

日期：民國 年 月 日

## 房地買賣預定單

編號：124751

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司	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：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	土 地	面積：	坪					
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整					
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位							
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳 簽約金	新台幣 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，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、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						
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章		<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章		

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

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。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

# 房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：漢璞建築股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「漢寶西門綻」(以下簡稱本大樓)房屋預定買賣事宜，雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約書於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少五日)，買方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

買方簽章：

賣方簽章：漢璞建築股份有限公司

## 第一條賣方對廣告之義務

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

## 第二條土地、房屋標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市萬華區漢中段一小段 416 地號、417 地號等 2 筆土地，面積共計 530 平方公尺(160.32 坪)，使用分區為都第四種商業區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內「漢寶西門綻」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓(共計壹戶)，為台北市政府工務局核准 112 年 5 月 23 日第 0125 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件一、附件二)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之汽車停車位，屬法定停車位，為地下第 3、4 層之全自動機械式停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺。另含升降機房及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳如附件)。
- (二)前款停車空間為共有部分且無獨立權狀，另含車道及其他必要空間，由汽車停車位承購人共同持分其面積。停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，約占共有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)之比例為\_\_\_\_\_/100000，停車空間總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，約占共有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)之比例為\_\_\_\_\_/100000。(汽車停車位平面位置圖詳如附件三)
- (三)停車位所列面積以本案建物登記謄本登載面積為準。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第二位並四捨五入至第二位為準。
- (四)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位購買契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 第三條房屋出售面積及認定標準

#### 一、房屋面積：

本戶房屋總面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，明細如下：

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

1.主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

2.附屬建物面積(陽臺)計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

二、本條第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包括：騎樓、水箱、機房、不具獨立權狀之停車空間、防空避難室、排煙室、消防泵浦、緊急發電室、汽機車車道、汽機車升降機、電信室、無障礙安全梯、緊急升降機、台電配電場所、垃圾儲藏室、電錶室、戶外安全梯、戶外無障礙安全梯、管委會使用空間、梯廳、大廳、儲物間、維修梯、樓梯間、屋頂平台、消防專用屋頂水塔、電梯機房、水表機房、行動不便車位及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「漢寶西門綻」共有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)；專有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。上述共有部分之項目及面積以地政機關登記完竣之面積為準。

#### 第五條房屋及汽車停車位買賣總價

本契約總價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

一、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

2.附屬建物陽臺：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

- (二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。
- 二、 車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。
- 三、 上開價款不受物價波動之影響而有所增減。
- 四、 買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

### 第五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。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。信託證明文件影本之預售屋價金信託受託事項告知書

日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，

賣方得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。

#### ■同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之漢城開發建設股份有限公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方(詳如附件十一)。

#### □公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

### 第六條面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係依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，致使部分原可依法登記之面積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、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分、買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還買方。

## 第七條付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定「房屋暨車位總價付款明細表」(詳如附件六)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，惟因買方延誤任一期之應付款致與下一期應付款之間隔日不足二十日者，不在此限。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應於接到賣方依前項約定之繳款通知七日內匯款至賣方指定之銀行專戶繳付房屋價款，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 三、如買方任一期款逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳者，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、買方以支票付款者，倘支票之全部或一部分不能兌現時，視同買方未繳清價款，亦比照前述原則辦理。
- 五、付款方式：每期應付款依「房屋暨車位總價付款明細表」(詳如附件六)，由買方直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶帳號，若買方以匯款方式繳付期款，其匯款手續費由買方負擔。專戶資料如下：

1.開戶機構：

2.戶名：

3.帳號：

## 六、貸款約定

- (一)依第五條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。買方同意以本約買賣房屋提供擔保向金融機構辦理貸款，並按照該金融機構之規定及依賣方通

知期限內辦妥一切貸款手續並同時開立銀行帳戶，完成與貸款同額之取款憑條之用印後連同銀行存摺交付賣方，授權賣方屆時執上述取款憑條向該金融機構領取該帳戶內之款項，或經貸款之金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方指定之帳戶，以支付買方應繳之價款。

- (二)買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，買方如享有政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教優惠貸款等)，應依賣方通知之時間提供相關核准之公文正本以資證明，買方自行辦理貸款(包括上開優惠貸款)時除應(1)自行向該金融機構瞭解貸款條件外(如貸款人身份、擔保物性質、貸款金額等相關條件)、(2)買方應於收到賣方「貸款對保通知」二十日內會同賣方與買方自行洽辦之金融機構完成貸款對保手續，並同時開立銀行帳戶，完成與貸款同額之取款憑條之用印連同銀行存摺交付賣方，授權賣方屆時執上述取款憑條向該金融機構領取該帳戶內之款項，或經貸款之金融機構同意約定貸款金額撥付予賣方指定之帳戶，以支付買方應繳之價款，相關手續委由賣方指定之地政士依約定配合辦理。
- (三)若買方無需辦理貸款或減少原約定之貸款金額者，其約定貸款金額或不足約定貸款金額部份，應於接獲賣方通知日起三十日內，一次以現金或即期支票給付賣方。買方同意於繳清並兌現全部約定貸款金額後，賣方始辦理產權過戶予買方，買方如有延遲繳款，同意依第七條約定處理。
- (四)買方應於賣方開始辦理房屋移轉時，開立與貸款同額之『禁止背書轉讓』之擔保本票及交屋款本票予賣方收執，俟金融機構貸款撥入賣方名下後，於交屋時將本票歸還買方。
- (五)銀行貸款部份，買方如以銀行貸款給付者，應依下列約定為之：買方向金融機構申請之貸款，應以產權登記名義人為債務人，並以本契約所購房屋及土地設定登記最高限額抵押權予金融機構。貸款期限及登記之最高限額、借款金額悉依該金融機構之購屋貸款規定辦

理。買方未依期限內到貸款銀行辦理貸款及撥款手續及交付證件或逕行通知貸款機構表示異議中止貸款而不能獲致貸款者，買方應在辦理產權登記前將積欠價款全額或其差額付清，否則賣方得拒絕辦理產權移轉。

(六)銀行貸款係屬本約應按期繳付價款之一部份非交屋保留款，賣方於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥款至賣方指定帳戶，賣方得行使本項第四款之本票權利，或依本約第七條約定處理。

(七)如有由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額情形，其差額依下列項目處理：

1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：

買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意依據內政部頒佈「預售屋買賣契約書範本」第十八條第二項第一款第1至3目處理：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

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

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

3.可歸責於買方之事由時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(八)買方至遲應於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後五日內完成本約金融貸款之撥款予賣方，逾期賣方得依第七條約定辦

理。

(九)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息，應由賣方返還買方。

七、交屋保留款：買方應於賣方修繕完成並經雙方複驗合格通知辦理交屋時繳交交屋保留款及結算並繳納本約第六條、第七條、第十三條、第十五條、第十五條之一、第二十條及第二十一條等本約各條約定應由買方負擔繳納之各筆款項，並完成交屋手續，同時簽收交屋點交單。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### 第八條建築物主要構造與施工規範

- 一、本大樓建築構造種類(主要構造)係為鋼筋混凝土造，買方經賣方充份告知後清楚認知本建物不得擅自建造或拆除，倘買方逕自於室內變更原使用用途涉及違反建築法規相關規定悉由買方自行負責與賣方無涉，買方絕無異議。
- 二、本大樓施工標準悉依主管機關核准之工程圖說為準。
- 三、買方同意本大樓外觀、設施、設備等做適度修正，買方不得向賣方提出任何請求或主張。以上之變更以不影響買方主建物、附屬建物面積及大樓使用為原則。

### 第九條建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十條地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位

本大樓地下層共四層，總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積及一樓升降機房面積共\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平臺，依本約為約定專用部分，詳如附件四「法定空地、露台約定專用平面圖」，約定專用部分並於附件八之「住戶管理規約」中列明訂定之。

五、本大樓公共設施空間，買方同意由賣方統一規劃及美化，買方不得擅自移除及破壞。

## 第十一條開工及取得使用執照期限

一、本大樓之建築工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日\_\_之前開工，民國\_\_年\_\_月\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並

取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響或展延期間。

二、賣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萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照者，視同賣方違約，雙方同意依違約罰責處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方同意如因政府機關要求、配合相關法令或為取得綠建築標章、智慧建築標章及耐震標章等事由，得由賣方辦理變更設計，惟變更設計後之圖說應符合使用執照之竣工圖說。
- 二、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及室內裝修為限，且變更設計以不影響上、下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 三、買方若要求室內隔間或室內裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。上述變更作業，買方需負擔變更追加及追減項目金額各\_\_\_%作業手續費。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認，買方應於通知日起五日內簽認，否則視同買方無條件取消工程變更。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款予以扣除減帳之金額。
- 五、本建築工地若因法律變更或受法令規定限建或需辦理報備、變更設

計，致無法按原申請建築圖說施工，或有維護工程安全、大樓外觀及整體美觀等必要時，雙方同意賣方於無損買方權益之情形下，得經主管機關核准後為工程變更。

- 六、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置(如逃生方向指示燈、消防灑水管路等)，均依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位之標示位置裝置設施。買方同意購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備等，買方同意依規劃位置交屋。
- 七、為避免與原規劃設計及相關法令不符，若買方承購二戶以上，不得要求賣方取消或變動原規劃計之各戶分戶牆、公共管道、大門、門牌、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### 第十三條 驗收

- 一、本條款所稱驗收範圍，係指本契約第三條所載買方房屋，其他本契約第四條所載共有部分及公共設施不列入驗收範圍，買方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及繳交應付款項；本大樓共有部分，賣方將依本約第十六條之規定移交大樓管理委員會或管理負責人驗收點交後進行管理。
  - 二、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。本約約定本大樓不配設天然瓦斯管，設備均採用電力供應，於廚房提供 IH 感應爐。
  - 三、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。

### 第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權移轉登記房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 二、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
  - （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - （三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

### **第十五條通知交屋期限**

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：
  - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應

按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員-會或管理負責人)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋證明書及交屋款本票，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，應即負擔本戶水電等費用。
- 五、除依第十五條之一規定外，買方應依本條交屋手續完成後，方可進入本戶裝修、搬運物品或遷入居住。若因其違約遷住、使用致與賣方或其指定人員發生糾紛時，應負一切有關法律責任。裝修時買方並應遵守「裝潢施工管理規定」(詳如附件九)。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### 第十五條之一提前交屋

如尚未交屋，買方擬提前遷入或裝潢，需先履行下列義務，否則賣方有權拒絕。

- 一、繳清本戶房地買賣之全部應繳款項(含交屋保留款)。
- 二、辦妥房屋驗收、點交手續。
- 三、繳清買方應負擔之各項稅費，含本戶水電費。
- 四、如有變更設計、修繕工程，應將變更設計所應追加之款項付清。
- 五、買方若有貸款，應辦妥一切貸款手續並經銀行核撥貸款，並繳清各項稅費及交付各項領取貸款之文件及開立與原預定貸款同額之本票予賣方。
- 六、如有延遲繳款者，繳清逾期付款滯納金及遲延利息。
- 七、如有已繳而未到期期票或已到期未兌現之票據，買方應以現金將該

票據換回。

八、繳清核准之貸款額少於擬貸款之差額。

九、完成履行其他應由買方履行之義務。

十、繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及切結書，該款於裝潢完畢後，賣方之工程人員或社區管理人員檢查，未對本大樓公共設施有任何破壞及堆放任何廢棄物後無息退還。相關裝潢規定依附件八及附件九辦理。

#### **第十六條共有部分之點交**

一、本案建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

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

三、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設備、消防設備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備；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、機械設備、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。檢測如經第三方檢驗完成，共有部分之固定建材及水電、機械設備、消防設備保固期於管委會點交起六個月後起算保固一年。

四、因不可歸責於賣方之事由，致管理委員會(管理負責人)未成立選任或未能接收，買方不得以共有部份未完成交付，或進行瑕疵修繕為由，拒絕繳交應付款項及交屋。

五、有關區分所有權人會議、管理委員會、住戶管理規約(詳如附件八)、

公共基金等事項，買賣雙方同意依公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定辦理。

### 第十七條保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分···等)負責保固十五年，固定建材防水保固二年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚···等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第十八條貸款撥付

本契約有第七條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第九條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### 第十九條房屋契約轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。辦理契約轉讓時，原買方應配合辦理轉讓手續，並配合簽署讓渡書等相關文件，其繼受人、受讓人須概括承受本契約之權利義務。

- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方與繼受人、受讓人間，因轉讓而衍生之稅費或法律責任均由買方自行自責，與賣方無涉。
- 五、本契約轉讓予第三人時，原買方已依第十二條之規定簽認變更或不變更設計文件，則轉讓之第三人即無請求變更設計之權利。

## 第二十條房屋稅之分擔比例

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

## 第二十一條稅費負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代書費由賣方負擔。
- 二、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 四、買方如未按賣方通知之期限內預繳前開之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
- 五、各項稅費之繳納及減免規定，悉依相關法令執行，由納稅義務人各自負擔，如因一方之因素致遭主管機關罰鍰或補繳稅費，衍生之相關費用應由該造成因素之一方負擔。

## 第二十二條賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第二十三條契約效力

- 一、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、繼受人、管理人及法定代理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年，應由法定代理人代理簽約或其由法定代理人出具書面同意予賣方後始得簽訂本約，其依本契約所負之一切義務，該法定代理人須共同代為或帶受意思表示並應就本約之履行與買方負連帶責任。

(法定代理人簽章：\_\_\_\_\_)

- 二、買方為二人以上，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人(代表人姓名：\_\_\_\_\_)，為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均具送達效力，且代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。
- 三、賣方依金融控股公司法第 45 條規定，應查詢交易對象是否為利害關係人，買方同意並配合賣方辦理該項查詢。
- 四、買方如為前項之利害關係人時，須俟賣方報請董事會決議通過或符合經董事會決議概括授權經理部門依相關內部作業規範辦理後，本契約始生效力。

### 第二十四條通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時(包括拒收)，均以郵局第一次投遞之日期視為送達。

### 第二十四條之一個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，

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

## 第二十五條不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款及該價款存放於價金信託專戶內所生孳息退還買方。

## 第二十六條違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十二條「賣方之瑕疵擔保責任」第一項之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房車價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房車總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房車總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

（買方簽章：\_\_\_\_\_）

## 第二十七條其他約定

- 一、買方於辦理貸款時，除應先依約完成對保手續外，如需補辦一切手續或補繳有關稅費等，買方應依相關約定之通知期限內，提供應補辦之證件或繳付稅費，如有逾期致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣

方因此所生之損失亦由買方負擔。

- 二、如本社區任一住戶或管理委員會(管理負責人)為服務大樓之工作(如清洗大樓、消防檢查、管道或管線維修等)，因工程技術上之需要而須進入本戶時，買方同意配合。惟若相關人員因而造成毀損，由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆壁、出線口等，買方同意不設置固定裝潢或物件，否則如因修繕或維護而致部分毀損，應由買方自行修復。
- 三、本約(含附件)所有約定事項，買方於產權移轉或出租時，應確實轉知繼受人或承租人依約遵守。
- 四、賣方於買方付清價款、延遲利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之後，應將各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)交付買方。
- 五、本約所登載之買方資訊得供銀行承辦貸款、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核等等、賣方得聯繫買方處理房屋相關事宜(詳如附件十二蒐集處理及利用個人資料告知事項)，為確保買方個人資料保護法，賣方除上述得揭露外，不得另作它途使用。
- 六、買方同意於交屋後賣方仍得繼續銷售本大樓餘屋，可帶客戶進出公共區域參觀及無償使用本大樓公共空間進行銷售作業。

## 第二十八條約定專用及共有部分

- 一、毗鄰地上十層 A1、B1、E1 戶、地上十二層 A1、B1、E1 戶、地上十三層 A1 戶及地上十四層 A1、B1 戶之露臺，約定專用予地上十層 A1、B1、E1 戶、地上十二層 A1、B1、E1 戶、地上十三層 A1 戶及地上十四層 A1、B1 戶無償使用(詳如附件四約定專用平面圖)，約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該露臺)。
- 二、買方同意本大樓各層公共區域、梯廳、廊道不得擺放任何私人物品。
- 三、本條屬分管約定書範圍，買方(讓與人)縱將標的物、應有部分讓與第

三人，仍對其受讓人仍繼續生效。讓與人應告知並要求其受讓人本分管約定書之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管約定書，其主張無效。本分管約定書買方同意將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管約定書者，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。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### **第二十九條疑義之處理**

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

### **第三十條合意管轄法院**

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十一條附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、住戶管理規約草約，經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

### **第三十二條未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### 第三十三條附件明細

附件一：建造執照影本

附件二：本戶房屋平面圖

附件三：汽車停車位平面位置圖

附件四：法定空地、露台約定專用平面圖

附件五：建材設備表

附件六：房屋暨車位總價付款明細表

附件七：代刻及使用印章授權書

附件八：住戶管理規約草約

附件九：裝潢施工管理規定

附件十：分管約定書

附件十一：同業連帶擔保契約書

附件十二：蒐集處理及利用個人資料告知事項

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：漢璞建築股份有限公司

負 責 人：張慶忠

統 一 編 號：83304346

公 司 地 址：新北市中和區建一路 148 號 7 樓

通 訊 地 址：新北市中和區建一路 148 號 10 樓

聯 絡 電 話：02-8221-5889

不動產經紀業

名 稱：甲桂林廣告股份有限公司

統 一 編 號：09401499

負 責 人：張裕能

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓


聯 絡 電 話：02-2517-5757

不動產經紀人：黃

不動產經紀人證書字號：(109)新北經字第 號

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存根				112建字第0125號			
起造人姓名	漢璞建築股份有限公司 負責人：張慶忠			住址			
設計人姓名	許國勝			事務所名稱	許國勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第四種商業區			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層108戶		
建築地點	地址	萬華區新起里西寧南路120號 共7筆 詳見附表					
	地號	萬華區漢中段一小段0416-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	360.35m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	59.34m <sup>2</sup>
	其他	7745.94m <sup>2</sup>				其他	470.66m <sup>2</sup>
發照日期	112年05月23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61個月內竣工		
工程造价	\$ 118,554,261 元			使用執照字號			
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	455.86	3.8	(第十九組)一般零售業甲組(G3)(梯廳)(樓梯間)(機房)(管委會空間)共23筆(詳見附表)				
總計：						7745.94	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
							

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。

臺北市政府都市發展局  
 112年05月23日  
 張慶忠  
 漢璞建築股份有限公司  
 負責人



臺北市都市發展局建造執照存根附表

112建字第0125號

建築地點：萬華區新起里西寧南路120號

萬華區新起里西寧南路122號

萬華區新起里西寧南路124號

萬華區新起里隆昌街8號

萬華區新起里隆昌街4號

萬華區新起里隆昌街6號

萬華區新起里隆昌街2號

地號：萬華區漢中段一小段0416-0000號

萬華區漢中段一小段0417-0000號

建築物概要：地下001層、面積：455.86㎡、高度：3.8M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)(梯廳)(樓梯間)(機房)(管委會空間)

地下002層、面積：455.86㎡、高度：2.8M、用途：(防空避難室兼停車空間)(梯廳)(樓梯間)(機房)

地下003層、面積：455.86㎡、高度：5.5M、用途：(停車空間)(機房)(水箱)

地下004層、面積：455.86㎡、高度：5.4M、用途：(停車空間)(樓梯間)

騎樓、面積：59.34㎡、高度：4.39M、用途：騎樓

地上001層、面積：307.32㎡、高度：4.39M、用途：(第二組)集合住宅(第十九組)一般零售業甲組(門廳)(樓梯間)(H2)

地上002層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上003層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上004層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上005層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上006層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上007層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上008層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上009層、面積：401.99㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上010層、面積：389.18㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上011層、面積：389.18㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上012層、面積：367.17㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上013層、面積：367.17㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上014層、面積：346.56㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

地上015層、面積：346.56㎡、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)

突出物001層、面積：44.7㎡、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)(機房)

突出物002層、面積：44.7㎡、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)(機房)(水箱)

突出物003層、面積：44.7㎡、高度：3.0M、用途：(梯廳)(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物：圍牆：長度45.77m、高度1.95m、面積0.0㎡

排水溝：長度18.7m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14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《12》月《22》日(法令適用日期：111年12月22日)。
2. 建築地點：萬華區新起里。
3. 實設空地《57.82》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：《信業工程顧問有限公司》，技師：《王志誠》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《北駿工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維》大地技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智》電機技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。



# 臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0125號

## 注意事項：

- 10.已領得拆除執照：拆除執照111拆字第0107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.本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 13.昇降機《2》部。
- 14.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 15.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 16.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 17.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 18.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 19.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312.9平方公尺，屋頂平臺綠化面積為154.4平方公尺。
- 20.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）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積154.4平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 21.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」。
- 22.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。
- 23.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。
- 24.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。
- 25.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 26.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市政府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設，並依111年10月21日臺北市政府(111)府都建字第1113079666號函，一側無遮簷人行道改為1.5米騎樓設置。
- 27.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。
- 28.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。
- 29.拆除執照，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
- 30.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 31.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上（含地面層）之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 32.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 33.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5日北市都建字第1116038275號函核准重建計畫，其獎勵容積為1332.51平方公尺、容積獎勵額度為39.5%在案；實際使用獎勵容積為1332.51平方公尺，容積獎勵額度為39.5%。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。
- 34.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣51126337元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 35.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15337901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。
- 36.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15337901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。



# 臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

112建字第0125號

## 注意事項：

37. 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。
38. 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，經北土技字第1122001293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。
39. (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。
40. 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。
41. 依臺北市政府消防局會辦協審書面建議表112A1-037文號，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，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包持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
42. 起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。

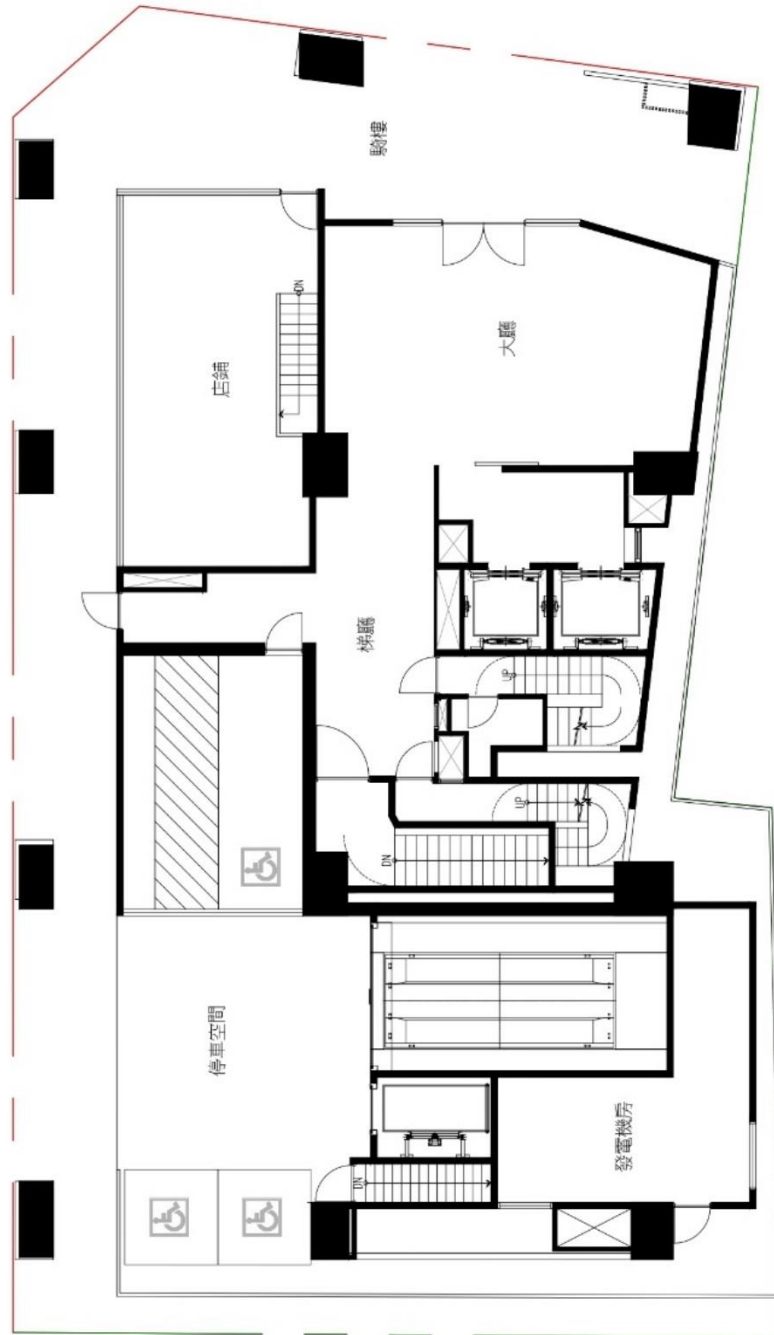


臺北市建築管理工程處

附件二：本戶房屋平面圖

### 附件三：汽車停車位平面位置圖

附件四：法定空地、露台約定專用平面圖



一層平面圖 S=1/100



十層平面圖 S=1/100



十二層平面圖 S=1/100



十三層平面圖 S=1/100



十四層平面圖 S=1/100

## 附件五、建材設備表

### 建材設備表

#### 結構工程

本工程之樑柱、樓板、外牆依工務局核定圖樣與標準施工，經專業結構技師電腦精確計算，採用 RC 構造，使本大樓為安全住宅。

#### 隔間

隔戶採 RC 牆，確保居家安全，隔間採 1/2B 紅磚或輕質牆，重量輕可降低結構體荷重，並具隔熱、隔音及防火效果。

#### 建築外觀

由建築師精心設計，建築物外觀採磁磚為外飾處理造型新穎、美觀大方。

#### 一樓門廳規劃

1. 地坪：鋪貼天然石材或拋光石英磚。
2. 牆面：搭配部份木作與其他飾材作整體規劃。
3. 平頂：天花板採木作造型搭配燈飾整體設計。

#### 二樓以上電梯間

1. 地坪：鋪貼拋光石英磚搭配整體規劃設計。
2. 牆面：貼高亮釉磁磚或拋光石英磚搭配整體規劃設計。
3. 平頂：木作天花板及燈飾。

#### 地下室電梯間

1. 地坪：貼 60\*60 拋光石英磚整體設計(三洋、白馬、冠軍、精工或協裕)。
2. 牆面：貼 30\*60 壁磚搭配其他建材整體設計。
3. 平頂：採耐燃天花板及安裝燈具。

#### 公共樓梯間

1. 地坪：貼止滑石英磚。
2. 牆面：刷水泥漆。
3. 平頂：刷水泥漆。
4. 扶手：採用木質扶手及金屬欄杆。

屋頂

1. 屋頂：地坪鋪設 PU 或其他材質防水材質，上鋪磨石子磚或其他裝修面材。
2. 屋突層設置避雷設備，並依法規設置航空警示燈。
3. 屋頂加設防水層。

停車場

1. 停車設備：規劃為自動機械式車位。
2. 地坪：EPOXY(3mm)+石英砂。
3. 牆面：刷 ICI 水泥漆。
4. 平頂：刷 ICI 水泥漆。
5. 出入口：設置停車場專用門。
6. 充電設備：充電樁 8 個

**【共同安全服務設備】**

電梯

1. 採用台灣三菱之微電腦控制電梯，電梯乘坐舒適、平穩，車廂內並設置閉路監視系統及緊急對講機與管理中心聯線。

電氣設備

1. 各戶均設獨立電錶，公共設施另設專用公共電錶。
2. 電管採 CNS 認證之南亞、大洋或華夏等廠牌 PVC 管或 CNS 認證之 CD 管。電線採用 CNS 認證之伸泰、宏泰、華新麗華或太平洋等廠牌電纜線。
3. 各戶客廳及主臥室電燈設置雙切開關，採用大型面板開關、插座，照明開關附夜間指示燈及插座附接地型。
4. 各戶開關箱採 CNS 認證之士林、東元、台芝等廠牌之無熔絲開關、漏電斷路器。
5. 各戶廚房設置專用迴路插座。
6. 各戶工作陽台預留洗衣機插座。
7. 各戶空調室外機位置設置專用迴路電源出線口。
8. 各戶臥房廁所設置免治馬桶座之專用插座。
9. 各層電梯廳加裝感應式燈光控制，以達環保節能效果。

給排水設備

1. 本大樓採間接供水方式，各戶設置獨立水錶。
2. 屋頂自來水箱採雙水箱設計，提供清洗水塔不斷水之便利。
3. 冷熱水管材均採用具有 CNS 認證之不銹鋼管，熱水管加設保溫材。

4. 排水管採用具有 CNS 認證之大洋、南亞、華夏等廠牌 PVC 管。
5. 工作陽台設置洗衣機專用水龍頭及排水口，並設置冷水單槍龍頭及排水口，方便住戶清洗衣物。

#### 衛生及飲用水設備

1. 地下室自來水入水箱前，設置初級過濾淨水設備。
2. 廚具水槽給水加裝淨水器過濾設備，提高飲用水品質。
3. 設置垃圾暫存室並採自動感應水龍頭，廚餘採低溫冷藏。

#### 電視管路

1. 屋突頂層裝設數位共同電視天線，各戶客廳、臥室均預留電視出線口。
2. 社區預留有線電視等管路，方便客戶申請使用。

#### 電話管路

各戶客廳、臥室均預留電話出線口，方便客戶申請使用。

#### 光纖網路

1. 引進光纖網路到府(FTTH)，提昇上網速率。
2. 各戶客廳、臥室均預留網路出線口，方便客戶申請使用。

#### 緊急發電機

地下室設置緊急自動發電機，以備於社區台電側停電時，提供消防設備、緊急升降電梯、揚水泵浦、污廢水泵浦、中央保全系統、部份公共照明等正常運作，發電機容量以消防防災為優先供應。

#### 中央監控保全系統

1. 一樓大門口設置影像對講室外機，訪客可直接與住戶或管理櫃檯通話，住戶可於室內機螢幕監看訪客身分。
2. 各戶防盜保全系統：
  - (1) 各戶安裝智慧型保全主機附影像對講機並與管理櫃檯連線。
  - (2) 各戶玄關門外設感應式防盜保全設定裝置。
  - (3) 各戶廁所設置緊急壓扣，如有意外或需外力救援時，可按壓向管理櫃檯連線求救。
  - (4) 各戶設火警感知器，一樓櫃檯設火警受信總機。
3. 公共區域防盜安全系統：
  - (1) 社區大門、地下室電梯廳、上下車道出入口、地下室停車場、電梯車廂、屋頂層及公共設施部份空間裝設監視攝影機，由管理櫃檯 24 小時監視錄影，以確保社區安全。
  - (2) 社區大門、地下室電梯廳及屋頂層等，裝設門禁讀卡機以管制人員進出安全。電梯車廂裝設樓層管制讀卡機，住戶及訪客可依使用權限搭乘至設定樓層，以確保大樓居家安全。
  - (3) 地下室電梯廳、屋頂層等，裝設緊急對講機及求救按鈕，以確保住戶安全。

(4)地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測器，濃度過高時可自動啟動通風機換氣設備，以確保空氣品質及人員安全。

#### 4. 機電設備監控系統：

(1) 緊急發電機組、消防泵浦、排煙風機、給水泵浦、污廢水泵浦、通風機等機電設備設有偵測設備，如有異常訊號時可立即通知管理櫃檯做緊急應變處理。

(2) 自來水箱、機房設有防止侵入偵測器，自來水箱、污廢水池設有水位偵測器，如有不正常之水位或遭人入侵時，可立即通知管理櫃檯做緊急應變處理。

(3) 公共照明(外觀照明、景觀照明)由管理櫃檯統一管理，以達到節能環保之目標。

(4) 各項安全監控設備皆與中控室連線監控，可自動告警及紀錄存檔。

#### 消防系統

1. 依消防法規辦理設計及施工，並經消防主管機關檢查合格。

2. 各層電梯間設有消防栓及火警綜合盤，火災時住戶僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開消防栓即能手動滅火。

3. 地下停車場依消防法規設置泡沫頭，可自動噴灑滅火，確保車輛及人員安全。

4. 依消防法規設置自動撒水頭(撒水配管以明管施工)，於火災時可自動灑水滅火，以確保住戶生命財產安全。

5. 十樓以下室內設有火警感知器十一樓以上室內設置灑水頭，除可藉感知器自動偵測火災外，亦可由各層之火警綜合盤手動操作通知火警總機做緊急應變處理。

6. 電梯間及樓梯間設有緊急廣播喇叭，連接至之廣播主機，火災發生時可做全棟大樓廣播，以通知住戶疏散避難。

7. 各層電梯間及樓梯間設緊急照明燈、樓層指示燈及出口標示燈，地下室停車場設避難方向指示燈及緊急照明燈，火災發生時方便住戶疏散避難。

8. 依消防法規規定設置滅火器，以便手持滅火。

#### 【各戶建材設備】

#### 門窗

1. 玄關門：各戶住宅採鑄鋁防暴門，並搭配不鏽鋼門檻，並使用耶魯(YALE)電子鎖。

2. 室內門：採實木門框，門扇採實心木門，附門鎖及門止。

3. 衛浴門：實木門加門鎖及通風百葉。

4. 鋁門窗：鋁門窗均採用 YKK 鋁門窗。

5. 後陽台門：落地式陽台鋁門窗。

#### 地坪

1. 客餐廳、臥室等空間鋪設 60×60 cm拋光石英磚(冠軍)。
2. 廚房鋪 30×30 cm石質地磚(冠軍)，另附大理石門檻。(A1、B1 戶)
3. 浴廁鋪 30×30 cm石質地磚(馬可貝里)，另附大理石門檻。
4. 陽台或露台地坪鋪 20×20 cm止滑地磚。

#### 牆面

1. 居室空間：刷水泥漆(ICI、虹牌、青葉)。
2. 廚房：採 30\*60cm 壁磚(馬可貝里)。(A1、B1 戶)
3. 浴廁：採 30\*60cm 壁磚(馬可貝里)。
4. 陽台：採用高級磁磚及其他材料設計。

#### 平頂

1. 客餐廳、臥室：平頂天花板漆 ICI 水泥漆。
2. 廚房、浴室：採矽酸鈣板天花板。

#### 衛浴設備

1. 磁器採用 TOTO 廠牌。
2. 浴室裝設淋浴拉門。五金配件包括蓮蓬頭、明鏡、置物平台、毛巾桿。
3. 馬桶、面盆及五金使用 TOTO 廠牌，暖風機使用國際牌廠牌。

#### 廚具設備

採用國產歐式整體人造石檯面廚具包含林內牌三機【排油煙機、烘碗機、IH 爐】、不鏽鋼洗滌槽、料理台、吊櫥、並附單槍式混合水龍頭及電鍋專用插座、電冰箱專用插座及英國 DOULTON 淨水器。

#### 空調系統

1. 各戶室內預留分離式冷氣套管(不含主、副機)及排水口位置。
2. 考量整棟大樓外觀及室外主機散熱需求，統一規劃室外主機放置位置。

特約事項

甲方同意以上所列建材及設備乙方（建設公司）在下列情形得逕行更換同級品：

1. 市場供應停產或法定禁止使用或停止進口時。
2. 賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金。

買方簽章：\_\_\_\_\_

附件六：房屋暨車位總價付款明細表

單位：萬元

漢寶西門綻 房屋暨車位總價付款明細表 HAN BAU XIMEN					
房屋編號：		0	車位編號：		0
房屋買賣總價款計 新台幣(以下同)			0	元整	
期別	項目	比例	房屋建物款	車位款	合計
1	簽約金	4%	0	0	0
2	開工款	5%	0	0	0
3	一樓底板完成	3%	0	0	0
4	使照取得	3%	0	0	0
5	銀行貸款	80%	0	0	0
6	交屋保留款	5%	0	0	0
合計		100%	0	0	0

附註：

1. 銀行貸款為期款一部份，若未貸款或減少貸款時，依本契約第七條第六項之規定辦理。
2. 依契約第二十一條，辦理所有權移轉登記時收取暫收款 35 萬(包含代書費、契稅、印花稅、及其相關費用)以上支出按實際費用多退少補。

## 附件七：代刻及使用印章授權書

授 權 人： (以下簡稱買方)

被授權人：漢璞建築 股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方茲就代刻印章及授權使用印章等事宜約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並保管及使用。
- 二、本印章僅得使用於台北市萬華區漢中段一小段 416 地號、417 地號上興建之「漢寶西門綻」大樓編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地下層車位編號第\_\_\_\_\_號共計\_\_\_\_\_個汽車停車位暨房屋應有之土地持分之所有權移轉登記及相關稅捐之申請、變更、領用、工程受益費負擔之承諾及辦理貸款(包括抵押權設定)、代辦貸款開戶並領取貸款及填載以及水、電之申請或用戶名義人過戶、暨預售屋買賣契約解除時，賣方辦理撤銷增值稅及契稅申報之用。
- 三、賣方不得將本印章使用於前條以外之其他用途，否則賣方應負法律損害賠償責任。
- 四、買方明瞭本授權書各項授權之用途及目的，同意在其未完全履行房屋及土地預售買賣契約約定前，不得片面撤銷或中止(或終止)本授權、變更授權內容、或增加授權之限制條件，且不得向新北市政府城鄉發展局、工務局、地政事務所、稅捐處、金融機構等有關機構，提出任何有關賣方依本授權書第二條約定使用印章時之異議，否則一概視為無效。倘買方因違反本授權書之約定致賣方或本大樓其他買方遭受損失時，買方並應負賠償之責。
- 五、買賣雙方如有糾紛，買方並同意依民事訴訟程序解決糾紛，且保證不影響本授權書第二條各項使用印章之授權、及本大樓其他買方產權之登記及權狀之領取。
- 六、在買方授權之範圍內，賣方有民法第 534 條之特別代理權。
- 七、立授權書人即買方係本於自由意志及誠實信用之原則書立本授權書，恐口無憑，特立此書存證。

授 權 人 (買 方) :  
身 分 證 統 一 編 號 :  
連 絡 地 址 :

被 授 權 人 (賣 方) : 漢 璞 建 築 股 份 有 限 公 司  
負 責 人 : 張 慶 忠  
統 一 編 號 : 83304346  
公 司 地 址 : 新 北 市 中 和 區 建 一 路 148 號 7 樓  
通 訊 地 址 : 新 北 市 中 和 區 建 一 路 148 號 10 樓  
電 話 : 02-8221-5889

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八、住戶管理規約草約

### 「漢寶西門綻」社區住戶管理規約

本「漢寶西門綻」社區訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

#### 第一章 使用區分及管理

##### 第一條 本規約法源及效力所及範圍

本規約依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱條例）第二十三條擬訂；其效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶(含空戶)，且區分所有權人若將其專有部分出租或供他人使用或將其產權移轉時，該承租人或使用人或繼受人亦為本規約效力所及；其範圍涵蓋本社區使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物、停車位、及附屬設施。

##### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：
  - (一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
  - (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
  - (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
  - (四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
  - (一)共用部分：一樓行動不便車位3個、廣場式開放空間及地下一樓機車停車空間、管委會使用空間，由全體區分所有權人共同持分。其使用管理辦法由管委會訂定並管理之，各區分所有權人不得異議。
  - (二)約定專用部分：本社區露台約定為各該毗鄰戶無償使用，並於規約訂定如下，但不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間。
    1. 毗鄰十樓A1戶之露台處，約定為十樓A1戶之區分所有權人所專用。
    2. 毗鄰十樓B1戶之露台處，約定為十樓B1戶之區分所有權人所專用。
    3. 毗鄰十樓E1戶之露台處，約定為十樓E1戶之區分所有權人所專用。
    4. 毗鄰十二樓A1戶之露台處，約定為十二樓A1戶之區分所有權人所專用。
    5. 毗鄰十二樓B1戶之露台處，約定為十二樓B1戶之區分所有權人所專用。
    6. 毗鄰十二樓E1戶之露台處，約定為十二樓E1戶之區分所有權人所專用。
    7. 毗鄰十三樓A1戶之露台處，約定為十三樓A1戶之區分所有權人所專用。

8. 毗鄰十四樓 A1 戶之露台處，約定為十四樓 A1 戶之區分所有權人所專用。
  9. 毗鄰十四樓 B1 戶之露台處，約定為十四樓 B1 戶之區分所有權人所專用。
- (三) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- (四) 各約定專用部份不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備依實際需要維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入或架設設備，並同意無條件配合，均無異議。
- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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，停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 五、公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理，本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。
- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 七、公寓大廈有十二歲以下六十五歲以上之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下六十五歲以上之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 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。

#### 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應依使用執照所載用途使用。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

#### 第二章 區分所有權人會議

##### 第一條 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。

##### 第二條 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(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. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

###### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

###### 三、開會通知

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

區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，詳如附件三。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人應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且其金額超出新台幣五十萬元者。

(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，但非經該權利人或受益人之同意，不得變更之。

(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：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 四、會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員：壹名
- (二)副主任委員：壹名
- (三)財務委員：壹名
- (四)監察委員：壹名

(五)一般委員：肆名

前項委員名額，採分棟分區劃分方式，合計最多為捌名 A1 棟、B1 棟、C1 棟、D1 棟、D2 棟、E1 棟、F1 棟、G1 棟各棟一名。

## 第十二條 主任委員、副主任委員、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、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

(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、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員選任時應予公告，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，採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於候補委員遞補之，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(四)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。（至少一年，至多二年）。

### 四、管理委員之解任、罷免

管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(二)管理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)罷免成立時，應作成紀錄並公告，管理委員會應召開區分所有權人大會補

選。選任後原任委員與新任委員應於三日內辦理交接手續完成並交付所保管之全數文件及印章等，不得藉詞施延。而未完成交接前，原任委員仍應負所執掌職務之法律責任。

#### 第十三條 主任委員、副主任委員、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三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數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，於會後十五日內公告之。

#### 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員選任時應予公告，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公共空間明顯處。

### 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應依買賣契約之約定預繳所購住宅房屋每坪新台幣 150 元整、汽車停車位每位新台幣 1000 元整之金額，預繳三個月作為社區公共基金之用。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)管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定，但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依買賣契約或分管契約之規定。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

## 三、公共基金之收繳

- (四)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (五)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- (六)公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。

## 四、公共基金或管理費積欠之處理

- (一)區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣1萬元以上(含)，經14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。
- (二)繼受之區分所有權人，有代為繳納原區分所有權人積欠公共基金或管理費之義務。

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

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

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

## 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：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。
- 五、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

## 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 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、監察委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、為維護住戶環境安全與秩序，本公寓大廈不得經營特種行業、博弈業、色情行業、旅館民宿(含日租套房)、壽器店、神壇、葬儀社、及其他足以影響鄰居身心健康、生活品質或違反善良風俗及危害公共安全之之營業場域，並嚴禁設置對外開放宗教設施。如有違反將由管理委員會協請政府有關單位，責其限期改善或遷出。
- 二、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。
- 三、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。

- 四、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。
- 五、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。
- 六、於維護、修繕地下室之機房、水箱、配電場所等設備時，需使用停車空間時，鄰近之汽、機車位應配合遷移，不得拒絕。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、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，得依法供停車使用。
- 十、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。
- 十一、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。  
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二)內部牆面裝修。
  - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書並恪守所載規定。本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物

品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

## 第二十四條 其他事項

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

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

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

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、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 年 月 日。

## 附件九、裝潢施工管理規定

### 「漢寶西門綻」社區裝潢施工管理規定

#### 第一條 宗旨、依據

為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本管理規定，並由全體住戶（買方）共同遵守之。

#### 第二條 管理機構

買方擬進行裝潢者（下稱裝潢戶），於規劃施工前，應確實瞭解本大樓建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置（相關資料可向賣方即漢璞建築股份有限公司查詢閱覽），規劃完成後以正式圖樣向漢璞建築股份有限公司提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始得施工。

施工期間漢璞建築股份有限公司、工務所及賣方之社區管理服務中心人員，有權進入室內檢查公共管線（給、排水管等）及消防設備及是否有違規搭建之情形，裝潢戶不得拒絕。

#### 第三條 適用範圍

裝潢戶及裝修從業者應共同簽署裝潢工程申請表及裝潢工程切結書，允諾在施工期間遵守本管理規定。

#### 第四條 裝潢申請

為防止因施工不當毀損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，裝潢戶應於施工前向賣方之社區管理服務中心繳交裝潢保證金新台幣 10 萬元整，並繳交三個月環境維護管理費新台幣 9,000 元整。如施工期間超過三個月，則每逾一工作日應再繳納新台幣 100 元整之環境維護管理費。於裝潢完工驗收後結算，若於三個月內完工，環境維護管理費不另行退還。漢璞建築股份有限公司代管本社區公共管理期間前揭費用應以匯款方式匯入以下帳戶：

支票抬頭：漢璞建築股份有限公司

匯款銀行：

銀行戶名：

銀行帳號：

如裝潢戶或裝修從業者有違反本管理規定或損壞公共設備時，漢璞建築股份有限公司得逕以裝潢保證金扣抵罰金及賠償費用

## 第五條 裝修規範

裝潢戶及裝修從業者須遵守下列規定：

- 一、社區管理服務中心上班時間：每週一至週五 10：00 至 17：00。
- 二、施工前須辦妥繳交：
  1. 裝潢保證金、裝潢清潔費繳費單據。
  2. 施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置）。
  3. 工作人員名冊（請設計師於施工前三日，將工作人員名冊送社區管理服務中心；爾後若因工作需要增減工作人員時亦同）。
  4. 台北市政府核可之「建築物室內裝修許可證明」。
  5. 裝潢工程申請表、裝潢工程切結書。
- 三、梯廳保護措施：由電梯口延伸至施工之裝潢戶，其規格如下，保護措施未完成前不得施工：
  1. 施工樓層貨梯電梯口：第一層珍珠板，第二層二分木夾板。
  2. 施工樓層梯廳牆面：第一層珍珠板，第二層二分木夾板。
  3. 施工樓層梯廳牆面轉角：第一層珍珠板，第二層二分木夾板。
  4. 施工樓層梯廳地面：第一層透明塑膠布、第二層珍珠板，第三層二分木夾板。
  5. 地下樓層各戶專屬停車區地面：第一層透明塑膠布、第二層珍珠板，第三層二分木夾板，如破損須做更新。
- 四、進場施工人員須辦理入場登記、配掛本社區專屬識別證且須穿著本社區施工背心以茲識別。未完成登記、配掛識別證及穿著施工背心者不得進入本社區施工；識別證應妥善保管，如有遺失或當天未歸還、或施工人員未配掛者，每件罰款新台幣 500 元整；施工背心每件押金 150 元整，在完工後，統一清洗乾淨繳回後返還押金，如未清洗乾淨應支付每件 50 元代清洗費用。如施工背心破損、無法清洗乾淨、遺失者，每件應賠償新台幣 350 元整。
- 五、施工人員進出或搬運材料、工具均由社區管理服務中心人員引導後出入。並先至社區管理服務中心辦理登記。
- 六、一樓門廳嚴禁施工人員進入或穿越，如因施工之必要須進入或穿越大門口及一樓門廳，應事先向社區管理服務中心申請，需經許可後始可進出。
- 七、搬運材料及工具如使用工作電梯時，不得超重及超長。

- 八、施工之材料、工具應經社區管理人員之查驗放行後始得進出本社區。
- 九、週一至週五之施工時間為 08:00 至 12:00 及 13:00 至 17:00 止，所有施工人員於 17:30 前必須離開本社區；週六可申請辦理靜音施工作業，經社區管理服務中心核准後始可進場施工；週日及例假日一律不准施工（惟社區管理服務中心得公告於住戶尚無任何一戶入住時，週六、週日及例假日准予施工）。
- 十、建材及砂石（砂石應裝袋）不得堆放於公共區域，否則視同施工廢棄物及垃圾，依本條第 15 項規定辦理。
- 十一、牆壁、天花板及地板不得有私自拆除、挖掘、穿鑿及埋設管線等破壞本建物主要構造安全之行為，如擅自任意破壞而致他人或賣方受損，應負一切賠償及法律責任。
- 十二、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，裝潢戶為室內裝潢之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢須使用防火材料。其裝潢工程之施工設計及材料設備應遵照建築專業人員之建議，並應遵守本辦法及相關法令之規定。
- 十三、為維護本社區高格調之外觀，住戶裝潢時，不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有變更本社區建物整體外觀之增設。
- 十四、為維護本社區之公眾權益，住戶裝潢時，公共梯廳不得設置私人裝置物，亦不得修改原建材或增設其他任何物件。
- 十五、施工廢棄物及垃圾，裝修從業者必須每日運棄，不得堆置或拋棄在公共區域，如有違反，每次將罰款新台幣 2,000 元整。
- 十六、為維護本社區之安寧，如有發生巨大聲響之工作，應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面。此類工作施工時間限於 10:00 至 12:00 及 14:00 至 17:00 時內進行（惟社區管理服務中心得公告於住戶尚無任何一戶入住時，得於 09:00 至 12:00 及 13:00 至 17:00 時內進行）。
- 十七、施工時如有損及給（排）水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施（備），應即時通知社區管理服務中心派員到場了解，並由裝潢戶負責修護。
- 十八、施工如有損壞公共設施（備），經社區管理服務中心限期修復而未修復者，社區管理服務中心得代雇工修繕，修繕費用由保證金中逕行抵扣，如保證金不敷抵扣時，裝潢戶及裝修從業者同意負擔連帶賠償責任。

十九、施工人員於施工現場不得有大聲喧嘩、播放音響或任何破壞公共安寧之行為。

二十、施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。

二十一、施工人員不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，亦不得隨地丟擲煙蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者須即刻自行清除乾淨外並每次罰款新台幣 2,000 元整。施工人員不得進入或干擾非其施作工作之區域（含樓梯間）。

二十二、裝修從業者及其施工人員不得擅自接用他戶或公共水電（惟經社區管理服務中心或他戶同意者不在此限），違者報警處理。

第六條 裝修從業者應對其施工人員之安全負全部之責任。如因施工而有侵害第三人之權益時，裝潢戶與其裝修從業者同意負擔連帶賠償責任。

第七條 裝修從業者及施工人員若有違反本管理規定，經社區管理服務中心勸導亦不改正時，社區管理服務中心得要求裝潢戶更換裝修從業者，於更換前得禁止施工人員入場施工。

第八條 如施工需更改偵煙設備及消防灑水設備，應至社區管理服務中心填寫切結書，並經社區管理服務中心同意後始得施工。

#### 第九條 完工處理

一、裝潢完成後且合於下列條件，且經管理服務中心及漢璞建築股份有限公司確認，並扣除相關罰款及賠償後，得向社區管理服務中心申請無息退回剩餘之保證金。

二、未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統。

三、雖有前款之損壞情事，但確認已修復，並經驗收合格者。

四、無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施（備）之賠償。

五、繳交台北市政府核可之「建築物室內裝修合格證明」影本。

第十條 裝修從業者及其施工人員如有違反下列注意事項，社區管理服務中心有權不經通告裝潢戶，逕行動用保證金處理，並立即勒令停工，如保證金不足，社區管理服務中心可按修復金額，裝潢戶絕無異議：

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。

## 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、公共梯廳等，除另有約定外，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，其他未經賣方同意或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，冷氣管線須以裝飾管槽美化，沿屋外樑底部陰面處安裝，管線顏色須配合外樑顏色，熱水器選用屋外自然排氣型，並經社區管理服務中心許可後始得安裝，若發現有違反之情事除裝潢保證金不予以退還外並限期拆除改善完成。
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. 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，管理委員會或社區管理服務中心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出入口、走道、公共梯廳、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(電梯廳石材門框、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. 隔間牆如需打除應事先取得社區管理服務中心許可，確認不影響結構後依指定工法施作方可施工。
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；鄰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：

1. 浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知社區管理服務中心後，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。
2. 本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝修從業者須於結構樓板面先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。
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，裝潢戶應負責疏通。
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。

第十一條 本裝潢施工管理規定得因維護本規定第一條宗旨之需，由社區管理服務中心隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要條款。

立契約書人：

身分證統一編號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十、分管約定書

立同意書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）因向漢璞建築股份有限公司（以下簡稱賣方）購買坐落在台北市萬華區漢中段一小段416地號、417地號、等2筆土地之基地上，案名「漢寶西門綻」第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，及地下第\_\_\_\_\_層；編號第\_\_\_\_\_號汽車車位。買方除同意遵守本契約及住戶規約有關權利義務外，並同意遵守本分管約定書，其內容如下：

### 一、地下層共用部分

#### （一）地下壹、貳、參、肆層部分：

水箱、機房、停車空間、管委會空間、排煙室、消防泵浦、維修梯、汽機車升降機、電信室、無障礙安全梯、行動不便安全梯、緊急升降機、台電配電場所、垃圾處理室。

### 二、地上壹樓部分：

（一）騎樓、梯間、大廳、梯廳、緊急發電室、信箱區、行動不便車位、無障礙安全梯、戶外安全梯、戶外無障礙安全梯、行動不便電梯、緊急升降機、排煙室、汽機車升降機。

#### （二）地上貳至拾伍樓部分：

梯間、露台、梯廳、緊急升降機、行動不便電梯、戶外安全梯、戶外無障礙安全梯、排煙室。

#### （三）屋突一、二、三層部分：

梯間、屋頂平台、消防專用屋頂水塔、電梯機房、水表機房。

以上共用部分為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。

### 三、約定專用部分：

（一）本大樓出售之汽車停車位，依相關法令規定分設地下三、四層，由各該車位購買者在個別劃定分管範圍內為停車管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，未購買汽車停車位者，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利主張包括持分所有權及管理使用權。

（二）汽車停車位除平日供停車使用外，購買汽車位者不得隔間、堆置物品、停放機車及腳踏車。遇到空襲或緊急事件，應依政府有關規定無條件開放供防空避難使用。

（三）買方同意就所購買之法定、自設汽車停車位，是機械式使用，並遵守本大樓住戶規約及其他有關管理規定，亦依規定繳納應負擔之維修、管理、清潔及保養等費用。

（四）地上一層行動不便車位3位、地下一層機車車位60位，統一由管理委員

會規劃分配，並由各戶按其分配號碼位置使用，不得占用他人位置(詳如「汽車位置編轄圖」附件三)。

(五)本大樓之法定空地、中庭、外觀等公共空間，由社區全體住戶共同維護。

(六)法定空地、露台約定專用部份

1. 毗鄰十樓 A1 戶之露台處，約定為十樓 A1 戶之區分所有權人所專用。
2. 毗鄰十樓 B1 戶之露台處，約定為十樓 B1 戶之區分所有權人所專用。
3. 毗鄰十樓 E1 戶之露台處，約定為十樓 E1 戶之區分所有權人所專用。
4. 毗鄰十二樓 A1 戶之露台處，約定為十二樓 A1 戶之區分所有權人所專用。
5. 毗鄰十二樓 B1 戶之露台處，約定為十二樓 B1 戶之區分所有權人所專用。
6. 毗鄰十二樓 E1 戶之露台處，約定為十二樓 E1 戶之區分所有權人所專用。
7. 毗鄰十三樓 A1 戶之露台處，約定為十三樓 A1 戶之區分所有權人所專用。
8. 毗鄰十四樓 A1 戶之露台處，約定為十四樓 A1 戶之區分所有權人所專用。
9. 毗鄰十四樓 B1 戶之露台處，約定為十四樓 B1 戶之區分所有權人所專用。

由上述各戶永久管理維護及使用，且不得增建違章建物。

四、本大樓之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙妨害他人使用者(含管理人)，應對其他共有人負損害賠償之責。

五、為求本大樓建築物之整體美觀，各戶空調設備掛設位置不得超出工作陽台位置，買方不得異議。

六、前開分管約定使用內容及其應負擔之清潔、維修、管理等相關費用，於房屋及土地產權或汽車停車位產權移轉、出租或出借他人或因其他原因使他人占有或移轉所有權時，買方應明確告知並註明於契約上，使其繼受人、承租人、借用人或占有人等均繼受買方依本契約定書所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予處理並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

立約定書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一、同業連帶擔保契約書

### 新北市不動產開發商業同業公會 函

會址：中和區中山路2段118號3樓之2  
電話：02-2248-5638 傳真：2248-5691

受文者：漢璞建築股份有限公司

發文日期：中華民國 112 年 7 月 6 日

發文字號：新北不動產同保核字第 112007 號

速 別：普通

附 件：申請資料影本拾壹份、同業連帶擔保保證書貳份。

主旨：有關漢璞建築股份有限公司「臺北市政府都市發展局建造執照 112 建字第 0125 號」建照案（基地坐落：臺北市萬華區漢中段一小段 416、417 地號共 2 筆土地）擬由漢城開發建設股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符合中華民國 107 年 3 月 12 日內政部（內授中辦地字第 1071301704 號）公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司中華民國 112 年 6 月 12 日申請案辦理（本會收件編號：112008）。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審議委員會」於中華民國 112 年 6 月 29 日第 4 次會議審核後，認定尚符合內政部規定。
- 三、依內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」第二點第 3 款第 5 目：「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」，如提供擔保公司所擔保建案包含數個建造執照者，需所擔保所有建造執照皆已取得使用執照後，始能再擔保其他建案。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份（如附）。

五、請於文到後 10 日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號回寄予本會，俾供查詢。

六、依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七之一條，預售屋買賣契約內賣方應提供本會「同業連帶擔保核備函」影本、「同業連帶擔保契約書」影本及「同業連帶擔保保證書」影本予買方。



正本：漢璞建築股份有限公司、漢城開發建設股份有限公司。  
副本：

理事長 廖志鴻

## 新北市不動產開發商業同業公會 函

會址：中和區中山路2段118號3樓之2

電話：02-2248-5638 傳真：2248-5691

受文者：漢城開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年7月6日

發文字號：新北不動產同保核字第112007號

速 別：普通

附 件：申請資料影本拾壹份、同業連帶擔保保證書貳份。

主旨：有關漢璞建築股份有限公司「臺北市政府都市發展局建造執照112建字第0125號」建照案（基地坐落：臺北市萬華區漢中段一小段416、417地號共2筆土地）擬由漢城開發建設股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符中華民國107年3月12日內政部（內授中辦地字第1071301704號）公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司中華民國112年6月12日申請案辦理（本會收件編號：112008）。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審議委員會」於中華民國112年6月29日第4次會議審核後，認定尚符旨揭內政部規定。
- 三、依內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」第二點第3款第5目：「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」，如提供擔保公司所擔保建案包含數個建造執照者，需所擔保所有建造執照皆已取得使用執照後，始能再擔保其他建案。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份（如附）。



五、請於文到後 10 日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號回寄予本會，俾供查詢。

六、依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七之一條，預售屋買賣契約內賣方應提供本會「同業連帶擔保核備函」影本、「同業連帶擔保契約書」影本及「同業連帶擔保保證書」影本予買方。

正本：漢璞建築股份有限公司、漢城開發建設股份有限公司。

副本：

理事長

廖志鴻

## 預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定

### 「同業連帶擔保」契約書

立契約書人：漢璞建築股份有限公司 代表人：張慶忠（以下簡稱甲方）

漢城開發建設股份有限公司 代表人：魏登科（以下簡稱乙方）

甲、乙雙方茲就預售屋買賣定型化契約應記載之履約保證機制採『同業連帶擔保』方式，簽訂同業連帶擔保契約書，乙方擔保標的及保證內容如下：

- 一、甲方已領得臺北市政府112建字第0125號建造執照(基地座落台北市萬華區漢中段一小段0416-0000、0416-0000地號共2筆土地)興建房屋並對外預售(預售案名「漢寶西門綻」；下稱本建案)，由乙方負連帶保證之責任。
- 二、若甲方未能履行預售屋買賣定型化契約應辦理之本建案房屋產權移轉、交屋及契約內容所載事項，本建案之預售屋買受人得向乙方請求完成本預售案並履行預售屋契約內所載事項，並主張民法上規定保證人應負之責任。
- 三、買受人依前條對乙方主張其權利時，乙方不得為任何異議，亦不得要求增加價金、費用或補償；預售屋買受人對乙方主張之權利不得逾越本建案預售屋買賣契約所載內容。
- 四、本建案如有甲方以外之共同起造人，且其分配所得之房屋如有對外預售者，其預售屋買受人同為本契約擔保範圍（若無甲方以外之共同起造人者，則不適用本條文）。
- 五、依內政部頒訂之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」第2點第3款第5目：「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」，故本建案領得使用執照後，乙方即可就其他建案擔任同業連帶擔保人，但乙方應履行本契約第二條所示保證內容之義務，不因本建案領得使用執照而當然消滅。
- 六、乙方履行本契約第二條及第三條保證責任前，若擔保標的之爭議已進入民事訴訟程序，則應以確定判決、法院和解或調解筆錄作為乙方履行保證責任之依據。
- 七、買受人就本「同業連帶擔保」契約書之權利，不得與預售屋買賣契約分離而單獨轉讓予第三人或設定質權予第三人。
- 八、檢具本同業連帶擔保契約書影本1份附於預售屋買賣契約，以供買受人存

證。

九、本契約 1 式 3 份，甲、乙方各留存 1 份，另由新北市不動產開發商業同業公會存查 1 份。

甲 方:漢璞建築股份有限公司

統一編號:83304346

代表人:張慶忠

身分證號: F10 [REDACTED]

地 址: 新北市中和區建一路  
148 號 7 樓

公司  
印章



代表人  
印章



乙 方:漢城開發建設股份有限公司

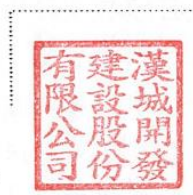
統一編號:27873365

代表人:魏登科

身分證號: A12 [REDACTED]

地 址: 新北市中和區建一路  
148 號 7 樓

公司  
印章



代表人  
印章



中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

## 同業連帶擔保保證書

- 一、緣漢璞建築股份有限公司(以下簡稱推案公司)已領得臺北市政府都市發展局 112 年 5 月 23 日 112 建字第 0125 號建造執照,基地座落臺北市萬華區漢中段一小段 0416-0000、0417-0000 地號共 2 筆土地上興建房屋並對外預售(預售案名為「漢寶西門綻」); 以下簡稱本建案)。
- 二、漢城開發建設股份有限公司(以下簡稱保證公司),茲同意就推案公司完成本建案及交屋等債務提供同業連帶擔保,並擔任推案公司在本建案之連帶保證人。本建案預售屋買賣契約書之買方(以下簡稱買方),得向保證公司請求依約完成本建案後交屋,保證公司不得為任何異議,亦不得向買方要求任何費用或補償。
- 三、本建案如有甲方以外之共同起造人,且其分配所得之房屋如有對外預售者,其預售屋買受人同為本契約擔保範圍(若無甲方以外之共同起造人者,則不適用本條文)。
- 四、保證公司就本建案提供同業連帶擔保一事,經新北市不動產開發商業同業公會就推案公司及保證公司於申請審查時依規定所提出之各項文件資料審核後,認定尚符內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」。
- 五、推案公司與保證公司爰依內政部頒訂之「預售屋買賣定型化契約書範本」第六條之一、「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第七條之一等規定,共同簽署本保證書並提供本保證書影本予本建案買方留存。

### 立保證書人

推案公司：漢璞建築股份有限公司  
 代表人：張慶忠  
 統一編號：83304346

公司印章



提供連帶擔保公司：漢城開發建設股份有限公司  
 代表人：魏登科  
 統一編號：27873365

公司印章



中 華 民 國 1 1 2 年 7 月 2 4 日

## 附件十二：蒐集處理及利用個人資料告知事項

### 漢璞建築股份有限公司 蒐集處理及利用個人資料告知事項 (對外業務使用)

漢璞建築股份有限公司為與 台端訂立及履行契約、或履行法定義務所需而蒐集、處理或利用 台端的個人資料時，將以 台端的權益為基礎，並以誠信原則妥善管理與運用。茲依據個人資料保護法第 8 條第 1 項規定，告知如下事項：

項次	告知事項	告知內容
1	蒐集之目的	<p>經營獲目的事業主管機關許可及營業登記項目或章程所定之業務，包括但不限於債權投資與管理、債務催收業務、不動產投資與經營、不動產租賃與買賣、不動產仲介買賣、都市更新相關業務、其他受託服務等相關業務。</p> <p>金融服務業依法令規定及金融監理需要、依法定義務、依契約、類似契約或其他法律關係等，所為個人資料之蒐集、處理及利用。</p> <p>帳務管理及債權交易業務、債權整貼現及收買業務、稅務行政、票信查詢、內部統計、研究分析與管理需要、行銷及金控共同行銷業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務，所進行個人資料之蒐集處理及利用。</p>
2	個人資料之類別	<p>姓名、出生年月日、年齡、身分證統一編號、護照號碼、居留證號碼、戶籍資料、教育程度、職業、任職公司地址及電話、聯絡電話(含手機電話)、傳真號碼、通訊地址、戶籍地址、電子信箱等及其他得識別個人之資料，或其他合於營業項目之特定目的所需蒐集之個人各項資料及後續與本公司往來之個人資料。</p>
3	利用之期間	<p>於主管機關許可業務經營之存續期間及應履行法定義務之期間內，符合下列要件之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 個人資料蒐集之特定目的存續期間。</li><li>2. 依相關法令規定或契約約定之保存年限（如商業會計法等）。</li><li>3. 本公司因執行業務所必須之保存期間。</li></ol>
4	利用之地區	<p>獲主管機關許可經營及經營營業登記項目或章程所定之業務，其營業活動之相關地區及為達蒐集、處理及利用目的所必須使用之相關地區：包含本公司、本公司之分公司、與本公司有從屬關係之子公司或有控制關係之母公司暨其分公司或集團關係之公司、與本公司或前述公司因業務需要而訂有契約之機構或顧問等所在之地區、及國際傳輸個人資料需為未受中央目的事業主管機關限制之接收者所在地。</p>
5	利用之對象	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本公司、本公司之分公司、與本公司有從屬關係之子公司或有控制關係之母公司暨其分公司或集團關係之公司、或與本公司或前述公司因業務需要訂有契約關係或業務往來之機構（含共同行銷、合作</li></ol>

項次	告知事項	告知內容
		推廣等)或顧問(如律師、會計師)。 2. 本公司或與本公司因業務需要訂有契約關係或業務往來之機構或顧問(如律師、會計師);金融監理或依法有調查權或依法行使公權力之機關。
6	利用之方式	以自動化機器或其他非自動化方式所為之利用,包括但不限於:1.書面或電子2.國際傳輸等。
7	當事人權利與行使方式及管道	台端就本公司保有之個人資料,得向本公司要求行使下列權利: 1. 請求查詢、閱覽或製給複製本,而本公司依法得酌收必要成本費用。 2. 請求補充或更正,惟依法 台端應為適當之釋明。 3. 請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除,惟依法本公司因執行業務所必須者,得不依 台端請求為之。 4. 行使權利之管道:台端如欲行使上述權利,得電洽本公司客服 02-2541-6988 為之。
8	當事人可拒絕行銷之權利及管道	<u>本公司利用台端之個人資料進行行銷,於首次行銷時,提供拒絕行銷之方式,並支付所需費用。台端表示拒絕行銷時,本公司應即停止利用其台端之個人資料進行行銷。台端除得向本公司提出申請停止利用其個人資料進行行銷外,亦得以電話表示拒絕,本公司於確認身分無誤後停止利用或刪除。台端請求本公司刪除個人資料時,本公司亦將停止對台端之行銷及特定目的外之處理與利用。</u>
9	拒不提供個人資料所致權益之影響	拒不提供個人資料,本公司將無法進行業務之必要審核與處理作業及其他相關服務,爰本公司將得拒絕受理與 台端之業務往來及其他相關事項之辦理與申請。

本人已清楚瞭解上開告知內容,並同意漢璞建築股份有限公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的及用途。且本人提供與 貴公司之資料若包含本人以外第三人之個人資料時,本人已以適當方式使該第三人知悉其個人資料會提供與 貴公司於本同意書範圍內,進行蒐集、處理或利用。

本人(受告知人)簽章:

法定代理人(監護人)簽章:

中 華 民 國 年 月 日

# 土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人：

賣方：漢璞建築股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「漢寶西門綻」(以下簡稱本大樓)土地預定買賣事宜，雙方同意簽立本契約書，並合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約書於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_日  
(契約審閱期間至少五日)，買方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

買方簽章：

賣方簽章：漢璞建築股份有限公司

## 第一條賣方對廣告之義務

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

## 第二條土地及停車標示

一、土地坐落：

台北市萬華區漢中段一小段 416 地號、417 地號等 2 筆土地，面積共計 530 平方公尺(160.32 坪)，使用分區為都市計畫內第四種商業區。

## 第三條土地、土地出售面積及認定標準

一、土地面積：

同前述基地內「漢寶西門綻」編號第\_\_\_\_棟第\_\_\_\_樓(共計壹戶)，本戶房屋應有之土地持分面積計\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_拾\_\_\_\_點\_\_\_\_坪)，權利範圍：          /100000，以本戶專有部分面積\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積

\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_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。

(以登記當時地政相關法令為準)

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第四條土地買賣總價

- 一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。
- 二、上開價款不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

#### 第四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。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人

係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。信託證明文件預售屋價金信託受託事項告知書

日後如需變更受託人，在未影響買方基於本契約權益之前提下，賣方得以書面通知買方後，逕行變更受託人及信託專戶，買方不得異議。

#### ■同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之漢城開發建設股份有限公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方(詳如附件二)。

#### □公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

### 第五條面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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，以本契約土地價款除以該面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前項之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約，因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還買方。

## 第六條付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定「土地總價付款明細表」(詳如附件一)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，惟因買方延誤任一期之應付款致與下一期應付款之間隔日不足二十日者，不在此限。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應於接到賣方依前項約定之繳款通知七日內匯款至賣方指定之銀行信託專戶繳付土地價款，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 三、如買方任一期款逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳者，雙方同意依第十七條違約之處罰規定處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、買方以支票付款者，倘支票之全部或一部分不能兌現時，視同買方未繳清價款，亦比照前述原則辦理。
- 五、付款方式：每期應付款依「土地總價付款明細表」(詳如附件一)，由買方直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶帳號，若買方以匯款方式繳付期款，其匯款手續費由買方負擔。專戶資料如下：

1.開戶機構：

2.戶名：

3.帳號：

### 六、貸款約定

- (一)依第四條契約總價內之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。買方同意以本約買賣房地產提供擔保向金融機構辦理貸款，並按照該金融機構之規定及依賣方通知期限內辦妥一切貸款手續並同時開立銀行帳戶，完成與貸款同額

之取款憑條之用印後連同銀行存摺交付賣方，授權賣方屆時執上述取款憑條向該金融機構領取該帳戶內之款項，或經貸款之金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方指定之帳戶，以支付買方應繳之價款。

- (二)買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，買方如享有政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教優惠貸款等)，應依賣方通知之時間提供相關核准之公文正本以資證明，買方自行辦理貸款(包括上開優惠貸款)時除應(1)自行向該金融機構瞭解貸款條件外(如貸款人身份、擔保物性質、貸款金額等相關條件)、(2)買方應於收到賣方「貸款對保通知」二十日內會同賣方與買方自行洽辦之金融機構完成貸款對保手續，並同時開立銀行帳戶，完成與貸款同額之取款憑條之用印連同銀行存摺交付賣方，授權賣方屆時執上述取款憑條向該金融機構領取該帳戶內之款項，或經貸款之金融機構同意約定貸款金額撥付予賣方指定之帳戶，以支付買方應繳之價款，相關手續委由賣方指定之地政士依約定配合辦理。
- (三)若買方無需辦理貸款或減少原約定之貸款金額者，其約定貸款金額或不足約定貸款金額部份，應於接獲賣方通知日起三十日內，一次以現金或即期支票給付賣方。買方同意於繳清並兌現全部約定貸款金額後，賣方始辦理產權過戶予買方，買方如有延遲繳款，同意依第六條約定處理。
- (四)買方應於賣方開始辦理房地移轉時，開立與貸款同額之『禁止背書轉讓』之擔保本票及交屋款本票予賣方收執，俟金融機構貸款撥入賣方名下後，於交屋時將本票歸還買方。
- (五)銀行貸款部份，買方如以銀行貸款給付者，應依下列約定為之：買方向金融機構申請之貸款，應以產權登記名義人為債務人，並以本契約所購房屋及土地設定登記最高限額抵押權予金融機構。貸款期限及登記之最高限額、借款金額悉依該金融機構之購屋貸款規定辦理。買方未依期限內到貸款銀行辦理貸款及撥款手續及交付證件或

逕行通知貸款機構表示異議中止貸款而不能獲致貸款者，買方應在辦理產權登記前將積欠價款全額或其差額付清，否則賣方得拒絕辦理產權移轉。

(六)銀行貸款係屬本約應按期繳付價款之一部份非交屋保留款，賣方於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥款至賣方指定帳戶，賣方得行使本項第四款之本票權利，或依本約第六條約定處理。

(七)如有由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額情形，其差額依下列項目處理：

1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：

買方於簽訂本契約時，已完全明瞭並同意依據內政部頒佈「預售屋買賣契約書範本」第十八條第二項第一款第1至3目處理：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

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

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

3.可歸責於買方之事由時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(八)買方至遲應於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後五日內完成本約金融貸款之撥款予賣方，逾期則依第六條辦理。

(九)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交

屋日前之利息，應由賣方返還買方。

七、交屋保留款：買方應於賣方修繕完成並經雙方複驗合格通知辦理交屋時繳交交屋保留款及結算並繳納本約各條約定應由買方負擔繳納之各筆款項，並完成交屋手續，同時簽收交屋點交單。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### 第七條土地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
  - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延

誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

### 第八條通知交屋期限

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

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

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

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### 第九條貸款撥付

本契約有第六條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第九條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### 第十條土地契約轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、辦理契約轉讓時，原買方應配合辦理轉讓手續，並配合簽署讓渡書等相關文件，其繼受人、受讓人須概括承受本契約之權利義務。
- 五、買方與繼受人、受讓人間，因轉讓而衍生之稅費或法律責任均由買方自行自責，與賣方無涉。

### 第十一條地價稅分擔比例

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

### 第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，由賣方負擔，但買方未依第七條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代書費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、買方如未按賣方通知之期限內預繳前開之相關費用，以致發生怠報

或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

- 六、各項稅費之繳納及減免規定，悉依相關法令執行，由納稅義務人各自負擔，如因一方之因素致遭主管機關罰鍰或補繳稅費，衍生之相關費用應由該造成因素之一方負擔。

### 第十三條賣方之瑕疵擔保責任

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

### 第十四條契約效力

- 一、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、繼受人、管理人及法定代理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年，應由法定代理人代理簽約或其由法定代理人出具書面同意予賣方後始得簽訂本約，其依本契約所負之一切義務，該法定代理人須共同代為或帶受意思表示並應就本約之履行與買方負連帶責任。

(法定代理人簽章：\_\_\_\_\_)

- 二、買方為二人以上，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人（代表人姓名：\_\_\_\_\_），為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均具送達效力，且代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。
- 三、賣方依金融控股公司法第 45 條規定，應查詢交易對象是否為利害關係人，買方同意並配合賣方辦理該項查詢。
- 四、買方如為前項之利害關係人時，須俟賣方報請董事會決議通過或符

合經董事會決議概括授權經理部門依相關內部作業規範辦理後，本契約始生效力。

### **第十五條通知送達及寄送**

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時（包括拒收），均以郵局第一次投遞之日期視為送達。

### **第十五條之一個人資料之蒐集、處理及利用**

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

### **第十六條不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款及該價款存放於價金信託專戶內所生孳息退還買方。

### **第十七條違約之處罰**

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第十三條「賣方之瑕疵擔保責任」第一項之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收

之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

## 第十八條其他約定

- 一、買方於辦理貸款時，除應先依約完成對保手續外，如需補辦一切手續或補繳有關稅費等，買方應依相關約定之通知期限內，提供應補辦之證件或繳付稅費，如有逾期致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方因此所生之損失亦由買方負擔。
- 二、如本社區任一住戶或管理委員會(管理負責人)為服務大樓之工作(如清洗大樓、消防檢查、管道或管線維修等)，因工程技術上之需要而須進入本戶時，買方同意配合。惟若相關人員因而造成毀損，由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆壁、出線口等，買方同意不設置固定裝潢或物件，否則如因修繕或維護而致部分毀損，應由買方自行修復。
- 三、本約(含附件)所有約定事項，買方於產權移轉或出租時，應確實轉知繼受人或承租人依約遵守。
- 四、賣方於買方付清價款、延遲利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之後，應將各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)交付買方。
- 五、本約所登載之買方資訊得供銀行承辦貸款、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核等等、賣方得聯繫買方處理房屋相關事宜，為確保買方個人資料保護法，賣方除上述得揭露外，不得另作它途使用。
- 六、買方同意於交屋後賣方仍得繼續銷售本大樓餘屋，可帶客戶進出公共區域參觀及無償使用本大樓公共空間進行銷售作業。
- 七、雙方終止、解除契約或契約轉讓時，買方應繳回本契約、賣方原開立

之統一發票或收據，並配合辦理回復或變更所有權登記等相關手續。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### **第十九條疑義之處理**

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

### **第二十條合意管轄法院**

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

### **第二十一條附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、住戶管理規約草約，經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

### **第二十二條未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

### **第二十三條附件明細**

附件一：土地付款明細表

附件二：同業連帶擔保書面影本

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：漢璞建築股份有限公司

負 責 人：張慶忠

統 一 編 號：83304346

公 司 地 址：新北市中和區建一路 148 號 7 樓

通 訊 地 址：新北市中和區建一路 148 號 10 樓

聯 絡 電 話：02-8221-5889

不動產經紀業

名 稱：甲桂林廣告股份有限公司

統 一 編 號：09401499

負 責 人：張裕能

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段 4 號 4 樓

公 司 電 話：02-2517-5757

不動產經紀人：黃

不動產經紀人證書字號：(109)新北經字第 號

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一：土地總價付款明細表

單位：萬元

漢寶西門綻 土地總價 付款明細表			
HAN BAU XIMEN			
房屋編號： 0		車位編號： 0	
土地買賣總價款計 新台幣(以下同)		0 元整	
期別	項目	比例	房屋土地款
1	簽約金	4%	0
2	開工款	5%	0
3	一樓底板完成	3%	0
4	使照取得	3%	0
5	銀行貸款	80%	0
6	交屋保留款	5%	0
合計		100%	0

附件二：同業連帶擔保書面影本

新北市不動產開發商業同業公會 函

會址：中和區中山路2段118號3樓之2

電話：02-2248-5638 傳真：2248-5691

受文者：漢璞建築股份有限公司

發文日期：中華民國 112 年 7 月 6 日

發文字號：新北不動產同保核字第 112007 號

速 別：普通

附 件：申請資料影本拾壹份、同業連帶擔保保證書貳份。

主旨：有關漢璞建築股份有限公司「臺北市政府都市發展局建造執照 112 建字第 0125 號」建照案（基地坐落：臺北市萬華區漢中段一小段 416、417 地號共 2 筆土地）擬由漢城開發建設股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符合中華民國 107 年 3 月 12 日內政部（內授中辦地字第 1071301704 號）公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司中華民國 112 年 6 月 12 日申請案辦理（本會收件編號：112008）。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審議委員會」於中華民國 112 年 6 月 29 日第 4 次會議審核後，認定尚符合旨揭內政部規定。
- 三、依內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」第二點第 3 款第 5 目：「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」，如提供擔保公司所擔保建案包含數個建造執照者，需所擔保所有建造執照皆已取得使用執照後，始能再擔保其他建案。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份（如附）。

五、請於文到後 10 日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號回寄予本會，俾供查詢。

六、依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七之一條，預售屋買賣契約內賣方應提供本會「同業連帶擔保核備函」影本、「同業連帶擔保契約書」影本及「同業連帶擔保保證書」影本予買方。



正本：漢璞建築股份有限公司、漢城開發建設股份有限公司。

副本：

理事長 廖志鴻

## 新北市不動產開發商業同業公會 函

會址：中和區中山路2段118號3樓之2

電話：02-2248-5638 傳真：2248-5691

受文者：漢城開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年7月6日

發文字號：新北不動產同保核字第112007號

速 別：普通

附 件：申請資料影本拾壹份、同業連帶擔保保證書貳份。

主旨：有關漢璞建築股份有限公司「臺北市政府都市發展局建造執照112建字第0125號」建照案（基地坐落：臺北市萬華區漢中段一小段416、417地號共2筆土地）擬由漢城開發建設股份有限公司提供同業連帶擔保，其提供連帶擔保公司資格乙案，經本會審議小組審核後，認定尚符中華民國107年3月12日內政部（內授中辦地字第1071301704號）公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司中華民國112年6月12日申請案辦理（本會收件編號：112008）。
- 二、前揭申請案經本會「辦理預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審議委員會」於中華民國112年6月29日第4次會議審核後，認定尚符旨揭內政部規定。
- 三、依內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」第二點第3款第5目：「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」，如提供擔保公司所擔保建案包含數個建造執照者，需所擔保所有建造執照皆已取得使用執照後，始能再擔保其他建案。
- 四、檢送 貴公司申請資料影本拾壹份及同業連帶擔保保證書格式貳份（如附）。



五、請於文到後 10 日內將同業連帶擔保保證書正本乙份，以掛號回寄予本會，俾供查詢。

六、依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七之一條，預售屋買賣契約內賣方應提供本會「同業連帶擔保核備函」影本、「同業連帶擔保契約書」影本及「同業連帶擔保保證書」影本予買方。

正本：漢璞建築股份有限公司、漢城開發建設股份有限公司。

副本：

理事長

廖志鴻

## 預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定

### 「同業連帶擔保」契約書

立契約書人：漢璞建築股份有限公司 代表人：張慶忠（以下簡稱甲方）

漢城開發建設股份有限公司 代表人：魏登科（以下簡稱乙方）

甲、乙雙方茲就預售屋買賣定型化契約應記載之履約保證機制採『同業連帶擔保』方式，簽訂同業連帶擔保契約書，乙方擔保標的及保證內容如下：

- 一、甲方已領得臺北市政府112建字第0125號建造執照(基地座落台北市萬華區漢中段一小段0416-0000、0416-0000地號共2筆土地)興建房屋並對外預售(預售案名「漢寶西門綻」；下稱本建案)，由乙方負連帶保證之責任。
- 二、若甲方未能履行預售屋買賣定型化契約應辦理之本建案房屋產權移轉、交屋及契約內容所載事項，本建案之預售屋買受人得向乙方請求完成本預售案並履行預售屋契約內所載事項，並主張民法上規定保證人應負之責任。
- 三、買受人依前條對乙方主張其權利時，乙方不得為任何異議，亦不得要求增加價金、費用或補償；預售屋買受人對乙方主張之權利不得逾越本建案預售屋買賣契約所載內容。
- 四、本建案如有甲方以外之共同起造人，且其分配所得之房屋如有對外預售者，其預售屋買受人同為本契約擔保範圍（若無甲方以外之共同起造人者，則不適用本條文）。
- 五、依內政部頒訂之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」第2點第3款第5目：「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。」，故本建案領得使用執照後，乙方即可就其他建案擔任同業連帶擔保人，但乙方應履行本契約第二條所示保證內容之義務，不因本建案領得使用執照而當然消滅。
- 六、乙方履行本契約第二條及第三條保證責任前，若擔保標的之爭議已進入民事訴訟程序，則應以確定判決、法院和解或調解筆錄作為乙方履行保證責任之依據。
- 七、買受人就本「同業連帶擔保」契約書之權利，不得與預售屋買賣契約分離而單獨轉讓予第三人或設定質權予第三人。
- 八、檢具本同業連帶擔保契約書影本1份附於預售屋買賣契約，以供買受人存

證。

九、本契約 1 式 3 份，甲、乙方各留存 1 份，另由新北市不動產開發商業同業公會存查 1 份。

甲 方:漢璞建築股份有限公司

統一編號:83304346

代表人:張慶忠

身分證號: F10 [REDACTED]

地 址: 新北市中和區建一路  
148 號 7 樓

公司  
印章



代表人  
印章



乙 方:漢城開發建設股份有限公司

統一編號:27873365

代表人:魏登科

身分證號: A12 [REDACTED]

地 址: 新北市中和區建一路  
148 號 7 樓

公司  
印章



代表人  
印章



中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

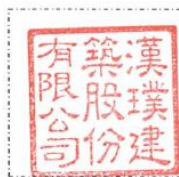
## 同業連帶擔保保證書

- 一、緣漢璞建築股份有限公司(以下簡稱推案公司)已領得臺北市政府都市發展局 112 年 5 月 23 日 112 建字第 0125 號建造執照,基地座落臺北市萬華區漢中段一小段 0416-0000、0417-0000 地號共 2 筆土地上興建房屋並對外預售(預售案名為「漢寶西門綻」); 以下簡稱本建案)。
- 二、漢城開發建設股份有限公司(以下簡稱保證公司),茲同意就推案公司完成本建案及交屋等債務提供同業連帶擔保,並擔任推案公司在本建案之連帶保證人。本建案預售屋買賣契約書之買方(以下簡稱買方),得向保證公司請求依約完成本建案後交屋,保證公司不得為任何異議,亦不得向買方要求任何費用或補償。
- 三、本建案如有甲方以外之共同起造人,且其分配所得之房屋如有對外預售者,其預售屋買受人同為本契約擔保範圍(若無甲方以外之共同起造人者,則不適用本條文)。
- 四、保證公司就本建案提供同業連帶擔保一事,經新北市不動產開發商業同業公會就推案公司及保證公司於申請審查時依規定所提出之各項文件資料審核後,認定尚符內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」。
- 五、推案公司與保證公司爰依內政部頒訂之「預售屋買賣定型化契約書範本」第六條之一、「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第七條之一等規定,共同簽署本保證書並提供本保證書影本予本建案買方留存。

### 立保證書人

推案公司：漢璞建築股份有限公司  
 代表人：張慶忠  
 統一編號：83304346

公司印章



提供連帶擔保公司：漢城開發建設股份有限公司  
 代表人：魏登科  
 統一編號：27873365

公司印章



中 華 民 國 1 1 2 年 7 月 2 4 日