

【陽明迴鄉】房屋預定買賣契約書

買方：
立買賣契約書人 賣方：寶程國際物業股份有限公司

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：寶程國際物業股份有限公司

第一條：

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：房屋及停車位標示

一、(一)土地坐落：

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(二)房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__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)。

(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、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__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺（__坪）。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（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）。

2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積（195.35平方公尺）占共有部分總面積(517.45平方公尺)之比例為3775/10000。

3、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。

第三條：

(一)土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

(1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。

(2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：

陽臺__平方公尺(__坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五點規定互為找補。

第四條：房屋產權登記及共有部分面積分配比例計算

一、主建物面積：本戶室內面積。

二、附屬建物面積：本戶陽台面積。

三、共有部分(大公)面積：

1.共有部分係指大樓區之門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，如頂蓋型開放空間。

2.本共有部分總面積計322.10平方公尺（97.43坪）；專有部分總面積計562.88平方公尺（170.27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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。共用部分及汽車停車位依現行地政法規規定不另發給所有權狀，由地政機關另編建號依各相關區分所有權人共同持分所有。

四、共有部分（不具獨立權狀之停車空間）之汽車停車位：

係由賣方依法令以汽車停車位應有部分（持分）約定專用使用權予本承購戶持分取得；預售時之車位數量，如經主管機關變更調動者，依使用執照竣工圖為準。

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為計算標準。

二、房屋登記總面積如有誤差，不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。

三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過3%者，買方得解除契約。

四、本大樓地下室停車空間及車道，其設備及規格依建築法規規定需留設進風機、排風機設備、灑水、消防箱體等相關設備及台電、

電信、瓦斯、污排水、給水、消防泡沫等相關配管買方購買該停車位上方如有上列相關配管設備時，買方日後不得藉此要求減少契約之買賣價金或向賣方主張任何權利。

- 五、汽車停車位之面積包括停車位位置、車道空間在內，由汽車停車位承購人持分其面積、分管（約定專用）、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。未承購汽車停車位者，願拋棄汽車停車位之管理、使用、收益、處分之權利，並同意汽車停車位由各承購人專用，不干涉他人使用、收益、處分之權利。
- 六、買方所購買之汽車停車位無獨立所有權狀，依所購買之停車位數量比例持有該所有權，並依承購車位編號分管（約定專用）、使用及收益停車位。買方所購買之汽車停車位，其車位之面積以地政機關登記完竣之面積為準。
- 七、本條面積誤差之找補，買方與賣方同意以有計算買賣價格部分為限，如可登記但不計入買賣價格者，則不論誤差多少買賣雙方均不必互為找補。

第六條：房屋買賣總價

一、本契約房屋買賣總價款為新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整（含5%營業稅）。包含：

1. 專有部分：新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整

2. 房屋主建物價款：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

3. 房屋附屬建物(陽台)價款：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

4. 房屋共有部分(公設)價款：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

5. 車位共有部分(車位)總價款：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

二、 預定銀行貸款為新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____佰元整。

三、 本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減。

四、 前開價款不包括本約第十五條之費用。。

第七條：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上海儲蓄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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(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。

第八條：付款條件及方式

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於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方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。如逾期二個月或逾使用執照核發後

一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：貸款約定

本契約有本條貸款約定者，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。

一、附件（二）『付款明細表』中金融貸款部分，買方如不貸款者，應於賣方通知辦理產權移轉之前，一次以現金繳清該期款，同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後，賣方始辦理產權登記予買方。

二、「付款明細表中」銀行貸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、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本約同時，另書立『委辦貸款契約書』附件（三）交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。

四、前項委辦貸款如因下列情事致金融貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時（含減少貸款），視為買方不辦貸款或減少貸款，經賣方以存證信函或其他書面通知送達七日內，買方應一次以現金繳清之。

（一）買方經金融機構向財稅資料中心查詢與辦理貸款約定不符合者。

（二）買方因個人因素致金融機構不接受貸款申請者。

- (三) 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸者。
 - (四) 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。
 - (五) 買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
 - (六) 其他可歸責於買方之事由。
- 五、 如買方洽定辦理之貸款金額少於付款明細表中原預定金融貸款金額或無法貸得款項時，如係不可歸責於雙方之因素，該金額或差額部分，買方應於賣方通知限期內，一次繳付。如可歸責於買方，經賣方以存證信函或其他書面通知送達七日內，買方同意一次以現金繳清之。未繳清前買方同意並提供不動產證件供賣方設定抵押權，全額者第一順位，差額者第二順位，所需費用由買方負擔。
- 六、 買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，應經賣方同意並另書立『自辦貸款契約書』 附件（四），配合賣方指定地政士依下列約定辦理：
- (一) 買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分視為不辦貸款，經賣方以存證信函或其他書面通知送達七日內，一次以現金繳清之，同時買方同意於繳清該部分之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。
 - (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，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方，未完成辦理對保撥款程序者，則視為現金戶，經賣方以存證信函或其他書面通知送達七日內，一次以現金繳清之。
 - (三) 買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於完成抵押權設定登記日同時繳清依本約『付款明細表』中金融貸款款項之金額予賣方。
- 七、 有關本條金融貸款為本約買賣之期款除本約另有約定外，買方應

於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，買方不得以公設未完成或未點交房屋或屋況瑕疵等等理由通知辦理之金融機構拒絕辦理或給付。

- 八、 有關金融機構核撥貸款後發生之利息，因屬買方購屋貸款產生，買方同意自核撥貸款後自行負擔，與賣方無涉，**但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。**

【買方簽章確認： 】

第十條：建築主要結構、建材及其廠牌、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之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

束。

- 四、 本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、驗交屋等手續。買方對本條款已充分了解無異議。

第十三條：驗屋

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。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十四條：建築變更設計之處理

- 一、 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、消防(含排煙)，污水等之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置需求或賣方認為需另行變更設計時，賣方得逕行為之，買方同意依其變更無異議。

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

(一) 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、排風設備、警衛室、電信室、污水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認為需另行

變更設計以適應本大樓之需要時。

(二) 本大樓之外觀建材色系及造型、大樓管理系統等，在不影響買方之居住使用之情況下，得由賣方逕行變更。以上變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

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

四、本大樓之規劃興建期間，買方同意賣方得視實際需要自行調整更換設計單位等並得就未售出戶有權逕行指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間等之變更設計。

五、買方變更設計：

(一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、廁所及廚房範圍、消防平面設施、瓦斯管線、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，須經賣方同意後於指定之相當期限內為之，並依當時賣方通知辦理變更設計之規定辦理，買方逾期提出或未依規定辦理者，賣方有權不予受理。前揭變更事項以賣方所提供之工程變更單及追加減帳表單簽認為準，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；如影響工程進度時，賣方得拒絕配合辦理，雙方仍應依原設計圖面為準。如需主管機關核准時，買方應依規定申請，否則視同買方無條件取消工程變更要求；若變更申請有損害其他住戶利益之虞者，賣方亦得拒絕受理並按原設計施工。

(三) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更若為減

帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。

- (四) 買方若欲自行進入室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之，惟應遵守本契約「社區規約」(附件九)之相關規定。

【買方簽章確認： 】

第十五條：房屋產權登記及期限

一、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

- 二、賣方違反前款之規定，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。

- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記

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，待

買方付清全部款項後，賣方退還於買方。

- (三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。

- 四、第一款之辦理事項，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。

第十六條：稅規費暨其他費用負擔約定

- 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。。
- 二、依法或慣例買方應負擔建物產權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、代書費、實價登錄費用、貸款保險費、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。本項費用預定於辦理所有權移轉登記時通知買方繳付，將來按實際支付情形，於交屋時結清，多退少補。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。

【買方簽章確認： 】

- 三、買賣雙方同意，管理委員會成立後之管理費暫定每月應繳為房屋每坪新台幣 100 元整；住戶持有之平面汽車位清潔費每位新台幣 500元整計算。上揭費用日後如有調整必要，得經召開區分所有權人大會決議為之。
- 四、水電費、瓦斯基本費、公共水電費、管理費及清潔費等於賣方通知買方交屋日起三十日後無論買方已否遷入使用，買方均應負擔。以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部份，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。另瓦斯裝錶費及保證金亦歸買方負擔。
- 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。

第十七條：交付不動產及相關文件之條件及期限

賣方應於領取使用執照六個月內，通知買方進行交屋。雙方履行下列各項款項給付義務後，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手

續。雙方應履行下列各項義務：

【買方簽章確認：】

1. 如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約所應付之遲延利息予買方。
 2. 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。
 3. 買方繳清本契約所有之應付未付款如：買賣價款（含交屋保留款）、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅費及暫收款、逾期付款之遲延利息及其他應由買方負擔之款項等，並完成賣方要求之一切交屋準備手續。
 4. 賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1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。
- 一、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將本戶鎖匙、所有權狀、售後服務卡、使用維護手冊、規約草約、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，本契約由買賣雙方各自保存。
 - 二、買方應於收到賣方交屋通知日起 ____日內配合辦理交屋手續，買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，賣方不再負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。將來本戶房屋所受之任何損害概由買方承擔。買方充分了解以附件(五)建材設備表所列之樓層別建材規劃方式交屋，不得以此狀態歸屬為瑕疵。
 - 三、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準，另因作業之考量其公共使用部分及圍牆、外牆或鄰房狀況等均不列入交屋範圍，買方不得以專有部分以外之部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。上開公共使用部分，買方同意賣方應於本社區成立管理委員會前完成。
 - 四、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，應自負民刑事責任。且買方於交屋後自行裝潢整修時，不得有損及建築結構、外觀及佔用共有部分之情事，倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，買方應即回復原狀並負損害賠償責任。

第十八條：保固期限及範圍

(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條：分管特約

一、本社區共用部分分管約定方式：

- (一) 本社區壹樓之法定空地為全體區分所有權人共有。
- (二) 本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。
- (三) 屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平台使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
- (四) 人行道留置與管理：本社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之無遮簷人行道、開放空間，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。
- (五) 一樓機車停車區(位)屬全體區分所有權人共有，機車停車位之使用辦法及收費方式由區分所有權人會議授權管理委員會訂定之。臨時停車需求，應配合賣方及服務管理人員制訂之「停車場臨時停車管理辦理」規定辦理，不予為難。
- (六) 依本約第十四條第二項規定，買方為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本分管特約之性質，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓

人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

二、本社區專有及約定專用部分分管約定方式：

(一) 社區地下壹層、貳層除供作梯間通道、消防泵浦室、機房等、發電機室、蓄水池、電信機房、垃圾處理室等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場，並得依法(約)出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難之用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，未購買者承諾放棄使用汽車停車位。除共同利益之管理及其他法律之規定外，買方同意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。除不得堆置妨礙停車或防空避難之障礙物，所有權人依法(約)得按其所有停車位之持分自由處分，買方不得異議。

(二) 本社區地上一層、地下壹層規劃之汽車停車位，本社區全體所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人(含管理人)，應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，按其位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(三) 約定專用事項：

1. 買方同意事項如下並另行簽訂分管約定專用同意書，如附件十一(分管約定專用同意書)。
2. 本社區地上柒樓A1 戶之露台，如附圖(柒樓分管約定專用平面圖十一)所示。

依法露臺不予辦理所有權登記，買方同意該樓層緊鄰之住戶永久專用，並負管理維護之責，但各該戶不得於戶外院落或露台上搭蓋違建或其他有礙避難逃生之行為。

三、其他未約定專用部分之法定空地，其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。

四、停車位屬購買停車位之承購人按其權利範圍依法(約)自由處分及收益者外，其餘為共用部分。除前述停車位外，承購人即買方不得任意以規約或區分所有權人會議決議限制其他所有權人、承租人或

使用人之進出使用。

- 五、本公寓大廈之各項業務或承包工作者（如電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處等）基於業務上之必要，得維修使用本公寓大廈共有部分或約定共用部分。
- 六、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理應由管理負責人或管理委員會為之。
- 七、本公寓大廈供共用部份，其相關使用、管理與維護費用事宜，由本公寓大廈管委會訂定，若有相關爭議，應由相關區分所有權人協調處理。
- 八、本條第一至六項約定自買方訂立本契約時起成立，買方不得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房地轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行第一至六項之約定。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。
- 九、以上分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

【買方簽章確認： 】

第二十條：共有部分之點交

- 一、代管期間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、公共水電費、管理費、清潔費等。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資

料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。。

- 三、 另有關共同使用部分及附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第廿條第一項及附件（十）「同意書」）部分，亦同時由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設無償贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施及植栽美化，以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無權要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利。
- 四、 自點交完成之日起，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、機電、機械設備、電梯設備、維護、保養，並起算公共設施之保固期。

第二十一條：特別約定

- 一、 為加強實用、美觀及安全管理，買方同意賣方就門廳、公設增（改）建為社區交誼廳或公共空間以利管理使用，雙方同意另行簽立如附件（十）「同意書」。
- 二、 本社區若有柒樓之露台連接戶，依法不予辦理露台所有權登記，但均專由前述連接各戶永久管理維護及無償使用，買方無異議；連接戶上開使用不得搭蓋違建，此部份因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。
- 三、 本社區係依綠建築規定辦理，買方欲移轉本契約房地予第三人時，應向承受人明確告知本社區已取得等級之候選綠建築證書、綠建築維護費用、綠建築維護管理計畫內容以及承受人應盡之維護管理責任，並應經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。
- 四、 買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒

絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

- 五、 本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由該修繕戶及維修人員負擔之。本戶內專為便於修繕而設之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 六、 本社區之地下停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬賣方或向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本社區地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- 七、 於代管期間結束前，本社區入口之門廳、電梯、通道、屋頂平台等公共設施、社區大樓周圍上下及外牆面等，買方同意賣方得為銷售之目的無償優先使用或設置廣告物。俟管委會成立後，本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議，惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 八、 買方及管理負責人（含管委會）不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入本大樓及社區公共設施等。任何妨礙賣方使用或要求支付對價者（含管委會及管理人），應負損害賠償責任。

第二十二條：其他約定事項

- 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、 交屋後始發覺上開糾紛事情時，概由賣方負責清理，買方因此所受之損害，賣方應負完全賠償責任。
- 三、 如因天災、地變、政府法令變更或其他非因賣方故意或重大過失之事由，致本契約房地不能繼續興建或買賣時，雙方同意解約，是時賣方應將所收價款無息一次退還買方，買方不得再請求任何損害賠償。
- 四、 買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合

約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。

- 五、本契約書（含附件）對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。
- 六、依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼109年建字第0119號規定應於產權移轉及銷售時列入交代項目如下：

（一）本社區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，管理委員會申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向臺北市政府完成報備程序，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。但若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童或六十五歲以上長者由外牆開口部或陽台墜落所為之設施)。

（二）基地內退縮無遮簷人行道或騎樓或騎樓，應負責管理維護。

（三）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。

七、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十三條：違約處理

- 一、若賣方有違約不賣、無正當理由要求增加價款或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務等違約情事，或違反「主要建材及其廠牌、規格」(第10條及附件五)、「開工及取得使用執照期限」(第12條)、「賣方之瑕疵擔保責任」(第22條第1項及第7項)(惟須符合民法規定)之規定時，買方得解除契約。買方解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有延遲利息應一併退還，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。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」〈第8條〉之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之__（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，除本約另有約定解約條件外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦理：

- (一) 本約房地產權並由賣方收回自行處分，剩餘款項無息退還買方。
- (二) 本戶房地由賣方收回自行處分，倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。
- (三) 倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應無條件負責將該產權於十日內辦理移轉登記歸賣方所有，買方並同意賣方得逕行辦理所有權移轉之塗銷登記，費用及稅費均由買方負擔，違者買方應另賠償賣方因此所受之一切損失及訴追費用。

三、買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十四條：轉售條件

- 一、自本約簽定日起買方即為產權登記名義人，未經賣方同意不得更換他人；倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所應負擔之一切義務，願負連帶保證人之責任。
- 二、買方有數人共同承買時，對本契約之履行買方應負連帶責任。
- 三、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。
- 四、原買方與承受人須依約配合賣方後續各履約之進度及規範。
- 五、前款之轉讓，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_____手續費（最高以千分之一為限）。

第二十五條：本房地辦妥產權移轉登記且買方已全部履行本契約之約定後，買方始得要求交付房地所有權狀及鎖匙。

第二十六條：買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』附件（六），以作為本房屋及土地於下列事項等相關用途：

- 一、本戶房地產權移轉登記使用用途等及申辦貸款、抵押權設定登記等相關書類及手續之申請或變更。
- 二、稅捐申報相關手續之用。
- 三、自來水、電力、電信、網路、光纖、瓦斯等之申請或變更。
- 四、非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十七條：相關契約及附件

- 一、本約房屋之基地由買方與地主另價購，本契約和買方與地主簽訂之「土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約；對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本買賣契約所載之房屋及土地兩者間為聯立且相互依存，其中任一標的物如有不成立、無效、解除、撤銷等原因致其契約效力消滅，另一標的物亦視為不成立、無效、解除、撤銷而消滅。
- 三、本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約。
- 四、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

第二十八條：未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第二十九條：合意管轄法院

如因本約涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條：契約審閱及分存

- 一、 本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為標準，任何口頭承諾或約定概不生效。買方不得以賣方所直接或間接聘雇之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對賣方為任何主張或請求。
- 二、 本契約書壹式貳份，買賣方各執正本壹份為憑。(本契約印花各自貼足)。

【附件】：

- (一) 建造執照影本
- (二) 付款明細表
- (三) 委辦貸款契約書
- (四) 自辦貸款契約書
- (五) 建材設備說明書
- (六) 委刻印章同意書
- (七) 個人資料權益告知暨使用同意書
- (八) 不動產開發信託補充說明書
- (九) 社區規約
- (十) 同意書
- (十一) 分管專用同意書

【附圖】：

- (一) 本約房屋平面圖
- (二) 本約房屋平面圖 (壹樓)
- (三) 本約停車空間平面圖 (地下壹層)
- (四) 本約壹層平面圖

- (伍) 本約貳層平面圖
- (六) 本約參層平面圖
- (七) 本約肆層平面圖
- (八) 本約伍層平面圖
- (九) 本約陸層平面圖
- (十) 本約柒層房屋平面圖

立契約書人：

買方：

身分證統一編號：

電話：(0)

(H)

戶籍地址：

通訊地址：

賣方：寶程國際物業股份有限公司

負責人：陳靜玉

統一編號：42763401

電話：(02)2793-6960

通訊地址：台北市內湖區成功路四段168號5樓

不動產經紀人：

發證號碼：

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】建造執照影本

109 建 字 第 0119 號

臺北市政府都市發展局建造執照				109建字第0119號			
起造人姓名	寶程國際物業股份有限公司 負責人:陳靜玉			住 址	11489台北市內湖區成功路四段168號5樓		
設計人姓名	蔡家欣			事務所名稱	蔡家欣建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢戶數	1幢1棟地上7層地下2層 共9層11戶		
建築地點	地 址	北投區開明里翠嶺路8號					
	地 號	北投區新民段三小段0066-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	108.2m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	993.98m ²			面積	其他	310.0m ²
發照日期	109年06月03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29個月內竣工		
工程造價	\$ 10,812,194 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	201.13	3.3	(第二組)多戶住宅(防空避難室兼停車空間)共12筆 (詳見附表)				
總 計:						993.98	m ²
備註: 1. 注意事項、起造人簽名、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃景茂			
中華民國一〇九年六月二日							

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。

【附件二】付款明細表

付款期別	繳款金額	備 註
總 價 款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
訂 金	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
簽 約 金	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
上 梁 完 成	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
銀行貸款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	
交 屋 款	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	

【附件三】委辦貸款契約書

立契約書人：_____（以下簡稱買方）茲因訂購寶程國際物業股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『陽明迴鄉』_____棟_____樓房屋及_____層_____號汽車停車位，特以上開建物、土地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條：買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。（以資繳付本約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款）。

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：買方應以所訂購之房地共同作為抵押物，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，買方同意無條件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『撥款委託同意書』承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶。

第五條：買方並應於辦理對保同時簽立同額之商業本票交付賣方，作為付款之履約擔保，賣方於取得貸款價金後，於交屋時返還。

第六條：本貸款為應繳價款之一部分，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，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書約定辦理。

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

第八條：本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話 (0)

(H)

戶 籍 地 址：

賣 方：寶程國際物業股份有限公司

負 責 人：陳靜玉

統 一 編 號：42763401

電 話：(02)2793-6960

通 訊 地 址：台北市內湖區成功路四段168號5樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件四】自辦貸款契約書

立契約書人：_____（以下簡稱買方）茲因訂購寶程國際物業股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『陽明迴鄉』_____棟_____樓房屋及_____層_____號汽車停車位，特以上開建物產權買方擬自行向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其雙方協議如下：

第一條：買方預定自行指定銀行貸款申請抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟_____佰元整。（以資繳付本約買賣付款明細表中金融貸款項下之價款）。

第二條：買方自行指定貸款銀行時，應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知自辦貸款客戶辦理對保手續時，開立本契約房屋價款內指定銀行貸款及交屋款期款同額之商業本票二紙予賣方，到期日授權賣方填載，作為給付房屋價款之擔保。
- 二、本約建物第一次總登記完成後，買方應於賣方通知辦理貸款之日起三十日內，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明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，逾期應從第四十一日起（含）每日按貸款金額萬分之二單利付違約一予賣方（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，賣方得逕依代辦貸款作業向賣方原配合銀行辦理設定、撥款等事宜，買方得推諉拒絕）；並使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及房屋地產權移轉登記為買方所有並設定抵押予承貸銀行後，貸款應即撥付由賣方領取。
- 三、為保證貸款核撥後得由賣方領取，買方同意無條件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，買方同意承貸銀行將貸款金額直接撥入賣方指定帳戶內，本項應依前項期限辦理完成。
- 四、為配合買方自行指定銀行貸款，賣方應於建物第一次登記完成時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之事外，賣方應於買方依前第一、二、三項約定辦妥申貸手續且賣方領款手續確保

後，將房屋辦理產權移轉登記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、三項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。
- 六、買方自行指定銀行貸款少於房屋土地預定買賣契約書銀行貸款金額者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七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。
- 七、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方交屋時將第一項之本票返還買方。
- 八、買方若中途改變主意不辦理貸款，或未依通知期限內辦妥一切貸款手續，或向金融機構表明拒絕貸款、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，視為買方不辦理貸款，買方應即以現金或即期支票一次繳交銀行貸款。

第三條：自行指定銀行貸款之金融機構限於臺北市、新北市區域內。

第四條：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。

第五條：本協議書未約定事項，適用上開契約之約定。

第六條：本協議書壹式貳份，雙方各執乙份為憑。

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話：(0)

(H)

戶 籍 地 址：

賣 方：寶程國際物業股份有限公司

負 責 人：陳靜玉

統 一 編 號：42763401

電 話：(02)2793-6960

通 訊 地 址：台北市內湖區成功路四段168號5樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件五】建材設備說明書

壹 共同部份

一、結構工程：

(一)本大樓特聘專業技師設計及電腦程式精密計算，依台北市政府都市發展局核准之圖樣、嚴格品管施工，外牆均採用15公分厚，具防颱、防震、防水、隔熱等諸多效益，安全堅固，符合結構設計規劃且造型現代大器。

(二)採用經T A F試驗核可之混凝土。

(三)樑柱主筋採用符合耐震規定之鋼筋材料。

二、建築外觀：

本案由名建築師精心設計，四面均作正面處理，外飾採大面山形磚，搭配石材、抿石子、玻璃、格柵、欄杆或其他適當建材並統一規劃夜間燈光造型，烘托高雅氣勢格調。

三、入口門廳設計：

(一)特聘名師規劃，一樓迎賓挑高門廳搭配中庭綠化整體設計，地坪以石材或拋光石英磚施工，牆面以裝潢搭配石材或石英磚、木作及其他適當建材作整體搭配。平頂採高雅藝術天花板，門廳特設電腦感應式讀卡管制系統、住戶專用信箱、管理服務台落實社區安全管理。

(二)一樓門廳公設規劃有管理警衛區、展信空間，增加社區互動與促進住戶間情誼。

四、各樓層電梯間：

各樓電梯間地坪以拋光磚或高級石英磚作整體設計、牆面以石英磚或拋光磚或搭配石材裝潢施工，平頂採高雅藝術天花板搭配感應式(掛壁或吸頂)自動照明。

五、電梯設備：

採用永大、崇友、通用等廠牌高級客梯十二人之快速電梯，電梯車箱內部設有電式感應讀卡機，可進行門禁管制。

六、各樓層公共樓梯：

公共樓梯間之地坪及踏步採樓梯磚搭配金屬或實木欄杆、平頂及牆面漆水泥漆並清楚標示樓層別。

七、地下室停車場：

(一)車道入口設置防水閘門以保障住戶生命財產安全。

(二)車道入口地坪鋪設抿石子，局部搭配其他防滑材料，車道門採快速捲門配合遙控器管理門禁，地下室車道及平面車位整體粉光鋪EPOXY(環氧樹脂)或樹脂砂漿，平頂批土噴水泥漆及牆面以水泥粉光油漆施工。

(三)停車場整體配置充足照明，並於柱角加設防撞膠條，加強行車動線安全。

(四)設置通風設備，增加空氣流通維護健康。

八、電器設備：

(一)各戶電錶：每戶110V/220V單相三線式獨立電錶。

(二)公共電錶：220V及190V/110V三相四線式方式供電。

(三)配管：南亞、華夏、大洋等正字標記P V C管或搭配C D管配線。

- (四)配 線：太平洋、華新麗華、大亞或華榮等正字標記電線。
- (五)室內開關插座符合 C N S 標準，所有開關均附夜間顯示大面板。
- (六)各電源開關箱內採正字標記無熔絲開關。
- (七)每戶均設三孔式接地插座，避免靜電、漏電危險。
- (八)開關箱內側標示電源分類用途說明。
- (九)各戶工作陽台均設置吸頂燈，便利照明使用。
- (十)公共門廳、地下室均配備緊急照明燈具。
- (十一)公共空間留設公共電源插座，提供活動或清潔維護使用。
- (十二)每戶設一座緊急照明燈出線口，由大樓緊急發電機直接供電，以避免因停電帶來之不便。

九、給排水設備：

- (一)本大樓採設置獨立水錶，採間接供水方式。
- (二)屋頂及地下室水塔採防水處理並貼作磁磚。
- (三)冷水管及熱水管均採用不銹鋼管，熱水管另加保溫被覆。
- (四)屋頂排水及陽台排水採獨立配管。

十、空調設備：

各戶採用分離式空調系統設計，由賣方統一整體考量分離式主機位置及預留穿樑套管、冷氣排水管及電源出線口。（空調主機及空調管路由買方自行配設）

十一、電視、電訊設備：

- (一)屋頂統一設置社區共同天線系統，並預留有線電視收訊管路及幹線及避雷針。
- (二)每戶客廳及各臥室留設電視及電話線出口。

十二、

- (一)庭園、門廳及大樓外觀照明做集中式開關控制，方便社區人員進出及節約能源。
- (二)各樓層電梯間採自動感應照明系統。

十三、科技設備：

本社區申請FTTH光纖到府金質標章(中華電信)，使每戶均能享受光纖網路帶來之生活便利。

十四、消防安全設備：

- (一)各戶設自動火警感知器，管理中心設火警受信總機，自動監控。
- (二)各樓層依消防法規規定設置偵煙及溫差式感知器。
- (三)電梯間設緊急照明燈，地下室設出口門燈，避難方向指示燈，於停電或火警時可循指示逃生方向迅速疏散人群。
- (四)地下室與各樓層設置消防栓箱、手提式滅火器、緊急照明燈、逃生標示。
- (五)地下室各層均設自動泡沫滅火設備及緊急照明燈。
- (六)地下室設緊急自動發電機。
- (七)地下室與各樓層均設緊急廣播系統，於急難狀況時，由管理中心作必要之播音。

十五、社區景觀：

社區景觀特聘名師精心規劃，配合整體適合燈光設計，更能突顯本社區高雅品味(賣方保有統一設計權，以求至善至美，買方不得異議)。

十六、垃圾處理設施：

- (一)一樓設置垃圾及分類資源集收空間，並加設洗手設備。
- (二)資源集收區附設自動感應照明燈。

貳 專有部份

一、各戶門窗：

- (一)住宅大門：採複合式防火鑄鋁門，搭配高級智慧型電子門鎖，展現大戶風範。
- (二)室內門：採用高級藝術門扇附高級水平鎖。
- (三)浴室門：採用高級藝術門扇，並配浴室專用門鎖。
- (四)鋁門窗：採用YKK(或錦宏、力霸、中華)改良式氣密鋁門窗，為埃5mm、8mm玻璃或10mm玻璃。
- (五)廚房門：出入工作陽台採用三合一連動玻璃鋁門。(錦宏、力霸、中華)

二、各戶客、餐廳及臥室：

- (一)客餐廳地坪：採用80cm×80cm拋光石英磚。(冠軍)
- (二)臥室地坪：採用80cm×80cm拋光石英磚。(冠軍)
- (三)主臥室地坪：採用80cm×80cm拋光石英磚。(冠軍)
- (四)牆 面：隔間牆採用防震灌漿牆（為輕隔間系統），粉刷水泥漆。
- (五)平 頂：平頂噴水泥漆，天花板由買方自行施作。(ICI金利登、虹牌、久大)

三、廚 房：

- (一)地 坪：採用80cm×80cm拋光石英磚。(冠軍)
- (二)牆 面：隔間牆採用防震灌漿牆（為輕隔間系統），粉刷水泥漆。(ICI金利登、虹牌、久大)，搭配廚具整體設計。
- (三)平 頂：平頂噴水泥漆(ICI金利登、虹牌、久大)，天花板由買方自行施作。

四、浴 室：

- (一)地 坪：地坪貼作30cm×30cm高級止滑地磚。(冠軍)
- (二)牆 面：隔間牆採用防震灌漿牆（為輕隔間系統），浴室牆面貼作30cm×60cm高級磁磚。(冠軍)
- (三)平 頂：矽酸鈣板平頂天花。

五、衛浴設備：

- (一)馬 桶：選用落地式馬桶搭配免治馬桶座。(INAX)
- (二)臉 盆：選用下埃盆搭配人造石檯面以及明鏡，單槍臉盆龍頭。
- (三)淋浴間：主臥浴室採乾溼分離，搭配淋浴龍頭。(INAX)。
- (四)配 件：毛巾桿、衛生紙架、蓮蓬頭及高級多功能暖風機。(台達電)
- (五)每戶衛浴間抽風機設當層獨立排風管。

六、陽 台：

- (一)陽台配合外觀貼高級外牆瓷磚。
- (二)地 坪：前陽台及工作陽台均採20cm×20cm止滑石英磚。
- (三)平 頂：粉刷水泥漆。(ICI金利登、虹牌、久大)

七、工作陽台貼心設備：

- (一)設手搖式曬衣架。
- (二)設洗衣機(110V)、電熱水器強制排氣之電源插座(220V)。
- (三)洗衣專用水龍頭、地板落水頭。
- (四)洗衣工作陽台設照明燈，便利洗衣照明。

八、廚房設備：

- (一)櫻花整體廚具內採用高級人造石檯面(LG、樂天)，櫃門板採用六面彩晶面板，櫃身為歐洲進口E1級V313之防潮塑合板材，鉸鍊採用德國進口HETTICH緩衝鉸鍊，內含櫻花牌強化玻璃面板單口高效能IH爐、不鏽鋼多功能防蟑、防臭水槽、櫻花牌隱藏排油煙機、櫻花牌高級烘碗機、高級三合一龍頭(冷水、熱水及淨水器)，並附設義大利SVAGO內嵌式微波爐。
- (二)電鍋插座，洗滌槽下方設淨水器插座。

參 特約事項

一、天然石材為天然化石積壓而成，切割後之表面易出現結晶體及植物根部化石(放射 狀紋或裂痕)之天然色澤紋路，選擇天然石材為鋪面應有認知，如有上述情形，非 賣方之故意，買方同意應以施作時色澤紋路為準，不得將上述視為瑕疵而作任何主張或請求。

【附件六】代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱買方)

受託人：寶程國際物業股份有限公司 (以下簡稱賣方/被授權

人) 買賣雙方因印章授權委託事項，切結約定如下：

一、買方授權賣方代刻印章一枚保管及使用。

二、本式印章僅得使用於坐落臺北市新民段三小段0066-0000地號等壹筆土地上興建之「陽明迴鄉」社區編號第 棟第 樓房屋壹戶及 層建造執照核准編號第 號停車位 位，有關辦理上開建物及基地持分，使用印章用途如下：

1. 辦理建物及土地產權移轉申報、撤銷申請及產權登記。
2. 領取自來水、電力、瓦斯等申請及過戶事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
3. 辦理實價登錄申報及自然人第二類謄本住址隱匿申請手續。
4. 「房屋預定買賣契約書」所約定之使用範圍。

三、買方同意本式印章於買方違約時，賣方得逕行於契稅申報及產權移轉登記撤銷書類用印，並辦理產權移轉登記撤銷回復賣方名下相關手續。

四、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，否則賣方應負法律上偽造文書及損害賠償責任。

五、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，並切結不向地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本授權印章依第二條所使用之異議，否則撤銷或加以限制之行為一概無效，並視為買方違約，依本契約第二十五條之違約處罰處理。

六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不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，而不影響本項授權之成立及本建築物所有各戶產權登記與領取，否則視為無效。

七、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授權，恐口無憑，特立此書存執。

立授權書人（買方）：

身分證統一編號：

電 話 （0）

（H）

戶 籍 地 址：

賣 方：寶程國際物業股份有限公司

負 責 人：陳靜玉

統 一 編 號：42763401

電 話：(02)2793-6960

通 訊 地 址：台北市內湖區成功路四段168號5樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件七】個人資料權益告知暨使用同意書

(以下簡稱賣方)依據《個人資料保護法》以下簡稱《個資法》、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：1、蒐集之目的：賣方基於不動產服務、行銷、住行政、契約、類似契約或他

法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之範圍內，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料。

2、蒐集之個人資料類別：賣方依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及賣方提供相關不動產服務或與賣方履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；臺端於不動產服務或買賣過程交付身分證明文件、財產資料或填載交由賣方或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

3、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

3-1.期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/賣方因執行業務所必須之保存期間／臺端向賣方買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。

3-2.地區：賣方將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。

3-3.對象：包括但不限於賣方、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、管理負責人、公用事業機構、地政士、及其他與賣方為履行與 臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

3-4.以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

4、依據個資法第 3 條規定，臺端就賣方保有臺端之個人資料得行使下列權利：

4-1.臺端得向賣方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而賣方依法得酌收必要成本費用。

4-2.臺端得向賣方請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

4-3.臺端得向賣方請求停止蒐集、處理利用及請求刪除，惟依法賣方因執行業務所必須時，得予以拒絕。

5、臺端不提供個人資料所致權益之影響：

賣方蒐集、處理、利用上開個人資料時，臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致賣方無法進行必要處理作業，致無法提供 臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

經貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人：_____

身分證字號：_____

中 華 民 國 年 月 日

【附件八】不動產信託契約說明



上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

信託契約編號：R-3911105001A

委託人：寶程國際物業股份有限公司

受託機構：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

關係人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司北三重分公司

東亞建築經理股份有限公司

中華民國 111 年 6 月 29 日

上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書

契約編號：R-3911105001A

立契約書人：

委託人：	實程國際物業股份有限公司（建商）	（下稱甲方稱「甲方」）
受託人：	上海商業儲蓄銀行股份有限公司（信託業）	（下稱「乙方」）
關係人：	東亞建築經理股份有限公司（建築經理業）	（下稱「丙方」）
	上海商業儲蓄銀行股份有限公司北三重分公司（融資機構）	（下稱「丁方」，與「丙方」合稱「關係人」）

前言

緣甲方就座落於台北市北投區新農段三小段 66 地號土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）之開發案（下稱「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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託東亞建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）擔任本專案建造執照起造人及辦理工程進度、預收款查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約（以下稱建築經理業務契約，副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「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」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；
 - （二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；
 - （三）信託專戶收支之帳務管理；
 - （四）依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信

託所有權人；

（五）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理業務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理業務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

聲明書

立書人委託上海商業儲蓄銀行股份有限公司(以下稱受託人)辦理信託業務,茲聲明/同意下列事項:

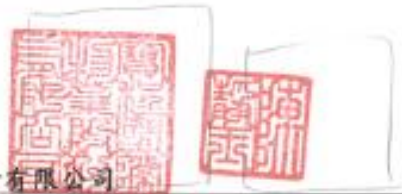
- 一、立書人(含自然人及法人之(法定)代理人、輔助人,本條約定均同)茲此確認業經受託人告知附件一「上海商業儲蓄銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務內容告知書」之內容,並同意受託人蒐集、處理、國際傳輸及利用立書人之資料。
- 二、立書人聲明於訂定本信託契約前,已逐條審閱,並經受託人告知及說明辦理信託業務之重要內容及揭露風險資訊如下:
 - (一) 本信託契約中以粗黑劃線顯著字體載明之約定條款內容。
 - (二) 信託財產除運用於依「存款保險條例」受存款保險保障之標的外,其餘之信託財產均不受存款保險、保險安定基金或其他相關保障機制之保障。
 - (三) 立書人應負擔之費用(包括收取時點、計算及收取方式等)詳如本信託契約所載。
 - (四) 受託人已揭露本信託契約可能涉及之各項風險(包括投資風險),其中最大可能損失為存款機構及存款保險機構發生信用風險等事件所致之損失。相關風險悉由立書人負擔,受託人依法不得承諾擔保信託本金或最低收益率。
 - (五) 紛爭處理及申訴管道:
 1. 24 小時客服專線:0800-003-111 或(02)2552-3111,受託人申訴電話已刊載於主管機關金融監督管理委員會銀行局網站之「金融機構消費者申訴專線」網頁。
 2. 受託人網站之「意見信箱」:service@scsb.com.tw。
 3. 營業時間內得逕洽信託部。

此致

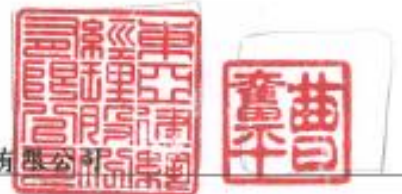
上海商業儲蓄銀行股份有限公司

立書人

委託人: 寶程國際物業股份有限公司



關係人: 東亞建築經理股份有限公司



上海商業儲蓄銀行股份有限公司北三重分公司

中華民國 111 年 6 月 29 日

買方: _____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

【附件九】社區管理規約（管理委員會成立前視為分管契約書）

本「」公寓大廈全體區分所有權人為增進共同利益及確保良好環境，經區分所有權人會議決議訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及各戶均有遵守之義務：

第一條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本社區規約法源係「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例）相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本公寓大廈之範圍指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、各戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及各戶應依起造人或建築業之「房屋土地預定買賣契約書」之約定遵守，全體區分所有權人日後亦不得透過「區分所有權人會議」之決議，變更或否決上述之規定。

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，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有者。
 - (二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四)約定共用部分：指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、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之區分界限，說明如下：
 - (一)專用部分、共有部分

專有部分、共有部分：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。

(二)約定專有部分

本公寓大廈地上柒樓之露台，不辦理產權登記，買方同意由該樓層緊鄰之住戶永久專用，並負管理維護之責，但各該戶不得於露台上搭蓋違建或其他有礙避難逃生之行為。

三、本公寓大廈法定空地為全體區分所有權人共有；樓頂平台應供全體區分所有人及住戶共同使用，除本規約有特別約定者外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用。

四、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之無遮簷人行道，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責。

五、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，起造人於銷售時必要得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，其後本公寓大廈周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議。

六、地下室汽機車停車空間應依與之買賣契約書約定使用，惟黃牌及紅牌之機車依法應停放於汽車停車位。

七、下列各款所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理業務或承包工作者。

(二)台灣電力公司。

(三)天然瓦斯公司。

(四)電信機構（含特定之網路業者）。

(五)自來水事業處。

八、分管特約

(一)本社區共用部分分管約定方式：

1. 壹樓之法定空地為全體區分所有權人共有。

2. 本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施者，除本契約另有約

定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似之行為。

3. 本案取得綠建築標章並交付綠建築維護管理計畫後，所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續維護管理事宜。
4. 產權轉移予第三人或買受人時，應依本社區之綠建築規定辦理，載明已取得等級之候選綠建築證明、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，列入產權移轉交待，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。
5. 屋頂突出物如樓梯間、電梯間、電梯機房等機械室及水箱等，不得獨立使用或約定為專用，屋頂平台使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
6. 依本約規定，買方為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

(二)本社區專有及約定專用部分分管約定方式：

1. 社區地下第壹、貳層供作梯間通道、消防泵浦室、機房等、發電機室、蓄水池、電信機房、垃圾處理室等公共設施外，由賣方統一規劃為汽車停車場、歸賣方所有並得依法（約）出售及管理使用，緊急時均作為共同防空避難之用，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之持分面積，未購買者承諾放棄使用汽車停車位。又除共同利益之管理及其他法律之規定外，買方同意對本案建築物之地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。除不得堆

置妨礙停車或防空避難之障礙物以外，所有權人依法

（約）得自由處分所有之停車位，買方不得異議。

2. 本社區地上一層、地下第壹層規劃之汽車停車位，本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用管理，任何妨礙上開車位之所有人（含管理人），應對買賣雙方均負損害賠償責任。購買汽車停車位者，按其位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。
3. 約定專用事項：
 - (1) 本社區地上柒樓之露台，由該樓層緊鄰之住戶永久專用，並負管理維護之責。
 - (2) 其他未約定專用部分之法定空地，其使用方式由區分所有權人會議依法決定之。
 - (3) 停車位除屬購買停車位之承購人按其權利範圍依法（約）自由處分及收益者外，其餘為共用部分。除前述停車位外，承購人即買方不得任意以規約或區分所有權人會議決議限制其他所有權人、承租人或使用人之進出使用。
 - (4) 本公寓大廈之各項業務或承包工作者（如電力公司、天然瓦斯公司、電信機構、網路業者、自來水事業處等）基於業務上之必要，得維修使用本公寓大廈共有部分或約定共有部分。
 - (5) 本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理應由管理負責人或管理委員會為之。
 - (6) 本公寓大廈供共用部分，其相關使用、管理及維護費用事宜，由本公寓大廈管委會訂定，若有相關爭議，應由相關區分所有權人協調處理。
 - (7) 本條第一至六項約定自買方訂立本契約時起成立，買方不

得以區分所有權會議之決議排除之，並依「公寓大廈管理條例」之規定對買方之讓與(繼受)人、承租人、借用人、管理人等均有效力。買方如將房地轉讓第三人時，應告知本契約及分管特約等相關權利義務，並要求該第三人無條件同意履行第一至第六項之約定。如有違反致生糾紛或損害者，買方應即負責排除解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

(8) 以上分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更其使用方式，且日後如出售或讓予第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人並由繼受人併同繼受本約定。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依本條例第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。(第一次由起造人擔任召集人，其後由主任委員擔任)
- 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。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應於前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款情事，應經區分所有權人會議決議：
 - (一) 規約之訂立或變更。
 - (二) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三) 本社區之重大修繕或改良。
 - (四) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - (五) 約定專用或約定共用事項。
 - (六) 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。
- 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。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，除第三項第一款至第五款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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十、區分所有權人會議依前項規定未獲致決議、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項定額者，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佔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依本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。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽名簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由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

為處理區分所有關係所生事務，本社區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。
- 五、其它委員三名。

前項委員會之名額合計為七名，委員由社區住戶提名。

主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由區分所有權人擔任之。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。委員之任免亦得經區分所有權人五分之一連署，召開臨時區分所有權人大會，經逾二分之一出席，逾二分之一通過任免之。

第六條：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壹次。
- 二、發生重大事故有及時第之必要或經三分之一以上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。
- 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。

五、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。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員需為區分所有權人。

三、委員應以下列方式之一選任：

(一)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(二)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

四、委員之任期為一年，連選得連任一次。

五、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理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、監察委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、管理委員出缺時，由候選委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察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、財務委員及監察委員，其已充任者，即當然解任。

一、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。

- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，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）等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員負責監督主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員執行職務。
- 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。

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決議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、本社區收費標準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔

之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。

- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行。
- 四、管理費以足敷開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如達一定金額時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 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，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。
 - (五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：共用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，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費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：共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十四條：專有部分及分管約定部分之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及分管約定部分之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及分管約定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。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十五條：公共環境維護

- 一、住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、住戶應按時繳交管理費遵行管理委員會決議之相關規章與規定。
- 三、住戶不得飼養會產生危害公共環境衛生之家禽。
- 四、不可隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非晾曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯、禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，不得散發刺鼻味之物料。
- 十、住戶除起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招

牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。

十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條：公共秩序安全維護

一、凡易燃、易爆、有毒、異味及其他任何危險物品，不可攜入社區，以維護公共安全。

二、不可私接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。

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

五、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。

七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、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，住戶及雇用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。

八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。

九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。

十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員安全勤務。

十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。

十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰舍，做好守望相助工作。

十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。

十五、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。

十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。

十七、管委會因維護、修繕共有部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

第十七條：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櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會(管理負責人)交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

(一)裝潢管理

1. 本大樓住戶裝修或裝潢工程之範圍，需符合法令及管理委員會(管理負責人)所訂相關規定，並以不影響結構安全、管道系統、不變更公共區域裝飾外觀、消防設施及機電設備等為標準。

2. 住戶進行裝修或裝潢前，應備具裝潢公司及其負責人聯絡電話及地址，併同施工進度表交管理委員會或其指定之管理公司備查。

3. 住戶進行裝修或裝潢時應遵守之規定如下：

(1)本大樓之樓板，為安全起見，住戶如有挖掘樓板需要時，應符合法令規定。

(2)住戶與裝潢公司須簽具施工切結書，承諾於施工期間遵守本

條規定施工，工程結束後如有損害亦願負回復原狀及損害賠償之全責。

- (3) 住戶須向管理委員會(管理負責人)或其指定之管理公司繳交裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整。
 - (4) 交付保證金後，裝潢公司應造具施工人員名冊及身分證明領換工作證，憑工作證進場施工。
 - (5) 每日施工時間應依規定時間內施作。
 - (6) 無噪音或無污染之工作，經管理委員會(管理負責人)或管理公司同意者，其工作期間得予延長。
 - (7) 施工期間不得有大聲喧嘩及影響住戶安寧之行為；人員進出及載貨運送，應依管理人員指示使用電梯，使用電梯前應先予必要之防撞保護措施，電梯無法運送之物品，應自安全梯進出。如有違反者，經發現後每次罰款新臺幣壹仟元【得累計罰款】。
 - (8) 大型物品或機械攜出時，應經管理人員檢查，始可放行。(9) 裝潢公司承諾於施工期間應避免粉塵產生，並不得任意開啟住家、玄關大門，經發現後每次罰款新臺幣壹仟元【得累計罰款】。
 - (10) 建材及垃圾不得堆積於公共設施或公共空間上，清運時應以袋裝方式當日運離。如於施工期間產生之工程垃圾及生活垃圾有隨意棄置等情事者，經發現後每次罰款新臺幣壹仟元整【得累計罰款】。
 - (11) 若施工期間於工區內嚴禁攜帶含有酒精成分之飲料或食物，及發現有隨地吐檳榔或隨手丟棄菸蒂等任一情事時，經發現每員每次罰款新臺幣壹仟元整【得累計罰款】。
4. 裝潢完成後符合下列事項，並經管理人員簽字者始得領回前揭保證金或其餘額。
- (1) 無損害走道、地磚或其他公共設施亦無留廢棄物。
 - (2) 損害之公共設施或人員傷害事件業經復原及履行賠償義務。

- (3) 無損壞本大樓及其他住戶之房屋、建材或其他財物。
- (4) 結清應繳遲延違約罰款等。
- 5. 裝修或裝潢完成後，如有損壞本大樓公、私有財物者，裝潢公司應按接獲管理員通知日起三日內復原完成。無法復原或不予復原者，管理委員會得由保證金逕行僱工修理，保證金不敷扣抵時，該住戶與裝潢公司應負連帶賠償。裝潢公司及僱用人員如有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者亦同。

第十八條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 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以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。
- 三、管委會應於每月十五日前公佈本社區上一月份之財務報表，明列收、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十九條：糾紛之協調程序

- 一、本社區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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十條：有關本社區之法定空地、屋頂平台、地下室停車位等之使用，悉依與所立房屋預定買賣契約書中分管特約條款之約定管理使用；另本社區之社區中心及交誼廳等公共設施，賣方得為銷售之目的無償優先使用之；以上約定視為共有人間對共有部

分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反（含管理人）致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對賣方或其他買方負損害賠償責任。

第廿一條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃（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。
- 五、室內隔間若有裝潢設計變更情事，隔間牆需採用輕質隔間牆工法施作。
- 六、本規約中未規定事項，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。

（以下空白）

立 約 人：

身 分 證 字 號：

戶 別： 棟 樓

中 華 民 國 年 月 日

【附件十】同意書

茲為維護【陽明迴鄉】社區（以下簡稱本社區）之環境保質，增進共同利益，並保障各承購戶管理、使用上便利及權利義務，立同意書人（即預定區分所有權人）充分認知且願與其他區分所有權人共同遵守本同意書所載各項約定條款。

- 一、本社區一層、屋突及地下一層的空間機能及景觀綠化之設計規劃，全部區分所有權人同意委由賣方即統一規劃，其施作時間、設施（備）器材之尺寸、品牌、顏色、樣式、功能、位置、範圍等，由賣方即自行決定，不須經管理委員會或住戶同意。
- 二、本社區之外觀立面、屋頂平台、防空避難空間、公共設施者，除雙方另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似行為。
- 三、為維持社區外觀立面，提昇本社區之品質並使各戶能有效運用其室內空間，買方同意各戶空調之室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其他位置，日後不得透過區分所有權人會議決議變更使用方式及設置之位置。
- 四、依「公寓大廈管理條例」第二十三條規定，本同意書視同區分所有權人會議之決議，且列入本社區管理規約共同遵守，不得變更或修改。
- 五、依「公寓大廈管理條例」第二十四條規定，本同意書所載各項事務，區分所有權人有義務告知其繼受人，以資永續遵守。
- 六、以上事項，均經立同意書人，預定於區分所有權人會議中同意，絕不反悔，否則應就專用權人及共用權人所受損害負十倍賠償責任。（賠償額以相當於專用權人或共用權人因立同意書人違反本同意書而致無法損用之市價計算）。
- 七、本同意書如有未盡事宜，悉遵其他法令適用。

立同意書人：

【附件十一】分管約定專用同意書

一、買方同意事項如下並簽訂分管約定專用同意書。

二、本社區分管約定專用部分如下：

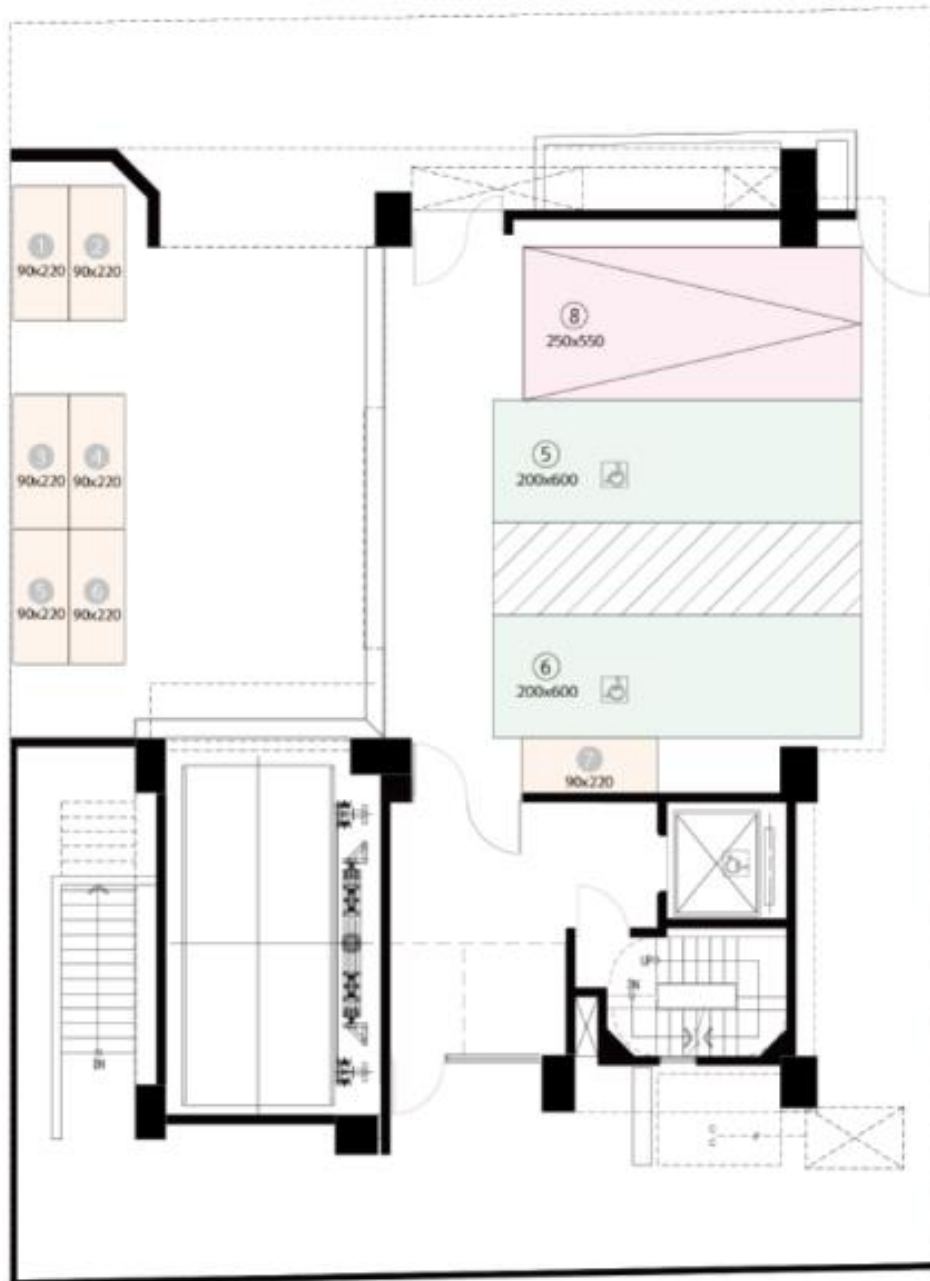
1. 本社區地上柒樓之露台，如附圖所示。
2. 依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該樓層緊鄰之住戶永久專用，並負管理維護之責，但各該戶不得於露台上搭蓋違建或其他有礙避難逃生之行為。
3. 停車位約定由停車位購買人專用，停車位購買人對其停車位擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘停車位買方同意由其他停車位所有權人按其所有停車位之持分擁有使用、收益、經營、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出異議或任何主張。未購買停車位之買方，對停車位即無任何權利，不得妨礙購買停車位買方管理使用收益。
4. 產權移轉予第三人或買受人時，應依本社區之綠建築規定辦理載明已取得等級之候選綠建築證書、綠建築維護費用及綠建築維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，列入產權移轉交待，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以處理。

立同意書人：

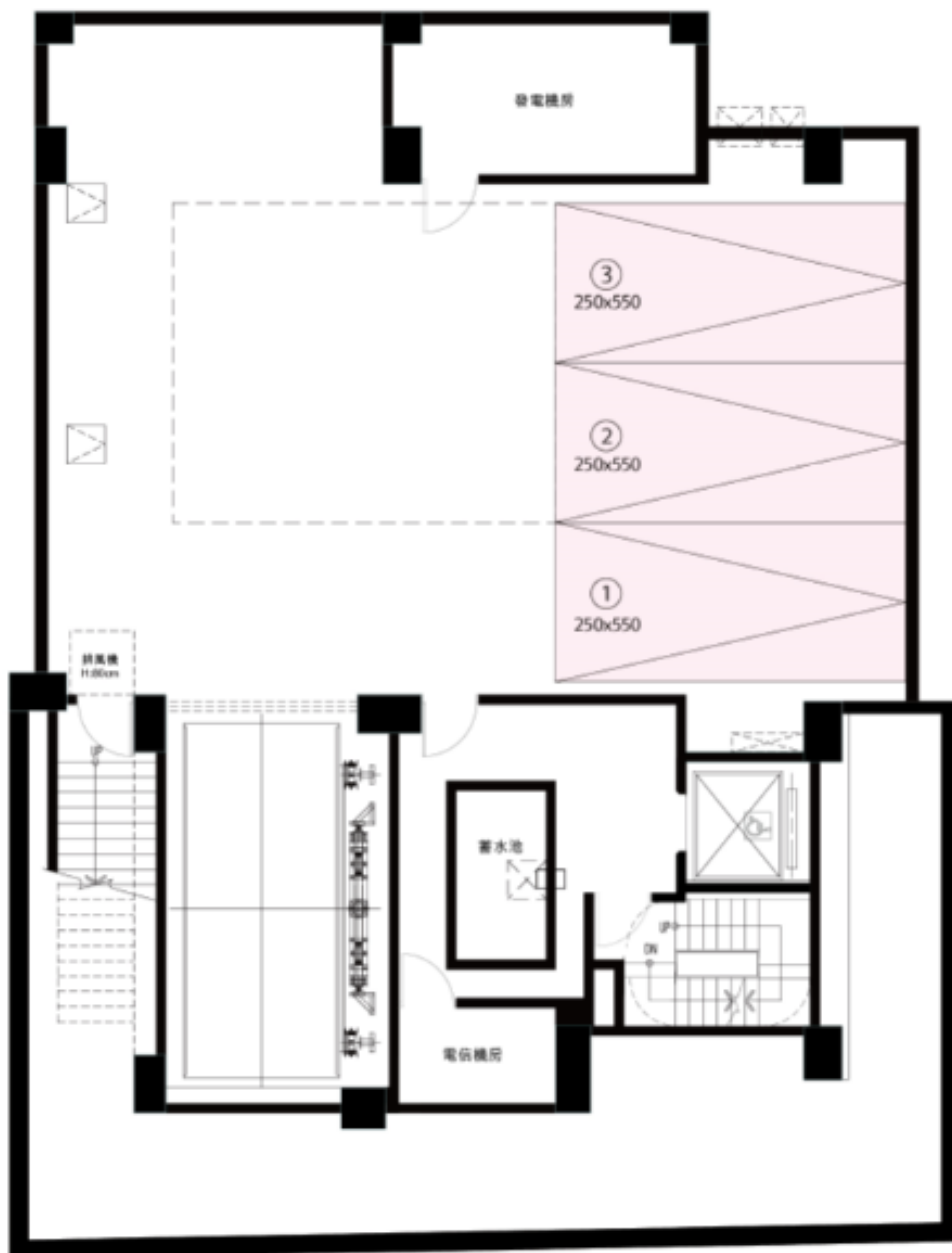
中 華 民 國 年 月 日

【附圖一】房屋平面圖

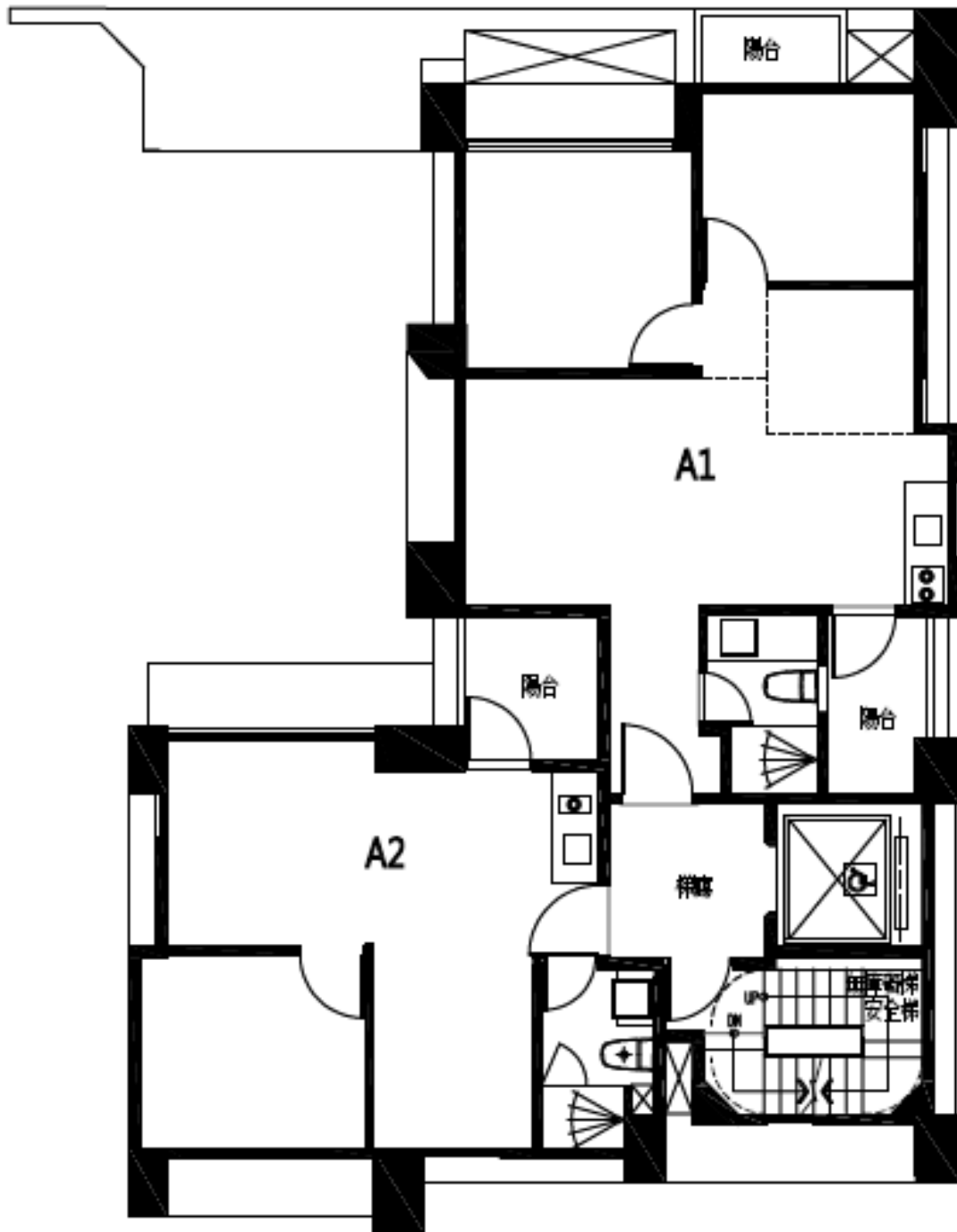
【附圖三】地上一層停車空間平面圖



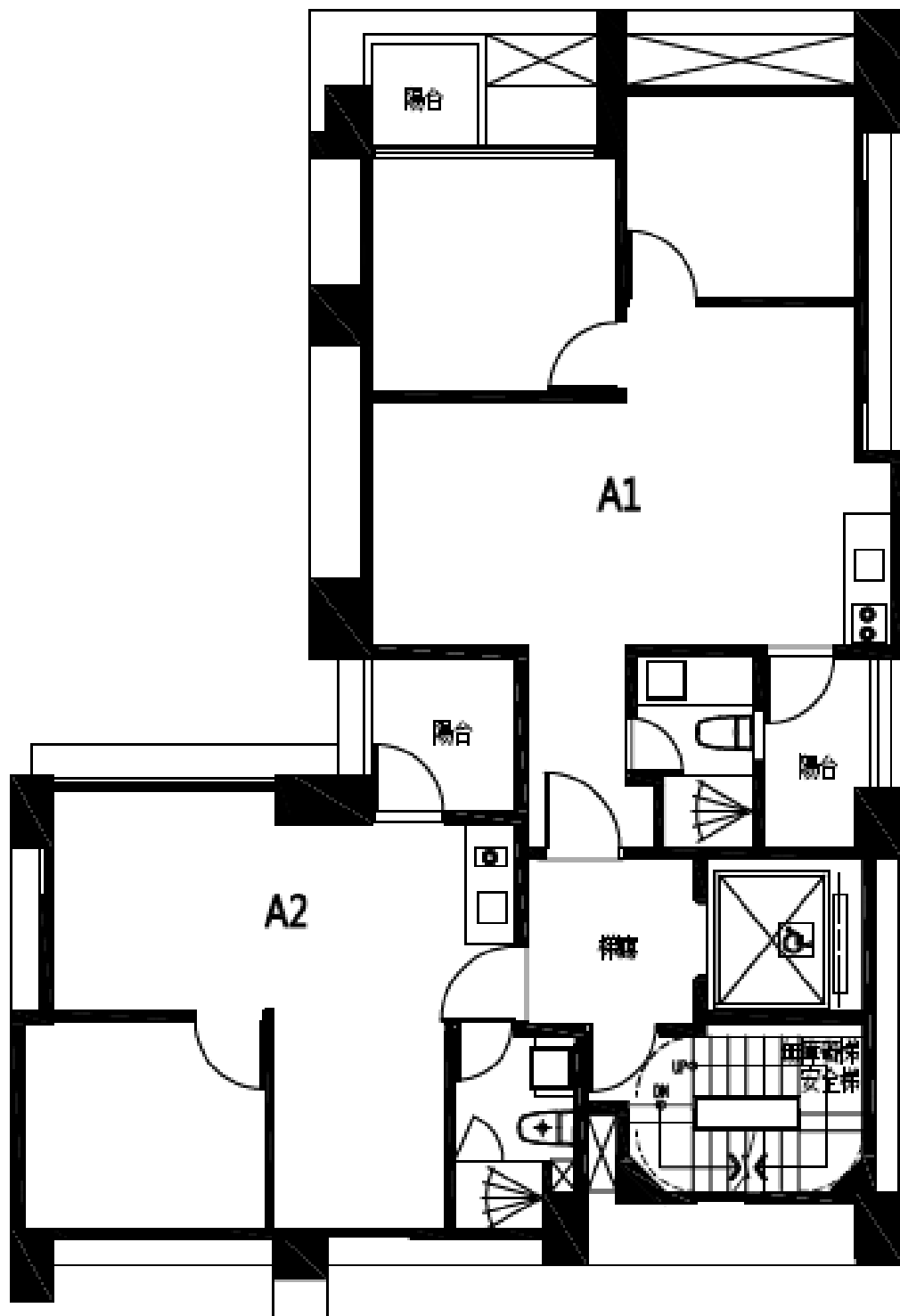
【附圖四】地下一層停車空間平面圖



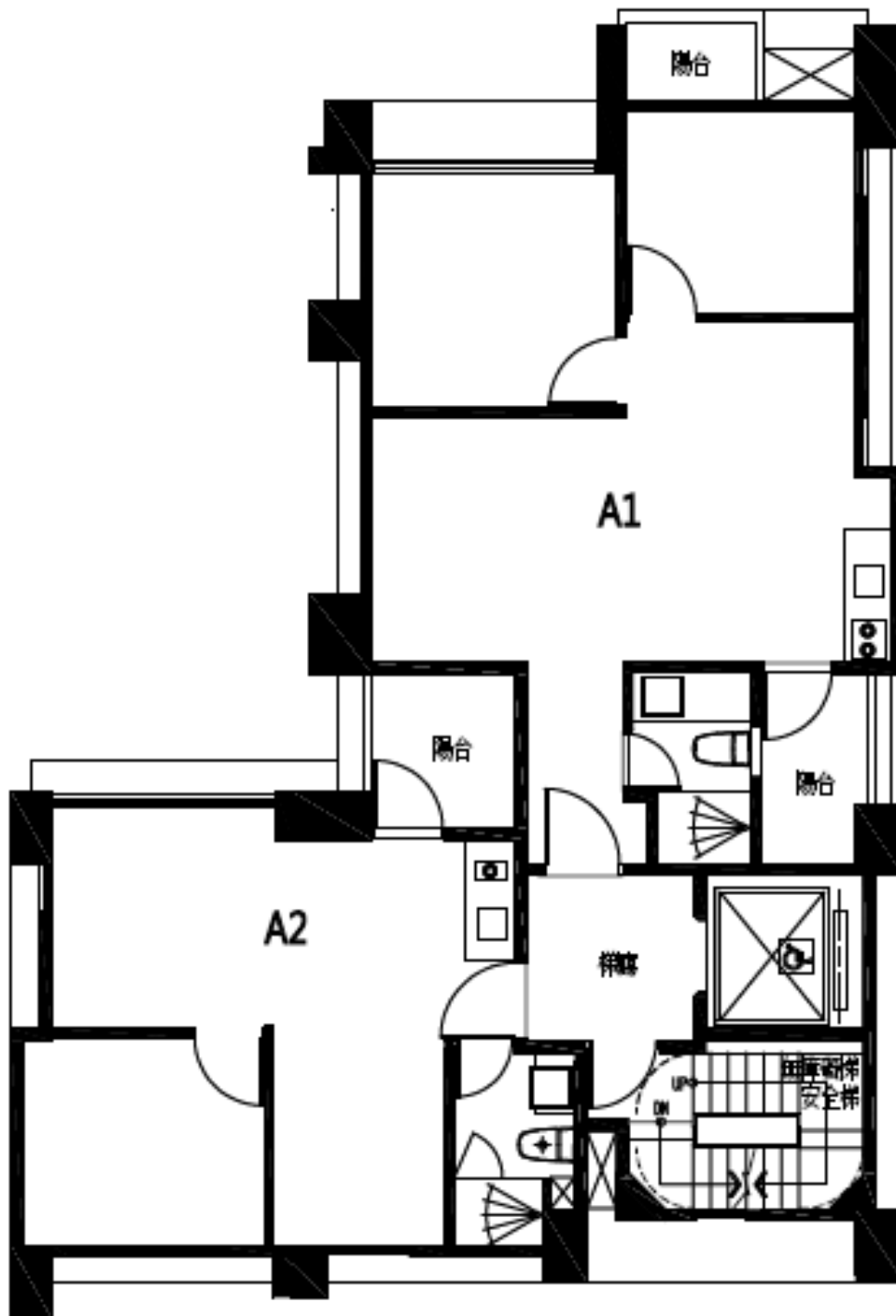
【附圖五】本約貳層房屋平面圖



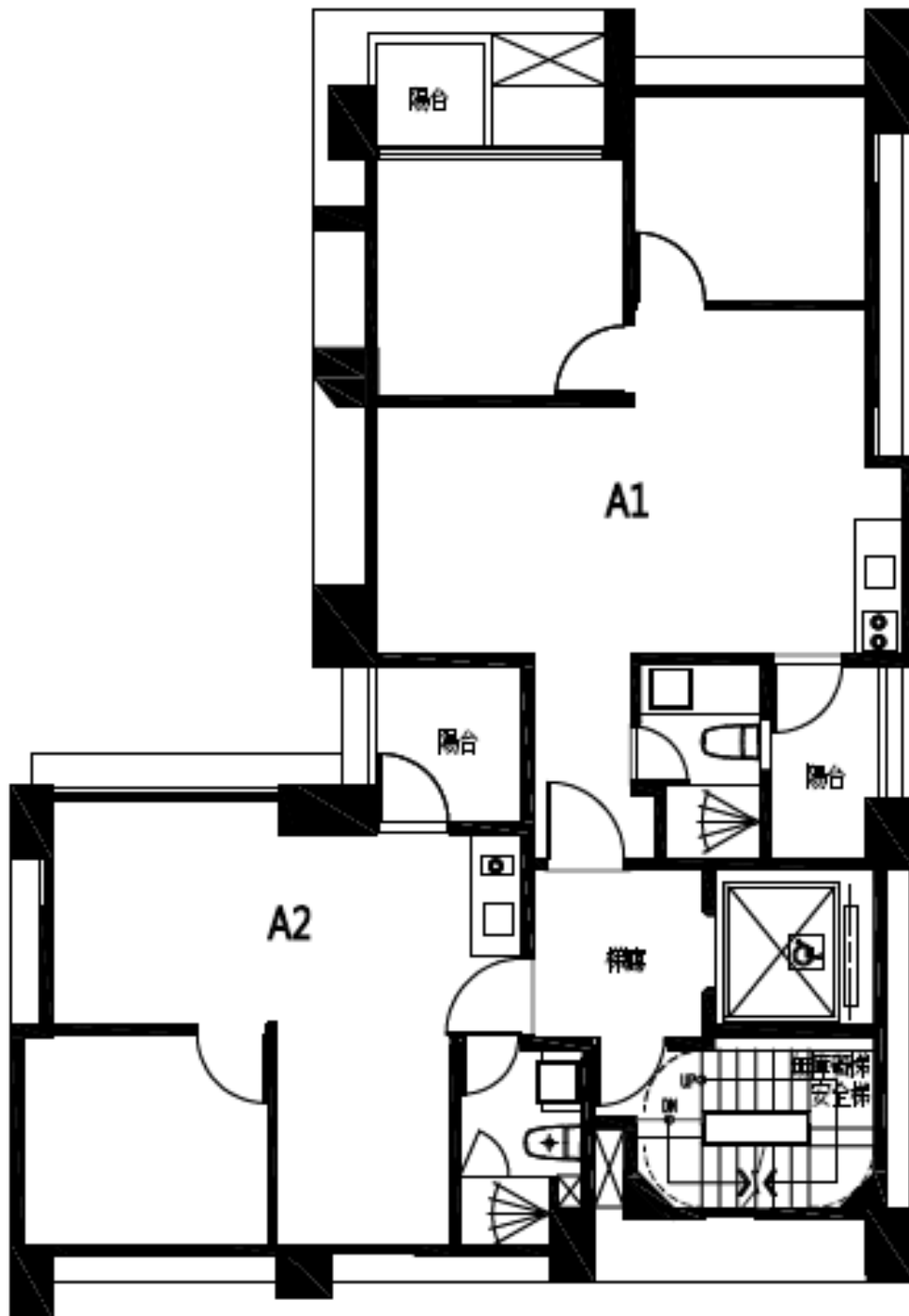
【附圖六】本約參層房屋平面圖



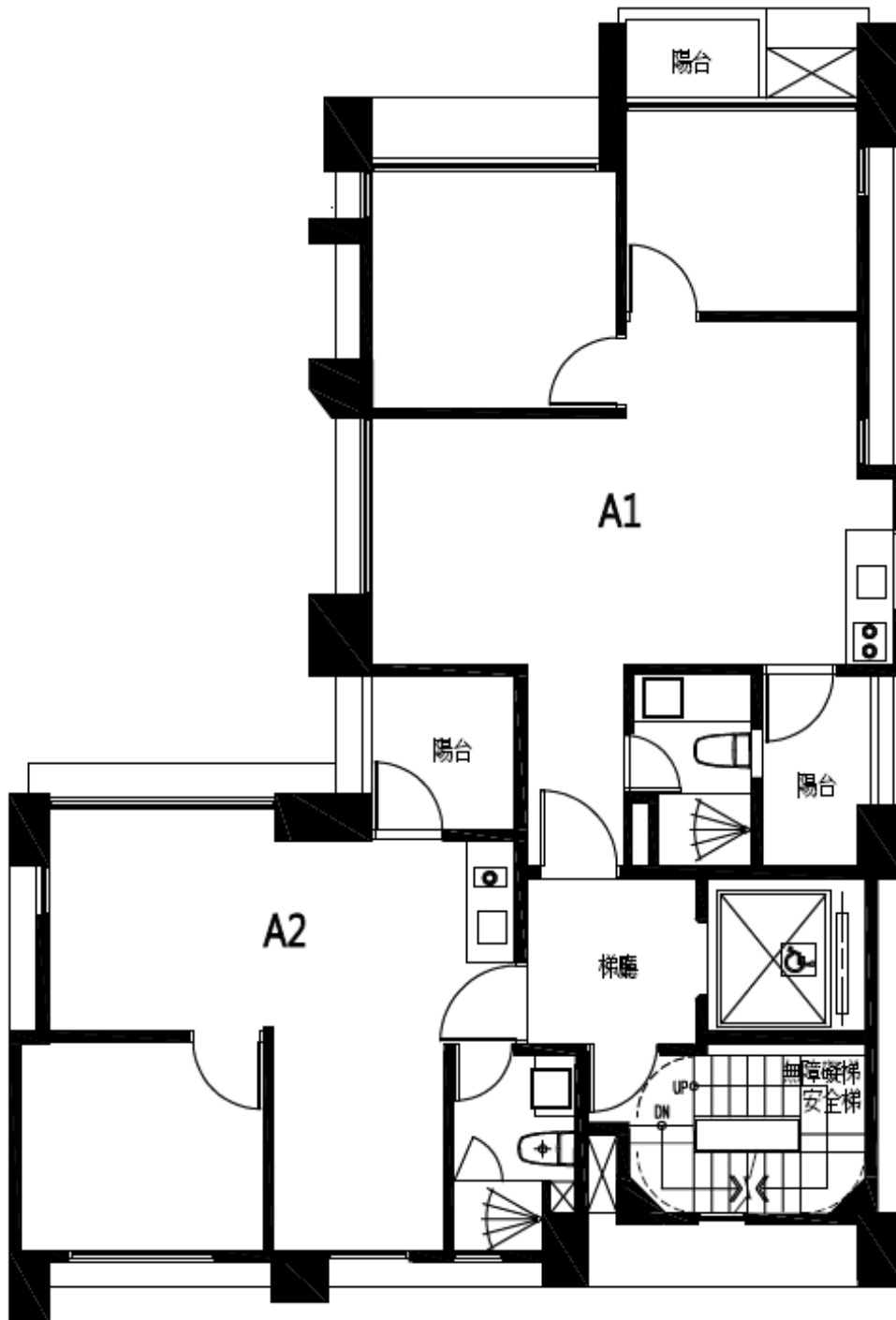
【附圖七】本約肆層房屋平面圖



【附圖八】本約伍層房屋平面圖



【附圖九】本約陸層房屋平面圖



【附圖十】本約柒層房屋平面圖

