

日期：民國 年 月 日

## 房地買賣預定單

編號：120001

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。	<input type="checkbox"/> 現金	<input type="checkbox"/> 支票	<input type="checkbox"/> 刷卡	收款人：
							民國	年	月	日	前應補足定金	仟	佰	拾	萬	仟元整。

## 訂購內容及說明：

戶別	棟		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	<input type="checkbox"/> 平面	樓層第	層，	編號第	號，	共計	車位售價	新台幣					仟	佰	拾	萬	仟元整								
	<input type="checkbox"/> 機械	樓層第	層，	編號第	號，	共計		坪																	
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	
<p>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，其原繳付定金之處理如下：  (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(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(二)辦理)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>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：_____</p>																									
備註																									
買受人簽章		銷售人員簽章				<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章				<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章				<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章				<input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章							

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

# 房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：大隱開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【青后】(以下簡稱本社區) 土地、房屋、汽車停車位預定買賣事宜，經雙方合意訂立本買賣契約(下稱本契約)。

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)。

買方簽章：\_\_\_\_\_ 賣方簽章：大隱開發建設股份有限公司

## 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，為本契約之一部分。另接待中心樣品屋內之裝修設計與傢俱擺飾，僅供買方作為自行裝潢設計之參考，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利。

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落

台北市信義區雅祥段四小段 278-2、291-2、291-4、292 地號等四筆土地(下稱本基地)，面積共計 744.0 平方公尺(約 225.06 坪)，使用分區為都市計畫內第二種商業區。

### 二、房屋坐落

同前述基地內【青后】編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計\_\_\_\_\_戶，以下簡稱本約房屋)；為主管建築機關核准 112 年 10 月 2 日 112 建字第 0229 號建造執照 (建造執照暨核准之該戶

房屋平面圖影本如附圖一、二)。同前開土地內興建地下四層、地上廿三層，共計 134 戶。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

#### (一)停車位規格(機械式)

買方購買之停車位屬無獨立權狀，地下第\_\_\_\_\_層  
機械式法定停車位自行增設停車空間，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間共計\_\_\_\_\_位，其車位容車尺寸為長 5.0 公尺，寬 1.9 公尺，高 1.8 公尺，限重 2200 公斤以內。另含車道及其他必要空間，面積共計 16.07 平方公尺（4.86 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圖三。）

(二)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。依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算說明詳如附件一，其面積及所有權登記方式以地政機關登記為準。停車位不持分土地面積。

(三)買方充分認知，建造執照圖上之車位編號僅供建築設計識別數量及買賣登記識別共有部分持分之使用，所購之車位實際停放車輛時，為移動式停車平台、隨機停放，即無固定停放位置。

(四)買方所購買之汽車停車位如有維修孔、機房、消防泵浦室出入口、進排風口及車輛進出動線困難之情形（如位置鄰近牆壁或樓層角落，開啟車門較不易等），賣方於簽立本約時均已明確告知買方，且買方已充分了解。

(五)買方充分認知並同意本社區汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本社區規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定。

(六)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約者，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

買方購買本約房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為十萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以各戶專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積計 6492.66 平方公尺(約 1964.03 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。

#### 二、房屋面積

本約房屋面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，其中包含面積如下：

(一)專有部分面積合計\_\_\_\_\_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(陽臺)計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本約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、本房屋共有部分係指不具獨立權狀之停車空間、蓄水池、雨水機房、消防設備室、安全梯、機械停車設備區、中繼消防

機房、消防水箱、電信室、發電機室、樓梯間、機坑、防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電所、電表室、梯廳、無障礙樓梯、客貨升降機、15人份升降機、17人份升降機、排煙室、管委會使用空間、垃圾儲藏室、行動不便汽車位、車道、客貨用車道空間、宅配室警衛區、騎樓、消防機房、電梯機房、連結泵浦、屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目，面積說明詳(附件一)。

二、本案共有部分總面積 4964.78 平方公尺 (約 1501.85 坪)；專有部分總面積 6492.66 平方公尺 (約 1964.03 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受該戶專有部分面積與本社區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案共有部分總面積(4964.78 平方公尺)乘以該權利範圍而為計算，面積說明詳附件一。

## **第五條 房屋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、主建物或本約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、主建物或本約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。因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還買方。

四、本大樓地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，其汽車停車位應分攤之共有面積以地政機關登記為準。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

1. 主建物部分：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目無計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

四、前款房屋、汽車車位之建物價款內含營業稅，買方應依前款所載之總金額繳付。

五、本約買賣不論物價漲落、房地市場行情變動，雙方均不得要求增減價款。

## 第七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

本預售屋所辦理之履約保證方式為依內政部同意之履約保證方式之『不動產開發信託』，其內容係指由本公司將本案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行股份有限公司及台新建築經理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。「不動產開發信託證明書」詳(附件二)。

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。

## 第八條 付款條件

一、買方付款，除訂金、簽約款及開工款外，其他工程期款應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件三)之規定於工程完工後接獲賣方書面繳款通知 7 日內自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上，惟因買方延誤任一期之應付款致與下一期應付款之間隔日不足二十日者不在此限。簽訂本契約時，如各該期款已屆期，買方應於簽約時一併給付。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、付款方式

(一)以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶-青后

銀行：台新國際商業銀行 建北分行

帳號：20680100289766

(二)以支票付款，請開立禁止背書轉讓並指名憑票支付：

『台新國際商業銀行受託信託財產專戶-青后』

並郵寄至繳付地址：

新北市淡水區中正東路二段 115 號 1 樓

收件人：大隱開發建設股份有限公司。

三、受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

(一)信託專戶查詢之網頁網址：

[https://gb2b.taishin.com/B2B/#/cow/ctwowhous/ctwo  
whoushome](https://gb2b.taishin.com/B2B/#/cow/ctwowhous/ctwo<br/>whoushome)



(二)信託專戶查詢-網頁登入資料：

1. 建商名稱:大隱開發建設股份有限公司
2. 建案名稱:青后
3. 買賣契約書編號:
4. 身分證字號:
5. 輸入驗證碼:如頁面顯示之隨機碼

(三)以上信託專戶提供之查詢資料，為每月十五日前更新載至前一個月底，賣方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如買方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽賣方查詢。

四、本案受託信託財產專戶為賣方依買賣契約向買方所收取，於所有權登記前之買賣價金，包含訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款(銀行貸款)及交屋款。

五、簽約款於簽定本買賣契約書之同時，由買方以現金或即期支票支付賣方。另附件三「房地及汽車車位付款明細表」之銀行貸款付款方式，依第廿條貸款約定辦理。

#### **第九條 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。

#### **第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬以及約定專用部份**

一、地下層停車位

- (一)本契約地下層共四層，總面積 2159.57 平方公尺（約 653.27 坪），扣除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外，其餘面積 1060.64 平方公尺（約 320.84 坪），（該面積以地政機關登記完竣之面積為準），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者。地下層共有部分面積及停車空間面積詳附件一。
- (二)地下層汽車停車空間部分，由購買停車位者依法管理使用，未購買停車位者已確認其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用。

買方確認簽章：



- (三)地下一層防空避難室兼停車空間，若遇空襲或其他緊急危難發生之際，應開放作公共避難場所。

## 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，其使用與管理方式由管理委員會訂定之。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

## 三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。其使用方式依規約、區分所有權人會議或管理委員會之決議辦理。（附圖七）

## 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，屬約定專用部分詳

附件八(住戶管理規約草約)及附件十(約定專用同意書)。

#### 五、約定專用之規定

- (一)買方於承購本契約買賣標的物時，即已充分瞭解並同意本建物之露臺部分(如附圖六標示部分)由連接該露臺之區分所有權人專用。並以本約簽訂之約定專用同意書(附件十)視為對分管與專用之書面同意。嗣後於本社區召開區分所有權人會議時，買方應以本條約定內容作為對分管與約定專用方式之意見表決。
- (二)本建物十四層編號A、B、C、D戶緊鄰之露臺，雖未能辦理所有權登記，但約定為緊鄰之戶別管理使用，交屋後由該約定專用住戶依建造執照核准之設計規範自行管理維護，不得任意變更。若買方所承購之標的係連接露臺時，買方已充分認知賣方已依前項約定對露臺善盡規劃之能力，並已充分告知各承購人及促請各承購人同意露臺由買方分管及約定專用。
- (三)非屬共同使用之露臺之使用人不得違反買賣契約、住戶規約及法令之規定使用該區域。
- (四)本款約定之專用範圍不妨礙全體住戶避難逃生。

#### 第十一條 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附件四之「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或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用含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)及未經處

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，依合約第廿六條違約之處罰規定處理。
- 五、因設計規劃及建材設備無需使用天然瓦斯，故約定本大樓全棟建築物不予配設天然瓦斯管線及相關設備。

買方確認簽章：

## 第十二條 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 113 年 12 月 2 日之前開工，民國 121 年 1 月 2 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，不受違約之限制：
  - (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，每逾一日應按已兌現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、如賣方提前於第一款約定之日期取得使用執照，買方應配合本約第八條、第十六條等相關約定辦理，不得藉此拒絕配合辦理。

### **第十三條 建築設計變更之處理**

- 一、賣方保有本建築物外觀設計、建材及各公共設施變更之權利，且無損買方權益。
- 二、本建築工地若因法律變更或受法令規定限建或需辦理報備、變更設計，致無法按原申請建築圖說施工，或有為維護工程安全、大樓外觀及整體美觀等必要時，雙方同意賣方於無損買方權益之情形下，得不經買方同意於主管機關核准後為工程變更。

### **第十四條 室內設計變更之處理**

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀含景觀陽臺及工作陽臺、管道間、消防設施及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，由賣方提出追加減帳；工程變更之追加項目需另加收百分之十工程變更管理費後與追減項目互相抵銷，並就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，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、變更設計注意事項

### (一)不得變更項目

1. 外牆之窗戶、壁材、燈飾、格柵、欄杆及各戶大門入口；係因影響整體造型。
2. 陽臺加窗、擴建；係因未依請照圖施工導致影響使用執照取得。
3. 陽臺地坪鋪面及平頂天花；係因影響外飾。
4. 主結構不得開孔、穿樑及拆除；係因影響整體結構安全。
5. 管道間位置不得加設或變更。
6. 廚房、衛浴空間之隔牆、樓板或設備器具變動後，管線足以影響其他樓層者不可變更。

### (二)變更注意項目

1. 退浴廁地坪、牆面貼飾，需加作牆面打底，衛浴設備一併辦退(門扇、門框不退)。
2. 退廚房地坪、牆面貼飾，需加作牆面打底，廚具設備一併辦退(門扇、門框不退)。
3. 退浴室天花板，暖風機、燈具等設備需一併辦退。
4. 退廚房隔間牆，門扇、門框需一併辦退。
5. 退隔間牆，連同油漆、門扇、門框需一併辦退。

### (三)變更設計加減帳計算原則

1. 泥作、裝修、門窗及機電管線等工程費用連工帶料計算，廚具、馬桶、面盆以設備費用計算退費。
2. 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及數量計算。
3. 單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價計算。
4. 管理費、稅金：追帳金額計算 10%之管理費，追加減帳及管理費均外加營業稅。

五、原規劃設計之各戶大門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤、

消防管路等設備及隔戶牆，不得取消或變更。

六、各戶空調室外機依賣方規劃之位置進行安裝。

## 第十五條 驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行交屋驗收手續。

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。

本款接通自來水、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。另本案無設置天然瓦斯管線與相關設備。

二、買方同意共用部份之移交依第十八條規定辦理，不在本約房屋專有部分之驗收及交屋範圍內。共用部份俟住戶成立管理委員會後再行點交予管委會，買方不得以公共設施未全部完成為由拒絕驗收及交屋。本大樓共用部分，如大廈綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化，賣方應於完工後移交本大樓管理委員會，供全體住戶使用。

## 第十六條 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，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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、代辦費，預立各項取款或委託撥付文件，以及自洽貸款約定書(附件五)、代辦抵押貸款委託書(附件六)、代刻印章委託書(附件七)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。

#### **第十七條 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，應於交屋前修

繕完成。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含應繳付之稅捐、各項費用及交屋保留款)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、房屋保固卡、使用維護手冊、規約草約、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，並不得藉故拒絕或遲延辦理交屋，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費。

五、本社區公共之水電、清潔、管理、維護等一切共有部分管理費，於管理委員會成立前暫依下列方式計算：

(一)各戶依房屋權狀坪數(不含停車位之持分面積)計算，每坪每月暫收新臺幣 180 元。

(二)機械式汽車停車位每位每月暫收新臺幣 1500 元。

六、管理委員會成立後之管理費分擔基準及繳付方式，買方同意授權管理委員會決議。

七、買方於完成交屋後，有裝修房屋之必要時，應依(附件九)「裝潢(修)施工管理辦法」之規定繳納保證金並切結保證不損及他人財產或公共設施及無危害公共安全及違章等違反住戶規約及相關法令情事。

八、交屋前除賣方通知買方會同驗屋外，基於現場工程安全之考

量及本戶所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方基於前述原因得拒絕買方參觀，非經賣方同意進入本大樓時，賣方得拒絕並排除其參觀，買方或其受託人、仲介均應遵守之。

九、買方同意於賣方擔任本社區共有部分管理人期間，全權委由賣方以本社區管理人名義委託公寓大廈管理維護公司，負責本社區之清潔、管理、維護事務；公寓大廈管理維護公司之服務費及公共之水電、清潔、管理、維護及其它一切委外執行或經常性支出等費用，均自交屋日起由買方按月繳付共有部分之管理費。

#### **第十八條 區分所有權人會議及共有部分之點交**

- 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、基於管理運作之需要，於第一次區分所有權人決議訂定住戶規約前，雙方同意以(附件八)「住戶管理規約草約」作為社區管理公約；雙方之繼受人、使用人均應受其拘束。
- 三、本社區管理委員會成立後，應至主管機關報請備查，並以管理委員會之名義於金融機構設立專戶儲存公共基金等事宜。
- 四、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是否移交。

## 第十九條 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，賣方並應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。保固期間，買方應自行負擔保養、維護費用(如消耗品等)。
- 二、本社區之公共設備(如公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)自第十八條第二款移交日起算，保固一年；保固期間，買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品等)。
- 三、前述固定建材、設備及公共設備如因天災、地變造成之毀損，賣方不負保固責任。
- 四、第一款、第二款期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第廿條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，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，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於買方時(含中央銀行規定不動產貸款最高成數之規定等，皆須由買方自行負擔其責任)，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。

四、自洽貸款：

買方若欲自洽金融機構辦理貸款，除依照(附件五)自洽貸款約定書之約定辦妥一切貸款手續外，買方應於賣方通知辦理貸款日起廿日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

五、不辦貸款：

買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理所有權移轉登記用印時，一次繳納依(附件三)付款明細表約定之銀行貸款金額，未於期限內付款者依本契約第九條處理。且繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登

記予買方。

六、辦理貸款共同約定事項：

- (一)買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應簽立(附件五)自洽貸款約定書並遵循約定書所承諾之各項約定辦理，未簽立者視為買方不辦貸款，依不辦貸款約定方式繳款。
- (二)買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
- (三)買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分(其履行時間與附件三付款明細所列順序無關)，於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或尚未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本約房屋產權設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- (四)本契約所約定買方應負擔之代辦費用及相關稅規費用等，買方應於賣方通知期限內繳納之。
- (五)買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應

依賣方通知之期限內按期繳納，買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依本約第九條處理。

## 第廿一條 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，除有違反第十一條第二款、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。

## 第廿二條 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。
- 四、本契約移轉於第三人之前，買方應將契約內容詳細告知繼受人，使繼受人知悉及遵守本契約內容，並與繼受人一同簽立賣方制定之讓渡協議書。本手續辦理僅簽認讓渡書，原合約書將不更名。
- 五、買方在轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由買方繼受人概括承受，該繼受人無請求再度變更設計之權利；工程變更若為減帳則由賣方於交屋時，與買方繼受人結清相關追減款。

- 六、本契約之買方如因而產生之贈與稅、代書代辦費等，由買方及其法定代理人自行負擔，且買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。
- 七、本契約轉讓或更換所有權登記名義人限於賣方通知辦理所有權移轉登記用印前辦理。
- 八、買方與轉讓(售)或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，賣方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛買方應負賠償責任。

### **第廿三條 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。

### **第廿四條 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，但買方未依第十六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、前項公證費用雙方協議由買方負擔。

買方確認簽章：

五、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記前，應依賣方通知之期限內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### 第廿五條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百一十三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 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。

六、依前述之約定解除契約時，若本約房屋已辦妥所有權移轉登記，買方應配合賣方之作業，於解約後七日內將房屋所有權登記予賣方或其指定人；若有延遲，應負損害賠償責任。

### **第廿七條 綠建築及智慧建築**

買方明確知悉賣方於本建案有申請綠建築、智慧建築設計。買方同意依本條及住戶規約（草約）（如附件八）等相關規定辦理，且自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

### **第廿八條 質押禁止**

買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，另買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，買方並須賠償賣方之損害。

### **第廿九條 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，除此之外，買方不得請求其他損害賠償。

### **第卅條 當事人基本資料以及個人資料使用與保護**

一、本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

(三)共同承買約定

買方有數人共同承買時，對本約之履行應負連帶責任。

買方有指定一人(姓名： )為送達代收者，賣方依本約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人為合法送達，對於買方全體均生送達效力。買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。

二、個人資料使用與保護

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。

**第卅一條 送達處所**

買、賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載之通訊地址掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即以書面通知對方，否則因拒收或無法投遞或招領逾期而致退回者，均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，雙方合意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第卅三條 契約效力及分存**

一、本契約經雙方或其代理人簽名或蓋章後生效，本契約之效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。相關附件、附圖視為契約之一部分，無加蓋騎縫章時亦不影響契約效力。

二、本契約乙式兩份，由買、賣雙方各執乙份為憑。

### **第卅四條 疑義及未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，雙方並得另訂書面補充之。

附 件：

- 一、土地、房屋及汽車停車空間面積說明
- 二、不動產開發信託證明書
- 三、房地及汽車車位付款明細表
- 四、建材設備表
- 五、自洽貸款約定書
- 六、代辦抵押貸款委託書
- 七、代刻印章委託書
- 八、住戶管理規約草約
- 九、裝潢(修)施工管理辦法
- 十、約定專用同意書

附 圖：

- 一、建築執照影本
- 二、房屋平面圖影本
- 三、停車空間平面圖影本
- 四、地下一層平面圖
- 五、一層平面圖
- 六、十四層露臺約定專用示意圖
- 七、屋頂層平面圖

立契約書人

買 方：  
身分證字號：  
通訊地址：  
戶籍地址：  
聯絡電話：  
行動電話：  
電子郵件：

賣 方：大隱開發建設股份有限公司  
負 責 人：張裕能  
統 一 編 號：12687531  
公 司 地 址：新北市淡水區中正東路二段 115 號  
聯 絡 電 話：(02)8809-2488

不動產經紀業：甲桂林廣告股份有限公司  
統 一 編 號：09401499  
負 責 人：曹瑞濱  
公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓  
公 司 電 話：(02)2517-5757

不動產經紀人：周 [REDACTED]  
證 號：(98)北市經證字第 [REDACTED] 號(換發)

客戶服務人員(簽章)：  
身分證字號：  
證 號：  
電 話：

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

## 附件一 土地、房屋及汽車停車空間面積說明

### 壹、各戶持分土地之面積：

一、本社區銷售車位數量共計 66 位，銷售車位不分配土地持分。

### 二、土地持分原則：

當戶房屋土地持分面積=依地政機關核發建物測量成果圖之房屋當戶  
(主建物+附屬建物)面積/本社區全部(主建物+附屬建物)面積計算  
持分比例。

三、上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號  
、新面積辦理所有權登記。

### 貳、房屋面積說明如下：

一、專有部分：主建物、附屬建物。

(一)主建物部分：即一般所稱室內面積。

(二)附屬建物部分：陽臺。

二、共有部分(大公)樓層及用途詳如下列：

(一)地下四層：停車空間(停車編號：1~26)、蓄水池 A、雨水機房  
、消防設備室、安全梯 B、機械停車設備通路。

(二)地下三層：停車空間(停車編號：27~54)、蓄水池 B、中繼消防  
機房、消防水箱、安全梯 B、機械停車設備區。

(三)地下二層：停車空間(停車編號：55~66)、電信室、發電機室、  
樓梯間、機坑、安全梯 B。

(四)地下一層：防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電所、  
電表室、梯廳、安全梯 B、安全梯 C 兼無障礙樓梯、安全梯 D、  
15 人份升降機、客貨升降機。

(五)一 層：梯廳、15 人份升降機、17 人份升降機、排煙室、特  
別安全梯 A、特別安全梯 B、安全梯 C 兼無障礙樓梯、安全梯 D

、管委會使用空間、垃圾儲藏室、機械停車設備空間、停車空間、行動不便汽車(編號：67、68)、車道、客貨升降機、客貨用車道空間、宅配室警衛區、騎樓。。

(六)二~廿三層：梯廳、15 人份升降機、17 人份升降機、排煙室、特別安全梯 A、特別安全梯 B。

(七)屋突一~三層：梯廳、消防機房、蓄水池 C、電梯機房、15 人份升降機、安全梯、連結泵浦、消防水箱、樓梯間。

### 三、房屋共有部分持分面積計算：

(一)本社區共有部分全部面積約 4964.78 平方公尺，包含：

1. 共有部分一面積約 3891.13 平方公尺(約 1177.07 坪)，其中：

(1)共有部分一之一(大公)面積約 2830.49 平方公尺(約 856.22 坪)。

(2)共有部分一之二(停車空間)面積 1060.64 平方公尺(約 320.84 坪)。

2. 共有部分二(住宅公)面積約 1073.65 平方公尺(約 324.78 坪)。

住宅公係 2~23 樓梯廳及排煙室面積，一般零售業不參與住宅公之持分面積計算。

(二)房屋共有部分系以買受該戶依地政機關核發建物測量成果圖之當戶專有部分面積/本社區全部專有部分面積計算持分比例。

1. 本案全部專有部分面積總計約 6492.66 平方公尺(約 1964.03 坪)。

2. 房屋共有部分持分面積計算：

(1)共有部分一之一(大公)：當戶共有部分(大公)面積=共有部分一之一(大公)面積×當戶房屋專有部分面積÷全區房屋專有部分面積總和。

(2)共有部分二(住宅公)：當戶共有部分(住宅公)面積=共有部分二(住宅公)面積×當戶房屋專有部分面積(不包含一般零

售業戶) $\div$ (全區房屋專有部分面積總和—一般零售業專有部分面積)。

(三)前述專有及共有部份權利範圍，依地政機關核發之建物測量成果圖為準。

參、汽車停車空間面積說明如下：

一、不具獨立權狀之汽車停車空間包含：

(一)地下四層編號1~26號之汽車停車位。

(二)地下三層編號27~54號之汽車停車位。

(三)地下二層編號55~66號之汽車停車位。

二、社區不具獨立權狀之汽車停車空間總面積(共有部分一之二)約為1060.64平方公尺，公設持分比例佔本社區共有部分一之持分 $27258/100000$ ，本案銷售車位數量共計66位，每銷售車位之比例持分為 $413/100000$ ，面積約為16.07平方公尺(4.86坪)並由購買該車位之住戶使用。

肆、房屋及停車空間依下列方式計算面積。

一、建築物之外牆，以牆之外緣為界。

二、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

五、除專有部分有單獨所有權狀外，共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

# 附件二 不動產開發信託證明書

## 附件六：信託說明書

緣大陸開發建設股份有限公司、聚實建設股份有限公司、統創建設開發股份有限公司、華知建設股份有限公司(賣方,即委託人)就座落於台北市信義區雅祥段四小段278-2、291-4、291-2、292地號共4筆土地所為之專案(「以下簡稱本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。賣方茲委任台新國際商業銀行股份有限公司(下稱「受托人」)辦理不動產開發信託,同時另案委任台新建築經理股份有限公司(下稱「台新建經公司」)擔任本案建設執照起造人,並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後:

壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國110年1月1日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定,同意將本專案土地所有權全部信託轉登記為受托人名下,建造執照之全部起造人名義變更為台新建經公司名下。貳、凡本案之房地銷售收入均存入受托人信託專戶,並專款專用於本專案相關支出。參、台新建經公司辦理本專案在連工程進度之查核;另提供本專案房地預售屋銷售單書面形式之查核服務。

肆、預售屋買賣定型化契約應約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關於賣方應告知買方(包括後購買買賣契約之受讓人)事項如下:

- 一、本專案起造人及受托人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載,賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並未提供未完工程繼續承諾,惟設有續建機制。
- 二、不動產開發信託之信託目的係在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。
- 三、為保障買方權益及配合委託人建置查詢網頁,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托人,並同意受托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信託契約約定應予公開或揭露者外,受托人應負保密之責任。
- 四、買方所做價金,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托人與賣方,並非存在於受托人與買方,買方所做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托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.taithink.com.tw> ,查詢途徑為:【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方或受托人處理。



- 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時(即賣方因解散、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,或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形),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。
  - 六、前項「特定事由」發生,如受托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辦事項如本說明書附件所載。
  - 七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為台新建經公司,除有可歸責於台新建經公司之事由者外,應由變更前之起造人(即賣方)負一切法律上之責任。
  - 八、本條所載約定告知事項,業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。
- 伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分,與買賣契約有相同效力。  
附件:受益人會議規則

受託人:台新國際商業銀行信託部  
負責人:總經理 尚琦瑋  
統一編號:88519539  
地址:臺北市大安區仁愛路四段18號  
電話:(02)2926-8899



中華民國 112 年 10 月 11 日

## 附件三 房地及汽車車位付款明細表

期別	付款明細	付款比例	房屋款應繳金額	土地款應繳金額	
訂	金	3%	元整	元整	
簽	約 金	7%	元整	元整	
開	工 款	5%	元整	元整	
工程期款	1	連續壁工程完成	1%	元整	元整
	2	鋼構基礎及塔吊安裝完成	1%	元整	元整
	3	1F 版 結 構 完 成	1%	元整	元整
	4	鋼 構 組 立 完 成	1%	元整	元整
	5	7F 樓 版 完 成	1%	元整	元整
	6	13F 樓 版 完 成	1%	元整	元整
	7	19F 樓 版 完 成	1%	元整	元整
	8	PRF 樓 版 完 成	1%	元整	元整
	9	電 梯 設 備 安 裝 完 成	1%	元整	元整
	10	使 用 執 照 取 得	1%	元整	元整
銀	行 貸 款	70%	元整	元整	
交	屋 款	5%	元整	元整	
總	價	100%	元整	元整	

附註：1. 買方應按付款專項內約定之付款金額付款時間繳付賣方。

2. 買方有無付款以賣方所開立之統一發票之金額為認定標準。

3. 本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符情事，概以本契約第六條所定金額為準。

## 附件四 建材設備表

### ◆ 建築結構

本社區結構經專業結構技師設計及電腦結構程式模擬計算，並經主管機關審核及結構技師簽證，整體結構採用鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造；採樓板隔音工程、深入地下承載層基樁等設計，並符合建築耐震標章，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火、樓板隔音等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則規定。

### ◆ 外觀設計

建物外觀由建築師及專業設計師精心設計採石英磚搭配金屬、格柵、玻璃、丁掛磚、天然石材等建材配合燈光照明計畫作整體造型設計。未來燈光統一由大樓管理中心控制啟閉。

### ◆ 庭園景觀

基地四周圍牆、景觀及植栽由建築師及專業設計師作整體規劃設計。

### ◆ 一樓門廳

一樓門廳委由專業室內設計師整體設計，規劃物業管理櫃台；地坪鋪設石英磚或天然石材，牆面採石英磚或天然石材搭配木作裝潢，木作天花板搭配燈光照明、空調等設備做整體造型設計。

### ◆ 各層電梯梯廳

- 一、大樓電梯採用崇友或永大或富士達或三菱等品牌15、17人份(120m/min)微電腦電梯，具備防夾、錯按取消功能、停電時自動切換至緊急電源；車廂裝設CCTV監視系統，感應讀卡樓層管制。
- 二、各層電梯廳地坪、牆面及天花板委由專業室內設計師採用石英磚搭配其他建材及木作天花板、照明系統做整體造型裝潢。

#### ◆公共樓梯間

- 一、地坪與踏步鋪設止滑石英磚，並搭配硬木或金屬扶手欄杆。
- 二、牆面及平頂面刷綠建材標章塗料。

#### ◆停車設備

- 一、停車場入口設置防水閘門。
- 二、地下一層依法規設置平面式機車停車位，並設置專用昇降設備。
- 三、汽車停車設備採自動化倉儲系統機械停車設備，容車尺寸為長5.0公尺，寬1.9公尺，高1.8公尺，限重2200公斤以內。

#### ◆屋頂平臺

- 一、屋頂防水設計採複合防水材，加鋪隔熱材與面材達到防水、隔熱效果。
- 二、屋頂平臺設置CCTV監視系統。
- 三、屋頂平臺委由建築師及專業設計師作整體規劃設計。

#### ◆門 窗

- 一、外部門窗：採用YKK或三協或TOSTEM或中華等品牌氣密鋁門窗，搭配膠合玻璃。
- 二、各戶玄關門：採鑄鋁金屬玄關門，並附Yale或Alocks或Waferlock或Philips或Dormakaba等品牌電子門鎖。
- 三、臥室、浴廁室內門：採用木質門框扇搭配水平門鎖。

#### ◆室內地坪

- 一、客廳、餐廳、臥室地坪鋪設80\*80cm石英磚。
- 二、浴廁鋪設 30\*30cm防滑磁磚。
- 三、陽臺、露臺鋪設止滑磚。

#### ◆室內牆面

- 一、客廳、餐廳、玄關、臥室等採用綠建材標章塗料。

- 二、浴廁貼30\*60cm石英磚。
- 三、廚房廚具吊櫃與檯面間牆面貼烤漆玻璃。
- 四、室內隔間採用輕質灌漿牆。

#### ◆平頂

- 一、客餐廳、臥室平頂面刷綠建材標章塗料。
- 二、浴廁天花板採矽酸鈣板面刷綠建材標章塗料。
- 三、陽臺天花板採用防颱型企口鋁板。

#### ◆陽臺設備

- 一、工作陽臺規劃洗衣機專用插座，預留洗衣機、洗槽專用水龍頭，並預留專用排水口。
- 二、附曬衣架。
- 三、預留空調室外機位置及專用電源。

#### ◆衛浴設備

- 一、面盆、給水銅器：採用HANS GROHE、GROHE、TOTO、INAX、INNOCI、CATALANO等品牌面盆、給水龍頭。
  - 二、主臥馬桶：採用TOTO、KOHLER、INAX等品牌全自動馬桶。
  - 三、次臥馬桶：採用TOTO、KOHLER、INAX等品牌單體省水馬桶。
  - 四、淋浴設備：採用HANS GROHE、GROHE、INAX等品牌定溫淋浴蓮蓬頭。
  - 五、淋浴間：採強化玻璃隔間。
  - 六、排風設備：採用PANASONIC、台達電、阿拉斯加等品牌多功能暖風機。
- ※ 上述設備依各戶型空間大小配置略有不同者，依建照圖說規劃為準。

#### ◆廚房設備

- 一、櫃體、門板：採用STOSA、BALLERINA、NOLTE、BURGER等品牌櫃體，搭配美耐板面飾門板。

二、檯面：採用人造石檯面。

三、廚房龍頭&水槽：採用不鏽鋼水槽、伸縮龍頭及淨水飲水設備。

四、家電：採用TEKA、BEST、RINNAI等品牌排油煙機、IH感應爐及烘碗機。

※ 上述設備依各戶型空間大小配置略有不同者，依建照圖說規劃為準。

#### ◆ 電氣設備

一、各戶採用單相三線式 220V/110V 電源供電，並設置智慧電錶；大樓公共區域採三相四線 380V/220V 供電。

二、地下層裝設緊急發電機組，以備停電時供應建築物必要之公共設施緊急用電；各戶室內客廳及廚房各設一處 110V 緊急電源插座，客廳照明接緊急電源。

三、各戶燈光照明開關採大型面板開關並附夜間指示。

四、各戶電氣採用南亞PVC管。電線、電纜採用太平洋、華新麗華等經認證合格廠商之產品。

五、開關箱內採用士林或東元等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

#### ◆ 給水、排水設備

一、本社區設置水質處理系統，將公營事業引入社區之用水經由設備處理後再供水至各戶。

二、水箱採子母水箱設計，水箱清洗時不影響住戶用水。

三、採間接重力供水方式，自來水經總表流入水箱，經兩組交替運轉之泵浦送到屋頂水箱後直接以重力方式供水至住戶端，各戶均設獨立開關及水表。

四、冷、熱水管均採不銹鋼披覆管。

五、污、廢、雨水管採專用CIP鑄鐵管，並採用吸氣閥搭配正壓調節器之排水透氣系統。

六、各戶設置壹台儲熱式電熱水器。

#### ◆電話、電視收訊收視設備

- 一、大樓統一設置共同天線，並預留有線電視公共垂直幹線配線空間。
- 二、客餐廳及各臥室皆設置電話、電視、網路插座。
- 三、各戶室內配置一組智能整合箱，整合屋內的弱電系統。
- 四、大樓配備 FTTH 光纖網路至各戶弱電箱，寬頻網路由各戶自行向電信業者申辦網路使用。

#### ◆消防設備

- 一、本社區依建築及消防法令設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備，所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。
- 二、管理中心設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況。
- 三、全棟設置消防灑水設備。

#### ◆居家保安系統

- 一、各戶玄關門外設有門口機以辨識訪客，室內設有液晶顯示螢幕對講機，內建緊急求救及防盜等保全功能，並與大樓管理中心連線。
- 二、各戶玄關大門設置磁簧感應，與保全主機連線，可進行防盜警報設定，確保住戶安全。

#### ◆空調設備

- 一、一樓門廳裝設空調設備系統。
- 二、各戶配置大金或日立或三菱等品牌直流變頻冷暖空調室外主機，及留設室內冷媒管穿樑路徑之套管、空調專用排水口等；室內機及其所需冷媒配管由客戶依個別需求自行設置。

#### ◆公共保全系統

- 一、大門入口門禁

(一)進入大樓一樓門廳，需經感應卡確認。

(二)大樓公共區域之門禁管制系統與住戶住家保全管制系統均相容，可一卡通行。

## 二、公共區域安全系統

(一)地下層公共設施之蓄水池水位、幫浦運轉等皆裝設偵測系統。

(二)屋頂設置公共對講機可與大樓管理中心直接連繫。

(三)水箱蓋、電梯機房、消防幫浦室及發電機室均設置磁簧感應，防止入侵，異常開啟時會以警報通知大樓管理中心。

(四)地下一層停車空間及電梯車廂設置攝影機並由管理中心機房錄影監視。

(五)一樓設置圍牆並搭配攝影機防止入侵並與大樓管理中心連線，以維大樓住戶安全。

## ◆垃圾處理

本社區於一樓垃圾儲藏室設置資源回收筒及垃圾冷藏設備。

## ◆特約事項

一、賣方為維護整體建築之精緻格調，保有庭園之修改權，但以不損及購屋者權益為原則。本社區名稱，建方之名稱、LOGO 字體、懸掛處，賣方均保有設置及修改權。

二、本社區依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。

三、本案若有展示天然石材或磁磚之樣品等，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故僅供買方參考。買方同意上述石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，賣方提供買方參考之石材色澤及紋路若與完工現狀有差距，買方亦不得有任何主張或請求。

四、賣方之廣告宣傳文案、圖片所顯示之裝潢或傢俱，如未於本設備說明中載列者，不屬於賣方應交付之標的。

## 附件五 自洽貸款約定書

立書人：

(以下簡稱買方)

大隱開發建設股份有限公司

(以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建之【青后】社區編號第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶房屋乙戶及地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號車位，買方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條 房地及汽車停車空間總價內之部分價款計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整(即本契約(附件三)付款明細表約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條 買方同意下列事項

### 一、協辦貸款

(一)買方同意於房屋結構體完成後，依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予賣方。其貸款相關手續，包括提供辦理所有權移轉登記相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

(二)買方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄申辦貸款，依不貸款處理。

- (三)辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照所洽之金融機構規定履行義務；並以本約房屋產權設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- (四)賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本並敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (五)買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內，買方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期撥款則買方應依貸款金額每逾一日加付萬分之二單利滯納金予賣方。

## 二、貸款差額

- (一)買方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項應於賣方通知辦理貸款對保手續同時以現金或即期支票繳納，如通知日起30日內買方逾期未繳清少貸金額，視為買方不辦理貸款。
- (二)如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構無法辦理貸款等係可歸責於買方事由者，其貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，買方應於接獲賣方通知日起七日內，向賣方一次補足或付清，若買方於七日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，按本契約第九條處理。
- (三)如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其差額部分，買方應於賣方通知期限內，一次給付，若七

日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，按本契約第九條處理。

第三條 買方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

- 一、買方同意本房屋所有權移轉登記及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。
- 二、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等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。
- 三、買方應於辦理金融機構貸款對保手續時，與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
- 四、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分(其履行時間與(附件三)付款明細表順序無關)，屬賣方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉登記至買方名下時，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔；但於賣方通知交屋日前之利息，應由賣方返還買方。
- 六、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表

明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，該預定貸款金額應依賣方通知之期限內按期繳納，買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依本約第九條處理。

七、買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

#### 第四條 貸款撥付

本買賣契約訂有交屋款，買方於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂、爐碴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。

#### 第五條 本約定書非經立書人雙方同意不得中止或撤銷。

立書人

委 託 人：

身分證字號：同主約

受 託 人：大隱開發建設股份有限公司

負 責 人：張裕能

統 一 編 號：12687531

公 司 地 址：新北市淡水區中正東路二段 115 號

聯 絡 電 話：(02)8809-2488

中 華 民 國                      年                      月                      日 吉 立

## 附件六 代辦抵押貸款委託書

立委託人：

(以下簡稱買方)

茲因訂購座落台北市信義區雅祥段四小段 278-2、291-2、291-4、292 地號等四筆土地(如地號合併則依合併後之新地號為準)基地上所興建之【青后】編號第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶房屋壹戶及車位及基地持分，今委託大隱開發建設股份有限公司(以下簡稱賣方)以上項房屋連同基地應持分產權為擔保物，代為向金融機構辦理抵押貸款，以繳付訂購房地之部分價款，經雙方同意議定如下，以資共同遵守：

- 一、本委託書所指貸款為買方應繳房地(含車位)價款之一部分，屬賣方及出賣人所有。
- 二、貸款總金額計：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。
- 三、買方茲託賣方就前項貸款總金額代向金融機構申請抵押貸款，並授權賣方代為領取並將貸款總金額作為繳付所訂購房地(含車位)之部分價款。
- 四、買方委託賣方全權代辦買方所有產權設定抵押貸款等一切手續，並同意按貸款金融機構規定另出據委託書或授權書給賣方，授權賣方或賣方指定人，代領上開貸款償付不足之價款。貸款手續辦理之同時，買方須將此項貸款之存摺、取款憑條及開立同上開貸款金額之禁止背書轉讓本票交予賣方，並授權賣方於貸款核撥時，直接向銀行領取；及預立貸款撥款委託書，於貸款核撥時，直接撥入賣方指定之帳戶，用為支付房地及汽車車位之部分價款。賣方取得全部貸款金額後，即應交還原買方所開立禁止背書轉讓本票予買方。
- 五、買方同意依照賣方通知之時間、指定之銀行、備齊一切因本項貸款所需之文件，如印鑑章、印鑑證明書、委託書、撥款委託書、戶籍謄本等證件及買方應負擔之規費、印花稅、代書費、代辦費及火險費等費用，並依貸款機構之規定覓妥保證人，以便辦理前條貸款之一切手續；如需買

方及保證人親自會同辦理時，買方及買方保證人絕不藉任何理由拖延拒辦，或印信證件不全而不予補正，或於委託賣方辦理貸款中途，終止或撤回金融貸款。如有上述情事視為買方放棄貸款，則依本委託第六條辦理，買方不得異議。

- 六、買方未依本委託書規定辦理，致遲延或未辦妥貸款時，買方應於接到賣方通知後三十日內，一次以現金付清貸款總金額予賣方。
- 七、買方若另指定銀行辦理貸款時，應於接獲賣方對保通知期限內完成申貸及對保手續，並比照本契約所有貸款應配合事項辦理，逾期視同不辦理貸款，依本委託書第六條辦理。
- 八、辦理抵押設定之金額及獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，買方悉願依照貸款機構之規定。
- 九、買方同意授權賣方為委任登記代理人，專為辦理抵押權設定予貸款機構之事項。
- 十、倘貸款不能核貸或核貸金額少於預定貸款時，買方應於接到賣方通知七日內依合約第廿條貸款約定辦理。

立委託書人

委 託 人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

受 託 人：大隱開發建設股份有限公司

負 責 人：張裕能

統 一 編 號：12687531

公 司 地 址：新北市淡水區中正東路二段 115 號

聯 絡 電 話：(02)8809-2488

中 華 民 國                      年                      月                      日 吉 立

## 附件七 代刻印章委託書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人

受託人：大隱開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【青后】第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶房屋及地下\_\_\_\_\_層車位第\_\_\_\_\_號、建築基地應有部分(持分)權利，雙方就代刻印章授權使用事宜切結約定如下：

- 一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於辦理交屋時交還買方。
- 二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
  - (一)本契約房屋產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更或撤銷。
  - (二)稅捐申報。
  - (三)水、電、電信之申請或變更。
  - (四)實價登錄申報書類及相關之申請、用印、切結等事項。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方承諾不得中途撤換印章，亦不得藉詞撤銷或影響本同意書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。
- 五、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

立同意書人

委託人：

身分證字號：

受託人：大隱開發建設股份有限公司

負責人：張裕能

統一編號：12687531

公司地址：新北市淡水區中正東路二段115號

聯絡電話：(02)8809-2488

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日 吉立

## 附件八 住戶管理規約草約

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

### 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。

本公寓大廈之範圍包含本基地、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後：

（一）專有部分：指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之住戶，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。

1. 共有部分樓層及用途詳如下列：

（1）地下四層：停車空間（停車編號：1~26）、蓄水池A、雨水機房、消防設備室、安全梯B、機械停車設備通路。

（2）地下三層：停車空間（停車編號：27~54）、蓄水池B、中繼消防機房、消防水箱、安全梯B、機械停車設備區。

（3）地下二層：停車空間（停車編號：55~66）、電信室、發電機室、樓梯間、機坑、安全梯B。

（4）地下一層：防空避難室兼停車空間、防災中心、台電配電所、電表室、梯廳、安全梯B、安全梯C兼

無障礙樓梯、安全梯 D、15 人份升降機、客貨升降機。

(5)一 層：梯廳、15 人份升降機、17 人份升降機、排煙室、特別安全梯 A、特別安全梯 B、安全梯 C 兼無障礙樓梯、安全梯 D、管委會使用空間、垃圾儲藏室、機械停車設備空間、停車空間、行動不便汽車(編號：67、68)、車道、客貨升降機、客貨用車道空間、宅配室警衛區、騎樓。

(6)二~廿三層：梯廳、15 人份升降機、17 人份升降機、排煙室、特別安全梯 A、特別安全梯 B。

(7)屋突一~三層：梯廳、消防機房、蓄水池 C、電梯機房、15 人份升降機、安全梯、連結泵浦、消防水箱、樓梯間。

## 2. 汽車停車空間

(1)汽車停車空間(一)：

汽車停車空間(一)為平面停車位，位於地面一層，為行動不便汽車停車位，共 2 位停車位。

(2)汽車停車空間(二)：

汽車停車空間(二)為機械式停車設備，位於地下二、三、四層，共 66 位汽車停車位。

(三)約定專用部分：

1. 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。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

2. 本大樓約定專用如後列：地面十四層編號 A、B、C、D 戶緊鄰之露臺之區分所有權人約定專用。

(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、本公寓大廈周圍上下、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

三、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間為共用部分，依其登記位置編號擁有其持分及使用、收益、處分之權利。

(二)一汽車車位最多停放一部汽車，車位及車位週邊不得堆置任何雜物或儲物櫃等，機車應按規定位置停放，不得停放於車位二側或影響其他車輛、人員進出之通道或空間。

(三)因緊急防空避難需要時，車位所有人須無條件開放供公眾使用。

(四)未購買車位之住戶則不持分亦無使用、收益、處分及干涉他人之權利，並同意有購買車位之人按其車位位置、編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(五)停車空間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之。

四、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情

形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地主管機關。

五、本公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓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，不得有變更構造、顏色，另設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

六、各樓層電梯廳（排煙空間）：由當層住戶共同持分，其使用須符合台北市建築相關法令及消防法令規定，並不得有任何違章情事，如牆面外移，設置固定物或任何雜物佔用之情形。

七、一樓庭園、門廳出入口、屋頂平臺等公共區域，全體區分所有權人同意依起造人原規劃之設施項目設置，並授權管理委員會制定管理辦法管理使用之。

八、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）台灣電力公司。

（三）電信機構（設置無線發射基地台、增波器等應經管理委員會及相鄰樓層之區分所有權人同意）。

（四）自來水機構。

#### 第二條之一 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

### 第 三 條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
  - (三)公寓大廈有本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。
- 四、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。

- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三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。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達第十款定額

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依本條例第三十四條第一項規定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。

十二、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。

十三、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。

#### 第 四 條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### 第 五 條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈管理委員會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、監察委員一名。

四、財務委員一名。

五、管理委員三名。

前項委員名額，合計最多為七名。委員由全體所有權人選取委員七名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及名額。

主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶及其委任人任之；前述職務如為委任人擔任，該區分所有權人需具結負連帶責任。

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。

#### 第 六 條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。

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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。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。

第七條 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及選任、任期及解任

一、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。

二、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、委員之任期，自第一屆管委會成立日期起每壹年為一任，其中主任委員、財務委員及負責監察業務之委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

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. 管理委員喪失區分所有權資格者。
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，應二分之一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。

五、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

六、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。

- 第八條 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、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
- 一、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。
  - 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
  - 三、受破產之宣告，尚未復權者。
  - 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
  - 五、無行為能力或限制行為能力者。

- 第九條 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本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、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。

- 八、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 九、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，管理委員之報酬，為無給職。

#### 第十條 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約新台幣〇佰〇拾〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整及綠建築管理維護費用新台幣〇佰〇拾〇萬〇仟〇佰〇拾〇元整(依實際存入專戶之數額為準)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、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息一〇%計算。

#### 第十一條 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。

## 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。

## 四、綠建築管理維護費用用途如下：

- (一)綠建築設施維修或更新費用。
- (二)綠建築設施更新或保養所需費用。
- (三)綠建築設施所需水電及清潔費用。
- (四)其他有關管理維護所需費用。

### 第十二條 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、重大修繕或改良標準，指其工程金額超過新臺幣十萬元以上者。

### 第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支

付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十五條 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，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用之使用限制

一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書從其約定，但不得違反建築法令。

二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

## 第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度採曆年制或管委會另行決議之
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

## 第十八條 糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 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。

## 第十九條 違反義務之處置規定

- 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) 住戶違反本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) 住戶違反本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施設備之構造、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，應報請主管機關依本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) 住戶違反本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) 住戶違反本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) 住戶違反本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) 積欠依本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) 違反本條例相關規定經依本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。

## 第二十條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

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

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

六、本社區起造人規劃之綠建築、智慧建築等項設施之維護管理：

(一) 全體區分所有權人應共同全力配合起造人完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後核定結果為準。若因可歸責於住戶，所致最後核定結果須降低等級或無法取得通過

時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。

(二) 自完成交屋日起，全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等即均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守執行計畫及管理方式，確實進行維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。

#### 第二十一條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向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。

#### 第二十二條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由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。

第二十三條 本規約訂立於民國        年        月        日。

## 附件九 裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，制定本辦法。
- 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(向本大樓管理委員會查詢閱覽)，為保本大樓建物結構安全及大樓用戶居住權益，交屋後用戶自行為室內裝潢(修)工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，施工完成後以正式圖說向本大樓管理委員會提出報備。
- 三、裝潢(修)與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。
- 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，裝修戶與裝潢施工承包商須向管理中心繳交以下兩項費用：
  - (一)押繳裝潢施工保證金(每戶)新臺幣 200,000 元整(完工後，經由管委會檢查確認無損壞後即可無息退還)。
  - (二)預繳 120 日環境管理清潔維護費 24,000 元整(申報開工日起 120-180 天內每日 200 元，180 天以上至完工日止每日 500 元。環境維護清潔費依實際施工日數扣款，於申報完工時結算，若不足時，由裝潢保證金中扣除)，若未能於原預計工期內完工退場，須於約定退場日前一週至服務中心辦理延展手續，並依申請延長天數繳納環境管理費，若逾約定工期仍未辦理延展手續者，則不開放進場。若提前完工退場，將依天數計算溢繳之環境管理費，於退場時與保證金一併退還。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定，違者每次罰 5,000 元(自保證金中扣除)，並負一切損害賠償責任：

(一)交屋時須辦妥

1. 施工保證金 200,000 元整。
2. 環境維護管理費 24,000 元整。
3. 簽具切結書。

(二)由施工裝潢承包商與管理中心辦理手續，始得以進行裝修，且戶內消防撤水變更作業需由消防專業人員檢附證明文件方能進行施作，並依建築法第七十七條之二規定，依法均應向台北政府申請室內裝修許可證，未依規定辦理者，後續造成相關費用及法律責任問題，將由裝潢廠商及住戶(業主)自行承擔，管理服務中心已盡告知義務。

註：違反規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上至三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期連續處罰，必要時則強制拆除違規裝修部分。

(三)施工前須向本社區管理中心辦理初次進場施工登記並簽具繳交：

1. 裝潢施工切結書
2. 裝潢施工申請書
3. 裝潢施工保證金(每戶)新臺幣貳拾萬
4. 預繳裝潢清潔費貳萬肆仟元整
5. 施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置圖)
6. 工作人員名冊。
7. 室內裝修許可証

完成上述程序後為求社區公設及路徑完整裝潢期間的防護措施需完成始可進入施工。

(四)施工動線及當樓層梯廳保護，其保護規定如下：

1. 施工人員及裝修材料運送請使用指定之施工電梯運載，禁止經由一樓大廳進出；運送物料或廢棄物時，限用橡皮製輪胎之推車，以避免損及地面完整度。

2. 施工中貨梯車廂由建商協助代製壓克力板或防撞布墊先行保護，施工人員操作使用時須注意搭載物品之長寬高尺寸不得破壞電梯之內外裝，並小心注意門扇開關。

3. 施工戶別當樓層之公共走道及梯廳全間須鋪設保護材，保護材包覆範圍含地板、陽角及部分壁面等。

地面保護材第一層以瓦楞板為緩衝、第二層再以二分夾板覆蓋；牆面保護材以夾板包覆瓦楞板並固定陽角(建議加角料固定)，黏妥接縫加強防護；防火門及住戶大門建議先以透明瓦楞板包覆後，再用一分夾板防護，禁止損及任何公共財產，否則須負擔復原修繕全責。

4. 輕裝修工程則主要以地面、陽角及住戶大門保護為主，地面須先以瓦楞板為底，並使用白色封箱膠帶將接縫及地面黏妥；牆面保護材以夾板包覆瓦楞板並固定陽角(建議加角料固定)，黏妥接縫加強防護。

5. 請於防護施工前，進行自主檢查，如發現公共動線區域及戶內有任何缺失狀況，請拍照並通知服務中心存查；若服務中心未於施工前接獲任何相關通報，視同公共動線區域及戶內等設備狀態完好，如期間及退場時發現任何損傷破壞，將由裝潢廠商負擔修繕復原之責任。

6. 完成施工動線及當樓層梯廳保護作業後，需經現場物業管理人員檢查核准，方可領取施工許可證，並於施工時張貼於玄關門外。

7. 施工期間，需隨時留意防護措施維持狀態，如有膠帶脫落或 PE 板破損等情形，請立即修補，以保持防護功能及美觀狀況。

(五) 施工期間，承包商需投保人身傷害、財產及第三人責任險等三類保險，以維護建物與施工人員之安全保障。

(六) 本社區裝潢戶巡檢作業，主要為維護社區共用部分(如消防系統連結狀況、撒水頭位置數量及功能、弱電系統是否正常、室內裝潢主要

梁柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造變更是否破壞主結構、及陽臺是否違規加蓋等)，故於裝潢施工管理期間，在不影響施工狀況下，管理人員將入內檢查，裝潢戶不得拒絕。

(七) 施工期間應接受管理負責人或管理委員會之各項規定，倘因整體大樓公共工程施作之需要，得要求裝潢廠商配合，不得異議，否則管理負責人得禁止本戶裝潢廠商或其施工人員進入及物料進場施作。

(八) 進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別，且應於每日工程完竣後繳還，施工証如有遺失，應向管理中心報備，註銷其號碼，並依規定繳交工本費貳佰元後換發新証。

(九) 裝潢材料車輛進出管制

1. 搬運材料進出須先向管理中心申請。
2. 車輛材料進出門禁由警衛掌控，且材料工具及物品之進出須經大樓管理人員查驗後方可放行。
3. 搬卸材料應至管委會指定處所：裝卸後應立即開離，不得逗留。

(十) 施工電梯管制

1. 施工前繳交保證金及環境管理費時，換發本戶施工電梯感應卡一張，供施工期間施工人員、材料搬運使用，完工後交回。
2. 使用電梯搬運材料需先向管理中心申請，搬運之材料、物品不得超重或超長，以維護電梯及出入門廳、地坪。

(十) 室內裝潢(修)施工管制

1. 施作天花板裝潢部分時，需留意偵煙感測器及消防灑水頭；若有需要施作時應先向管理中心報備。
2. 施工若需動到共同H A消防系統時，應先向管理中心報備。
3. 施工期間施工人員下班前應將電源總開關關閉。
4. 緊急電源迴路禁止修改。
5. 室內施工中勿開啟空調；以免室內機受損。

(十一)公共區域管制

1. 施工人員及材料一律由指定出入口進出。
2. 如需進入屋頂平臺、公共機房時，事先須通知管理中心。
3. 施工人員禁止進入一樓門廳及其他非其承包工作之地區。
4. 公共區域嚴禁臨時置放物料及作為施工場所。
5. 嚴禁開啟各樓層消防排煙窗。

(十二)每日施工時間，上午八時至十二時、下午一時至五時，如需加班施工者，應事先報備核准；星期例假日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程。

(十三)施工材料應妥為存放(砂石應裝袋)，其存放範圍以該裝修戶之內部為限，禁止任意堆置，妨礙公共通行及觀瞻，若有上述情事，經管理員糾正仍未改善者，管理中心得將之視同廢棄物雇工搬離，所生費用由保證金扣抵。

(十四)本建物結構設計為主要構造，為保障主要構造安全，不得拆除、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。又裝修時如因室內格局變更，而須將原設計之水電、弱電工程、對講機、消防及保全系統移位時，應請專業技術人員負責。否則如損及大樓之系統者，應照價賠償。

(十五)為維護本建物之寧靜，敲除牆、天花板、地坪等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得以電動機具切割，並應於地板上鋪設塌塌米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午十五時至十七時內進行。

(十六)施工時如因不慎損及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人員作緊急處理，並負責立即修復。

(十七)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經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，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。

- (十八)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。
- (十九)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理。
- (二十)承包商不得在大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者第一次罰新臺幣伍仟元，並自行清理；第二次得收回出入証，禁止其再進入本大樓工作。
- (廿一)裝潢(修)戶須繳納環境管理費，若超出不足部分則由保證金扣除，剩餘時於退還施工保證金時一併無息退還。

#### 六、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潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、施工期間因施工需要應經本大樓施工現場主管人員書面同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應即負責修復並負損害賠償之責。

八、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經賣方認可者，得無息領回保證金：

- (一)未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。
- (二)雖有前款之損害情事，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，且無積欠環境管理費、損害公共設施之賠償及罰款者。

九、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本大樓管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

十、於建設公司代管本大樓公共管理之期間，有關前開施工保證金、垃圾運棄費及環境管理費之規定，由建設公司執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行大樓管理。

## 附件十 約定專用同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）訂購大隱開發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）興建之【青后】社區編號第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶房屋乙戶及地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號車位。買方同意訂立本約定專用同意書，買方購買時已有充分認知且完全無條件同意，並不得對賣方就此再主張權利，並遵守條款如後，絕無異議。

- 一、買方應遵守本建物社區管理規約之相關規定，並清楚知悉且同意本建物地面十四編號A、B、C、D戶緊鄰之露臺，雖未能辦理所有權登記，但約定為該戶專用維護管理使用（詳附圖六），惟應依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違法使用或堆置雜物垃圾等有礙觀瞻之物，並不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任。
- 二、其餘未約定專用之法定空地由社區區分所有權人及管理委員會維護管理使用。
- 三、買方及所有權登記名義人（區分所有權人），均知悉並同意遵守本書約定專用部分，日後倘將其房地移轉、讓與、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，本分管同意書對其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等仍繼續存在，並應保證負責告知並要求前揭占有之人同意並履行本分管同意書，如有違反致生糾紛，買方應負責理清、解決，並對因此受損害之人負損害賠償責任；前揭占有之人如以善意或不知情對抗本約定專用同意書，其主張無效。
- 四、本社區各區分所有權人均同意非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露臺約定專用之決議。
- 五、區分所有權人對約定專用部分如有違規使用而致與主管機關或管理委員會或與第三人發生爭訟時，則由該違規使用約定專用之區分所有權人自理，概與賣方無涉。

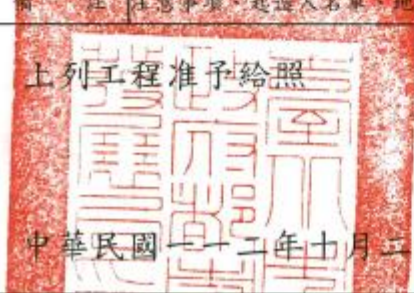
六、違反本同意書之任何約定者，須賠償因其妨礙行為而致損害者。

七、本同意書所規定之約定專用權益隨同房屋所有權之移轉，由受讓人繼承之，受讓人並得依據本同意書主張各項權利。

立同意書人：\_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日 吉 立

# 附圖一 建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0229號			
起造人姓名	大陽開發建設股份有限公司 負責人:張裕龍等4名 (詳見附表)			住 址	104477台北市中山區江寧里14鄰民權東路3段4號4樓		
設計人姓名	胡			事務所名稱	富翊建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種商業區			幢層數	1幢2棟地上23層地下4層 共27層134戶		
建築地點	地 址	信義區敦厚里基隆路一段135之2號 共2筆 詳見附表					
	地 號	信義區雅祥段四小段0278-0002號 共4筆					
各層面積總計	騎 樓	143.56m <sup>2</sup>	建 築 面 積	480.99m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	205.23m <sup>2</sup>
	其 他	10436.84m <sup>2</sup>				其 他	538.77m <sup>2</sup>
發 照 日 期	112年10月02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85個月內竣工		
工 程 造 價	\$ 193,886,949 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
共通層地上	143.56	4.28	騎樓共33筆(詳見附表)				
001層							
總 計:						10580.4	m <sup>2</sup>
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 中華民國一十二年十月二日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法等相關規定辦理。
2. 凡有公共安全风险則依第193條, 建築法第58、63、89條處罰。

## 附圖二 房屋平面圖影本

### 附圖三 停車空間平面圖影本

## 附圖四 地下一層平面圖

## 附圖五 一層平面圖

## 附圖六 十四層露臺約定專用示意圖

## 附圖七 屋頂層平面圖