

# 房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日 NO 20230491

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話
通訊地址	E-Mail	
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡。收款人：
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。收款人：

## 訂購內容及說明：

戶別	棟	樓	號	面積：		房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
				坪	坪		
車位	<input type="checkbox"/> 平面	樓層第	編號第	號，共計	位	單位售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	<input type="checkbox"/> 機械	樓層第	編號第	號，共計	位		
總價	新台幣	億	仟	佰	拾	萬	仟 佰 拾 萬 仟 元整

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

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

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

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

五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。

簽名：\_\_\_\_\_

備註	附註說明：民法第249條：定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。		
買受人章	銷售人員章	委託人簽章	委託代銷公司專章

# 【夏沐時】 預售屋買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立買賣契約書人

賣方：永沛開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【夏沐時】房地買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書條款（以下簡稱本契約）如下，以資共同遵守：

## 第一條 契約審閱權

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），甲方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

甲方簽章：

乙方簽章：永沛開發建設股份有限公司

## 第二條 乙方對廣告之義務

乙方確保廣告內容之真實，本契約房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（樣品屋等之家具、擺設品及裝潢僅為建議方案，家具、擺設品及裝潢非本契約買賣標的）。

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區立農段五小段 387-2、415、415-1、416、416-1、417、429、430、431、433 地號等十筆土地。依土地登記簿謄本標示部記載之面積，共計 997.85 平方公尺（約 301.84 坪）（以下簡稱本基地），使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【夏沐時】編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶(以下簡稱本戶)，依相關法令興建之地上十三層、地下三層之建築物，為主管建築機關於中華民國 112 年 04 月 11 日核准 112 建字第 0083 號建造執照【影本詳如附件(一)，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間，該停車位  有  無獨立權狀，依建造執照圖說位於地下第\_\_\_\_\_層，其停車位為：

平面式停車位，編號第\_\_\_\_\_號，計\_\_\_\_\_位：

標準車位：長 550公分x寬 230公分x高 210公分。

大車位：長 550公分x寬 250公分x高 210公分。

上開平面式停車位另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。(以地政機關最後登記之坪數為準)。

機械式停車位，編號第\_\_\_\_\_號，計\_\_\_\_\_位：

A區(編號16至24號，承重2,000公斤。)

(上層)：長 480公分x寬 195公分x高 178公分。

(中層)：長 480公分x寬 195公分x高 178公分。

(下層)：長 480公分x寬 195公分x高 168公分。

B區(編號09至15號，承重2,000公斤。)

(上層)：長 480公分x寬 195公分x高 168公分。

(中層)：長 480公分x寬 195公分x高 178公分。

(下層)：長 480公分x寬 195公分x高 168公分。

上開機械式停車位另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。(以地政機關最後登記之坪數為準)。

(汽車停車空間平面圖及該停車位規格說明詳如附圖)

1. 平面式汽車停車位之高度為建築結構高度，依相關建築法令需留設消防設備（灑水……等）、污廢水管、進排風設備、開關箱體、排煙室、特別安全梯、蓄水池、進排風機房等相關設施，其位置依建照核准圖面設置，甲方不得藉此要求減少買賣價金。
  2. 上開平面式汽車停車位如為獨立停車位，尺寸計算至標線最外圍；若為相連停車位，尺寸則計算至標線中心線；相連停車位最外側之停車位，最外側之一邊計算至標線最外圍，相連之一邊，尺寸計算至標線中心線。
- (二)前項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、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依停車空間面積占全部共有部分總面積之比例計算之。停車空間總面積共計 1538 點 57 平方公尺，佔全部共有部分總面積 3150 點 88 平方公尺之 48.83 %。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖)。
- (三)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契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四)甲方所購買之汽車停車位進出動線之難易及容車尺寸，甲方於簽訂本契約時均已確認無誤，且已充分反應於買賣價金中。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

甲方購買【夏沐時】編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積 2826 點 25 平方公尺(約 854 點 94 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本戶面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，  
包含：

(一)專有部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

包括：

陽台\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋  
簷\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_  
平方公尺(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(二)共有部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺  
(約\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_％。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六  
條規定互為找補。

四、本條共有部分未包含汽車停車空間共有部分持分面積，未購買汽車  
停車空間之買受人充分認知並同意：係因自身因素而未購買故對本  
大廈之汽車停車空間並無使用權利，嗣後不得向乙方、汽車停車空  
間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主  
張任何權利或利益。

## 第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分：

本房屋共有部分項目包含 門廳、走道、樓梯間、電梯間、  
電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、消防

泵浦室、台電配電室、消防水箱及機電空間、不具獨立權狀之停車空間、防空避難室(兼作停車使用)、屋頂突出物、緊急發電機室、戶外公設空間管委會空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本【夏沐時】共有部分總面積計 3150 點 88 平方公尺 (約 953 點 14 坪); 專有部分總面積計 2826 點 25 平方公尺 (約 854 點 94 坪)。共有部分項目面積計算如下:

(一)不具獨立權狀之停車空間，係依停車空間總面積除以車位總數量而計算。

(二)其他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【夏沐時】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 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，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、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，甲方得解除契約，乙方應將甲方已繳之款項全數無息退還，甲方不得再請求任何損害賠償。

## 第七條 契約總價

一、本契約總價款合計新臺幣        仟        佰        拾        萬        仟元整。  
(已包含汽車停車位價款新臺幣        佰        拾        萬        仟元整。)

(一)土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

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

1. 專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(1) 主建物部分：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(2) 附屬建物陽台部分：

新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)

2. 共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

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

## 第七條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行股份有限公司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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方，詳附件(九)。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為乙方(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。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供上開之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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方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

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，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。

## 第八條 付款條件

- 一、甲方同意按本契約附件(二)「契約總價款付款辦法表」之約定按期繳付予乙方，除簽約金及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如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。
- 二、甲方應按乙方或乙方指定人寄發之繳款通知單規定之繳款期限及方式，以現金、匯款或即期票據如期如數繳交乙方或存入乙方指定之金融機構帳戶。

## 第九條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起每日按應繳期款萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方。

二、任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依本契約第二十四條第四項違約約定辦理。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

(一)本契約地下層共三層，總面積 1983 點 20 平方公尺(約 599 點 92 坪)，扣除第五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 1538 點 57 平方公尺(約 465 點 42 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)汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須無條件供作維修大樓等公共利益之用。

(三)未購買停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積；同時已確認並同意對本房屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無處分、使用、收益及管理任何權利。

### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平台及突出物

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

四、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、本社區地上六樓 A1 戶及 A2 戶、十一樓 A2 戶露台，由該層毗鄰戶永久無償約定專用，各戶分管範圍詳附圖。

- 六、本契約建物之非屬避難之屋頂平台、露台及法定空地部份之管理使用，甲乙雙方同意悉依附件(十)「分管同意書」及附件(八)「住戶管理規約」為之。
- 七、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益，並於轉讓所有權或依法處分時明列告知受讓人有關本契約約定及相關管理使用方式。

## 第十一條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依台北市政府都發局核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(七)「建材設備說明」施工。有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級依本契約附件(七)「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。雙方同意本契約附件(七)「建材設備說明」內所載使用建材、設備之品牌有二種以上時，由乙方於本契約列明之品牌中逕行擇一使用。除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件(七)「建材設備說明」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、前項材料之檢測，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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十一條之一 建築設計變更之處理

- 一、甲方申請設計變更之範圍以室內隔間為限，相關規定詳附件(五)「工程變更設計處理辦法」。污、給排水管線之水區範圍(廁所、廚

房及管道間)及其他有關建築主要結構(樑、柱等)、公共區域、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、污水管線、消防設施、消防區劃、廚房位置、公共設施或影響上下樓層等，甲方均不得要求變更。

- 二、甲方若要求室內隔間變更時，須經乙方同意，並於乙方指定期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限，若變更次數超過兩次(含)，乙方得酌收手續費用新臺幣拾萬元整(次)。如甲方以口頭或電話申請辦理，對乙方不生效力。
- 三、甲方辦理變更時，甲方需親自簽認，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；甲方同意支付乙方變更內容金額百分之十二做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。
- 四、工程變更若為追加帳，甲方應於追加帳簽認日起十天內繳清工程追加款及相關手續費始為有效，若未如期繳清追加款及相關手續費，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，則費用於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則乙方依原圖施工。
- 五、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約附件(六)「裝潢施工管理辦法」規定。
- 六、若乙方提供之室內設備或色系不符甲方之要求時，則乙方應按材料成本價額退還甲方，由甲方於交屋後自行購料施工，且甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 七、甲方若有解除契約情事發生，對於乙方已進行中或已完成之各項工程變更，甲方應另負擔回復原狀之工程費用並加計百分之十二作為管理費。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 01 月 10 日之前開工，民國 118 年 09 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所

定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第二十四條第一項之違約罰則約定處理。

三、甲方同意台電配電室、電錶區、發電機室、電信室、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。

### 第十三條 驗收

一、本條款所稱「驗收」範圍係指本契約第四條所載之主建物、附屬建物，其他共有部分及公共設施不列入甲方交屋範圍；本大樓共有部分，乙方將依本契約第十六條規定移交大樓管理委員會進行管理。

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

三、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現本戶房屋專有部份有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留契約總價百分之五作為交屋保留款(即附件(二)「契約總價款付款辦法」表中交屋款之金額)，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

四、有關接通自來水、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，費用依後項約定，但契約另有約定並於相關銷售文件上特別標明不予配設者外，不適用之。

五、天然瓦斯管線費及其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)本案預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，經甲乙雙方議定後，由甲方 乙方負擔；未議定者，由乙方負擔。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

#### 第十四條 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，雙方同意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，依稅法相關規定辦理。

二、房屋所有權移轉登記：

房屋所有權之移轉，雙方同意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，其契稅之負擔，依稅法相關規定辦理。

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

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙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乙方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。

五、本條第一項、第二項之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息與乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負擔損害賠償之責。

六、為便利辦理本契約房屋土地之有關事項，甲方同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由甲方簽訂附件(三)「代刻及使用印章授權書」壹份，授權乙方使用。

七、甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。

八、本買賣標的不動產實價資訊登錄由乙方指定之地政士辦理，甲方需配合於乙方指定時程內完成相關用印作業。

## 第十五條 通知交屋期限及條件

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳契約總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，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。
- 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、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。
- 五、交屋時，甲方同意本契約房屋之點交範圍限於甲方專有部分，其他共有部分不列入交屋範圍（共有部分另依第十六條辦理），甲方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。
- 六、甲方未完成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，則以竊佔論，甲方應負全部法律責任，乙方得強制驅離甲方。甲方若因此受有損失，乙方不負損害賠償責任。因甲方擅入本戶房屋所致乙方發生之一切損害（包括乙方之訴訟費、律師費等）由甲方負責。
- 七、本契約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時乙方交付土地權狀視同土地之點交。

## 第十六條 共有部分之管理及移交

### 一、共有部分之管理人

- (一) 甲乙雙方同意，自取得使用執照之日起，乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於管理委員會成立或管理負責人推選後移交之。
- (二) 乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會或推選管理負責人後，被選任為管理委員或管理負責人之區分所有權人應於乙方或乙方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續。

(三)乙方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人依公寓大廈管理條例第五十七條之規定，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。實施檢測之方式如由乙方之包商負責時，則檢測之費用由乙方負責；如實施檢測由管理人指定第三人負責時，則檢測之費用由管理人支付。

二、乙方於本條第一項代理管理期間，得委請管理公司並成立社區服務中心，負責共有部分之管理維護事宜。甲方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理維護費予乙方，作為代理管理期間公共費用支出。前述共有部分管理維護費費率，暫估如下：

(一)房屋每月每坪以新臺幣壹佰伍拾元計算；

(二)購買地下室平面車位每月每位以新臺幣捌佰元計算；

(三)購買機械車位每月每位以新臺幣肆佰元計算，另需支付機械車位專用維養費用每月每位以新臺幣玖佰元計算；

(四)機車位每月每位以新臺幣叁百元計算（使用者付費）。

乙方以取得使照當年物價水準評估，如需調整上開管理維護費費率，甲方同意依乙方書面通知費率支付，以維護本社區之管理品質。

三、為提升本社區居住品質，甲方於交屋時，應依下列約定繳納公共基金予乙方：

(一)房屋每坪以新臺幣陸佰元計算；

(二)車位每位以新臺幣伍仟元計算。

四、甲方依本條第一項選任管理人並完成依公寓大廈管理條例第五十七條之規定移交公共設施後，乙方應無息將下列款項繳至管理委員會專屬金融帳戶：

- (一)申請使用執照專戶儲存於主管機關公庫之公共基金。
- (二)代理管理期間乙方收取之管理維護費及公共基金扣除公共費用支出之餘額。

五、前項代理管理期間乙方收得之管理維護費，如不足支應公共費用支出，仍應由全體住戶共同分攤，甲方同意以本社區收得之管理維護費或公共基金繳付乙方。

六、公共設施之建材設備，係移交予管理委員會或管理負責人進行管理維護；因此各戶交屋時該部分不列為專有部分交屋項目。

## 第十七條 保固期限及範圍

一、本條所稱之保固，係指乙方擔保於一定期間內，因甲方正常使用狀態下所發生之瑕疵，保固期限及範圍如下：

(一)本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，依下列約定計算保固期：

1. 乙方針對結構安全部分(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。
2. 固定建材及設備部分(如門窗、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施與安裝等)負責保固一年；非涉及結構防水部分之外牆負責保固五年。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
3. 電器保固期限：對講機、瓦斯爐(或IH爐)、抽油煙機、電腦免治馬桶、抽風機等電器依各製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內，由各製造商提供保固。

(二)共有部分保固期限自成立管理委員會或推選管理負責人日起算，保固期限及範圍如下：

1. 未涉及結構之防水(僅限中庭、外牆、地下室外牆)、公共設施及設備(幫浦設備、消防設備、公設空調設備、發電機、門禁保全監控設備、電梯等設施)，保固一年。

2. 電器保固期限：對講機、瓦斯爐（或 IH 爐）、抽油煙機、抽風機等電器依各製造商所出具之產品保證（固）書所載期限內，由製造商提供保固。
3. 保固期間內應負擔之保養、維護及清潔費用（如添加油料，更換消耗性材料，石材表面定期維養、研磨、拋光晶化等）應由大樓管理委員會負責，不在乙方保固範圍。
4. 管理委員會及住戶仍應支付例行性之保險（如公共意外險）及安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等）費用。

二、倘因屬下列情況者，不列入保固範圍：

- （一）因天災、事變等之事由所致之瑕疵。
- （二）正常使用狀態下所發生之瑕疵，或因自然狀態所導致之變化（如石材或木質等天然材料的顏色變化或產生細微裂縫空洞，設備類使用或保養時產生之刮傷等）。
- （三）因甲方、管理委員會或第三人自行增建、變更、裝修，而與乙方原設計不符者。
- （四）因甲方、管理委員會或第三人未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損。
- （五）甲方、管理委員會或第三人不當使用或遭不明及故意破壞者。
- （六）甲方、管理委員會或第三人未善盡各項設施（備）定期維護、保養之責。
- （七）玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具（泡）及其他依常情可歸類為消耗品者。

三、本條第一項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部份價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由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依下列方式辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方：

(一)不辦/減少貸款：如甲方係不辦貸款或減少貸款，或甲方未能於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，則甲方同意依簽立之附件(四)「不辦/減少貸款協議書」辦理，並於乙方繳款通知書送達七日內，一次以現金、匯款或即期支票至乙方指定處繳款。

(二)辦理貸款：

1. 委辦貸款：如甲方委託乙方代為洽辦金融機構貸款以繳付房地所有權移轉款，甲方同意依簽立之附件(四之一)「委辦抵押貸款協議書」辦理。

2. 自洽貸款：如甲方係自行洽辦金融機構貸款以支付房地所有權移轉款，則甲方依簽訂之附件(四之二)「自洽貸款協議書」辦理，並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。

3. 前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(1) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：(該不可歸責部分係指因政府法令或政策變更等導致原核貸金額銀行放款限縮或其他於締約時所未能預見之情事發生等不可抗力部分)：

a. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

b. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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。

- c. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- d. 就以上規定甲方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，因此所產生之設定費用由甲方負擔；若甲方自行處理不足部分之差額，應於辦理貸款之金融機構完成對保手續後，於接獲乙方繳款通知書送達七日內以現金、匯款或即期支票至乙方指定處繳款。
- (2) 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，甲方同意以本契約買受之房地產權設定第二順位抵押權擔保上述貸款差額之給付，因此所產生之設定費用由甲方負擔。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。
- (3) 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，以現金、匯款或即期支票至乙方指定處繳款。該可歸責於甲方之事由係指下列情形發生：
- a. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合。
- b. 甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸。
- c. 甲方自動放棄辦理貸款。
- d. 甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依不辦或減少貸款之付款方式處理。
- e. 其他可歸責於甲方之情事。
4. 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。

5. 甲方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價款之一部分，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，甲方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，否則視為甲方逾期付款，經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據之權利。

## 第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、第三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，甲方不得以任何事由通知金融機構終止、減少或延遲撥付前條貸款予乙方，否則按本契約第九條之規定計算遲延利息。

## 第二十條 房地轉讓條件

- 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，除第一項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。
- 四、如甲方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同甲方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，受讓人不得聲明異議，且不得向乙方申請再次變更作業。
- 五、甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本契約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本契約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。

- 六、經乙方同意甲方辦理轉讓時，甲方需配合據實提供轉讓總價，以利確實辦理後續不動產實價資訊登錄。如因告知不實致登錄不實發生罰鍰及法律責任，甲方同意負擔並繳納之。

## 第廿一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 第廿二條 稅費負擔之約定

- 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、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及等所開具稅規費由甲方負擔。但建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、甲方應負擔之稅費及相關費用應於辦理所有權移轉登記時，於乙方通知之期限內將此等費用全額預繳予乙方，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之各項費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由甲方負擔。
- 六、本契約之買賣房屋辦理所有權移轉登記時，房價按實際移轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

- 七、本建物共有部分之公共水、電費用，甲方同意委由乙方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。

### 第廿三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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 違約之處罰

- 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」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、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百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙雙方除依前四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、甲方違約應由乙方收回本契約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中或已移轉登記於甲方名義者，甲方應無條件配合及提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方完成各項收回本契約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處

理外，並同意乙方亦得按附件(三)「代刻及使用印章授權書」之授權完成本條之手續，甲方並應負擔相關費用(包括律師費、代書費、規費及稅費等)。

## 第廿五條 裝潢施工約定

- 一、為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，甲方同意向乙方或乙方指定之管理單位預繳裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整及環境維護管理費新臺幣叁萬元整(每一工作日新臺幣貳佰元整)，並於簽署本契約時簽訂附件(六之一)「裝潢工程切結書」，保證遵照附件(六)「裝潢施工管理辦法」施工。
- 二、於管理委員會成立或管理負責人推選前，甲方申退裝修手續，其不得退還之款項由乙方收取並開立發票，於管理委員會成立或管理負責人推選後，相關費用由管理委員會或管理負責人收取並開立收據。

## 第廿六條 住戶管理規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守本買賣建物【夏沐時】住戶管理規約之約定，詳附件(八)。事後如住戶之間，另修定本建物之規約時，甲方亦應以本買賣建物【夏沐時】住戶管理規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【夏沐時】住戶管理規約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對因此受有損害之人應負損害賠償責任。

## 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之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

## 第廿八條 連帶責任約定

- 一、甲方為數人者，對本契約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人

為代表人(姓名： )，且代表人所為之行為其效力及於甲方其餘各人。

- 二、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽訂本契約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本契約之履行與甲方負連帶責任。
- 三、甲方應擔保本買賣標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約，甲方並應與其就本契約之履行負連帶責任。

### 第廿九條 質押禁止

- 一、除本契約另有約定外，甲方不得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，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。
- 二、如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，致造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。

### 第三十條 通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、甲方若為數人者，應依第二十八條第一項約定代表人為共同送達代收人，乙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，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

### 第卅一條 合意管轄法院及未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉遵照政府有關法令或社會一般善良習俗行之。如因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第卅二條 附件效力及契約分存

- 一、雙方同意本契約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代本契約簽訂前之一切口頭、書面約定；本契約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。
- 三、本契約之附件、附表及附圖視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，甲乙雙方同意本契約(含附件及附圖，共\_\_\_\_\_頁)不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 四、本契約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；甲方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務，如因甲方未履行告知義務致乙方或第三人受有損害，甲方應負賠償責任。

## 第卅三條 特別約定

- 一、甲方同意受供電室、給排水設備、瓦斯供氣設備、消防設備、有線通訊設備及有線電視線路等公共設施，依照政府相關機關及公共事業機構核發之執照、藍圖或本契約所附圖說標示位置安裝，倘各該公共事業機構正式設計要求增設、刪除或指定變更位置時，甲方亦無條件同意，不得異議。
- 二、本契約房屋之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，甲方同意乙方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計。
- 三、為保持本契約房屋公共設施如水、電、瓦斯之錶位、管線設備、通氣孔及樓梯、公共通道等之安全、暢通及整潔衛生，甲方不得私自更動設置任何固定或非固定物及放置任何危險髒亂物品，倘不守約定任意更動致影響其他住戶權益時，須負回復原狀及損害賠償之責。
- 四、乙方點交房屋後，如甲方對本契約房屋進行裝修，致造成鄰戶之損害時，甲方應負賠償或恢復原狀之責任。

- 五、乙方為實施其服務工作，對本契約房屋工程及設備倘須從甲方屋內檢修時，甲方須無條件同意乙方人員進入檢修工作，惟若因檢修工作而損害或移動甲方裝修時，乙方應負責修復及恢復原狀。
- 六、本契約房屋電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不在第十二條第一項期限範圍內。
- 七、甲方知悉乙方所設置車位之迴旋空間、出入緩衝及車道距離等，均符合相關法令規範，並同意嗣後不得因個人主觀駕駛知覺，向乙方主張瑕疵擔保或任何法律上的請求。
- 八、於乙方寄發驗交屋通知前，甲方明確知悉且同意基於安全考量，不得進入本社區施工區域。
- 九、本社區陽台禁止加窗或架設鐵窗。

### **第卅三條之一 個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、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。
- 二、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。

(下接簽署頁)

立契約書人

甲方(姓名或公司名稱)：

國民身份證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方：永沛開發建設股份有限公司

法定代理人：黃禎元

公司統一編號：43941137

公司地址：台北市大安區和平東路三段 49 號 3 樓

公司電話：02-27035288

不動產經紀業：

公司名稱：創意家行銷股份有限公司

公司統一編號：27749417

負責人：王明正

公司地址：台北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

公司電話：02-26585588

不動產經紀人：

證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

## 本契約附件明細：

### 一、附件

- 附件(一)、建造執照影本
- 附件(二)、契約總價款付款辦法表
- 附件(三)、代刻及使用印章授權書
- 附件(四)、不辦/減少貸款協議書
- 附件(四之一)、委辦抵押貸款協議書
- 附件(四之二)、自洽貸款協議書
- 附件(五)、工程變更設計處理辦法
- 附件(六)、裝潢施工管理辦法
- 附件(六之一)、裝潢工程切結書
- 附件(七)、建材設備說明
- 附件(八)、住戶管理規約
- 附件(九)、預售屋信託說明書
- 附件(十)、分管協議書

### 二、附圖

- 附圖一、房屋平面圖影本
- 附圖二、車位平面位置圖
- 附圖三、一樓全區平面圖
- 附圖四、地下一、二、三層之共有部份示意圖
- 附圖五、分管約定範圍圖

附件(一)、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0083號			
起造人姓名	永沛開發建設股份有限公司 負責人:黃禎元			住址	10670台北市大安區和平東路三段49號3樓		
設計人姓名	蕭力仁等2名(詳見附表)			事務所名稱	蕭力仁建築師事務所		
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13層地下3層 共16層53戶		
建築地點	地址	北投區立農里立農街一段257巷7弄8號					
	地號	北投區立農段五小段0387-0002號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	363.1m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	5682.8m <sup>2</sup>				其他	997.85m <sup>2</sup>
發照日期	112年04月11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51個月內竣工		
工程造价	\$ 87,187,509 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	660.24	4.35	防空避難室兼停車空間共19筆(詳見附表)				
總計:						5682.8	m <sup>2</sup>
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 王玉芬			
中華民國一一二年四月十一日							

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



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0083號

設計人：蕭力仁 蕭力仁建築師事務所

羅柏智 羅柏智建築師事務所



## 建築地點：

地號：北投區立農段五小段0387-0002號  
 北投區立農段五小段0415-0001號  
 北投區立農段五小段0416-0001號  
 北投區立農段五小段0429-0000號  
 北投區立農段五小段0431-0000號

北投區立農段五小段0415-0000號  
 北投區立農段五小段0416-0000號  
 北投區立農段五小段0417-0000號  
 北投區立農段五小段0430-0000號  
 北投區立農段五小段0433-0000號

**建築物概要：**地下001層、面積:660.24m<sup>2</sup>、高度:4.35M、用途:防空避難室兼停車空間  
 地下002層、面積:637.5m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途:停車空間  
 地下003層、面積:685.2m<sup>2</sup>、高度:3.3M、用途:停車空間  
 地上001層、面積:354.55m<sup>2</sup>、高度:4.2M、用途:(停車空間 199.44m<sup>2</sup>)  
 地上002層、面積:321.32m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上003層、面積:321.32m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上004層、面積:321.32m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上005層、面積:321.32m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上006層、面積:255.43m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上007層、面積:255.43m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上008層、面積:255.43m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上009層、面積:255.43m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上010層、面積:255.43m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上011層、面積:215.68m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上012層、面積:215.68m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 地上013層、面積:215.68m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(二)集合住宅(H2)  
 突出物001層、面積:45.28m<sup>2</sup>、高度:3.4M、用途:機房、樓梯間  
 突出物002層、面積:45.28m<sup>2</sup>、高度:2.75M、用途:機房、樓梯間  
 突出物003層、面積:45.28m<sup>2</sup>、高度:2.75M、用途:樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：排水溝：長度166.62m

圍牆：長度68.63m、高度2.0m

## 適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用111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111年10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：《111》年《09》月《01》日（法令適用日期：111年10月24日）。
2. 建築地點：北投區立農里。
3. 實設空地《634.41》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：《大安結構工程技師事務所》，技師：《何政忠》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《銘竟電機技師事務所》，技師：《王從良》電機工程技師。
8. 本案非建築執照委託協審案件。
9. 原有執照併案作廢：原建照執照：104建字第0167號。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0131號。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，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





# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0083號

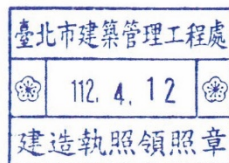


## 注意事項：

- 防設備師簽證之竣工圖說。
- 15.昇降機《2》部。
- 16.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 17.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 18.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.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。
- 23.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\_\_155.15\_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為\_\_79.216\_平方公尺。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積 79.216平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 28.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 29.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 30.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利工程處審查核可，竣工前完成公共排水溝。
- 31.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。
- 32.本案建築基地近鄰捷運設施，地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 34.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
- 35.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 36.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 37.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。
- 38.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 39.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 363.1平方公尺）與建照核定工程期限（51月）之乘積達 4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 41.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於使用執照及公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須記載於公寓大廈管理規約。
- 42.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，並於現場對外明顯處張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現室內停車空間涉有違規室內裝修行為或違規使用者，將依法加重查處。
- 43.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。

**注意事項：**

- 44.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局\_111\_年\_8\_月\_29\_日北市都建字第1116037394號函核准重建計畫，其獎勵容積為428.22平方公尺、容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為428.22平方公尺，容積獎勵額度為39%。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。
- 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人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第三級保證金新臺幣1,103,251元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣3,309,754元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣3,309,754元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 49.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心111年11月29日《111工震字第854》號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 50.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 51.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 52.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 53.（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。
- 54.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 55.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）
- 56.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。
- 57.依台北市政府捷運工程局111年9月20日北市捷土字第1113019581號函加註以下事項：
  - 一、於施工前通知台北捷運公司與本局第一區工程處。
  - 二、本建築於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。
- 58.依本府消防局(災害搶救科)發復意見加註以下事項：
 建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽.....等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 59.現場因臨時圍籬，丈量現有巷寬度不足，於放樣勘驗前拆除圍籬，重新丈量並檢附現況照片。



附件(二)、契約總價款付款辦法表

期 別		土 地 價 款	房 屋 價 款
訂 金		佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
簽 約 金		佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
開 工 款		佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
1	連續壁工程完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
2	基礎版完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
3	B2F頂板RC完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
4	1F頂板RC完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
5	4F頂板RC完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
6	8F頂板RC完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
7	11F頂板RC完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
8	屋突頂板RC完成	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
9	使用執照申請	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
10	使用執照取得	佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
銀行貸款 (契稅單下達)		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
交屋款		佰 拾 萬 仟 佰元整	佰 拾 萬 仟 佰元整
小計		仟 佰 拾 萬 仟元整	仟 佰 拾 萬 仟元整
房地總價		新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

註一：本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第七條所定金額為準。

註二：收款憑證概依乙方開立之發票為憑。

### 附件(三)、 代刻及使用印章授權書

立授權書人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

被授權人：永沛開發建設股份有限公司 \_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

授權人\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方) 及被授權人永沛開發建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行「夏沐時」預售屋買賣契約書 (以下簡稱本契約) 有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後，商定條款如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹枚，並保管使用。
- 二、 本式印章得使用於履行本契約買賣不動產之(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取等；(2)水、電、瓦斯、電信、網路、光纖之申請過戶(3)申請貸款、資格查詢、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續等；(4)稅費及實價登錄等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用，及其他依本契約約定之使用範圍。
- 三、 除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於履行本契約不動產相關各項手續以外之任何用途，若甲方因此所遭任何無辜之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 四、 甲方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權，甲方並切結絕不向有關主管機關(都市發展局、地政機關及稅捐機關等)或金融機構，就本授權提出任何異議。如甲方片面撤銷、終止、變更、限制本授權或提出異議致乙方受有損害，甲方並應負損害賠償責任。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。若於不動產過戶至甲方名下後，本契約因故解除或失其效力，甲方同意乙方以本式印章辦理不動產過戶回乙方名下之必要手續。
- 六、 在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

- 七、 甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、 上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

被授權人：永沛開發建設股份有限公司

地 址：台北市大安區和平東路三段 49 號 3 樓

中 華 民 國 年 月 日

甲方已詳閱附件（四）至（四之二）所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件（四）至（四之二）相關之協議書/約定書內容簽訂之。

甲方簽章：

身分證字號：同主契約

地 址：同主契約

#### 附件(四)、不辦/減少貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）因向永沛開發建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買座落於台北市北投區立農段五小段 415 地號等 10 筆土地上、面積共計 997.85 平方公尺（約 301.84 坪），案名為「夏沐時」編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶之房地及地下層第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號停車位\_\_\_\_\_位，雙方訂有「夏沐時」預售屋買賣契約書（以下簡稱本契約）。關於全部/部分所有權移轉款甲方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一. 甲方房地之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。乙方應於以甲方名義申報之稅單核發後，以書面通知甲方繳款，甲方應於乙方書面通知送達後七日內以匯款一次繳清上開款項，乙方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。
- 二. 為確保乙方權利，甲方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權乙方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付乙方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三. 上開保證本票，乙方保證僅供本契約擔保付款用途，不得他用，於甲方繳清（票據已兌現）上述款項後，乙方需無條件返還上開保證本票，若甲方逾期仍不履約，除按本契約第九條之規定計算遲延利息外，乙方得依法行使票據上之權利。
- 四. 甲乙雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本契約相關規定辦理。
- 五. 本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。 （下接簽署頁）

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：永沛開發建設股份有限公司

統一編號：43941137

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（四之一）、委辦抵押貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）因向永沛開發建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買座落於台北市北投區立農段五小段 415 地號等 10 筆土地上、面積共計 997.85 平方公尺（約 301.84 坪），案名為「夏沐時」編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶之房地及地下層第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號停車位\_\_\_\_\_位，雙方訂有「夏沐時」預售屋買賣契約書（以下簡稱本契約）。今甲方委託乙方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、 甲方委託乙方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、 甲方委託乙方及乙方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，甲方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，甲方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、 甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予乙方。

前述配合事項包括並不限於下列：

- （一）甲方如需辦理政府優惠貸款（如國宅、勞工、軍公教貸款等），應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
- （二）甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
- （三）甲方為未成年人者，應以其法定代理人（監護人）為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
- （四）甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2、財務報表；3、董事（股東）會會議記錄。
- （五）其他依貸款金融機構或相關法令規定之事項。

- 四、 甲方應與乙方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本契約不動產移轉登記予甲方並設定抵押權給貸款之金融機構時，甲方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予乙方，或由乙方逕行代領金融機構撥款，非經乙方書面同意，甲方不得指示貸款金融機構撥款予乙方以外之人。上開撥款手續，如須甲方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，甲方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五、 除本買賣房地使用輻射鋼筋及未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，甲方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六、 茲因產權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權乙方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票壹張，交付乙方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 七、 上開保證本票，乙方保證僅供本契約擔保付款用途，不得他用，俟甲方辦妥貸款申請之一切手續及履行本契約之付款約定後，乙方始退還上開保證本票，若甲方違約不付款，乙方得依法行使票據上之權利。
- 八、 若因（1）甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合（2）甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；（3）甲方自動放棄辦理貸款；（4）甲方未成年或正服兵役或無固定職業；（5）甲方未能遵守本協議書之約定或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本契約第十八條不辦或減少貸款之付款方式處理。
- 九、 依前條規定視為不辦貸款者，如乙方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由甲方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、 本協議所稱貸款，為本契約第八條約定之期款，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 十一、 本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。 （下接簽署頁）

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：永沛開發建設股份有限公司

統一編號：43941137

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（四之二）、自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）因向永沛開發建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買座落於台北市北投區立農段五小段 415 地號等 10 筆土地上、面積共計 997.85 平方公尺（約 301.84 坪），案名為「夏沐時」編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶之房地及地下層第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號停車位\_\_\_\_\_位，雙方訂有「夏沐時」預售屋買賣契約書（以下簡稱本契約）。今甲方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如後：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權乙方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印完成，交付乙方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，乙方保證僅供本契約擔保付款用途，不得他用，俟甲方辦妥貸款申請之一切手續及履行本契約之付款約定後，乙方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若甲方違約不付款，乙方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、甲方應於使用執照取得，經乙方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與乙方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予甲方並設定抵押權給貸款之金融機構時，甲方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予乙方，或由乙方逕行代領金融機構撥款，非經乙方書面同意，甲方不得指示貸款金融機構撥款予乙方以外之人。上開撥款手續，如須甲方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，甲方應自權狀核發並設定抵押與貸款五日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

- 六、除本買賣房地使用輻射鋼筋及未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，甲方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 七、本協議所稱貸款，為本契約第八條約定之期款，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：永沛開發建設股份有限公司

統一編號：43941137

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(五)、工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如下：

- 一、依本契約第十一條之一，甲方要求室內隔間變更時，須經乙方同意，並於乙方指定期限內完成工程變更單之簽認為準，且此項變更之要求，以一次為限，若變更次數超過兩次(含)，乙方得酌收手續費用新臺幣拾萬元整(次)。如甲方以口頭或電話申請辦理，對乙方不生效力。
- 二、甲方辦理變更時，甲方需親自簽認，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；甲方同意支付乙方變更內容金額百分之十二做為管理費(不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準)。
- 三、室內平面規劃，以乙方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。
- 四、可變更工程項目如下：

### (一)室內隔間與設備：

1. 水區範圍內之隔間牆禁止變更，其餘隔間牆變更需經乙方同意。
2. 增減開關、插座、燈具出口數量及確認。
3. 增減給水出口(限水區，如水龍頭)及位置確認。

### (二)室內建材選定色項目：廚具面板及衛浴地壁磚顏色。

### (三)以上建材設備由乙方提供之樣品為範圍。

## 五、甲方變更限制條件：

- (一)甲方申請設計變更之範圍以室內隔間為限，污、給排水管線之水區範圍(廁所、廚房及管道間)及其他有關建築主要結構(樑、柱等)、公共區域、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、污水管線、消防設施、消防區劃、廚房位置、公共設施或影響上下樓層等，甲方均不得要求變更。
- (二)外牆開口、開窗及陽、露台範圍因影響立面及違反建築相關法規亦無法變更。
- (三)若甲方交屋自行裝修變更管線將不列入保固範圍。
- (四)11樓以上之消防撒水管路位置，為消防法規規定不可移動。
- (五)空調主機位置，屬外觀整體設計，不可超過原規劃範圍。

(六)其他不合法規及影響本建物功能之事項。

- 六、若乙方提供之室內設備或色系不符甲方之要求時，則乙方應按材料成本價額退還甲方，由甲方於交屋後自行購料施工，且甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 七、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟甲方依第十五條辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本契約附件(六)「裝潢施工管理辦法」規定。
- 八、甲方若有解除契約情事發生，對於乙方已進行中或已完成之各項工程變更，甲方應另負擔回復原狀之工程費用並加計百分之十二作為管理費。

甲方簽章：

身分證字號：同主契約

地 址：同主契約

## 附件(六)、裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、代管期間由永沛開發建設股份有限公司（下稱建設公司）代行本辦法管理委員會（下稱管委會）於本辦法之職權。
- 三、本建物裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解本建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(代管期間可向建設公司查詢閱覽，本建物管委會成立後則向管委會查詢閱覽)。為保障主要結構安全，不得有任何拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如有違者應負一切損害賠償及法律責任。
- 四、規劃完成後，裝潢(修)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，委任合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二)內部牆面裝修。
  - (三)高度超過地板面以上 120 公分固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四)分間牆變更。
  - (五)其他依法規需向主管機關領得施工許可文件之項目。如裝潢(修)戶或其委任業者（包括委任業者轉包之下包廠商等）未依規定申請，衍生之罰款或補照費用等由裝潢(修)戶或其委任業者自行負責，與管委會或建設公司無關。
- 五、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整及環境維護管理費新臺幣參萬元整予管委會（代管期間為建設公司）。
- 六、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。
- 七、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，裝潢(修)戶應於本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

八、裝潢(修)戶與承包商應與管委會(代管期間為建設公司)共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶管理規約等規定，並不得違反建築法規、消防法規。

九、裝潢(修)戶及其委任業者須遵守下列規定：

(一)交屋時需辦妥押繳：

1. 裝潢保證金每戶計新臺幣壹拾萬元整。
2. 環境維護管理費每戶計新臺幣叁萬元整(每一施工日新台幣貳佰元整，依實際施工日數於裝潢完成時與裝潢保證金一併結算退還;若不足時，優先自裝潢保證金中扣除，如仍有不足，則向裝潢(修)戶收取)。
3. 簽具切結書。
4. 「施工營繕險/工程營造險保單」副本(如有)。

憑上述收據及文件，於施工前一週向大樓管理中心辦理初次進場施工登記，以利管委會管理及公告。

(二)進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。

(三)施工車輛必須停放於裝潢戶之停車位或管理中心指定之停車位，不得任意停放社區內其他位置，如有違反，則每輛車每日由裝潢保證金或環境維護管理費中扣除新臺幣伍佰元。

(四)搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。

(五)材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。

(六)為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米或隔音材質，以防止重物撞擊地面之重大聲響。

(七)每日施工時間限於上午 08:00 至 12:00，下午 13:00 至 18:00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質，但油漆、清潔、壁紙等無噪音工作得經七日前申請核准後施工。

(八)施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

- (九) 承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地便溺、吐檳榔汁等行為，違反者除需自行清潔並書立切結書外，另每次應繳交罰款新臺幣貳仟元整，得連續處罰。該罰款得自裝潢保證金或環境維護管理費中扣除。除前述罰款外，經管委會評估情節重大者得報警處理。
- (十) 搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。
- (十一) 施工廢棄物及垃圾應暫存於裝潢戶室內並每日自行運離本建物，不得堆積於公共使用空間，違反者一日罰款新臺幣貳仟元整，得連續處罰。該罰款得自裝潢保證金或環境維護管理費中扣除。
- (十二) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。如經通知裝潢(修)戶或其委任業者而未前來修復者，管委會(代管期間為建設公司)得雇工修復，並自裝潢保證金或環境維護管理費中扣除相關修復費用；裝潢保證金或環境維護管理費不敷抵扣時，裝潢(修)戶或其委任業者應連帶承擔修復及賠償責任。
- (十三) 進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則管委會(代管期間為建設公司)得雇工修復，並自裝潢保證金或環境維護管理費中扣除相關修復費用，裝潢保證金或環境維護管理費不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
- (十四) 為保障本建物結構安全及住戶權益，施工時不得使用濕式鋼筋混凝土材料，並為保障消防安全，裝潢需使用防火材料。
- (十五) 木作裁切時，須使用集塵器，以避免造成汙染。
- (十六) 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反，則由裝潢(修)戶及施工承包商負責清理賠償費用，並開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。

(十七)施工期間須關閉住家大門以避免施工噪音及粉塵汙染公共空間。

(十八)施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。

(十九)承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。

(二十)進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。

(廿一)承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。

(廿二)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區，情節重大者，管委會得報警處理。如因施工人員前述行為造成損害，裝潢(修)戶或其委任業者須負責修復及賠償；若經通知裝潢(修)戶或其委任業者而未前來修復者，受損方及管委會(代管期間為建設公司)得雇工修復，並自裝潢保證金及環境維護管理費中扣除相關修復費用；裝潢保證金或環境維護管理費不敷抵扣時，裝潢(修)戶或其委任業者應連帶承擔修復及賠償責任。

(廿三)施工期間管委會(代管期間為建設公司)或大樓物業管理者得進入施工地點巡視檢查拍照。

十、裝潢(修)戶或其委任業者如有違反下列注意事項，除依公寓大廈管理條例相關條文辦理，如對本建物造成損害或損及其他區分所有權人權益，裝潢(修)戶或其委任業者應負賠償責任。有關注意事項舉例如下：

(一)結構體：

1. 結構體不可變更修改。

2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。

3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。

4. 本案樓板制音系統，因屬阻絕噪音用途，除面飾材外、不得變更及拆除(自行裝潢者亦同)。另地坪面飾材、打底材不得直接接觸RC牆、柱，至少需預留3mm縫隙方能達到阻絕噪音之成效。

(二)建築物外觀：屬於社區之外觀、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

1. 陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
2. 外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
3. 廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
4. 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
5. 各戶約定專用之露台：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
6. 各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
7. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
8. 上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

### (三)進場保護：

1. 保護範圍應包括當樓層電梯車廂、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳之地面及壁面(須以複層(PP板+夾板)材料保護之，壁面高度至少須有一塊直立夾板高度)、裝潢戶大門及框(含立面空間)。
2. 室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
3. 室內建材(電梯廳門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做保護。
4. 浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

(四)室內隔間牆：

1. 隔戶牆或隔間牆如需打除請確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
2. 拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過 40 磅。
3. 隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；淋浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
4. 玄關門不可變更及移位。

(五)室內防水：

浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達48小時)無漏水疑慮才可繼續施作。

(六)防盜及電視對講機設備移位：

應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七)室內消防：

1. 室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
2. 施工樓層倘設置消防撒水設施，且有變動管路需求，應經管理中心同意後，始得關斷該戶引進管之維修開關，進行施做。
3. 火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以30分鐘內回復為限)
4. 消防設施更動前應聯絡管理中心。
5. 11樓以上住戶如有申請裝修，退還保證金前物管主任應確認該戶撒水總開關在開放狀態(並拍照留存)，才符合退還保證金程序以顧及公共安全。

(八)室內弱電：

1. 電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

2. 電信室至住戶室內弱電箱光纖設備不可隨意移動，若有異動請聯絡中華電信配合重新配線(費用自付)。

(九)室內電力：

1. 室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
2. 室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
3. 冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
4. 電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十)室內瓦斯設施：

1. 瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全(費用自付)。
2. 熱水器(客戶自理)及廚房用瓦斯爐若交屋時已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。
3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器位移時，應由認證合格人員安裝。

(十一)室內給排水系統：

1. 室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
2. 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂桶清洗，並經沉澱後再行排放；禁止直接藉由室內浴室、廚房及工作陽台等處排水管路直接清洗排放。
3. 污水、排水、冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
4. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

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

十二、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶戶數較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金、環境維護管理費、社區管理維護費或公共基金共同分擔清運費。

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

十四、裝潢(修)戶或其委任業者（包括委任業者轉包之下包廠商）及相關之施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導二次亦不改正時，管委會或管理心得採下列之一種或多種方式處理：

- (一)令其停工；
- (二)限期復原、修繕；
- (三)請裝潢(修)戶更換承包商；
- (四)管委會得依法請求主管機關協助處理；
- (五)請求損害賠償。

為維護本辦法第一條宗旨之需要，如有違反第十條第一項及第二項，經管委會（代管期間為建設公司）通知限期復原而拒不配合者，除上開處理方式，管委會得沒收該戶裝潢保證金全額充作本社區大樓管理維護經費。

十五、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得無息領回裝潢保證金。

- (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
- (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

(四)未有違反本辦法、住戶管理規約及買賣契約各項約定。

代管期間結算應退之裝潢保證金及環境維護管理費由建設公司結算並開立各裝潢(修)戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交予本建物業管委會簽收。

十六、在管委會成立前，裝潢戶申退裝修手續，其不得退回款項由建設公司收取並開立發票；管委會成立或管理負責人推選後，相關費用費由管委會或管理負責人收取並開立收據。

十七、施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會(代管期間為建設公司)隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

## 附件（六之一）、裝潢工程切結書

立切結書人\_\_\_\_\_因向永沛開發建設股份有限公司（乙方）購買座落於台北市北投區立農段五小段 415 地號等 10 筆土地上、面積共計 997.85 平方公尺（約 301.84 坪），案名為「夏沐時」編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶之房地及地下層第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號停車位\_\_\_\_\_位，雙方訂有「夏沐時預售屋買賣契約書」（以下簡稱本契約）。立切結書人除同意遵守本契約及「夏沐時住戶管理規約」之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「夏沐時」裝潢施工管理辦法之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整及環境維護管理費新臺幣叁萬元整，於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，依裝潢施工管理辦法結算，如有餘額則無息退回。立切結書人並保證於施工期間，立切結書人委任廠商及有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

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

## 附件(七)、建材設備說明

### 壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
結構	採用鋼筋混凝土構造(RC)，1樓~6樓輔以制震壁，經主管機關核准圖樣委由甲級營造廠施工，全部樑柱、樓板、內外牆，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性，且經符合內政部頒佈之建築技術規則規定。制震器廠牌：住友理工、新日鐵或 Taylor Devices。
外觀	特聘知名建築師蕭力仁精心規劃設計，建築外牆採高級面磚、金屬裝飾條及天然石材做最完美搭配。

### 貳、公共空間

#### 一、基地四周

項目	內容
壹樓庭園	四季休閒景觀及優閒散步道，增加社區整體營造氣氛，並由知名設計師整體規劃。
	設置 CCTV 監視器。

#### 二、壹樓門廳

項目	內容
設計	由知名設計師整體精心規劃設計，營造出高級飯店居家質感。
門禁	設置感應式讀卡管制系統。
冷氣空調	設置節能環保冷氣空調系統。

#### 三、貳樓以上梯廳

項目	內容
地坪	採用高級磁磚或搭配其他飾材整體設計。
牆面	採用高級磁磚或搭配其他飾材整體設計。
平頂	採整體設計天花板搭配燈光設計。

#### 四、地下室梯廳

項目	內容
地坪	採用高級磁磚或搭配其他飾材整體設計。
牆面	採用高級磁磚或搭配其他飾材整體設計。
平頂	採整體設計天花板搭配燈光設計。
門禁	地下各層梯廳入口設感應式讀卡系統。

#### 五、屋頂

空間名稱	內容
屋頂平台	屋頂設緊急對講機，與管理櫃台連線。

#### 參、各戶建材設備

##### 一、門窗

空間位置	內容
玄關大門	各戶玄關門採用符合建築技術規定之防火防爆要求，搭配電子門鎖。 電子鎖廠牌:Philips、Samsung、Yale。
臥室門	採用高級室內門扇搭配水平鎖及門止。
浴室門	採用高級浴室門扇搭配水平鎖及附透氣百葉。
外牆門窗	外牆門窗採用台灣 YKK、三協、TOSTEM 或中華等品牌氣密式鋁門窗(活動窗附紗窗或紗門)。
工作陽台門	後陽台門採台灣 YKK、三協、TOSTEM 或中華等品牌通風鋁門(附固定式紗窗)。

## 二、室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客餐廳走道	隔音墊+60x60 拋光石英地磚或石塑地板	面漆採(青葉、虹牌或ICI)	面漆採(青葉、虹牌或ICI)
臥室	隔音墊+60x60 拋光石英地磚或石塑地板	面漆採(青葉、虹牌或ICI)	面漆採(青葉、虹牌或ICI)
廚房	隔音墊+60x60 拋光石英地磚或石塑地板		
主浴	30x30 高級地磚	30x60 高級磁磚	矽酸鈣板刷面漆(青葉、虹牌或ICI)
公浴	30x30 高級地磚	30x60 高級磁磚	矽酸鈣板刷面漆(青葉、虹牌或ICI)
陽台	30x30 或 20x20 高級止滑地磚	二丁掛磚	採鋁企口板金屬天花
工作陽台	30x30 或 20x20 高級止滑地磚	二丁掛磚	採鋁企口板金屬天花(附曬衣架)
隔間牆	輕質隔間牆		

### 三、衛浴設備

空間 名稱	面盆 龍頭	馬桶	淋浴間	配件	其他
主浴	採用 INAX、DURAVIT、TOTO 等品牌面盆，搭配 INAX、HANSGRÖHE、TOTO 等品牌單槍混和龍頭。	採用 INAX、TOTO、DURAVIT 等品牌整體式電腦馬桶。	INAX、HANSGRÖHE、TOTO 等品牌定溫龍頭及淋浴滑桿。	置衣架。	Panasonic、KOHLER、TOTO 多功能暖風機。 A3 戶(2F~5F) A6 戶(2F~5F) A5 戶(6F~13F) 馬桶間增設高級排風扇。
次浴	採用 INAX、DURAVIT、TOTO 等品牌面盆，搭配 INAX、HANSGRÖHE、TOTO 等品牌單槍混和龍頭。	採用 INAX、TOTO、DURAVIT 等品牌單體馬桶。	INAX、HANSGRÖHE、TOTO 等品牌龍頭及淋浴滑桿。	置衣架。	Panasonic、KOHLER、TOTO 多功能暖風機。

#### 四、廚房設備

設備名稱	內容
廚具	採用 NOBLESSA 或 LEICHT 廚具搭配人造石檯面。
	不銹鋼洗滌槽搭配單槍龍頭。
家電	瓦斯爐（或 IH 爐）、排油煙機、烘碗機家電採用林內或櫻花品牌。（IH 爐戶別：二至五層 A6 及 A7 戶型、六至十三層 A5 戶型）
上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。	

#### 五、空調設備

設備名稱	內容
空調設備	各戶適當位置預留分離式冷氣主機電源，預留室內機套管及排水承接口。（空調設備由甲方自行處理）

#### 肆、綜合設備及安全管理系統

##### 一、停車場設備

項目	內容
停車場	停車場出入口設柵欄機並以自動感應控制開關，方便車輛進出管理，車道出口處設有感應裝置並設置防水閘門。
	平面車位均設置後輪車檔。
	停車場入口設交通號誌，地下室設廣角反射鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施。
	地下室停車場於電梯間門口各層設置緊急求救鈕及與管理櫃台連線。
	地坪採整體粉光後塗佈 EPOXY，斜坡道採防滑耐磨地坪，牆面及平頂刷水泥漆並符合綠建材標章。
	地下室裝設一氧化碳濃度自動監視裝置，以提供安全及自動排氣。
	機械式停車設備。
	平面車位預留供電動車充電之電源路徑。

## 二、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	台灣三菱、日立永大或崇友(東芝)等電梯設備廠牌。
載客量/速度	客梯：12 人份電梯(速度 105M/MIN)。
梯廂內裝	客梯：車廂內為整體設計，空氣清淨機。
安全	電梯能源回收再利用裝置、防夾感應、緊急呼叫功能、停靠樓層指示裝置、防止超載、誤按取消及無人使用自動熄燈功能、自動控制扇門延遲開關、自動開關照明燈及通風扇、停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。另附彩色 CCTV 監視設備及緊急求救對講警鈴，連線中央監控櫃檯，以維護乘客安全。

## 三、自動化系統

項目	內容
室內自動系統	每戶設置影像對講機，內建緊急求救及對講、防盜保全等功能。
	主臥室設置緊急求救鈕。
	各住戶大門加裝磁簧感應器。
	廚房內設置火警感知器偵測火警。
電力及緊急發電系統	自備緊急發電機停電時可自動發電，提供電梯、監控、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防等公共用電。
公共區域之給排水監視系統	屋頂生活水箱水位高低限預警監視。
	地下室生活水箱水位高低限預警監視。
	地下室及屋頂生活水箱均設置入侵警報裝置。

#### 四、綜合設備

項目	內容
弱電系統	屋頂統一裝置 DTV 共同天線系統。
	每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	每戶臥室、客廳預留電話插座。
資訊網路系統	統一裝置 FTTH 光纖網路（寬頻網路外線由甲方自行申請）。
	每戶客廳、臥室預留寬頻網路插座。
電源系統	各戶採單相三線式 110V/220V 供電。
	各戶電源箱裝置士林或東元等無熔絲開關。
	各戶工作陽台規劃洗衣機專用插座。
	各戶浴廁、廚房、工作陽台設置插座及漏電斷路器。
	廚房冰箱及客廳提供緊急供電插座。
給排水設備	給水系統：採間接供水方式，各戶設獨立水錶。
	各戶熱水管採保溫披覆管及冷水管採披覆管。
	各戶工作陽台設有水龍頭及排水。
	各戶給水於當樓層戶內設置止水閥。
	污廢水處理系統依環保規定排入公共衛生下水道。
	生活蓄水系統：地下室 B3F 及屋頂設置有水箱，以提供住戶生活用水。

## 五、消防設備

項目	內容
消防栓系統	各層梯廳依法規設置消防栓箱。
滅火器	於各層適當位置放置 ABC 乾粉滅火器。
自動泡沫系統	於地下室停車場部分，依法規設置自動泡沫撒水系統。
自動火警警報系統	各層梯廳依法規規定設置火警感知器。
緊急廣播系統	各層設有緊急廣播設備。
安全標示系統	各層設置安全門燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。

## 伍、特別約定事項

- 一、上述建材設備在法令禁止使用、停止進口在不影響品質之前提下，得加以適當調整，且所更換之建材設備其價值效用及品質應不低於原約定之建材設備或更高級之建材設備。
- 二、乙方為維護建築物整體設計精緻格調，對於社區公共設施、屋頂、一樓門廳、汽機車停車空間、庭園及各層電樓梯間與各向立面材質與顏色型式保有修改之自主權利，不再另行知會甲方。
- 三、大理石、花崗石及地壁磚等建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示及客變時提供之樣品僅供甲方參考。甲方同意，上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方於客變時提供甲方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部份差距，甲方不得有任何主張或請求。
- 四、磁磚類材料經窯爐高溫燒成，尺寸大小及表面平整度會有些公差存在，但品質及誤差率均在 CNS 國家標準值範圍內，甲方不得有任何主張或請求。
- 五、乙方認知若石材及木材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，並非瑕疵。
- 六、本案室內客廳、餐廳、走道、臥室已施作地坪隔音墊，並於上方施作保護層，故於裝修期間嚴禁地坪打鑿作業，以免破壞樓板之整體隔音效果。
- 七、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、未註明之建材均由本公司指定。
- 八、衛浴設備、電梯設備，由乙方統一規劃及購置。
- 九、外牆門窗玻璃採符合 CNS 規範建築用玻璃。

## 附件(八)、住戶管理規約

### 住戶管理規約

本「夏沐時」公寓大廈(以下簡稱本公寓大廈)全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

#### 第一章 使用區分及管理

##### 第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。
- 三、本規約依公寓大廈管理條例及本公寓大廈管理所需擬定，全體用戶（含承受人、繼承人等）均有履行本規約之義務，如違背本規約約定，應依法負其責任。如違約人為未成年人，應由其法定代理人連帶負責。如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人連帶負責。如違約人係受僱人者，應由其僱用人連帶負責。

##### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
  - (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
  - (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
  - (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用之範圍，住戶應依起造人或建築業者之買賣契約或分管協議書使用其約定專用部分。使用者名冊由管理委員會造冊保存。

約定專用部分如下所示，惟仍以起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書所載為準：

1. 本公寓大廈六樓A1戶及A2戶、十一樓A2戶緊鄰之露台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本公寓大廈六樓A1戶及A2戶、十一樓A2戶之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用。
2. 以上若因緊急狀況（應無條件開放供公眾通行使用）或維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議。
3. 上述約定專用部分條款，住戶嗣後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式，加以變更或廢除。住戶如有出租、出典、出借、處分或移轉時，住戶並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係占有之人約定上述特約條款，住戶如有違反，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、騎樓及樓頂平台為共用部分，除約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利：為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

（二）停車空間之使用管理：除編號第 50 號、51 號無障礙停車位及編號第 35 號無障礙機車位外，本公寓大廈之停車位（汽機車位）

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、本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每三年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。
- 六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗等行為，除應符合法令規定外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。
- 七、本公寓大廈之陽台、露台禁止加窗或加設鐵窗，（95年1月1日以後領得建造執照）建築物陽台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。
- 八、本公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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（係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 九、本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式應依公寓大廈管理條例第八條及相關法令規定授權管理委員會訂定，修改時亦同。
- 十、為提昇本公寓大廈居住品質，全體區分所有權人均同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按起造人規劃之位置裝置。
- 十一、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該相關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)台灣電力公司。
- (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)其他供本公寓大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。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第 25 條規定者，依建築法相關規定辦理。  
(註：建築法第 25 條指建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。)
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
  - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 四、本公寓大廈全體區分所有權人同意就一樓門廳、管理委員會使用空間、垃圾暫存空間、地下一層機車停車區、屋突一層樓電梯間及戶外公共空間等設施另委託專業設計人員作整體規劃設計，所有區分所有權人應將其相關管理使用方式告知及明列於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。

## 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、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用如有違反建築法第25條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 七、本公寓大廈六樓A1戶及A2戶、十一樓A2戶緊鄰之露台由該戶無償管理使用，但是用方式需符合法令規範。

## 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)定期會議每年應召開至少一次。

(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  $1/5$  以上及其區分所有權比例合計  $1/5$  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)區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第 28 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)前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

## 三、開會通知

- (一)區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 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 2 日。
- (二)開會通知之發送，以開會前 10 日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

## 四、出席資格

- (一)區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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 1/5 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 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席，會議主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)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 13 條第 2 款或第 3 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：

(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 1/5 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 1/5 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：除第二項第一款至第五款應有區分所有權人 2/3 以上及其區分所有權比例合計 2/3 以上出席，以出席人數 3/4 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 區分所有權人會議之重新召集

一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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項定額者，召集人

得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 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 15 日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於 7 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 10 日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

## 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平台、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，應經全體區分所有權人同意。

## 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，於會後 15 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。
- 二、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

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員 1 名。
  - (二)財務委員 (負責財務業務之委員) 1 名。
  - (三)監察委員 (負責監察業務之委員) 1 名。
- 前項委員名額，合計 3 名，並得設置候補委員 2 名。

#### 第十二條 主任委員、監察委員、財務委員之資格、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：

主任委員監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。法人戶得授權指定之自然人擔任之。

(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。

(四)主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

1. 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。

(五)主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任：

(一)管理委員之選任方式：委員名額未按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲出席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：由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由財務委員行使主任委員職務。

(三)監察委員及財務委員：由管理委員互推之。

監察委員解職出缺時，應由後補管理委員中重新選任遞補之。  
財務委員解職出缺至重新選任期間，得由主任委員行使財務委員職務。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前 2 個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自每年○○月○○日起至隔年○○月○○日止，自選任日起為期一年(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

## 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：主任委員及其他管理委員職務之罷免：應由 2/3 以上之管理委員書面連署為之。

### 第十三條 主任委員、監察委員、財務委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第 36 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、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理維護費)、使用償金之收取、保管、運用及支出等事務。
- 六、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。
- 七、全體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。
- 八、全體管理委員之報酬為無給職。
- 九、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、主任委員應至少每一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 7 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 1/3 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，得以書面委託其他管理委員出席。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 15 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、監察委員、財務委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於本社區一樓大廳。

### 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第 36 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、管理維護費之繳納

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之公共基金外，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)管理維護費。

二、管理維護費之收繳

(一)管理維護費之分擔基準。各區分所有權人應按其建物登記總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，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

(二)分擔基準：

1. 房屋每坪新臺幣 150 元
2. 平面汽車位每位新臺幣 800 元；
3. 機械汽車位每位新臺幣 400 元及機械汽車位專用維養費用每位新臺幣 900 元。
4. 機車為每位新臺幣 300 元（使用者付費）。

(三)管理維護費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四)管理維護費以足敷第十八條第二項開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積計算繳納公共基金，住宅每坪新臺幣 600 元整，車位每位新臺幣 5,000 元整。上開款項於管理委員會未成立前由代管人收取，並於成立管理委員會且管理委員會依公寓大廈管理條例第 57 條完成公共設施移交後，由代管人結算後一併移交管理委員會。

(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、公共基金或管理維護費積欠之處理

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 30 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：管理維護費、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、管理維護費用途如下：

- (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)供墊付前項管理維護費不足支應之費用。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：新臺幣十萬元以上。

### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 四、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

## 第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年 01 月 01 日起至隔年 12 月 31 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理維護費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、依公寓大廈管理條例第六條制定住戶應遵守事項如下列：
  - (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)其他住戶維護、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，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)本項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

二、為維護本公寓大廈之美觀、安全及環境衛生，除各區分所有權人與建方所訂定合約另有規定外，並應遵守下列各款行為：

(一)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。大樓內產生之一般垃圾，應使用完整之垃圾袋，按分類規定置於大樓指定之地點容器內，並依清潔單位指定時間、地點分類放置，以備清潔單位處理。

(二)住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用。防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

(三)公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀。

(四)地下室私有停車場應按各購買人之位置停放車輛，住戶應遵守管委會所訂停車場管理辦法，不得任意占用他人車位或違規將汽機車停放於車道內。

(五)為保障一般機車停放安全，住戶不得將 251cc 以上之重型機車停放於一般機車停車位。

(六)為保障出入動線順暢，編號第 50 號、51 號無障礙停車位及編號第 35 號無障礙機車位不提供予特定使用者停放或租用；如有

違約使用者，管理中心及管委會得按次罰款新台幣 5,000 元，並得連續處罰。本款未經全體區分所有權人同意不得刪除或修改。

(七)住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並應遵守管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

(八)使用公共設施應注意妥善使用並發揮公德心保持整潔，如有損壞應照章賠償。

三、住戶為維護、修繕、裝潢(修)、搬家或其他類似之工作時，除各區分所有權人與建方所訂定合約另有規定外，應遵守下列各款：

(一)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。

(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，領得施工許可文件後，始得施工：

1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。

2. 內部牆面裝修。

3. 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。

4. 分間牆變更。

5. 其他需經主管機關審查許可之裝修行為。

(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。

(四)室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶及其委任業者應於施工前向管理委員會交付「裝潢施工切結書」，並恪守切結書及本公寓大廈之「裝潢施工管理辦法」所載規定。改切結書之內容授權管委會訂定。

(五)本公寓大廈地上二層～十三層，依建照核准圖示部份雨遮及露樑區（該區域由各毗鄰之戶別約定專用）須依起造人或管理委

員會指定方式放置空調室外主機；其他未開放掛置之位置不得掛置空調室外機。空調室外機之冷媒管需加設飾板，不得任意攀爬外牆。

### 第廿三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於 7 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，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供登記資料予管理委員會。
- 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，並應向管理委員會出具承諾遵守本規約之切結書。
- 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、本社區全體區分所有權人及住戶應共同全力配合建方依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定，完成預定之綠建築及智慧建築等相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續(包括但不限於簽立權利義務移轉同意書、其他維護相關設備設施以持續符合綠建築

及智慧建築等標準等)，且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。

七、自完成交屋日起，全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，全體區分所有權人、住戶即應確實進行該維護管理事宜。

八、本社區主管機關及建造執照特別註記事項摘要告知：

(一)本案係有依都市危險及老舊建築物加速重建條例容積獎勵辦法申請容積獎勵，規劃取得銀級綠建築及智慧建築標章，實際取得容積獎勵項目及額度依主管機關核發之使用執照為準。

(二)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，除於使用執照及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，且須記載於公寓大廈管理規約。

(三)使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現室內停車空間涉有違規室內裝修行為或違規使用者，將依法加重查處。

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

(五)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。

(六)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，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

- (七)建築物竣工後，救災活動空間範圍內需保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均需保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第廿五條 爭議事件之處理

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

### 第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第6條第1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8條第1項及本規約第二條第五項之規定，其他住戶得向管理負責人或管理委員會通報此違規

行為；管理負責人或管理委員會應予以制止，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 49 條第 1 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 9 條第 2 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 15 條第 1 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 16 條第 1 項至第 4 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，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價 1%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 49 條第 1 項第 1 款至第 4 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

### 第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

### 第廿八條 繼受人之責任

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

### 第廿九條 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，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

### 第三十條 本規約訂立於民國〇〇〇年〇〇月〇〇日。



## 附件(九)、預售屋信託說明書

### 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)

二、建商應配合說明：

- 2.1 將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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用(不動產開發信託)：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

(一)建案之起造人：原始起造人為永沛開發建設股份有限公司，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託機構：

華泰商業銀行，聯絡人陳筱怡(電話:(02)2752-5252分機7770)。

本案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制。

聯絡人張嘉元(電話:(02) 8978-6262分機326)。

本專案建物起造人信託登記於臺億建築經理股份有限公司；有關產品瑕疵責任及不動產買賣契約之權利義務概由永沛開發建設股份有限公司負全部責任，與臺億建築經理股份有限公司無涉。

續建時之起造人建物、土地受託機構同前。

- (二)不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- (三)為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，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信託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- (四)買方所繳價金(含訂金)，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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站點選上方【財富管理】再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五)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。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

#### 四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，營業部分行，

帳號：019019-0000\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_（※請填寫虛擬帳號）

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方(甲方)確認並同意：

(親簽及蓋章)

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於永沛開發建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0103-000086181，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：永沛開發建設股份有限公司

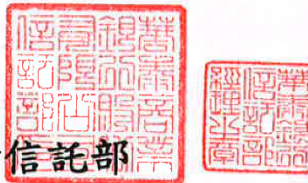
建案名稱：夏沐時

建案基地：臺北市北投區立農段五小段 387-2、415、415-1、416、416-1、417、  
429、430、431、433 地號

建照號碼：112 建字第 0083 號

信託契約號碼：F110001A1233

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 112 年 05 月 04 日



華泰銀行  
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

## 附件(十)、分管協議書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱立書人）向永沛開發建設股份有限公司購買座落於台北市北投區立農段五小段 387-2、415、415-1、416、416-1、417、429、430、431、433 地號等十筆土地上，「夏沐時」編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶之房地及地下層第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號停車位\_\_\_\_\_位，雙方訂有「夏沐時」預售屋買賣契約書(以下簡稱本契約)。就本社區公共空間等之管理、使用權事宜，同意遵守下列約定：

- 一、本社區之法定空地、屋頂平台、梯廳、樓梯間、管委會空間(公共設施)、二樓露台及地下各層各項公共設施皆屬本社區管理委員會之公共管理範圍，不得任意更動或私自佔用、堆置垃圾、雜物及影響本大樓住戶緊急避難逃生等。
- 二、地上六樓 A1 戶及 A2 戶、十一樓 A2 戶露台另有標示約定由各該住戶使用者，由各該住戶管理使用之，如分管約定範圍圖所示，但其管理使用方式仍不得違反相關建築法令。
- 三、地上 1 樓編號第 50 號、51 號無障礙汽車位及編號第 35 號無障礙機車位不提供特定人士停放、租用及買賣。
- 四、大樓地下一至三層停車空間之購買者依其所購位置停放，除因防空避難、修繕或其他緊急情況需無條件開放提供使用外，立書人無條件同意：「地下層停車位所有權歸各該車位購買人所有，其對所購買之停車位擁有永久管理、使用、收益、處分權利」。
- 五、同意書之權利與義務及於立書人之繼承人、權利義務承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等，立書人並有告知之義務；如違反告知義務，繼受該等權利義務之繼承人、承受人、管理人、占有人、承租人、借用人等提出與本同意書約定相違背之權利主張，致永沛開發建設股份有限公司或第三人因此受損害時，立書人應負全部損害賠償責任。
- 六、有關本分管同意書所約定事項的權利義務，非經區分所有權人全體同意不得變更之。

立同意書人：

身份證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

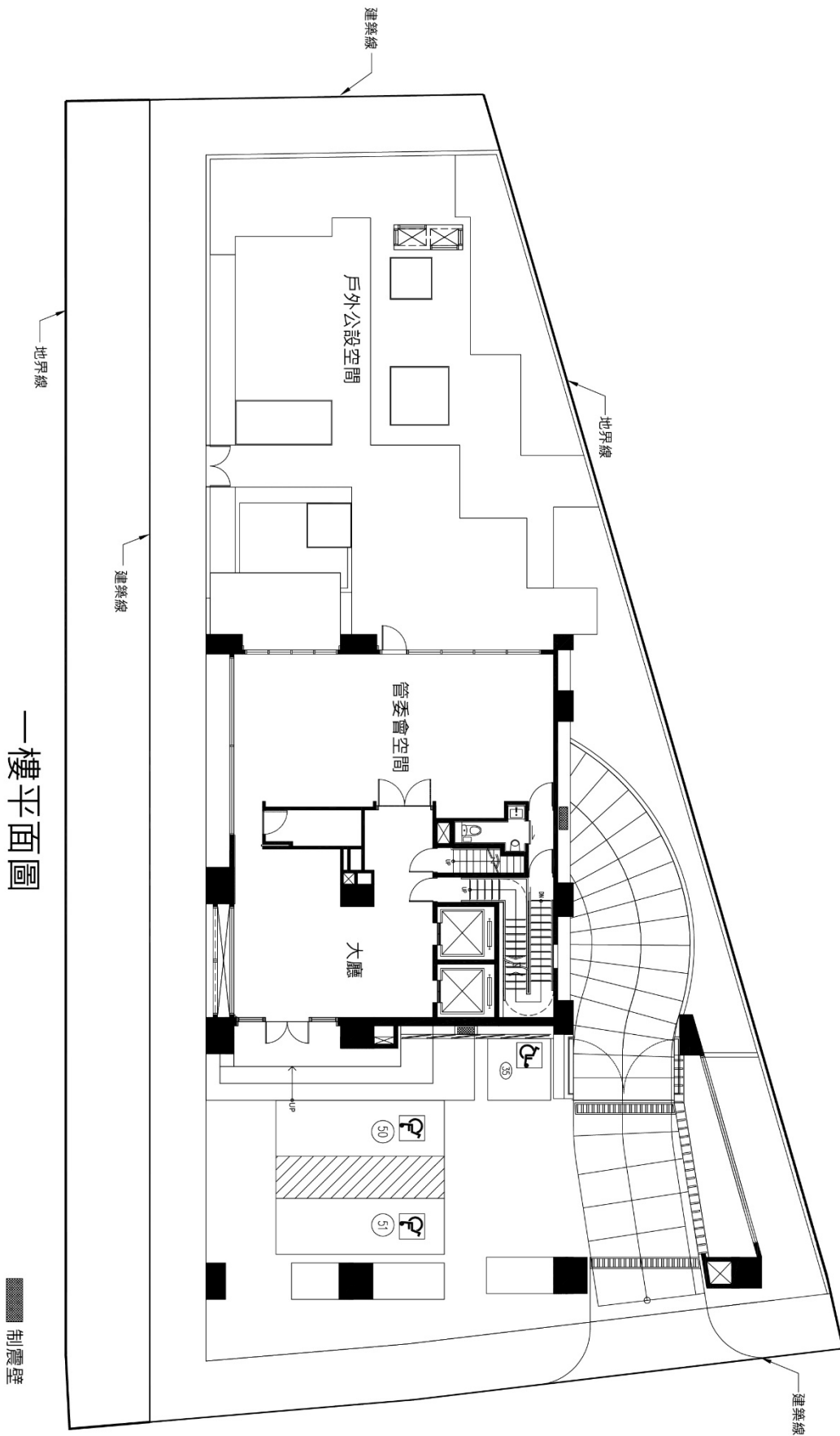
附圖一：房屋平面圖影本

0621 修正新規定審

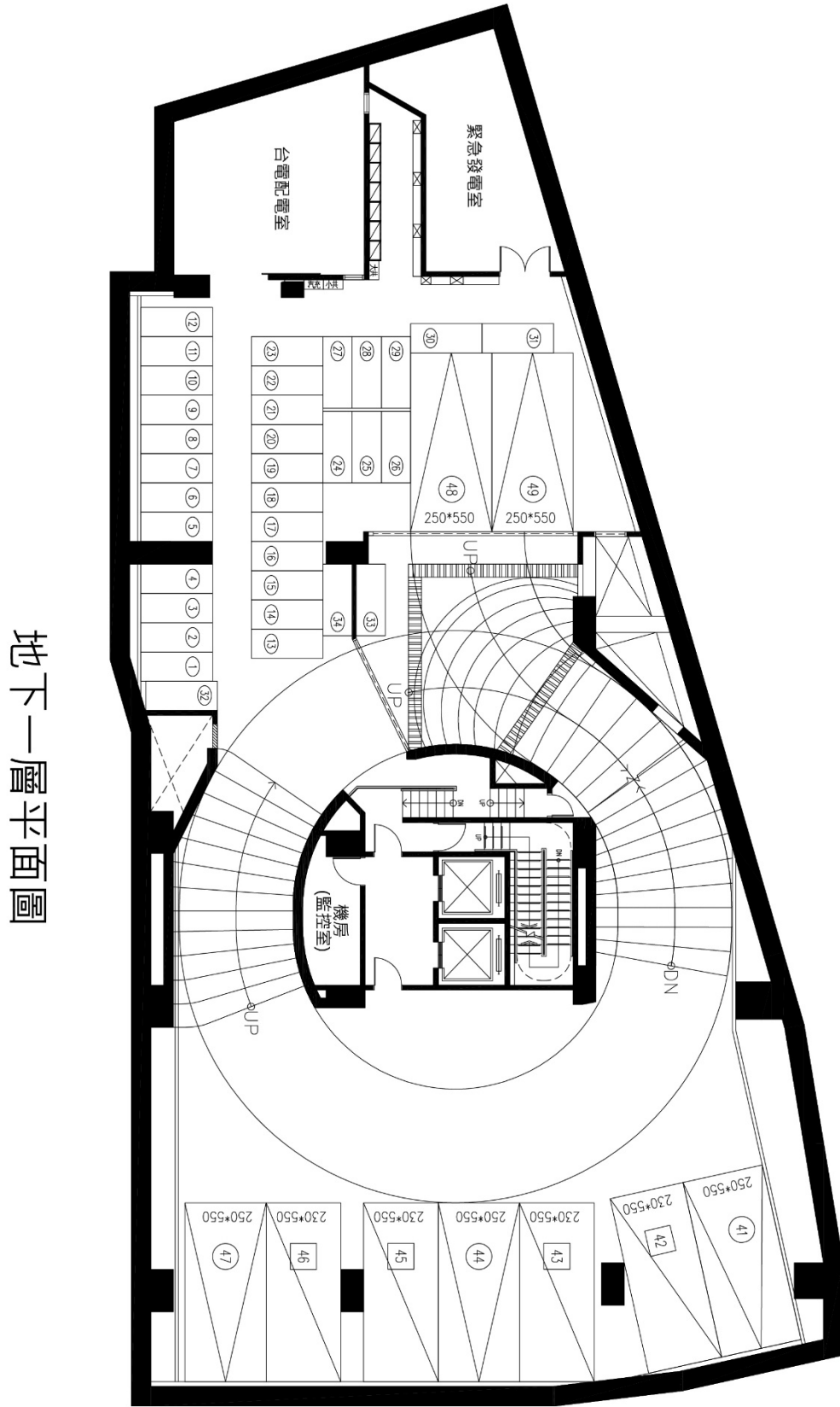
附圖二：車位平面位置圖

0621 修正新規定審

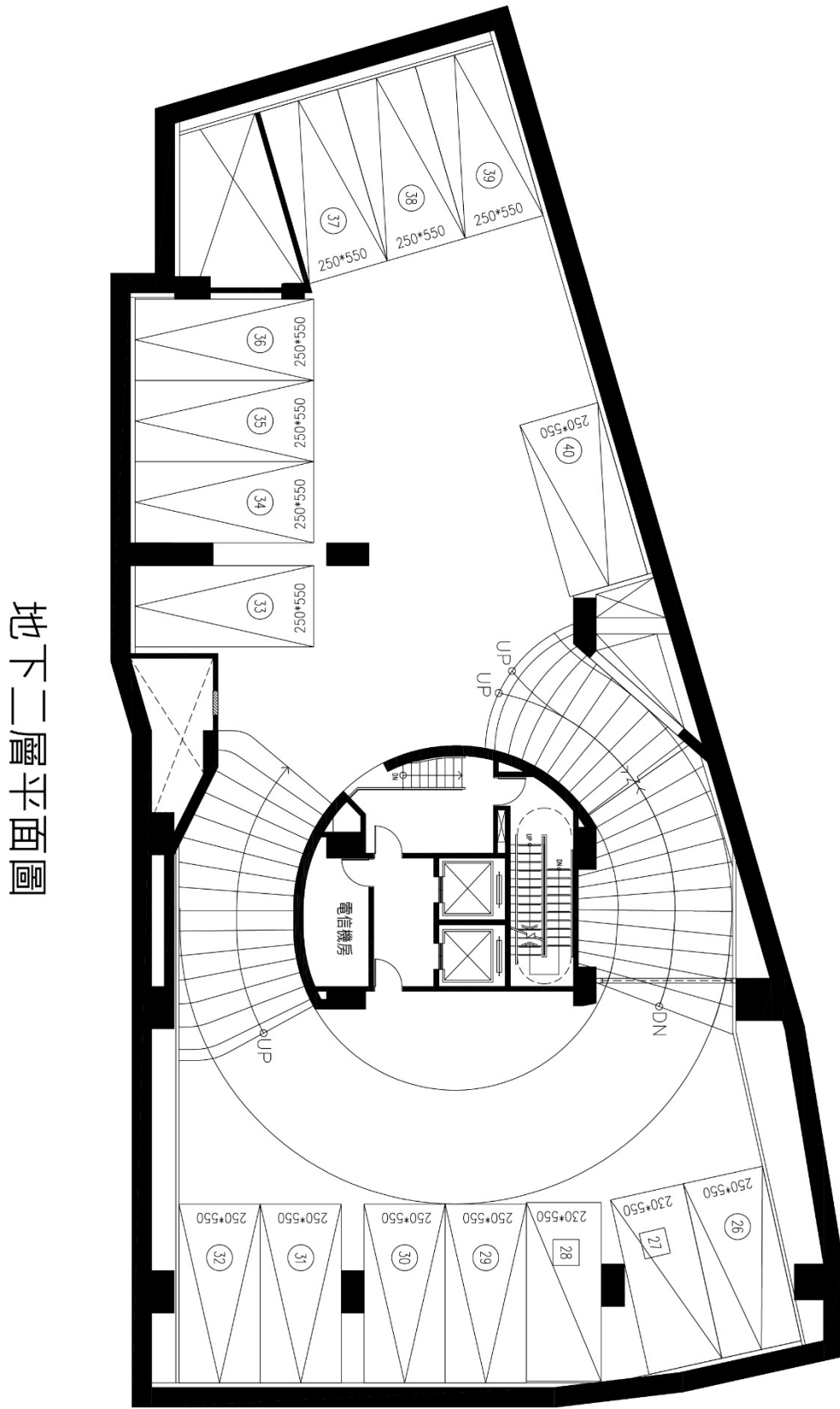
附圖三：一樓全區平面圖



附圖四：地下一層之共有部份示意圖



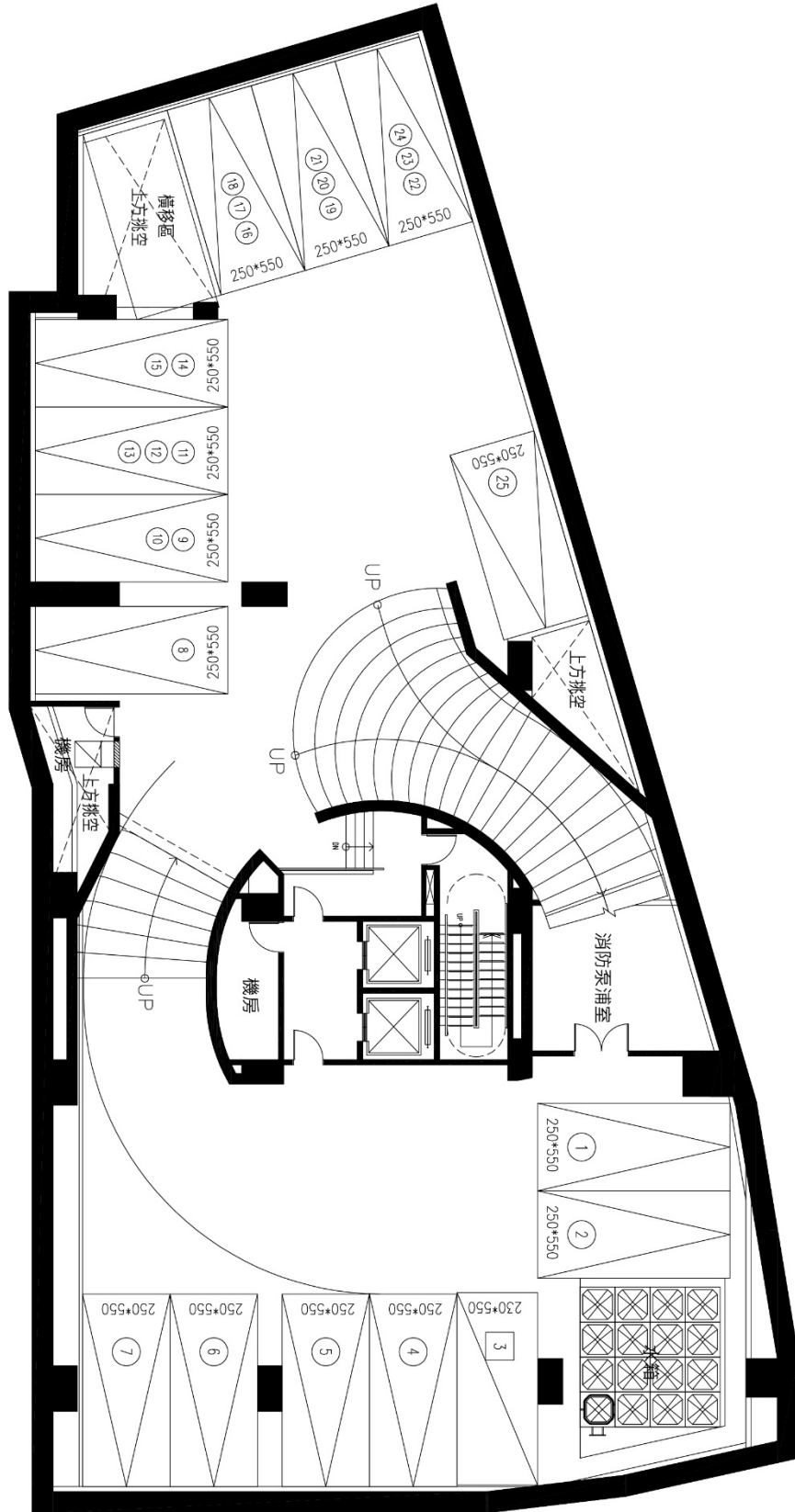
附圖四：地下二層之共有部份示意圖



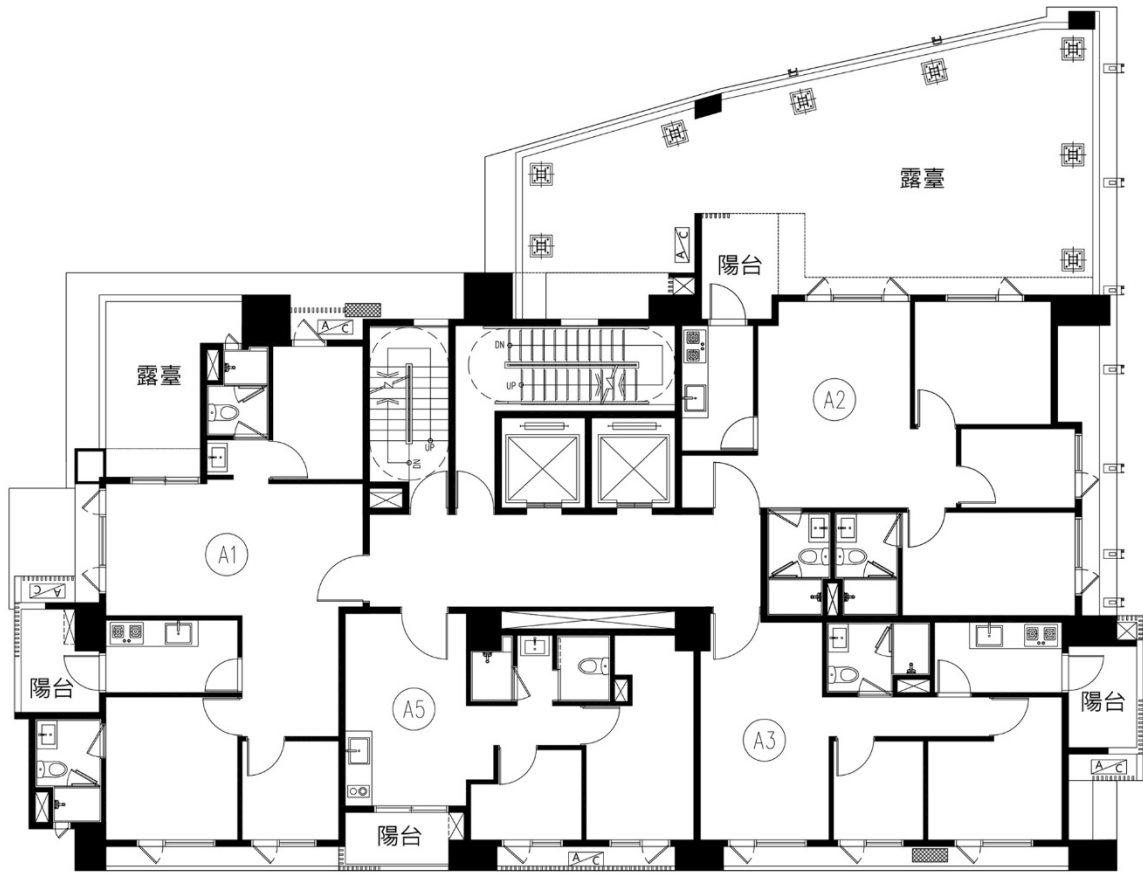
地下二層平面圖

附圖四：地下三層之共有部份示意圖

地下三層平面圖

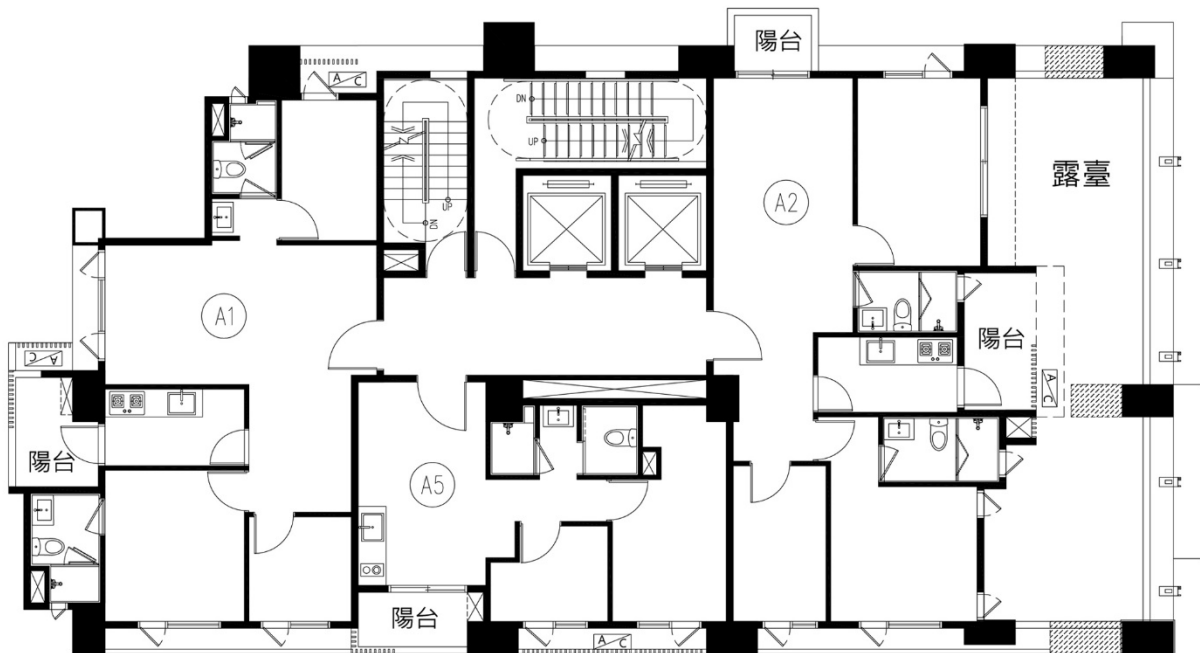


附圖五：分管約定範圍圖



六樓平面圖

制震壁



十一樓平面圖

柱位投影