

【枝盈】房屋預定買賣契約書

買方：_____

立契約書人

賣方：日冠建設股份有限公司

契約審閱權

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：日冠建設股份有限公司

茲為【枝盈】房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大安區 金華段三小段 56 地號等一筆土地內之建築基地，面積共 650 平方公尺(約 196.63 坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。(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、房屋坐落：

同前述基地內所興建之【枝盈】社區_____戶_____樓，
共計_____戶，為主管建築機關核准111年7月1日
111建字第0208號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋
平面圖如附件(一))

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，為地下第_____層平面式車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位無獨立權狀，其車位規格為長_____公尺，寬_____公尺，高_____公尺。另含部分車道及其他必要空間，其車位規格如本約平面汽車停車位之規格，以實際交屋現況為準。本汽車停車位持分之面積包括停車位置、車道及其他必要空間在內，由停車位承購人共同分擔其面積應有部分，其持分產權依地政法令規定登記，應依相關法令管理使用。本契約地下層共四層，停車位總面積1576.07平方公尺(476.76坪)，本汽車停車空間面積_____平方公尺(_____坪)，佔共有部分總面積3065.13方公尺(927.2坪)之比例為十萬分之_____，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)(停車位總面積1576.07平方公尺/共有部分面積3065.13平方公尺) x 100% = 51.42%

(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙

方如有另訂該總停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之(停車空間平面圖如(附件二))。

第 三 條 房屋土地出售面積及認定標準

- 一、土地面積：另詳閱土地預定買賣契約書。
- 二、房屋、汽車停車位面積

本契約買賣房屋總面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。包括：
專有部分面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
主建物面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
附屬建物面積	陽台面積	佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
	總計	佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
共有部分面積		佰拾點平方公尺 (拾點坪)。
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例		%。
本契約買賣汽車停車位含車道及其他必要空間持分面積約		拾點平方公尺(拾點坪)。

- 三、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、本房屋共有部分項目：■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、■受電室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■屋頂突出物、■戶外安全梯、■管委會使用空間、■無障礙升降機、■發電機房、■消防機房、■雨水機房、■管委會空間陽台、■部分車道、■部分停車空間、公共管道、■垃圾儲藏空間、■電信機房、■機車停車空間…等其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本案全區之共有部分總面積計約3065.13平方公尺(約927.2坪);專有部分總面積計約2428.15平方公尺(約734.52坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分面積之比例而為計算，其面積係以本案全區共有部分面積計約3065.13平方公尺(約927.2坪)乘以該權利範圍而計算。

第五條 房屋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、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

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。

(內含停車位之總價款)，其內容如下：

一、房屋價款：新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

(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。

二、車位價款：新臺幣___佰___拾___萬元整。

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

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予 兆豐國際商業銀行 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(九)

『預售款信託專戶』

銀行：兆豐國際商業銀行

分行：國外部

戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-日冠房屋款收款專戶

帳號：007-09-153552

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之規定（詳如附件（三）所示）於工程進度完成後繳款，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、買方應依附件(三)『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以電子訊息(手機簡訊、電子郵件、通訊軟體LINE…等)通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。

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：本契約共有部分總面積3065.13平方公尺(約927.2坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之汽車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1576.07平方公尺(約476.76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。

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(四)之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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_____年____月____日之前開工，民國_____年____月____日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生

時，其影響期間。

- 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____日內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 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_____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有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依本戶建築執照圖施工。

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，由賣方負擔。

四、買方同意委託賣方統一代向瓦斯公司申請天然瓦斯，裝錶費及保證金等費用由買方負擔。另瓦斯錶於交屋後由買方依遷入時間自行申請。

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：另詳閱土地預定買賣契約書。

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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；若損及買方權益時，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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

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

(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、本社區共有部分應分擔電費及公電，得由賣方決定向電力公司申請辦理統一電單於代管期間內由本契約第二十二條第五項第二款所收之款項支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。
- 六、買方如需裝潢，應於雙方完成交屋程序後辦理，並應向現場管理單位辦理裝潢施工申請，須預繳裝潢施工保證金每戶新台幣貳拾萬元整。如交屋後確定無裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施如電梯、梯廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區總幹事簽認後始可申請退款。買方自行裝潢，應辦妥交屋手續並繳清本款項後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共使用部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不隨意傾倒廢棄物、堆置建材等，如因買方違反本款規定致生之損害或費用，買方同意賣方得逕自裝潢保證金中扣抵，如有不足，賣方仍得向買方請求。

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、使用執照影本、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。

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，未涉及結構之防水工程保固三年，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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設施，於管委會成立始負保固責任；結構部分保固十五年，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚、水電等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡予買方作為憑證。但若社區管理委員會遲未成立或未選任管理負責人者，賣方於使用執照取得六個月後起算保固責任。
- 四、因正常使用所造成之自然耗損或因天候變化造成之自然變化

(諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。

五、公共設施相關設備均需由管理委員會負責定期保養及維護。

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___拾___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，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項處理：

(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)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。

- 三、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。
- 四、買方不辦貸款，或因可歸責於買方之事由未能獲准核撥貸款，或買方未能於第一項約定期限內辦妥對保手續者，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，應一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第八條約定辦理。於未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。
- 五、買方自洽貸款銀行：
- (一)買方須經賣方同意並由賣方指定之地政士辦理，且買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、貸款金額等)，並於賣方通知辦理期限內向賣方提出申請，賣方始有配合辦理之義務。
- (二)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於產權登記完成時將約定貸款金額撥付賣方。倘因買方遲延辦理貸款手續或其他可歸責買方之事由致貸款手續延誤，因而未在期限內完成辦理對保撥款程序者，則視為買方不辦貸款，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以匯款或即期支票繳清之，逾期依本契約第八條約定辦理。
- (三)若因下列因素：(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者；(2)買方因個人因素(包括但不限於信用不佳、擔保不足、財力證明不足等)，致金融機構不接受貸款申請者或無法取得預定貸款金額者；(3)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；(4)買方自動放棄辦理貸款；或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方(5)買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手

續；(6)買方未成年或正服兵役或無固定職業；(7)其他可歸責於買方之事由，則依本契約第十八條第四項約定辦理。

(四)買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，否則視為買方違約，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據或依第八條之約定辦理。

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項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款千分之_____(最高以千分之一為限)之手續費。
- 三、依前項約定之轉讓，承受人概括承受買方就本契約之一切權利義務。

第二十一條 房屋稅之分擔比例

- 一、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負

擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅：另詳閱土地預定買賣契約書。
- 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。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 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、依法或慣例買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、代書費、貸款保險費、自來水預繳水費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。（本項費用暫定為新台幣____拾____萬元整，於通知銀行貸款對保及用印時將前項等費用交由賣方統一代繳，並於交屋時結清，以上費用待確認金額將會有支出明細表以供核對，以多退少補方式辦理。上開所列由買方負擔之費用，買方明確認知不包含於本契約所列之買賣總價款。

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日期____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、買方依第一項或第二項解除契約時，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，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、若賣方依本條第四項約定解除本契約，賣方已代辦申報房地登記予買方者，買方須無條件同意賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應無條件配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之

第三人，其所發生之稅捐及費用，須由買方負擔。

第二十六條 送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，除本契約另有約定者外，均需以書面並按本約所載之指定地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方。

第二十七條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。
- 三、本契約書(含附件)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、承租人、受贈人均具同等拘束力。

第二十八條 授權刻章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委託代刻印章及使用同意書』附件(六)，以作為本房屋之：

- 一、本戶房屋產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷
- 二、稅捐申報或撤銷有關事務。
- 三、申辦自來水、電、瓦斯及電信過戶變更。

四、本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使於上開授權範圍以外之用途。

第二十九條 契約聯立

本契約之土地另向李正義價購，且本契約之買方與李正義所簽訂之【枝盈】土地預定買賣契約書，兩契約間為相互依存之契約聯立，其中任一契約如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一契約亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。

第三十條 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。

第三十一條 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。

第三十二條 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、本契約書壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第三十三條 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：

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、付款明細表
- 四、建材設備表
- 五、『枝盈』社區住戶規約
- 六、委託代刻印章授權書
- 七、委辦抵押貸款契約書
- 七之一、自行指定銀行貸款協議書
- 七之二、撥款約定同意書
- 八、建造執照影本
- 九、信託告知說明書
- 十、約定專用標示圖
- 十一、『枝盈』案個資保護聲明及蒐集處理使用告知書

立契約書人

買方(姓名或公司名稱)：

身分證號/統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件：

L I N E 帳 號：

賣方(姓名或公司名稱)：日冠建設股份有限公司

負責人：王漢州

公司統一編號：53555963

公司地址：台北市大安區金山南路二段 31巷 9 號

公司電話：(02)3322-5573

不動產經紀業：

公司名稱：登泰廣告行銷有限公司

公司統一編號：54023965

負責人：李昆鴻

公司地址：新北市三重區仁化街 8 號 18樓

公司電話：(02)2973-3337

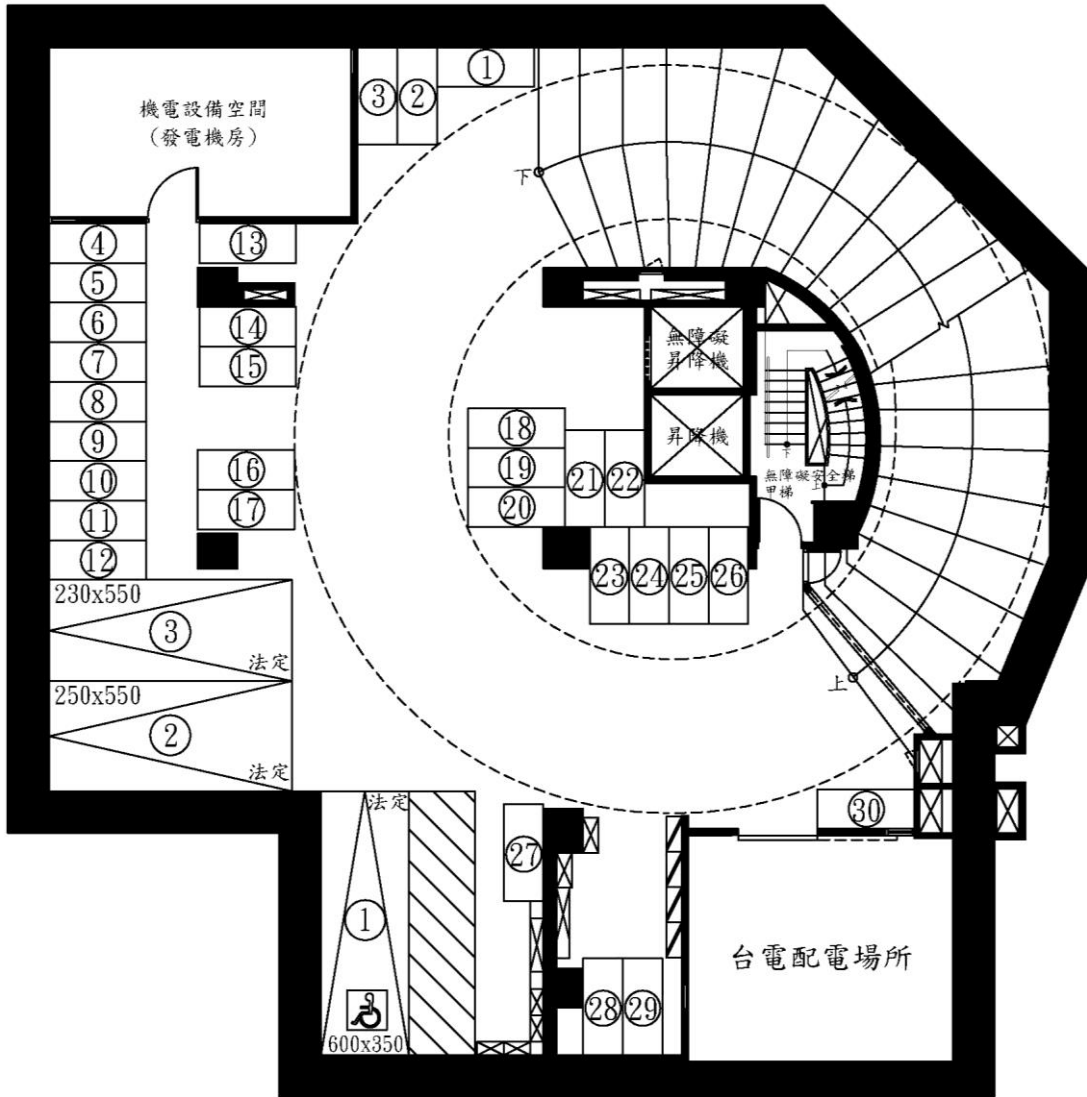
不動產經紀人：

證照號碼：

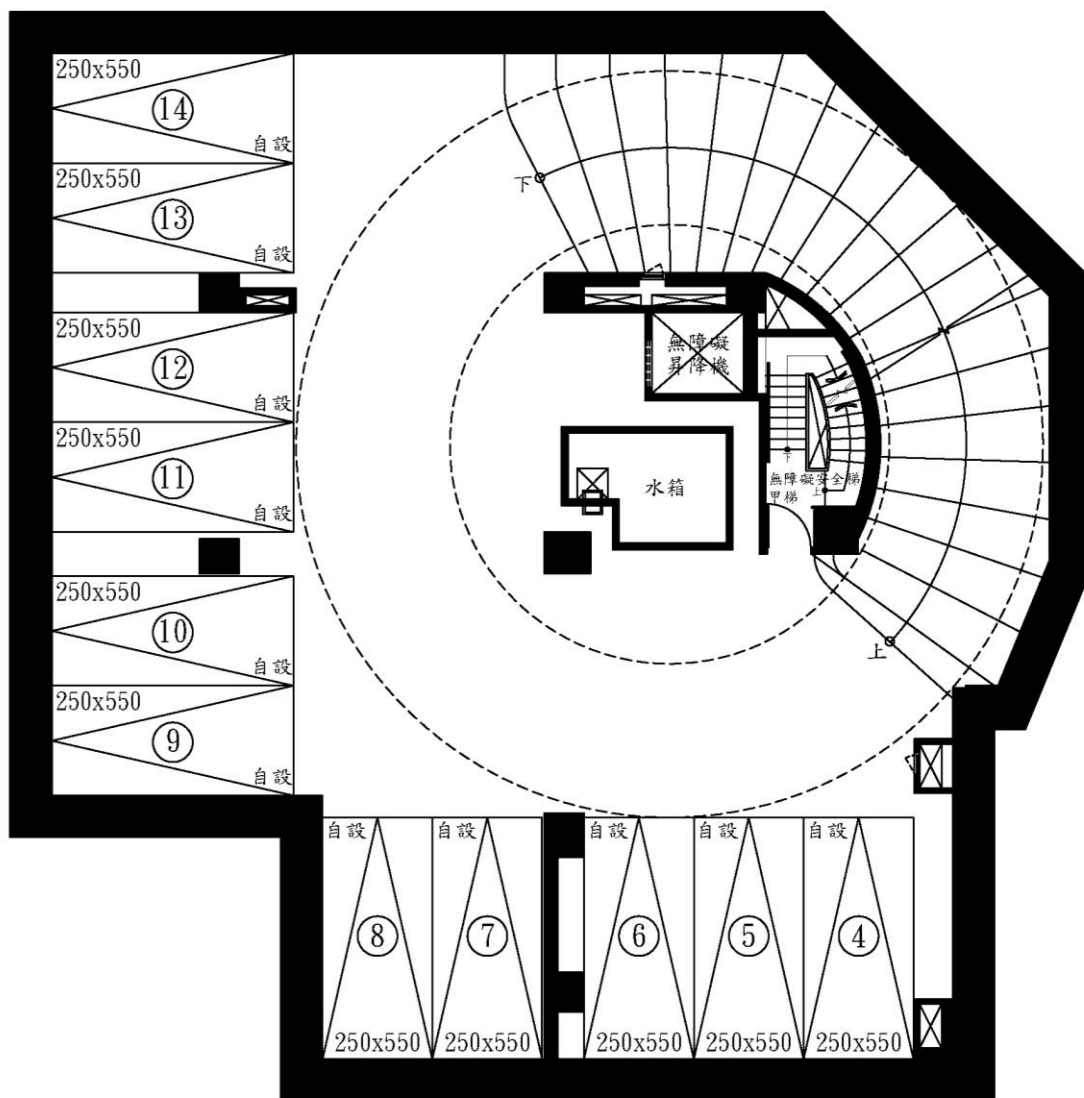
中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋平面圖

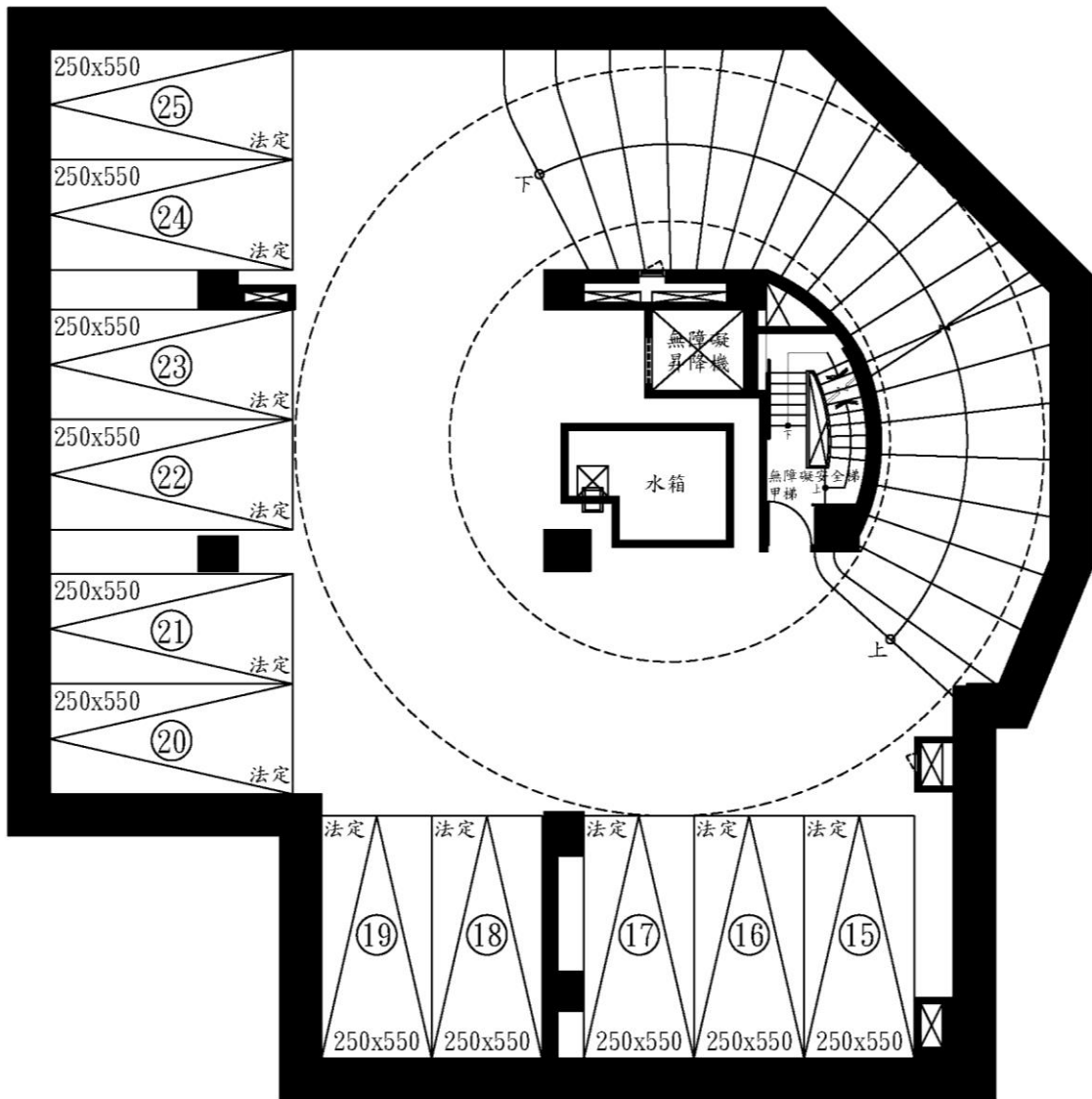
附件二 停車空間平面圖



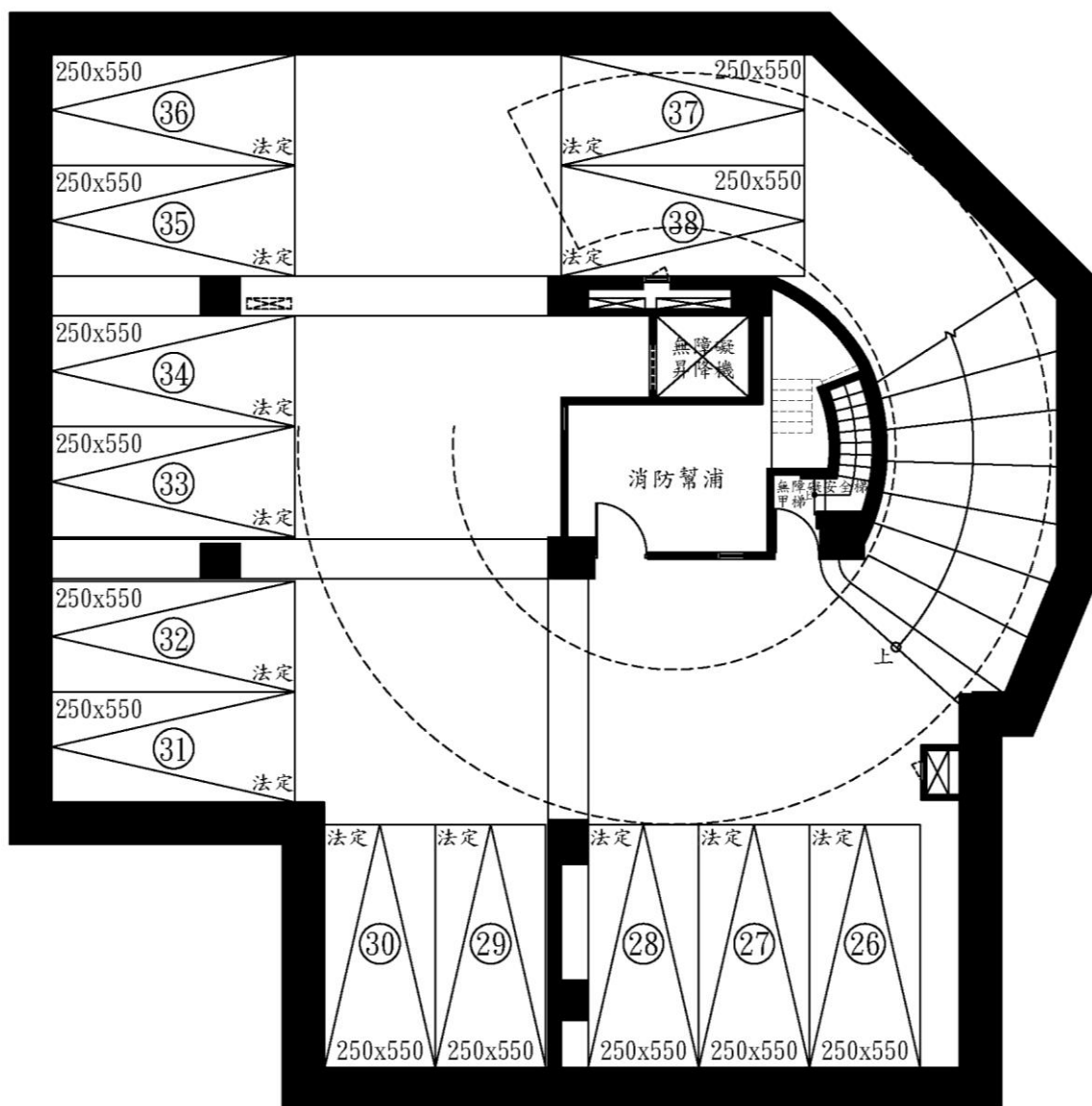
地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖



地下四層平面圖

附件三 付款明細表

房屋戶別： 車位編號：

期別	房屋款	車位	合計
訂金	萬	萬	萬
簽約金	萬	萬	萬
開工	萬	萬	萬
結構體上樑	萬	萬	萬
取得使照	萬	萬	萬
銀行貸款	萬	萬	萬
交屋款	萬	萬	萬
房屋合約總價	萬	萬	萬

附件四 建材設備表

■**建築結構**：本大樓整體結構採鋼筋混凝土RC結構系統。依最新建築技術規則，建築耐震設計採用『建築物耐震設計規範』經電腦程式精確計算，具備承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，經台北市政府主管建築機關審查施工設計圖樣核准施工。混凝土砂石材料符合建材使用安全標準，符合最新建築法規及C. N. S國家標準。

本案全棟採用戴雲發結構技師所研發之Alfa Safe耐震系統專利工法，藉由系統配件化之一體式鋼筋提升鋼筋工程之施工品質。經國家地震工程研究中心實體驗證，Alfa Safe柱中柱對結構耐震韌性提升效益大、Alfa Safe系統牆亦能提升結構第二道抗震防線之耐震韌性，使大樓成為結構安全穩固的安心好宅。

■**建築外觀**：本建築外觀為提昇都市景觀及視覺美感，建物整體造型採石紋薄板搭配面磚與金屬隔柵等外飾建材及其他材料，與大樓外觀夜間燈光相互搭配設計，使建築外觀精緻高雅氣勢非凡。塑造當代都會主義建築風格，恆久雅緻建築之美，精雕細琢本建築與環境融為一體。

■壹樓門廳

- 一、門廳融合建築語彙精心設計規劃，地坪鋪貼進口仿石紋地磚。牆面以天然石材或薄板磁磚搭配天然木皮，迎賓入口為訂製精雕藝術雙開門。天花板造型結合節能照明設計，塑造優雅精緻氛圍。
- 二、門廳設置交誼區、接待櫃檯、收發室、中央監控系統，社區圍牆與庭園四周設自動監視系統，並採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。
- 三、庭院整體規劃園藝造型設計，設綠化庭園區、水景造景。整體造景及庭園整體規劃設計，植栽並含自動灑水系統及夜間燈光照明。

■貳樓以上電梯廳

各樓層梯廳做整體規劃設計。地坪採高級石英磚搭配整體設計，牆面貼石英磚搭配金屬線板分割造型，天花板立體造型結合節能照明設計，呈現高雅舒適空間。

■樓梯間

- 一、踏步及平台鋪設高級止滑樓梯磚。
- 二、牆面採仿石塗料，平頂造型搭配綠建材ICI、虹牌、立邦、青葉等水泥漆塗料。

■貳樓以上室內地坪

- 一、室內地坪鋪設具降低衝擊音效果之隔音SPC石塑地板材。
- 二、浴室地坪鋪設30×30cm防滑地磚。
- 三、陽台鋪設30×30cm防滑石英地磚。
- 四、露臺採用防水材處理，鋪設30cm x 30cm防滑地磚。
- 五、一樓店舖浴室鋪設30×30cm防滑地磚。

(以上磁磚、地磚廠牌為諾貝達、冠軍、白馬、三洋)

■壹樓室內牆面以上

- 一、室內牆面採用輕質隔間牆或石膏磚牆，牆面採ICI、虹牌、立邦、青葉等水泥漆。
- 二、浴室牆面採用30×60cm高級石英磚或岩面磚。
(以上磁磚、地磚廠牌為諾貝達、冠軍、白馬、三洋，
以上油漆廠牌為ICI、虹牌、立邦、青葉)
- 三、廚房牆面打底粉刷後，廚具上下櫃正面中間牆面貼烤漆玻璃。

■室內平頂

- 一、室內平頂採用ICI、虹牌、立邦、青葉等廠牌水泥漆。
- 二、浴室採用平面暗架矽酸鈣天花板刷漆。
- 三、陽台採用防颱型金屬天花板。

■廚具設備

採用整體歐式廚具搭配賽麗石或杜邦石英石檯面，主要設備包含IH爐(B1、B2戶配置)二口式**節能**瓦斯爐、冷熱單槍龍頭、嵌入式烘洗碗機、烘烤箱、抽油煙機、不鏽鋼洗滌單槽。廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，設備品牌為BOSCH、AMICA、Rinnai、TEKA由賣方選擇使用。

■衛浴設備

- 一、衛浴設備為GROHE、AXENT、TOTO由賣方選擇使用。
- 二、浴室衛浴設備：主臥室採用二段式省水標章微電腦全自動免治馬桶、面盆櫃(B1、B2戶配置)，採人造石檯面附浴櫃(A戶配置)，淋浴間採乾濕分離配置淋浴拉門，國際牌多功能暖風機，附淋浴龍頭、高級浴缸(A戶、B1戶配置)。
- 三、浴室附大型明鏡、毛巾架及衛生紙架等衛浴配件。

■門窗

- 一、鋼木或鑄鋁防火玄關門搭配BOSCH電子鎖，門鈴含於對講機內，無防盜貓眼。
- 二、浴室門採用複合木門或實心木門扇，附水平鎖及門止。浴廁門下方不開百葉，浴廁門檻採用石材門檻。
- 三、鋁窗採用YKK、三協，鋁窗採隔音氣密窗、玻璃(6mm+6mm LOW-E強化玻璃)。

- 四、公共樓梯出入口安全門採用甲種防火門。
- 五、玄關門採符合建築法規之氣派玄關門，展現奢華品味。
- 六、臥室門採用高級藝術門，門框加靜音膠條附高級水平鎖。
- 七、浴廁門採用高級藝術門，裝設通風下百葉，門框加靜音膠條附高級水平鎖。
- 八、陽台門採用隔音氣密門（採膠合玻璃）。

■屋頂

屋頂層配置景觀植栽與夜間燈光相互搭配設計，地坪採用高性能防水材料，施作防水處理再鋪隔熱材，以達防水隔熱效果。

■電梯設備

- 一、採用台灣三菱、永大、崇友11人份車廂，速度105 M/min，微電腦交流變頻豪華電梯及殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置，另增設按錯取消功能。一樓門廳電梯採大型門框及金屬門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼或採整體造型設計。
- 二、電梯內裝設門禁感應讀卡設備，可確認指定樓層後方可啟動，車廂內設置閉路監控，保障住戶安全。
- 三、車廂內裝地坪採用石材整體設計，搭配扶手及明鏡。
- 四、車廂內加裝nanoe™奈米水離子淨化科技設備。

■緊急發電系統

- 一、於地下室裝設全新自動發電機組，在供油不斷的情況下可保持連續發電，停電時可供應公共設施照明、門禁安全系統、給、排、抽水系統、電梯等設備使用，以確保住宅安全便利。
- 二、另供應各住戶冰箱設置緊急供電插座(雙孔)，停電時可自動切換繼續

供電，以降低停電時之影響。

■給排水設備

- 一、採間接供水，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再經自動揚水幫浦送至屋頂蓄水池，經各戶獨立分錶，以重力方式給水。
- 二、冷、熱給水管均用雙壓接不鏽鋼管另件(日製)，室內熱水管包覆保溫PE保護層。
- 三、排水管採用南亞、大洋、華夏正字標記PVC厚水管。
- 四、地下室水池及屋頂蓄水池經防水處理，加裝不鏽鋼蓋板、爬梯，水箱內壁貼磁磚，以利清潔確保水質衛生。
- 五、採用STUDOR吸氣閥，以確保排水順暢並有效保護存水彎水封，具防臭及防止藉由排水管路傳染之蚊蟲病毒。
- 六、浴室空間採當層排氣設計。
- 七、自來水總表後裝設REWAX前置處理全自動精密楔型過濾器。

■電氣設備

- 一、每戶採用單相三線式110V/220V供電，各戶設置獨立電錶。
- 二、所有配管均採用南亞、大洋、華夏、日清正字標記PVC管，電線電纜均採用太平洋、宏泰、華新麗華、伸泰國產正字標記高級產品。室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用，FTTH光纖網路。
- 三、各戶裝置門鈴及國際牌面板電燈開關，附夜間指示燈。
- 四、總開關箱內設置士林、東元正字標記無熔絲開關及漏電斷路器，各戶提供停電時之緊急供電插座。
- 五、屋頂統一裝設公共天線，供住戶接收無線電視及調頻廣播，並預留第四台有線電視系統單獨管線，於管委會成立後自行通知有線電視公司接線，採付費收視。
- 六、為保護建築物遭受雷擊，屋頂裝設放電式避雷針，以供住戶安全性。

七、梯廳照明採自動感應開關，兼具節源及安全性。

八、陽台設置插座，並留設水龍頭及排水支管。

九、客廳及主臥室均設置電視及電話、網路插座各一處。

■瓦斯

各戶設獨立瓦斯表瓦斯配管及遮斷閥，設備管線買方同意由賣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。瓦斯錶由買方依搬遷時間自行申請。

■空調

一、預留分離式冷氣主機(室外機)配合外觀整體美化放置位置由賣方統一規劃，並預留主機所需專用電源出口、樑套管及排水。

二、各戶配備大金空調室外主機。

三、各戶配備nanoe™奈米水離子淨化科技設備。

■消防設備

1. 消防設備全依消防法令之規定標準設計施工，並經消防主管單位檢查合格。

2. 安全標示系統: 出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。

3. 滅火器: 依消防法規規定，於適當位置設置乾粉滅火器。

4. 地下室: 設置自動泡沫滅火設備及全新自動發電機組，符合消防法規規定。

5. 自動火警警報系統: 各層依消防法規規定設置火警感知器，管理中心設置火警受信總機，隨時監控各樓層安全狀況。

■大樓監控系統

- 一、 大樓一樓出入口、電梯內、地下室出入口皆設置近接感應讀卡機，並與監控總機連線，可管制人員、車輛出入及搭乘電梯樓層控管。
- 二、 一樓出入口、門廳、車道出入口、電梯車廂、地下室停車場、屋頂出入口，均設置彩色監視攝影機，二十四小時監控錄影於監控總機採用數位壓縮錄影系統，保障住戶安全。
- 三、 地下室、屋頂、各蓄水池、發電機室及儲油槽、電梯機房遭不正常侵入時，監控系統發報警示，並顯示於監控螢幕上，以利管理中心即時處理。
- 四、 地下層停車空間、屋頂平台均設有與管理中心連線之緊急連絡對講機或緊急求救鈕。
- 五、 各層車道出入口設有紅綠燈號誌(LED燈頭)，提醒出入車輛注意行車安全。
- 六、 壹層車道出入口設置車牌辨識及RFID無線射頻(Etag)辨識，控管車道門禁。

■居家監控系統

- 一、 壹樓社區大門裝設高清對講機，並於各戶配置彩色影視對講監控主機，提供對講、開門及緊急求救功能，並搭配管理總機之監視系統，過濾來訪賓客。設緊急求救按鈕並與管理總機主機連線。若發生狀況訊號(如防盜、緊急求救、火災等訊號)，管理總機立即顯示戶別與狀況，以利管理中心即時與有效適當之處理。
- 二、 各戶室內配置彩色影視對講主機，皆與管理中心總機連線，全天候維護居家安全。
- 三、 各戶廚房均設有瓦斯偵漏設備。

■網路系統

一、設置第四台有線電視管路及FTTH光纖網路。

■地下室停車設備

- 一、停車場入口設遙控鐵捲門，並包含CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。管制車輛出入，並設紅綠燈、廣角反射鏡、警示燈交通號誌，確保住戶進出之便利安全。自動偵測感應抽風設備，定時控制風機運轉。
- 二、停車場地坪採用環氧樹脂Epoxy耐磨硬化地坪，牆柱並作防撞與警示標記。
- 三、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，停車場平頂及牆面都採用防水水泥漆並附設照明燈具。
- 四、地下層各層規劃行動電話、WIFI信號強波器。
- 五、因應電動車之未來趨勢，各停車位前上方設有共用線槽，買方可委由經管理中心確認之合格廠商自行配線安裝電動車專用充電樁。

■垃圾處理

於一樓設置廚餘冷藏櫃及垃圾資源回收桶，並設置水龍頭及地板排水。

■景觀設計

一樓及屋頂有整體庭園規劃設計，含自動灑水系統及投射燈光。外觀及庭園景觀照明設備，圍牆與庭園四周設自動監視系統，於大樓管理中心統一控管。

■特約事項

本公司為維護社區安全、建築美觀及品質，保有建物外觀、公共設施設計修改權，以求至善至美，但有不損及承購戶權益為原則。

上列各項建材設備及施工方式，若因所列廠牌停產或市場供需失調汰換、法定禁止使用、停止進口及安全因素考量等情形時，在不影響工程品質原則下，本公司得適當調整並採用其他同等級廠牌建材設備之彈性權利。

買方簽章：_____

附件五 『枝盈』社區住戶規約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本社區規約(以下簡稱本條例)依「公寓大廈管理條例」第二十八條訂定之。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：為政府主管機關核發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、約定共用部分及分管約定一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指本公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有標的者。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：本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(以下簡稱管委會)造冊保存。

(四)約定共用部分：本公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、

建築務及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除開放空間外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

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。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(1)位於S2戶1F層之東側庭院，為S2戶1F之區分所有權人約定專用。

(2)位於B1戶2F層之露臺，為B1戶2F之區分所有權人約定專用。

(3)位於A戶2F層之露臺，為A戶2F之區分所有權人約定專用。

(4)位於A戶11F層之露臺，為A戶11F之區分所有權人約定專用。

四、停車空間依下列規定：

(一)停車空間之權利：

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

(二)停車空間之使用管理：

停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式、增設電動車輛充電設備、住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

五、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，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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包括梯廳等設施，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攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，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。

第二章 區分所有權人會議

第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年應召開至少一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或

管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

(一)區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，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。

(二)前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

(三)第一次由起造人擔任召集人。

三、開會通知

(一)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。

(二)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

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

(二)區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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1/5為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之

出席委託書。

- (三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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

- (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)本公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三)本公寓大廈有「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全部區分所有權1/5以上者，或任一區分所有權人所占有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之1/5以上者，其超過部分不予計算。
- (三)區分所有權人會議討論第二款第一目至第五目事項，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比

例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之。

(四)區分所有權人會議討論第二款第六目至第七目事項，應有區分所有權人半數以上及其區分所有權比例合計半數以上出席，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3人並1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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，本公寓大廈由具區分所有權人身分(含其配偶及直系親屬)之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)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (四)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(五)其他職務委員一名。

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：

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。

(二)主任委員由區分所有權人會議投票之最高得票者擔任，最高票數相同者以協議或抽籤決定。

主任委員解職出缺時：

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

(三)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並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，為期一年。(中途選任者之任期與該任其他委員同時屆滿)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，喪失區分所有權人資格者。
2. 管理委員喪失區分所有權人身分(含其配偶及直系親屬)之住戶資格者。
3. 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
4. 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2/3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(該區)1/2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、管理委員之報酬為無給職。
 - 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前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1/3以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議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

一名委員為限或其配偶或直系親屬出席。

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、住戶應分攤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。

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約新台幣1,221,027元整外，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

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 180 元計算分擔，停車位以每位每月汽車位 1000 元。

(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：

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)或積欠新台幣壹萬元以上(含)，經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息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十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與日冠建設股份有限公司簽訂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。

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當年1月1日起至該年12月31日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經主任委員、監察委員、財務委員及經辦人審核簽章後始可公佈，以昭公信。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、管理委員會應於每月十五日前公佈前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 六、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 七、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

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、公共環境維護

- (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)為保持本公寓大廈空氣新鮮，住戶不得任意棄置垃圾，禁止使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料、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)各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- (十)各住戶應按時繳交管理費，遵行本公寓大廈管委會決議之相關規章及規定。
- (十一)不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- (十二)使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- (十三)在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- (十四)維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- (十五)本公寓大廈所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等。露台不得增建或違建及搭建採光罩。工作陽台不得私自外推及裝設鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由賣方或管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- (十六)禁止私自變更外牆結構，破壞本公寓大廈整體外觀。
- (十七)搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即檢拾。
- (十八)為使本公寓大廈外牆美觀整齊劃一，所有分離式冷氣戶外主機裝設位置應依據賣方統一規劃位置裝設若買方任意裝設，得由賣方通知遷移，其拆除重裝費用由買方負擔。
- (十九)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. 住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽)。

3. 自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。

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。

二、公共秩序安全維護

(一) 凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入本公寓大廈，以維公共安全。

(二) 不私自接用公共水電並注意水電安全。

(三) 公共場所通道之公共空間(如梯廳、樓梯間…等)不放置物品(如鞋櫃、鞋子、雜物…等)與佔用，以保暢通。

(四) 不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

(五) 不得在本公寓大廈經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

(六) 機車、腳踏車不得隨便停放在本公寓大廈內之公共空間。

(七) 本公寓大廈所有有關大樓結構之樑、柱、牆(合併戶之隔戶牆除外)，在依圖施工完成交予住戶之後絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，若涉及公共危險之刑責，管委會有權提出訴訟。

(八) 不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。

(九) 使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客載貨使用。

(十) 不做妨害社會良好秩序行為。

(十一) 公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。

(十二) 外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好

守望相助工作。

(十三)發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。

(十四)約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

(十五)住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。

(十六)管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

以上各款約定及各項管理，管理委員會得制定相關罰責管理之。

三、住戶室內裝修遵守之事項

(一)室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付裝修工程申請表、裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整及社區清潔費，並恪守所載規定。

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。

(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。

(三)室內裝修施工之使用管理規定，其規定授權予管理負責人及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，應依原房屋買賣契約約定，亦得授權管理委會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。
- 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及其他各項規定。
- 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)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約自簽約之日起生效，規約中未規定之事項，應依本條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本規約為供本公寓大廈管理委員會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本公寓大廈之管理悉依本規約之約定。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

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

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

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

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

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從

者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、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、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說。
三、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

立書人：

身份證字號：同主約

戶 別： 戶 樓

汽 車 位：地下 層 號

中 華 民 國 年 月 日

附件六 委託代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

被授權人：日冠建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『枝盈』社區 戶第 樓房屋及地下
層 號汽車停車位 個及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，
雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

第一條 本授權書依據買賣雙方訂定之『枝盈』房屋預定買賣契約書第二十八條之規定訂定之。

第二條 買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

第三條 本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本戶房屋產權移轉登記及抵押權設定之申請、變更或撤銷

(二)稅捐申報或撤銷有關事務。

(三)申辦自來水、電、瓦斯及電信過戶變更。

(四)本契約書用印之用等相關手續之用，非經買方同意不得將本印章使於上開授權範圍以外之用途。

第四條 賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

第五條 買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方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。

第六條 立授權書人係於簽訂『枝盈』房屋預定買賣契約書之同時於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人：

身分證字號：

被授權人：日冠建設股份有限公司

負責人：王漢州

公司統一編號：53555963

中 華 民 國 年 月 日

附件七 委辦抵押貸款契約書

立委託書人

(以下簡稱買方)

茲因訂購日冠建設股份有限公司(以下簡稱賣方)興建之『枝盈』社區 戶
樓及地下 層 號汽車停車位 個，雙方訂有『枝盈』房屋
預定買賣契約書(以下簡稱本約)。買方特委託賣方以上開產權為擔保物代向金
融機構申請抵押借款，以資繳付本約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價
款或部分價款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，申請抵押貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(以資繳付本約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款)

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請
作業。

第三條 買方應以本約所訂購之房屋作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一
順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款
實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，
買方同意悉依貸款金融機構之規定辦理之。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金
融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥
款約定同意書』使承貸金融機構得將貸款撥入賣方指定帳戶。

第五條 買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立簽發本票壹
紙，票面金額即本貸款契約第一條之金額，以作為給付貸款之擔保。
如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強
制執行，買方不得以任何事由終止本條款之授權或否認其授權之效
力。

第六條 本貸款為本約應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依
金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會
同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關

貸款手續，經賣方通知後，買方仍未辦理時，買方應依房屋預定買賣契約書第十八條第四項約定辦理，否則以違約論。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、謄本複印費、手續費、代書費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本委託非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本約未盡事宜，悉依各該雙方所定之房屋預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第九條 如買方有意自行指定銀行承作貸款者，應於簽訂本約同時另書立「自行指定銀行貸款協議書」如附件(七之一)交付賣方，由賣方指定地政士依約約定辦理。

第十條 本委託書壹式貳份，雙方各執壹份為憑，並自簽立之日起生效。

立委託書人

委託人(買方)：

身份證字號：

通訊地址：同主約

受託人(賣方)：日冠建設股份有限公司

負責人：王漢州

公司統一編號：53555963

中 華 民 國 年 月 日

附件七之一 自行指定銀行貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方)

茲因訂購日冠建設股份有限公司(以下簡稱賣方)興建之『枝盈』社區 戶
樓及地下 層 號汽車停車位 個，雙方訂有『枝盈』房屋
預定買賣契約書(以下簡稱本約)。今買方特以上開產權擬自行向金融機構洽談
貸款，雙方協議如下：

第一條 買方預定自行指定金融機構申請抵押貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

(以資繳付本約買賣付款明細表中銀行貸款金額項下之價款)

第二條 買方自行指定金融機構貸款時，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知代辦貸款客戶辦理對保手續時，開立簽發本票壹紙，票面金額即本貸款契約第一條之金額，以作為給付貸款之擔保。
- 二、買方應於本約建物所有權第一次登記完成後三十日內，辦理完成申貸手續，並核發貸款(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行詢問，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件)，而買方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予賣方時，經賣方以存證信函催告期限內仍未完成者，視為放棄自行指定銀行貸款。
- 三、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意將其在承貸銀行之帳戶存摺、印章、取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款約定同意書』，買方同意承貸銀行將貸款金額撥入賣方帳戶內，本項之辦理時限亦應於建物所有權第一次登記完成後三十日內完成。
- 四、為配合買方自行指定銀行貸款，賣方應於建物所有權第一次登記完成後，向地政機關申領建物登記簿謄本，除買方有其他未依約履行情事外，賣方應於買方依前開第一、二、三款約定辦妥申貸手續及賣方領款手續確保後，將房屋辦理產權移轉及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記，買方與其承貸銀行並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。
- 五、買方未依前開第一、二、三款約定之期限內履行各該項義務者，視為買方放棄自行指定銀行貸款，絕無異議。

- 六、買方自行指定銀行貸款少於房屋預定買賣契約書銀行貸款金額或承貸銀行之實際放款金額少於自行指定銀行貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之三日內將差額一次給付賣方。買方違反本項約定時，視為放棄貸款，絕無異議。
- 七、買方如有中途不辦自行指定銀行貸款、通知金融機構暫緩撥款或依前開第六款約定視為放棄貸款之情事，應依房屋預定買賣契約書之約定，將銀行貸款繳清，否則，賣方除得依上開契約有關逾期付款之約定處理外，並授權賣方得將第一款之票據予以提示兌領，買方不得以任何理由終止票據之授權或否認其授權之效力。

第三條 買方除應負擔因辦理抵押權設定登記而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用外；若因自行指定銀行貸款而增加之地政士代辦費用亦由買方自行負擔，且不得以代辦費用高於統籌代辦貸款者為由拒絕給付。

第四條 本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第五條 本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身 份 證 字 號：

通 訊 地 址：同主約

賣 方：日冠建設股份有限公司

負 責 人：王 漢 州

公 司 統 一 編 號：53555963

中 華 民 國 年 月 日

附件七之二 撥款約定同意書

立同意書人 (以下簡稱買方)

茲因訂購日冠建設股份有限公司(以下簡稱賣方)興建之『枝盈』社區 戶
樓及地下 層 號汽車停車位 個，今買方特以上開產權為
擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，雙方約定如下：

第一條 買方向貸款金融機構申請貸款計：

新台幣 仟 佰 拾 萬元整，並辦理各項貸款手續。

第二條 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屋抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。

第三條 本房屋貸款為買方購置房屋價款之一部分(係屬產權移轉款)，倘上開房屋有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房屋買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。

第四條 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一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。

第五條 本約定書經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一份，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。

立同意書人

買 方：

身份證字號：

通 訊 地 址：同主約

賣 方：日冠建設股份有限公司

負 責 人：王 漢 州

公 司 統 一 編 號：53555963

中 華 民 國 年 月 日

附件八 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0208號			
起造人姓名	日冠建設股份有限公司代表人：王漢州			住址	106006臺北市大安區金山南路二段31巷9號1樓		
設計人姓名	黃鄧鈞			事務所名稱	至邑建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下4層 共17層31戶		
建築地點	地址	大安區永康里金山南路二段31巷9之1號 共9筆 詳見附表					
	地號	大安區金華段三小段0056-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	292.21m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	5088.61m ²				其他	650.0m ²
發照日期	111年07月01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55個月內竣工		
工程造价	\$ 78,068,432 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	491.97	3.6	(防空避難室兼停車空間)				
1樓			, 491.97m ² 共20筆(詳見附表)				
					總計:	5088.61	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			
中華民國一一一年七月一日							

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

附件九 信託告知說明書

信託告知書

查賣方(即信託委託人)業依內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」之相關規範，與本行(即信託受託人)簽訂信託契約在案，本不動產開發信託之委託人應將本建案土地及興建資金(包括但不限於委託人自有資金、銀行融資款項及買方所繳買賣價金等)信託予本行，由本行依信託契約相關約定執行履約管理，其中興建資金將依工程進度專款專用，特此知照。

本建案基本資料如下：

賣方即委託人：日冠建設股份有限公司、李○○

預售專案名稱：枝盈

建案基地座落：臺北市大安區金華段三小段 56 地號等 1 筆土地

建造執照號碼：111 建字第 0208 號

建築經理公司：中國建築經理股份有限公司

信託專戶戶名：兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-日冠房屋款收款專戶、
兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶-李○○土地款收款專戶

其餘信託告知事項如後附件 1 買方應注意事項及附件 2 個人資料保護法第九條第一項告知義務所載，敬請買方詳閱。

此致

「枝盈」預售屋買賣契約雙方

受託人：兆豐國際商業銀行股份有限公司

負責人：董事長 張兆順

代理人：信託處處長 侯君儀

統一編號：03705903

聯絡地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓


聯絡人及電話：許小姐 02-25633156 分機 3195



中 華 民 國 年 11. 7. 12 月 日

附件 1

買方應注意事項如下：

- 一、本不動產開發信託之受益人為賣方，而非買方；且本行係為賣方管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。
- 二、為配合信託契約所定信託事務執行所需，賣方已與中國建築經理股份有限公司(以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，委由其擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。建經公司之連絡方式如下：
連絡地址：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1
聯絡人及電話：陳小姐 02-27425777
- 三、本不動產開發信託之目的僅係確保本建築興建資金之專款專用(除支付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)，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，亦無約定提供「續建協助」或「未完工程續建承諾」；買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，本行對於買賣雙方就買賣契約之履行情形不負任何責任。
- 四、為保障買方權益及配合查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，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本行及建經公司，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、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行及建經公司應負保密之責任。
- 五、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本行與賣方，並非存在於本行與買方，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。
- 六、買方得於每次繳款之次月 15 日後於本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：
www.megabank.com.tw，查詢途徑為：兆豐銀行官網首頁→企業金融→信託→預售屋價金明細查詢，或請掃描右方 QR code。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或本行處理。
- 七、本行受託經營之興建資金將依工程進度專款專用而逐漸減少，且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。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，如本行認為有需要通知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悉依主管機關規定辦理(受益權人會議規則詳如本行之查詢網頁公告事項)。
- 九、餘請參閱政府相關法令及信託契約相關約定事項。

附件 2

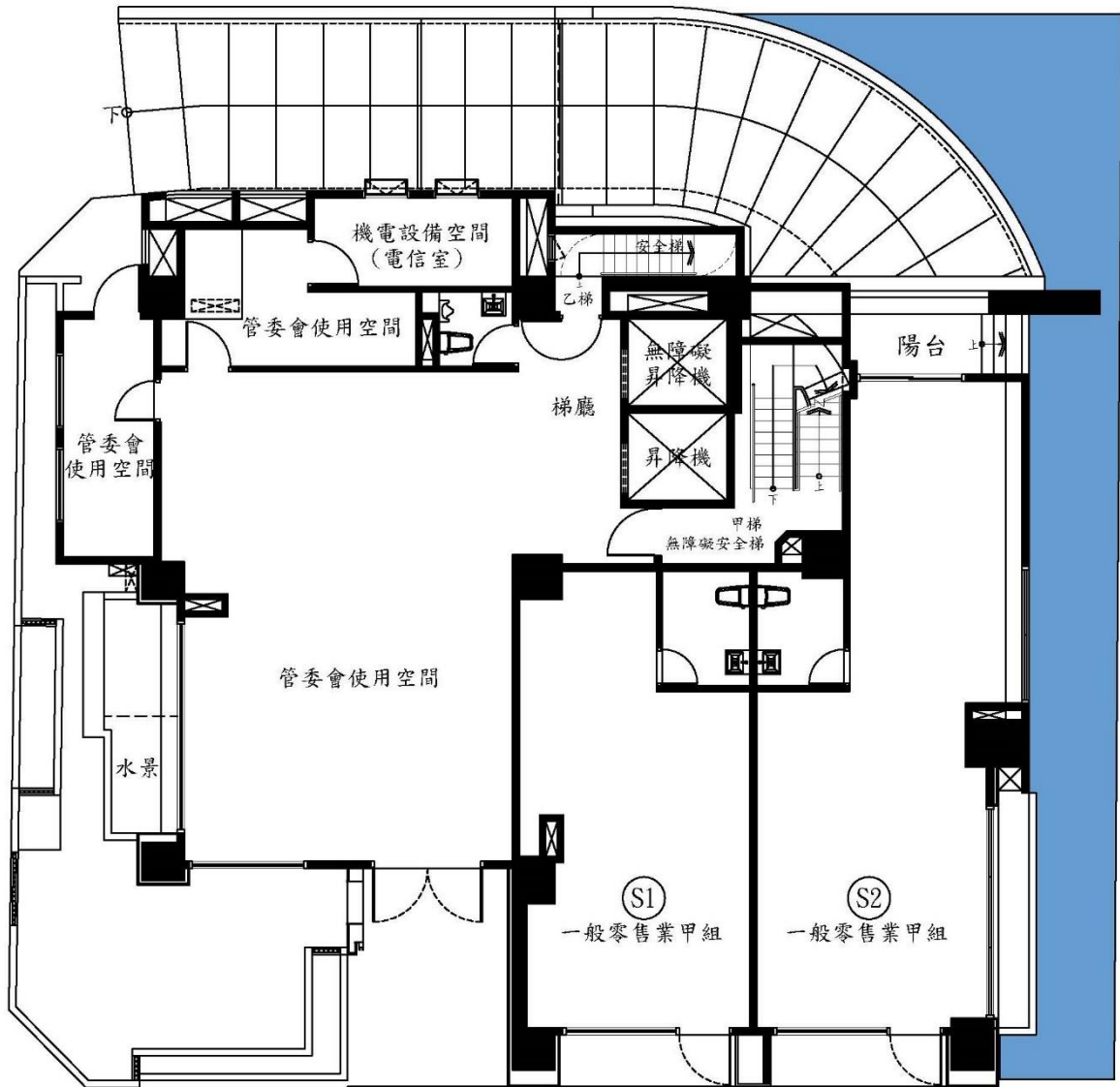
兆豐國際商業銀行信託處 履行個人資料保護法第九條第一項告知義務

親愛的客戶，您好！由於個人資料之蒐集，涉及 台端的隱私權益，兆豐國際商業銀行(以下稱本行)蒐集 台端之個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第 9 條第 1 項規定，謹向 台端告知下列事項：

- 一、個人資料來源：本行所蒐集 台端之個人資料係由預售屋實方提供。
- 二、蒐集之目的：本行蒐集 台端個人資料，係供下列特定目的之用
 - 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制。
- 三、個人資料之類別：依本行客戶申請業務種類及所填寫申請書或契約書內容而定。
- 四、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
 - (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間或依相關法令規定或契約約定之保存年限或本行因執行業務所必須之保存期間。
 - (二) 地區：本國、本行海外分支機構所在地、通匯行所在地、本行業務委外機構所在地、與本行有業務往來之機構營業處所在地。
 - (三) 對象：本行、本行海外分支機構、通匯行、本行業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、本行所屬金控公司、本行之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、財團法人金融聯合徵信中心、其他與本行有業務往來之機構、依法有調查權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。
- 五、台端依個資法第 3 條規定得行使之權利及方式：
 - (一) 除有個資法第 10 條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第 14 條規定得酌收必要成本費用。
 - (二) 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第 19 條規定，台端應適當釋明其原因及事實。
 - (三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 台端之個人資料，依個資法第 11 條第 4 項規定，台端得向本行請求停止蒐集。
 - (四) 依個資法第 11 條第 2 項之規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 台端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 台端書面同意者，不在此限。
 - (五) 依個資法第 11 條第 3 項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆至時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 台端之個人資料，惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 台端書面同意者，不在此限。
- 六、台端如欲行使上述個資法第 3 條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-016168)詢問或於本行網站(網址：<https://www.megabank.com.tw/>)查詢。



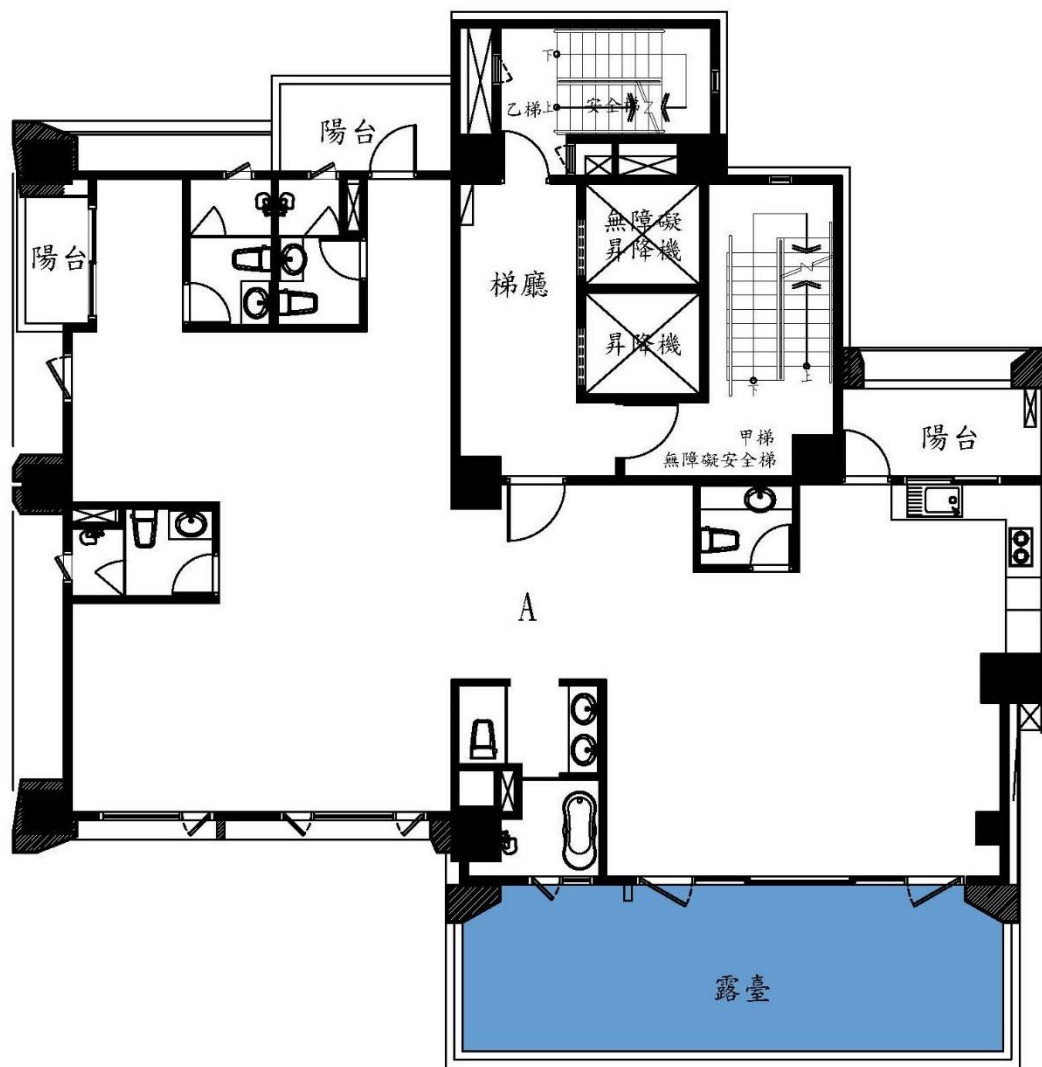
附件十 約定專用標示圖



一層平面圖



二層平面圖



十一層平面圖

附件十一 『枝盈』案個資保護聲明及蒐集處理使用告知書

日冠建設股份有限公司(以下簡稱賣方)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，向承購客戶(以下簡稱買方)告知下列事項，請詳閱：

一、蒐集之目的：

依賣方(含合併後新設、存續之公司)營業項目或章程所訂業務需要等特定目的(包含本建物買賣業務往來之目的，以及不動產服務、建案行銷、客戶管理與服務、各項問卷調查)以及提供賣方關係企業各項業務行銷等特定目的。

二、蒐集之個人資料類別：

凡買方提供之資料，包括姓名、出生日期、身分證統一編號、護照號碼、照片、性別、婚姻、地址、E-mail、電話號碼、傳真號碼、家庭、學經歷、任職資料、財務狀況、車籍資料等及其他得識別個人之資料。

三、個人資料利用之時間、地區、對象及方式：

1. 期間：賣方(含合併後新設、存續之公司)之存續期間、或依法令、或賣方所訂之資料保存期間、個人資料蒐集之特定目的存續期間、契約約定之保存年限，或因執行業務所必須之保存期間。
2. 地區：中華民國領域、與賣方有業務往來或合作之機構營業處所所在地。
3. 對象：賣方、本建物產權過戶貸款辦理機構(地政士事務所、銀行、保險公司、稅捐處、地政事務所)，辦理水、電、天然瓦斯、電信之相關機構，及本建物管理委員會及辦理管理委員會成立和報備機構(物業、保全管理公司、區公所)、委託銷售或共同行銷合作推廣對象、會計師事務所、律師事務所或其他與賣方有業務往來或合作之機構、檢警調及司法機構、金融監督管理委員會、國稅局、稅捐處或其他依法得調閱之機關。
4. 方式：以電子郵件、傳真、紙本或其他合於當時科學技術之適當方式作

個人資料之利用。

四、依據個資法第三條規定，買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

1. 向賣方查詢、閱覽或複製本，惟賣方得依法酌收必要成本費用。
2. 向賣方請求補充或更正之，惟買方應為適當之釋明。
3. 於個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，向賣方請求停止蒐集、處理、利用或刪除。但因賣方執行職務或業務所必須者，賣方得拒絕之。
4. 得通知賣方拒絕接受行銷，賣方經合理作業時間後即不得因行銷之目的再將買方之個人資料提供予第三人。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供個人資料，賣方將無法進行必要之客戶管理服務、產權過戶、辦理銀行貸款等不動產作業相關服務。

買受人(買方)簽章：_____