房地買賣預定單

日期：民國　年　月　日　　編號:

買受人姓名		身分證字號/統編：		連絡電話	
通訊地址				E-Mail	
賣方 (建設公司)		代銷公司		建案名稱	
定金總額	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟　元整	已付定金　仟　佰　拾　萬　仟元整。□現金　□支票 □刷卡　收款人:			
		民國　年　月　日前應補足定金　仟　佰　拾　萬仟元整。　收款人:			

訂購內容及說明：

戶別	棟　樓　號	面積：　坪		房地售價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬　仟　元整
	土　地	面積：　坪			
車位	□ 平面　樓層第　層，編號第　號，共計　位 □ 機械　樓層第　層，編號第　號，共計　位			車位售價	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟　元整
總價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬　仟　元整	簽約日期	民國　年　月　日	應繳簽約金	新台幣　仟　佰　拾　萬　仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名（蓋章）；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人□同意□不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註							
買受人簽章		銷售人員簽章		□委售:不動產經紀人 □自售:建設公司主管 簽章		□委售:代銷公司 □自售:建設公司 專章	

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：佶鴻建設股份有限公司

茲為賣方預定興建【**玉成大樹**】大樓房地預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期：

本契約於中華民國_____年___月___日經買方攜回審閱___日(契約審閱期間至少五日)，買方已充份明白本約內容，雙方一致合議訂定之。

買方簽章：

賣方簽章：佶鴻建設股份有限公司

第一條　賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條　房地標示及停車位規格

一、土地坐落

土地坐落於台北市南港區玉成段五小段 313、314、315、316、317、318、320、321 地號等共 8 筆土地，面積共計 826.01 平方公尺(約 249.87 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內興建【玉成大樹】(以下簡稱本社區或本大樓)共計 38 戶，為臺北市政府都市發展局核准 112 年 1 月 18 日 112

建字第 0013 號建造執照(詳如附件一)，買方承購_____棟_____樓房屋壹戶(以下稱本房屋或本預售屋)，本房屋平面圖(詳如附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買該停車位無獨立權狀。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)依建照執造圖說購買地下_____層停車位編號第_____號之停車空間共___位，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、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，依第二目之比例計算之，(建造執照核准之該層停車空間平面圖詳如附件三) 明細如下所載：

樓　　層	編　　號	車位型式	登記方式 (持分產權)	規格(cm)
地下____層	第____號	平面車位	法定汽車位	長 550,寬 250,高 210
註：上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。				

(二)汽車停車位面積為車位、車道及其必要空間等，其所有權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定面積為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部分持分面積內,不另單獨發給建物所有權狀，前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

(三)買方充分認知所購買車位之相關位置及條件並同意本汽車停車位僅作為停放車輛之用，不得作為其他用途，並遵守政府有關法令及本社區之住戶管理規約(草約)，管理使用所購停車位，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。

(四)本社區停車空間占共有部分總面積之比例約 44.83%。

1. 共有部分項目包含汽車停車位空間及公共設施空間，共有部分總面積 2586.21 平方公尺(約 782.33 坪)。

2. 不具獨立權狀之停車空間，總面積約計 1159.35 平方公尺(約 350.70 坪)。

第三條　房地出售面積及認定標準

一、土地面積:

買方購買「玉成大樹」_____棟_____樓房屋壹戶及汽車停車位地下____層_____號____位，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以本房屋主建物加附屬建物面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部主建物加附屬建物總面積 2684.86 平方公尺(約 812.17 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍整理，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(約_____坪)。

陽台_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(約_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含戶外安全梯、梯廳、緊急升降機、排煙室、管理維護使用空間、公共大廳、一般升降機兼供行動不便者使用、陽台、一般安全梯、樓梯間、消防水箱、水錶室、

電梯機房、水箱、台電管道間、機車停車空間、汽機車坡道、汙物處理室、垃圾車暫停車位、集中表箱室、管理員室、進風管道、台電配電場所、排風管道、發電機室、機房、機電設備空間(供電信設備使用)、升降機機坑、雨水回收機房、消防泵浦室、蓄水池、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物及其他使用方式或依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本社區共有部分總面積(含停車位面積)計 2586.21 平方公尺(約 782.33 坪);本社區全部主建物加附屬建物總面積計 2684.86 平方公尺(約 812.17 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物加附屬建物面積占區分所有全部主建物加附屬建物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、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺,平方公尺換算為坪,以小數點第三位四捨五入至第二位,若有誤差以平方公尺為準。

四、為滿足持分總和為一,若有進位取捨問題,應以賣方計算之持分總表所列為準。

第五條　房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準,部分原可依法登記之面積,倘因簽約後法令改變,致無法辦理建物所有權第一次登記時,其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差,其不足部分賣方均應全部找補;其超過部分,買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二),且雙方同意面積誤差之找補,分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款,除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積),無息於交屋時結算。

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

第六條　契約總價

本契約買賣總價款總計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，其中包含以下各項買賣價款:

一、土地價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整(免稅)。

二、建物價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整(含稅)。

(一)房屋價款:新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

1.專 有 部 分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

附屬建物陽台部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2.共 有 部 分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(二)汽車停車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整。

第六條之一　履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予[陽信商業銀行股份有限公司]執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(詳如附件六不動產信託證明書)。

□價金返還之保證

本預售屋由_____(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第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_____銀行股份有限公司負責承作，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爲買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約或證明文件影本予買方。

□同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條　付款條件及方式

一、買方應繳付賣方總價款中除簽約款、開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(詳如附件四)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方應於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定之地點或銀行帳戶，以現金、匯款或即期支票如數一次繳清。

三、以匯款支付，請匯入專戶帳號如下：

戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

銀行：陽信商業銀行石牌分行

帳號：00242-0120607

第八條　逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

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

第九條　地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本社區房屋地下層共三層，總面積 1556.18 平方公尺(約 470.74 坪)，扣除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 1159.35 平方公尺(約 350.70 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理等任何權利。

(三)地下一層法定機車停車位產權為全體區分所有權人共有，其使用方式由區分所有權人會議決議之。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，

並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、露臺

本案無規劃露臺空間。

五、買方同意將上款約定專用部分於本社區住戶管理規約訂定之，嗣後不得以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。

六、法定空地、非屬避難之屋頂平臺之管理使用，雙方同意悉依附件七分管同意書及附件十規約草約為之。

第十條　建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限，賣方為維護大樓整體性功能及格調，保有就大樓建築外觀、各向立面、庭園景觀、公共設施等設計及設備之更換權及修改權。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成買方生命、財產、身體及健康損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條　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 112 年 10 月 17 日前開工，應於民國 116 年 5 月 16 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、買方同意賣方未點交共有部分(不含約定專用部分)給管理委員會或管理負責人前不得要求賣方對於共有部分之瑕疵修繕，亦不得以共有部分之瑕疵而保留或拒付有關本契約之任何款項。

四、買方並充分認知及了解有關公共設施係由管委會負責點交予受領，與買方受領房屋，亦不具對待給付及履行上之牽連關係，買方不得藉詞拒絕繳付價金(含辦理與撥付貸款)及辦理交屋。

第十二條　建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。買方欲更改之施工圖樣,如違背建築法規之規定或影響上下左右鄰戶之權益時，賣方得拒絕且不視為賣方違約。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自

簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管單位及政府相關法令等之規定，如有違反建管法令者，賣方得不予受理。

三、工程變更若係合併戶，仍需保留原有各戶之水、電錶及原有之各戶大門，買方不得要求退掉或變更位置。

四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

五、追加減工程或材料之項目單價由賣方訂定，並依辦理工程變更後之加、減帳金額各加計15%為監管工本費，營業稅外加。

六、買方若有解除契約情事發生，對於賣方已進行中或已完成之各項工程變更，買方應另負擔回復原狀之工程費用。

第十三條　特別約定

一、買方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，買方亦無條件同意，不得異議。

二、本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，買方同意賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。

三、為保持本社區公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，買方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。

四、賣方點交房屋後，如買方對本房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，買方應負賠償或恢復原狀之責任。

五、賣方為實施其服務工作，對本房屋工程及設備倘須從買方屋內檢修時，買方須無條件同意賣方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動買方裝修時，賣方應負責修復及恢復原狀。

六、本社區於賣方寄發交屋通知前，買方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。

七、買方如為二人以上者，依本契約所應履行之一切義務負共同連帶責任，且雙方就履行本契約義務或行使本契約權利所為之意思表示或通知，以買方指定其中一人為代表人，均以_____為代表人，其效力及於買方其餘各人。

第十四條　驗收

一、賣方依約完成本房屋一切主建物、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。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如買方發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；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)基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)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，本案議定由買方負擔。裝錶、供氣由買方自行向瓦斯公司申請。

第十五條　房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

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

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔;如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

(四)本契約房地所有權移轉登記及貸款用印，同意依附件八委刻印章及使用同意書辦理。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條　通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋,於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照,則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，如逾期賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本房屋水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、買方對本戶本大樓之各項屋外附屬工程、排水溝環境美化綠化工程及各項公共設施工程均屬後續工程，賣方應於交屋後移交予管理委員會接管，買方不得據此拒絕或延遲辦理交屋手續或拒不履行付款義務。

第十七條　共有部分之點交

一、賣方應自完工日起擔任本社區共有部分管理人，俟本社區依法召開第一次區分所有權人會議，並於成立管理委員會或推選管

理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

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

三、上述共用設施檢測後如有瑕疵，賣方應依約進行修繕。

四、賣方於申請使用執照時將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，於管理人完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定點交公共設施後，由管理人向主管機關報備，由公庫代為撥付移交管理人負責保管運用，運用方式應依區分所有權人會議決議為之。

五、賣方依本條第一款代理管理期間，得委請管理公司並成立本社區服務中心，以負責共有部分之管理維護事宜；俟賣方將該共有部分移交予管理人後，管理人得依其權責選擇服務本社區之管理公司。有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，買方同意自交屋日起，由買方按月共同分攤。

六、前項款項於本社區管理委員會成立後並開始運作，賣方應扣除前款代理管理期間公共費用支出之餘額後，無息結繳予管理人；如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。

七、買方同意於賣方擔任共有部分管理人期間，由賣方或賣方委託之管理公司負責處理本大樓公共管理工作，並同意於辦理交屋同時預繳六個月公共管理費，房屋依每坪每月新台幣 150 元整、平面式汽車位依每位每月新台幣 1000 元整。該預繳之管理費用

於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，經賣方扣除代管時所發生之代管事務費用（含公共設備維護費用、管理費、清潔費、公共水、電、瓦斯費等）依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，俟管理委員會成立後公設移交完成時無息移交之。

第十八條　保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固 15 年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固 3 年；未涉及結構之防水保固 10 年，耗材品不在此限。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條　貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。(每期不得少於三十天)

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償；另買方同意以本約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，指如因買方個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續等買方個人因素，買方應於接獲通知之日起____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，無論貸款否，皆須簽立與預定貸款同額之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項取得外，不得移作其他用途。

四、買方同意於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後三日內無條件配合貸款核撥，同時由該金融機構直接撥付予賣方或由賣方直接領取，以抵付買方應繳之款項；除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以其他任何原因通知金融機構終止撥付本條貸款金額予賣方。

五、若買方不貸款或減少貸款，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，買方仍應簽立與預定貸款金額同額之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方為未繳款項之擔保。賣方於取得契稅單時通知買方，買方接獲通知七日內應一次現金或即期支票支付於賣方。

六、若買方貸款條件不符貸款金融機構要求、或買方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買賣價款之部分，買方應於本契約契稅單開立完成，並接獲賣方通知後七日內，一次以現金或即期支票支付於賣方。

七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第二十條　貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第廿一條　房地轉讓條件

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

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

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款 萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、為配合實價登錄制度相關規定，買方同意於契約轉讓前提供申報登錄實際交易等相關資訊於賣方，否則賣方得拒絕買方就本契約之轉讓。

第廿二條　地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿三條　稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、本社區共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶、分區共同分攤之。

第廿四條　裝潢施工約定

買方同意遵守「裝潢施工管理辦法」(詳如附件十一)之各項規定，並依前開施工管理辦法，繳交裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整，裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，無息領回裝潢保證金。

第廿五條　賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，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事之一；如有上述情形，賣方應於本房屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿六條　不可抗力因素之處理

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

第廿七條　違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿八條　疑義之處理

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

第廿九條　質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並需對賣方因而所受之損害負責賠償責任。

第卅十條　繼受效力約定

本契約對於買賣雙方權利義務之繼受人、承租人、使用人與佔有人均具同等約束力。

第卅一條　通知及送達處所

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本約所載通訊地址以掛號信函之方式郵寄，一方如有變更地址連絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方以書函仍以舊址通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第卅二條　合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅三條　附件效力及契約分存

一、本契約正本壹式貳份自簽約日起生效，由買方及賣方各執壹份為憑。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

三、本契約買賣雙方同意不加蓋騎縫章。

四、現場銷售展示空間與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權力。

五、雙方就本契約房屋之約定應全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約中，並經雙方用印，否則不生效力。

第卅四條　未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅五條　個人資料之蒐集、處理及利用

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

二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

附件目錄：

附件一、建造執照影本

附件二、房屋平面圖

附件三、停車位平面圖

附件四、付款明細表

附件五、建材設備表

附件六、不動產信託證明書

附件七、分管同意書

附件八、委刻印章及使用同意書

附件九、代辦抵押貸款委託協議書

附件十、「玉成大樹」住戶管理規約(草約)

附件十一、裝潢(修)施工管理辦法

附件十一之一、裝潢(修)工程切結書

附件十二、個人資料保護法第八條事項受告知聲明書

立契約書人

買　　方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣　　方：佶鴻建設股份有限公司

法定代理人：曾　鴻　裕

統一編號：27329983

地　　址：台北市信義區忠孝東路五段 435 號 5 樓

電　　話：(02)2768-5588

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

法定代理人：劉　元　智

統一編號：22354940

地　　址：台北市信義區信義路五段 100 號

電　　話：(02)2755-7666

不動產經紀人：

證照號碼：

身分證字號：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件一　建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照　　112建字第0013號

起造人姓名	佶鴻建設股份有限公司　負責人:曾鴻裕	住址	11061臺北市信義區忠孝東路五段433號6樓
設計人姓名	林秀芬	事務所名稱	林秀芬建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第三種住宅區	幢層戶數	1幢1棟地上10層地下3層　共13層38戶
建築地點	地址	南港區萬福里同德路66巷11號2樓　共16筆　詳見附表	
	地號	南港區玉成段五小段0313-0000號　共8筆	

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	365.06㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	5047.87㎡				其他	826.0㎡

發照日期	112年01月18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42個月內竣工
工程造價	$ 65,440,404　元		

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
A棟地下001層	506.08	4.0	污空避難室兼停車空間、機房、樓梯間共16筆(詳見附表)				

總　計:　5047.87　㎡

備　註　注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

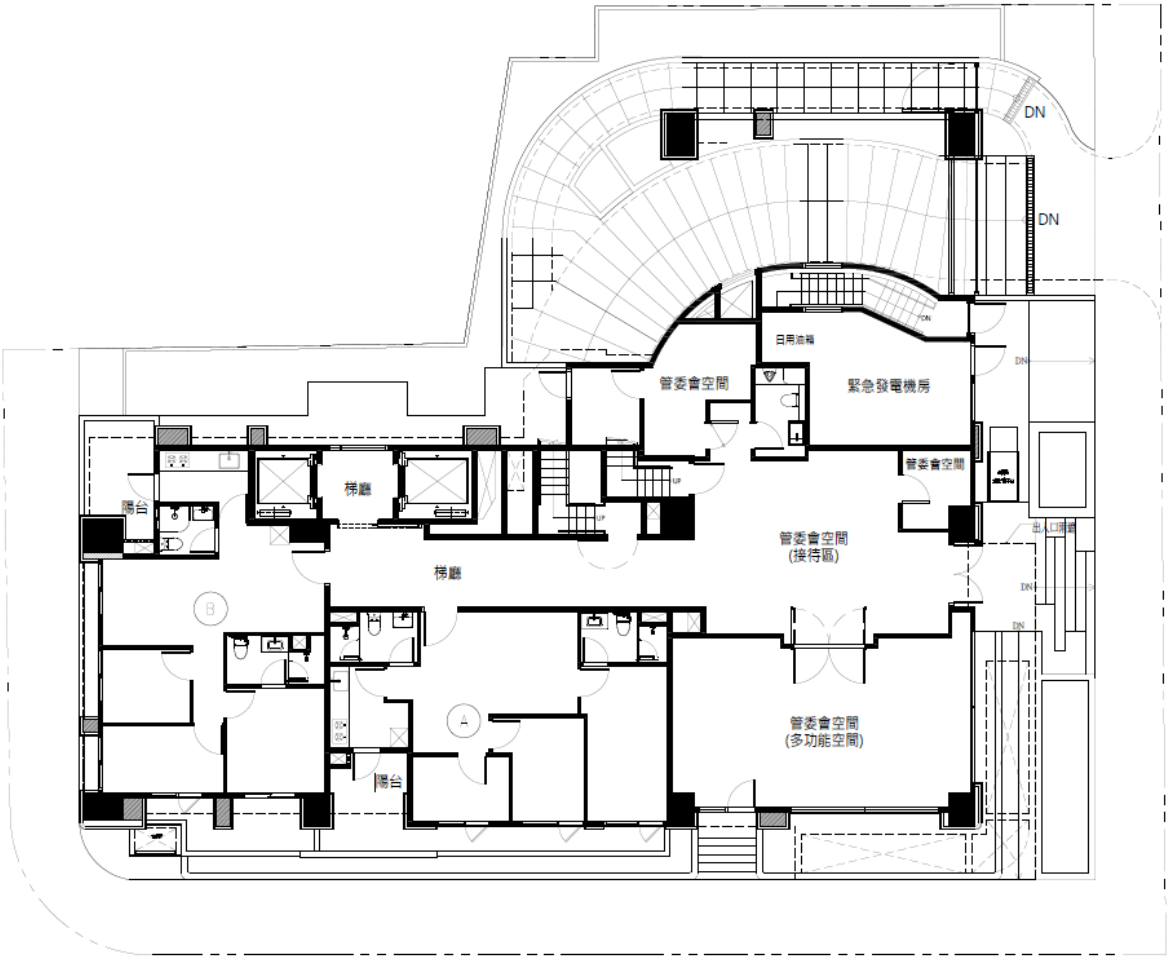
局長 王玉芬

中華民國一一二年一月十八日

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。

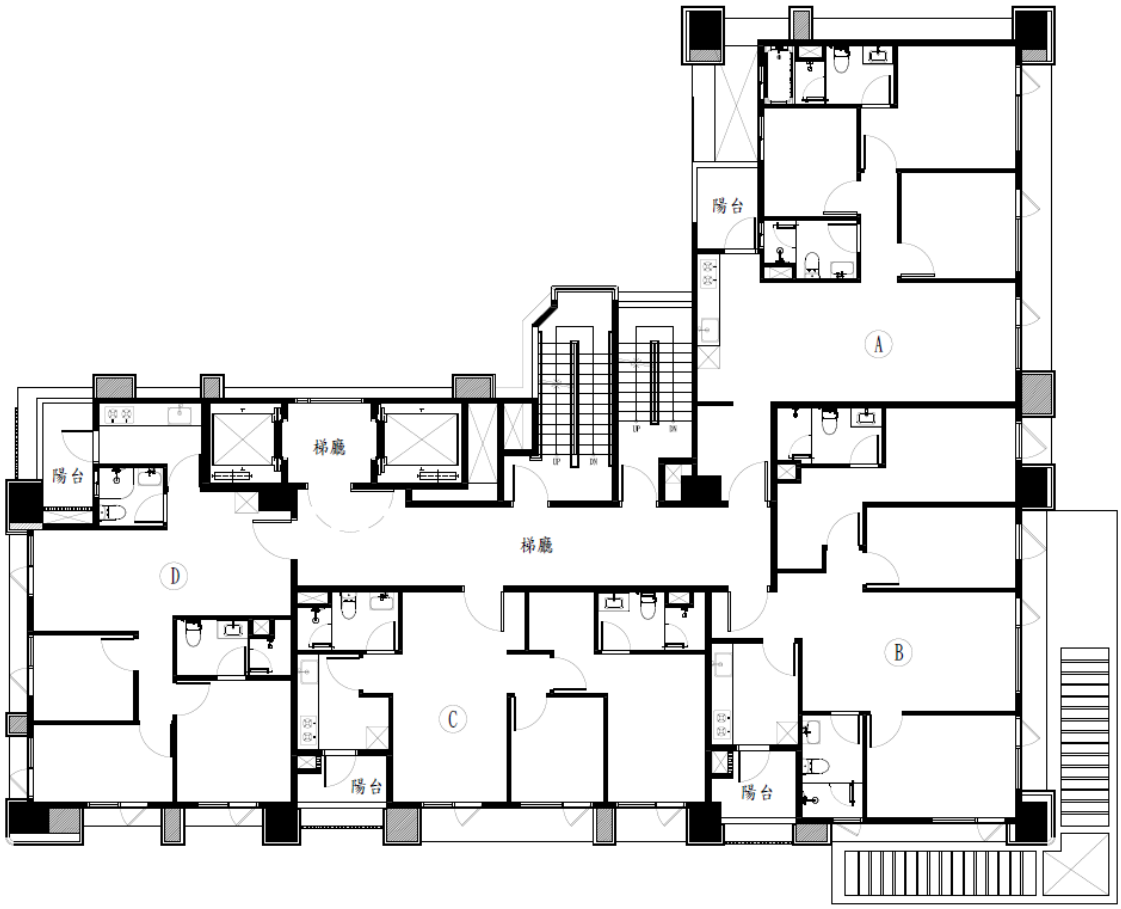
2.危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

附件二　房屋平面圖



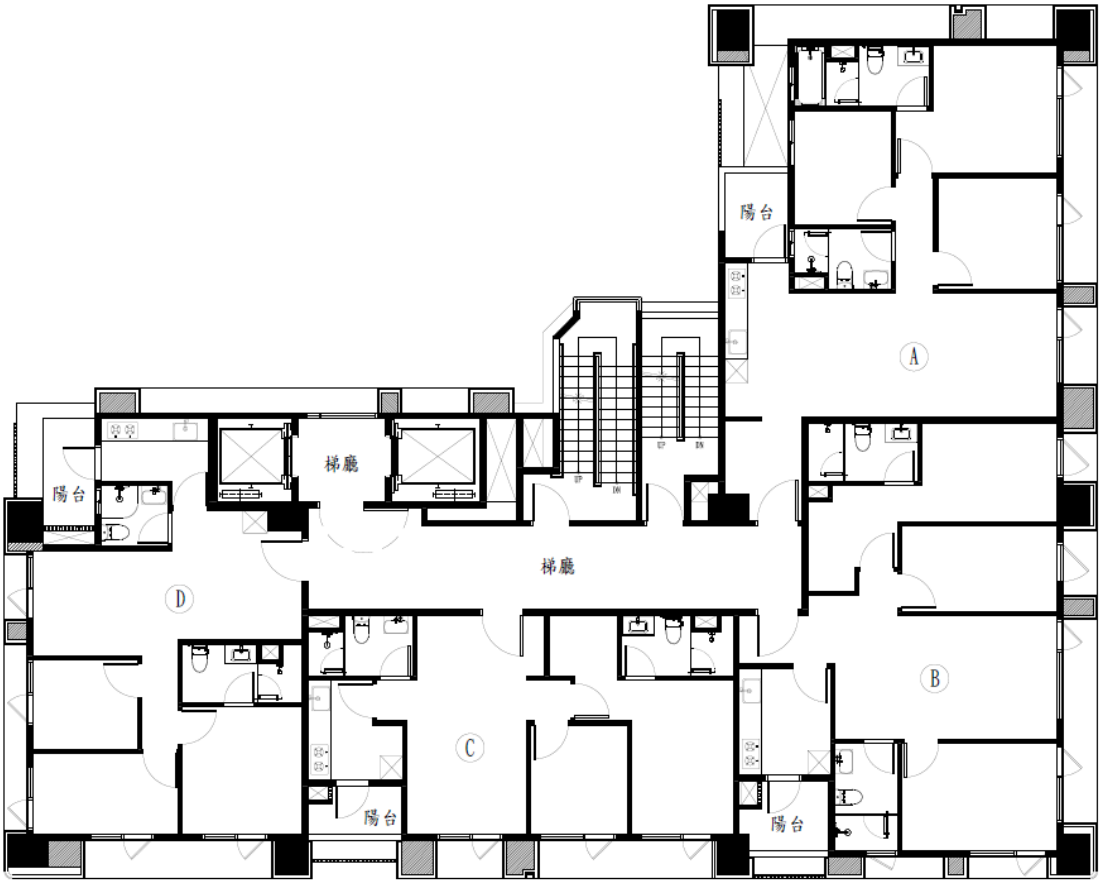
1層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



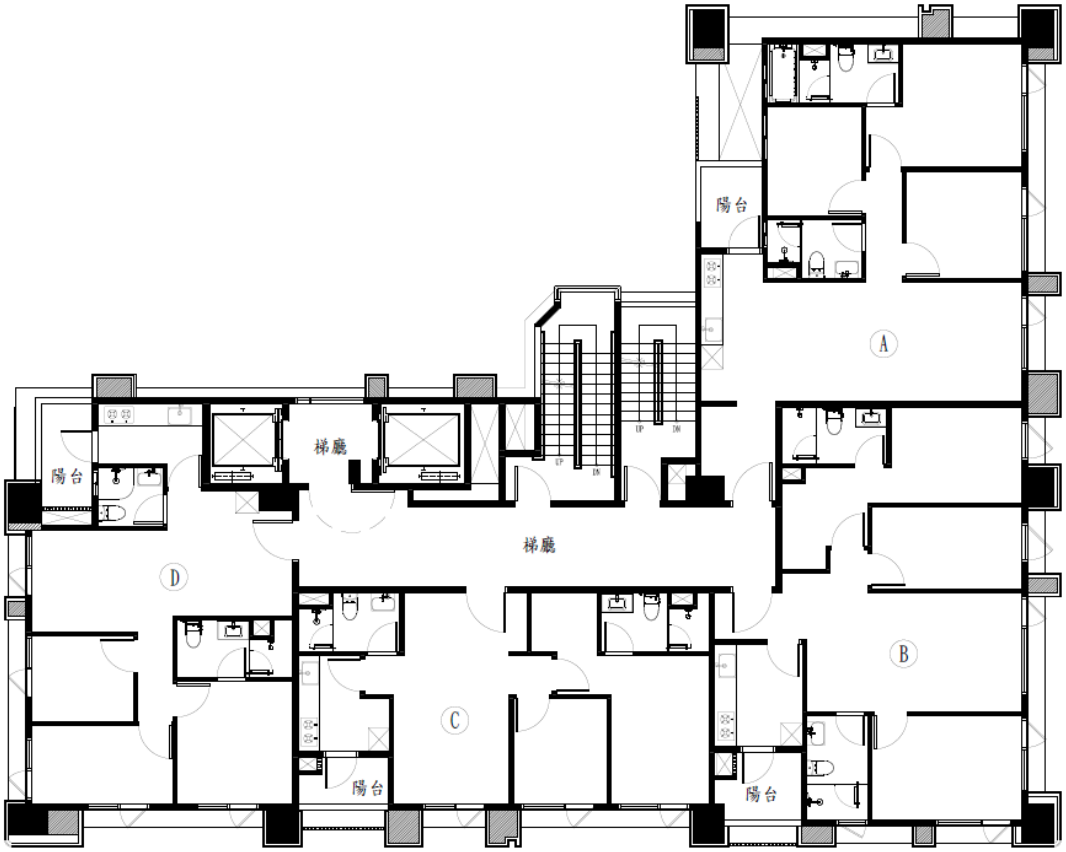
2層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



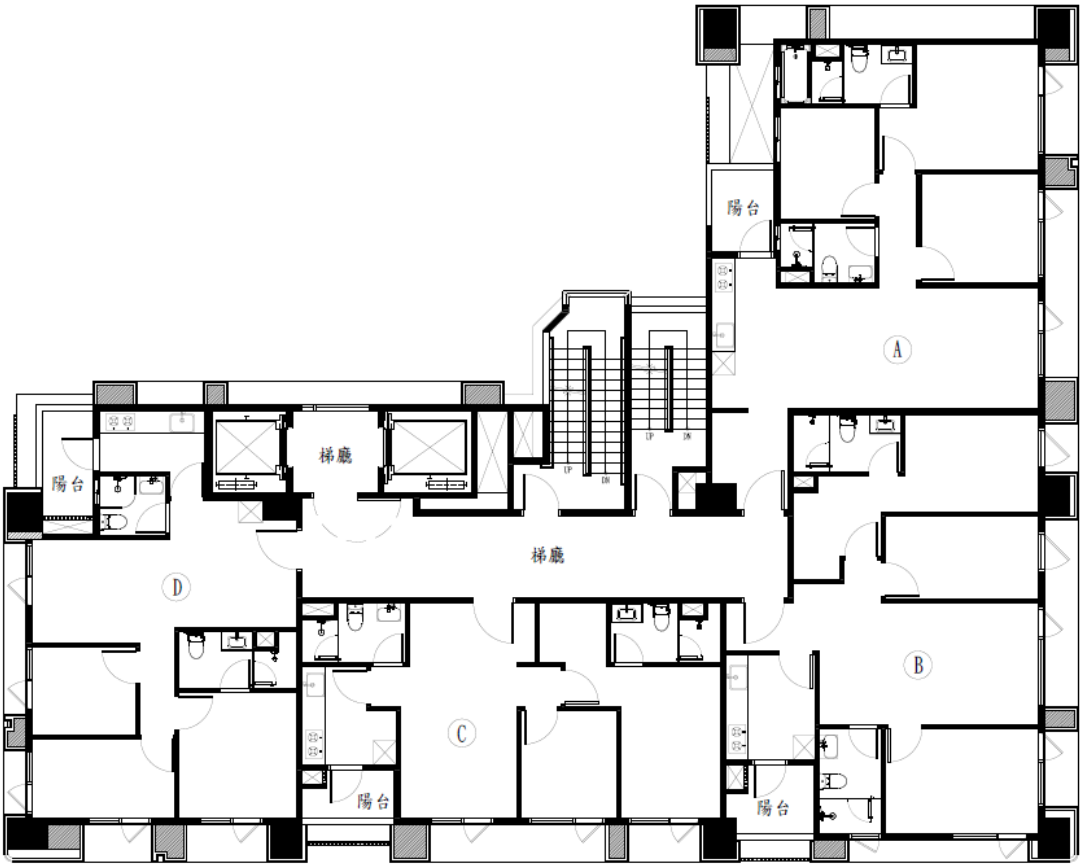
3層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



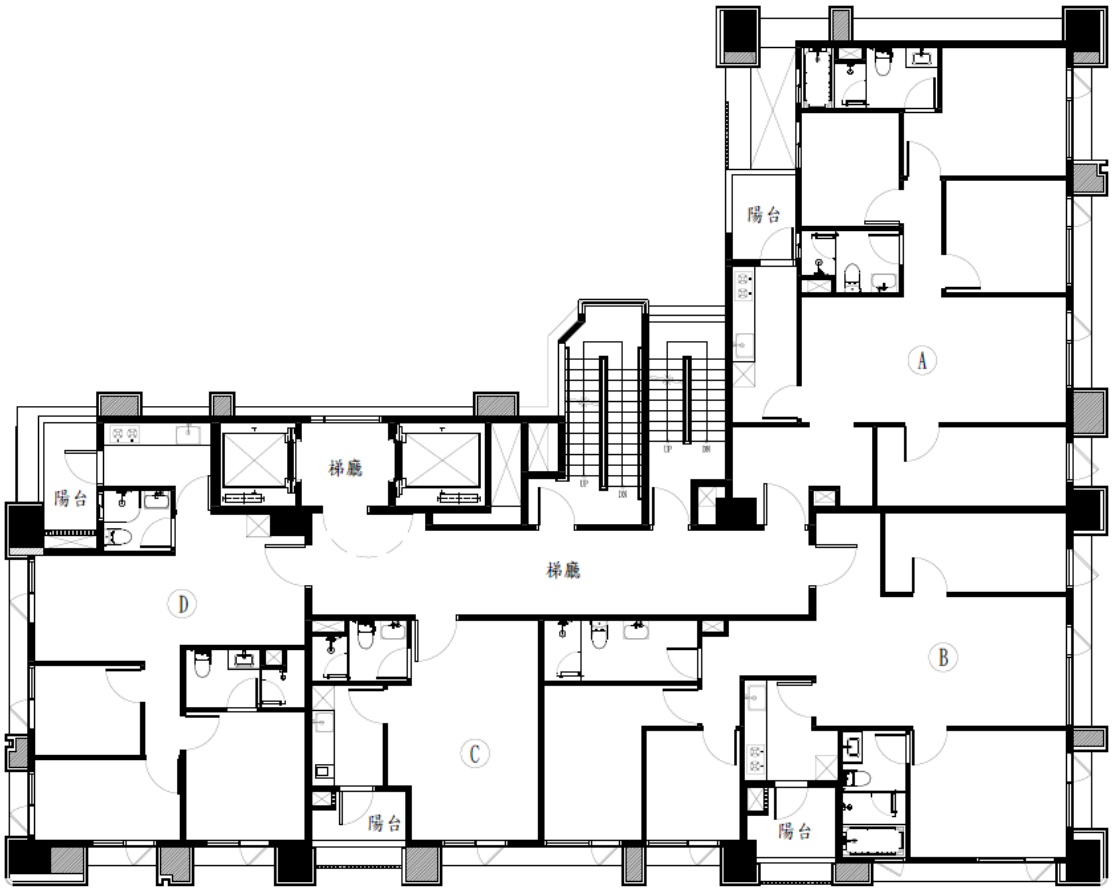
4層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



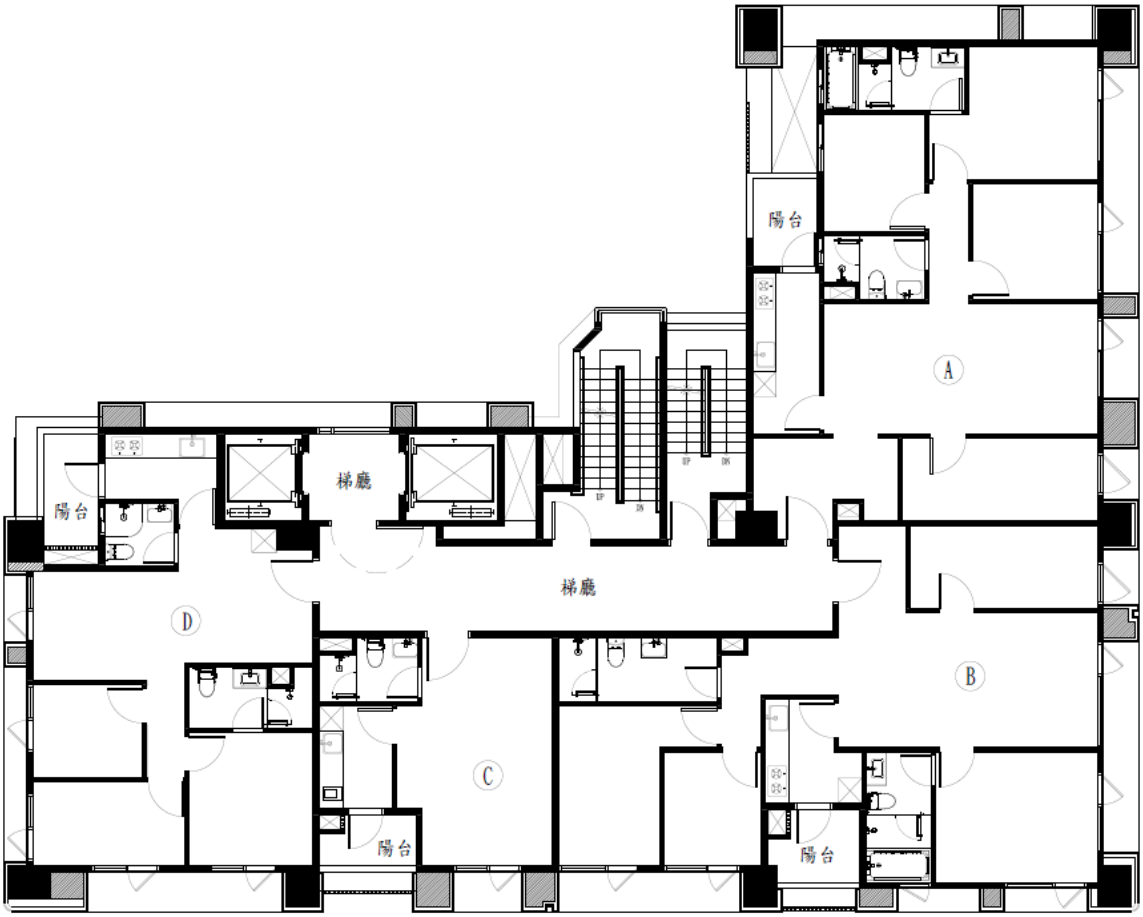
5層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



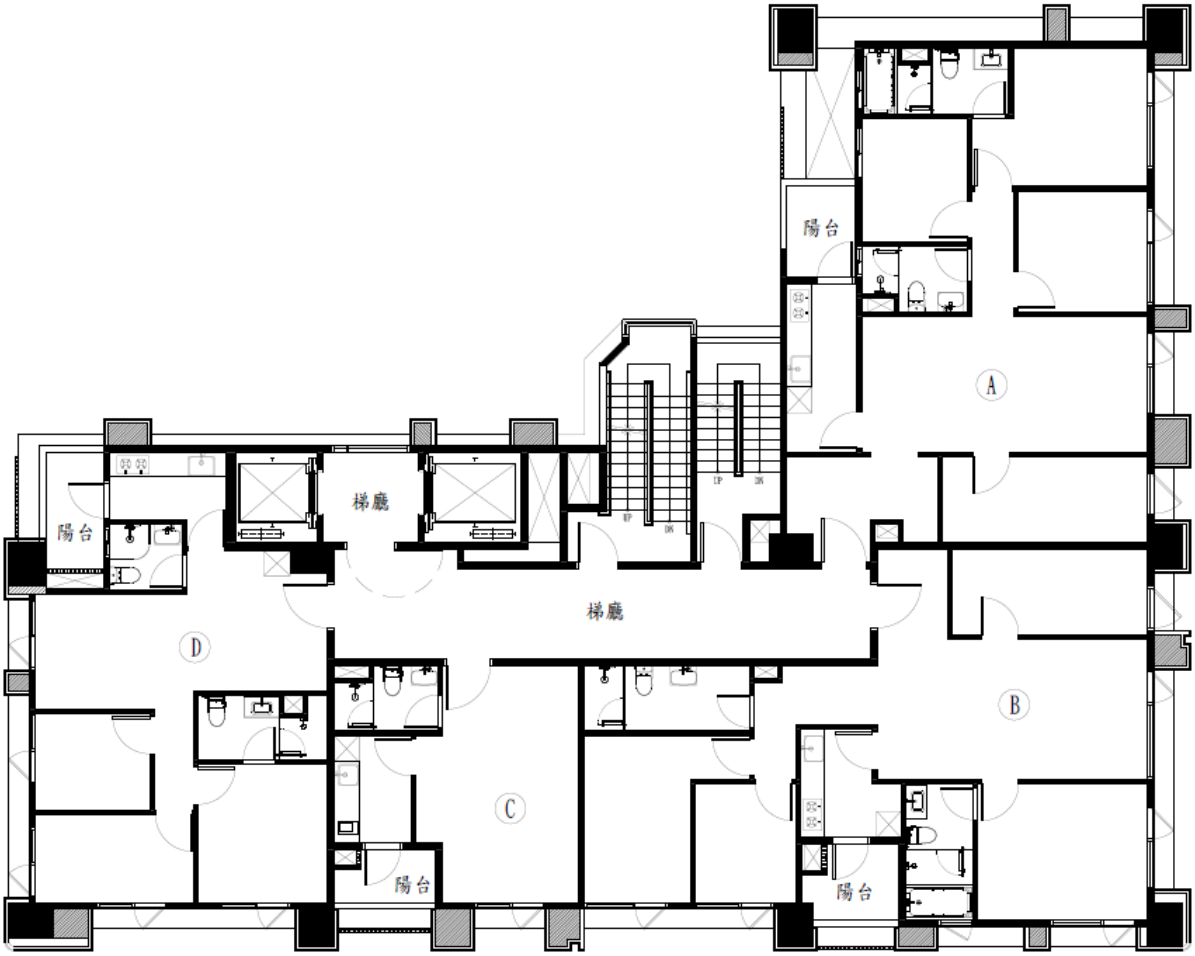
6層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



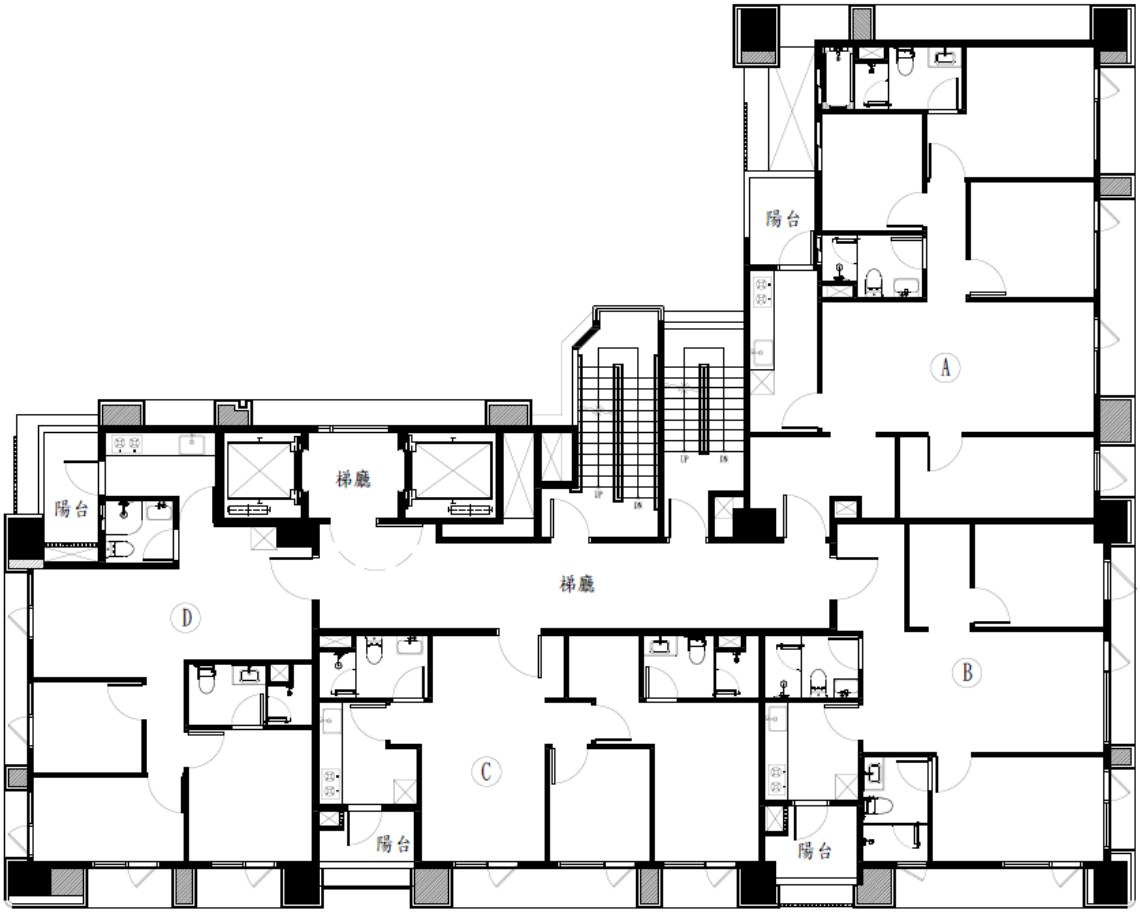
7層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



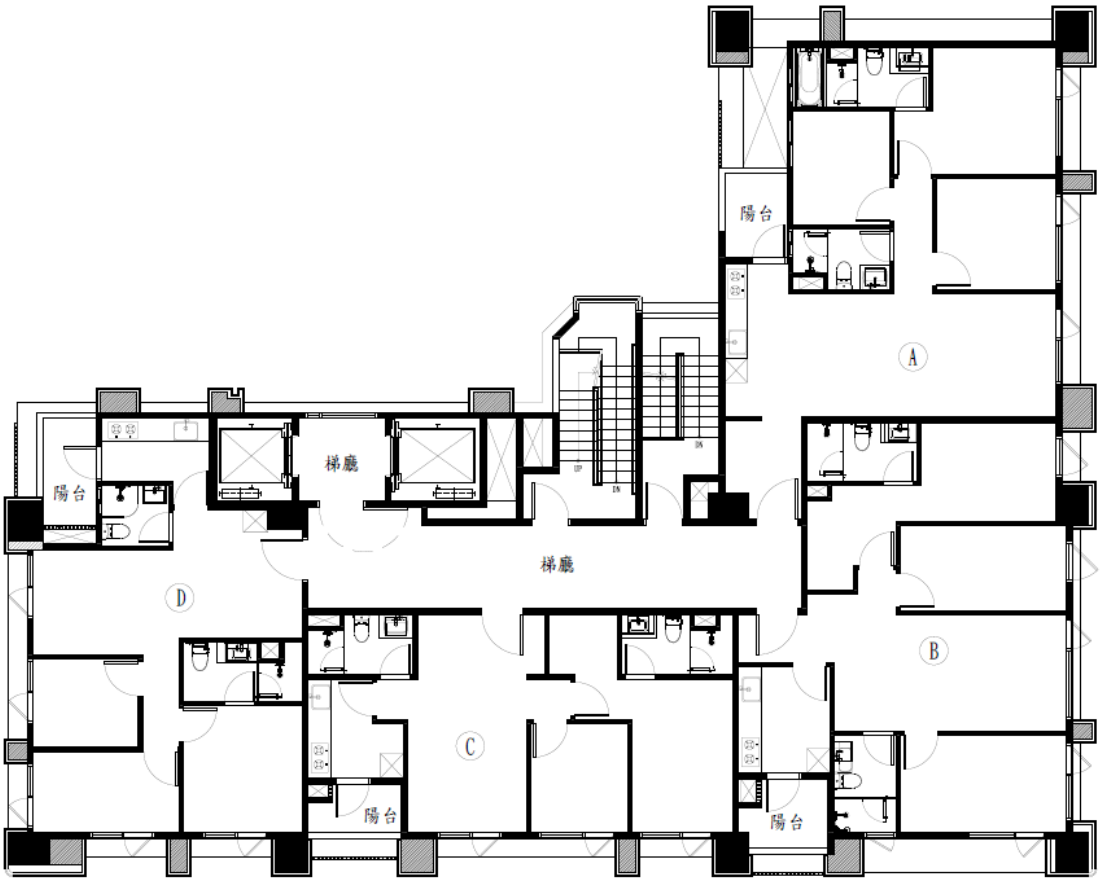
8層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



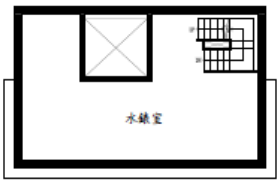
9層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準

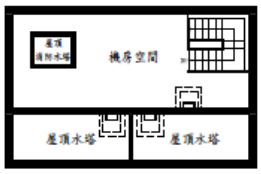


10層配置平面圖

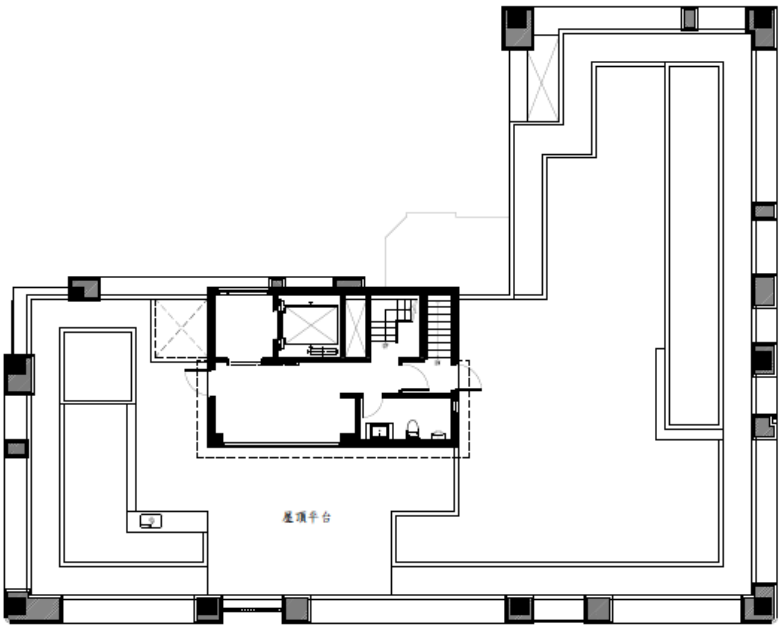
本平面圖以建照核准圖說為準



RF2層配置平面圖



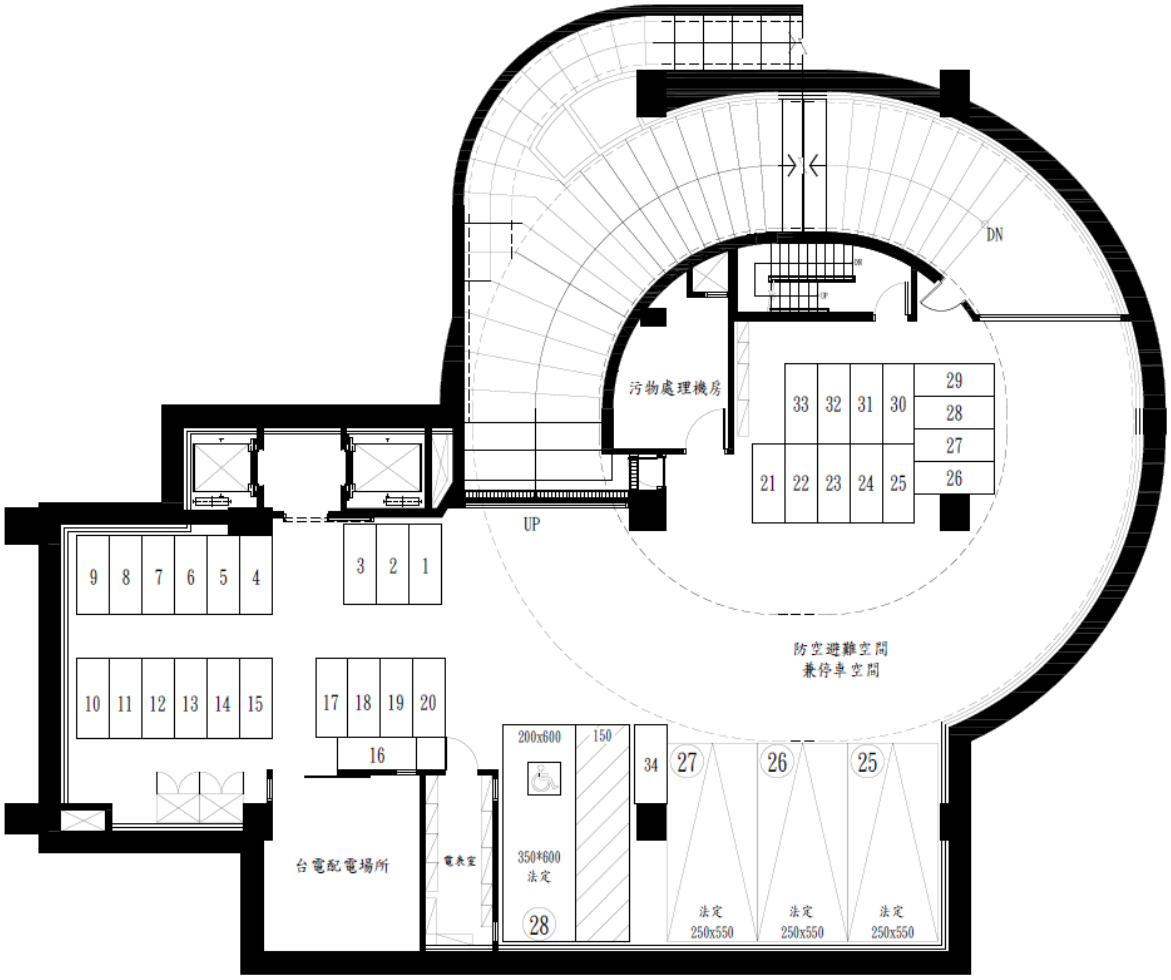
RF3層配置平面圖



RF1層配置平面圖

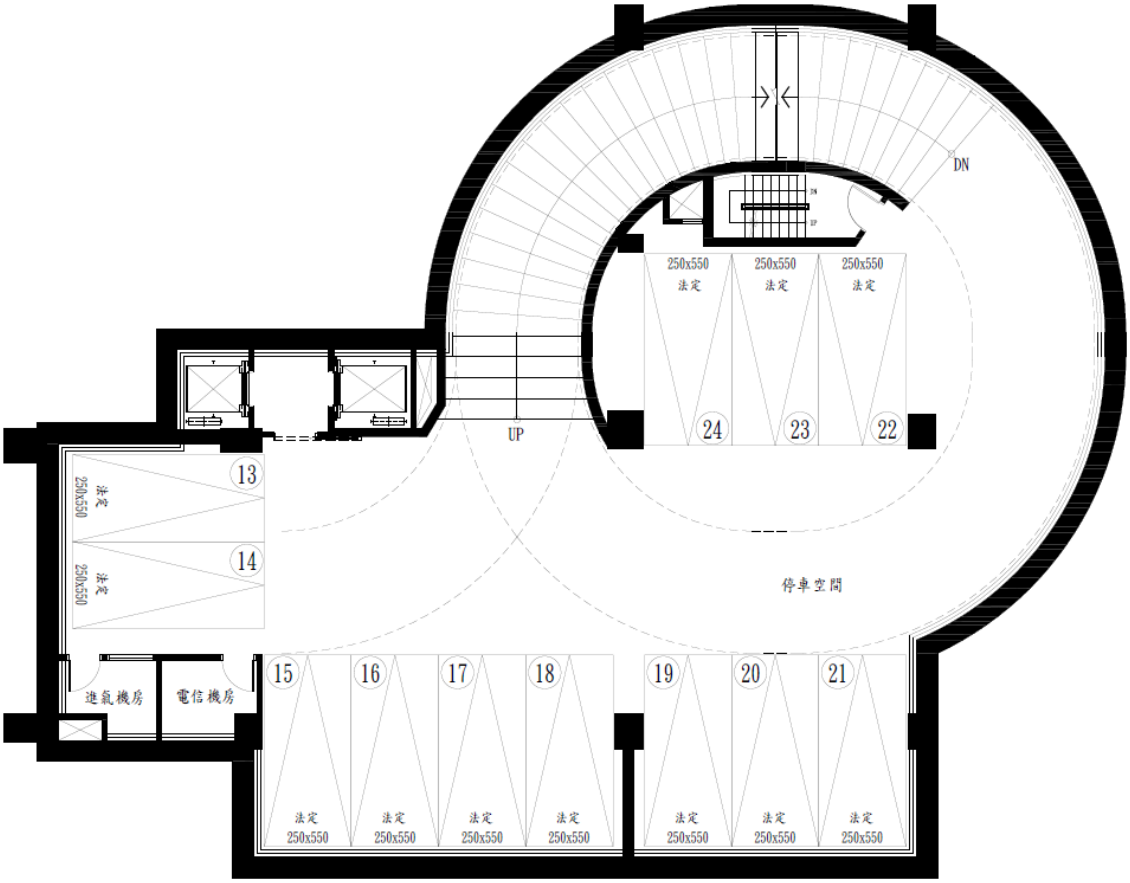
本平面圖以建照核准圖說為準

附件三　停車位平面圖



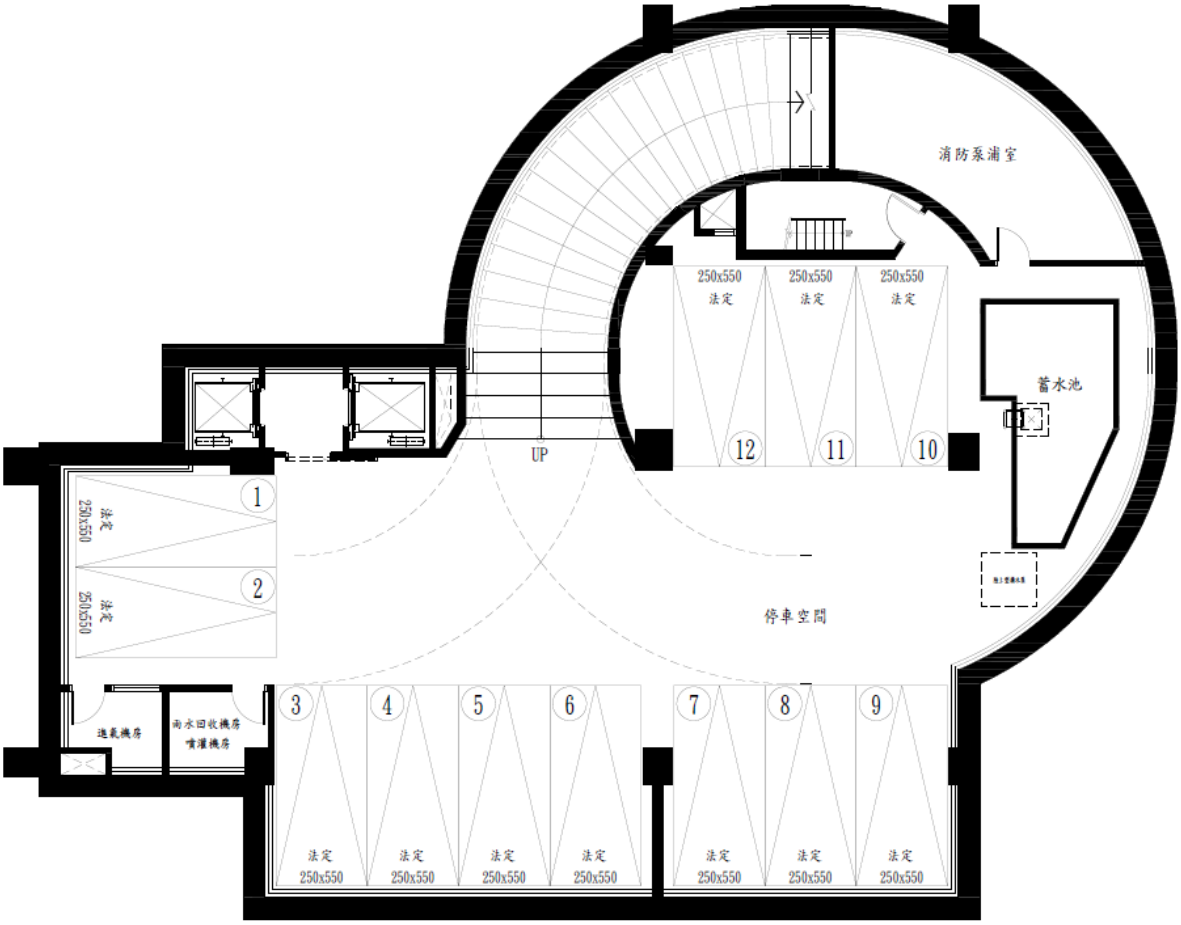
地下一層平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



地下二層平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準



地下三層平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準

附件四　付款明細表

附件五　建材設備表

【建築結構設計】

◆結　構

一、 本大樓結構系統經知名結構工程技師及專業電腦程式精密分析計算，採鋼筋混凝土（RC）構造整體規劃設計。

二、 提升本大樓安全性特別提高建物耐震能力，耐震強度由法定五級提高至六級。

三、 本大樓結構設計無論載重、耐震等特性均符合內政部頒布之「建築技術規則」、921 後最新耐震規範「建築物耐震規範」。

◆外　觀

一、 本大樓依知名建築師就外觀及造型設計，採用石材搭配丁掛磚、金屬、塗料，著重大樓整體設計感表現。

二、 建築外部燈光聘請知名燈光設計師整體規劃設計，由管理中心統一控制照明設備啟閉。

◆社區入口門廳

一、 聘請專業室內設計師就門廳、燈光等專業整體規劃。

二、 地坪：石材搭配高級磁磚作整體設計。

三、 牆面：高級磁磚、金屬、木作或油漆等其他建材混和搭配，整體規劃處理。

四、 平頂：採耐燃造型藝術天花板搭配燈具、油漆整體設計處理。

五、 油漆：採符合綠建材低甲醛塗料。

◆二樓以上梯廳

一、 地坪：高級地磚或石材整體設計處理。

二、 牆面：高級磁磚搭配金屬或油漆與其他建材整體設計處理。

三、 平頂：採造型天花搭配燈飾整體設計；油漆採綠建材低甲醛塗料。

◆公共樓梯間

一、 地坪：鋪設止滑地磚。

二、 平頂及牆面：採符合綠建材低甲醛塗料並附燈具。

◆**電梯設備**

一、 採用台灣三菱(MITSUBISHI)、崇友(TOSHIBA)、永大(HITACHI)，乘載 12 人份 90m/s、15 人份 105m/s 各乙部。

二、 停電時電梯自動切換至緊急電源、電梯廂內裝設攝影機，樓層管制讀卡機，超載檢知裝置，紅外線防夾功能、地震感知器及對講機和管理櫃台連線。

三、 電梯車廂內採整體設計，並增設空氣過濾器。

◆**電器設備**

一、 電器規格：戶內供電方式由機電技師依個案特性設計採單相三線式提供 110V/220V 供電，各戶均設獨立電錶。

二、 電管材料：所有配管採用南亞或大洋等廠牌正字標記 PVC 管，電線採用華新麗華、太平洋、大亞等電纜線，採用正字標記產品，安全可靠。

三、 開關插座：採用 Panasonic 開關面板並附有夜間顯燈。

四、 客廳、臥室均預設電視、電話、網路出線口。

五、 社區預留第四台有線電視管路，統一設置數位式共同天線。

六、 工作陽台設置電源插座；廁所、廚房、陽台等潮溼場所插座均有漏電自動斷路設計。

七、 電源開關箱採嵌入式箱體設計，內設無熔絲開關，並標示迴路說明。

◆**供水排水設備**

一、 採間接供水方式，自來水由揚水泵浦送至屋頂水箱(採子母水箱設計，清洗水箱不斷水)，再經由各戶獨立分錶，以重力方式給水，各戶並增設全戶型過濾設備。

二、 冷、熱水給水管均採用不銹鋼管，冷水管外緣為 PE 保溫披覆；熱水管外緣加 PE 發泡保溫披覆。

三、 污、廢水排水管搭配平衡吸氣閥配管，並設置總存排水兼具防臭效果，雨水及其他排水管採用南亞等廠牌正字標記排水專用 PVC 管。

四、 污水系統以政府主管機關核定為準。

◆網路設備

本案採 FTTH 光纖到府，並於各戶客廳及臥室預留網路出線口，各層地下室及電梯車廂內增設行動電話強波器。

◆保全、門禁及管理系統

一、 社區規劃管理警衛中心，一樓大廳入口、地下室梯廳入口、電梯樓層設定及屋頂入口設置感應讀卡設備，一樓大廳入口增設感應讀卡設備。

二、 每戶安裝智慧型保全主機附大尺寸面板彩色影像對講機與管理櫃檯連線，每戶玄關門口外裝置影視對講門口子機以辨識訪客。

三、 建築設備運轉監視系統：

(1)揚水幫浦、廢水幫浦，納入管理。

(2)地下室各送排風機定時啟閉控制。

(3)停車場出入口之快速捲門，可由管理中心作監視及控制。

(4)社區公共水箱設置防止入侵警報系統與管理中心連結。

四、 安全監視系統：

(1)各戶大門設有影視門鈴對講機，玄關門安裝磁簧感知器。

(2)主臥室裝緊急壓扣求救按鈕。

(3)各戶設置保全型對講主機，外出時可設定連結消防及保全偵測系統並與管理中心連線。

(4)地下室樓梯口及屋頂均設有緊急對講機，直通管理中心。

(5)地下室分區設有反脅迫求救裝置，可直接通知管理中心。

五、 CCTV 閉路監視系統：

(1)一樓門廳及社區重點位置設置 CCTV 監控。

(2)電梯內設有電梯專用攝影機。

(3)停車場出入口設有 CCTV 監控，連接管理中心監控。

(4)停車場內重點位置裝設 CCTV 監控。

(5)管理中心統一架設數位錄影監控主機，24 小時監錄各攝影機影像。

六、 停車場門禁系統：

(1)停車場車道設有 LED 警示燈號誌管理系統。

(2)停車場出入口設快速捲門管制。

◆停車場設備

一、 地下停車場出入口與中央監控室電腦連線，採 e-tag 結合自動柵欄機或快速捲門，並配紅綠燈號誌及警示燈，管制進出車輛，避免外車進入社區。汽機車道入口另設置防水閘門。

二、 地下停車場設置排氣設備，採自動定時開關控制風機運轉。

三、 汽機車斜坡道地坪舖設止滑車道磚、環氧樹脂、金鋼砂或大理石，各層停車空間與車道地坪舖設止滑地磚、環氧樹脂、金鋼砂或大理石。各車位均設停車擋。

四、 地下室停車場交通號誌，停車場內設置管制紅綠燈、警示燈、反射鏡、防撞條、車道方向指標及警示標誌等設施。

五、 每部汽車位均預留充電電路空管至當層公共充電盤(每車位用電度數均回饋到中控，電費由管委會收付)。

◆垃圾冷藏

本大樓設有汙物處理機房內附垃圾廚餘冷藏設備。

◆緊急發電設備

一、 設置緊急自動發電機組，以便停電時提供緊急電力，並於適當位置設置加油口。

二、 提供電梯升降機、緊急照明設備、消防設備、汙廢水、揚水幫浦、停車設備、門禁管制及安全系統之電源。

三、 戶內照明、插座均接緊急供電(空調除外)。

◆消防系統

一、 大樓依消防相關法規設置「火災自動警報系統」、「滅火器」、「緊急廣播系統」、「安全標示系統」、「消防栓設備」、「自動灑水系統」。

二、 地下室停車場設置泡沫灑水系統及警報器等消防設備。

三、 各戶設偵煙感知器，廚房設有定溫感知器，電梯廳設置偵煙感知器。

四、 全棟依消防法規設置排煙設備。

五、 以上消防設備依主管機關核定為準。

◆瓦斯設備

各戶瓦斯管由賣方向瓦斯公司統一申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管由瓦斯公司規劃設計及安裝，其瓦斯外管線費，買方應就所選配房屋負擔其費用，瓦斯錶則於交屋後由買方自行申裝掛錶。

【各戶建材設備】

◆門　窗

一、玄關：採用鑄鋁造型門搭配 dormakaba、SAMSUNG、philips 等品牌電子門鎖。

二、臥室：採用藝術實心木門搭配實木門框。

三、浴廁：採用藝術實心木門搭配水平把手加通風百葉。

四、鋁窗：採用 TOSTEM、YKK 或中華，另附紗窗。

五、陽台：採用 TOSTEM、YKK 或中華三合一通風鋁門。

六、玻璃：採用 6+6mm LOW-E 節能隔音膠合玻璃

◆室內地坪

一、客廳、餐廳、臥室鋪設 60 cm*120 cm磁磚或超耐磨木地板。

二、廚房：鋪設 60 cm×120 cm磁磚。

三、浴廁：鋪設 30 cm×60 cm防滑地磚。

四、陽台：鋪設防滑地磚。

五、居室空間地板均鋪設隔音地墊，降噪值達法規規定。

◆室內隔間及牆面

一、內牆：採用輕質隔間灌漿牆，刷 ICI 乳膠漆。

二、浴廁：牆面加強防水處理，面貼 30 cm×60 cm磁磚。

三、廚房：刷 ICI 乳膠漆。

◆平　頂

一、客廳、餐廳、臥室：刷 ICI 乳膠漆。

二、浴廁、廚房：採用矽酸鈣板披土刷防霉漆。

◆**陽台**

一、提供兩只水龍頭。

二、洗衣機為專用排水及電動升降式曬衣架。

三、陽台平頂採防颱型鋁企口天花板並附燈具。

◆**衛浴設備**

一、主浴室(只有一衛之浴室，該浴室為主浴室)：

馬　桶：採用 TOTO、INAX 或 KOHLER 之全自動電腦馬桶。

面　盆：採用 INNOCI、TOTO、KOHLER 等品牌一體成型面盆，附浴櫃、鏡箱。

龍　頭：採用 HANSGROHE、TOTO、KOHLER 等品牌單槍冷熱水混合龍頭。

淋浴間：採用 HANSGROHE、TOTO、KOHLER 等品牌整體造型定溫龍頭、蓮蓬頭、花灑。

浴　缸：採用 KOHLER、TOTO 等品牌壓克力浴缸，附浴缸龍頭、蓮蓬頭(此建材依平面配置為準)。

暖風機：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 等品牌浴室淨暖風機附空氣過濾功能。

二、次浴室：

馬　桶：採用 TOTO、INAX 或 KOHLER 省水馬桶附免治馬桶蓋。

面　盆：採用 KOHLER、TOTO、INNOCI 等品牌一體成型面盆，附浴櫃、鏡箱。

龍　頭：採用 HANSGROHE、TOTO、KOHLER 等品牌單槍臉盆龍頭 。

淋浴間：採用 KOHLER、hansgrohe、TOTO 等品牌整體造型定溫龍頭、蓮蓬頭、花灑。

暖風機：採用 KOHLER、TOTO、Panasonic 等品牌浴室淨暖風機附空氣過濾功能。

◆**廚房設備**

廚具採用 Impuls 或 Noblessa、clean up 等知名品牌，廚具檯面採用矽鋼石，廚身面板採霧面美耐烤漆系列，設備包括：不銹鋼洗滌槽、冷熱

水伸縮龍頭、Bosch、Best、ASKO 等品牌洗碗機、林內、櫻花、莊頭北等品牌雙口瓦斯爐、林內、太平洋、櫻花等品牌 T 型不銹鋼抽油煙機，並附設收納櫃內附林內、豪山、BEST 等品牌炊飯器、GlemGas、櫻花、林內等品牌蒸烤箱、刀叉盤。(六、七、八樓 C 戶套房設備：林內、櫻花、豪山等品牌隱藏式強化玻璃導煙設計排油煙機、林內、櫻花、豪山等品牌 IH 智慧感應雙口爐)。

◆空調設備

各戶依平面規劃設計，預留空調設備管線套管、室內機壁面排水孔、室外主機電源及排水孔，室外機統一由賣方規劃位置。

◆特約事項

一、上列有關建材若因法令禁止進口或使用，賣方在不損及購買者權益之原則下，得採用同等級或更高級品。

二、依法禁止使用或停止進口時，由賣方統籌選定，買方不得要求更換。

三、賣方建造本建築物使用符合國家安全檢測標準之海砂及輻射鋼筋。

四、為維護整體建築物外觀與精緻格調，本大樓或建案之名稱、LOGO 等字體及懸掛處及公共設施、管道間、休憩設施及一樓景觀庭園等平面設計與配置之修改權利，以求盡善盡美，買方並同意賣方不另行通知。

五、為確保建築物各項立面之整體美觀，住戶需同意不得任意變更外觀(包含前、後陽台)、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。

六、大理石、花崗石、木材等天然建材，其色澤、紋路、細微裂孔洞等為自然變化之正常現象，且因供貨批別先後或有部份差異，故銷售現場展現之樣品，僅供買方參考，買方同意上開石材、木材應以施工當時所採用為準。

七、本建物其他住戶不當使用、輕質隔間牆板材接縫處、異材質表面交接處經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成微細裂縫屬自然現象。

八、戶內之地壁磚驗收方式應依市場通例敲擊測試五點（右上、右下、左上、左下、中心點)，三點（含）以上為空心才屬缺失。

九、樣品屋為裝潢之參考，建材設備以本合約書為基準。

十、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

附件六　不動產信託證明書

陽信商業銀行 SUNNY BANK

信託證明書

佶鴻建設股份有限公司（即信託關係之委託人，下稱委託人）為座落台北市南港區玉成段五小段 313、314、315、316、317、318、320、321 地號計八筆土地上開發興建住宅（下稱本專案）於建物尚未完工並達交屋狀態前辦理預售，爰委由陽信商業銀行股份有限公司擔任本專案預售屋買賣價金不動產開發信託管理之受託人，並負責辦理左列信託事項：

（一）辦理消費者與委託人簽訂之「預售屋買賣契約」約定交易價金中預繳之訂金、簽約款、開工款及各期工程款（不含所有權登記款及交屋款）信託事宜。

（二）信託財產之管理、運用及處分。

（三）信託專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00242-0120607，收款行：陽信商業銀行石牌分行）**預售屋買賣價金**管理。

其他聲明事項：

（一）信託存續期間：自委託人與陽信商業銀行股份有限公司完成簽署「預售屋買賣價金不動產開發信託契約」之日起至本專案新建建物完工辦妥所有權第一次登記時止，或委託人無法依與消費者簽訂之「預售屋買賣契約」約定完工或交屋時止。

（二）信託目的完成後，受託人依信託契約約定及委託人之書面指示，將信託財產返還委託人。

（三）受託人基於委託人利益為其管理信託財產。本專案買賣標的所涉有關各項廣告行銷、工程設計與施工、營造品質、保固、鄰損、瑕疵擔保及債務履行等相關權利歸屬係由各該當事人負責，與受託人無涉。

陽信商業銀行股份有限公司　信託部

中華民國一一一年十二月二十二日

附件七　分管同意書

立同意書人(以下簡稱立書人)購買「玉成大樹」社區_____棟_____樓房屋，而就臺北市政府都市發展局建造執照 112 建字第 0013 號，「玉成大樹」社區大樓之法定空地、屋頂平台、各樓層、樓電梯間及地下一層、地下二層、地下三層停車空間，公共設備空間等之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

一、本社區之法定空地、屋頂平台、一樓公共大廳、梯廳、樓梯間、管委會空間(公共設施)及地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。

二、大樓地下一層、地下二層、地下三層停車空間之購買者依其所購位置停放，除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「地下層停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分權利」、「未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及價格，對本大樓之汽車停車空間並無使用權利」。

三、本大樓機車停車位統一由管理委員會規劃分配方式，為全體區分所有權人共同持分所有，機車位使用及規章由管委會統一制訂管理。

四、本大樓 A 戶及 B 戶一樓旁連接之法定空地為該戶約定專用(附圖如後)，就該戶範圍內應合法管理使用不得違反相關建築法令。

五、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等，立書人並有告知之義務；如違反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致賣方或第三人因此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。

六、前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責

人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

七、本社區為提升本大樓居住品質及確保大樓外觀之整理保值性，買方同意各戶空調室外機及公共空調室外機按賣方規劃之位置放置。

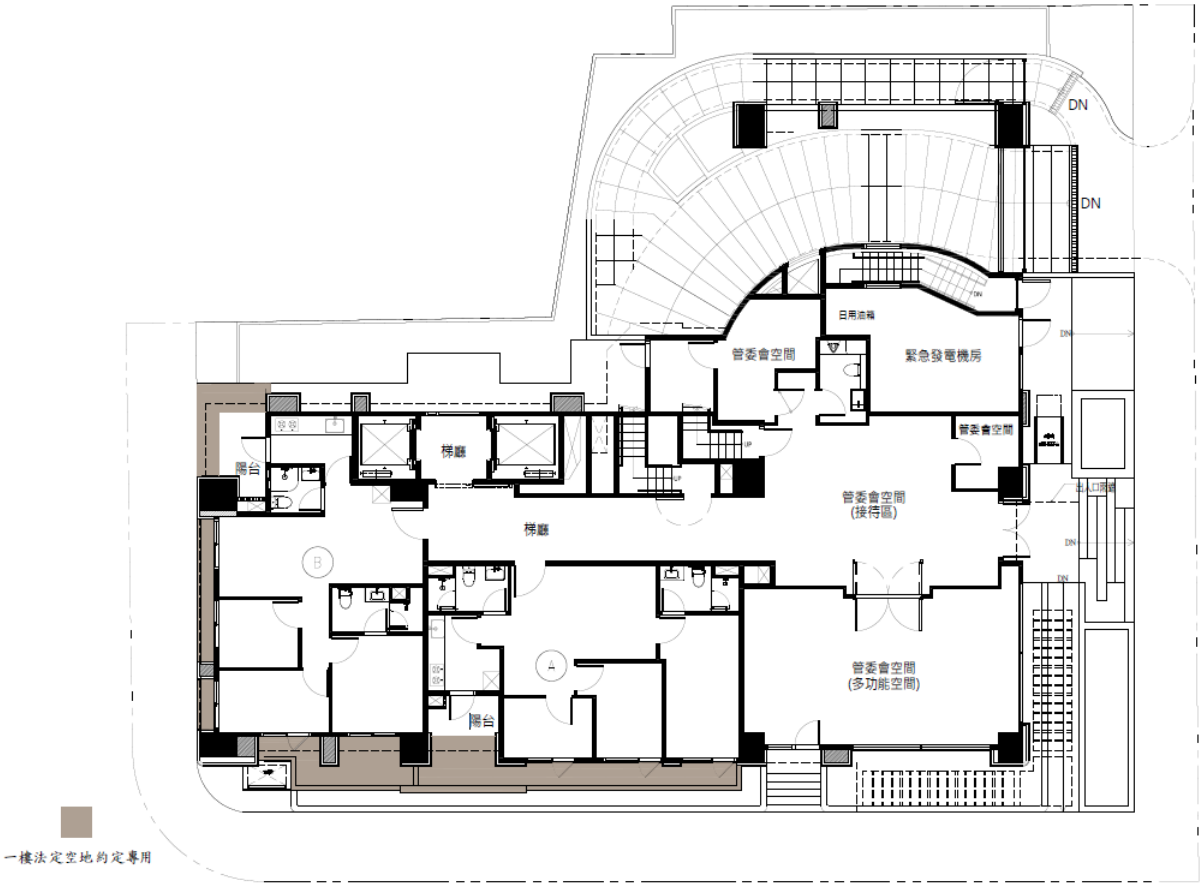
八、有關本分管同意書所約定事項的權利義務，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本分管約定之內容告知繼收人並由繼受人併同繼受本約定。

立同意書人：

身分證字號：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件:一樓法定空地約定專用範圍



1層配置平面圖

本平面圖以建照核准圖說為準

附件八　委刻印章及使用同意書

委託人：　　（以下簡稱買方）

立同意書人：

受託人：　佶鴻建設股份有限公司　（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之「玉成大樹」房屋編號_____棟_____樓(含汽車停車位地下_____層編號_____號)及該建築基地應有部分(持分)權利移轉、設定登記事宜，雙方就印章委託授權事項特立此同意書，同意事項如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、賣方代刻之印章僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報。

(三)水、電、瓦斯、電信之申請及變更。

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

四、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不藉詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途之使用，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權書提出任何異議。

五、買方係於簽訂「房地預定買賣契約書」同時，本於自由意識充分了解後，立本同意書存查。

此致

佶鴻建設股份有限公司

立書人(買方)　　(簽章)

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件九　代辦貸款委託協議書

立契約書人_____（以下簡稱買方）茲因購買佶鴻建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之大樓【玉成大樹】（建造執照號碼：（112）建字第0013號建造執照）編號第_____棟第_____樓之房屋及停車位編號地下第_____層第_____號，共____位，為支付契約（附件四：房地價金分期付款明細表）金融貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下：

第一條 買方委託賣方代辦貸款方式

一、委託賣方代向金融機構辦理貸款新台幣____仟____佰____拾____萬元整（以下稱預定貸款金額）。

二、買方應於賣方辦理貸款通知送達之日起七日內，遵照金融機構之規定，無條件提供所需資料（如繳款證明單、財產證明等）及配合辦理貸款所需相關事宜，由受託人以委託人名義，向金融機構辦理抵押貸款，並以此款項充作支付上述房屋應付未付之價款。

三、貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，如可歸責於買方事由者，買方應於接獲賣方通知日起_____日內(不得少於三十日)，向賣方壹次補足或付清，若買方於_____日內(不得少於三十日)仍未繳清或已繳票據無法兌現時，按照第八條逾期付款之處理。

四、買方不論是否辦理貸款，於辦理產權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與貸款金額等額之禁止背書轉讓本票交予賣方，供作價款給付之擔保。賣方取得貸款金額，或買方已繳清該款項時，賣方應即交還該本票予買方。

五、該貸款起算日以承辦行庫撥款日為準。自撥款日起應攤還貸款銀行之本息全部由買方負擔清償。

第二條 若買方辦理優惠貸款或指定其他貸款機構貸款方式

一、雙方應基於債權確保原則及賣方作業進度，由賣方委任土地登記專業代理人代為辦理相關事宜。

二、債權確保原則：買方應先行完成賣方指定銀行一切之對保手續、開立與貸款等額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書擔保本票予賣方。

三、賣方作業進度：

（一）買方應於對保同時開具「同意撥款授權書」壹式兩份交予銀行，任一方皆不得單獨撤銷本項撥款委託，俾利該銀行逕將核貸款項直接撥入賣方之指定帳戶。

（二）買方應於賣方辦理第一次登記送件前辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，並於完成抵押設定後三日內撥款，若逾期按照第八條逾期付款之處理方式。若買方於建物所有權第一次登記送件前未辦妥自洽銀行之開戶及對保相關事宜，逾期達七日仍未完成時，經賣方以存證信函逾催告期限內仍未完成者，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

第三條 買方如不辦理銀行貸款、減少貸款金額或於賣方取得貸款之前，終止或解除委託賣方辦理貸款之處理方式

一、於委託關係消滅前，因辦理貸款所繳之手續費及其他規費，不得要求返還。

二、買方應於接獲賣方通知辦理產權移轉用印前，以現金一次付清本約之貸款金額或減少貸款部份金額。

三、賣方應於買方繳清本款項時返還擔保本票。

四、如賣方通知買方繳交以上款項，而買方逾期達十日仍未繳付或已繳之票據無法兌現時，經賣方以存證信函通知於催繳期限內仍未繳者按照第八條逾期付款之處理。

第四條 貸款配合事宜

一、本協議書之所有貸款相關作業，授權賣方指定之地政士辦理。

二、辦理貸款及抵押設定登記所需借款人或保證人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。其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用等，買方願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需買方補蓋章或出具證件文書，買方應

即時配合辦理。

三、貸款手續辦理同時，買方需預立帳戶、取款憑條、存摺及逕撥貸款相關文件並授權賣方於貸款核准後，直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之帳戶。

四、獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，買方須依照貸款機構規定依約履行義務。為促使賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如須買方及買方保證人提供文件或親自會同辦理或開戶時，買方及買方保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事，視為買方放棄貸款，依本貸款協議書第三條約定之不貸款方式處理。

五、買方應於賣方通知對保期限內完成申辦貸款之對保相關手續，逾期達五日經賣方以存證信函催告，逾催告期限內仍未辦理完成者，依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

六、買方未依本協議約定遵守辦理，致遲延或未辦妥貸款時，同意依本協議書第三條約定之不貸款方式處理。

立委託書人：

身分證字號：

地　　址：

電　　話：

賣　　方：佶鴻建設股份有限公司

代 表 人：曾 鴻 裕

統 一 編 號：27329983

地　　址：台北市信義區忠孝東路五段435號5樓

電　　話：（02）2768-5588

中 華 民 國　　年　　月　　日

附件十　「玉成大樹」住戶管理規約(草約)

本「**玉成大樹**」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利

共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二)停車空間之使用管理

停車空間使用管理辦法：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，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理

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。

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，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、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。

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。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：

無其他共用設施設置。

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。

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、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

1. 定期會議每年召開 1 次(至少一次)。

2. 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

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。

三、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，得於公告欄公告之；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。

四、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。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，該等承租者或使用者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

會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)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

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

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。

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

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：

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。

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

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：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)名。

(五)委員名。

前項委員名額，合計名，並得置候補委員名。委員名額之分配方式：

採不分配方式為之。

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：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，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。

(二)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；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員

由主任委員於管理委員中選任之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。

(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

自年月日起至年月日止，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、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會

計年度之有關執行事務。

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、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。

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

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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託

其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，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。

六、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、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於____。

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

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。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總金額新臺幣元整外，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共有之應有部分比例分擔之。

(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

各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經__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%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：

新臺幣十萬元以上。

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

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。

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。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，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年月日起至年月日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊

應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第廿二條　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。

前項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。

第廿三條　投保火災保險之責任

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。

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

第廿六條　違反義務之處理

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

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕

專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第廿七條　利害關係人請求閱覽或影印

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：

一、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、管理委員會保管之下列文件：。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定。

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。

第卅十條　起造人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。

第卅一條　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。

第卅二條　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部或陽臺墜落所

為之設施)。

第卅卅條　本案於地面1層設置有汽車車道_____平方公尺，該停車空間(汽車車道)應依原核准圖說使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，並於產權移轉時列入交代，於施工時將樣品屋及實品屋與圖說依原核發照圖說及用途於現場張貼公告說明，若涉及違規使用及違規裝修行為，將依法拆除恢復原狀。

第卅四條　起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。

第卅五條　本規約訂立於民國　　年　　月　　日。

附件十一　裝潢(修)施工管理辦法

為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。

第一條　裝潢(修)戶及裝潢(修)承包廠商應共同簽署「裝潢(修)工程切結書」，允諾在施工期間確實遵守所有管理規定。

第二條　為防止因施工不當毀損公共設施設備，以及造成環境汙染之損害，裝潢(修)承包廠商應於施工前向服務中心繳交裝潢保證金(現金或即期支票)，俟施工結束後由服務中心會同勘驗後，且合於下列規定，並經管理委員會認可後無息退還保證金。

第三條　裝潢(修)戶、承包廠商及各施工人員須遵守下列規定：

一、進場施工前需辦妥繳交：

(一)裝潢保證金新台幣壹拾萬元整。

(二)簽署裝潢(修)工程切結書。

(三)工作人員名冊(請承包廠商於施工前三日，將工作人員名冊送服務中心；爾後若因工作需要增加工作人員時亦同)。

二、開放空間或人行道禁止停車，貨物搬運請由地下室進出或暫時停靠路邊使用推車進出一樓大門。

三、施工車輛必須停放於裝潢戶之停車位，不得任意停放社區其他位置。

四、承包商應於施工前按施工動線鋪設防護材料，否則不得施工，完工後須拆除清理保持原狀，如現場破壞須復原。

五、搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，並確實做好防護措施，以免破壞門廳及電梯廂飾材；若需大量運送佔用電梯，請於前一日提出申請。

六、為保障本大樓建物主要構造安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。

七、為維護本大樓之外觀，住戶裝潢(修)時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗、不得改變陽台、外牆門窗尺寸與規格及顏色等有礙本社區整體外觀之變更與增設。另住戶安裝冷氣空調主機時，應按照原設計之預留位置進行安裝，不得任意改變位置，以確保全體住戶居住、使用之品質

八、消防灑水設備及火警感知器禁止修改移位。

九、建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，否則視同施工廢棄物及垃圾處理之。

十、為維護本大樓之公眾權益，住戶裝潢(修)時，嚴禁公共梯廳、廊道置放機具或堆放廢棄物，亦不得有設置私人裝置物及修改原建材或增設其他物件等有損本大樓其他住戶利益之情形。

十一、施工廢棄物及垃圾，承包廠商必須督促每日運棄，或暫存放於裝潢戶室內，不得堆置或拋棄在公共區域。如本大樓內同時有二戶以上施工裝修(潢)而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，服務中心得以各施工戶之保證金平均扣除。

十二、裝修期間產生之汙染液狀水，嚴禁直接倒入排水口內，應於裝潢戶室內自行設置沉砂桶過濾處理。

十三、施工人員在現場不得有惡意破壞公共安寧之行為。

十四、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理，並通報住戶知曉。

十五、承包廠商及其施工人員不得在本社區任何區域書寫塗鴉、張貼廣告及吸菸行為，亦不得有隨地丟垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者須立即自行清除乾淨。另施工人員不得進入或干擾非其施作、工作之區域(含樓梯間)。

十六、施工人員應至指定裝潢(修)戶施工，嚴禁至屋頂流連，若經發現立即開立違規通知單。

十七、承包廠商及其施工人員未經服務中心同意、不得擅自接用他戶或公共水電，再犯則以侵占罪論處。

十八、施工時如有不慎損及給(排)水管線、電力設備、消防系統或

其他公共設施(備)，應即時告知服務中心管理人員到場了解，並負責立即修護。

十九、施工期間如有損壞公共設施設備，經服務中心通知而未立即前來修護者，由保證金扣除修理費；保證金不敷抵扣時，裝潢(修)戶即承包商應連帶負修復及賠償責任。

二十、每日施工時間限於上午八時至下午五時，星期例假日禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。但週六、日允許不發出聲響靜態施工，惟須向服務中心事前提出申請，核准後始可施工。

第四條　承包廠商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全，健康或權益時，應由裝潢(修)戶與其承包商共負連帶責任。

第五條　承包廠商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經服務中心勸導亦未改正時，將開立違規通知書，情節重大者並將商請住戶更換承包商。

第六條　裝潢(修)完成後，經服務中心會同勘驗為有下列情形之一者，依本辦法第四條所繳之保證金於扣除工程期間管理清潔費後無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：

一、未損壞公共設施設備、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

二、雖有前項之損壞情事，但確以修復，並經驗收核格者。

三、無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施設備之賠償。

第七條　本辦法若有未盡事宜，得經本社區管理委員會隨時檢討修訂並公告之。

第八條　於本社區管理委員會尚未成立前，由起造人或其指定之管理單位代為執行本施工管理辦法，並於本社區管理委員會成立後移交之。

本裝潢(修)施工管理辦法經買方審閱無誤並簽署同意

買方簽認：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十一之一　裝潢(修)工程切結書

立切結書人茲因購買『玉成大樹』_____棟_____樓房屋，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，無條件遵守「裝潢(修)施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依前開施工管理辦法，每戶預先繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，裝潢保證金於裝潢(修)完工，無損壞公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回；若不足時，得由保證金內扣除，剩餘款於退還裝潢保證金時，一併無息退還，立切結書人於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則願負連帶責任。

立切結書人(買方)：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十二　個人資料保護法第八條事項受告知聲明書

佶鴻建設股份有限公司(以下稱賣方)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及信託事務之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、水電過戶、實價登錄等)，及提供公司其他建案資訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證字號/營利事業統一編號、電話、地址及交易資料等，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：

(一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

(二)地區：中華民國境內

(三)對象：賣方、辦理價金信託之金融機構、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應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就賣方保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)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，賣方將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人：_____(簽章)

中　華　民　國　　年　　月　　日