

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：002515

第一聯：訂購人收執(紅)

第二聯：工地留存(藍)

第三聯：建設財務部留存(白)

第四聯：建設業務部留存(黃)

買受人姓名	身分證字號/統編	連絡電話	
通訊地址	E-MAIL		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
付款方式	支票	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 / 到期日：___/___/___ 銀/分行： 帳號 票號： 收款人：	
	刷卡	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整 / 授權碼：_____ 發卡行： 卡別： 卡號： 收款人：	
	現金	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 收款人：	
已付定金	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
民國 年 月 日前應補足定金新台幣 億 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		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 專章 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司	

「松江·桓楮」房屋土地預定買賣契約書

立契約書人：○○○ (以下簡稱買方)
桓茂建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

買賣雙方茲為「松江·桓楮」(以下簡稱本預售屋)房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期及賣方對廣告之義務

本契約於中華民國____年__月__日經買方攜回審閱____日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：_____

賣方簽章：桓茂建設股份有限公司

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

第二條 房地標示

一、土地坐落：

台北市中山區吉林段二小段 898、899、903 地號等三筆土地，面積共計 923 平方公尺(約 279.21 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「松江·桓楮」編號第 1 棟____戶____樓計____戶(共計 55 戶)，為主管建築機關核准 113 年 3 月 18 日 113 建字第 5688 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件一及附件二)。

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○○層平面式機械式其他__，

依建造執照圖說編號第〇〇號之停車空間計〇〇位，該停車位□有■
無獨立權狀，其車位規格為長〇〇公尺，寬〇〇公尺，高〇〇公尺，
限重〇〇公斤以內。（停車空間分管配置圖詳如附件三）。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積
占共有部分總面積之比例。本案汽車停車空間總面積占共有部分總面
積之比例約 29.54%(汽車停車空間總面積 845.74 平方公尺/共有部分總
面積 2863.39 平方公尺)。

(三)停車位建物持分面積：

□ 地下第二層 18.78 平方公尺 (約 5.68 坪)，2220/100,000。

□ 地下第三層 18.82 平方公尺 (約 5.69 坪)，2225/100,000。

含停車位之停車位置、車道及其他必要空間。其面積按車位數量、
型式種類、車位大小、停車位置、車道、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說明
詳如附件四，其面積及所有權登記方式以地政機關登記為準。甲方
購買之停車位屬自行增設或獎勵車位者，雙方如有另訂該種停車位買
賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(四)買方所購買之汽車停車位如有維修孔、機房、消防泵浦室出入口、
進排風口及車輛進出動線困難之情形（如位置鄰近牆壁或樓層角
落，開啟車門較不易等），賣方於簽訂本契約時均已明確告知買
方，且買方已充分了解。

(五)買方日後均不得以所購買之汽車停車位有停車不便等情形，向賣方
主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任或為其他任何請求，亦不得向
賣方請求任何補貼、補償、賠償，絕無異議。

(六)買方充分認知對該編號車位並無所有或專用權，所購之車位實際停
放車輛時為隨機停放，即無固定停放位置，建照執照圖上之車位編
號僅係供統計買方購買時車位數量之用。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本戶之土地持分面積_____平方公尺 (約_____坪)，

應有權利範圍為_____ /100000，計算方式係以專有部分面積_____ 平方公尺（約_____ 坪）占區分所有全部專有部分面積 3214.56 平方公尺（約 972.40 坪）比例計算，說明詳如附件四。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（約_____ 坪），包含：

（一）專有部分，面積計_____ 平方公尺（約_____ 坪）。

1. 主建物面積計_____ 平方公尺（約_____ 坪）。

2. 附屬建物(陽臺)面積計_____ 平方公尺（約_____ 坪）。

（二）共有部分，面積計_____ 平方公尺（約_____ 坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約_____ %。

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。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本預售屋共有部分項目、範圍及持分方式詳如附件四所示。

二、本預售屋共有部分總面積計 2863.39 平方公尺（約 866.18 坪）；專有部分總面積計 3214.56 平方公尺（約 972.40 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，其面積係以本預售屋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、本契約第三條所訂之土地面積、主建物或房屋面積，如於登記時，登記之總面積與本契約所訂之面積有誤差時，其不足部分，賣方均應全部找補，其超過部分，買方不須找補，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、主建物或本預售屋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。

(含車位價款新臺幣____佰____拾____萬____仟元整)

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：

(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，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

前述款項，雙方同意於繳清土地價款後，再繳房屋價款，有關期款之土地款、房屋款所佔金額依本契約第六條之核算為主。

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：

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行股份有限公司執行履約管理。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。(不動產開發信託證明文件如附件五)

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

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、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(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。
- 二、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。
- 三、買方應於接到繳款通知七日內，以現金或即期支票逕向賣方指定之處所或指定之銀行專戶繳付價款，但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，買方同意於簽約時一併給付。

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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及無障礙車位之使用方式及歸屬

一、地下層：

本預售屋地下層共參層，總面積為 1689.59 平方公尺(約 511.10 坪)，扣除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 845.74 平方公尺(約 255.83 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：

本預售屋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。

本預售屋基地內既有之衛生下水道，若因下水道主管機關清理修繕上之必要，須在基地內施作工程時，買方不得拒絕。

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，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、地下壹層無障礙汽車位、無障礙機車位及機車停車位，由全體區分所有權人共有，其相關管理規範依區分所有權人會議決議。

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七之建材設備表施工，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七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已於民國 113 年 05 月 28 日之前開工，民國 119 年 05 月 27 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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條 室內變更工程

- 一、買方若要求室內變更時，須於賣方通知之期限內辦理。
- 二、辦理變更時，買方須檢附詳細圖說並親自簽認，經賣方同意後配合本工程辦理，此項變更之申請除特殊情形經賣方同意外，僅以一次為限。如甲方以口頭、電話提出變更申請或逕行與營造廠協定者，賣方一概不認同且對賣方不具任何協定效力。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳、管理費及其他相關費用，通知買方簽認。工程變更若為加帳，買方應於接到賣方繳款通知後，於十日內繳清變更所需之工程追加款、管理費及其他相關費用後，始為有效。如變更工程無法達成協議或買方未依規定如期繳清追加款、管理費及其他相關費用，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。若乙方無故未予結清，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、買方申請變更設計及交屋後之房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，其餘不得申請變更之項目如下：

(一)變更項目不得涉及依法需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計，另因事實上或法令上之困難不能或不易變更時，為避免影響全案工程進度，賣方得按原設計施工。

(二)本大樓之逃生設備、通訊管道、消防設備、污水管線、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或賣方規劃之位置裝設，甲方不得要求變更。

(三)建築主要結構、立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、空調主機位置、其他違反建管法令相關規定或影響其他住戶權益或安全者，均不得要求變更。另買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預為施工之準備。

(四)廚房、衛浴空間之隔牆、樓板或設備器具變動後，管線足以影響其他樓層者不可變更。

(五)陽台、露台、窗戶為外觀之一部分，應依賣方之設計規劃維護使用，不得擅自擴建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建材。

(六)各戶空調室外機依賣方規劃之位置進行安裝。

五、本戶室內電視、電話出線口、監控設備均按附件七「建材設備表」之位置、數量配置，其餘開關、插座等建材設備未詳列之項目均按乙方規劃之位置、數量配置，甲方如須增設時，應按本條之相關約定辦理。

六、工程追加減帳計算原則：

(一)數量計算：依本工程施工圖說尺寸及數量計算。

(二)單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價計算。

(三)管理費、稅金：依追加減帳金額分別計算五%之管理費，追加減帳金額及管理費之營業稅均外加。

七、買方辦理工程變更完成後，即以變更後之設計圖說為雙方交屋之依據，甲方不得以變更前之原設計為主張。

八、各層梯廳由當層住戶管理使用，統一由乙方裝修，但其裝修及使用

須符合法規規定，不可違反建管相關法令規定或影響其他住戶安全。

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、第一款接通自來水、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) 本預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二) 本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。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，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。若配合都市更新相關作業程序及囑託登記致無法於前開期限辦理登記，則不受此限。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

賣方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。若配合都市更新相關作業程序及囑託登記致無法於前開期限辦理登記，則不受此限。
- 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) 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

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

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、甲方同意簽訂附件八之「代刻印章授權書」，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，以辦理有關所有權移轉之申報、登記及水電、瓦斯申請及本約有關約定事項之用。

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於使用執照核發且都市更新主管機關囑託地政機關完成本大樓權利變換登記並取得更新後土地及建物所有權狀後四個月內，通知買方辦理本約房屋專有部分之交屋。

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) 賣方就本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、買方於完成交屋手續後，如需進行室內裝修事宜，應依附件九裝潢施工管理辦法向管委會申辦。

第十六條 共有部分之管理與點交

- 一、買方同意於賣方擔任本大樓共有部分管理人期間，全權委由賣方以本大樓管理人名義委託公寓大廈管理維護公司，負責本大樓之清潔、管理、維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用，均自交屋日起由買方按月繳付共有部分之管理費。
- 二、本大樓公共之水電、清潔、管理、維護等一切共有部分管理費，於管理委員會成立前暫依下列方式計算：
 - (一) 住家依房屋權狀坪數（不含停車位之持分面積）計算，每坪每月暫收新台幣貳佰伍拾元整。
 - (二) 機械式汽車停車位每位每月暫收新台幣壹仟貳佰元整。
- 三、管理委員會成立後應依住戶規約草案（詳如附件十 松江·桓樞）訂定本大樓住戶規約並決定管理費分擔基準及繳付方式，買方同意授權管理委員會決議。
- 四、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。
- 五、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。

六、賣方依「公寓大廈管理條例」規定所提列之公共基金（以市政府核准金額為準），於管理委員會成立及依規定完成共有部分、約定共有部分及其屬設施設備正移交，並向主管機關報備核准後，由公庫代為撥付予管理委員會負責管理運用。公共基金應設專戶儲存，其運用方式依本大樓規約規定使用。

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)負責保固壹拾伍年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固壹年，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。
- 三、保固期間應負擔之日常保養及維護費用（如添加油料、更換消耗性材料等）應由買方自行負擔，不屬保固範圍。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣___仟___佰___萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依附件十一之「代辦貸款委託書」約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，惟應就賣方之債權確保及貸款撥付等事項，簽訂附件十二之「自辦貸款協議書」予賣方。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意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者，賣方同意以原承諾貸款相

同年限及條件由買方分期清償。

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

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

(二) 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) 可歸責於買方之原因，或因買方之貸款條件不符合金融機構之要求，以致無法貸得預定貸款金額時，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。

三、買方不論是否辦理貸款，於辦理所有權移轉書類用印或金融機構貸款手續時，應開立與本條第一項貸款同額之禁止背書轉讓本票交付賣方，供作價款給付之擔保。賣方於取得貸款金額或買方繳清該款項時，於交屋時將該本票返還買方。

四、買方未辦妥貸款應行配合之事項，或買方已聲明不辦貸款、減少貸款金額時，買方應於房地所有權移轉書類送件前，以現金一次付清貸款金額或減少貸款部分之金額。

五、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

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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 房屋讓與或轉售轉讓條件

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。
- 四、本契約移轉於第三人之前，買方應將契約內容詳細告知繼受人，俾使繼受人知悉及遵守本契約內容，買方繼受人並應簽署同意承受本契約一切權利義務之承諾書予賣方後，買方始得辦理契約移轉手續。
- 五、買方在轉讓前已辦理之室內工程變更及建材選色，由買方受讓人概括承受，該受讓人無請求變更設計之權利；工程變更若為減帳則由賣方於交屋時，與買方受讓人結清相關追減款。
- 六、本契約之買方如為未成年人，因而產生之贈與稅、代書代辦費等，由買方及其法定代理人自行負擔，且買方應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。本契約所負之一切義務，其法定代理人應與買方負連帶責任。

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、代辦手續費、貸款保險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。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、買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
 - 六、買方未於期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之一切費用由買方負擔。

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。

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，致本預售屋不能繼續興建時，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15%）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15%）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 共有部分之分管約定

一、本預售屋部分法定空地及露臺約定專用（詳如附件十三）說明如下：

（一）約定專用1：約定由3樓、4樓、5樓、6樓A1戶所有權人專用。

（二）約定專用2：約定由1樓2A1戶及1樓2A2戶所有權人專用。

（三）約定專用3：約定由1樓A5戶所有權人專用。

（四）約定專用4：約定由3樓A3戶所有權人專用。

（五）約定專用5：約定由3樓A1戶所有權人專用。

（六）約定專用6：約定由12樓A1戶所有權人專用。

二、本預售屋之機車停車空間依相關法令劃定分設於地下壹層，由管委會統籌管理並由全體區分所有權人在個別劃定分管範圍內管理使用或處分。

第二十七條 專有部分之分管約定

一、為提昇本預售居住品質，各戶空調室外機，統一按賣方規劃之位置予以裝置。

二、基於維護本預售生活品質及確保公共設施保持正常運作下，本預售全部之公共設施用電及用水費用，由賣方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共電費及公共水費用依戶別平均分攤至各戶。

第二十八條 分管約定之效力

分管約定業經買方充分認知日後如出售或讓與第三人等情事，應將分管約定之內容告知繼受人。

第二十九條 連帶責任之約定

一、買方有兩人以上或買方另行指定登記名義人，則買方之數人或買方與登記名義人對賣方就本契約之履行負連帶責任。

二、買方為未成年人，其法定代理人就本契約之履行負連帶責任。

三、本契約之權利義務及於買方繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履

行本契約。

第三十條 留置權行使約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

第三十一條 個人資料蒐集

- 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，內容詳如附件十四「個人資料蒐集、處理、利用同意書」。
- 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。

第三十二條 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。

第三十三條 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。

第三十四條 通知及送達

- 一、買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，雙方同意以於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、買方同意以本契約約定電子信箱之電子郵件通知或聯絡電話之簡訊通知，與書面通知發生同一效力。

第三十五條 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、本契約正本壹式貳份，由買賣雙方各收執壹份為憑。

第三十六條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、房屋平面圖。
- 三、停車空間分管配置圖
- 四、土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明。
- 五、不動產開發信託證明文件。
- 六、付款明細表。
- 七、建材設備表。
- 八、代刻印章授權書。
- 九、裝潢施工管理辦法。
- 十、住戶草約
- 十一、代辦貸款委託書。
- 十二、自辦貸款協議書。
- 十三、約定專用範圍配置圖。
- 十四、個人資料蒐集、處理、利用同意書。

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：

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

不動產經紀業：

法定代理人：

統一編號：

地址：


電話：

不動產經紀人：

證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第5688號			
起造人姓名	桓茂建設股份有限公司 負責人：李幹樂			住 址	104051臺北市中山區明水路668號8樓		
設計人姓名	朱騰惠			事務所名稱	朱騰惠建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層55戶		
建築地點	地 址	中山區中吉里四平街37號2樓 共8筆 詳見附表					
	地 號	中山區吉林段二小段0898-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	415.3m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	5676.54m ²				其他	923.0m ²
發照日期	113年03月18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	\$ 127,735,498 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	592.16	3.0	(防空避難室兼停車空間)共18筆(詳見附表)				
總 計:						5676.54	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 王玉芬 中華民國十三年三月十八日			

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。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第5688號

建築地點：中山區中吉里四平街37號2樓

中山區中吉里四平街37號3樓

中山區中吉里四平街37號4樓

中山區中吉里松江150巷12號

中山區中吉里松江150巷12號2樓

中山區中吉里松江150巷12號3樓

中山區中吉里松江150巷12號4樓

中山區中吉里四平街37號

地號：中山區吉林段二小段0898-0000號

中山區吉林段二小段0899-0000號

中山區吉林段二小段0903-0000號

建築物概要：地下001層、面積:592.16m²、高度:3.0M、用途:(防空避難室兼停車空間)

地下002層、面積:505.25m²、高度:5.9M、用途:(停車空間)

地下003層、面積:592.16m²、高度:5.7M、用途:(停車空間)

地上001層、面積:392.66m²、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(門廳)(G3)

地上002層、面積:391.37m²、高度:3.4M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(第2, 6, 18目), (第二組)多戶住宅 (H2)

地上003層、面積:395.29m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上004層、面積:401.5m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上005層、面積:401.5m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上006層、面積:401.5m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上007層、面積:225.57m²、高度:4.4M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(機房)

地上008層、面積:244.4m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上009層、面積:244.4m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上010層、面積:244.4m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上011層、面積:244.4m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上012層、面積:244.4m²、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

突出物001層、面積:51.86m²、高度:3.4M、用途:(樓梯間)

突出物002層、面積:51.86m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(水箱)

突出物003層、面積:51.86m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物：圍牆:長度77.68m

排水溝:長度149.66m

挖方挖方11012.91立方、高度16.6m、面積663.43m²

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《10》月《25》日（法令適用日期：110年12月24日）。
2. 建築地點：中山區中吉里。
3. 實設空地《507.7》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：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《富國技術工程公司》，技師：《曾豐升》大地技師。
7. 本案基地屬液化潛能區，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：(鋼骨造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1587.248》平方公尺(含有產權1587.248平方公尺，無產權部分0平方公尺)，共《8》戶。拆除門牌：《松江路150巷12號1至4樓，四平街37號1至4樓》由朱騰惠建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：58中山南0086及60中山南0050，原使用執照：60.0283及61.1089。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業

注意事項：

- 技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 14.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
 - 15.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
 - 16.昇降機《2》部。
 - 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
 - 18.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
 - 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 20.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
 - 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 22.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 23.本案係都市更新案件，經本府1121018北市府字第 府都新字第11260146233號函核備都市更新事業計畫，府都新字第11260146233號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
 - 24.本案係都市更新案件，經本府1121018北市府字第 府都新字第11260146233號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
 - 25.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
 - 26.實施者申報一樓樓板勘驗前，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板勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
 - 27.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。
 - 28.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154.28平方公尺，屋頂平臺綠化面積為80.93平方公尺。
 - 29.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：80.93平方公尺。
 - 30.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀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。
 - 31.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 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 32.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣16664937元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。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。
 - 33.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。
 - 34.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。
 - 35.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」。
 - 36.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」。
 - 37.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
 - 38.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
 - 39.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 - 40.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
 - 41.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主

注意事項：

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。

- 42.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度58.227公尺，尚無影響飛航安全。
- 43.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。
- 44.拆除執照（含拆併建之拆除部分），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。
- 45.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為1253.92立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 46.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積 415.3平方公尺）與建照核定工程期限（48月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 47.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 48.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 49.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經（北土技字第1122004851號）函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 50.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 51.（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。
- 52.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。
- 53.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 54.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。
- 55.公寓大廈規約特別約定：
 - 三、本大樓設置充電機車位2處（機車位編號7、8），由管理委員會制定其使用辦法。
 - 四、本大樓退縮留設之人行步道面積共182.71m²，應無償提供予不特定公眾使用，其中退縮留設之人行步道不得停放機車、設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，順平處理並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。其位置（含告示牌）與說明標示如人行道空間告示牌位置示意圖。
- 56.本案於地下一層增設一位臨時停車位，（編號47號汽車停車位）作為短時間裝卸用。未來將由管委會訂定訪客及裝卸車輛使用原則供臨時需求使用。



附件二 房屋平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準

附件三 停車空間分管配置圖

附件四 土地面積、停車空間、共有部份之項目及面積分配比例計算說明

壹、土地面積說明：

一、房屋持分面積計算方式：

(各戶專有面積)÷(區分所有全部專有總面積 3214.56 平方公尺)×(土地面積 923 平方公尺)。

二、汽車停車位屬約定專用，停車位不分配土地持分。

貳、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算：

一、共有部分項目包含：

(一) 地下一層：安全梯丙、台電配電場所、機械室、梯廳、電梯 B1、電梯 B2、垃圾儲藏室、卸貨停車位、無障礙車位、法定機車位、防空避難室、廁所、電錶牆區、機坑。

(二) 地下二層：安全梯丙、電信機房、梯廳、機械室、緊急發電機室。

(三) 地下三層：安全梯丙、噴灌機房、消防幫浦室、水箱。

(四) 一層：管委會使用空間、梯廳、梯廳#1、梯廳#2、電梯 A、電梯 B1、電梯 B2、安全梯甲、安全梯乙。

(五) 二層至第六層：梯廳、電梯 A 電梯坑道、電梯 B1、電梯 B2、安全梯甲、安全梯乙。

(六) 七層：管委會使用空間、梯廳、電梯 B1、電梯 B2、安全梯甲、安全梯乙、陽台。

(七) 八至十二層：梯廳、電梯 B1、電梯 B2、安全梯甲、安全梯乙。

(八) 屋頂突出物一層：梯廳、電梯 B1、電梯 B2、安全梯甲、安全梯乙、廁所。

(九) 屋頂突出物二層：機械室、工作梯丁、水錶室。

(十) 屋頂突出物一層：電梯機房、水塔間、消防水塔、自來水塔、工作梯丁。

(十一) 不具獨立權狀之汽車停車空間。

(十二) 其他依法應列入共有部分之項目。

二、共有部分總面積共 2863.39 平方公尺 (866.18 坪)，扣除不具獨立權狀之

汽車停車空間面積 845.74 平方公尺(255.83 坪)，餘之共有部分約 2017.65 平方公尺(610.34 坪)，由各戶依買受專有面積與全部專有建物總面積之比例計算其權利範圍，各戶應持分之面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍計算。

主建物+附屬建物之總面積計 3214.56 平方公尺(972.40 坪)。

三、約定專用部份：地下一~三層：全自動機械停車空間、汽車升降機。

參、汽車停車空間面積說明

一、不具獨立權狀之汽車停車空間包含：

- (一) 地下三層編號 1 至 20 號之汽車停車位、全自動機械停車空間。
- (二) 地下二層編號 21 至 45 號之汽車停車位、全自動機械停車空間。
- (三) 汽車升降機面積。

二、不具獨立權狀之汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例為 29.54%，共計 845.74 平方公尺(255.83 坪)。

三、汽車停車位面積係按所購買之停車位個數占全部可售總車位(地下一至二層編號 1 至 45 號共 45 個)之比例計算。

附件五 不動產開發信託證明文件

信託說明書

緣桓茂建設股份有限公司(賣方,即委託人)就座落於臺北市中山區吉林段二小段 898、899、903 地號土地開發所為之專案(「以下簡稱本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理不動產開發信託,同時另委任台新建築經理股份有限公司(下稱「建經公司」)擔任本案建造執照起造人,並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後:

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定,同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下,建造執照之全部起造人名義變更為建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶,並專款專用於本專案相關支出。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程請款單據書面審核;另提供本專案房地預售契約之書面查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)事項如下:
 - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載,賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並未提供未完工程續建承諾,惟設有續建機制。
 - 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用,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受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人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、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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外,受託人應負保密之責任。
 - 四、買方所繳價金,除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本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受託人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.taishinbank.com.tw>】。查詢途徑為：【法人金融 > 股代 / 信託 > 信託專戶查詢 > 預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

- 五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），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。
- 六、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本說明書附件所載。
- 七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為建經公司，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委 託 人：桓茂建設股份有限公司
負 責 人：李幹樂
統 一 編 號：53342028
通 訊 地 址：臺北市松山區民生東路 3 段 128 號 9 樓
電 話：(02)2713-6288

受 託 人：台新國際商業銀行股份有限
負 責 人：林淑真（代行總經理職
統 一 編 號：86519539
地 址：臺北市大安區仁愛路四段

受 任 人：台新建築經理股份有限公
負 責 人：刁建生
統 一 編 號：89597170
地址：臺北市中山區德惠街 9 號 2 樓

中 華 民 國 117 年 7 月 29 日

附件六 付款明細表

工程進度		土地款應繳金額 (新台幣)	房屋款應繳金額 (新台幣)
訂 金		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
簽 約 金		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
開 工 款		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
工程款 0		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
1	結構體完成	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
2	申請使用執照	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
3	取得使用執照	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
4	銀行貸款	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
5	交屋款 5%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整

附件七 建材設備表

※ 結構

■本大樓結構經專業技師採電腦程式精密計算，採用鋼骨混凝土(SC)構造，其載重、抗壓、防水、耐震等規範均符合國家標準，樑、柱、樓版依照建築技術規則及主管機關核准圖說施工。

■本大樓使用之鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規範，無輻射汙染。

■本大樓委請國內認證之甲級營造廠施工，以提升工程品質。

※ 建物外觀

■特聘專業建築師事務所之建築師精心設計規劃，配合整體景觀，建築外觀採用天然石材、外牆磚與其他飾材設計施工，氣派典雅。

■特別加強外牆與樓版交接處之防水處理，窗框角隅鋼筋補強並於窗框四周防水塗佈。

※ 壹樓入口門廳

■壹樓門廳入口大門採藝術造型門。

■地坪及牆面鋪貼石材或高級磁磚搭配其他裝飾面材整體設計。

■平頂採藝術造型天花板，搭配燈飾燈光整體造型設計。

※ 各樓門廳

■地坪採用石材，牆面鋪貼高級磁磚搭配其他裝飾材整體設計。

■平頂，搭配燈飾燈光整體造型設計。

※ 電梯

■採用三菱、永大或崇友或富士達之12~15人份微電腦智慧型控制系統客用電梯二部，速度為105M/Min。具備感應式讀卡門禁、緊急呼叫、錯按消除、防夾感應、攝影監視等多項功能，保障本大樓人員出入安全。

■電梯車廂地坪鋪貼石材或高級石英磚，牆面及平頂整體造型設計。

※屋頂

■屋頂樓版作整體粉光加複合式防水材或聚尿酯防水材或PU，其上鋪貼隔熱材及面材，具防水、隔熱效果。

■屋頂層設置室外對講機及攝影監視系統。

※公共樓梯間

■樓梯地坪採抵石子處理或鋪貼高級止滑磚，並加設止滑條及設置扶手欄杆。

■牆面及平頂採水泥漆或晴雨漆，設金屬防火門

※室內裝修

■地坪：客廳、臥室、餐廳、廚房鋪貼耐磨海島型木地板，浴室鋪貼30*60或60*60高級止滑磁磚。

■牆面：隔戶牆輕質隔音牆，室內隔間採輕隔間牆，客廳、餐廳、走道、臥室刷符合綠建材環保漆，浴廁牆面鋪貼30*60高級磁磚。

■平頂：室內、餐廳、廚房給排水管採明管施工。平頂批土，不另作天花板，室內天花板由住戶自行處理。浴室天花板採矽酸鈣板，表面刷符合綠建材環保漆。

※陽台

■地坪：鋪貼高級止滑磁磚。

■平頂：烤漆格柵或防颱型鋁口企口天花或配合外觀整體規劃。

■工作陽台設專用出水口及排水口，預留洗條槽給排水口。

※ 門窗

■鋁門窗採用三協或YKK或中華(TOSTEM)等符合CNS標準之氣密鋁門窗，使用6mm+6mm膠合(Low-e)玻璃，並附紗窗。

■各戶大門採藝術造型鑄鋁或鋼木玄關門，搭配PHILIPS或DORMAKABA電子防盜門鎖。

■臥室門及浴室門採實木門框及木質門扇，搭配水平把手

※ 廚房設備

■各戶廚房採用進口SACHSENKUCHEN或Clean up高級廚具搭配人造石檯面，搭配林內或櫻花爐具、排油煙機、附設不鏽鋼洗濯槽、高級單槍式冷熱混合水龍頭、吊櫥，另附電冰箱、電鍋、微波烤箱等專用插座。

※ 衛浴設備

■面盆：採用KOHLER或DURAVIT或TOTO品牌面盆或一體成型面盆。

■馬桶：採用TOTO或KOHLER或DURAVIT品牌高級馬桶。

■給水龍頭、蓮蓬頭：採用HANSGROHE或KOHLER或DURAVIT品牌產品。

■淋浴間：採用淋浴拉門搭配強化玻璃。浴室淋浴間採用蓮蓬頭，並附上升降滑桿組。

■衛浴配件：附鏡箱、毛巾架等衛浴配件

■電器設備：洗手台側插座搭配漏電斷路器開關。浴室附 TOTO 或 Panasonic 多功能暖風機，具乾燥、暖風、通風等功能。

■各戶浴室採當層排氣，排放管線為明管施作。

※ 空調設備

■預留各戶室外空調主機電源，並預留室內穿樑套管，設備機及所需冷媒配管由住戶自行施作，各戶客廳、臥室統一留設分離式室內機排水孔。

※ 電器設備

■採暗管配線，所有配管採南亞、大洋、華夏符合 CNS 標準之 PVC 管或 CD 管。電線採太平洋或華新麗華、大亞符合 CNS 標準之電線電纜。

■各戶獨立電錶集中設置。採單相三線 110V/220V 供電。

■各戶開關箱設置無熔絲開關，廚具、浴廁、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。

■電梯廳採人體移動感應式自動照明系統。

■開關、插座全部採用大型面板開關、插座，並附夜間開關指示燈。

■各戶電視、電話系統線路，整合至各戶資訊箱，客廳、臥室預留出線口。

■公共設備設獨立電錶、公共電費由住戶共同分擔。

■屋頂統一設置數位天線，並預留有線電視連接線路之管線。

※ 緊急供電設備

■緊急發電機加設防震及黑煙淨化器。

■停電時除提供公共區域必要之設備緊急供電外，各戶設置緊急電源，於停電時提供廚房冰箱，弱電箱及瓦斯熱水器等插座使用。

※ 大樓網路系統

■各戶設置 FTTH 光纖網路並設資訊箱，寬頻網路由各戶自行向網路服務業者申請。

■各戶客廳，臥室預留網路出口線。

※ 給排水設備

■採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶，並標示各戶門牌以供辨識。公共水費由住戶共同分擔。

■自來水箱進水處，設置淨水濾砂設備，加強住戶安全乾淨的飲水環境。

■冷、熱給水管均為不銹鋼管，熱給水管並加裝保溫被覆。所有水平管採明管配置。

■污、廢水管採南亞或大洋之 PVC 管，地板排水採用不鏽鋼落水罩。

■雨水回收利用：屋頂雨水經過回收後，利用於景觀噴灌系統。

※ 消防安全設備

■依消防法設備標準，設置消防箱、滅火器、緊急照明燈、火警感知器等。

■設置火警受信總機，可有效監控全棟火警受信狀況。

■依消防法消防設備標準，設置火警警報設備。

■依消防法消防設備標準，設置廣播系統，於火警發生時，經由主機各區廣播通知住戶迅速避難。

■一樓另設消防送水口。

※ 公共區域門禁管制系統

■壹樓門廳裝設感應式讀卡門禁系統，並設影視對講門口主機直通各戶室內對講機。

■一樓門廳設晶片讀卡機，管制人員進出。

■設置管控監控中心，配備中央監控系統，電梯設置感應式讀卡門禁管制系統。

※ 住家保全影視對講系統

■每戶均設影視保全對講主機結合電鈴功能。住戶玄關門設置磁簧偵測器連動保全系統。

■各戶於對講主機及主臥室設有緊急按鈕各一處，如有意外或需外力救援時，可按鈕項管理監控中心聯繫救援。

※ 公共區域智慧監控系統

■大樓主要動線設置紅外線夜視行攝影機，具備智慧錄影功能。

■大樓部分重點公共空間，設置監視攝影機，達到監控效果。

■地下室一樓停車場設置緊急按鈕、對講機，如有意外或需外力救援時，可按鈕向管理監控中心聯繫救援。

■大樓給水、污廢水系統、地下室排風機、公共水箱蓋、蓄水池水位高度監視及緊急供電設備等，皆內入大樓智慧安全監控系統監視。

■整合大樓的機電監控、門禁管理、住戶安全、保全監控等系統設備自動化的管理機制，事故發生時通知人員立即前往處理，建構完整的通報系統。

■採用監視主機具備大容量硬碟，經由智慧式影像處理與儲存，達到長效錄影及循環使用功能。

■火災受信總機、消防設備、消防各項泵浦連接至大樓智慧系統。

※ 地下室停車場

■車道出入口警示號誌及 CCTV 閉路電視錄影監視系統，與管理監控中心連線。

■地下壹樓地坪採樹脂砂漿耐磨地坪。牆面及平頂刷水泥。

■設出入口照明設備。

■地下室停車場依消防法規設明管式泡沫系統。

■地下室設置時間控制之排氣通風系統。

※ 垃圾處理設備

■地下室垃圾冷藏處理空間及資源回收區，設置給水龍頭及排水。

特約事項

- 一、為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但有不損客戶之權益為原則。
- 二、石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象。

附件八 代刻印章授權書

立授權書人： ○○○○ (以下簡稱買方)
 桓茂建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因印章授權委託事項約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章乙枚保管及使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用座落台北市中山區吉林段二小段898、899、903地號等3筆土地及其建物之下列相關用途：
 - (一) 本契約之房地所有權移轉登記、稅捐申報及貸款抵押權設定登記之相關手續。
 - (二) 代辦銀行貸款申請、開戶及領取貸款手續。
 - (三) 水、電、瓦斯、電信等之申請、變更、過戶、代辦實價登錄事宜，及公共水電費用分攤至各戶手續。
 - (四) 解除「房地預定買賣契約書」時，賣方得持用本式印章逕行辦理撤銷土地增值稅、契稅申報相關手續。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則應負有關之法律責任。
- 四、買方基於本授權書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷，中止委託、變更或對本項委任增加任何限制，並切結不得向地政事務所、稅捐處及金融機構等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則其撤銷或加以限制之行為一概無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並具結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立及本建築物所有各戶所有權登記與領取，否則視為無效。
- 六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口無憑，特立此書存執。

此致 桓茂建設股份有限公司

立授權書人：
身分證字號：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件九 裝潢施工管理辦法

第一條：為維護本大樓生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向本大樓管委會查詢閱覽)，並向本大樓管理單位辦理下列手續，始准施工：

- 一、室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
- 二、由住戶於施工前十日向管理單位提出申請，並與承包商共同簽具施工切結書及檢附裝潢施工圖面，承包商並應繳交身分證影印本。
- 三、每戶預付裝潢施工保證金新台幣壹拾伍萬元整。
- 四、每戶預繳環境維護管理費新台幣參萬陸仟元整(自申報開工日起180日內每日以新台幣貳佰元計算，逾180日以上至完工日止每日以新台幣參佰元計算)。
- 五、依管理單位規定施作：
 - (一)公共區域之保護設施。
 - (二)於工作陽台設置方形沉砂塑膠桶作為泥水沉澱箱，並將溢水管接於裝修專用排水管。
- 六、施工人員憑身分證明文件換領工作証，並配帶於胸前以資識別。

第二條：工程期間承包商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包商負責理賠。

第三條：裝潢住戶與承包商須遵守下列規定：

- 一、裝潢施工期間，為維護大樓結構體安全及了解室內施工情況是否有違規之虞，裝潢戶不得拒絕管理單位進入視察。

- 二、裝潢施工前應依規定事先申請並繳交裝潢施工保證金及環境維護管理費，未完成施工申請手續，擅自逕行施工者，每日願罰參仟元整。
- 三、施工人員應依規定換發工作證，始得進入施工；證件遺失或未按照規定配帶證件，每次願罰伍佰元整。
- 四、施工時間依管理單位規定，其餘時間及國定例假日均不可施工，若有必要須於上述施工期間外施作者，須於施工前三天向管理單位提出申請無噪音施工，並得其核准後始可施工，否則每次願罰參仟元，並立即停止施作。另加班施工項目不得發出噪音、振動、散發難聞氣味，期間若遭住戶抗議，須立即停止施作。
- 五、弱電及水電等工程移位時，應請專業技術人員負責；對講機、消防、保全系統等勿擅自移位，如有移位需要應事先通知管理單位並請專業技術人員負責處理，否則損害社區系統時須按價賠償。
- 六、禁止接用公共水電、盜用社區工具或材料，否則除每次賠償參仟元外，並負相關法律責任。
- 七、施工建材及施工產生之廢棄物、垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。否則除每次罰款壹仟元整外，管理單位得視同廢棄物雇工搬離，搬運費由保證金扣除。
- 八、裝潢期間之材料、砂石、工具、廢料等搬運應以袋裝方式，並使用專用電梯運送，若不遵守，造成電梯髒亂或損壞，須負責清潔及修復費用。
- 九、搬運大型材料、工具及家具等，應於前二日向管理單位申請，核准後始得使用專用電梯搬運，並不得超長超重，以維護電梯安全及內裝。大型物品、機器出入時，須經管理單位檢查放行。
- 十、施工期間清洗器具之廢水、砂石、水泥等使用後之廢料，不得傾倒於室內排水管、地板排水孔、馬桶、水槽內，以免管道阻塞，並於每日作業結束，將剩漆、廢棄物料及清洗施工器具廢

水倒入泥水沉澱箱內，將沉澱之泥膏挖除攜出丟棄，以維護管路暢通。若施工導致管道阻塞，須負責疏通及修復費用。

十一、裝潢戶之玄關大門應隨時關閉，且不得於裝潢戶室外區域施工，否則每次願罰貳仟元整。

十二、施工時不得大聲喧嘩、播放音響聲音太大或惡性破壞公共安寧，否則每次願罰壹仟元整。

十三、施工人員不得在電梯內抽煙、現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、丟棄垃圾、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰壹仟元整。

十四、施工人員若需停放車輛應由裝潢戶提供，若未依照停車位號停放車輛，隨意停車者，每次願罰參仟元整。

十五、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。

十六、承包商或施工人員不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿。

十七、承包商不得在外牆面吊掛帆布、招牌等廣告，另不得由室內玻璃往外張貼任何廣告物，並嚴禁於大樓內張貼廣告或名片。

第四條：房屋裝修以合法之室內隔間及裝修為限，不得變更項目如下：

一、不得變更或破壞建築結構、外觀、管道間、公共空間、空調室外機位置，且不得違反建築法規、規約、管理規章及影響其他住戶權益或安全。

二、本大樓之逃生設備、通訊管道、消防設備、機電設備、瓦斯管線、電桿或其他有關不可或缺設備之位置，悉依主管機關核定或建方規劃之位置裝設，住戶不得變更。

三、廚房、衛浴空間之隔牆或設備器具移動後管線足以影響其他樓層者不可變更。

四、陽台、露臺、窗戶為外觀之一部分，應依建方之設計規劃維護使用，不得擅自增建、加窗、改變窗型或變更牆面及地坪之建

材。

五、若經發現有上述違規之虞，管理單位得立即制止之，並責其回復原狀後，始得繼續裝潢施工。

第五條：住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本大樓而不易分辨所屬，則由全部裝潢戶共同分擔清潔費用，並由裝潢施工保證金扣除。

第六條：施工時若損及供、排水管路、電源設備、消防、監控系統、共有部分及其他住戶之設施等情事，應立即修復，並負責賠償。未依限修復及賠償者，由保證金內扣除修復及賠償相關費用，如有不足，各該裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

第七條：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。

第八條：施工期限若有延誤需延長時，應事先向管理單位報備，經核准後始得繼續施工。

第九條：裝潢完成後符合下列條件，並經管理單位查證無誤，始可領回裝潢施工保證金：

- 一、未損壞共有部分、走道、電梯、門扇、水電管線、消防設備、監控系統等。
- 二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。
- 三、未私自裝設鐵窗、花架、雨棚、廣告物或違建等情事。
- 四、未變更大樓建築結構、外觀。
- 五、未造成環境污染，未堆積建材、機具、垃圾及廢棄物等。
- 六、雖有前開事項之損壞情事，但已修復完成並經管理單位勘驗通過者。

第十條：於本大樓管理委員會尚未成立前，由桓茂建設股份有限公司代收裝潢施工保證金、環境維護管理費並代為執行本施工管理辦法；於本大樓管理委員會成立後，由桓茂建設股份有限公司移交本大樓管理委員會，依本

施工管理辦法自行管理。

第十一條：本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

買受人：

身分證字號：同主契約

中 華 民 國 年 月 日

附件十 住戶草約

本 松江 桓樞 公寓大廈區分所有權人為增進共同利益（含住宅單元及商業單元），確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

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：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、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。

本公寓大廈法定空地及露臺約定專用部份如下：

（1）約定專用 1：約定由 3 樓、4 樓、5 樓、6 樓 A1 戶所有權人專用。

（2）約定專用 2：約定由 1 樓 2A1 戶及 1 樓 2A2 戶所有權人專用。

（3）約定專用 3：約定由 1 樓 A5 戶所有權人專用。

（4）約定專用 4：約定由 3 樓 A3 戶所有權人專用。

（5）約定專用 5：約定由 3 樓 A1 戶所有權人專用。

（6）約定專用 6：約定由 12 樓 A1 戶所有權人專用。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

- 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 三、本公寓大廈樓頂平臺、屋頂突出物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。
- (二)停車空間使用管理辦法：
- 除停車位管理費收取標準由區分所有權人會議決議訂定外，有關停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 五、本公寓大廈外牆（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。1樓商業單元應按起造人預先規

劃留設招牌位置，並由該戶專用，不在此限。

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，如因設置理由消失且不符前款規定者，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、形式應依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。除上述情形外，陽臺或露臺不得加設鐵、鋁窗。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，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擔。
 - (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，依建築法相關規定辦理。
- 七、7樓所有權登記為本公寓大廈之區分所有權人所共有，約定專供本公寓大廈之區分所有權人或住戶共同使用，其管理使用方式由管理委員合議訂定。
- 八、4樓露臺約定由該露臺之當層各戶分別無償管理使用，其使用方式需符合法令規範並負擔修繕、維護費用。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次。

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。

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

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

會議主席產生之優先順序：

(一)由召集人擔任。

(二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第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

- (一)各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二)區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三)區分所有權人會議討論事項：除第二款第一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。

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)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員一名。

(四)監察委員一名。

(五)設備委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：委員中商業單元代表一名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶或其配偶、有行為能力之直系親屬任之，其他管理委員由住戶任之。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一

次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

委員採記名單記法選舉，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。

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時由管理委員互推遞補之。

(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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自選任日起為期二年（中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿）。

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

1. 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。
2. 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。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行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。

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。。

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。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖

說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈應設置公告欄。

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總金額新臺幣壹佰陸拾參萬柒仟玖佰柒拾貳元整(依法規實際提撥金額為準)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)買方同意於賣方擔任本大樓共有部分管理人期間，全權委由賣方以本大樓管理人名義委託公寓大廈管理維護公司，負責本大樓之清潔、管理、維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用，均自交屋日起由買方按月繳付共有部分之管理費。

(二)管理費之分擔基準

本公寓大廈住家及停車空間管理費計算方式依與起造人之房地預定買賣契約書之約定，由各區分所有權人分擔之。

但區分所有權人會議得予以變更調整管理費。

(三) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(四) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準：由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經10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10%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三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參拾萬以上。

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。

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管理委員會成立日之次月一

- 日起算至第十二月份底止為本社區之會計年度期間。
- 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、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：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，應遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權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，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、區分所有權人於轉讓所有權或依法處分時，應明列告知受讓人有關上述規定。
- 六、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、或由當事人向台北市政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處。
- 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(1樓商業單元於規劃位置設置招牌除外)、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、管理委員會保管之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。

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

方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資遵守：

- 一、本契約預定辦理貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，買方全權委託賣方代辦申請貸款之一切手續，以抵付房地價款。
- 二、辦理金融機構貸款之一切手續，買方同意於賣方通知辦理貸款日起二十日內，按賣方通知時間、地點備齊所需證件及覓妥條件符合金融機構規定之保證人，辦妥貸款對保及抵押權設定等一切相關手續，並預立各項金融機構核貸撥款時，賣方可以即時領取貸款之取款條、同意書、撥款委託書或相同性質之文件。倘為配合各項手續需要，需由買方及買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方通知之時間出面辦理，絕不拖延或拒絕。
- 三、貸款條件包括核貸金額、貸款期間、利率、違約金及償還方式等，悉依承貸金融機構辦理貸款之規定。
- 四、為配合買方辦理金融機構貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方於買方辦妥對保用印手續及確保賣方領款之手續後，即逕將本契約房地辦理所有權移轉登記及協同金融機構辦理抵押權設定登記。
- 五、買方同意委託賣方指定之地政士將前開房屋及土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並負擔因辦理貸款而發生抵押權設定相關之規費、手續費、保險費及代書費等一切費用。
- 六、買方若未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或中途改變主意不辦理貸款，或主動向金融機構表明拒絕貸款、除賣方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暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方放棄貸款，買方應於接獲賣方通知日起三十日內，將第一條之貸款金額以現金一次給付賣方。
- 七、倘買方需減少委託辦理金融機構貸款金額時，須於本大樓申請使用執照前，另行簽訂貸款金額確認書為憑，且差額應於接獲賣方之繳款通知三十

日內，以現金或即期支票一次繳清，否則應依本委託書所約定之金額辦理貸款，買方絕無異議。

八、買方同意房地之所有權登記名義人，如為未成年人或正在服義務兵役或無固定職業，或不符合辦理金融機構貸款要件者，依不辦理貸款約定辦理。

九、買方如有逾期付款之情事時，賣方除得依「房地預定買賣契約書」第八條之規定處理外，亦得行使本票債權，買方絕無異議。

立委託書人：

買方：

身分證字號：同主契約。

賣方：桓茂建設股份有限公司

法定代理人：李幹樂

統一編號：同主契約。

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 自辦貸款協議書

立協議書人： ○○○○ (以下簡稱買方)
桓茂建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購『松江·桓樞』大樓編號第_____層_____戶房地_____

戶及編號地下層第_____號停車位，並訂有「房地預定買賣契約書」，買方擬自行向金融機構申辦貸款，以抵付買方訂購房地之部分價款，經雙方同意議定約定如下：

- 一、買方預定自洽貸款之金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方自行向金融機構申辦貸款之一切手續，以抵付房地部分價款。
- 二、買方自洽貸款應辦理相關手續由買方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，並應遵守下列約定事項：
 - (一)買方應於建物第一次總登記完成並經賣方通知後二十日內，辦妥承貸金融機構之開戶、貸款對保及繳交保險費等相關事宜。買方應使承貸之金融機構出具確認核貸金額書面及同意貸款核撥後由賣方逕行提領之承諾書予賣方，並將抵押權設定書類用印完成。
 - (二)為保證貸款核撥後得由賣方逕行領取，買方同意於銀行貸款對保完成同時，無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺、蓋妥提款印鑑之取款憑單(條)及撥款委託書等領款證件交付賣方，並同意於所有權移轉至甲方名下且抵押權設定完成時，由賣方直接向貸款之金融機構領取，或撥入賣方指定之銀行帳戶，如需買方親自會同領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
 - (三)於承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險等，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用，買方絕無異議。
 - (四)買方自洽貸款實際撥款予賣方之日，若遲於賣方統籌代辦金融機構貸款第一批撥款日達十日以上時，即賣方依「房地預定買賣契約書」第八條之規定處理。
- 三、為配合買方自洽金融機構貸款，除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方依前條之約定辦妥對保用印手續及確保賣方領款之手續後，即逕將本契約房地辦理所有權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。
- 四、買方同意委託賣方指定之地政士將前開房屋及土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理，並負擔因辦理貸款而發生抵押權設定相關之規費、手續費、保險費、代書代辦費及因自洽

貸款而增加之代書代辦費用等一切費用。

- 五、買方若未依第二條第一至三項約定之期限內履行各該項義務者，或中途改變主意不辦理貸款、金融機構核貸金額不足時，買方應於賣方通知之日起三十日內，將差額或全部貸款額以現金一次給付賣方。
- 六、買方主動向金融機構表明拒絕撥款、除賣方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暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方放棄辦理貸款，買方應於接獲賣方通知日起十日內，將第一條之貸款金額以現金一次給付賣方，否則賣方除得依「房地預定買賣契約書」第八條之規定行使權利外，亦得行使本票債權。
- 七、買方如有逾期付款之情事時，賣方除得依「房地預定買賣契約書」第八條之規定處理外，亦得行使本票債權，買方絕無異議。
- 八、自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。
- 九、本協議書未約定事項，得經由買、賣雙方協議訂定之。

立協議書人：

買 方：

身分證字號：同主契約。

賣 方：桓茂建設股份有限公司

法定代理人：李幹樂

統一編號：同主契約。

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 約定專用範圍配置圖

附件十四 個人資料蒐集、處理、利用同意書

賣方依據個人資料保護法第八條第一項規定，向買方告知下列事項，買方並確知因下列範圍內之使用，同意賣方及其他對象得蒐集利用買方之個人資料：

一、蒐集個人資料之目的：

(一) 辦理房地買賣相關之業務。

(二) 行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關業務。

(三) 客戶管理與服務，賣方執行房地預定買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集個人資料之類別：

(一) 識別類：姓名、通信及戶籍住址、住家電話、行動電話、電子郵件及身分證統一編號等。

(二) 特徵類：出生年月日、出生地及國籍等。

(三) 其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間：賣方因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

(二) 地區：中華民國境內。

(三) 對象：賣方、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有 台端個人之資料得行使下列權利：

(一) 查詢或請求閱覽。

(二) 請求製給複製本。

(三) 請求補充或更正。

(四) 請求停止蒐集、處理或利用。

(五) 請求刪除。

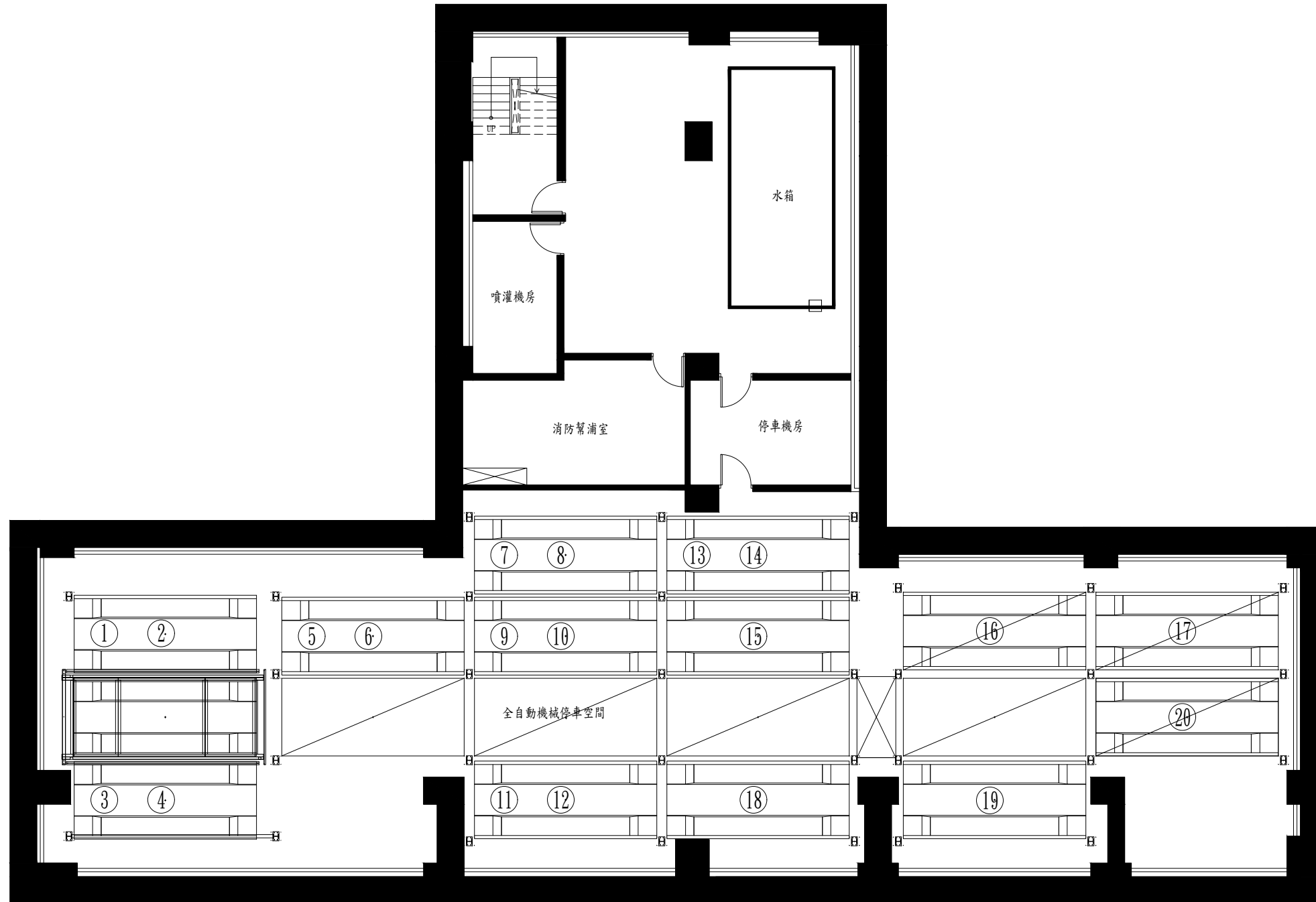
五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟 台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

立同意書人：

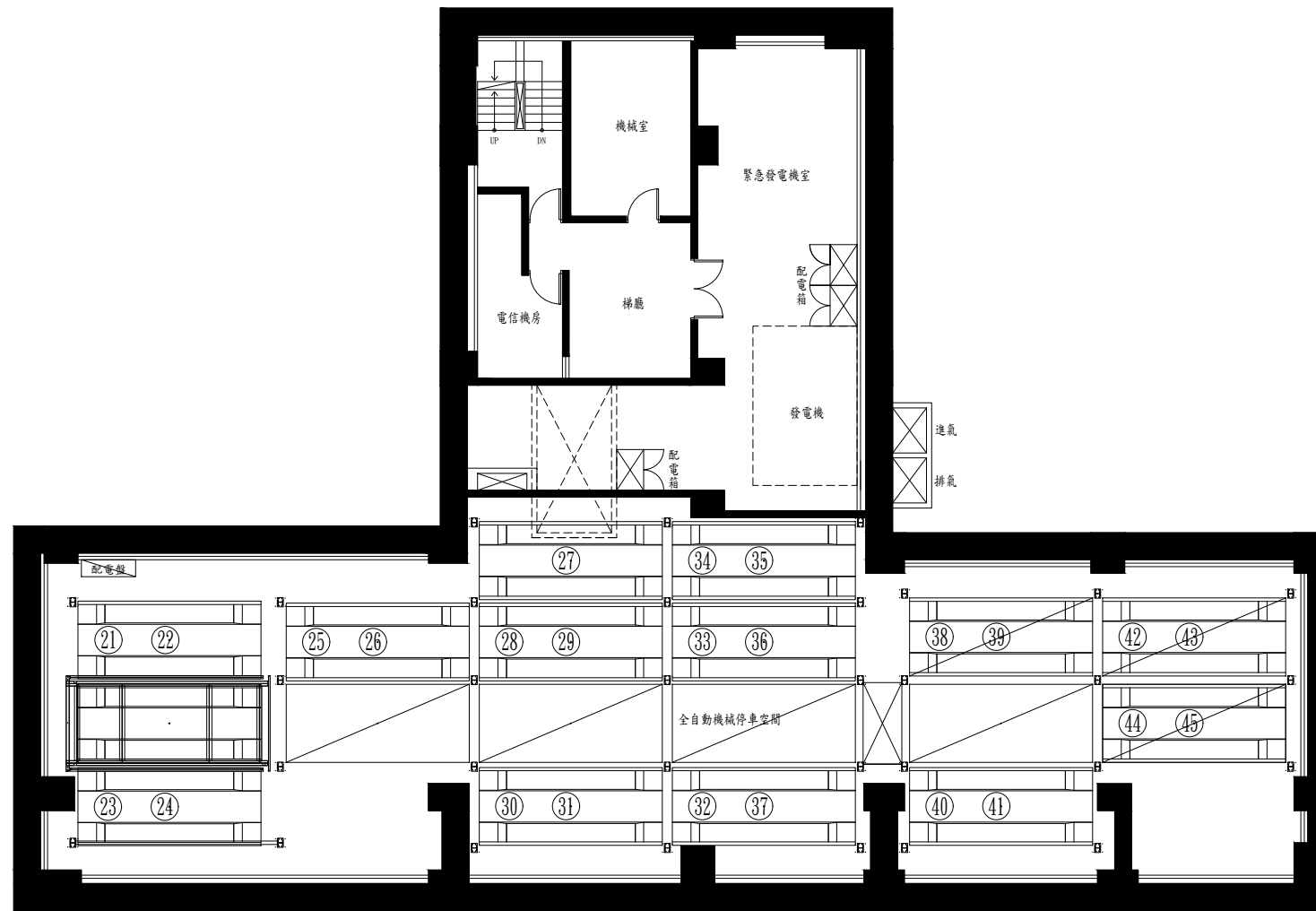
身分證字號：同主契約

中 華 民 國 年 月 日



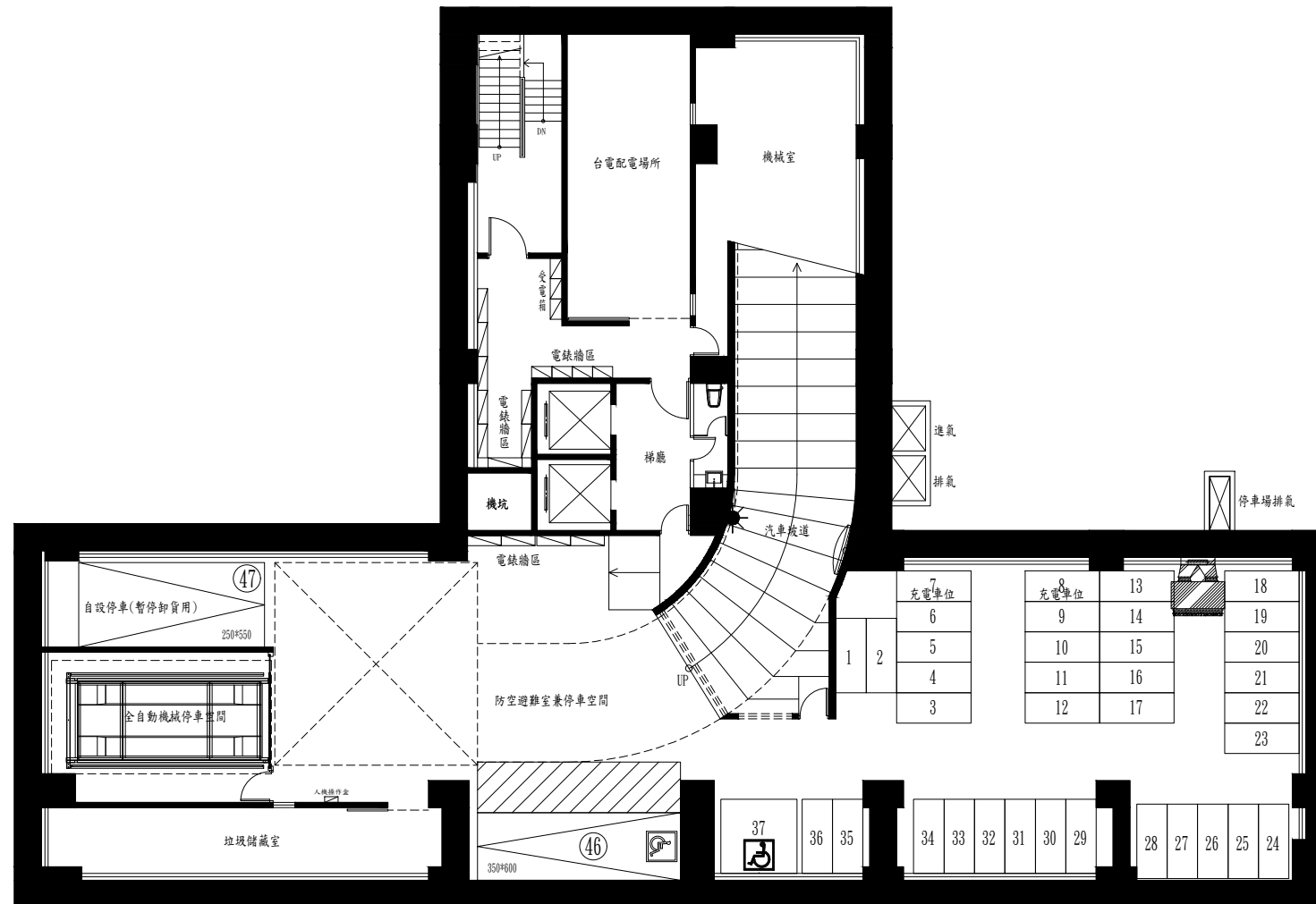
B3F 平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



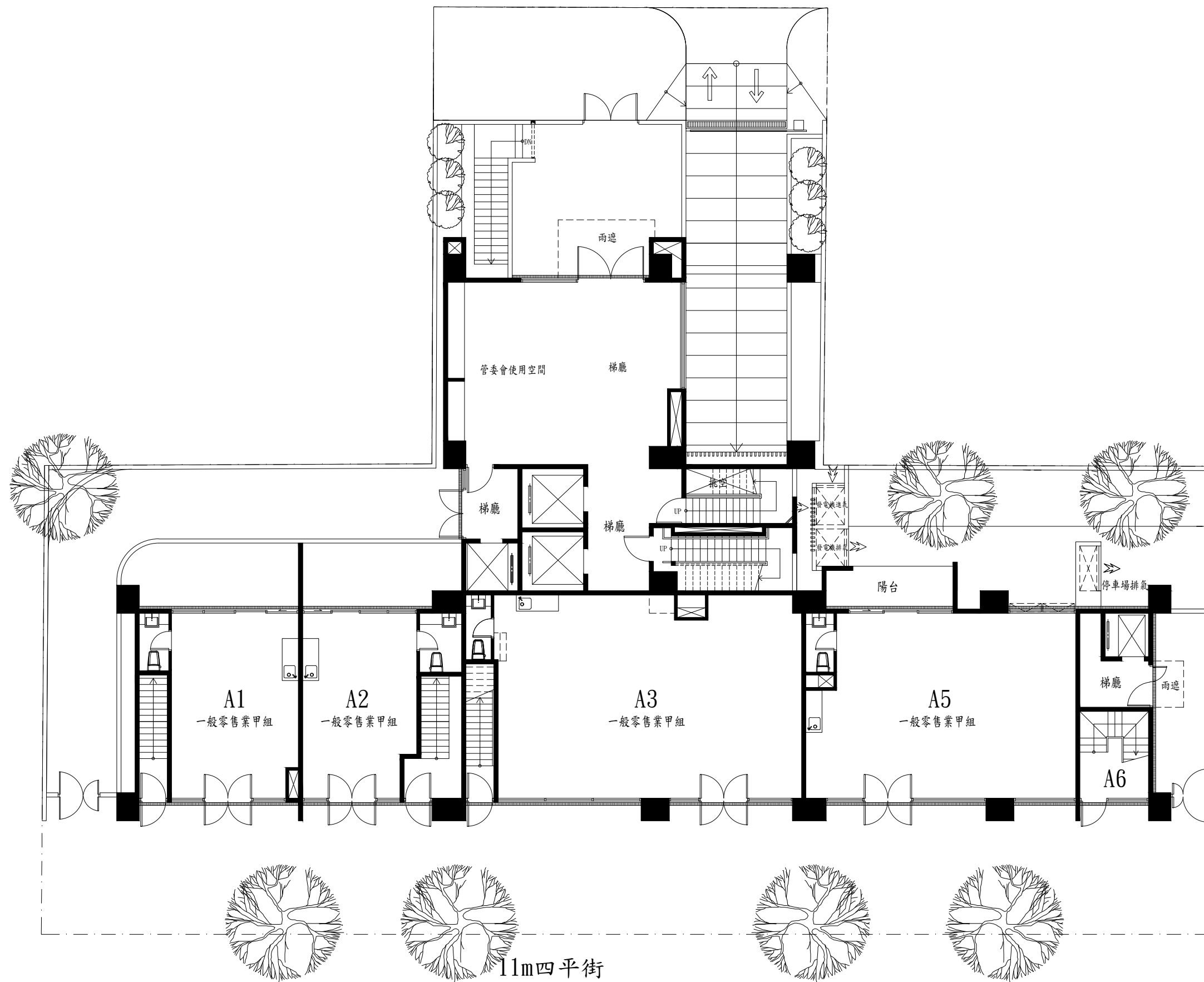
B2F 平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



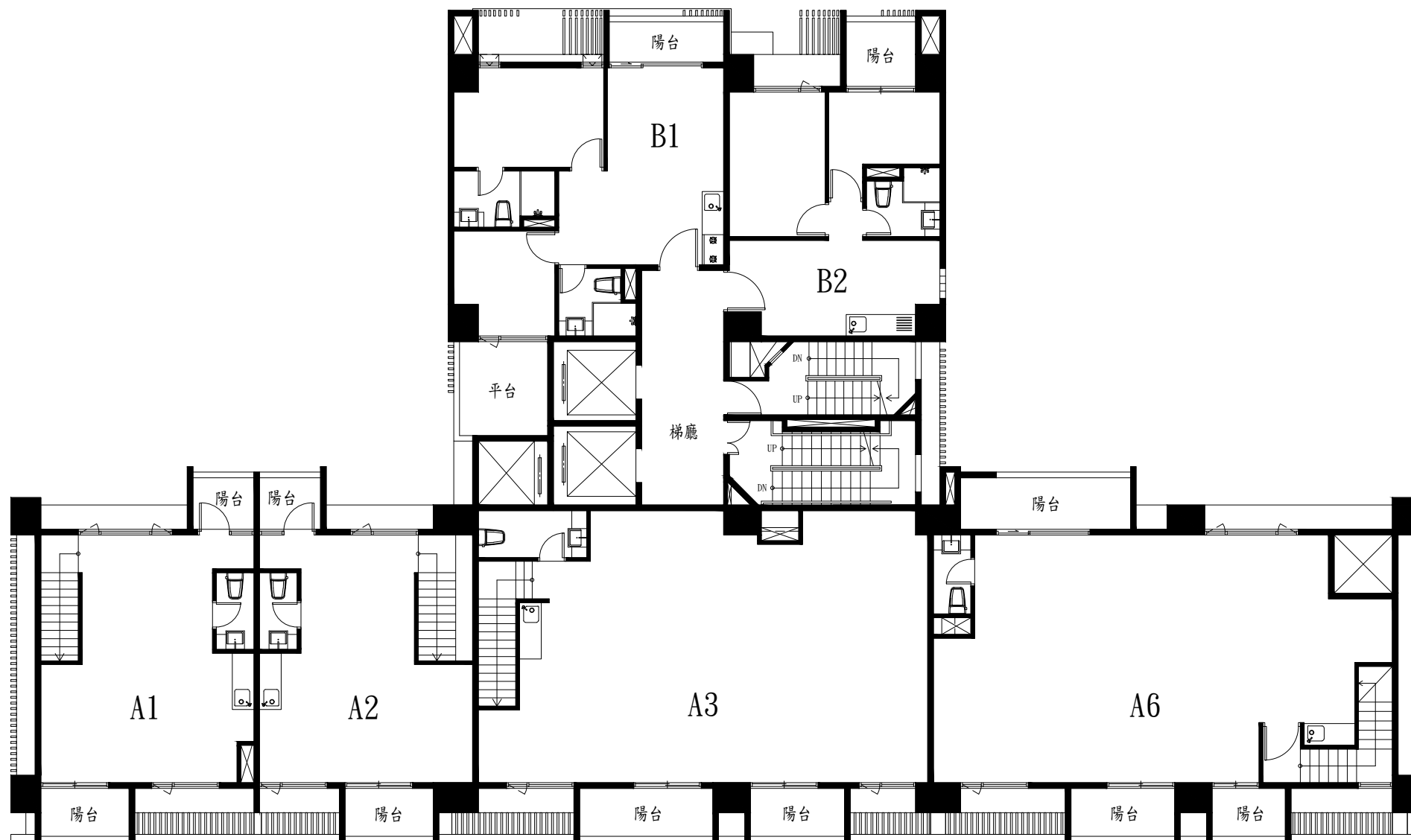
B1F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



1F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



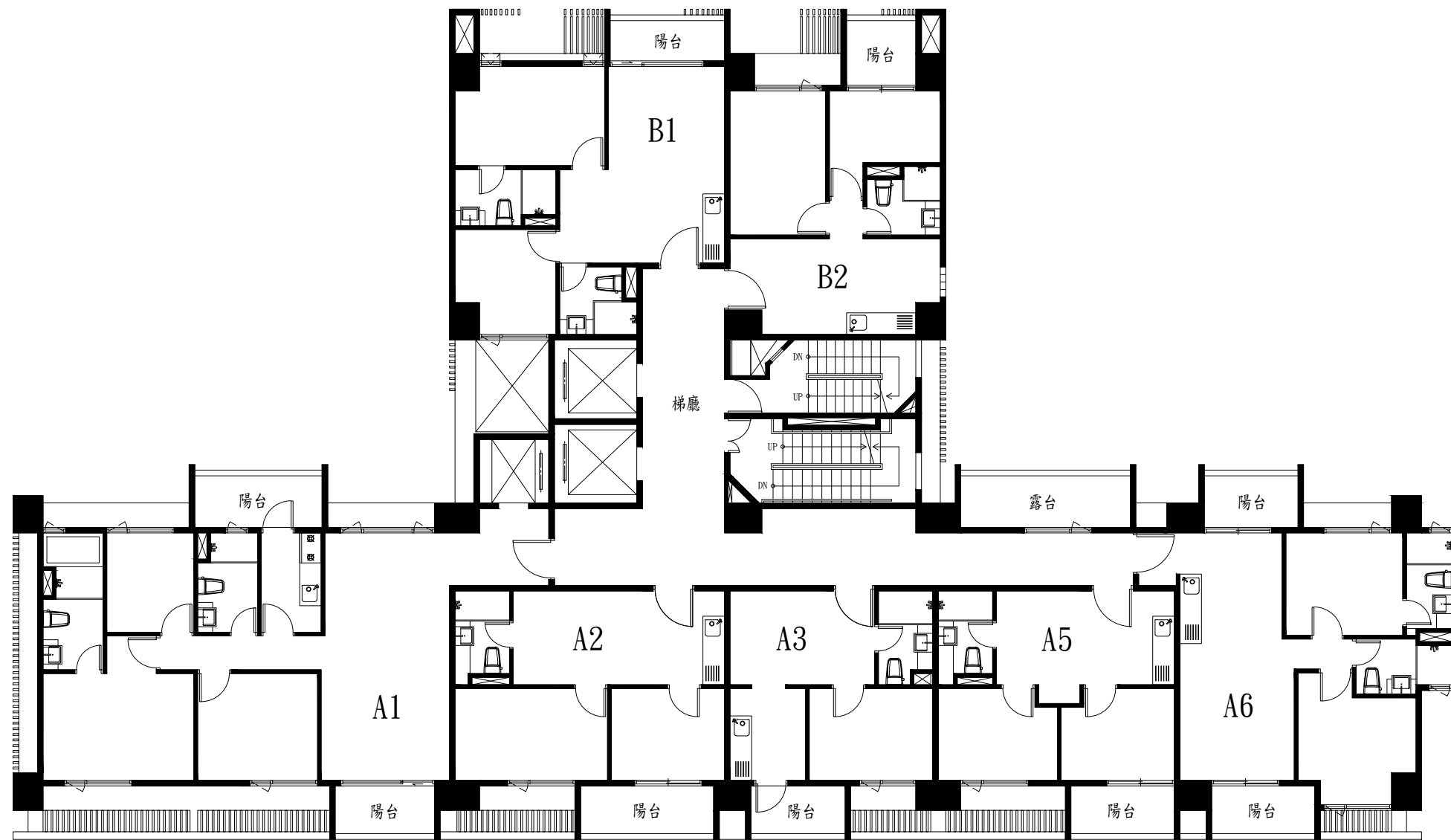
2F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



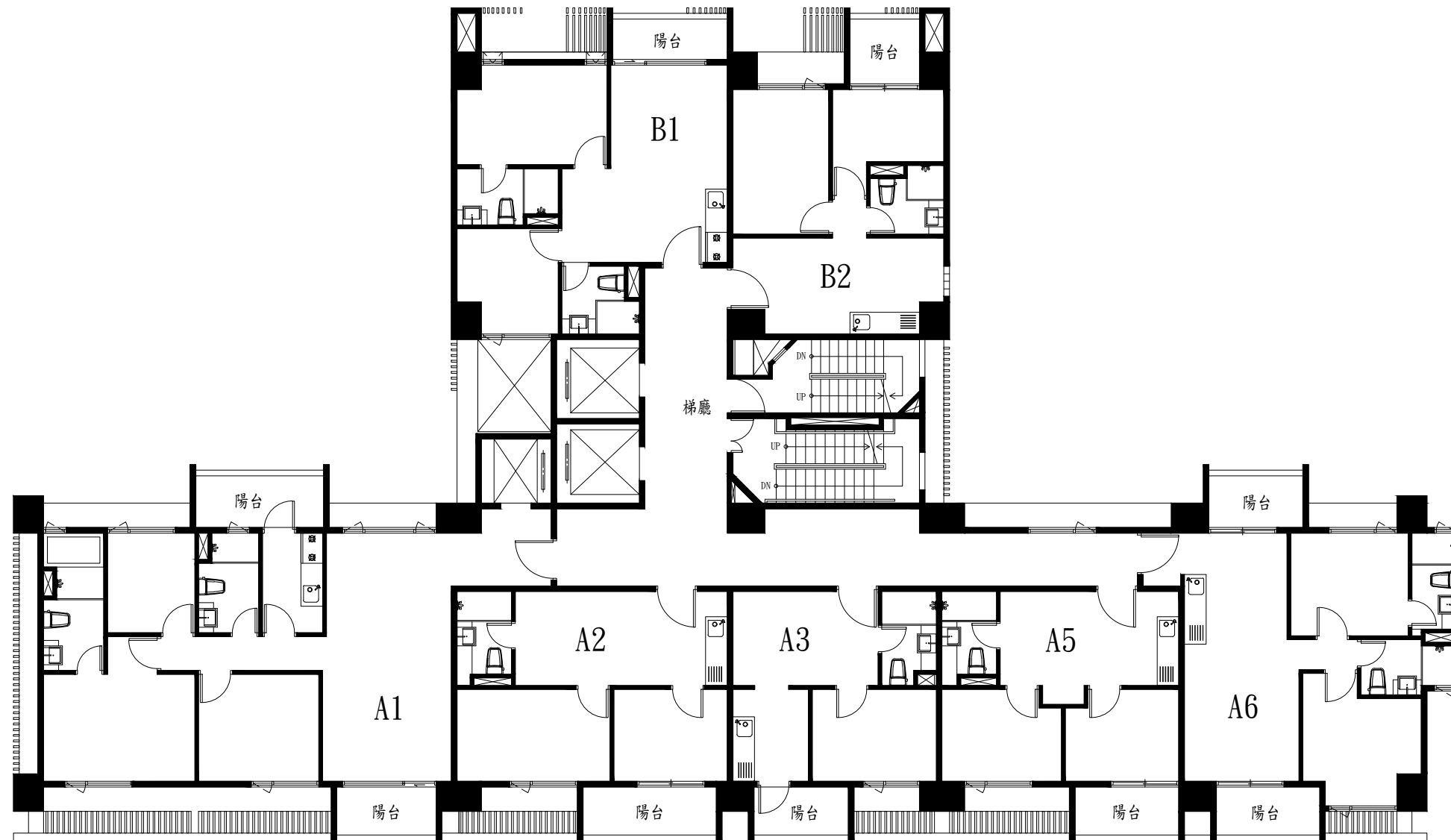
3F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



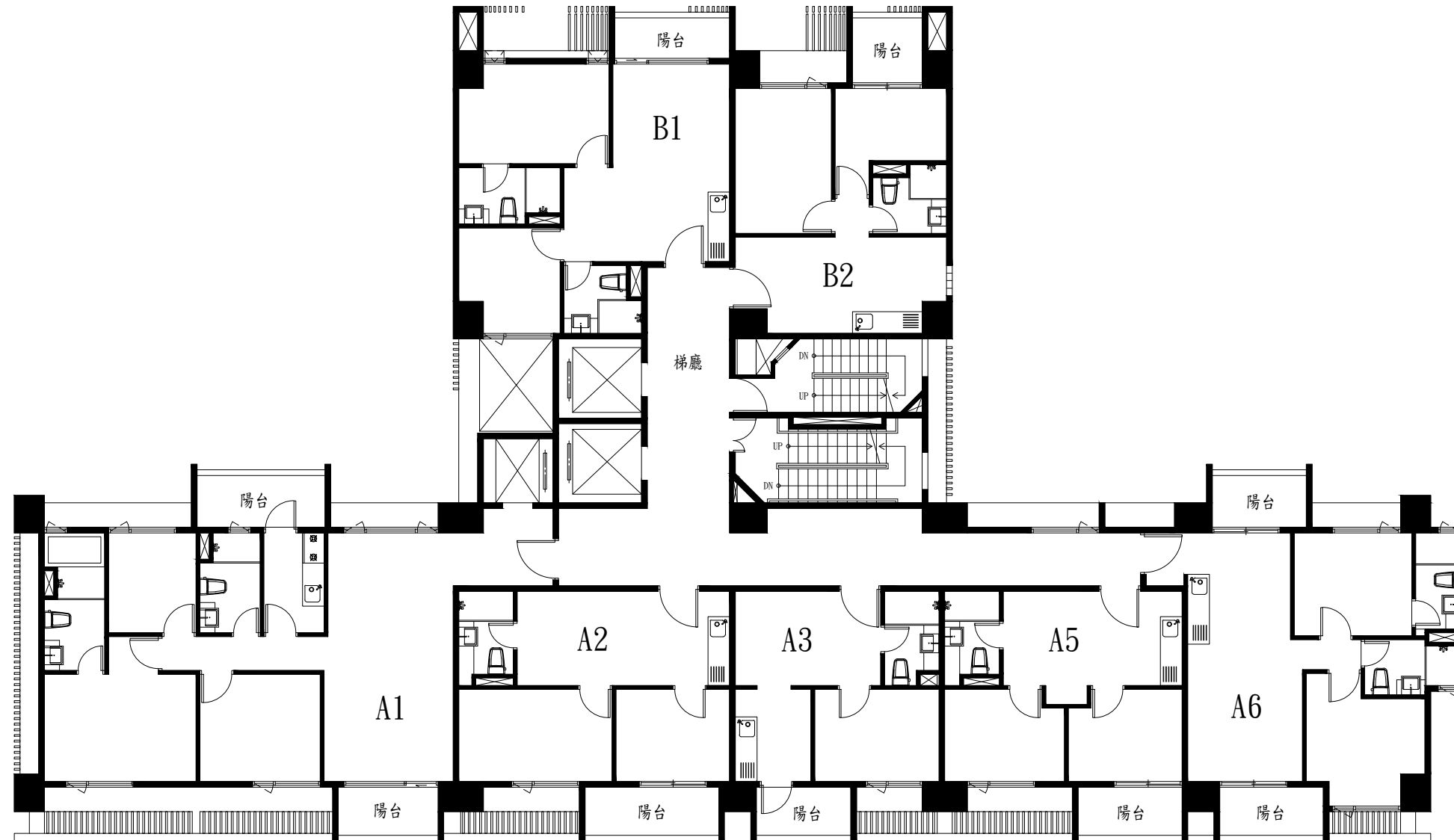
4F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



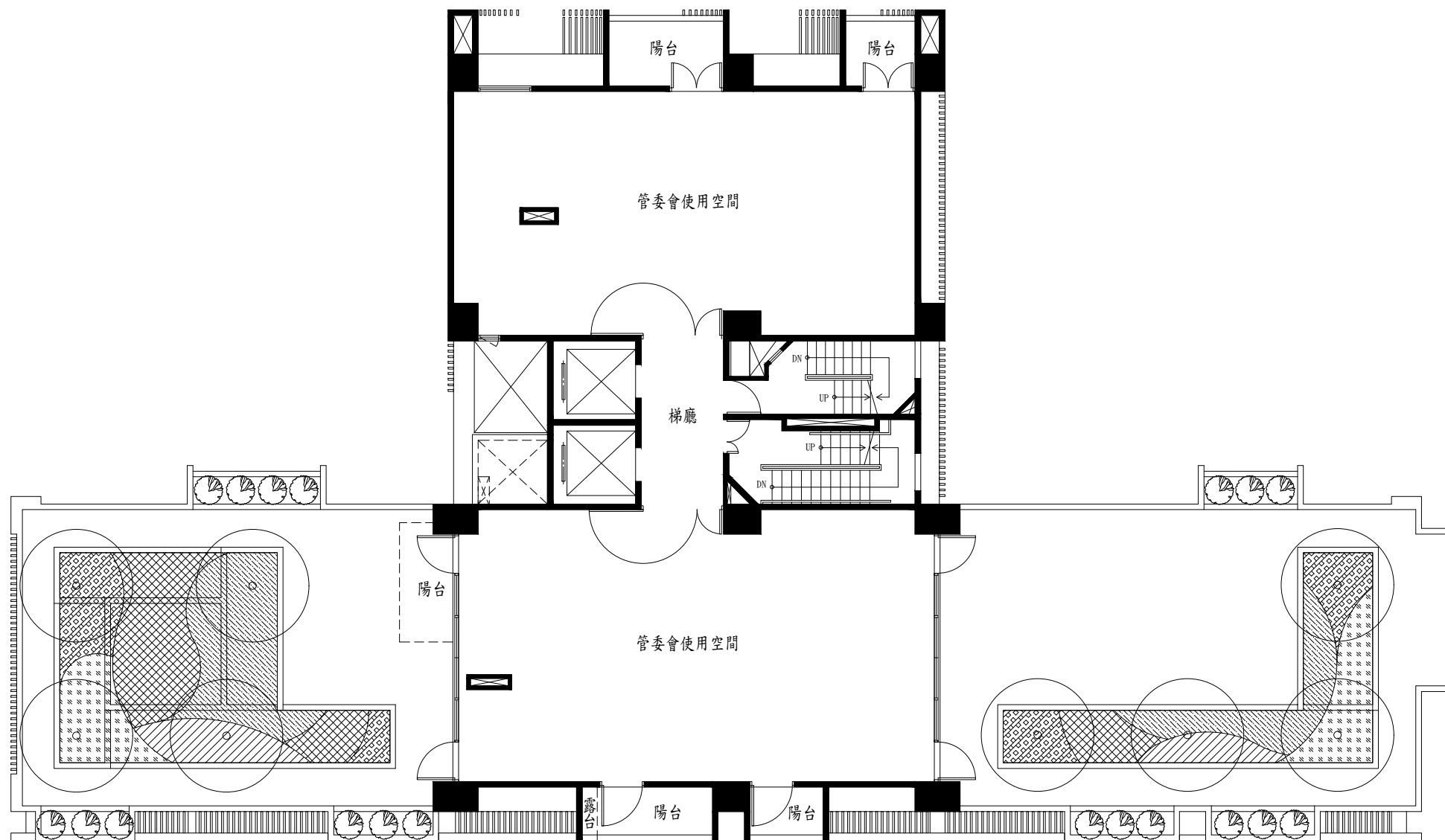
5F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



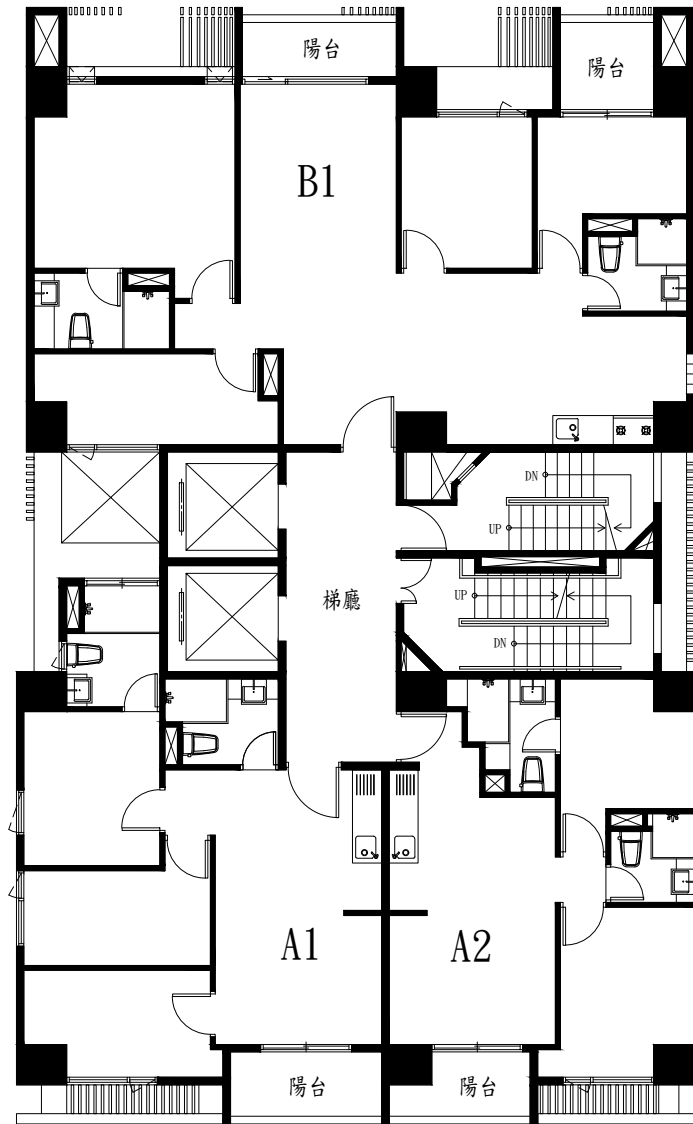
6F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



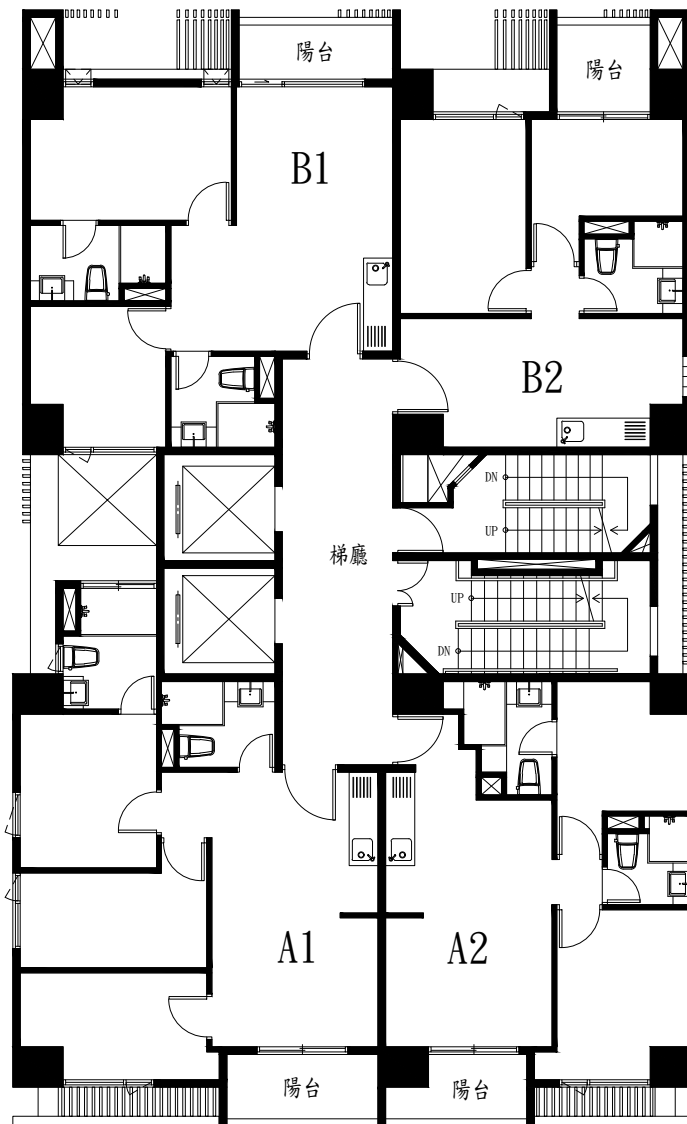
7F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



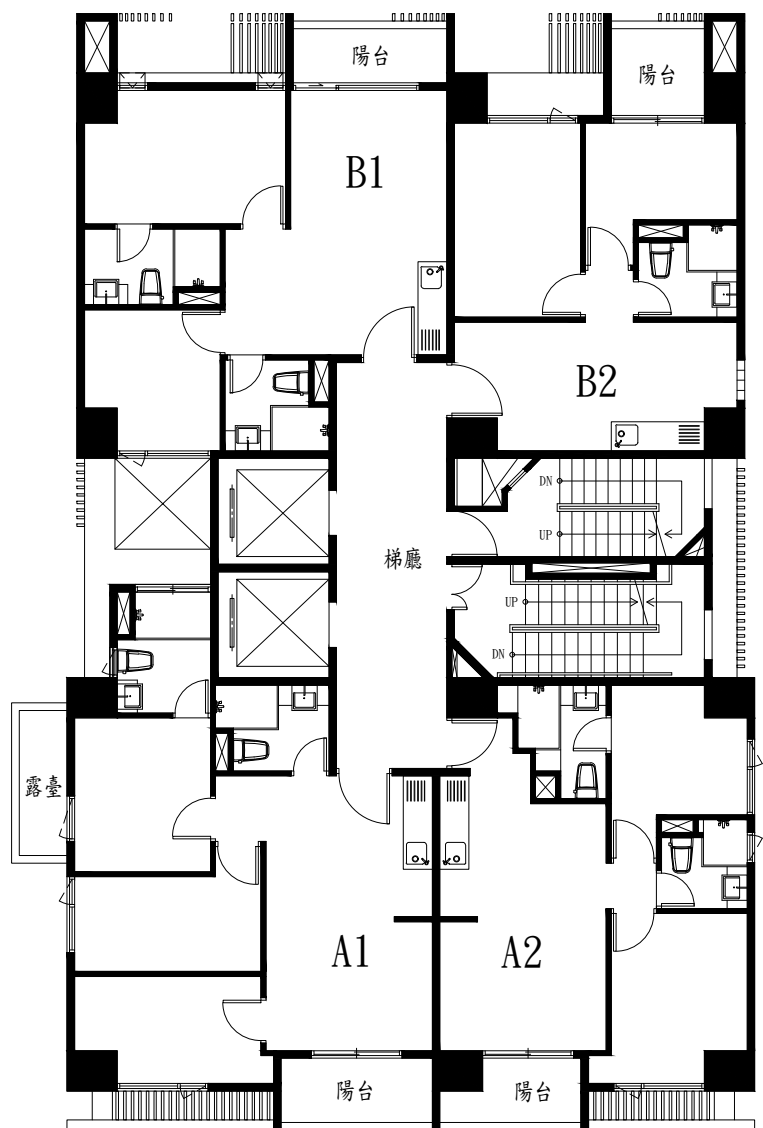
8F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



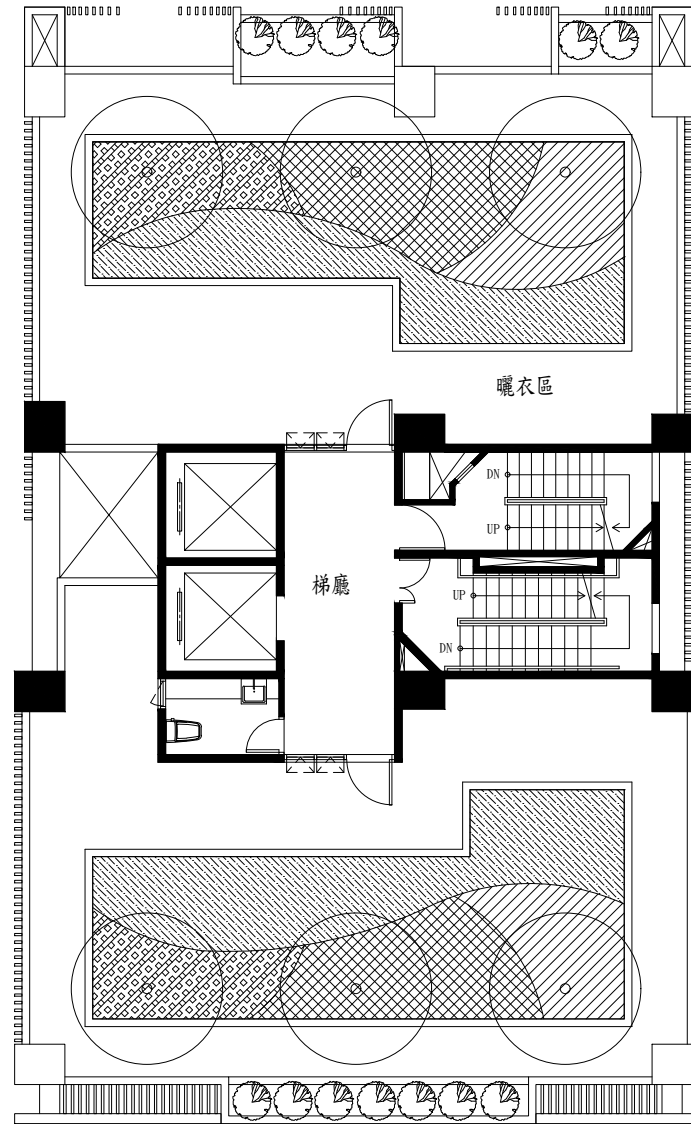
9F~11F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



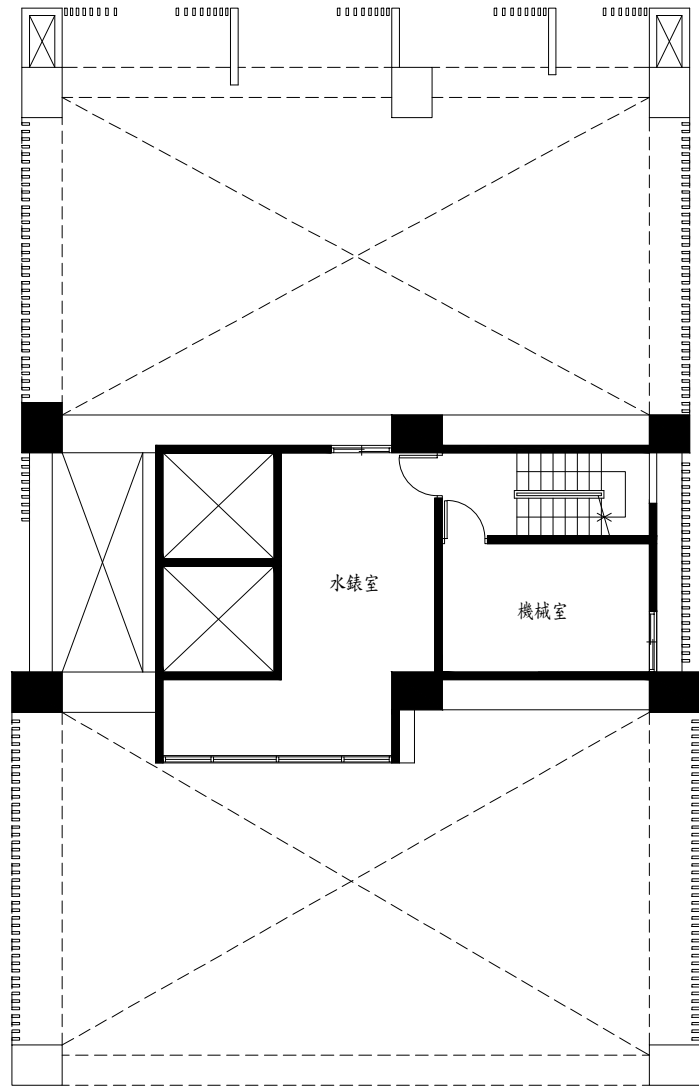
12F平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



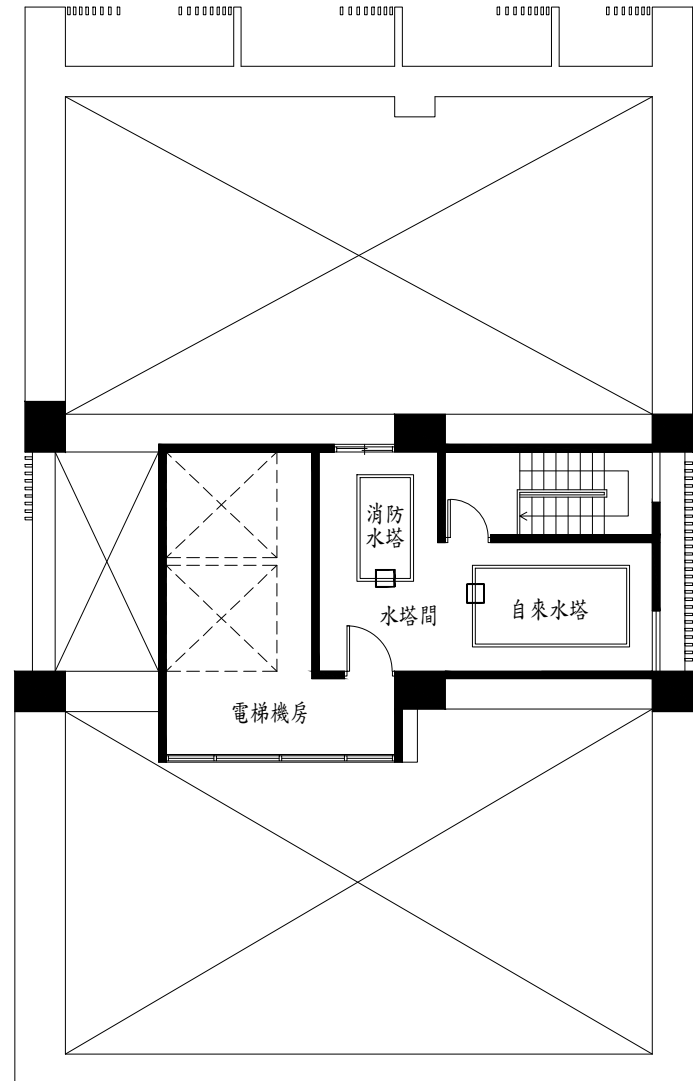
屋突一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



屋突二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



屋突三層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準