

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：茂勝建設有限公司

契約審閱權：本契約於中華民國_____年_____月_____日

經買方攜回審閱_____日以上（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：茂勝建設有限公司

茲為本案「附中仁」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

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：

台北市大安區復興段三小段 235、238 地號等 2 筆土地，面積共計 257 平方公尺（77.74 坪），使用分區為第四種住宅區用地。

二、房屋坐落：

同前述基地內「附中仁」_____戶_____樓房屋壹戶（共計 36 戶），為主管建築機關核准 110 年 12 月 16 日第 0346 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

三、如買方購買汽車停車位者，該停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位為地下第_____層廂型循環式自動化停車設備機械式停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計壹位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長 4.8 公尺，寬 2.05 公尺(含後視鏡)，高 1.55 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 15.00 平方公尺(約 4.54 坪)，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影本如附件三)。

(二) 廂型循環式自動化停車設備機械式停車位特別說明：本建造執照設計廂型循環式自動化停車設備機械式停車位機組一組，車位共計 11 位，停車位編號為：1~11 號。廂型循環式自動化停車設備機械式停車位之車位編號為車位附屬房屋產權登記「共有部分」之標示編號，實際車位使用不會停放於平面圖標示編號之固定停車位位置，由電腦選擇機組內最近空位隨機選定停放節省停車時間。

(三) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，其停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 20.38%。

算法:公設建號總面積約為 809.72 平方公尺

公設持分面積約 644.69 平方公尺

車位公設面積約 165.03 平方公尺，車位總計 11 車

單一車位持分面積為 15.00 平方公尺占共有部分總面積之比例為 1.85%。

(165.03 平方公尺/809.72 平方公尺=20.38%)

(15.00 平方公尺/809.72 平方公尺=1.85%)

(四) 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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、 土地面積：

買方購買「附中仁」_____戶_____樓及地下_____層編號_____號汽車停車位，其土地持分面積_____平方公尺（_____點_____坪），應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（_____點_____坪）占區分所有全部專有部分總面積約 1,008.92 平方公尺（約 305.20 坪）比例計算；（如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。）

（汽車停車位不分配土地持分面積）

二、 房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計 _____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

包括：陽臺_____平方公尺（_____坪）。

（二）共有部分，面積計_____平方公尺（_____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，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第四條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、 土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、 房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 專有部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、 車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第四條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予【板信商業銀行】執行履約管理。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(詳附件八)。

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第五條 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■不具獨立權狀之停車空間(由購買停車位者共同持有及使用)、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、■配電室、■水箱、□蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。
- 二、本案「附中仁」共有部分總面積計約 644.69 平方公尺(約 195.02 坪)；專有部分總面積計約 1,008.92 平方公尺(約 305.20 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，其面積係以本案「附中仁」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、上述房屋專有部份面積，係由賣方依建築管理單位所核準之建築平面圖所計算，日後因他戶房屋之合併、分割、因地政單位測量登記等因素，致全部專有部份總面積有所變動，而使本戶房屋專有部份面積比例有所增減者，其變動結果仍依上述原則計算應分配之共有部份面積。
- 四、本條共有部分包含汽車停車空間共有部分持分面積，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汽車停車空間並無使用權利，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張任何權利或利益。

第六條 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。
- 四、前款買方解約時，賣方應返還買方已繳價金予買方，買方不得再主張其他任何權利。

第七條 付款條件

付款，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(詳附件四)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。

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

本契約地下層共貳層，總面積約 382.06 平方公尺（約 115.57 坪），扣除第五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，其餘面積約 134.91 平方公尺（約 40.81 坪）+地上一層汽車升降機面積約 30.12 平方公尺（約 9.11 坪）合計約 165.03 平方公尺（約 49.92 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停車位戶。

二、 未購買汽車停車空間之承購戶，已充分認知本契約買賣總價並不包括汽車停車空間之價款，且所購房屋坪數中共有部份面積亦未含汽車停車空間之共有部份面積；除緊急避難及公共設施維修等基於共同利益使用部份及其他法律之規定外，已確認並同意對汽車停車空間共有部份，並無使用、管理、收益及處分等任何權利。

三、 前項約定專用部份，不得因住戶規約修改、區分所有權會議另行決議及任何方式予以變更，買方本人及其繼承人或承租人等亦均應受其拘束。

四、 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。

五、 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。

六、 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

七、 本大樓一樓A戶緊鄰之花園空間及六樓A戶與C戶緊鄰之露臺空間依現行法規不得辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分由一樓A戶緊鄰之花園空間及六樓A戶與C戶緊鄰之露臺空間之區

分所有權人約定專用使用權如附件七所示，除了依相關法規或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途且不得任意將其設施移除、變更項目等。惟遇緊急避難事件時，該區分所有權人應無條件開放供公眾使用。

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建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、 本預售屋之建築工程應在民國 111 年 9 月 16 日之前開工，民國 114 年 8 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。

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。
- 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，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條 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。

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，應在登記以前全部兌現。

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。

第十五條 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，並發給遷入證明書，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，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，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會

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

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，未涉及結構之防水工程保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款
新臺幣_____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部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
- (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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

第十九條 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。

第二十條 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、直系血親或二親等內

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。

第二十一條 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。

第二十二條 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，但買方未依第十四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。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

- 二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本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。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，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。

第二十五條之一 個人資料之蒐集處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十六條 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。

第二十七條 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。

第二十八條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 建造執照核准之房屋平面圖
- 三、 停車空間平面圖
- 四、 付款明細表
- 五、 建材設備表
- 六、 分管同意書
- 七、 一樓 A 戶約定專用及六樓 A 戶與 C 戶約定專用示意圖
- 八、 不動產信託證明書
- 九、 履約擔保機制重要事項說明
- 十、 個人資料保護法告知同意書
- 十一、 委託代刻印章使用同意書
- 十二、 委辦貸款委託書
- 十三、 自洽貸款協議書
- 十四、 裝潢施工管理辦法
- 十五、 住戶管理規約（草約）

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地

連絡電話：

E-MAIL：

賣方公司名稱：茂勝建設有限公司

法定代理人：邱麒璋

公司統一編號：28691602

公司地址：台北市大安區安和路一段32號12樓之3

公司電話：(02)2546-0088

不動產經紀業

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

廣告公司：

法定代理人：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

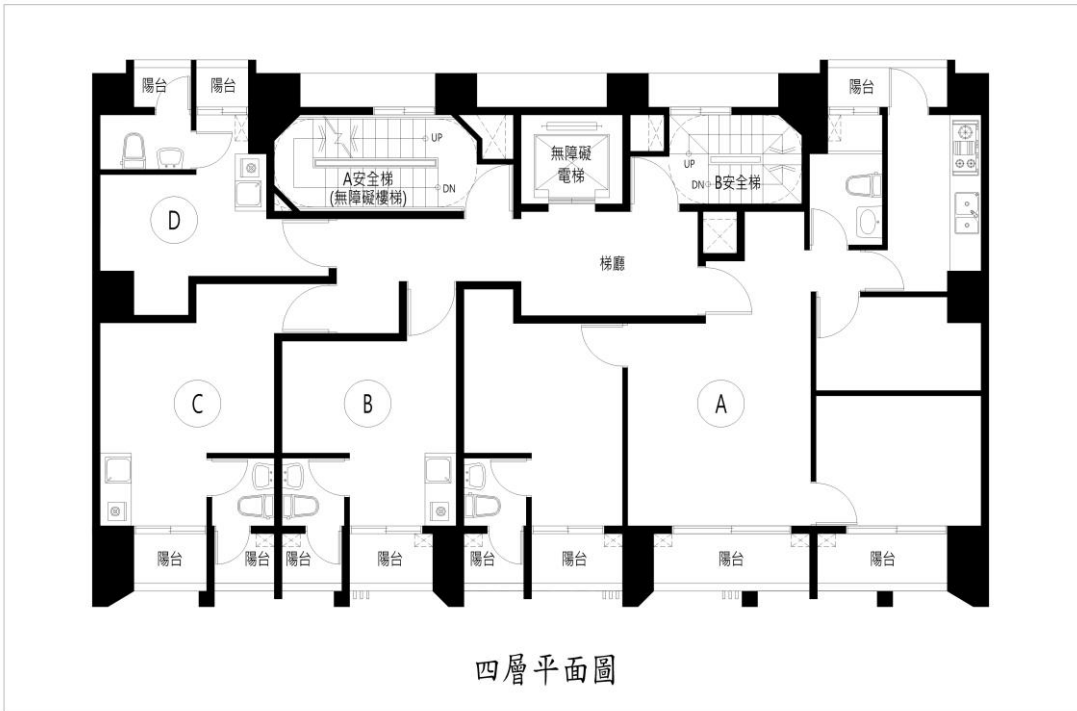
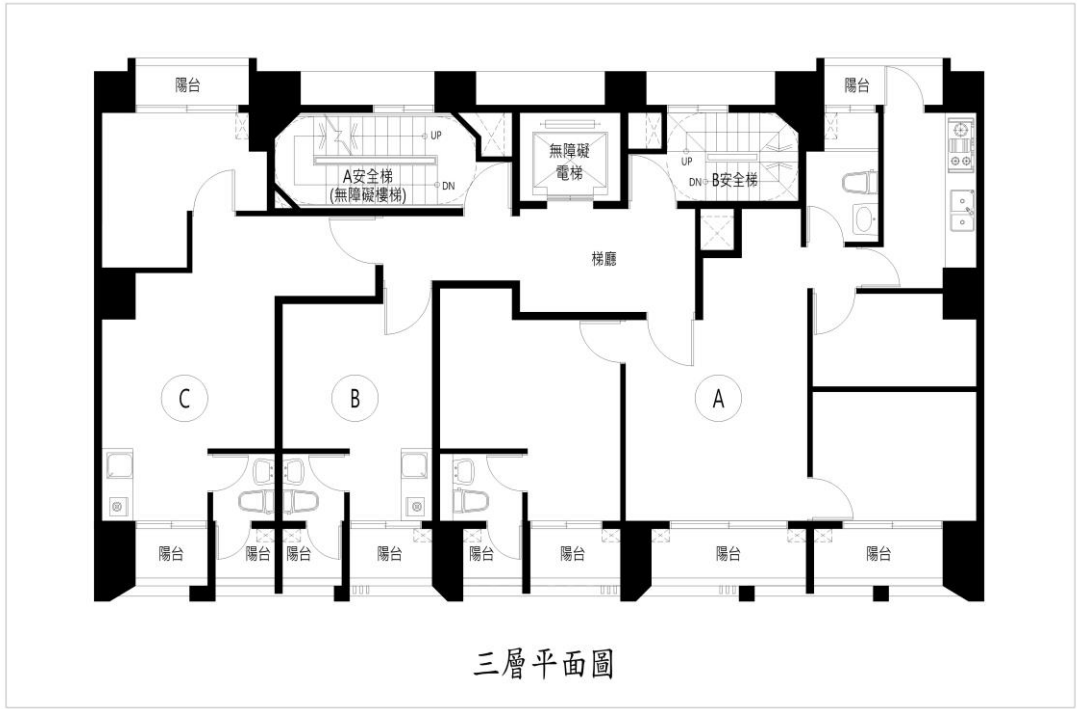
附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0346號			
起造人姓名	茂勝建設有限公司 負責人:邱麒璋等5名(詳見附表)			住 址	105001台北市松山區民族東路707號3樓之3		
設計人姓名	梁丕昇			事務所名稱	梁丕昇建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種住宅區			幢戶數	1幢1棟地上9層地下2層 共11層36戶		
建築地點	地 址	大安區仁慈里大安路一段176巷7號 共6筆 詳見附表					
	地 號	大安區復興段三小段0235-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	137.66m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	1626.45m ²				其 他	257.0m ²
發 照 日 期	110年12月16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35個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 21,290,518 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
樓下 樓層	191.03	3.2	防空避難室、停車空間、機房 共14筆(詳見附表)				
總 計:						1626.45	m ²
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				局長黃一平			
中華民國一一〇年十二月十六日							

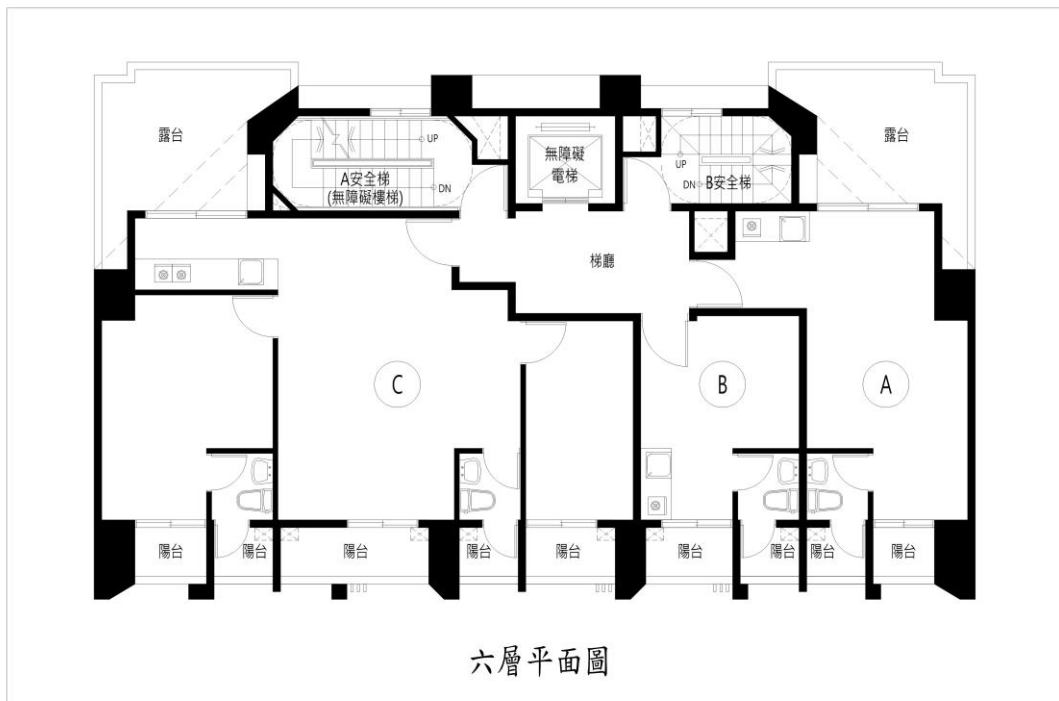
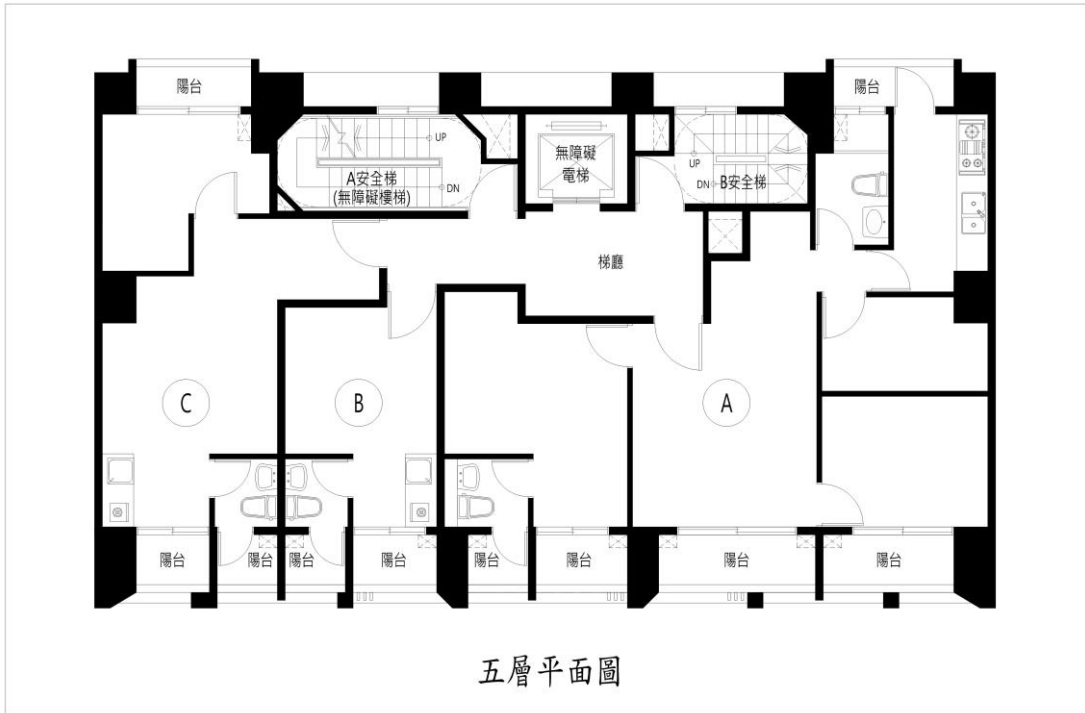
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

備註：建築執照若嗣後變更，買賣雙方同意依主管機關核準變更之建造執照為準。

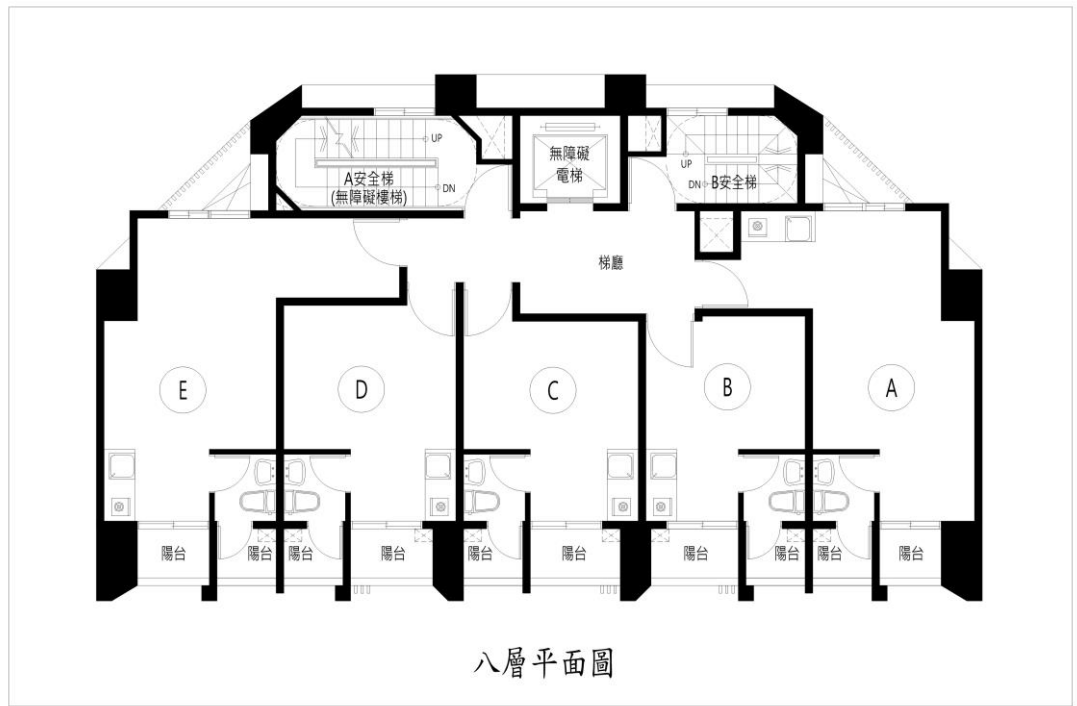
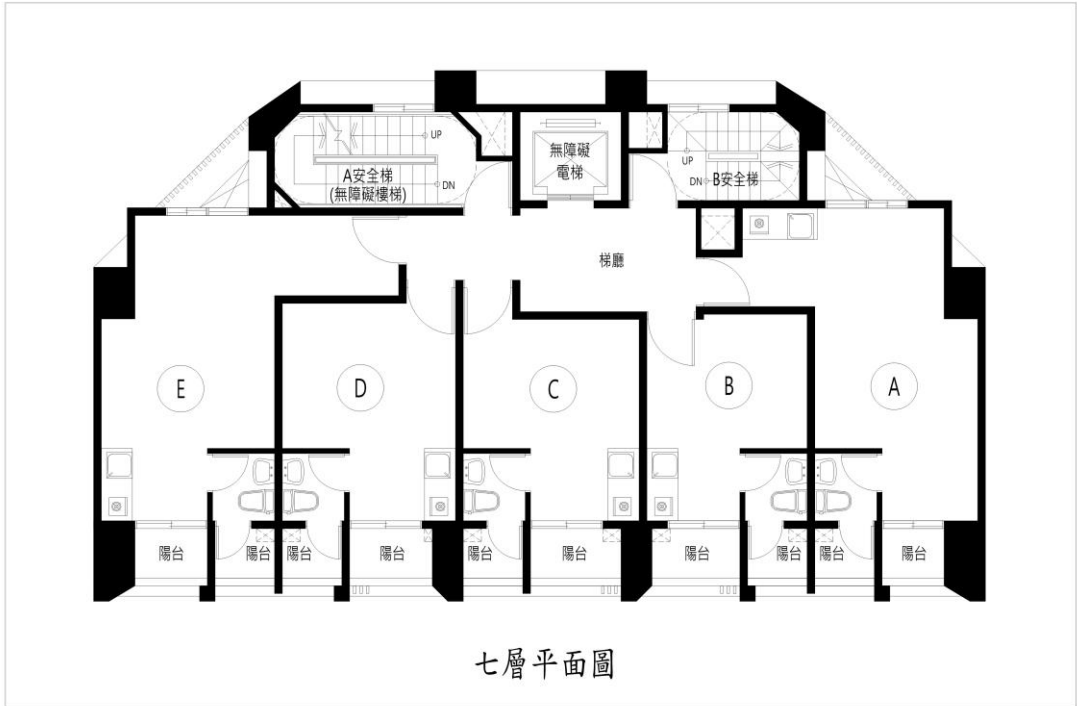
附件二、建造執照核准之房屋平面圖(三、四層)



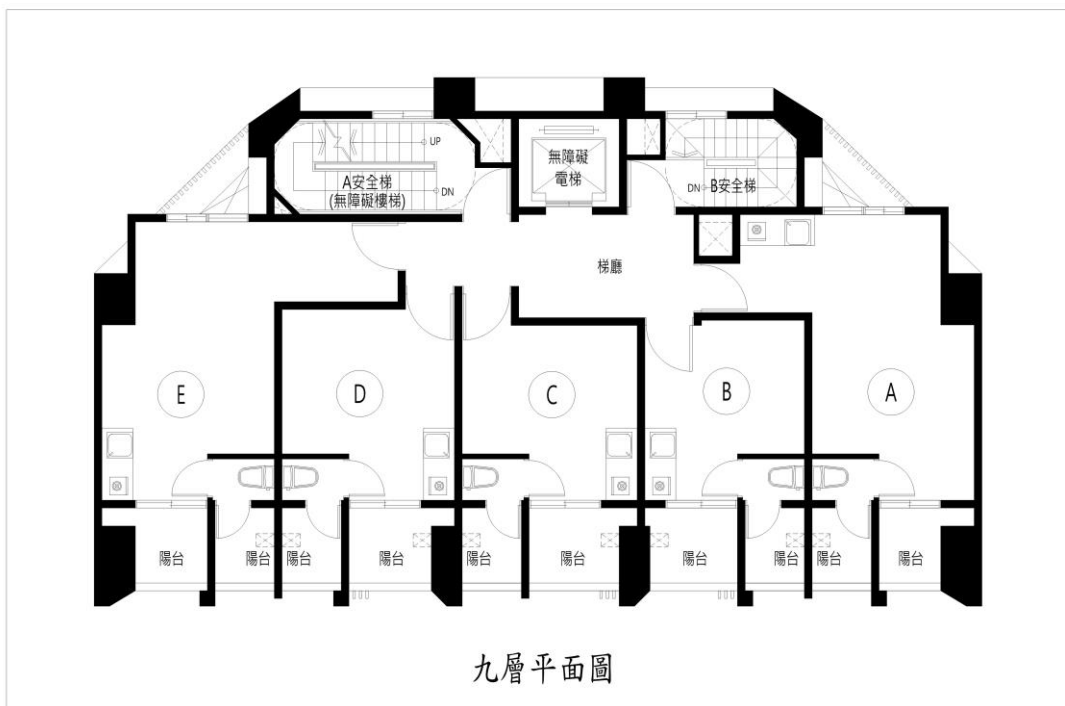
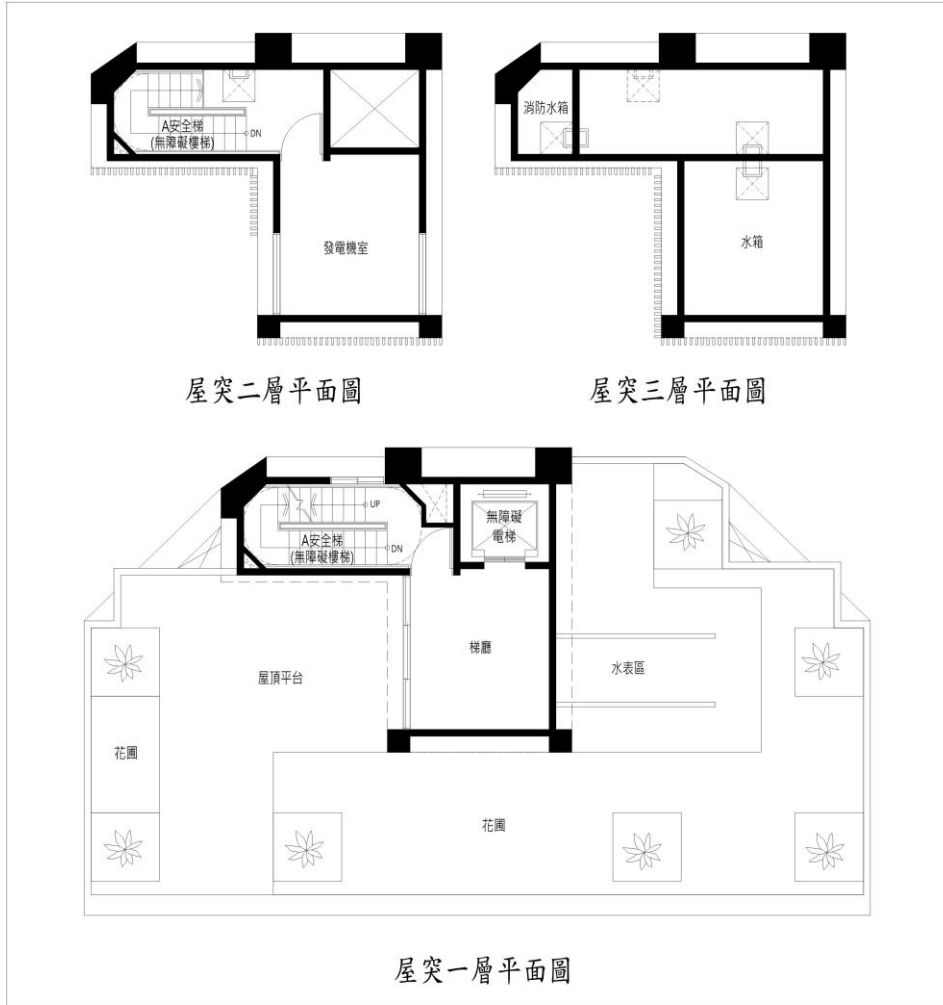
附件二、建造執照核准之房屋平面圖(五、六層)



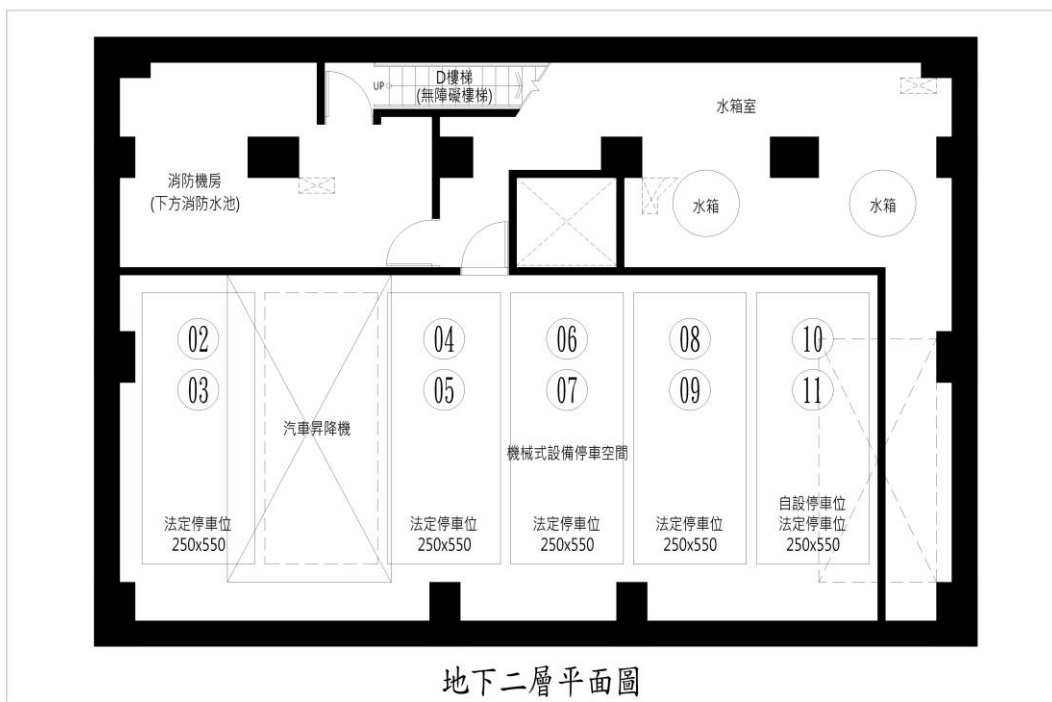
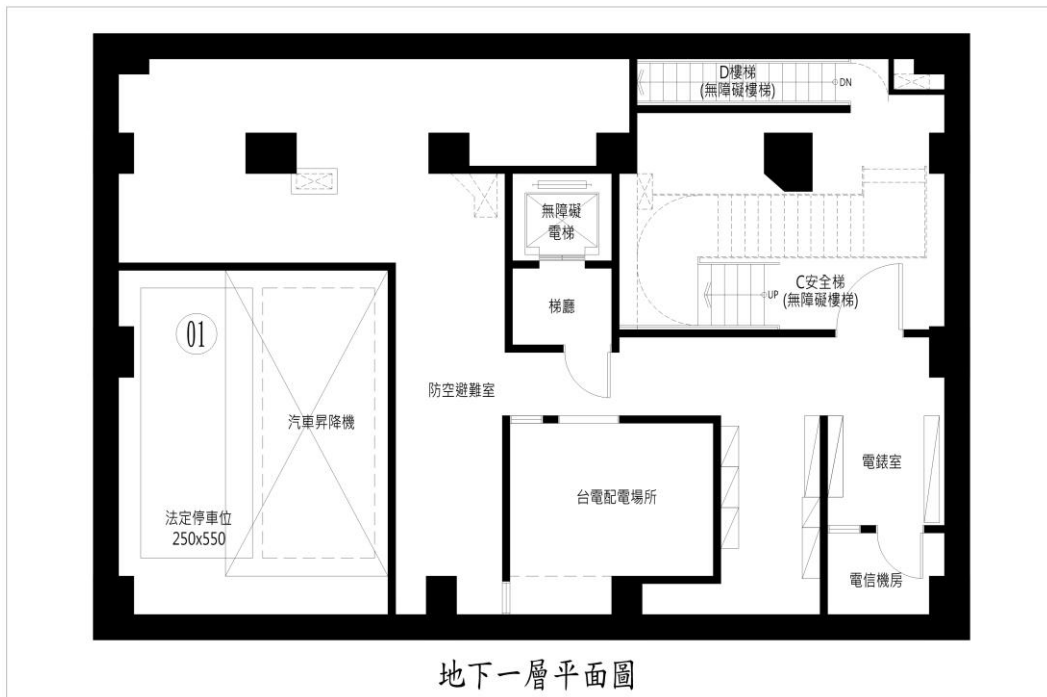
附件二、建造執照核准之房屋平面圖(七、八層)



附件二、建造執照核准之房屋平面圖(九層、屋突一~三層)



附件三、停車空間平面圖



廂型循環式自動化停車設備機械式停車位特別說明：
 廂型循環式自動化停車設備機械式停車位之車位編號為車位附屬房屋產權登記「共有部分」之標示編號，實際車位使用不會停放於平面圖標示編號之固定停車位位置，由電腦選擇機組內最近空位隨機選定停放節省停車時間。

附件四、付款明細表

房屋代號： _____

車位代號： _____

期 數	付 款 期 別 名 稱	房 屋 款	土 地 款	合 計 應 繳 金 額
第一期	訂 金			
第二期	簽 約 金			
第三期	開 工 款			
第四期	連 續 壁 完 成			
第五期	一 樓 底 板 完 成			
第六期	六 樓 底 板 完 成			
第七期	屋 禿 頂 板 完 成			
第八期	申 請 使 用 執 照			
第九期	貸 款 金 額			
第十期	交 屋 保 留 款			
房 屋 款 及 土 地 款 總 計				

附件五、建材設備表

一、建築結構與設計

	內容
整體結構	本大樓經專業結構技師設計及電腦程式精密計算，採用鋼筋混凝土(RC)結構系統，無論承重、抗壓、耐震(0.26G)、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則，並特別加強結構強度安全穩固，使用之高品質加鈰鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，無輻射汙染及符合CNS水溶性氯離子含量檢測規定之混凝土(台泥、亞泥或國產等一級廠商)，以確保工程品質。
建築設計	委聘梁丕昇建築師事務所整體規劃設計。
綜合規劃及外觀	外觀由彭文苑建築師事務所整體規劃設計；建物外牆採外牆磚，搭配金屬飾板、天然石材、玻璃及其他建材。

二、公共空間

(一) 一樓大廳

項目	內容
地坪	鋪設高級拋光石英磚搭配裝修飾材。
牆面	高級磁磚或天然石材搭配其他裝修飾材整體設計。
坪頂	整體設計之天花。
其他	社區入口附設可移動式訪客接待造型櫃台。

(二) 二樓至九樓電梯廳

項目	內容
地坪	高級磁磚或高級拋光石英磚搭配其他裝修飾材整體設計。
牆面	高級磁磚搭配其他裝修飾材整體設計。
坪頂	整體設計之天花。

(三) 其他公共空間

空間名稱	內容
樓梯間	地坪止滑石英磚、牆面及平頂水泥漆。
地下一層	epoxy 地坪或地磚、牆面水泥漆、平頂打磨批土噴水泥漆。
地下二層	整體粉光地坪設計。

(四) 庭園景觀

項目	內容
一樓庭園	規劃花園設計，結合園藝設計與燈光照明整體設計
屋頂景觀庭園	規劃屋頂花園休憩區，結合屋突整體設計。

(五) 電梯設備 (緊急升降機/無障礙電梯)

項目	內容
廠牌規格	三洋、永大、迅達、櫻花等知名品牌。
載客量/速度	11 人份一部、速度 105M/min、載重 800 公斤。
梯廂內裝	因應客梯機能需求，車廂整體設計。
安全	車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、防止戲謔功能、通風系統、緊急對講機、雙側安全門邊、裝設指定樓層讀卡機。

(六) 停車場設備

項目	內容
停車場設備	1. 機械停車場出入口設置管制門及汽車感應系統管制進出安全。
	2. 機械停車場出入口設置警告標誌。
	3. 機械停車場出入口飯店式迎賓區。

三、二樓以上住戶室內空間

(一) 各戶室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	坪頂
專有居室	三洋、冠軍、紅螞蟻等知名品牌 60*60 公分磁磚隔音地板或木質隔音地板	虹牌、青葉等知名品牌無毒環保乳膠漆	青葉、虹牌等知名品牌無毒環保乳膠漆
浴室	止滑高級石英磚	板岩磚	矽酸鈣板無毒環保刷漆
工作陽台	陽台止滑地磚	依外牆整體設計	依外牆整體設計

(二) 門窗

空間位置	內容
各戶玄關門	配合梯廳整體規劃設計，採用金屬玄關門並附四合一防盜進口電子門鎖。
工作陽台門	採用 YKK、三協、TOSTEM 等知名品牌通風鋁門 (附紗窗)。
外牆門窗	採用 YKK、三協、TOSTEM 等知名品牌氣密式隔音窗 (遮音等級 TS-30 以上，通風鋁門除外)，二樓以上立面玻璃採用 5+5mm 膠合玻璃 (通風鋁門除外)。

(三) 衛浴設備系統

空間名稱	馬桶	面盆	龍頭	淋浴設備
浴室	TOTO、INAX 等知名品牌一體成型免治馬桶(部分戶型例外)	Grohe、TOTO 等知名品牌(部分戶型例外)	Grohe、TOTO 等知名品牌	Grohe、TOTO 等知名品牌
	暖房乾燥機	電熱水器	插座	排氣系統
	Mitsubishi、TOTO、Panasonic 等知名品牌多功能抽風機	怡欣、佳龍等知名品牌	電器插座	當層排氣

(四) 廚具設備系統

空間名稱	櫥櫃	檯面	龍頭	排油煙機
廚房	原裝進口 Panasonic 日系全套櫥櫃	哥德石英石	Grohe 等知名品牌	林內等知名品牌
	IH 爐	瓦斯爐	烘碗機	不鏽鋼水槽
	林內、TEKA 等知名品牌	林內等知名品牌	Panasonic、林內等知名品牌	CKS 等知名品牌
	上列廚具設備及檯面尺寸,依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。			

(五) 其他設備及器具

設備名稱	內容
工作陽台	洗(烘)衣機專用防水高溫雙孔插座
排氣系統	全戶當層排氣

四、綜合設備及安全管理系統

項目	內容
給水設備	1. 地下二層設蓄水池，水池前端雜質設置德國倍世淨水過濾系統等知名品牌，以提高住戶用水品質，並於屋頂設置雙水箱系統。
	2. 冷、熱給水管及自來水揚水管採不銹鋼材質，熱水給水管外加保溫被覆。
排水設備	1. 污、廢水、雨水管及空調排水等幹管採南亞或大洋等知名品牌 PVC 管。
	2. 設置雨水回收系統。
	3. 污水、廢水採分流。
	4. 採用排水通氣正負壓防疫系統。
	5. 浴室採用當層排氣。
空調設備	1. 一樓室內公共空間配置空調設備，提供舒適環境。
	2. 各戶空調預留專用排水。
電氣設備	1. 各戶採用單相三線式 220V/110V 供電，並依實際用電量配線，避免產生電力過載之危險，公共用電設獨立電表。
	2. 社區發電機提供 110V-20A 電力於停電時自動切換至專用緊急插座。
	3. 電線及電纜採用太平洋、華新麗華、華榮、宏泰等知名品牌；無熔絲開關採士林、東元、台芝等知名品牌。
	4. 各戶開關內設置無熔絲開關，室內開關採用大型面板，並附設夜間指示燈，客廳臥室適當位置配置插座。
電話網路及電視設備	1. 屋頂統一設置數位天線系統，可接收無線電視台數位節目。
	2. 各戶均設置電視、電話加網路雙孔插座。
	3. 統一建置光纖電纜至各戶弱電箱(FTTH)。
	4. 地下室停車場與電梯行動電話強波器。
	5. 一樓及屋頂公共空間提供無線網路設備。
緊急供電	發電機設置於屋突二層機房內，提供公共區域必要之緊急電源，包括：電梯、保全、揚水泵浦、汙廢水泵浦、火警消防系統及各戶室內冰箱插座、玄關緊急照明燈等使用。
消防安全設備	依消防法規設置「自動泡沫」、「室內消防箱」、「安全標示」等系統設施。

門禁安全系統與設備	1. 設置火警受信總機及緊急廣播主機。
	2. 一樓圍牆設置攝影系統，即時錄影監控。
	3. 停車場、一樓社區出入口、電梯車廂及公共休憩區設置數位彩色攝影機。
	4. 一樓社區出入口及電梯車廂設置感應式讀卡機。
公共監控設備	1. 公共水箱蓋加鎖並設有水位監測設備，如有異常，警示訊號連結監視主機。
	2. 各公共設備（如蓄水池、消防水池、各類泵浦及消防保全、停車場排風系統）納入電腦監視，警示訊號連接監控主機。
	3. 全棟公共空間監視硬體設備與雲端軟體系統。
智能雲端系統與設備	1. 社區雲端服務與資訊整合系統。
	2. 社區雲端門禁管制系統。
	3. 物聯網雲端對講機系統。
	4. 居家管理雲端控制系統。
垃圾處理設備	設置回收與垃圾冷藏冷凍集中區。
信箱包裹設備	各戶個別配置之信件投遞箱。
	公共使用之常溫/冷藏包裹箱與掛號信件箱。

特約事項

- 一、賣方為維護建築物整體設計精緻格調，對於社區公共設施、外牆、屋頂、一樓門廳、庭園、各層電樓梯間等之地面、各向立面材質、顏色及型式保有修改之自主權利，不再另行知會買方。
- 二、大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異。上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 三、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。
- 四、排水通氣正負壓系統之正壓調節器安裝於各戶專有部分，因維護、修繕必須進入時，不得拒絕。

附件六、分管同意書

立書人 _____ 茲就本社區約定專用分管事項已充份明瞭並同意遵守

下列約定專用分管約定：

一、本大樓共用部分分管約定方式

- (一) 本大樓四周範圍之退縮無遮掩人行步道、騎樓、法定空地(一樓A戶緊鄰之花園約定專用空間除外)、後院，於本案建築線內之範圍日後由管理委員會負責管理維護，並依現行法令應無條件開放予本大樓區分所有權人及公眾通行或休憩使用，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。
- (二) 本大樓屋頂平台、管委會使用空間、公共門廳，買方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- (三) 本大樓機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用，機車停車位使用者應遵守本大樓管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用；另地下一層所屬之防空避難室，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- (四) 為提昇本大樓居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，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，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更空調室外機放置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。
- (五) 本大樓之外觀立面及公共設施等，除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

二、本大樓專有部分分管約定方式

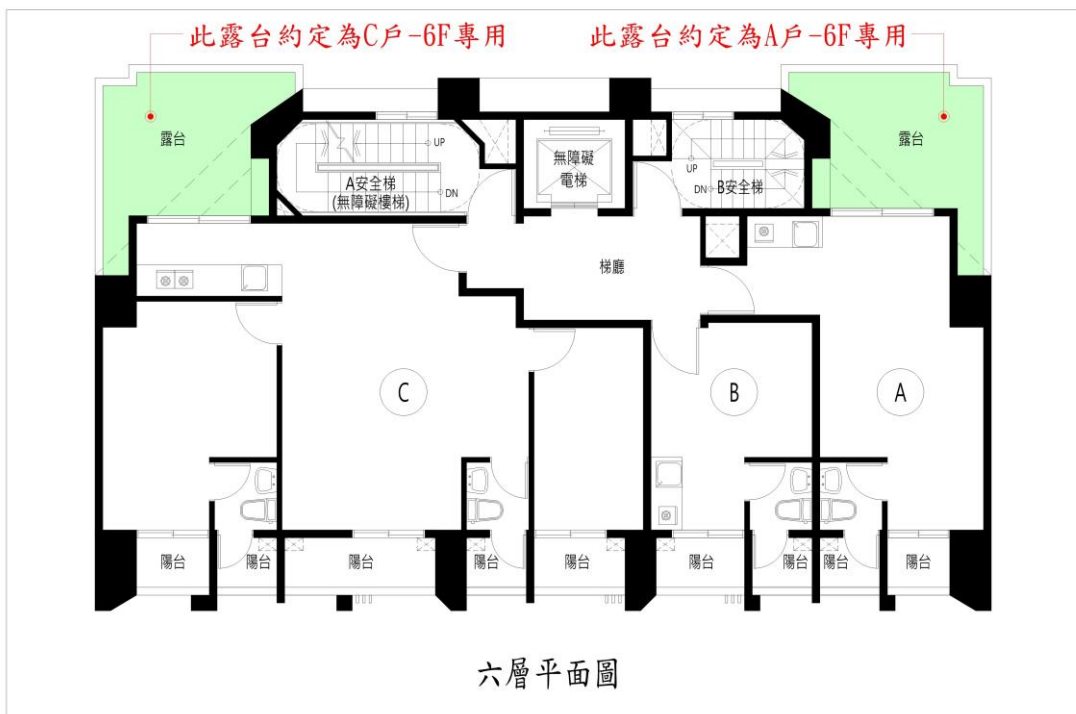
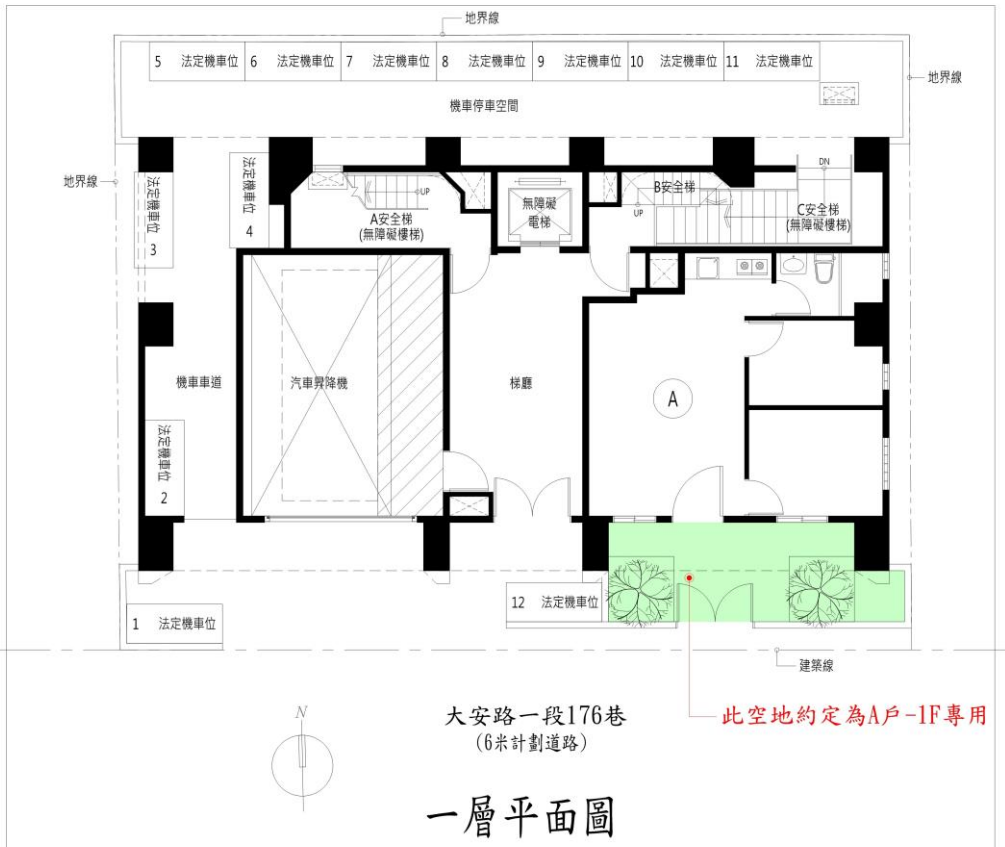
- (一) 為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意絕不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方、其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。
- (二) 買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴投辯權。
- (三) 買方同意住戶共同管理使用之專用區域，不得違反建築相關法令使用。且倘有涉及公共設施之修繕(如更換燈具、清洗、維修等)，應配合開啟門戶，買方絕不提出任何異議或主張，且倘若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除之情事，則由買方及管委會負責處理，概與賣方無涉。
- (四) 本大樓之汽車停車空間區為法定汽車停車空間，依相關法令劃定分設於本大樓地下一層至地下二層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。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，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會，主張本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。

- 三、本大樓一樓 A 戶緊鄰之花園空間及六樓 A 戶與 C 戶緊鄰之露臺空間依現行法規不得辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分由一樓 A 戶緊鄰之花園空間及六樓 A 戶與 C 戶緊鄰之露臺空間之區分所有權人約定專用使用權如附件七所示，除了依相關法規或建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途且不得任意將其設施移除、變更項目等。惟遇緊急避難事件時，該區分所有權人應無條件開放供公眾使用。
- 四、本章各條項分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及「附中仁大樓公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

立書人(買方)：_____ (簽章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件七、一樓A戶約定專用及六樓A戶與C戶約定專用示意圖





不動產信託證明書

本行受託辦理茂勝建設有限公司台北市大安區復興段三小段 235、238 地號等 2 筆土地（案名：附中仁），信託財產詳如下表所示：

一、信託專戶：

戶名	解款行	帳號
板信商業銀行 受託信託財產專戶	板信商銀八德分行	0419-500-0089389

註：1. 資金來源：承購戶於所有權登記前所繳納之預售屋價金，包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。
2. 資金用途：專款專用於完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所必需之一切支出。

二、不動產：

土地地段號	權利範圍
台北市大安區復興段三小段 235、238 地號等 2 筆土地	全部

聲明事項：

1. 「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。
2. 信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。
3. 續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。
4. 「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所必需之一切支出而逐漸減少。
5. 買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託機構，並非存在於受託機構與承購戶，承購戶所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為

[www.bop.com.tw]，查詢途徑為 [<http://www.bop.com.tw>/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

6. 有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
7. 賣方無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
 - (1) 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
 - (2) 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項（如受益權人會議準則），其效力及於買方。

受託機構：板信商業銀行股份有限公司



中 華 民 國 1 1 1 年 2 月 1 1 日

附件九、履約擔保機制重要事項說明

壹、本建案信託機構及受託內容：

一、受託機構（一）：板信商業銀行股份有限公司

1.聯絡方式：新北市板橋區縣民大道二段 68 號

2.電話：(02)2962-9170

3.受託內容：

(1) 台北市大安區復興段三小段 235、238 地號

(2) 興建資金

二、受託機構（二）：中國建築經理股份有限公司

1.聯絡方式：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1

2.電話：(02)2742-5777

3.受託內容：受託內容：110 建字第 0346 號

貳、信託專戶帳號：

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

解款行：板信商業銀行八德分行

帳 號：0419-500-0089389

戶 名：板信商業銀行受託信託財產專戶

參、承購戶資料之提供

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

肆、不動產信託契約重要內容說明

（一）「不動產開發信託」係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構（一）執行履約管理，興建資金依工程進度專款專用。

（二）信託存續期間：自賣方與受託機構簽訂信託契約時起生效，至本專案建物完成第一次所有權登記或賣方無法依約定完工(或交屋)時止。

（三）受託機構倘因信託關係擔任起造人名義，其起造人於法律上責任，除可歸責於受託機構之事由外，應由變更前之起造人負責。

（四）續建協助：如本專案工程無故連續停止興建達三個月或累積停工達三個月以上，賣方無法繼續興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證，相關之續建內容詳如信託契約書。

（五）「不動產開發信託」之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」

及「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。且買方交付信託之價金金額會隨支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出而逐漸減少。

- (六) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與受託機構(一)，並非存在於受託機構(一)與承購戶，承購戶所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。承購戶應於每次繳款後自行至受託機構(一)之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為[www.bop.com.tw]，查詢途徑為[<http://www.bop.com.tw/信託/信託專戶查詢/預售屋不動產開發信託價金交付信託查詢>]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構(一)處理。
- (七) 有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由賣方(即建方或合建雙方)負最終履約責任，非由受託機構代為履行。受託機構除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- (八) 賣方(即建方或合建雙方)無法依約定完工或交屋且本專案確定無法執行續建時：
1. 買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
 2. 如需召開受益人會議，其受益人會議之召集事由、召集程序、決議方式、表決之計算及其他應遵循事項(如受益權人會議準則)，其效力及於買方。

伍、有關不動產開發信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

立確認書人

買方：

<簽名及蓋章>

身份證統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十、個人資料保護法告知同意書

茂勝建設有限公司(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、身份證字號/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：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，台端就本公司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，本公司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

附件十一、委託代刻印章使用同意書

立同意書人暨委託人 _____ (以下簡稱買方)茲因訂購【附中仁】(如預售屋買賣契約書所示)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予買方及買方貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二) 稅捐申報。
 - (三) 水、電、電信、瓦斯之申請及變更。
- 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，否則願自負違約之責。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三款各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立。
- 六、買方係於簽訂[預售屋買賣契約書]同時，本於自由意識充分了解後，立本同意書存查。

此 致

茂勝建設有限公司

立書人(買方)： _____ (簽章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十二、委辦貸款委託書

立委託書人 _____ (以下簡稱買方)茲因訂購【附中仁】

(如預售屋買賣契約書所示)，今委託賣方將上項房屋、土地及停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款，作為買方繳付所購房地之部分價款。

一、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(及賣方指定之代書)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。

二、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方或賣方指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥[撥款委託書](由貸款之金融機構或賣方提供)或交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方；買方應同時簽立金額為尚未付清價款金額(含金融貸款額)禁止背書轉讓之本票予賣方，並茲授權賣方填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，待賣方取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)等文件及身分證正本交付賣方代領，或須買方親自會同辦理時，應自賣方之通知期限內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，否則賣方得逕行填寫該本票到期日及應記載事項後並向買方提示該本票請求房地價款，買方應於接獲賣方通知之日起三十天(不得少於三十天)內一次給付其差額或全額，否則視為買方違約，賣方得逕依本契約第二十五條違約約定處理。

三、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

(一) 申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保

險費、代書代辦費及各項雜費等(此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補)。

(二) 本約房地價款如向信託公司、合作金庫或信用合作社等金融機構洽貸，買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社及帳務管理等費用。

四、買方未經賣方同意，不得以任何理由向申請貸款之金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為，否則視為違約。惟買方如經賣方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項應按本約有關約定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳。

五、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時須經賣方書面同意為之，並另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。

六、金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知書所載交屋日前之利息應由賣方返還買方。

此 致

茂勝建設有限公司

立書人(買方)：_____ (簽章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十三、自洽貸款協議書

立委託書人 _____ (以下簡稱買方)茲因訂購【附中仁】(如預售屋買賣契約書所示)請求委託賣方辦理貸款手續，特立本承諾書以資遵守：

- 一、買方預定自洽貸款之金額如本契約書第十八條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
 - (一) 買方應於建物使用執照核發之日起二十日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票予賣方，其支票發票日或本票到期日授權賣方填載，以為給付房地價款之擔保。
 - (二) 買方應於建物所有權第一次登記完成經賣方通知買方後一個月內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢明(包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。
 - (三) 買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。
 - (四) 買方自洽貸款少於付款明細表(附件五)上之銀行貸款或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內將差額以現金一次給付賣方。
 - (五) 買方未依第(一)、(二)、(三)、(四)項約定之期限內履行各該項義務者，視為買方放棄自洽貸款，絕無異議。
 - (六) 除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房地所有權移轉登記予買方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
 - (七) 於承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法

領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用，買方絕無異議。

(八) 買方履行本承諾書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，預付之利息則連同[預售屋買賣契約書]第二十二條之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付利息之日期為賣方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至買方自洽之貸款實際給付賣方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算)。

(九) 買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依[預售屋買賣契約書]第十八條之約定辦理，否則賣方除得依買賣契約第二十五條之約定處理外，並得逕將本條第一項之票據填載日期予以提示兌領，買方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

五、本協議書未約定事項，適用[預售屋買賣契約書]之約定。

此 致

茂勝建設有限公司

立書人(買方)：_____ (簽章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十四、裝潢施工管理辦法

- 一、為維護大樓建物內外觀、公共設備、結構安全之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本大樓裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管理委員會(代管期間為管理負責人)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶應向管理委員會(代管期間為管理負責人)押繳施工保證金及裝修清潔費，於裝修完成時，確認未損害公共設施或其他住戶之建物，並將廢棄物清理無誤後，管理委員會(代管期間為管理負責人)即返還上述保證金。裝潢(修)戶裝潢施工造成損害而未修復或賠償，或未清理廢棄物時，管理委員會(代管期間為管理負責人)得優先自保證金抵償，如有不足者，得再向裝潢(修)戶求償。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥押款：
 1. 施工保證金每戶新台幣參萬元整。
 2. 裝修清潔費新台幣陸仟元整。(每日以壹佰元計算，預繳二個月做為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用)。依實際施工日曆天計算清潔費。
 3. 簽具切結書，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員(或管理委員會)辦理進場施工登記。
 - (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，應先予以必要之防擦撞保護措施，以維護電梯及門廳設備。
 - (四) 材料工具進出本大樓，須經大樓管理員之查驗後放行。
 - (五) 每日施工時間上午八時至十二時，下午一時至五時，如需加班施工，請事先報備，星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程，以維護大樓安寧。
 - (六) 建材及砂石不得堆積公共使用空間(砂石應裝袋)。
 - (七) 為保障本大樓建物主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償法律責任。
 - (八) 施工廢棄物及垃圾由施工廠商自行清除運棄，並以布袋裝妥後每日載

除，不得在公共場所堆置，違反者一天罰款新臺幣貳仟元整，從保證金中扣除。

- (九) 為維護本大樓之安寧，敲除牆壁、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護層，以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- (十) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施(備)，應即時聯絡大樓管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一) 裝潢(修)戶進行施工前，需妥善保護固定設備，於施工期間如有損壞、污染公共設施(備)，經通知而未前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十二) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十三) 承包商及其他施工人員，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。
- (十四) 承包商不得在本大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲菸蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者罰款新臺幣貳仟元整，並自行清除且書立切結書。施工員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- (十五) 承包商不可將洗桶之漆土或水泥漿倒入馬桶沖洗或地板排水落水管內，造成管線淤塞，須由買方負責清理賠償費用。

六、施工安全：承包商對其所有工作人員安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經管理委員會(代管期間為管理負責人)認可者，得無息領回保證金。

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之情形。
- (四) 無變更外觀、裝設鐵(鋁)窗或其他違反建築法規之工程。

九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會(代管期間為管理負責人)隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

買方同意：_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件十五、住戶管理規約(草約)

【附中仁】大樓(以下簡稱本大樓)住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本大樓全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本大樓之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務，茲分載如下：

第一條 規約之效力及範圍

- 一、本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。
- 二、本大樓之範圍如台北市政府於中華民國 110 年 12 月 16 日核准之建造執照號碼：110 建字第 0346 號(依最終核准之內容為準)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：
 - (一) 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。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (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：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。
 - (四) 約定共用部分：本大樓專有部分經約定供共同使用者。
 - (五) 本大樓之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依與起造人或建築業簽立之「預售屋買賣契約書」約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

- 二、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。
- 三、本大樓法定空地、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) 停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
 - (二) 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，授權管理委員會訂定。
- 五、本大樓外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理、修繕、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、本大樓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)。防墜設施設置須符合大樓規定，如不符大樓規定者，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，授權管理委員會統一訂定。
- 八、住戶不得於陽台、上下樓板間、挑空(夾層)、挑高及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

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。本大樓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之使用管理及維護事項，本規約未規定者得授權管理委員會訂定使用管理辦法及規範。
- 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、本大樓於各主要出入口及車道出入口裝設監視錄影系統。
- 四、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，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、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。

第五條 本大樓共用及專有部分分管約定方式

一、本大樓共用部分分管約定方式

- (一) 本大樓四周範圍之退縮無遮掩人行步道、騎樓、法定空地(一樓A戶緊鄰之花園約定專用空間除外)、後院，於本案建築線內之範圍日後由管理委員會負責管理維護，並依現行法令應無條件開放予本大樓區分所有權人及公眾通行或休憩使用，並不得任意變更使用用途及加裝其它設備。
- (二) 本大樓屋頂平台、管委會使用空間、公共門廳，買方同意由全體區分所有權人依合意之使用方式共同管理使用。
- (三) 本大樓機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用，機車停車位使用者應遵守本大樓管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用；另地下一層所屬之防空避難室，如遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。
- (四) 為提昇本大樓居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，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，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更空調室外機放置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。
- (五) 本大樓之外觀立面及公共設施等，除本契約另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其它類似之行為。

二、本大樓專有部分分管約定方式

- (一) 為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意絕不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方、其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。
 - (二) 買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴投辯權。
 - (三) 買方同意住戶共同管理使用之專用區域，不得違反建築相關法令使用。且倘有涉及公共設施之修繕(如更換燈具、清洗、維修等)，應配合開啟門戶，買方絕不提出任何異議或主張，且倘若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除之情事，則由買方及管委會負責處理，概與賣方無涉。
 - (四) 本大樓之汽車停車空間區為法定汽車停車空間，依相關法令劃定分設於本大樓地下一層至地下二層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。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，故對本大樓之汽車停車空間並無使用權利，除防空避難使用外，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會，主張本大樓之汽車停車空間之任何權利或利益，包括持分所有權及管理使用權。
- 三、本大樓一樓 A 戶緊鄰之花園空間及六樓 A 戶與 C 戶緊鄰之露臺空間依現行法規不得辦理產權登記，基於私密性之尊重及安全考量，買方同意該部分由一樓 A 戶緊鄰之花園空間及六樓 A 戶與 C 戶緊鄰之露臺空間之區分所有權人約定專用使用權如附件七所示，除了依相關法規或

建築規劃設計加裝必要設施外，並不得加蓋違建或任意變更使用用途且不得任意將其設施移除、變更項目等。惟遇緊急避難事件時，該區分所有權人應無條件開放供公眾使用。

四、本章各條項分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式，且日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及「附中仁大樓公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第六條 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。

第七條 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(至少一次)。

(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) 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

- (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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系親屬、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。
- (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。
- (四) 自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任或指定專人為本大樓之管理負責人，於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第八條 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：除第二項第一款至第四款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，以出席人數過半數之同意行之。

第九條 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三項定額者，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。
- 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。

第十條 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、本大樓外牆面、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。

第十一條 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。

第十二條 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，管理委員會對外代表本大樓處理一切有關本大樓整體事件。

管理委員會之服務範圍如下：

- (一) 共用部分(包括屋頂突出物、公共空間等)之管理維護事項。
- (二) 公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線、停車等設備)之管理維護事項。
- (三) 公共環境衛生(包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理室等)之清潔事項。
- (四) 公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本大樓相關機關聯絡事項。
- (五) 公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- (六) 管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- (七) 其他有關本大樓住戶遵守事項之管理及服務事項。

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 1 名。
- (二) 副主任委員 1 名。
- (三) 財務委員(負責財務業務之委員) 1 名。
- (四) 監察委員(負責監察業務之委員) 1 名。
- (五) 委員 1 名。

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：委員名額按分區分配名額，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，由管理委員互推之。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，辦理公告登記參選，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年元月一日起至十二月三十一日止，為期一年連選得連任一次，當年十二月二十日前召開下屆區分所有權人會議。

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。

第十四條 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。

第十五條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，應每一個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。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。

第十六條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收

支、保管及運用情形之定期公告。

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任：公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十七條 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。

第十八條 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房屋建物登記總坪數計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，房屋及車位收費標準如下：
 - 1. 住宅房屋：各戶依總坪數計算每月每坪新台幣 150 元。
 - 2. 機械式汽車停車位：依每月每位計算新台幣 1500 元。
- (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三) 管理費以足敷第十九條第二款開支為原則。
- (四) 各項管理費用應於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

三、公共基金之收繳

- (一) 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。
- (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(含)以上，經 30 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 5% 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。

第十九條 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) 公共區域之水費。
- (八) 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。

四、共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。

(公共基金不敷使用，則由區分所有權人按其區分所有權比例分攤)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。

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

第二十條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

第廿一條 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，得不適用第十條第二款提案之限制。

第廿二條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年元月一日起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、監察委員、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。

第廿三條 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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，於公共場所應由專人牽引，不得放任寵物在公共區域內自行遊走，如於公共場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。並授權管理委員會訂定飼養動

物管理辦法。

- 十、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者應負責賠償之。
- 十一、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳交者名單並依法追訴。
- 十二、禁止於室外堆積易燃爆炸、其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。
- 十三、禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 十四、禁止於樓電梯間、地下室停車場、人行道上或其它公共空間，圍圍佔用裝設鐵門或堆置私物、鞋櫃、自行車或其他雜物等。
- 十五、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十六、本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十七、本大樓停車空間應遵守下列事項：
 - (一) 本大樓停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
 - (二) 地下停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
 - (三) 一車位限停一輛汽車或一輛重型機車(紅牌及黃牌)，如車主有兩輛車以上，應向本會登記，並於車位上方所掛之車牌上載明車號，始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。
 - (四) 停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。

- (五) 本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理，不得異議。

前條第二項至第四項之進入或使用，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。

第廿四條 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二) 內部牆面裝修。
 - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
- 四、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)後始准施工。
- 五、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定：
 - (一) 施工保證金每戶新台幣參萬元整。
 - (二) 裝修清潔費新台幣陸仟元整。(每日以壹佰元計算，預繳二個月做為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用)。依實際施

工日曆天計算清潔費。

- (三) 簽具切結書，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員(或管理委員會)辦理進場施工登記。

未繳交施工保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

六、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- (一) 裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
- (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- (三) 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
- (四) 材料工具進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
- (五) 建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
- (六) 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰款新台幣貳仟元正，從保證金扣除。
- (七) 施工時如因不慎損及供排水管線，或電力設備以及其它公共設施(備)，裝修戶及施工承包商應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (八) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經管理員通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (九) 施工人員在本大樓施工現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十) 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，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

- (十一) 每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (十二) 施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
 - (十三) 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
 - (十四) 施工期間因施工需要，需經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。
- 七、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回施工保證金：
- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線及消防系統等。
 - (二) 雖有前一款之損壞情事，但確已修復並經管理委員會或管理負責人驗收合格者。
 - (三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

第廿五條 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、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。

第廿六條 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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本大樓公共電費分攤各戶繳交，區分所有權人或住戶不得刻意斷電，避開繳交公共電費之義務，如有此情形發生；管理委員會有權依照公共電費總金額戶數比例計算，追討區分所有權人或住戶繳交之(若拒絕繳交，管理委員會得以本規約第十八條第四款規定，訴請法院命令其給付)。

第廿七條 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，應以管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第廿八條 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、住戶有下列各款之情事，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。

第廿九條 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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

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。

第三十條 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。

第卅一條 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。

第卅二條 管理負責人準用規定之事項

本大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

立約人(買方)：_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日