

日期：民國 年 月 日

房地買賣預定單

編號：120651

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	地	面積： 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

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

(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。


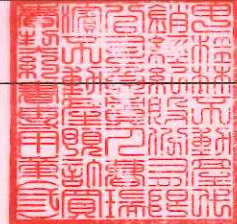
(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

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

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

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

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

備 註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章		<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司專章 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司專章	

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

『睦月』土地房屋預定買賣契約書

立契約 買方： (以下簡稱甲方)
書人 賣方：真實建築有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為建案名稱為「睦月」(以下簡稱本社區)之土地房屋預定買賣事宜，經雙方同意訂定本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日業經甲方攜回審閱 日(本契約及其附件審閱期間至少五日)，並詳加審閱完畢，本契約內所有條款及甲、乙雙方之權利義務內容、範圍，甲方確已充分瞭解並同意依約履行。

甲方簽章：

乙方簽章：

第二條：廣告之效力

乙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說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落

台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，面積共 891 平方公尺，約 269.53 坪(如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號及新面積為準)，使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。

二、房屋坐落

基地內「睦月」編號_____第_____樓（共計_____戶），為主管建築機關核准民國 112 年 3 月 7 日 112 建字 0045 號建造執照（詳附件一「建造執照影本」、附件二「房屋平面圖影本」及附件三「停車空間平面圖影本」）。

若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」或相關法規審查作業要求辦理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

（一）甲方購買汽車停車位計_____位，停車位性質、位置、型式、編號、規格如下：

1. 依建造執照圖說編號地下_____層第_____號車位

該停車位有無獨立權狀（汽車停車位平面圖如附件三）

規格：長 550*寬 230*高 210

長 550*寬 250*高 210

長 600*寬 200*高 210（無障礙車位，不含上下車空間）

型式：坡道平面式 坡道機械式 其他

性質：法定停車位 自設停車位 獎勵增設停車位

2. 依建造執照圖說編號地下_____層第_____號車位

該停車位有無獨立權狀（汽車停車位平面圖如附件三）

規格：長 550*寬 230*高 210

長 550*寬 250*高 210

長 600*寬 200*高 210（無障礙車位，不含上下車空間）

型式：坡道平面式 坡道機械式 其他

性質：法定停車位 自設停車位 獎勵增設停車位

（二）停車空間另含車道及其他必要空間，面積共計1,540.00 平方公尺（約 465.85 坪），單獨登記為一公設建號，佔本社區共有部分比例為 56.99%（計算方式：車道及其他必要空間面積 1,540.00 平方公尺 ÷ 本社區共有部分面積 2,702.05 平方公尺 = 56.99%）；每個車位之停車空間面積約占此停車空間

建號之比例為 1.88%、2.05%、2.25%，面積為 28.95、31.57、34.65 平方公尺（約 8.76、9.55、10.48 坪，計算方式：車道及其他必要空間面積 1,540.00 平方公尺 × 其權利範圍 188/940、205/8610、255/450）。每個車位之停車空間面積約占全部共有部分總面積之比例約為 0.68%、0.74%、0.82%。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、建照變更

(一) 本案預計於原建照取得後，即向政府主管機關申請建造執照變更，變更前後之圖面詳如附件二、附件三、附圖（全）對照所示。（但依本約第十三條第一項得由乙方變更設計之情形時，仍得依該條款辦理。）

(二) 甲乙雙方合意以預計變更後之建照變更圖與產權登記內容作為締約之基礎，前述申請建造執照變更後，甲乙雙方同意以申請建照變更之最終結果為準，若因非可歸責於乙方之因素（包括但不限於：政府相關法令變更、主管機關辦理延遲、賣方不可抗力之因素…），致無法將建造執照變更完成時，甲乙雙方同意無條件依原建照內容或本約另有約定得另為變更之情形履約，除坪數若有誤差依本約第六條面積誤差找補約定處理外，甲方並不得據此向乙方為任何主張或請求。

甲方簽章：

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「睦月」編號_____第_____樓（共計_____戶），其土地持分面積_____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總面積_____平方公尺（約_____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，實際面積以地政機關登記為準。

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. 附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。

包括：

陽臺_____平方公尺（約_____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（約_____坪）及雨遮_____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，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

第五條：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以及以下部分及其他依法令應列入共同使用部分等項目皆屬之：

（一）地下層：安全梯、行動不便電梯、無障礙安全梯、緊急升降機、緊急昇降機排煙室、消防機房、停車場排風機房、電信室、消防水池、水箱泵浦室、機房設施、台電配電場所、受電箱、垃圾暫存區、排風機房、機車停車空間、汽車停車空間、防空避難室兼停車空間等。

（二）地上一層：無障礙安全梯、行動不便電梯、緊急升降機、緊急升降機兼排煙室、梯廳、大廳、管委會空間、防災中心、發電機房、汽車坡道、廁所等。

（三）地上二至十七層：安全梯、昇降機、梯廳、排煙室等。

（四）屋突一層：安全梯、梯廳、排煙室、機房等。

（五）屋突二層：水箱泵浦室、消防水塔、水錶區等。

（六）屋突三層：電機機房、生活水箱等。

二、本社區共有部分總面積計 2,702.05 平方公尺 (約 817.37 坪); 專有部分總面積計 4,811.13 平方公尺 (約 1,455.37 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, 其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準, 部分原可依法登記之面積, 倘因簽約後法令改變, 致無法辦理建物所有權第一次登記時, 其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差, 其不足部分乙方均應全部找補; 其超過部分, 甲方只找補百分之二為限 (至多找補不超過百分之二), 且甲乙雙方同意面積誤差之找補, 分別以土地、主建物、附屬建物及共有部分價款, 除以各該面積所得之單價 (應扣除汽車停車空間車位價款及面積), 無息於交屋時採結算。
- 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, 甲方得解除契約。(汽車停車空間之買賣契約亦同時解除)
- 四、甲乙雙方無條件同意本戶面積誤差之找補, 以平方公尺為單位, 並計算至小數點後第二位 (小數點第三位以後, 採四捨五入法) 為計算標準。

第七條：契約總價

本契約總價款合計新臺幣 _____ 億 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

一、土地價款：新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

二、房屋價款：新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

(一) 專有部分：新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整

(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 _____ 萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

四、前述各項買賣價款不受物價波動或其他理由而有所增減之，不得變動本房地買賣之總價款。本條之價款，甲方同意按照本契約附件四「付款明細表」及第九條之約定繳付價款予乙方。上開價款包括房屋內外應由乙方建造供應之設施及設備，詳見本契約附件六。

第八條：履約保證機制

一、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。(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。賣方應提供信託契約或信託說明書影本予買方。

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築案後交屋。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。

- 二、甲方無條件同意乙方將買賣契約及相關文件所涉之甲方個人資料及買賣契約資料提供予受託人台新銀行，並同意台新銀行為履行信託契約、類似契約或法律關係處理，及其他經營合於營業登記項目或組織章程內所定之特定目的範圍，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人台新銀行應負保密之責任。
- 三、甲方應於每次繳款後，自行於台新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。甲方對該網頁之資訊如有任何疑問，得逕洽乙方或受託人台新銀行處理。

第九條：付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，甲方同意按乙方依已完成之工程進度所定付款明細表（詳附件四）之規定於工程完工後繳付價款予乙方，其每期付款間隔日數應在二十日以上，不受表列先後期次序之限制。甲方應於接獲乙方寄發之繳款通知書七日內（通知日以郵戳為憑），以現金、即期支票、郵局劃撥或銀行匯款方式存入本建案預售款信託專戶。
如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、甲方所購買房屋之興建工程倘提早完成者，乙方得逕行通知甲方辦理銀行對保，甲方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依乙方通知之期間內付清完畢。
- 三、甲方就附件四「付款明細表」中金融貸款部分，如不辦貸款或減少貸款者，其預定辦理貸款之金額或差額應於乙方稅單核發後（完稅前）五日內一次以現金或即期支票支付予乙方。

- 四、**附件四**「付款明細表」之各期繳款價款之房屋款為含稅金額，甲方付款予乙方之同時，乙方應開立同額之收據為憑證。
- 五、本預售案採「不動產開發信託」履約擔保方式，甲方各期應繳價款應存入本預售案指定之信託專戶一戶名：「台新國際商業銀行受託信託財產專戶—建北案預售款專戶」，其相關信託履約管理約定詳**附件五**「信託說明書」。
- 六、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應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乙方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面限期催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由甲方負擔）。
- 七、甲方若以外幣電匯方式繳房地款，該外幣匯款以乙方實際兌換成新台幣幣值（依實際結匯水單為準），作為乙方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由甲方自行負擔之。

第十條：地下層、屋頂、法定空地及露臺之使用方式及權屬及分管約定

一、地下層停車位

- （一）本社區地下層共 3 層，總面積 2,415.44 平方公尺（約 730.67 坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1,540.00 平方公尺（約 465.85 坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- （二）位於地下層部分如依法為防空避難室兼停車空間，於演習、空襲或緊急事件時，全體區分所有權人應無條件提供他人使用。
- （三）位於地下層之部分汽車停車位樓地板下方分別設有消防蓄水池、雨水滯留池及廢水池，各該專用使用權人應無條件配合管理委員會或管理負責人需求，提供社區修繕、清潔、維護時使用。

二、法定空地

(一) 本社區法定空地除壹樓 A6 戶直接相鄰部分由該戶區分所有權人約定專用，未購買該樓層戶別者同意對此相鄰部分法定空地無任何權利，包括管理使用權。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。其使用方法依本契約及住戶規約之約定。

(二) 基於與本建物休閒設施整體景觀、色彩、材料之一致性，乙方並保有就開放範圍之空地變更設計規劃之權利（包含色系、公設裝修之修改權），甲方不得反對。

三、屋頂平台及突出物

本社區屋頂突出物及屋頂平台依建造執照圖上所載之範圍，由全體區分所有權人合於法令共同管理使用，不得為區分所有權人或特定人約定專用或為其他有損害區分所有權人權益之行為，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、露臺

本社區露臺，分別由直接相鄰之十五樓 A2 戶、A6 戶、十六樓 A2 戶、A6 戶、十七樓 A2 戶、A6 戶區分所有權人約定專用，未購買該樓層戶別者同意對該露臺無任何權利，包括持分所有權及管理使用權（露臺依地政法規無法登記）。

五、二樓以上外牆、公共區域及梯廳等處，除經區分所有權人會議決議，不得掛設營業及廣告招牌。

六、甲方對上述分管約定充分了解，法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，已於附件九「睦月大樓公寓大廈管理規約」草約訂定之，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。本社區買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，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，遵守本條款及「睦月大樓公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十一條：主要建材及其廠牌、規格

- 一、本社區施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件六「建材及設備說明」施工，除經甲方同意外，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、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，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本社區之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線敷設位置，甲乙雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。
- 六、本社區公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，惟甲方同意乙方保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就公共服務空間、門廳、樓梯、電梯間、管委會使用空間、庭園、機車區、屋頂平台、屋突各層、庭園植栽等公共設施，提出變更設計之權利，並以建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之房屋建築工程應在民國 112 年 9 月 8 日之前開工，民國 117 年 12 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事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - （二）因法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙方如逾前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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，甲乙雙方同意依違約處罰規定處理。
- 三、本社區外水、外電、電信、污水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各公共事業單位之作業程序辦理，不計入本契約完工期限內。
- 四、實際工程進度，依乙方通知為準。乙方如提前完工，甲乙雙方同意依本契約第九條及第十四條等相關約定辦理。

第十三條：建築設計變更之處理

- 一、甲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、消防設施及公共設施等不得要求變更（詳附件十二「工程圖面確認特約條款」）。
- 二、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙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，甲方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經甲乙雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十四日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十天內繳納工程追加款始為有效，若未如期繳納追加款，甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若乙方無故未予結清，甲乙雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條：驗收

- 一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。

二、甲乙雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留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）由乙方負擔；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，由乙方負擔。

（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，由乙方負擔。本預售屋議定由乙方負擔。

甲方簽名：

乙方簽名：

四、有關本社區共有（用）部分之公共設施及設備驗收，甲方無條件同意由乙方逕行移交管理委員會或管理負責人統一驗收管理，甲方不得藉故作為拒絕點交或交屋之理由。

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、房屋及土地持分所有權之移轉登記，除另有約定，依其約定者外，乙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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋及土地持分所有權之移轉，甲方應配合乙方指定時間內提供相關文件（即本條第五項所指內容），以利乙方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。雙方同意依移轉當年度政府主管機關評定之房屋現值作為申報現值與公契價格申報移轉之。但因非可歸責於乙方之事由或政府法令變更或甲方未依約付款或有其他違約情事者，不在此限。

三、乙方違反前兩項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

(一) 依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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三) 本項第一款、第二款費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

五、第一項、第二項之所有權移轉登記辦理事項，甲方應於簽訂本契約時，繳付身份證影本、其他身分證明文件影本及便章一枚或委由乙方代刻（詳附件七「代刻印章授權書」）；並同意由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供。如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十六條：通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時甲乙雙方應履行下列各目義務：

(一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方未完成交屋手續前，乙方對甲方之產權憑證仍有留置之權，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，甲方若因此受有損失，

乙方不負損害賠償。因甲方擅入所致乙方發生之一切損害（包含乙方之訴訟費、律師費等）由甲方負責。

- 四、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水費、電費及瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、甲方施作裝潢須與乙方完成交屋手續後為之，以免干擾或混淆工程之進行。為維護大樓全體住戶權益，甲方同意於施工前依附件十「裝潢工程切結書」及附件十一「裝潢施工管理辦法」向現場管理單位提出申請，並預繳每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及預先一次繳納環境維護管理費新台幣壹萬元整（以每一工作日應繳納新台幣貳佰元整計算），實際施工日數與裝潢保證金一併結算，若不足時，由保證金內扣除。甲方裝潢完成後，經現場管理單位查驗無損害他戶及公共設施之情事者，無息返還裝潢保證金及結算之環境維護管理費。

第十七條：共有部分之點交

- 一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條：保固期間及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，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、粉刷及地磚……等）負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡交付甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。若其他因天災、事變或乙方能證明可歸責於甲方等之事由，或因甲方自行增建、裝修或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責。

第十九條：貸款約定

一、本契約第七條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，並由甲方委託乙方全權代為洽辦金融機構貸款，甲乙雙方另簽立附件七「代刻印章授權書」、附件八「不辦/減少貸款協議書」、附件八之一「委辦抵押貸款協議書」、附件八之二「撥款約定書」及附件八之三「自洽貸款協議書」，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續，甲方應於乙方通知辦理貸款起二十日內辦妥對保手續，並簽立同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，乙方取得貸款金額後，應於交屋同時一併將禁止背書轉讓之本票返還甲方。

二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

（一）不可歸責於甲乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年），由甲方按月分期攤還，或解除契約。

（二）可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

（三）可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經乙方同意後分期給付其差額。

- 三、甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 四、前述貸款甲方應以所購得房屋於辦妥所有權登記後，即辦妥第一順位抵押權設定予核貸金融機構以資擔保，並待乙方領得貸款後，甲方於接獲乙方通知後始得辦理交屋。貸款核撥後之本息，由甲方無條件自行攤還，但於乙方通知交屋日期前之利息應由乙方返還甲方。惟貸款撥放日與乙方通知交屋日期間不得逾三十日，若超過三十日，則期間之貸款利息由乙方按日貼補負擔。
- 五、甲方同意按乙方通知之時間及地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定覓得符合規定之連帶保證人，保證償還本金及利息之義務，並配合辦理貸款之一切手續，於辦理對保手續時，開立保證本票交付乙方。後續如須甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，倘甲方藉故拖延拒辦或印信證件不齊全，經乙方通知送達之日起七日內尚未補辦妥當，導致未能如期辦妥一切貸款手續者，甲方應於乙方書面通知送達七日內，以現金將貸款金額一次付清。
- 六、甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、各類保險費及代辦費，應於辦理抵押貸款對保手續時，一次繳交至乙方或乙方指定之第三人。
- 七、甲方對保手續完成後，乙方始得辦理產權過戶手續，並辦理金融機構貸款手續，貸款核撥後作為甲方繳付房屋價款及車位價款之一部份。除因政府金融政策重大變更外，甲方不得向金融機構提出撤銷貸款之申請或停止撥款之聲明。
- 八、甲方若因辦理貸款之條件不符合、中途拒貸或洽辦金融機構貸款拒絕辦理貸款，導致未能如期辦妥一切貸款手續者，甲方應於乙方書面通知送達七日內，以現金將貸款金額一次付清。
- 九、甲方未在乙方通知期限內辦妥貸款手續，致乙方延遲收到貸款金額，除應依貸款金額計算利息（其利率依台灣銀行基本放款利率計算賠償乙方）外，並應賠償乙方因此所受之一切損失。
- 十、如甲方欲減少貸款金額時，該減少金額應於乙方稅單核發後（完稅前）五日內一次以現金或即期支票支付予乙方。

第二十條：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，除乙方有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十一條：房地轉讓條件

- 一、甲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乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕，因轉讓所產生之稅費及相關規費均由甲方負擔。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、本契約轉讓予第三人時，甲方已依第十三條規定簽認變更或不變更設計文件或工程已達合理進度，則新契約主體無請求變更設計之權利。

第二十二條：稅費暨其他費用負擔約定

甲乙雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並同意依下列約定辦理：

- 一、地價稅以乙方通知書所載交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、土地移轉過戶予甲方時所發生之土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

四、房地所有權移轉登記規費及抵押權設定費、印花稅、契稅、代辦手續費（含代書費）、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

五、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。

六、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。

第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，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，甲乙雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條：違約之罰則

一、乙方違反第十一條「主要建材及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、甲方違反有關付款條件及方式之規定或其義務者，經乙方定期催告仍不履行者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金

額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙雙方當事人除依照前二項之請求外，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，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成乙方之損害，應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，乙方得請求損害賠償。

第二十七條：通知及送達

甲乙雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，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為依本契約合法送達日期，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。

第二十八條：契約之完整性

- 一、甲乙雙方均充分瞭解，有關本契約買賣之權利義務悉依本契約各項規定及本契約所有之附件、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，而未載入本契約規定或未以附件或協議書或約定書表示已達成合意者，不包括在本契約範圍內。
- 二、本契約對於甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第二十九條：特別約定

- 一、甲方有二人以上時，任一甲方對乙方均負有連帶給付之責。
- 二、甲方如為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與甲方共負連帶履行之義務。
- 三、本大樓所設置之車道出入口及人行出入口，甲方同意在不妨礙逃生避難之情形下，得由乙方規劃磁卡管控及出入動線，以集中管理人員出入及保障居家安全。

四、本契約為甲乙雙方間之全部約定，甲乙雙方任何承諾、解釋或說明等事項，未經雙方以書面文字列入本契約並經用印完成者，不生效力。

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，為有利於甲方之解釋。

第三十一條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，甲乙雙方同意以臺灣臺北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，乙方應將契約正本交付予甲方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，甲乙雙方同意本契約（含附件及附圖）不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 三、本契約書壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

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、建造執照影本。
- 二、房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面圖影本。
- 四、土地、房屋暨停車位總價付款明細表。
- 五、信託說明書影本。
- 六、建材及設備說明。
- 七、代刻印章授權書。
- 八、不辦/減少貸款委託書。
- 八之一、委辦抵押貸款協議書。
- 八之二、撥款約定書。
- 八之三、自洽貸款協議書。

- 九、睦月大樓公寓大廈管理規約。
- 十、裝潢工程切結書。
- 十一、裝潢施工管理辦法。
- 十二、工程圖面確認特約條款。
- 十三、分管協議及附圖
- 十三之一、分管範圍附圖
- 十四、銷售面積及公共設施之分攤
- 十五、廚具設備及衛浴設備一年保固說明
- 十六、社區管理費用說明
- 十七、買方身分證正背面影本

附圖：

- 一、一層法定空地及共用部分範圍圖
- 二、二層共用部分範圍圖
- 三、三層共用部分範圍圖
- 四、四層共用部分範圍圖
- 五、五層共用部分範圍圖
- 六、六、十、十四層共用部分範圍圖
- 七、七、十一層共用部分範圍圖
- 八、八、十二層共用部分範圍圖
- 九、九、十三層共用部分範圍圖
- 十、十五層共用部分範圍圖
- 十一、十六層共用部分範圍圖
- 十二、十七層共用部分範圍圖
- 十三、屋突一層範圍圖
- 十四、屋突二層範圍圖
- 十五、屋突三層範圍圖

立契約書人

甲 方： (簽章)

身分證字號：

通訊地址：

戶籍地址：

聯絡電話：

乙 方：真實建築有限公司 (簽章)

負責人：蔡名峻

統一編號：52386390

公司地址：台北市信義區信義路五段150巷2號21樓之一

聯絡電話：02-27221929

不動產經紀業：甲桂林不動產代銷經紀股份有限公司 (簽章)

負責人：曹瑞濱

統一編號：12867148

公司地址：台北市民權東路三段4號4樓

不動產經紀人：邱智偉 (簽章)

證照號碼：(104)桃園市經字第000916號

中華民國 年 月 日 吉 立

附件一：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0045號			
起造人姓名	真實建築有限公司 負責人:蔡名峻等3名 (詳見附表)			住 址	110416台北市信義區信義路五段150巷2號21樓之一		
設計人姓名	許國勝			事務所名稱	許國勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上17層地下3層 共20層68戶		
建築地點	地 址	中山區朱園里建國北路1段38號 共14筆 詳見附表					
	地 號	中山區長安段四小段0050-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	398.63m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	8685.37m ²				其 他	891.0m ²
發 照 日 期	112年03月07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63個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 139,503,310 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	783.58	4.2	(防空避難室兼停車空間)(梯廳)(樓梯間)(機房)共23筆(詳見附表)				
總 計:						8685.37	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			
中華民國一一二年三月七日							

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

112建字第0045號



起造人： 沛謙股份有限公司 負責人：郭世祺
 真實建築有限公司 負責人：蔡名峻
 麗忠不動產股份有限公司 負責人：林秀麗

建築地點： 中山區朱園里建國北路1段38號
 中山區朱園里建國北路1段38號2樓
 中山區朱園里建國北路1段38號4樓
 中山區朱園里建國北路1段38號7樓
 中山區朱園里建國北路1段38號8樓
 中山區朱園里建國北路1段38號地下2層
 中山區朱園里建國北路1段38號10樓

中山區朱園里建國北路1段38號11樓
 中山區朱園里建國北路1段38號3樓
 中山區朱園里建國北路1段38號5樓
 中山區朱園里建國北路1段38號8樓之1
 中山區朱園里建國北路1段38號9樓
 中山區朱園里建國北路1段38號地下
 中山區朱園里建國北路1段38號6樓

地號： 中山區長安段四小段0050-0000號
 中山區長安段四小段0051-0001號
 中山區長安段四小段0053-0000號
 中山區長安段四小段0055-0000號

中山區長安段四小段0051-0000號
 中山區長安段四小段0052-0000號
 中山區長安段四小段0054-0000號
 中山區長安段四小段0055-0001號

原核發執照號碼： 082使字第0129號 079建字第0483號

建築物概要： 地下001層、面積:783.58m²、高度:4.2M、用途:(防空避難室兼停車空間)(梯廳)(樓梯間)(機房)
 地下003層、面積:783.58m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)(梯廳)(樓梯間)(機房)
 地上002層、面積:321.91m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上004層、面積:371.75m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上006層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上008層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上010層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上012層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上014層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上016層、面積:327.23m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 突出物001層、面積:59.64m²、高度:3.2M、用途:(梯廳)(樓梯間)(機房)
 突出物003層、面積:59.64m²、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)(機房)

地下002層、面積:783.58m²、高度:3.2M、用途:(停車空間)(梯廳)(樓梯間)(機房)
 地上001層、面積:387.54m²、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(門廳)(樓梯間)(H2)
 地上003層、面積:371.75m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上005層、面積:371.75m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上007層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上009層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上011層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上013層、面積:368.94m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上015層、面積:356.08m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 地上017層、面積:327.24m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(梯廳)(樓梯間)(H2)
 突出物002層、面積:59.64m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)

雜項工作物： 圍牆:長度36.13m、高度1.91m、面積69.22m²
 排水溝:長度27.18m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《3》月《18》日（法令適用日期：111年3月18日）。
2. 建築地點：中山區朱園里。
3. 實設空地《492.37》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。





注意事項：

5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。
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：《徐瑋廷》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智》電機工程技師。
8. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《3260.74》平方公尺(含有產權3254.02平方公尺，無產權部分6.72平方公尺)，共《14》戶(詳門牌清冊)。拆除門牌：《臺北市中山區朱園里建國北路1段38號》由許國勝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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：079建字第0483號，原使用執照：082使字第0129號。
12. 已領得拆除執照：拆除執照111拆字第0040號。
13. 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。
14. 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。
15. 昇降機《2》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
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301.88平方公尺，屋頂平臺綠化面積為156.44平方公尺。
23. 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。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量98.16噸)、(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156.44平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 本案屬臺北市綠建築自治條例第六條第三項規定之非公有新建建築物，已依都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納綠建築保證金，且金額在本自治條例規定應繳納之金額以上者，免予繳納。
26. 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。
27. 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。
28. 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」。
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，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」。
30. 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生處審核備，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核可文件。
31. 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生處申請辦理變更設計。
32. 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。
33. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審核可。
34. 適用臺北市基地開發排入兩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沉泥沙池案件，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95.49公尺，本案申請建築物絕對高度78.03公尺，尚無影響飛航安全。





臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0045號

注意事項：

- 36.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 37.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。
- 38.現有巷道廢止或改道之地點：台北市中山區建國北路一段38號；改道面積：無，廢巷面積：86.13m²。
- 39.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 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.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，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。
- 43.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 44.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動工前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 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2575.99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398.63平方公尺)與建照核定工程期限(63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.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 48.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 49.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年3月15日北市都建字第1106049888號函核准重建計畫，其獎勵容積為1171.2平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1171.2平方公尺，容積獎勵額度為40%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 50.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣7080532元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動工前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準章保證金新臺幣21241596元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動工前取得候選銅級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準章保證金新臺幣14161064元，並於領得使用執照2年內取得銅級智慧建築標準章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 54.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工震字第553號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動工前完成結構委託審查。
- 55.第《二》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《43.22》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。
- 56.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。
- 57.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。
- 58.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。
- 59.(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。
- 60.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)
- 61.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。
- 62.消防局會辦協審書面建議表：依111-6063-A549號公文，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、兩遮、裝置藝術、植栽...等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 63.非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書，致獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵者，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標準章首次屆滿有效期間



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0045號

注意事項：

- 錢，應完成延續認可。
- 64.依北市文化文資字第1103020937號函說明：「中山區長安段四小段50地號等8筆土地新建工程」鄰「建國啤酒廠」涉及文資法第34條暨文化資產監測保護計畫，故申請辦理文資審查會議。並於2/23日取得修正後通過會議紀錄-北市文化文資字第1123008764號函說明二「...依委員意見修正後，於112年3月7日前提送修正版計畫書辦理複核。」，後續於放樣勘驗前完成核准函及核准版報告書執照報備事宜。



附件二：房屋平面圖影本

審閱本

附件三：停車空間平面圖影本

審閱本

附件四：土地、房屋暨停車位總價付款明細表

單位：新台幣元

期款/每期進度		買方應繳金額	備註
訂金		仟 佰 拾 萬元整	10%
簽約金		仟 佰 拾 萬元整	
工程款		-	-
1	申報開工完成	仟 佰 拾 萬元整	5%
2	八樓樓板完成	仟 佰 拾 萬元整	2.5%
3	結構體完成	仟 佰 拾 萬元整	2.5%
4	使用執照取得	仟 佰 拾 萬元整	5%
金融機構撥付貸款		仟 佰 拾 萬元整	70%
交屋款		仟 佰 拾 萬元整	5%
總價款		億 仟 佰 拾 萬元整	100%

工程進度		土地應繳金額	房屋應繳金額
訂	金		百 拾 萬元整
簽	約 金	百 拾 萬元整	
工	程 款		
1	申 報 開 工 完 成	百 拾 萬元整	
2	八 樓 底 版 完 成		百 拾 萬元整
3	結 構 體 完 成		百 拾 萬元整
4	使 用 執 照 領 取		百 拾 萬元整
產 權 移 轉 款 (即金融機構撥付貸款)		仟 百 拾 萬元整	仟 百 拾 萬元整
交	屋 款		百 拾 萬元整
房 地 款 小 計 總 價		仟 百 拾 萬元整	仟 百 拾 萬元整
房 地 款 合 計 總 價		億 仟 佰	拾 萬元整

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶—建北段案預售款專戶

銀行：台新銀行(812)建北分行

帳號：2068-01-0027506-1

附件五：信託說明書影本

附件六：信託說明書

緣真實建築有限公司、沛謙股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於臺北市中山區長安段四小段 53、50、55 地號土地等三筆土地（包含委託人陸續取得相連地段其他地主同意共同合建開發之土地）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，同時另案委任台新建經理股份有限公司（下稱「台新建經公司」）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 4 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，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台新建經公司名下。
- 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、台新建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核；另提供本專案房地預售契約之查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約保證機制下之「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無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
 - 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】](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、信託契約第二條第五項「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，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台新建經公司，除有可歸責於台新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：真實建築有限公司

負責人：蔡名峻

統一編號：52386390

公司地址：臺北市信義區信義路五段150巷2號21樓之一

委託人：沛謙股份有限公司

負責人：郭世祺

統一編號：53546466

公司地址：臺北市建國北路一段38號11樓

受託人：台新國際商業銀行

負責人：尚瑞強

統一編號：86519539

地址：臺北市大安區仁愛路

受任人：台新建築經理股份有限公司

法定代理人：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 年 月 日

附件六：建材及設備說明

※ 結構安全、建築外觀及公共設施建材

- 結構：
- ◆ 主體結構採用鋼筋混凝土構造，經結構技師依照內政部 100 年 01 月 09 日頒布之建築物耐震設計規範精確計算，並將耐震設計規範之地震力提昇 1.10 倍，強化耐震性能。
 - ◆ 鋼筋材料符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點規定，不含有損結構安全及有害人體健康之輻射汙染，柱筋續接採用 SA 級冷鍛滾牙型續接器。
 - ◆ 混凝土之氯離子含量符合 CNS 標準，且不含電弧爐煉鋼爐渣及未經處理之海砂等材料。
-

- 建築外觀：
- ◆ 建築外觀由知名建築師規劃，採石材、高級面磚、金屬飾材及其他建材作整體設計。
 - ◆ 一樓外牆、圍牆、人行空間及景觀庭園綠化植栽、花圃、樹籬及庭園燈等搭配建築外觀作整體規劃。
 - ◆ 外牆夜間照明由設計師作整體規劃，經管理中心統一控制啟閉。
-

- 公共門廳
(一樓)：
- ◆ 地坪採用天然石材或高級石英磚。
 - ◆ 牆面採用天然石材、高級石英磚或人造石材搭配金屬、木作或其他飾材設計。
 - ◆ 天花板採金屬天花或矽酸鈣板刷水泥漆搭配照明及設備作整體規劃。
 - ◆ 社區大門採金屬玻璃或實木門設計，門廳櫃台、信箱及對講系統採木作造型搭配其他飾材做整體規劃。
-

- 公共梯廳：
- ◆ 地坪採用天然石材或高級石英磚。
 - ◆ 牆面採用天然石材、高級石英磚搭配金屬、木作或其他飾材設計。
 - ◆ 天花板採矽酸鈣板刷水泥漆搭配照明及設備作整體規劃。
-

- 公共樓梯：
- ◆ 公共樓梯間地坪採石子或貼止滑石英磚。
 - ◆ 牆面平頂刷 Dulux 水泥漆。
 - ◆ 樓梯欄杆採金屬烤漆或不鏽鋼欄杆搭配木質扶手。
 - ◆ 樓梯門為烤漆金屬防火安全門。
-

- 屋頂平台：
- ◆ 防水材料上鋪設水泥砂漿壓制層，面飾防滑面磚或高架地板，兼具防水及隔熱功能。
 - ◆ 屋頂平台配合可利用空間，規劃綠化植栽、花圃、樹籬、休憩空間等設施。
-

※ 各戶室內建材

- 門窗
- ◆ 鋁窗採用 YKK、三協或不二等廠牌氣密鋁窗，搭配高級五金把手及 6mm+6mm Low-E 膠合玻璃，具高遮音、水密、氣密、抗風壓等優點。
 - ◆ 玄關門採用鑄鋁防暴門搭配實木飾版，附進口/高級防盜電子安全門鎖及石材或不鏽鋼門檻。
 - ◆ 臥室及浴室採用實木複合門搭配水平鎖，浴室門加設通風百葉附石材門檻。
 - ◆ 後陽台門採三合一通風門。
-

- 各戶地坪
- ◆ 客餐廳及臥室地板鋪設隔音墊，降噪值達 18dB (分貝) 以上。
 - ◆ 客餐廳、廚房、臥室區地坪貼 60*120cm 高級石英磚或進口超耐磨地板。
 - ◆ 浴室地坪貼 30*30cm 以上高級 (霧面或仿岩面) 石英磚。
-

- 各戶牆面
- ◆ 分戶牆採用 15cm 厚鋼筋混凝土牆。
 - ◆ 隔間牆採 1/2B 磚牆或雙面水泥纖維板輕質灌漿牆隔間。
 - ◆ 客餐廳及臥室牆面刷 Dulux 得利全效合一乳膠漆搭配造型踢腳。
 - ◆ 浴室牆面貼 30*60cm 高級 (霧面或仿岩面) 石英磚。
-

- 各戶平頂
- ◆ 室內平頂刷 Dulux 得利全效合一乳膠漆。
 - ◆ 廚房及浴室採矽酸鈣板刷乳膠漆搭配照明設備。
-

- 陽露台
- ◆ 陽露台地坪貼止滑地磚，牆面配合建築外觀規劃。
 - ◆ 陽台平頂配合建築外觀設計，採鋁企口、鋁板天花或刷 ICI 晴雨漆，附燈具。
 - ◆ 工作陽台規劃洗衣機、熱水器插座、排水口及給水龍頭，並附洗槽冷熱給水龍頭及手動升降曬衣架。
-

※ 廚房、衛浴及各項機電設備

- 廚房設備
- ◆ 整體櫥櫃採用歐美日進口板材，搭配賽麗石整體檯面，附下嵌式不鏽鋼水槽及單槍冷熱混合龍頭。
 - ◆ 廚房設備採用林內爐具、抽油煙機及 BOSCH 洗碗機，並附飲用水過濾設備等。
 - ◆ 廚房內裝設冰箱、電鍋及微波爐等專用插座。
-

-
- 衛浴設備：
- ◆ 浴室馬桶、龍頭及面盆採用 V&B、TOTO、GROHE 等進口品牌衛生設備，淋浴間採乾溼分離設計。
 - ◆ 主臥浴室配置一體型全自動馬桶、洗臉台附面盆搭配單槍龍頭及浴櫃，浴缸或淋浴間裝設定溫龍頭及滑桿組（四件式浴缸採浴缸龍頭），並配置多功能暖風機。
 - ◆ 其他浴室配置溫水洗淨便座，洗臉台附面盆搭配單槍龍頭及浴櫃，淋浴間裝設淋浴龍頭及滑桿組，搭配多功能暖風機。
 - ◆ 浴室內裝設配件包含：明鏡、毛巾架及淋浴拉門（浴缸除外）。
 - ◆ 浴室內裝設插座方便使用吹風機及電動刮鬍刀，預留電腦馬桶座之電源插座，各項插座及開關之迴路附漏電斷路器。
-

- 電器設備：
- ◆ 每戶採用單相三線式 220V/110V 供電，各戶獨立電錶集中設置。
 - ◆ 全部配管採用南亞、大洋等品牌 PVC 管，電線採用太平洋、華新麗華等電纜線，符合 CNS 正字標記產品。
 - ◆ 每戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、台安、台芝、順山等品牌。
 - ◆ 插座開關採 Panasonic 大型面板系列，照明開關附夜間指示燈，插座使用接地型插座，戶外庭園設置防水插座。
 - ◆ 地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並規劃防震、黑煙淨化器之相關設備，於停電時專供電梯，抽水馬達、消防設施、安全系統等正常使用，另於客廳、廚房及主臥室設置緊急電源插座。
 - ◆ 各層電梯間及梯廳加裝自動感應式照明，庭園、門廳及大樓景觀照明為集中式自動控制設計。
-

- 供排水系統：
- ◆ 採間接供水方式，地下室蓄水池增設過濾系統，使自來水進入水池前先行過濾，提昇用水品質。
 - ◆ 各戶室內冷熱水管採用披覆不鏽鋼管，水平支管於當層天花以明管施工，以便日後方便維修。適當位置裝設水錘吸收器減少因水錘產生之衝擊波破壞設備及管路，減少噪音與增長器具之使用年限。
 - ◆ 污排水管採用污水專用 PVC 厚管，並於適當位置加設吸氣閥，保護水封避免穢氣與病菌進入室內。
 - ◆ 高樓層設置給水變頻恆壓幫浦。
-

-
- 弱電設備：
- ◆ 社區統一建置 UHF、VHF 之共同天線，並預留外頻道引進管道，供將來有線電視訊號佈線。
 - ◆ 中華電信 FTTH 光纖到府，設置弱電集線箱，配管配線至客廳及臥室出線口，住戶自行申裝線路及裝置相關設備後即可使用。
 - ◆ 各戶客廳、臥室設電視、電話、網路插座。
 - ◆ 電梯車廂安裝行動電話優化收訊設備。
-

- 消防設施：
- ◆ 依消防法規設置消防器材，如消防幫浦、滅火器、緊急照明燈、避難方向指示燈等，並依主管機關核准圖樣施工。
 - ◆ 各梯廳設置排煙設備、消防栓箱及火警綜合盤，管理中心設置自動化火警受信總機，隨時監視各戶立即得知並迅速處理以維護居家安全。
 - ◆ 地下停車場依規定設有泡沫灑水設備，遇火警時自動滅火。
-

- 空調設備：
- ◆ 各戶預留分離式冷氣專用電源、室內機（含全熱交換機）之管線套管與排水口，室外機位置統一規劃。
 - ◆ 壹樓門廳及公設區域依空間使用及規劃需求，設置冷氣空調系統。
-

- 瓦斯設備：
- ◆ 代各住戶統一申請，並委由瓦斯公司規劃設計施工。
 - ◆ 瓦斯表依住戶搬遷時間自行向瓦斯公司申請安裝及付費。
-

- 安全系統：
- ◆ 各戶採多功能對講及彩色監視設備，於大樓門廳入口處設置近接式感應讀卡辨識系統，嚴密管制及紀錄人員進出，設置影像對講系統提供訪客聯絡管理中心。
 - ◆ 大樓外圍、社區中心、停車場、屋頂平台、電梯車廂均設置攝影機並與錄影機連線，24 小時全天候錄影監視，確保住戶安全無虞。
 - ◆ 大樓地下室及屋頂平台設置對講機及緊急壓扣，各戶主臥及浴室設置緊急壓扣，供住戶緊急聯絡用。
 - ◆ 各戶裝設瓦斯偵測器及自動遮斷裝置，瓦斯外洩時自動關閉。
 - ◆ 緊急發電機油箱設置油量不足警示裝置，確定大樓之安全及使用正常。
 - ◆ 自來水池設防入侵裝置及水位偵測器，確保住戶用水安全及正常。
 - ◆ 廢水池及污水池，設置水位偵測器，確保社區衛生排水系統正常。
 - ◆ 設有消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如不正常運轉時，可發出警報通知管理人員處理。
-

- 垃圾處理：
- ◆ 大樓垃圾集中室設有廚餘回收冷藏櫃，作好垃圾分類和環保工作。
-

電梯設備

- ◆ 採台灣三菱、日立永大或富士達等品牌，17人份，速度105m/min，微電腦變頻變壓控制並安裝空氣清淨機，電梯車廂高度2.3m（標準裝修），直達地下室及屋頂平台層。
- ◆ 地坪鋪設設石英磚或天然石材，牆面以木紋飾板、不鏽鋼或金屬烤漆搭配明鏡及造型平頂。
- ◆ 近接式感應讀卡機，憑卡識別啟動電梯。車廂內設閉路監控系統及緊急求救警鈴、對講機與大樓管理中心連線。

平面車位

- ◆ 車道進出口設置交通號誌管制系統及RFID感應或車牌辨識系統，並裝置車輛進出警示系統及CCTV監視系統連接社區中控室注意車輛進出。
- ◆ 牆面及平頂採用綠建材水泥漆搭配照明，照明設多迴路照明集中開關，可依行車尖峰、離峰及夜間照明需求調整，以達省電節能且控制便利。
- ◆ 地下室停車場設一氧化碳濃度偵測，並連動進排風設備可自動抽排風，以利新鮮空氣進入，確保空氣清新。
- ◆ 預留電動汽車電源管路，日後由管委會統一申請自用管線、安裝充電及管理設備。

※ 特約事項

設計修改

- ◆ 乙方為維護整體建築物之風格，保有各項公共設施及一樓門廳設計之修改權。

其他

- ◆ 天然石材、木料等天然建材，其顏色、花色變化及些微裂痕孔隙等係屬正常現象。

附件七：代刻印章授權書

授權人_____（以下簡稱甲方）及被授權人_____（以下簡稱乙方），雙方因履行『睦月』房屋、土地預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）有關使用買方之印章事宜，同意商定條款如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章得使用於履行本契約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、若甲方所購之房地完成過戶，且該房地並無違反第十一條第二項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵，甲方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予乙方，致影響『睦月』其他所有權人無法辦理塗銷賣方之融資貸款抵押權，甲方同意乙方得使用本式印章向地政機關申辦將甲方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟甲方之分擔額以未依約給付之所有權移轉款項為限。
- 四、除獲得甲方同意外，乙方不得將本授權印章，使用於履行本契約不動產相關各項手續以外之任何用途，若甲方因此所遭任何之損失時，乙方應負法律上損害賠償責任。
- 五、甲方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。甲方並切結，向有關主管機關或金融機構提出異議時，如其異議致乙方或本建物其他買受人受有損害，甲方應負損害賠償責任。

授 權 人

甲 方：

身 分 證 字 號：

被 授 權 人

乙 方：

（簽章）

負 責 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

甲方_____已詳閱附件八至附件八之三所有協議書/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，即依附件八至附件八之三相關之協議書/約定書內容簽訂之。

甲方簽章：_____

附件八：不辦/減少貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱甲方）因向_____（以下簡稱乙方）購買座落於台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，案名「睦月」編號_____第_____樓之房屋_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「睦月土地房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）。關於全部/部分所有權移轉款，因甲方不向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，甲乙雙方同意遵行下列事項：

- 一. 甲方房地之全部/部分所有權移轉款計為：新台幣_____仟_____佰_____拾萬元整。乙方應於以甲方名義申報之稅單核發後，以書面通知甲方繳款，甲方應於乙方書面通知送達後五日內以現金或即期支票一次繳清上開款項，乙方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。
- 二. 為確保乙方權利，甲方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權乙方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付乙方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三. 上開保證本票，乙方保證僅供本契約擔保付款用途，不得他用，於甲方繳清（票據已兌現）上述款項後，乙方需無條件返還上開保證本票，若甲方逾期仍不履約，除仍按土地房屋預定買賣契約第九條之規定計算遲延利息外，乙方得依法行使票據上之權利。
- 四. 甲乙雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本契約相關規定辦理。
- 五. 本協議書壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立協議書人

甲 方：
身分證字號：

乙 方： (簽章)
負 責 人：
統 一 編 號：
公 司 地 址：
聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件八之一：委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱甲方）因向_____（以下簡稱乙方）購買座落於台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，案名「睦月」編號_____第_____樓之房屋_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「睦月土地房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）。今甲方委託乙方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一. 甲方委託乙方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計：
新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 二. 甲方委託乙方及乙方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，甲方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，甲方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三. 甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合甲方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予乙方。
- 四. 甲方應與乙方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本契約不動產移轉登記予甲方並設定抵押權給貸款之金融機構時，甲方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予乙方，或由乙方逕行代領金融機構撥款，非經甲方書面同意，乙方不得指示貸款金融機構撥款予乙方以外之人。上開撥款手續，如須甲方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，甲方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五. 除本買賣房地違反第十一條第二項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六. 茲因所有權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票壹張，交付乙方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 七. 上開保證本票，乙方保證僅供本契約擔保付款用途，不得他用，俟甲方辦妥貸款申請之一切手續及履行本契約之付款約定後，乙方始退還上開保證本票，若甲方違約不付款，乙方得依法行使票據上之權利。
- 八. 倘甲方需變更抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立變更貸款金額協議書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。如甲方欲撤銷委託辦理貸款，應經乙方同意，其應付之買賣款項，按本契約有關規定繳交，但若乙方已代為辦理申請抵押貸款手續，一切代辦費用仍由甲方負擔。

九. 若因

- (1) 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；
- (2) 甲方拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；
- (3) 甲方自動放棄辦理貸款；
- (4) 甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，

屬可歸責於甲方不辦或減少貸款，則依本契約第十九條不辦或減少貸款之付款方式處理，不辦貸款者，已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

- 十. 甲方貸款實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，依本契約第九條逾期付款之規定辦理。
- 十一. 若甲方違反本協議任何約定，按土地房屋預定買賣契約第九條之規定計算遲延利息。
- 十二. 本協議書壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

委託人

甲 方：
身分證字號：

受託人

乙 方：
負 責 人：
統 一 編 號：
公 司 地 址：
聯 絡 電 話：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件八之二：撥款約定書

立協議書人_____（以下簡稱甲方）因向_____（以下簡稱乙方）購買座落於台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，案名「睦月」編號_____第_____樓之房屋_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「睦月土地房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）。今甲方委託乙方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，甲乙雙方約定如下：

- 一、甲方向_____銀行（以下稱貸款金融機構）申請購屋貸款：計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整並辦理各項貸款手續。
- 二、甲方同意由乙方取得甲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，指定乙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乙方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為甲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，應由乙方與甲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、本契約約定書經甲、乙雙方共同簽署，亦即乙方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經甲、乙雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向乙方給付之意思表示，乙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、減少或遲延撥款予乙方。
- 五、本契約約定書一式貳份，經甲、乙雙方詳細審閱後共同簽署，由甲、乙雙方各執一份為憑，餘一份由甲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乙方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

甲 方：
身分證字號：

乙 方：
負 責 人：
統 一 編 號：
公 司 地 址：
聯 絡 電 話：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件八之三：自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱甲方）因向_____（以下簡稱乙方）購買座落於台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，案名「睦月」編號_____第_____樓之房屋_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「睦月土地房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）。今甲方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經甲乙雙方協議，訂立條款如下：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權乙方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及完成以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印，並交付乙方收執以為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，乙方保證僅供本契約擔保付款用途，不得他用。俟甲方辦妥貸款申請之一切手續及履行本契約之付款約定後，乙方始退還上開保證本票及抵押權設定文件。若甲方違約不付款，乙方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、甲方應於使用執照取得，經乙方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與乙方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產所有權移轉登記予甲方並設定抵押權給貸款之金融機構時，甲方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予乙方，或由乙方逕行代領金融機構撥款，非經乙方書面同意，甲方不得指示貸款金融機構撥款予乙方以外之人。上開撥款手續，如須甲方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，甲方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、除乙方有違反第十一條第二項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 七、甲方自洽貸款，實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，依本契約第九條逾期付款之規定辦理。
- 八、若甲方違反本協議任何約定，按土地房屋預定買賣契約第九條之規定計算遲延利息。

九、本協議書壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立協議書人

甲 方：
身分證字號：

乙 方：
負 責 人：
統 一 編 號：
公 司 地 址：
聯 絡 電 話：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件九：『睦月』公寓大廈管理規約

立規約遵守人_____茲向_____購買座落
台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號興建之「睦月」大樓
(以下簡稱本大樓)。茲為維護本大樓之環境衛生及公共秩序，願確實遵守本大樓管理規約
(以下簡稱本規約)各項規定如下：

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、住戶及無權占有人均有遵守
之義務：

第一條：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人、無權占有人及住戶。本公寓大廈範圍如【附件
二及附件三】「房屋、汽車停車位平面圖」中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、約定專用部分、共用部分

一、本公寓大廈專有部分、約定專用部分、共有部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如【附
件二及附件三】「房屋、汽車停車位平面圖」。

(一) 專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權
人所有者。

(二) 約定專用部分：本公寓大廈共有部分，經約定供特定區分所有權人使用者，範圍
如下：

1、地面層空地(除壹樓A6戶直接相鄰部分空地外)、地下層機車位及屋頂層之屋
頂平台，依建造執照圖上所載之範圍，由全體房屋區分所有權人合於法令共同
管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或
為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權
益之行為。

2、壹樓A6戶直接相鄰部分空地及直接相鄰十五樓A2戶、A6戶、十六樓A2
戶、A6戶、十七樓A2戶、A6戶露台依約定由特定住戶專用者，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)依實際需要須維護或維修，或於清洗外
牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，該住戶應無條件配
合。

3、本建物地下室自設法定停車位共計49位，由購買停車位者按購買編號位置使
用。

4、約定專用者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，本建物如有出租、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
遵守本規約條款之義務，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。

(三) 共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物或約定專用部分，而供共同使用者。

二、本公寓大廈周圍上下及外牆面及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

三、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定專用部分：

(一) 受託管理業務或承包工作者。

(二) 電力公司

(三) 瓦斯公司

(四) 電信機構

(五) 自來水機構

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議，由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。無管理負責人或管理委員會時，由區分所有權人互推一人為召集人，若無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關，指定次順位區分所有權人任之。

二、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。但有急迫情勢，須召開臨時會時，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經本建物區分所有權人會議決議：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 約定專用或約定共用事項。

(三) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(四) 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。

(五) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(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。

四、會議之目的如為專有部分之約定共同事項，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。

五、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。

六、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。

七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席區分所有權人會議。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有

權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

八、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。

九、區分所有權人會議討論事項，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佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人占全部區分所有權之五分之一以上者，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和之五分之一以上者，超過部分不予計算。

十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，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。

十二、區分所有權人會議未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第九款之定額者，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。前項決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定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。

十三、會議記錄應包括下列內容：

(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佔之比例。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件，應由本建物管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人，如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條：管理委員會委員人數

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及住戶，互選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

前項委員名額，合計最多為四名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。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。主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、本建物主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開本建物管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項，應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、有關本建物管理委員會會議之記錄，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。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。
- 三、委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- 四、委員之任期為期一年，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。
- 五、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一) 主任委員、副主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 監察委員喪失住戶資格者。

第八條：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、財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵佔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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿未逾二年者。
- 三、受破產宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

- 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本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期職務。
- 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、運用及支出等事物。
- 七、委員應遵守法令、規約、區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、委員得為工作之需要，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。

第十條：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，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、管理費依下列方式分擔之：
 - (一) 房屋管理費依房屋所有權坪數計價（由房屋區分所有權人負擔）。
- 三、各項費用之收據、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費已足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費 20%收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算。

第十一條：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。
- 二、管理費用途如下：
 - (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二) 共有部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三) 有關共有部分之火災保險費、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。

第十二條：共有部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

第十三條：共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有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。

第十四條：專有部分及約定專用之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依符合法令規定方式使用，不得有妨礙鄰居安寧之行為（如拍球、跑跳…等），並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 二、凡政府列管之八大行業、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。

第十五條：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12月31日止。
- 二、管理委員會應製作，並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十六條：糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 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灣士林地方法院為第一審法院。

第十七條：違反義務之處置規定

- 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）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；於其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，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，必須使用共同部分時，應經管理委員會之同意為之；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）住戶違反同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、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，並報請主管機關依同條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶

應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該戶負擔。

(三) 住戶違反同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) 住戶違反同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分管約定時，應予制止，經制止而不遵從者，並報請直轄市主管機關處理、要求其回復原狀。

(五) 住戶違反同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，必要時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) 積欠依同前條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價1%。

(二) 違反同條例相關規定經依該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。

第十八條：其他事項

一、共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約之分管約定未規定者，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，亦應遵守本規約之分管約定。

四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之分管約定，並應向管理委員會提切結書。

五、本規約未規定事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、本公寓大廈公告欄設置於一樓門廳。

第十九條：管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十條：本規約訂立於民國 年 月 日

立規約人

甲 方：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國

年

月

日

海峽
關稅
本

附件十：裝潢工程切結書

立切結書人_____因向_____（以下簡稱乙方）購買座落於台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，案名「睦月」_____戶_____樓之房屋_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，除同意遵守本契約及有時間之外公寓大廈規約之約定外，立切結書人於交屋後如欲進行室內裝修工程，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，並負一切損害賠償責任。另立切結書人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台幣壹拾萬元整，待裝潢工程完工、無損公共設施將環境清理完竣，並經管理委員會認可後無息退回。另預先一次繳納環境維護管理費新台幣壹萬元整，每一工作日支付新台幣貳佰元整，依實際施工日數結算金額。環境維護管理費結算若超出新台幣壹萬元時，由裝潢保證金內扣除，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

甲 方：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十一：裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本建物內外景觀、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、裝潢戶於規劃時應參照本大樓建築結構及水、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最新頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，同時並向管委會提出申請，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，承諾於施工期間內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台幣壹拾萬元整予管理委員會收存，待裝潢戶於裝潢完成且無違反應遵守之規定並經管委會認可後，開立指名該裝潢戶之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、裝潢保證金壹拾萬元整。
 - 2、環境維護管理費新台幣壹萬元整（每一工作日新台幣貳佰元整）。實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還，若不足時，由保證金內扣除。
 - 3、簽具裝潢工程切結書，並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）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）材料工具進出本社區大樓須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。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，須在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，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，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - （五）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。
 - （六）承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
 - （七）建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石類建材進入大樓前均應以袋裝搬運）。
 - （八）施工廢棄物及垃圾應自行負責裝袋清運（不得堆放於公共區域內）。
 - （九）施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處置，並應負責立即修復。
 - （十）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。
 - （十一）承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。
 - （十二）施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

- 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，如遇裝潢戶數目較多且同時施工情形，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、施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源；如有損害發生應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 九、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶逕行動用保證金處理；如保證金不足，管理中心可按回復金額追償。茲將動用保證金條款詳列如下：

(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：

屬於社區之外牆、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等係屬本大樓所有區分所有權人共有，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

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

(三) 進場保護：

- 1、保護範圍應包括電梯車廂內部、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框（含立面空間）及其他施工材料搬運動線。

- 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、後陽台水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

（四）室內隔間牆：

- 1、隔戶牆或隔間牆如需打除請會同真實建築工務單位或管理中心認可，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破碎機機型不得超過 40 磅（即一般稱手持式小型破碎機）。
- 3、隔間牆須如需變更或移除或加設管路等請先施行切割後再行打除；鄰浴室牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線等以免破壞防水功能。
- 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真實建築施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後方得進行後續工程。

（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、消防設施更動前應聯絡管理中心。

（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。

（九）室內電力：

- 1、室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
- 2、室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
- 3、冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。

4、電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

- 1、瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
- 2、熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。
- 3、瓦斯測漏器（偵測器）、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

(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，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、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。

1、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

十一、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。

十二、於管理委員會尚未成立前，由_____代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由_____移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

甲 方：
身分證字號：
地 址：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十二：工程圖面確認特約條款

- 一、甲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，若需再次辦理乙方有權拒絕，或同意但加收新台幣貳萬元整做為管理費（不論追加或追減）。
- 二、室內平面規劃以乙方提供之客簽圖為變更追加減帳之基準。
- 三、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。
- 四、若乙方提供之室內材料、設備、色系或材質等不符甲方需求時，甲方應於乙方通知期限內完成退料確認。若甲方自行另購建材設備應於交屋後自行處理，甲方不得要求乙方代為施工。
- 五、乙方應按甲方請求更改之項目進行估價，並提交工程變更確認單予甲方確認；而甲方最遲應於乙方通知送達七日內完成簽認手續。若甲方逾期未完成簽認程序，則乙方仍依原圖及原訂建材施工。
- 六、甲方要求之工程變更若為加帳，甲方應於乙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乙方指定之金融機構專戶內始為生效。若未如期繳清追加款則甲方無條件取消設計變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工，建材顏色並由乙方逕行指定。工程變更若為減帳時則於交屋時無息一次結清。

立特約人

甲 方：
身分證字號：

乙 方：
負 責 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

聯 絡 電 話：

（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

附件十三：分管協議及附圖

立協議書人_____（以下簡稱甲方）因向_____（以下簡稱乙方）購買座落於台北市中山區長安段四小段 50、51、51-1、52、53、54、55、55-1 地號等八筆土地，案名「睦月」_____戶_____樓之房屋_____戶，並購買車位編號第_____號停車位共_____位，雙方訂有「睦月土地房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）。甲乙雙方同意遵行下列事項：

一、地上壹層

本建物地上壹層規劃梯廳、大廳、管委會空間、防災中心、廁所等，均由本社區管理委員會統籌管理，並依「睦月大樓公寓大廈管理規約」及其它相關法規共同管理使用。

二、本大樓地下壹層為法定防空避難室兼停車空間。除因緊急或防空避難需要或公共設施維修等共同利益應無條件開放予公眾使用外，並按其所示位置編號擁有其持分及具有依法使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

三、各層梯廳及各層樓梯

壹樓梯廳由全體區分所有權人共同使用，並同意由本社區管理委員會統籌管理。二樓至十七樓之當層梯廳由各棟當層之區分所有權人住戶共同使用；屋突一層、屋突二層及屋突三層之梯廳及各層樓梯約定由全體區分所有權人共同使用，並同意由本社區管理委員會統籌管理。

四、屋頂層之屋頂平台及屋突各層

本建物屋頂層之屋頂平台及屋突各層依其法定使用用途使用，並依「睦月大樓公寓大廈管理規約」及其它相關法規共同管理使用。

五、本案全體區分所有權人約定專用部分

壹樓 A6 戶直接相鄰之部分空地及十五、十六、十七樓 A2 戶、A6 戶直接相鄰之露臺均由該戶區分所有權人約定專用。

六、甲方對本分管協議書所列內容於簽訂時已完全明瞭同意，絕不提出任何主張。

七、甲方如將其房地所有權移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，除應將約定專用部分併同移交外，並應告知本分管協議書之約定，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均明瞭並遵守本協議書所應負之容忍義務。倘甲方違反本條約定，甲方應負責處理因此發生之糾紛，並對造成乙方之損害負賠償責任。

立協議書人

甲 方：
身分證字號：

乙 方：
負 責 人：
統 一 編 號：
公 司 地 址：
聯 絡 電 話：

(簽章)

中 華 民 國 年 月 日

海峽

附件十三之一：分管範圍附圖

審閱本

附件十四：銷售面積及公設之分攤

一、本契約建物銷售面積（即所有權登記產權面積）是指：

- （一）各區分所有建物之主建物及附屬建物面積。
- （二）共有部分之持分面積。

二、本契約建物銷售面積，依下列方式計算：

- （一）建物之外牆，以牆柱之外緣為界。
- （二）兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
- （三）附屬建物以其外緣為界。
- （四）有隔牆之共同牆壁，依第（二）款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

三、本契約共有部分之持分面積說明如下：

- （一）地下層之安全梯、行動不便電梯、無障礙安全梯、緊急升降機、緊急升降機排煙室、消防機房、停車場排風機房、電信室、消防水池、水箱泵浦室、機房設施、台電配電場所、受電箱、垃圾暫存區、排風機房、機車停車空間、汽車停車空間、防空避難室兼停車空間、雨水回收池、雨水儲集滯洪設施。
- （二）壹樓之無障礙安全梯、行動不便電梯、緊急升降機、緊急升降機兼排煙室、梯廳、大廳、管委會空間、防災中心、發電機房、汽車坡道、廁所。
- （三）貳至十七樓之安全梯、升降機、梯廳、排煙室。
- （四）屋突壹層之安全梯、梯廳、排煙室、機房。
- （五）屋突貳層之水箱泵浦室、消防水塔、水錶區。
- （六）屋突參層之電機機房、生活水箱。

四、房屋區分所有權人依其主建物及附屬建物面積在全部房屋區分所有權人之主建物及附屬建物總面積之和中所占比例持分共有部分，登記方式依地政機關規定辦理。

五、本契約除主建物及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施面積依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

六、本契約有關法定汽車停車位及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

附件十五：廚具設備及衛浴設備一年保固說明

一、保固期限

自交屋日起之次日起算至一年期滿為止。

二、保固權益

保固期間內其所有權人之變更，保固權益繼續至原規定之期限。

三、保固維修

任一設備經保固維修並驗收後，保固權益繼續至原規定之期限。

四、除外責任

- (一) 不當使用、處理、擅自調整、拆裝或修改。
- (二) 未經賣方及其指定之廠家進行拆裝或維修。
- (三) 未依設備操作手冊所列示之方法使用。
- (四) 外觀自然之損耗或消耗品正常之磨損。
- (五) 表面污垢、維護不當或功能正常老化。
- (六) 其他因人為或天然災害所引起之故障。
- (七) 依通常經驗不可歸責於製造商之情形。

五、保固執行

- (一) 維修以回復原有正常之功能為限，不得要求增加其他功能。
- (二) 設備零件或材料已無繼續生產，得使用替代性之物料維修。
- (三) 經認定維修費用過鉅，得依市售行情認定殘餘價值並以現金給付。
- (四) 依市售行情認定殘餘價值並給付現金後，保固年限已屆期滿。

六、其他事項

相關未盡事宜，依合理、公平及誠信原則辦理。

附件十六：社區管理費用說明

- 一、房屋管理費之計算基礎為房屋權狀坪數（主建物＋附屬建物＋共用部分）。
- 二、汽車位管理費之計算基礎為持有車位數量，不因其所在位置有所差異。
- 三、各戶房屋之管理費標準暫定160元/坪。
- 四、汽車停車位管理費用依其持有之車位數量繳納，每一汽車位1,000元/月。
- 五、相關未盡事宜，後續待本大樓社區管理委員會成立及代管期結束後，視其需求調整之，惟仍應符合本契約內容之精神。

房屋		
樓層		每月管理費
1F	A6	4,952 元/戶
2F	A1	4,651 元/戶
	A2	3,851 元/戶
	A3	2,960 元/戶
	A5	2,960 元/戶
	A6	4,563 元/戶
	3-5F	A1
A2		3,851 元/戶
A3		2,954 元/戶
A5		2,954 元/戶
A6		3,832 元/戶
A7		4,488 元/戶
6-14F	A1	4,866 元/戶
	A2	6,883 元/戶
	A6	6,614 元/戶
	A7	4,742 元/戶

樓層		每月管理費
15F	A1	4,866 元/戶
	A2	6,331 元/戶
	A6	6,107 元/戶
	A7	4,742 元/戶
16F	A2	10,312 元/戶
	A6	10,440 元/戶
17F	A2	10,290 元/戶
	A6	10,478 元/戶
車位		
形式		每月管理費
平面車位		1,000 元/位

附件十七：甲方身分證正背面影本

