設置感應式讀卡機設備。社區大門入口可由管理櫃台遠端控制開啟。</p> <p>社區監視系統：本社區監視、錄影、播放等功能採用數位影像監視系統，透過全數位影像壓縮處理與儲存，達到長效錄影及循環使用功能。</p> <p>電梯以刷卡或感應式啟動管制各層人員進出，裝置半球型紅外線攝影機，連絡管理監視系統。</p>
	住宅 室內部份	<p>每戶客廳均設置免持聽筒智慧彩色影視對講主機，可監看部份公共區域影像，隨時與管理員及訪客對講功能，主機功能具備警戒迴路及緊急求救按鈕，遇有異常狀況時可直接通知管理櫃台。</p>
		<p>玄關門、後陽台門裝設磁簧感知器。</p>
		<p>主臥室：裝設緊急求救按鈕。</p> <p>廚房裝設瓦斯感知器。</p>
電腦 自動化 系統	火警 消防系統	<p>火警受信總機、消防設備運轉故障自動監視。</p>
		<p>消防、泡沫、廢水、自來水各類泵浦設備運轉故障自動監視。</p>
	緊急 發電系統	<p>發電機啟動運轉監視、油箱油位低限預警。</p>
	送、排風 監視系統	<p>地下室通風系統設置電腦定時啟停裝置，並設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機。</p>
	給排水 預警系統	<p>地下室蓄水池及屋頂水箱設置高低水位預警系統。</p>
	照明系統	<p>社區外觀與一樓公共景觀夜間照明設置定時啟停系統。</p>
<p>庭園景觀照明設置定時啟停系統。</p>		
<p>停車場照明採時段控制及車位感應式照明。</p>		
停車場 設備	<p>停車場為坡道式進出，停車場入口與一樓行人出入口整體規劃，坡道式斜坡車道地坪鋪設車道專用磚，入口設置 E-Tag 設備，廣角反射鏡及車輛感知警示燈，加強警示以利車輛進出。</p>	
	<p>一樓通達地下五樓另設置機械升降式停車設備，入口設置快速捲門。</p>	
	<p>地下室一層為機車停車區，部分車位預留電源空管出口接至公共錶箱，日後由管委會視狀況可穿線擴充相關設備供電動機車充電使用。</p>	

	汽車停車空間設置輪擋設備，柱角設防護角條。
	地下室各層設置 電動汽車 充電用電錶及通往各車位路徑之 配線 ，並設置 電腦管理系統 。汽車車位購買人有電動車專用充電樁需求時，可自行委託廠商設置充電樁設備。
	地下室各層設置無線WIFI路由器及行動通訊提升收訊品質。
環保設備	污水直接接管排放至衛生下水道。
	地下一樓公共空間設置垃圾儲藏室，內含一般垃圾、廚餘冷藏櫃及資源回收區，並設置給水龍頭、排水設施及奈米光觸媒殺菌燈，以供社區管理使用。
天然瓦斯設備	瓦斯內外管由瓦斯公司統一規劃設計安裝，由賣方代為申請，瓦斯錶由各住戶於交屋後自行申請安裝。

四、特記事項

- (一)為維護整棟建築物外觀，賣方除依本約其他有關設計變更規定辦理外，並保有各向立面，公共設施，結構及庭園之修改權，並於能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備等必要時，得改用其價值、效用及品質不低於原約定之建材設備，並以不損害購買者之權益為原則。
- (二)建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材統一一由賣方指定。
- (三)銷售樣品屋室內裝潢建材及傢俱，僅供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，非屬本買賣標的範圍內，建材及設備皆以本建材為主。

立書人：

身分證字號：同預定買賣契約書

中 華 民 國 年 月 日

附件六 室內工程變更特約條款

- 一、買方要求室內工程變更以壹次為限，且應於賣方通知之指定期限內完成手續，逾期賣方則依原訂設備及隔間標準統一施工，若變更改數超過二次以上(含第二次)，每次變更賣方酌收手續費計新台幣捌仟元整。室內工程變更須依賣方所提供之「工程變更圖說」經買賣雙方簽認為準，如買方以口頭或電話或其他圖面傳真等提出申請者，其內容對賣方不生效力，必要時買方需附室內設計詳圖配合本工程辦理。
- 二、買方要求變更之項目須拆除或修改部分為已完成之工程時，經賣方同意後其拆除改造費用及相關手續費用由買方負擔，否則賣方得拒絕已完成工程之改造要求。
- 三、買方要求設計變更範圍若涉及建物外觀設計(含玄關門、窗戶及陽台等)、結構安全、主要管道(含衛浴管道)、消防安全、或整體施工進度、或要求另行提供建材由賣方施工、或違反賣方對大樓整體設計之承諾、或其要求會影響其他戶別權益時，賣方得拒絕上述變更事項之申請，買方絕無異議。
- 四、工程變更須符合建築相關法令規定，如需變更污排水管線，限詳如附件十一「本戶房屋暨汽車停車位平面位置圖」之水區範圍，依此區為變更之範圍，須不影響下層樓室內高度，另以主、附屬建物部分之下列項目為限：
 - (一)室內隔間改變或移位(浴室及管道間除外)、室內門框、門扇移動或增減。
 - (二)增減插座、開關、專插、電視、電話出口。
 - (三)增減給水配管。
- 五、若賣方提供之室內材料不符買方之需求，則依賣方提供之估價單退還買方該材料之價款，由買方於交屋後自行購料施工，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 六、設計變更之項目經賣方簽認同意及估價後，買方應於賣方通知日內完成確認手續，並將應繳付之追加款項於繳款通知日前以現金或即期支票存入

賣方指定之金融機構專戶內，如逾期未確認或未繳款，視同買方放棄變更之權利。若工程變更為減帳，則於交屋時一次結算退還，買方不得要求抵減工程期款或自備款，若雙方無法簽認時，則依原圖施工。

七、追加減帳計算原則

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。

(二)單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。

(三)水電工程以水電承包商所出估算之價格為準。

(四)費用收取：變更工程款之計算以增加項目總價，扣除減少項目總價，其差額為追加款或減帳。

(五)前列增加項目總價含變更設計工程款、營業稅。減少項目總價則扣減變更設計工程款。

八、雙方辦理交屋時依客變之圖說辦理交屋手續，買方完成交屋手續後自行設計室內裝修，概與賣方無涉。

立 書 人：

身分證字號：同預定買賣契約書

中 華 民 國 年 月 日

附件七 汽車停車空間分管同意書

立同意書人
茲就座落於台北市大安區懷生段三小段 432、433、433-1 等 3 筆地號土地，所興建【永陞韶華-華年(工研館)】（買賣標的詳如本約第三條所載），本人同意車位使用管理方式如下：

- 一、地上一層汽機車出入口空間供汽機車出入使用，另地上一層與地下各層非屬公共設施及停車格以外之剩餘空間，任何人皆不得佔用、儲用、增建亦不得堆積物品。
- 二、本社區規劃機械式汽車升降機設備，其地上一層及地下五層汽車出入口空間任何人均不得擅自佔用、儲用、增建，亦不得堆積物品。
- 三、地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備，買方已完全明瞭且知悉，日後不可因躁音或空間等問題向賣方提出任何異議及賠償。
- 四、汽缸總排氣量 550CC 以上之大型重型機車其停車方式依政府主管機關規定，應停放置汽車停車位。
- 五、購買地下層停車位與購買之地上房屋，屬主、從物之關係，停車位移轉時必須隨主建物一併移轉予同一人或移轉予大樓內他戶房屋所有權人。若欲出租車位僅可出租給對於本社區有合法使用權之住戶，不得租給本社區住戶以外之第三人。上開停車位租售行為所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 六、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，且所購房屋坪數未含停車位之應有持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本大樓之汽車停車位無任何權利。
- 七、同意遵守住戶管理規約並負擔停車空間之清潔費、管理費、電費及保養維修費用，照規定按時繳納。
- 八、本停車位產權如出售轉讓時，應將本(汽車停車空間分管同意書)所同意事項告知受讓人，並明訂於買賣(相關)契約中，而其效力及於立同意書人之繼受人、承租人。恐口無憑，特立此同意書為證。

立同意書人：

身分證字號：同預定買賣契約書

中 華 民 國 年 月 日

附件八 分管協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲就座落於台北市大安區懷生段三小段 432、433、433-1 等 3 筆地號土地，所興建【永陞韶華-華年(工研館)】(買賣標的詳如本約第三條所載)之分管事項已充分明瞭並同意遵守下列使用分管條款，本條款亦納入「住戶規約」：

第一條 本建物(以下簡稱本社區)之共同使用部份如下：

一、供全區各住戶共有部份

- (一) 地下各層：除不具獨立權狀停車空間另計外，係指地下各樓層之包括樓電梯間、無障礙升降機、無障礙安全梯#3、汽機車道、台電配電室、電錶箱、緊急發電機室、電信機房、防空避難室兼停車空間、停車場進排氣管道、垃圾及資源回收室、消防泵浦室、汽車升降機、水箱及無障礙廁所等。
- (二) 地上一層：車道、梯廳、管委會空間、無障礙升降機、緊急用升降機、公共騎樓、戶外安全梯#1、戶外安全梯#2、無障礙安全梯#3 等。
- (三) 二樓：管委會空間、梯廳、排煙室、無障礙升降機、緊急用升降機、戶外安全梯#1、戶外安全梯#2 (無障礙樓梯)、陽台等。
- (四) 三樓至十五樓：無障礙升降機、緊急用升降機、排煙室、梯廳、戶外安全梯#1、戶外安全梯#2 (無障礙樓梯)等。
- (五) 屋突一層部份：梯間、無障礙升降機、廁所、水錶區及戶外安全梯#1 等。
- (六) 屋突二層部份：梯間及戶外安全梯#1 等。
- (七) 屋突三層部份：自來水箱 A、自來水箱 B、電梯機房、及戶外安全梯#1 等。

本社區管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之，全區共有部分面積計伍仟參佰陸拾捌點零三平方公尺(約壹仟陸佰貳拾參點捌參坪)。(全部車位持分面積占全部共有部分面積約百分之參拾點貳壹，共同使用部分之面積占全部共有部分面積約百分之陸拾玖點柒玖，故大公面積計算時需扣除全部車位應持有面積)。共同使用部分之權利範圍係依買受本戶專有部分面積(包括主建物、附屬建物等)與全區各戶專有部分面積總和之比例而為計算，其面積係以本社區共同使用部分之總面積乘以該權利範圍而為計算，本社區專有部份總面積計陸仟捌佰陸拾玖點捌貳平方公尺(約貳仟零柒拾捌點壹捌坪)。(其持分登記方式以地政機關最後登記為準)

二、供汽車停車分擔之公共空間

地下層汽車停車各車位應分擔之停車公共空間依其停車位所佔地下層停車位面積之比例計算之，停車位共計66位並登載汽車停車位編號，有關汽車停車空間使用詳附件七「汽車停車空間分管同意書」。

第二條 地面層之空地

一、地面層空地之使用區分

(一) 共用部分：全體區分所有權人同意除下列約定專用外，其餘空地屬全體區分所有權人所共有，並為區分所有權人共用，任何人均不得擅自佔用、儲用、增建，亦不得堆積物品。詳如附件十「壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖」。

(二) 約定專用部分：

(1) 全體區分所有權人同意本社區壹樓毗鄰壹樓A5戶店面陽台之陽台(法定空地)，依欄杆之範圍由壹樓A5戶店面約定專用並自行維護管理。詳如附件十「壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖」。

(2) 全體區分所有權人同意本社區壹樓東側之陽台(法

定空地)，預留四戶店面空調室外機位置，依欄杆之範圍由壹樓A1、A2、A3、A5戶店面約定專用並自行維護管理，依法不得違建。詳如附件十「壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖」。

二、本社區退縮之無遮簷人行步道及騎樓部份經全體區分所有權人同意應24小時開放供不特定公眾無償使用，任何人均不得擅自佔用、儲用、增建，亦不得堆積物品，管委會應負維護管理之責，位置詳附件十「壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖」。

第三條 本社區壹樓、貳樓層為管委會使用空間，今考量住戶門禁安全及美觀需求，買方同意並全權委託賣方規劃為接待大廳等公共設施整體規劃，任何人均不得擅自佔用、儲用、增建，亦不得堆積物品。

第四條 地下層停車場使用

一、本社區地下壹層機車停車區，均由全體區分所有權人共同管理使用，並經全體住戶同意由賣方負責規劃並制定使用方式及規章，日後管理交由管理委員會存查。公設點交後其使用方式交由管理委員會議訂定之。

二、地下壹層通達地下伍層設置機械升降式停車設備經全體區分所有權人同意由管理委員會制定使用規章管理使用之，其出入口空間任何人均不得擅自佔用、儲用亦不得堆積物品。

第五條 屋頂平台及露台使用規範

一、全體區分所有權人同意屋頂平台不得單獨使用或約定專用，統一由管理委員會負責管理維護並由管理委員會負責修繕，非經區分所有權人會議之決議，各區分所有權人不得主張加以任何改裝或改造。

二、全體區分所有權人同意二樓戶外安全梯旁之露台不得單獨使用或約定專用，統一由管理委員會負責管理維護並由管理委

員會負責修繕，非經區分所有權人會議之決議，各區分所有權人不得主張加以任何改裝或改造。

第六條 外牆及結構使用限制

- 一、為保障本社區建築結構體之安全，有關本社區之構造柱、構造牆、樑柱系統等不得施以任何改裝或改造，外牆之修改則須由建設公司、及建築師會同處理。
- 二、為維護本社區之價值及整體美觀對於各區分所有權人專有部分之雨遮及大樓四周圍上下及外牆面、屋頂平台，非依法令規定或未經區分所有權人會議之決議，不得變更由賣方交屋後之構造及顏色、使用目的，設置廣告物或其他類似行為。(惟若賣方於銷售期間必要得適當位置設置臨時廣告物或於銷售期間需使用一樓門廳及管委會空間位置，得無償優先使用本社區公共設施及外牆，但賣方應於銷售完成時負責回復原狀)。

客戶簽章：

- 三、本社區為確保外觀之完整性，各住戶同意整體社區不加設鐵窗且不可豎立廣告物以維持外觀質感。
- 四、本社區各戶之冷氣主機設備裝設之位置需依賣方原規劃指定位置放置，立協議書人不得任意更改位置以維社區整體之外觀。
- 五、若違反前四項之規定者，每日處以新台幣伍仟元以上壹萬元以下之罰鍰。其相關施行細則由管理委員會制定之。

第七條 本社區為『候選銀級綠建築評估查核標章大樓』，全體區分所有權人充份了解本社區自使用執照取得後六個月內相關單位需至本社區進行評估查核，買方若已完成交屋手續應依政府主管機關規定配合辦理，屆時到期由全體區分所有權人再行申請覆驗。

第八條 本社區為『候選銀級智慧建築標章大樓』，全體區分所有權人充份了解本社區自使用執照取得後六個月內相關單位需至本社區進行

附件九 住戶管理規約(草約)

立規約遵守人 茲就座落於台北市大安區懷生段三小段 432、433、433-1 等 3 筆地號土地，所興建【永陞韶華-華年(工研館)】(買賣標的詳如本約第三條所載，以下簡稱本社區)為維護本社區之環境衛生及公共秩序願確實遵守本社區住戶管理規約(以下簡稱本規約)其各項規定如左：

第一章 使用區分及管理

第一條 本住戶規約效力所及範圍

一、住戶規約效力及於本建物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(以下簡稱標的物件)。

二、有關公寓大廈、基地、附屬設施及約定專用部份之管理使用及其他住戶間相互關係，區分所有權人或住戶同意依本社區之『分管協議書』中規定並遵守之。買方事後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。

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後，其區劃界限詳如標的物件之圖說。

(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：係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共同使用者。

(五)住戶：指公寓大廈之區分所有權人、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。

二、本公寓大廈專有、共用、約定專用、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及本社區之『分管協議書』中各項約定。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除社區之『分管協議書』特別約定外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，唯約定專用部份之修繕管理維護費用由約定專用人負擔。

(一)壹樓店面約定專用：

1. 全體區分所有權人同意本社區壹樓毗鄰壹樓A5戶店面陽台之陽台(法定空地)，依欄杆之範圍由壹樓A5戶店面約定專用並自行維護管理。詳如附件十「壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖」。

2. 全體區分所有權人同意壹樓東側之陽台(法定空地)，預留四戶店面空調室外機位置，依欄杆之範圍由壹樓A1、A2、A3、A5戶店面約定專用並自行維護管理，依法不得違建。詳如附件十「壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖」。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號。

- (二)本建物房地買受人及各汽車位買受人得依法予以管理使用外，每月應按時繳納本社區管理委員會規定之水電清潔管理費。
- (三)停車空間(含機車區)之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理、修繕、管理、維護，由管理委員會為之。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依規定辦理。
- (惟若賣方於銷售期間必要得適當位置設置臨時廣告物或於銷售期間需使用公共設施及外牆，得無償優先使用本社區公共設施及外牆，但賣方應於銷售完成時負責回復原狀)。
- 七、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
- (一)受託管理業務或承包工作者。
- (二)電力公司。
- (三)電信機構。
- (四)自來水公司。
- (五)瓦斯公司。
- 八、公寓大廈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。

九、本住戶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，應將本住戶規約內容告知於買受人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔住戶規約之權利義務。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，由區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、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。
- 三、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：
 - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，應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。
 - (二)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。

第四條 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。
- 六、凡政府列管之八大行業、嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)、餐飲業(無油煙輕食業除外)、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。
- 七、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依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 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。

第六條 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。

第七條 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。

第八條 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。

第九條 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。

第十條 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

第十一條 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．監察委員一名(兼任副主任委員)。

3．財務委員一名。

4．一般管理委員二名。

(二)前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。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：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，由監察委員行使主任委員職務。

(三)監察委員及財務委員由管理委員互推之。但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、管理委員之任期自當選之日起，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。

第十三條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

第十四條 管理委員會會議之召開

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

第十五條 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、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於社區一樓。

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。

第十六條 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

第十七條 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)計算以每坪每月新台幣貳佰貳拾元整分擔，汽車停車位以每位每月新台幣壹仟元整分擔，機車停車位以每位每月新台幣貳佰元整分擔；由建商代管社區期間，其管理基金及管理費由建商代為保管及運用以支付社區運轉各項支出，俟代管期結束後再由建商將結算所餘之管理基金移交各住戶自選之管理委員會統籌運用。
 - (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪新臺幣捌佰元整、車位每位新臺幣伍仟元整分擔之。

(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），經十五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十%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。

第十八條 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。

第十九條 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新台幣貳拾萬元整以上。

第二十條 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，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日至十二月三十一日止。

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

第廿二條 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、本公寓大廈之全體區分所有權人，基於高級住宅之單純、私密性，及門禁出入人員之有效管理，全體區分所有權人均同意，二樓以上建物僅為住家之用(含自住、出租、出借)，不得為對外洽辦商務之辦公室用。

第廿二條之一 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，並於裝潢申請同時繳交施工保證金 30 坪以下收壹拾萬元整、30 坪以上收貳拾萬元整，每戶應另繳裝修清潔費貳佰元整／日，預收 180 日予管理中心，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、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。
- 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。

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)為維護大樓整體居住優良環境，住戶承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事住戶管理規約第四條第六項之規定，否則本大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，住戶絕無異議。
 - (二)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。

- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。

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。

附件十 壹層平面規劃示意圖暨分管配置平面圖

附件十一 本戶房屋暨汽車停車位平面位置圖

附件十二『不動產開發信託』信託證明書暨買賣方特別約定事項

預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項

緣永陞建設股份有限公司（以下稱「賣方」）就座落臺北市大安區懷生段三小段432、433、433-1地號等3筆土地所為之永陞韶華-華年(工研館)開發案（下稱「本專案」），委託遠東國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託，並於中華民國（以下同）110年9月3日簽訂不動產信託契約書（下稱「信託契約」）在案。同時賣方另案委託僑叢建築經理股份有限公司（下稱「信託關係人」）地址：臺北市內湖區港墘路200號2樓之1；代表人：彭慶；聯絡電話：2627-1926）擔任本專案建造執照起造人。

不動產開發信託委任事項如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下。
- 貳、凡本專案之興建資金均存入賣方於受託人營業處所開立之信託專戶，其用途僅限於支應本專案相關支出，專款專用。
- 參、本專案其他信託委任事項，悉依信託契約為準。

本專案預售屋買賣方特別約定事項-有關本專案不動產開發信託相關重要約定如下，買賣雙方了解並同意下列之約定：

- 一、本不動產開發信託之信託目的係為確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - (一)「興建資金」指係指買方所繳價金（即買方依買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括定金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、賣方於本專案銀行融資款項及賣方自有資金。
 - (二)「專款專用」指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，除為銀行存款之運用，及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，於信託存續期間不得供作其他用途。
 - (三)「執行履約管理」指受託人於信託存續期間，按信託契約之約定管理本專案土地及建物，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 二、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（信託目的已完成），或至賣方發生「特定事由」時止（信託目的不能完成）。
 - (一)「賣方就本專案已完工並達交屋狀態」指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，其後如買方發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由賣方自行處理。
 - (二)「特定事由」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，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- 三、賣方發生「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，受託人應依下列方式辦理：
 - (一)應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供受託人核對查詢網頁所公告之內容及受託人自賣方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以受託人於查詢網頁所公告內容（即自賣方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
 - (三)「可供分配之信託財產」係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。
 - (四)信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，受託人應即依賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
 - (五)受託人得視需要依預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前



之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 四、賣方發生「特定事由」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預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如預售屋不動產開發信託證明書暨買賣方特別約定事項附件一所載受益權人會議規則，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。
- 五、依信託契約附件二「續建協助約定事項」，本專案工程於施工期間，倘發生賣方解散、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，或財務困難無力支應工程款達二個月、無正當理由停工達六十日致工程進度嚴重落後，經受託人書面催告後賣方仍未改善等情事，受託人應邀集賣方、信託關係人、本專案之關係人(包括但不限於承攬廠商、融資銀行等)或指定專業人士共同評估研議是否續建，並得指定專業人士提出「續建評估報告書」，以利共同評估是否續建。若評估結果係決定續建者，賣方同意並完全授權及委任受託人、信託關係人及續建者辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任未經受託人、信託關係人及續建者書面同意，賣方不得任意撤銷、撤回或變更，惟受託人、信託關係人及續建者並無續建之義務。如無法續建時，受託人得辦理結算與分配。
- 六、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非預售屋之買方，且受託人係為賣方管理信託財產，就信託財產之管理運用悉依信託契約為之。
- 七、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或本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。
- 八、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。買方應於每次繳款後自行於受託人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：<https://www.feib.com.tw/trust>，查詢途徑為：投資理財—樂信理財—查詢業務/文件下載—預售屋信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- 九、關於信託財產之結算資訊、賣方所提供經信託關係人(建經公司)或會計師查核報告有不符或遲延之情事而賣方未補足或改善、賣方發生特定事由或賣方之受益權遭其債權人扣押、查封等情形，受託人均應公告於查詢網頁以使買方知悉。
- 十、其他未盡事宜詳參閱信託契約(影本)。

立證明書人

受託人：遠東國際商業銀行股份有限公司
代表人：侯金英
代理人：田念昕
營利事業統一編號：86517096
地址：臺北市忠孝東路一段112號10樓
聯絡電話：(02)2312-3636



中 華 民 國

買賣契約當事人

賣方：永陞建設股份有限公司
代表人：李金生
地址：台北市中山區建國北路一段80號5樓



買方：_____

地址：_____

112. 3. -1

年 月 日

