

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：和風開發股份有限公司

負責人：翁政莉

茲為【和風悅】房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書。本契約書所有條款及雙方之權利義務內容經雙方合意訂立協議條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權

本契約書於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(買方至少攜回審閱五天無誤)，有關契約內所有條款及雙方權利義務，業經買賣雙方溝通說明無誤。

買方簽章：

賣方簽章：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

地號：台北市松山區寶清段四小段 18、20、22 地號土地三筆(如因分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號標示為準)。

面積：共計 297 平方公尺，約 89.84 坪。

土地使用分區：第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「_____」編號第_____棟第_____樓第_____戶(共計 15 戶)，案名：【和風悅】

為主管建築機關核准 111 年 6 月 10 日之「111 建字第 0186 號」建造執照(建造執照，如附件一)暨核准之該戶房屋平面圖(如附件二)。

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，該停車位無獨立權狀，編號第_____號車位_____個，其車位規格為：長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。(汽車位規格高以底板至頂板或樑下之高度為主。)另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(二) 前目停車空間包含及位於共有部分，無獨立權狀且無另訂立車位買賣契約書，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

停車空間總面積約_____平方公尺，其占共有比例為_____%，計算式如下：

停車空間總面積____平方公尺÷共有總面積____平方公尺=____%。

(三) 地面一層機車停車位共 12 位，不另計價出售；統一由管委會依規約配置使用。其相關管理規範依管理委員會或區分所有權人會議決議之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本案「_____」____戶，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/_____, 計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占本社區全部區分建物之專有部分總面積 988.03 平方公尺(298.88 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(約_____坪)，包含：

1、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)。包括：

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國一百零七年一月一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)。

2、共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

3、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皆屬之。

二、本案扣除車位之共有部分總面積計_____平方公尺(_____坪)；專有部分總面積計_____平方公尺(_____坪)。前述共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與本社區全部區分建物之專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、本社區各戶區分所有建物(各戶)面積係根據台北市政府核發之建造執照圖計算。

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)土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1、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：____仟____佰____拾____萬____仟元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(三)車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

【買方確認簽章：_____】

【分價明細及房地面積詳附件四】

第七條 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瑞興商業銀行股份有限公司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書影本(附件五)及不動產開發信託告知書(附件六)予買方。

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_____相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條 付款條件及方式

一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依(附件四)價款分期付款表之內容，於

工程完工後接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清，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。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層約定專用部分權屬及約定

地下層停車位

本契約地下層共____層，總面積_____平方公尺（約_____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_____平方公尺（約_____坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。未購買停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款不包含停車位之價款，且所購買房屋坪數其地下室持份面積亦未含停車位之持份面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區之地下室停車位無持份所有權及使用管理權等任何權利。

第十一條 屋頂、平台、突出物及法定空地之使用方式及權屬

一、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。由賣方統一設計規劃，買方尊重專業絕無異議，日後由管委會督管，任何住戶不得佔用或堆積物品；至於非屬屋頂避難平台之樓頂平台（即稱露台）約定為所屬住戶專用。

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、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之。

第十二條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約（附件七）之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用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。

第十三條 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_____年_____月_____日之前開工，民國_____年_____月_____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

取得使用執照為完工日(如提前完工，雙方同意前交屋並繳清所有款項)。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
 - 三、本預售屋外水、外電、電信等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業及程序而定，不受本條完工期限之拘束。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。逾指定期限賣方得逕依原圖說施工，若買方以電話或口頭提出申請者，賣方得拒絕受理；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，賣方亦得不受裡變更。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起____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。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、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)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；雙方議定，由____方負擔。

買方簽章：

賣方簽章：

第十六條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四

個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十七條 通知交屋期限

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

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（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。

未完成本項手續前賣方得拒絕交屋，買方不得請求賣方給付逾期交屋違約金。

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

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

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

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

第十八條 共有部分之點交

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

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施

設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、衛浴、廚具、磁磚、粉刷、地磚及機電設施．．．等等）負責保固一年；屋頂、外牆及地下室等未涉及結構之防水工程自完成交屋日起負責保固十年。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。但因天災等不可抗力因素或買方自行變更設計、個人使用不當，賣方不負保固責任。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，並由買賣雙方另立「代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書、委託代刻印章及使用同意書」（附件八、九、十），由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前項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、產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、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本項貸款予賣方。
- 五、買賣契約如訂有增加施作室內裝潢戶者，於交屋後委由賣方另覓廠商配合施作，買方不得以施作裝潢為由，要求金融機構暫緩撥付本項貸款予賣方。

第二十一條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二

- 親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
 - 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之五（最高以萬分之五為限）之手續費
 - 四、換約之第三人，若有超過本契約之要求或約定概由買方負責，與賣方無涉。
 - 五、換約時，換約之第三人不得要求高於本契約約定之貸款金額並應遵守本契約之一切規定，若因此造成之損失，買方應負完全責任。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日 前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條 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。

第二十六條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之 （不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）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、依前款之規定解除契約者，若本約已辦妥產權登記於買方或其指定之登記名義人，買方應配合賣方之作業，於接獲辦理日起七日內無條件提供所有權登記返還出賣人或其指定登記名義人所需文件與證件，賣方始得依約定返還款項予買方；因辦理所有權返還所衍生之全部規費及代書代辦費用，由違約方負擔。

六、買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條之一 個人資料之蒐集處理及利用

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

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

第二十七條 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。

第二十八條 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。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，雙方均應確實遵守，契約壹式貳分，由買賣雙方各執乙份為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 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。

第三十一條 通知及送達

雙方因本契約或附件所為之徵詢洽商或通知辦理事項，均應以書面為之。並按契約書上記載之戶籍地址或另列通訊地址為準，凡此通知均已掛號付郵為之，如因任何一方未通知變更致無法送達時(包含拒收)，均以第一次郵遞日期視為送達日期。雙方通訊地址如有變更應即以書面通知他方，否則一切責任由違反此約定之一方自行負責。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、房屋平面圖影本
- 三、停車空間平面圖影本
- 四、分價明細表及房地面積、價款分期付款表
- 五、信託之證明文件
- 六、不動產開發信託告知書
- 七、建材設備表乙份
- 八、代辦貸款委託書
- 九、委託領取貸款授權書
- 十、委刻專用印章同意書
- 十一、自洽貸款協議書
- 十二、住戶管理規約(草約)

臺北市府都市發展局建造執照

111建字第0186號

起造人姓名	和風開發股份有限公司(負責人:翁政莉)		住 址	10679台北市大安區信義路4段296號6樓			
設計人姓名	周泰良		事務所名稱	久太聯合建築師事務所			
建造類別	新建		構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第三種住宅區		幢層數	1幢1棟地上8層地下2層 共10層15戶			
建 築 點	地 址	松山區安平里南京東路五段291巷29弄30號 共3筆 詳見附表					
	地 號	松山區寶清段四小段0018-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	147.38m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	1718.1m ²				其 他	297.0m ²
發 照 日 期	111年06月10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32個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 19,189,328 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
1樓地下1層	222.15	3.3	停車空間、台電配電室、樓梯間、水箱、監控室、防空避難室、電信機房、電梯共14筆(詳見附表)				
總 計:							1718.1 m ²

註 意 事 項 起造人名單、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 黃一平

中華民國一十一年六月十日

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



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0186號



建築地點： 松山區安平里南京東路五段291巷29弄
30號
松山區安平里南京東路五段291巷29弄
34號
松山區安平里南京東路五段291巷29弄
32號

地號： 松山區寶清段四小段0018-0000號
松山區寶清段四小段0022-0000號

松山區寶清段四小段0020-0000號

原核發執照號碼： 054市住使字第0002號

建築物概要： A棟地下001層、面積:222.15m ² 、高度:3.3M、用途:停車空間、台電配電室、樓梯間、水箱、監控室、防空避難室、電信機房、電梯	A棟地下002層、面積:222.15m ² 、高度:7.95M、用途:停車空間、機房
A棟地上001層、面積:147.38m ² 、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)31.26m ² 、停車空間57.26m ² 、樓梯間19.13m ² 、梯廳10.18m ² 、汽車升降機22.9m ² 、管道間1.42m ² 、電梯5.23m ²	A棟地上002層、面積:147.37m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上003層、面積:147.37m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上004層、面積:147.37m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上005層、面積:147.37m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上006層、面積:147.37m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上007層、面積:147.37m ² 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟地上008層、面積:147.2m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層夾層、面積:20.0m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)	A棟突出物001層、面積:25.0m ² 、高度:3.2M、用途:樓梯間、電梯
A棟突出物002層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、水箱	A棟突出物003層、面積:25.0m ² 、高度:2.8M、用途:機房、樓梯間

雜項工作物： 圍牆:長度4.9m、高度4.2m
圍牆:長度53.9m、高度2.0m
水溝:長度24.17m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19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《12》月《28》日（法令適用日期：110年12月28日）。
2. 建築地點：松山區安平里。
3. 實設空地《149.62》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：《竺樺結構技師事務所》，技師：《李建德》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《宏旭工程技術顧問有限公司》，技師：《塗明寬》技師。
7. 電機專業技師：《鵬達電機技師事務所》，技師：《黃金岳》電機工程技師。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，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. 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。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0005號拆除執照。
11. 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。
12. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
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，於申領使照前，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。



建築地點：松山區安平里南京東路五段291巷29弄

臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0186號



注意事項：

- 15.昇降機《1》部。
- 16.昇降設備應於申領使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驗。
- 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.申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
- 23.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。
- 24.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122.19平方公尺，屋頂平臺綠化面積為61.16平方公尺。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積61.16平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 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.污水排水設計圖已送衛工處審查核可。
- 31.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。
- 32.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 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，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度41.8公尺，尚無影響飛航安全。（30.8+9+2=41.8公尺）
- 35.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 36.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
- 37.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。
- 38.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 41.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 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11月05日北市都建字第1106046792號函核准重建計畫其獎勵容積為267.3平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為267.3平方公尺該容積獎勵額度為40%，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 和風開發股份有限公司(負責人:翁政莉) 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 887,434 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三級，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 和風開發股份有限公司(負責人:翁政莉) 應於申報一樓樓版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 2,661,638 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。

111建字第0186號

臺北市政府都市發展局建造執照附表



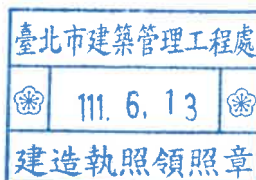
注意事項：

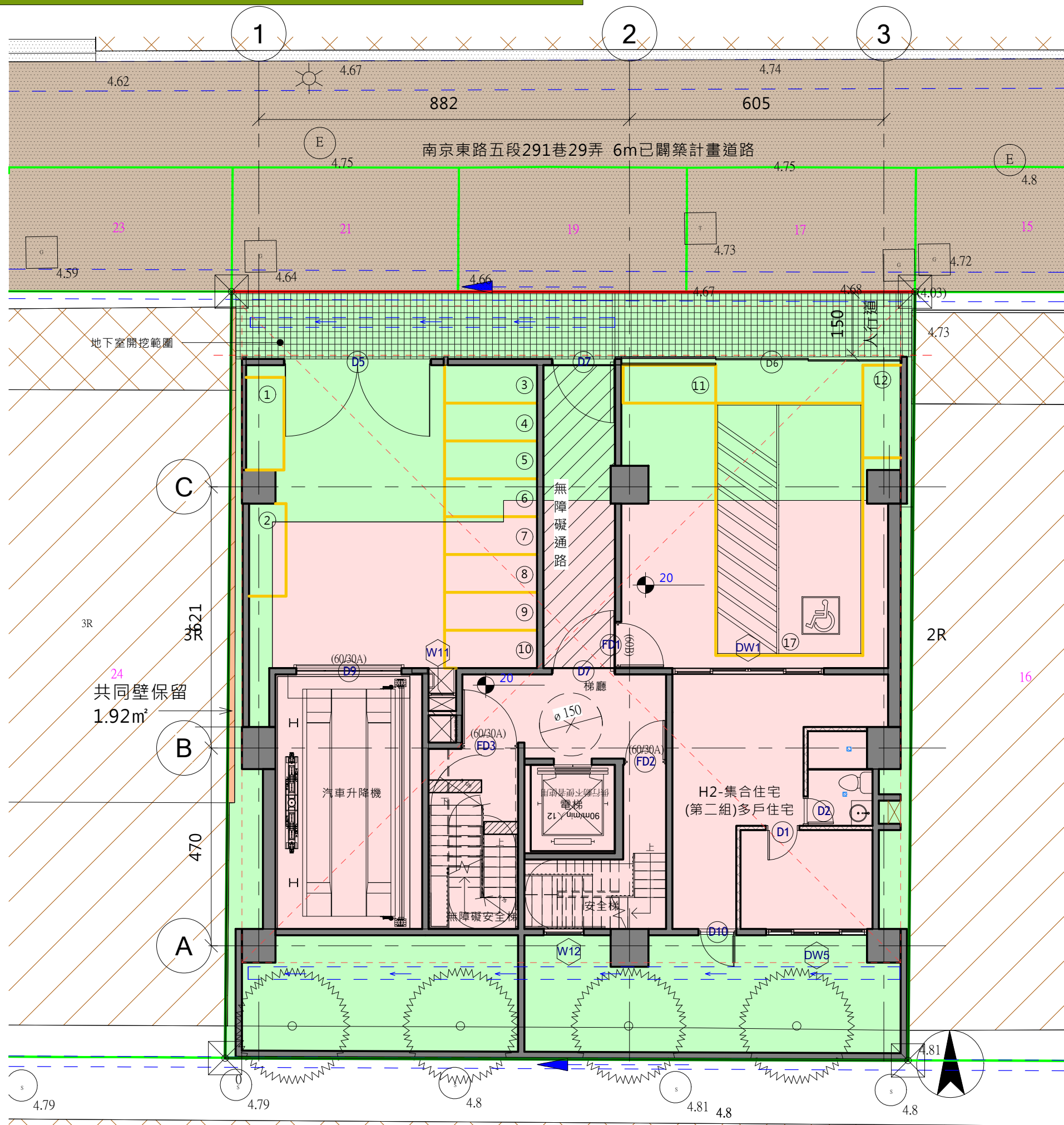
15.昇降機《1》部。

...上...但升隊部備許可證。

注意事項：

- 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 和風開發股份有限公司(負責人:翁攻莉) 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選 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 2,661,638 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 和風開發股份有限公司(負責人:翁攻莉) 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 1,330,819 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.本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地（寶清段四小段19地號等1筆土地），並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市府。
- 48.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。
- 49.依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111年4月12日111審字第221號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 50.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。
- 51.第《八》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《46.76》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 52.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。
- 53.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，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54.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。
- 55.(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。
- 56.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。
- 57.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）

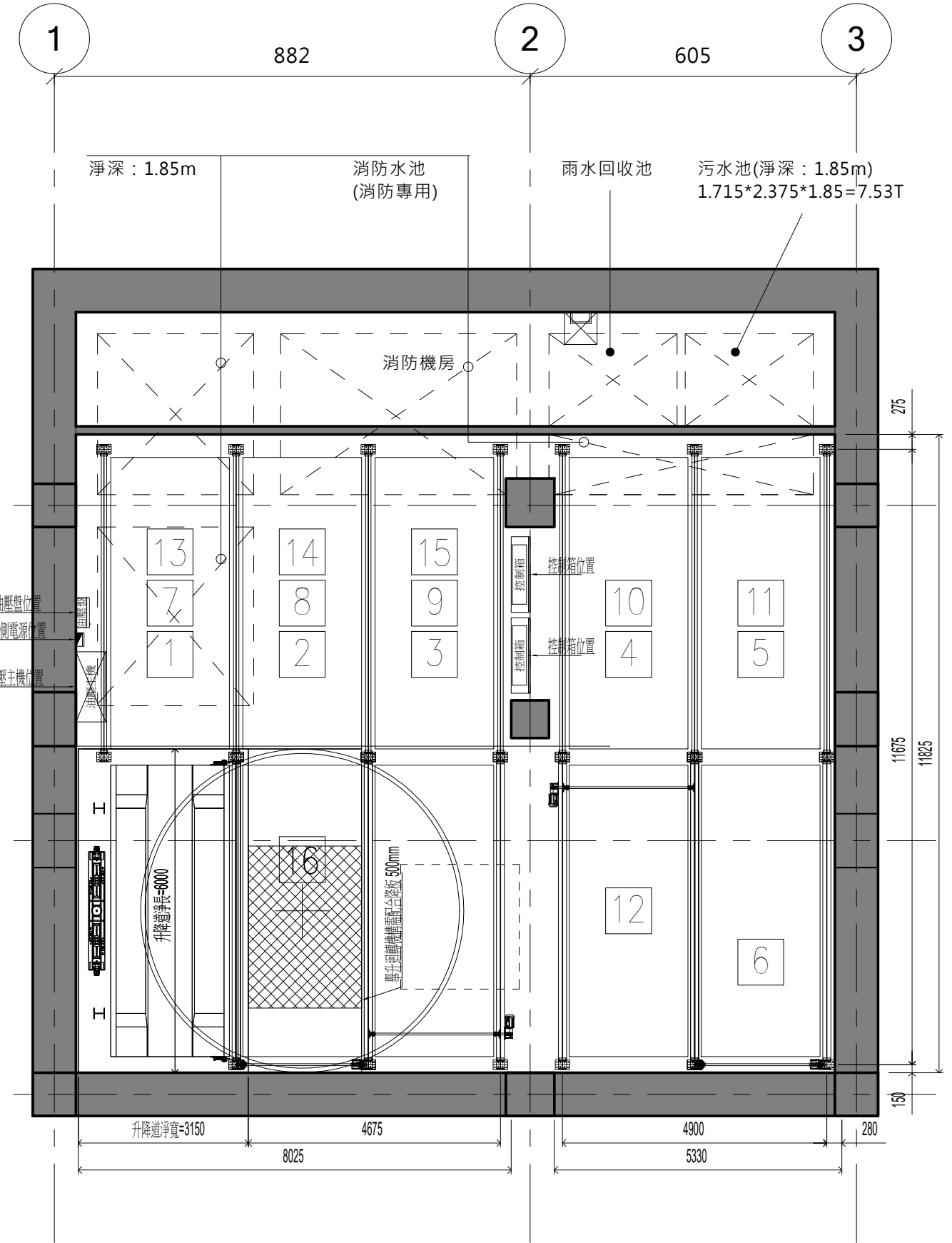
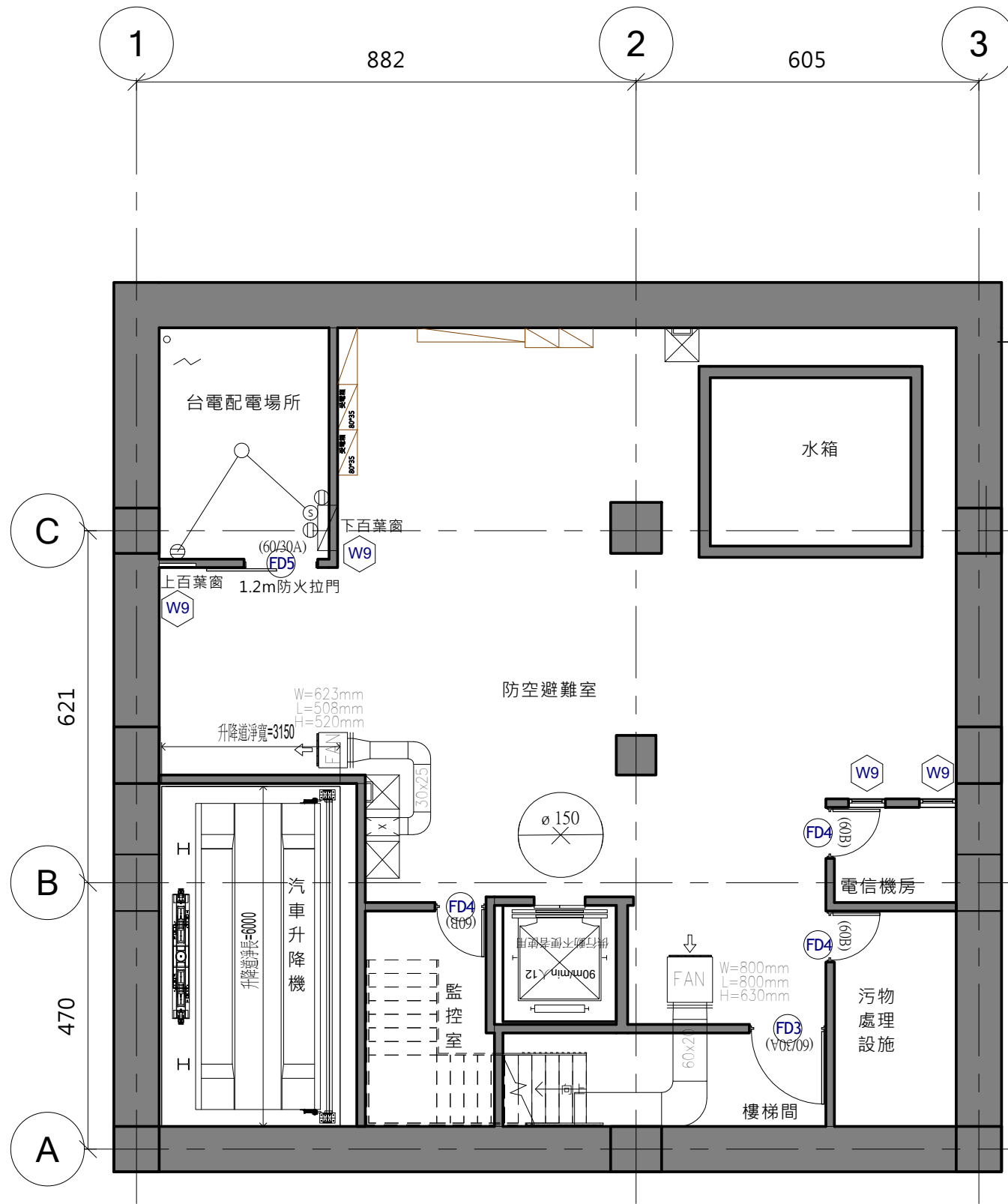




1
0-01

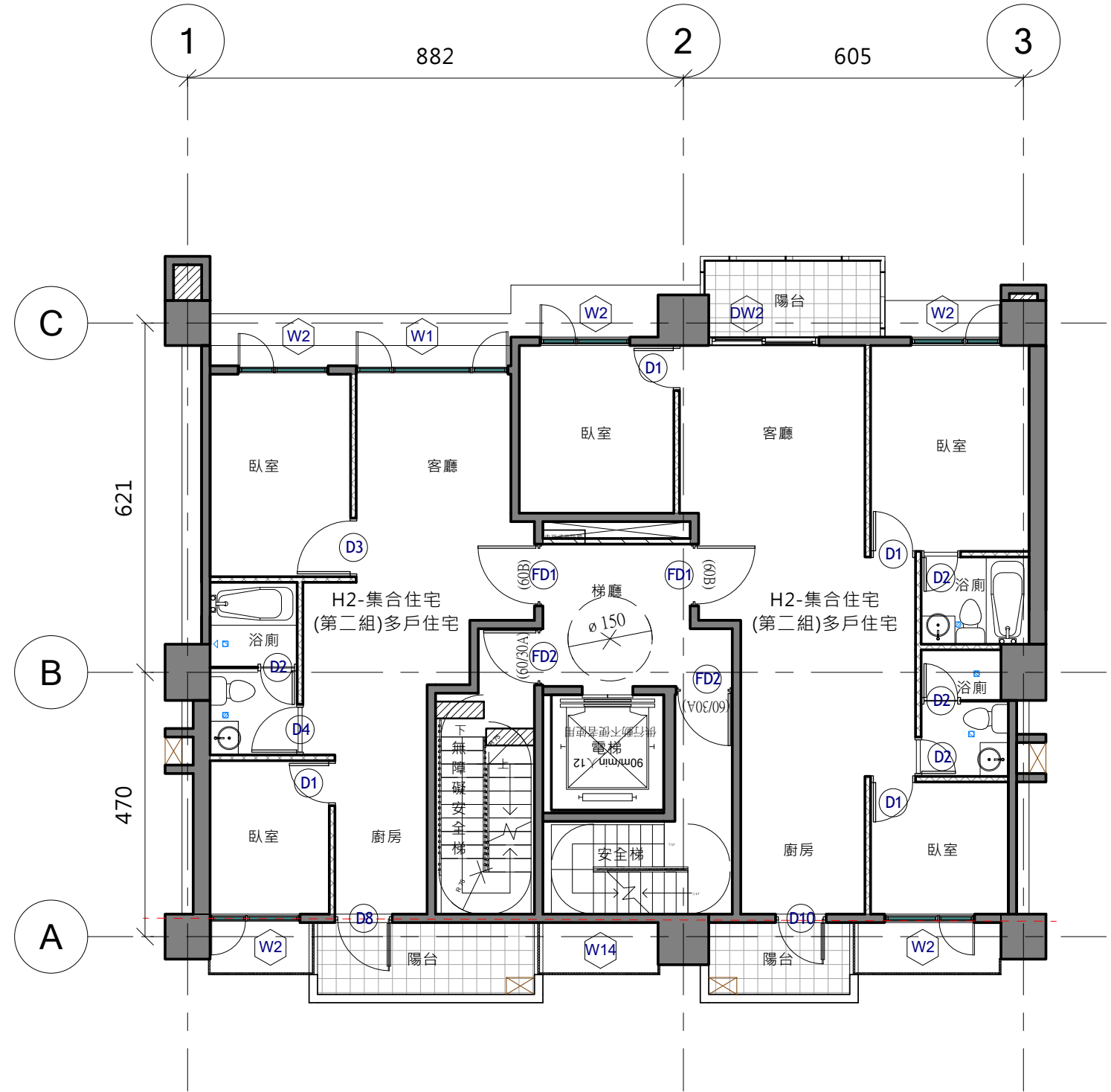
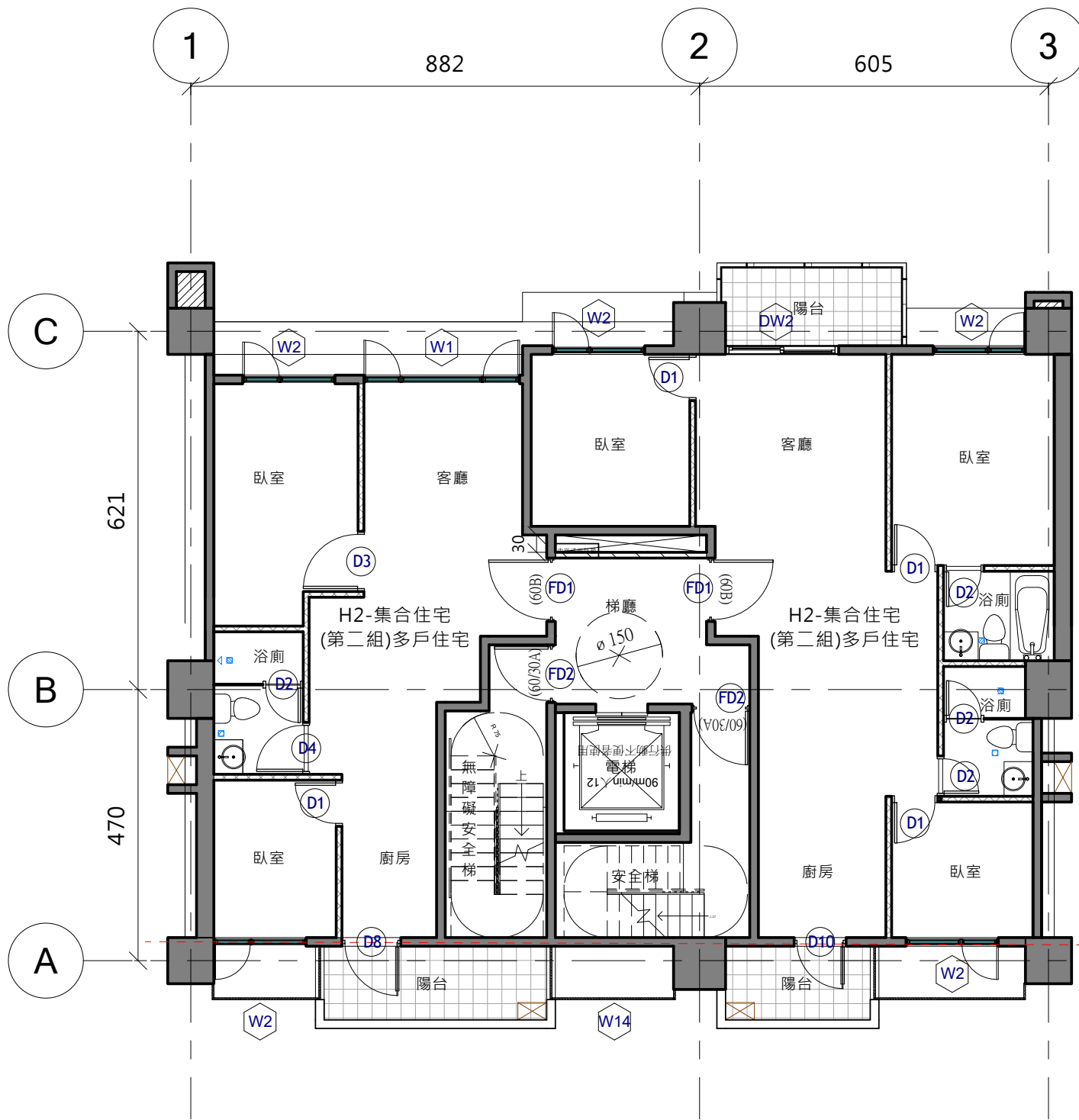
1F建照圖.

1:100



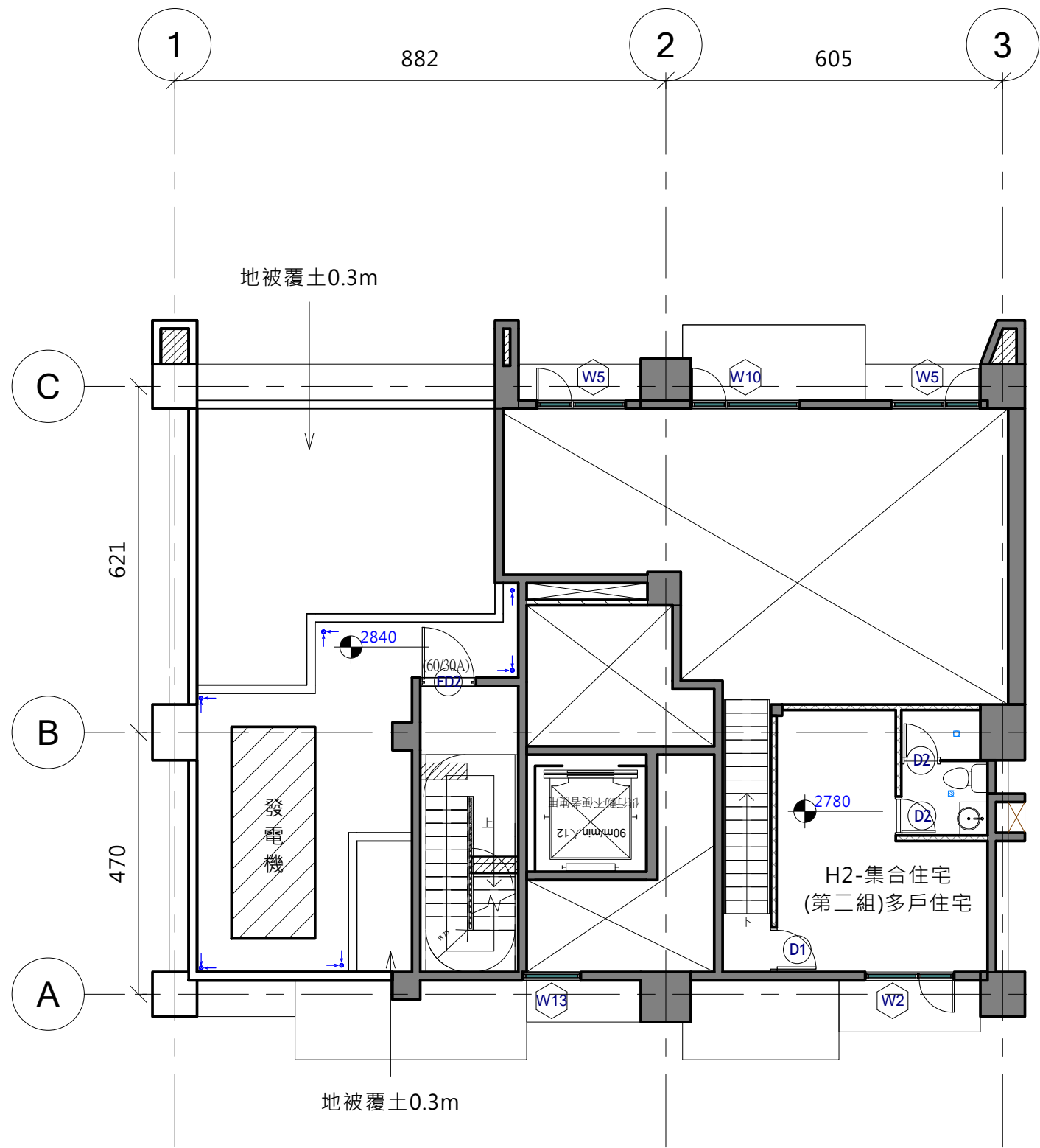
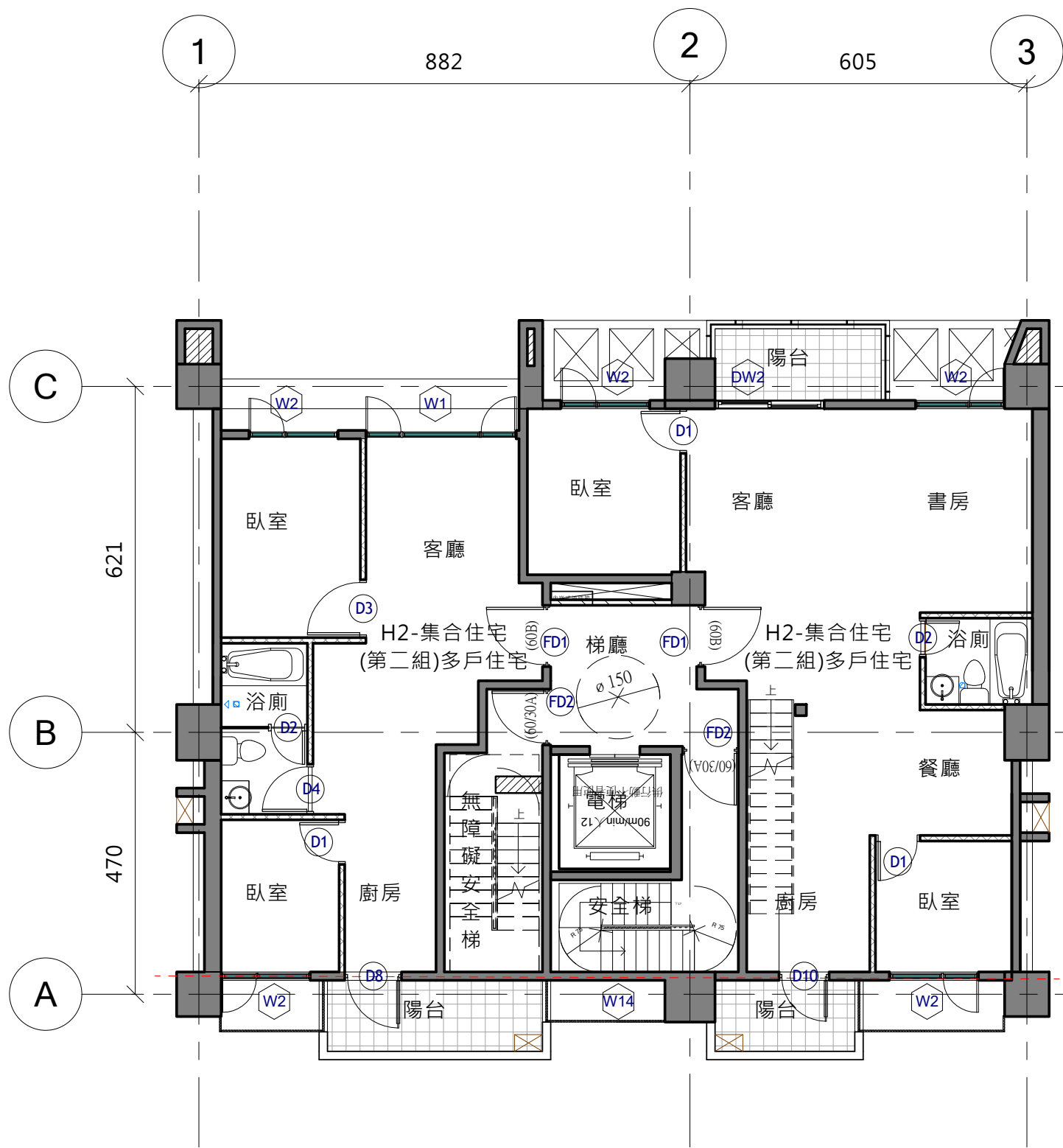
1 B1建照圖.
0-02 1:100

2 B2建照圖.
0-02 1:100



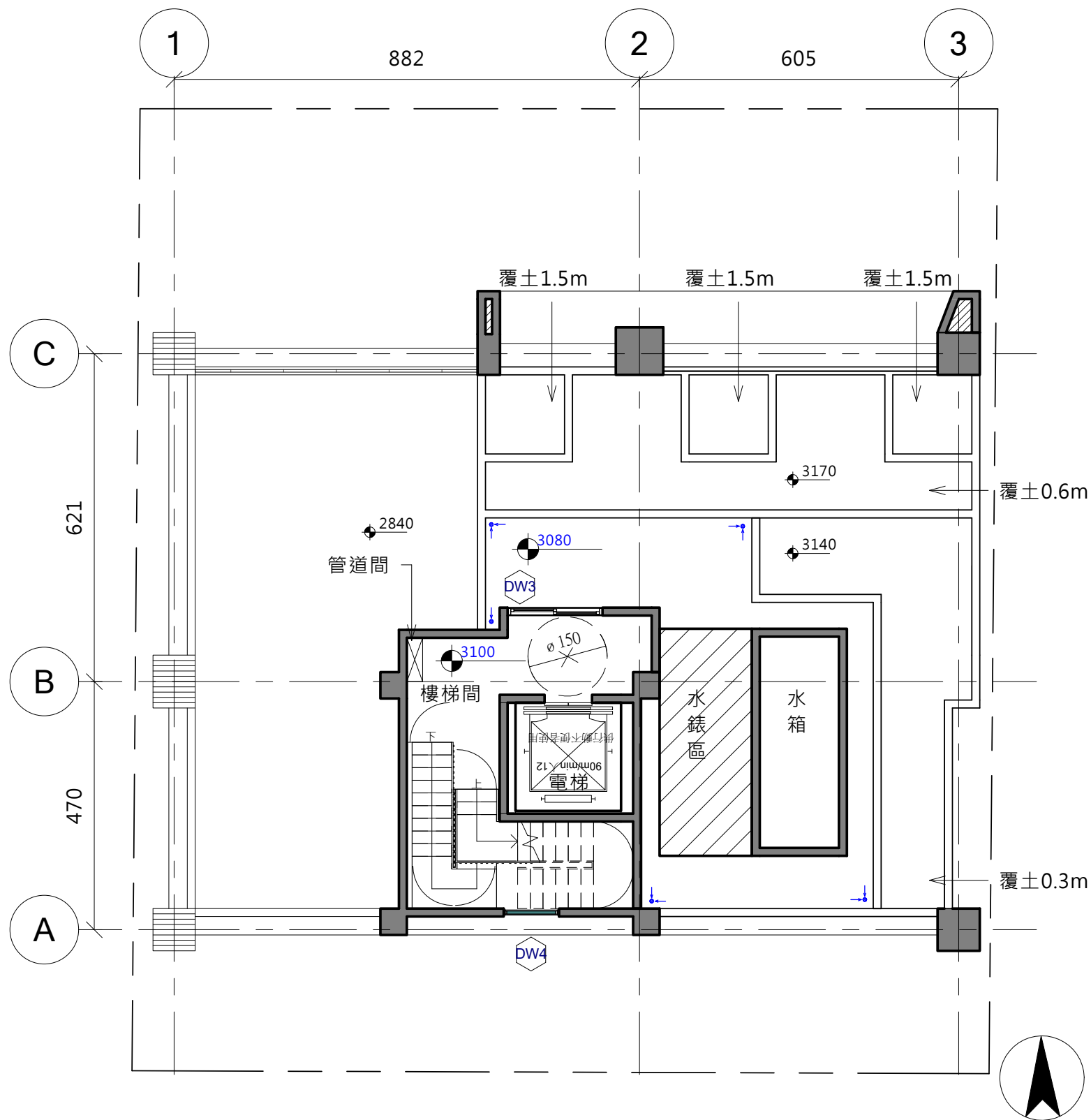
1 2FL建照圖.(2、3、5F)
0-03 1:100

2 7FL建照圖.(4、6、7F)
0-03 1:100

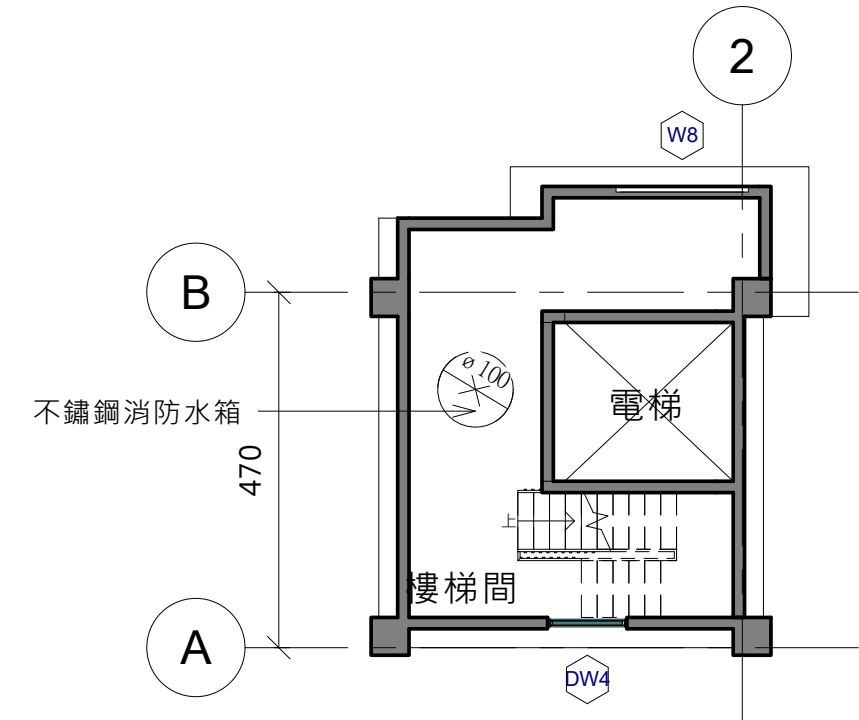


1 8FL 建照圖.
0-04 1:100

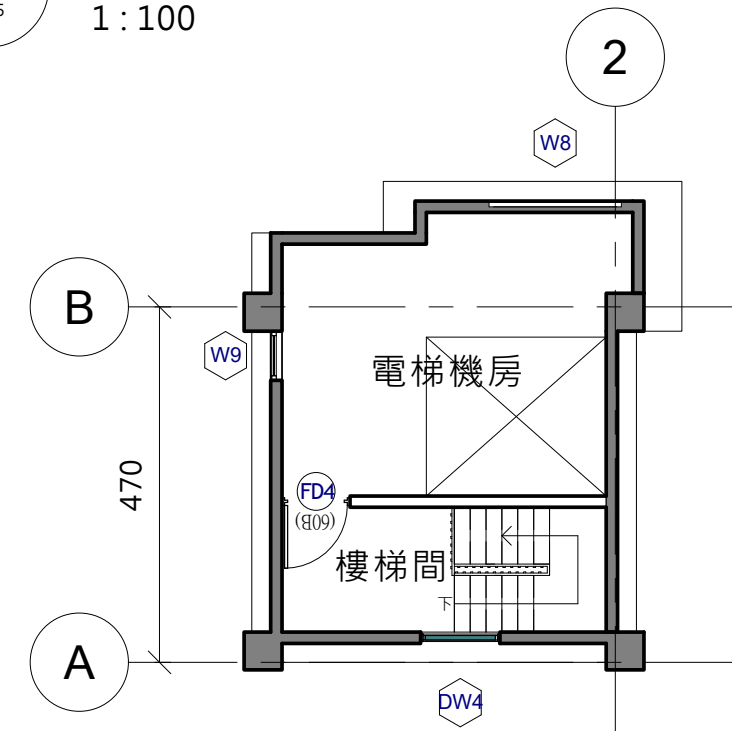
2 8F夾 建照圖.
0-04 1:100



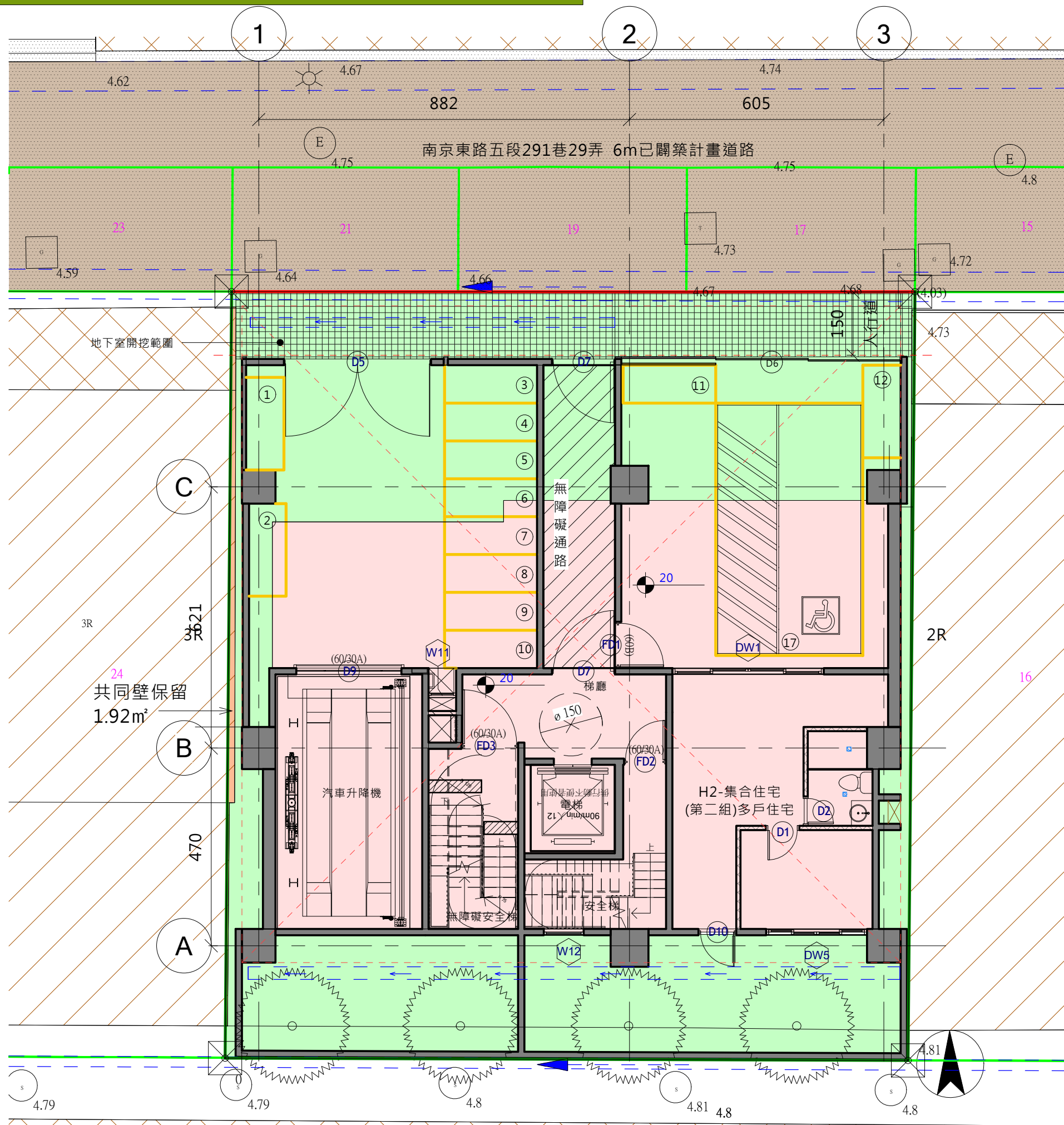
1
0-05
R1建照圖.
1:100



2
0-05
R2建照圖.
1:100

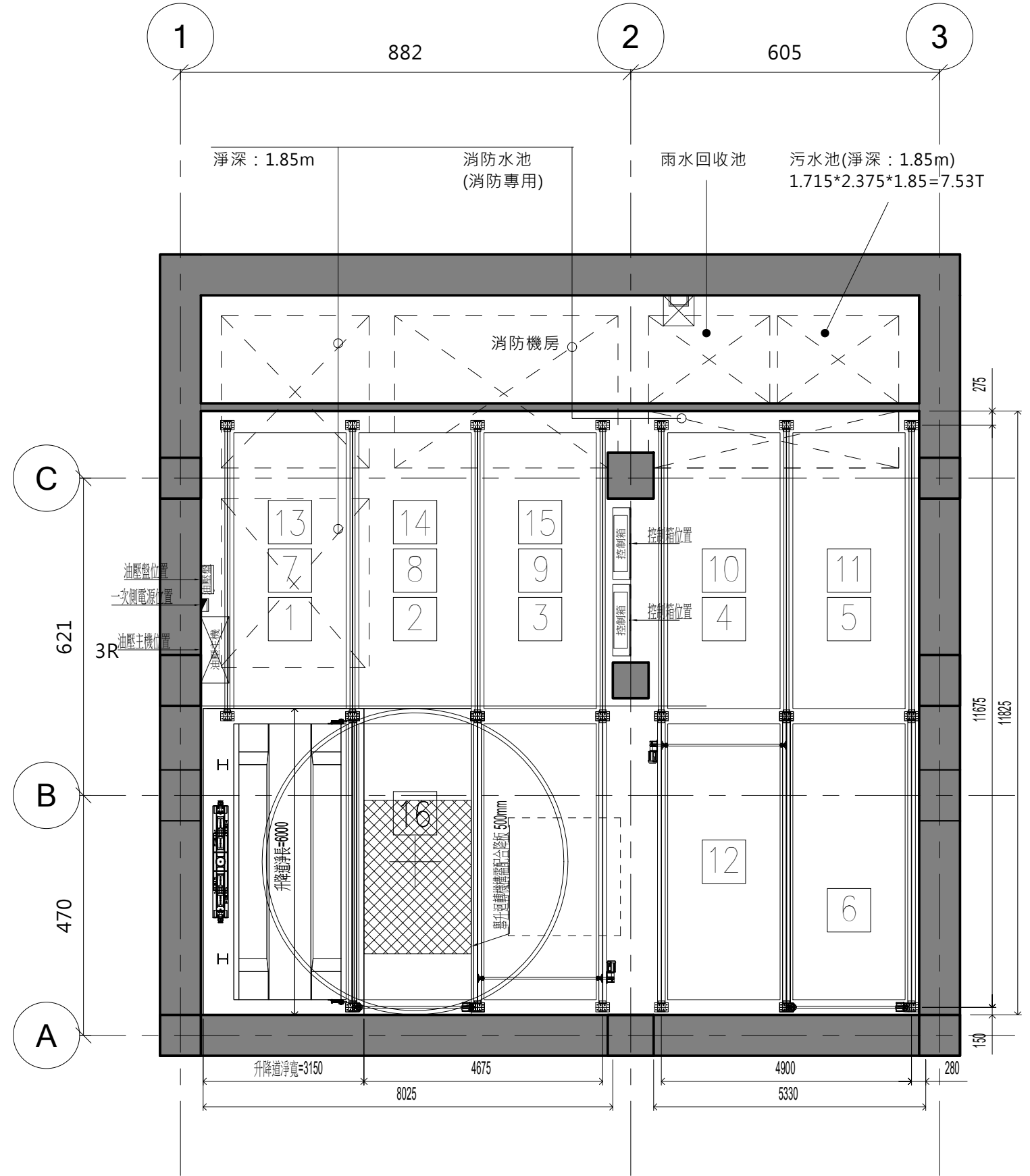
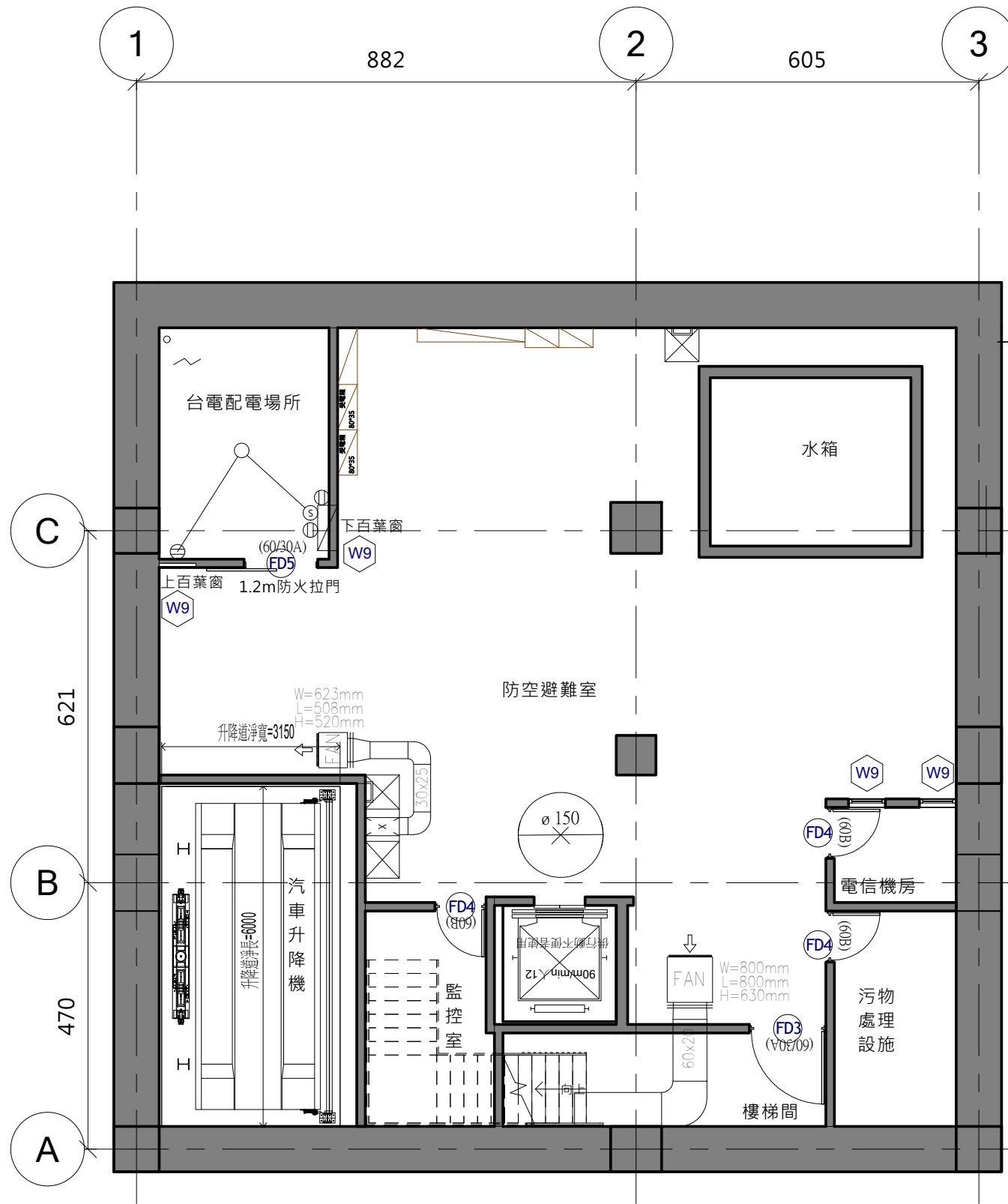


3
0-05
R3建照圖.
1:100



1
0-01
1F建照圖.
1:100

D:\專案\永邑豐寶清\rvt\和風寶清第10回20220920.rvt



1 B1建照圖.
0-02 1:100

2 B2建照圖.
0-02 1:100

附件四、分價明細表及房地面積

一、本次購買不動產標的為房屋：_____樓_____戶 車位編號：_____						
二、本次購買不動產標的之契約總價為新台幣(下同)：_____元整(含稅)						
(一)房地總價款為：_____元整。 土地價款為：_____元整						
房屋價款為：_____元整						
(二)車位總價款為：_____元整。 編號：_____車位價款為_____元整						
編號：_____車位價款為_____元整						
三、本社區土地總面積為 297 m ² ，本契約土地持份及面積：						
土地持份	單位	土地持份 面積及價款	土地持份面積計算方式說明			
	平方公尺	m ²	土地持份面積計算以房屋專有部分 m ² (約 坪) 占本社區全部房屋專有面積 988.03 m ² (約 298.88 坪)計 算。(為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣 方計算持分為準。)			
	坪	坪				
土地款	新台幣	元				
四、房屋登記面積：						
購買房屋 (戶號)	單位	房屋 面積及價款	專有面積			公設面積 (共有部分)
			主建物	附屬建物 陽台	專有面積 合計	
	平方公尺	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	坪	坪	坪	坪	坪	坪
	單價	元	元	元	元	元
建物款	新台幣	元	元	元	元	元
五、車位登記面積						
購買車位 編號	單位	車位面積及價款	購買車位 編號	單位	車位面積及價款	
	平方公尺			平方公尺		
	坪			坪		
車位價款	新台幣		車位價款	新台幣		
註：車位空間總面積占共有總面積之比例：33.71%(車位總面積 295.57 m ² ÷全部共有總面積 876.64 m ² x 100% = 33.71%)						

價款分期付款表

一、本附件所列各款明細與契約所訂總價若有不符情事，概以本契約第六條之金額為準。

二、買方應支付之各期價款，雙方同意依下列約定指定付款日期悉數(匯)入於：

銀行：瑞興商業銀行(銀行代碼 101)

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶

帳號：922800-_____

買方於繳交簽約金或各期款後，請電洽本公司業務部承辦人員。

三、本戶於簽約金兌現無誤後，此買賣契約書始生效。

期別	付款時程	約定付款金額	付款條件說明及簽收
簽約金	年 月 日	新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	5%
開 工	年 月 日	新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	5%
工程期款一	一樓底板完成	新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	5%
工程期款二	五樓底板完成	新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	5%
工程期款三	七樓底板完成	新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	2%
工程期款四	結構體完成	新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	3%
交 屋 款		新臺幣 佰 拾 萬 仟元整	5%
銀 行 貸 款		新臺幣 仟 佰 拾 萬元整	70%
總 價		新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	



瑞興銀行
TaipeiStarBank

信託證明書

緣 和風開發股份有限公司 與地主（同為委託人）就座落於台北市松山區寶清段四小段 18、20、22 地號三筆土地共同合作開發興建之「和風悅」案（建照執照號碼：111 建字第 0186 號，以下簡稱本建案），並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱受託人）辦理不動產開發信託，並於民國 111 年 5 月 20 日簽訂不動產信託契約（契約編號：11105G02）在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為中國建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900



中華民國 111 年 6 月 24 日

附件六、 不動產開發信託告知書

一、委託人：和風開發股份有限公司 (下稱甲方)

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)

三、建案起造人：中國建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：台北市中正區重慶南路一段 64 號 2 樓
(02)77293900

丙方聯絡地址及電話：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1
(02)27425777

(二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方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，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲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甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：信託商品暨查詢→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託，買方查詢帳號為信託編號：11105G02，密碼為本說明第七點第二項所示買方所屬之虛擬帳號。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約

約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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甲方請求。

(六) 信託契約「特定事由」發生，如乙方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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

（一）續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

（二）續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

（三）續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

（四）續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

（五）續建管理：

- 1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。
- 2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。
- 3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

（六）其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

（一）瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

（二）臨櫃存款：瑞興商業銀行南京東路分行，銀行代碼：1010057。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

（三）跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行南京東路分行，銀行代碼：1010057。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

（四）ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附件七、建材設備列表

■ 結構

結構經專業結構技師精密計算，並經結構合格簽證確認；全案採用鋼筋混凝土(RC)構造，符合民國 100 年 1 月 19 日實施之最新建築物內耐震設計規範，無論承重、耐震、防火皆符合主管機關標準。採用合於法令之無輻射汙染鋼筋、混凝土強度及氯離子檢測皆符合標準之建材。

■ 外觀

本計劃案特聘 久太聯合建築師事務所精心規劃設計；建物外牆採用天然石材搭配高級磁磚及造型金屬飾材整體設計，並於外牆開口處四周施作防水。

建材設備說明

■ 公共空間

一、一樓門廳及管委會使用空間

- (一) 地坪採石材、石英磚搭配其他建材由設計師整體規劃精心設計。
- (二) 牆面、平頂及燈飾由設計師整體規劃設計搭配，實用美觀。
- (三) 公共出入口大門採感應式讀卡門禁設計。

二、二樓以上梯廳

- (一) 地坪採用石材、石英磚並搭配其他建材，整體規劃設計。
- (二) 牆面採用石材、石英磚並搭配其他建材，整體規劃設

計。

(三) 平頂採用造型天花搭配燈飾設計(部分燈飾採用中央監控控制)。

三、 公共樓梯間

(一) 地坪及踏步採用止滑石英磚或其他建材，並設欄杆扶手。

(二) 牆面及平頂搭配燈飾並採用符合環保綠建材標準之ICI、虹牌或長城之高級水泥漆或乳膠漆。

四、 屋頂

(一) 整體防水粉光，加鋪PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)] 搭配地磚。

(二) 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。

■ 室內建材及設備

一、 室內地坪

(一) 隔音樓板:樓板厚度15公分以上,其上鋪設表面材(含橡膠緩衝材,厚度0.5CM以上,動態剛性55百萬牛頓/立方公尺以下)(施工完成後約22公分),具有樓板衝擊音指標Ln,w在58分貝以下之隔音性能。

(二) 套房及二房隔局之客廳、餐廳及臥室鋪設拋光石英磚。

三房及四房隔局之客廳、餐廳、臥室鋪設拋光石英磚。

(三) 浴廁鋪設防滑地磚或防滑石英磚。

(四) 廚房、陽台、露臺統一鋪設防滑石英地磚。

二、 室內牆面

- (一) 內牆隔戶牆為 RC 牆，室內採輕質隔音磚隔間施工，客、餐廳及臥室採 IC 乳膠漆。
- (二) 浴室鋪設高級板岩磚 30*60、高級馬賽克磚或其他進口瓷磚；廚房貼強化烤漆玻璃搭配高級面磚。

三、室內平頂

- (一) 客廳、餐廳及臥室採乳漆膠或水泥漆。
- (二) 浴室、廚房天花板採防水、耐燃矽酸鈣板。

四、門窗設備

- (一) 玄關門：1 小時以上防火時效防爆耐燃高級鑄鋁綱木門，搭配進口電子門鎖及門止。
- (二) 鋁門窗：採用錦鋇、中華、鵝牌、YKK(AP)等之氣(水)密隔音窗(含紗窗)。
- (三) 臥室門：採用實木門扇搭配實木門框，附水平門鎖及門止。
- (四) 浴廁門：採用防水實木門(附百葉)及門止。
- (五) 陽台門：採用三合一通風門(附紗窗)及門止。

五、陽台

統一裝設陽台燈，地坪鋪設止滑 15*30 高級地磚，前陽台採用防颱型金屬隔柵天花板，後工作陽台附設洗衣機專用水龍頭排水口。(系統獨立)

六、浴室設備

品牌採 TOTO、KOHLER、INAX。

設備內容之需求，將依照每層各戶房型依建築規畫配置而定。

(一) 面盆

主臥浴室(含套房)及公共浴室，面盆採用檯面式(或嵌入式)高級單槍混合龍頭，搭配天然石材或人造石

檯面。

(二) 馬桶

1. 主臥浴室(含套房)配置 TOTO、KOHLER、INAX 等單體式免治馬桶。
2. 客浴馬桶附免治馬桶蓋。
3. 表面皆做防汙處理。

(三) 淋浴間

- 1、主臥(含套房)配置淋浴門，採無框式強化玻璃，並採用附省水標章之定溫混合龍頭、SPA 蓮蓬頭(附高級昇降旋轉滑桿)；浴缸進口厚鋼板琺瑯浴缸(3.5mm)。(戶配置浴缸或淋浴間視建築規劃而定)。
- 2、浴間配置淋浴拉門採強化玻璃搭配不銹鋼五金，並採用西德 HANSGROHE 等單槍龍頭及蓮蓬頭(附昇降桿)
- 3、其他設備及配件
配置浴廁皆裝設多功能暖風乾燥機(TOTO、國際牌、康乃馨)，並附高級明鏡、毛巾桿、掛衣勾、衛生紙架等配件。

七、廚具設備

品牌採櫻花、林內等。

設備內容之需求，將依照每層各戶房型依建築規畫配置而定。

- (一) 採用高級原裝進口整體廚具，櫥櫃採鋼琴烤漆面板，搭配人造石檯面及不銹鋼靜音水槽(水槽大小視廚具長度規劃設計，單槽搭配三用水龍頭、雙槽搭配單槍混和伸縮龍頭)。
- (二) 廚具附三口式瓦斯爐、排油煙機、洗碗機，並配置廚

下型淨水器。

八、 電梯設備

品牌採台灣三菱、崇友、永大。

- (一) 電梯設備包含緊急求救警鈴，對講機，含防夾門檔及故障就近樓層開啟功能、閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、無障礙設施、點字、入口處採雙側安全門檔。
- (二) 防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、按錯取消功能(緊急升降機除外)。發生停電時，緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。
- (三) 壹樓門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層採不銹鋼大型門框，門板採用不銹鋼，或採整體造型設計。
- (四) 車廂地坪鋪設石材或拋光石英磚。
- (五) 數量台：12 人份 1 台，速度 105 公尺/分。

九、 空調設備

- (一) 各戶配置大金、日立、國際等知名品牌分離式變頻冷暖空調系統室外主機，整體考量按各層平面圖標示位置安裝空調主機(依圖面配置，甲方不得對設置位置提出移位或取消之要求)。室內牆面預留空調室內機用冷氣排水口及冷媒管用穿樑套管，室內機及冷凝管線路由甲方自行購買安裝。
- (二) 各戶配置大金、日立、國際或知名品牌全熱交換機節能設備，並預留套管、風管與電源等，後端管路則由甲方自行處理。換氣對流、提高空間含氧量、隔絕病毒及過敏原，保持室內空氣清淨，節能省電。

■ 機電設備

一、 電力設備

- (一) 各戶均設獨立電錶，採用單相三線式 110V/220V 電源供電(確實供電之電壓以電力公司供應為準)，室內插座電源及燈具及燈具出線口均為 110V，公共為準)設公共設施採用三相四線式 220V/380V 配電供電(確實供電之電壓以電力公司為準)，設公共電錶，供電梯、樓梯間照明、給排水馬達，消防設施及公共設備等使用。
- (二) 各戶開關巷內設置(士林電機)無熔絲開關，電管採用 CD 管或南亞、大洋、華夏等之 PVC 管，電線電纜則採用太平洋、華新麗華、大亞等廠牌正字標記產品。
- (三) 各戶開關採用國際牌、東芝等廠牌大型面板開關並附夜間指示燈，客廳、主臥室並設置雙切開關。
- (四) 廚房設置專用插座 220V 一組。
- (五) 工作陽台設置洗衣機專用插座，浴室、廚房櫃台及工作陽台供電迴路插座加設漏電斷路器。

二、 網際網路

本大樓內部寬頻採用新世代光纖網路系統(FTTH)配管施工，自機房到各戶弱電資訊整合箱，提供住戶更方便快捷之高頻寬需求。各戶客廳及各臥房皆設置網路出線口，並於資訊整合箱內配置集線器。

三、 電話電視設備

- (一) 屋頂統一裝設數位共同天線 UHF 系統，如因地域性之原因無法收視不良，甲方可接裝社區共同天線、有線電視線路，但其皆設之費用及月租費由住戶自行負擔。
- (二) 各戶客廳、餐廳及臥室皆設電視、電話、網路出線口。

- (三) 電梯及地下室安裝行動電話強波設備，加強通訊品質。
- (四) 各戶設置弱電資訊整合箱併電源總開關下方，供住戶自行整合內部電話、網路、電視等系統(依設計圖面檢討施作)。

四、 緊急發電設備

- (一) 設置緊急發電機組，將各公共設備(如消防設備、電梯、各類泵浦、部分公共照明及保全監控等設備)納入緊急發電系統，以確保住宅安全便利。
- (二) 緊急發電機附設防震消音器及黑煙淨化器，可降低噪音淨化煙霧。
- (三) 每戶設一迴路斷電自動切換系統(ATS)提供各戶緊急不斷電 110V 迴路電源，各戶容量 15 安培，其上述電源迴路將併於緊急發電機。

■ 消防設備

- 一、 防災中心設置火警受信總機，各樓層設火警綜合盤，隨時留意住戶安全。
- 二、 大樓均依消防相關法規設置火災自動警報系統、滅火器、緊急廣播系統、安全標示系、消防栓設備、自動灑水系統、泡沫滅火系統及防火區劃。
- 三、 各戶廚房裝設瓦斯偵漏警報器及定溫感知器，雙重防止瓦斯外洩。
- 四、 各層電梯間均設偵煙感知器，樓梯間依規定設 LED 緊急照明燈，可供停電照明逃生之用。

■ 安全管理設備

- 一、 公共安全系統
 - (一) 大樓採用保全監控系統，進出一樓門廳、地下室梯廳

及電梯，均設置感應式讀卡系統。

- (二) 一樓入口門廳、梯廳、電梯車廂、車道出入口、地下停車空間、地下室梯廳入口、庭園四周、屋頂等公共區域，於是當位置設置 24 小時彩色網路數位影像儲存及監控系統。
- (三) 各棟一樓安全梯及屋頂安全門，均置門禁及門位偵測器，一樓、地下停車場、屋頂等，於適當位置裝設對講機與緊急壓扣，突發狀態可立即通知管理中心。
- (四) 外牆燈光、地下室停車空間、景觀照明，採中央控制系統。
- (五) 各自來水水箱蓋、發電機室、消防泵浦室設開啟監視系統，附鎖扣裝置予以管置，鎖頭及鑰匙由管理中心統一管理。

二、居家安全系統

- (一) 採用保全監控系統，各戶均設置彩色影像對講保全主機過濾訪客，並與管理中心連線。
- (二) 各戶主臥室設緊急按鈕及廚房瓦斯偵測器、自動切斷閥等，皆與管理中心連線，保障居家安全。

■ 地下停車空間設備

- 一、停車場路口處：鋪設高級車道止滑磚，並設置鋁合金防水閘門、限高標識、LED 紅綠燈及反射鏡。
- 二、並於車道適當位置增設快速防火防壓自動捲門，管制車輛進出，防止外車進入。
- 三、地下室空間裝設排風設備及一氧化碳自動監控系統，由管理中心啟動或設定定時自動運轉，以維持地下室空氣清新。
- 四、地下各層於適當位置裝設彩色網路監視錄影系統及緊急對

講機系統。

■ 天然瓦斯

- 一、 統一代客戶申請配裝天然瓦斯管路，費用由賣方負擔。
- 二、 本大樓之瓦斯管路、設計、設備及施工，悉該區瓦斯公司為準。

■ 環保處理設備

- 一、 本案符合綠建築銀級標章，相關建材與設備需符合規定。
- 二、 地上一層後側設置垃圾暫存區及管理員公共廁所設備管路，並裝置垃圾分類專區，落實社區環保。
- 三、 本大樓一層及屋突層花圃採用自動控制噴灌系統，並於筏基設置雨水回收系統達到省水節能之目的。

■ 特別約定事項

- 一、 本建材設備說明所列各項建材如有因法令禁止使用、停止進口，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、 為維持本大樓外觀設計之格調理念及公共設施之機能考慮，除依本施工建材設備說明所列材料不得提出任何異議或主張本大樓公共設施位置調整變更(如逃生口、通風透氣等裝設位置)等，乙方均保有設置及修改權，甲方不得提出任何異議或主張。
- 三、 本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。甲方同意切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 四、 大理石、花崗石等天然石材及牆面磁磚、地磚，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，甲方同意日後修補時亦不得提出任何異議或主張。

附件八、代辦貸款委託書

買方即委託人：

賣方即受委託人：和風開發股份有限公司

茲買方向賣方訂購「和風悅」（如房地預定買賣契約書所示），今委託賣方將上項房屋及持份土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續，買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款如房地預定買賣契約書第二十條約定，作為買方繳付所購房地之價款。雙方協議約定事項如下，以茲共同遵守：

- 一、 上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予金融機構，並委託賣方（及賣方指定之地政士）全權辦理相關抵押權設定登記之手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之條件與規定辦理一切手續。
- 二、 買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方或賣方指定之地政士，代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間辦妥對保手續；買方應於辦理金融機構貸款對保手續之同時與貸款金融機構共同簽立「撥款委託書」或交付所需各項領款單或轉帳委託書予賣方。並同意於貸款核准後由賣方直接向貸款金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方支付買賣價金之部分價款。
- 三、 買方對於前向金融機構貸款金額，同意簽立貸款同額本票交予賣方，作為付款之擔保，賣方取得貸款款項後，於交屋時返還之。
- 四、 倘買方要求自辦保險者應依賣方通知日起五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。
- 五、 買方同意負擔代辦貸款之各項費用，申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等（此項代辦費俟地政士結算後，通知多退少補）。
- 六、 本委託書簽立後，買方未經賣方同意，不得以任何理由向申請貸款之金融機構提出異議或申請撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為。
- 七、 產權登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房地預定買賣契約書第十二條第二款、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本項貸款予賣方。

八、 本約簽訂壹式兩份，買賣雙方各執乙份，自簽訂日起生效。

立書人

買 方： (簽章)

身分證字號：

地 址：

賣 方：和風開發股份有限公司

代 表 人：翁玫莉

統 編：80517210

地 址：台北市大安區信義路四段 296 號 6 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件九、委託領取貸款授權書

立授權書人(以下簡稱買方)茲因訂購【和風悅】(如房地預定買賣契約書所示)，本人承認本項貸款為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬賣方所有，特此委託並授權賣方全權代辦本人所有【和風悅】房地所有權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部之貸款(如本契約書第二十條約定)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，授權受託人於貸款核准後，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匯入賣方指定之帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此授權書存證。

此致

和風開發股份有限公司

立書人

買 方： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十、委託專用印章同意書

立同意書人暨委託人(以下簡稱買方)茲因訂購【和風悅】如房地預定買賣契約書所示), 雙方就印章授權委託事項切結約定如下:

- 一、 本同意書依據買賣雙方訂立之房地預定買賣契約書第二十條第一項之約定訂立之。
- 二、 買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用, 賣方並應於交屋時返還買方。
- 三、 賣方代刻之印章僅得使用於下列相關之用途:
 - (一) 本契約房地所有權移轉登記予買方及買方貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二) 稅捐之申報。
 - (三) 實價登錄之申報或更正
 - (四) 水、電、電信、瓦斯之申請及變更。
- 四、 賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途, 否則賣方應負法律責任。
- 五、 買賣雙方如有糾紛, 雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用。雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛, 而不得影響本項授權之成立。
- 六、 買方係於簽訂「房地預定買賣契約書」同時, 本於自由意識充分了解後, 立本同意書存查

此致

和風開發股份有限公司

立書人

買 方: (簽章)

身分證字號:

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）茲因訂購【和風悅】（如房地預定買賣契約書所示），請求委託賣方辦理貸款手續，經雙方同意特立本協議書以茲同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款之金額如雙方訂立之房地預定買賣契約書第二十條約定，貸款撥核後作為支付買賣契約之部分價款。
- 二、買方認知並同意，賣方基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故無論買方任何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
 - （一）買方應於賣方指定之期限內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予賣方，其支票發票日或本票到期日授權賣方填載，以為給付房地價款之擔保，並預付自洽貸款金額之 60 日利息予賣方，利率按賣方統籌代辦貸款之承貸金融機構放款利率計算。
 - （二）買方應於建物第一次登記完成經賣方通知買方後 30 日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢問（包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等），並自行予貸款銀行辦理對保、開裡帳戶、繳交保險費等相關事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸金額即同意於房地所有權移轉登記為買方所有即設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。
 - （三）買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各一份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。
 - （四）買方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表（即付款專項之銀行貸款項下之金額）或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於貸款銀行向賣方確認核貸金額之日起 3 日內將差額以現金一次給付賣方。
 - （五）買方未依第（一）、（二）、（三）、（四）項約定之期限內履行各項義務者，視為買方放棄自洽貸款，絕無異議。
 - （六）除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開（一）、（二）、（三）、（四）項之義務後，將房地所有權移轉登記予買方及協同貸款銀行辦理抵押權設定登記。
 - （七）於貸款銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方德代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用，買方絕無異議。

- (八) 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，預付之利息則連同房地預定買賣契約書第二十三條之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付利息之日期為賣方統籌代辦之金融機構貸款期首次放款日起，至買方自洽貸款實際給付賣方之日止，案統籌代辦金融機構之實際放款利息計算)。
- (九) 買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依房地預定買賣契約書第二十條第二項之約定辦理。

- 四、 自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。
- 五、 因自洽貸款手續繁雜，買方如委託賣方指定之地政士代為傳送相關書類文件，應另行支付車馬費台幣壹仟元整。
- 六、 本協議書未約定事項，適用「房地預定買賣契約書」之約定。

此致

和風開發股份有限公司

立書人

買 方： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二、住戶管理規約

本和風悅大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請

就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
 - (1) 位於 1樓 之 前後法定空地 (如法定空地、樓頂平臺)，為 1樓 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用且無須繳付使用償金。
 - (2) 位於 _____ 之 _____ (如法定空地、樓頂平臺)，為 _____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
 - (3) 位於 _____ 之 _____ (如法定空地、樓頂平臺)，為 _____ (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。
 - (4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利 (請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理 (請就下列三者勾選其

一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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。

- 2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其

他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關
法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條

共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：壹樓門廳、機車停車空間、樓梯間、地下層機電設施等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開___次(至少一次)。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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。

第七條

區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及

其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成

為議案。

- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)___名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)___名。

(五)委員___名。

前項委員名額，合計___名，並得置候補委員___名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名；自第___層至第___層___名。

3. 採分棟劃分：___棟___名；___棟___名；___棟___名。

4. 採分區劃分：___區___名；___區___名；___區___名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉

權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

- 4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 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。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由_____委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，

未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- 2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- 3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

- 1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

- 2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)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。

(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行

事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條

管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 應每二個月乙次。
 2. 應每六個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主

任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 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。
- 2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。
- 3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。
- 4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 3. 其配偶或直系親屬出席。
- 4. _____出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條

管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消

防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有

權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理
第十七條

公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

- 二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月新台幣 100 元定額分擔，停車位以每位每月 800 元定額分擔，定額之標準得由區分所有權人會議決議修定之。

4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原

則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經_____天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息_____％計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條

管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得

不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至
年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、
會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分
攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清
冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下
列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之
情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核
簽章。

2. 應經經辦人、____委員、____委員、主
任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、
金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支
出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應
收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金
額。

（三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、
結餘。

（四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費
銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報
告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經
區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，

未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危

險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。

第二十六條

違反義務之處理

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

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或

訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條

繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條

催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條

本規約訂立於民國____年____月____日。