

# 房屋及土地預定買賣契約書

買方：

立約人：

賣方：姪興開發股份有限公司

茲為買方承購賣方與第三人（即本契約房屋座落基地原所有權人）合建分得之「輕山敘」華廈（以下簡稱本華廈）房地買賣事宜，雙方同意訂立本房屋及土地預定買賣契約書（以下稱本契約），本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日業經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。

買方： (簽章)

賣方： (簽章)

買方對本契約條款業已充分瞭解，並經雙方磋商合意訂立之，約定條款如下，以資共同遵守：

## 第一條：廣告效力

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分；若因法令變更或不可歸責於賣方所需之調整，則不在此限。
- 二、買方瞭解本預售屋之廣告宣傳品如有相關室內裝潢傢俱配置參考圖及銷售現場所展示之空間與傢俱擺設僅為未來裝修規劃之參考，賣方於銷售現場展示空間或廣告文宣中展示之建材設備、擺設傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約及附件三：「建材與設備說明書」載明屬賣方應交付之內容外，其餘僅為買方裝修配置之參考，買方不得主張其為本契約買賣標的之一部分。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

## 第二條：房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：臺北市內湖區碧湖段四小段 962、963 地號 2 筆土地，面積共計 567.0 平方公尺（171.52 坪），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，使用分區為都市計畫第二種住宅區。
- 二、房屋坐落：同前述基地內本華廈編號第\_\_\_\_樓\_\_\_\_戶共計\_\_\_\_戶（以下稱本房屋），為主管機關核准 110 年 11 月 12 日之台北市政府都市發展局 110 建字第 0290 號建造執照（下稱「建造執照」，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一，惟實際以核准之使用執照圖為準）。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

#### (一) 買方購買之汽車停車位如下列：

1. 地上地面地下第\_\_\_\_\_層，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號車位，屬法定停車位自行增設停車空間

獎勵增設停車空間，為：

平面式其他，其車位規格(尺寸)為：

長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。

長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。

長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分。

2. 地上地面地下第\_\_\_\_\_層，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號車位，屬法定停車位自行增設停車空間

獎勵增設停車空間，為：

平面式其他，其車位規格(尺寸)為：

長 550 公分，寬 250 公分，高 210 公分。

長 550 公分，寬 230 公分，高 210 公分。

長 600 公分，寬 350 公分，高 210 公分。

3. 以上共計\_\_\_\_\_個停車位，另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺

(\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，該等停車位有獨立權狀

無獨立權狀，且位於共有部份。

4. 依內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，如停車空間位於共有部份且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、形式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依本目之比例計算之。本華廈之汽車停車位含車道及其他必要空間，面積共計22.58 平方公尺（6.83 坪），停車空間總面積共計約293.51 平方公尺占共有部分總面積之比例 37.40%，計算方式詳本契約第四條第四項條文所示。（停車空間平面圖影本如附圖四，惟實際以核准之使用執照圖及地政機關登記面積為準）。
- (二) 停車空間(格)規格尺寸之認定標準：其長度與寬度以相臨車位線中心測量至買方購買之車位線中心，無相臨車位部分則測量至買方購買之車位線外線。高度則以樓地板地面起算至天花板樑下緣計算之淨高。
- (三) 買方同意車位登記面積及應有權利範圍係以地政機關所核發之建物所有權狀記載為主，雙方特別約定車位所有權係以共同持分面積方式辦理登記。
- (四) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (五) 本華廈地下一層規劃之停車位由賣方依法令以停車位應有部份(持分)產權出售，車位產權登記方式係以：
- 登記於買方承購戶之共有部份，其車位產權依所購車位數按持分攤其共有部份，不另行發給權狀。
- 附屬賣方指定座落於本華廈之區分所有建物(即為地上一樓建照圖上日常零售業戶)，以共有方式登記，得發予權狀。
- (六) 買方同意對前款建物(即為地上一樓建照圖上日常零售業戶，如附圖三著灰色斜線部分所示)並無使用、收益權，買方日後不得提出任何主張或異議。

(七) 地上一樓建照圖上日常零售業戶其專有部分經本戶共同持有者暨本華廈其他區分所有權人共同約定由管理委員會統籌管理維護供本華廈共同使用，該戶專有部分因共同使用產生之管理、修繕、水電等相關費用亦由管委會支付。

四、買方知悉並了解，本契約所出售之房屋、土地及汽車停車位為賣方與本基地原土地所有權人合作興建分得部分。

五、買方確知本華廈一層除規劃為日常用品零售業及住宅用途外，其餘為門廳、電梯廳、機車停車空間等公共空間，屋頂平台上方設有擬附贈之太陽能發電與儲熱水設備（以本契約第廿九第三項約定為準）；二層(含)以上為住宅用途。

六、本契約內容及附圖、附件，係依據民國 110 年 11 月 12 日建造執照圖設計結果轉載。如本契約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、分管使用規劃、面積及用途等因賣方變更設計、建築法令或主管機關之規定或要求而變更，賣方不另通知買方，買方無條件同意賣方就本契約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積

(一) 買方購買本華廈房屋\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占減除後區分所有全部專有部分總面積 1025.78 平方公尺(約 310.3 坪)之持分比例，其計算式如下：

本戶土地持分面積＝

(基地土地面積- 一日常零售業戶應持分土地面積)

## 本戶專有部分面積

X ( \_\_\_\_\_ )

區分所有全部專有部分總面積-日常零售業戶專有部分面積

，日常用品零售業戶應持分土地面積約土地面積約 2.31 平方公尺（約 0.70 坪），係由購置第 1~4、6~13 號停車位者共同持有，每一車位依十二分之一持分該戶土地面積（即為壹拾萬分之三十四）。

(二) 本基地如因土地分割、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（不含汽車停車位／或部分車道面積）共計 \_\_\_\_\_ 平方公尺（\_\_\_\_\_ 坪），包含：

(一) 專有部分，面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺（約 \_\_\_\_\_ 坪）。

1. 主建物 \_\_\_\_\_ 平方公尺（約計 \_\_\_\_\_ 坪）。

2. 附屬建物（陽台） \_\_\_\_\_ 平方公尺（約 \_\_\_\_\_ 坪）

(二) 共有部分，面積共計 \_\_\_\_\_ 平方公尺（約 \_\_\_\_\_ 坪）。

(三) 本房屋主建物面積佔本房屋登記總面積比例 \_\_\_\_\_ %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、日常用品零售業戶房屋面積共計 6.13 平方公尺（約 1.85 坪），係由購置第 1~4、6~13 號停車位者共同持有產權。

### 第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、全體區分所有權人共有部分項目，並包含：

(一) 地下一層部分：緊急發電機室、雨水回收機房、消防機房、自來水箱、防空避難室兼停車空間(部分)、樓梯間、升降機。

(二) 一層部分：機車停車區、機車車道、電信室、門廳、梯廳、樓梯間、升降機。

(三) 二至七層之各層梯廳、樓梯間、升降機。

(四) 屋頂突出物一至三層。

(五) 其他依法令應列入共有部分之項目。

二、全體區分所有權人共有部分總面積合計為 784.80 平方公尺、約 237.40 坪；專有部分總面積計 1029.95 平方公尺 (311.56 坪)。

三、前項共有部分之權利範圍係依本戶之主、附屬建物面積合計與全部主、附屬建物面積總和之比例持分計算。共有部分管理使用方式如附件二與附圖三、四。

四、車位部分：係指地下一層面積總和扣除共有部分面積後之剩餘空間，由購買停車位者持分共有。車位持分計算方式，係為汽車停車位面積總和除以平面停車位總數量。

#### 第五條：房地及汽車停車位價款

一、本房地及汽車停車位總價（房屋價款均內含加值型營業稅）共計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整，其價款分別載明如下：

(一) 房地總價款：共計新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

1. 土地價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

2. 房屋價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(1) 主建物(室內)：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(2) 附屬建物(陽臺)：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整  
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(3) 共有部分：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(二) 汽車停車位總價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

二、買方應依前項所載之總金額繳付。

三、前項價款除本契約另有約定外，雙方均不得藉口物價漲落、房地市場行情或其他任何理由要求增減。

四、本約買賣價款不包括本約第二十二條之地價稅、房屋稅等費用。

## 第六條：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或其他不可歸責於賣方之因素，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依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、前項之土地面積、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。
- 四、買方承購汽車停車位時，應依第二條第三項第（三）款約定辦理。

## 第七條：履約擔保機制

- 一、本契約應辦理履約保證，其履約保證依下列方式擇一辦理：

不動產開發信託：

由建商或起造人將本建案土地及興建資金信託予「台中商業銀行股份有限公司」金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（詳附件六）。

價金返還之保證：

本契約由○○○○（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，賣方並應提供本目之保證契約影本予買方。

價金信託

本契約房屋及土地預定買賣交付信託，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：

賣方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，由內政部訂之。

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

本契約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(下稱「本協定」)，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。

賣方應提供加入前述同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

- 二、買方同意，並應促使其公司行號負責人、授權代理人及聯絡人(如有時)同意，賣方為本條規定履約擔保方式之特定目的，得蒐集、處理、國際傳遞及利用買方及／或其公司行號負責人(如有時)之個人資料，並提供予承作本條第一項不動產開發信託機構、價金返還保證之金融機構、價金信託之金融機構、連帶擔保同業、辦理連帶保證協定之全國或各縣市不動產開發商業同業公會或加入本協定之○○○○公司；承作本條第一項價金返還保證之金融機構、價金信託之金融機構或連帶擔保同業、辦理連帶保證協定之全國或各縣市不動產開發商業同業公會或加入本協定之○○○○

○公司，為履行本條所定之履約擔保及相關業務之特定目的，亦得蒐集、處理、國際傳遞及利用買方及其負責人（如有時）之個人資料。

#### 第八條：付款條件及方式

- 一、除簽約款及開工款(如已開工)應於本契約簽署時繳清外，買方應依已完成之工程進度，依所定付款明細表之規定於該期工程完工後繳款，即依附件一「房屋土地暨汽車停車位付款明細表」之房地付款辦法規定繳款，於賣方通知之繳納期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票（票據未兌現前視為未支付）如數壹次繳清。每次付款間隔日數（不含逾期付款）應在二十日以上。
- 二、賣方應於收取前述價款後，開立收訖價款之證明，交付買方收執。
- 三、雙方同意先行繳清土地款後付房屋款。
- 四、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依本契約應付清之款項等，或已繳之票據無法兌現時，買方應自繳款期限之次日起加付按逾期未繳期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款或費用時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳期款、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交者，雙方同意依第廿四條買方違約罰則辦理。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、地下層汽車停車位

- (一) 本華廈地下層共一層，總面積約 463.11 平方公尺（約 140.09

坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約 293.52 平方公尺（約 88.79 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房屋之承購戶。

(二)除法令另有規定者外，法定機車位由本華廈全體區分所有權人共同持分並共同使用之。

## 二、法定空地

(一)本基地建物法定空地之產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。

(二)一樓部分法定空地(詳如附圖二藍色部分所示)之使用由緊鄰庭院 C 戶區分所有權人單獨無償取得管理使用權(約定專用)，該等區分所有權人應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並應遵守本華廈住戶規約，不得增建任何違章建築。

## 三、露臺、屋頂平臺及突出物

(一)本華廈共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台(詳附圖三)，不得約定專用部分，由本華廈全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人獨立使用或約定為專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(二)約定專用之露台：本華廈二層緊鄰 B 戶露台(詳附圖三所示)，依現行法令規定不能辦理產權登記，由連接戶之區分所有權人單獨無償取得使用管理權(約定專用)，並負責修繕、管理、維護，惟不得違反建築法令及公寓大廈管理規約內容。但為公共設施清理維護必要時，均應提供通行使用。

(三)露台約定專用部分於附件四「住戶規約」訂定之；如有本契約第二條第六項情形，買方同意無條件配合賣方辦理之。

## 四、約定專用

法定空地、露台、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於本華廈住戶規約訂定之，如有本契約第二條第六項情形，買方

同意無條件配合賣方辦理之。

#### 五、分管同意書

買方簽立本契約時應同時簽認附件二：「分管同意書」，依同意書具體確認停車空間、法定空地、露臺以及本華廈共有及公用部分、約定專用部分及專用約定共用部分等使用管理範圍。

#### 第十一條 建築主要結構、主要建材及其廠牌規格

- 一、本建築物之主要結構係為鋼筋混凝土構造，其規格依主管機關核定之建造執照圖說施工。
- 二、本建築物施工標準悉依建築主管機關核定之建造執照圖說及本契約附件三：「建材與設備說明書」施工，並以主管機關核發之建築物使用執照為合格認定標準。
- 三、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級悉依本契約附件三：「建材與設備說明書」之約定，除經買方同意，不得以同級品之名義或以附件三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，包括但不限停產、法令禁止使用、停止進口等、施工安全考量或情事變更非賣方所得預料等，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。其他建材設備由賣方依其規劃設計全權負責建造施工。
- 四、賣方建造本華廈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。
- 五、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。
- 六、賣方如有違反前第三至第五款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 七、買方充分知悉本華廈係依危老條例之綠建築標章相關規範申請核准之建造執照，有關綠建築指標設置之設備(施)、供水、供電、

排水管線、太陽能熱水暨再生能源設備系統(贈送；以本契約第廿九第三項約定為準)、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其他公共設備之位置為求整體功能完整性，由賣方統籌規劃、設計並依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方不得以任何理由拒絕安裝或交屋事宜，並同意按其設置目的善加管理及維護；尤其本案綠建築標章設置設備(施)除應遵循設置目的列入住戶規約管理事項並加以管理及維護外，不得任意廢止或廢棄，因此所造成賣方之損害應由買方及本華廈管理委員會負責賠償。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本華廈之建築工程應在民國 111 年 05 月 12 日之前開工(本華廈業已於民國 111 年 2 月 16 日開工)，民國 113 年 11 月 12 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，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、賣方如逾第一項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，雙方同意依第二十五條賣方違約之處罰規定處理。
- 三、本華廈外水、外電、再生能源、電信設施之埋設、接通、供應時間及屋外排水溝、巷道之鋪設及其他公共設施工程，悉依各該事業單位之作業和程序而定，買方同意賣方不受本條完工期限之約束。

## 第十三條 工程變更暨建材挑選之處理

為配合買方變更及建材挑選需求，特訂定下列處理方式辦理，說明如

下：

- 一、申請變更設計範圍：買方申請變更設計之範圍以專有部分之室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以符合政府法令且不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、華廈立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、不可變更範圍：有關建築主要結構、華廈立面外觀(包含但不限於庭園、景觀、露臺、陽台、燈光部分)、管道間、廚房、浴廁(整體浴室)、消防設施及公共設施等不得要求變更，且不得違反政府法令或構成違章行為，包括但不限於：
  1. 變更後影響建物外觀或影響建物結構、樑柱、樓梯位置、管道、防火區劃、消防通道、防火避難設備及消防設備。
  2. 變更後與合約面積有變動者。
  3. 變更後室內與室外面積有變動者。
  4. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
  5. 變更後影響其他住戶權益者。
  6. 變更後影響公共設施者。
  7. 業已施工致變更困難者。
  8. 浴廁、廚房管道間及影響其他樓層住戶使用範圍。
  9. 管線穿樑之位置不得變更或增加。
  10. 臨外牆面之管線穿樑位置不得變更或增加，如為帷幕系統(如有)，管線變更及裝修不可影響帷幕系統。
  11. 管線變更不可破壞無小樑式中空樓板(如有)。
  12. 監控系統設備不可變更為其他廠牌系統。
  13. 無小樑式中空樓板(如有)範圍如經施作完成，任何項目均不可再行變更。
  14. 其他經賣方合理認定不得要求變更之情形。
- 三、買方可申請變更設計之項目列舉如下：
  - (一) 室內隔間、門框、門扇移位及裝修，但浴室及廚房之室內隔間及裝修除外。

- (二) 增減插座、開關。
- (三) 建材設備選色選樣。

#### 四、申請期限與變更方式：

- (一) 買方若有室內隔間或裝修變更需求時，應於賣方書面通知後三十天內攜帶變更設計相關圖說向賣方書面申請之，逾越期限時賣方不受理；此項變更設計之要求以一次為限，並限以樓層間距達二層以上且本工程尚未施工部分為主。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，買方並應提供必要文件及協助。
- (二) 買方同意工程或建材、設備變更之費用及單價由賣方統一訂定做為加減帳之依據，並另加計百分之十行政庶務管理費，稅額外加。行政庶務管理費計算基準為：
  - 1. 建築及機電工程管理費分列計算。
  - 2. 變更加帳總價乘以百分之十。
  - 3. 變更減帳總價乘以百分之十。
  - 4. 同一項目同時有變更加帳及變更減帳時，擇其變更加帳或變更減帳總價較高者乘以百分之十做為行政庶務管理費。
- (三) 買方申請建材變更部分，如所變更之建材或設備（含顏色）不在賣方提供之範圍內者，由賣方依前款所定單價將原訂建材或設備計算其費用（材料款）追減帳經買方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予買方，買方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- (四) 若變更涉及變更設計、建照、消防、電力等須賣方同意，所衍生之變更及變更建照費用、其他審查費用，買方同意由買方自行負擔與支應。

#### 五、工程變更申請應注意事項：

- (一) 工程變更事項應經雙方於工程變更單上簽認，各戶室內格局以該戶工程變更圖說為準，賣方並依實際工程變更情形計算

追加減帳，以書面通知買方簽認。若雙方無法簽認時，買方同意依原圖施工。

- (二) 工程變更若為加帳，買方應於追加減帳明細表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。
- (三) 若賣方無正當理由未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- (四) 如可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限，賣方得拒絕施作。若賣方同意配合施作，所衍生之打除、垃圾清除等費用，由買方支付。
- (五) 買方以口頭提出申請或電話通知辦理者，對賣方不生任何效力。
- (六) 賣方受理後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原建照圖施作。

#### 六、建材挑選應注意事項：

- (一) 買方應於賣方通知期限內至賣方指定處所挑選建材。
- (二) 買方挑選建材應依「建材與設備說明書」挑選於現場陳列之建材為準。
- (三) 買方如更換建材時，應依本工程變更作業處理，由賣方制訂建材表，買方進行選材，建材挑選確認後不得更改。非賣方提供之衛浴設備或建材，賣方不提供安裝與施作保固亦不負擔相關責任。
- (四) 買方如逾越賣方通知期限未前來挑選或未挑選完成時，視為同意由賣方逕行挑選施作。
- (五) 建材挑選後買方應於圖面上簽認，否則視同未挑選完成。

七、為本華廈建物設計協調完整，各立面外觀(含門、窗)及色澤、華廈門廳及與外觀相關鋪面、華廈屋頂及其他共有部分，如因主管機關要求或需配合建管相關法令而修改，買方不得異議。

八、買方已明確知悉並了解各戶室內樑柱位置、各機電系統主管線工程、排水管線及各樓層之消防設備配置均需依主管機關核准之建造執照圖說及其他相關圖說施作，買方不得要求變更樑柱、機電主系統管線、排水管線或消防設備位置。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

#### 第十四條 驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物及汽車停車位之設備及領得使用執照並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應以書面通知買方進行本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位之驗收手續。

買方已知悉本華廈未設置天然瓦斯管線設備。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方須於賣方通知之期限內就本房屋主建物、附屬建物及汽車停車位有瑕疵或未盡事宜部分一次全部提出，應載明於驗收單上；賣方對該驗收單上缺失，須負責限期完成修繕；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十日內支付，複驗合格後，買方不得以任何理由而延遲受領交屋或為任何主張。驗收單上瑕疵完成修繕前，除交屋保留款外，買方亦不得以未完成改善為由，遲付其他各其期款(含金融機構貸款)。

三、本條第一項接通自來水、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。

四、買方如逾本條第二項賣方通知之期限而未主張瑕疵者，除依通常檢查程序不能發現之瑕疵外，其後不得對賣方主張瑕疵並以此而延遲受領交屋，若因此損及賣方之權利時，買方應負賠償之責。

#### 第十五條 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全額負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、本契約房屋、土地及汽車停車位所有權移轉登記，雙方同意以買方為登記名義人。如買方嗣後欲變更登記名義人，則依本契約第廿一條規定辦理。

五、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，買方同意授權賣方代刻印章壹枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由買方簽訂附件五「代刻印章授權書」壹份，授權賣方使用。

六、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，繳清依「房屋土地付款明細表」及「汽車停車位付款明細表」於房地移轉登記前應繳之款項及逾期應付之遲延利息。

(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) 依本項應繳納之費用如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

## 第十六條 產權登記作業之地政士約定

有關本契約所應辦理之土地合併、分割及所有權移轉登記、抵押權設定登記、公證（如法令規定應辦理公證時）等手續，買賣雙方均同意由賣方指定之地政士（「承辦地政士」）統籌代辦。辦理各該項手續之時間，各視其辦理條件及進度之配合，並依賣方通知日期為準；倘為

配合各項產權手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件與繳納各項稅費時，買方應於賣方或承辦地政士通知日起七日內提供辦妥，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，致使各項稅費增加或受罰鍰（滯納金），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 交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，以書面通知買方進行交屋。
- 二、交屋時，雙方應履行下列各項義務：
  - (一) 買方應繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (二) 賣方應付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - (三) 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。
  - (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。
- 三、雙方履行前項之全部義務後，賣方應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、本華廈規約草約、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、尾款價金發票及賣方代繳稅費及預繳管理費收據交付於買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙；或由雙方會同簽署交屋驗收單後，賣方即點交本房屋鎖匙予買方，本契約則無需返還。
- 四、買方應於收到賣方交屋通知日起\_\_\_\_日內或依賣方交屋通知所載之期限配合辦理交屋手續，此後賣方不負本房屋(含汽車停車位)保管之責(包括該標的物之危險負擔由買方承受，如發生房屋及其設備損壞情事，賣方亦不負保管責任。)。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於通知交屋日起 30 日後，不論是否遷入，即應負本房

屋之水電費、管理費、瓦基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金亦由買方負擔(本華廈未設置天然瓦斯管線設備)·以及其他本房屋(含汽車停車位)應分擔之費用均由買方負擔繳納；其後不論買方是否遷入或單據所載繳款義務人指名何方，均由買方負責繳清。

- 六、買方於賣方通知交屋前欲使用本房屋時，除同時應依本條第二項及依本契約第十五條第五項規定履行各項義務外，並同意賣方依使用房屋時之現狀先行點交本房屋，買方不得異議且不得為任何請求。
- 七、買方不得於交屋手續完成前自行施工，否則以違約論處，若因此而發生民、刑事或行政責任悉由買方負責。交屋時如買方未完成全部交屋手續，買方不得自行遷入或裝修房屋，如違反上述約定時應負法律上竊佔及其他相關責任。
- 八、本華廈共有及共用部分之移交作業，賣方得俟本華廈管理委員會成立後，另行移交管理委員會或管理負責人。於本華廈共有及共用部分完成移交前，買方不得以本華廈共有及共用部分未完成移交或進行瑕疵修繕為由，拒絕繳交應付款項及交屋。
- 九、買方同意於交屋日後如因裝潢需變更室內外牆壁(另含陽台、露臺、雨遮)及水電管線位置，不得涉及建築物外觀、結構、管道間，並不得有危及公共安全及損及鄰房權益情事，否則概由買方自行負民事、刑事及行政責任；針對建築物樓層內之裝修，應遵守建築法令及管理規約之規定。

#### 第十八條 共有及共用部分之代管及點交

- 一、於本華廈成立管理委員會或推選管理負責人之前(以下稱代管期間)，買方了解並同意賣方應擔任本房屋共有部分管理人，如有需要雇用物管、保全、清潔等，其雇用及遴選授權由賣方全權負責，並執行本華廈共有及共用部分管理維護保養等工作，並於本華廈成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自本房屋交屋日起，由買方按月繳付並負擔共有部分

管理費。

## 二、代管期間之管理費

- (一) 於代管期間內，每月管理費之收費標準，買方同意由賣方全權決定，並依賣方通知期限內繳交管理費。
- (二) 本華廈共有及共用部分移交本華廈管理委員會或管理負責人時，如賣方已收取之管理費扣除代管期間所生之管理維護費用後仍有餘額，由賣方一次全部移交予管理委員會或管理負責人。
- (三) 於代管期間結束後，依實際支付管理費用結算，如有不足部分費用由買方補足。

## 三、預估管理費

- (一) 賣方預估本華廈管理費每坪為壹佰貳拾元，平面汽車停車位每位伍佰元（實際標準以交屋時，賣方依當時行情評估計算通知為準）。
- (二) 為買方於交屋後進住前，因繁忙遺漏繳交管理維護費用造成本華廈管理維護困難，買方同意先行繳付六個月管理費，據以支付於代管期間所發生管理維護費用(包含但不限於：物管及保全公司服務費、公共水電費、各項公共設施維護、雜費、...等)。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

四、於本華廈成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，賣方應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對共有及共用部分之水電、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、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料影本移交之。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。

五、於使用執照取得後八個月後，如因非可歸責於賣方之事由，遲無

法成立管理委員會或推選管理負責人，賣方得以書面通知買方(如無法成立管理委員會或推選管理負責人時)或管理委員會或管理負責人，限期配合辦理移交手續，逾期視為買方已移交完成，並以通知日起第七日視為移交完成日，此後賣方不負共有及共用部分保管之責，但為避免管理工作中斷而影響本華廈正常運作，賣方有權(但無義務)繼續代管任務，惟代管所需費用由賣方逕行攤算收取，買方不得異議。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

## 第十九條 保固期限及範圍

### 一、時間起算：

- (一) 本戶房屋部分：自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方交屋通知交屋日起，計算保固期。
- (二) 共有及共用部分：自本華廈共有及共用部分移交管理委員會之日起，或如有第十八條第五項之情事時，自賣方通知辦理移交手續日起第七日(即移交完成日)起計算保固期。

### 二、保固範圍及期限：

- (一) 本戶房屋部分：除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方針對結構部分(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、玻璃、粉刷、磁磚、石材、輕隔間...等)及防水部份(如：屋頂、外牆、浴廁等)負責保固二年；室內整體浴室設備之防水部分負責保固七年。賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 共有及共用部分：賣方針對結構部分(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、玻璃、粉刷、磁磚、石材、輕隔間...等)及防水部分

(如：屋頂、外牆、浴廁等)負責保固二年。

三、除外條款：

- (一) 若其損壞係正常耗損、買方使用不當...等不可歸責於賣方之事由時，賣方不負保固責任；另保固期間應負擔經常性之保養、維護費用（如添加油料，更換消耗性材料、電梯定期保養...等）應由買方、管理委員會、管理負責人各自全數負擔，非在本契約保固範圍內。
- (二) 天災、地變、不可抗力所造成之損害，非在本契約保固範圍內。
- (三) 賣方能證明可歸責於買方自行對本房屋進行增建、修建、裝潢施工或買方使用不當及不可歸責於賣方造成之毀損者，不在保固範圍內。

四、本條規定之保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿條 貸款約定

一、「房屋土地付款明細表」及「汽車停車位付款明細表」之尾款，買方應依賣方通知（以下稱第一次繳納尾款通知）依下列方式之一支付予賣方：

(一) 不辦貸款：買方應於賣方第一次繳納尾款通知送達後依賣方通知之繳款期限內以現金、匯款或即期票據一次付清；或

(二) 如本尾款買方預定 全部或部分價款新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元擬向金融機構貸款繳付時，由買方自洽貸款或經雙方約定由買方與賣方代洽定金融機構貸款，並由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。買方並同意遵守以下規定：

1. 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及貸款作業相關手續，並

由承貸金融機構將約定貸款金額撥付予賣方。買方並應於辦理貸款對保手續同時開立帳戶不可撤銷之取款憑條及逕撥貸款同意書，並不可撤銷授權賣方於貸款核准後，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，不得有拖延拒絕及阻止貸款核撥之情事。

2. 為擔保本條貸款之給付，買方應於賣方通知辦理產權移轉作業時，開立禁止背書轉讓、免除作成拒絕證書、且與貸款金額同額之本票（以下同），並於票面註明不可撤銷授權賣方填寫到期日。賣方應於取得貸款時將本票無息返還買方。惟如於賣方通知買方辦理產權移轉作業時，法律已規定須以金融業擔任擔當付款人之本票始得聲請法院裁定後強制執行者，則買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於貸款金融機構之順位）之最高限額抵押權予賣方，該設定抵押之費用並由買方全數負擔，俟貸款全數動撥及買方依本契約應繳清之費用款項均繳清後，賣方應塗銷該抵押。

(三) 有下列情形之一者，視為買方不辦理貸款，買方即應依本項第（一）款規定於賣方第一次繳納尾款通知送達後 7 日內一次繳清尾款：

1. 買方逾通知辦理貸款期限未前來辦理貸款者；
2. 買方於通知辦理貸款期限內前來辦理貸款，但逾二十日仍未辦妥對保及貸款作業相關之手續者或金融機構未將貸款全部金額撥付賣方者；或
3. 買方減少貸款金額或金融機構核貸金額少於尾款金額者，就減少貸款金額部份，視為買方不辦理貸款。

二、買方充分認知得以金融機構貸款繳納之金額為應繳房屋及土地總價款之一部分，於賣方履行產權移轉登記予買方之給付義務時，買方之對待給付義務為支付該期期款，買方不得以瑕疵或尚未點交房屋或共有及共用部分為由或其他任何事由拒絕配合辦理貸款手續、拒絕給付期款或通知貸款銀行終止撥款之委託。

三、如依第一項雙方另行約定由賣方洽定貸款之核貸金額少於上開預定貸款金額時，或不能核貸時，其差額依下列方式處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

(二) 如可歸責於賣方時，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) 如可歸責於買方時，買方應於賣方通知送達後  日（不得少於三十日）內一次給付向賣方繳清或補足差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四) 本項第（一）、（二）款分期攤還之總金額，買方同意以本契約之買賣標的物為擔保品設定第一順位（或次於貸款金融機構順位）抵押予賣方，惟該設定抵押（含日後清償之抵押權塗銷登記）之費用除可歸責於賣方事由應由賣方負擔外，其餘全數應由買方負擔。該本息平均攤還支付方式，由買方於產權移轉登記前開立免除作成拒絕證書、禁止背書轉讓，並於票面註明不可撤銷授權賣方填寫到期日之本票交予賣方按月兌現，並同時提供賣方相關設定抵押證件及書類等，以為所開立之同額本票按月兌現之確保。如有一期未兌現，視為全部到期，買方應立即全部一次清償。

四、有關金融機構核撥貸款之利息，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。

五、如可歸責於買方之事由，致賣方遲延或未能取得貸款或尾款時，買方除應依本條第一項第（三）款規定辦理外，賣方並得逕行就

擔保本票行使權利。

- 六、買方同意於完全履行本契約前，除依本條辦理貸款而設定抵押外，不得將本契約買賣之房地為移轉、讓與、處分、設定負擔或損及賣方權益之任何行為。
- 七、本契約有本條第一項第(二)款貸款約定者，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四項、第五項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予賣方。
- 八、買方認知並了解全額繳付本契約第五條第一項所載總價係買方之責任，預定貸款金額為本契約應繳總價之一部分，且貸款並非賣方之義務，賣方推薦或介紹之金融機構貸款（如有）僅供買方參考，買方應自行辦理貸款。買方自辦貸款無論任何原因致金融機構核貸金額少於本條第一項第(二)款預定貸款金額或未能核貸時，買賣雙方同意依本條第一項第(三)款約定辦理。

#### 第廿一條 房地轉讓及轉售之約定條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前項但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項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總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方於簽立本契約後不得於公開媒體（包括但不限於電視、報紙及網路等）轉售或以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，該轉售或供作擔保之行為對賣方不生效力，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。

#### 第廿二條 稅費負擔之約定

- 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(含當日)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(含當日)後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、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土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五及十六條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款抵押設定登記費、貸款保險費及各項附加之稅捐或作業費用等由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 五、應由買方負擔或繳交之稅費，買方於辦理產權移轉登記時，應將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

### 第廿三條 瑕疵擔保責任

- 一、本契約房地賣方保證產權清楚，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；如有上述情形，賣方應於本房屋交屋日前或約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第廿四條：買方違約罰則

- 一、買方有違反本契約第八條第一項之約定者，賣方得沒收依本房地及汽車停車位總價款百分之     (最高不得超過百分之十五)計算之金額作為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款(含遲延利息)為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 二、解約時賣方應將扣除違約金後剩餘之價款(含遲延利息)無息返

還買方，賣方不得另行請求損害賠償。

#### 第廿五條：賣方違約罰則

- 一、如賣方違反第十一條第三、四及五項、第十二條第二項及第廿三條之規定，買方得解除本契約。
- 二、買方依前項解約時，賣方除應將買方已繳之本契約總價款及遲延利息全部無息退還買方外，並應同時賠償本契約總價款百分之\_\_\_\_ (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（含遲延利息）為限，買方不得另行請求其他損害賠償。

#### 第廿六條：買方質押限制與繼續履約之義務

- 一、買方不得將本契約所設權利作為質押之標的。
- 二、買方於本契約之權利或買方依本契約已繳納之房地價款為法院、檢察署或行政機關假扣押、假處分、強制執行、扣押、查扣、沒收或遭凍結等情事時，買方不得以此為藉口而拒絕履行本契約應為之義務。

#### 第廿七條：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等不可歸責賣方之事由，以致本契約房屋不能繼續興建或無法交付時，賣方得解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方，除此以外買方不得向賣方提出任何請求或要求賠償。

#### 第廿八條：契約解除回復原狀約定

本契約經解除者，除本契約另有約定外，雙方互負回復原狀之義務，賣方應將所收價款無息退還買方，如依本契約已為現值申報或產權移轉登記等行為，買方應無條件同意配合賣方之作業，於解約後七日內撤銷現值申報、產權移轉登記及配合辦理為回復原狀之必要行為，並由違約之一方負擔登記所需之一切稅費及手續費等相關費用。

#### 第廿九條：其他特約事項

- 一、買方同意須依內政部訂頒之「建築物室內裝修管理辦法」申請本

房屋之室內裝修，裝修期間應遵守社區裝修管理辦法之規定，並於工程完竣後向主管機關取得室內裝修合格證明。

二、賣方於銷售現場展示空間或廣告文宣中展示之建材、擺設傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約及附件三：「建材與設備說明書」載明屬賣方應交付之內容外，其餘僅為買方裝修之參考，買方不得主張其為本契約買賣標的之一部分。

三、屋頂設置太陽能光電發電設備特約事項：

買方同意並授權賣方得於本華廈屋頂上規劃設置太陽能光電發電設備及熱水系統，並辦理太陽能光電發電設備躉售電能事宜；賣方規劃如下(以下合稱「賣方之躉售電能規劃」)：

- (1) 賣方將依再生能源發電設備設置管理辦法暨台灣電力股份有限公司(下稱「台電」)再生能源電能收購作業要點等相關作業程序規定，與台電簽訂電能購售契約，取得主管機關核發設備登記，躉售電能。
- (2) 太陽能發電設備設置者與售電契約名義人，在相關法令許可之前提下，賣方將於本華廈管理委員會成立且完成所有公設點交後，移轉予本華廈管理委員會。
- (3) 太陽能發電設備產生之收益及費用在移轉予本華廈管理委員會前歸屬於賣方，移轉後歸屬於本華廈管理委員會。

買方已充分了解上述賣方之躉售電能規劃，係賣方為響應政府再生能源計畫而規劃無償附贈買方之額外設置。買方瞭解並同意，因賣方之躉售電能規劃取決於相關技術條件、政府同意核發相關許可及台電同意簽署電能購售契約及其移轉，故賣方對於賣方之躉售電能規劃不負擔保完成之責。倘賣方因發生技術障礙、未能取得政府相關許可、未能與台電簽署並取得同意移轉電能購售契約或其他任何原因致未能完成本華廈太陽能光電設備，供應熱水或躉售電能，不得視為賣方違約，買方及本華廈管委理委員會不得以此部分未完成或其他理由主張解除契約、請求減少價金、拒絕辦理交屋或點交公共設施。倘賣方於本華廈屋頂建置完成太陽能光電發電設備後因故無法按賣方之躉售電能規劃將其設備所有

權及產生之收益及費用移轉予本華廈管理委員會，買方同意於賣方所指定光電發電設備運轉期間內，授權本華廈管理委員會將本華廈屋頂相關區域出租予賣方使用，租期為自與台電首次併聯日起算 20 年，租金為每年 9 萬元整(含稅)，且於租賃期間內均固定不調整。如賣方提出請求，買方並同意且應促使管理委員會就上述事項與賣方簽署屋頂租賃契約並辦理公證。

- 四、買方知悉賣方規劃設置太陽能熱水系統，如依前項規劃設置完成後，可供應各戶家用熱水使用，其產生之水、電以及維護保養等費用由本華廈全體區分所有權人共同分擔之。
- 五、買方已充分知悉本華廈位於內湖區麗山新村社區之老舊建築物，並依據政府危老條例之綠建築標章相關規範申請核准之建造執照，設置有關綠建築指標之設備(施)，本華廈區分所權人暨管理委員會除應遵循依設置目的列入住戶規約管理事項並加以管理及維護外，不得任意廢止或廢棄，因此所造成賣方之損害應由買方及本華廈管理委員會負責賠償。
- 六、本華廈管理費支應項目中，含有麗山新村社區管理維護費用。七、本契約內所稱 A 戶為本華廈第二層至第七層西側戶別，B 戶為本華廈第二層至第七層東側戶別，C 戶為本華廈第一層東側戶別。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

#### 第卅條：契約當事人效力

本契約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人或管理人(以上之人下稱受讓人等)。於本房地及汽車停車位產權移轉登記予買方後，買方如將本房地及汽車停車位轉讓予受讓人等或使受讓人等為使用時，應將本契約之一切權利義務明確告知受讓人等，並要求其遵守本契約之內容，且受讓人或使用人不得以不知有本契約內容或以無可得知為由有所爭議。如因此致生賣方或麗山新村社區、本華廈其他區分所有權人之損害時，買方同意與其受讓人或使用人負連帶損害賠償責任。

### 第卅一條：未成年人購買之約定

本契約簽立時，買方如為未成年人，應由其法定代理人共同代為或代受意思表示，其依約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

### 第卅二條：共同承買約定

- 一、買方有數人者，除對本契約買方之義務共同負連帶責任外，買方指定\_\_\_\_\_為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均生送達之效力。
- 二、買方有數人者，買方指定\_\_\_\_\_為共同代理人，除本房地之產權登記外，賣方如依本契約須對買方為其他任何給付，以給付於代理人時即對買方全體生給付之效力。

### 第卅三條：送達及通知

買賣雙方所為之徵詢、洽詢或通知辦理事項均以書面為之，雙方約定送達及通知方式如下擇一：

按本契約所載之地址郵寄掛號信函，如買方拒收或無法送達而致退回者，雙方同意以第一次投遞日之隔日為送達日。

按本契約所載之聯絡電話(M)以簡訊通知。

以上送達及通知方式買方如有變更應以書面通知賣方更正。

### 第卅四條：合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### 第卅五條：未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令規定、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第卅六條：言語承諾之處理

雙方瞭解並同意本契約買賣房地及汽車停車位有關之承諾事項皆以文

字書面明訂於本契約之內，一切權利義務均以本契約及買賣雙方簽署書面同意之約定為準，取代先前一切口頭或書面約定，任何非文字形式出現於本契約條款之言語承諾，本契約概不予承認其效力。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

#### 第卅七條：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。
- 三、賣方基於本契約及類似契約關係及其他法律關係，於本契約之目的，以及賣方營業登記項目或組織章程所定之業務等目的範圍內，於賣方存續期間蒐集、處理、利用及國際傳輸買方或其負責人、連絡人之姓名、身分證字號、連絡方式等個人資料。買方或其負責人、連絡人得依個人資料保護法第3、10、11、13條等規定，於本契約目的完成或終止後，通知賣方停止蒐集/處理/利用或刪除個人資料。
- 四、買方同意(並應促使其公司行號負責人、授權代理人及聯絡人(如有時)同意)賣方依附件八：「客戶個人資料行銷目的使用同意書」使用買方之個人資料。

#### 第卅八條：契約書公證

如法令強制規定，買賣雙方同意將本契約書提送公證，並同意本契約各期價金、遲延利息、違約金及其他金錢上給付義務，得逕受強制執行，其公證費由買賣雙方平均分擔，但另有約定者從其約定。

#### 第卅九條：契約及附件效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，惟如附件與本契約內容有牴觸者，應以本契約優先適用；本契約或附件如有變更事項，雙方應以書面為之，並列為本契約附件。

#### 第四十條：本契約之附件如下

- 一、附件：

- 附件一：房屋土地暨汽車停車位付款明細表
- 附件二：分管同意書
- 附件三：建材與設備說明書
- 附件四：住戶規約
- 附件五：代刻印章授權書
- 附件六：履約擔保機制
- 附件七：裝潢施工責任承諾書
- 附件八：客戶個人資料行銷目的使用同意書

二、附圖：

- 附圖一：房屋平面圖(當層平面圖)
- 附圖二：一層空地使用管理維護範圍圖
- 附圖三：地上層共有部分使用管理維護範圍圖
- 附圖四：地下層共有部分使用管理維護範圍圖
- 附圖五：空調室外機位置配置圖

三、上述附件、附圖內容，如有本契約第二條第六項情形發生，買方同意無條件配合賣方調整之。

第四十一條：當事人及其基本資料及契約分存

一、本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方(或其公司行號負責人、授權代理人及聯絡人)之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、負責人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

二、本契約正本壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。本契約經買賣雙方確認訂立無訛，其內容及各條款雙方均同意遵守，本契約書未經雙方加蓋騎縫章則不生效力。

## 立契約書人：

買 方：  
戶 籍 地 址：  
聯 絡 地 址：  
身分證統一編號：  
連 絡 電 話：(O)  
(H)  
(M)

賣 方：姪興開發股份有限公司  
法 定 代 理 人：賴偉琨  
地 址：台北市民權東路三段四號十八樓  
統 一 編 號：16179570  
電 話：(02) 2516-4336

不 動 產 經 紀 業：天廈廣告事業股份有限公司  
負 責 人：賴偉中  
地 址：台北市民權東路三段四號十八樓  
統 一 編 號：22348321  
電 話：(02) 2515-9761

不動產經紀人：陳 [REDACTED]  
不動產經紀人證號：[REDACTED]

中 華 民 國 年 月 日

**【附件一】房屋土地暨汽車停車位付款明細表 金額單位：新台幣**

期 款 別		金 額	收款日期	統一發票號
訂 金		仟 佰 拾 萬 仟元整		
簽 約 金		仟 佰 拾 萬 仟元整		
開 工 款		仟 佰 拾 萬 仟元整		
1	地上三層頂版混凝土澆置完成	仟 佰 拾 萬 仟元整		
2	屋突頂板混凝土澆置完成	仟 佰 拾 萬 仟元整		
3	外飾完成	仟 佰 拾 萬 仟元整		
4	取得使用執照	仟 佰 拾 萬 仟元整		
尾 款 (金融機構貸款)		仟 佰 拾 萬 仟元整		
交 屋 款		仟 佰 拾 萬 仟元整		
<p>台端如擬以他行匯款或自動櫃員機(ATM)轉帳款付上述各項期款時，貴戶 繳款帳號與方式如下：</p> <p>(1). 購買戶號：_____；承購戶代號：( )</p> <p>(2). 銀行匯款及臨櫃繳款/自動櫃員機(ATM)轉帳 銀行代號：053</p> <p>◎ 解款行：台中商業銀行 草屯分行</p> <p>◎ 戶名：台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶</p> <p>◎ 帳號：710-0605-台中商銀編定之承購戶代號 (以上共計14碼)</p> <p>● 並請其於匯款資料上註明 貴戶戶號○○○，以便本公司之查詢。</p>				

**附註：**

- 一、本附件所列各期金額總價與契約所定總價若有不符情事，概以本契約第五條所定金額為準。
- 二、除訂金、簽約金、金融機構貸款、交屋款外，本契約餘款概依本表所列期別，按期繳付，每次付款期間至少間隔二十日以上。
- 三、本期期別明細表期其中之「交屋款」經買、賣雙方協商，並約定依上列方式分期給付。買方應於辦理交屋時給付交屋款。

**【買方簽認：\_\_\_\_\_】**

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 【附件二】分管同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱本人）因承買由姪興開發股份有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市碧湖段四小段 962、963 地號等 2 筆地號土地上之「輕山敘」華廈（下稱本華廈）之房地及車位（以下稱本房屋），有關本華廈共有部分、約定專用、約定共用部分之使用及管理事項，本人已充分了解並同意如下，並於本華廈住戶規約訂定之：

### 第一條：共有部分使用及管理約定

#### 一、共用部分：

(一) 除約定專用以外之共用部分(詳附圖三及附圖四黃色標示部分)，由本華廈全部區分所有權人共同使用，並由本華廈管理委員會或管理負責人共同管理。(詳附圖三、四)

#### 二、法定空地：

##### (一) 法定空地之使用約定

1. 部份法定空地屬於法定退縮及無遮簷人行道（詳附圖二棕色斜線標示範圍），應開放供公眾使用，且不得作為約定專用部份。
2. 法定山坡地（詳附圖二綠色斜線標示範圍），屬基地範圍，但依法不得作為任何開發使用。
3. 除附圖二藍色斜線範圍由一層 C 戶單獨取得使用管理權（約定專用）及前二款法定空地或山坡地外，其餘法定空地為本華廈全體區分所有權人共同使用。

(二) 上述法定空地及其他空地之使用，不得違反法令之使用限制。

#### 三、地下層共用部分之使用：

(一) 除汽車停車位部分（詳附圖四紅色標示處）外，地下層其它空間應無條件提供本華廈住戶使用，並由本社區管理委員會（或管理負責人）管理，本人及各停車位專用權人不得佔為單獨使用。

(二) 地下一層為防空避難室兼停車空間，如遇空襲或其他緊急狀況時，依法應無條件開放地下一層供公眾避難之用。

#### 四、約定共用部分之使用約定

(一) 本項所指之約定共用部分為本華廈一樓建照圖上之日常用品零售業戶(如附圖三著灰色斜線部分所示)(以下簡稱約定

共用戶)。

(二) 約定共用戶由除停車位編號 1~4、6~13 號等 12 位所有權人共同持分，得發予權狀。約定共用戶持分共有人同意對於約定共用戶並無使用、收益權，約定共用戶持分共有人暨繼受人日後不得提出任何主張或異議。全體區分有權人知悉停車位依法以前項建物登記之持分共有者，其日後可隨同前項建物移轉予本大廈以外之人。

(三) 約定共用戶其專有部分經約定由本華廈管理委員會統籌管理供共同使用，該戶專用部分因共同使用產生之一切管理修繕、水電、保全等相關費用亦由管理委員會支付。

四、屋頂平台：屋頂平台由本華廈全體住戶依法令規定共同使用，不得由個人單獨使用或約定專用。

## 第二條：專有及約定專用部分使用及管理約定

一、專有部分(詳附圖三)，由各專有部分區分所有權人依法單獨使用。

二、下列法定空地及露台依現行法令規定不能辦理產權登記，由下列戶別各自取得約定專用權，惟需配合公寓大廈管理條例、住戶規約相關規定，並於符合法令規範下使用：

(一) 一層之部分法定空地(詳附圖二藍色範圍)由一層 C 戶單獨無償取得使用管理權。

(二) 二層之露台(詳附圖三藍色範圍)由二層 B 戶單獨無償取得使用管理權。

三、各約定專用權人(包含但不限於露台、陽台、法定空地等)應依區隔範圍管理使用，並應遵守相關法令之使用規定，不得增建、堆積物品或為任何違反法規之使用，亦不得為危害全體住戶之行為，否則應自負相關法律責任，且須無條件供作華廈維修或清潔等公共利益之用。

四、若有維修、避難需求，約定專用部分需提供使用。

## 第三條：繼受之效力

本人業已充分認知本同意書之內容，並同意簽立及遵守本同意書之

約定；且本同意書約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，如本戶房地日後有出售、轉讓、出租、出借他人或因其他原因使他人占用時，本人保證應告知繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等有關本人依本同意書所負之義務並由其等繼受本同意書之效力，且受讓人或使用人不得以不知有分管同意或以無可得知為由有所爭議。如因此致生 姪興開發股份有限公司或本華廈區分所有權人或住戶之損害時，本人同意與其受讓人或使用人負連帶損害賠償責任。

第四條：本同意書內所稱 A 戶為本華廈第二層至第七層西側戶別，B 戶為本華廈第二層至第七層東側戶別，C 戶為本華廈第一層東側戶別。

第五條：本同意書如有未盡事宜，依本房屋及土地預定買賣契約書及相關法令、習慣處理之。

第六條：本同意書壹式貳份，由本人及賣方各執壹份。

此致

姪興開發股份有限公司  
輕山敘華廈華廈管理委員會

立同意書人：

姓 名：

地 址：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件三】建材與設備說明書

### ■結構

本華廈採用鋼筋混凝土結構系統，整體結構經名結構工程技師及電腦程式精密分析計算，全部基礎、樑柱、樓板皆依臺北市政府建築管理工程處核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部頒布之建築技術規則要求辦理，本華廈結構抗震能力符合法規需求及內政部新建住宅結構性能評估第二級標準。

### ■外觀

整體建築外觀特聘國內名建築師「洪新發」精心規劃設計，建築外觀採用清水混凝土，牆面表層塗裝 KEIM 德國凱恩塗料以保護牆體，並搭配金屬、玻璃飾板構件，融合細部設計塑造建築藝術之美。

### ■景觀

本案庭園景觀由名建築師「洪新發」統籌設計規劃；庭園景觀之澆灌系統均由本華廈管理單位統一管理控制。

### ■燈光

為搭配建築物外觀、庭園設計整體感，安排各式光源設計，並依時段統一控制。

### ■門梯廳

- 一、社區圍牆以清水混凝土(以下簡稱清水模)搭配金屬格柵，出入口處牆面以石材及木作搭配植栽以及金屬格柵，以凸顯尊貴建築風格。
- 二、社區入口大門採藝術金屬大門搭配電子鎖。
- 三、社區入口及戶外通道地坪採石材或高級石英磚，並搭配景觀造景及感應式信箱專區等。
- 四、華廈入口門廳採用玻璃大門搭配感應式刷卡門禁。
- 五、半戶外休憩空間與門廳內地坪採用高級石英磚，牆面依設計以清水模為主體搭配其它建材裝飾，其風格與質材統一由專業設計師規劃設計。
- 六、各層梯廳地坪貼高級地磚，牆面以清水模為主體搭配其他建材裝飾。
- 七、各層樓梯間樓梯面貼止滑地磚搭配金屬欄杆，牆面以清水模為主體。

### ■電梯

客梯採用臺灣三菱、永大、日立廠牌之變頻電梯，並具備下列功能：

- 一、含先進防夾功能、錯按取消功能，無人使用時自動熄燈、關風扇功能，以節約能源。
- 二、停電時電梯電源自動切換至緊急電源。
- 三、車廂內設 CCTV 監視系統及緊急求助警鈴、對講機。
- 四、客梯載客量為 12 人份，微電腦無機房高速電梯（速度為 90M/MIN）。
- 五、設有緊急狀況自動停車裝置，具安全疏散乘客之功能。
- 六、設有地震管制及火災回歸等運轉裝置。
- 七、採感應門禁系統，並加設指定樓層辨識管制設定。

### ■門窗

- 一、外部門窗：採用 YKK 防水隔音氣密鋁門窗，並附 Poll-tex(荷蘭普特絲)防霾紗窗，玻璃使用內外雙層 6mm 強化玻璃夾層 8mm 中空層，且外層玻璃濺鍍 Low-E 膜，具有節能隔熱效果。
- 二、玄關大門：採防火金屬門，並附高級電子門鎖，以確保居家安全。
- 三、室內門：採木質或 SMC 門框及門扇，並附水平鎖。
- 四、浴廁門：採 SMC 門扇組搭配水平鎖，附通氣百葉，配置人造石門檻。
- 五、工作陽臺門：採用 YKK 品牌之三合一通風門，附 Poll-tex(荷蘭普特絲)防霾紗窗及 8mm 強化玻璃。
- 六、安全梯門：採用符合法規之防火門。

### ■地坪

- 一、客廳、餐廳、臥室、廚房鋪設 Meister 超耐磨木地板(22cm\*205cm)。
- 二、工作陽臺及露臺：鋪設 30CM\*30CM 高級止滑地磚。
- 三、景觀陽臺：鋪設高級止滑木紋磚。
- 四、以上地磚採用國產廠牌為主(如：白馬、三洋、冠軍、黃山石等)或優於國產之進口商品。

### ■內牆

- 一、分戶牆採用 RC(混凝土)牆，室內隔間採用輕質隔間牆，並採用乳膠漆塗料。
- 二、浴廁：鋪貼 30CM\*60CM 高級石英磚。
- 三、室內乳膠漆塗料選用得利、虹牌、立邦具有綠建材標章產品。

### ■平頂

- 一、景觀陽臺：配合外觀燈光整體規劃設置，並依設計規劃位置裝設燈具。
- 二、室內乳膠漆塗料選用得利、虹牌、立邦具有綠建材標章之產品。

### ■景觀陽臺、工作陽臺

- 一、景觀陽臺：依設計規劃設置金屬玻璃欄杆、水龍頭及落水頭。
- 二、工作陽臺：設置冷水龍頭及洗衣機專用插座，並贈送電動升降式曬衣架(一樓 C 戶除外)。

### ■屋頂

- 一、屋頂層地坪採用高級防水材料施工，加鋪保護層及架高塑木地板，牆面以清水模為主體，搭配其他建材及格柵裝飾。
- 二、屋頂平台上方擬附贈太陽能熱水設備，供應全棟各戶家用熱水使用，其設備產生之水、電以及維護保養等費用由本華廈各戶共同分擔之，各戶並額外附贈一組儲熱式熱水器(A 戶及 C 戶為 12 加侖、B 戶為 8 加侖)。
- 三、屋頂平台上方擬附贈太陽能發電設備，相關約定事宜以本契約第廿九第三項約定為準。

### ■衛浴設備

- 一、採用 Villeroy&Boch 之上崁式面盆及單體馬桶，主浴搭配 Panasonic 專屬免治馬桶座。
- 二、採用 GROHE 水龍頭，包括衛浴面盆龍頭、淋浴龍頭、A 戶及 C 戶主浴使用之浴缸龍頭。
- 三、淋浴間採用 GROHE 淋浴蓮蓬頭附淋浴滑桿組及強化玻璃隔間附金屬固定件，A 戶及 C 戶主浴採用壓克力浴缸。
- 四、衛浴均附浴櫃、明鏡、雙層毛巾架及五合一多功能冷暖風乾燥換風機，換風機採用 TOTO、阿拉斯加、台達電等品牌產品。

### ■廚房設備

- 一、採用 oddo 雅登歐化整體廚具，配備 SILESTONE 賽麗石檯面、義大利進口絲緞面門板，並搭配林內之雙口 IH 智慧感應爐、隱藏式排油煙機、日本 KVK 伸縮龍頭。
- 二、所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸規劃配置。

### ■明管線系統架構

- 一、全棟機電主幹管線均設置於管道間內，住家室內水平管線(含給水、排水、電力、弱電、空調..等)採明管配置。
- 二、浴室污排水管以降板配置，以便於更換、檢查、維修作業。

### ■電氣設備

- 一、各戶採用單相三線 110V/220V 供電，各戶獨立電錶集中設置，總開關及分路開關採正字標記無熔絲開關。公共設施用電採用單相三線 110V/220V 供電，公共設施設置一組電錶。
- 二、各戶室內開關採用國際牌、東芝、奇聖等廠牌大型面板開關並附夜間指示燈；公共區域照明系統採統一控制系統，並設集中控制開關盤，由管理單位統一控制。
- 三、各戶設有電鍋、冰箱、IH 爐專用插座。
- 四、各戶預留緊急供電插座冰箱一處、弱電箱內一處。
- 五、所有電線配管均採用南亞、太平洋、華夏等廠牌正字標記 PVC 管或經 CNS(中華民國國家標準)認證管線。
- 六、所有電線、電纜採用華新麗華、太平洋或華榮等廠牌。
- 七、各戶開關箱內使用士林、東元、臺芝等廠牌無熔絲開關及漏電斷路器。

### ■給水、排水設備

- 一、自來水經總錶後先通過 BWT 自動反洗式泥沙過濾器過濾，可有效減少泥沙淤積、水管銹化等問題，再進入地下室蓄水池，採用自動泵浦運送至屋頂水箱，再經由每戶獨立水錶分送至各戶。
- 二、冷水管採用不鏽鋼管，熱水管外加保溫被覆不鏽鋼管。室內給水管皆採明管配置，以便利客戶維修。
- 三、污水系統以政府主管機關核准設備為準。
- 四、地下室公共蓄水池進水前端設過濾設備。
- 五、本華廈蓄水池內貼磁磚，並經防水處理。
- 六、本華廈設置雨水回收，作為補充社區景觀植栽澆灌用水。

### ■空調設備

配合整棟外觀，統一規劃空調主機室外機設置位置，各戶留設主機電源，室內配合留設空調用專用排水。

## ■電話、電視收訊收視設備

- 一、本華廈統一建置數位共同天線，預留有線電視引進管線，日後由華廈管理單位統一申請裝置相關設備。
- 二、客廳及各臥室皆設一處電話及網路出線口，客廳及主臥室設置電視出線口。
- 三、電梯內及地下層停車空間設置行動電話強波器，以加強通訊品質。

## ■消防安全設備

- 一、依消防法規設置相關設備並以政府主管機關核定為準。
- 二、地下停車場設置泡沫灑水設備及警報器等安全裝置，以確保停車場安全。

## ■緊急供電設備

地下層設置緊急發電機及 ATS(自動切換開關)，以便停電時供應本華廈公共之電梯、消防保全、停車場入口捲門、地下室停車照明、監視設施、梯間緊急照明、送排風機、揚水泵等設備及各戶冰箱一處、弱電箱一處插座、玄關一處照明。

## ■居家安全管理系統

- 一、電話對講系統：各戶玄關門外設置門口機以辨識訪客，室內設有免持聽筒彩色影視對講機，內建緊急求救及防盜、防災偵測等保全功能，並可與住戶手機連線或自費與保全公司連線聯繫。
- 二、緊急求救系統：各戶保全主機內及主臥室設緊急求救按鈕，可與本華廈監控電腦連線或自費與保全公司連線聯繫。
- 三、防盜感知系統：各戶玄關門設置磁簧感應開關，室內對講主機及住戶手機同時連線鳴叫警示，以確保住戶安全。

## ■公共安全管理系統

### 一、監控與門禁管制

採多重管制感應門禁系統，於一樓入口、電梯車廂、屋頂門等處皆設置感應設備，並與本華廈監控電腦連線紀錄，加強門禁管制。

### 二、停車空間管制系統

- (一) 車輛出入須經電子感應貼紙、感應卡或遙控器管制。
- (二) 停車空間設置定點緊急壓扣、緊急對講機，並設置一氧化碳偵

測器與通風系統連動，以確保安全無虞。

### 三、公共區域安全系統

- (一) 地下室公共設施之蓄水池水位、泵浦運轉等皆裝設偵測系統。
- (二) 本華廈採無人管理模式，於公共區域重要出入口設彩色攝影機，主機設置於一樓弱電收納箱，並經網路上傳雲端，住戶可經手機連線監視華廈及居家安全。(實際位置以賣方規劃為準)
- (三) 本華廈監視系統整合監視、影像錄製、播放等功能，進行數位影像儲存與循環使用。
- (四) 頂層屋頂平臺出入口裝設公共對講機。
- (五) 水箱蓋、消防機房及緊急發電機房均設置磁簧開關，與本華廈監控電腦連線。

### ■特約事項

- 一、除契約約定得由買方選擇之項目外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚、地坪石材等）之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按契約所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 二、各類型天然建材(如：大理石、花崗石、木地板..等)，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開建材花色，應以施工當時所採用為準，賣方提供買方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差異，買方亦不得有任何主張或請求。
- 三、如銷售現場展示及賣方所提供之選色選樣之樣品、建材、品牌，如經買方選定，而有備註第四項不可歸責於賣方情事時，賣方得以不低於原約定價值、效用及品質之建材更換之。
- 四、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級悉依契約：「建材與設備說明書」之約定，除經買方同意，不得以同級品之名義或以「建材與設備說明書」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，包括但不限於停產、法令禁止使用、停止進口、施工安全考量或情事變更非賣方所得預料等，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。其他建材設備由賣方依其規劃設計全權負責建造施工。
- 五、本華廈共有部分或專用約定共用部分及共用設施包含但不限於一層門廳、機車停車空間、各層梯廳等之室內外裝修設計及建材、屋頂平

臺、景觀、園藝、照明、其他共有部分及共用設施，於約定使用用途範圍內，在不影響品質的前提下，買方同意賣方基於整體設計考量變更設計，並適當調整相關建材及設備。

【買方簽認：\_\_\_\_\_】

## 【附件四】住戶規約

本「輕山敘」華廈（下稱「本華廈」）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，依據公寓大廈管理條例（以下稱「本條例」）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

本規約效力及於本華廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本華廈之範圍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）。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本華廈專有部分、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：指本華廈之一部分，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：本華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：本華廈專有部分經約定供共同使用者。
- (五) 住戶：指本華廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權人。

二、本華廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限詳圖說二、三。

三、本華廈共用部分、約定專用部份之使用及管理詳附件二分管同意書約定。

四、停車空間應依下列規定：

- (一) 停車空間應依與起造人或建築業者之契約書或分管同意書使用其約定專用部分。

(二) 機車停車位供住戶之機車停放，其相關管理規範授權管理委員會訂定。

(三) 停車空間(含機車停車位)之使用管理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。

#### 五、外牆修繕、管理、維護：

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

(二) 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。

六、本華廈周圍上下、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，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。

#### 七、防墜設施

(一) 本華廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童或老人由外牆開口部或陽台墜落所為之設施），設置及維護費用由該住戶負擔。

(二) 本華廈設置防墜設施，除符合前款不妨礙逃生且不突出外牆面之規定外，並應符合「公寓大廈防墜設施設置原則」之規範及將設置防墜設施位置、樣式、材質等以書面提交各該區管理委員會審核通過後始得施作。

(三) 防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）且不符前兩款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

- 八、區分所有權人及住戶對於陽台不得違建；露台及屋頂平台之使用應遵守相關法令之使用規定。
- 九、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該業務相關之共用部分或約定共用部分：
  - (一) 受託管理業務或承包工作者。
  - (二) 電力公司。
  - (三) 天然氣公司。
  - (四) 電信機構。
  - (五) 自來水機構。
  - (六) 有線電視公司。
  - (七) 寬頻網路系統。
  - (八) 其他供本華廈公眾使用之設施工程。

### 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。
- 二、本華廈除依建築法規及申請核准之綠建築標章等設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施包括各公共區域等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 三、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 四、共用部分及約定共用部分應設置或改善行動不便者使用設施時，管理委員會應為之。其費用分擔方式如下：
  - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二) 如係因法令規定或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金負擔。

### 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，住戶僅得做為住宅使用，並不得變更使用執照用途。
- 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，該區分所有權人應於二月內予以改善或回復原狀。
- 七、區分所有權人或住戶不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 八、專有與約定專用部分之修繕、管理、維護：
  - (一) 相關修繕、管理、維護費用由專有及約定專用人負擔。
  - (二) 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，並不得變更使用執照用途；專有部份之裝修，不得影響妨礙消防逃生及救災機能。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第六條 會議之目的及定義

- 一、會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。
- 二、本章所稱「會議」指本華廈全體區分所有權人會議。

### 第七條 會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開：
  - (一) 定期會議：每年召開一次。
  - (二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
    1. 發生重大事故有及時處理之必要，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

- (一) 會議之召集人，除本條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管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。
- (二) 無本項前款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、會議出席

- (一) 應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。
- (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 會議之開議

### 一、會議之主席

會議主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。

(二) 由出席會議之區分所有權人推選一人擔任。

二、應經會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、會議之開議及決議額數

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

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

(三) 區分所有權人會議討論事項：除第二款第一日至第五日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。

第八條 會議之重新召集

一、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。

二、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。

三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 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、本華廈外牆面、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

- 一、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，除應依本規約第八條第三項規定辦理之情形外，應於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、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。
- 三、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本華廈管理維護工作。

## 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本華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) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。

(三) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。

前項委員名額，合計三名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

## 第十二條 各管理委員之資格、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：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。

(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：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。
- (二) 主任委員由管理委員互推之；主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補。
- (三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。
- (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，並視為一任。
- (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：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員每屆任期為一年，自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，為期一屆。

## 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) 管理委員之罷免方式計有：  
應有三分之二以上之管理委員書面連署或經區分所有權人二分之一以上之書面連署為之。

## 第十三條 各管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理

- 費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、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、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，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。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 六、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。
- 七、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。

## 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

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：

(一) 管理負責人執行本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參拾伍萬壹仟參佰陸拾陸元整外，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) 管理費之分擔基準為各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。
  - (二) 管理費之收繳程序、支付方法及及本項前款定額標準，由區分所有權人會議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) 公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
  - (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)積欠達相當金額以上(金額授權管理委員會訂定之)，經卅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 5% 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

前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新台幣三十萬元以上；但如已列入年度預算或屬經常性維護、管理支出或為避免本華廈災害緊急搶修之工程，不在此限。

第廿條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、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。
- 二、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。

- 三、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。

#### 第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度：同管理委員會任期。
- 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應經經辦人、專責委員、財務委員、主任委員審核簽章，其相關簽核流程及權限授權管理委員會制定之。
- 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。

### 第五章 住戶共同遵守協定事項

#### 第廿二條 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。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

### 第廿三條 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設備完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感以提升社區之生活品質與整體價值，特訂本辦法。
- 二、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並領得施工許可文件，且依據本華廈相關管理辦法檢附相關文件向管理委員會提出申請並交付裝潢施工責任承諾書(詳附件五：裝潢施工責任承諾書)，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。
- 三、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，並提供影本予管理委員會存查。
- 四、為維護本社區外觀之整體美觀，各住戶於進行室內裝修應注意下列事項：
  - (一)、不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
  - (二)、不得懸掛或張貼廣告物品。
  - (三)、空調室外機位置，應依空調室外機位置配置圖(詳附圖五：空調室外機位置配置圖)規定位置配置。
- 五、為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎損毀公共設施與

鄰戶設備、造成環境污染等，住戶住戶應向管理委員會（管理委員會成立前應向起造人或起造人指定之單位）押繳裝潢保證金新臺幣壹拾萬元與每日裝潢清潔費新臺幣貳佰元，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後無息退還。

- 六、住戶應於進場施作前一週簽具裝潢施工責任承諾書(詳附件一：裝潢施工責任承諾書)，承諾在施工期間遵守本辦法及乙方於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 七、住戶須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
  - (一)、開始施工一週前需辦妥：憑保證金收據在管理中心辦理初次進場施工登記。
  - (二)、進場施工人員憑身分證明文件，換領通行證並配戴於胸前以資識別。
  - (三)、材料工具之進出本社區，需經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法或社區規約規定之材料，管理人員得禁止進場。
  - (四)、建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋搬運。
  - (五)、施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
  - (六)、包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費用，保證金不敷抵扣時，住戶需負連帶賠償責任。
  - (七)、施工人員在現場不得大喧嘩及大聲播放音樂，或有其他破壞公共安寧之行為。
  - (八)、包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區留宿。
  - (九)、施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟菸蒂、吐檳榔汁、便溺等。
  - (十)、包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。
  - (十一)、施工人員不得進入非其承包工作地區。
  - (十二)、週六、日等例假日及晚間六時以後一律不得進場施作。
- 八、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，自行依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會無關。因施工影響第三者之安全應由住戶與包商共負連帶責任。
- 九、住戶應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶內，不得堆置門外，否則管理委員會（管理委員會成立前應依乙方）得由保證金扣抵代為清運垃圾之費用。如本社區內

同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各住戶之保證金平均扣抵清運費。

十、裝潢完成後，經管理委員會會同乙方工程人員查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之保證金無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後，餘款將不予退還：

(一)、損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。

(二)、汙染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。

(三)、違反本辦法第二條之規定者，管理委員得派工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。

(四)、違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。

十一、本辦法得因事實需要，由管理單位提前一個月公佈更改或增加條款。

#### 第廿四條 投保火災保險之責任

一、本華廈依法經營餐飲、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。

二、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。

#### 第廿五條 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。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管

理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

- 六、本華廈之公共設備(如太陽能光電板...等)屬於全體區分所有權人共有，其產生之收入及支出統一以管理委員會名義收付，使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 七、本華廈太陽能熱水器用水產生之水費併入公共水費，由各戶住宅依其水錶用水量占華廈總錶用水量比例一併於各戶住宅水費單中支付。
- 八、本華廈管理委員會、管理服務人、全體區分所有權人、繼受人暨使用人等應遵循並確認進行台北市政府都市發展局核發 110 建字第 0290 號建造執照之注意事項第 24 項(綠建築維護管理計畫)、第 32 項(基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負管理維護)、第 37 項(地面層設置停車空間應依用途使用-機車位)、第 44 項(申請容積獎勵項目及額度後續管理維護)、第 46 項(陽臺禁加窗或鐵窗)等相關規定，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第廿六條 爭議事件之處理

- 一、本華廈區分所有權人或住戶間發生有關本華廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向所轄公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向所轄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，應以管轄本華廈所在地之地方法院為第一審法院。

### 第廿七條 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) 住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理

負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一) 積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款

至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第廿八條 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：其保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

### 第廿九條 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。

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

### 第卅一條 特約事項

- 一、管理委員會向台北市都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向台北市政府完成報備程序。
- 二、屋頂平台及雨遮部分，不得擅自加蓋或作為他用。
- 三、建築物外觀立面除已規劃空間空調主機空間位置(詳附圖五：空調室外機位置配置圖)外，其餘位置不得掛設空調主機或附掛相關設備影響建築外觀。
- 四、本華廈係依危老條例獎勵之綠建築標章規範申請核准之建造(使

用)執照，依申請核准設置綠建築指標設備(施)，本華廈各區分所權人除應遵循設置目的列入住戶規約管理事項並加以管理及維護外，不得任意廢止或廢棄，因此所造成第三人之損害應由買方及本華廈管理委員會負責賠償。

第卅二條 本規約訂立於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。



## 【附件六】履約擔保機制

### 不動產開發信託證明書

緣委託人姪興開發股份有限公司、蔡●就座落於台北市內湖區碧湖段四小段962、963地號等2筆土地共同開發興建之輕山敘建案（以下簡稱本專案），姪興開發股份有限公司就其依合建契約及實際選屋協議所分得之土地及房屋（A2、A4、A7、B1~B7等10戶），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、僑馥建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理不動產開發信託，並於中華民國110年7月20日簽訂信託契約書在案。信託及委任業務事項如下：

- 壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為台中商業銀行股份有限公司（以下稱台中銀行）名下，建造執照之全部起造人名義以信託方式變更為建經公司名下。
- 貳、凡本案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，買方所繳價金限存入台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，台中銀行因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。
- 伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：
  - 一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。
  - 二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
  - 三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。如買方發現施工品質有瑕疵或有第三

- 四、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、價金應由買方直接匯入信託專戶。賣方已告知買方向台中銀行專責人員或專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或台中銀行處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由台中銀行辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。
- 六、賣方已向買方明確告知本建案之起造人、建物受託機構及建案管理機構（三者均為建經公司）之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。
- 七、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 九、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。除有違反信託契約之義務外，台中銀行及建經公司不負損害賠償責任。
- 十、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
- 十一、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，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託

買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

十二、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：

[<http://www.tcbbank.com.tw/>]，查詢途徑為：[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢（承購戶專區）]。

特此證明。

受託人（一）：

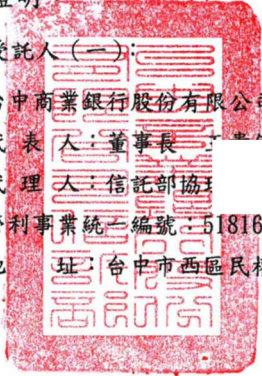
台中商業銀行股份有限公司

代表人：董事長

代理人：信託部協理

營利事業統一編號：51816908

地址：台中市西區民權路 87 號



賣方：姪興開發股份有限公司

營利事業統一編號：16179570

代表人：賴偉琨

地址：台北市中山區民權東路 3 段 4 號 18 樓

電話：02-25164336



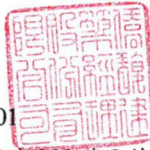
受託人（二）：

僑韻建築經理股份有限公司

代表人：彭慶

營利事業統一編號：22959201

地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1



中 華 民 國 年 月 日

## 【附件七】 裝潢施工責任承諾書(範本)

### 裝潢施工責任承諾書

茲因立書人所購買「輕山敘」(以下稱本社區)\_\_\_\_樓\_\_\_\_戶房屋擬進場施做裝潢工程，預繳保證金新臺幣壹拾萬元整，並同意繳付每日裝潢清潔費新臺幣貳佰元整。立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕由前開保證金中抵扣之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票壹次繳清，立書人絕無異議。

此致

「輕山敘」社區管理委員會

立書人(區分所有權人):

國民身分證字號:

聯絡地址:

連絡電話:

中 華 民 國                      年                      月                      日

◎注意:

1. 本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
2. 立書人應確實注意於施工期間不得減失保全系統設備之功能。
3. 施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責任。

【買方簽認: \_\_\_\_\_】

## 【附件八】 客戶個人資料行銷目的使用同意書

### 客戶個人資料行銷目的使用同意書

本人\_\_\_\_\_同意 貴公司為行銷新推建案目的之需要，得於中華民國境內外蒐集、處理、利用或國際傳輸（以下合稱利用）本人之個人資料（包含姓名、通訊地址、行動電話及 E-MAIL 等），以信函、電子郵件或簡訊等方式寄發或傳送 貴公司之新推建案行銷資料予本人。

本人於簽定本同意書前，除前開同意事項外，並經 貴公司依個人資料保護法規定告知以下事項：

- 1.就本人前開個人資料，本人得以書面通知 貴公司：(1)請求查詢或閱覽；(2)製給複製本；(3)請求補充或更正；(4)請求停止蒐集、處理及利用；或(5)請求刪除之。
- 2.本人可自由選擇是否提供個人資料並同意 貴公司加以利用，如本人選擇不提供個人資料或不同意 貴公司為本同意書所述特定目的範圍內利用時，可能無法得知 貴公司日後銷售之新推建案資訊。

此致

姁興開發股份有限公司

立 書 人：

通 訊 住 址：

行 動 電 話：

E-mail：

中 華 民 國 年 月 日

【附圖一】房屋平面圖（當戶平面圖）

# 臺北市府都市發展局建造執照

110建字第0290號

起造人姓名	姁興開發股份有限公司 負責人：賴偉琨		住 址	10477臺北市中山區民權東路三段4號18樓			
設計人姓名	洪新發		事務所名稱	洪新發建築師事務所			
建造類別	新建		構造種類	RC造(供公眾使用建築物)			
使用分區	第二種住宅區		幢層數	1幢1棟地上7層地下1層 共8層13戶			
建築地點	地 址	內湖區港華里環山路二段50巷14弄21號 共2筆 詳見附表					
	地 號	內湖區碧湖段四小段0962-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	188.71m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	0.0m <sup>2</sup>
	其 他	1679.84m <sup>2</sup>			其 他	567.0m <sup>2</sup>	
發 照 日 期	110年11月12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25個月內竣工		
工 程 價	\$ 20,091,046 元						

## 建築物概要

建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	463.11	3.8	(防空避難室兼停車空間)共11筆(詳見附表)				
總 計:							1679.84 m <sup>2</sup>

註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。

上附工程准予給照

# 局長黃一平

中華民國一一〇年十一月十二日

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。

**建築地點：** 內湖區港華里環山路二段50巷14弄21號  
內湖區港華里環山路二段50巷14弄19號



**地號：** 內湖區碧湖段四小段0962-0000號

內湖區碧湖段四小段0963-0000號

<p><b>建築物概要：</b> 地下001層、面積:463.11m<sup>2</sup>、高度:3.8M、用途:(防空避難室兼停車空間)</p> <p>地上002層、面積:158.95m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)</p> <p>地上004層、面積:158.95m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)</p> <p>地上006層、面積:158.95m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)</p> <p>突出物001層、面積:24.99m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(樓梯間)</p> <p>突出物003層、面積:24.99m<sup>2</sup>、高度:2.8M、用途:(樓梯間)</p>	<p>地上001層、面積:188.06m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)76.74m<sup>2</sup>、(第十七組)日常用品零售業(G3)4.07m<sup>2</sup>、停車空間49.78m<sup>2</sup></p> <p>地上003層、面積:158.95m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)</p> <p>地上005層、面積:158.95m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)</p> <p>地上007層、面積:158.95m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2集合住宅)</p> <p>突出物002層、面積:24.99m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(樓梯間)</p>
--	---

**雜項工作物：** 圍牆:長度82.25m、高度2.0m、面積164.5m<sup>2</sup>  
水溝:長度79.36m、高度0.45m

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用110年01月19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07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：《109》年《12》月《31》日（法令適用日期：110年05月21日）。
2. 建築地點：內湖區港華里
3. 實設空地《378.29》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：《超偉工程顧問有限公司》，技師：《陳福松》結構技師。
6. 水土保持專業技師：《尚典工程技術顧問有限公司》，技師：《林永敏》水利技師。
7. 地質調查專業技師：《黃建順大地技師事務所》，技師：《黃建順》大地技師。
8. 電機專業技師：《丞泰工程技術顧問有限公司》，技師：《張宗寶》機電技師。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
10. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 已領得拆除執照：110拆字第0057號拆除執照。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（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。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，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。
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. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
22. 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4.07平方公尺，屋頂平臺綠化面積為2.12平方公尺。



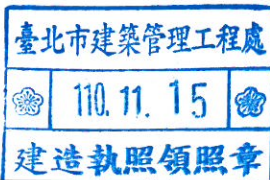
## 注意事項：

- 23.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庫代收證明。
- 24.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。
- 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，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」。
- 26.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」。
- 27.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。
- 28.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。
- 29.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。
- 30.適用臺北市基地開發排入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34公尺，本案申請建築物絕對高度32.5公尺，尚無影響飛航安全。
- 32.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 33.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。
- 34.適用山坡地保育利用條例地區；水土保持計畫經本府大地工程處《110年2月17日北市工地審字第1103000560》號函審查完成，同意無需擬具水土保持計畫。
- 35.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.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。
- 39.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 40.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2月4日北市都建字第1093086949號函核准重建計畫其獎勵容積為272.16平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為272.16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。
- 41.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人垣興開發股份有限公司 負責人：賴偉琨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741065元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 42.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人垣興開發股份有限公司 負責人：賴偉琨應於申報一樓樓版勘驗前取得候選黃金級綠建築證書，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2963714元，於領得使用執照二年內取得黃金級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人垣興開發股份有限公司 負責人：賴偉琨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555663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。
- 44.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。
- 45.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。
- 46.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。
- 47.(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。
- 48.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

注意事項：

法查案。

- 49.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）
- 50.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 51.本案基地依危老條例申請，業經110年2月4日北市都建字第1093086949號函核准在案。
- 52.本案土地位於山坡地範圍，將依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定，核處山坡地開發利用回饋金，併請本市建築管理工程處核發建築執照時，通知本處並提供相關文件，俾利回饋金之核處。



【附圖二】一層空地使用及管理維護約定範圍圖



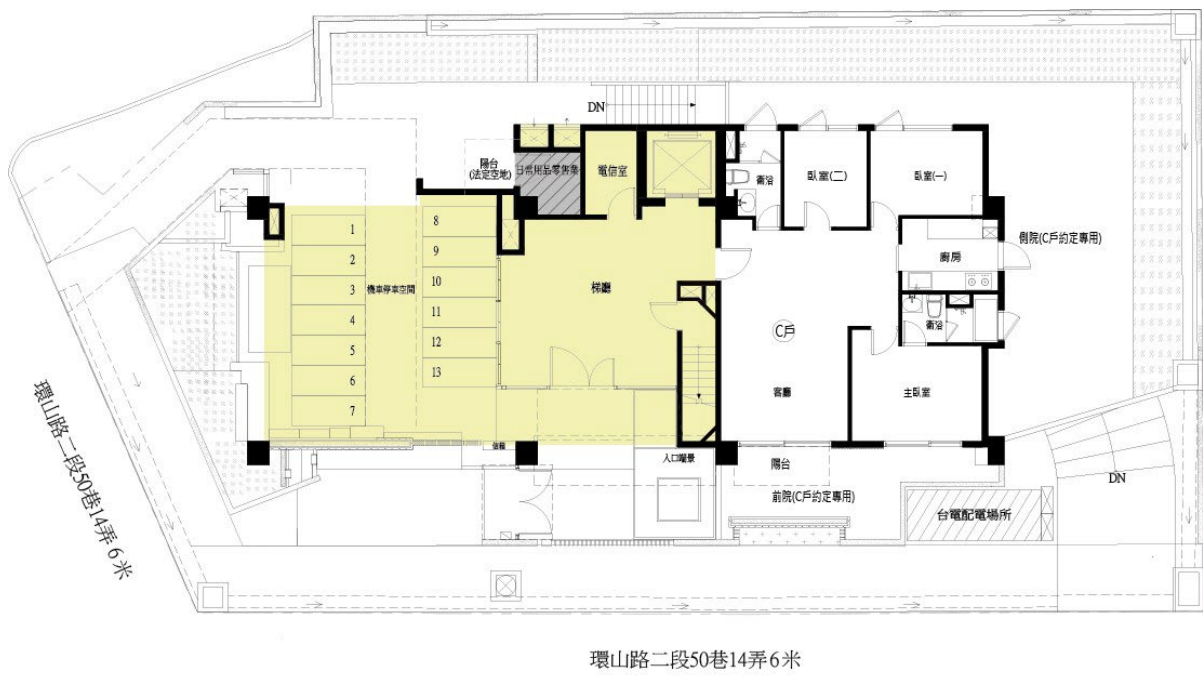
環山路二段50巷14弄6米

地上一層平面圖

● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準

-  法定空地\_沿街人行道
-  法定山坡地
-  法定空地\_車道
-  法定空地
-  法定空地\_約定專用

【附圖三】地上層共有部分使用及管理範圍圖



環山路二段50巷14弄6米

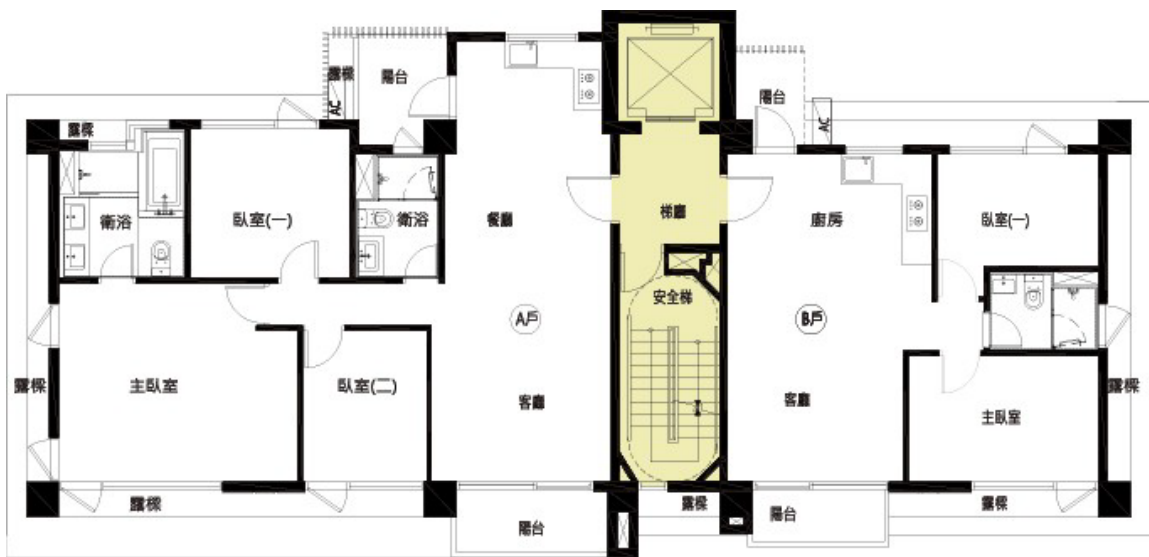
- 公共設施
- 日常用品零售業 (約定共用)

【附圖三】地上層共有部分使用及管理範圍圖



● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準

【附圖三】地上層共有部分使用及管理範圍圖

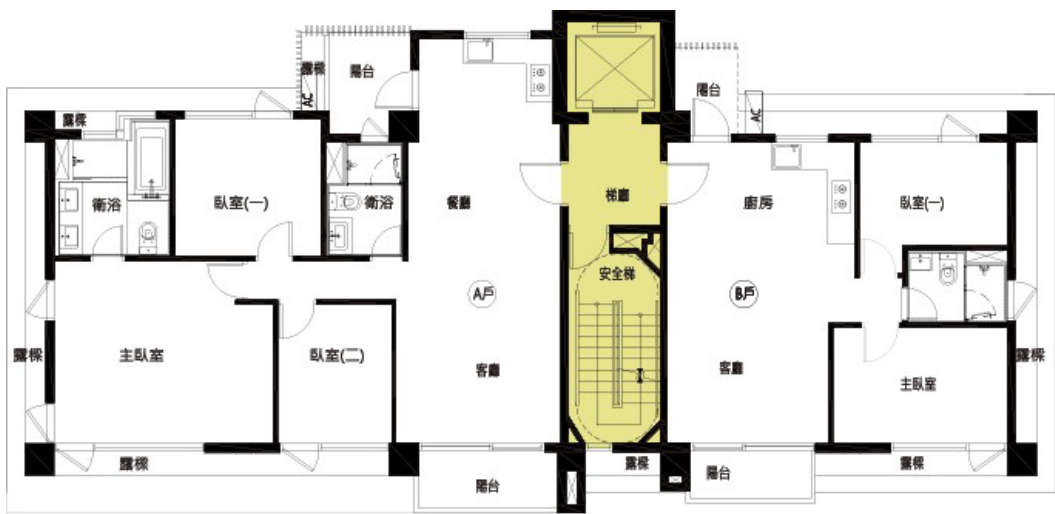


地上三~四層平面圖

公共設施

● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準

【附圖三】地上層共有部分使用及管理範圍圖

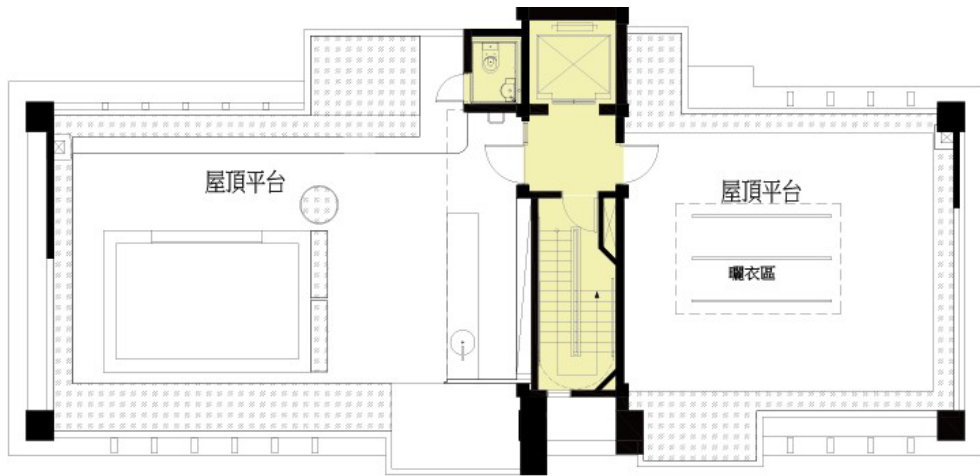


地上五~七層平面圖

公共設施

● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準

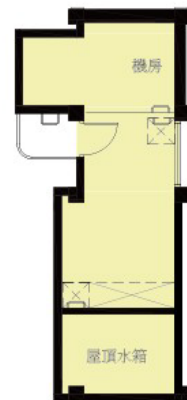
【附圖三】地上層共有部分使用及管理範圍圖



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖

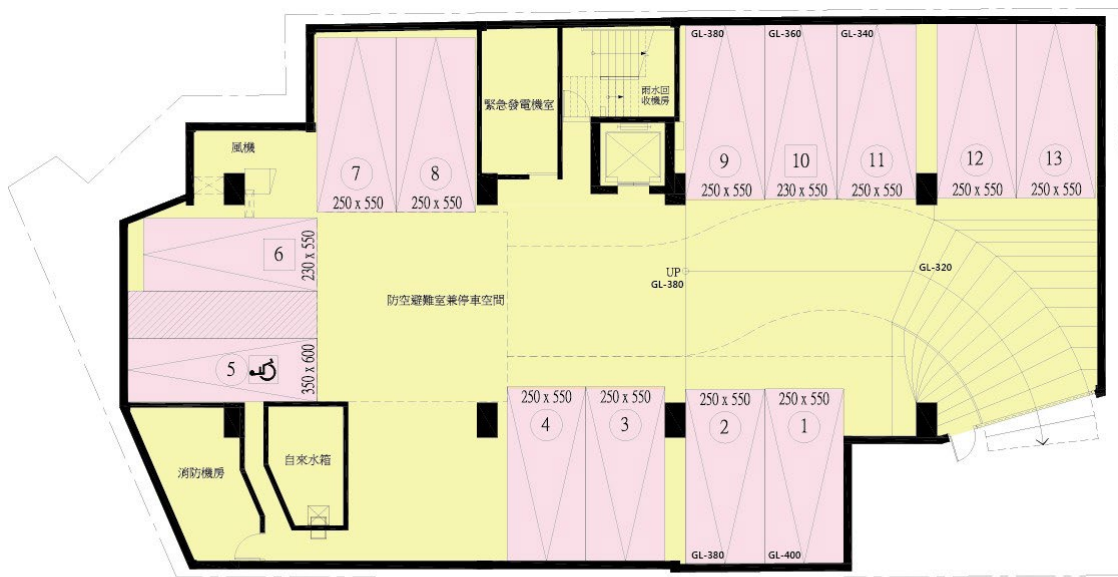


屋突三層平面圖

● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準

公共設施

【附圖四】地下層共有部分使用及管理範圍圖

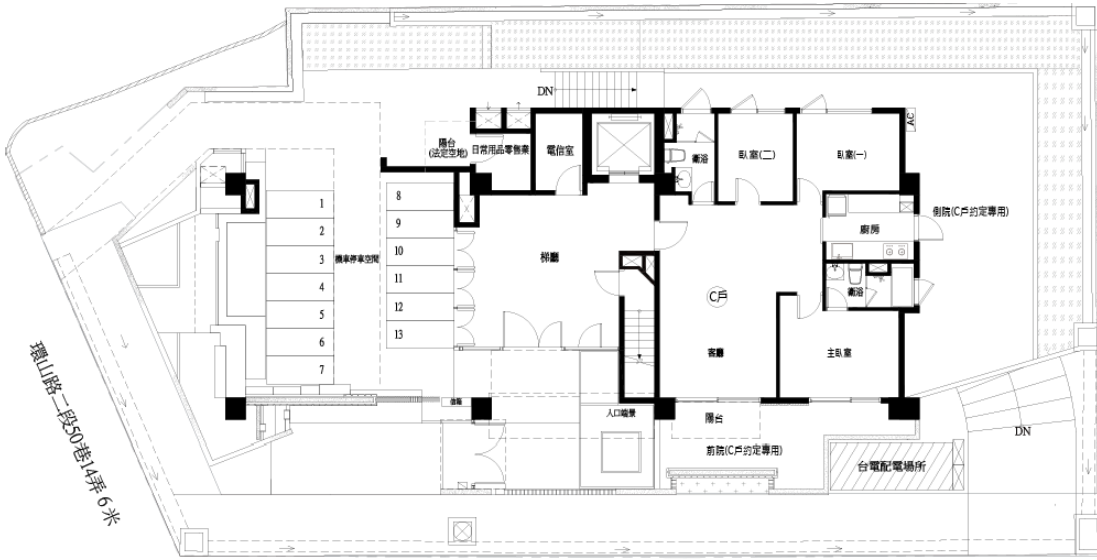


地下一層平面圖

汽車停車位

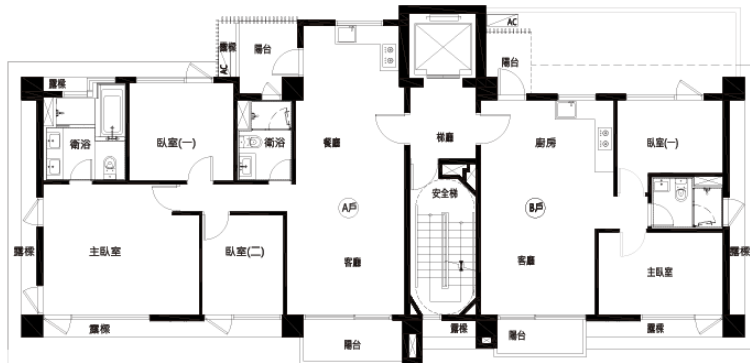
● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準

# 【附圖五】空調室外機位置配置圖

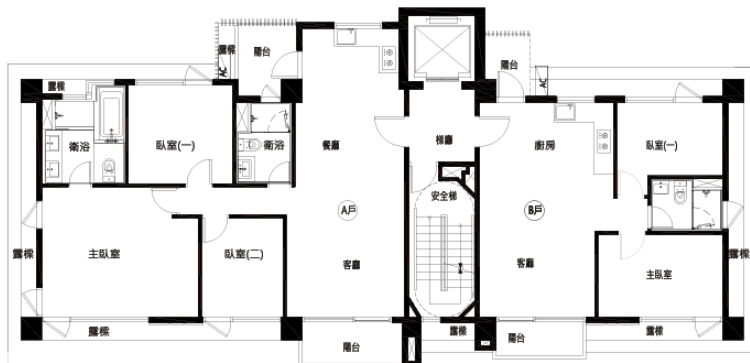


環山路二段50巷14弄6米

## 地上一層平面圖



## 地上二層平面圖



## 地上三~七層平面圖

● 實際以核准之使用執照圖及地政機關登記為準