

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址			E - M a i l	
賣方 (建設公司)	代銷公司	信義房屋股份有限公司	建案名稱	
定金總額	新台幣定金 仟 佰 拾 萬元整	已付定金 仟 佰 拾 萬元整。 付款銀行：		
		<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡(卡號: 刷卡人:) 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬元整。		

訂購內容及說明：

戶別	戶樓	面積： 坪	房地售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	
	土地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整		
	<input type="checkbox"/> 機械第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。

六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。

七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記*之注意事項內容。簽名或蓋章：_____。

八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：
業已於_____年_____月_____日行使審閱權利並了解契約內容。
_____。

買受人 簽章		銷售人員 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司	
-----------	--	------------	--	--	--	--

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。2.民法第249條條文如下:第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

房屋預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)

立契約書人

出賣人：金裕建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【御心綻-御館】房屋(以下簡稱本樓)買賣事宜，經雙方合意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。

買方：_____簽章

賣方：_____簽章

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落

台北市南港區經貿段 77-1 地號等 1 筆土地，面積共計 725.34 平方公尺 (219.42 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落

同前述基地內「御心綻-御館」編號第_____戶_____樓
(共計壹戶)，為主管建築機關核准114年9月17日

114建字第0160號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋
平面圖影本如附件一及附圖三)。

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，為地下貳層機械式汽車停車位，依建照執造圖說編號第_____號機械式車位之停車空間，計_____位，(編號為買方購買車位之證明，全自動倉儲台車式停車位依電腦隨機叫號車台停放)。

該停車位有無獨立權狀，每位容車規格尺寸為：

長520公分，寬225公分，高度185公分，重量2500公斤

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(計算方式如下所示)。(建照執照核准之停車空間平面圖如附圖一)。

(二)前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積佔共有部分總面積之_____%。

計算方式如下所示：

(1)本大樓共有部分總面積計1166.10平方公尺
(352.75坪)。

(2)停車位空間總面積計_____平方公尺(_____坪)。

(3) 停車位空間總面積

本大樓共有部分總面積

(4) 占有比例為 _____ / (1166.10) = _____ %。

- (三) 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。
- (四) 買方充分認知如買方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，買方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等。
- (五) 買方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。買方承購停車位編號第_____號車位（所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且各停車位並無土地持分），該登記之車位編號僅作為買方有購買車位之證明及買方得行使機械停車位之權利編號，因本機械停車設備為昇降機械式自動存取作業，車位採隨機車台板規劃以利出入車速度，當車主欲停車時，使用控制設備，機械控制盤會選擇最近之車台板運轉至一樓候車區；當欲取車時，使用控制設備，機械控制盤會依據紀錄運轉車台編號出車，買方充分了解並同意依約履行。

第 三 條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪）

包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物

陽台面積計_____平方公尺（_____坪）。

(二) 共有部分面積計_____平方公尺（_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

二、第一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、■公共門廳、■機車停車空間、■走道、■安全梯A、□安全梯B、■電梯間、■電梯機房、■受電箱、■電表區、■台電配電室、■電信機房、■垃圾暫存區、■水箱、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(_____)。

二、本「御心綻-御館」共有部分總面積計1166.10平方公尺(352.75坪)；專有部分總面積計1417.84平方公尺(428.9坪)。

前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「御心綻-御館」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 五 條 房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依本契約第三條計算之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，買方得解除本契約。

第 六 條 契約總價

本契約總價款(含汽車停車位)

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。包含下列：

(一)房屋價款

房 屋 款	新臺幣	仟	佰	拾	萬元整
-------	-----	---	---	---	-----

(二)房屋款明細

專有部分	新臺幣	仟	佰	拾	萬元整
a. 主建物 部分	新臺幣	仟	佰	拾	萬元整
b. 附屬建物 陽臺部分	新臺幣	仟	佰	拾	萬元整 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
共有部分	新臺幣	仟	佰	拾	萬元整

(三)汽車停車位價款(含加值型營業稅)

車位價款	新臺幣	仟	佰	拾	萬元整
------	-----	---	---	---	-----

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台北富邦商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文

件或影本予買方。信託證明影本詳「附件二不動產開發信託證明書」。

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書面影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之____公司請求共同完成本建案後交屋。加入

本協定之_____公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 八 條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件三付款明細表)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

解款行：台北富邦商業銀行 敦北 分行

戶 名：台北富邦商業銀行 受託信託財產專戶

帳 號：

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、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共貳層，總面積 651.07 平方公尺（196.95 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 315.4 平方公尺（95.41 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。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、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。

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約「附件五」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「附件五」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範圍，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。

第十二條 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 115 年 06 月 17 日之前開工，民國 118 年 02 月 17 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期間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，雙方同意依第二十四條違約之處罰規定處理。

三、買方同意台電配電場所、發電機室、機電設備空間、消防幫浦室、水箱、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。

第十三條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

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

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設

計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- 一、 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 二、 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。
- 三、 本案買方已知悉並無設置瓦斯管線。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前項之約定，致各項稅規費增加或罰鍰(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。

三、賣方於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

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

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款之相關文件，辦理各項貸款手續、繳清各項稅規費、代辦費用、完成銀貸對保手續並預立取款文件、委託撥款文件(三方簽署完成)，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(賣方應於買方付清全部貸款價款時，一併返還該本票)。

(三)前二款之費用，如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

- 四、本條辦理事項及貸款設定事項，買方同意由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅規費時，買方應於接獲賣方或指定之地政士通知日起七日內提供並繳清費用，如有逾期，每逾一日按已繳房屋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，致影響所有權移轉登記而使賣方遭受損害或因此而增加各項稅費或罰款(滯納金)時，應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用。
- 五、依不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例之規定，預售屋代銷業務應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。賣方指定之地政士應於買賣案件辦竣所有權移轉登記，同時依本約所載內容，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(即實價登錄)，此為雙方同意且確實知悉。
- 六、買方若為未成年人，除贈與稅由買方負擔外，應由買方之法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。
- 七、買方如為外國人者，應於本大樓屋頂板完成前，於賣方通知期限內提供應備之身分證明及其他必要文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
- (一)買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之房屋修繕單上，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。

(二)賣方付清因遲延完工或交屋所應付之遲延利息、面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項及交付相關權利文件予買方。

(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)賣方如未於領取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屋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規費等費用之收據交付買方，並發給房屋使用證明書，俾憑換取鑰匙，本契約書無需返還。

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。(本棟無配置瓦斯管線)

五、交付其他相關事宜

(一)買方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，賣方得逕行驅逐買方之佔用。如因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。

(二)為維持本大樓之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本大樓之維護管理工作，於交屋之日起委由賣方聘任公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方依相關法令應協助本大樓全體所有權人召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，買方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 三、賣方應依公寓大廈管理條例第五十七條規定，於管理委員會成立或管理負責人推選後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。
- 四、為維持本大樓良好秩序及公共安寧確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守住戶管理規約約定內容之規定。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆及雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固二十年，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地壁磚…等)負責保固二年，外牆、陽台、窗框、浴室、屋頂及露臺範圍防水保固五年。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、公共空間之裝修面飾材(如門窗、地壁磚、石材等)、公設植栽及機械設備(機械停車設備、電梯設備、空調、監控對講保全設備等)自公設點交之日起保固二年，公共設施未涉及結構之防水自公設點交之日起保固五年。
- 三、各戶裝修面飾材(如門窗、粉刷、地壁磚等)自完成交屋日起保固二年，衛浴設備、廚櫃、電爐、抽油煙機、微波烤箱等電氣設備自完成交屋日起保固二年，室內未涉及結構之防水自完成交屋日起保固五年。
- 四、其他消耗品項(如燈泡、安定器等)，應由買方自行負責，不在保固範圍。
- 五、前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、依**第六條**契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。

3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三) 可歸責於買方時，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。

買方有下列事項之一者，可歸責於買方：

- a. 經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符合者。
- b. 經金融機構審核後，發現負債比過高、收入不穩定、償還能力不足或向多家銀行申請徵信，致金融機構不能接受貸款申請者。
- c. 拒辦或未能依照賣方通知期限辦理貸款手續或出具撥款同意書。
- d. 主動向金融機構表示拒絕貸款。
- e. 未履行代辦貸款委託書事項，經賣方終止委託。

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、 如買方係自行洽辦銀行貸款以為支付者，應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣契約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內，向賣方提出申請。另就賣方之債權確保及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書(詳附件七)予賣方為憑。

五、若買方不辦理貸款，買方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於完成產權移轉登記後，將該相當於貸款之金額如數匯款至賣方指定帳戶，或至賣方指定處以銀行本行支票向賣方繳清銀行貸款，本票即返還買方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房屋轉讓條件

- 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屋總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 房屋稅之分攤比例

房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅規費及其他費用負擔之約定

一、賣方應負擔項目

- (一)本契約房屋交屋通知書所載之交屋日前之房屋稅。
- (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)賣方於完成本大樓之管理及公共設施移交管理委員會或管理負責人時，按程序移交依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥新臺幣502,772元整予本大樓管理委員會。

二、買方應負擔項目

- (一)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無論該單據抬頭為何由買方負擔。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。
- (二)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。(買方知悉本契約無須辦理公證，故雙方不須負擔公證費用)
- (三)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，依通知之費用全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。
- (四)買方未於賣方通知期限內預繳本項所列之各項稅費，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之稅費，由買方負擔。
- (五)基於確保本大樓公共設施保持正常運作下，買方同意本大樓之公共設施用電及用水費用，由賣方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共水電費用分攤至各戶。

(六)交屋後裝潢管理相關規定：

買方應遵守本大樓由賣方或其指定之管理負責人所訂立之裝修施工管理規定，並於進場裝修前繳納下列費用，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員，於施工期間配合遵守該規定。

1. 裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整。(於裝修完成後，經查驗無誤後無息退還)
2. 每日新臺幣200元裝潢管理維護費(預繳2萬元以實際施工天數計算)予賣方或其指定之管理負責人。

買方：_____簽章

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反本契約「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、賣方違反本契約「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屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時

賠償本契約房屋總價款百分之_____（不得低於15%）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「**付款條件及方式**」之規定繳付款項者，賣方得沒收依本契約房屋總價款百分之_____（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額如超過買方已繳之價款者，則以該已繳之價款為限，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。

六、買方若於契稅申報或產權移轉登記前未依約繳付「附件三」除金融貸款、交屋保留款外之各期價款或有其他違約情事時，賣方除得依本契約各項約定條文處理外，已辦理契稅或產權移轉登記者，買方同意由賣方逕行辦理撤銷申報及移轉登記，買方並同意契稅申報及產權移轉登記撤銷書類於辦理產權移轉用印時一併由賣方用印完成，或由賣方持用買方授權代刻之印章逕行辦理撤銷。

七、本建物之工地於施工期間，未經賣方同意買方不得擅自進入本工地；倘買方強行進入發生意外時，買方應自負全責，買方與其關係人不得向賣方主張任何權利或賠償。若因買方前揭之行為致主管機關要求工地停工致影響本工地進度時，買方需負本工地遲延之賠償責任，並負責賣方因此所生的一切損害。

第二十五條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十六條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約之土地，由買方同時另與金裕建設股份有限公司簽訂『御心綻-御館土地預定買賣契約書』。
- 二、本契約買方與金裕建設股份有限公司簽訂之『御心綻-御館土地預定買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 三、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 四、本契約經雙方或其代理人簽名或蓋章後生效，本契約之效力及於買、賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、承租人、使用人與占有人；本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務同意負連帶責任。
- 五、本契約壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑。

第二十七條 建築設計變更之原則

- 一、建築設計變更之申請依下列各款為之：
 - (一)買方申請變更設計之範圍以內部隔間為限，其它有關建築主要結構、社區立面外觀、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。買方以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。逾指定期限賣方得逕依原圖說施作。
 - (三)辦理工程變更，買方需親自於賣方所提供之工程變更單上簽認(含變更圖說)，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有影響建築安全、違反建管法令規定及影響他戶權益，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

(四)若因買方要求再次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理維護費用每次新台幣壹萬元整。若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。

二、工程變更或選認事項如買方無法簽認時，視為買方已撤回變更設計，賣方得依原圖及選定建材施工。

三、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則買方得辦理工程變更追加減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除(剪力牆不得拆除)，因與原規劃設計圖及相關法令不符，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續，依法令自行辦理。

五、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

六、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。變更內容不得影響本建物之結構安全、主要管道、外觀設計、公共設施，亦不得影響其他住戶之權利，並徵得賣方同意後，按本約(附件八)「工程圖確認特約條款」辦理。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。

七、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 15 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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第二十八條 工程其他約定

- 一、本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，配合變更設計。
- 二、供水、供電、通訊系統、通風管道、消防系統及其它公共設備之數目與位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得提出任何違反法令或主管機關要求之主張，並按其設置目的善加管理及維護，且不得要求變更或移除該設置位置。
- 三、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置均依台北市政府核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉並同意。
- 四、買方、買方之繼受人及本大樓之管理委員會不得以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

第二十九條 本約買賣權益特約條款及分管約定

- 一、本建物為地上八層、地下二層之大樓，其共有部分如下：
一樓管委會空間、梯廳、無障礙車位、汽車升降道、安全梯A、安全梯B、客貨用升降機、無障礙升降機。地下一層機車位、客貨用升降機、電信室、台電配電室、油壓機房、發電機室、水箱、電表區、垃圾處理室、直通梯D、直通梯E、防空避難室兼

停車空間、無障礙升降機。地下二層客貨升降機、汗水機房、不具獨立權狀之停車空間、消防機房、水箱。2至8樓各層安全梯A、安全梯B、無障礙升降機、梯廳及屋頂突出物等。

上述共有部分項目總面積為1166.1m² (352.75坪)。

二、房屋及汽車停車位面積計算方式：

(一) 本大樓專有部分(主建物面積及附屬建物)總面積計1417.84m² (428.9坪)

(二) 本大樓共有部分總面積計**1166.1m² (352.75坪)**

(三) 車位面積計算=購買之車位持分**1591** / 共有部分總持分100000×共有部份總面積 (**1166.1m²**)，詳如表列：

車位	車位持分 1591/100000	車位建物面積	
		m ²	坪
機械車位	1166.1	18.55	5.61

(四) 前款買方購買房屋之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再乘以(1-車位總持分27047/100000)而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(五) 為維護全體住戶權益，除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，本大樓內之空地、本條第一項所列共有部分，均由全體區分所有權人共同管理使用。

(六) 甲方無條件同意本社區以下戶別相鄰之露臺、花台…等，依現行法令不能辦理不動產所有權登記，基於私密性之尊重及安全考量，由該戶之區分所有權人自行合於法令管理、維護、使用。

約定專用範圍如下：

1、位於 A5 戶壹樓毗鄰之陽台 (法定空地) 特別約定專屬由相連進出之區分所有權人約定專用。

2、位於 A6 戶壹樓毗鄰之陽台 (法定空地) 及其相鄰之法定空地 (約專庭園) 特別約定專屬由該戶相連進出之區分所有權人約定專用。

- 3、位於 A2 戶貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
- 4、位於 A3 戶貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
- 5、位於 A5 戶貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
- 6、約定專用部分之修繕、管理維護費用由約定專用人負擔。除了依相關法令或建築規劃設計加裝必要設施外(如：緩降機、洗窗設備…等)，並不得加蓋違建或任意變更使用用途。
- 7、本條所列分管約定專用部分，除了經該約定專用區分所有權人同意外，未承購者亦不得以區分所有權人會議決議變更。惟遇緊急避難事件、公共修繕及社區外牆清洗時，其區分所有權人應無條件開放供其使用。

(七)本大樓地下層汽車停車空間，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。買方對上述分管方式充分了解，並同意簽訂(附件四)之分管協議書。地下室防空避難室，為緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時使用，為買受人(即買方)所知悉。

第三十條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，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、假處分或遭其它強制執行處分時，買方並需負責賣方因而所受之損害賠償責任。

第三十一條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，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)有留置權。

第三十二條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、法令變更或不可抗力之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約。解約時賣方應將所收價款加計法定利息退還買方，買方除此之外不得向賣方請求任何賠償或補償。

第三十三條 連帶責任之約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約。
- 二、買方應擔保本契約標的物之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約。
- 三、若有前二項情形，買方之法定代理人或繼受人視為買方之連帶債務人。

第三十四條 通知及送達

買、賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第三十五條 買受送達代收人

共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人(姓名：_____)為送達代收人，買、賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

第三十六條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十七條 未盡事宜處理

本契約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。

第三十八條 免蓋騎縫約定

本契約連同內文、附件、附圖共計 99 頁，買、賣雙方同意免蓋騎縫章。

附 件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 不動產開發信託證明書
- 三、 房屋車位付款明細表
- 四、 分管協議書
- 五、 建材設備說明
- 六、 代辦抵押貸款同意書
- 七、 自洽貸款協議書
- 八、 工程圖確認特約條款
- 九、 裝潢(修)工程切結書
- 十、 住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 十一、 代刻印章同意書
- 十二、 大樓管理規約(草約)

附 圖：

- 一、 地下層平面圖
- 二、 壹層平面圖
- 三、 各戶平面圖
- 四、 屋突層平面圖
- 五、 分管面積平面圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

行 動 電 話：

電 子 信 箱：

賣 方：金裕建設股份有限公司

法 定 代 理 人：黃俊凱

統 一 編 號：00129564

公 司 地 址：新北市新莊區新泰路 2-21 號

連 絡 電 話：02-22055880

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

履行個人資料保護法告知義務內容

金裕建設股份有限公司（下稱本公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，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，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、 蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供公司其他建案資訊。

二、 蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一）期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

（二）地區：中華民國境內。

（三）對象：本公司、代銷業者、地政士、未來成立之管委會及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

（四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、 依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

（一）查詢或請求閱覽。

（二）請求製給複製本。

（三）請求補充或更正。

（四）請求停止蒐集、處理或利用。

（五）請求刪除。


五、 台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。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：

】

中 華 民 國 年 月

附件一、 建造執造影本

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0160號			
起造人姓名	金裕建設股份有限公司 負責人：黃俊凱			住址	242004新北市新莊區新泰路2之21號1樓		
設計人姓名	楊振植			事務所名稱	楊振植建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住宅區(供住宅使用)			幢戶層數	1幢1棟地上8層地下2層 共10層37戶		
建築地點	地址	南港區三重里經園街上					
	地號	南港區經貿段0077-0001號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	238.79m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	2408.31m ²				其他	725.34m ²
發照日期	114年09月17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		
工程造价	\$ 30,184,822 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	326.22	3.5	(防空避難室兼停車空間)共13筆(詳見附表)				
總計:						2408.31	m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照 局長簡瑟芳 請假 副局長劉美秀 代行 中華民國一十四年九月十七日			

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149條、建築法第58、63、89條處罰。

附件一、 建造執造影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0160號

建築地點：

地號：南港區經貿段0077-0001號

建築物概要：地下001層、面積：326.22m ² 、高度：3.5M、用途：(防空避難室兼停車空間)	地下002層、面積：326.22m ² 、高度：8.55M、用途：(防空避難室兼停車空間)
地上001層、面積：202.68m ² 、高度：4.2M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅	地上002層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅
地上003層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅	地上004層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅
地上005層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅	地上006層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅
地上007層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅	地上008層、面積：209.55m ² 、高度：3.4M、用途：H-2集合住宅,第二組 多戶住宅
突出物001層、面積：28.78m ² 、高度：3.2M、用途：(樓電梯間)	突出物002層、面積：28.78m ² 、高度：2.8M、用途：(樓梯間)
突出物003層、面積：28.78m ² 、高度：3.0M、用途：(樓梯間)	

雜項工作物：圍牆：長度60.97m、高度2.0m
 排水溝：長度107.83m、高度0.5m
 挖方352.92x14.60=5152.63立方公尺：

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03月01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：《113》年《9》月《27》日（法令適用日期：113年9月27日）。
2. 建築地點：南港區三重里。
3. 實設空地《471.47》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地技師。
7. 本案基地屬中度液化潛能區，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，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
8. 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。
9. 未設置空氣調節設備。
10. 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。
11. 昇降機《1》部。
12. 昇降設備應於申領使照前領得昇降設備許可證。
13. 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。
14. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 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。
17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
18. 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。
19. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《中華民國114年5月19日》府都設字第《1143010583》號函完成都市設計審議程序。
20. 本案係容積移轉接受基地，經本府中華民國114年4月17日府都綜字第1143026389號函核備自本市南港區經貿段

附件一、 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0160號

注意事項：

- 77-1等1筆地號移入容積共435.2平方公尺。
- 21.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206.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為102.69平方公尺。
- 22.依本府113年1月22日府投都建字1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達1+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。
- 23.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102.69平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.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」。
- 25.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」。
- 26.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工務局衛工處審查核備，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該處審查核可文件。
- 27.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 28.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 29.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 30.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經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。
- 31.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48.1公尺，本案申請建築物絕對高度47.1公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案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。
- 33.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 34.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 35.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 36.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用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 37.建造執照（含雜項執照），承造人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，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向。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積238.79平方公尺）與建照核定工程期限（32月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
- 41.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規約中。
- 42.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隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 43.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 44.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」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。
- 45.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。
- 46.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年5月19日，文號：北市文化資源字第1143003765號函審查同意在案。

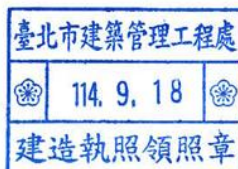
附件一、 建造執造影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0160號

注意事項：

- 47.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，經社團法人中華民國建築技術學會中華民國114年7月23日(114)審字第597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。
- 48.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 49.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。
- 50.(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。
- 51.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。
- 52.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）
- 53.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 54.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。
- 55.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 56.本公寓大廈附設客貨昇降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。
- 57.本案依台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議，中華民國114年5月19日，府都設字第1143010583號函：
 - 一、本案自建建築線退縮之無遮簷人行道，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、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。



附件二、 不動產開發信託證明書

信託告知書

緣金裕建設股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於臺北市南港區經貿段77-1地號土地之興建房屋案（本專案名稱：御心綻-御館，建照號碼：114建字第0160號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-不動產開發信託」之相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國114年8月26日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特此證明。

此致

金裕建設股份有限公司



立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理人：陳秋蘭

營利事業統一編號：03750168

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

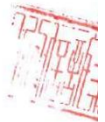


中 華 民 國 年 114. 9. 23 月 日

附件二、 不動產開發信託證明書

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『不動產開發信託』，由富邦建築經理股份有限公司（連絡電話：02-66313636）提供本專案工程進度、銷售查核與續建協助，本不動產開發信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，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。
- 三、本信託目的係在確保本專案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用而逐漸減少，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，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於



附件二、 不動產開發信託證明書

賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、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」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。

六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者），除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如下所示，買方應遵循之。

七、受益權人會議準則

（一）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、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

（二）召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜。

附件二、 不動產開發信託證明書

3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

4. 受託人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：

(1) 受益權人會議之日期、時間及地點。

(2) 受益權人會議之召集事由。

(3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

(4) 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

(5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

(6) 其他依法令之事項。

(7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前二項之規定。

5. 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。



附件二、 不動產開發信託證明書

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

（三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
3. 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。
4. 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
 - (1) 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
 - (2) 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
 - (3) 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - A. 受益權人未簽名或蓋章。
 - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
 - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
 - (4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益

附件二、 不動產開發信託證明書

權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- A. 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
 - D. 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- (6) 受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - B. 監督開票、驗票及統計結果。
 - C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- (8) 受益權人如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

(四) 會議規範

1. 受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，不得開會。
2. 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。



附件二、 不動產開發信託證明書

(五) 其它應遵行事項

1. 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
2. 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。
3. 議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。
4. 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
5. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。

附件三、 房屋車位付款明細表

個案名稱：【御心綻】

房屋戶別：

車位編號：

姓 名：

房屋總價：

車位總價：

期別代號及名稱		付款比例	約定付款金額		
			房屋應付金額	車位應付金額	合計
1	訂金、簽約金	7%		-	- 元整
2	開工款	2%		-	- 元整
3	一樓底板完成	4%		-	- 元整
4	五樓板完成	4%		-	- 元整
5	屋頂板完成	4%		-	- 元整
6	鷹架拆除完成	4%		-	- 元整
8	銀行貸款	70%		-	- 元整
9	交屋款	5%		-	- 元整
合約總價		100%		-	元整

附件四、 分管協議書

立協議書人：_____（以下簡稱買方）訂購金裕建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落台北市南港區經貿段77-1地號上興建之「御心綻-御館」建案房屋編號_____戶_____樓房屋壹戶及地下第貳層，第_____號停車位_____個，除同意遵守房地預定買賣契約書（以下簡稱本約）及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，並同意簽訂及遵守本分管協議書，內容如下：

- 一、 約定專用部份非經該權利人或受益人之同意，不得以修改規約或依區分所有權人會議之決議方式變更以下約定或要求支付使用償金。享有約定專用權利之區分所有權人，就其約定專用範圍應自行管理維護，其使用皆須符合建築相關法令規定，且不得有妨礙建築物或社區公共安全行為。
- 二、 本大樓機械汽車停車位，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。地下一層為防空避難室及依法規設計之公共設施（部分設施在地下二層），遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時皆開放使用（但基於安全考量地下層之機械車位設備及停車空間除專業人員保養維修外，仍不得進入，以免發生危險）。
- 三、 本大樓A5戶壹樓毗鄰之陽台（法定空地）特別約定專屬由相連進出之區分所有權人無償管理使用，位於A6戶壹樓毗鄰之陽台（法定空地）及其相鄰之法定空地（約專庭園）特別約定專屬由該戶相連進出之區分所有權人約定專用，A2戶之貳樓、A3戶之貳樓、A5戶之貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。其使用權利及維護義務與其他各戶無涉，惟應依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違法使用或堆置雜物垃圾等有礙觀瞻之物，並不得危害全體住戶之居住安全，否則應自行擔負相關法律責任，惟應依建築執照核准之設計規範負責管理維護，不得任意變更。日後該區分所有權人倘產權移轉時應列入交待（其約定專用範圍詳如附圖）。
- 四、 為提昇本大樓之居住品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各

附件五、 建材設備說明

壹、建築結構與外觀

1、結構

- (一) 本工程樑、柱、樓版、外牆悉依主管機關核定圖樣與標準施工，採用鋼筋混凝土(RC)構造，以電腦精算採鋼筋混凝土構造，樑柱均具承重、抗壓、耐震等特性，耐震係數 0.264G。結構依政府最新修訂之建築技術規則建築物耐震設計標準，保障建築物穩定與安全。採用之鋼筋符合鋼鐵業偵測輻射汙染作業要點之規定，廠商交貨時必須附無輻射鋼筋證明，保證絕無輻射汙染。採用之混凝土，廠商出貨時必須附氯離子含量，確保混凝土品質；各戶室內樓板厚度達 18cm、陽台樓板厚度 15cm。
- (二) 本社區為地下二層地上八層之電梯大廈，依設計樓層高度分別為，一層樓高 4.2m，二至八層樓高 3.4m。(上述樓高實際依建照核准圖說為準)。
- (三) 本大樓採用台泥、力泰、國產一級廠之混凝土，並經不定期抽樣檢送政府核准且具公信力之材料實驗室檢測，確保工程品質。

2、外觀設計

建物基座及外牆主體依照建築師設計意象採石材、磁磚、抵石子或塗料等材料，搭配玻璃、金屬等材質，運用合理台度面窗，搭配玻璃欄杆及整體燈光設計。

貳、公共空間

1、庭園景觀

特別禮聘設計師規劃本案公共景觀。

2、壹樓門廳

委由專業室內設計師整體規劃，地坪鋪設地磚或石材或磨石子，牆面採壁磚或環保塗料等搭配木作，造型天花板搭配照明設計，精緻典雅。

3、標準層梯廳

委由專業室內設計師整體規劃，地坪鋪設磁磚或石材，牆面採用磁磚或木質板材，搭配木作或金屬，天花板搭配照明燈具，整體規劃精緻典雅。

4、電梯設備

- (一)設備規格：採用台灣三菱、日立、崇友品牌之自動微電腦控制電梯。
- (二)載客數量：十二人份以上。
- (三)操作速度：採用 105M/MIN 速度。
- (四)附加功能：
 - (1) 自動控制廂門延遲開關。(刷卡門禁功能)
 - (2) 自動開關照明燈及通風扇。
 - (3) 地震、故障自動停靠最近樓層裝置。
 - (4) 附與連線管理員室之電梯狀態監視盤。
 - (5) 停電時自動切換至緊急電源。
 - (6) 樓層按鈕錯按取消裝置。
- (五)電梯車箱內地坪為石材另附彩色 CCTV 監視系統及緊急求救警鈴，由中央監控室監視，以維護乘客安全。

5、公共樓梯間

地坪鋪設止滑地磚，扶手採用木質或金屬扶手，牆面及平頂漆採用環保水泥漆，並設置緊急照明燈。

6、屋頂

- (一)地坪採複合式防水材料、熱熔式防水毯或液態橡膠防水處理，加設隔熱材料，以達到防水隔熱效果。
- (二)屋頂突出物設置避雷設備。

參、室內建材設備

1、玄關門

- (一)各戶大門採用鑄鋁防火防盜門搭配 Dormakaba 四合一電子門鎖。

2、室內門

- (一)臥室採實芯木質門扇搭配靜音水平門鎖及門止。
- (二)浴室採實芯木質門扇設有線型透氣孔、搭配靜音水平門鎖及門止。

3、外門扇

- (一)配合整體外觀造型，窗戶及落地門窗採用日輕 SHOWA 廠牌氣密窗搭配 5+5mm 強化膠合 Low-E 玻璃附紗窗，具隔音、氣密、水密、抗風壓等功能。
- (二)陽台門採用日輕SHOWA廠牌三合一透氣通風門搭配6mm強化玻璃附紗窗。

4、地坪

- (一)客餐廳地坪鋪設疏水性太格木地板。(二色擇一，需全室統一)
- (二)臥室地坪鋪設鋪設疏水性太格木地板。(二色擇一，需全室統一)。
- (三)浴室採 30cm×30cm 冠軍止滑地磚。
- (四)廚房地坪鋪設疏水性太格木地板。(二色擇一，需全室統一)。
- (五)陽台及露台鋪設 45cm×15cm 止滑地磚。

5、牆面

- (一)室內隔間採輕質灌漿隔間牆。
- (二)廁所隔間採紅磚牆。
- (三)客餐廳及臥室採得利、青葉、虹牌之環保乳膠漆。
- (四)浴室採 30cm×60cm 冠軍壁磚。

6、平頂

- (一)客餐廳及臥室採環保乳膠漆。
- (二)浴室採矽酸鈣板刷防霉乳膠漆。
- (三)廚房採環保乳膠漆(開放式廚房不施作天花板)。
- (四)陽台採防颱風型鋁企口或金屬天花板。

7、衛浴設備

- (一)面盆：採用德國 V&B 廠牌、含下櫃。
- (二)面盆龍頭：採用德國 Dornbracht 龍頭。
- (三)馬桶：採用德國 V&B 全自動馬桶廠牌。
- (四)蓮蓬頭及給水銅器：德國 GROHE 定溫淋浴龍頭及蓮蓬頭。
- (五)淋浴間採用強化玻璃淋浴拉門。
- (六)衛浴空間均附明鏡、五金配件及國際牌四合一暖風機。

8、廚房設備

- (一)採用杜邦人造石檯面，上下櫃間貼烤漆玻璃。
- (二)採用德國進口 Noblessa 廚具櫥櫃、伊萊克斯一體式全嵌式冰箱。

(三) Noblessa 電器櫃含 FRANKE 微波烤箱及林內炊飯器(僅御心綻-御館 A6 戶)。

(四) 爐具採林內 IH 雙口爐。

(五) 各戶爐具搭配林內排油煙機、RECO 鵝頸式伸縮龍頭、功林不銹鋼洗滌槽、Bosch 全嵌式洗碗機、愛惠浦瞬熱濾(淨)水器。

(六) 廚櫃採用防指紋霧面烤漆面板搭配緩衝鉸鍊。

(七) 廚具設備及尺寸，依照各戶實際空間整體規劃。

9、陽臺、露台設備

(一) 設置洗衣機雙出水龍頭(同時供陽台清潔使用)、排水口及插座。

(二) 平頂設置燈具。

(三) 手動曬衣架依照各戶實際空間設置。

(四) 露台：採用防水施工上鋪止滑地磚，設置高腳式不鏽鋼落水頭以利排水。

肆、機電設備

1、電氣設備

(一) 各戶採單相三線 220V/110V 供電，獨立電錶集中設置以方便管理，公共用電部份另設公用電錶配置三相四線 220V/380V 電源，設變壓器供電每戶供應 110V/220V 插座。

(二) 各戶開關箱內設置 CNS(㊟)標記無熔絲開關及自動跳脫式漏電斷路器。

(三) 室內開關採用國際牌星光系列面板或 RISNA 星光系列面板或國際牌 GLATIMA 施耐德典藏系列面板開關。

(四) 各戶廚房、浴室及工作陽台插座，依電工法規設置，採安全迴路設計具漏電斷路功能。

(五) 各戶室內開關箱加設緊急供電迴路於停電時供應冰箱插座緊急用電。(消防系統啟動時，該供電迴路停止)

(六) 所有配管採用南亞、華夏之 CNS(㊟)標記 PVC 管，所有電線電纜均採用太平洋、華新麗華之 CNS(㊟)標記電線電纜。

2、弱電設備

- (一)各戶於客廳及臥室留設電視、電話及網路出口。
- (二)屋頂設置數位無線電視共同天線，提供買方(住戶)收看數位無線電視節目。
- (三)預留有線電視佈線所需之管路，有線電視收視服務由買方(住戶)自行向有線電視業者申請，裝置費由買方(住戶)自行負擔。
- (四)設置光纖線路到各戶弱電箱(FTTH)，網路服務由買方(住戶)自行向電信業者申請，裝置費由買方(住戶)自行負擔。

3、空調設備

- (一)各戶統一規劃室外主機位置，以確保建築物整體外觀，並預留室內空調冷媒管所需套管及預留室內機排水口、冷氣專用電源迴路。
- (二)壹樓門廳統一規劃設置冷氣設備。

伍、給排水設備

- 一、各戶設置獨立水錶計費，採用間接供水方式，在地下室設置水箱，並以揚水泵浦送至屋頂蓄水池，再以重力給水方式送至各戶；水箱及蓄水池頂蓋採用不銹鋼蓋附鎖，並加裝感應器監控系統連結至管理櫃台(或防災中心)監管，以確保儲水品質及安全。
- 二、於地下室水箱進水端設置德國倍世 BWT 雜質過濾淨水設備及離子交換軟水設備，有效過濾污染物及水中微小雜質並保留自來水中必要的殺菌除氯含量，減少水塔定期清洗次數。
- 三、7 樓及 8 樓各戶於屋頂集中設置加壓泵浦，提供足夠之用水壓力，電費由買方負擔。
- 五、冷熱水管均採用不銹鋼管，並採上配管方式施作，冷水管外層加被覆，熱水管外層加保溫被覆。
- 六、污水管採用南亞或大洋廠牌橘色 PVC 管，雨水及空調排水管採南亞或大洋廠牌 PVC 管。
- 七、各戶污水管獨立設置吸氣閥，有效隔絕浴室污水管內之沼氣，確實達到防疫效果。

八、地下二層設置雨水回收系統，將雨水集中回收至地下室經處理後供應屋外景觀植栽使用，充分利用水資源。

九、地下室設置汗水排放設備。

陸、消防設備

一、依據消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、滅火器、火警感知器、緊急廣播喇叭、排煙設備、緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈、樓層指示燈、撒水頭、泡沫頭等設備。

二、以上消防設備依主管機關核定為準。

柒、緊急供電設備

一、地下室設置自動運轉之緊急發電機組，一般停電時供應電梯、消防火警總機、緊急廣播主機、保全監控設備、揚水泵浦、污廢雨水泵浦等設備，維持社區正常運作；火災發生時可供應消防泵浦、排煙風機等消防安全設備設備，降低火災造成之損失。

二、各戶供應緊急電源，供電範圍為弱電箱插座、客廳電視插座及電冰箱插座各一處，供應容量為 15 安培。

捌、對講保全設備

一、各戶玄關門口設置影像對講子機。

二、各戶室內設置影像對講保全主機，與管理櫃台連線，各戶如有防盜及緊急求救等狀況可立即通知管理櫃台。

三、各戶主臥室設置緊急求救按鈕。

四、各戶玄關門、陽臺門及可開啟之外牆門窗設置磁簧感應器。

玖、中央安全監控設備

一、本大廈基地週邊設置 CCTV 監控系統，與管理櫃台連線監視。

二、社區大門入口設置彩色影像對講主機及感應讀卡機系統，管制人員進入。

三、社區大門入口、地下層空間、電梯車廂內於適當位置設置 CCTV 監視系統，並設置錄影設備連線至管理櫃台二十四小時全天候嚴密監視。

四、屋頂平臺、電梯車廂及地下層空間於適當位置設置緊急對講，與管理櫃台連線。

五、揚水泵浦、污水泵浦、廢水泵浦、雨水泵浦、緊急發電機之運轉狀態，水箱、污水坑、廢水池、雨水池之高低水位狀態，與管理櫃台連線。

六、地下層空間設置緊急求救系統。

七、地下層空間及電梯車廂配置強波器。

拾、瓦斯設備

本大廈為全電化設計，故無瓦斯管線設置。

拾壹、公共照明

一、本大廈公共區域照明採用之燈具光源為省電燈泡或LED燈，為環保節能減碳盡一份心力，並由社區管委會統一管理。

二、各樓電梯廳裝設感應式照明，電燈會延時自動熄滅。

拾貳、環保垃圾處理

社區規劃垃圾統一集放處，實施垃圾分類處理，並有廚餘冷藏機及環保資源回收桶，以維護社區清潔衛生。

拾參、屋頂設備

屋頂地坪施作防水隔熱處理，設置放電式避雷針設備。

拾肆、停車場設備

一、車道出入採用倉儲式設計，遙控防夾快速捲門、安全號誌燈，設置通風排氣設備，地坪採 EPOXY 施作，平頂噴漆，車道出入口設置手動防水閘門。

二、壹樓無障礙車位設置電動充電設備。

■特約事項

- 一、賣方均按照建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。賣方得依法配合其修改各向正、立面、公共設施、地下室、景觀等類似型式設計，但以不損及購買者之權益及賣方對廣告之義務為原則。
- 二、為確保建物各向立面之整體美觀，住戶須同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。
- 三、各項建材設備之廠牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍。
- 四、石材及磁磚，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，買方同意應以施工當時所採購為準。

附件六、代辦抵押貸款委託書

立委託書人：_____（以下簡稱買方）

受委託人： 金裕建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購座落台北市南港區經貿段 77-1 地號上興建之「御心綻-御館」
建案房屋編號_____戶_____樓房屋壹戶及地下貳層第_____號倉儲機械式停
車位共____個，就上項房地產權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，以繳
付上項訂購房屋之部分價款（即產權移轉款），其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房屋價款之一部份，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計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整作為繳付所購房地之部分價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響賣方代領實際核貸之金額，由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，則依第十八條第二款規定辦理。
- 二、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方（及賣方指定之地政士）全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並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決定與規定辦理一切手續。
- 三、房屋於申請建物使用執照時，買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知時間內辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書未付清價款金額（含金融貸款額）之本票予賣方，領取貸款時，如需買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，應自賣方通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。
- 四、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（此項代辦費用另由地政士通知核算後，於辦理交屋手續同時多退少補）包含登記費、印花稅、地政士代辦費及所有相關費用。
- 五、本委託書簽訂後，除本房屋有本契約第十一條第二項、第三項之情形，

或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。

- 六、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。
- 七、買方同意自房地產權移轉登記完成後賣方取得買方之抵押貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息由買方負擔。
- 八、若因下列各款情事之一以致未能貸款或貸款不足，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。已預付之各項費用扣除已支付費用後無息退回買方：
 1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。
 2. 買方拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸。
 3. 買方自動放棄辦理貸款。
 4. 買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者。
- 九、本委託書壹式貳份，由雙方各執壹份為憑。

委託人(即買方)：

受託人(即賣方)：金裕建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附件七、自洽貸款協議書

立協議書人：_____（以下簡稱買方）訂購金裕建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落台北市南港區經貿段 77-1 地號土地上興建之「御心綻-御館」建案房屋編號_____戶_____樓房屋壹戶及地下貳層第_____號倉儲機械式停車位共_____個，茲因買方擬自行向金融機構辦理抵押貸款，繳付上項訂購房屋之銀行貸款(產權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以作為房屋預定買賣契約書中之銀行貸款(產權移轉款)。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。買方辦理上述貸款手續時，需同時開立申貸金額同額之商業本票且禁止背書轉讓免作成拒絕證書之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方貸款金額之擔保，賣方始有配合辦理之義務，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，將該商業本票無息返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之三日內，將貸款給付賣方。
- 四、本協議書簽訂後，除本房屋有本契約第十一條第二項、第三項之情形，或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，致賣方無法即時取得貸款時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。

五、 本協議書應與土地預定買賣契約書，及其所有附件內之各項約定同時履行，任何一部份不履行時，賣方得依本契約第九條之規定辦理。

立協議書人

買 方：

賣 方：金裕建設股份有限公司

中 華 民 國 年 月 日

附件八、 工程圖確認特約條款

- 一、 買方如有要求主建物範圍內變更圖面設計(但如主管機關規定不得變更者除外)，以一次為限，且其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、浴廁空間及管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，並依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、 買方如再次請求變更之項目(但仍需依照賣方通知變更設計期限內辦理，並不得因此項變更影響工程進度)，其加減帳及需拆除或改造部份已完成之工程費另加10%管理費，由買方負擔。
- 三、 室內平面規劃，以賣方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。
- 四、 若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理建材變更時向賣方申請追減，賣方應計算退還買方該材料之成本價額於交屋時無息退款，買方應於交屋後自行施工，不得要求賣方另行提供材料與代為施工。
- 五、 買方請求更改之項目，經賣方承辦人員估價後，買方應於賣方通知確認之日起十五日內，完成繳交追加款手續，逾期則買方放棄其權利，由賣方按原設計施工，且雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 六、 本基地實際興建總戶數，以使用執照取得時所登載之戶數為準。

立契約書人

買方簽章：

中 華 民 國 年 月 日

附件九、 裝潢(修)工程切結書

立協議書人：_____（以下簡稱買方）訂購金裕建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落台北市南港區經貿段77-1地號上興建之「御心綻-御館」建案房屋編號_____戶_____樓房屋壹戶及地下貳層_____號停車位共_____個，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢(修)施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，並願負損害賠償責任。另同意依前開施工管理辦法，繳交施工保證金每戶新台幣壹拾萬元整，於裝潢(修)工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新台幣貳萬元正(每一日曆天扣除新台幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，剩餘時則於退還施工保證金時，一併無息退還)，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則願負連帶責任。

立切結書人(即買方)：

中 華 民 國 年 月 日

附件十、 住戶裝潢(修)施工管理辦法

- 一、 為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、安寧與全體住戶之權益，特定本辦法(依建築法及建築物室內裝修管理辦法之規定辦理)。
- 二、 本買賣建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本買賣建物管理委員會查詢閱覽)，須無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、 裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、 為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納施工保證金新台幣十萬元整予管理委員會，待裝潢(修)戶於裝潢(修)完成後，且合於下列規定，並經管理委員會認可後無息退還保證金；上述作業若管理委員會尚未成立，則委任公司代理。
- 五、 裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一) 交屋時需辦妥繳費申請：
 1. 施工保證金新台幣壹拾萬元整。
 2. 環境維護管理費每日新台幣 200元整，依照工作日計。
 3. 憑上述，向管理委員會辦理預計進場施工日期登記，完工時申請天數結算。
 - (二) 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三) 搬運材料及工具於使用電梯時(須先裝修完電梯保護設施)，不得超重或超長，以免破壞門廳及電梯廂飾材。
 - (四) 為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割。每日施工時間限於上午九時至十二時，下午一時三十分至五時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (五) 施工人員在現場不得大聲喧嘩或惡意破壞公共安寧。
 - (六) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、

便溺等行為。

(七) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。

(八) 施工廢棄物及垃圾不得堆放公共區域並應每日自行負責清運。

(九) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理委員會作緊急處理，並自行負責立即修復。

(十) 於施工期間如損壞公共設施(備)，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，即由施工保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

(十一) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。

(十二) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

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

七、 裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金，共同分擔清潔費用。

八、 施工期間因施工需要，應經管理委員會同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

九、 裝潢(修)完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回施工保證金。

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、壁磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。

(二) 雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

十、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

十一、於本社區管理委員會尚未成立前，由金裕建設股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於本社區管理委員會成立後，由本公司移交社區管理委員會，依本施工管理辦法自行管理。

簽署人(即買方)：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、 代刻印章同意書

授權人 _____（以下簡稱買方）委託並授權由金裕建設股份有限公司（以下簡稱賣方），雙方因履行【御心綻-御館】房屋預定買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，商定條款如下：

一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管使用，辦理有關下列事宜：

- (一)本契約房屋產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。
- (二)稅捐申報、撤件、實價登錄及銀行申請貸款之相關事宜。
- (三)水、電之申請或變更。
- (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並不得向工務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則依本契約約定辦理。

四、代刻之印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

授權人

買 方：_____簽章

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二、大樓管理規約(草約)

第一章：總則

第一條 制定目的

本規約係經【御心綻-御館】(下稱本大樓)全體區分所有權人會議決議通過，旨在發揮自治功能、增進本大樓共同利益、提升社區環境品質、維護整潔與安全而制定。

第二條 依據

本規約係依據「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈規約範本」、規定制訂，凡本大樓區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。台北市政府製發之本大樓使用執照附表之注意事項亦視為本規約之一部分。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂之相關辦法辦理。

第三條 效力

- 一、本規約具有物權之效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、占有者(含承租人)對本大樓之使用方法，應與區分所有權者基於本規約所負的義務相同。
- 三、本大樓之範圍如臺北市政府都市發展局核准建造執照(114建字第0160號)中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第四條 定義

- 一、本規約所稱區分所有權人：係指地政機關登記之本大樓建物所有權人。
- 二、本規約所稱住戶：係指區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為本大樓專有部分使用之人。

第 五 條 建築基地之權益

建築基地為全體共有之，定為區分所有權人全體共有。區分所有權人，應將其所有之房屋依土地使用分區管制，不得擅自變更，不得供建照核准以外之其他用途。

第 六 條 專有部分、共有約定專用部份、共用部分之範圍

一、 本大樓專有部分、共用部分、共有約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

- (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，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：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。

(一)共用部分：

一樓管委會空間、梯廳、無障礙車位、汽車升降道、安全梯 A、安全梯 B、客貨用升降機、無障礙升降機。地下一層機車位、客貨用升降機、電信室、台電配電室、油壓機房、發電機室、水箱、電表區、垃圾處理室、直通梯 D、直通梯 E、防空避難室兼停車空間、無障礙升降機。地下二層客貨升降機、汙水機房、停車空間、消防機房、

水箱。2至8樓各層安全梯A、全安梯B、無障礙升降機、梯廳及屋頂突出物等。

(二)約定專用部分：

- 1、位於 A5 戶壹樓毗鄰之陽台（法定空地）特別約定專屬由相連進出之區分所有權人約定專用。
- 2、位於 A6 戶壹樓毗鄰之陽台（法定空地）及其相鄰之法定空地（約專庭園）特別約定專屬由該戶相連進出之區分所有權人約定專用。
- 3、位於 A2 戶貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
- 4、位於 A3 戶貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。
- 5、位於 A5 戶貳樓相鄰之露台由該戶之區分所有權人約定專用。

(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)各約定專用部份不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入或架設設備，並同意無條件配合。

三、本大樓頂樓平台為共用部分，應供全體住戶使用，除本規約有特別規定者外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為專用。

四、停車空間應依下列規定：

(一)購買或合建分配汽車停車位之區分所有權人按其所購車位編號，個別擁有其持分約定專用使用權，永久無償管理使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，未購買或未分配汽車停車位之區分所有權人(含住戶)，

充分認知且嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。

(二)地面層一樓機械式汽車停車位車道出入口空間及車道，歸屬本條第一項購買或合建分配機械式汽車停車位之區分所有權人管理使用，使用方式除供車輛進出停車位使用外，亦開放為人行通道使用。由機械式汽車停車位之區分所有權人或其受讓人、繼承人管理使用，全體區分所有權人均同意。

(三)停車空間之使用管理，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。

五、本樓周圍上下、外牆面、樓頂平台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，不得有變更構造、變更顏色、設置廣告物、設置鐵鋁窗或設置其他類似物之行為。

六、公寓大廈之住戶時，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）。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：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。

七、本大樓管理公司、電力、自來水、電信、瓦斯或其他提供本大樓共同使用設施之機構，得使用本大樓共用部分或約定共用部分及公共設備。

第七條 請求分割及單獨處分之禁止

各區分所有權人應遵守公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，不得將專有部分與其所屬建物共用部分之應有部分及其建築基地所有權或地上權之應有部分分割，採行移轉、讓與、出租、設定抵押權(包含一切他向權利設定負擔)等之處分。

第二章：組織

第一節：通則

第八條 決策機關

本大樓最高決策機關為區分所有權人會議。

第九條 執行機構

本大樓設管理委員會為區分所有權人會議之執行機關，負責執行區分所有權人會議之決議事項。

第二節：區分所有權人會議

第十條 區分所有權人會議之組成區分所有權人會議由全體區分所有權人組成之。

第十一條 區分所有權人會議之召開

- 一、自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由金裕建設股份有限公司擔任或指定專人為本大樓之管理人，於通知交屋日起六個月內成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員、主委代表，其相關職權與運作模式應依本公約、大會決議及法令規定推行與管理。
- 二、區分所有權人會議分為常會及臨時會，由管理委員會主任委員召集之。

三、常會每年應召開一次。

四、有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(一)發生重大事故有即時處理之必要，經管理委員會決議召開者。

(二)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開者。

五、管理委員會主任委員無故不依前二項規定召集會議時，由管理委員輪流召集之。管理委員均不召集者，由區分所有權人互推一人召集之。

第十二條 區分所有權人會議召集程序

一、區分所有權人會議應由召集人於開會日前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。

二、臨時會之通知得於開會日前二日以公告為之。

第十三條 區分所有權人會議之開議及決議事項

一、區分所有權人會議之主席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)制訂規約及修定規約。

(二)本大樓之重大修繕或改良。

(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)選舉及罷免本大樓管理委員。
- (七)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (八)管理維護費用分攤方式及金額之訂定。
- (九)討論並表決住戶提案、意見及建議事項，交付及監督管理委員會執行。
- (十)審議管理委員會年度工作報告及財務報告等。
- (十一)其他有關本大樓共同事務及涉及共同權利義務之相關事項或其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

第十四條 表決權之限制

- 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、同一區分所有權人擁有本大樓區分所有權五分之一以上者或專有部分之個數超過五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 三、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；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

第十五條 一般決議

區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權

比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。

第十六條 特別決議

區分所有權人會議關於下列事項除公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。規約之訂定或變更。

- 一、管理維護費用分攤方式及金額之訂定。(不得授權管理委員會訂定)
- 二、管理基金之分配、動用方式。
- 三、本大樓之重大修繕或改良。
- 四、強制住戶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、其他依法令須由區分所有權人會議決議之事項。
- 七、依公寓大廈管理條例第十三條規定，公寓大廈之重建應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：
 - (一)配合都市更新計畫而實施重建者。
 - (二)本大樓因嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞需重建者。
 - (三)本大樓因地震、水、火、風災或其他重大事變，肇致危害公共安全需重建者。

第十七條 區分所有權人會議重新召集

- 一、區分所有權人會議依前二條規定未獲致決議、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二條定額者

，召集人得就同一議案重新召開會議；其開議除規約另有規定出席人數外，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、前項決議之會議記錄依第十六條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、第一項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。

第十八條 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。

第十九條 會議記錄

一、區分所有權人會議應作成會議記錄，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。

二、決議事項之執行

載明開會經過及決議事項，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。

三、會議記錄、簽到簿及委託書應一併交管理委員會負責保存。

第三節：管理委員會

第二十條 管理委員會組織

一、本大樓由全體區分所有權人互選管理委員組成管理委員會管理本大樓相關事務，並執行區分所有權人會議決議事項。

二、本大樓管理委員會定名為「御心綻-御館管理委員會」。

第二十一條 管理委員選任限制

一、管理委員會設管理委員五名，並得置後補委員一名(由未當選候選人按得票數依序遞補)，由本大樓區分所有權人互選之。

二、住戶為法人當選管理委員時，應指定自然人一人行使管理委員職務；住戶為自然人時，得以書面授權他人代理行使管理委員職務。

三、管理委員會之組成如下，由管理委員互選之：

- (一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員一名。

(四)監察委員一名。

(五)管理委員一名

(五)前項委員合計為五名，並得設置候補委員一名

四、管理委員選任之資格：

(一)主任委員、副主任委員及財務委員由具區分所有權人身分之住戶任之。其他管理委員得由具區分所有權人身分或委託其配偶、已成年之直系血親之住戶任之。

(二)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互相推選之。

五、管理委員均為榮譽無給職，但因處理本大樓事務，得由管理委員會決議酌發車馬費。

六、委員之職務

(一)主任委員：

1. 對外代表委員會，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。

2. 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。

3. 得經委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

4. 得經委員會決議，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

(二)副主任委員：

1. 襄助主任委員執行業務，並於主任委員因故不能視事時代行其職務。
 2. 負責委員會議事運作與決議事項執行之監督，及財務收支帳目之稽核。
- (三)財務委員：掌管公共基金、管理及維護分擔費用、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- (四)監察委員：監督管理委員會、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。

七、管理委員出缺之遞補辦法：

- (一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以三十日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
- (二)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第二十二條 管理委員會之召開

- 一、定期會議：每二個月召開一次，由主任委員召集之。
- 二、臨時會議：發生重大事故有及時處理之必要，由主任委員視需要召集或經三分之一以上管理委員召集之。
- 三、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。
- 四、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

第二十三條 管理委員會之決議

- 一、管理委員會之決議，應有管理委員二分之一以上之出席，以出席委員過半數以上同意決議行之。
- 二、管理委員會決議之內容與本規約或區分所有權人會議決議之內容抵觸者無效。
- 三、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。
- 四、管理委員會會議之決議事項，應作成記錄，應經主任委員簽署後於開會後十日內公告並即予執行。
- 五、住戶得列席委員會議陳述意見，但無表決權。

第二十四條 管理委員會之責任

- 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、清潔、維護、修繕及一般之改良。

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

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

四、其他職責如下：

(一)住戶共同事務應興應革事項之建議及處理。

(二)住戶違反規約情事時之制止及處理。

(三)住戶違反管理條例第六條第一項規定之協調。

(四)本大樓環境及安全之維護。

(五)依規約授權訂定本大樓共用及約定共用部分之各項使用、管理規則。

(六)管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。

(七)本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。

(八)其他事項宜由管理委員會處理者。

五、管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

第二十五條 管理負責人準用規定之事項

一、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。

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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。

(一)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。

(二)管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第二十六條 管理委員任期

一、每屆主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，副主任委員及一般委員，連選得連任。

二、管理委員任期屆滿一個月前應選任新管理委員，而次屆管理委員因故未能選出時，應定期辦理選任次屆管理委員。

第二十七條 管理委員之選舉

一、管理委員由本大樓住戶中，依本規約第二十一條規定之委員數，由區分所有權人選任之。

二、選舉權以戶數為準，每一戶均有一選舉權。

三、各委員以得票數多者當選之，候補委員由未當選候選人中最高票者任之。

四、選舉採無記名投票方式為之，由區分所有權人於選票上圈選或填載候選人姓名。

第二十八條 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：

(一)於任期中因死亡、受破產或禁治產宣告。

(二)主任委員喪失住戶資格。

(三)自任期屆滿日起，視同解任。

二、管理委員之罷免

經區分所有權人二分之一以上決議罷免者，當然解任。

三、主任委員因故不能視事時，由副主任委員代行職務，並於三十日內召開管理委員會補選主任委員，任期至所餘任期屆滿止；但出缺所餘任期不滿兩個月者，得免補選逕行代理至所餘任期屆滿止。

四、委員出缺時，由候補委員遞補。遞補後仍有缺額達二分之一者，由主任委員召開該分區之區分所有權人臨時會議補選委員，任期至所餘任期屆滿止；但出缺所餘任期不滿兩個月者，得免補選。

第二十九條 管理委員之消極資格

一、有下列情事之一者，不得充任委員，其已充任者，即當然解任。

(一)曾犯殺人、傷害、妨害自由、竊盜、搶奪、恐嚇及擄人勒贖罪經判刑有案者；或經提報流氓管訓有案者。

(二)曾違反本大樓住戶規約經提報主管機關處理有案未逾二年者。

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

(一)曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

(二)曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

(三)受破產之宣告，尚未復權者。

(四)有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(五)無行為能力或限制行為能力者。

第 三 章：大樓之管理

第 三 十 條 管理依據

一、全體區分所有權人及住戶應遵守購屋時與投資興建人(起造人)所簽署之買賣契約及其附件所約定各項事項之規定。

二、本大樓共用部分、約定共用之管理維護及使用範圍，由管理委員會在其約定範圍內負責並執行之。

三、管理委員會為管理本大樓，得制訂各項管理辦法公告施行，但不得違反本規約及區分所有權人會議之決議。對於上述各項經公告施行之管理辦法，本大樓全體區分所有權人及住戶均應遵守。

第三十一條 關於建築基地及共用部分等之管理責任及負擔

- 一、專用及共有約定專用含使用部分之管理，附隨於通常之使用者，應由持有專用使用權者，在其責任範圍內負責執行之。
- 二、各區分所有權者或占有者（包含共同居住者）及住戶，因可歸責於己之事由，對共用部分有所損害時，須回復原狀及負賠償之責。

第三十二條 損害保險

- 一、關於共用部分，各區分所有權人及住戶授權管理委員會簽訂公共意外險或其他責任保險契約。
- 二、各區分所有權人對自己所有專有部分之房屋、財物等應在其責任範圍內及負擔下，投保火災保險等其他損害保險。

第三十三條 公共場所及設備

- 一、本規約所稱公共場所，包括除區分所有權人私有房屋及本本樓有特別規定者以外之本樓各部分供公眾使用之空間，凡車道或通路、排水溝、門廳、電梯間、樓頂平台、安置公共設備場所，會客及相關設備等均屬之。
- 二、本規約所謂公共設備，包含各戶私有設備以外之本大樓各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。凡共同使用電氣、供水、消防、太陽能光電板、避雷、避難、清潔、自動化監控系統等設備均屬之。
- 三、本樓建物周圍上下及外牆、屋突(外牆及其上方)部分，區分所有權人及住戶不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為。

第三十四條 公共秩序及安全之維護

- 一、本大樓之公共場所授權管理委員會管理，住戶不得任意破壞、改造。
- 二、本大樓內外公共場所不得占用或堆置物品而妨礙該場所使用。
- 三、不得在通道或其他禁止停車地點停放車輛。
- 四、不得在公共場所作違章增建改造破壞。
- 五、住戶裝修其私有房屋時，不得有損及本大樓建築結構體、外觀及占用共同使用部分之情事（如私自於陽台加窗、加設雨遮、花架、鐵窗廣告物、水管等違建，或者變更構造、顏色、使用目的等）。倘因而影響建築物安全或產生損害於他人者，該住戶應自負回復原狀及損害賠償責任。
- 六、住戶於日常生活或特殊需要有維護、修繕之情事時，不得妨害其他住戶之安全、安寧及衛生。
- 七、管理委員會或其他住戶為維護、修繕、設置管線或其他必要情事，必需進入屋內作業時，不得拒絕。
- 八、其他事項，應依循公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約、區分所有權人會議決議或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定。

第三十五條 環境衛生之維護

- 一、使用電梯應注意公共衛生。
- 二、住戶內產生之垃圾，應做好分類裝於適當之容器內，置於大樓規劃之垃圾收集區，以備清潔單位處理。
- 三、住戶飼養動物，應遵守現行法令之規定，並不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。

第三十六條 停車場之使用範圍及使用限制

汽車停車場之各該區分所有權人，必須遵守管委會訂定之相關

停車場管理辦法之管理及使用。

第三十七條 違反義務之處理

- 一、本大樓區分所有權人或住戶違反公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定時，管理委員會應予制止、要求其回復原狀或為其他適當之處置。如經管理委員會制止仍不遵守者，管理委員會應報請主管機關處理或依法訴請法院處理。
- 二、違反前項規定者，違規人對其違規行為除應負責回復原狀及負擔所須之一切費用外，本大樓如有其他損害，違規人並應另負損害賠償責任，且應即向管理委員會繳清一切費用，不得拖延。
- 三、若違反本規約者，因可歸責於違規使用者時，每日處以新台幣伍佰元以上壹萬元以下，其施行細則由管理委員會制定之。

第 四 章：經費

第三十八條 管理費、管理基金之運用及會計年度

- 一、管理委員會為管理本大樓管理費、公共基金，應以管理委員會名義向金融機關開立專戶保管及運用。並按月製作財務報表，除提出於管理委員會及區分所有權人會議中報告外，並應每月公告於大樓公告欄。
- 二、各區分所有權人或住戶，對已繳納之管理費及管理基金，不得以任何理由請求退還或分割。
- 三、管理委員會之會計年度自一月一日起至當年度十二月三十一日止。

第三十九條 管理費

一、為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，充裕共用部分在管理上必要之經費，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管理費。暫訂以下列收費標準收取：

(一)房屋部分：住宅依房屋產權登記總坪數計算每月每坪新臺幣 150 元正。

(二)汽車停車空間：每月每位新臺幣1500元正(專款專用)。

(三)機車停車空間：每月每位新臺幣300元正(專款專用)。

二、為有效管理服務，因應臨時急需，住戶辦理交屋時均應繳六個月管理費由金裕建設股份有限公司代收，由管理委員會正式成立後，移交公共設施部分之日起一個月內依實收金額扣除代墊公共部分費用後，結算移交於管理委員會。

三、起造人申請使用執照專戶儲存之公共基金，於共用部分移交完畢後，依主管機關之規定辦理移交手續。

四、公共設施之建材及設備，因開始交屋至管理委員會成立需時較長，未免早日安裝亦遭毀損，於各戶交屋時不列為交屋項目，由住戶成立管委會後再行點交與管委會維護，買受人不得以公共設施未全部完成拒絕交屋。

五、未來各項費用之收繳、支付方法，應經區分所有權人會議之決議而授權管理委員會訂定並收取之。

六、管理費有逾期未繳情形者，經管理委員會限期催繳後仍不繳納者，應自逾期之日起加收應繳管理費百分之十計算之遲延利息，必要時，管理委員會得予以停止服務之處分，並得訴請法院命其給付。

七、管理費用途如下：

- (一)委任或聘僱管理服務公司、或管理服務人之報酬。
- (二)共用部分之管理及維護費用或保險費。
- (三)管理組織之辦公費、電話、文書及其他事務費或稅捐。
- (四)主任委員或管理委員違反規定時，其罰鍰不得由公共基金或管理費支付。

第四十條 管理基金：

一、由起造人提撥：

法定管理基金：依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥新臺幣502,772元整予本買賣標的物。

二、管理基金之用途如下：

- (一)社區公共設備每經一定年度必需實施之保養或計畫性修繕。
- (二)因意外事故或其他臨時事由，必需為修繕之費用。
- (三)公用設備之重大修繕或改良。
- (四)管理基金如有不足時，由區分所有權人按其共有部分(大公部分)之應有比例分攤之。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，應由該區分所有權人負擔。

三、基金之動用

- (一)基金之動用須經區分所有權人會議之決議行使之。
- (二)基金為分別管理使用，由管理委員提議，再由副主任委員審核交財務委員發放，惟不得以分配之方式發放

或做為經常性大樓支出，但利息收入可做為補貼經常性支出。

第五章：爭議事件及違反義務之處理

第四十一條 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灣台北地方法院為第一審法院。

第四十二條 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：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。

4. 以上三項經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
 5. 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。

第六章：附則

第四十三條 管理辦法

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管理辦法及使用規則。

二、管理委員會依據本規約或區分所有權人會議授權所制訂公告之各項管理辦法，除與本規約或區分所有權人會議之決議有牴觸之情形外，與規約有同一效力。

三、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。

第四十四條 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、人、住戶及其繼受人（出售、出租、贈與、繼承、借用等），均應遵守並繼受本規約所訂之一切權利義務。
- 三、區分所有權人並有義務將規約應遵守事項記載於契約及明確告知其繼受人。
- 四、區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理委員會查詢本規約、各項管理辦法、公共基金餘額，原區分所有權人欠繳之公共基金管理費或其他費用。

第四十五條 催告與送達方式

應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第四十六條 實施及修正

本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施，修正時亦同。

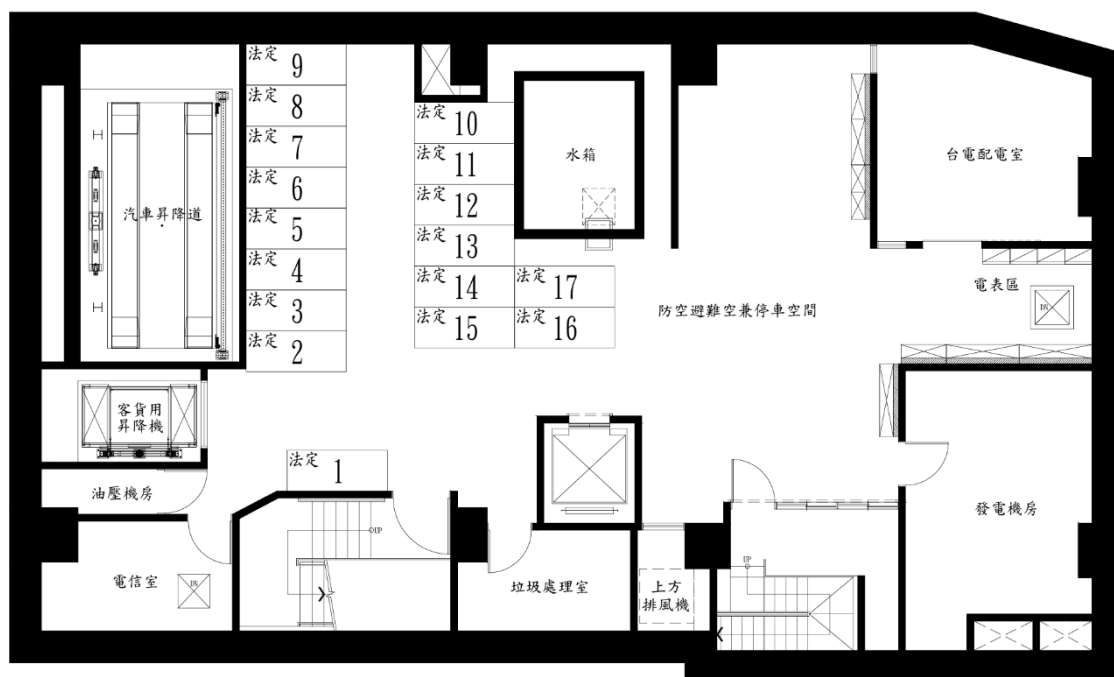
第四十七條 管理負責人準用規定之事項

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

買方：_____ 簽章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附圖一 地下層平面圖

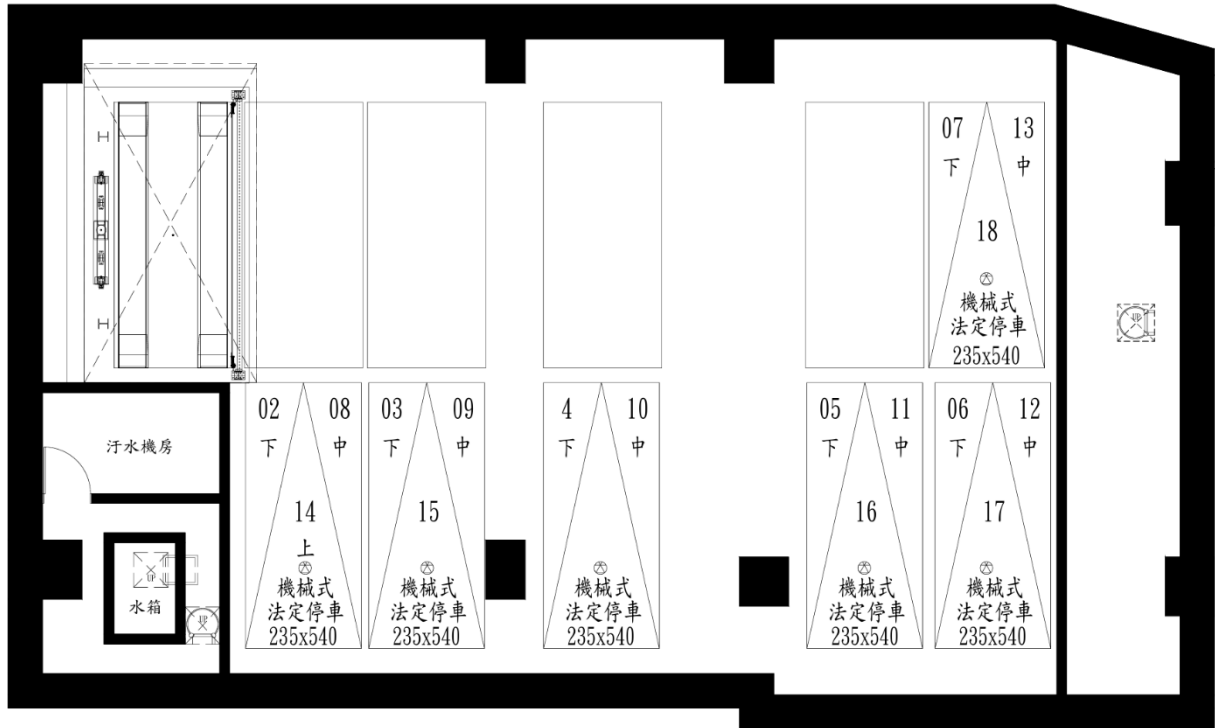


⊗ 地下一層平面圖

地下壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖一 地下層平面圖



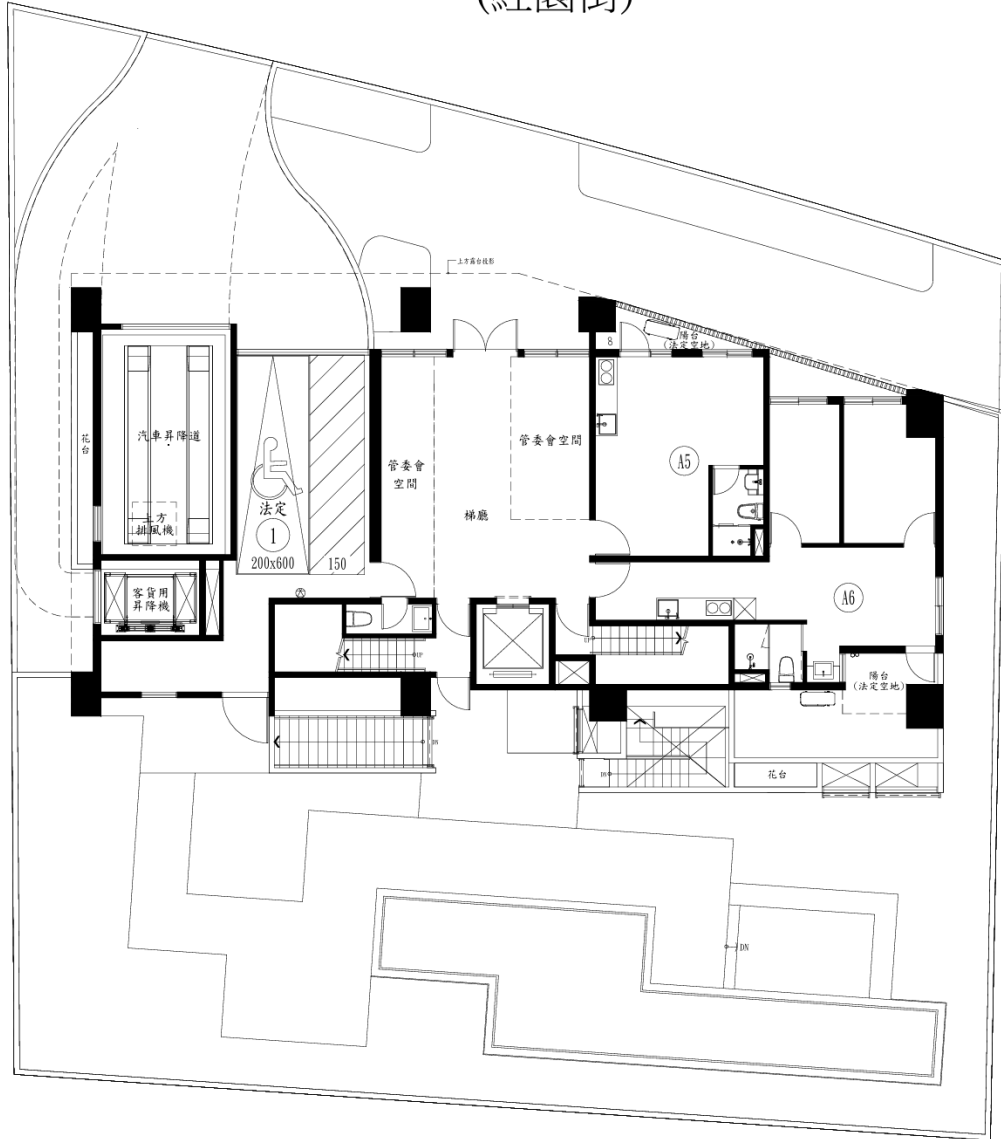
⊗ 地下二層平面圖

地下貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖二 壹層平面圖

12M計畫道路
(經園街)

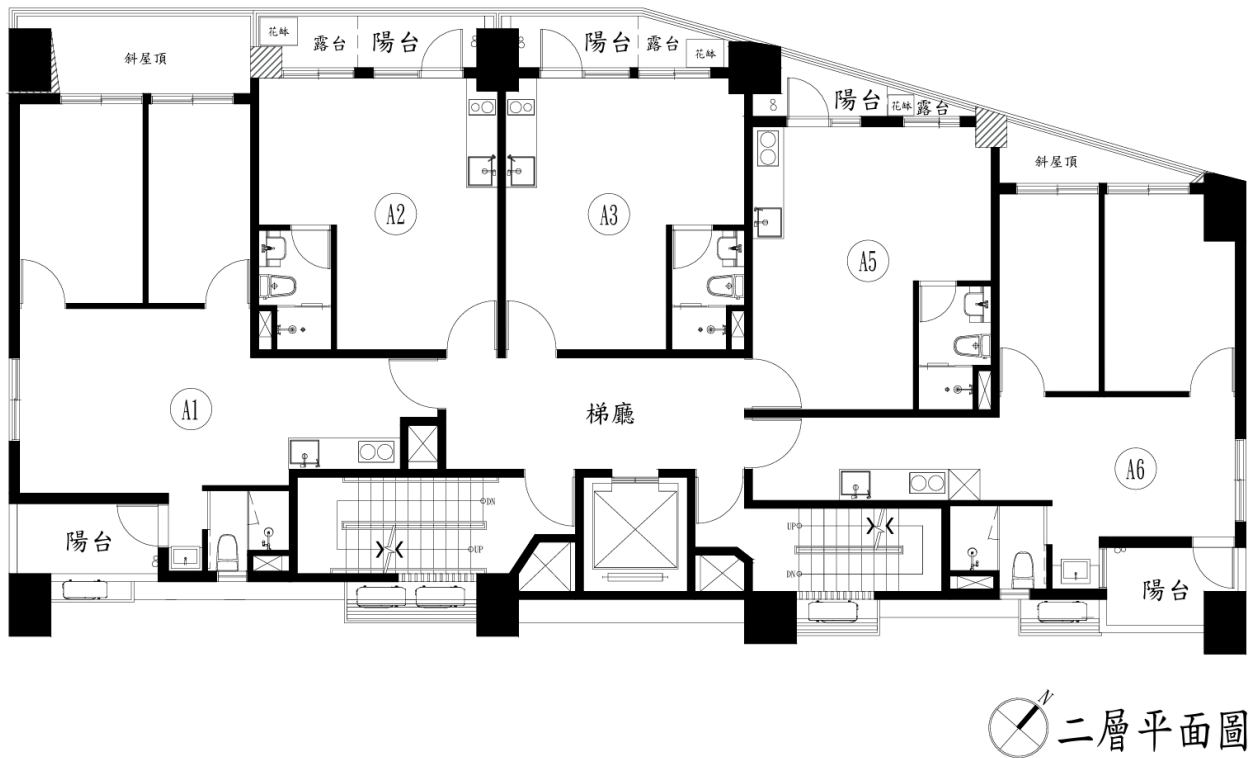


一層平面圖

壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

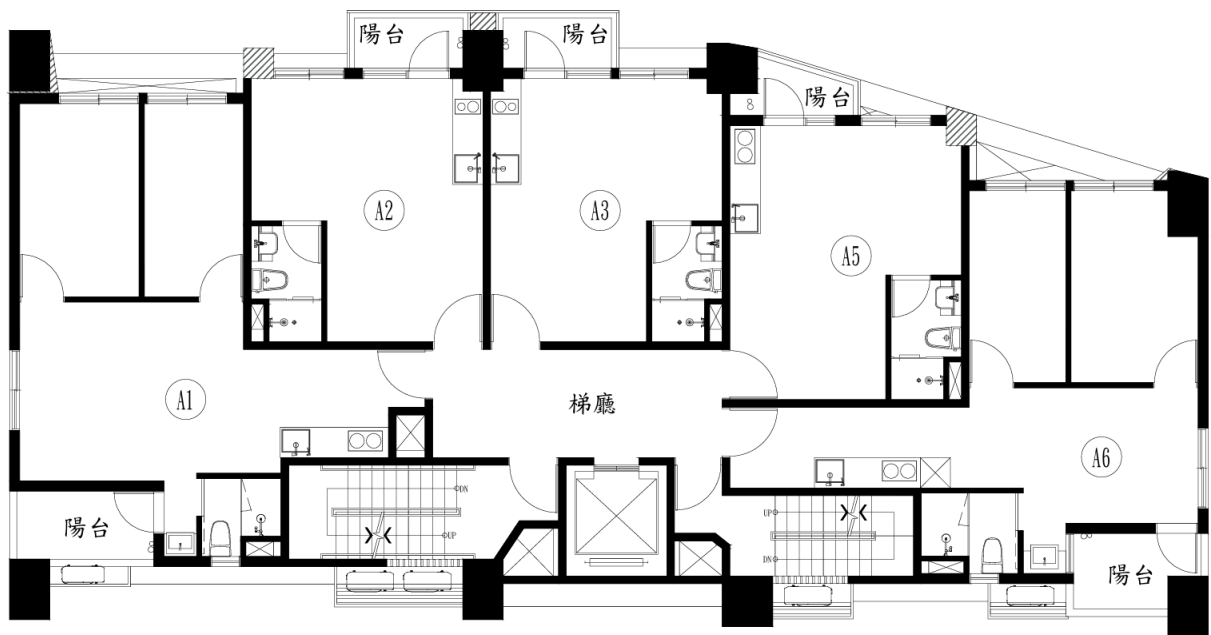
附圖三 各層平面圖



貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖三 各層平面圖

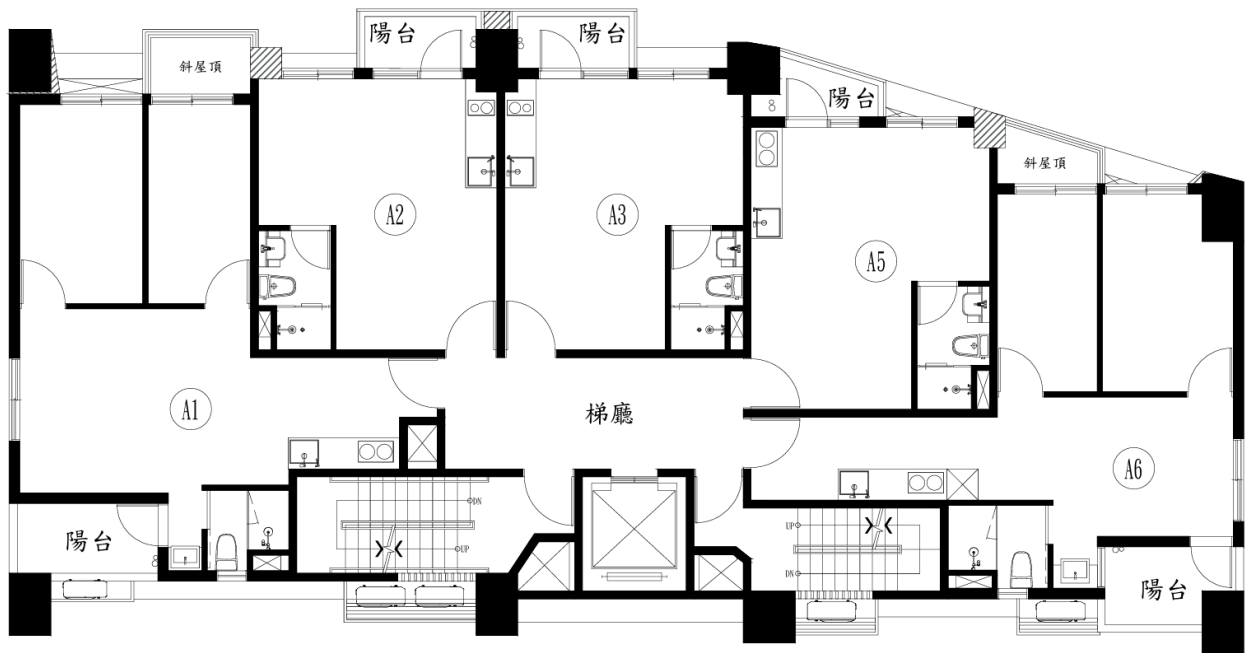


三至六層平面圖

參層~陸層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖三 各層平面圖

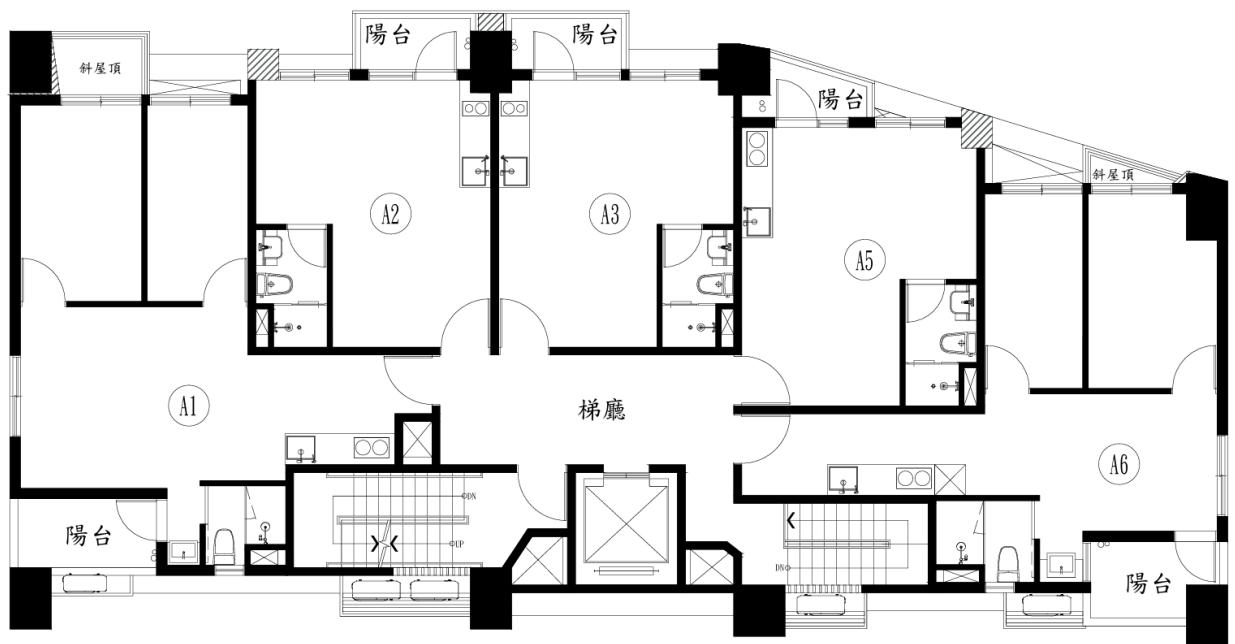


七層平面圖

柒層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖三 各層平面圖

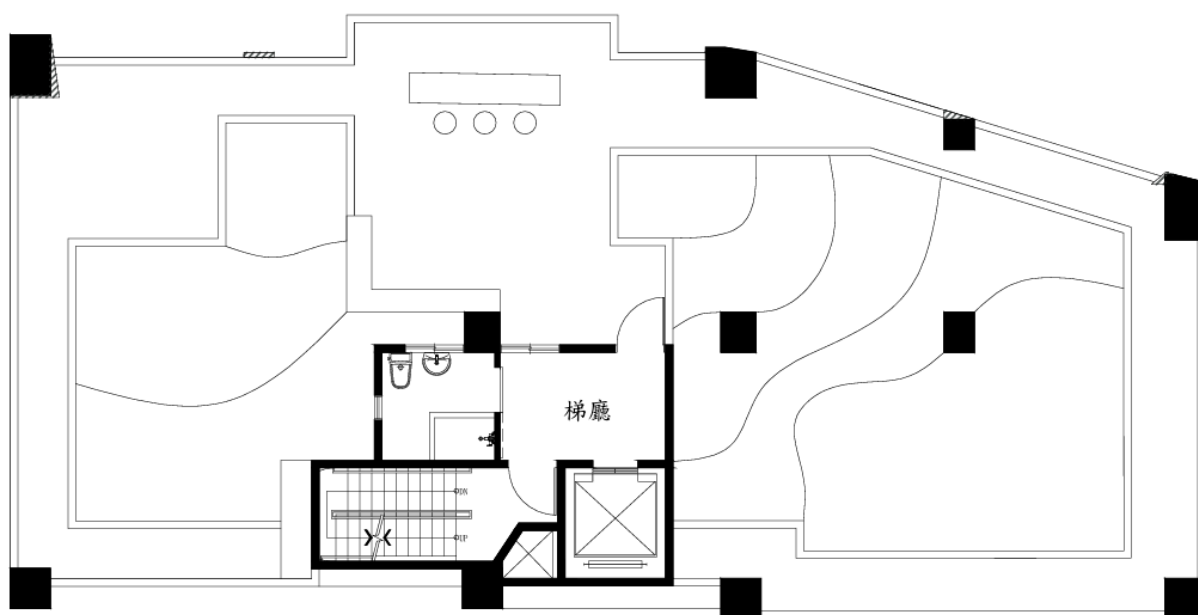


八層平面圖

捌層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖四 屋突層平面圖

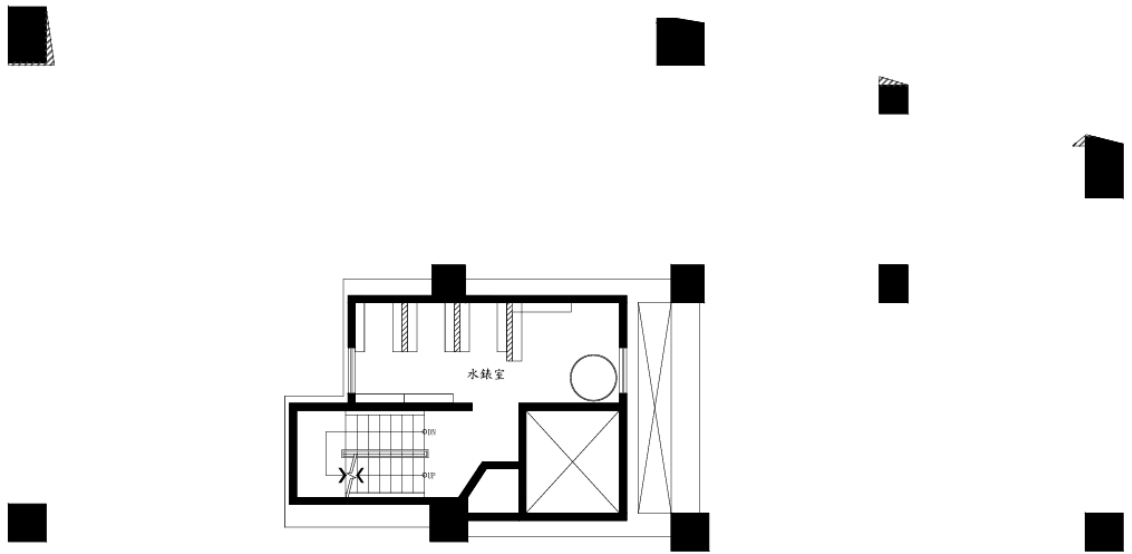


屋突一層平面圖

屋突壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖四 屋突層平面圖

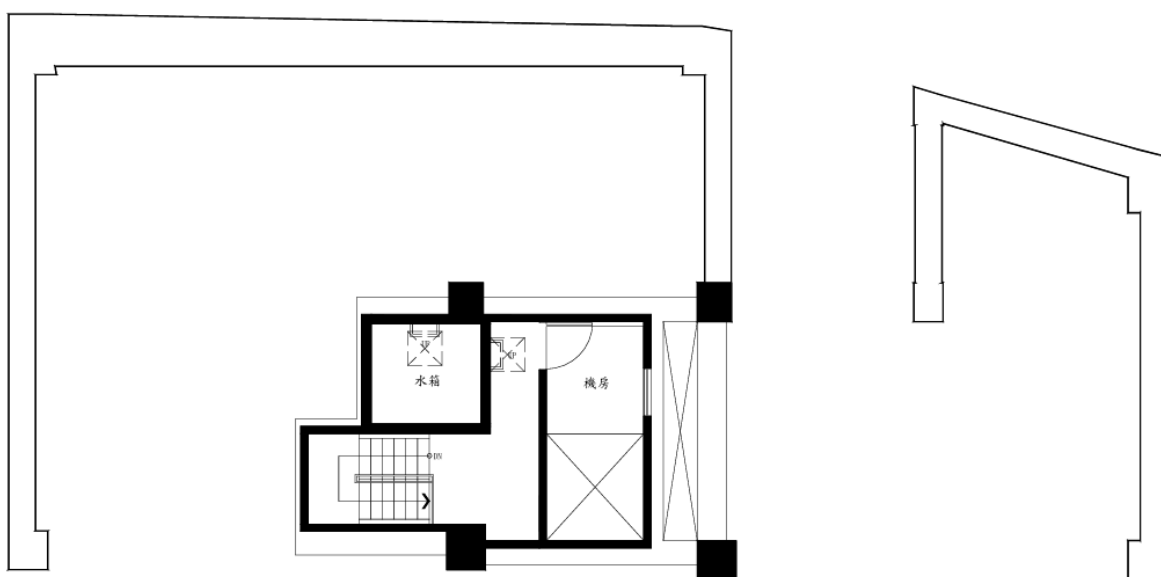


屋突二層平面圖

屋突貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖四 屋突層平面圖

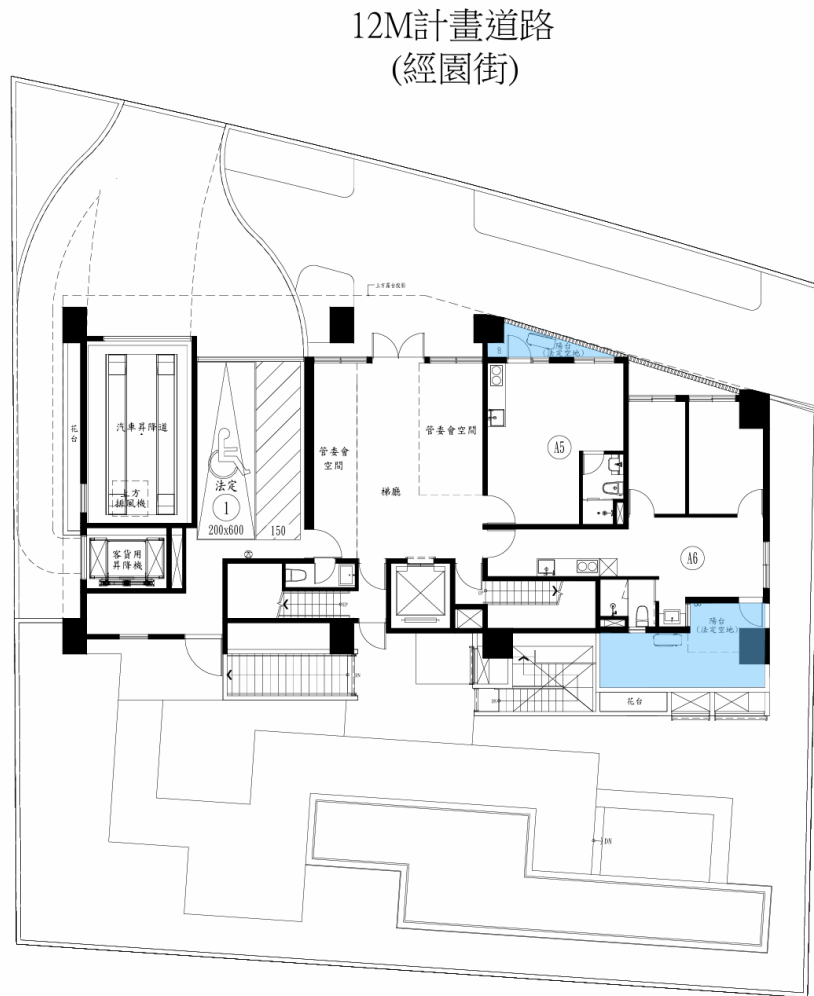


屋突三層平面圖

屋突貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖五 分管面積平面圖

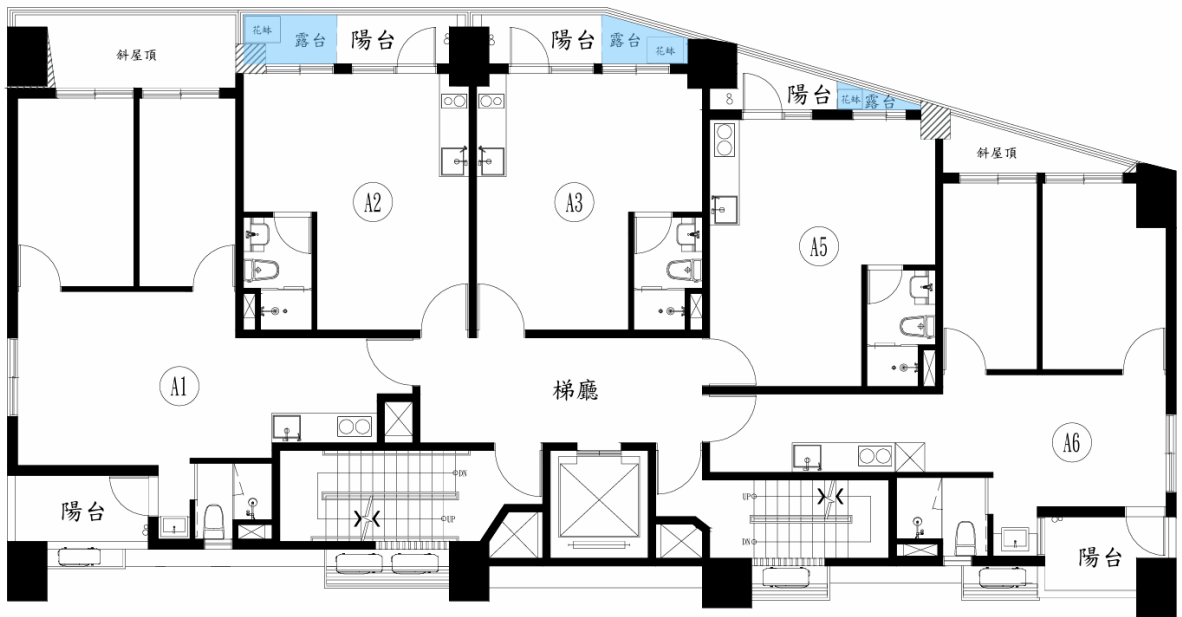


⊗ 一層平面圖

分管面積平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附圖五 分管面積平面圖



二層平面圖

分管面積平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。