

「長安馥」房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

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)，並經買賣雙方閱讀、討論本契約之買賣標
的及各項條件明確說明後，買方已充分了解本契約之所有條件並同意訂
定契約。

買方簽章：

賣方簽章：康喬建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：康喬建設股份有限公司

茲為「長安馥」（以下簡稱本建案）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約（以下簡稱本契約）條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本建案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。另接待中心展示與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，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力。
- 二、雙方同意本約所有買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，取代本約簽訂前之一切口頭、書面約定；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區正義段一小段429、430地號等2筆土地，面積共計266平方公尺（約80.465坪），使用分區為都市計畫內商四特(住三之二)。

二、房屋坐落：

同前述基地內新建「長安馥」案編號第____樓第____戶房壹戶（本建案共計24戶），為主管建築機關核准111年1

月25日111建字第0036號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件一、二）。

三、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自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第____層平面式機械式其他____，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位，該停車位有無獨立權狀，編號第____號車位____個，其車位規格為長5.2公尺、寬1.85公尺、高1.8公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計19.88平方公尺

（約6.01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（三）目之比例計算之（計算方式詳如附件三），建造執照核准之該層停車空間平面圖影本（詳如附件一、二）。

（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。

（三）買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本建案之汽車停車位無任何權利。

（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：

買方購買本建案第_____樓_____戶房屋(以下簡稱本房屋)，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824.05平方公尺(約249.27坪)比例計算(計算方式如附件三)，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)。

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____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不具獨立權狀之停車空間、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。以核定之建照執圖說所載，項目、面積及分配比例計算詳如附件三。

二、本建案共有部分總面積計743.55平方公尺（約224.92坪）；專有部分總面積計824.05平方公尺（約249.27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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本建案共有部分面積乘以各個該權利範圍而為計算（詳如附件三）。

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

本契約總價款合計新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

一、 土地總價: 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

二、 房屋總價: 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

(一)專有部分: 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

1、主建物部分: 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

2、附屬建物陽臺部分: 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元
整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分: 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

三、 車位價款: 新臺幣___佰___拾___萬___仟元整。

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華泰商業銀行信託部執行履約管理。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)

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，由某金融機構或經政府許可之信託業者負責承作，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(詳如附件六)。

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。

第七條 付款條件

一、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（詳如附件四）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。

二、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

本契約地下層共二層，總面積 340.34 平方公尺（約 102.95 坪），扣除第四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，其餘面積含一樓汽車出入口及車道面積共計 198.81 平方公尺（約 60.14 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大廈之承購戶。

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、法定空地、後院、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。

五、本建案一樓後院(A1-1F)及二樓(A1-2F & A2-2F)、九樓(A2-9F)之露臺，約定專用予緊鄰之住戶，由該住戶於合法範圍內，約定無償由各該區分所有權人自行管理使用，不得加設任何裝設物、影響外觀之設施或設備等等，且其使用不得違反政府相關法令規定（其位置及範圍如附件十二分管特約圖所示），將來交屋後，買方除同意遵守本條規定行使對本社區共用部分之權利與義務外，對於買方未持分或已約定由其他區分所有權人使用者，買方同意對之均無任何使用或管理權利。

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之建材設備表（詳如附件五）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10月25日之前開工，民國114年09月25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，並不得影響公共安全與他戶權益。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、工程變更事項由賣方訂定統一單價提出追加減帳，經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，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

- 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、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。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）本大廈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支本票予賣方。

（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。

（四）賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將前（二）項所開立之本票返還買方。如買方違反房地付款事項、代辦貸款委託書或不貸款或自洽貸款協議書等約定，經催告仍拒絕履行者，賣方即得行使本票債權。如因買方任意終止或撤銷銀行核撥貸款，賣方得逕行行使上開票據權利。

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。

六、買方即為本契約之房屋、土地登記名義人，為便於雙方本契約之所有權移轉，買方應於簽訂本契約書時繳付身分證影本壹份及授權賣方代刻印章壹枚（詳如附件九）由賣方收執，以供賣方辦理本契約房屋及土地移轉登記與買方名下之用。

七、公定契約書之移轉現值，雙方同意房屋部分依政府評定現值、土地部分依政府公告現值為申報依據。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照後六個月內，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。
- 五、買方尚未付清應付款(含交屋保留款)、各項稅費及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置權。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本大廈共有部分管理人，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個工作日內，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）責任保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，外牆及地坪（浴廁、露台、陽台）防水工程，自使用執照取得日起保固二年。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、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____萬元整（詳如附件四付款明細表），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（詳如附件七、八）。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。

四、買方若不需辦理貸款或欲減少貸款金額，則應於賣方通知辦理貸款對保日前，將不貸款之金額或減少貸款之金額以現金壹次給付賣方。

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、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____ (最高以千分

之一為限)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、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐等由買方負擔。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

- 一、本契約及附件均應雙方同意，唯恐空口無憑，特立本契約一式份，由買賣方各執壹份。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 三、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。

第三十條 其他

- 一、除本契約另有約定外，依照本契約作成之所有通知均應按本契約所載通訊地址以書面為之。如任一方有變更通訊地址，應書面通知他方，如怠於通知變更，他方得以本契約所載地址或最後通知變更之地址為送達地址，並經通常郵遞時間視為已送達。
- 二、買方如為未成年人時，其法定代理人應為連帶保證人，並

就買方之契約義務負連帶責任。

- 三、買賣雙方均同意，本契約騎縫章之簽蓋樣式如下，並為本契約成立要件之一，買賣雙方均不得因本項理由，拒絕承認本契約之效力。
- 四、本契約買賣，概由賣方或賣方指定之第三者，依政府規定辦理實價登錄事宜。
- 五、本契約有關買賣雙方之溝通、協商、聯繫等相關事宜，概由賣方與買方統籌辦理。
- 六、本買方知悉並同意賣方蒐集個人資料之目的為「營建業之行政管理」、「客戶管理」及「行銷」，資料類別為「辨識個人者」、「辨識財務者」、「政府資料中之辨識者」、「住家及設施」、「財產」、「財務交易」、「約定或契約」，買方個人資料將運用於產權移轉、水電更名、管理委員會成立等作業及賣方企業集團之相關訊息告知及廣告。買方得就賣方蒐集之個人資料請求查詢、閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除，但買方請求刪除、停止處理或利用其個人資料有礙本契約相關業務執行者，不在此限。

騎
縫
章
樣
式

- [附件 一] : 建造執照影本
- [附件 二] : 房屋及汽車停車空間平面圖影本
- [附件 三] : 土地、停車空間及共有部分項目持分面積分攤計算說明
- [附件 四] : 付款明細表
- [附件 五] : 建材設備表
- [附件 六] : 不動產開發信託說明、信託契約書影本。
- [附件 七] : 代辦貸款委託書
- [附件 八] : 委託領取貸款授權書
- [附件 九] : 代刻印章授權書
- [附件 十] : 大廈規約 (草案)
- [附件十一] : 裝潢 (修) 施工申請及管理辦法

立契約書人

買方：(姓名或公司名稱)

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：康喬建設股份有限公司

法定代理人：姚輝

統一編號：25077743

地址：新北市板橋區文化路一段309-2號12樓

電話：(02)7729-2588

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				111建字第0036號			
起造人姓名	康喬建設股份有限公司 負責人：姚輝			住址	242032新北市新莊區新北大道三段7號7樓-6		
設計人姓名	洪新發			事務所名稱	洪新發建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種住宅區及第參之貳種住宅區)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上9層地下2層 共11層24戶		
建築地點	地址	中山區正義里長安東路一段97號 共2筆 詳見附表					
	地號	中山區正義段一小段0429-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	158.12m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1461.32m ²				其他	266.0m ²
發照日期	111年01月25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		
工程造價	\$ 19,702,211 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下1層	158.13	3.4	(防空避難室兼停車空間)共13筆(詳見附表)				
					總計:	1461.32	m ²
<p>備註：注意事項 起造人名義、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 黃一平</p> <p style="text-align: center;">中華民國一十一年一月二十五日</p>							

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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0036號

建築地點： 中山區正義里長安東路一段97號
中山區正義里長安東路一段95號



使用分區：

第四種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第四種商業區使用)(原屬第參種住宅區及第參之貳種住宅區)

第四種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第四種商業區使用)(原屬第參之貳種住宅區)

地號： 中山區正義段一小段0429-0000號

中山區正義段一小段0430-0000號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:158.13m ² 、高度:3.4M、用途:(防空避難室兼停車空間)	A棟地下002層、面積:182.2m ² 、高度:4.1M、用途:(停車空間)
A棟地上001層、面積:132.11m ² 、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)	A棟地上002層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上003層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)	A棟地上004層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上005層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)	A棟地上006層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上007層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)	A棟地上008層、面積:120.37m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上009層、面積:96.31m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)	A棟突出物001層、面積:24.99m ² 、高度:3.2M、用途:(樓梯間)
A棟突出物002層、面積:24.99m ² 、高度:3.85M、用途:(樓梯間)	

雜項工作物： 排水溝:長度21.77m

圍牆:長度26.01m、高度1.7m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07月01日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部110年03月02日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《07》月《30》日（法令適用日期：110年07月30日）。
2. 建築地點：中山區正義里。
3. 實設空地《107.88》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《日太興工程有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 本案基地屬(高度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《556.12》平方公尺(含有產權355.83平方公尺，無產權部分200.39平方公尺)，共《2》戶。拆除門牌：《長安東路一段95、97號》由洪新發建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣動驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。





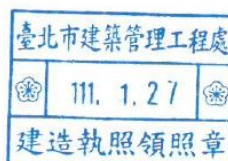
注意事項：

18. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
19. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
20. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
21. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
22. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
23. 實施者申報一樓樓板勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓板勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為73.13平方公尺，屋頂平臺綠化面積為36.61平方公尺。
26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
30. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
31. 如變更污水排放口位置於申領使用執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
32. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
33. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
34. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度43.1公尺，尚無影響飛航安全。
35. 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。
36. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面舖築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
37. 起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
38. 拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
39. 建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
40. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為473.9立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
41. 依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
42. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年07月16日北市都建字第1106031874號函核准重建計畫其獎勵容積為221.45平方公尺該容積獎勵額度為37%在案；實際使用獎勵容積為220.93平方公尺該容積獎勵額度為36.91%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
43. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人康喬建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣2,555,927元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
44. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人康喬建設股份有限公司應於申報一樓樓板勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣3,833,890元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
45. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人康喬建設股份有限公司應於申報一樓樓板勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣3,833,890元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
46. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人康喬建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣1,917,479元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能



注意事項：

- 能評估之無障礙環境第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - 48.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
 - 49.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
 - 50.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 51.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
 - 52.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
 - 53.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
 - 54.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
 - 55.其他注意事項
 - 1.出入口造型框架不得加設頂蓋
 - 56.本案基地開工前請辦理基地面前汽車停車格塗銷一格以及機車停車格塗銷三格，取得使用執照前且辦理基地車道前汽車停車格塗銷一格以及機車停車格塗銷三格。
 - 57.本公寓大廈附設客貨昇降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。



[附件二] : 房屋及汽車停車空間平面圖影本



[附件二] : 房屋及汽車停車空間平面圖影本



[附件三] : 面積比例計算

壹、土地面積持分計算說明：

- 一、本建案為新照，車位無土地持分。
- 二、土地面積按當戶專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

$$\frac{\text{各區分建物專有部分面積}}{\text{全區建物專有部分總面積}} \times \text{土地面積} = \text{各戶土地持分面積}$$

貳、共有部分項目及面積持分計算說明：

- 一、各區分建物共有部分持分面積計算式及比例如下：

$$\frac{\text{各區分建物專有部分面積}}{\text{全區建物專有部分總面積}} \times \text{共有部分比例 (扣除停車位面積比例)} = \text{各戶共有部分比例}$$

- 二、停車空間佔共有部分總面積計算式及比例如下：

$$\frac{\text{停車空間面積 } 198.81 \text{ 平方公尺 (約 } 60.14 \text{ 坪)}}{\text{共有部分總面積 } 743.55 \text{ 平方公尺 (約 } 224.92 \text{ 坪)}} = \text{約 } 26.73 \%$$

共有部份項目、面積及分配表

	本大樓全體住戶分擔	停車空間
R2F~R1F	水箱、樓梯間、電梯機房、電梯間、無障礙電梯、管委會空間。	
9F~2F	一般安全梯無障礙樓梯、一般安全梯、梯廳、12人份無障礙升降機。	
1F	無障礙安全梯、一般安全梯、梯廳、12人份無障礙升降機、走道、機車車道、機車升降機道。	汽車升降機道。
B1F	防空避難室兼停車空間、管委會空間、樓梯間、電信室、發電機房、電表區、台電配電場所、12人份無障礙升降機、機車兼客貨兩用升降機道。	
B2F	樓梯間、消防機房。	機械停車空間。
面積小計	544.74m ² (約164.78坪)	198.81m ² (約60.14坪)

	每個車位面積: 19.881m ² (約6.01坪)
--	---

備註：1、表列所列各個共有部份之權利範圍（停車空間除外），係依各個分擔之主建物面積與各個該分擔主建物總面積之比例而為計算。其面積係以各個共有部份總面積乘以各個該分擔權利範圍而為計算。

2、停車空間面積，係由各買受停車位（編號1~10號）依停車號數（位數）共同分擔，各編號停車位之權利範圍為2674/100000。

3、表列所列面積，最終係以使用執照圖說、都市更新釐正圖冊結果核定及囑託建物第一次測量登記為準。

各區面積圖說:



[附件四] : 付款明細表

期別	應繳金額	繳納日期	備註
訂金	新台幣 拾 萬元整	年 月 日	
簽約金	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日	
開工款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日	
工 程 期 款	地下室頂板 完成	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	3樓底板完成	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	5樓底板完成	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	7樓底板完成	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	9樓底板完成	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	結構體屋突	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	建築外飾 完成	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
	申請使照	新台幣 拾 萬元整	年 月 日
銀行貸款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
交屋保留款	新台幣 佰 拾 萬元整	年 月 日	
總價款	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	年 月 日	
備註	本附件所列各期繳款明細加總若與契約所訂總價不符，概以本約所定總價為準。		

[附件五] : 建材設備表

壹：建築結構及外觀

一、結構：

- 本大樓結構經由結構技師設計及電腦程式精密計算，並送專業技師公會審查核可，採用鋼筋混凝土（RC）構造，住宅樓高3.6M（以建造執照核定為準），外牆厚度達15cm並配置雙層鋼筋，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均高於內政部頒布之建築技術規則規定。
- 本建案鋼筋使用東和、豐興鋼筋，鋼筋皆符合偵檢輻射標準規定，無輻射污染之虞。
- 混凝土採用力泰、台泥、國產混凝土等，混凝土建材符合氫離子檢測標準，無海砂之疑慮。

二、外觀：

- 特聘請名建築師精心設計規劃，建築物採用進口天然石材、金屬、格柵與進口磁磚並搭配其他建材組成，設計語彙不凡，時尚風範住宅。
- 外牆夜間燈光配合外觀整體設計，並由大樓管理中心統一控制。

三、鋁門窗：

- 住宅部份鋁門窗採用YKK、三協、TOSTEM、不二等30dB氣密式隔音窗搭配5mm+5mm膠合玻璃，附紗窗或紗門，具有高性能隔音、防颱、防水等功能。

貳：公共空間

一、壹樓門廳：

- 1F住宅入口挑高門廳，整體規劃設計。
- 地坪貼進口天然石材或拋光石英磚或其他建材。
- 牆面貼進口天然石材或拋光石英磚搭配木作及其他建材。
- 大廳門窗配合整體規劃設計，採金屬框架鑲強化玻璃處理。
- 配置變頻式多聯式冷暖氣系統與全熱交換機。

三、二層以上梯廳：

- 2F以上各層住宅電梯廳地坪、牆面貼天然石材或拋光石英磚搭配裝修飾材處理。

四、地下層梯廳：

- 電梯廳地坪貼天然石材或拋光石英磚搭配裝修飾材處理。
- 地下各層梯廳出入口設置門禁管制系統。

五、樓梯間：

- 公共樓梯間扶手採實木扶手或金屬扶手，地坪採止滑地磚，平頂、牆面均刷ICI、虹牌等大廠油漆，樓梯間出入安全門採甲種金屬防火門。

六、電梯：

- 採用永大、崇友、日立、三菱廠牌等12人份電梯，每分鐘速度90M高速度豪華電梯，附地震自動停駛、停電自動歸位功能。
- 梯箱內地坪、壁面與一樓大廳整體設計搭配處理。

七、大樓屋頂：

·鋪設PU或油毛氈防水層或複合式防水材及高密度隔熱材等，並設置混凝土面保護層，並做洩水坡度，堅固美觀。

參：各戶室內建材設備

一、住宅部份：

住戶玄關大門：

採用國產鑄鋁鋼木門(金亞，元帥，英聖)，配備多功能電子安全鎖，擁有安全、防盜、防火、隔音、全方位、全時段的總和安全設備。

室內門：

·室內門：室內門選用日本國際牌高級門框，搭配高級實心木門扇貼木皮噴漆處理，搭配水平把手、門鎖、門止，門框加裝緩衝壓條。

·工作陽台鋁門：採三合一通風鋁門，採光、通風、換氣於一體。

內牆：

·室內隔間牆採用輕質矽質灌漿牆或白磚。

·浴室隔間牆底部加設防溢基座，確保防水永久性。

·客、餐廳及臥室均刷ICI、虹牌塗料並搭配藝術踢腳板。

·廚房及浴室均貼石英磚(部分戶型為開放式廚房牆面無貼磚)。

地坪：

·客、餐廳及臥室鋪設SPC卡扣式木紋地板或海島型企口木地板。

·浴室均鋪設防滑石英磚或木紋磚。

平頂：

- 各戶室內平頂、樑刷ICI、虹牌塗料。
- 廚房、浴室採高級防水鋁企口板或矽酸鈣板天花。
- 工作陽台採企口鋁板天花或矽酸鈣板天花。

陽台：

- 前、後陽台鋪止滑地磚或石英磚。
- 工作陽台特設洗衣機專用龍頭及排水孔，另設戶外型專用電源插座。

廚房設備：

- 住宅採用RICH、GINOVA、櫻花牌等名牌整體造型廚具，並於牆面貼設烤漆玻璃高級大方且方便清理。
- 附高級石英石檯面、不鏽鋼洗滌槽、單槍式龍頭（冷熱水混合）、廚下型濾水器、嵌入式黑晶爐、烘碗機、排油煙機及洗脫烘衣機。

衛浴設備：

- 浴室瓷器採TOTO、RICH、GINOVA、KOHLER等名牌設備。
- 主浴室採用TOTO或INAX全自動智慧型馬桶。
- 浴室裝設多功能暖風機，採當層排氣處理。

智慧建築設備：

- 各戶皆設置台達電或其他廠牌之多功能空氣檢測儀器，能連動新風系統進風與排風設備並自動運轉。

·

肆：機電設備系統

一、電氣設

備：

- 1F及各住戶採單相三線220/110V 供電。
- 各戶室內水平配管於各戶室內平頂採上配管施工，配管採南亞、大洋等正字標記PVC管，電線、電纜採太平洋、華新麗華、億泰等廠牌。
- 本大樓接地系統分為避雷針、電力、弱電、緊急發電機四大獨立系統，確保大樓使用安全。
- 開關採用 PANASONIC大型面板開關，附指示裝置。
- 電源開關箱內採用士林無熔絲開關，浴室、廚房、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。

二、緊急發電機系統：

- 設置緊急發電機組，停電時可提供公共區域：消防、電梯、監控、給排水系統、門梯廳、停車場等照明及各戶室內：冰箱、客廳各一處電源插座等電源之供應。
- 緊急發電機加裝黑煙淨化器、避震器等設備。
- 緊急發電機室地板規劃隔音地板。

伍：給排水設備系統給排水設備：

- 各住戶冷、熱給水管全採用不銹鋼被覆管，水平配管於各戶室內平頂採明管施工。
- 頂樓住戶於屋頂設置變頻恆壓泵浦，確保供水壓力穩定與省能，並降低噪音。
- 於低樓層設置減壓閥，確保供水壓力穩定，並降低噪音。

陸：消防設備系統 消防設備：

- 依消防法規設置消防栓箱、火警報知綜合盤、出口標示燈、緊急緩降機、避難方向指示燈、排煙系統、緊急照明燈等設備，並依主管機關核准圖樣施工。
- 各戶設置專用迴路火警感知器，不因當層其他住戶裝修而影響火警感知器正常監控功能。
- 各戶依據消防法規設置自動灑水系統，地下層設自動灑水及泡沫設備，遇火警時自動啟動。
- 各樓層管道間採防火材質密閉處理。
- 各樓層設緊急廣播系統，若遇危及火警時，可廣播疏散人潮。

柒：大樓安全監視系統 安全設備中央監視系統

- 設置管理櫃台集中管理大樓公共保全、監視錄影、火警警報監視、機電設備故障監視等，任何緊急狀況可經由管理中心確認後，立即派員處理。
- 大樓大廳入口、電梯車廂、地下層梯廳入口裝設感應式讀卡辨識系統，嚴密管制人員進出。
- 大樓門廳、電梯車廂、地下停車場各層車輛人員入口、屋頂層入口設置彩色攝影監視系統，24小時監視大樓出入情況並錄影檔。
- 各戶門口機設置高解析度彩色影像平板，兼具瓦斯、防盜、緊急求救等功能，與一樓管理中心連線。

捌：通訊設備系統 電視電話網路系統：

- 大樓統一設置數位共同天線系統，並預留有線電視管路。
- 預留 FTTH 寬頻光纖管路，各戶設置網路資料箱，並於客廳、各臥室皆預留資料管路出口。
- 各戶客廳、各臥室均預留電視、電話插座。

玖：瓦斯設備

- 本建案無瓦斯。

拾：停車場設備

- 採用倉儲式機械停車附遙控式或感應式自動捲門供車輛出入，並設緩衝帶、交通號誌證。
- 車道出入口斜坡地坪鋪設車道專用磚，停車場地坪結構面整體粉光。
- 停車場連續壁施作複式牆或導水版，以杜絕地下水侵入停車場。
- 停車場設置誘導式排風機，由管理中心或定時控制風機運轉。
- 地下室各層裝設緊急對講機（附壓扣）並與管理中心連線。

[附件六]：不動產信託說明、信託契約書影本
履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【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】(下稱本注意事項)

二、建商應配合說明：

- 2.1 將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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用(不動產開發信託)：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

(一) 建案之起造人：原始起造人為康喬建設股份有限公司，因信託關係將變更為僑馥建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託機構：

華泰商業銀行，聯絡人鍾小姐(電話:(02)2752-5252分機7772)。

本建案由僑馥建築經理股份有限公司提供續建機制。

聯絡人鍾乘璋經理(電話:(02) 2627-1926分機85)。

續建時之起造人建物、土地受託機構同前。

- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方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信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金(含訂金)，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信託銀行

與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行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.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行:華泰商業銀行

4.2 開戶機構:華泰商業銀行，萬華分行，帳號：_____

4.3 預售屋信託帳戶戶名:華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意:_____ (簽名)

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於康喬建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：1803-0000-0742-5，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

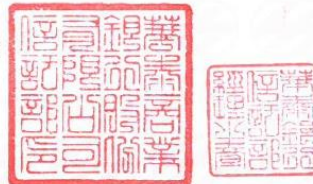
委託人：康喬建設股份有限公司

建案名稱：長安馥

建案基地：臺北市中山區正義里長安東路一段 97 號

建照號碼：111 建字第 0036 號

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 111 年 01 月 28 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

[附件七]：代辦貸款委託書

茲因本人_____訂購「長安馥」第_____樓_____戶房地及地下_____層第_____號停車位暨其土地之應有部分，為本人需要特委託康喬建設股份有限公司（以下簡稱賣方）向金融機構申請辦理貸款，以之抵付預購房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲委託賣方向金融機構辦理貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 第二條：本人授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書等）暨簽名蓋章等手續，本人悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配合辦理。
- 第四條：本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表（附件四）中第9期「產權移轉登記完成」（金融機構貸款撥付）及第10期「交屋款」之應付價款，開立同額價款之本票交予賣方（其到期日授權賣方填載），且註明禁止背書轉讓之本票，供作本人給付該期價款之擔保。
- 第五條：貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條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信託收款帳戶。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、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。如有上述情事則視為本人放棄貸款，本人同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第七條：若因（一）本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）本人拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）本人自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第三、四、五條規定者；本人均同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第八條：本人不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則本人應於接獲賣方通知日起十日內無條件壹次補足或付清，且因委託關係辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條：依據本委託書第七條及第八條所載，如賣方通知本人壹次付清貸款金額，而本人逾期達十五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，賣方得解除契約，雙方並同意依房屋及土地預定買賣契約書第廿五條約定處理。

第十條：賣方於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋同時返還本人所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證或統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

[附件八] : 委託領取貸款授權書

茲因本人_____訂購「長安馥」第_____樓_____戶房地及地下
_____層第_____號停車位暨其土地之應有部分，確認本項貸款計新台幣
_____ 仟 佰 拾 _____萬元整為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬賣方所有，特此委託並授權康喬建設股份有限公司（以下簡稱賣方）全權代辦本人所有該房地及停車位之產權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部貸款金額及房地所有權狀。貸款手續辦理同時，委託人應預立此項貸款之存摺及取款憑條，授權賣方於貸款核准後直接向金融機構領取或預立貸款撥款委託書，於貸款核准時直接撥入賣方指定帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此委託授權書存照。

立委託授權書人：

身分證或統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

[附件十] : 大廈規約(草案)

第一章：總則

- 第一條：為管理【長安馥】（以下簡稱本大樓）公共管理事務，擴大本大樓服務功能，保持本大樓良好之秩序、安全與整潔，提昇本大樓品質，聯絡各用戶交流情誼，發揮本大樓最大管理功能，特訂定本管理規約（以下簡稱本規約）俾使各用戶共同遵守之。
- 第二條：本大樓公共管理事務由【長安馥】管理委員會（以下簡稱管委會），負責執行決策，但最高決策機構為全體區分所有權人代表大會。
- 第三條：本大樓經全體用戶同意永久保存任何有關本大樓建造之營造、監造或投資人之各種標記、名稱。
- 第四條：本大樓全體用戶同意本大樓完工初期委由建方代管本大樓公共事務，並代聘管理公司管理本大樓，俟正式管理委員會成立後再由管理委員會續聘或另擇管理公司繼續管理。
- 第五條：本大樓全體用戶同意賣方於代管期間之人事管理費、公共水電費、及其他必要之費用（如本附件第十九條），由申請使用執照所提撥之公共基金中支付，俟正式管理委員會成立後，再詳列款項移交接管，本大樓全體用戶不得異議。
- 第六條：本規約依據政府公佈『公寓大廈管理條例』及本棟大樓實際需求擬訂。爾後成立管理委員會需依法向政府機關報備之『管理規約』條文則須按屆時政府所頒布『公寓大廈管理條例』所規定之方式辦理，本大樓全體用戶（含承受人、繼承人）均有履行本規約之義務，如違背本規約規定依法應負其責任。如違約人為未成年人者，應由其法定代理人連帶負責，如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人（以下簡稱業主）連帶負責，如違約人係受僱人者，應由其僱用人連帶負責。

第二章：管理組織

第七條：本大樓公共管理事務最高決策機構為全體區分所有權人代表大會，大會每年召開一次。本大樓共計貳拾肆戶，每戶代表一單位行使區分所有權人大會權利及義務。

第八條：本大樓管理委員會設委員五人，每屆全體區分所有權人代表大會選出委員後，隨即由委員中推選主任委員一人，副主任委員一人，及因應管理需要設置財務、監察、機電等執行委員，各委員任期均為一年，連選得連任。主任委員因故無法執行職務時，由副主任委員代理之。

第九條：管理委員會之職權如下：

- 一、研究制訂或修正各種管理規章、預算、決算，並研議本大樓公共設施之管理辦法。
- 二、委員會得決議將本大樓管理事務全部或一部份委由專業管理公司委託管理。
- 三、監督主任委員對本大樓公共事務之執行，每月對大樓管理費收支之審核，對主任委員無法行使職務時之罷免及重新推選。
- 四、委員會每月定期召開一次。
- 五、委員會之臨時召開，依『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第十條：主任委員之職權如下：

- 一、對外代表本大樓，爭取本大樓福祉權益、解決紛爭。
- 二、秉承管委會決議遴聘合格管理公司管理本大樓公共事務。
- 三、督導管理公司做好本大樓公共管理事務。
- 四、負責定期召開管理委員會，並擔任主席，對委員決議事項應作成記錄，經委員簽字後分發各用戶，確實執行。
- 五、主任委員任期屆滿前負責召開全體區分所有權人會議並擔任召集人，選舉下屆執行委員。並將本屆主任委員任期之所有事務

(含財務) 負責移交下屆主任委員。

第十一條：專業管理公司之職務如下：

- 一、就公共設施部份，秉承主任委員之指示，善良管理維護之。
- 二、在主任委員督導下執行本規約並綜理一切公共行政管理事務。
- 三、負責本大樓門禁安全及公共設施管理維護。
- 四、每月將各項開支列表向主任委員申請支付。
- 五、負責管理費之收支列表，提交主任委員核可後按本約管理費分攤辦法計算明細，並向各用戶收取之。所收款項均應會財務委員並存入管理專戶內。
- 六、每日工作範圍及處理事項，應於每週書面彙報主任委員。

第十二條：管理委員會之決議事項對本大樓全體用戶具有絕對效力。各用戶應予遵守。

第三章：美觀、安全及環境衛生之維護

第十三條：為維護本大樓之美觀、安全及環境衛生，除各區分所有權人與建方所訂合約另有規定外，並應遵守下列各款行為：

- 一、不得有危害本大樓安全、美觀、環境之行為。
- 二、公共設施場所不得占用或在其間堆置物品而妨礙公共使用及通行。
- 三、各用戶裝修時，嚴禁有損害本大樓建築結構體及外觀之行為（如違建、鐵門窗、花架等），以免破壞本大樓之價值，減低各用戶原有之水準。
- 四、公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀。
- 五、地下室私有停車場應按各購買人之位置停放車輛，不得任意占用他人車位或停放於車道內，且應遵守管委會所訂停車場管理辦法。
- 六、使用公共設施應注意妥善使用並發揮公德心保持整潔，如有損

壞應照章賠償。

七、各用戶對於本身裝修或製造之廢棄物、殘屑等不得混雜在大樓垃圾內，必須事先做好廢棄物處理並自行運棄，如用戶任意混雜於垃圾內，經規勸不改善者，管理公司認有必要時，可採專案僱工強制運離，其所需之費用由該用戶全權負責。情節嚴重者，可依『公寓大廈管理條例』有關規定，報請政府有關機關依法執行取締。

八、大樓內產生之一般垃圾，應使用完整之垃圾袋，按規定置於大樓指定之地點容器內，並依清潔單位指定時間、地點放置，以備清潔單位處理。

第十四條：本大樓外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

第四章：公共秩序與安全之維護

第十五條：為維護本大樓之公共秩序與安全，應遵守下列各款事項：

- 一、各用戶使用電梯時，須維持良好之使用秩序，並遵守載重量不得超過限制之規定。
- 二、屋頂突出物之電梯機房嚴禁住戶私自進入，避免妨礙運轉，以策安全。
- 三、大樓內存放易燃、易爆性之危險物品，應由專人妥善保管，以策安全。
- 四、住戶應嚴格約束，不得將煙蒂及其他廢棄物拋棄於房屋外空地及道路上，以維護整潔。

五、嚴禁招引小販或推銷員入本大樓內販賣物品。

第十六條：關於防盜應注意事項：

- 一、用戶自行注意是否有閒雜人員出現，檢點過濾，預防盜竊。
- 二、用戶之門窗應各自檢點關鎖。
- 三、萬一發現盜賊侵入，應立即通知管理人員並向警察機關通報採取緊急措施。
- 四、用戶應接受管理委員或警衛人員對公共安全之維護勸告。
- 五、來訪客人應遵守適當之門禁管理。

第五章：公共設備之維護

第十七條：為維護本大樓之公共設備，遵守下列電力使用注意事項：

- 一、各戶用電不得隨意超載負荷，以免發生危險。
- 二、電燈用電不得變更為其他用途，避免超出電線負荷量，以策安全。
- 三、為維護用電安全，非經管理委員會許可並經電力公司安全檢查合格，不得任意加裝電線電管。用戶如有修改室內配線，亦應聘請合格電氣承裝商設計施工。
- 四、用戶如需變更改用電容量，應循正常手續，向電力公司正式申請，並經檢查合格後方得使用。

第十八條：電梯使用應注意事項：

- 一、本大樓電梯均採用自動控制操作，使用者應共同協力愛護。
- 二、勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗鴉或其他不當之行為。
- 三、電梯內不得張貼、裝掛未經管理委員會核准之廣告。
- 四、為防止超載，超出負荷重量之笨重物件不得使用電梯運送，以免發生故障或受損。
- 五、電梯嚴禁載運貨物。

第六章：管理基金及管理費用之分攤

第十九條：本大樓公共管理基金除建方於完工時按公寓大廈管理條例規定提交專戶者外，為有效提昇本大樓之管理水準，各用戶於交屋時應預繳六個月之房屋與汽車停車位管理維護清潔費用（房屋每坪按 150 元、汽車停車位管理費每位 1,000 元），以備本大樓管理之用，買方不得因大樓管委會未成立而拒絕繳交。本條所收所有款項均於大樓管委會正式成立後移交接管。

第廿條：本大樓之管理費用：係指管理委員會因管理本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：

- 一、專業管理公司全部人員之人事及行政薪資費用。
- 二、本大樓公共場所之維護及清潔費用。
- 三、公共設施之維護、檢修或更新費用（電梯及發電機於建商與承商驗收通過後起算一年內免費保養）。
- 四、本大樓公共設施使用之公共水電費。
- 五、因管理本大樓而發生之其他費用。

第廿一條：本大樓管理費用之分攤辦法：本大樓管理費之支出以本約第十九條全部所支出之金額為全部之管理費。

管理費之分攤原則：

- 一、公共電費：電梯、樓梯間、給水、壹層（含）以上之公共照明、壹層及屋頂壹、貳、參層之公共設施、公共清潔費、壹層（含）以上之公共設施維修費等，由大樓全體住戶按地政事務所核定之面積分攤；壹層（含）以上之集合住宅應繳交之管理費用，均按地政事務所核定之面積計算、分攤。
- 二、管理公司費用、全部地下室之公共電費及公共設施維修費等費

用，扣除停車位所收管理費用後之支出，由所有住戶按地政事務所核定登記之面積分攤。

三、詳細分攤辦法俟管理委員會開會決議合理訂定之。

第七章：強制

第廿二條：管理委員會對違反本規約規定之用戶及因其行為發生之結果，得採取下列處分，被處分人不得異議。

- 一、在違規行為發生當時，管理人員得即時採取勸阻或禁止之行動，如遭抗拒時並得強制禁止之。
- 二、對因違規行為造成侵害本大樓公共利益之事實狀態，管理人員得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 三、違規行為人就其行為之結果除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需之一切費用。
- 四、如用戶拒不繳納管理費或公共水電費時，管理委員會得依法追討。
- 五、如違規人違反本規約各條規定，經管理人員勸止仍拒不自動回復原狀時，違規人應給付管理委員會另外之懲罰性違約金，違約金之計算給付辦法另訂之。

第八章：特約

第廿三條：本大樓之公共設施，包括公共場所及公共設備(但約定管理專用之部分除外，詳如附件十二)權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對之有侵害、損毀或妨礙其使用效益之行為。

第廿四條：本約所稱公共場所，係指各用戶私有房屋及契約有特別規定者以外之本大樓各部分供公眾使用之空間，凡馬路或通路、排水溝、門廳、電梯間、安置公共設備場所等均屬之。

第廿五條：本公約所謂公共設備，係指各用戶私有設備以外之本大樓各種設備，

其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。

第廿六條：地下室停車位由購買停車位者管理使用，除遇防空避難應開放供公眾使用外，未購買停車位者不得主張任何管理使用權利。

第廿七條：非經管理委員會同意，在本大樓內外走廊、內外牆面（含門窗玻璃）、及其他公共場所均不得任意張貼、懸掛、繪畫、浮雕廣告等之行為，叁層以上（含叁層）均不得任意懸掛任何看板、招牌、海報等廣告物，以免影響觀瞻破壞大樓環境，致使本大樓價值跌落，損及其他用戶之權益。

第廿八條：一、本大樓各棟正背面、左右側，不得裝設鐵窗、花架、遮雨篷等妨害觀瞻的添加物。倘若有必要施作時則須經管理委員會同意並以統一製定之型式、顏色、材質及裝設位置，以維護建築物之外觀與品質（施作之費用經管理委員會核定後由各用戶分攤，與建方無涉）。

二、為維護本大樓外觀之一致性，各戶分離式主（外）機統一置放於建方規劃之位置。

三、在管理委員會成立前，住戶須配合建方維護本大樓各棟外觀之一致性，倘住戶執意施作妨害觀瞻增加物、破壞本大樓外觀之一致性，經建方勸阻無效，則俟管理委員會成立後由建方統一交由管理委員會處理，與建方無涉。

第二九條：本約未規定事項，悉依內政部公布『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

第三十條：以上各項規約視同本銷售契約之一部份，本用戶保證永久確實遵守，如有違反，願按本約章程規定辦理，絕無異議。本用戶及本用戶繼承人並願於讓售本房屋所有權與第三人時，負責以本規約作為讓與契約之一部份，俾使第三人亦完全知悉並遵守本規約之約定。如違反前項約定，本用戶願負損害賠償之責任。

同意規約遵守人

戶 別： 樓 戶

姓 名：

中華民國 年 月 日

[附件十一]：裝潢(修)施工申請及管理辦法

為維護本大廈內外景觀、公共設備完整、環境整潔、安寧及用戶權益，特訂定本辦法，並由全體用戶共同遵守之。

- 一、裝潢（修）戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、消防、監控設施等系統配置位置（相關資料可向現場管理單位查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管理委員會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工，並依內政部所訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」規定，依法向主管機關申請審查許可。室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備（第28條）及裝修材料耐燃等級，分間牆構造之防火時效（第26條）。
- 二、裝潢（修）戶與承包商需共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本大廈所有管理規章及管理規約等規定。
- 三、為防止因施工不當毀損公共設施（備）或鄰戶設備以及造成環境污染或噪音之損害，裝潢（修）戶承包商應於施工前向現場管理單位或管理委員會繳交裝潢保證金新台幣（下同）100,000元整（匯款入帳管理委員會帳戶）。完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損害則優先由裝潢保證金抵扣。
- 四、裝潢（修）承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳一個月清潔管理費3,000元整。清潔管理費計算方式為每日100元整，以實際施工天數計算之。
- 五、裝潢（修）施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）施工前須辦妥繳交：
 - 1、施工申請書
 - 2、施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）
 - 3、簽具切結書
 - 4、裝潢保證金、清潔管理費

5、工作人員名冊

憑前述收據向管理服務中心辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證張貼於玄關門外。

- (二) 進場施工人員需配掛本大廈專屬識別證以茲識別，每日施工前憑身份證明文件至管理服務中心換領，離場時繳回識別證。未換證及未配掛者不得進入本大廈，識別證請妥善保管，遺失、當天未歸還者及於大廈內未配掛者，每次罰款500元整。
- (三) 人員進出貨搬運材料、工具均由地下一樓出入，載貨車輛不得任意進入或停放於地下室停車場，違者每次罰款2,000元整。
- (四) 一樓門廳嚴禁裝潢相關人員進入或穿越，違者每次罰款2,000元整。
- (五) 如有工程必要需進入或穿越一樓門廳，得事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。
- (六) 搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重、超長，大件物品須由安全梯上下；如有必要皆須自備保護措施以免損及公共設施。
- (七) 車輛、材料、工具進出本大廈須經管理人員之查驗登記後放行，並依指定之區域裝卸材料。
- (八) 為維護本大廈之安寧，週一至週五工作時間為08:00-12:00及13:00-17:30止，所有施工人員必須於18:00前離開本大廈。週六、週日及國定假日不得施工。
- (九) 敲打牆壁、天花板、地坪作業須不影響結構安全及鄰接戶之權益始得為之。為維護本大廈之安寧，敲打或切割作業限於09:00~12:00或14:00~17:00進行，必要時應於地板上鋪設適當之保護設施，防止重物撞擊地面產生重大聲響。

- (十) 施工之建材、砂石不得堆放於公共區域(砂石需採用乾拌水泥砂裝)，否則視同廢棄物及垃圾處理之，相關費用由裝潢保證金中抵扣。
- (十一) 為保障本建物主要結構及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准。如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十二) 為保障本建物結構安全及大廈用戶權益，裝潢(修)工程不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢(修)須使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。
- (十三) 為維護本大廈統一外觀，裝潢(修)時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本大廈整體觀瞻情事。
- (十四) 為維護本大廈之公眾權益，裝潢(修)時不得於公共梯廳設置鞋櫃及非本大樓公眾使用設施物品，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他用戶利益之情形。
- (十五) 承包商需每日運棄施工廢棄物及垃圾，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款2,000元整，所產生之清運費及罰款將由裝潢保證金扣抵。
- (十六) 施工時如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)，應立即連絡管理服務中心及施工單位做緊急處理，並負責立即修復，所造成之損失亦須全部賠償。
- (十七) 每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。

- (十八) 承包商於施工期間如有損壞公共設施或其他用戶之設備，經通知而未立即前來修復者，由保證金內扣除修理費，保證金不足扣抵時，裝潢（修）戶及承包商須負連帶修復及賠償責任。
- (十九) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、大聲播放音響或惡意製造噪音破壞公共安寧行為。
- (二十) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，或在現場偷竊、賭博、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。
- (二十一) 承包商不得在本大廈任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地棄擲煙蒂、垃圾、吐檳榔汁、便溺等破壞環境之行為，違者罰款2,000元整，並自行清除且立書切結。
- (二十二) 承包施工人員不得進入非其承包工作區域。
- (二十三) 施工期間玄關門要確實關上，避免造成梯廳及樓梯髒亂。
- (二十四) 承包商及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。
- 六、 承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責。如因施工影響第三者安全、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確實清運垃圾，如因裝潢（修）戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份殘留而不易分辨歸屬時，則由所有之裝潢（修）戶共同分擔清運費。
- 八、 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大廈管理單位勸導亦不改正時，管理單位得拒絕裝潢承包商施工人員進入本大廈繼續施工，裝潢戶及承包商不得異議。
- 九、 裝潢（修）完成後且合於下列條件，並經本大廈管理單位、施工單位或管理服務中心會同認可者，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘

之保證金。

(一) 未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。

(三) 雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠裝潢管理費及損害公共設施(備)之賠償。

(五) 無違章或破壞外觀者。

十、本大廈所有鋁門窗於交屋前皆已調整完成，請各裝潢(修)戶告知並督導裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠氣密度效果。

十一、於建商代管本大廈公共設施(備)期間，有關前開保證金、裝潢管理費之規定由建商或其委託管理單位代為執行，管理委員會成立後則由管理委員會執行。

十二、本施工管理辦法得因事實需要，由現場管理服務中心、施工單位或管理委員會隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

[附件十二] : 分管特約圖

約定專用之戶別及範圍如下圖:

