

房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立合約書人

賣方：家騰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

法定代理人： 胡淑艷

茲就【家騰真】房屋土地預定買賣事宜，經雙方磋商後合意訂立本契約書(以下簡稱本契約)，其約定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)，甲方並於後列空欄處簽名表示確實認知本約內容。

甲方簽章： _____

家騰建設股份有限公司

乙方簽章： 法定代理人：胡淑艷

第一條、廣告約定：

乙方確保廣告宣傳品(包括紙本廣告或影像廣告，以下同)之內容真實，有關記載本房屋及停車位之建材設備、平面圖與位置示意圖皆為契約之一部分。

第二條、房地標的標示

一、土地坐落：

台北市內湖區東湖段一小段 16-11 地號共一筆土地，使用分區為住宅區第三種，面積共計 1403 平方公尺(約 424.4 坪)。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所所有權登記。

二、房屋坐落：

即坐落在上述地號之本基地內，地下五層、地上十五層之【家騰真】（以下簡稱本社區）。甲方同意社區案名由乙方決定，乙方若變更案名者，亦無異議），其准照號碼為主管機關核准 111 年 3 月 22 日：111 建字第 0103 號，詳如【附件一】建造執照影本。

第三條、房地出售面積、共有部分項目、面積、認定標準及停車位規格：

- 一、土地面積：甲方購買本土地上興建之【家騰真】社區（以下簡稱本社區）房屋（以下簡稱本戶房屋）之土地持分（持分、持分面積及本戶房屋之棟別、樓層詳見【附件二】），本持分係依甲方所購房屋專有部分之專有面積占本土地上區分所有權之總專有部分面積之比例分配計算之，並由乙方微調持分總和為一。
- 二、因本土地上之房屋起造人依約變更房屋設計而需相應調整房屋土地持分或持分面積時，甲方同意乙方有權相應調整之，並依前項之計算方式重新計算土地持分或持分面積。
- 三、本土地持分面積如有前項情形發生，或因土地辦理分割、合併、地籍重測，或因乙方計算錯誤等致與實際登記完成之土地持分面積不符時，甲方同意在本戶房屋面積未有誤差情形下，以地政機關登記完成之土地持分面積為準，並依本合約第五條辦理。
- 四、房屋面積：甲方所購買本社區之房屋（以下簡稱本戶房屋）及汽車停車位（以下簡稱本停車位），其面積、棟別、樓層、尺寸、使用用途、平面圖、停車位之編號及面積計算方式等內容詳如【附件二】，本戶房屋及停車位相關說明如下：
 - （一）本戶房屋：
 1. 本戶房屋面積包括：
 - （1）專有部分：含主建物面積及附屬建物面積（陽台、雨遮）總計。

(2)共有部分：社區共有部分之持分面積(本共有部分之銷售面積不含汽車停車位持分面積)。

2. 本戶主建物面積占本戶房屋登記總面積(不含車位面積)之比例詳如【附件二】。

3. 本戶房屋專有部分與共有部分面積若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。

(二)本停車位：

甲方購買之本停車位為共有約定專用部分停車位，且無獨立權狀，其持分面積包含車位、部分車道(與社區全體住戶共有共用)及其他必要空間等，關於本停車位持分面積計算、停車位總數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質等相關約定內容，甲方同意詳如【附件二】。

五、停車空間面積占共有部分總面積之比值等內容詳如【附件二】所示(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

六、本社區停車位之種類為：

(一)法定停車位：登記為社區共有部分，並辦理車位編號登記，約定由購買停車位者專用。

(二)無障礙停車位 2 位：登記為社區共有部分，編號編號 116、117，約定由購買停車位者專用。

(三)自設停車位：登記為社區共有部分，約定由購買停車位者專用。

(四)裝卸車位 1 位：登記為社區共有部分，編號 115 由社區住戶共用。

(五)機車停車位：登記為社區共有部分，由區分所有權人(住戶)約定專用，編號第1號至第61號、第64號至第72號為法定機車停車位；編號第62號及第63號為法定無障礙機車位。(日後交由管理委員會管理之)。

七、社區住戶購買汽車停車位者，就其所購編號之汽車停車位位置享有約定停車專用權，其產權登記表彰方式為本戶房屋共有部分之停車位編號及權利範圍標示。

八、除有法律規定外，甲方確認對非承購之汽車停車位無任何權利，該部分甲方未承購之汽車停車位原屬乙方所有並得另行出售、出租，甲方同意該部分汽車停車位應分擔之面積由乙方出售予本社區其他承購戶，其他承購戶並依其所購汽車停車位位置享有停車專用權。

九、甲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，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第四條、共有部分、專有約定共用部分及其他未辦理保存登記共有部分之相關約定：

本社區除登記為本社區住戶專有部分之建物外，其餘登記建物皆為全體住戶共有部分，其範圍（本條共有部分之列舉項目意在說明共有部分之區域範圍，若所述項目本社區相關圖說中未實際規劃者，則不計入共有部分範圍，若有實際規劃而漏未列舉者，亦計入共有部分範圍）包括內容如下：

一、（一）本社區共有部分區分為一個共有部分（即由社區全體住戶共有及共用），依法令規定應列入之項目包含：**一層**：門廳、供管委會使用空間1、供管委會使用空間2、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、供管委會使用空間3、供管委會使用空間4、供管委會使用空間5、戶外安全梯；**二層至十五層**：梯廳、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯；**屋突一層至屋突三層**：梯廳、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、屋頂水箱、機房、消防水箱、安全梯、電梯機房；**地下一層至地下五層**：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機車停車位、緊急

發電機室、發電機排/進風管道、地下室排風管道、進風管道、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙安全梯、電信機房、機房、水箱、消防機房等；本社區共有部分總面積計7563.80平方公尺（2288.05坪）〈此面積包含位於共有部分且無獨立權狀之停車位空間總面積計3965.85平方公尺（1199.67坪）〉；專有部分總面積計7256.03平方公尺（2194.95坪）。其共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

(二)停車位面積：(即由停車位購買人共有及約定專用，以下簡稱共有約定專用部分)包括辦理編號之停車格面積、部分車道及其他必要空間面積。

(三)其他若有依使用方式應列入全體住戶共用部分空間者。

二、共有部分之分配比例約定如下：

(一)共有部分，依各住戶買受專有面積與本社區專有面積之比例計算，由全體住戶依比例分攤。

(二)由購買車位之住戶以每一個停車位及其必要通行車道空間占共有部分總面積之比例分攤。

(三)乙方日後若增加或減少規劃共有共用部分者，甲方同意增加或減少之面積依本約第五條之約定找補價款。

(四)為使公共設施保存登記之總合為一，甲方同意各戶分配公共設施持分比例之進位或取捨，悉由乙方分算微調後為保存登記。

三、共有部分分擔之面積，倘因設計變更或共用設備位置調整或登記相關法令變更，致使面積有所增減，賣方應重新分算辦理登記，登記坪數若有誤差依本約第五條面積誤差找補約定處理。

四、專有約定共用部分(即專有部分之管道間及外牆面)約定如下：

甲方同意所購不動產專有部分之管道間及外牆面為專有約定共用部分，由社區住戶依設備物之性質為使用，不得任意設置廣告物、鐵鋁窗，亦不得變更其構造、顏色、使用目的或為其他影響社區住戶權益行為。但店面外牆面如有起造人規劃廣告招牌位置及形式者，該廣告招牌由店面住戶無償專用，甲方同意且無異議。

五、未辦理保存登記共有部分約定如下：

(一)未辦理保存登記共有部分包括屋頂平台及露台(若有)，甲方同意屋頂平台由社區住戶依法律規定共同使用；露台若與共有部分相連通者，由共有部分之區分所有權人(住戶)共同使用，露台若與專有部分相連者，則約定由與其相連通之區分所有權人(住戶)無償專用並負管理維護之責。

(二)除經區分所有權人會議決議同意(如係應申請主管機關核准者，並應獲得主管機關核准)外，屋頂平台及露台不得施作採光罩、遮雨棚、廣告物、無線電發射基地台、違章建築、增作固定物、水池、花台或修改地坪引起的漏水或為其他有損害於社區住戶利益之行為，若違反規定，逕由管理負責人或社區管理委員會依法處理。

六、建物之共有部分(含車公)、外牆面、屋頂平台、共用露台及其他依其性質應由管理負責人或管理委員會負責部分，其修繕、管理、維護責任由社區管理負責人或管理委員會為之。

七、任一住戶就共有或共用部分皆不得私自設置箱櫃雜物、圍欄或為其他影響社區住戶權益之行為。

八、社區管理委員會、管理服務人、電力公司、瓦斯公司、電信公司、自來水公司、網路公司或其他基於社區共同業務需要者，得對共有或共用部分之特定位置為無償使用。

九、本條約定視為共有人間對共有或共用部分之「分管協議」特約，依本分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與、出租、出借予第三人時，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，且甲方原係本於同意社區共有或共用部分維持此條分管協議之權利義務狀態下始購買本戶房地，故願無條件將本條分管約定納入社區規約，若有反對致他人權益遭受損害者，甲方願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約或以區分所有權人會議決議之方式變更本管理約定者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

甲方同意上述「分管協議」約定簽名確認：_____

第五條、房屋、土地面積誤差及價款找補：

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條、買賣價款：

- 一、本房地及車位買賣價款(主建物價款、附屬建物價款及共有部分價款分別標示)詳如【附件三】之「房地及車位付款明細表」。
- 二、本戶房屋專有部分僅主建物面積及陽台面積計價。

- 三、本買賣價款不得因物價之波動或其他因素而主張增減。
- 四、本社區各樓層戶別房屋、停車位之使用價值皆不同，各戶主建物、附屬建物、共有部分及其基地持分價值亦各異，且停車位與各住戶房屋專有部分與共有部分之使用性質不同，甲方同意不以所購本戶房屋之主建物、附屬建物、共有部分等各項拆款價額比例或換算每坪價額與第三人所購房屋價款有差異，或停車位價格與第三人所購停車位價款有差異，或停車位持分換算每坪價額與房屋共有部分價額不同，而要求增減調整主建物、附屬建物、共有部分或停車位之買賣價款。
- 五、第一項甲方已付之買賣價金，由乙方辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理，詳見【附件八】：

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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理，興建資金按委託人與受託人間之約定依工程進度專款專用。又乙方若以不動產開發信託為履約擔保者，於簽定本契約時，應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。-

價金返還之保證

(一)本預售契約由金融機構出具保證書，由其負責承作甲方已付價金之返還保證。

(二)價金返還之保證費用由乙方負擔。

(三)乙方若以價金返還保證方式為履約保證者，應提供保證契約影本予甲方。

■ 價金信託

本預售契約將甲方支付之價金交付信託，由合作金庫商業銀行負責承作，設立專款專用帳戶，該受託機構於信託存續期間，依委託人與受託人間信託契約之約定辦理款項交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方若以價金信託方式為履約保證者，應提供信託契約影本予甲方。

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，若乙方無法依約交付本買賣標的予甲方時，甲方可持本買賣契約向連帶擔保之公司請求完成建案後交屋。該連帶擔保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。

乙方若以同業連帶擔保方式為履約保證者，應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方若以公會辦理連帶保證協定方式為履約擔保者，應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

六、本買賣標的若有委託代銷業者銷售時，該代銷業者於簽約完成後三十日內將逕以本條買賣價款辦理實價申報登錄事宜；地政士於辦理所有權移轉登記完成時，亦將逕以本條買賣價款辦理實價申報登錄事宜。

第七條、付款條件：

- 一、本房地買賣價款（含停車位）之每期應繳金額詳見【附件三】之「房地及車位付款明細表」。
- 二、乙方依已完成之工程進度寄發繳款通知書予甲方後，甲方應於收到繳款通知書起七日內，依下列約定方式擇一支付：
 - （一）甲方以禁止背書轉讓之支票或銀行本票支付買賣價款：除另有約定外，甲方應親至乙方之營業處所交付票據予乙方人員，倘未親自交付而發生票據遺失狀況時，甲方應重新開立票據支付乙方，已遺失票據之掛失止付及聲請除權判決等程序皆由甲方自行處理。
 - （二）甲方以匯款方式支付買賣價款：甲方匯款時應以乙方為收款人，解付銀行及收款帳號皆由乙方指定。
- 三、除簽約款、開工款或其他經甲方同意之款項外，其每次付款間隔日數應在二十日以上。但若本房地之興建工程提早完成者，乙方得相應提早通知甲方辦理銀行貸款及交屋等相關手續，除交屋保留款外，甲方同意尚未繳清之其餘價款皆依乙方通知之期間內付清。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條、逾期付款之處理方式：

- 一、有關本契約各期款項支付，甲方同意其與乙方間之對待給付皆有先為履行義務，如甲方逾繳款期限達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應按逾期期款部分每逾一日加付該期款萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、甲方應繳之期款或遲延利息，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月仍未繳交，經乙方以書面催繳後七日內亦未繳付時，雙方同意依本契約之違約處罰規定處理，但若經乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條、地下層、法定空地及屋頂平台之使用約定及權屬：

一、本契約地下層共五層，總面積 5964.3 平方公尺（1804.2 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 3965.85 平方公尺（1198.67 坪），由乙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

僅供社區住戶通行或使用，非依法律規定不得分割、移轉，各住戶皆不得私自占有使用法定空地；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、屋頂平台及突出物

各棟別屋頂平台及突出物為社區區分所有權人之共有共用部分，各住戶皆不得私自占有使用；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、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約中訂定之。

第十條、建材設備及其廠牌、規格：

一、本戶房屋係依工務局最後核准之建築執照工程圖樣、說明書起造

，其應有配置則依【附件七】之「建材與設備說明」內所指建材施作。建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬乙方。除經甲方同意外，已指定品牌之設備不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反本條約定，雙方同意依照本約違約規定處理。

第十一條、開工及取得使用執照期限：

一、本戶房屋之建築工程應於 111 年 6 月 20 日之前開工，於 116 年 11 月 20 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得建築主管機關核發使用執照。但有下列情形之一者，得順延其期間：

(一)因天災、地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他不可歸責於乙方之事由發生時，其受影響期間。

二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條、建築變更設計約定：

一、甲方變更設計：

(一)甲方若要求變更設計者，應經乙方同意(乙方無同意義務)，並於甲方所購本戶房屋之前五層樓地板水泥結構體澆灌前，與乙方完成工程變更單之簽認後始為成立。如甲方僅以口頭或電話提出申請者，對乙方不生拘束，乙方仍逕依原圖施工。又甲方之工程變更申請若經乙方同意者，以一次為限，辦理

- 變更時甲方應檢附詳細圖說，配合本工程進度辦理，且不得有違反建管法令或相關法律之規定。
- (二)變更設計之範圍僅以室內隔間追減，有關供水、供電、瓦斯管線(明管)、管道間、通訊設施、逃生設施、消防設施、室內樑柱、建築主要結構、大樓立面外觀、公共設施或變更設計將改變污、廢排水管位置致影響下層樓時，不得要求變更。
- (三)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方_____日內提出工程追加減帳。工程變更若為追加工程款者，甲方應於乙方通知之期間內繳清工程追加款後始為有效，若甲方未如期繳交追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳者，則於交屋時一次結清，甲方不得於本約各期款項內主張扣減。
- (四)變更工程之材料以本工程所使用之材料為限，甲方不得自行提供材料要求乙方代為施作或安裝。

二、乙方變更設計：

- (一)乙方依下列情形，得逕行指示相關人員辦理變更設計：
1. 乙方於安裝或配置社區公用設施時(包含但不限於發電機、消防泵浦器材、抽水馬達、電錶箱、電梯、消防設備、進排風設備、配電設備、電信設備、污水處理設備、瓦斯管線、給排水管線、電管線)，認為變更設計符合本社區住戶需求者。
 2. 乙方就本社區大樓之外觀、造型、庭園景觀、大樓管理系統及共有或共用部分之施作，認為變更設計符合本社區住戶需求者。
 3. 乙方就本社區之未售戶、未售停車位，得逕行辦理坪數、戶數、室內隔間或使用用途變更。
 4. 事業主管機關就本社區大樓內外之公用事業設備，即自來

水、電力、電信、天然瓦斯、有線電視等公司，於正式規劃或配置時，認為變更符合本社區住戶需求者。

5. 因法令變更或主管機關提出變更要求者。

(二) 乙方得辦理變更設計之內容包括：

1. 應向主管機關申請建造執照變更之工程。

2. 不需向主管機關申請建造執照變更之工程(包括但不限於施工之所在位置、面積大小、施作工法、裝修、雕飾等變更)或配置變更(包括但不限於材料種類、顏色、造型、安裝方式等變更)。

(三) 除乙方變更設計影響甲方所購本戶房屋專有部分之面積外，甲方同意不就乙方之變更設計聲明異議或主張任何權利。

第十三條、驗收約定：

一、乙方依約完成本戶房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、瓦斯(達於可接通之狀態)等配管設備後並施作契約廣告圖說所示之設施後，由乙方通知甲方辦理驗收房屋手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，若甲方發現有瑕疵者，應載明於驗收單上，乙方應於限期內完成修繕，並有權於自備款部分保留總價百分之五作為交屋保留款，於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

三、瑕疵改善完成前，甲方僅得以保留款作為同時履行抗辯，其餘各款項(含金融機構貸款)甲方仍應依本約約定期間給付乙方。

四、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；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，由乙方負擔。

(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，議定由乙方負擔。

第十四條、房地所有權移轉登記：

- 一、本約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押貸款時亦為抵押設定之義務人。
- 二、本戶房地於取得使用執照後四個月內，由乙方指定地政士著手辦理契稅申報及產權移轉、設定之登記事宜，但買方未依本契約約定給付相關款項及辦理銀行貸款對保者，不在此限。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 三、倘乙方逾期通知甲方配合辦理前項事宜致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔，如損及甲方權益者，乙方應負損害賠償之責。
- 四、雙方同意本土地持分依移轉當年度政府主管機關公告之土地現值作為申報現值與公契價格申報且產權移轉需配合於房屋出售人辦理本戶房屋所有權移轉登記同時辦理；本戶房屋及停車位持分之產權移轉係以稅捐處主管單位核定之評定現值為移轉過戶登記之買賣價款。買賣公契之移轉原因發生日及抵押權設定之相關時間授權地政士按案件辦理時程逕行填寫，雙方各無異議。
- 五、為配合產權移轉登記之需要，甲方應於接獲乙方通知日起七日內提供證件資料及預付應繳之各項費用予乙方或承辦之地政士辦理過戶程序，日後如需甲方出面補蓋印章或補具證件時，甲方亦應於乙方通知之日起七日內前來辦理或補正完成。甲方如有逾期未配合辦理或補辦者，每逾一日應按已繳價款之萬分之二單利計算遲延利息予乙方，倘致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔，如損及乙方權益者，甲方應負損害賠償之責。

六、甲方如於乙方通知期限內未履行前項之約定者，乙方得不辦理所有權移轉登記。

七、乙方於甲方履行下列事項完成後，應辦理產權移轉登記：

(一)甲方提供辦理所有權移轉登記所須之文件交付予乙方或乙方指定之地政士完成，倘有辦理貸款者，含抵押設定登記所須文件之交付完成。

(二)甲方除約定之交屋款外，應繳清買賣價款、貸款差額、不貸款金額、滯納金、預付應繳之各項費用等。

(三)甲方如申請銀行貸款者，應再配合辦理：

1. 完成與金融機關貸款之相關所需手續，並預立、交付取款條、存摺或委託撥款文件。

2. 開立及交付擔保貸款支付之本票及票面上註記禁止背書轉讓及記載擔保之債權金額及範圍予乙方或提供經乙方同意之人保或物保予乙方。

(四)以票據支付本約期款或各項費用者，乙方於該票據全部兌現後始辦理移轉登記。

八、為便於本戶房地之稅費申報、產權移轉登記及其他相關手續及資料之申請辦理，甲方同意授權乙方或地政士辦理下列事宜，並代刻印章乙枚使用，相關內容約定如下：

(一)授權內容及印章之使用範圍：

1. 產權移轉前之稅費申請或撤件使用。

2. 產權移轉契約、抵押設定契約用印及其登記申請或撤件使用。

3. 辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條或撥款委託文件、領取貸款或其他文件所須使用。

4. 申請甲方之地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件使用。

5. 其他與本戶房屋買賣有關之事務使用。

6. 實價登錄代辦：本件不動產成交實價登錄將委由地政士申報，並依甲乙雙方提供之書面資料確為登記標的物之權利人或權利關係人。

(二) 甲方基於前款授權用途之瞭解，切結同意在甲方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制於本代刻印章之使用，並不得於乙方依前款授權範圍使用時向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關單位提出異議，否則其異議一概視為無效。

甲方切結簽名：_____

(三) 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意代刻之印章仍可在本條約定用途之範圍使用，雙方糾紛另依民事訴訟程序解決糾紛。

九、依公寓大廈管理條例第四條之規定，甲方不得要求將本戶房屋及其基地之產權分別登記予不同之所有權人。

十、甲方於契約履行完成前，雖未違反契約之約定內容，但無任何正當理由即先行口頭或書面向乙方或貸款銀行預示拒絕撥付銀行貸款者，乙方得停止本戶房屋產權之移轉手續，甲方之履行輔助人（含貸款銀行）向乙方為預示拒絕給付或撥款者，亦同。

十一、產權移轉登記予甲方後，若甲方尚未付清價款或各項費用者，乙方或其指定地政士對甲方之權狀或相關資料有留置之權。倘有違約事由致乙方解除本買賣契約時，甲方應依乙方通知之時間辦理產權移轉登記返還給乙方，並負擔返還登記所產生之一切稅費、規費或法院訴訟費用等。

第十五條、通知交屋期限：

一、乙方於使用執照取得後六個月內通知甲方辦理交屋手續。交屋時雙方應履行下列義務：

- (一) 倘有延遲完工時，除經甲方同意外，乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- (二) 倘有驗屋且發現房屋有瑕疵時，乙方就該瑕疵或未盡事宜應於交屋前完成修繕。
- (三) 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款、稅捐及費用等，如有逾期配合辦理事項者，包括繳清遲延利息或滯納金)及完成一切交屋手續。
- (四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將所有權狀、房屋保固卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入憑證，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

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

四、本戶房屋以取得工務局核發建築物使用執照為合格認定標準，並以使用執照竣工圖所示之內容為交屋依據，若甲方或乙方有變更設計者，該部分不論於使用執照竣工圖上有無變更調整，皆依變更後之內容為交屋依據。

五、交屋時甲方僅就所訂購之主建物、附屬建物及停車位進行點交程序，其餘共有部分及之公共設施則於社區負責人或管理委員會(以下皆以社區管理人為簡稱)成立後點交之；另自來水、電於乙方提出申請後，若因水電公司之工程排序未及裝置各戶水錶或電錶者，甲方不得要求需於全部後續工程完成後始辦理本戶房屋交屋。

六、交屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，甲方應依保固維修程序辦理，不得以之作為拒絕交屋理由。

七、交屋前除經乙方通知會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權尚未移轉等因素，乙方得拒絕甲方參觀。甲方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應自負民、刑事責任。

八、甲方辦妥交屋手續後，於裝潢或遷入房屋前，應繳交下列費用：

(一)裝潢或遷入保證金新台幣伍萬元整：

甲方應以現金或開立即期支票交付予社區管理人收執，以擔保裝潢或遷入期間遵守社區管理，倘期間造成公共設施或其他住戶之設備毀損(包含建築物結構、水電設施、消防、監控系統等)或環境污染者，甲方並同意以上開保證金賠償。若甲方於裝潢或遷入完成後確無違反擔保內容時，上開保證金由社區管理服務人無息全額退還。

(二)裝潢管理費用新台幣伍仟元整：

甲方應以現金或開立即期支票交付予社區管理人收執，以補貼社區公共設施(不含裝潢當層之梯間)及電梯內之保護設備及公電費用，本筆裝潢管理費用於裝潢完成後不予退還，裝潢期限以三個月為限，超過三個月，以日計算，每日新台幣壹佰元整。

九、甲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甲方負擔。

第十六條、共有部分及公共設施點交約定：

一、乙方應依公寓大廈管理條例規定擔任本預售屋共有部分管理人，甲方同意本社區依法成立管理委員會或管理負責人後七日內，由乙方與社區管理委員會或管理負責人聯繫確認會同之日期，雙方同意依乙方通知點交時之現狀共同辦理共有部分及公共設施之點交事宜。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

- 二、乙方會同社區管理委員會或管理負責人於現場針對水電、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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、乙方應通知政府主管機關派員會同見證點交公共設施，社區管理人不得以政府主管機關未派員見證(僅為設備之有無及其功能正常與否為見證)或以管理委員之時間無法配合、需委請第三者會同、需另備資料或其他理由延遲辦理點交。
- 四、共用之水電、機械設施、消防設施等設備，於乙方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，應即視為檢測點交完成。
- 五、社區管理負責人或管理委員會於確認共有部分及其附屬設施功能正常無誤後，應即配合辦理點交完成，如有發現瑕疵或缺失者，應將會同檢測所發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，交由乙方修繕並另定日期驗收。
- 六、檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如有修繕必要，管理人應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕點交之理由。
- 七、除另有約定外，自本社區管理人成立之次月起，即由社區管理人接管及自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人，乙方原委託之物業管理公司倘未接到社區管理人終止管理事務之通知而繼續於社區執行管理事務者，該部分之管理服務費用即由社區管理人支付)、維護及保養等事宜。

第十七條、保固期限及範圍：

- 一、本戶房屋之保固約定：

(一)保固責任起始日：本戶房屋之結構部分(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)及固定建材、設備部分(如：門窗、地磚、壁材、汽車停車位 EPOXY、減(加)壓閥．．．等)以甲方完成點交日(含視同點交日)為保固責任起始日。

(二)保固範圍及期間：乙方針對結構部分自保固責任起始日起負責保固十五年；固定建材及設備部分自保固責任起始日起負責保固一年；非涉及結構之防水自保固責任起負責保固五年(不包含非由乙方施作之防水工程及露台約定使用人逕行變更使用)。

二、社區共用部分及公共設施之保固約定：

(一)保固責任：甲方同意社區共用部分樑、柱等結構部分之保固起始日為移交日，其保固期間為十五年，其餘公共設施之固定建材、設備部分以完成點交予管理委員會或管理負責人之日(含視同點交完成日)為乙方保固責任起始日，保固期間為一年。

(二)甲方同意共用部分及公共設施之保固除外約定同本條第一項之約定內容。

(三)社區之植栽、公用部分與其附屬設備等之保養、維護材料(如添加油料，更換消耗性材料)等應由甲方及社區住戶共同負擔或補充，非在乙方保固範圍內。

三、乙方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

四、保固期限內，倘甲方或社區管理委員會或管理負責人未經乙方同意而逕行委請第三人修繕時，該部分之修繕費用不得向乙方請求補償。

五、保固期限經過後，買賣雙方仍得依照民法及其他法律主張權利。

第十八條、貸款約定：

一、雙方同意就本房地得申辦金融貸款，額度詳如【附件三】，甲方確認本項貸款為應繳買賣價款之一部份，由甲方與乙方洽定之金

融機構之貸款給付，甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

二、甲乙雙方同意甲方以所訂購之本戶房地全部產權作為抵押物，並由乙方所指定之地政士代為辦理抵押設定登記予承貸之金融機構。

三、甲方應於乙方通知辦理貸款之日起二十天內，或地政士申報本產權移轉契稅之日起二十天內，至辦理貸款之金融機構辦妥貸款作業完成(包括銀行之估價、確定核貸金額、對保、提供貸款應備證件資料、覓妥保證人並提供其應備證件資料、抵押權設定書之用印)，甲方並應使該承貸金融機構向乙方確認甲方獲核之實際金額及同意逕將甲方之貸款金額撥付予乙方或代償乙方之前次貸款債務，日後倘需補繳文件或配合辦理簽名或蓋章時，甲方悉應依貸款機構或乙方、地政士通知之時間會同辦理完成。

四、甲方於辦理金融機構貸款對保時，應配合下列事項：

(一)對保同時開立與貸款金額同額之本票並交付予乙方收執，以擔保該部分買賣價金之支付履行，本票之到期日及發票日授權乙方填載。倘日後貸款金額因甲方因素而未獲撥付者，乙方得逕以該張本票主張權利。金融機構貸款核撥後乙方即不得提示擔保本票，並於交屋同時返還甲方。

(二)預立取款條或撥款委託書，並將該等文書及存摺交付乙方或金融機構之承辦人員收執。

五、甲方自行洽辦貸款之金融機構若因可歸責於甲方因素致無法獲貸原約定金額，或評估本戶房地可貸金額不足預定辦理金融機構貸款之額度時，其無法獲貸之金額或差額部分應依下列時間或乙方

通知日起三十天以現金繳付予乙方：

- (一)乙方申報房屋移轉契稅之日由甲方支付原約定貸款金額或減少貸款金額之百分之四十。
- (二)乙方取得房屋移轉契稅單之日由甲方支付原約定貸款金額或減少貸款金額之百分之四十。
- (三)乙方繳納契稅完畢之日由甲方支付原約定貸款金額或減少貸款金額之百分之二十。

六、如甲方於乙方所配合之銀行辦理貸款(乙方無指定銀行供甲方配合辦理貸款之義務)而獲貸之金額少於預定貸款金額時，其差額依下列約定處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，乙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)，由甲方按月分期攤還。
- 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)可歸責於乙方時，差額部分乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能配合甲方分期清償者，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

七、本條貸款約定之可歸責甲方因素如下：

- (一)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定之條件不符合者。
- (二)甲方有其他原因致金融機構拒絕貸款申請或不同意撥款者。

(三)甲方未依乙方或地政士通知之期限辦理貸款手續，或拖延交付貸款所需資料者。

(四)甲方非首購貸款客戶致貸款金額或貸款成數受有限制者。

(五)甲方保證人之條件不符金融機構要求，且未於期限內更換保證人完成者。

(六)其他可歸責於甲方之事由。

八、甲方有下列原因者，其原約定貸款金額或欲減少貸款金額應依乙方通知之日起____日(不得少於三十天)內以現金支付乙方：

(一)甲方事後決定不辦理貸款或欲減少貸款金額。

(二)甲方主動向金融機構表明拒絕辦理貸款、暫緩撥付貸款、附帶條件撥款、附帶期限撥款、或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者。

九、乙方於甲方辦妥金融機構貸款對保等相關手續後配合辦理所有權移轉及抵押權設定登記事宜，但若甲方有應先行繳納約定貸款金額或貸款差額情事者，乙方於甲方繳納約定貸款金額或貸款差額完成後始辦理所有權移轉登記及抵押權登記事宜。

十、辦理金融機構貸款或其他作業所須之各項謄本資料，甲方授權乙方或地政士得逕行代為申請後轉交使用。

十一、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條、貸款撥付：

甲方確認金融機構貸款為本約買賣之期款而非交屋款，除本戶房屋有違反本約第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方應於設定登記完竣相關文件送達貸款銀行後即時完成貸款核撥手續，以支付予乙方或代為清償乙方原貸款債務，甲方不得任意通知金融機構終止撥款、暫緩撥款或附帶條件期限撥款，如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延或拒絕辦理。

第二十條、房地變更或轉讓約定：

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條、地價稅、房屋稅之分擔比例：

- 一、本土地持分移轉予甲方所需繳納之增值稅由乙方負擔，地價稅於點交日（含視同點交）前由乙方負責繳納，點交日後則由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、本戶房屋及停車位移轉予甲方所需繳納之契稅由甲方負擔，但若契稅申報時，已由鄉鎮市公所依建物移轉原因日隨件分單房屋稅者，該已分單出之房屋稅由乙方負責繳清後辦理產權移轉登記，日後開徵之房屋稅則由甲方負擔之，乙方不另計算分單後至交屋前之房屋稅予甲方；房屋稅於不動產點交日（含視同點交）前之房屋稅由乙方負擔，不動產點交日後則由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條、稅費負擔之約定：

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當

期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、本戶房地及停車位所有權移轉及設定抵押登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦服務費(即辦理產權移轉登記時乙方指定之地政士，若甲方再指定地政士協助辦理者，該甲方再指定地政士之服務費仍由甲方負擔)、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。甲方應在乙方通知期限內預付，其後俟點交房屋同時依正式收據結算為多退少補。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、如甲方未依通知期限內繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論屬誰名下，全部由甲方負擔，甲方絕無異議。

第二十三條、水電費用、社區管理費及社區管理基金約定：

一、本戶水電等費用負擔：

(一)本戶房地之外水、外電及天然瓦斯之配管及埋設接通等事宜，由乙方負責申請及負擔費用。

(二)甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶房地之水、電、天然瓦斯(若有)等基本費用(即交屋後三十日內之水電瓦斯基本費用由乙方支付，超出部分及日後的水電瓦斯費用等皆由甲方負擔)，但若甲方於交屋日前已進行裝潢或遷入時，則自裝潢日或遷入日起由甲方負擔本戶房屋之水、電、天然瓦斯等費用。

(三) 甲方倘因遲延交屋或怠繳費用致遭停水、停電或停用天然瓦斯者，不論相關單據之繳款義務人是否為乙方，其費用或損害概由甲方自行負責，絕無異議。

(四) 水、電及天然瓦斯等費用之繳納名義人於交屋後由甲方自行申請辦理過戶事宜。

二、社區公共基金(以下簡稱管理基金)負擔：

(一) 甲方之管理基金支付：

甲方同意依其所購房屋保存登記面積(不含車位持分面積)每坪以新台幣伍佰元及每車新台幣壹仟元整為計算基準預繳社區管理基金予乙方，於社區管理人成立並辦理公共設施點交完成後，由乙方扣除代管期間不足之費用後餘額無息匯至社區管理人開立之金融機構帳戶內，以充實社區之管理基金。

(二) 乙方之管理基金支付：

乙方應依公寓大廈管理條例規定提列管理基金，該筆基金依法於申領使用執照由乙方繳交至當地政府公庫代收，俟本社區依法成立管理人並完成報備後，由社區管理人向該公庫申請撥付。

第二十四條、賣方之瑕疵擔保責任：

一、乙方保證本戶房地產權清楚絕無一屋數賣情事、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，乙方應於本房地交屋日前或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但乙方因建築融資而有設定之他項權利者，乙方得於取得甲方之金融貸款後(甲方若不辦理貸款者，於乙方收取除交屋尾款外之全部款項後)負責塗銷之，若本契約有利於甲方者，從其約定。

二、甲方同意本戶房屋之專有部份、附屬建物及其社區共用部分、公共設施若有物之瑕疵，如依本契約或法律規定應由乙方負責者，甲方應先通知乙方修繕，如甲方未通知乙方修繕、拒絕乙方修繕，逕自修繕或委請他人修繕者，甲方不得以任何理由向乙方請求賠償、補償或主張權利。但乙方經甲方通知後，於合理期限內仍未為修繕者，不在此限。

三、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十五條、不可抗力因素之處理：

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致使本契約房屋不能繼續興建或履行契約時，雙方同意解除買賣契約，解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十六條、違約規定：

一、乙方之違約：

- (一)乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」時，甲方得解除本契約。
- (二)乙方違反「賣方瑕疵擔保責任」規定時，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- (三)因第(一)款及(二)款之乙方違約事由而解除本契約時，乙方除應將甲方已繳之價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償甲方總價款之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以已繳價款為限。

二、甲方之違約：

甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該

沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

三、甲乙雙方依約或依法解除契約時，本戶房屋由乙方收回另行處分。若已進行移轉之各項申請手續時，乙方得逕行以甲方名義及委託代刻之印章辦理各項撤件程序，若本戶房屋已辦妥產權移轉登記，甲方應配合為所有權移轉登記之手續及提供應備之文件辦理產權登記返還予乙方或乙方指定人，其因此所增加之稅費，應由違約之一方負擔。

四、甲乙雙方當事人除依本條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條、特別約定：

- 一、甲方就本社區建物之共有、共用部分及基地，同意無條件與全體住戶共同簽署及遵守「社區建物及基地分管協議書」約定，如【附件四】。
- 二、為維護本社區秩序及各住戶安全衛生，甲方願簽署並遵守【附件六】「社區管理規約草約」。依公寓大廈管理條例之規定，規約草約於區分所有權人會議決議通過（或修改通過）前，視為社區之管理規約，甲方應依照所簽立之規約草約行使權利及履行義務。區分所有權人會議決議通過（或修改通過）管理規約後，甲方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。甲方之權利義務若因規約修改而與規約草約不同時，與乙方無涉。
- 三、本社區門廳等公共設施，銷售房屋期間乙方得自行帶領客戶參觀社區各項公共設施，參觀過程中乙方應盡善良管理人之注意，倘有毀損社區設施者，乙方負有回復原狀之義務。外牆部分，乙方（含受乙方委託之代銷公司）於點交予管理委員會前得為銷售之目的無償使用。
- 四、乙方依公寓大廈管理條例規定擔任社區管理負責人期間，為維護社區住戶權益，雙方同意下列約定：

- (一) 乙方得視情況需要於社區成立社區管理委員會前，依公寓大廈管理條例施行細則第七條等規定推選自己為社區之管理負責人，管理期間至社區管理委員會成立時止。
- (二) 乙方管理社區期間，得委任管理服務人員成立管理中心，以執行社區之管理事項。

五、個人資料保護告知內容

- (一) 甲方同意乙方蒐集甲方個人資料係為履行雙方買賣契約及相關業務使用(包含但不限於乙方行政資料登載管理、辦理金融機構貸款、產權移轉及抵押設定登記、實價登錄、社區管理委員會及社區物業行政資料登載管理及乙方其他案不動產行銷等相關使用)。
- (二) 乙方蒐集之甲方資料包括：姓名、出生年月日、身份證統一編號、住居所、聯絡方式、財務資訊等。
- (三) 甲方資料之使用人包括：乙方、代銷業者、地政士、社區管理中心及其他相關之輔助單位；使用區域為中華民國境內；使用方式為自動化機器或其他非自動化之方式；使用期間為法令規定必要之保存期間或執行業務之相當期間；契約使用對象為地政機關、稅捐機關、貸款金融機構及與履行買賣契約相關之行政主管機關等，如有調查權之行政或司法機關要求提供甲方資料者，亦包括之。
- (四) 甲方得就乙方蒐集之甲方個人資料請求查詢，閱覽、製給複製本、補充、更正、停止蒐集、停止處理、停止利用或刪除，但甲方請求刪除、停止處理或利用其個人資料有礙於本契約相關業務之執行者，不在此限。

甲方同意及確認本條告知簽章： _____

- 六、甲方明白且同意乙方得因辦理買賣價金履約保證或金融貸款因素而將本戶房屋所有權信託登記予金融機構，而該信託登記將於辦

理塗銷後由乙方辦理所有權移轉登記予甲方，或逕由該受託人辦理所有權移轉登記予甲方。

七、甲方知悉本社區基地範圍內：

有 開放公眾使用之開放空間區域。

無 開放公眾使用之開放空間區域。

甲方確認簽名：_____

第二十八條、疑義約定：

- 一、本契約各條款如因約定不明而有疑義時，應依契約體系及公平原則解釋之。
- 二、甲乙雙方應本諸誠實信用原則共同履行買賣契約，一切說明應以本契約為依據，且對於甲、乙雙方權利、義務之繼受人、管理人或承租人具同等約束力，甲乙雙方並負有轉告之義務。
- 三、有關本買賣之條件內容，均以本契約及附件說明為依據，本買賣契約之甲乙雙方權利義務內容僅以載明於本契約書內為準。甲方確認除本契約約定或加註事項外，乙方、乙方人員或代銷人員並無其他承諾事項，並同意以本契約書之內容取代先前一切之口頭、書面之協議或約定，甲方亦不得以乙方人員或代銷人員口頭之說詞，而對乙方為任何主張或請求。日後雙方如有任何其他協議或特別約定者，均應由買賣雙方另行簽定書面為生效要件。

甲方確認簽名：_____

第二十九條、合意管轄法院約定：

因本約發生之消費訴訟，雙方同意以本房屋基地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條、未盡事宜約定：

本契約如有未盡事宜，依有關法令、契約聯立精神、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第三十一條、送達約定：

甲乙雙方相互以書面洽商、徵詢或通知辦理事項，應以本契約所載之地址掛號郵寄為準，如因拒收或無法送達遭致退回時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，如任一方遇有地址變更時，應立即以掛號書面通知另一方，否則一切責任皆由違反此約定之一方負責。

第三十二條、本契約後列附件仍視為本約之一部分，附件之性質應作體系解釋，若涉及買賣雙方之權利義務時，雙方皆應確實履行無誤。

【附件一】：建造執照影本。

【附件二】：本戶土地持分銷售標的、房屋及停車位之其棟別、樓層、面積、編號、尺寸、使用用途、主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比值、停車位面積之計算方式、停車空間面積占共有部分總面積之比值及平面圖。

【附件三】：房地及車位付款明細表。

【附件四】：社區建物及基地分管協議書。

【附件五】：分管露臺範圍示意圖。

【附件六】：社區管理規約草約。

【附件七】：建材與設備說明。

【附件八】：履約擔保約定影本。

第三十三條、本契約之附件及附圖為本契約的之一部分，甲乙雙方同意本契約共78頁(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

本契約書經雙方會同逐條協商同意訂立之，特立契約書壹式貳份，由甲、乙雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第三十四條、個人資料之蒐集、處理及利用：

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

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

立契約書人

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：家騰建設股份有限公司

法定代理人：胡淑艷

營利事業統一編號：53106903

通訊地址：台北市大安區敦化南路一段294號5樓之6

電話：(02)2731-3303

不動產經紀人證照字號：(97)北縣字第001548號

不動產經紀人：黃俊隆

廣告公司：美學生活置業股份有限公司

法定代理人：林雨燊

營利事業統一編號：53107543

通訊地址：台北市信義區松仁路89號18樓

中 華 民 國 年 月 日

【 附件一 】 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0103號			
起造人姓名	家騰建設股份有限公司 代表人：胡淑艷			住址	10690台北市大安區忠孝東路四段153號7樓		
設計人姓名	蕭家福等2名 (詳見附表)			事務所名稱	蕭家福聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上15層地下5層 共20層106戶		
建築地點	地址	內湖區樂康里康樂街136巷18弄12號2樓 共60筆 詳見附表					
	地號	內湖區東湖段一小段0016-0011號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	621.36m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	13061.16m ²			面積	其他	1403.0m ²
發照日期	111年03月22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65個月內竣工		
工程價	\$ 206,893,638 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	1116.87	3.9	防空避難室兼停車空間共23筆 (詳見附表)				
總計：						13061.16	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 黃一平			
中華民國一十一年二月二十二日							

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。

【 附件二 】 本戶土地持分銷售標的、房地及停車位之其棟別、樓層、面積、編號、尺寸、使用用途、主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比值、停車位面積之計算方式、停車空間面積占共有部分總面積之比值及平面圖。

本戶房屋平面圖：

本戶車位平面圖：

【 附件三 】 房地及車位付款明細表

【 附件四 】 社區建物及基地分管協議書

立書人就座落於台北市內湖區東湖段一小段16-11地號土地上之『家騰真』社區（以下簡稱本社區）之建物共有部分、專有約定共用部分及基地管理使用事宜，茲同意並確認約定如下，俾資全體區分所有權人共同遵守：

一、共有並辦理保存登記建物之使用管理約定：

本社區除住戶專有部分之建物外，其餘登記建物皆為全體住戶共有部分，其範圍及使用約定如下：

（一）共有部分：

本社區共有部分區分為一個共有部分（即由社區全體住戶共有及共用），依法令規定應列入之項目包含：**一層**：門廳、供管委會使用空間1、供管委會使用空間2、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、供管委會使用空間3、供管委會使用空間4、供管委會使用空間5、戶外安全梯；**二層至十五層**：梯廳、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯；**屋突一層至屋突三層**：梯廳、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、屋頂水箱、機房、消防水箱、安全梯、電梯機房；**地下一層至地下五層（扣除車公登記面積）**：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機車停車位、緊急發電機室、發電機排/進風管道、地下室排風管道、進風管道、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙安全梯、電信機房、機房、水箱、消防機房。由本社區全體住戶分攤面積並依設備物之性質為使用，且不得私設置箱櫃雜物、圍欄等。

（二）共有約定專用部分（汽車停車位）：

汽車停車位：包括地下層已辦理編號之停車格面積及部分車道、其他必要空間面積（即為車公），除另有法律規定外，由本社區購買停車位之住戶分擔其面積，並就其所購編號之汽車停車位位置享有約定專用權，立書人並確認對非承購之汽車停車位無任何權利。

二、共有但未辦理保存登記之管理約定：

共有但未辦理保存登記部分包括屋頂平台及露台(若有)。屋頂平台由本社區住戶依法律規定共同使用。露台與共有部分相連通者，由共有部分之區分所有權人(住戶)共同使用，若與專有部分相連者，則由與其相連通之區分所有權人(住戶)無償專用並負管理維護之責如【附件五】分管露臺範圍示意圖。除經區分所有權人會議決議同意(如係應申請主管機關核准者，並應獲得主管機關核准)外，屋頂平台及露台不得施作採光罩、遮雨棚、廣告物、無線電發射基地台、違章建築、增作固定物、水池、花台或修改地坪引起的漏水或為其他有損害於社區住戶利益之行為，若違反規定，逕由社區管理負責人或社區管理委員會依法處理。(需配合外牆清洗作業)

三、專有約定共用部分(即專有部分之管道間及外牆面)約定如下：

立書人同意所購不動產專有部分之管道間及外牆面為專有約定共用部分，由社區住戶依設備物之性質為使用，不得任意設置廣告物、鐵鋁窗，亦不得變更其構造、顏色、使用目的或為其他影響社區住戶權益行為。但店面外牆面如有起造人規劃廣告招牌位置及形式者，該廣告招牌由店面住戶無償專用，立書人同意且無異議。

四、建物之共有部分(含大公及車公)、外牆面、屋頂平台、共用露台、社區基地設施及其他依其性質應由管理負責人或管理委員會負責部分，其修繕、管理、維護責任由社區管理負責人或管理委員會為之，所需費用由社區公共基金或管理費支付或由社區區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係可歸責於區分所有權人個人事由所致者，則由該區分所有權人自行負擔。

五、社區管理委員會、管理服務人、電力公司、瓦斯公司、電信公司、網路公司、自來水公司或其他等基於社區共同業務需要者，得對社區共用部分之特定位置為無償使用。

六、任一住戶就共有或共用部分皆不得私自設置箱櫃雜物、圍欄或為其他影響社區住戶權益之行為。

- 七、本社區法定空地皆為共用部分，僅供住戶通行休憩使用，各住戶皆不得私自占用。
- 八、立同意書人若將購買之本社區房地移轉或出讓予他人時，應告知他人本協議書之簽訂及效力，亦即本協議書對立同意書人之繼受者具有該繼受者已依本分管協議內容與本社區全體住戶約定協議分管之效力，且於本戶房地轉讓契約成立時，本同意書亦隨同生效。第二繼受者以下亦均依此程序適用。如出讓人未告知繼受者致其對本社區共同使用部分之區分管理造成侵害時，出讓人應負賠償責任。
- 九、立書人同意無條件遵守本分管協議書之內容，若有違反致他人權益受損者，立書人願負損害賠償責任，本分管協議書非經全體區分所有權人同意者，不得變更，若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管協議者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。
- 十、以上協議約定內容，立書人均願切實遵守，日後絕不以任何藉口拒絕履行或主張其他權利。

立同意書人：

身分證統一編號：

房屋編號： 棟 樓

分管使用汽車停車位編號：地下 層編號 號

中 華 民 國 年 月 日

【 附件五 】 分管露臺範圍示意圖



(二層平面圖)

【 附件六 】 社區管理規約草約

為加強『家騰真』社區（以下簡稱本社區）之管理維護，提昇居住品質，特訂定規約條款如下，本社區全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一章 使用區分及管理

第一條、本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶（指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部分之使用人）。本社區之範圍為使用執照竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。區分所有權人將其專有部分轉讓時，該受讓者亦應承受原區分所有權人依本規約所定應負之一切權利義務。

第二條、專有部分、共用部分、約定專用部分之範圍及使用約定：

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

（一）專有部分（即各住戶所購房屋之主建物及其附屬建築物部分）：為社區之一部分，在構造上具有使用之獨立性，編訂獨立門牌號碼，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。

（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除本規約約定範圍外，其餘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。

三、社區建築基地之法定空地皆為共用部分，僅供通行休憩使用，各住戶皆不得私自占用。

四、地下室停車空間之登記權利及使用約定如下：

（一）停車空間之權利登記為社區大公依約定專用共有，包括：

1. 汽車停車位(即約定專用部分)：起造人依法令申請規劃並辦理登記車位編號之汽車停車位為共有約定專用部分，由購買停車位者專為停車使用。其餘起造人依法令申請規劃但未辦理登記車位編號之汽車停車位為全體區分所有權人共有共用，由住戶依社區管理方式為停車使用。
2. 機車停車位：屬社區大公之範圍，由區分所有權人(住戶)約定專用，由區分所有權人(住戶)依管理委員會訂定管理辦法為停車使用。

(二)停車空間之使用管理辦法：包含停車位之進行清潔、維護、修繕、一般改良、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務罰款收取標準處理方式等，授權社區管理負責人或管理委員會訂定。

五、社區登記為共有之不動產及其使用約定如下：

本社區除住戶專有部分之建物外，其餘登記建物皆為共有部分，其範圍及使用約定如下：

(一)全體住戶共有共用部分(大公)：

依法令規定應列入之項目包含：**一層**：門廳、供管委會使用空間1、供管委會使用空間2、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、供管委會使用空間3、供管委會使用空間4、供管委會使用空間5、戶外安全梯；**二層至十五層**：梯廳、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、戶外安全梯；**屋突一層至屋突三層**：梯廳、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙升降機、無障礙戶外安全梯、屋頂水箱、機房、消防水箱、安全梯、電梯機房；**地下一層至地下五層(扣除車公登記面積)**：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機車停車位、緊急發電機室、發電機排/進風管道、地下室排風管道、進風管道、排煙室、一般升降機、緊急升降機兼無障礙

昇降機、無障礙安全梯、電信機房、機房、水箱、消防機房。

(二)共有約定專用部份：

包括地下層已辦理編號之停車格面積及部分車道、其他必要空間面積，除另有法律規定外，由社區購買停車位之住戶分擔其面積，並就其所購編號之汽車停車位位置享有約定專用權，立書人並確認對非承購之汽車停車位無任何權利。

六、共有但未辦理保存登記之管理約定：共有但未辦理保存登記部分包括屋頂平台及露台(若有)。各棟屋頂平台由社區住戶依法律規定共同使用。露台與共有部分相連通者，由共有部分之區分所有權人(住戶)共同使用，若與專有部分相連者，則由與其相連通之區分所有權人(住戶)無償約定專用並負管理維護之責。除經區分所有權人會議決議同意(如係應申請主管機關核准者，並應獲得主管機關核准)外，屋頂平台及露台不得施作採光罩、遮雨棚、廣告物、無線電發射基地台、違章建築、增作固定物、水池、花台或修改地坪引起的漏水或為其他有損害於社區住戶利益之行為，若違反規定，逕由社區管理負責人或社區管理委員會依法處理。

七、專有約定共用部分(即專有部分之管道間及外牆面)約定如下：

立書人同意所購不動產專有部分之管道間及外牆面為專有約定共用部分，由社區住戶依設備物之性質為使用，不得任意設置廣告物、鐵鋁窗，亦不得變更其構造、顏色、使用目的或為其他影響社區住戶權益行為。但店面外牆面如有起造人規劃廣告招牌位置及形式者，該廣告招牌由店面住戶無償專用，立書人同意且無異議。

八、社區管理委員會、管理服務人、電力公司、瓦斯公司、電信公司、網路公司、自來水公司或其他等基於社區共同業務需要者，得對社區共用部分之特定位置為無償使用。

第三條、共有部分(包含共有共用部分及共有約定專用之停車位部分)及專有約定共用部分之使用及管理

- 一、共有部分及專有約定共用部分應依其設置目的為使用，若有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗(不包括依法得裝設部分)或其他類似之行為，須經社區區分所有權人會議決議通過，再依相關法令規定辦理。
- 二、建物之共有部分(含大公及車公)、外牆面、屋頂平台、共用露台、社區基地設施及其他依其性質應由管理負責人或管理委員會負責部分，其清潔、一般改良、修繕、管理、維護等，由社區管理負責人或管理委員會為之，其所需費用由社區公共基金或管理費支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之(約定專用汽車停車位之所有權人及機車停車位使用權人應另依規定繳交清潔費)，但修繕費係因可歸責於區分所有權人個人之事由所致者，由社區區分所有權人負擔之。
- 三、共有部分及專有約定共用部分之使用管理辦法授權社區管理負責人或管理委員會訂定實施。

第四條、專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、區分所有權人於專有部分內施工時，應遵守管理負責人或管理委員會制定之施工管理規約。

第二章 區分所有權人會議

第五條、區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條、區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(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，經社區管理負責人或管理委員會請求者。
- 2.經社區區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由社區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，得由社區具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由社區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。區分所有權人開會當日並應以廣播方式告知住戶參與。

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、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。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。

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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條、區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項除第二項第一款至第五款應有區分所

有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數三分之二以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權三分之二以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條、區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達前條第三項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條、議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經社區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、樓頂平台、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該

層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條、會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條、管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計五名，並得設置候補委員名額。

第十二條、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及設備委員之資格、選

任、任期、解任及改選

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、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他副主任委員、設備委員由住戶任之。

(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、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、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及設備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單記法選舉，獲區分所有權人較多者為當選。前條(第十一條)委員會之名額合計為五名，委員名額之分配，一般零售業甲組及一般事務所推選一名，另二樓以上住家選任委員四名採不分區方式推選，並設置候補委員三名。以獲得社區區分所有權人推選票數最多者當選，第二高票為候補委員依序遞補。並設置候補委員三名。

(二)候補委員由選舉統計各分區獲次高票者任之，一般零售業甲組及一般事務所一名及不分區二名。

(三)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(四)監察委員及財務委員由管理委員互推之。監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(五)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。

三、設備委員之任期，自區分所有權人會議推選出管理委員之日起，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免、辭任

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一項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。
4. 任期內達三次未請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及副主任委員、監察委員、財務委員職務之罷免應有三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 設備委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(三)各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。

五、管理委員會之改選：

(一)管理委員會之改選，應於任期屆滿前二個月由主任委員召開區分所有權人會議票選新任之管理委員。

(二)下屆新任之管理委員確認後，主任委員應於任期屆滿前召開下一屆管理委員籌備會，並準備交接事。

第十三條、委員之權責及管理委員會之職務

一、委員之權責

(一)主任委員：

1. 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管理規約及公寓大廈管理條例所規定之事項。
2. 主任委員應於定期區分所有權人會議中，對社區區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
3. 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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)委員之報酬為無給職。

二、管理委員會之職務

(一)管理委員應遵守法令、規約及社區區分所有權人會議、管理委員會之決議，為區分所有權人之利益，誠實執行職務。

(二)公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

(三)社區共同使用部分及公共設施之使用規則、修繕、管理、清潔維護、一般改良及收費等。

(四)對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

(五)住戶違反本規約之協調、制止、相關資料提供及訴訟進行等。

(六)住戶共同事務應興革事項之建議及婚喪喜慶時之致意參與。

(七)社區及其周圍之安全及環境事項維護。

(八)社區收益、公共基金、住戶定期支付管理費及其他經費收支、保管及運用之每月定期公告。

(九)服務人員之委任、僱傭及監督。

(十)共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(十一)下列設備由管理委員會執行定期檢修或申報：

1. 電梯：電梯每月保養一次，其合格證每年換證一次。
2. 污水池：每週保養一次（住屋率達百分之五十並取得正式排放許可證後，每半年申報水質檢測一次）。
3. 水塔：地下室及頂樓水塔每半年清洗一次。（依實際需要經管理委員會決議事項辦理）
4. 發電機：每月保養一次。
5. 社區消毒：每半年全區公共設施消毒一次。（依實際需要經管理委員會決議事項辦理）
6. 公設燈泡：每月固定檢換，住戶景觀陽台部份亦同。
7. 社區園藝：每半年整修一次並更換季節花。（依實際需要經管理委員會決議事項辦理）
8. 消防檢查：由社區機電保養人員配合消防局檢測設備。
9. 建築物公共安全檢查：依政府相關法令申報。
10. 社區污水管道、廢水管道、中庭排水管道及頂樓排水管道，每一年需疏通清潔一次。

(十二)其他規約或公寓大廈管理條例所定事項。

三、前項事務之執行除規約或區分所有權人會議另有規定或限制外，其執行方式由管理委員會自行決議為之。

四、管理委員之報酬為無給職。

第十四條、管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經社區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社區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。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或管理委員之配偶、有行為能力之直系血親出席，但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

六、管理委員會會議之決議事項，不得違反本社區之建物及基地管理協議、規約或區分所有權人會議之決議，決議事項並應作成會議紀錄，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社區管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管社區公共基金餘額、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)關於社區之共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備點收及保管。
- (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

社區之公共基金及社區管理費收支情形、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，於社區管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條、管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十七條、社區公共基金、社區管理費之繳納

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)管理費之分擔基準以足數社區管理之開支為原則，由各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣玖拾元整定額分擔，汽車停車位以每位每月新台幣

陸佰元整交付清潔維護費，機車停車位清潔維護費日後由管理委員會決議之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權社區管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳，除起造人依法提撥外，其餘向起造人購買不動產之區分所有權人應依所購房屋之登記面積(不含停車位面積)每坪繳交新台幣伍佰元及每車新台幣壹仟元整為公共基金。

(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)，經三十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百分之十計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由社區分所有權人負擔。

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，應以社區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)供墊付前項之費用。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壹拾萬元以上。

第二十條、約定專用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者，除有下列情形無需繳交使用償金外，其餘部分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或約定專用之汽車，或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、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露台約定部分。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經社區區分所有權人會議決議後為之。

第二十一條、財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度與管理委員會之任職期間同。
- 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、財務委員、主任委員、監察委員等審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、管委會應於每月十五日前公佈上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

六、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

七、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

八、管理委員於解職、離職或管理委員會改選時，應將公共基金及管理費之收支情形、會計憑證、帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交予新任之管理委員。倘管理委員拒絕移交，經催告於七日內仍不執行時，區分所有權人得報請主管機關或法院命其移交，其相關追究及訴訟成本（含委任律師辦理之費用）均由拒絕公告或移交之管理委員負擔。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條、住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用

部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由社區分所有權人負擔。
- 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、停車位、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶若有飼養動物或寵物者，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。住戶遛寵物時應將其帶至社區外，不得在社區公共設施內逗留，倘有排泄物應立即隨時清除。
- 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。
- 十一、各戶之室內及陽台不得設置廣告標示或裝置無線電基地台或其他類似強波發射設備。
- 十二、住戶欲搬遷入社區或為內部裝潢工程時，應填寫住戶基本資料及交付裝潢遷入切結書，並繳納保證金新台幣伍萬元後始可遷入或動工。上項保證金俟裝潢工程完畢，確認無損及公共設備或裝潢廢棄物已清除完畢時，無息返還。若有因搬遷或裝潢造成社區財產之毀損者，由保證金中支付維修費用，不足部份應再行補足。另住戶裝潢時應另繳交裝潢管理費用伍仟元予社區社區管理中

心，以補貼公共設施(不含裝潢當層之梯間)及電梯內之保護設備及公電費用，本筆裝潢管理費用於裝潢完成後不予退還，裝潢期限以三個月為限，超過三個月，以日計算，每日新台幣壹佰元整。

- 十三、區分所有權人將其專有部分轉讓、出租或供他人使用時，該受讓者、承租人或使用人等亦應承受原區分所有權人依本規約所定應負之一切權利與義務，並應以書面提出相關資格異動之資料予管理中心登記資料。
- 十四、社區之各項公共設施之使用，各區分所有權人或住戶皆必須遵守使用管理辦法，不得妨礙社區之整體利益，如有使用不當而造成毀損或滅失設備等情事者，應即予以回復原狀或賠償。
- 十五、住戶於室內進行居家生活或娛樂活動時，應避免跑跳或拖拉碰撞傢俱等發出噪音之行為。夜晚十點以後不得以伴唱機唱歌或為其他類似行為。
- 十六、為避免社區防火系統誤判或發生危險，各區分所有權人或住戶不得於區分所有建物內、陽台或梯間燃燒物品或製造其他類似發出煙霧粉塵之行為。
- 十七、各區分所有權人或住戶應執行垃圾分類，如因分類不當致社區遭環保單位開立罰單者，應對社區負補償責任。
- 十八、社區共同使用區域皆全面禁煙，住戶欲吸煙者，請配合至戶外休憩區。(並依相關法令辦理)
- 十九、社區大廳、法定空地及頂樓等公共設施禁止住戶請勿溜狗及嬉戲奔跑。
- 二十、夏季社區大廳及開放使用之公共設施應於高溫時開啟空調，以維持全體住戶之休閒品質。(相關管理辦法授權管理委員會制定)
- 二十一、為維護社區總體價值，區分所有權人或住戶應依下列規定配合開啟照明設施：
 - (一)社區大廳：開啟主燈至晚上十時止或於管理委員會成立後依實際需求授權管理委員會進行調整。

(二)公共設施：於開放使用時間保持光線明亮，地下室應二十四小時開啟照明。

(三)社區外牆、人行走道、各戶景觀陽台等於傍晚天色微暗時開啟照明設備至晚上十時止，或管理委員會成主後依實際需求授權管理委員會進行調整。

二十二、禁止於社區使用煤炭、柴油、重油等燃料，或製造、存放會散發刺鼻味之物料。

二十三、除另有約定外，非經該區管委會同意或法律另有規定，各住家住戶不得於外牆面裝設招牌、雨遮、鐵鋁窗或配置其他影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管理委員會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

二十四、住戶不得變更外牆結構及破壞社區整體外觀，與大樓結構安全有關之樑、柱及承重牆等皆不得任意敲除或破壞。

二十五、易燃易爆之危險物或具有毒性之物品，不得攜入社區。

二十六、住戶不得在本社區為違法、妨害風化、吸毒、賭博、喝酒鬧事或其他違反公共安全或公序良俗之情事。

二十七、左鄰右舍若有吵架或家暴情形發生時，應出於善心予以關懷，倘情況嚴重時應立即向社區管理中心或警察等行政機關通報，請其予以協助或採取緊急措施。

二十八、住戶依本規約之各項約定，如有任何違規使用情形，同意由社區管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由違規使用人負擔，絕無異議。其餘事項之遵守，另以細則定之。

二十九、社區電動汽機車須於停車位加裝充電設備，須請專業廠商提出合法設備設計方案，送交管理委員會審查核準後，無影響社區公共安全，始可安裝。相關管理辦法授權管理委員會制定。

第二十三條、投保火災保險之責任

一般零售業住戶若有依法經營餐飲、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。

一般零售業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，社區管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條、其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權社區管理委員會另定使用規則。
- 二、本社區區分所有權人倘出租或出借房屋或停車位予第三人時，應將其名稱、通訊地址及電話等相關資料轉知管理中心，俾便管理中心聯繫。
- 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。
- 四、本規約於經第一屆區分所有權人會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。
- 五、本規約之部分約定事項及管理規劃，若因法律、命令、主管機關解釋、法院判決或經社區之區分所有權人會議決議而無法適用或需相應調整者，各區分所有權人或住戶應即遵守或配合修改，不得異議。有關共同使用部分之分管，不得以透過修改規約或依區分所有權人會議之決議而抵觸全體共有人所簽署之分管協議書約定，違者無效，如對分管權利人造成損害者，並應對其負損害賠償責任。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條、爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由社區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，應以本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條、違反義務之處理

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

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

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

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專

有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

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

二、住戶有下列各款之情事，社區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，社區管理委員會得依社區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、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條、利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，社區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、管理委員會依法令或依規約應保管之文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條、繼受人之責任

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

第二十九條、催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達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，未登記者則投遞於社區之地址信箱或以公告為之。

簽 署 同 意 人：

身 分 證 統 一 編 號：

房 屋 編 號： 棟 樓

建材設備表

■ 結構

- 一、本大樓結構設計經結構專業技師精心設計及電腦程式精密計算，並經結構外審合格簽證確認，送都市發展局審核，基礎結構採鋼骨鋼筋混凝土、地上層結構採鋼筋混泥土韌性設計堅固耐用，符合民國九十四年七月一日施行之最新建築物耐震設計規範，並依都市發展局核准圖樣施工。
- 二、本大樓使用之建材保證合於法令之無輻射污染鋼筋及不含石綿、海砂之建材。建築結構無論於承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則，及921地震後最新CNS國家標準。

■ 外觀設計

- 一、由國際知名蕭家福聯合建築師事務所精心設計，一樓、二樓採天然石材、金屬包版搭配丁掛磚，三樓以上採金屬包版及丁掛磚相互搭配；整體建築搭配夜間燈光計劃(設計為公共用電部分)，充分顯現地標性建築宏偉效果。

■ 壹樓接待門廳

- 一、聘請設計師整體規劃設計，採天然石材拼花處理搭配磁磚設計拼貼，表現出豐富的色澤及紋理，彰顯其藝術氣息。
- 二、大門採不鏽鋼之玻璃大門，造型氣派典雅。
- 三、門廳地坪採天然石材搭配精緻磁磚設計拼貼，牆面依設計拼貼天然石材、精緻磁磚或人造石搭配木作及其他飾材裝修；天花板採藝術造型天花板搭配燈光設計及間接照明設備，配合日照及住戶作息時間自動調整區域及亮度，展現科技生活搭配傢飾或藝術品整體規劃設計。

■ 公共設施

景觀庭園:聘請二馬草肅團隊整體規劃設計，規劃和風休閒庭園設計，搭配藝術造景，營造綠意盎然、舒適、休閒之高品質住宅環境。

公共景觀庭園設置庭園燈，庭園燈由管理中心統一控制開關，庭園並配置自動灑水系統。

■ 各層電梯廳

- 一、壹樓梯廳地坪採花崗石天然石材搭配磁磚設計拼貼，牆面依裝潢設計，作整體搭配處理；天花板採造型天花板搭配自動感應控制實用照明燈飾，精心設計，實用美觀。
- 二、貳樓以上地坪採天然石材搭配拋光石英磚拼花處理；牆面鋪貼天然石材搭配仿石材壁磚處理；天花板採藝術造型天花搭配照明燈飾；各樓層梯廳設置 LED 照明燈具，附自動感應開關。

■ 公共樓梯間

牆面及平頂採高級水泥漆粉刷，地坪鋪貼高級止滑磚或其他耐磨建材，樓梯採高級木扶手，實用美觀。

■ 電梯

採用台灣三菱或崇友之電梯，設置十五人份微電腦自動控制電梯二部(電梯速度 105m/min)，電梯車廂內裝設彩色錄影監視系統、讀卡感應式指定樓層管制、車廂門紅外線安全門擋、地震感應裝置、自動連動系統、電梯專用冷氣空調系統、樓層按鈕誤按取消、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理中心連絡、梯箱內裝置奈米光觸媒殺菌機，能有效制菌、殺菌，脫臭，分解有機氣體，提昇車廂內空氣品質。

■ 室內隔間及牆面

- 一、隔間採輕隔間方式施作，內填輕質混凝土，室內牆面施作水泥粉光面及批土完成，油漆採 ICI 水泥漆搭配踢腳板。
- 二、廚房隔間採輕隔間方式施作，內填輕質混凝土，每戶開放式廚房，廚具兩側牆面(與吊櫃同寬)、廚具正面牆面(僅檯面與吊櫃間)統一貼 6mm 烤漆玻璃，其餘牆面統一漆高級 I C I 水泥漆。

☰ (廚櫃背面不貼磁磚)

- 三、浴室隔間採輕隔間方式施作，內填輕質混凝土，牆面鋪貼高級磁磚。(店面相同)
- 四、工作陽台牆面鋪貼高級丁掛磚。

■ 室內地坪

- 一、陽台、露台：鋪貼止滑地磚。(店面相同)
- 二、廚房：鋪設 60 cm * 60 cm 拋光石英磚或超耐磨地坪。
- 三、客餐廳：鋪設 60 cm * 60 cm 高級拋光石英磚或超耐磨地坪。
- 四、房間：鋪設 60 cm * 60 cm 高級拋光石英磚或超耐磨地坪。

五、浴廁：鋪設止滑地磚。(店面相同)

六、店面室內地坪鋪設 60 cm * 60 cm 高級拋光石英磚或超耐磨地坪。

■ 各戶平頂

一、客餐廳、房間：清水模板磨平頂披土漆 ICI 水泥漆。

二、廚房、浴廁：採矽酸鈣板搭配 ICI 水泥漆施作。(店面浴廁相同)

三、工作陽台：採高級金屬烤漆天花板。(店面相同)

■ 門扇

一、玄關大門：採防爆鑄鋁門搭配門檻，具防火、防撞等安全功能，附耶魯四合一電子鎖，有效阻絕宵小入侵，確保居家生活安全無虞。

二、工作陽台門：採 YKK 三合一門，兼具採光、通風、防蚊等優點。

三、浴室：採實心木門框及門扇附水平鎖，加設通風百葉。

四、臥室：採實心木門框及門扇附水平鎖

五、店面大門採電動快速捲門。

■ 窗戶

採 YKK 氣密門窗，並附紗窗或紗門，西曬面部份搭配 LOW-E 低輻射節能玻璃，其他面向採膠合玻璃，兼具視野、阻隔紫外線、隔熱、防水、隔音等多重效果。

■ 廚房設備

廚具(包含櫃體、爐台、抽油煙機)與烘碗機皆採用櫻花牌精裝規格。

檯面面板:美國杜邦人造石。

地排:不設置地面排水孔。

店面:預留相關插座及給排水(僅 B5 戶配置廚櫃搭配電氣化爐具設備)

■ 衛浴設備

一、馬桶：

主臥浴室:採用 TOTO 馬桶，並搭配免治馬桶座。

公共衛浴:採用 TOTO 馬桶。

二、面盆、給水銅器及明鏡:

依圖說配置採 INNOCI 檯面式面盆；給水銅器採 HANSGROHE；藝術照明採大型明鏡及除霧功能或鏡櫃。

三、淋浴空間：

主臥浴室(A4 戶除外)、公共衛浴採乾溼分離

四、電器設備：主浴及公共衛浴採 TOTO 多功能乾燥機。

五、地板排水採飯店式橫式排水設計，兼具豪華、美觀及排水迅速之特點；
規劃當層排氣設備，確保浴室穢氣不互相流竄影響居家品質。

七、店面：除無淋浴設備外、其他設備與住家公共衛浴規格相同。

■ 陽台

工作陽台：設置曬衣架、裝設一部櫻花牌13公升強排恆溫熱水器、水龍頭一式及110V/220V插座；預留二吋熱水器強制排氣孔一處，以保安全（依合約圖面設置，訂購戶不得要求變更、移位或取消）。

■ 空調設備

一、各戶統一設置空調主機位置設置一處 220V 供電，且依戶別留設所需電源及系統之冷媒管路所需穿樑套管，避免日後破壞結構。

二、各戶預留冷氣排水口。

■ 給、排水設備

一、地下室及屋頂蓄水池採 RC 經防水處理，配置不銹鋼爬梯及水箱蓋，確保飲用水清潔衛生。

二、蓄水池水位設高低線預警設備系統以維持飲用水順暢。

三、室內熱水管皆採壓接不銹鋼管施作，熱水管加保溫被覆管施作（依器具安裝的位置配管施作）

四、每戶設置獨立水錶並採間接供水系統。

五、屋頂及陽台之排水管採用南亞或大洋等正字標記 PVC 管。

■ 電氣設備

一、採單相三線式 110V/220V 供電，各戶設獨立電錶，另設公共電錶，方便社區管理；所有配管採南亞、大洋等正字標記品牌 PVC 管，電線採太平洋、華新麗華之電線電纜，品質安全可靠。

二、壁內裝置設計，開關面板採國際牌星光系列面板，插座一律均為三孔接地插座，防止漏電、觸電現象，確保家人用電安全。

三、客廳及臥室均設雙開開關，提供夜間走動及就寢便利性。

四、各戶開關箱裝置採士林、台安、台芝等品牌之無熔絲開關及漏電斷路器，品質安全無虞【採用二次側二合一開關箱附屬智能箱組合，內部加裝網路模組、TV 電視模組、電話模組、情境控制模組選配】。

五、廚房設置冰箱、微波爐等電器設備專用插座。

六、各戶客廳、廚房、主臥室各加設一只緊急專用插座，廚房冰箱設電路保護裝置，電源連接大樓緊急發電系統，由配電箱中小型 ATS 自動轉換，停電時則可支援家居部分用電所需。

七、地下室設置緊急自動發電機組，加裝隔音制震相關設備。

八、各戶裝置 ATS 切換開關，停電時自動切換發電機電力。

■ 電話、電視及網路設備

一、各戶設置電話系統線路，室內施作電話出線口。

二、統一設置光纖到府 (FTTH) 管線及數位電視共同天線。

三、各戶設置有線電視引進管路，室內施作管線出線口。

四、客餐廳及臥室室內施作網路出線口。

五、大樓統一裝置數位共同天線，附天線放大器。

■ 不斷電系統

大樓備有大型緊急自動發電機系統，停電時可自動切換自動發電，提供全區必要之公共用電(包含電梯、給水、排水、消防等泵浦、送排風機、梯間照明、監控系統等公共緊急設備用電)及提供各戶一組 110V/20A 迴路用電，插座設於廚房、客廳、主臥室。

■ 保全設備

一、大樓入口大門規劃管理櫃檯，由物業經理或警衛人員管控大樓大門入口門禁管制。

二、設置一卡通用之多重管制感應門禁系統，每戶附感應卡 5 張於大廳入口、地下室梯廳入口及公設空間均設置非接觸式感應讀卡設備，並與管理中心電腦連線紀錄加強門禁管制，安全有保障。

三、於社區四周定點設置彩色監視攝影機，24 小時錄影監控。

四、一樓門廳、地下室停車場、電梯車廂內及休憩公共區域設置彩色監視攝影機，24 小時錄影監控，大樓監控系統主機設備設於管理中心。

五、社區入口、一樓車道出入口設置日夜紅外線彩色監視攝影機及櫃檯監視攝影功能，24 小時錄影監控。

六、地下室停車場於梯廳門外裝設與管理中心連線之公共對講機與緊急求救按鈕。

七、各戶設置彩色影像對講主機，住戶可透過各戶之對講主機過濾訪客及通話，呼叫管理中心對講聯繫，對講主機設置緊急求救按鈕與管理中心連線；若選配情境控制模組，則可直接操作或透過網路或電話操作家中燈光、空調、窗簾等功能，充分享受高科技人生。

- 八、各戶配置分區保全系統，前後門均設隱藏式磁簧感應開關，並可分迴路設定保全。
- 九、大樓公共水箱設置防止入侵警報系統及水位高低限預警監視，並與管理中心連結，維護住戶用水安全。
- 十、大樓外觀與一樓中庭景觀夜間照明設置定時控制系統，並與管理中心連結實施省能控制運轉。
- 十一、地下室通風系統設置定時啟停裝置，並與管理中心連結實施省能運轉，常保停車空間空氣清新。
- 十二、社區公共消防、泡沫、廢水、自來水高低水位及發電機啟動監視、發電機油箱油位低限預警，均於管理中心電腦連結監視，加強公共設備管理。

■ 消防設備

- 一、各層梯間設 ABC 乾粉滅火器、消防栓箱，各戶均設有火警感知器。
- 二、管理中心設有自動化火警受信總機及緊急廣播主機，各樓層電梯間設置廣播喇叭，供火警時廣播，緊急疏散大樓人員。
- 三、地下室設置自動泡沫滅火設備、滅火器、消防栓箱。
- 四、消防安全設備均經消防有關單位審核，並符合消防法令之規定。
- 五、依消防法規規定設置自動灑水設備，並安裝感知灑水頭，供發生火災時自動灑水滅火。

■ 環保設備

地下一樓設置低溫冷藏設備、垃圾分類處理區，由管委會定期消毒，維護大樓清潔及衛生。

■ 停車場

- 一、社區車道採平面坡道式出入車道並設置 LED 號誌燈，附快速捲門，本車道出入口採長距離車道感應。
- 二、車道入口設有車道 CCTV 監視系統及公共連絡對講機，方便與管理中心連絡及確認進出車輛。
- 三、汽車停車位及地下室各層車道地坪採 EPOXY(環氧樹脂)。
- 四、停車位均設防撞輪擋，以確保停車之安全。
- 五、停車場靠車道部分 1M 以下漆斑馬漆油漆，牆面刷水泥漆，設照明燈具。
- 六、停車場牆面及柱面適當位置裝設廣角反射鏡。
- 七、車道入口設置 ETC 管制，不另附遙控器。

八、各層地下室施作線架以利住戶自行拉線（設備及線路費用由客戶自行安裝）。

九、地下室牆面採複層牆施作，並於落水頭處留設檢修孔。

■ 屋頂

一、屋頂版採 RC 結構鋪設 PU 防水層，上鋪隔熱泡沫混凝土或隔熱磨石子磚。

二、屋突層設置避雷針設備。

三、屋頂平台設置對講機與管理中心連線。

■ 特約事項

一、本公司對建物外觀、立面材質顏色與型式、一樓之公共設施空間及庭園景觀之裝修型式，由乙方另委託專業設計人員作整體規劃設計，甲方同意乙方基於整體設計之美觀考量，對上述公共空間保有修改權利。

二、為確保建築物各項立面之整體美觀，甲方需同意不得任意改變外觀、自行裝設鐵窗、陽台窗或其他類似之行為。

三、廚房設備之尺寸，由乙方依各戶廚房面積大小，做合理之調整、配置。

【 附件八 】 履約擔保約定影本

(信託編號：1254A1050)

價金信託契約書

立契約書人：

委託人兼受益人：家騰建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

關係人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司 (下稱「丙方」)

關係人(融資銀行)：合作金庫商業銀行股份有限公司復旦分行 (下稱「丁方」)

緣甲方就坐落於臺北市內湖區東湖段一小段 16-11、16-13 地號等 2 筆土地【以下簡稱「本專案土地」】，權利範圍全部(如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)；面積 1,403.2 平方公尺之開發案(下稱「本專案」)，甲方以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- (二) 信託專戶收支之帳務管理；
- (三) 受理買方價金交付信託事宜。

第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

(信託編號：1254A1050)

立契約書人

委託人兼受益人：

甲 方：家騰建設股份有限公司

代表人：胡淑艷

統一編號：53106903

地 址：臺北市大安區忠孝東路4段153號7樓

胡淑艷



受託人：

乙 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：信託部協理 張政蓉

統一編號：70799128

地 址：臺北市松山區長安東路2段225號

電 話：02-21738888



關係人(建經公司)：

丙 方：合眾建築經理股份有限公司

代表人：顏文澤

統一編號：23362193

地 址：臺北市松山區光復南路65號11樓

電 話：02-27475620



關係人(融資銀行)：

丁 方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 雷仲達

代理人：復旦分行經理 黃莉莉

統一編號：70797114

地 址：臺北市市民大道4段100號

電 話：02-27215551



111. 5. 12

中 華 民 國 年 月 日

(信託編號：1254A1050)

附件二 個人資料保護法第八條告知義務內容

合作金庫商業銀行履行個人資料保護法第八條告知義務內容

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，合作金庫商業銀行股份有限公司（以下稱本行）向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，應明確向 臺端告知下列事項，請 臺端詳閱：

一、 蒐集之目的：

有關本行蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表或本行網站。

二、 蒐集之個人資料類別：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一） 個人資料利用之期間（以期限最長者為準）：

- 1、依個人資料蒐集之特定目的存續期間為資料使用期間。
- 2、依相關國內法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

（二） 個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

（三） 個人資料利用之對象：

- 1、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行海外分支機構。
- 2、依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司之子公司等）。
- 3、其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推廣業務之公司等）。
- 4、依法有權機關或金融監理機關。
- 5、臺端所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用 臺端交易資料之公司等）。

（四） 個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、 依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

- （一） 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
- （二） 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
- （三） 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
- （四） 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
- （五） 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、 臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本行提供之服務管道（如：電

(信託編號：1254A1050)

洽**客服專線 0800-033175、04-22273131**、**書面或親洽往來營業據點等**)均能受理。另臺端亦得隨時透過前開本行提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本行於接獲臺端通知並確認臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。

六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。