

元利四季莊園 房地買賣預約議約單

區域	媒體 1	媒體 2	用途

訂購日期： 年 月 日

訂購人姓名	地址	聯絡電話	(行動) (住家) (公司)				
訂購戶別	棟 樓 房屋面積_____平方公尺; 土地面積_____平方公尺	售價	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整				
訂購停車位	地下 層, 編號第_____號停車位, 共計 位, 面積_____平方公尺	售價	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整				
總 價 款	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整						
定 金	<input type="checkbox"/> 現金	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整					
	<input type="checkbox"/> 支票	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整	支票明細 銀行 分行, 票期日： 年 月 日 帳號： 票 號： 發票人：				
	<input type="checkbox"/> 刷卡	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整	刷卡明細 卡號： 持卡人：				
補足定金日期	年 月 日 金額： 萬元整	簽約日期	年 月 日, 應付金額：新台幣 萬元整				
特別約定	<p>1、本預約議約單於繳付定金後生效, 如訂購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, 本預約議約單即為解除, 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訂購人, 其原繳付定金之處理如下: (一)屬未補足定金全額者, 賣方退還訂購人原繳付之定金。 (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>2、辦理簽約手續時, 訂購人應攜帶(1)產權登記名義人身分證(2)印章乙枚(3)簽約金_____萬(4)本預約議約單, 前赴指定地點辦理簽約手續(如有短缺證件、印章、款項者, 應於指定期限內補齊, 否則視同未辦理簽約手續, 經銷售公司限期催告於七日內仍未辦理者, 所訂購房地即由建設公司收回自行處理, 訂購人絕無異議, 並不得對銷售公司及建設公司為任何主張或請求。(註: 銷售公司通知催告方式得以電話、手機簡訊、e-mail 或 Line 為之, 並於訊息發出後即視同送達, 為免喪失權利, 請訂購人留意接收訊息。)</p> <p>3、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>4、本預約議約單不得轉售第三人, 各簽章欄位均須簽名(蓋章); 如有塗改, 須由訂購人於塗改處親簽並加蓋賣方專章, 訂購人所付定金均須取得賣方出具之本證明單, 否則對賣方不生效力。訂購人如與銷售人員有私授或期約給付酬勞、利益情事, 應自負其責。簽約手續完妥後, 買賣雙方之一切權利義務悉依正式買賣契約書所載, 本證明單自動失效。</p> <p>5、銷售人員於_____年_____月_____日將買賣契約書範本乙份提供訂購人即買方攜回審閱_____日(契約審閱期至少5日)</p> <p style="text-align: right;">買方簽章：_____</p>						
備 註 欄	訂購人 <input type="checkbox"/> 願意 <input type="checkbox"/> 不願意, 於日後收到本公司(關係企業)寄發之不動產相關資料、活動邀請等訊息, 作為本公司提供後續服務之依據。						
	期別	定金	簽約金	工程期款	銀行貸款	交屋	總價
	拆款						
	房屋						
	車位						
總價							
訂購人簽章	銷售人員簽章	不動產經紀人簽章	銷售公司簽章				

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡 建 生

茲為「元利四季莊園」社區（以下簡稱本社區）房屋、土地預定買賣事宜，經雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

本契約於中華民國（下同）_____年_____月_____日業經買方攜回審閱_____天以上（契約審閱期間至少五日），買方確認無異議，契約內容所有條款及雙方之權利義務範圍，均經雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並同意依約定履行，且買方已確認賣方及賣方所委任之銷售人員所提出之各項廣告內容包含且不限於書面、圖片、模型、電子裱板及口頭或文字說明等內容，確與本契約內容相符。

【買方簽章確認：_____】

【賣方簽章確認：元利建設企業股份有限公司】

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。另樣品屋之裝潢設計之空間及圖說，僅供買方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付之或主張任何權利。

二、雙方就買賣本契約房屋之約定及條件均已全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約書中，並經雙方用印完妥，否則不生效力。

第 二 條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

- (一) 臺北市文山區華興段一小段421、429地號等二筆土地（以下簡稱本基地），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。
- (二) 土地登記簿謄本面積為39816.89平方公尺（約12044.61坪），其界點及使用位置依地政機關登記為準，如因分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：

- (一) 買方購買同前述建築基地內預定興建地下四層、A棟、B棟、C棟、D棟、E棟為地上三十四層，F棟為地上二十六層及G棟、H棟為地上三十三層之集合住宅，定名為「元利四季莊園」（總戶數共計1656戶）。買方購買房屋編號第_____戶第_____層壹戶。
- (二) 建造執照為113年7月23日臺北市政府都市發展局核發，建照號碼為：113建字第0168號（建造執照影本暨核准之本契約房屋平面圖詳附件一）。另本契約房屋門牌號碼編定依戶政主管機關規定辦理，惟實際平面圖仍應以主管機關最終核定之竣工圖說為準。

三、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位明細，如下所列：
依建照執照圖說編號地下_____層第_____號之停車空間，型式為坡道平面式，有獨立權狀無

獨立權狀

性質：屬法定停車位自設停車位

規格：長6公尺，寬2.5公尺，高2公尺

長6公尺，寬2.75公尺、高2公尺

長6公尺，寬3.5公尺、高2公尺

長5.5公尺，寬2.3公尺、高2公尺

長5.5公尺，寬2.5公尺、高2公尺

相鄰二車位中間有行動不便者下車區共用空間寬度1.5公尺

行動不便者下車區寬度1.5公尺

(二) 買方購買之停車位明細，如下所列：

依建照執照圖說編號地下_____層第_____號

之停車空間，型式為坡道平面式，有獨立權狀無獨立權狀

性質：屬法定停車位自設停車位

規格：長6公尺，寬2.5公尺，高2公尺

長6公尺，寬2.75公尺、高2公尺

長6公尺，寬3.5公尺、高2公尺

長5.5公尺，寬2.3公尺、高2公尺

長5.5公尺，寬2.5公尺、高2公尺

相鄰二車位中間有行動不便者下車區共用空間寬度1.5公尺

行動不便者下車區寬度1.5公尺

(三) 上揭停車位另含車道及其他必要空間，面積共計_____

平方公尺(約_____坪)，共計_____個(建造執照

核准之該層停車空間平面圖影本，本契約停車位位置詳

附件九)。所購買之停車位位於共有部分且無獨立權

狀，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

(附件十四之一)之比例計算之。

- (四) 其車位面積係依該停車格面積大小比例分配共有部分。停車空間面積占共有部分總面積之比例37.14% (50811.24平方公尺，約15370.40坪)，停車空間面積計算方式詳附件十四之一。
- (五) 購買停車位者，其停車位長、寬尺寸之認定，係與相鄰車位測量至車位線中心；無相鄰停車位部分，則測量至車位線外緣。有關使用管理方式，買方同意依「附件八停車位分管同意書」辦理；未購買停車位之買方，對停車位即無任何權利，不得妨礙購買停車位買方之使用及收益。
- (六) 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：

- (一) 買方購買「元利四季莊園」壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為100萬分之_____，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159991.85平方公尺(約48397.53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) 為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列为準。
- (三) 本約買賣之部分土地係合建，業經「翔鼎投資股份有限公司」、「林_____」、「林_____」授權同意賣方處分其持有土地(詳附件十七)。

- 二、本契約房屋面積共計_____平方公尺
(約_____坪)，包含：
- (一) 專有部分，面積計_____平方公尺
(約_____坪)。
- 1、主建物面積計_____平方公尺
(約_____坪)。
- 2、附屬建物面積計_____平方公尺(約
_____坪)，包含：陽台：_____
平方公尺(約_____坪)。
- (二) 共有部分，面積計_____平方公尺(約
_____坪)。
- (三) 主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____%。
- 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、入口
門廳、外廊、樓梯間、電梯間、梯廳、排煙室、管理員室、
機電設備空間(防災中心)、消防中繼機房、消防幫浦室、
緊急發電機室、機房、台電配電室、電錶區、蓄水池、水
箱、電信室、垃圾處理區(資源回收空間)、雨水機房、水
池過濾機房、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、車
道、屋頂突出物、供管理委員會(下稱管委會)使用空間、
頂蓋型開放空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本「元利四季莊園」共有部分總面積計136809.65平方公尺
(約41384.92坪)；專有部分總面積計159991.85平方公尺
(約48397.53坪)。
- 三、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「元利四季莊園」共有部

分總面積乘以該權利範圍而為計算（詳附件十四之二）。

- 四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。
- 五、日後建築執照或使用執照、產權登記地政機關就前述項目另行定義或更改名稱、項目、位置、編號時，買方同意無條件依變更後文字辦理。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、賣方出售之房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，其面積及名稱登記方式均以簽約當時日期之地政及主管機關登記法令為準，倘簽約後因法令變更或主管機關法令因素，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、依本契約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（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以本契約第六條約定之土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。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，買方不得再請求任何損害賠償。

第六條 契約總價

- 一、本契約買賣總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，分別明細如下列：
 - （一）土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
 - （二）房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，

包含：

1、專有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(1) 主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(2) 附屬建物陽台部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整（除陽台外，其餘項目未計入買賣價格）。

2、共有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(三) 停車位價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。

(四) 上開房屋及停車位價款依法內含營業稅。

二、上開價款不受物價波動之影響而有所增減。

三、上開價款之各期付款方式詳（附件四）「房屋、土地暨停車位付款明細表」。

四、前項價款不包括各項預收款之費用。

第六條之一 履約擔保機制

一、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「兆豐銀行」執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用，信託告知書詳附件十六。

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_____（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。

二、本預售屋採不動產開發信託，由「兆豐銀行」負責承作，設立專款專用帳戶，依下列方式處理：

（一）本預售案之起造人為賣方，受託人為「兆豐銀行」，買方明確知悉不動產開發信託契約並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。

（二）不動產開發信託之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受託人建置查詢網頁，賣方依附件十三取得買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- (四) 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人，並非存在於買方與受託人，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。
- (五) 買方得於每次繳款之次月 15 日後於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。
- (六) 「特定事由」發生時，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。
- (七) 「特定事由」發生時，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其

他應遵循事項悉依主管機關規定辦理（受益權人會議規則詳如受託人之查詢網頁公告事項）。

（八）買方明確知悉不動產開發信託契約之受益人為賣方，受託人係為賣方受託管理信託財產。

第七條 付款約定與條件

- 一、買方應按本社區已完成之工程進度所定（附件四）「房屋、土地暨停車位付款明細表」之約定期程按期付款，除訂金及簽約金外，買方應依（附件四）付款明細表之規定於本社區完成各階段工程後繳款，其每次付款間隔日數為二十日以上，於接獲賣方書面掛號繳款通知書七日內（以郵戳為憑）匯款至賣方之指定銀行帳戶或以現金或即期支票如數一次繳清。
- 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

- 一、如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現，買方應負遲延給付責任，每逾壹日應加付該期款萬分之二單利計算之遲延利息，並於給付該期款時一併繳付。
- 二、如買方逾期繳款達二個月（含）以上或逾使用執照核發後一個月不繳應付款項或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，且送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理，但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、於前述情形，土地及房屋所有權如已移轉登記為買方名義時，買方應無條件將該土地及房屋所有權移轉返還登記予賣方或賣方指定之登記名義人，並於賣方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印。
- 四、（附件四）「房屋、土地暨停車位付款明細表」約定之銀行貸款金額，其付款方式依本契約第十八及第十九條之約定辦理。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及露台之使用方式及權屬

- 一、本契約地下共四層，總面積約85754.05平方公尺（約25940.60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外，其餘面積（50811.24平方公尺，約15370.40坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）約定專用使用權予本社區承購戶，未購買車位者，不得妨礙車位承購戶使用車位。
- 二、地下一層規劃法定機車及法定汽車停車空間；地下二層規劃法定及自設汽車停車空間；地下三、四層規劃法定汽車停車空間。地下各層如有公共設施維修之情事，各停車空間及車道應無條件供其維修通行使用。
- 三、基於考量停車場使用之便利性，買方知悉並同意將全體共有之地下一層停車位編號第2033、2034、2035、2036、2037、2076、2077、2078、2079號等九個汽車停車位作為共享停車位、計程車位、裝卸車位等使用（詳附件九，標示處）。
- 四、地下四層設置防空避難室兼停車空間，緊急事件時應無條件依法開放公眾緊急避難使用。
- 五、買方明確知悉本社區地下一層至地下四層之汽車停車空間，因建築法令規定需留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。
- 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、法定空地：本社區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無需使用該共有部分者，得予除外。
- 八、屋頂平台及突出物：共有部分之屋頂平台及屋頂突出物，不得約定專用，除法令或本契約另有約定外，不得作為其他使用。
- 九、本社區第二層A、B、C、D、E、F、G、H棟各戶、第四層A棟各戶、第十二層房屋編號A1、A9、B1、B8、C1、C8、D1、

D8、E1、E8、F3、F5、G1、G6、H1、H6等戶之露台依現行法令未能辦理產權登記，買方暨本社區全體住戶清楚知悉，並同意由毗鄰之住戶維護管理使用，其約定專用範圍及界址詳本契約（附件十一，標示處）；另上開戶別之買方清楚知悉應配合賣方或管委會進行本社區修繕及外牆清洗作業。

十、受託管理本社區之各項業務或承包工作者（包括但不限於電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處、溫泉水取供公司等）基於業務上之必要，得永久無償使用該共用部分或約定共用部分。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本社區建築物主要為「鋼骨構造」，其建材設備詳附件六所示。
- 二、本社區及本契約房屋之施工標準悉依主管機關核准之工程圖說及本契約之建材設備表，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六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。
- 三、賣方建造本社區不得使用有損及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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反前三項之情形，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、本社區之建築工程應於114年1月22日前開工，123年11月22日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取

得使用執照，但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方提前完工時，應依本契約第十三、十四、十五、十八及十九條之約定辦理。

三、賣方如逾第一項期限未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應給付買方已付之本契約價款萬分之五單利計算之遲延利息予買方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，則視同賣方違約，雙方同意依違約之罰則處理。

第十二條 工程及建材修改保留權暨建築設計變更之處理

一、為維護本社區整體之精緻格調，買方同意賣方對於庭園景觀保有設計修改權，而無須另行通知買方修改事宜，且買方對各項修改及變更自始同意。

【買方簽章確認：_____】

二、於不影響買方專有部分面積數之權益時，賣方有變更本社區戶數之權利。就未售出部分變更隔間、戶數，賣方不另行通知。

三、買方同意台電配電室、電錶區、緊急發電機室、電信機房、消防泵浦機房、蓄水池、溫泉設備機房等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由賣方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之。

四、本社區之建造執照，係依主管機關授權建築師簽証，若嗣後因法令或主管機關要求之變更或限制或本條約定事由發生而致原規劃、設計、面積有變動時，雙方同意賣方得依政府法令變更後法規規定方式變更規劃設計及所有權登記，並依本

契約第五條約定辦理。

- 五、買方充分認知本社區係賣方邊建邊售，倘買方購買本契約標的時，雖未達該樓層之施工進度，但因賣方須提前預做工程前置準備，故本契約能否接受辦理室內格局及建材設備之變更，應視建築之實際施工狀況及工程進度及賣方作業為準則，賣方有權拒絕，買方同意不予為難。
- 六、買方申請變更設計之範圍以未施工之室內隔間、開關插座、部分設備及建材為限，其他有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、玄關門、公共設施設備及消防設施等，買方不得要求變更（相關防水條款依附件七「裝潢施工管理辦法」第五條辦理）。如有未盡事宜，最終仍依賣方視實際施工可行度決定是否接受工程變更，買方同意不予為難。
- 七、買方若有要求室內格局或裝修變更者，應經賣方同意並於賣方指定期限內為之，且於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請變更者，對賣方不生效力。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及影響他戶之權益。
- 八、上述工程變更之作業以一次為限，恕不接受第二次變更。
- 九、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認，並由賣方提出追加減帳之帳單。工程變更如為追加帳，買方應於賣方通知繳款日起十日內繳清工程追加款始為有效。若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按主管機關最終核定之竣工圖施工；工程變更若為減帳，雙方於交屋時一次結清。如雙方對於追加減帳無法簽認時，則依主管機關最終核定之竣工圖及依本契約相關規定施作。
- 十、買方應於「工程變更作業約定日之前二十日」（工程變更約定日為買方於變更期限內主動向賣方約定並經賣方同意之日期）提供工程變更之定案圖面予賣方，以利後進；如買方未提供相關圖面，視同買方放棄工程變更之權利，賣方即取消

該日之工程變更作業。

十一、室內建材設備：

- (一) 賣方於辦理交屋作業時，交付「室內空調冷暖變頻子機提貨單」，買方應於通知交屋日起六個月內完成提貨作業；倘逾期未辦理提貨，買方無條件放棄本權利，並不得要求賣方或承包商辦理退款；本提貨單內容不含設備及管路之安裝。
- (二) 賣方僅提供按標準建材施工或追減設備及材料，恕不接受點料服務。
- (三) 如買方進行地坪工程之變更，室內濕區防水一律不得取消；乾區如屬毛胚點交，買方則須負擔簡易防水費用，由賣方代為施作，惟賣方不負防水保固之責。
- (四) 如廚具為IH爐之戶型，買方如欲變更為瓦斯爐，應取消整套廚具；賣方可配合施作隔間，惟不提供防火門安裝服務，買方應於交屋後自理，並應顧及消防用火安全。

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，買方應依賣方通知期限內到場驗收。如發現房屋有瑕疵，應就本契約房屋之缺失載明於驗收單上，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、驗屋標準：
 - (一) 泥作粉刷：每1.5公尺 x 1.5公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$

以內即為符合標準。

- (二) 地、壁磚：因磁磚係由高溫窯燒生成，表面略有翹曲為自然且正常之現象，每塊磁磚平整度以CNS標準規範之。地壁磚鋪貼之平整度 $\pm 3\text{mm}$ 即為符合標準。
- (三) 玻璃：依CNS標準規範，應於適當照明下，距離玻璃正面約50公分處目視檢查，如無顯著膜傷及2mm以上針孔等即為符合標準。
- (四) 室內牆面油漆：依二底三度施工法施作即為符合標準，壁面及板牆伸縮細紋係屬正常現象。
- (五) 室內防水施作範圍：浴室地坪及其部分牆面。
- (六) 室內隔間尺寸：誤差值在室內總長（寬）度百分之一以內即為符合標準。
- (七) 室內建材之表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以美容方式處理之。
- (八) 天然石材或其他天然材料：其顏色、花色自然變化或特有結晶及細微裂孔洞、細紋等，係屬正常現象並非瑕疵。
- (九) 浴室及陽台地磚（含露台）均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度；因地磚之粗糙面會保有一定的毛細現象，故以不積水為原則。

四、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。無論該單據抬頭為何人，經買賣雙方協議由買方賣

方負擔。

五、買方同意本房屋之驗收及點交範圍限本契約房屋專有部分，不得以共用部分未完成為由拒絕辦理交屋。

第十四條 房屋、土地所有權移轉登記期限

- 一、產權移轉登記及貸款之相關抵押權設定，由賣方指定之地政士統一辦理。買方應依賣方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，並辦妥貸款手續，預立各項取款或撥款委託等手續，並開立與預定貸款金額同額之商業本票（或甲存本票）予賣方；倘為配合各項手續需要買方補具證件、加蓋印章或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知起七日內提供完成；如有逾期，每逾一日應按已繳房地總價款萬分之二單利計算遲延利息予賣方。
- 二、本契約房屋、土地產權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件，申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 三、賣方違反前項之規定，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、買方於賣方產權移轉前應履行下列義務：
 - （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且與原預定貸款同額之禁止背書轉讓商業本票（或甲存本票）予賣方。
 - （三）本項第一、二款之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。

- 五、買方為未成年人者，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，惟其相關應納稅金、地政士代辦費由買方自行負擔。
- 六、買方違反本條約定以致影響產權登記，因而損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 交屋期限及條件

- 一、賣方應於取得使用執照之日起六個月內，通知買方進行交屋，本條款所稱「交屋」，係指本契約第二條所載明之房屋、土地及停車位（不含共有部分），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予買方。
 - （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、本社區共有部分，如社區門廳、綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化，賣方應於取得使用執照之日起六個月內移交管委會，供全體住戶使用。但尚未成立管委會者除外。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，買方同意不藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，如有逾期未完成交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意如賣方提前完工並通知買方交屋時，買方應配合工程進度於通知期限內繳交期款或辦理貸款，並於賣方通知交屋期限內辦理交屋手續完成。

五、交屋事宜：

- (一) 買方應於賣方通知之交屋期限內付清本條第一項第三款所示之款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：
 - 1、買方同意於賣方通知書所載之交屋日起三十日後，不論遷入與否均應負擔本戶之水電費及瓦斯費。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
 - 2、買方同意於交屋日起負擔本戶之管理費及公共水電費。
 - 3、買方於完成交屋手續前不得使用本契約房屋及停車位。
- (二) 賣方應於買方辦妥交屋手續，並結算稅（規）費及各項費用後，應將建物、土地所有權狀、房屋保固服務記錄卡、使用執照影本及賣方代繳稅（規）費及其他費用之收據、鑰匙、使用維護手冊、規約草約、遷入通知書交付買方；本契約書各自保管，無需返還賣方。
- (三) 買方同意興建本社區所使用之鋼筋與混凝土檢測合格證明影本，統一由賣方交付管委會存查。

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，並於成立管委會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自本契約交屋日起，由買方按月共同繳付共有部分管理費。
- 二、買方暨本社區全體區分所有權人同意，賣方於點交公共設施前，應提供經由臺灣檢驗公證單位或其他認證合格之公證單位出具之水電、機械設施、消防設施及各類管線檢驗說明報告書，作為管委會驗收合格之證明。
- 三、賣方於成立管委會或推選管理負責人後七日內，依公寓大廈管理條例第五十七條規定，應會同管委會或推選管理負責人，針對現場水電、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、使用執照影本、竣工圖說副本、水電、機械設施、消防及管線圖說、設施設備使用維護手冊及廠商資料等，移交之。上開檢測責任由賣方負責，另檢測方式則由賣方及管委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 保固責任之期限及範圍

- 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、泥作粉刷、地磚、壁磚…等）負責保固一年，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。
- 三、賣方對本契約房屋有施作防水工程之區域（浴室、窗框、陽台地坪）自買方完成交屋日起負責保固五年，保固範圍僅限賣方施作之本工程，未含因漏水造成裝潢損耗之修復責任，倘因買方裝修工程涉及本契約第三十條第三項相關工程時，賣方則不負防水保固之責。
- 四、上述保固期限及範圍倘因天災地變、賣方可證明買方不當使用或室內裝潢施工不當、本社區其他住戶或服務管理中心勤務人員不當使用而發生之毀損及保固期間應負擔之保養、維護費用，應由買方或管委會自行負擔，不在保固責任範圍內。

第十八條 貸款約定

- 一、本契約第六條「契約總價」中之部分價款計新台幣____仟____百____拾____萬元整為預定金融貸款金額，由買方以金融機構

之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。

二、買方同意不論是否辦理貸款，應於賣方通知辦理產權移轉書類用印或由金融機構貸款手續時，預立各項取款及撥款委託文件，並應開立債權金額之商業本票交予賣方收執，並授權賣方填載到期日作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方保證該本票係執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方應於金融機構貸款辦理完成並取得貸款後，或買方已繳清該款項時，將該商業本票（或甲存本票）無息返還買方。但如買方未履行繳款之義務或違反本契約（附件四）「房屋、土地暨停車位付款明細表」約定、（附件二之一）「委託代辦貸款協議書」及（附件二之二）「自行指定銀行貸款協議書」之約定時，賣方即得執該本票向法院聲請強制執行，行使票據上之權利。

三、買方同意全權委託並配合賣方指定之金融機構辦理本契約貸款手續，並簽立（附件二之一）「委託代辦貸款協議書」，上開貸款手續之完成以賣方取得全部貸款金額為準。買方洽定金融機構辦理貸款，約定如下：

（一）貸款：

1、買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋、土地及車位價款之一部分，屬賣方應收之期款。於本契約房屋、土地及車位產權移轉登記至買方名下時，由買方以金融機構貸款給付，以資抵付第九期銀行貸款之房屋、土地暨車位價款，買方同意不得以未辦理交屋或賣方除有違反本契約第十條第三及第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外之其他任何事由阻止或延遲金融機構撥款予賣方。買方應於產權移轉前配合賣方指定之金融機構辦理貸款，買方除應自行瞭解該金融機構貸款條件（貸款人身份、擔保物使

用用途、貸款金額等)外，並應簽立(附件二之一)「委託代辦貸款協議書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。買方如擬自行洽定銀行貸款時，應另簽立本契約(附件二之二)「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行，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。且未完成交屋手續前，買方不得要求取回本戶建物、土地所有權狀。

- 2、買方同意因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- 3、買方應於洽定貸款對保時，將同意銀行撥款予賣方之委託書交付賣方保管，由賣方按本款第4目約定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意或賣方除有違反本契約第十條第三及第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，不得撤銷本項撥款委託。
- 4、買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方逕行向買方洽定之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項。如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交房屋或其他理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- 5、如因包括但不限於買方個人或其保證人信用評等、清償能力、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續等，致使金融機構無法辦理本項貸款或核貸金額少於上開預定貸款金額時，可歸責於買方貸款不足，買方應於賣方通知之日起_____日(不得少於三十日內)，將貸款金額全額或差額

部分，以現金或即期支票一次繳清；買方如逾期未繳或繳付之票據未兌現時，即以本契約第八條之約定處理。

- 6、買方若中途改變主意不辦理貸款，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，為買方不辦理貸款，雙方同意即依本項第（二）款之約定辦理之。買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依本契約第八條之約定處理。

（二）不辦貸款或減少貸款：

- 1、買方如不辦理金融機構貸款或於申辦貸款過程中欲減少貸款金額者，應於賣方取得本社區使用執照後，並收受賣方繳款通知或通知辦理產權移轉用印時，將不辦理金融機構貸款或減少貸款之金額以現金或即期支票一次繳交。
- 2、買方繳付之現金或票據經賣方全部兌現時，賣方始得辦理產權登記予買方。
- 3、買方如違反本項規定逾期未繳或繳付之票據未兌現時，經賣方限期催告繳納仍不繳清時，即以本契約第八條之約定處理。

四、若買方違反本條任一項約定者，賣方得依本契約第八條之約定處理，若因而損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。

五、有關金融機構核撥貸款後之本金及利息，均由買方自行負擔，惟於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

六、買方委託賣方向金融機構辦理貸款者，倘貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

（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。如賣方不能提供相同條件時，買方有權解除契約，賣方無息返還已收價款。
- (三) 前二款分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本買賣標的辦理第二順位抵押權予賣方，相關費用概由買方負擔。
- (四) 可歸責於買方時，除本契約另有約定外，買方應於接獲通知之日起_____日（不得少於三十日）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 七、買方自行指定銀行貸款少於房屋土地預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之三十日內將差額一次給付賣方。買方違反本項約定時，即放棄貸款。
- 八、賣方無委託代辦房屋貸款，由買方自行指定金融機構辦理。

【買方簽章確認：_____】

第十九條 貸款撥付

- 一、買方充分認知本契約銀行貸款金額為房屋、土地及停車位價款之一部分，屬賣方應收期款，買方保證於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三、四

項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由片面通知金融機構終止、停止、遲延撥付貸款予賣方。

- 二、買方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或除有違反第十條第三、四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外而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，為買方不辦理貸款，買方應即以現金或即期支票一次繳交銀行貸款。買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，即以本契約第八條之約定處理，賣方並得行使本契約第十八條第二項之本票債權，聲請法院裁定後強制執行。
- 三、若買方違反本條任一項約定者，賣方得依本契約第八條之約定處理，若另因而損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責，賣方並得逕行就擔保本票行使權利。

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、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據或買方未繳清已屆滿應繳款項外，不得拒絕配合辦理。
- 三、如欲更換產權登記名義者，除配偶、直系血親或二親等內旁系血親之轉讓免手續費外，買方應依約支付本契約第六條房地買賣總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費及第三人出具次項承諾書予賣方後，始得辦理；其因而產生之各項稅費由買方負擔。

四、於前述本契約簽立後產權移轉於第三人之情形，買方應提供本契約予該第三人，買方並應告知且使該第三人出具承諾書同意無條件依本契約之約定履行。

第廿一條 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。

第廿二條 稅（規）費暨其他相關費用負擔約定

一、買方應負擔項目：

- （一）辦理產權移轉登記應繳納之登記規費、印花稅、契稅、瓦斯管線工料費、地政士代辦費、實價登錄手續費、銀行貸款及抵押設定之相關規費、雜費、火災及地震保險費、各項政府所開具稅（規）費，於辦理產權移轉前以現金或即期支票交付賣方代為支付各項費用，並於交屋時以實際發生費用採多退少補結算之。
- （二）倘有其他未約定之稅捐費用，應依有關法令及慣例辦理。
- （三）賣方通知書所載之交屋日起三十日後，不論已否遷入，本契約房屋所發生之水電費、瓦斯費。
- （四）自交屋日起之管理費及公共水電費。
- （五）為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，由賣方委請專業之公寓大廈管理維護公司預估本社區公共清潔、管理等社區相關維護費，各戶每月

管理費暫定房屋每坪新台幣（下同）160元整，汽車位每位1000元整，機車位每位100元整，上述各項費用之收繳、支付方式，授權由管委會訂定之。

- (六) 為維護公設會館之豐富性及永續經營，買方同意支付公設會館經營費，每戶每月暫定1,000元整。該費用可扣抵公設會館餐飲品項之消費，當月未使用完畢之經營費，即於次月零時予以歸零，不再繼續累加；惟詳細執行辦法由管委會訂定，並視狀況調整之。
- (七) 本條所列買方應繳之費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，於賣方通知預繳時向賣方繳付，並於交屋時結清，多退少補。
- (八) 買方未於賣方辦理產權移轉前預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，因而增加費用，則由買方負相關損害賠償之責。
- (九) 為免欠繳遭事業機構斷水、斷電產生糾紛，買方應於賣方通知期限內預繳貳萬元整予賣方，由賣方代繳之。賣方將於買方辦理交屋手續後六個月內結算，以書面通知買方無息辦理費用退補時間及地點。

二、賣方應負擔項目：

- (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) 建物所有權第一次登記相關費用。
- (三) 本契約房屋之水電裝接工程費用。
- (四) 賣方通知書所載之交屋日起三十日內所發生之水電費、瓦斯費。
- (五) 交屋日前之管理費及公共水電費。

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，本契約不辦理公證。

【買方簽章確認：_____】

四、本條第一、二項以外之稅（規）費暨相關費用之負擔，依有關法令及交易習慣定之。

五、房屋編號A01-02F及A01-03F公益設施（詳附件五，橘色標示處，一至三層）為臺北市政府所有，設有獨立出入口、電梯、發電機…等設備，並由臺北市政府獨立管理維護使用，未使用本社區公共設施，無需繳納社區管理費，買方無權干涉或阻撓，不得對賣方主張為瑕疵。

六、房屋編號A02-02F（詳附件五，藍色標示處）為賣方所有，提供台北市文山區公所無償使用18年（實際使用期間依契約為準），台北市文山區公所使用期間與臺北市政府分擔費用共用獨立出入口及電梯，未使用本社區公共設施，亦無需繳納社區管理費，買方無權干涉或阻撓，不得對賣方主張為瑕疵。

七、買方充分知悉前二項房屋情形，俟後不受管委會或區分所有權人會議任何增刪修改規約、管理辦法之不利影響或增加負擔，但前二項房屋區分所有權人仍應配合協助完成管委會之法定報備程序。

第廿三條 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513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，賣方應於本戶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；另賣方如因建築融資設定抵押權（不含賣方代買方向金融機構貸款設定之抵押權）均應負責於交屋前塗銷理清。

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，賣方應將所收價款無息退還買方。

第 廿五 條 違約處罰

- 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、買方依第一項或第二項解除契約時，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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 廿六 條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。買方同意於辦理本房屋、土地買賣契約之目的範圍內，包括且不限於賣方及其關係企業、本社區銷售之不動產經紀業者及其關係企業、精選團隊及相關地政士等，得為蒐集、電腦處理及利用個人資料，依個人資料保護法

之相關規定合理使用買方所留存之資料；蒐集個人資料之目的、類別及使用之期間、地區、對象及方式（詳附件十三）。另賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

【買方簽章確認：_____】

第廿七條 公共管理及使用約定

- 一、為維持良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守本社區管理規約（詳附件十二）之規定，有關遵守規定事宜由賣方或賣方指定之人召集全體區分所有權人成立管委會執行管理。管委會未成立前，買方同意由賣方或賣方委託專業管理公司代為擔任管理維護工作，並成立服務管理中心，其管理期間訂為本社區第一戶通知交屋日起至管委會成立止，代為管理期間所需之社區公共水電、公共維護費用、安全、清潔衛生費用、警衛保全、物業服務、電梯保養與設備維護及耗材費用、行政庶務等一切公共費用，買方同意按月繳付之。
- 二、賣方應於本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自本社區第一戶通知交屋日起至管委會成立日止，擔任本社區共用部分管理人，並成立服務管理中心，於成立管委會或管理負責人後辦理移交之。
- 三、依公寓大廈管理條例之規定，草約於區分所有權人會議決議通過（或修改通過）前，為社區之管理規約，買方應依照所簽立之規約草約行使權利及履行義務。本社區之區分所有權人會議決議通過（或修改通過）管理規約後，買方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。買方之權利義務若因

規約修改而與規約草約不同者，與賣方無涉。

四、公共基金之運用：

- (一) 依「公寓大廈管理條例施行細則」之規定，賣方於申請使用執照時，應依規定提撥法定公共基金。於申請使用執照時存入主管機關指定之公庫，俟成立管委會或推選管理負責人，並完成移交共有部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請撥付予管委會。
- (二) 管委會或管理負責人應依「公寓大廈管理條例」第五十七條規定，配合賣方移交接管共有部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，由管委會或管理負責人向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付，其運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。
- (三) 買方及其管委會或管理負責人同意不額外要求變更賣方依法提列之公共基金金額，或以任何理由要求賣方支付其他款項；同時於賣方管理營運屆滿移交後，管委會或管理負責人應善盡專戶管理之責。

五、賣方僅於地下各層預留電動車充電線架於車道上方之天花板。買方授權並同意遵守管委會與設備廠商研議電動車充電設備增設、執行設備安裝工程、安裝費用、電錶計費方式及使用管理辦法。

六、裝潢施工規範：

- (一) 買方應遵守（附件七）「裝潢施工管理辦法」及（附件十二）「社區管理規約」之各項規定。
- (二) 買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。
- (三) 未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

七、買方清楚知悉因本社區公設會館用電需門牌裝載電錶，同意由賣方無償提供名下所有房屋編號E01-01F、E02-01F二戶房屋門

牌裝載公共電錶及作為本社區之警衛室及庫房使用。買方並同意此二戶房屋無需繳納社區管理費，且水電費用、房屋稅、地價稅等皆由管委會負擔。管委會、區分所有權人不得增刪修改規約、管理辦法，增加賣方負擔。（詳附件十，標示處）。

第廿八條 溫泉特約條款

- 一、本社區之公共溫泉池所使用之溫泉水係由溫泉取供公司（下稱水公司）供應，水公司每月按溫泉水供應量及載運費計價收費。賣方同意自使用執照取得起負擔溫泉水費用共計六年，襄贊期滿應由管委會與水公司簽訂溫泉水用水維養契約書，管委會支付設備維養、供應用水等費用後，水公司始繼續維養供應溫泉水。
- 二、如因溫泉水井之地理環境條件變更、政府法令變更、物價劇烈波動或其他不可抗力之事由，致水公司無法繼續供應溫泉水時，買方不得對賣方主張任何權利，該溫泉池由管委會決議改為其他用途使用。

第廿九條 買賣權益特約條款

- 一、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，應由其法定代理人簽約或由其法定代理人出具書面同意予賣方後始得簽約，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 二、本契約有關分管約定、特別約定、社區管理規約，對買方之繼受人及承租人均具有同等拘束力，買方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反，買方應負損害賠償之責。如買方為限制行為能力人或無行為能力

人，其法定代理人對買方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

三、買方購買標的為本契約房屋及停車位，其位置如（附件一）「建造執照影本暨本契約房屋平面圖」及（附件九）「停車空間平面圖」所示，縱日後建築執照或使用執照、產權登記地政機關另行編號時，買賣雙方同意買賣標的仍依附圖所示位置為準，如位置調整時，由雙方另行協商。

四、依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼113建字第0168號及都審核定函文規定，下列事項應於社區規約、產權移轉、銷售時列入交代：

（一）本社區：（1）自建築線及地界線退縮之「帶狀式開放空間」、「廣場式開放空間」（詳附件十，標示處）、（2）「基地（以下稱社區）退縮」、人行通道及附頂蓋開放空間96.52平方公尺，（詳附件十標示處，附頂蓋開放空間提供運動設施），以上應24小時開放不特定公眾無償使用，不得擅自圍閉或設置阻礙物影響通行，由管委會負維護管理之責，並設立告知全體區分所有權人應依開放空間管理維護辦法及相關法令管理使用。

（二）「沿街帶狀式開放空間」之遮蔭喬木，不得任意變更，並由管委會負維護管理之責。

（三）沿道路10公尺「帶狀式開放空間」應維持一定寬度之連續人行步道及環場自行車道。

（四）賣方認養東南角濕地及生態池，自使用執照取得起共計六年，認養方式及範圍由賣方決定，六年期滿後由管委會負管理維護之責（詳附件十，標示處）。

（五）社區留設8791.48平方公尺開放空間（詳附件十，標示處），不得擅自圍閉或設置阻礙物影響通行，應24小時開放不特定公眾無償使用。並負維管之責。至維管

部分由賣方依承諾額外提供維管基金予管委會續管，全體區分所有權人應依相關法令管理使用，維管項目及基金如下：

- 1、每月修剪灌木二次。
- 2、每季施肥除蟲與噴藥。
- 3、特殊狀況補植（颱風）。
- 4、每半年修剪喬木一次。
- 5、水質生物監測。
- 6、維持生態水池運作。
- 7、二年維管基金總額為新台幣206萬元。

(六) 都市計畫規定南北向救災通道之社區大門，後續管制機制應配合救災需求，並依消防局規定執行。消防救災通道，應保持平坦，不得放置妨礙救災之障礙物或存在地面高低差等情事（詳附件十，標示處）。

(七) 立體綠化維管部分，本社區立體綠化範圍之第四、八及十二層房屋編號A1、A9、B1、B8、C1、C8、D1、D8、E1、E8、F3、F5、G1、G6、H1、H6等戶（詳附件十五，標示處）之喬木及灌木植栽部分由管委會委請專業植栽廠商定期維養，上開買方應配合維養廠商進入該戶，以利維養作業，買方應配合不得拒絕。賣方於竣工後認養二年，並額外提供維管基金予管委會續管，維管項目及基金如下：

- 1、喬木定期檢查及修剪。
- 2、灌木修剪、補植及探討。
- 3、基盤維護：除草、補資材、調整PH值。
- 4、設施維護：包含滴灌例行檢查；鋼索之保養、檢修及颱風期架設；觀測孔檢查及竄根處理。
- 5、病蟲害預防及治療、養分適量調整。
- 6、二年維管基金總額為新台幣80萬元。

- (八) 地下一層汽、機車停車空間（詳附件九，標示處），共計83位汽車停車位及253位機車停車位，依法應對外開放予公眾使用，係屬收費停車位；上開車位由「賣方或全聯實業股份有限公司」約定專用並依停車營運管理計畫辦理，買方無權干涉或阻撓，不得對賣方主張為瑕疵，俟後亦不受管委會或區分所有權人會議不利影響，不得變更管委會規約、管理辦法，增加賣方或全聯實業股份有限公司之負擔或排除、影響其營運使用。
- (九) 賣方負責臺北捷運南環段Y4車站通車前二年（提供三部中型巴士）及通車後三年（提供一部中型巴士）之營運費用並擬訂接駁計畫，並於地下一層設置接駁車停靠區（詳附件九，標示處），營運費用為專款專用，共計新台幣2,104.2萬元，管委會成立後，賣方將剩餘基金移交予管委會，並由管委會負責管理維護之責。
- (十) 本社區配合台北市2050年淨零排放政策，建築能效等級達一級能效標準。
- (十一) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- (十二) 本基地北側臨木柵路設有避車彎、公車彎及公車候車亭等規劃，實際規劃依台北市政府核定為準。

第三十條 特別約定

- 一、買方清楚知悉並同意賣方不保證本社區房屋、土地得否適用政府優惠貸款、公教貸款、國宅貸款及勞工優惠貸款等條件外，其餘悉與一般購屋條件相同（包含水電、戶籍遷入等）；且依土地稅法第九條、第十七條及第三十四條規定，

以及房屋稅條例第五條第一項第一款規定，本契約房屋倘符合自用住宅之條件，得依法向主管機關申請自用住宅用地稅率課徵房屋稅等優惠稅率。

- 二、本社區一層大廳及其他公共空間等設施，賣方得為銷售之目的，得無償優先使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 三、買方充分認知賣方就本戶鄰外牆層間防水、鋁門窗框周圍、景觀陽台及浴室內之牆面、地坪等相關位置已施作防水塗佈，買方不得破壞之。為免因買方日後室內裝修，改變原衛浴之隔間及消防、水電管線、開關插座等（浴室之牆面含牆面兩側、浴室地坪、浴室門框、浴室門檻等位移敲打），影響防水及消防效能而損及本戶及他戶之權益，賣方及服務管理中心於保固期限內充分保有買方相關裝修圖面之了解權利，如裝修設計施工有損及防水及消防相關設備時，賣方有權通知買方修正之，買方應依規定修正後方可施工，並接受賣方及服務管理中心執行相關管理。
- 四、為維護本社區整體之精緻格調，買方同意依賣方之規劃進行一樓店面招牌及空調位置之型式設計與裝設。
- 五、全體區分所有權人同意並清楚知悉一樓部分店面作為「賣方或全聯福利中心」營業使用，買方無權干涉或阻撓，俟後不受管委會或區分所有權人會議任何不利影響，管委會、區分所有權人不得增刪修改變更規約、管理辦法，增加賣方或全聯福利中心之負擔或排除、影響其營運使用。
- 六、本社區為高層建築，賣方將依「消防安全設備設置標準」設置緩降機支固器具於各該適當位置上，買方應予同意。
- 七、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。
- 八、非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用。

九、本社區陽台禁止加窗或加設鐵窗。

第卅一條 共同承買約定

- 一、本契約如有共同承買者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，並應指定一人（姓名：_____）為送達代收人，賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示以送達指示送達代收人為合法送達，對買方全體均生合法送達之效力。
- 二、買方如為數人者，買方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

第卅二條 通知及送達

買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有變更地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日為送達日期。

第卅三條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各項稅費及完成交屋手續之前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物如鑰匙等有留置之權。

第卅四條 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。

第卅五條 合意管轄法院

如因本契約涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅六條 本契約、附件效力及契約審閱及分存

- 一、本契約書之附件及附圖均為契約之一部分，本契約連同附件、附圖與本契約具同等效力，本契約自簽約日起生效，雙方應共同遵守履行，買方確認於簽定本契約之同時充分認知瞭解；本契約壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內頁均按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，以省勞力。但於附圖及契約附件或特別約定條文部分係簽約時始行附入者，應蓋騎縫章，以杜爭議。

第卅七條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方同意不以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方並應負責方因而所受之損害賠償責任。

第卅八條 未盡事宜

本契約若有未盡事宜，依有關法令、習慣、誠實信用及平等互惠原則處理。

附 件：

- 一、建造執照影本暨本契約房屋平面圖
- 二、二之一「委託代辦貸款協議書」
 - 二之二「自行指定銀行貸款協議書」
- 三、代刻印章授權書
- 四、房屋、土地暨停車位付款明細表
- 五、A棟公益設施平面圖
- 六、建材設備說明
- 七、裝潢施工管理辦法
- 八、停車位分管同意書
- 九、停車空間平面圖及分管範圍
- 十、一層平面圖
- 十一、露台平面分管配置圖
- 十二、社區管理規約
- 十三、個人資料權益告知暨使用同意書
- 十四、十四之一「停車空間面積計算方式」
 - 十四之二「共有部分項目及面積分配計算」
- 十五、立體綠化配置圖
- 十六、信託告知書
- 十七、土地授權書

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
通訊地址：
戶籍地址：
電 話：(O) (H)
行動電話：
E - M a i l：

賣 方：元利建設企業股份有限公司
法定代理人：蔡 建 生
統 一 編 號：86691334
公 司 地 址：臺北市中山區敬業四路33號14樓
電 話：(02) 8978-7368

不動產經紀業：新聯昌廣告股份有限公司
法定代理人：王 志 祥
統 一 編 號：24494658
公 司 地 址：臺北市大安區敦化南路2段95號3樓
公 司 電 話：(02) 2758-4866

不動產經紀人：
證 號：


中 華 民 國

年

月

日

附件一 建造執照影本暨本契約房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0168號			
起造人姓名	元利建設企業股份有限公司 負責人:蔡建生			住址	10466臺北市中山區敬業四路33號14樓		
設計人姓名	李天鐸			事務所名稱	李天鐸建築師事務所		
建築類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			樓層數	1幢10棟地上34層地下4層 共38層1656戶		
建築地點	地址	文山區華興里木柵路一段					
	地號	文山區華興段一小段0421-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	11150.09m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	281298.04m ²				其他	39816.89m ²
發照日期	113年07月23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118個月內竣工		
工程造價	\$ 6,961,382,322 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	21008.53	4.35	停車室1020861.03m ² 、機車室會館專用室444.5m ² 共41層(詳見附表)				
總計:						281298.04	m ²
備註: 建築事項、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 中華民國一十三年七月二十三日							

1. 工程進行時請依建築法及相關法令規定辦理。
2. 違章公法安全條例第100條、建築法第56、63、89條處罰。

附件一 建造執照影本暨本契約房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0168號

建築地點：

地號：文山區華興段一小段0421-0000號

文山區華興段一小段0429-0000號

<p>建築物概要：地下001層、面積：21008.53㎡、高度：4.35M、用途：停車空間20564.03㎡、供管委會使用空間444.5㎡</p> <p>地下003層、面積：21688.67㎡、高度：3.2M、用途：停車空間</p> <p>地上001層、面積：10127.53㎡、高度：7.5M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)1021.12㎡、(第十八組)零售市場(B2)1222.21㎡、(第二十八組)一般事務所(G2)23.43㎡、供管委會使用空間7860.77㎡</p> <p>地上003層、面積：7183.42㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)4953.48㎡、(第十三組)公務機關(G2)960.60㎡、供管委會使用空間1269.36㎡</p> <p>地上005層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上007層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上009層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上011層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上013層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)、中繼機房</p> <p>地上015層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上017層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上019層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上021層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上023層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上025層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上027層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上029層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上031層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上033層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>突出物001層、面積：1661.57㎡、高度：3.4M、用途：接電梯間</p> <p>突出物003層、面積：1422.72㎡、高度：2.8M、用途：接梯間、水箱、機房</p>	<p>地下002層、面積：21747.98㎡、高度：3.2M、用途：停車空間21128.13㎡、供管委會使用空間619.85㎡</p> <p>地下004層、面積：21898.72㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間</p> <p>地上002層、面積：7183.42㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)5010.45㎡、(第二十八組)一般事務所(不含補習班)(G2)346.99㎡、(第十三組)公務機關(G2)556.62㎡、供管委會使用空間1269.36㎡</p> <p>地上004層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上006層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上008層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上010層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上012層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上014層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上016層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上018層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上020層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上022層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上024層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上026層、面積：5575.1㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上028層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上030層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上032層、面積：4890.79㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)</p> <p>地上034層、面積：3489.93㎡、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅</p> <p>突出物002層、面積：1422.72㎡、高度：2.8M、用途：接梯間、機房</p>
---	--

雜項工作物：排水溝：長度1019.12m、高度0.0m

適用法令概要：

附件一 建造執照影本暨本契約房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0168號

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111年12月29日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部111年12月29日建築耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 下次掛號日期：〈111〉年〈12〉月〈29〉日（法令適用日期：111年12月29日）。

2. 建築地點：文山區華興里。

3. 實設空地《28866.80》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：〈營造工程顧問有限公司〉，技師：〈張盛智〉結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：〈富國技術工程股份有限公司〉，技師：〈曾豐升〉大地工程技師。
7. 電機專業技師：〈國能電機冷凍空調技師事務所〉，技師：〈莊榮能〉電機工程技師。
8. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：〈111年11月10日北市水技字第1116023181號〉。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，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：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積產權登記部分《0》平方公尺，產權未登記部分《12937.87》平方公尺，合計共《12937.87》平方公尺。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建築執照：00建(本)字第015號，原使用執照：61使字第1114號。
13. 基地內原有建物已先行拆除，所檢附之書圖由申請人（或土地所有權人）負一切法律責任。
14. 已領得拆除執照：110拆字第0038號、105拆字第0127號、105拆字第0049號、96拆字第0051號拆除執照。
15. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次檢核勘驗（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。
16. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但來涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理發證項目」內容。
17. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋸窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並將載於公寓大廈規約中。
18. 升降機《42》部。
19. 升降設備應於申報執照前領得升降設備許可證。
20. 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，其設計圖說於申報檢核勘驗前，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核。
21. 或檢核勘驗前應完成消防設備審核。
22. 第1次抽核勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
24. 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。
25. 適用都市設計審議範圍，檢本府都市發展局中華民國113年4月9日府都設字第1133000044號函完成都市設計審議程序。
26. 本案依容積移轉接受基地，經本府109.11.17府都綜字第1090092860號函（一）繳納容積代金方式擬移入容積量為17,917.64平方公尺。（二）以送出基地擬移入容積量為17,917.56平方公尺，送出基地為臺北市士林區永新段三小段290地號、同區海光段一小段28-1地號、同區段二小段366、378地號、大安區金華段二小段963-20、963-6地號、中正區河堤段一小段237地號、文山區木柵區四小段613地號、同區華興段一小段450-1、450-2、450-3、450-4、458-4、469、472-1地號、同區萬芳段二小段381、455、457、458-1、462、463、465、479、479-1、484、485地號、同區萬隆段二小段2、2-1地號、同區興隆段三小段587地號、信義區永春段三小段247地號（以上均全部）、臺北市士林區光華段四小段659、660地號、同區百齡段六小段584地號、同區至善段二小段462地號、同區海光段一小段12、21地號、同區段二小段339、364地號、同區段三小段15地號、同區福林段三小段798地號、同區蘭雅段一小段699-3地號、大同區圓環段二小段323地號、同區段三小段49地號、同區雙連段一小段254-1地號、大安區仁愛段三小段149地號、同區段六小段174-9地號、同區金華段三小段175地號、同區復興段一小段489地號、同區學府段一小段2地號、同區龍泉段三小段4-2地號、中山區中山段四小段219-1地號、中正區成功段二小段98地號、文山區木柵段四小段132、614-1、620地號、同區萬芳段二小段160、161、308地號、北投區立農段一小段94-1、94-2地號、同區豐年段二小段784地號、松山區美仁段一小段849地號、信義區三興段一小段826地號、同區永春段一小段402、402-1、624、624-1地號、萬華區雙園段一小

附件一 建造執照影本暨本契約房屋平面圖

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0168號

注意事項：

1. 地號(以上均部分)等08筆土地，移入容積共計35835.2平方公尺。
2. 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3859.31平方公尺，屋頂平臺綠化面積為1950.92平方公尺。
3. 依「臺北市綠建築自治條例」應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板動驗時，同時檢附候選綠建築證書。
29. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量2噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)其中(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備85千瓦)、(屋頂平台綠化面積1950.92平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
30. 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金，於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
31. 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。
32. 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。
33. 本案為98年起發建造執照(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，應於竣工動驗前，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「查核綠建築附註事項」。
34. 本案為98年起發建造執照(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核簽證負責之「臺北市綠建築竣工查核表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查核表(二)竣工及施工過程照片列表」。
35. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應從管渠或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，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。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
36. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖說送工務局衛生處申請辦理變更設計。
37. 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局申請廢(污)水排放許可證。
38. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或埋主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
39. 高層建築物達60公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以確保航空安全。
40. 本案得業辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說係由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
41. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
42. 現有巷道廢止或改道之地點：木柵路一段288巷；廢巷面積：217.08㎡。
43. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於中斷開工時達開工計畫查核備後始得為之，並於施工前公告周知。
44. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採防滑鋪面，相關標準皆比照特樓及無障礙人行道路防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或名稱地坪濕滑場地，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參照上開規範辦理。
45. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程-工程中鋼板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
46. 拆除執照(含併拆建之拆除部分)，承造人應於中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。
47. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於中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。
48. 建造執照(含雜項執照)於中報放樣動驗前，承造人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。
49. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1150.00平方公尺)與建照核定工程期限(118月)之乘積達4,600(平方公尺.月)以上者，承造人應於中報開工時，檢附環保局遺流廢水污染削減計畫檢附文件。
50. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後2年內，本局將增加巡查查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法處處。
51. 預售建築契約須送臺北市府地政處備查。
52. 符合「臺北市不動產開發營業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。

附件一 建造執照影本暨本契約房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0168號

注意事項：

53. 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。
54. 本案即歷史建物案經文化局111年5月5日，文號：北市文化文資字第1113003673號函審查同意在案。
55. 申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心113年4月1日 113 工震字第238號函認屬可行；詳細結構設計應於中報收樣動驗前完成送結構委託審查。
56. 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。
57. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
58. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.0公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
59. 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，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
60. (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，應予以整頓拆除。
61. 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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
62. 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護設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。
63. 本案樓地板建築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。
64. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
65. 受保護樹木經本府中華民國111年11月9日府文化資源字第1113035852號函寄核在案，請依下述說明嚴實辦理：
(一) 各掘計畫內容應併入工程相關合約規範內以執行，現場應備妥自掘核定計畫書，以供相關施作廠商過關，並應督導現場員工落實計畫中各工作要項暨保護、維護等措施。
(二) 各工作要項施作前3天請通知本府文化局，俾利本府文化局當日派員查察現場施作狀況。
(三) 案內各工作要項均應拍照紀錄，且交由設計監造單位簽證負責，於計畫執行期程所訂工項完成後2週內，陳送施工要項紀錄至本府文化局備查。
66. 都市設計審議經本府中華民國113年4月9日府都設字第1133000044號函寄核在案，下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一) 本案自建築線及地界線退縮之帶狀開放空間、廣場式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二) 容積移轉環境補償措施：沿路帶狀式開放空間之遮蔭喬木，應負維護之責，不得任意變更。
(三) 本案依「修定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區局部計畫案」申請獎勵項目如下，不得任意變更：
1. 「△D3留設友善人行空間」項下容積獎勵3,958.80平方公尺(占基準容積10%)，所留設之基地退縮、人行通道及附屬開放空間(96.52平方公尺)，不得擅自圍閉或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。
2. 增額容積17,917.60平方公尺(占基準容積20%)承諾辦理事項如下：
(1) 沿道路10公尺帶狀式開放空間應維持一定寬度之連續人行步道及環場自行車道。
(2) 基地內提供運動設施供公眾使用，並由申請單位承辦認養東南角綠地及生態池。
(3) 基地多留設8,791.48平方公尺開放空間，不得擅自圍閉或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。至綠管部分由申請單位依承諾額外提供新臺幣206萬元(每年103萬元x2年)基金予管委會續管。
(四) 都市計畫規定由北向南救災通道之社區大門，後續管制機制應配合救災需求，並依本府消防局112年11月22日北市消教字第1123046985號函示內容辦理。
(五) 立體綠化綠管部分除由申請單位於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供新臺幣80萬元(每年40萬元x2年)基金予管委會續管。
(六) 本案地下1層83輛汽車停車位(其中28輛為月租)及機車位253輛請依承諾開放供公眾使用，後續請依本府交通局112年11月20日北市交規字第1123047803號函確認之停車營運管理計畫辦理。
(七) 捷運南環段Y4車站通車前後之接駁車營運計畫請依交通影響評估報告書所載內容確實辦理，接駁車計畫執行費用部分，由申請單位額外提供新臺幣2104.2萬元(含稅)基金予管委會續管。
(八) 配合本市2050年淨零排放政策，本案請依承諾評估檢討「建築能效等級」應達1級能效標準。
(九) 屋頂及露台透空遮滯部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

附件一 建造執照影本暨本契約房屋平面圖

臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0168號

注意事項：

- 68.本案防火避難綜合檢討報告書於放樣動驗前應完成審核。
- 69.申請人應完竣容移代金找補作業，取得市府核發之容積移轉許可證明，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓板動驗事宜。
- 70.基地外公共排水溝及公有人行道廢止或改道，應於放樣動驗前經工務局水利處及新工處審查核可。
- 71.依本府工務局公園路燈工程管理處中華民國111年9月1日北市工公藝字第1113045676號函請貴公司於公園闢建完成後，申請使用執照前，函送竣工圖說予本處配合辦理土地捐贈、點交及簽訂認養契約相關事宜。

校稿專用



臺北市建築管理工程處
113.7.23
建造執照領照章

校稿專用

附件二之一 委託代辦貸款協議書

買方：

立協議書人

賣方：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡 建 生

茲買方向賣方訂購坐落臺北市文山區華興段一小段421、429地號等2筆土地上興建之「元利四季莊園」社區編號第_____戶第_____層房屋壹戶、地下_____層第_____號及地下_____層第_____號停車位，雙方並簽定「房屋土地預定買賣契約書」在案，並由買方委託賣方統一代辦金融機構貸款，請求賣方配合辦理貸款手續。買方洽定金融機構辦理貸款，雙方應基於債權確保原則及配合賣方產權移轉作業進度，由賣方指定之地政士代為辦理相關手續，特立此協議書以資共同遵守：

第 一 條 買方預定辦理金融機構貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以資抵付「房屋土地預定買賣契約書」之（附件四）「房屋、土地暨停車位付款明細表」之第九期銀行貸款。

第 二 條 買方辦理金融機構貸款時，為維護賣方債權之確保，應遵守下列約定事項：

一、買方應於賣方通知辦理產權移轉書類用印時，將債權金額簽立禁止背書轉讓之商業本票（或甲存本票）交付賣方收執，並授權賣方填載到期日以供作給付本契約貸款價金給付之擔保，買方應於對保同時開具同意銀行撥款予賣方之委託書交予賣方收執，撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方之同意或賣方除有違反本契約第十條第三及第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，不得撤銷本項撥款委託。

二、買方應於賣方辦理建物所有權第一次登記送件前辦妥洽定金融機構之開戶及對保相關事宜，並於完成產權移轉登記為買

方併同抵押權設定登記完成當日撥款予賣方，逾期依本契約第八條之約定處理。買方洽定金融機構辦理貸款，其應辦理相關手續由買方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，且要求承貸金融機構開立書面確認准予核貸金額，並要求承辦金融機構於房屋、土地產權移轉登記為買方所有及辦妥設定抵押權予承貸金融機構後，貸款金額應即時撥付賣方指定之金融機構帳戶。若買方於建物第一次總登記送件前未辦妥洽定金融機構之開戶及對保相關事宜，經賣方以存證信函催告，於期限內仍未完成者，雙方同意即依不辦貸款或減少貸款之約定辦理之。買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，即依本契約第八條之約定處理。

- 三、如買方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本契約同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」（詳附件二之二），並須於賣方通知之期限內，以書面告知賣方指定之金融機構，逾期為買方同意由賣方統籌指定貸款之金融機構。
- 四、為保證貸款核撥後得由賣方領取，如賣方在承貸金融機構設有帳戶者，買方應要求承貸金融機構同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。如需買方親自會同領取貸款時，買方同意不藉故拖延拒辦，如完成抵押權設定完成當日，賣方仍未取得貸款時，即依本契約第八條之約定處理。
- 五、為配合買方辦理金融機構貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開一、二、三、四項之約定辦妥對保用印手續及確保賣方領款之手續後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理。
- 六、買方未依第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，為買方不辦理貸款，並應依不辦理貸款約定方式辦理。
- 七、如可歸責於買方之因素致使買方辦理金融機構貸款金額少於「房屋土地預定買賣契約書」之銀行貸款期款之金額者，買

方應於賣方通知之日起_____日（不得少於三十日）內，將貸款金額差額部分，以現金或即期支票一次給付或經賣方同意分期給付。買方違反本項約定時，依本契約第八條之約定處理。

八、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款金額後，賣方應於交屋時將第一項之本票無息返還買方。

九、買方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或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，為買方不辦理貸款，買方應即以現金或即期支票一次繳交銀行貸款。買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，買方除同意依本契約第八條之約定處理，賣方另得依本協議書第二條第一項之擔保本票，聲請法院裁定後強制執行。

第 三 條 洽定貸款之金融機構限於臺北市、新北市區域內。

第 四 條 買方同意於賣方通知期限內辦妥一切手續，因辦理金融機構貸款所需之規費、手續費、保險費等一切費用，由買方自行負擔，上述費用如需由賣方代為處理支付時，於賣方通知繳款之日起五日內如數繳清，並於交屋時按實際單據多退少補。

第 五 條 本協議書未約定事項，以「房屋土地預定買賣契約書」之約定為依據。

立協議書人

買 方：

賣 方：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡 建 生

中 華 民 國

年

月

日

附件二之二 自行指定銀行貸款協議書

買方：

立協議書人

賣方：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡 建 生

茲買方向賣方訂購「元利四季莊園」社區編號第_____戶第_____層房屋壹戶、地下_____層第_____號及地下_____層第_____號停車位（坐落於臺北市文山區華興段一小段421、429地號等2筆土地，如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準），雙方並訂有房屋土地預定買賣契約書，今買方擬自行向金融機構洽辦貸款，雙方協議如下：

第一條 買方預定自行指定銀行貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第二條 買方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立債權金額之商業本票（或甲存本票）予賣方，到期日授權賣方填載，作為給付房屋價金之擔保。
- 二、本契約建物第一次總登記完成後，買方應於賣方通知辦理貸款之日起四十日內，完成申貸手續並核撥貸款（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），逾期即依本契約第八條之約定處理（而買方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予賣方時，經賣方以存證信函催告期限內仍未完成者，賣方得逕依原代辦貸款作業向賣方原配合銀行辦理設定、撥款等事宜，買方應配合辦理）；並使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及房屋土地產權移轉登記為買方所有並設定抵押予承貸銀行後，貸款應即時撥付由賣方領取。
- 三、為保證貸款核撥後得由賣方領取，如賣方在承貸銀行設有帳

戶者，買方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入賣方帳戶內，本項應依前項期限辦理完成。

- 四、為配合買方自行指定銀行貸款，賣方應於建物第一次登記完成後向地政機關申領建物登記簿謄本，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三項約定辦妥申貸手續及賣方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉登記及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，買方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、買方未依前開第一、二、三項約定之期限內履行各該項義務者，為買方放棄自行指定銀行貸款。
- 六、買方自行指定銀行貸款少於房屋土地預定買賣契約書銀行貸款金額者或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之三十日內將差額一次給付賣方。買方違反本項約定時，為放棄貸款。
- 七、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方交屋時將第一項之本票返還買方。
- 八、買方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或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，為買方不辦理貸款，買方應即以現金或即期支票一次繳交銀行貸款。買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，即依本契約第八條之約定處理，賣方另得依本協議書第二條第一項之擔保本票，聲請法院裁定後強制執行。

第 三 條 自行指定銀行貸款之金融機構限於臺北市、新北市區域內。

第 四 條 買方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由買方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第 五 條 本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第 六 條 本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立協議書人

買 方：

賣 方：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡 建 生

校
稿
專
用

中 華 民 國

年

月

日

附件三 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：元利建設企業股份有限公司 (以下簡稱賣方)

法定代理人：蔡建生

買賣雙方因印章授權委託事項，切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於坐落臺北市文山區華興段一小段421、429地號等2筆土地上興建之「元利四季莊園」社區編號第_____戶第_____層房屋壹戶、地下_____層第_____號及地下_____層第_____號停車位，有關辦理上開建物及基地持分，使用印章用途如下：
 - (一) 辦理建物及土地產權移轉申報、撤銷申報及產權登記。
 - (二) 領取自來水、電力、瓦斯等申請及過戶事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
 - (三) 辦理實價登錄申報及自然人第二類謄本住址隱匿申請手續。
 - (四) 「房屋土地預定買賣契約書」所約定之使用範圍。
- 三、買方同意本式印章於買方違約時，賣方得逕行於契稅申報及產權移轉登記撤銷書類用印，並辦理產權移轉登記撤銷回復賣方名下相關手續。
- 四、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律上偽造文書及損害賠償責任。
- 五、買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷、中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不向地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本授權書印章依第二條所使用之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並具結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響本項授權之成立及本建築物所有各戶產權登記與領取。

七、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則授權，恐口說無憑，特立此書存執。

立授權書人：

受託人：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡建生

校
稿
專
用

中 華 民 國

年

月

日

校稿專用

附件四 房屋、土地暨停車位付款明細表

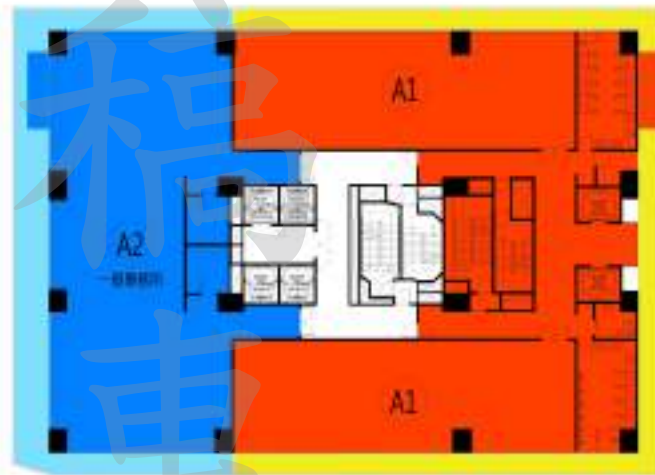
期別	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	項目名稱	合約代號：	案名：元利四季莊園
											訂金		房屋、土地暨停車位付款明細表
											簽約金		
											開工款		
											一樓頂板完成		
											十樓頂板完成		
											二十樓頂板完成		
											屋頂樓板完成		
											使用執照申請		
											銀行貸款		
											交屋款		
											合約總價		
											應收房屋款〈含停車位〉	客戶名稱：	
											應收土地款	坪數：	
											合計	車位：	
											備註		

附件五 A棟公益設施平面圖

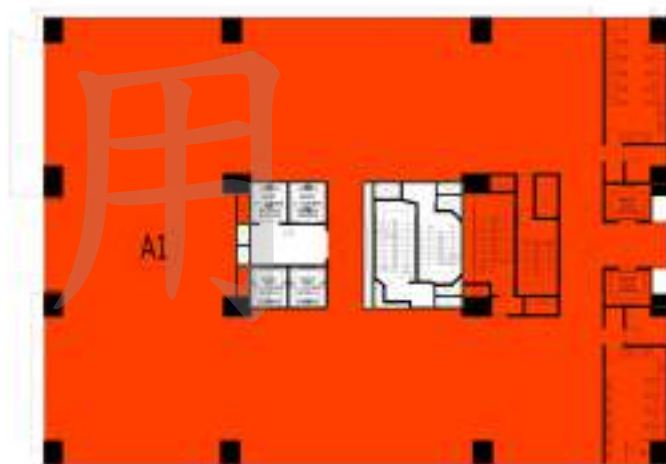
- 捐贈公益設施
- 一般事務所(屬方所有，供台北市文山區公所無償使用 18 年)



一層平面圖



二層平面圖



三層平面圖

附件六 建材設備說明

■ 建築結構

- 一、本社區特聘專業結構技師經過電腦程式精算及設計，全部基礎、樑、柱、樓板皆依主管機關核定之圖樣施工，採用鋼骨構造，符合承重、耐震、防火等特性。
- 二、鋼筋材料符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，建築物新拌混凝土符合『氯離子含量檢測』標準。

■ 建築外觀

- 一、禮聘名建築師精心規劃設計，外觀採現代人文風格造型。建物外牆搭配石材、金屬格柵包板及磁磚等，表現內斂且精細的高貴質感，塑造本社區獨特之地標意象。
- 二、燈光照明設計由燈光設計師整體規劃設計。

■ 庭園景觀

- 一、由設計公司依基地特性規劃豐富多元之四季草花、喬木、水池造景及妝點藝術品等，打造全齡休閒住宅。
- 二、本社區鄰近木柵公園並配合生態環境優勢，專區進行棲地營造、生態復育，螢火蟲棲息地。
- 三、景觀照明：採集中控制啟閉照明。

■ 門廳、公共設施空間、各層梯廳

- 一、一樓門廳及會館等公共設施空間由設計公司依空間性質做整體規劃，提供豐富多元之設施項目，兼具交誼及休閒之功能。配置合宜之建材及設備、傢俱、燈飾等，營造舒適溫馨之空間。
- 二、二層以上之梯廳牆面及地坪，依設計師整體規劃，鋪設磁磚或天然石材，平頂採造型天花板，並搭配照明燈具。

- 三、二層以上之公共樓梯間地坪及梯面鋪設PVC止滑墊或止滑石英磚，鋼材樓梯採金屬欄杆搭配扶手，牆面刷水泥漆，並裝設照明燈具及金屬防火門。
- 四、地下各層梯廳牆面及地坪採用高級磁磚或天然石材，並規劃造型天花板，刷水泥漆；地坪採用天然石材或高級磁磚，並裝設照明燈具。
- 五、地下一層斜坡道地坪鋪設高級車道磚或石材，其餘各層採EPOXY加金鋼砂鋪設處理。

■ 屋頂

地坪採整體粉光，塗佈防水材料及鋪設輕質隔熱板，施作石英磚加高架地板，以提升防水隔熱之效果。

■ 門窗

- 一、玄關大門採用精緻防火鑄鋁門，附設電子門鎖。
- 二、臥室及浴室採用高級木質門框及門扇，搭配五金門鎖。
- 三、鋁門、鋁窗採用YKK AP、不二太天或三協品牌，具抗風壓、氣密、水密及隔音功能，局部採用Low-e膠合熱硬化玻璃。
- 四、標準廚房戶型設置木質防火門，開放式廚房戶型則無設置防火門。

■ 內牆

- 一、室內隔間牆採濕式輕質灌漿。
- 二、客廳、餐廳及臥室牆面刷水泥漆。
- 三、浴室牆面採用高級石英磚。
- 四、標準廚房牆面採用高級石英磚，開放式廚房牆面刷水泥漆；廚具上下櫃體之中牆採烤漆玻璃或人造石。
- 五、工作陽台牆面與外牆磚相同。

■ 室內地坪

- 一、客廳、餐廳及臥室鋪設隔音墊；採用拋光石英磚或木質地板。
- 二、廚房採用拋光石英磚。
- 三、浴室採用防滑石英磚。
- 四、陽台鋪設防滑石英磚或板岩磚。

■ 平頂

- 一、客廳、餐廳及臥室採用平頂Deck板不刷漆，並裝設簡易照明。
- 二、標準廚房採用矽酸鈣板平頂天花，刷水泥漆，並裝設燈具照明；開放式廚房不鋪設天花，並裝設簡易照明。
- 三、浴室採用矽酸鈣板天花，刷晴雨漆，並裝設燈具照明。
- 四、工作陽台為鋁企口天花板。

■ 工作陽台

設置電動式升降曬衣架、人造石檯面洗滌槽及冷熱出水龍頭、工作壁燈、熱水器採用林內、海爾或櫻花品牌、洗衣機專用冷水龍頭。二房戶型加贈BOSCH或伊萊克斯品牌洗脫烘衣機。

■ 廚具設備

- 一、櫥櫃：採用進口LEICHT、NOBLESSA、NOLTE、PANASONIC或CLEAN UP品牌整體造型設計之廚櫃、電器收納櫃及抽屜五金配件，搭配杜邦、樂金、樂天或三星品牌人造石或賽麗石檯面。
- 二、設備：採用林內、櫻花、和成或BEST品牌全隱藏式抽油煙機及瓦斯爐、BOSCH、林內、伊萊克斯或BEST品牌洗碗機、不鏽鋼洗滌槽、HANSGROHE、GROHE、DURAVIT、VILLEROY&BOCH或KOHLER品牌冷熱龍頭、3M、BRITA或諾得品牌櫥下型淨水器。
 - 兩房格局設置林內、櫻花、和成或BEST品牌電能IH爐。

■ 衛浴設備

- 一、馬桶：採用TOTO、KOHLER、PANASONIC或DURAVIT品牌，微電腦控制智慧馬桶主浴及浴室配置不同規格。
- 二、面盆：採用TOTO、KOHLER、DURAVIT或VILLEROY&BOCH品牌下嵌式面盆，搭配整體鏡（浴）櫃及杜邦、樂金、樂天或三星品牌人造石或賽麗石檯面、並設置HANSGROHE、GROHE、DURAVIT、VILLEROY&BOCH或KOHLER品牌冷熱龍頭。
- 三、淋浴設備：
依各戶規劃採用ITAI、REICHEL、DUSCHOLUX或HCG品牌淋浴拉門，淋浴間搭配HANSGROHE、GROHE、DURAVIT、VILLEROY&BOCH或KOHLER品牌花灑淋浴柱或升降式蓮蓬龍頭。
- 四、浴缸（依平面圖標示有浴缸之戶型）：
依各戶規劃採用TOTO、HCG或KOHLER品牌壓克力造型浴缸，搭配HANSGROHE、GROHE、DURAVIT、VILLEROY&BOCH或KOHLER品牌之冷熱龍頭。
- 五、配件：
依各戶浴室規劃，附設毛巾架或置物架。
- 六、浴室皆配置台達電、樂奇、PANASONIC或阿拉斯加品牌多功能暖風扇（無開窗格局者，增設換氣扇）。

■ 排氣設計

廚房及浴室採當層排放設計，排氣管路為明管施作。

■ 空調設備

- 一、賣方贈送大金、日立或三菱品牌冷暖變頻空調設備，台數依賣方規劃，並預留穿樑套管。於交屋後，買方以提貨券方式向廠商取貨，室內子機由買方自理安裝。
- 二、各戶預留全熱交換機室外套管，方便買方未來自行購買及安裝全熱交換機。

■ 電氣設備

- 一、採用單相110V/220V供電，各戶及公共用電設置獨立電錶。
- 二、室內電燈開關、插座採用國際牌大型面板，開關面板附夜間指示燈。
室內玄關裝設保安燈，於停電時可作為照明使用。
- 三、電線採華新麗華或太平洋品牌，PVC電管採南亞或大洋品牌。
- 四、室內開關箱設置士林無熔絲開關，浴廁及陽台插座迴路加裝漏電斷路器。

■ 弱電設備

- 一、屋頂統一設置DTV。
- 二、電視：客廳預留DTV，臥室預留有線電視出線口。
- 三、電話：客廳、臥室均預留電話出線口。
- 四、網路：採FTTH光纖到府，並於客廳、臥室預留網路出線口。

■ 給水、排水設備

- 一、自來水經總表進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由每戶之獨立水表，以重力方式分送各戶使用。
- 二、地下室自來水蓄水池前端加設過濾設備，地下室及屋頂採用組合式水箱。
- 三、給水管1"以下採用BENKAN品牌壓接另件，2"以上採用美亞品牌焊接管。
- 四、生活用水之污排水管採用CIP鑄鐵管。
- 五、雨水管採用南亞品牌PVC管。

■ 電梯設備

- 一、採用日立永大或三菱品牌電梯，各棟分別設置四部電梯，可容納17人，速度每分鐘180公尺。
- 二、內裝地坪及牆面整體規劃設計，並附設獨立式冷氣空調設備。
- 三、電梯車廂內裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂按鈕錯誤取消功能、防夾感應功能、停電時自動切換至緊急電源，並設有緊急呼叫器與服務管理中心連線及配置讀卡樓層管制功能，確保住戶之安全。

■ 消防設備

- 一、各層梯廳均依消防相關法令設置消防栓箱及偵煙探測器。
- 二、其設備經內政部或消防署認證核可，並採用當地政府機關相關規定。

■ 緊急供電設備

- 一、地下室設有緊急發電機設備，提供消防使用。
- 二、斷電時各戶室內設有緊急電源，供應玄關燈、客廳及主臥室之電視插座、廚房冰箱插座用電之正常使用（如消防啟動優先）。

■ 停車空間設備

- 一、除中央安全保全系統外，另設置自動化網路監視監控系統，並包含CCTV監視系統及安全警報自動化系統。
- 二、停車位內設置車輪擋。
- 三、停車空間設置排風設備。
- 四、車道設置感應式柵欄機。

■ 保全系統

- 一、各戶設置彩色影視保全對講機，將各戶之防盜、緊急求救，連線至服務管理中心做警報集中監視管理。
- 二、各戶可由保全對講機與各棟服務櫃台通話，並於玄關門外裝設門口子機。
- 三、（一）室內於主臥室設置緊急求救按鈕，可連線至各棟服務櫃台。
（二）各戶玄關門設置磁簧門禁。

■ 管理及監控系統

- 一、本社區於圍牆外架設攝影機搭配監控系統，將攝影畫面傳送至防災中心。
- 二、停車場設置E-Tag系統管制出入車輛。
- 三、人員進出一層入口大門、各門廳、地下室梯廳及各層梯廳，以感應卡管制進入。
- 四、一層入口大門、門廳、車道入口、地下室停車空間、電梯車廂、屋頂

平台及屋突層梯廳等處設置攝影機，將錄影畫面傳送至防災中心。

五、地下室停車空間、屋頂平台設置對講機，可聯繫各棟服務櫃台。

六、民生蓄水池、污廢水池、屋頂水箱水位、消防泵浦、發電機油量、排風設備等，納入電腦監控，如有異常時，均可立即發出警報訊號傳送至防災中心。

七、外牆燈光、一層門廳、地下室車道及屋頂景觀照明均採中央控制系統。

■ 特別約定事項

一、本建材設備除賣方通知買方得選擇之項目外，其餘各項建材設備應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，均由賣方選定，但以不損及買方之權益及社區品質為主要考量。

二、買方認知若石材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象並非瑕疵，且買方同意上開石材等天然材料之花色或紋路裂孔及磁磚之色澤等之完工現狀若與賣方銷售現場展示之樣品或提供買方參考之建材色澤或紋路裂孔等有部分差異者，買方不得以此對賣方主張瑕疵，亦不得有任何請求。

附件七 裝潢施工管理辦法

第一條 為維護本社區環境品質與全體住戶之權益，住戶於裝潢施工前，應約束承包商向本社區服務管理中心辦理下列手續，如未辦理不得進場施工：

- 一、由住戶與承包商共同簽具裝修切結書，承包商應繳交身分證影印本。
- 二、預付裝潢（損害賠償）之保證金新台幣（下同）壹拾萬元整。
- 三、承包商須於裝潢施工前向現場服務管理中心預繳裝潢環境清潔費（非廢棄物搬運）共計壹萬捌仟元整（預繳180日，壹佰元/日）；裝潢完畢後，由服務管理中心按實際施工天數結算，多退少補，如未繳納則由裝潢保證金內扣除。
- 四、施工人員須於申辦裝潢手續時向現場服務管理中心購買施工背心及臨時社區門禁卡，並於進入本社區後全程穿著施工背心以資識別。
- 五、上述二、三項費用應匯入指定帳戶，再持匯款憑單辦理裝潢手續，起造人將開立收款憑單為憑。

第二條 工程期間，承包商須親自或指派具有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束施工人員嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，所屬人員行為不當引起糾葛或觸犯法令，概由其負完全責任。又如所屬施工人員遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠，與起造人無涉。

第三條 住戶未經同意不得擅自變更本建物之結構、外觀及防水工程，如有違反者除須負擔損壞賠償外，亦須配合由起造人之原施作廠商進行復原作業，且以上復原費用及其衍生之相關費用均由住戶負擔。

第四條 承包商須遵守下列規定並配合服務管理中心檢查：

- 一、施工人員應於進入本社區後全程穿著施工背心。
- 二、不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。

- 三、不得違反建築法規、室內裝修相關法令、社區管理規約及本社區管理規章、擅自增建擴建；若經發現或有違規之虞，服務管理中心得立即制止之，並由承包商負責回復原狀後，始得其繼續裝潢施工。
- 四、不得違反消防法規，擅自將消防灑水、火警感知器、瓦斯偵測器、保全對講等設備拆除或移位，若有因違規而發生任何損害或影響公共安全等情事，均由施工戶及承包商負全責，與起造人無涉。
- 五、大型物品、機具出入時，須經服務管理中心值勤人員檢查放行。
- 六、除國定例假日不可施工外，施工時間為每週一至週五上午8時至上午12時，下午1時至下午5時，週六得靜音施工，施工時該戶大門須關閉並不得大聲喧嘩或惡性破壞安寧，在此時段外僅得從事不產生聲響之工程，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向服務管理中心提出申請，並得其核准後始可施工，否則每次願按規定罰款。並立即停止施作。
- 七、每日收工後須檢視現場並將危險器具收妥或運離現場，確定安全後方可離去，以防意外。
- 八、不得堆積建材及垃圾於公共區域，並應隨時維持工作區及動線區域之整潔。
- 九、民生垃圾不得丟棄於事業廢棄物中，應每日攜出丟棄。
- 十、不得將裝潢污水倒入馬桶或地排，以免造成排水系統阻塞。
- 十一、施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。
- 十二、不得接用公共電源。
- 十三、承包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶財物之情事，經通知而未依期限修復者，由保證金內扣除修繕費，如有不足，各該裝潢戶及承包商應負連帶賠償責任。
- 十四、承包商或施工人員，不得進入非其承包之工作區域，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。

- 十五、垃圾及砂石等廢棄物若暫放於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本社區服務管理心得派員將其清掃搬離，並逕行扣除該裝潢戶保證金以為支付。
- 十六、不得於現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次將按規定罰款。
- 十七、裝潢施工期間應小心使用火燭並禁止將菸蒂隨地丟棄（應於工作陽台設置盛水之鐵桶作為菸蒂棄置處），切勿堆積零料或易燃物。若因此發生火災或任何危難，裝潢承包商應負其責並賠償或修復所有損失，住戶應負連帶責任。
- 十八、住戶應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項及違法行為負連帶賠償責任。
- 十九、未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維全體區分所有權人之權益。

第五條 防水條款

- 一、倘住戶變更起造人原標配之防水區域（如追減浴室地磚、浴室門檻…等），則住戶應重新加強防水塗佈，且無條件放棄起造人之防水保固，日後本戶如發生滲漏水或因本戶造成他戶滲漏水之情事，皆與起造人無涉，概由住戶自行負責。
- 二、本社區之防水工程均不得追減，倘追減建材或變更隔間（如追減客廳地磚等），起造人有權追加防水範圍（起造人可於客變時程內協助施作防水工程，由住戶出帳，另起造人保留是否施作之權利），以維本戶及他戶之權益。

第六條 住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本社區而不易分辨所屬戶別之廢棄物者，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。

第七條 裝潢完成並符合下列條件，始可領回保證金：

- 一、未損壞及增築公共設施、走道、地磚、水電管線、消防設備、建築之外觀等。
- 二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

三、雖有前開一、二款之損壞情事，但已修復完成者。

四、未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

第 八 條 本辦法得因事實需要，由服務管理中心隨時進行增刪修改並公告週知。

立 書 人：

校
稿
專
用

中 華 民 國

年

月

日

附件八 停車位分管同意書

- 一、立同意書人：_____（以下簡稱買方）茲因購買「元利四季莊園」社區房屋編號第_____戶第_____層房地壹戶及停車位編號地下_____層第_____號及地下_____層第_____號，除同意遵守房屋土地預定買賣契約書及社區管理規約之相關規定外，並同意停車位約定由停車位購買人專用，停車位購買人對其停車位擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘停車位買方同意由其他停車位所有權人按其所有停車位之持分擁有使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出異議或任何主張。未購買停車位之買方，對停車位即無任何權利，不得妨礙購買停車位買方管理使用收益。
- 二、地下室防空避難空間遇空襲或緊急事件時依政府有關規定無條件開放供公眾防空避難使用。
- 三、買方已充分認知所購買之停車位應依照主管機關之法令規定，供作停車使用，為維護社區安全及管理維護，買方暨全體住戶同意停車位不得與房屋分開而單獨出租或出售。
- 四、買方同意就所購買之停車位均遵守管委會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水電、管理等相關費用。
- 五、買方所購買之停車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因使他人占有時，買方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受買方依本契約定書所應負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清，並對因此受有損害之人負賠償責任。
- 六、恐口說無憑，特立此同意書為證。

立同意書人

買方：

賣方：元利建設企業股份有限公司

法定代理人：蔡建生

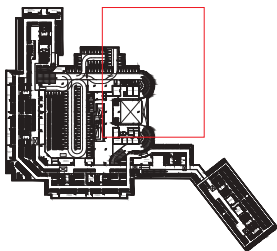
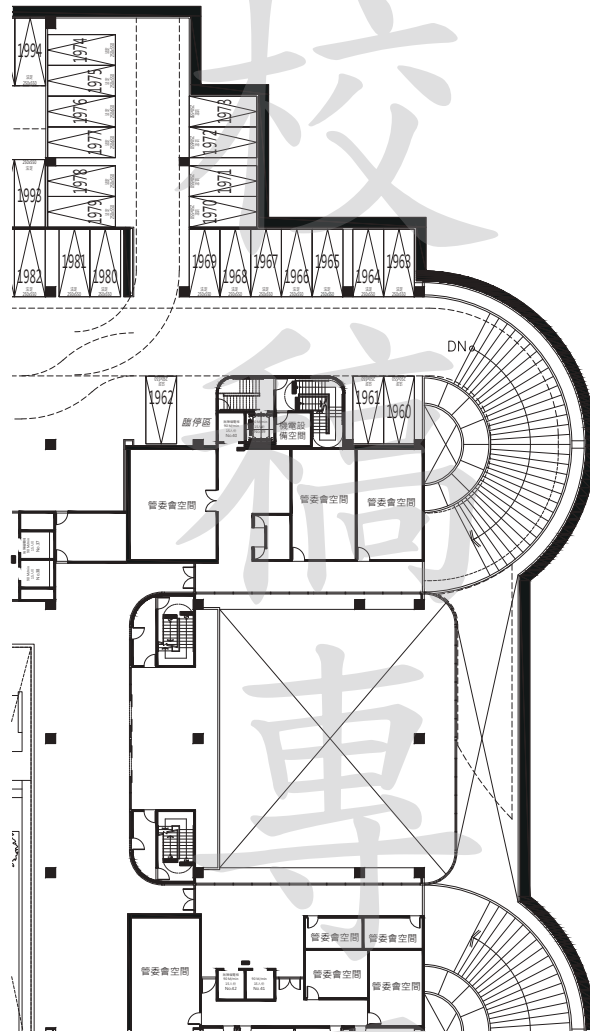
中華民國

年

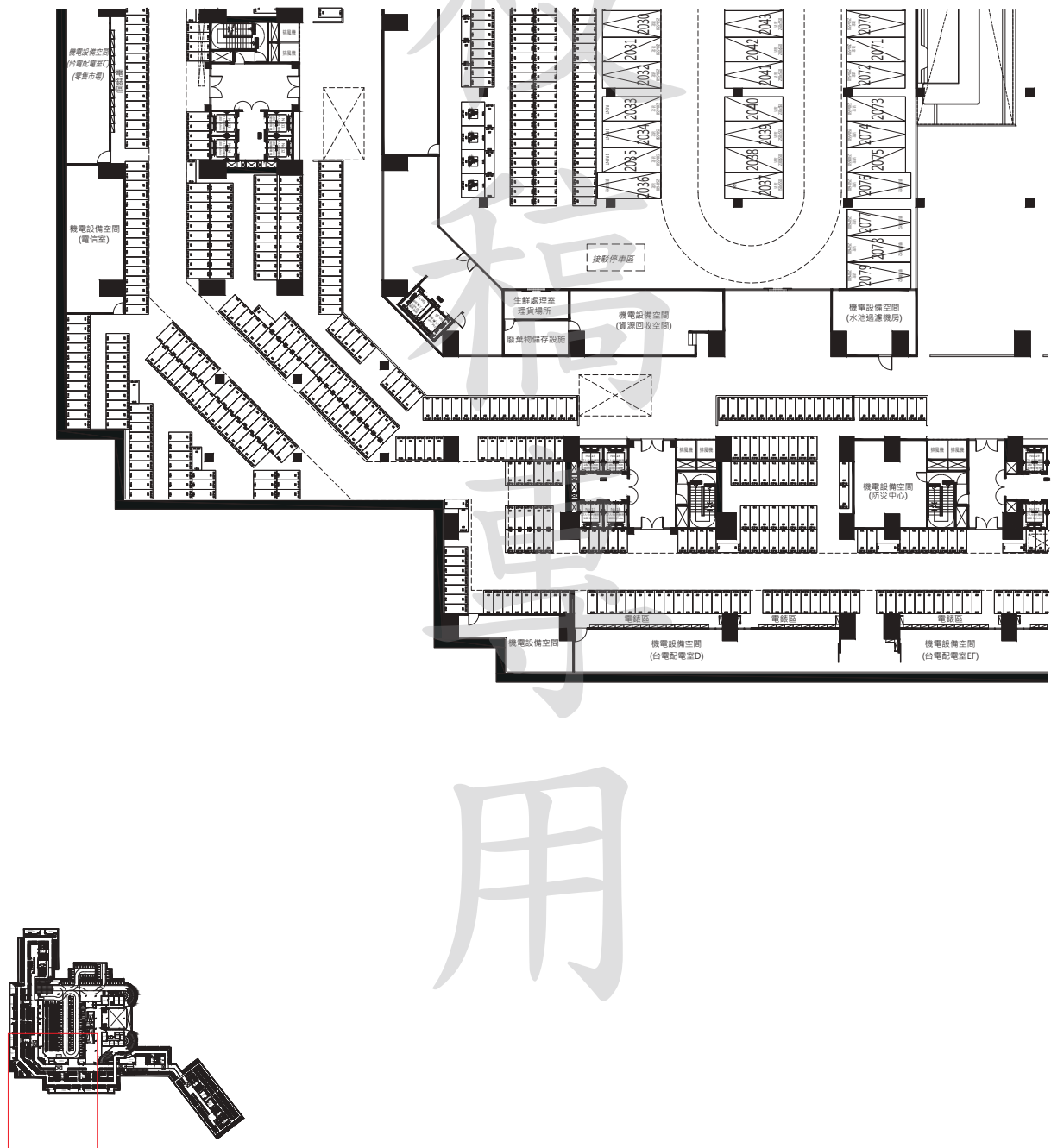
月

日

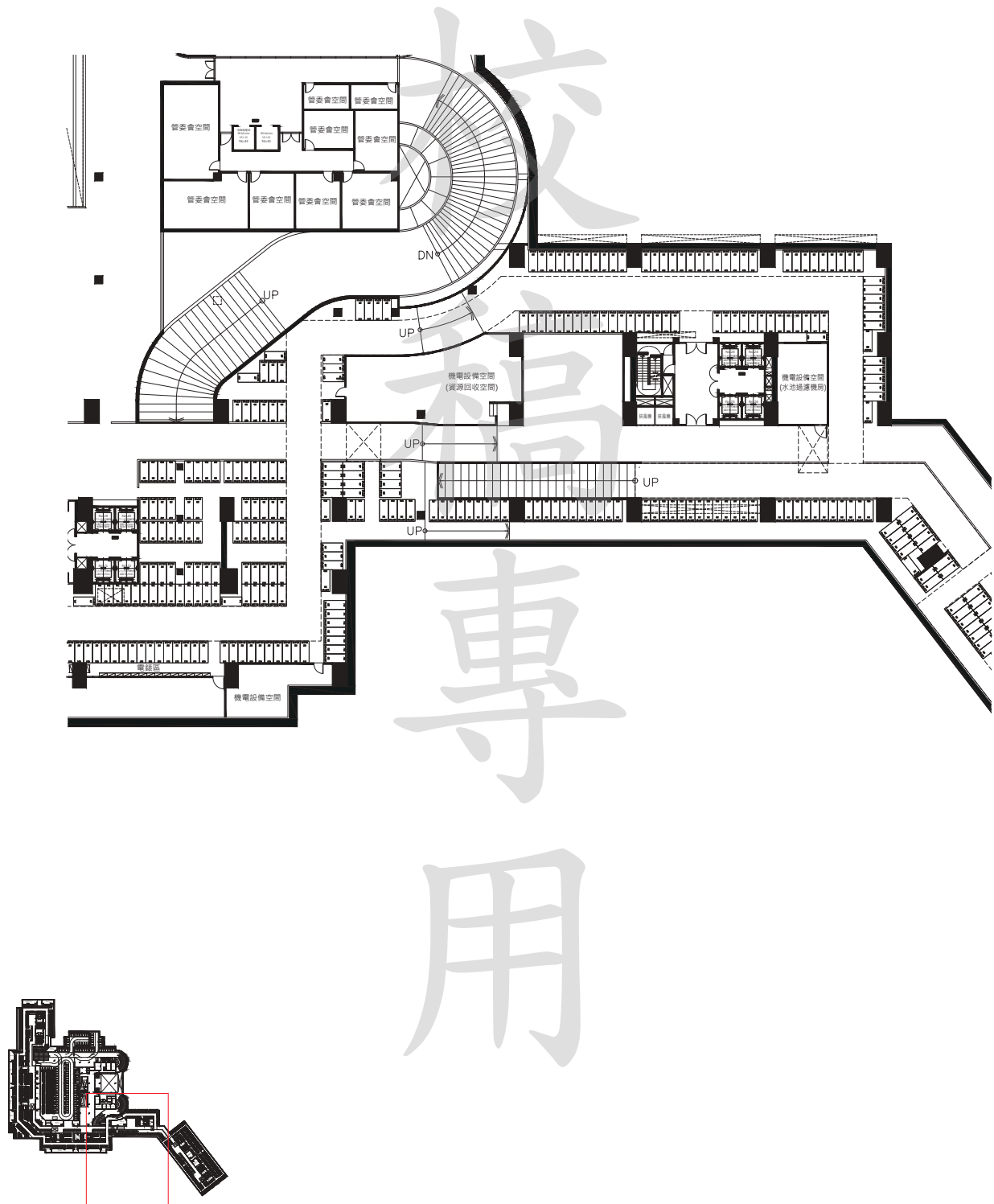
附件九 地下一層停車空間平面圖 (1)



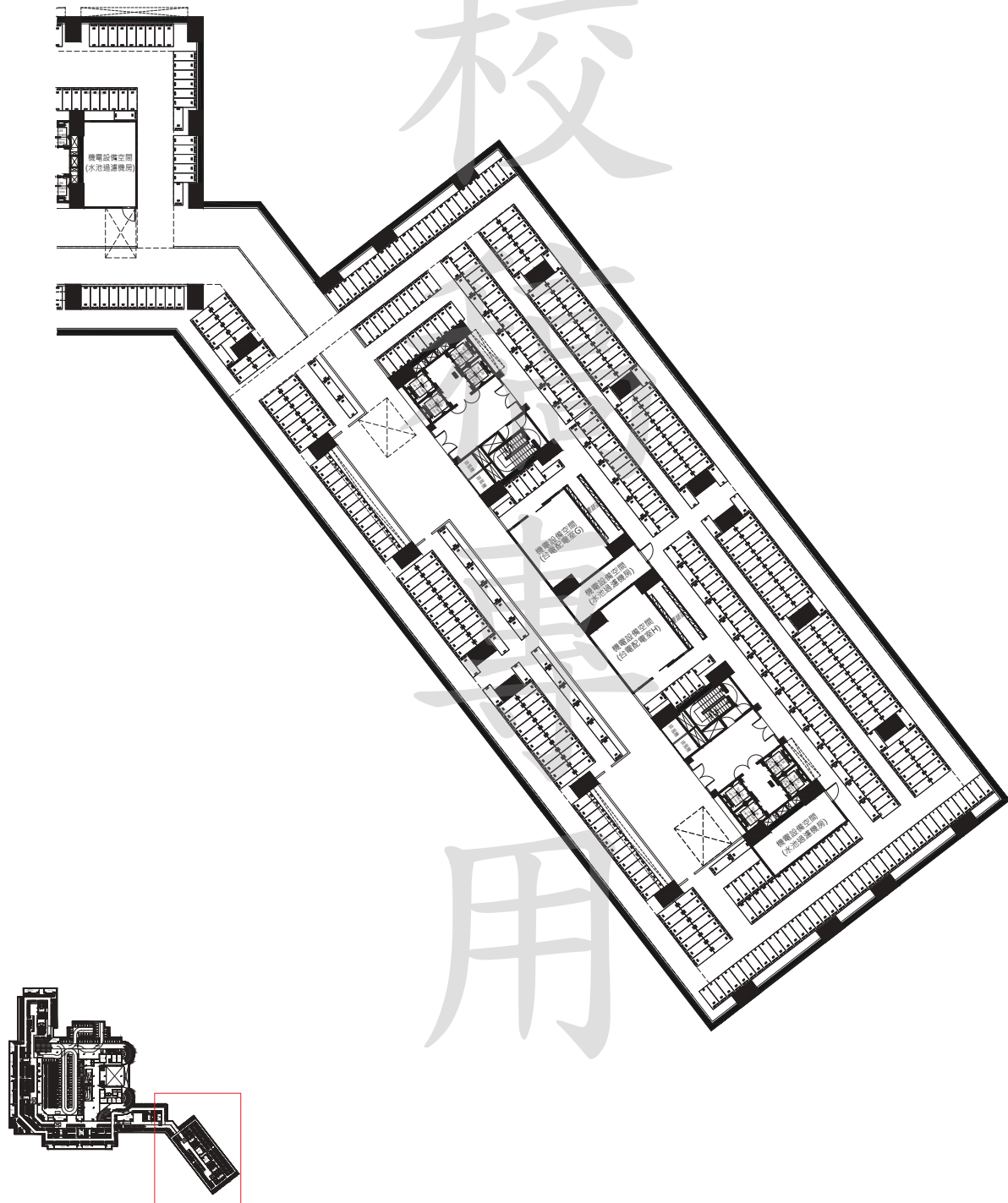
附件九 地下一層停車空間平面圖 (1)



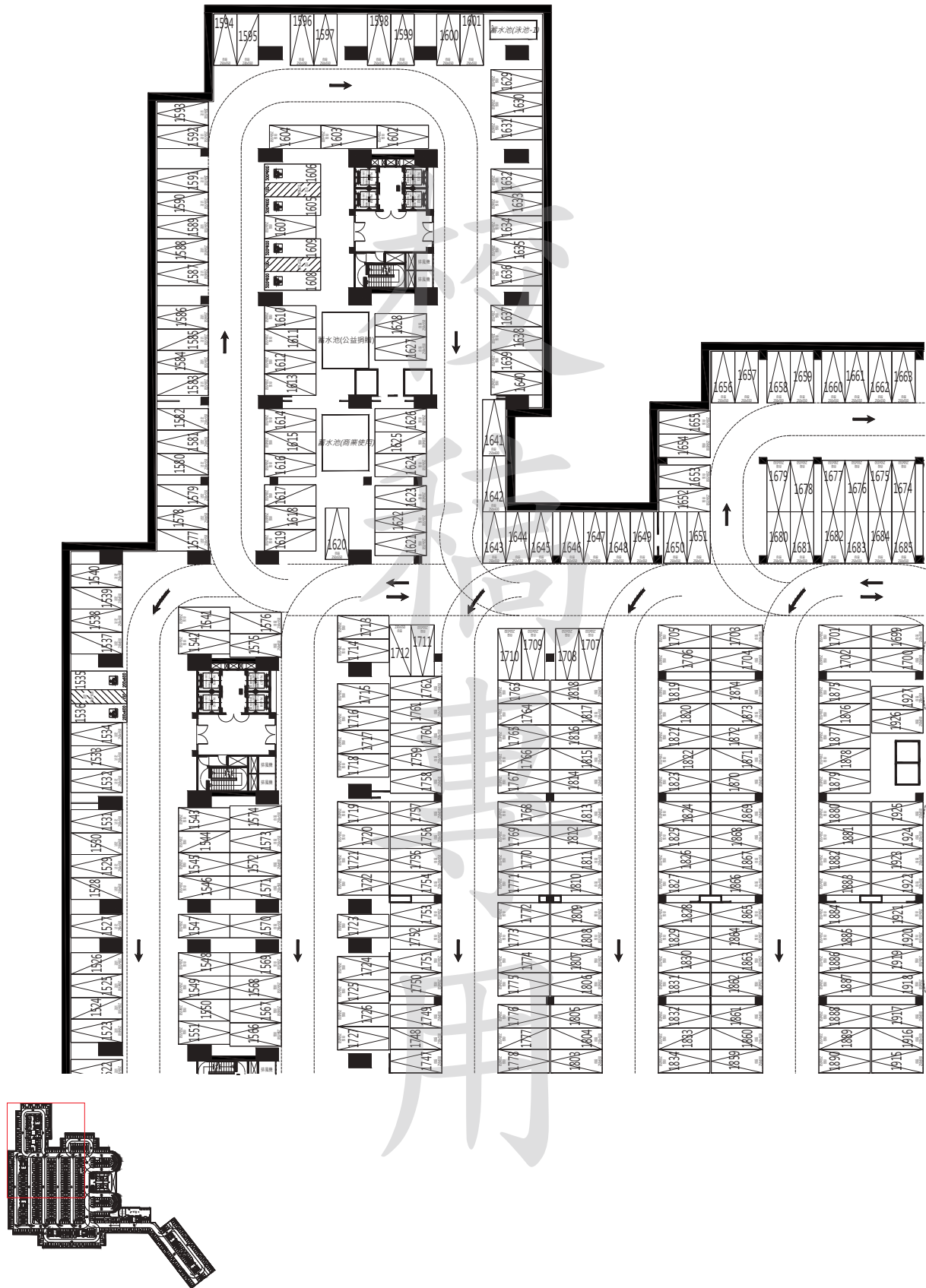
附件九 地下一層停車空間平面圖 (1)



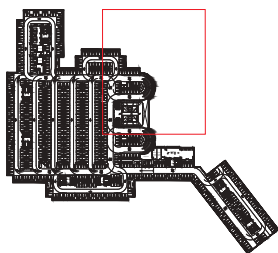
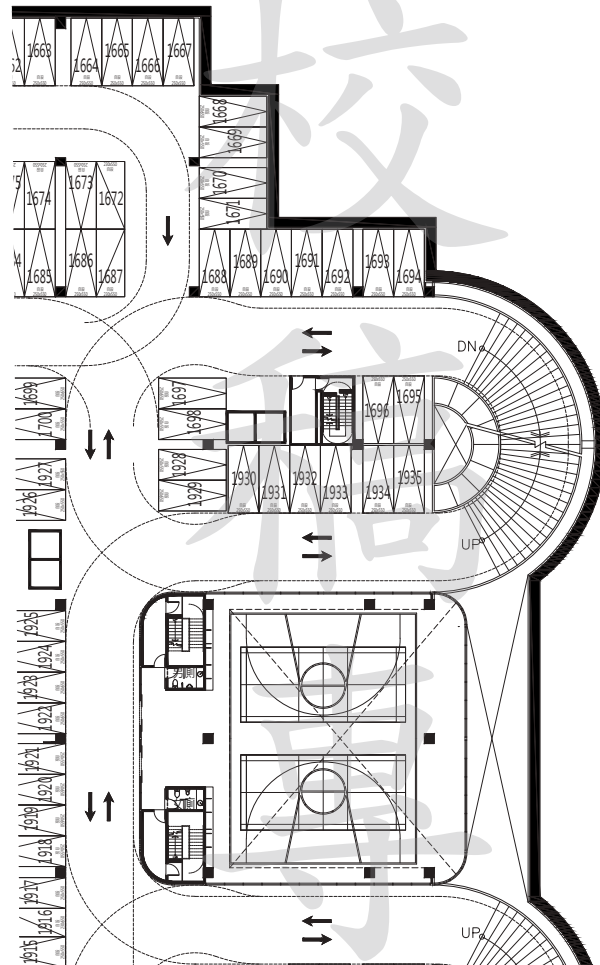
附件九 地下一層停車空間平面圖 (1)



附件九 地下二層停車空間平面圖 (2)

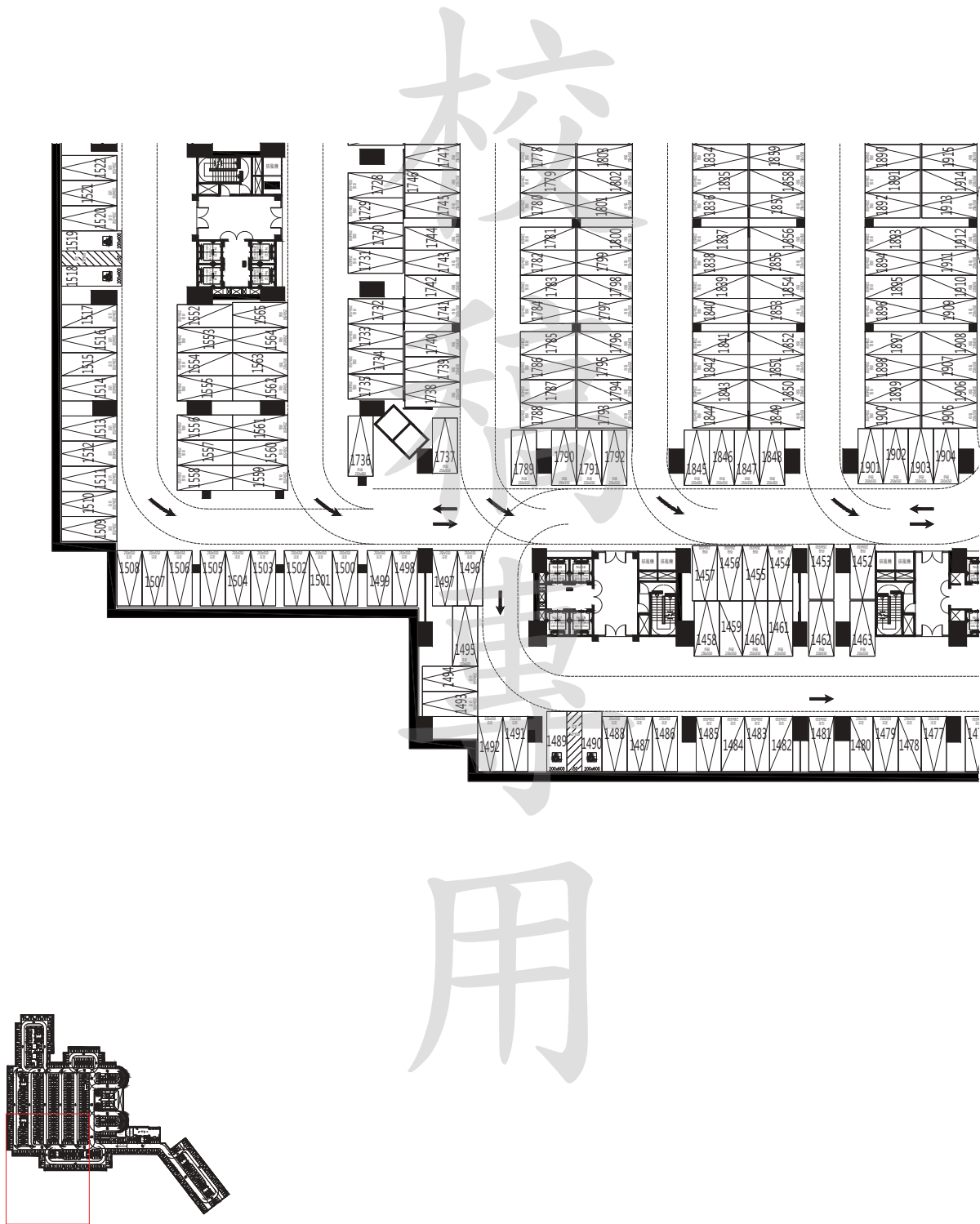


附件九 地下二層停車空間平面圖 (2)

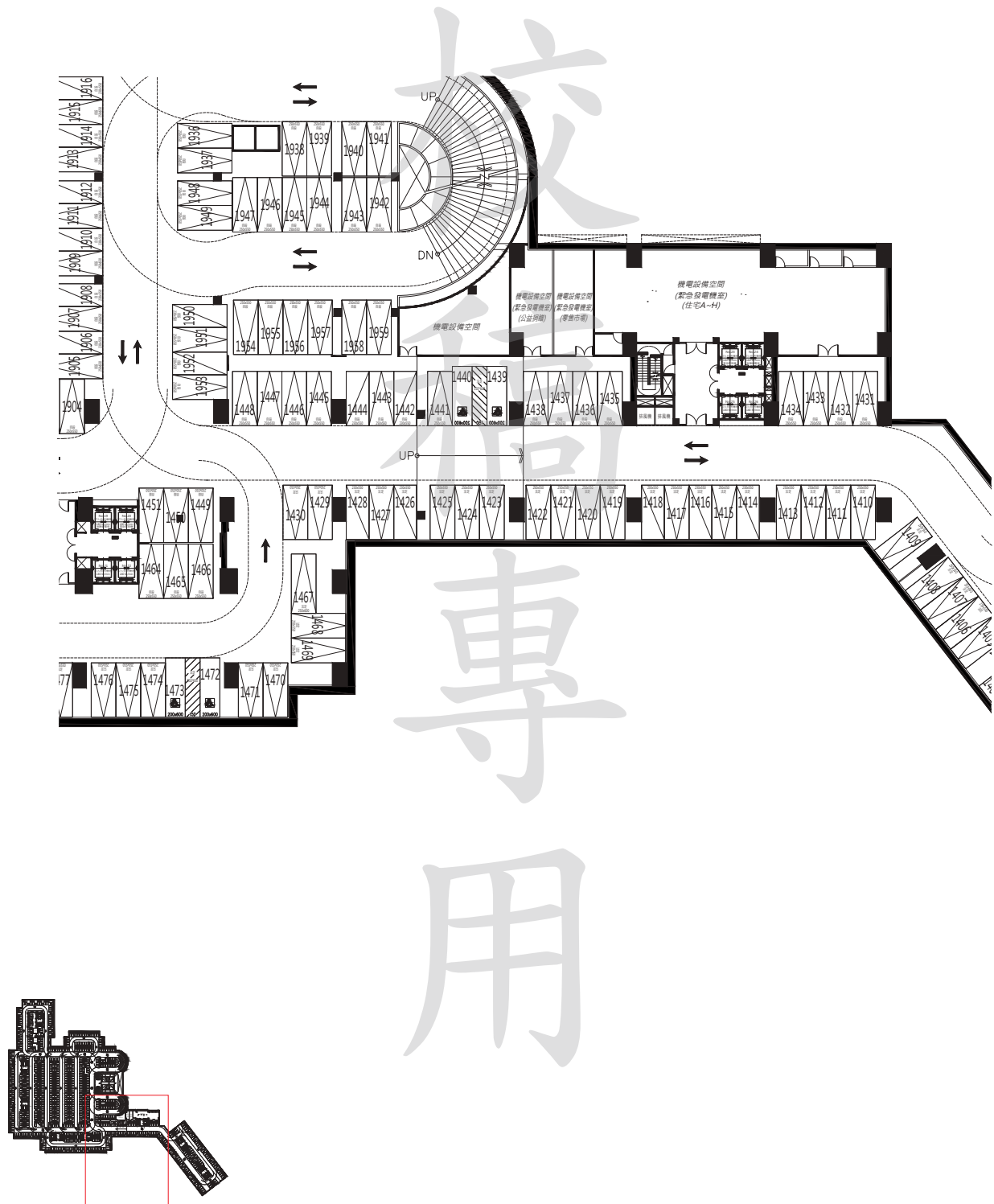


用

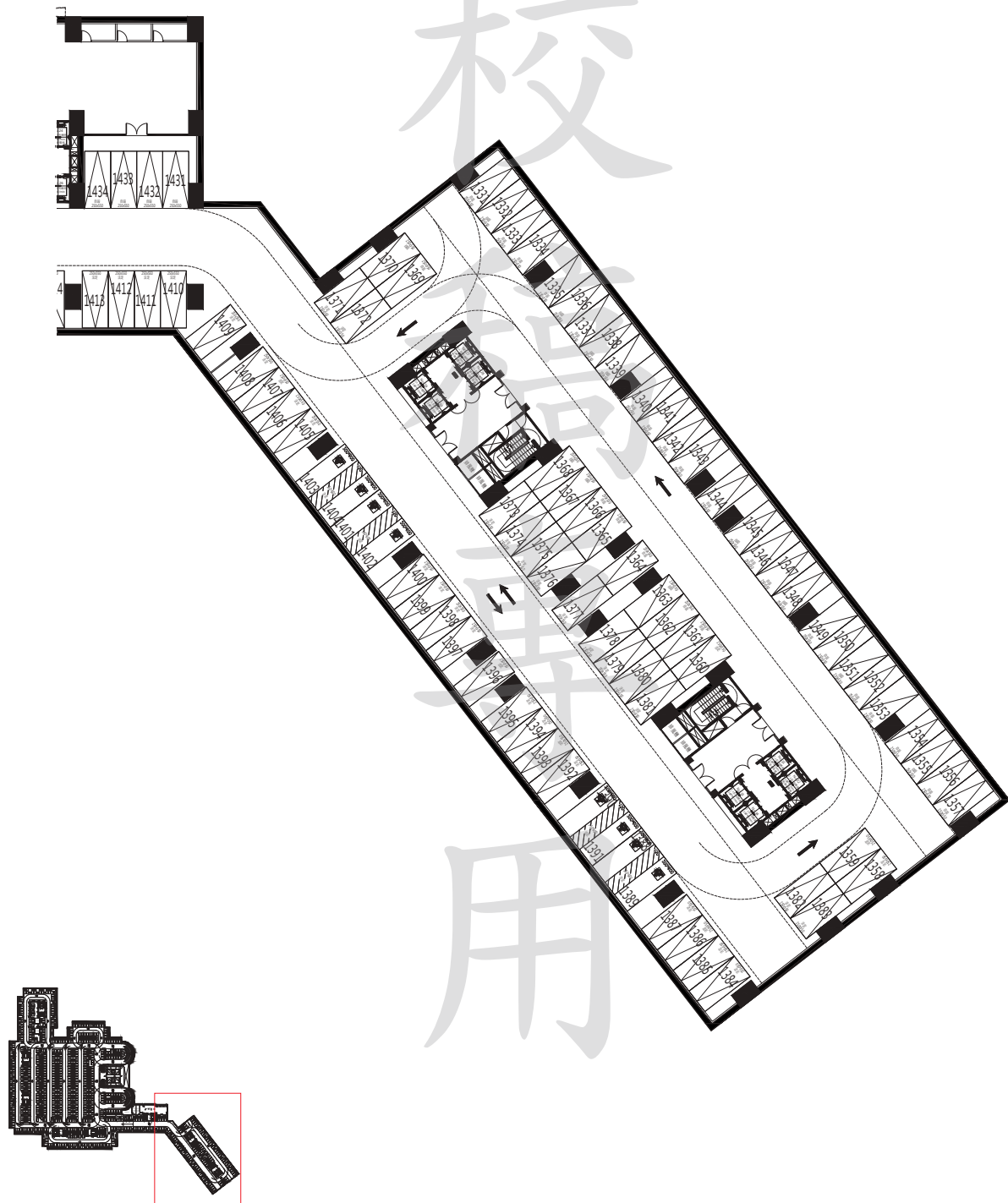
附件九 地下二層停車空間平面圖 (2)



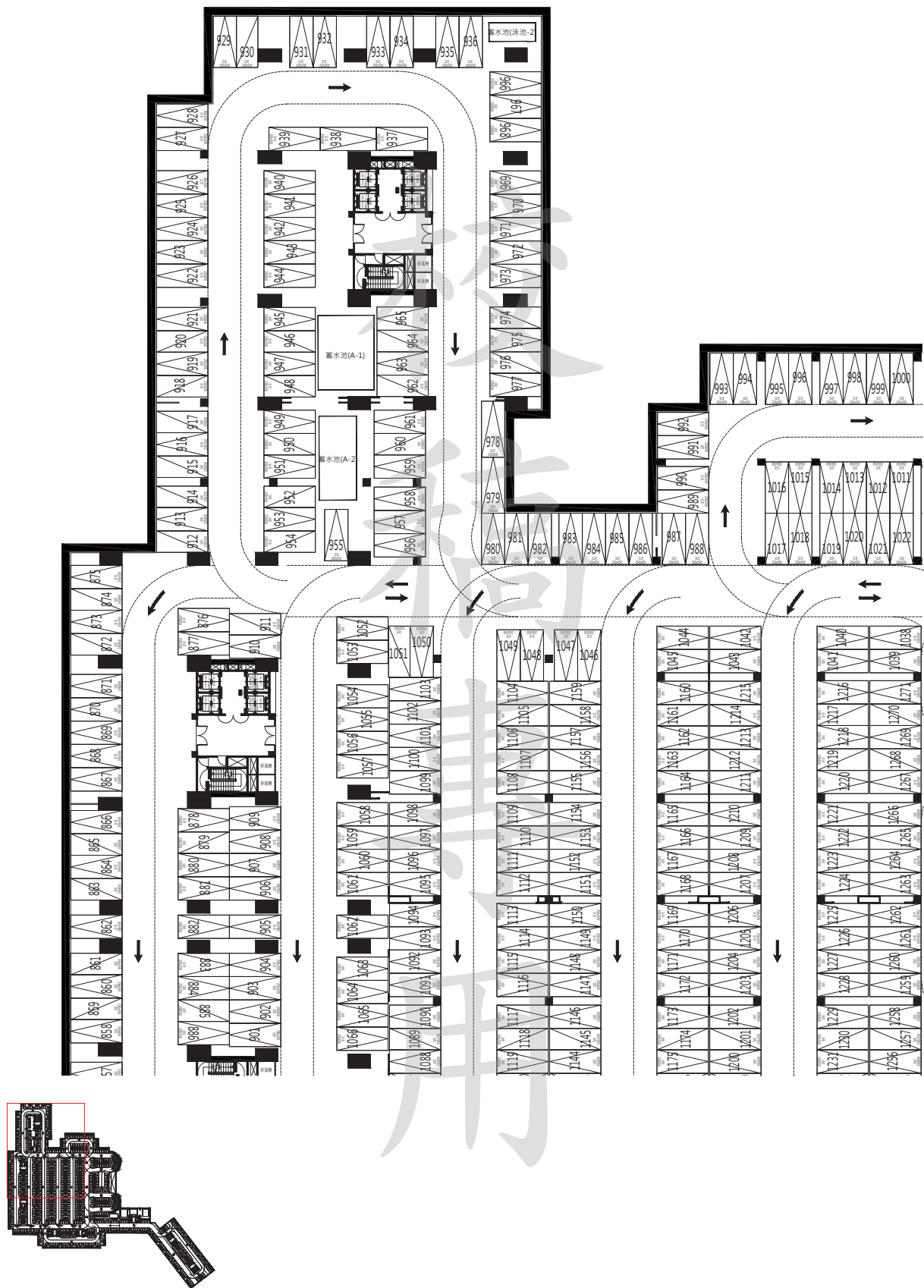
附件九 地下二層停車空間平面圖 (2)



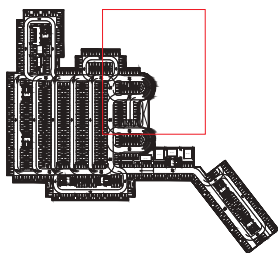
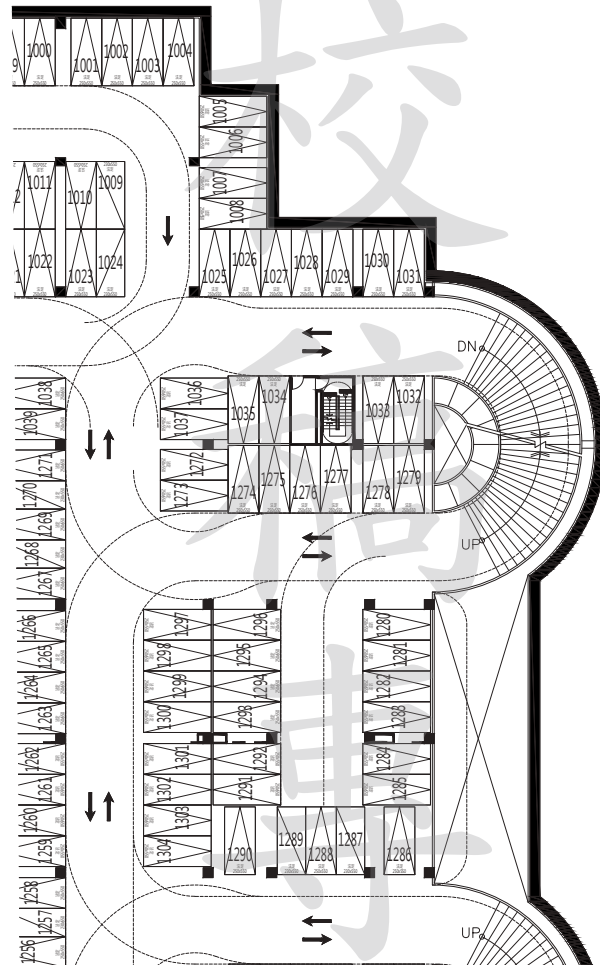
附件九 地下二層停車空間平面圖 (2)



附件九 地下三層停車空間平面圖 (3)

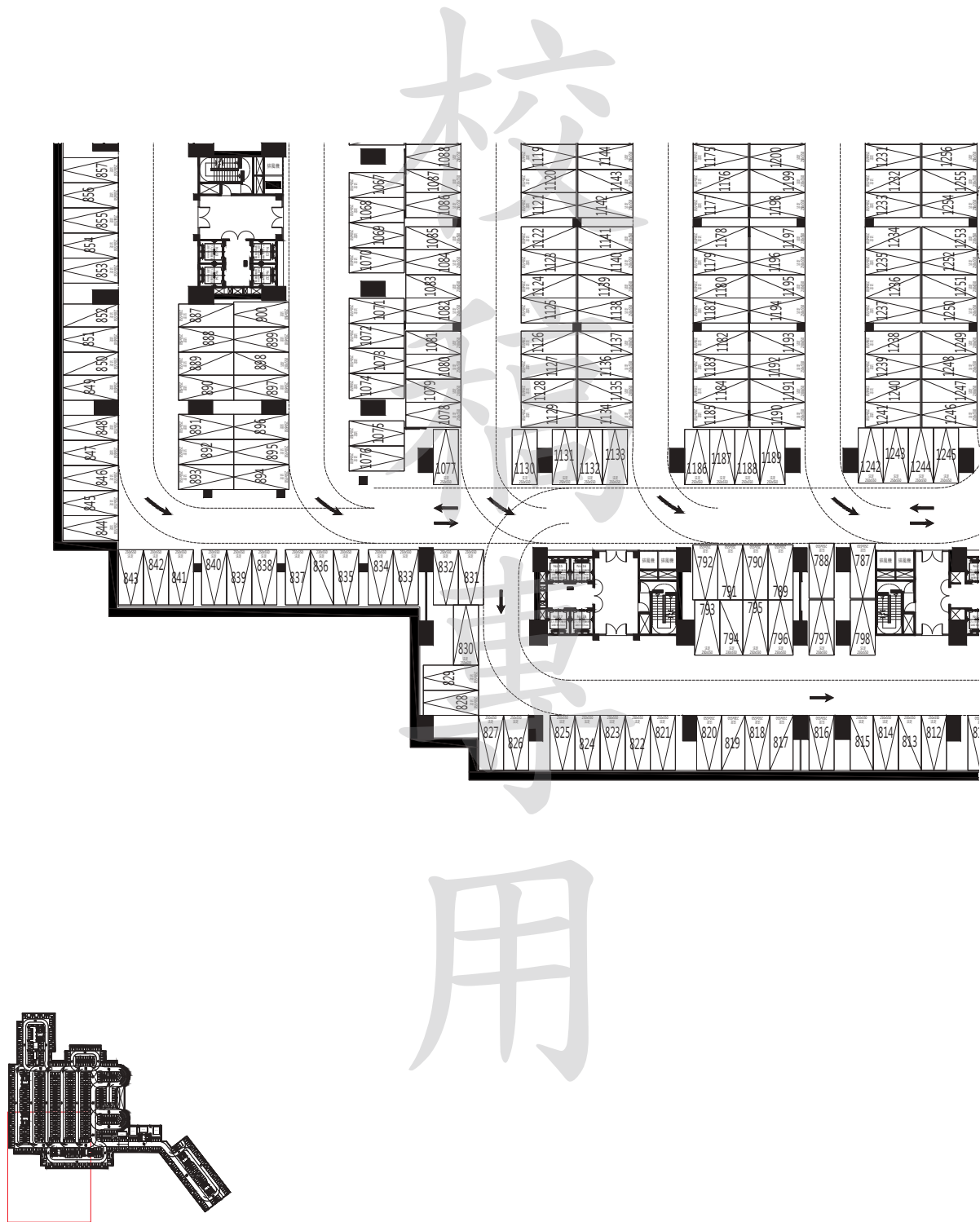


附件九 地下三層停車空間平面圖 (3)

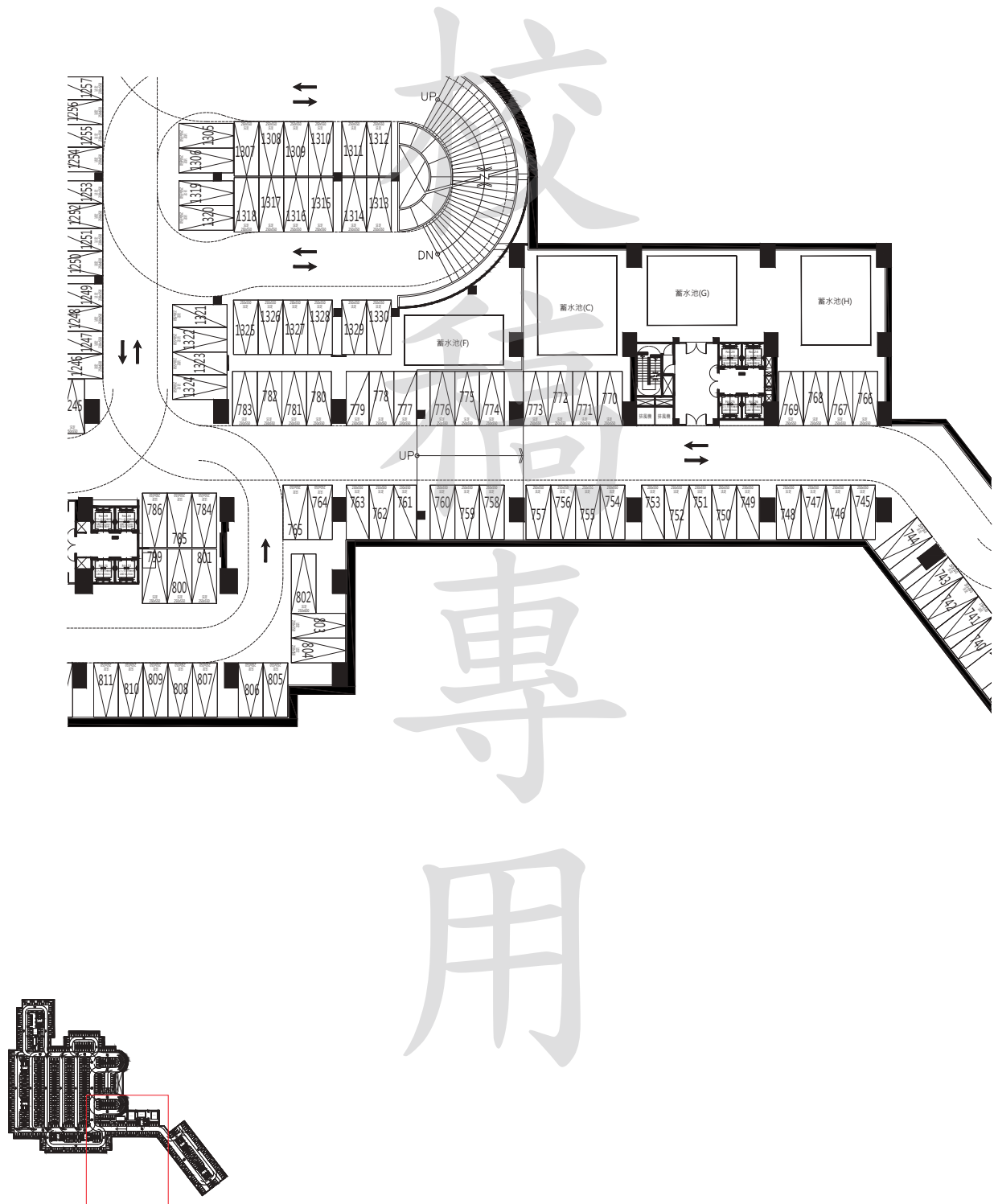


用

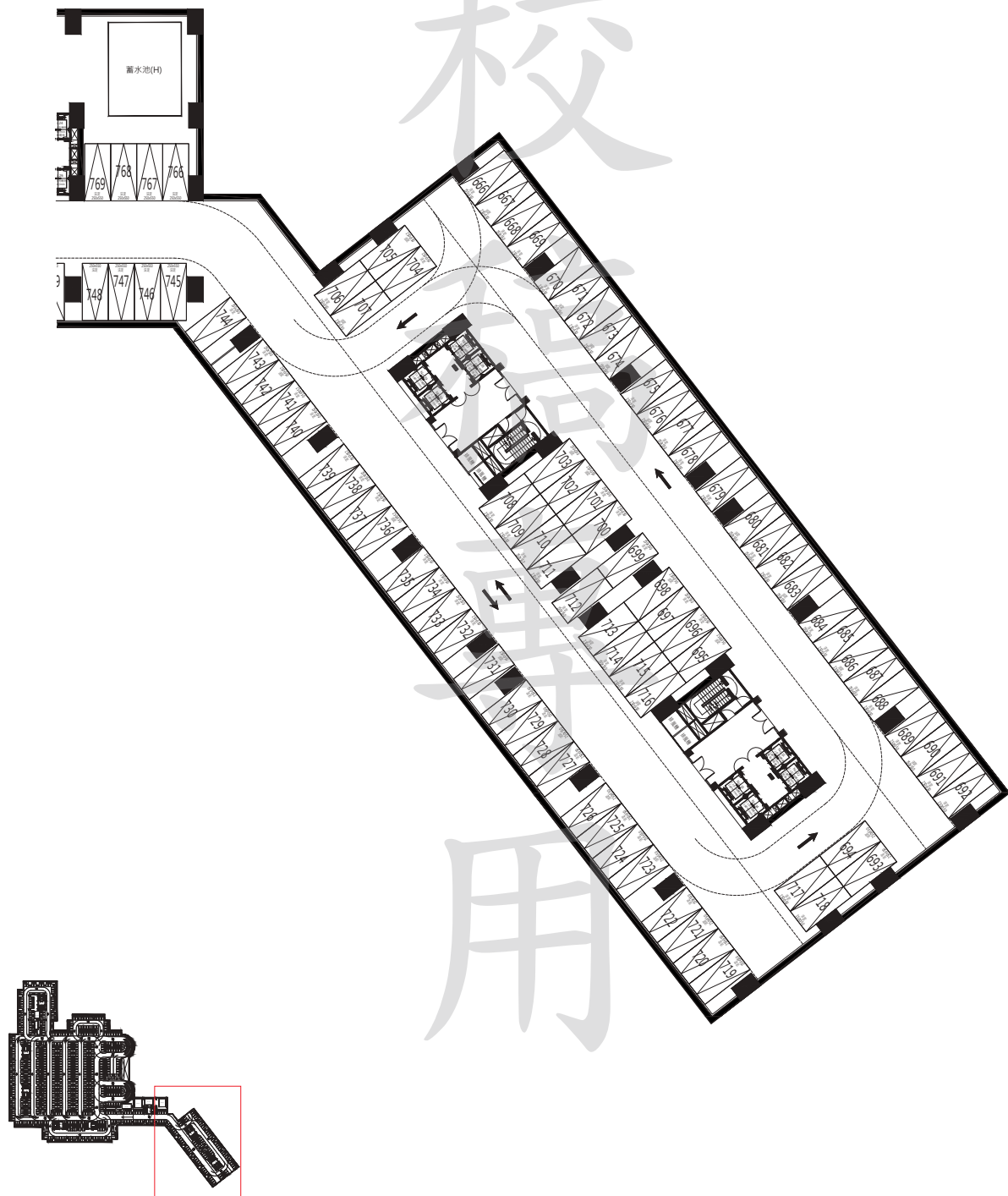
附件九 地下三層停車空間平面圖 (3)



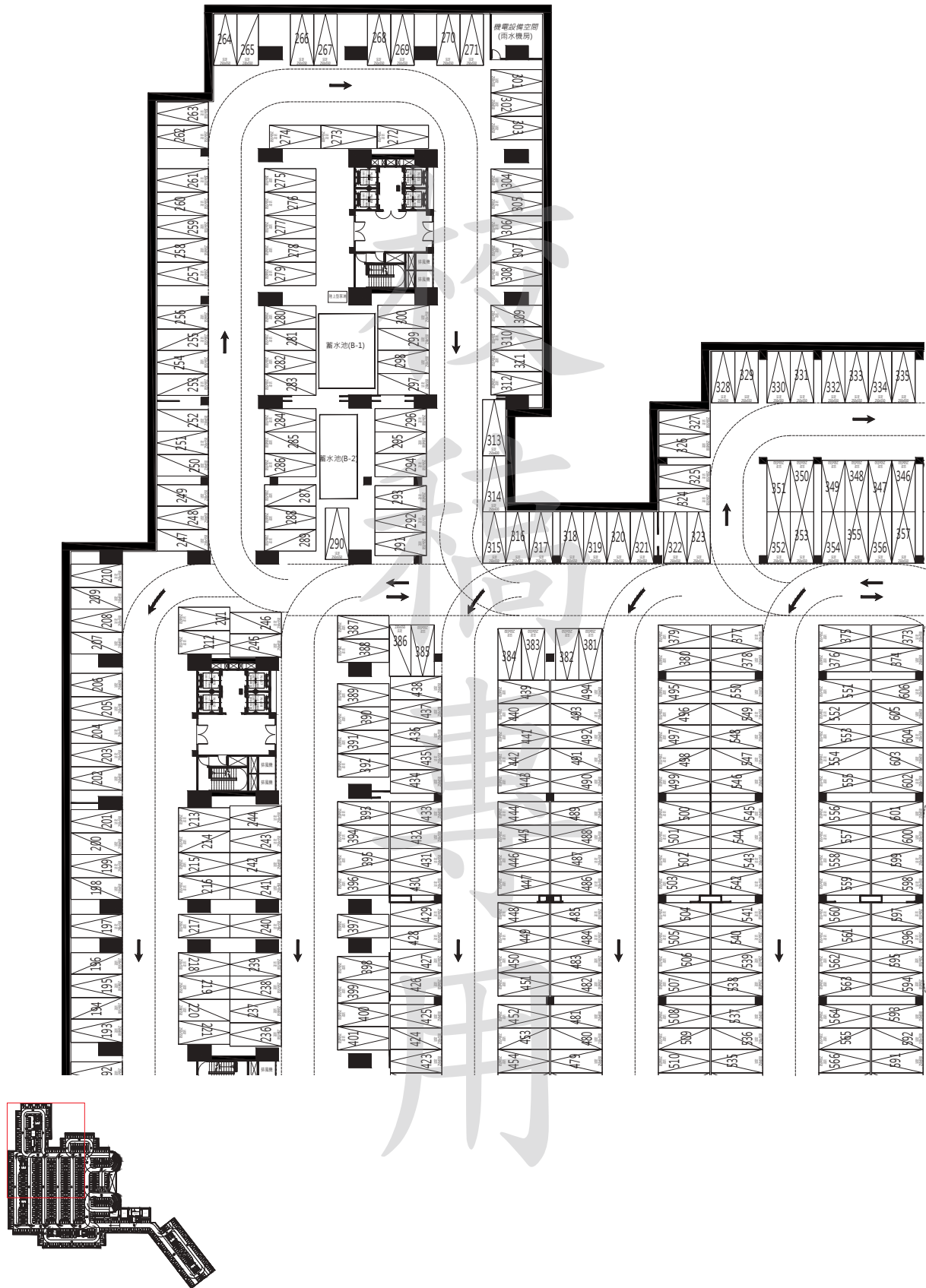
附件九 地下三層停車空間平面圖 (3)



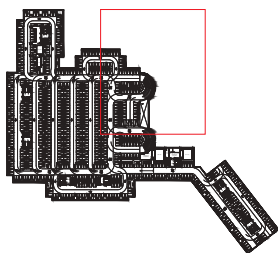
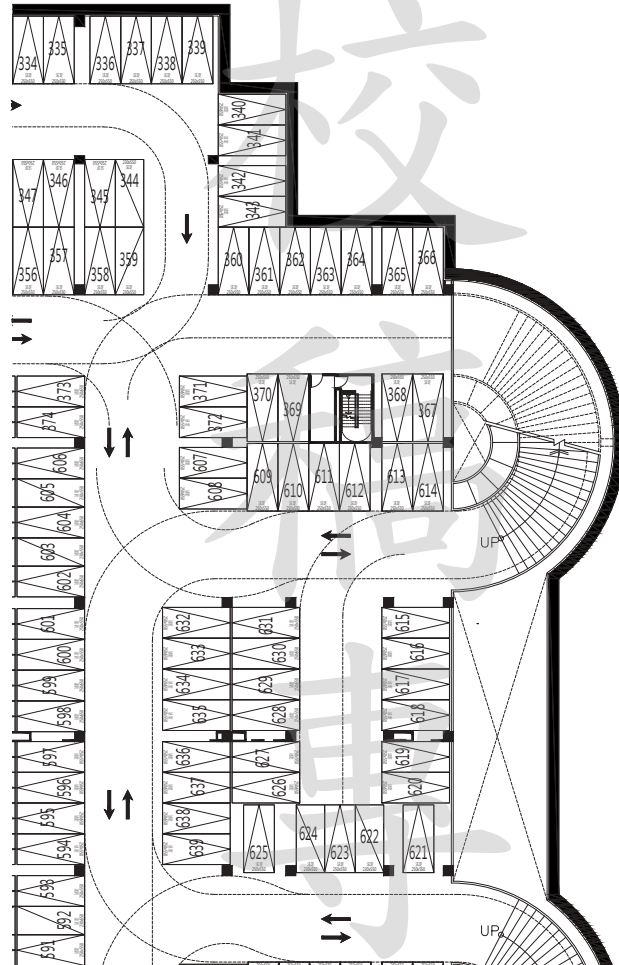
附件九 地下三層停車空間平面圖 (3)



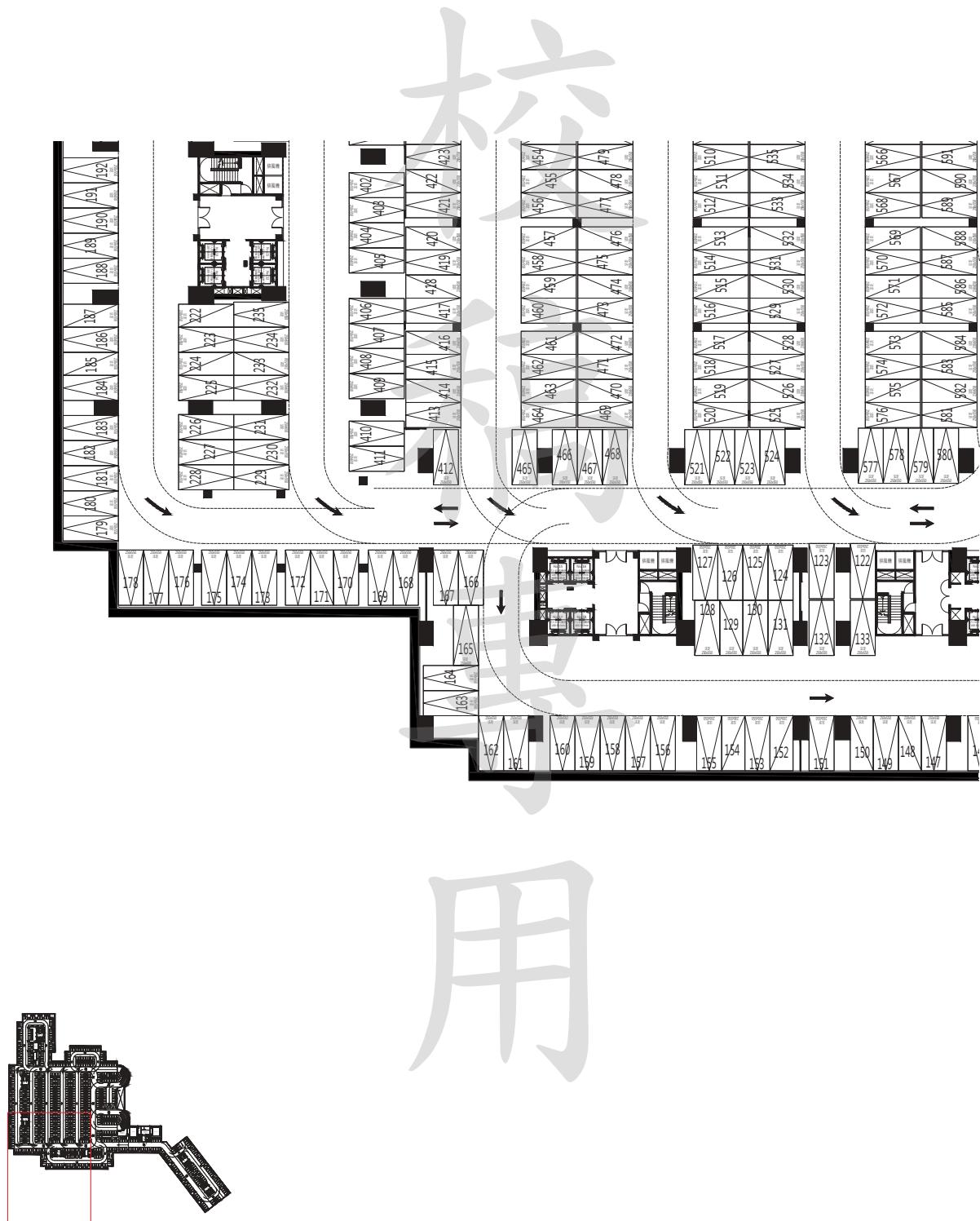
附件九 地下四層停車空間平面圖 (4)



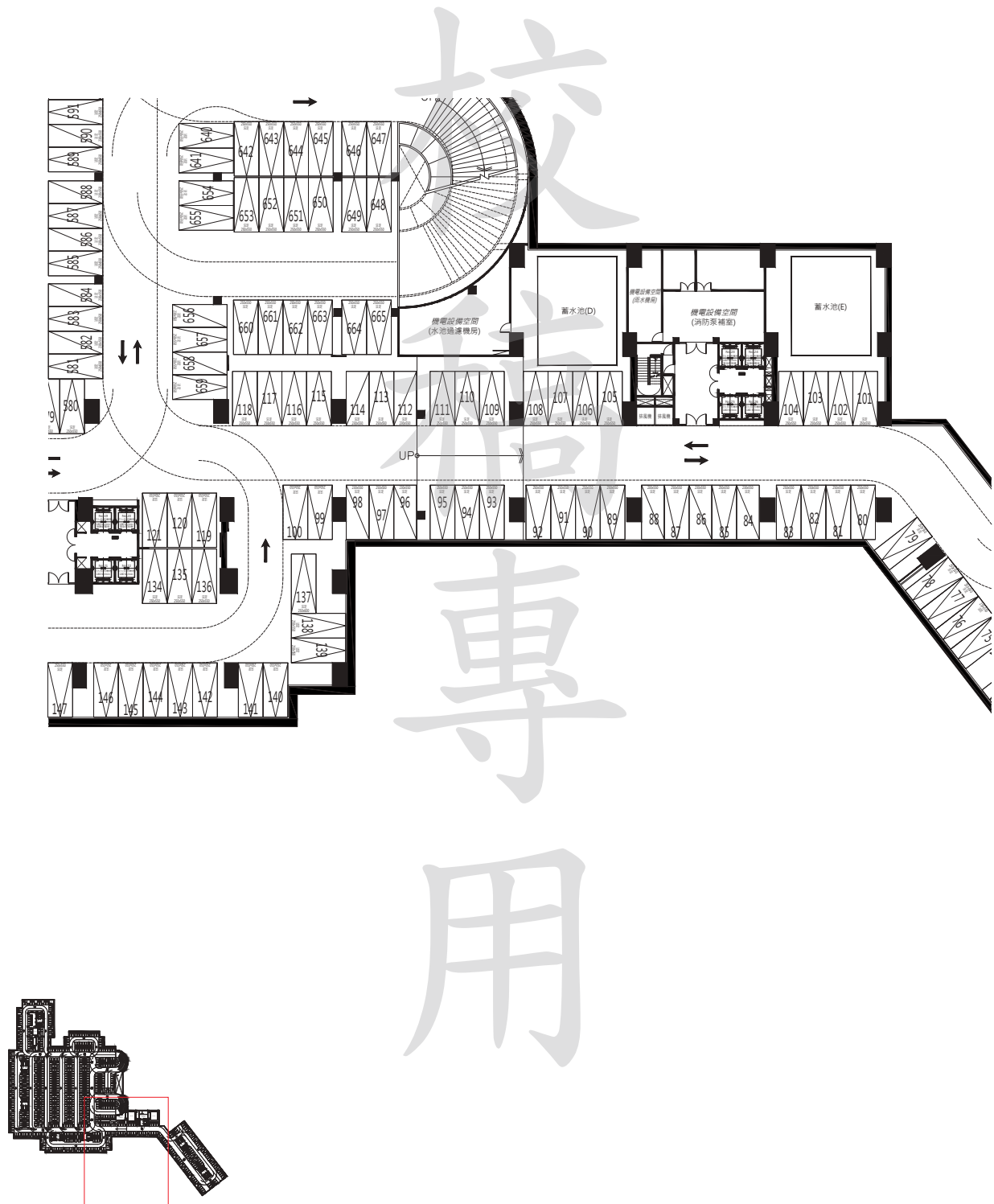
附件九 地下四層停車空間平面圖 (4)



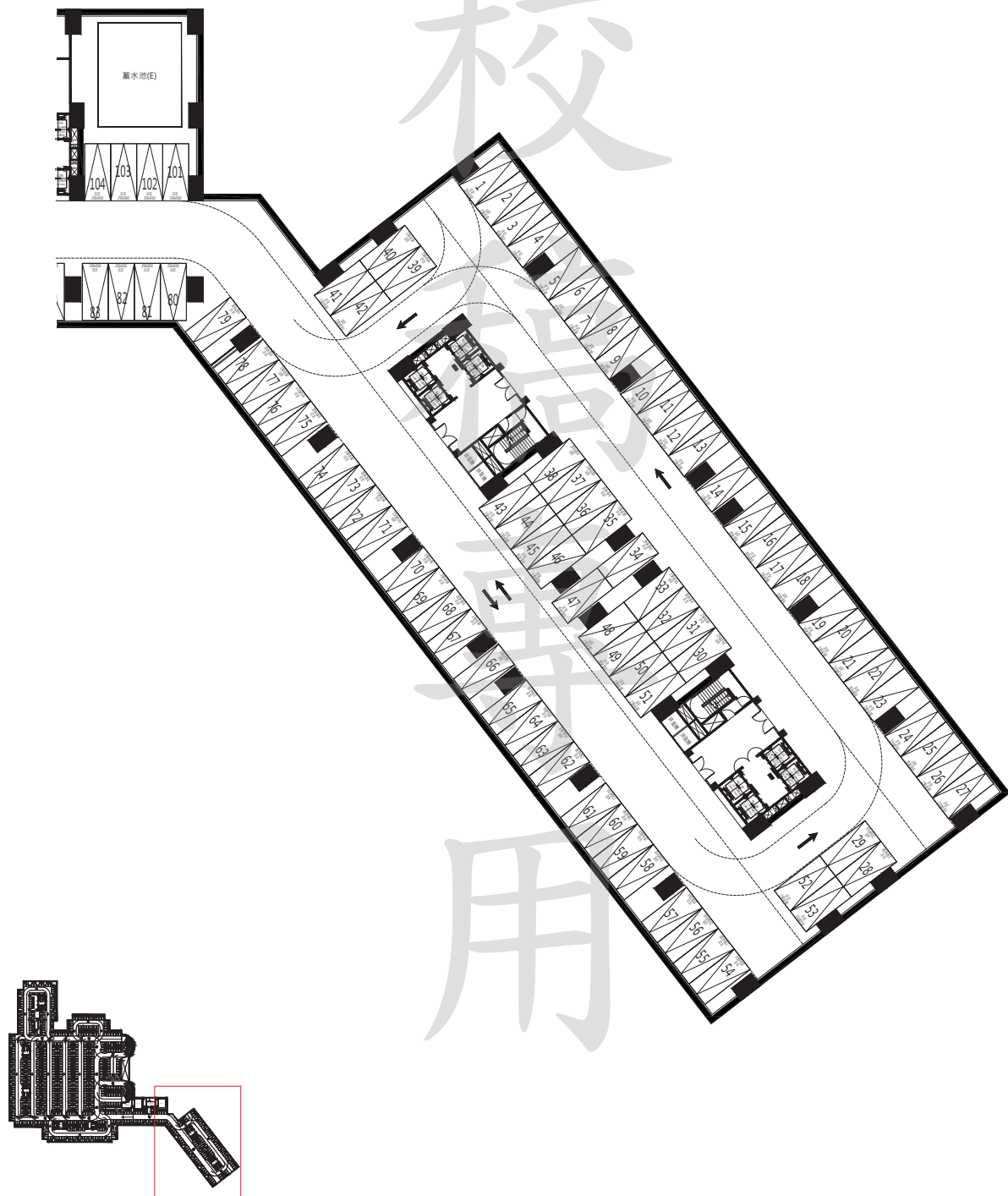
附件九 地下四層停車空間平面圖 (4)



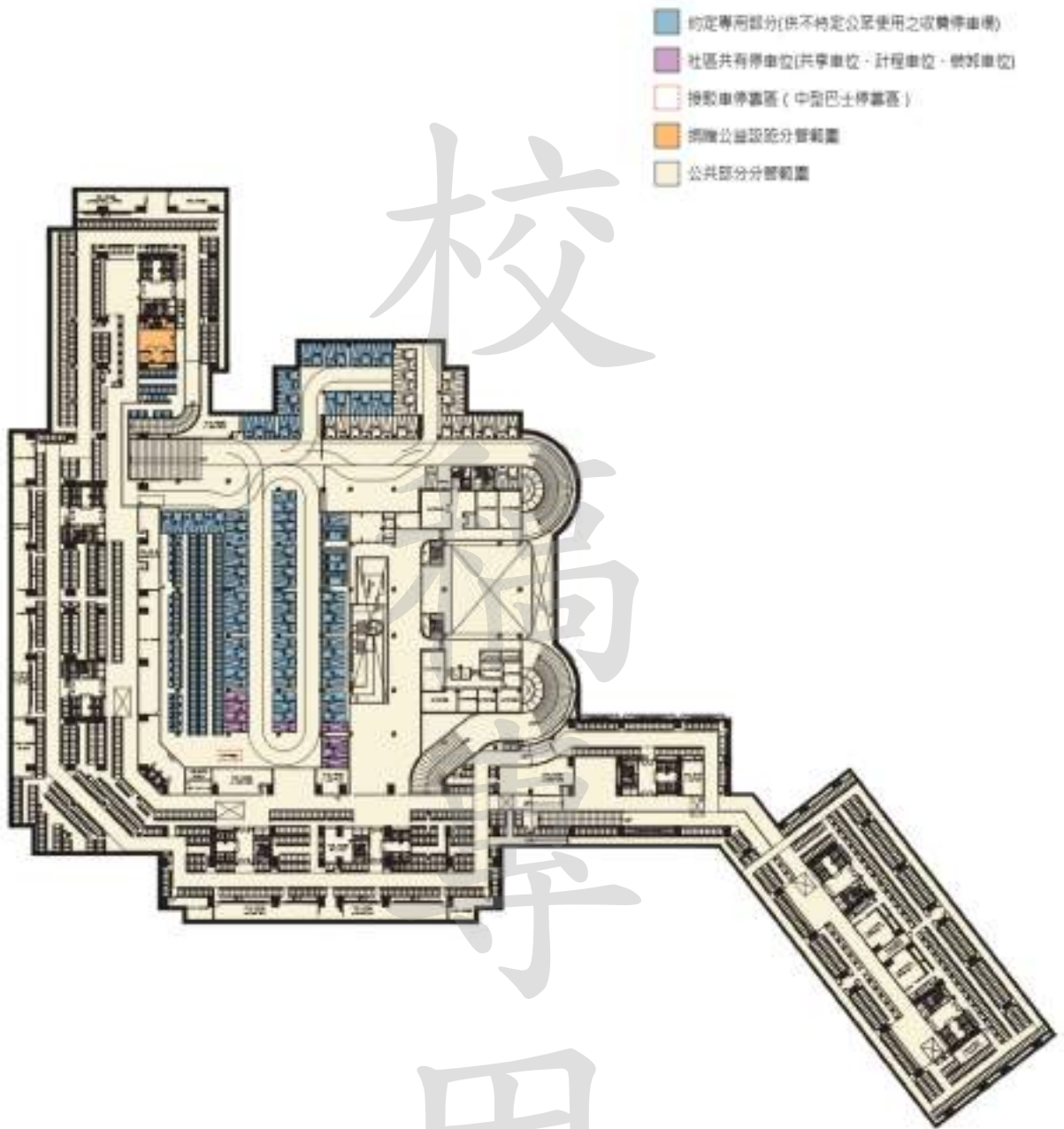
附件九 地下四層停車空間平面圖 (4)



附件九 地下四層停車空間平面圖 (4)

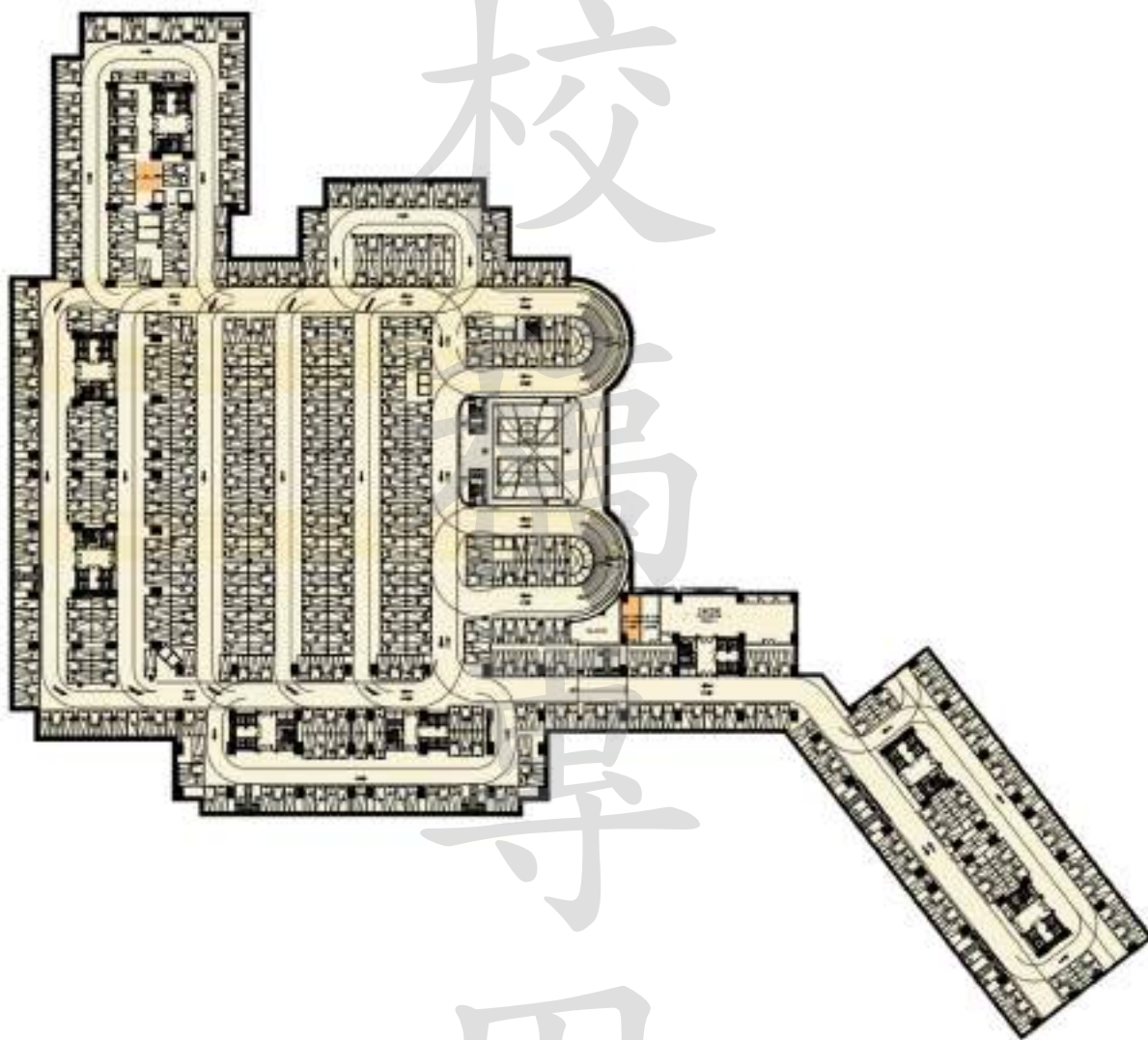


附件九 地下一層停車空間平面圖



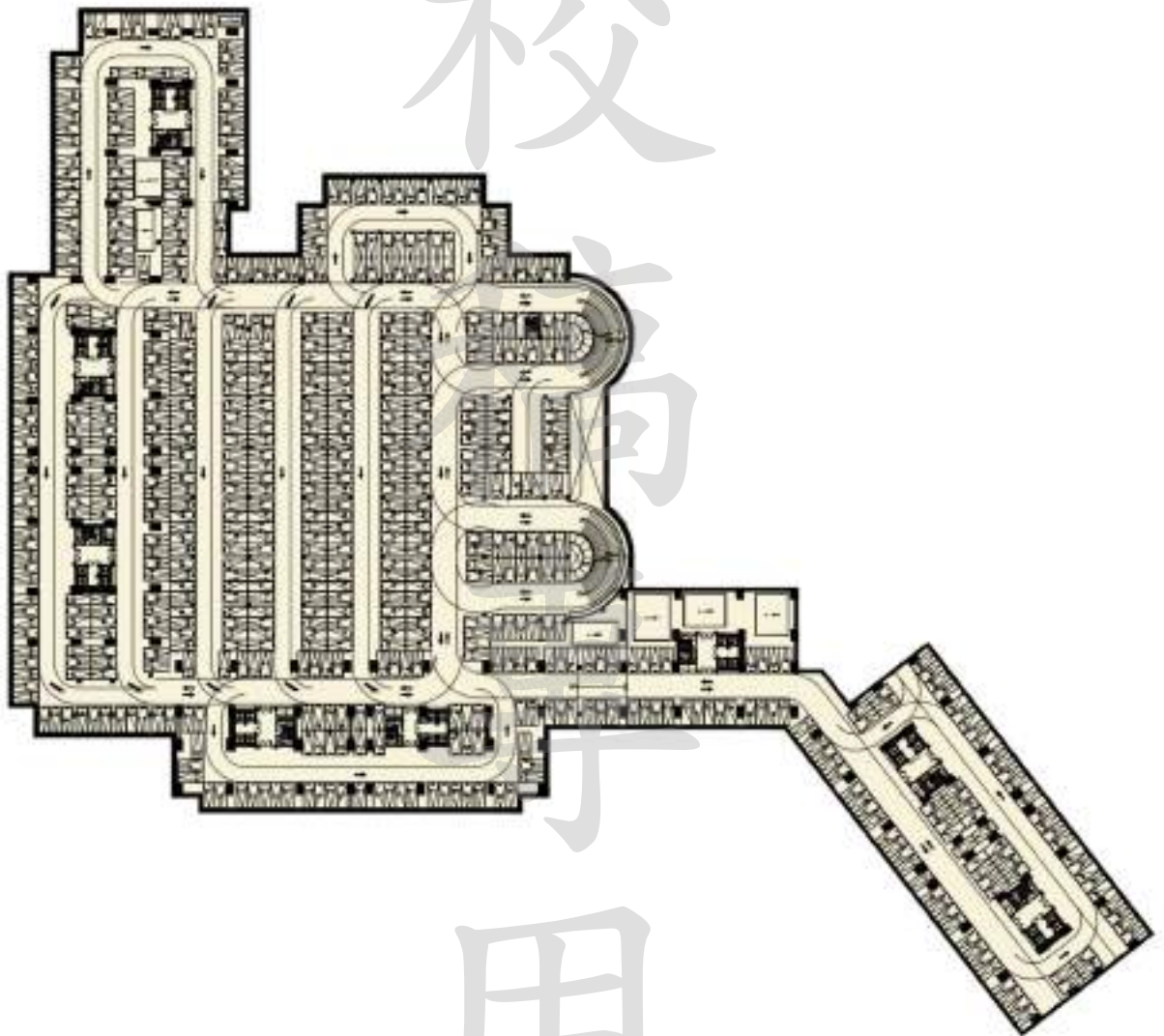
附件九 地下二層停車空間平面圖

- 公共部分分層範圍
- 捐贈公益設施分層範圍



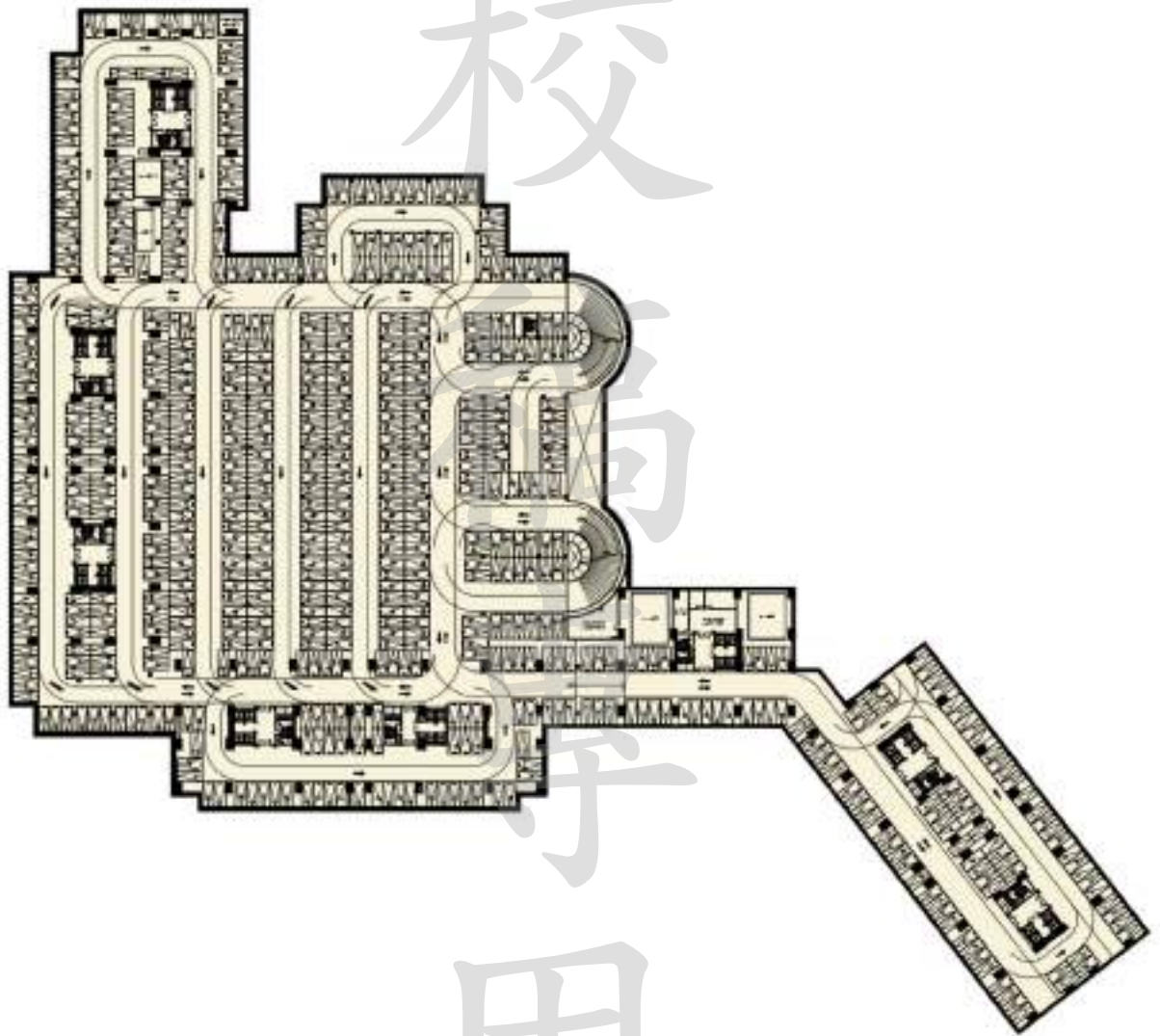
附件九 地下三層停車空間平面圖

公共部分分層範圍

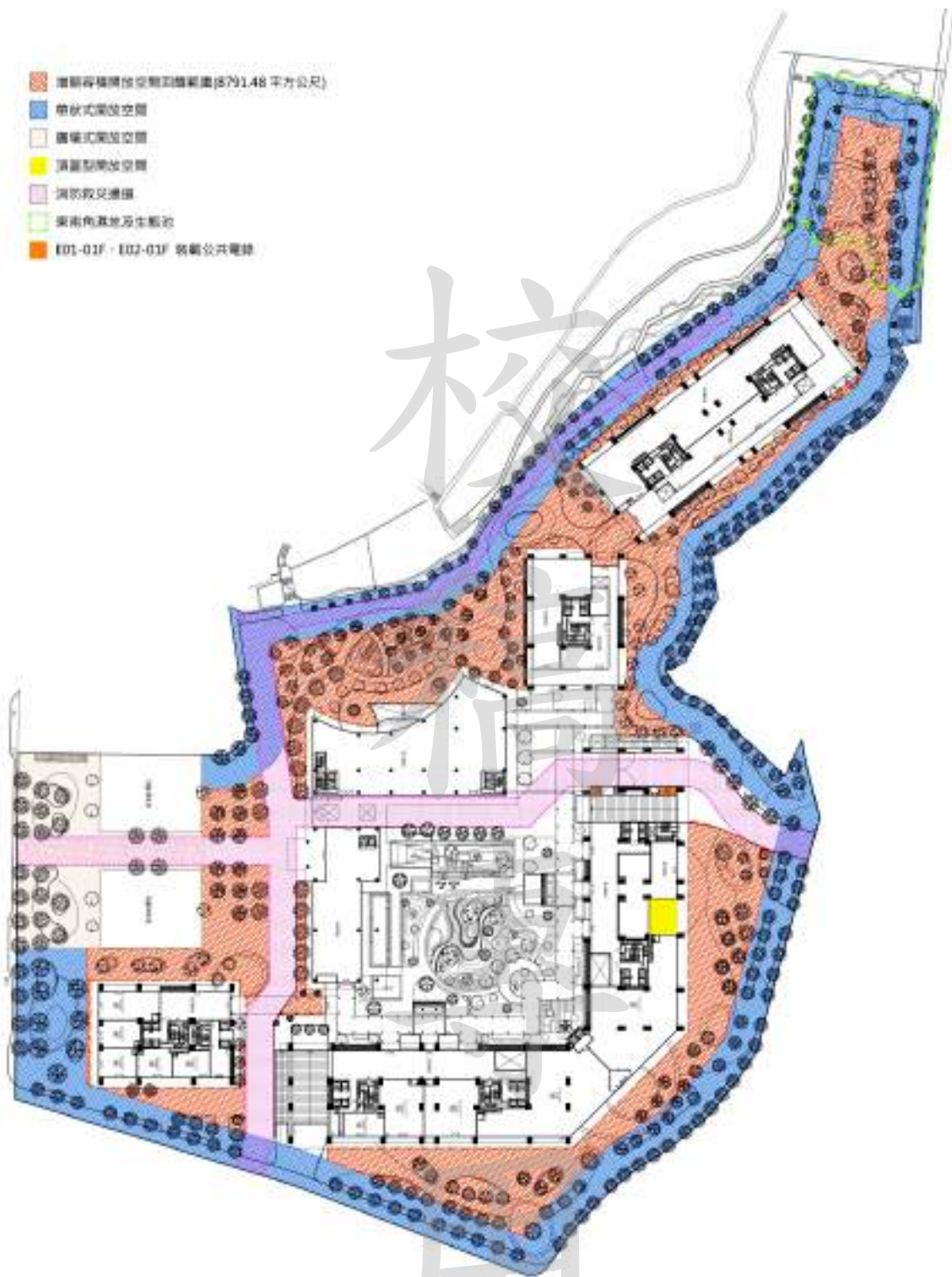


附件九 地下四層停車空間平面圖

公共部分分層範圍

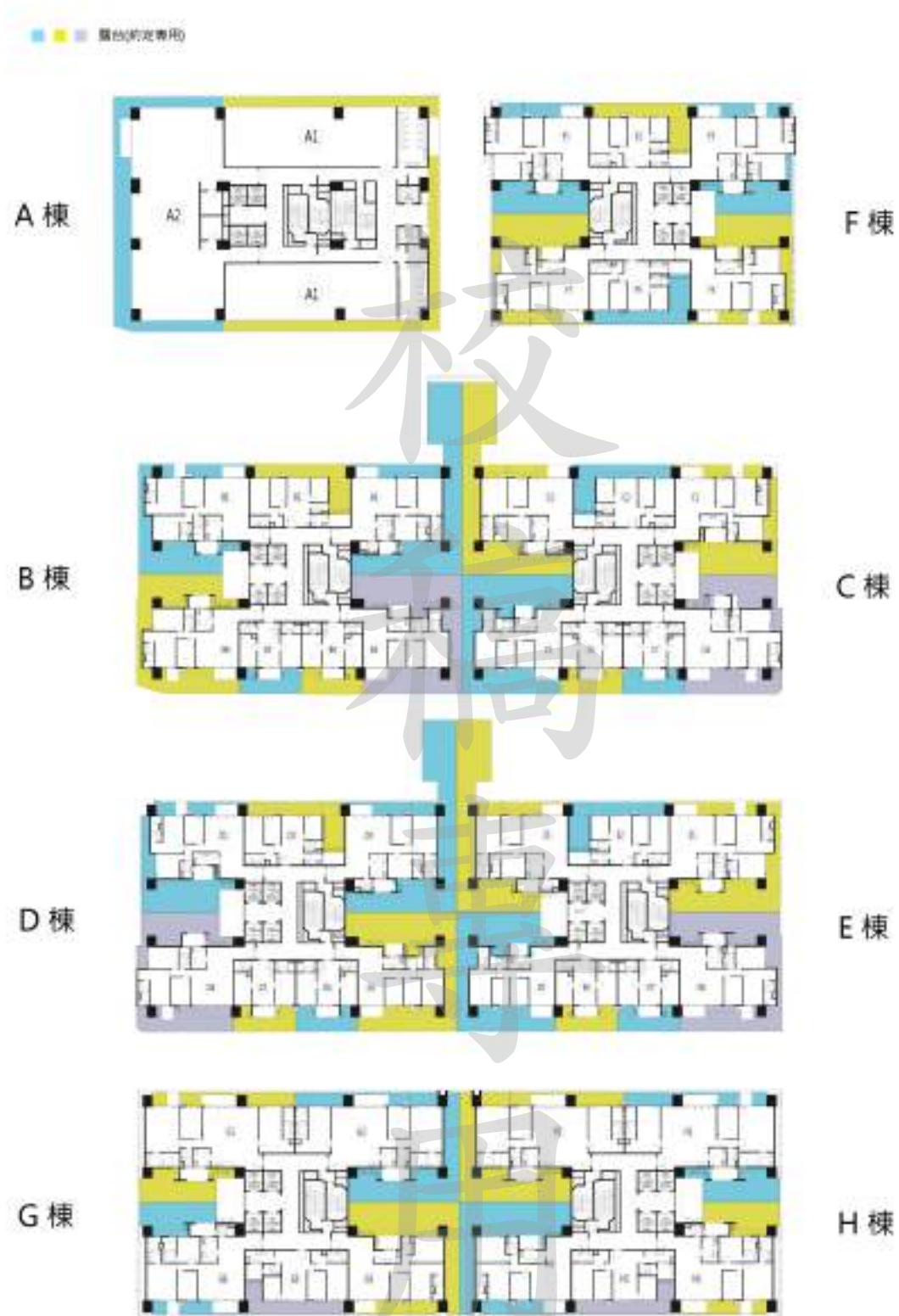


附件十 一層平面圖



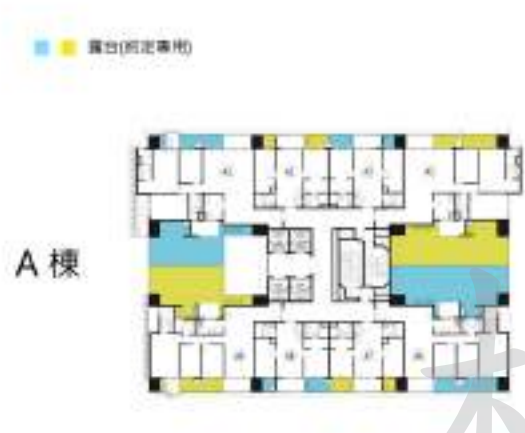
一層平面圖

附件十一 露台平面分管配置圖 (1)



第二層 (設備及規劃依實際完工現況為準)

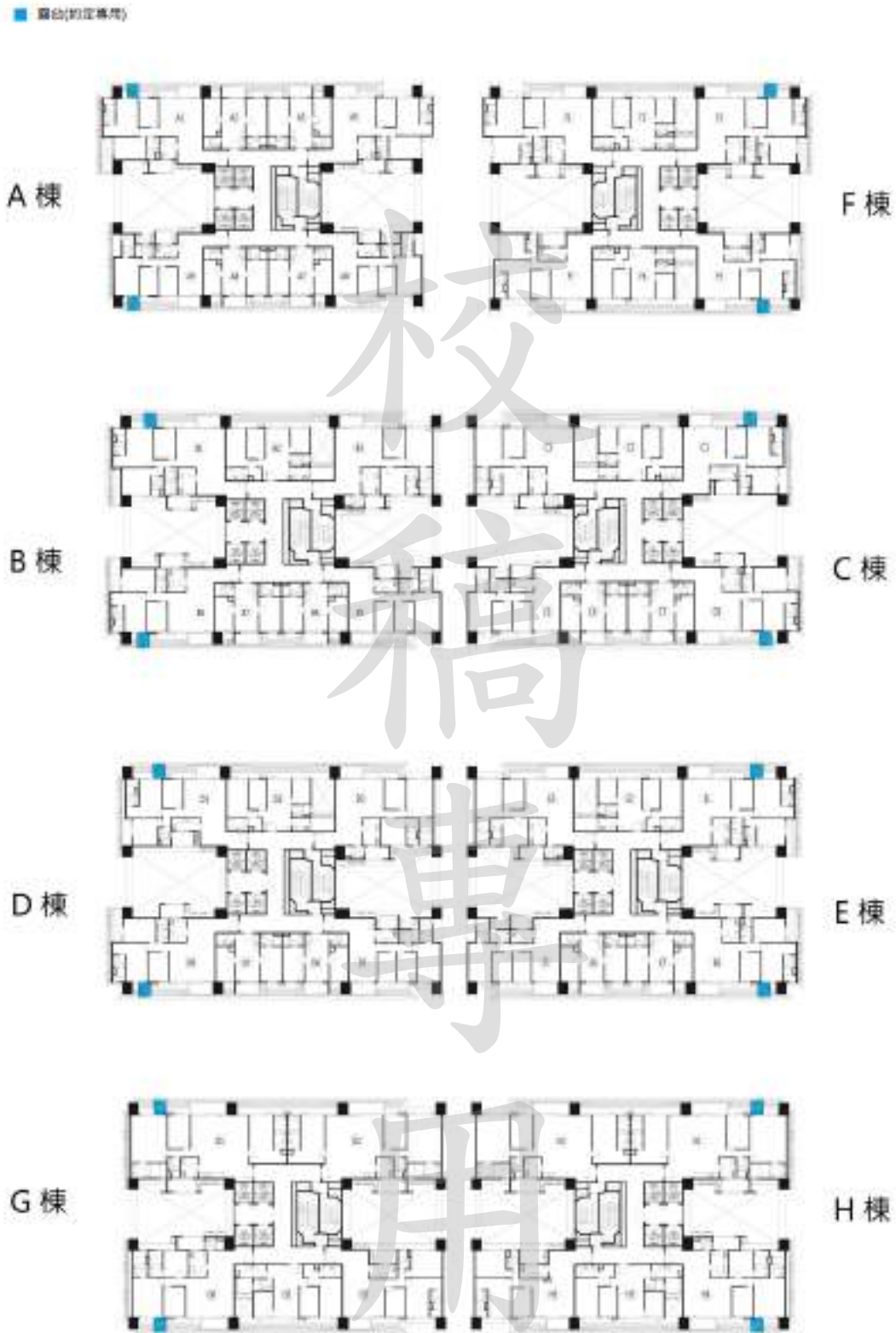
附件十一 露台平面分管配置圖 (2)



校稿專用

第四層 (設備及規劃依實際完工現況為準)

附件十一 露台平面分管配置圖 (2)



第十二層 (設備及規劃依實際完工現況為準)

附件十二 社區管理規約（管理委員會成立前視為分管契約書）

本「元利四季莊園」社區（以下簡稱公寓大廈）全體區分所有權人為增進公共利益及確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及各戶均有遵守之義務：

第一章 使用分區及管理

第一條 規約之效力

- 一、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。
- 二、本公寓大廈之範圍指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、各戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人之同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、本規約約定由管理委員會（以下簡稱管委會）行使之職權，得由管理負責人為之。
- 五、本公寓大廈之約定專用部分、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各戶應依起造人或起造人之「房屋土地預訂買賣契約書」之約定遵守。非經區分所有權人會議全體同意通過，不得變更或否決上述之規定。

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、約定共用部分之分管內容依起造人於房屋土地預訂買賣契約書之約定辦理。非經該區分所有權人或受益人之同意不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更上開約定或要求支付

使用償金。範圍界定如下：

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- (四) 約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈第二層A、B、C、D、E、F、G、H棟各戶、第四層A棟各戶、第十二層房屋編號A1、A9、B1、B8、C1、C8、D1、D8、E1、E8、F3、F5、G1、G6、H1、H6等戶之露台依現行法令未能辦理產權登記，住戶暨本公寓大廈全體住戶清楚知悉，並同意由毗鄰之住戶維護管理使用，其約定專用範圍及界址詳本契約（詳附件十一，標示處）；另上開戶別之住戶清楚知悉應配合起造人或管委會進行本社區修繕及外牆清洗作業。

三、約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、本公寓大廈法定空地、屋頂平台為共用部分：

應供全體區分所有權人及住戶共同使用，除法令或本契約另有約定外，區分所有權人暨本公寓大廈全部區分所有權人及住戶應依使用執照竣工圖及起造人無償之規劃用途管理維護使用。

五、停車空間應依下列規定：

- (一) 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，除本規約已有約定者外，由區分所有權人會議決議訂定。

- (二) 停車空間應依起造人之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。
- (三) 地下一層規劃法定機車及法定汽車停車空間；地下二層規劃法定及自設汽車停車空間；地下三、四層規劃法定汽車停車空間。地下各層如有公共設施維修之情事，各停車空間及車道應無條件供其維修通行使用。
- (四) 基於考量停車場使用之便利性，住戶知悉並同意將全體共有之地下一層停車位編號第2033、2034、2035、2036、2037、2076、2077、2078、2079號等九個汽車停車位作為共享停車位、計程車位、裝卸車位等使用（詳附件九，標示處）。
- (五) 地下四層設置防空避難室兼停車空間，緊急事件時應無條件依法開放公眾緊急避難使用。
- (六) 住戶明確知悉本社區地下一層至地下四層之汽車停車空間，因建築法令規定需留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。
- (七) 法定空地：本社區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。
- (八) 屋頂平台及突出物：共有部分之屋頂平台及屋頂突出物，不得約定專用，除法令或本契約另有約定外，不得作為其他使用。

六、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

- (一) 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管委會各自為之。管理負責人或管委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。
- (二) 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸出）之情形，管理負責人或管委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），並通報當地直轄市政府。

- 七、公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除本規約或起造人之買賣契約另有約定外，應依法令規定辦理，自整體規劃、施工及後續管理維護，建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管委會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。
- 八、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童或老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀；另防墜設施設置型樣、數量應先經管委會審核認可方可施作；拆除復原後方亦經管委會權責委員審視是否確實回復原狀。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管委會訂定實施。
- 二、住戶授權管委會權全辦理本公寓大廈所有公共設施點交、驗收、協商程序，並有權針對瑕疵部分決定處理方式。
- 三、受託管理本社區之各項業務或承包工作者（包括但不限於電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處、溫泉水取供公司等）基於業務上之必要，得永久無償使用該共用部分或約定共用部分。

四、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。

五、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，管委會應予為之。

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之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、除與起造人之買賣契約書或分管同意書另有約定外，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、專有部分及約定專有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 溫泉特約條款

一、本社區之公共溫泉池所使用之溫泉水係由溫泉取供公司（下

稱水公司) 供應，水公司每月按溫泉水供應量及載運費計價收費。起造人同意自使用執照取得起負擔溫泉水費用共計六年，襄贊期滿應由管委會與水公司簽訂溫泉水用水維養契約書，管委會支付設備維養、供應用水等費用後，水公司始繼續維養供應溫泉水。

二、如因溫泉水井之地理環境條件變更、政府法令變更、物價劇烈波動或其他不可抗力之事由，致水公司無法繼續供應溫泉水時，區分所有權人不得對起造人主張任何權利，該溫泉池由管委會決議改為其他用途使用。

第二章 區分所有權人會議

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。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有即時處理之必要，經管理負責人或管委會請求者。

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。

3、前款請求提出後十五日內，管委會不為召集之通知時，區分所有權人得自行召集。

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(以下簡稱本條例)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委會主任委員擔任；
管理負責人或管委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) 無前項管理負責人或管委會，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、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；其為法人者，應出具指派書及設立登記資料證明文件指派自然人代為行使。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第八條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之會議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) 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) 管理費之變更。
- (七) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (八) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 區分所有權人會議討論事項：

除本條第二項第一款至第六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使之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出

席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第九條 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棟區分所有權人後，各棟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，經管委會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、屋頂平台、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棟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。會議記錄應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管委會

第十二條 管委會之目的、人數

一、管委會之目的

管委會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管委會人數

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以無記名單記方式選任住戶為管理委員組成管委會。管委會組成如下：

- （一）主任委員一名。
- （二）副主任委員一名。
- （三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- （四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- （五）委員二十名。

三、前項委員名額，合計二十四名，並得置候補委員十六名，委員名額之分配方式，各棟三名。管理委員經候補委員遞補

後，仍缺額達三分之一時，管委會應於二十日內召開區分所有權會議補選之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、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：

(二) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，僅限區分所有權人及其一等血親、姻親（父母、子女、配偶）任之，並限居住於公寓大廈內，其他管理委員由住戶任之；區分所有權人為法人者，得由其指定之人代表當選，並得隨時以書面改派，但所當選為主任委員者，一經改派，管委會需重新推選主任委員。

(三) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(四) 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。

(五) 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。

6、對本公寓大廈為重大不利行為者。

7、與本公寓大廈起造人、承造人、承攬公寓大廈公共事務廠商有訴訟者，應利益迴避，不得參與協商或表決。

8、有損公寓大廈或其他住戶財產者。

(六) 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：委員選任，採無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(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。

1、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。

2、管理委員之選任，由管委會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年度○月○日起至次年○月底止，為期○年○月（至少一年，至多二年），其中主任委員、財務委員，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，喪失本條第一項管理委員選任之資格。

2、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員喪失區分所有權人資格者。

3、管理委員喪失住戶資格者。

4、管理委員連續三次未親自出席管委會及區分大會，

則自動喪失資格；但由其一等血親、姻親（父母、子女、配偶）代理出席時，視同親自出席。

5、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

6、對公寓大廈或其他住戶財產有重大不利行為者。

（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委會，並依管委會決議執行本條例第三十六條所定事項。

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、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管委會決議通過，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、管委會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

十一、管理委員本身或其配偶、直系血親、旁系血親三親等內親屬與本公寓大廈住戶、起造人、承造人、承攬公寓大廈公共事務廠商有糾紛或訴訟者，該委員就前述人等所涉之議案應利益迴避，不得參與協商或表決。

第十五條 管委會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管委會會議乙次。
- 二、管委會之會議應全程錄音，經過半數出席委員同意，並得全程錄影。
- 三、管委會會議，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。
- 四、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委會會議時，主任委員應儘速召開臨時管委會會議。
- 五、管委會須有委員二分之一以上出席，以出席委員過半數之同意決議之。表決事項時，當日委員（含主任委員）出席人數若為雙數，主任委員則不行使投票表決權；若為單數，主任委員方行使投票表決權。管理委員因故無法出席管委會會議，不得委任其他住戶，僅得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 六、住戶得列席管委會會議，並得就討論之議案表示意見，但不得影響議事之順利進行。
- 七、除本規約另有約定外，管委會會議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。
- 八、有關管委會之會議紀錄，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。
- 九、管委會會議之決議事項，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 管委會之保管、公告及移交責任

一、管委會之保管責任

- (一) 規約、區分所有權人會議及管委會之錄音、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委會負保管之責，非經管委會三分之二以上出席及全體委員三分之二以上同意或因法院、政府機關之要求，不得攜出本公寓大廈。區分所有權人如有書面請求在公寓大廈閱覽時，不得拒絕。
- (二) 管委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、管委會公告責任

- (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) 管委會為原告或被告時，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、管委會之會議記錄應於限期內公告。
- (六) 本公寓大廈公告欄設置於電梯及公共區域。

三、管委會之移交責任

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，管委會保管之文件及資產等，於管委會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管委會。

第十七條 管理負責人準用規定之事項

- 一、未成立管委會或管委會任期屆滿解職，未組成繼任之管委會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。
- 二、負責人準用下列管委會應作為之規定：
 - (一) 管理負責人執行本條例第三十六條管委會職務規定事項。
 - (二) 管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
 - (三) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十八條 公共基金、管理費及餐飲費之繳納

- 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委會繳交下列款項：
 - (一) 公共基金：依公寓大廈管理條例第十八條所定。
 - (二) 管理費：店面及住宅依持有之房屋登記總坪數，各戶每月管理費暫定房屋每坪新台幣（下同）160元整，汽車位每位1000元整，機車位每位100元整，上述各項費用之收繳、支付方式，授權由管委會訂定之。
 - (三) 為維護公設會館之豐富性及永續經營，住戶同意支付公設會館經營費，每戶每月暫定新台幣1,000元整。

該費用可扣抵公設會館餐飲品項之消費，當月未使用完畢之經營費，即於次月零時予以歸零，不再繼續累加；惟詳細執行辦法由管委會訂定並視狀況調整之。

(四) 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擔之。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。

(五) 各項費用之收繳、支付方法，授權管委會訂定。

(六) 管理費需足以支付第十三條第二項開支為原則。

二、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管理費或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣伍萬元以上（含），經三十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管委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10%計算。

三、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，撥入公共基金保管運用。

四、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、管委會為執行財務運作業務，應以管委會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度或定期，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。但應由繳納之管理費歸墊。

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新臺幣五十萬元以上。

第二十一條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管委會為之。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。

第二十二條 外觀管理規定

一、屬於本社區之外觀、屋頂平臺、防空避難空間及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、鐵鋁窗、自行增建或其他類似之行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

- (一) 空調室外機：空調室外機應按起造人規劃或管委會規定之位置設置，不可放置於其他位置。
- (二) 廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外

觀不得懸掛看板及廣告物。

(三) 各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則服務管理中心得代為清除。

(四) 公告欄：除公共事務之公告外，未經管委會同意，不得張貼私人廣告物或傳單。

(五) 各戶垃圾及廢棄物應按起造人或管委會規劃位置分類置放

(六) 本公寓大廈陽台禁止加窗或加設鐵窗。

二、上述事項若有違反，管委會或服務管理中心可要求各戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由各戶自行負擔。

第廿三條 特別約定

一、住戶清楚知悉並同意起造人不保證本社區房屋、土地得否適用政府優惠貸款、公教貸款、國宅貸款及勞工優惠貸款等條件外，其餘悉與一般購屋條件相同（包含水電、戶籍遷入等）；且依土地稅法第九條、第十七條及第三十四條規定，以及房屋稅條例第五條第一項第一款規定，本契約房屋倘符合自用住宅之條件，得依法向主管機關申請自用住宅用地稅率課徵房屋稅等優惠稅率。

二、本公寓大廈一層大廳及其他公共空間等設施，賣方得為銷售之目的，得無償優先使用之，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。

三、住戶充分認知起造人就本戶鄰外牆層間防水、鋁門窗框周圍、景觀陽台及浴室內之牆面、地坪等相關位置已施作防水塗佈，住戶不得破壞之。為免因住戶日後室內裝修，改變原衛浴之隔間及消防、水電管線、開關插座等（浴室之牆面含牆面兩側、浴室地坪、浴室門框、浴室門檻等位移敲打），影響防水及消防效能而損及本戶及他戶之權益，起造人及服務管理中心於保固期限內充分保有住戶相關裝修圖面之了解

權利，如裝修設計施工有損及防水及消防相關設備時，起造人有權通知住戶修正之，住戶應依規定修正後方可施工，並接受起造人及服務管理中心執行相關管理。

- 四、為維護本公寓大廈整體之精緻格調，住戶同意依賣方之規劃進行一樓店面招牌及空調位置之型式設計與裝設。
- 五、全體區分所有權人同意並清楚知悉一樓部分店面作為「賣方或全聯福利中心」營業使用，區分所有權人無權干涉或阻撓，俟後不受管委會或區分所有權人會議任何不利影響，管委會、區分所有權人不得增刪修改變更規約、管理辦法，增加賣方或全聯福利中心之負擔或排除、影響其營運使用。
- 六、起造人僅於地下各層預留電動車充電線架於車道上方之天花板。住戶授權並同意遵守管委會與設備廠商研議電動車充電設備增設、執行設備安裝工程、安裝費用、電錶計費方式及使用管理辦法。
- 七、區分所有權人清楚知悉因本社區公設會館用電需門牌裝載電錶，同意由起造人無償提供名下所有房屋編號E01-01F、E02-01F二戶房屋門牌裝載公共電錶及作為本社區之警衛室及庫房使用。區分所有權人並同意此二戶房屋無需繳納社區管理費，且水電費用、房屋稅、地價稅等皆由管委會負擔。管委會、區分所有權人不得增刪修改規約、管理辦法，增加起造人負擔。（詳附件十，標示處）。
- 八、房屋編號A01-02F及A01-03F公益設施（詳附件五，橘色標示處，一至三層）為臺北市政府所有，設有獨立出入口、電梯、發電機…等設備，並由臺北市政府獨立管理維護使用，未使用本社區公共設施，無需繳納社區管理費，區分所有權人無權干涉或阻撓，不得對起造人主張為瑕疵。
- 九、房屋編號A02-02F（詳附件五，藍色標示處）為起造人所有，提供台北市文山區公所無償使用18年（實際使用期間依契約為準），台北市文山區公所使用期間與臺北市政府分擔

費用共用獨立出入口及電梯，未使用本社區公共設施，亦無需繳納社區管理費，區分所有權人無權干涉或阻撓，不得對起造人主張為瑕疵。

十、區分所有權人充分知悉前二項房屋情形，俟後不受管委會或區分所有權人會議任何增刪修改規約、管理辦法之不利影響或增加負擔，但前二項房屋區分所有權人仍應配合協助完成管委會之法定報備程序。

十一、起造人為於本社區生態池復育螢火蟲，管委會應配合每年螢火蟲繁殖季節調整外牆燈光之照明時間，以降低光害，維持螢火蟲環境生態；全體區分所有權人清楚知悉並同意按本公寓大廈燈光管理辦法執行。

十二、依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼113建字第0168號及都審核定函文規定，下列事項應於社區規約、產權移轉、銷售及時列入交代：

(一) 本公寓大廈：(1) 自建築線及地界線退縮之「帶狀式開放空間」、「廣場式開放空間」（詳附件十，標示處）、(2) 「基地（以下稱社區）退縮」、「人行通道及附頂蓋開放空間96.52平方公尺（詳附件十標示處，附頂蓋開放空間提供運動設施），以上應24小時開放不特定公眾無償使用，不得擅自圍閉或設置障礙物影響通行，由管委會負維護管理之責，並設立告知全體區分所有權人應依開放空間管理維護辦法及相關法令管理使用。

(二) 「沿街帶狀式開放空間」之遮蔭喬木，不得任意變更，並由管委會負維護管理之責。

(三) 沿道路10公尺「帶狀式開放空間」應維持一定寬度之連續人行步道及環場自行車道。

(四) 起造人認養東南角濕地及生態池，自使用執照取得起共計六年，認養方式及範圍由起造人決定，六年期滿

後由管委會負管理維護之責（詳附件十，標示處）。

（五）本公寓大廈留設8791.48平方公尺開放空間（詳附件十，標示處），不得擅自圍閉或設置阻礙物影響通行，應24小時開放不特定公眾無償使用，並負維管之責。至維管部分由起造人依承諾額外提供維管基金予管委會續管，全體區分所有權人應依相關法令管理使用，維管項目及基金如下：

- 1、每月修剪灌木二次。
- 2、每季施肥除蟲與噴藥。
- 3、特殊狀況補植（颱風）。
- 4、每半年修剪喬木一次。
- 5、水質生物監測。
- 6、維持生態水池運作。
- 7、二年維管基金總額為新台幣206萬元。

（六）都市計畫規定南北向救災通道之本公寓大廈大門，後續管制機制應配合救災需求，並依消防局規定執行。消防救災通道，應保持平坦，不得放置妨礙救災之障礙物或存在地面高低差等情事（詳附件十，標示處）。

（七）立體綠化維管部分，本公寓大廈立體綠化範圍之第四、八及十二層房屋編號A1、A9、B1、B8、C1、C8、D1、D8、E1、E8、F3、F5、G1、G6、H1、H6等戶（詳附件十五，標示處）之喬木及灌木植栽部分由管委會委請專業植栽廠商定期維養，上開區分所有權人應配合維養廠商進入該戶，以利維養作業，區分所有權人應配合不得拒絕。起造人於竣工後認養二年，並額外提供維管基金予管委會續管，維管項目及基金如下：

- 1、喬木定期檢查及修剪。

- 2、灌木修剪、補植及探討。
- 3、基盤維護：除草、補資材、調整PH值。
- 4、設施維護：包含滴灌例行檢查；鋼索之保養、檢修及颱風期架設；觀測孔檢查及竄根處理。
- 5、病蟲害預防及治療、養分適量調整。
- 6、二年維管基金總額為新台幣80萬元。

(八) 地下一層汽、機車停車空間（詳附件九，標示處），共計83位汽車停車位及253位機車停車位，依法應對外開放予公眾使用，係屬收費停車位；上開車位由「起造人或全聯實業股份有限公司」約定專用並依停車營運管理計畫辦理，區分所有權人無權干涉或阻撓，不得對起造人主張為瑕疵，俟後亦不受管委會或區分所有權人會議不利影響，不得變更管委會規約、管理辦法，增加起造人或全聯實業股份有限公司之負擔或排除、影響其營運使用。

(九) 起造人負責臺北捷運南環段Y4車站通車前二年（提供三部中型巴士）及通車後三年（提供一部中型巴士）之營運費用並擬訂接駁計畫，並於地下一層設置接駁車停靠區（詳附件九，標示處），營運費用為專款專用，共計新台幣2,104.2萬元，管委會成立後，起造人將剩餘基金移交予管委會，並由管委會負責續行管理維護之責。

(十) 本公寓大廈配合台北市2050年淨零排放政策，建築能效等級達一級能效標準。

(十一) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

十三、本公寓大廈北側臨木柵路設有避車彎、公車彎及公車候車亭等規劃，實際規劃依台北市政府核定為準。

十四、本公寓大廈於未來增、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。

十五、本公寓大廈為高層建築，起造人將依「消防安全設備設置標準」設置緩降機支固器具於各該適當位置上，住戶應予同意。

十六、建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。

第廿四條 財務運作之監督規定

一、管委會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。

二、管委會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管委會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿五條 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、管理負責人或管委會因維護、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委會之同意後為之。
- 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，在臺北市政府核准範圍內，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。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管委會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、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 廿六 條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。

住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管委會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第 廿七 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，得授權管委會另定使用規則。
- 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位所有權人，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，並應向管委會提切結書。
- 五、區分所有權人已逾三個月未繳交管理費時，管委會得限制或禁止其參與區分所有權人會議之表決權。
- 六、本規約中未規定之事項，應依本條例、本條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第 廿八 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，由管委會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向臺北市政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向臺北市文山區公所調解委員會申請調解。

二、因本規約有關事項涉訟時，各住戶同意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿九條 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，管委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委會之同意後為之；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。管委會本身於維護、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) 除本規約另有約定外，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，由管委會回復原狀，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，管委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，管委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、前項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，管委會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第三十條 利害關係人請求閱覽或影印

一、區分所有權人之繼受，應於繼受前閱覽或影印規約等文件並不得違反本規約之規定，關於本公寓大廈之監視錄影畫面，

住戶僅得調閱其有利害關係之部分，無關部分不得調閱，所調閱之資料不得侵害其他住戶隱私、名譽或其他權利。

二、管委會文件保管及閱覽管理依本條例第三十六條第八款、第五十七條規定。

第卅一條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管委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本條例或規約所定之一切義務事項。

第卅二條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管委會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管委會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第卅三條

本規約屬買賣契約之一部分，對立約人之管理人、繼承人、承租人或受讓人具同等效力。本公寓大廈之實際使用人不遵守規約所造成之損害，應由立約人及實際使用人負連帶責任。

第卅四條

本規約於經區分所有權人會議決議後，即時對全體住戶生效。立書人簽立之本規約草約於未經區分所有權人會議決議之前，依本條例之規定，本簽定內容視為公寓大廈管理規約。

附件十三 個人資料權益告知暨使用同意書

元利建設企業股份有限公司（以下簡稱賣方）依據《個人資料保護法》（以下簡稱《個資法》）、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

- 1、**蒐集之目的：**賣方基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用臺端之個人資料。
- 2、**蒐集之個人資料類別：**賣方依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及賣方提供相關不動產服務或與賣方履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；臺端於不動產服務或買賣過程交付身分證明文件、財產資料或填載交由賣方或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或賣方基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 3、**個人資料利用之期間、地區、對象及方式：**
 - 3.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/賣方因執行業務所必須之保存期間／臺端向賣方買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - 3.2 地區：賣方將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
 - 3.3 對象：包括但不限於賣方、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、管理委員會、管理負責人、公用事業機構、

地政士、受託銀行及其他與賣方為履行與 臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

3.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

4、依據個資法第3條規定，臺端就賣方保有台端之個人資料得行使下列權利：

4.1 臺端得向賣方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而賣方依法得酌收必要成本費用。

4.2 臺端得向賣方請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

4.3 臺端得向賣方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法賣方因執行業務所必須時，得予以拒絕。

5、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

賣方蒐集、處理、利用上開個人資料時，臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致賣方無法進行必要處理作業，致無法提供 臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

經貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人：

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件十四之一 停車空間面積計算方式

本附件係依據：內政部中華民國103年4月28日內受中辦地字第1036650687號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」增訂。

本社區建築物地下室車位屬共有部分，無獨立權狀，面積計算方式如下：

項目		車位形式種類	說明
		平面車位	
供公眾使用車位數量		83部（賣方或全聯分管之停車位）	共計2079部
住宅使用車位數量		1987部（各承購戶分管之停車位）	
社區共有車位數量		9部（共享車位、計程車位、裝卸車位）	
停車空間	位置	地下一層至地下四層	表列本社區停車空間共有部分所在位置、用途及總面積
	用途	停車空間、車道等	
	總面積	50811.24平方公尺（約15370.40坪）	
每部車位占停車空間面積比例		大車位（規格600*250公分）：0.0531% 大車位（規格550*250公分）：0.0488% 小車位（規格550*230公分）：0.0449% 無障礙車位（規格600*275公分）：0.0585% 無障礙車位（規格600*350公分）：0.0744%	車位持分面積：依車格尺寸占停車空間微調
每部車位持分面積		大車位（規格600*250公分）：27.00平方公尺（約8.17坪） 大車位（規格550*250公分）：24.79平方公尺（約7.50坪） 小車位（規格550*230公分）：22.83平方公尺（約6.91坪） 無障礙車位（規格600*275公分）：29.73平方公尺（約8.99坪） 無障礙車位（規格600*350公分）：37.82平方公尺（約11.44坪）	

附件十四之二 共有部分項目及面積分配計算

本「元利四季莊園」共有部分總面積計136809.65平方公尺（約41384.92坪），共有部分面積之分配方式如下：

共有部分（一）：項目為公務機關/公益捐贈之二層至三層梯廳、電梯間、樓梯間、地下二層機電設備空間（水箱、緊急發電機室）；由公務機關/公益捐贈2戶依其專有面積比例分配（即該戶專有面積為分子，2戶專有面積總和為分母）。

共有部分（二）：項目為零售市場（賣方或全聯）之一層至地下一層之梯廳、電梯間、地下一層之機電設備空間、253位機車位；由零售市場（賣方或全聯）2戶依其專有面積比例分配（即該戶專有面積為分子，2戶專有面積總和為分母）。

共有部分（三）：項目為公益樓層之一層至地下一層之梯廳、電梯間、樓梯間；由公務機關/公益捐贈及零售市場（賣方或全聯）4戶分配，公務機關/公益捐贈及零售市場（賣方或全聯）分配百分比依其約定。

共有部分（四）：項目為地下一層之台電配電室（A/公益樓層）；除一樓事務所不參予分配外，由全區1655戶依其專有面積比例分配（即該戶專有面積為分子，1655戶專有面積總和為分母）。

共有部分（五）：項目為二層至三十四層之梯廳、排煙室、電梯間、樓梯間；除一樓事務所、零售市場（賣方或全聯）及公務機關（公益捐贈）不參予分配外，由社區1651戶依其專有面積比例分配（即該戶專有面積為分子，1651戶專有面積總和為分母）。

共有部分（六）：項目為一層之梯廳、排煙室、電梯間、樓梯間、管理員室、消防中繼機房、管委會使用空間、外廊、頂蓋型開放空間、屋頂突出物一層至三層；除一樓事務所及公務機關（公益捐贈）不參予分配外，由社區1653戶依其專有面積比例分配（即該戶專有面積為分子，1653戶專有面積總和為分母）。

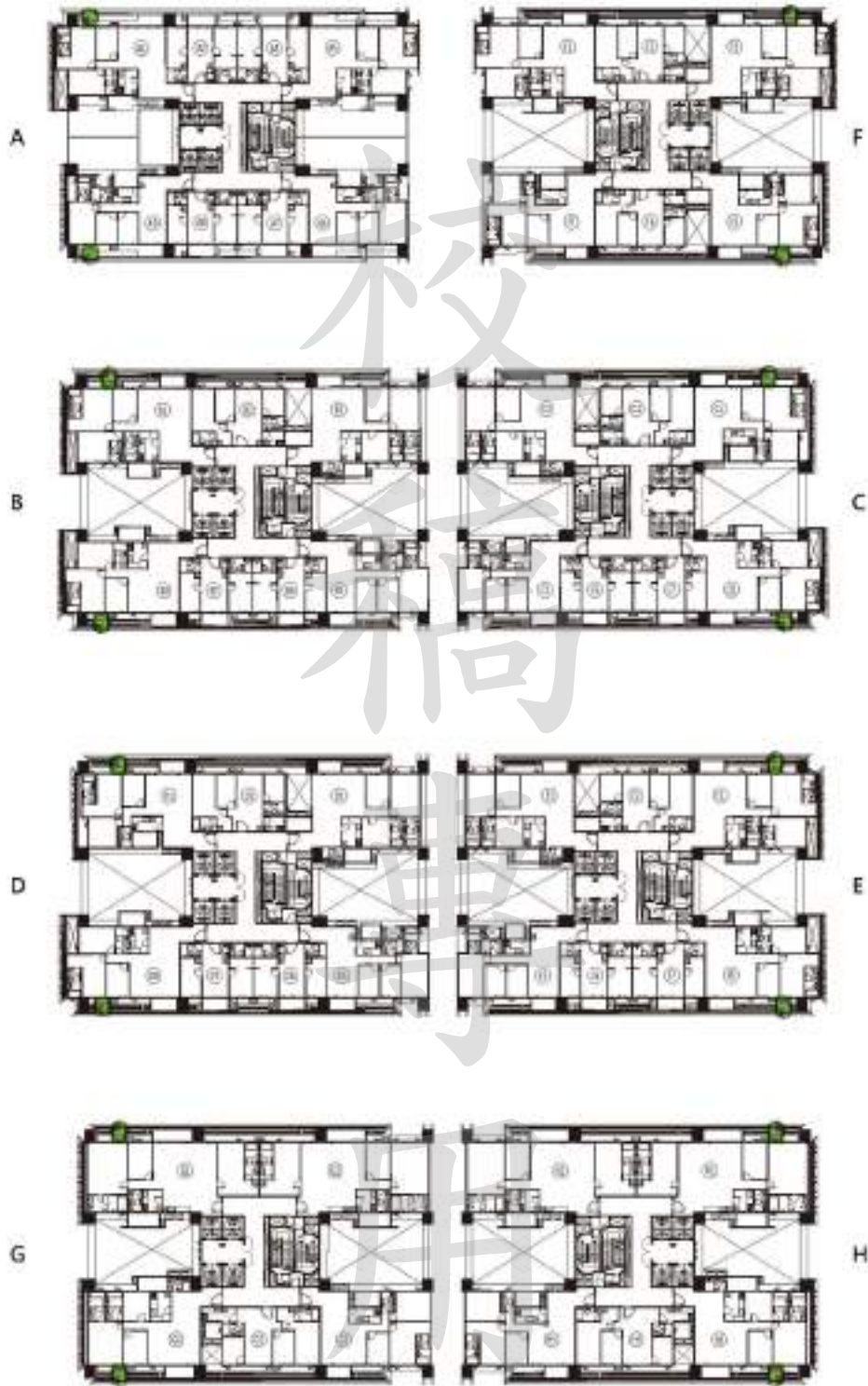
共有部分（七）：項目為一層之汽車車道，地下一層至地下四層之管委會使用

空間、梯廳、樓梯間、電梯間、機電設備空間（含台電配電室、電錶區、電信室、垃圾處理區/資源回收空間、防災中心、蓄水池、緊急發電機室、機房、雨水機房、水池過濾機房、消防泵浦室、機車停車空間（不含賣方或全聯分管之253位機車位）、汽車車道/坡道、停車空間、防空避難室兼停車空間、汽車停車位2079位。分配原則，先參酌汽車停車位登記面積為停車格面積之1.8倍，算出區分建物應分配共有面積，除一樓事務所及公務機關（公益捐贈）不參予分配外，再由社區1653戶依其專有面積比例分配（即該戶專有面積為分子，1653戶專有面積總和為分母）。

校
稿
專
用

附件十五 植栽綠化位置圖 (1)

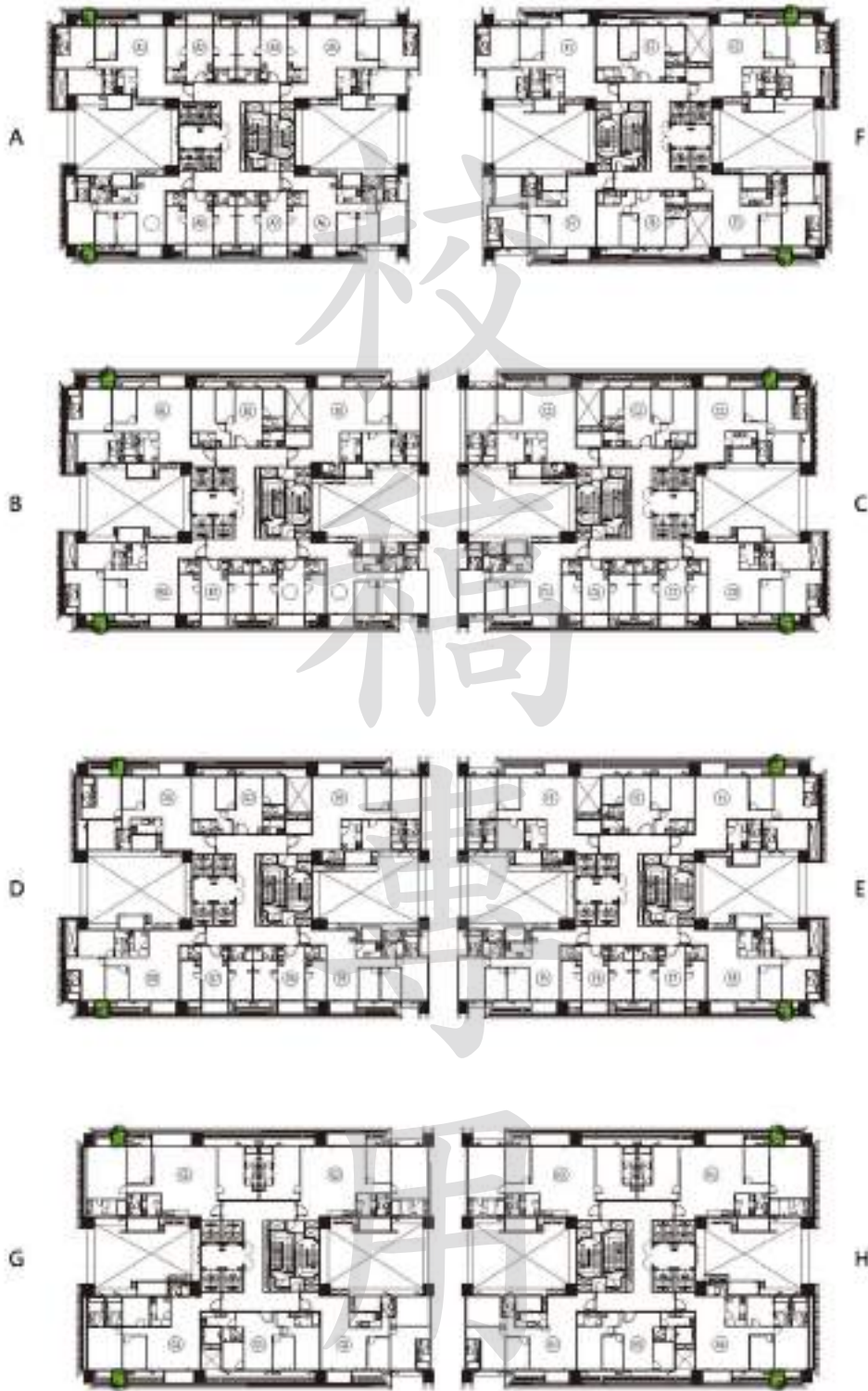
■ 立體綠化範圍



第四層 (設備及規劃依實際完工現況為準)

附件十五 植栽綠化位置圖 (2)

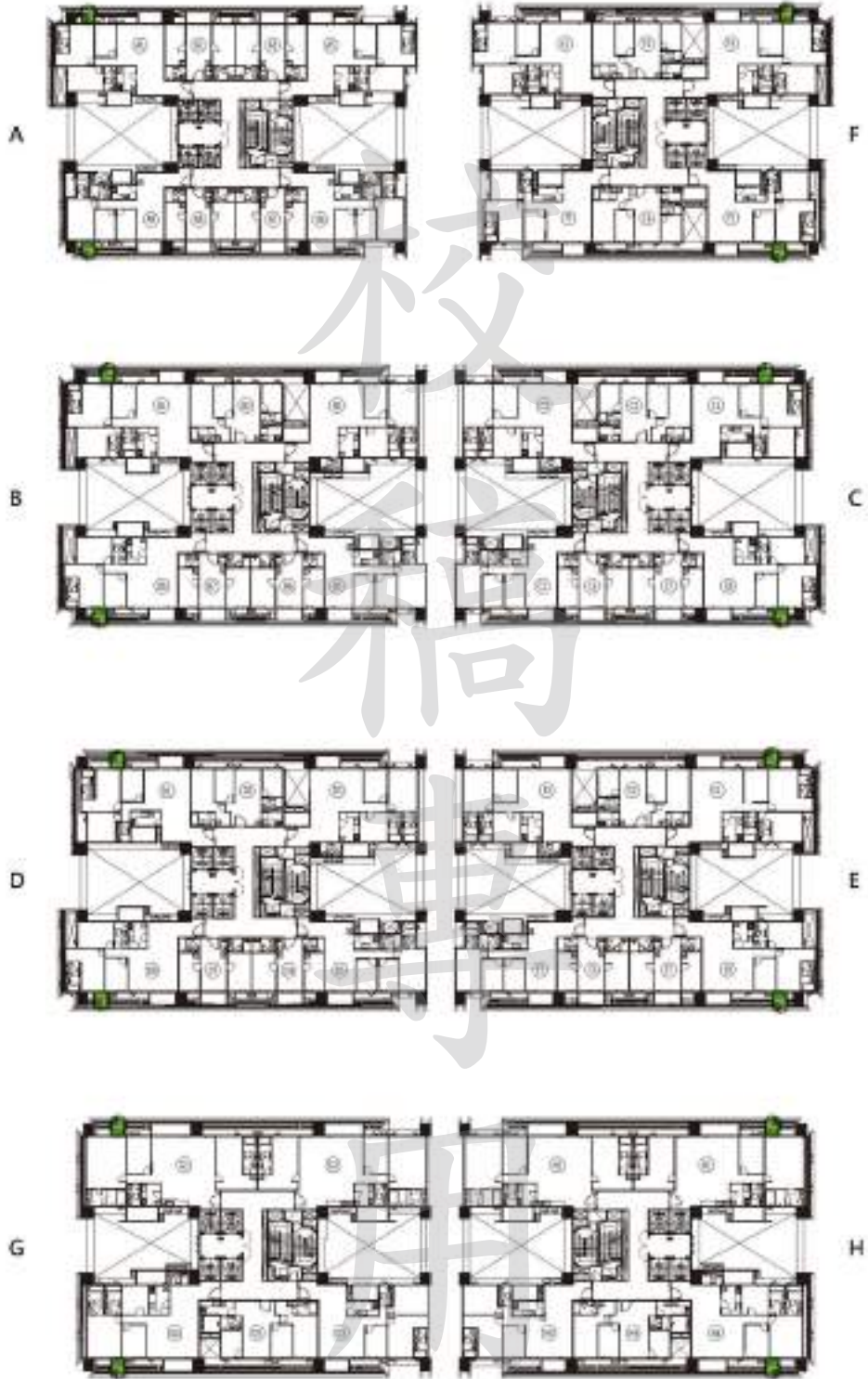
■ 立體綠化範圍



第八層 (設備及規劃依實際完工現況為準)

附件十五 植栽綠化位置圖 (3)

立體綠化範圍



第十二層 (設備及規劃依實際完工現況為準)

附件十六 信託告知書

信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
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」之相關規範，與本行(即信
託受託人)簽訂信託契約在案，本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金信託
予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，
特此知照。

本建案基本資料如下：

買方即委託人：林[]、林[]、翔鼎投資股份有限公司、元利建設企業股份有限公司
預售專案名稱：元利四季莊園
建案基地座落：臺北市文山區華興段一小段 421 地號等 2 筆土地
建照執照號碼：113 建字第 0168 號
建築經理公司：臺億建築經理股份有限公司
信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-元利四季莊園收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義
務所載，敬請買方詳閱。

此致

「元利四季莊園」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司
代表人：董事長 雷仲達
代理人：信託處處長 侯若儀
統一編號：03705903
聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓
聯絡人及電話：丁小姐 02-25633156 分機 3193

中 華 民 國 年 113. 7. 26 月 日

附件十六 信託告知書

附件 1

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與臺億建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。建經公司之聯絡方式如下：
聯絡地址：臺北市中山區松江路 87 號 10 樓之 3
聯絡人及電話：鄭小姐 02-89786262 分機 307
- 三、本不動產開發信託之目的僅係確保本建築興建資金之專款專用(除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途)，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，亦無約定提供「續建協助」或「未完工程續建承諾」；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
- 四、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，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本行及建經公司，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、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，本行及建經公司應負保密之責任。
- 五、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本行與賣方，並非存在於本行與買方，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。
- 六、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本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：
www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 七、本行受託經管之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且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。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
- 九、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知本行：
(一)賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
(二)依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 十、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。

兆豐國際商業銀行信託處
履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的女士/先生您好：由於個人資料之蒐集、涉及 資訊的隱私權益，兆豐國際商業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 委託蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第九條第一項規定，應明確告知 委託下列事項：(一)蒐集者名稱(即兆豐國際商業銀行)；(二)蒐集之目的；(三)個人資料之類別；(四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式；(五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式。

- 一、蒐集之目的：由林敏聖、林弘人、積慶投資(創)公司、元利建設企業(股)公司 (為辦理銷售房屋買賣定型化契約的履約擔保機制)所提供，其他特定目的說明請 參閱詳閱如後列表。
- 二、個人資料之類別：姓名、身分證統一編號/護照號碼、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。
- 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一)期間：以下列期間較長者為準：(1)特定目的存續期間；(2)依相關法令規定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。
 - (二)地區：依「個人資料利用之對象」之所在地(國內及國外)。
 - (三)對象：(1)本行及本行海外分支機構(含受本行委託處理事務之委外機構)；(2)依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)；(3)其他業務相關之機構(例如：總行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財資資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡服務組織、收單機構暨特約商店等)；(4)依法有權機關完全或監聽機關；(5)客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣服務之公司、外國政府或司法機關等)。
 - (四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化處理或其他非自動化之利用方式。
- 四、依據個資法第三條規定，委託就本行持有 委託之個人資料得行使下列權利：
 - (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求簡覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
 - (二)得向本行請求補充或更正，依個資法施行細則第十九條規定，委託應適當證明其原因及事實。
 - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 委託之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，委託得向本行請求停止蒐集。
 - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 委託之個人資料，惟依該法條規定，本行因執行業務所必須並註明其事理由，委託應向本行聲明，不在此限。
 - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或附帶目的時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 委託之個人資料，惟依該法條規定，本行因執行業務所必須或經 委託書面同意者，不在此限。
- 五、委託如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。

附表：特定目的說明

業務類別：財富管理業務	
業務特定目的及代號	具體特定目的及代號
001 人身保險	040 行銷
022 外匯業務	059 金融服務新依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用
036 存款與匯款業務	060 金融爭議處理
044 投資管理	061 金融監督管理與檢查
065 保險經紀、代理、公證業務	063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用
068 信託業務	069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務
082 債款戶與存款戶存摺作業綜合管理	090 消費者、客戶管理與服務
094 財產管理	091 消費者保護
166 證券、期貨、債券投資信託及顧問相關業務	098 商業與技術資訊
181 其他經業之於業務登記項目或組織章程所定之業務	104 帳務管理及債權交易業務
	116 場所提出安全管理
	136 資訊(信)與資料庫管理
	137 資訊安全管理
	148 網路購物及其他電子商務服務
	157 調查、統計與研究分析
	177 其他金融管理業務
	182 其他諮詢與顧問服務

十七 土地授權書

立授權書人翔鼎投資股份有限公司為台北市文山區華興段一小段421、429地號(如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)土地部分所有權人，茲授權元利建設企業股份有限公司(下稱元利建設)依雙方之約定，處分立授權書人於上列標示土地所有持分，並授權元利建設處理與本契約房地之買方訂立買賣契約，統籌收受價金(含開立代收款發票)、房地點交及其他處分等有關本契約之一切事務。但房屋瑕疵修繕保固等有關之一切事務仍由元利建設對買方負責。

茲證明上列授權書事項確經授權人之同意，實屬無訛。

立授權書人：翔鼎投資股份有限公司

統一編號：70758203

中華民國 113 年 7 月 30 日

十七 土地授權書

立授權書人林[]為台北市文山區華興段一小段421地號(如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)土地部分所有權人，茲授權元利建設企業股份有限公司(下稱元利建設)依雙方之約定，處分立授權書人於上列標示土地所有持分，並授權元利建設處理與本契約房地之買方訂立買賣契約，統籌收受價金(含開立代收款發票)、房地點交及其他處分等有關本契約之一切事務。但房屋瑕疵修繕保固等有關之一切事務仍由元利建設對買方負責。

茲證明上列授權書事項確經授權人之同意，實屬無訛。

立授權書人：林[]

中華民國 1 1 3 年 7 月 3 0 日

十七 土地授權書

立授權書人林[]為台北市文山區華興段一小段421地號(如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)土地部分所有權人，茲授權元利建設企業股份有限公司(下稱元利建設)依雙方之約定，處分立授權書人於上列標示土地所有持分，並授權元利建設處理與本契約房地之買方訂立買賣契約，統籌收受價金(含開立代收款發票)、房地點交及其他處分等有關本契約之一切事務。但房屋瑕疵修繕保固等有關之一切事務仍由元利建設對買方負責。

茲證明上列授權書事項確經授權人之同意，實屬無訛。

立授權書人：林[]

中華民國 113 年 7 月 30 日