

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第二層平面式倉儲機械式其他，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長5.3公尺，寬 2.25 公尺，高 1.85公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計20.52平方公尺（6.21坪），計算方式為本基地車公總面積除以總車位數29位。
- (二)前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。其比例為10000分之3108，計算方式係以停車空間面積共計595.19平方公尺，占共有部分總面積1914.55平方公尺之比例計算。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件一）。
- (三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

本案係為賣方與地主合建分售，土地所有權由「郭清松、郭清木、郭忠陽、郭清輝」持有，買方購買本約房屋應有土地持分，將「由郭清松、郭清木、郭忠陽、郭清輝」等比例移轉登記予買方。賣方業經「郭清松、郭清木、郭忠陽、郭清輝」授權同意賣方得處分其共同持分之土地。（授權書詳附件十五）

買方購買「中山簡美」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以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2662.97平方公尺（805.50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：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

(一)專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

1、主建物面積計__平方公尺（__坪）。

2、附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括：

陽臺__平方公尺（__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__平方公尺(__坪)及雨遮__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__%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

四、其持分、面積之計算詳如附件(三)所標示。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■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、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■儲藏室、■防空避難室(兼作機車停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、■管委會空間■管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。

(一) 以上面積合計約 1311.37 平方公尺(約 399.13 坪)，本「中山簡美」主建物總面積計2391.48平方公尺約(723.42坪)。附屬建物總面積計 271.49 平方公尺約(82.13 坪)。

(二) 依各房屋【主建物面積+附屬建物面積(不含雨遮)】佔本大樓全部房屋【主建物面積+附屬建物面積(不含雨遮)】總面積比例計算持分。

(三) 汽車停車空間之面積分配原則：地面一層之車道、地下一至三層總面積扣除地下各層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘之面積，共計面積 595.19 平方公尺(約180.04 坪)由賣方依法令以29位汽停車位位數平均計算應持分面積(含應分攤車道之面積)

二、本「中山簡美」共有部分總面積計1319.36平方公尺(399.10坪)；專有部分總面積計2662.97平方公尺(805.55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「中山簡美」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補

百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣 仟 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。

(內含百分之五營業稅)

(一)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. 附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟

元整(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(三)約定專用部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

第六條之一 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

由協律有限公司或起造人將建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(詳如附件四)。

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書影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約書影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

第七條 付款條件

- 一、買方應於簽立本契約同時繳付簽約金，除簽約金及開工款外，應依附件二「付款期別明細表」中之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數約在二十日以上。買方應於接獲賣方以可

視為送達之通訊軟體(如電子信箱、簡訊、LINE…等)或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票，逕行向賣方指定繳納地點或指定之金融機構繳納；買方並有權於保留房土總價百分之五作為交屋保留款，於完成驗收合格後支付。

- 二、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。
- 三、依第一款規定，如買方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；若逾期二個月或逾使用執照核發後一個月(含)不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理，解除契約之效果依本契約第二十五條第四項買方違約之規定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 四、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月，不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積968.82平方公尺(293.07坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積392.08平方公尺(118.60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、法定空地及法定騎樓

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。

本大樓地面層設置騎樓登記為各戶所有，供公眾通行使用。

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部

分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，本預售屋約定專用部分，另於規約草約訂定之。

五、本大樓約定專用部分如下：

- (一)本大樓一層B戶店面鄰接之法空陽台約定由一層B戶專用、一層C戶店面鄰接之法空陽台約定由一層C戶專用，其位置範圍詳如附件(十二、十三)所標示，依現行地政法規無法登記，基於私密之尊重，由該房屋區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用，其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。
- (二)公共區域或法定空地、露臺、屋頂平台等依約定由某戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)需要維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，約定專用人同意無條件配合，並無償提供出入及架設設備，均無異議。
- (三)買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入「中山簡美公寓大廈規約」(如附件十)，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，本約買賣房地如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「中山簡美公寓大廈規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。
- (四)本社區於外牆適當位置設置案名及LOGO不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除。
- (五)本社區一樓店鋪統一設置店招，並於戶內預留鐵捲門電源，以維護建物外觀整體價值。
- (六)本棟二樓以上(含)各戶住家及一樓店鋪空調主機設置之位置詳如(附件十四)，不得任意變動，以維護建物外觀整體價值。

第十條 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)建材設備說明施工，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、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 112 年 2 月 8 日之前開工，民國 116 年 2 月 8 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，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。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次限。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。工程圖面確認特約條款如附件(六)。
- 三、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。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為效，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，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、賣方變更設計

(一) 本社區大樓內外之自來水、電力、電信、瓦斯、汙水、消防之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。

(二) 賣方因法令變更或必要時得依實際情形辦理變更設計，在不影響買方購買房屋之專有部分（如室內、陽台等未與他人共同使用部分）之使用情況下，買方同意賣方有權就前述買方承購之專有部分以外之其他部分在法令許可範圍內申請建物用途或樓層隔間、戶數變更、戶型變更（大坪數變小坪數或小坪數變大坪數）、門窗位置或高度、色澤等變動之變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據，不另行通知買方。變更設計所需之費用，由賣方自行負擔。

(三) 設置於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

1. 抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防、排風設備、電信室、污水處理設備及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。

2. 本大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變契約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

(四) 為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

(五) 本大樓建築設備或消防設施係依照政府有關法令規定設置，完全按主管機關核准圖面位置施工（包含日後主管機關要求辦理變更或配合法令變更），買方不得因其設置之位置或項目名稱而有任何異議。

(六) 本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權逕行指示建築師辦理戶數及戶型變更設計。

五、如因政府主管機關要求變更共有部分內容或外觀規劃時，雙方

同意依主管機關之要求而變更之。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、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。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者由賣方負擔，買方應於賣方通知期限內至本約房屋現場進行驗收手續，若買方拒絕或未於期限內辦理驗收手續，經賣方以書面催告，送達七日內仍未辦理驗收手續，賣方已盡通知之責，買方不得以尚未驗屋理由拒絕交屋。

甲方知悉並同意以上所列各項約定

甲方：_____ 簽章

- 四、室內油漆依二底二度施工法施作即視為合於標準（即批土打底、砂磨二次為二底，底漆、面漆各一次為二度；壁面及版牆伸縮細紋、刷紋係屬正常施工現象並不視為瑕疵）。

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，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，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。

四、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，除第十三條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) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- (四) 繳清依本約第二十二條約定應由買方負擔之費用。

五、第一款、第二款之辦理事項，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。

六、買方即產權移轉登記之權利人及金融貸款抵押權之義務人。

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目義務：

- (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）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，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，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方同意自交屋日起，向賣方委任之大樓管理公司繳付下列費用：
- (一)每月每坪新台幣壹佰陸拾元整(不含公共水電費，公共水電費依每月實際發生費用，按各戶坪數分攤)。
 - (二)汽車停車位每月每位新台幣貳仟元整。
 - (三)機車停車位每月每位新台幣貳佰元整(使用者付費)。上述費用作為本戶應分攤之清潔維護費、管理服務費等相關費用支出，大樓管理公司需每月公告收支情形，待管理委員會成立並訂立社區管理費收取標準時，則移交由社區管理委員會負責辦理。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方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、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交，如管理委員會或管理負責人未於前款所定期限內會同檢測，經賣方以書面催告，自送達日起七日內管理委員會或管理負責人仍未會同辦理檢測者，賣方已盡通知之責，管委會不得以此理由拒絕移交共有部分。
- 三、移交日及時間由賣方指定，並於五日前通知管理委員會，賣方應於擬辦理公共設施移交七個工作日前提提供公共設施移交清冊、竣工圖說交予管理委員會進行辦理移交預查手續，移交當日現況與公共設施移交清冊數量相符經管理委員會簽認，賣方即得開放公共設施供社區住戶使用。
- 四、雙方同意公共設施移交予管理委員會後，由管理委員會自行負責共用部分之管理與保管。

- 五、關於公共基金之移交，依據公寓大廈管理條例第十八條之規定，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，將公共基金由公庫代為撥付管理委員會。
- 六、賣方擔任本社區共有部分管理人期間，本社區共用部分之水電、管理 及清潔費、公共設施維護費、電梯維護費等費用，以本約第二十二條 所收之款項直接支付（亦得以公寓大廈管理條例規定起造人應提撥之公共基金中先行支用）。賣方依法提撥之公共基金，應於管理委員會合法成立，公設移交完成後，扣除賣方管理期間支出之所有費用，餘額 無息移交之。。

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卡予買方作為憑證。
- 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 貸款約定

- 一、第六條契約總價付款專項中之金融貸款期款由買方委託賣方指定的金融機構辦理貸款給付者，應於簽立本契約同時另立附件(八)「委辦貸款契約書」交付賣方，惟買方如可得較低利率或有利於買方貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，賣方同意另立附件(八之二)「自洽貸款協議書」。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
 - 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - (二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - (三) 因下列情事可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額：
 - 1、買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款規定不符合者。
 - 2、買方有其他個人原因致金融機構無法核准貸款申請或核貸金額減少者。
 - 3、買方自動放棄辦理貸款、拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
 - 4、買方屬於中央銀行發布「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」之貸款條件限制適用對象。
- 三、金融貸款期款，買方如需與賣方洽定之金融機構貸款給付者，應於簽署本契約之同時，另書立「委辦貸款契約書」（詳如附件八）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。
- 四、買方如需自辦金融貸款或申請政府所舉辦之優惠貸款時，雙方

應簽訂「自洽貸款協議書」(詳如附件八之二)，並依下列約定辦理：

- (一) 應由賣方指定地政士辦理買方金融貸款抵押權登記作業。
 - (二) 賣方取得使用執照後，應通知買方於七日內與賣方簽訂「自洽貸款協議書」(詳如附件八之二)，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於收到賣方通知日起二十日內辦妥對保手續，並於賣方通知辦理產權移轉作業前完成貸款核准並與承貸金融機構共同出具「撥款約定書」(詳如附件八之一)交付賣方收執，由承貸金融機構於產權過戶及抵押權設定完成後，直接將金融貸款期款匯入賣方指定帳戶內；如買方未於期限內簽立「自洽貸款協議書」(詳如附件八之二)、辦妥對保手續或完成貸款核准，經賣方再次以書面通知限期七天內仍未完成時，視同買方不辦理貸款，雙方同意依本條第六款約定辦理。
 - (三) 買方少貸或實際獲貸之差額，比照本條第六款約定辦理。
- 五、辦理金融貸款，由買方向金融機構提供本約承購房地作為共同擔保，辦理抵押貸款，其貸款期限、利息、償還方式、抵押權設定契約書及設定登記內容悉依貸款金融機構之提供及核定。
 - 六、買方如不貸款者(含減少貸款)，並簽立不辦/減少貸款協議書(詳如附件八之三)，應於收到賣方通知辦理產權移轉登記作業日起七日內，以現金一次繳清該期款(或少貸差額)，同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權移轉登記予買方。
 - 七、買方應確實按照本條約定期限內完成全部貸款手續(含交付撥款同意書或存摺及取款條)及差額給付，並開立與金融貸款期款同額之禁止背書轉讓擔保本票予賣方作為金融貸款期款依約給付之擔保，逾期依本約第八條逾期付款處理，並行使本票之權利。
 - 八、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。

第十九條 貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 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，但買方未依第十四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、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、保險費及各項政府法令規定或公用事業等所開具稅規費由買方負擔。但建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。（買方了解並同意本預售屋買賣不另辦理公證，雙方皆無公證費）。
- 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、賣方未於買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，由賣方負擔。
- 六、自通知之交屋日起三十日後（含視為點交完成）起不論是否遷入，

均需負擔本約房屋所發生之水電費(含公共水電費分攤)及管理維護清潔費用。

- 七、買方同意上述各項應由買方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、如因政府主管機關要求致變更室內格局或外觀規劃時，雙方同意依主管機關之要求而變更之。

第二十四條 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按法定利息計算退還買方。

第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理(詳附件十六)。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第二十五條 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「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣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，買賣雙方並得解

除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；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或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，就以上事項乙方得逕行解除本約，並沒收甲方已付價金作為損害賠償，且甲方應負擔乙方所受之損害賠償責任。

第二十七條 其他約定事項

- 一、買方為辦理本契約房屋、土地產權登記及本契約有關之一切手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續（詳附件七）。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之合法受讓人、繼承人具同等約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務負連帶履約責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 三、買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用本社區公共設施及外牆，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及進入社區公共設施等。任何妨礙賣方使用或要求支付對價者（含管委會管理人），應負損害賠償責任，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 四、本房屋辦妥產權移轉登記且買方業已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙。
- 五、若買方未於申報產權移轉登記前依約繳清各期期款、拖延應辦事項未辦或有其他違約情事時，賣方得暫時停止辦理產權移轉之申報，倘已辦理者，賣方並得持用買方授權賣方代刻及使用之印章逕行辦理撤銷，買方絕無異議。
- 六、本社區任何一戶或共用部分從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應依公寓大廈管理條例之規定同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人負擔之。
- 七、為維護本社區外觀之整體與價值性，嚴格禁止於管委會未成立之前且未經賣方允許而於外牆吊掛任何設備、機具、託售及廣告刊版；冷氣主機及其管線應依賣方所規劃之位置設置及配管，若有違反，賣方有權於管委會成立前逕行拆除復原，其所造成之損壞及復原等費用，亦由違反約定之買方負擔。

八、本社區竣工時，賣方有權將公司名稱及商標設置於本社區及建築物之任何位置，買方同意不向賣方要求拆除或擅自拆除，否則願負毀損之民、刑事責任，亦不得向賣方請求給付任何補貼、補償或賠償，絕無異議。

九、修改權之保留

(一)為維護整體建築物精緻格調及設計質感，各立面外觀、顏色、園藝、景觀、照明及公共設施，乙方保有類似形式、色系之修改權。有關設計內容、變更設計、材料規格種類、顏色及品質等，以本社區規劃建築師之解釋為準。

(二)本社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，賣方可逕行變更設計，買方不得異議。如變更設計有重大影響特定房屋專有部分致無法正常使用者，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本約，請求無息返還已付價金；如汽車停車空間有變更情事，但不影響停車功能者，買方不得異議，如影響特定停車空間之停車功能，僅特定停車空間之購買者得主張解除停車空間之買賣關係，請求無息返還已付停車空間價款。

十、管理組織

(一)本社區建物所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，乙方應於三個月內召開區分所有權人會議，並協助成立第一屆管理委員會。

(二)第一屆管理委員會由委員共7人組成(採單記法)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。前項選舉辦法第一屆由起造人決定，第二屆起由區分所有權人會議授權管理委員會辦理，並得以通訊投票或於區分所有權人會議決定之。其餘事項參照附件(十)社區規約之約定。

(三)第一屆管理委員會之職權，除依社區規約之約定外，並應執行下列事項：

(1)賣方與管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。

(2)管理委員會成立三十日內完成接收公共設施。

(3)本社區之起造人應按公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定提列公共基金新台幣壹佰壹拾壹萬參仟柒佰貳拾肆元(\$1,113,724元)(金額若有變動，概依使用執照核定內容為準)，

上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

十一、社區其他管理約定

- (一)本社區之外觀立面、法定空地、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久無償管理及維護使用，不得讓售予特定人或約定為專用使用權，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- (二)為維護本社區外觀，地上一層店舖之廣告招牌，買方同意依照賣方規劃之位置及尺寸大小統一設置，並由地上一層各戶分別永久無償使用。
- (三)為提昇本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按賣方規劃之位置裝置。
- (四)就毗鄰本社區之公有人行道、行道樹或其他公有設施設備，倘本社區起造人(或承造人)與權責主管機關定有認養契約者，甲方同意於本社區第一屆管理委員會成立後，即由管理委員會承接前開認養人之權利義務並配合簽定認養契約。
- (五)為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守附件(十)社區規約之規定，甲方並同意本契約有關住戶共有部分之使用管理約定，視為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，買方及其繼受人或承租人等均應受其約束，買方應明確告知。
- (六)本契約第十條及以上各項約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。但本約已有約定者，從其約定。日後甲方如將本買賣標的權利移轉或出租、出借予第三人或其他原因由他人管領時，應確保將分管內容列入交代，使其均繼受買方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清。若買方未善盡告知義務致第三人受有損害，買方願負完全賠償責任。
- (七)基地內退縮之騎樓及人行步道屬本大樓負責維護管理並無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，由管委會進行管理維護，供人行走之地面道路之位置與空間須維持淨空及順平處理，非經主管機關核准不得變更。

甲方知悉並同意以上所列各項約定

甲方：_____ 簽章

第二十八條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或未以附件或協議書、約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。

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 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢、通知或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，並以收受送達日為送達日，如有因拒收或招領逾期致退回…等而無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達之日。如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

第三十二條 合意管轄法院

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。

第三十三條 附件效力及契約分存

本契約壹式貳份，自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十四條 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。

附件：

- 附件(一)建造執照影本
- 附件(二)「中山簡美」房屋土地車位付款期別明細表
- 附件(三)本約所有權登記面積、持分之計算及公共設施之分攤
- 附件(四)不動產開發信託說明書、信託證明書影本
- 附件(五)建材設備說明
- 附件(六)工程圖面確認特約條款附件(七)代刻及使用印章授權書
- 附件(八)委辦貸款契約書
- 附件(八之一)撥款約定書
- 附件(八之二)自洽貸款協議書
- 附件(八之三)不辦/減少貸款協議書附件(九)裝潢工程切結書
- 附件(九之一)裝潢施工管理辦法
- 附件(十)「中山簡美」公寓大廈規約
- 附件(十一)房屋及停車位平面圖與位置示意圖
- 附件(十二) B戶店面法空陽台約定專用範圍標示圖。
- 附件(十三) C戶店面法空陽台露臺約定專用範圍標示圖。
- 附件(十四)空調主機設置之位置平面圖。
- 附件(十五)授權書
- 附件(十六)個人資料蒐集告知事項及使用同意書
- 附件(十七)不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

通訊地址：

戶籍地址：

電 話：

賣 方：協律有限公司

負 責 人：陳元昱

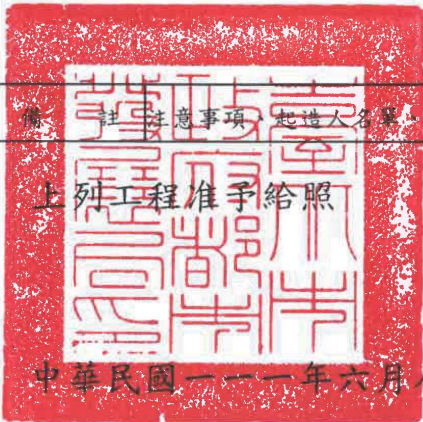
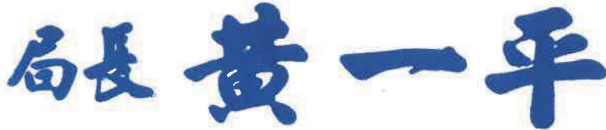
統 一 編 號：83177427

地 址：台北市大安區羅斯福路三段177號十樓
之3

電 話：(02)2368-8066

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0181號			
起造人姓名	協律有限公司 負責人:陳元昱			住址	106014台北市大安區羅斯福路三段177號10F-3		
設計人姓名	劉憶瑩			事務所名稱	詠筑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層39戶		
建築地點	地址	中山區聚盛里林森北路					
	地號	中山區中山段三小段0187-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	75.89m ²	建築面積	223.46m ²	基地面積	騎樓	75.89m ²
	其他	4134.42m ²				其他	343.79m ²
發照日期	111年06月08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48個月內竣工		
工程造价	\$ 70,914,934 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
1棟地下3層	322.94	3.68	防空避難室兼停車空間、垃圾及資源回收室、樓電梯間、台電配電場所、發電機室共20筆(詳見附表)				
					總計:	4210.31	m ²
備註: 注意事項, 起造人名單, 地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照  局長黃一平 中華民國一一一年六月八日			

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存根附表

111建字第0181號

建築地點：

地號：中山區中山段三小段0187-0000號
中山區中山段三小段0193-0000號



中山區中山段三小段0188-0000號

1棟棟地下001層、面積:322.94m ² 、高度:3.68M、用途:防空避難室兼停車空間、垃圾及資源回收室、樓電梯間、台電配電場所、發電機	1棟棟地下002層、面積:322.94m ² 、高度:4.65M、用途:機械室(供電信使用)、水箱、停車空間
1棟棟地下003層、面積:322.94m ² 、高度:5.35M、用途:消防機房、停車空間	1棟棟騎樓、面積:75.89m ² 、高度:4.2M、用途:騎樓
1棟棟地上001層、面積:201.49m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3),樓電梯間,汽車升降機	1棟棟地上002層、面積:230.97m ² 、高度:3.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)
1棟棟地上003層、面積:248.81m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2),管委會使用空間	1棟棟地上004層、面積:248.81m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2),管委會使用空間
1棟棟地上005層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟棟地上006層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟棟地上007層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟棟地上008層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟棟地上009層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟棟地上010層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟棟地上011層、面積:259.9m ² 、高度:3.2M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟棟地上012層、面積:263.26m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)集合住宅(H2)
1棟棟地上012層夾層、面積:70.28m ² 、高度:3.0M、用途:(第二組)集合住宅(H2)	1棟棟突出物001層、面積:27.56m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間
1棟棟突出物002層、面積:27.56m ² 、高度:2.8M、用途:梯間、消防水箱、電梯機械室	1棟棟突出物003層、面積:27.56m ² 、高度:3.0M、用途:梯間、水箱、電梯機械室

雜項工作物:挖(填)方6613.4m³:
排水溝:長度42.37m

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
- 建築物防火避難依內政部110年10月07日內授營建管字第1100815225號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《110》年《11》月《15》日（法令適用日期：110年11月15日）。
2. 建築地點：中山區聚盛里。
3. 實設空地《120.33》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：《日商織本構造設計股份有限公司台灣分公司》，技師：《林義閔》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《林卓民》大地工程技師。
7. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
9. 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。
10. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
11. 昇降機《2》部。
12. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
13. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
14. 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

臺北市府都市發展局建造執照存根附表

111建字第0181號

注意事項：

- 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。
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. 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。
 18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 19. 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。
 20. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
 21. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
 22. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為229.62平方公尺，屋頂平臺綠化面積為119.17平方公尺。
 23. 自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：119.17平方公尺。
 24. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估合格級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
 25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積119.17平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 26. 本案起造人應領得使用執照前一次繳納綠建築保證金為新臺幣3,545,747元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
 27. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 28. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
 29. 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」。
 30. 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」。
 31. 本案為「臺北好好看系列二」案件，於核准使用執照時應函知更新處辦理建物存記註銷事宜。
 32. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
 33. 基地鄰近本市地下共同管溝地區，有關地下室開挖以及施工車輛進出事項應由設計建築師依規定（依本府工務局新建工程處網站公告內容為準）事項簽證負責，如有疑義逕洽本府工務局新建工程處協助。
 34. 適用臺北市基地開發排水兩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。
 35. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度、公尺，本案申請建築物絕對高度、公尺，尚無影響飛航安全。
 36. 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
 37. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
 38. 本案鄰地186、187-1地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
 39. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 40. 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。
 41. 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。
 42. 起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 43. 本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
 44. 建造執照（含雜項執照）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書送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。



臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

111建字第0181號

注意事項：

- 45.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查,並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.核發使用執照後,商業區依相關規定留設之開放空間,不得引用本市違章建築處理規則第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 47.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 48.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111年03月16日新北土技字第1110000783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。
- 49.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。
- 50.第《12》層夾層部分切結不得違建,夾層面積《0.287》平方公尺,若有違建無條件拆除,並須負擔拆除費用,並於產權移轉及房屋銷售時列入交代,使用執照核發後巡查列管。
- 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.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時,不得變更為『集合住宅』用途使用,並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 53.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時,一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容,並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54.(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。
- 55.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物,起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記,或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時,得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明,本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 56.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(係避免兒童或老人由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 57.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。
- 58.依111年03月18日府都設字第1113002601號函於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權轉移列入交代:
- 59.(一)本案自建業退縮之騎樓,應24小時開放供不特定公眾無償使用,不得設置任何形式障礙物影響通行,並負維護管理之責。
- 60.(二)本案申請「臺北好好看系列二計畫」綠美化基地容積獎勵為159.91平方公尺。
- 61.(三)屋頂及露台透空遮牆部分,不得擅自加頂蓋或作為他用;另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 62.依臺北市畸零地使用自治條例第八條第一項辦理,於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前,以書面通知中山區中山段三小段186地號及187-1地號所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售,並副知都發局。



附件(二)「中山簡美」房屋土地車位付款期別明細表

期款別 / 每期進度別		買方應繳之房屋款金額	繳款別
1	訂金及簽約金(15%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
2	開工款(5%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
3	連續壁構造完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
4	地下二層版澆置完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
5	六樓版澆置完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
6	十二樓版澆置完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
7	外部鷹架拆除(0%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
8	使用執照申請(0%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
9	銀行貸款(75%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
10	交屋款(5%)	佰 拾 萬 仟元整	土地款
	合計總價款	仟 佰 拾 萬 仟元整	

買方簽章： _____

附件(二)「中山簡美」房屋土地車位付款期別明細表

期款別 / 每期進度別		買方應繳之房屋款金額	繳款別
1	訂金及簽約金(15%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
2	開工款(5%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
3	連續壁構造完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
4	地下二層版澆置完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
5	六樓版澆置完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
6	十二樓版澆置完成(0%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
7	外部鷹架拆除(0%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
8	使用執照申請(0%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
9	銀行貸款(75%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
10	交屋款(5%)	佰 拾 萬 仟元整	房屋款
	合計總價款	仟 佰 拾 萬 仟元整	

買方簽章： _____

附件(三)：產權說明

一、土地面積持分計算說明：

(一)本建案為新照，車位無土地持分。

(二)土地面積按當戶專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

各區分建物專有部分面積

× 土地面積 = 各戶土地持分面積

全區建物專有部分總面積

二、共有部分項目及面積持分計算說明：

(一)各區分建物共有部分持分面積計算式及比例如下：

各區分建物專有部分面積

× 共有部分比例(扣除停車位面積比例) = 各戶共有部分比例

全區建物專有部分總面積

(二)停車空間佔共有部分總面積計算式及比例如下：

停車空間面積595.19 平方公尺(約 180.04 坪)

= 約 31.08 %

共有部分總面積1914.55平方公尺(約 579.15 坪)

共有部份項目、面積及分配表

	本大樓全體住戶分擔	停車空間
R2F~R1F	水箱、樓梯間、電梯機房、電梯間、無障礙電梯、	
12F~2F	一般安全梯、無障礙樓梯、特別安全梯、梯廳、12人份無障礙升降機、12人份一般升降梯。	
1F	無障礙安全梯、一般安全梯、梯廳、12人份無障礙升降機、12人份一般升降梯、走道、機車車道、機車升降機道。	汽車升降機道。
3F、4F	管委會空間(次門廳)	
B1F	防空避難室兼停車空間、垃圾資源回收室、樓梯間、電信室、發電機房、電表區、台電配電場所、12人份無障礙升降機、12人份一般升降梯、機車兼客貨兩用升降機道。	汽車升降機道。
B2F	樓梯間、消防機房、雨水機房。	機械停車空間、汽車升降機道。
B3F	樓梯間、水箱、機械室(電信使用)。	機械停車空間、汽車升降機道。
面積小計	1319.36m ² (約399.13坪)	595.19m ² (約180.04坪)

		每個車位面積： 20.52m^2 (約6.21坪)
--	--	--

備註：

- 1、 表列所列各個共有部份之權利範圍（停車空間除外），係依各個分擔之主建物面積與各個該分擔主建物總面積之比例而為計算。其面積係以各個共有部份總面積乘以各個該分擔權利範圍而為計算。
- 2、 停車空間面積，係由各買受停車位（編號1~29號）依停車號數（位數）共同分擔，各編號停車位之權利範圍為 $1/29$ 。
- 3、 表列所列面積，最終係以使用執照圖說、及建物第一次測量登記為準。

各區面積圖說：



附件(四)

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:原始起造人為協律有限公司有限公司,因信託關係將變更為寶國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)27525252 分機 7770)。
本建案由寶國建築經理股份有限公司提供續建機制。
聯絡人黃庭健(電話:(02) 2792-6259 分機 818)。
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、命令為理外,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,松山分行,帳號:0703000065531

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。

買方確認並同意:_____ (簽名)

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於協律有限公司(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：0703000065531，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：協律有限公司

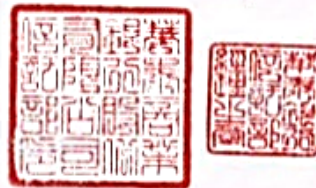
建案名稱：中山簡美

建案基地：台北市中山區中山段三小段 0187-0000 共 3 筆

建照號碼：111 建字第 0181 號

信託契約編號：F111007A1314

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 1 年 6 月 2 2 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件(五)、建材設備表

一、公共空間建材設備

項目		建材設備說明
建築結構	結構	採用SRC(鋼骨鋼筋混凝土)構造，房屋結構依主管機關核准之圖說施工，鋼筋材料符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，建築物新拌混凝土符合氯離子含量檢測標準。
	耐震設計	承重、耐震、防颱、防火等特性，符合建築技術規則。
	外牆及隔戶牆	牆厚15公分，採雙排雙向配筋之鋼筋混凝土(RC)牆。
外觀設計	外牆	全棟採用石材與垂直格柵做整體搭配設計。
	門窗	採用YKK具氣密功能之鋁門(窗)並附紗窗，並採用6+6 LOW-E 膠合玻璃。
	屋頂平台	1. 噴塗聚胺脂樹脂防水材料或鋪設複合式防水材及隔熱層。 2. 設置航空警示燈，避雷針設備。
一樓梯廳	大門	採用金屬造型大門，搭配高級門鎖及五金配件。
	門窗	採用金屬門窗。
	地坪	採用精緻磁磚搭配天然石材。
	牆面	採用精緻磁磚搭配其他高級飾材整體設計。
	平頂	採用造型天花附照明燈飾。
	設備	設置住戶專用信箱(信箱門鎖採用感應式晶片讀卡)。
二樓以上各層梯廳	地坪	採用精緻磁磚或搭配天然石材。
	牆面	採用精緻磁磚或搭配天然石材或木作或金屬裝飾。
	平頂	採用造型天花附照明燈具，部分照明採感應式燈控開關。
三、四樓次門廳	地坪	採用精緻磁磚或搭配天然石材。
	牆面	採用精緻磁磚搭配其他高級飾材整體設計。
	平頂	採用造型天花附照明燈飾。
電梯	電梯設備	廠牌：採用三菱廠牌。 規格：12人份，速度每分鐘105M微電腦控制交流變頻豪華電梯。 附加功能：裝設數位彩色錄影監視系統，電梯具有車廂樓層按鈕誤按取消、地震感應裝置、車廂門紅外線光幕式安全門擋、關門延遲按鈕、緊急對講機及緊急求救呼叫鈕可與管理中心聯絡、讀卡感應式指定樓層管制、加裝電梯專用冷氣空調系統(附光觸媒功能)。
	車廂地坪	採用精緻磁磚或搭配天然石材。
	車廂牆面	金屬加木作搭配明鏡與扶手。
	車廂平頂	精緻裝修附照明燈具。
	地坪	鋪設樓梯止滑地磚，採金屬欄杆搭配扶手。

公共梯間	牆面	刷綠建材水泥漆。
	平頂	刷綠建材水泥漆。
	設備	設照明燈具及樓層指示標誌。
	消防逃生門	金屬防火門(具有防火材料證明)。

二、住宅室內建材設備

項目		建材設備說明
室內	大門	玄關大門：採用符合一小時防火時效，防火、遮煙、鋼木門，並搭配耶魯電子鎖。
	隔間牆	室內隔間牆均採ALC輕質磚，刷虹牌乳膠漆；浴室隔間採部份R.C牆設計，部份ALC輕質磚，鋪貼高級磁磚或石材。
	門窗	臥室門：採用木門框及木門扇，附高級水平門鎖。
		浴室門：採用木門框及附通風孔之木門扇，附高級水平門鎖，搭配石材門檻。
		廚房後門：採YKK廠牌三合一型通風門並裝設清玻璃。
	地坪	客廳、餐廳、廚房、主臥室及臥室均鋪貼樂邁石晶地板。
		浴室及淋浴間：鋪設進口磁磚。
		陽台：鋪設石材或高級磁磚。
	平頂	客廳、餐廳、臥室：刷綠建材乳膠漆。
		浴室、廚房：採暗架矽酸鈣板天花，刷塗料搭配照明燈具，附檢修孔。
		工作陽台：裝長條型鋁企口天花板並附照明燈具。
	牆面	客廳、餐廳、走道、臥室：刷綠建材乳膠漆。
		浴室：鋪設高級磁磚。
		廚房：鋪設拋光石英磚。
	廚具設備	陽台：鋪設石材或高級磁磚。
		依契約圖面配置，採用歐寶奧地利egger之面板櫥櫃，搭配西班牙賽麗石檯面附設不鏽鋼洗滌槽搭配單槍冷熱混合頭、瓦斯爐、抽油煙機及洗碗機。
		瓦斯爐(具瓦斯漏氣遮斷功能)：採日本林內廠牌。
		抽油煙機：採林內廠牌。
		洗碗機：Fisher&Paykel單層不鏽鋼抽屜式洗碗機。
	衛浴設備	過濾飲水機:EVERPOLL 櫥下雙溫UV觸控飲水機。
依合約圖面配置為主(依格局大小而有不同尺寸及配備規劃)		
浴室馬桶：採用TOTO廠牌全自動馬桶。		
浴室面盆：採用TOTO廠牌面盆。		
面盆龍頭：採用TOTO廠牌高級單槍冷熱水混合龍頭。		
浴室浴缸：採用TOTO、DURAVIT、KOHLE等廠牌高級壓克力浴缸。		
浴室浴缸龍頭：採用TOTO、DURAVIT等廠牌龍頭。		

		淋浴間：採用TOTO廠牌高級蓮蓬頭組，並設置duscholux強化玻璃門。
		浴室：安裝HumiDry 六合一智慧暖風除濕機。
		附五金配件：置物架、大型明鏡。
		主臥浴室裝設HAMMAM電熱毛巾架，浴室均設置當層排氣管。
戶外	陽台	設洗衣機專用及洗槽用水龍頭及地板排水口、設洗(烘)衣機專用雙孔插座1處、裝設電動曬衣架1組、設洗槽。

三、機電設備

項目		建材設備說明
空調設備	公共部分	一樓接待門廳與三、四樓第二門廳及公共設施空間配置冷氣設備。
	室內部分	採用大金廠牌之變頻冷暖空調室外機，含專用電源、室外主機安裝及室內子機、控制器及冷媒控制管線等。客餐廳及臥室預留分離式冷氣機安裝用之穿樑套管及排水。為整體美觀考量，由賣方指定規劃留設室外主機電源位置。
		配置ProCozy吊隱式智能除濕清淨系統，主機位置及進排風口由賣方統一設置。
電氣設備	公共部分	採用三相四線式220V\380V供電並設公共電錶。
		電線、電纜採用太平洋或華新麗華正字標記或符合CNS廠牌產品。
		開關、插座採用士林電機、東元大型面板。
		地下室設置自動緊急發電機組，停電時可自動切換並啟動發電機，可供應全區必要之公共照明、揚水泵浦、污水泵浦、消防設備、電梯、保全防盜系統。
	室內部分	採用三相四線式220V\380V供電，各戶設置獨立電錶，開關箱內配置正字標記無熔絲開關，另以變壓器降壓供110V之插座使用。
		電線、電纜採用太平洋或華新麗華正字標記或符合CNS廠牌產品。
		室內電燈開關、插座採用大型面板，開關面板附夜間指示燈，插座採接地型三孔式插座。
		廚房設置專用插座。
		浴室、廚房、工作陽台之插座迴路附漏電斷路器。
		設置緊急供電系統，停電時發電機啟動後，可供應玄關照明及客廳電視插座、廚房冰箱、瓦斯電熱水器插座、宅內箱插座之用電。
弱電設備	公共部分	建置一組數位電視共同天線系統。
		預留有線電視管路，裝機及收視費用由乙方依有線電視公司計費標準繳費。
	室內部分	客廳、臥室預留電視出線口及電話插座。
資訊	網路	統一建置光纖到戶管線(FTTH)。

自動化系統	設備	客廳、臥室預留寬頻網路管線及網路插座。
給排水設備	供水設備	自來水經總表進入高流量淨水系統再進入地下室蓄水池，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，屋頂水箱採隔離式雙水槽設計，再經由每戶之獨立水錶分送各戶使用。
		屋頂及地下室水池體採不鏽鋼或FRP組合式水箱。
		屋頂選用不鏽鋼或FRP組合式水塔，地下室採FRP組合式水箱。
		冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，熱水給水管並外加保溫被覆，且揚水泵浦加裝緩衝啟動器，控制馬達轉速。
	排水設備	各戶設置減壓閥組。
消防設施	消防設備	污水管、雨水管及空調排水幹管採鑄鐵管。
		依照消防法規及設計圖說規定，依適當位置設置消防設備。
		各層梯間設置緊急照明燈，並依規定於適當位置放置滅火器。
		地下室停車場設自動泡沫滅火設備，火警時自動啟動泡沫泵浦。
		地上十一層以上室內依消防法規設置灑水頭。
安全管理	公共部分	廚房內設置瓦斯定溫感知器。
		三樓劃社區管理服務櫃檯。
		防災中心設置社區監控網路系統主機設備、火警受信總機、緊急廣播主機。
		一樓門廳入口設置感應讀卡設備，第二門廳設置人臉辨識設備，各戶大門入口設置指紋辨識。
	室內部分	一樓門廳、地下室停車場及電梯車廂內汽車升降區及第二門廳設置彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
		社區出入口設置日夜紅外線網路彩色監視攝影機，24小時錄影監控。
電腦自動化系統	火警消防系統	各戶客廳裝設智慧型觸控防盜保全主機，並整合大門磁簧、緊急求救按鈕。
		各戶廚房設有瓦斯偵測器，經偵測到瓦斯洩漏將發出警報，並立即傳訊到消防受信總機。
	緊急發電系統	火警受信總機、消防設備運轉故障自動監視。
	送、排風	消防、泡沫、廢水、自來水各類泵浦設備運轉故障自動監視。
		發電機啟動運轉故障自動監視、油箱油位低限預警。
		地下室通風系統設置電腦定時啟停裝置，並設置一氧化碳感應器偵測空氣品質自動啟停風機。

	監視系統	
	安全巡邏系統	地下室停車場於梯廳門外裝設與管理中心連線之公共對講機與緊急求救按鈕並連動閃光喇叭。
	給排水系統	公共水箱設置防止入侵警報系統及水位高低限預警監視。 自來水、廢水各類泵浦設備運轉自動監視。
	照明系統	社區外觀與一樓公共景觀夜間照明設置定時啟停系統。
		庭園景觀照明設置定時啟停系統。
		停車場照明設置定時啟停系統。
停車設備		採用倉儲式機械停車附遙控式或感應式自動捲門供車輛出入，並設緩衝帶、交通號誌證。車道出入口斜坡地坪鋪設石材或車道專用磚，停車場地坪結構面整體粉光。 停車場連續壁施作複式牆或導水版，以杜絕地下水侵入停車場。 停車場設置誘導式排風機，由管理中心或定時控制風機運轉。 地下室各層裝設緊急對講機（附壓扣）並與管理中心連線
環保設備		污水直接接管排放至衛生下水道。
		設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備、垃圾分類處理區。
其他設備		各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管及遮斷閥設備管線由乙方統一代為申請裝設，由瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護。其銜接公用事業外管線之費用按照瓦斯公司核算金額由全體安裝戶負擔。瓦斯錶由客戶依搬遷時間自行申請。

特約事項：

- (一) 房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如因施工安全考量等因素，在不影響品質之前提下，得加以適當調整，並用較高級之產品替換。另買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對公共空間保有修改權利。
- (二) 一樓門廳、三樓及四樓管理委員會使用空間、垃圾清運車暫停區、垃圾暫存空間、屋突一層樓電梯間及戶外公共空間等建材及裝修型式由乙方另委託專業設計人員作整體規劃設計，買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對公共空間保有修改權利。
- (三) 本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備（如：廚具、磁磚、地坪石材等）之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- (四) 賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。
- (五) 花崗石及石晶地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後及建築外

觀因主管機關審查及施工因素其分割方式調整，或有部分差異，買方同意，上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準，賣方提供買方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。

(六) 本案木作、櫃體及傢俱委由設計師依室內格局做整體規劃設計做為贈送，如需退訂則無法退費。

附件(六)工程圖面確認特約條款

- 一、買方要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計以一次為限，若需再次辦理賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。買方並應依照賣方通知變更設計期限內完成工程變更單之簽認，逾期不予受理。
- 二、如買方請求變更之項目需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由買方負擔。
- 三、室內平面規劃以賣方提供之客變圖為變更追加減帳之基準。
- 四、申請變更之範圍以室內隔間及裝修工程為限(包含室內隔間、開關插座、給排水出口等位置變動及數量之追加減)，並不得違反建管法令之規定；如需變更管線，以不影響下層樓為原則，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、設備空間、浴室（包括衛浴設備）位置及廚房位置等，不得要求變更或違章之施工與預留。
- 五、若賣方提供之室內材料、設備、色系或材質等不符買方需求時，買方應於賣方通知期限內完成退料確認。若買方自行另購建材設備應於交屋後自行處理，買方不得要求賣方代為施工。
- 六、賣方應按買方請求更改之項目進行估價，並提交工程變更確認單予買方確認；而買方最遲應於賣方通知送達七日內完成簽認手續。若買方逾期未完成簽認程序，則賣方仍依原圖及原訂建材施工買方不得異議。
- 七、買方要求之工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款以現金一次繳清或匯入賣方指定之金融機構專戶內始為生效，決無異議。若未如期繳清追加款則視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工，建材顏色並由賣方逕行指定。工程變更若為減帳時則於交屋時無息一次結清。

立契約人

買 方：
身 分 證 字 號：

賣 方：協律有限公司
負 責 人：陳元昱
統 一 編 號：83177427

附件(七)代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：協律有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落台北市中山區中山段三小段187地號等3筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）上有關本約房屋土地之(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；(2)水、電、瓦斯之申請過戶；(3)申請貸款、資格查詢；(4)實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議。
- 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。
- 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。

授 權 人

買 方：

身分證字號：

被 授 權 人

賣 方：協律有限公司

負 責 人：陳元昱

統一編號：83177427

中 華 民 國 年 月 日

買方_____已詳閱附件(八)至(八之三)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(八)至(八之三)相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：

附件(八)委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方)因向有限公司(以下簡稱賣方)購買座落於臺北市中山區中山段三小段187、188、193號等3筆地號上，案名為「中山簡美」_____戶_____層壹戶之房地及地下____層編號第____號停車位____個，雙方訂有「中山簡美」房屋土地買賣合約書(以下簡稱本約)。今買方委託賣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、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計：

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

二、買方委託賣方及賣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，買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，買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、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。

四、買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移

轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買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賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買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、未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用外，買方不得藉任何理由終止、減少或遲延金融機構撥付貸款。
- 六、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之與貸款金額同額及交屋款同額之保證本票共貳張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及交屋時履行本約之付款約定後，賣方始分別退還上開保證本票，若買方不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、若因(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(2)買方拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(3)買方自動放棄辦理貸款；(4)買方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理者，則依不辦貸款之付款方式處理。
- 九、依前條規定視為不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 十、若買方違反本協議七、八、九條約定，除按本約相關規定計算遲延利息外，賣方需應逕為解除契約並依民法第249條第二款規定處理。
- 十一、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方 ：

身分證字號：

地 址 ：

賣 方：協律有限公司

負 責 人：陳 元 昱

統一 編 號：83177427

地 址：臺北市羅斯福路三段177號十樓之3

電 話：(02)2368-8066

中 華 民 國 年 月 日

附件(八之一)撥款約定書

立書人 _____ (以下簡稱買方)因向協律有限公司(以下簡稱賣方)購買座落於臺北市中山區中山段三小段187、188、193號等3筆地號上，案名為「中山簡美」_____戶_____層壹戶之房地及地下層編號第_____號停車位_____個，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向_____銀行_____分行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新臺幣：_____仟_____佰_____拾_____萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定華泰銀行松山分行，戶名：協律有限公司，帳號：_____帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分(係屬所有權移轉款)，倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書一式貳份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一份為憑，餘一份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行

分行台照

立約定書人

買 方 ：

身分證字號：

地 址 ：

賣 方：協律有限公司

負 責 人：陳 元 昱

統一 編 號：83177427

地 址：臺北市羅斯福路三段177號十樓之3

電 話：(02)2368-8066

中 華 民 國 年 月 日

附件(八之二)自洽貸款協議書

立協議書人_____(以下簡稱買方)因向有限公司(以下簡稱賣方)購買座落於臺北市中山區中山段三小段187、188、193號等3筆地號上，案名為「中山簡美」_____戶_____層壹戶之房地及地下____層編號第_____號停車位____個，雙方訂有「中山簡美」房屋土地買賣合約書(以下簡稱本約)。今買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、買方預定自洽貸款金額為新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 二、買方同意由賣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，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額及交屋款金額同額之保證本票共貳張，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，交付賣方收執，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，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及交屋時履行本約之付款約定後，賣方始分別退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方不付款，賣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、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣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買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買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賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

- 六、除本買賣房地使用輻射鋼筋、未經處理之海砂或有經修繕仍無法達到居住使用外，買方不得藉任何理由終止、減少或遲延金融機構撥付貸款。
- 七、若買方違反**本協議四、五條約定**，除按本約相關規定計算遲延利息外，賣方需應逕為解除契約並依民法第249條第二款規定處理。
- 八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方 ：

身分證字號：

地 址 ：

賣 方：協律有限公司

負 責 人：陳 元 昱

統 一 編 號：83177427

地 址：臺北市羅斯福路三段177號十樓之3

電 話：(02)2368-8066

中 華 民 國 年 月 日

附件(八之三)不辦/減少貸款協議書

立協議書人____(以下簡稱買方)因向有限公司(以下簡稱賣方)購買座落於臺北市中山區中山段三小段187、188、193號等3筆地號上，案名為「中山簡美」____戶____層壹戶之房地及地下____層編號第____號停車位____個，雙方訂有「中山簡美」房屋土地買賣合約書(以下簡稱本約)。關於全部/部分所有權移轉款買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、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣：____仟____佰____拾____萬元整。賣方應於以買方名義申報之稅單核發後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以現金一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後(票據已兌現)始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款及交屋款同額之保證本票共貳張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清(票據已兌現)上述款項及交屋後，賣方需無條件分別返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約相關規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利，賣方需應逕為解除契約並依民法第249條第二款規定處理。
- 四、買、賣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約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方 ：

身分證字號：

地 址 ：

賣 方：協律有限公司

負 責 人：陳 元 昱

統一 編 號：83177427

地 址：臺北市羅斯福路三段177號十樓之3

電 話：(02)2368-8066

中 華 民 國 年 月 日

附件(九)裝潢工程切結書

立切結書人 因向協律有限公司購買座落於臺北市中山區中山段三小段 187、188、193 號等 3 筆地號上，案名為「中山簡美」 戶第 層壹戶之房地及地下 層編號第 號停車位個，除同意遵守本契約及公寓大廈規約之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「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拾萬元整，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，無息退回，並預先一次繳納環境維護管理費新臺幣壹萬元整，每一工作日支付新臺幣貳佰元，依實際施工日數計算，若不足時，由保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還，立切結書人並保證於施工期間，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(九之一)裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料(向管委會查詢閱覽)，規劃完成後，依內政部頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢戶於交屋時，須繳納裝潢保證金新臺幣伍萬元整予管理委員會，裝潢戶於裝潢完成後，且無違反應遵守之規定，經管委會認可者，分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥押繳：
 1. 裝潢保證金新臺幣拾萬元整。
 2. 環境維護管理費新臺幣壹萬元整
(每一工作日新臺幣貳佰元整)。
 3. 簽具切結書，憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)裝潢戶搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四)材料工具之進出本大樓，須經本大樓管理中心之查驗後放行。
 - (五)為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設地坪保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時

至五時，星期例假日僅可進行無噪音、無污染之工項，其餘干擾生活之工種禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

(六)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(七)承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本大樓內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

(八)建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。

(九)施工廢棄物及垃圾應自行負責清運(不得堆放於公共區域內)。

(十)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)，應即時連絡本大樓管理員作緊急處理，並應負責立即修復。

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

(十二)承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。

(十三)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十四)裝潢戶須繳納環境維護管理費，每一工作日新臺幣貳佰元整，並於交屋時預先一次繳納新臺幣伍萬元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

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

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

八、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，依公寓大廈管理條例相關條文規定辦理，詳列如下：

(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。

(二)建築物外觀

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、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. 陽臺、窗臺、玻璃欄杆、格柵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. 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。
4. 各戶約定專用之露臺：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。
5. 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。
6. 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。
7. 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出入口、防火門、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。
5. 保護所黏貼之膠帶需使用黏性較低之產品，以免造成殘留或裝修面飾材之破壞。

(四)室內隔間牆及地坪

1. 隔戶牆不可變動，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或ALC，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』；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。
2. 本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面(高架地板乾式施工者免)先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。

(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. 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)。
3. 移位室內灑水系統時應先關閉住戶制水閥，另拆除灑水頭時須做好防護(水不可滴於地上)，待施工完成打開制水閥以利系統正常運作(打開制水閥需通知管理中心)。

(八)室內弱電

1. 防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理(費用自付)。
2. 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。
3. 地下電信機房至住戶室內弱電箱光纖設備採無接續配線方式，故不可隨意移動，若有異動請連絡配合之網路公司重新配線(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. 冷氣室外主機統一預留位置，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。
2. 熱水器已預留安裝位置及廚房用瓦斯爐已安裝定位，更動時應注意有效開口通風面積。

3. 瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器安裝及位移時，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. 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。
3. 公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤並需定時檢視，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。

(十二)清潔

1. 室內面磚、石材及金屬設備器具嚴禁使用酸性清潔劑清潔，如造成質變、退色或腐蝕，概由裝潢商自行負責。
2. 電梯廳如裝修造成汙染，只能使用清水擦拭，不得使用酸性清潔劑或沖水方式清潔，如造成面材質變、退色、腐蝕或地板石材積水產生水漬，概由裝潢商自行負責。

九、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

(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、定期通管費用及損害公共設施之賠償。

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

十一、於管理委員會尚未成立前，由協律有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由協律有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

附件十

住戶規約

本【中山簡美】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第壹章 使用區分及管理

第 1 條

本規約效力所及範圍

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。

本公寓大廈之範圍：

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

2. 其他

第 2 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：

1. 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及本約第3條分管約定內容。

2. 其他

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分：

- 1. 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。
- 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。
 - (1) 位於一樓 B 戶之法空陽台、騎樓，為一樓 B 戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用（詳附件十二）。
 - (2) 位於一樓 C 戶之法空陽台、騎樓，為一樓 C 戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用（詳附件十三）。
 - (3) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利：

- 1. 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。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：

（二）停車空間之使用管理：

- 1. 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。
- 2. 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，授權管理委員會訂定。
- 3. 停車空間之其他使用管理方式：

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

- 1. 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石材或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
外牆石材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。
 - 2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：
- 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：
- 1. 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。
 - 2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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：
- 1. 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。
 - 2. 應依下列規定辦理：

第 3 條

一、共用部分分管約定

買方統一委託賣方設計規劃之項目如下列所示，雙方約定自使照取得後八個月內完成，並為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面，除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入附件十「住戶規約」，買方日後不得反悔、

撤銷或以區分所有權大會決議或其他任何方式加以變更或廢除；本契約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，買方有告知並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本特約條款及附件十「住戶規約」之義務。買方如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任：

1. 本社區內之法定空地、機車停車空間、屋突、屋頂平臺均由全體區分所有權人共同管理使用。
2. 停車位地下一層機車位共29位，車位分配方式日後由管委會訂定，上述機車位經全體買方同意由管理委員會或管理負責人制定使用規章管理使用之；汽車停車位應有之部分產權持分另行出售予承購戶，未購買汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，均無權對該汽車停車位為使用、收益、處分。買方確已知悉並同意成立管理委員會後，由管理委員會依相關法令統一管理維護（詳如附件十一地下一層至地下三層）。
3. 買方同意三、四樓原管委會使用空間，規劃為管委會禮賓空間及宅配空間、會議室；上述空間均由全體區分所有權人共同使用，並委由管委會或管理負責人進行管理與維護。
4. 地下室停車空間進氣口設置於一樓停車升降機外側；發電機進氣口位置設置於一樓後院花園；停車空間及發電機排風口位置設置於一樓特別安全樓梯外側；地下室：機車停車空間、汽車升降機、客貨用升降機、無障礙樓梯、梯廳、行動不便者電梯、垃圾暫存室、發電機室、電錶區、台電配電場所、受電箱、防空避難室兼停車空間、水箱、電信機房、機房、消防幫浦室、倉儲停車機房，上述管委會使用空間均由全體區分所有權人共同使用，並委由管委會或管理負責人進行管理與維護。
5. 本棟屋突層規劃為屋頂平台、曬被區、水表區、樓梯間、行動不便者電梯、樓梯、水箱、消防水箱，上述使用空間均由全體區分所有權人共同使用，並委由管委會或管理負責人進行管理與維護（
6. 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬
 - （一） 地下層停車位本契約地下層共參層，總面積約計968.82平方公尺（約計293.06坪），扣除第二項所列不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約計392.08平方公尺（約計118.60坪），由賣方依專有部分共同持分予本預售屋承購戶共同使用。

- (二) 法定空地本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
 - (三) 屋頂平臺、屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
 - (四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
7. 本棟二樓以上(含)各戶住家及一樓店鋪空調主機設置之位置詳如(附件十四)。
8. 本社區一樓店鋪統一設置店招，並於戶內預留鐵捲門電源，以維護建物外觀整體價值。
9. 本社區於外牆適當位置設置案名及LOGO不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除。
10. 本條分管約定，嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 二、共用部分及分管約定全體住戶不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
- 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：
 - 1. 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。
 - 2. 其他負擔或分擔方式：。
 - (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：
 - 1. 由管理費或公共基金支應。
 - 2. 其他負擔或分擔方式：。

第 4 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、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：

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

第 貳 章 區分所有權人會議

第 5 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 6 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

1. 定期會議每年召開 次(至少一次)。

2. 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。

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 7 條

區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席：

■ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2)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。

2. 會議主席產生之其他方式：。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：

1. 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。

2. 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。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：。

第 8 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 9 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 10 條

會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

第參章 管理委員會

第11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)主任委員一名。
- (二)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (三)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

前項委員名額，合計三名，並得置候補委員一名。委員名額之分配方式：

以不分區方式劃分，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

第12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：

- 1. 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，其他管理委員由住戶任之。
 - 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
 - 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
 - 4. 管理委員由住戶任之。
 - 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
- 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 - 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 - 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員選任時應予公告，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：

- 1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 2. 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。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：

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

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員：

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(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二個月辦理：

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期：

1. 區分所有權人推選日起，為期一年。

2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。

3. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期 年 月(至少一年，至多二年)。

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

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免：

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免：

(1)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。

(2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第13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：

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：。

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14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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每 個月乙次。

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

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經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：

1. 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。

2. 應有 以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員 以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員 以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託：

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第15條

管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於一樓梯廳。

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16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。

第肆章 財務管理

第17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：

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

■3. 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。

□4. 管理費之其他分擔方式：。

(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

(一)公共基金收繳基準：

■1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2. 公共基金之其他收繳方式：。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣壹萬元以上(含)，經60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。

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18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19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：

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：。

第20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。

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21條

財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年1月1日起至每年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：
 - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2. 應經經辦人、委員、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22條

住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：

1. 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。
2. 住戶不得飼養動物。
3. 飼養動物之其他規定：。

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22條之1

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：

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 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23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24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。

第陸章 爭議事件及違反義務之處理

第25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26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。

第柒章 附則

第27條

利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：

1. 授權管理委員會訂定之。

2. 其他_____。

第28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29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：

1. 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。

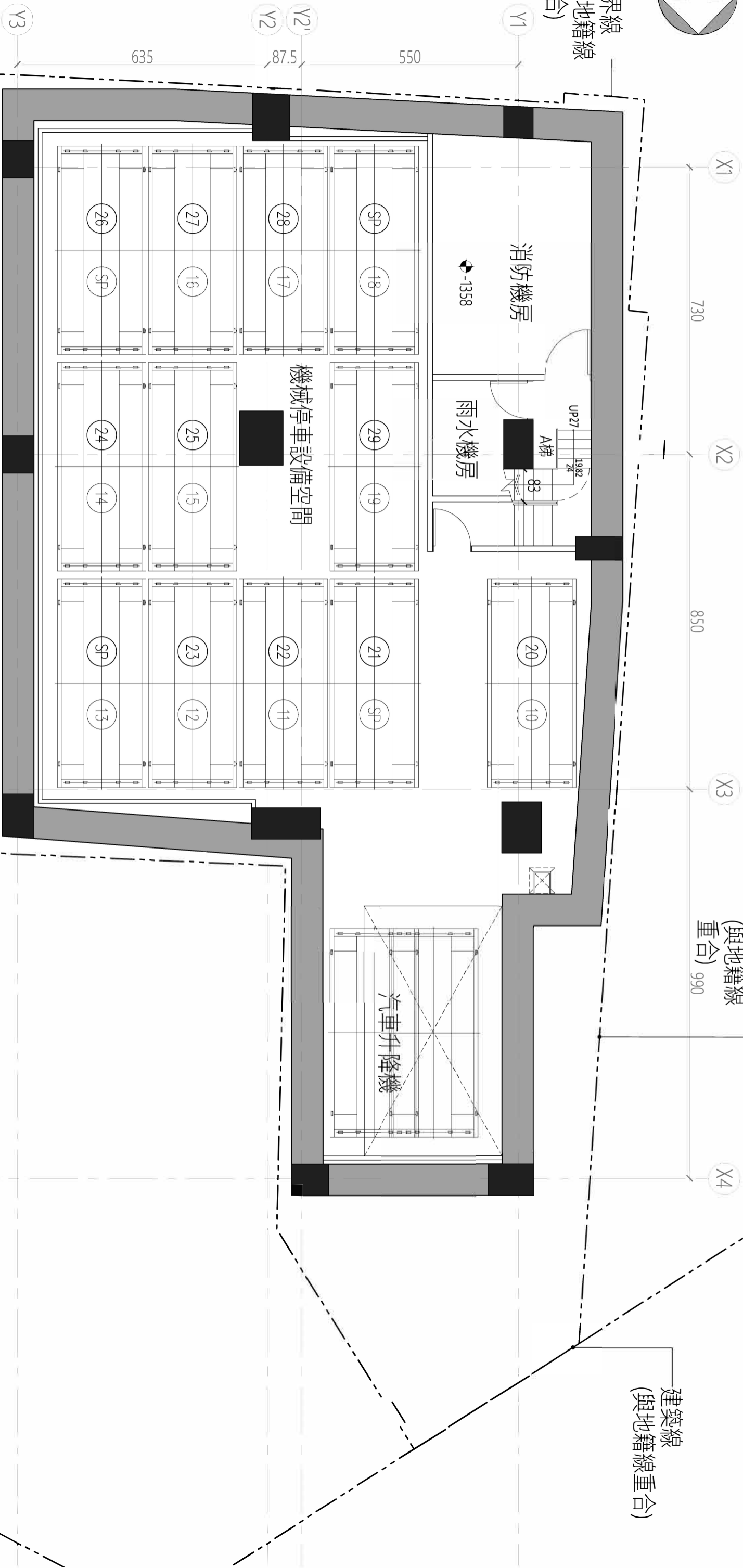
2. 其他送達方式：_____。

立約人簽章：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



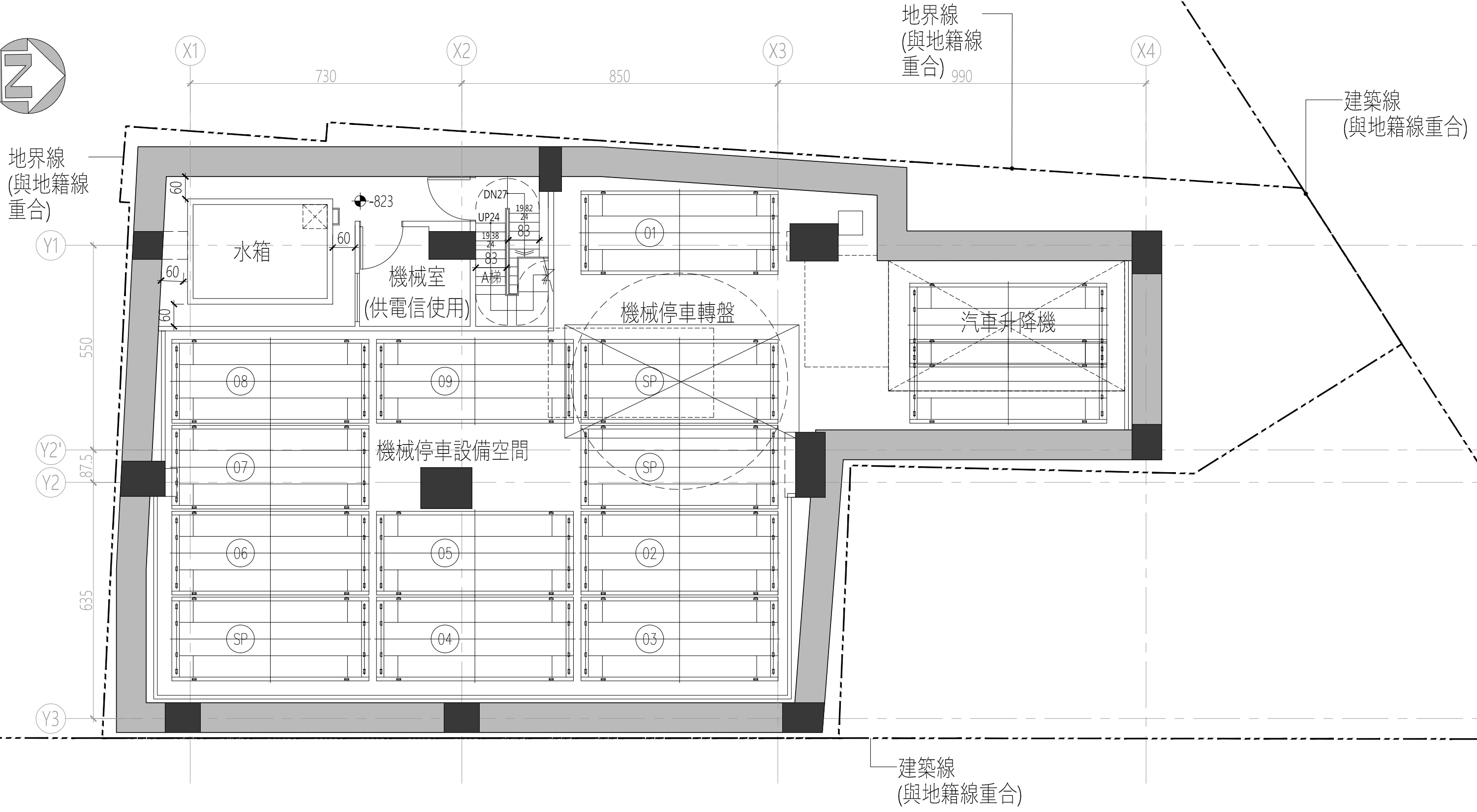
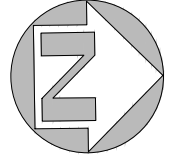
地界線
(與地籍線
重合)



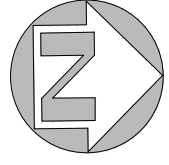
地界線
(與地籍線
重合) 990

建築線
(與地籍線重合)

建築線
(與地籍線重合)



B2F平面圖



地界線
(與地籍線
重合)

Y1

Y2'

Y2

Y3

X1

X2

X3

X4

730

850

990

550

87.5

635

發電機室

台電配電場所

垃圾及資源回收室

150 防空避難室兼停車空間

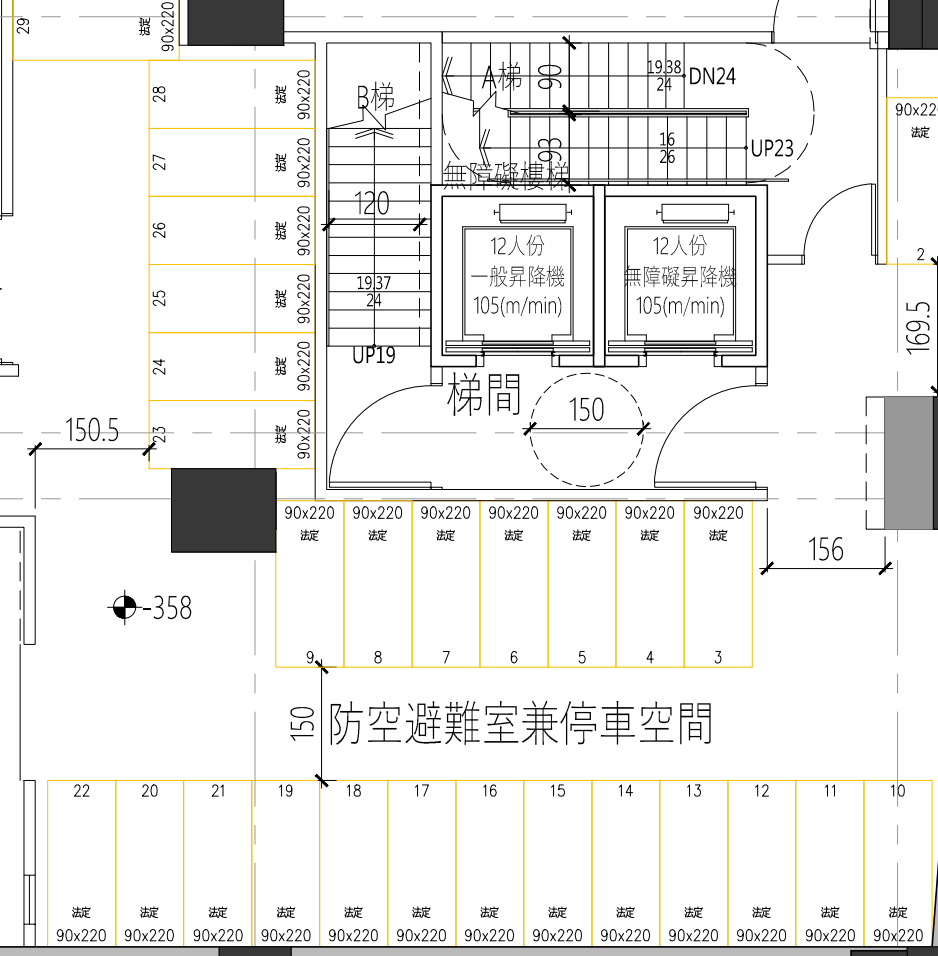
客貨升降機
(兼機車使用)

汽車升降機

12人份
一般升降機
105(m/min)

12人份
無障礙升降機
105(m/min)

梯間



地界線
(與地籍線
重合)

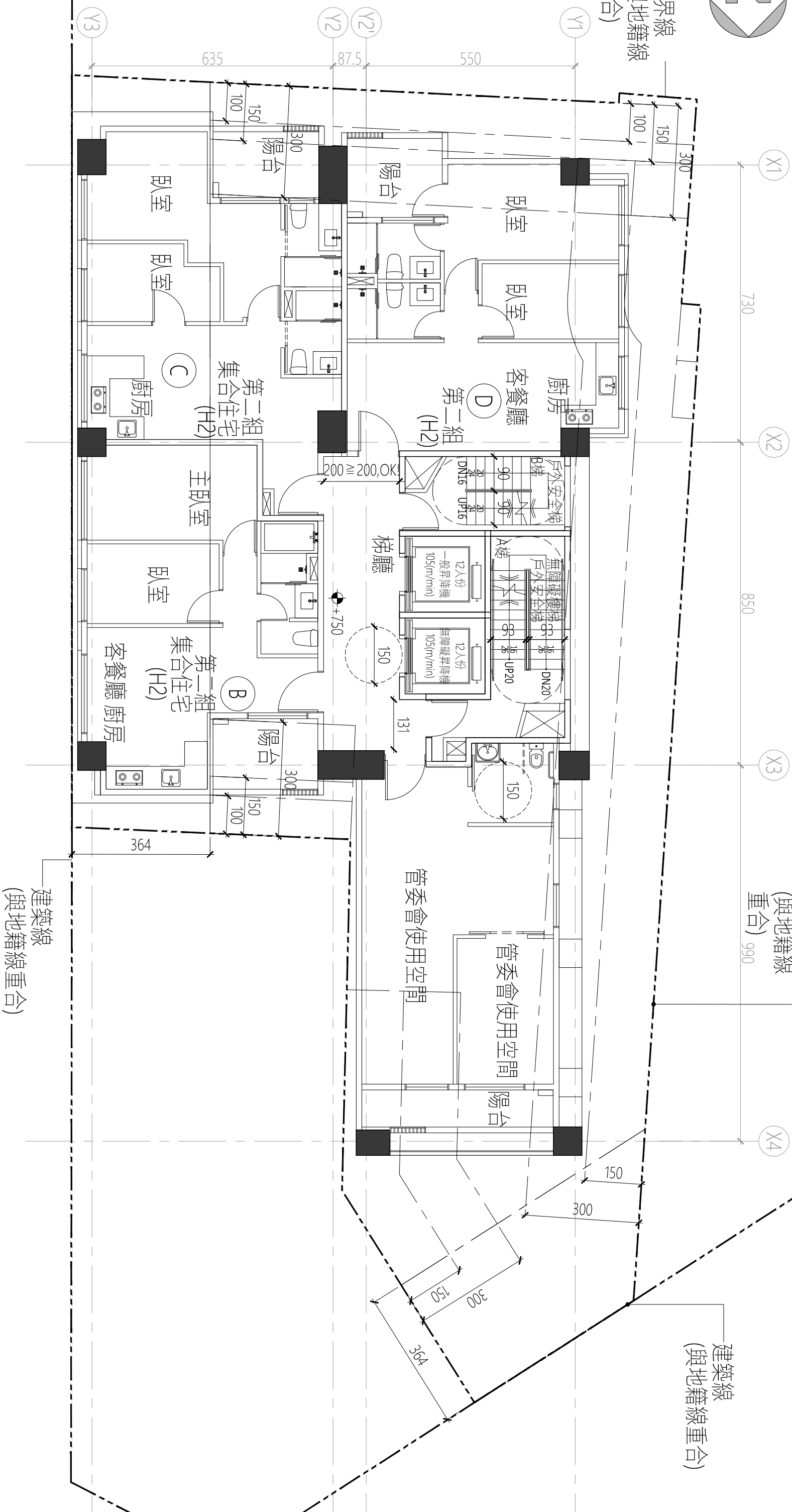
建築線
(與地籍線重合)

建築線
(與地籍線重合)

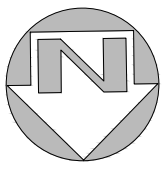
B1F平面圖



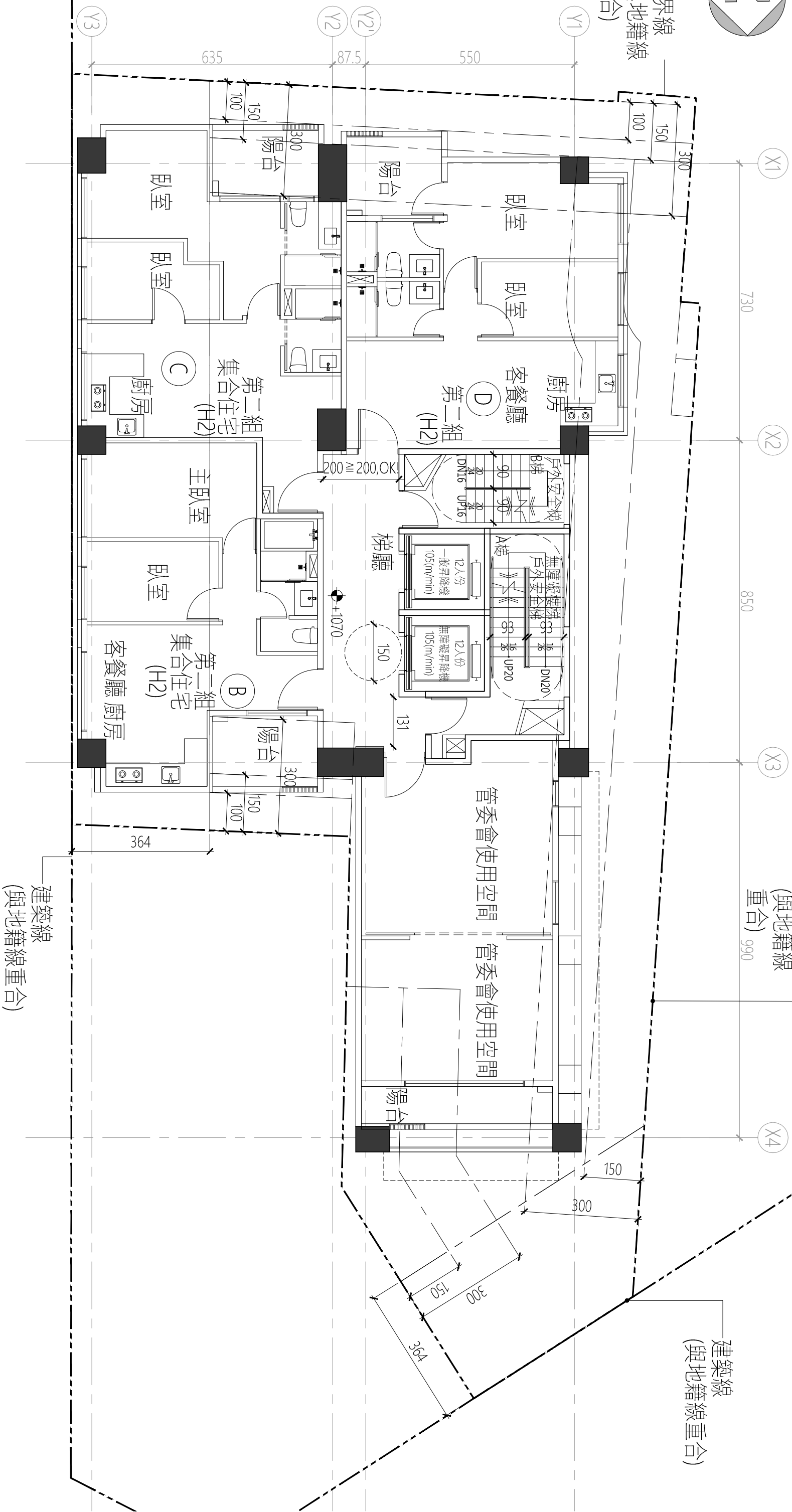
地界線
(與地籍線
重合)



3F平面圖



地界線
(與地籍線
重合)



地界線
(與地籍線
重合) 990

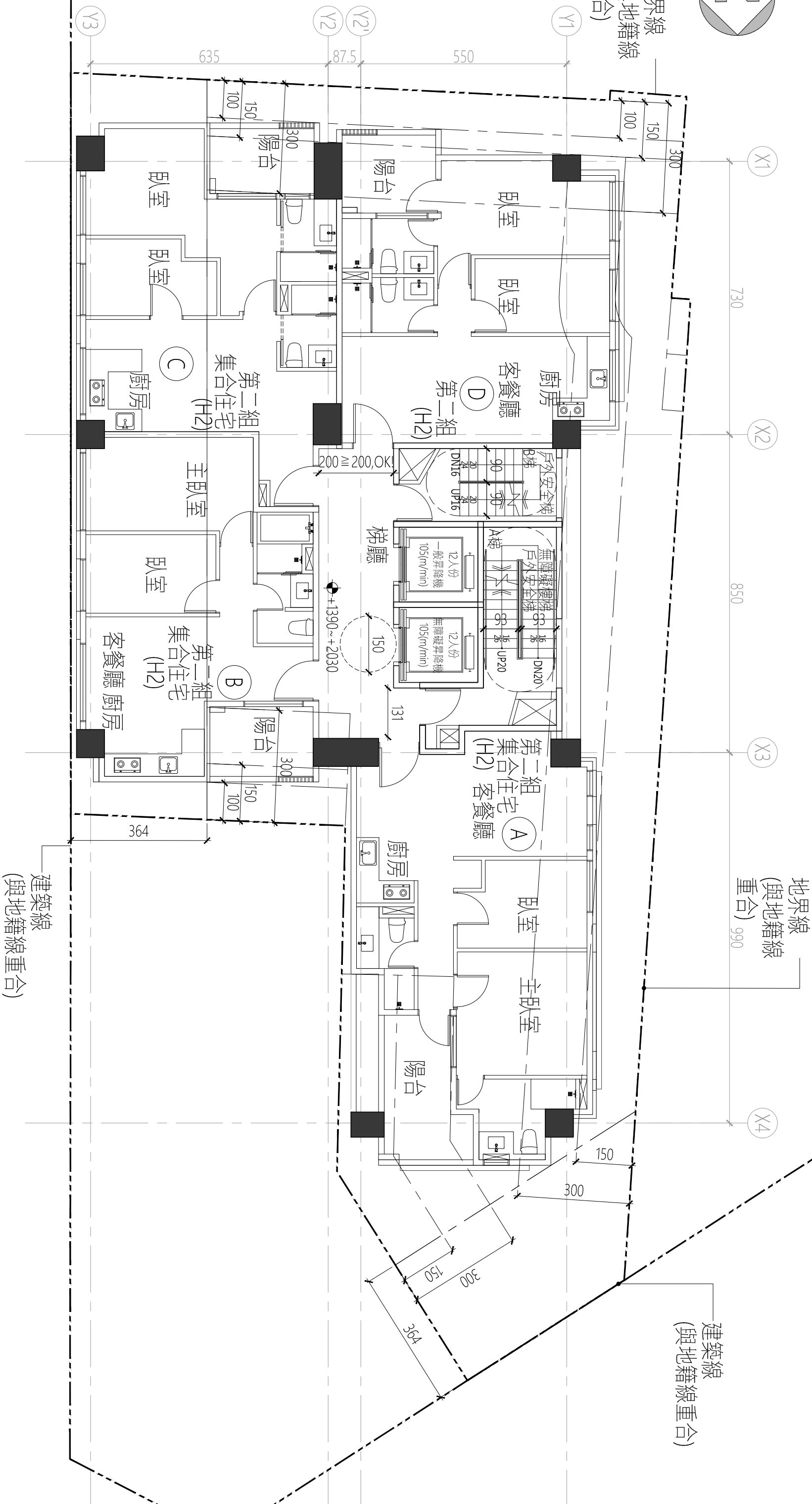
建築線
(與地籍線重合)

建築線
(與地籍線重合)

4F平面圖



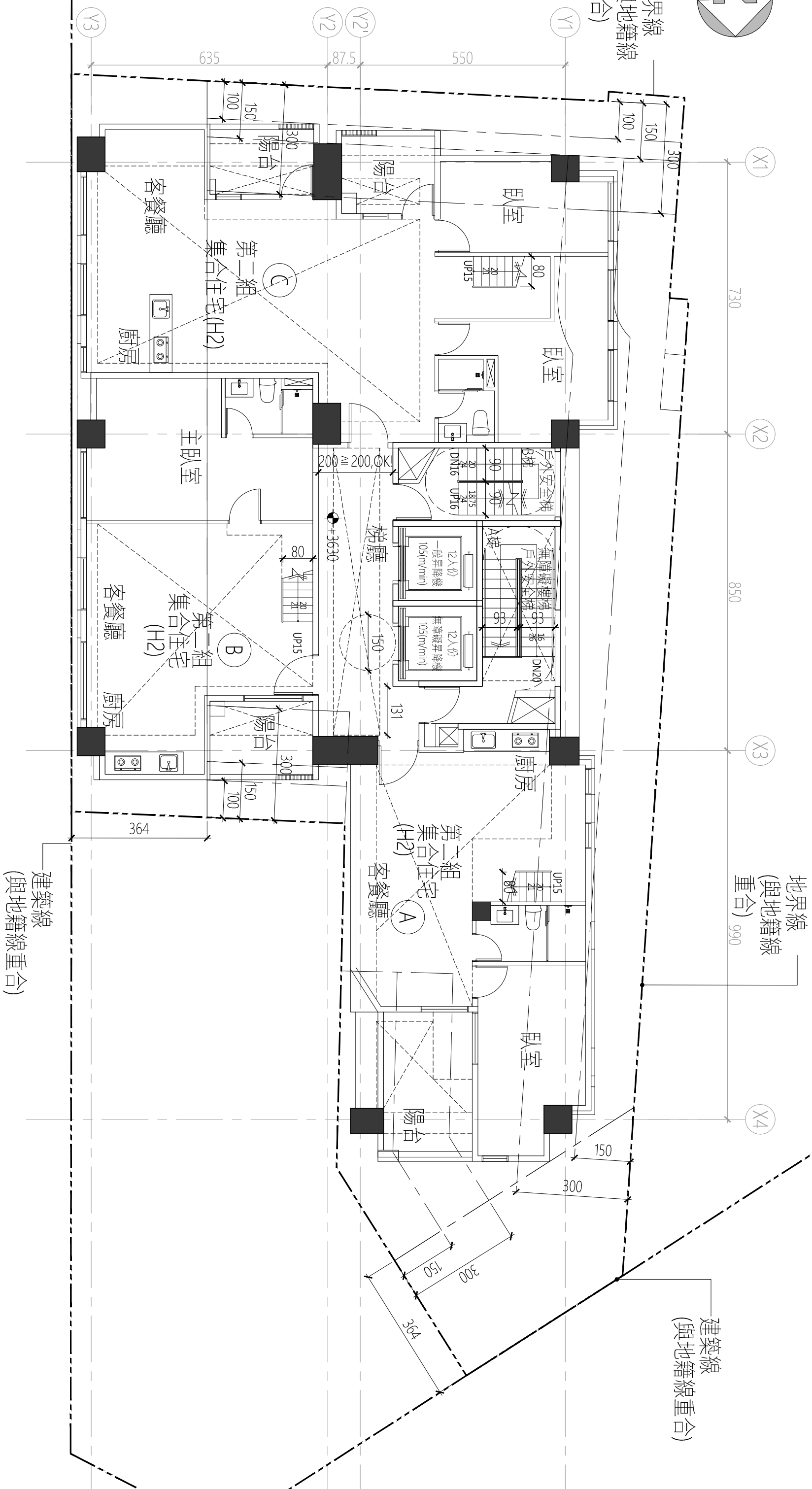
地界線
(與地籍線
重合)



5F~7F平面圖



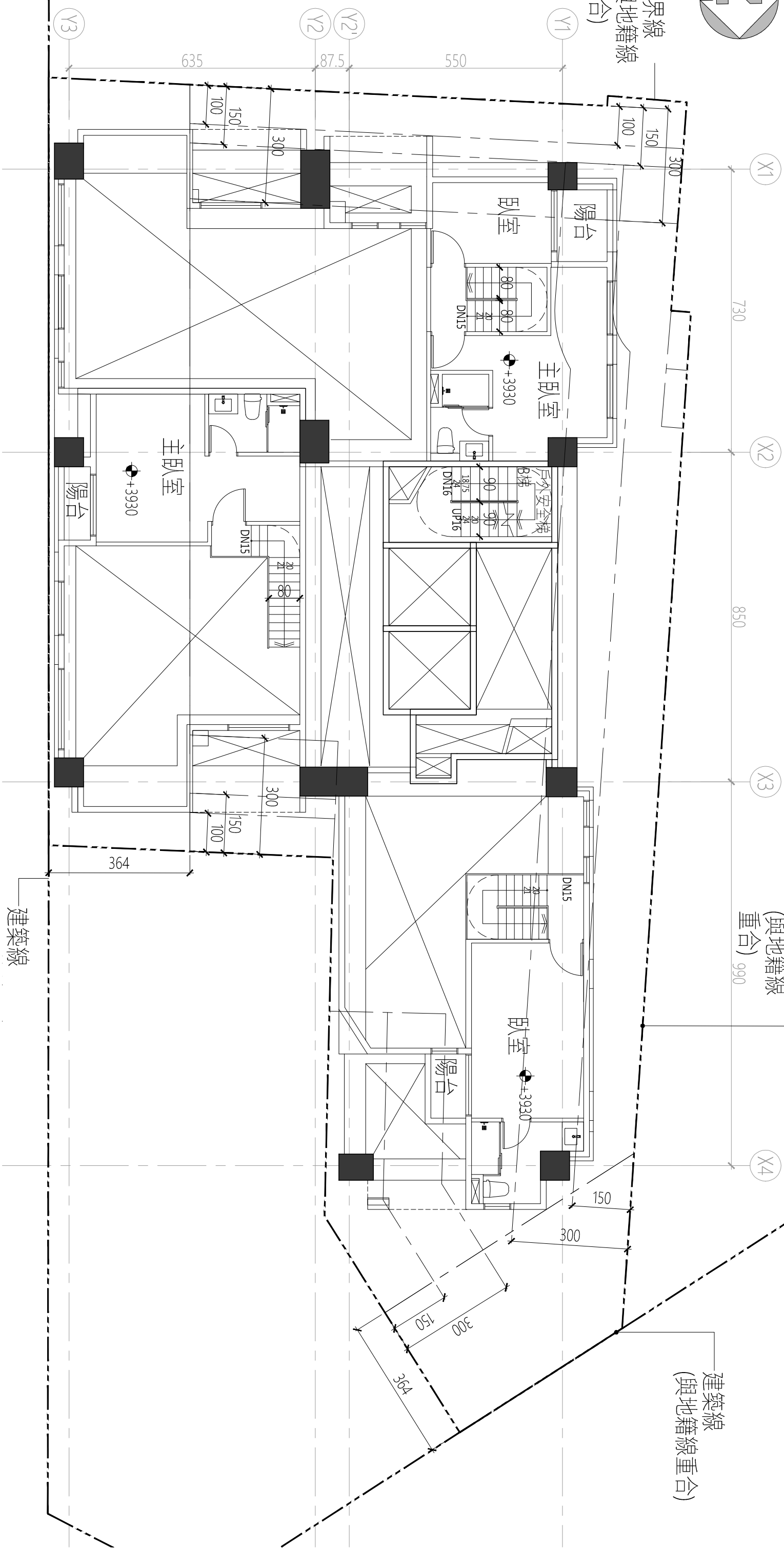
地界線
(與地籍線
重合)



12F平面圖



地界線
(與地籍線
重合)



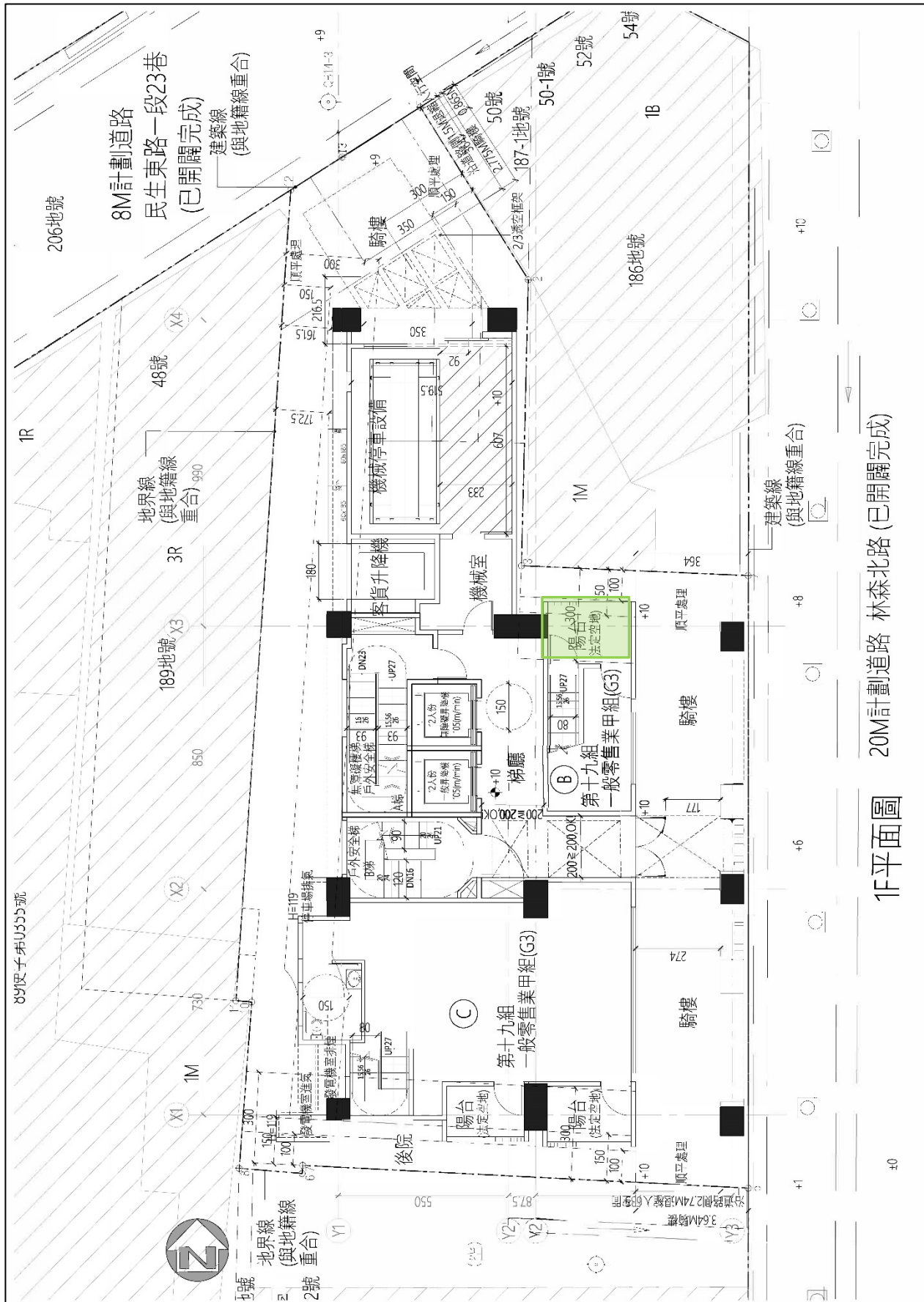
地界線
(與地籍線
重合) 990

建築線
(與地籍線重合)

建築線

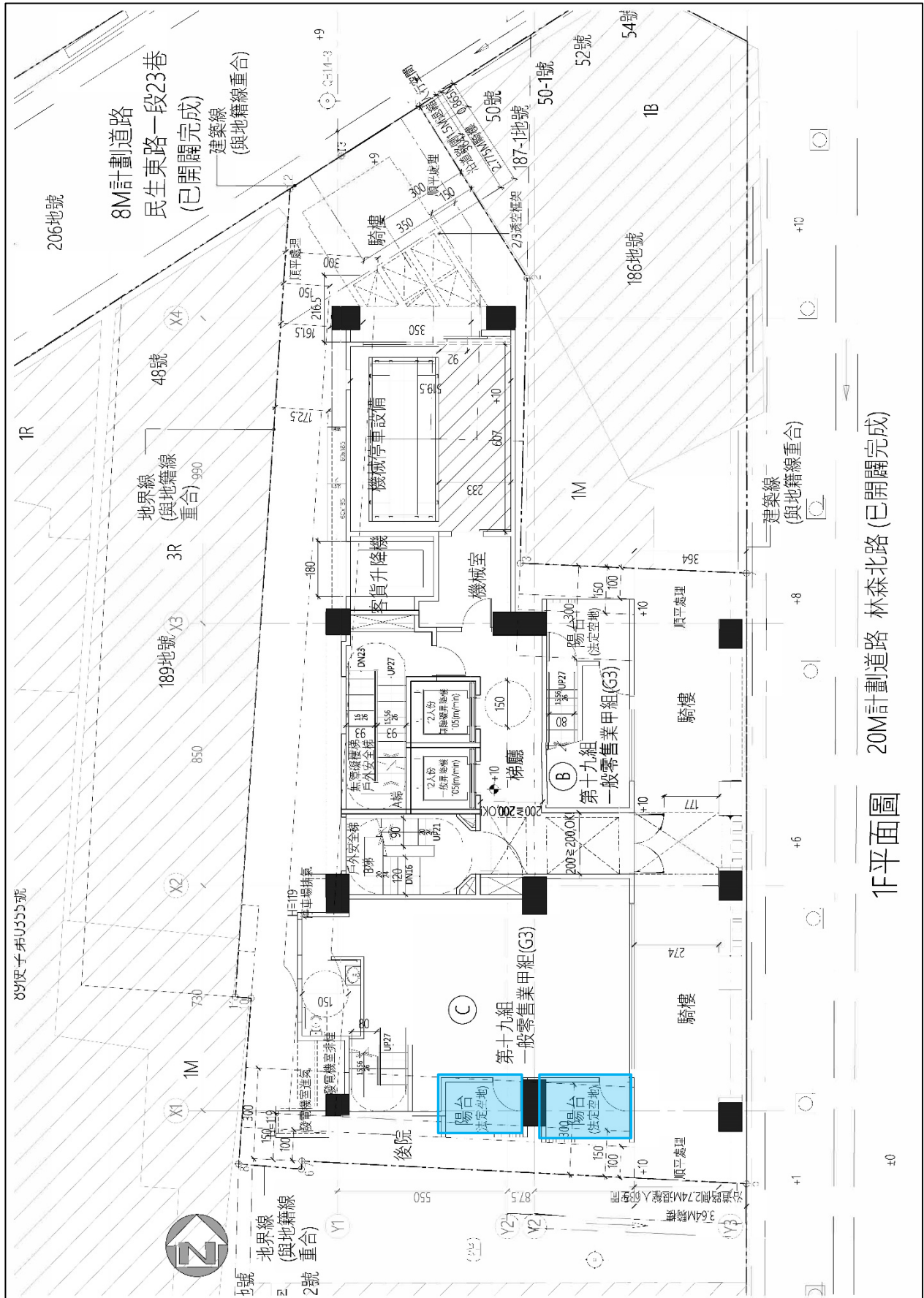
12MF平面圖

附件(十二) B戶店面法空陽台約定專用範圍標示圖



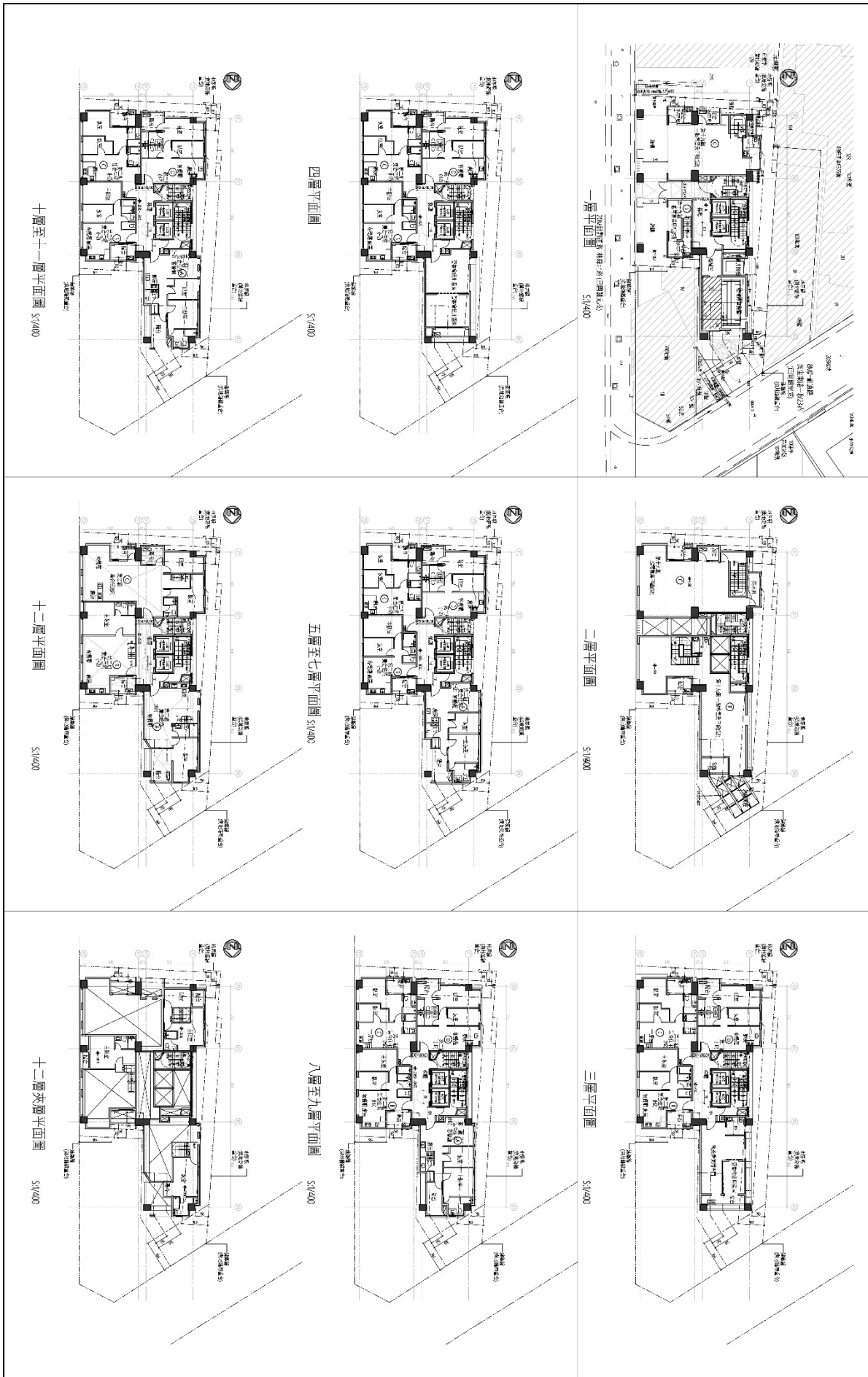
1F平面圖 20M計劃道路 林森北路 (已開闢完成)

附件(十三) C戶店面法空陽台約定專用範圍標示圖



20M計劃道路 林森北路 (已開闢完成)
1F平面圖

附件(十四)空調主機設置之位置平面圖。



附件(十五)授權書

立授權書人：郭清松、郭清木、郭忠陽、郭清輝為台北市中山區中山段三小段187地號等3筆土地，面積共計419.68平方公尺（126.95坪），應有部分如下：

地號	面積m ²	面積坪	權利範圍	所有權人	持分面積	
					平方公尺	坪數
187	358.68	108.50	1/4	郭清松	89.67	27.125
			1/4	郭清木	89.67	27.125
			1/4	郭忠陽	89.67	27.125
			1/4	郭清輝	89.67	27.125
188	52	15.73	1/6	郭清松	8.666	2.619
			1/6	郭清木	8.666	2.619
			1/6	郭忠陽	8.666	2.619
			1/6	郭清輝	8.666	2.619
193	9	2.72	1/6	郭清松	1.5	0.453
			1/6	郭清木	1.5	0.453
			1/6	郭忠陽	1.5	0.453
			1/6	郭清輝	1.5	0.453
合計		3 筆			397.844	120.347

(如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)之土地所有權人，茲授權協律有限公司(下稱協律公司)依雙方之約定，處分立授權書人於上列標示土地之所有持分，並授權協律公司處理與本契約房地之買方訂立之買賣契約、統籌收受價金(含開立代收款發票)、房地點交及其他處分等有關本契約之一切事務。但房屋修繕保固等有關一切事務仍由協律公司對買方負責。

茲證明上列授權書事項確經授權人之同意並親自簽字蓋章，屬實無訛。

立授權書人：

法定代理人：

身分證字號：

地 址：

受 託 人：協律有限公司

負 責 人：陳 元 昱

地 址：台北市大安區羅斯福路三段177號十樓之3

中 華 民 國 年 月 日

【附件十六】個人資料蒐集告知事項及使用同意書

協律有限公司(以下簡稱本公司)茲依據個人資料保護法規定，告知下列事項：

- 一、蒐集目的：履行契約、消費者、客戶管理與服務、行銷、以及本公司登記業務範圍內之業務服務。
- 二、資料類別：當事人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、職業、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該當事人之資料。
- 三、利用期間、地區、對象及方式：
 - 1．期間：依相關法令或契約約定之保存年限，或本公司因執行業務所必須之保存期間。
 - 2．地區：本公司、分公司、本公司之關係企業所在地區，及履行契約、提供當事人服務所需之地區。
 - 3．對象：本公司、分公司、本公司所屬之關係企業、其他與本公司有業務往來之機構及依法有調查權之機關。
 - 4．方式：以自動化機器或其他非自動化方式為之。
- 四、當事人權利
 - 1．得請求查詢、閱覽、複製、補充、更正其個人資料。
 - 2．得請求停止或刪除其個人資料。惟依法本公司因執行業務所必須者，不在此限。
- 五、當事人得自由選擇提供個人資料，惟若拒絕提供、或提供之資料不足或有誤時，可能會影響當事人權利的行使，或無法提供當事人相關服務。本人已充分瞭解 貴公司所提示之個人資料告知事項內容，並同意 貴公司依上述告知事項，得蒐集、處理、利用、國際傳輸本人之個人資料。買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予本案不動產開信託機構華泰商業銀行股份有限公司，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。

此 致

協律有限公司

同意人：

(簽章)

西元

年

月

日

【附件十七】不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人身分別：買方 賣方

買賣標的：

- 土地：臺北市中山區中山段三小段 0187-0000、0188-0000、0193-0000、
三筆地號(若土地合併則以地政機關登記為準)。
- 房屋：「中山簡美」編號_____樓_____戶 乙戶(棟)房屋，
汽車停車位地下_____層_____號、
地下_____層_____號共計_____位。

聲明事項

一、實質受益人

(一)適用情形*：

- 法人或團體 信託關係人 指定登記予第三人
不適用(如自然人本人，免填(二)、(三))

(二)法人或團體名稱：

(信託關係人或指定登記予第三人非法人或團體者，免填名稱)

(三)實質受益人：

1. 國籍*：本國人 外國：
2. 姓名*：
3. 統一編號(身分證、居留證或護照號碼)*：
4. 聯絡電話或手機：
5. 關係*：(指定登記予第三人者必填)

二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士*：

是 否

※現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，通稱為重要政治性職務人士

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

三、合法資金來源

(一)資金來源*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

薪資(年收入約：_____萬元) 繼承財產
商業經營獲利 出售不動產 股匯市投資
其他：

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：
否

此致

聲 明 人：
統 一 編 號：
(身分證字號)
聯絡電話或手機：
職 業：

中華民國 年 月 日