

房屋預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經甲方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)

依內政部公告，甲方有五天以上之契約審閱權。甲方可於契約簽立前要求契約範本攜回審閱。為確立本契約書符合誠信原則，本契約書簽訂時係(請購買人勾選並簽認)：

業經甲方本人：_____

甲方簽章：

乙方簽章：復翔建設股份有限公司

負責人：熊

中 華 民 國 年 月 日

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)
立契約書人
賣方：復翔建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「南京莊」社區(以下簡稱本社區)房屋買賣事宜，甲方已充分明白房屋預定買賣契約書(以下簡稱本契約)內容，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 乙方對廣告之義務

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表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。惟乙方於銷售現場展示空間之擺設佈置及傢俱、裝潢等物品及設施僅供裝潢或設計參考。

第二條 房屋標示及停車位規格

房屋坐落：

- 一、臺北市中山區長安段三小段 590 地號等一筆土地，面積共計 378 平方公尺(約 114.35 坪)，若日後有土地分割，合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。其持分權利範圍以地政機關登記為準。土地使用分區為都市計畫內第三種住宅區，允許使用類別依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定。
- 二、本社區興建地上 9 層，地下 2 層(共計 33 戶)，為臺北市政府都市發展局核准 109 年 7 月 3 號建造執照號碼為 109 建字第 0139 號(附件一)，甲方承購房屋編號為_____戶 _____樓 壹 戶(該戶房屋平面圖影本附件二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之銷售停車位屬法定及自行增設混合停車空間為地下第二層機械倉儲式車位，依建造執照圖說編號第1至20號之停車空間計20位，汽車停車空間規畫為電腦辨識系統之機械倉儲式停車位，設定為隨機抽取式，不停固定編號車台板以縮短進出的時間，其車位規格為長5.05公尺，寬2.0公尺，高1.8公尺。每個銷售停車位另含車道及其他必要空間，面積共計15.73平方公尺（約4.76坪）。本建案停車空間其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，全部停車位面積占共有部分總面積之比例約29.4%。

(三) 本建案自行增設停車位無獨立權狀，亦無另訂立車位買賣契約書。

樓層	面積 (m ²)	使用性質
第一層	27.90	車輛進出口平台
地下一層	25.41	車輛升降管道間
地下二層	261.37	停車空間
合計(m ²)	314.68	
合計(坪)	95.19	
每車位持分 (m ²)	15.73	
每車位持分 (坪)	4.76	
地下室車位共20個		

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋面積共計_____點_____平方公尺

(約_____點_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計_____點_____平方公尺

(約_____坪)。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺

(約_____坪)。

2. 附屬建物(陽台)面積計_____點_____平方公尺(約_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____點_____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_____％。

二、汽車停車位_____個，每一個面積共計 15.73 平方公尺(約 4.76 坪)。

三、前列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間(有購買汽車停車位之甲方才分配持分)、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、屋頂突出物、管理維護使用空間及其它依法令應列入共有部分之項目(騎樓、安全梯、管理委員會使用空間、機房、防空避難室兼停車空間)。

二、本「南京莊」共有部分總面積計 1070.39 平方公尺(約 323.8 坪);專有部分總面積計 1267.57 平方公尺(約 383.44 坪)前款共有部分之權利範圍計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算後再依賣方與土地所有權人間約定微調訂定;惟應以使用執照核發後完成登記之面積計算為準。其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法

登記之面積，倘因簽約後政府法令或主管機關要求改變，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，作為買賣面積計算依據。

- 二、依本契約第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；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，除以各該面積所得之單價(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百分之三者，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款(含汽車停車位)合計新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。付款表詳如(附件四)。

一、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1. 主建物部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2. 附屬建物陽台部分：

新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整(除陽台
外，其餘項目不得計入買賣價格)。

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

二、車位價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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

本預售屋所辦理之履約保證方式為依內政部同意之履約方式之『不動產開發信託』，其內容係指由賣方及起造人將本案土地及興建資金信託予台新國際商業銀行及安信建築經理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。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。詳(附件十三)不動產信託說明書。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

第八條 付款條件

- 一、乙方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別明細表如(附件四)房屋及車位付款明細表規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如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。

三、付款方式

(一)以現金及匯款方式付款，請匯入信託專戶帳號如下：

■銀行：台新國際商業銀行 建北分行

■戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■帳號：

(二)以支票付款者，需於票面載明『禁止背書轉讓』，其資料如下：

■支票到期日：該期款應繳日期之即期支票

■憑票支付：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

■收件人：復翔建設股份有限公司

■公司地址：104 台北市中山區樂群三路 39 號 3 樓

- 四、受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

(一)信託專戶查詢之網頁網址

<https://www.taishinbank.com.tw>

(二)信託專戶查詢-網頁登入資料

建設公司：復翔建設股份有限公司

建案名稱：南京莊

查詢編號：

身份證號：

(三)以上信託專戶提供之查詢資料，於款項入帳次日起第十個工作天後即可查詢，如甲方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽乙方查詢。

五、甲方之付款憑證概依乙方開立發票或收據為憑。

第九條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達七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。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其它書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十七條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。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、地下層停車位
本契約地下層共2層，總面積585.85平方公尺(約177.22坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積299.07平方公尺(約90.47坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 二、法定空地
本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使

用該共有部分者，得予除外。一樓 A1 之法定空地，全體區分所有權人同意該部分由緊鄰之 A1 戶約定專用，且 A1 戶應負維護及管理之責。

甲方確認及同意簽名：_____

三、屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其它使用。

四、法定空地，露臺，非屬避難之屋頂平台，如有約定專用部分應於規約草約訂定之。

第十一條 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約(附件五)之建材設備表施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以(附件五)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、乙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它類似物。

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、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、有下列情事之一者，甲方同意由乙方保有變更設計之權利：

- (一)本大樓之建造執照，係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後因法令或主管機關要求之變更或限制而致原規劃、設計、面積有變動時，甲、乙方同意乙方得依政府法令變更後法規規定方式變更規畫設計及所有權登記，並依本契約第五條約定辦理。如涉及共有部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方得逕行辦理變更設計。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，則乙方逕行辦理變更設計後，僅該特定房屋之購買戶就此部分得與乙方協商；如汽車、機車停車空間變更，而不影響車位停車功能者，乙方得辦理變更設計；若影響特定車位之停車功能，則乙方辦理變更設計後，僅該特定車位之購買者就此部分得與乙方協商。
- (二)甲方以充分知悉乙方係依現行法規施作，惟於實際裝設各種設備(例如：各戶室內門)及管路時，如須調整室內隔間尺寸，甲方同意於不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積之原則，由乙方依其規劃設置施作。
- (三)本案各立面外觀造型(包含外牆面…)、材質、色澤及景觀園藝及各項公共設施之設計施工，乙方保有逕為變更之權。

上述第(一)款至第(三)款業經確認無誤。

甲方確認及同意簽名：_____

- 六、本大樓所需之供水、供電、電信、網路、消防(含排煙)、通風、瓦斯、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照乙方設計且經主管機關審核之圖說標示設置。惟如因前述事業單位設計或業務需求或乙方變更設計之需要，乙方得逕行辦理變更設計。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 110 年 10 月 1 日之前開工，民國 113 年 3 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其它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，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、本建物外水、外電、電信、汙水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期，悉依各公用事業單位之作業及程序而定，不為本條完工期限之認定標準。
- 四、乙方如果提前完工時，甲方絕無異議，並應依本契約第八條及第十五條等相關約定辦理。

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，且須經乙方同意方得變更，其它有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、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等規定之變更，如須主管機關核准時，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十五日內提出追加減帳，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清工程追加款始為有效，若甲方未如期繳清追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按主管機關最終核定之竣工圖施工。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，甲方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依主管機關最終核定之竣工圖及依本契約相關規定施工。

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。
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。
- 二、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)基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
 - (二)基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。
- 三、甲方如於乙方通知驗收日起七天內不配合或怠於驗收，經催告一次後，視為驗屋完成，日後不得以任何理由主張

未驗收。

四、未列於驗收單之事項，於複驗交屋時甲方不得作為拒絕交屋之理由。

第十五條 房屋所有權移轉登記期限

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四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

二、乙方違反前款之規定，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。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、甲方應於簽訂本契約書時，交付身分證影本及便章壹個或委由乙方代刻，代刻印章及使用印章授權書詳如(附件七)。

五、第一款之辦理事項，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屋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予甲方。
 - (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，以憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。驗屋時於驗收單上所列舉之改善事項如經改善已達一般通用之品質或效能，甲方不得作為拒絕交屋之理由，未於驗收單上列舉之事項而屬當時不能預見之瑕疵，甲方得依保固維修程序要求乙方辦理。

甲方確認及同意簽名：_____

- 四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用亦由甲方負擔。

第十七條 共有部分之點交

- 一、乙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，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、甲方同意於乙方管理期間依下列方式計繳管理費：
 - (一)房屋部分：預計每月每坪壹佰伍拾元整計算。
 - (二)汽車停車位部分：預計每月每位壹仟元整計算。
 - (三)甲方自交屋日起即應依上開約定負擔管理費，於交屋或對保時同意預繳六個月之管理費予乙方，待共有部分點交完畢，依實收金額扣除公共費用後結算，無息移交管理委員會(或管理負責人)。
- 四、乙方依公寓大廈管理條例暨施行細則之規定依法提撥法定公共基金，於申請使用執照匯入主管機關指定之公庫，俟依法成立管理委員會或推選管理負責人，並完成移交共有部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備申請公庫撥付予管理委員會成立(或管理負責人)專款專用。
- 五、為確保全體用戶之共同權益，甲方及其繼受人應遵守本社區住戶公寓大廈管理規約草約(附件十)之規定。

- 六、本社區管理委員會成立或推選管理負責人後，應至主管機關報請備查，並以管理委員會或管理負責人之名義於金融機構設定專戶儲存公共基金等事宜。
- 七、甲方辦妥交屋手續後，若需裝潢者，應向乙方現場管理單位或管理委員會或管理負責人辦理裝潢施工申請，且應預繳裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整及環境清潔費(每日以 100 元整計算)，始得進場裝潢，且甲方之裝潢工程並須遵照工地所規範之管理辦法規定進行，俟裝潢完畢，經乙方管理單位查明，無損害他戶及公共設施設備之情事後，由乙方管理單位或管理委員會或管理負責人無息退還裝潢保證金，反之如有造成損害，而未修復或賠償時，或未依工地管理清運廢棄物或欠繳清潔費時，乙方得優先自保證金中扣抵，如有不足，甲方應負擔補足。

第十八條 保固期限及範圍

- 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、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予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其它法律主張權利。
- 三、屋頂、建築物外部防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，以及一樓門廳及各樓層梯廳裝修面飾材等，自乙方通知交屋日起，由乙方保固壹年。公設植栽因環境條件因素不一，自管委會成立起，由乙方保固壹年。(代管期結束後裝修面飾材之日常清潔維護由各所有權人或管理委員會負責)

四、其它因天災或不可歸責於乙方之事由，或因甲方自行增建、裝修或因甲方未依規定申請裝修執照或使用不當之事由，所造成之損害，則由甲方自行負責。

五、若甲方於交屋後自行裝修變更，則不屬保固責任範圍內。

第十九條 貸款約定

第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由甲方辦理貸款給付乙方，其方式如下：

一、由甲方與乙方洽定之金融機關之貸款給付，其約定如下：

(一)由甲、乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟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。

(二)前款由乙方洽定金融機構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：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期限不得少於七年)由甲方按月分期攤還。

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

2. 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。

3. 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分期給付其差額。

(三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

二、由甲方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：
甲方應於簽約時簽立『自洽貸款委託書』（附件八）及『撥款委託同意書』（附件九）予乙方，甲方自乙方通知日起二十日內應將自洽金融機構之申貸及對保等相關手續辦理完成，並全權委託甲方與乙方洽定之金融機構辦理貸款。

(一) 甲方同意本條貸款金額為本契約應繳房地及汽車停車位價款之一部分，屬乙方應收之期款。甲方並同意以所購房屋及其持分土地、汽車停車位等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

(二) 甲方同意按乙方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人、保證人之所得稅申報書等），並依金融機構規定，覓妥符合該金融機構要求之連帶保證人，或依金融機構之要求提供其它擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及抵押權設定登記手續，甲方不得拒絕，倘甲方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或甲方及其保證人不符貸款金融機構要求者，經乙方通知之日起七日內不予補正完畢，即視為甲方不辦理貸款。

(三) 甲方應於對保時，將該貸款金融機構之開戶存摺、蓋妥印章之取款條及同意銀行撥款予乙方之委託書交付乙方，由乙方按本條第二項第(四)款規定取款。

撥款約定書一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，甲方不得撤銷或終止本項撥款委託。甲方並應同時開立受款人為乙方與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予乙方作為擔保。乙方應於甲方結清本契約全部價款後，於交屋時交還上開本票予甲方。

- (四) 甲方同意於貸款抵押權設定完成時，即由乙方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知甲方而逕行撥付乙方，以抵付甲方應繳款項；甲方不得以尚未點交房屋或其它理由拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (五) 核准貸款金額若與應繳價款有差額時應予多退少補；如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。
- (六) 乙方代甲方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費、實價登錄費等一切費用，甲方應於辦理抵押貸款對保手續時，一次預繳予乙方，由乙方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七) 如甲方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款、或甲方貸款條件不符金融機構要求、或甲方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價款部分，於乙方領取使用執照時通知甲方，甲方應一次以現金或即期支票支付乙方。
- (八) 甲方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以乙方指定者為限，未完成交屋手續前房地所有權狀甲方不得要求取回。
- (九) 若甲方違反本條任一項約定者，乙方除得依本約第二

十七條違約罰則處理外，甲方尚應按貸款金額計付遲延利息(利息依承辦貸款金融機構核撥貸款日之牌告基本利率計算)，及賠償乙方因此所受之一切損失，乙方並得逕行就擔保本票行使權利。

三、雙方同意由甲方自行洽定金融機構辦理貸款給付乙方。

甲方確認及同意簽名：_____

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，除有違反第十一條第一項、第二項、第三項或其它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。

第廿一條 房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地及汽車停車位所有權移轉登記完成前，甲方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。非經辦好換約手續，甲方不得擅自轉讓本契約之權利予第三人。倘甲方為未成年人，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。
- 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)之手續費。

甲方確認及同意簽名：_____

第廿二條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，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計算

稅額，俟房屋稅開徵時由甲方自行繳納。

第廿三條 稅費負擔之約定

- 一、雙方同意以房屋評定價格作為本約房屋之申報移轉價格，雙方同意按乙方指定日期辦理，但甲方未依第十五條規定備妥申辦文件，以致發生契稅怠報金及滯納金等，悉由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、抵押設定登記規費、貸款保險費、地政士代辦費、實價登錄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。
- 三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由甲方繳交之稅費，甲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。

第廿四條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣、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乙方取得甲方之貸款金額時負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其它有關法令規定辦理。

第廿五條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第廿六條 契約聯立

- 一、甲方應同時另與莊名葳、熊群、亞範股份有限公司等人簽

訂『(南京莊)土地預定買賣契約書』。

- 二、本約房屋與『(南京莊)土地預定買賣契約書』具有不可分之併存關係，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。

第廿七條 違約之處罰

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定，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 15%)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、甲方違反本契約書有關「付款條件及方式」，乙方得沒收依房地總價款百分之____(最高不得超過 15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。
- 上述第三項至第四項業經確認無誤。

甲方確認及同意簽名：_____

- 五、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其它損害賠償。
- 六、如本戶房地及汽車停車位所有權已申報移轉後始解除契約者，甲方應無條件於乙方通知期限內，備齊所需文件、印章，交付乙方以憑辦理本戶房地及汽車停車位撤銷移轉或所有權返還登記予乙方或乙方指定之人，因此所生之稅金、費用由違約之一方負擔。

第廿八條 特別約定

- 一、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，若甲、乙雙方有其他任何協議者，均應以書面文件列入本房屋土地買賣契約書中，否則不生效力。
- 二、除本契約另有約定外，依臺北市政府都市發展局核准建造執照號碼 109 建字 0139 號規定如下：
 - (一)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。
 - (二)基地內退縮遮簷人行道或騎樓應負責維護管理。
 - (三)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。
 - (四)陽台禁止加窗或加設鐵窗。
 - (五)建築物陽台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。
 - (六)若符合公寓大廈規約範本第 2 條第 7 款規定，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽台墜落所為之設施）。
- 三、本案依台北市綠建築自治條例申請『銀級』綠建築設計，日後倘起造人順利取得『銀級』之綠建築標章，全體區分所有權人同意依綠建築維護管理計畫級主管機關之規定確實進行後續維護管理事宜。
- 四、為提昇本案住戶之居住品質，由乙方為本案統一規劃設置空調室外主機位置，甲方同意按乙方規劃位置予以設置使用。上述第一項至第四項業經確認無誤。

甲方確認及同意簽名：_____

- 五、本契約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如甲方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約與甲方共負連帶履行之義務。
- 六、甲方應於簽立本契約時，簽訂委刻印章『授權書』（附件七），供乙方作為辦理各項作業使用。
- 七、甲方同意乙方於公司業務範圍內，得對甲方資料為蒐集、處理或利用。甲方知悉且同意乙方之交易帳款收付、電腦處理業務或其它與本契約有關之附隨業務（包括但不限於資訊系統之資料登錄、處理及輸入，資訊系統之開發、監控及維護，行銷，表單列印、封裝及交付郵寄，表單、憑證等資料保存，產權登記、帳款催收、法律程序及其它得委外處理之作業項目、移交甲方聯繫資料予管理委員會或執行社區事務之物業管理公司）於乙方認為必要時，得委託適當之第三人（機構）處理。甲方並同意乙方得將甲方資料交予該等第三人以處理委託事務。

第廿九條 通知及送達

依本契約之約定，任何一方向他方為書面之通知或催告，如依本契約書之地址或嗣後以書面通知變更之地址為送達，因他方拒收或遷離等原因致不能送達或延遲收件者，以向郵局投遞之掛號信函日期視為送達日期。

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。

第卅一條 合意管轄法院

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅二條 附件效力及契約分存

- 一、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 二、本契約正本壹式貳份，由買、賣雙方各執壹份為憑，並自
 簽約日起生效。

第卅三條 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。

第卅四條 免蓋騎縫約定

本契約連同內文(含扉頁)、附件、附圖共計 71 頁，買、賣雙方同意免蓋騎縫章。

附 件：

- 附件一、建築執照影本
- 附件二、房屋平面圖影本
- 附件三、停車空間平面圖影本
- 附件四、房屋及車位付款明細表
- 附件五、建材設備說明書
- 附件六、代辦貸款委託書
- 附件七、代刻印章授權書
- 附件八、自洽貸款契約書
- 附件九、撥款委託同意書
- 附件十、住戶規約(草約)
- 附件十一、裝潢施工管理辦法
- 附件十二、裝潢施工切結書
- 附件十三、不動產信託說明書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：復翔建設股份有限公司

負 責 人：熊

統一編號：

通訊地址：

連絡電話：

不動產經紀人：

證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建築執照影本

109年7月3日

臺北市府都市發展局建造執照				109建字第0139號			
起造人姓名	復翔建設股份有限公司 代表人：熊群			住 址	10462臺北市中山區樂群三路39號3樓		
設計人姓名	王兆舜			事務所名稱	王兆舜建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上9層地下2層 共11層33戶		
建築地點	地 址	中山區中吉里松江路108巷22號					
	地 號	中山區長安段三小段0590-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	170.1m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	2154.61m ²				其 他	378.0m ²
發 照 日 期	109年07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35個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 26,684,682 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	288.23	3.4	防空避難室間停車空間共14筆(詳見附表)				
總 計:						2154.61	m ²
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>工程准予給照</p> <p>中華民國一〇九年七月三日</p> </div> <div style="text-align: center;"> <h2 style="color: blue;">局長黃景茂</h2> </div> </div>							

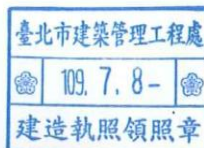
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

注意事項：

- 21.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 22.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 23.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166.58平方公尺，屋頂平臺綠化面積為84.34平方公尺。
- 24.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置基地保水、省水標章及節能標章之設施，其中省水標章及節能標章之設施，屋頂平台綠化面積84.34平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣667,117元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 27.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用225,135元，予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 28.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 29.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 30.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 31.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
- 32.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池條件，為免適用範圍。
- 33.基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度42.49公尺，尚無影響飛航安全。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，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。
- 37.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 38.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201.21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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺*月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.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。
- 41.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 42.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年03月25日北市都建字第1093044804號函核准重建計畫其獎勵容積為340.2平方公尺該容積獎勵額度40%在案；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。
- 43.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人復翔建設股份有限公司代表人：熊群等1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，金額為新臺幣2,640,803元，於領得使用執照二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二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 44.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人復翔建設股份有限公司代表人：熊群等1人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣7,922,408元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人復翔建設股份有限公司代表人：熊群等1人應於申報一樓樓版勘驗前取

注意事項：

- 得候選合格級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣1,320,401元，於領得使用執照二年內取得合格級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人復翔建設股份有限公司代表人：熊群等1人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣2,640,803元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.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，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 48.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之處，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 49.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。
- 50.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。
- 51.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 52.(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。
- 53.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 54.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 55.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。
- 56.依本府都市發展局中華民國109年3月25日北市都建字第1093044804號函列管：(一)本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第2級保證金費用為新臺幣2,640,803元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第2級。(二)本案應繳納履約候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章保證金費用為新臺幣7,922,408元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選銀級綠建築證書。(三)本案應繳納履約選合格級智慧建築證書及合格級智慧建築標章保證金費用為新臺幣1,320,401元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得候選合格級智慧建築證書。(四)本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第1級保證金費用為新臺幣2,640,803元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納。(五)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，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。(六)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 57.建築物於未來增、修、改建或室內裝修施工前，應依規定向消防局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。



附件二 房屋平面圖影本

附件三 停車空間平面圖

附件四 房屋及車位付款明細表

項次	繳款期別	應 繳 金 額	繳款日期	備 註
1	訂 金 款	仟 佰 拾 萬元整		
2	簽 約 款	仟 佰 拾 萬元整		
3	開 工 款	仟 佰 拾 萬元整		
4	使用執照申請	仟 佰 拾 萬元整		
5	使用執照取得	仟 佰 拾 萬元整		
6	金融機構貸款	仟 佰 拾 萬元整		
7	交 屋 款	仟 佰 拾 萬元整		
總 價 款		仟 佰 拾 萬元整		

附註：金融機構貸款金額非乙方可承諾之貸款成數，實際貸款成數及條件，需視承貸銀行及甲方徵信條件而定。

甲方簽名：_____

附件五 建材設備說明書

■ 建築結構

依台北市政府核定圖樣，由王兆舜建築師簽證並經電腦精確計算，採高品質鋼筋混凝土(RC)構造，無論承重、防火、防颱、耐震等特性，均符合內政部建築技術規則要求之安全標準。

■ 外觀設計

- 一、建築語彙由吳文修建築師精心設計，建築物正面採精緻石材搭配鋁板及鋁方管等其它材料做整體造型處理，背面搭配平磚等外觀面材處理。
- 二、為突顯建築特色及精緻度，特別規劃夜間燈光計畫，入夜後為寧靜星空點綴精緻奢華。

■ 大門廳及電梯門廳

- 一、一樓大廳大門採金屬門框搭配強化玻璃，一樓大廳地坪貼石材，牆面裝潢以金屬與石材搭配高級磁磚；造型防火材質天花板及燈具。
- 二、二樓以上及地下各層電梯門廳地坪鋪貼石材或高級磁磚、牆面裝潢搭配石材或高級磁磚及金屬，造型防火材質天花板及節能燈具。
- 三、一樓門廳裝置空調系統，採用 SHARP 空氣清淨除菌設備。

■ 電梯設備

- 一、採用台灣三菱(MITSUBISHI)或崇友(TOSHIBA)或永大(HITACHI)品牌，電梯載客容量為 12 人份，速度(含)90m/min 快速平穩之電梯，無人使用時自動熄燈關電扇功能、停電時電梯自動到樓裝置、感應防夾功能、錯按取消功能等相關功能。
- 二、梯廂內設置 CCTV 監控系統搭配智慧管制系統及緊急對講機與管理中心連線，電梯車廂統一設計整體裝潢，豪華氣派。

■ 樓梯間

- 一、梯面及平台地坪鋪設磁磚，並採用高級金屬或實木扶手。
- 二、牆面及平頂漆水泥漆。

■屋 頂

- 一、屋頂平台防水處理，加保護層，地坪依景觀設計鋪設高級室外磚具防水、隔熱及休閒等多重效果。
- 二、屋頂突出物裝設避雷裝置。

■庭院自動照明

- 一、本大樓景觀照明經特別規劃搭配外牆燈，可由自動化設定景觀照明開啟關閉時間。
- 二、公共區域景觀燈照明及戶外灑水系統採自動化定時啟動系統，可調整設定時段，並可手動控制。

■門窗設備

- 一、玄關門：採用鑄鋁鋼木防暴門並搭配 dormakaba 四合一智能鎖。
- 二、臥 室：採用木門，搭配高級水平鎖。
- 三、浴 室：採木門搭配高級水平把手及石材門檻。
- 四、鋁窗、陽台門：採用 YKK 氣密隔音鋁窗，玻璃使用 5+5mm 強化膠合玻璃及紗窗。
- 五、樓梯間門：採用符合消防法令之防火門安全門。

■地 坪

- 一、客廳、餐廳、臥室：鋪設 80cm × 80cm 拋光石英磚。
- 二、廚房：鋪設 80cm × 80cm 拋光石英磚。
- 三、浴廁：鋪設 30cm × 60cm 及 60cm × 60cm 高級止滑磁磚。
- 四、陽台：鋪設高級木紋地磚。

■內 牆

- 一、隔戶：採 RC 牆，確保居家安全。室內隔間採用輕質隔間牆，可降低結構體荷重並具隔熱、隔音及防火效果。板材接縫處及相關介面經地震或熱漲冷縮等不可抗力之因素，造成之微細裂縫屬自然現象，此等非可歸責於乙方之事由而發生之損壞，不在保固責任範圍內。
- 二、客廳、餐廳、臥室：採水泥砂漿粉光或輕質隔間牆面刷乳膠漆，讓您及家人共享一個安全舒適的居家環境，實為科技與環保的完美結合。

- 三、浴廁：採水泥砂漿粉光或輕質隔間牆，面貼 60cm × 60cm 高級壁磚。
- 四、廚房：廚具背牆面打底粉刷後不貼磁磚，廚具上下櫃間牆面貼烤漆玻璃。
- 五、陽台：採水泥砂漿粉光面貼丁掛平磚。
- 六、飲用蓄水池內牆：無毒防水材料加防水粉刷面貼素色磁磚。
- 七、部分公共空間牆面：水泥砂漿粉光刷水泥漆。

■ 空調系統

每戶客廳及臥室預留室內機排水管及預定施作冷煤管路徑所需之穿樑套管（內部管線由住戶裝修時自行處理）。為求建築物整體美觀及價值考量，由乙方統一規劃室外主機位置。

■ 衛浴設備

- 一、浴室採用 KOHLER 微電腦免治馬桶。浴室採用 innoci 臉盆另附下櫃。
- 二、配置大面明鏡另附鏡櫃、毛巾架。
- 三、淋浴間採用 hansgrohe 高級蓮蓬頭組及強化玻璃淋浴拉門，浴廁採乾濕分離設計。
- 四、電器設備：浴室配置 KOHLER 多功能暖風機。

■ 廚具設備

- 一、廚具檯面採用人造石檯面，搭配木紋美耐板，整體歐式廚櫃及配件，A1 及 A2 戶搭配櫻花牌玻璃檯面二口瓦斯爐、A3 及 A5 戶搭配 IH 單口爐、排油煙機、烘碗機、淨水器、不銹鋼單洗滌槽，單槍冷熱水混合龍頭。（廚具尺寸及配備，由乙方依各戶室內尺寸調配）
- 二、廚房設專用迴路插座及電冰箱緊急不斷電插座。

■ 平 頂

- 一、客廳、餐廳、臥室等居室空間：刷乳膠漆，由客戶配合裝潢自行施作安裝天花板及燈具。
- 二、廚房：RC 平頂拆模後不批土不上漆不粉刷，由乙方統一安裝矽酸鈣板天花批土刷乳膠漆。

三、浴廁：RC 平頂拆模後不批土不上漆不粉刷，由乙方統一安裝矽酸鈣板天花批土刷防霉漆。

四、陽台：陽台採鋁企口天花板

■陽台規劃

一、陽台設置洗衣機專用水龍頭及排水口。預留洗衣機、瓦斯熱水器插座及分離式冷氣室外主機專用電源。

二、每戶陽台裝設電動曬衣架。

■電器設備

一、電器規格：每戶室內供電方式由機電技師依個案特性及電力標準設計調整，各戶均設 220V/110V 單相三線式獨立電錶。公共用電採三相四線 220V 供電，並另設專用公共電錶。

二、電管電線規格：所有住戶配管採用南亞或大洋等正字標記 PVC 或 CD 管。電線採用太平洋或華新麗華等正字標誌電線電纜，確保其品質及安全。

三、室內開關箱：開關箱內配置無熔絲開關及緊急電源自動切換器 (ATS)，浴室、廚房、工作陽台迴路加設漏電斷路器，以維護使用安全。

四、各戶室內開關：國際牌、士林或同等級附夜間指示燈之大型面板開關。

五、浴廁設置 110V 插座，工作陽台洗衣機及熱水器設置 110V 迴路插座。

六、各戶緊急插座迴路，供應廚房冰箱及客廳牆面共二處 110V 緊急插座，停電時由發電機提供電源予住戶使用，讓客戶停電時擁有基本用電。

■電視、電話、網路系統

一、屋頂統一設置數位電視共同天線，並預留第四台管路，避免有線電視線路佈滿外觀造成雜亂無章現象；有線電視之收視節目費用及裝機費由客戶自行負責。

二、客廳、各臥室附設數位電視出線口。

三、客廳、各臥室附設電話出線口。

四、各戶設資訊整合箱，客廳、各臥室均附網路出線口。

五、寬頻網路設備

本大樓寬頻網路系統採用光纖網路 FTTH 配管施工，自機房至各戶資訊整合箱預留垂直幹管，以提供社區住戶申請光纖網路服務，達到更便捷之高寬頻需求。

■智慧門禁監控系統

各項安全監控設備皆與管理櫃檯連線監控，可自動通告警示，紀錄存檔。

一、一樓大門口設置彩色影像對講室外機，訪客可直接與住戶或管理櫃檯通話，住戶可於室內機螢幕確認訪客身分；各棟一樓門廳及電梯配置門禁智慧感應設備，加強大樓居家安全。

二、各戶防盜保全系統：

(一)每戶安裝智慧型保全主機附彩色影像對講機與管理櫃檯連線，如有警報立即通知管理櫃檯。各戶大門及陽台門設磁簧開關等設備，以將來保全公司系統為主。

(二)各戶玄關門口外裝置影視對講門口子機以辨識訪客，並可設定防盜保全及解除裝置，保障居家安全。

(三)各戶設緊急壓扣，如有意外或需外力救援時，可按壓向管理櫃檯連繫求援。

三、公共區域防盜及安全系統：

(一)社區一樓外圍裝設監視攝影機，由管理櫃檯全天候監視錄影，確保社區整體安全。

(二)一樓門廳及地下室電梯廳、電梯車廂、車道出入口、地下室停車場、屋頂層室外及公共設施部份空間於適當位置裝設監視攝影機，由管理櫃檯全天候數位錄影，確保社區安全。

(三)屋頂層、一樓及地下室電梯廳門口裝設門禁智慧感應設備，管制人員進出，屋頂平台、地下室停車空間於適當位置裝設緊急對講機及求救按鈕，確保住戶安全。

(四)電梯內加裝樓層管制智慧感應設備，管制乘客可到達之樓層，確保居家安全。

(五) 電梯梯廳設有自動感應啟閉照明，節省電費並具有嚇阻作用。

(六) 地下室停車場裝設自動啟動通風機換氣，以確保空氣品質及人員安全。

四、機電設備自動化監控系統：

(一) 緊急發電機組、消防泵浦、排煙風機、給水泵浦、污廢水泵浦、通風機等機電設備設有偵測設備，如有不正常之運轉，立即通知管理櫃檯緊急處理。

(二) 自來水箱設有水位偵測器，如有不正常之水位或遭人入侵，立即通知管理櫃檯緊急處理。

(三) 公共照明包含外觀照明、景觀照明等，由管理櫃檯統一管理，以達到節能環保之目標。

(四) 發電機裝設油位偵測器，當油量不足時監控電腦警示。

■ 消防安全設備

一、所有消防設備均按照政府法規設置施工，並經消防主管機關檢查合格。

二、滅火器：滅火器設備各樓層依法規規定於適當處設置 ABC 乾粉滅火器，可由住戶手動滅火。

四、自動滅火系統：地下室依法規規定設置自動滅火及警報系統，可自動滅火，並以明管施工，確保住戶生命財產安全。

五、自動火警警報系統：依法規規定設置火警警報系統，通知設於防災中心之火警總機做緊急應變處理，隨時隨地掌握狀況，確保住戶安全。

六、緊急廣播系統：各層設有緊急廣播喇叭，連接至防災中心之廣播主機，火災發生時可做全棟大樓廣播，通知住戶疏散；平時可做社區事務廣播，通知所有住戶。

七、安全標示系統：各樓層均依法規規定設置壁掛式安全門標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時，用於逃生方向及疏散人群。

八、所有消防用管材均符合消防法及國家安全標準。

九、本案興建中如政府消防法規另有規定，依其規定辦理。

■緊急供電系統

- 一、自備緊急發電機，停電時可自動起動發電，並將各公共、維生、緊急避難設備(如緊急昇降電梯、揚水及廢水泵浦、地下室之部分公共照明、機械停車設備、消防泵浦等)及住戶緊急插座納入緊急發電機系統，停電時仍可維持基本運作。
- 二、緊急發電機加設防震及黑煙淨化器或觸媒轉換器。

■天然瓦斯

各戶瓦斯管由乙方向瓦斯公司統一申請裝設，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管由瓦斯公司規劃設計及安裝，申請所需一切費用由乙方負擔，瓦斯錶於交屋後由住戶自行申裝掛錶。

■給水、排水系統

- 一、採間接供水方式，自來水由地下蓄水池以揚水泵浦輸送至屋頂水箱，進水口設置長庚活水過濾濾水設備，再經由各戶獨立專用水錶以重力方式給水，並設置給水總開關，方便維修。
- 二、污排水管皆採用污水專用管，符合衛生下水道規格標準，並附防臭存水彎頭。
- 三、住戶屋內冷熱水管均採用不銹鋼管，熱水管外緣加保溫披覆。
- 四、揚水管依法設置水錘吸收器。
- 五、污排水設備：依政府法規設置。
- 六、水箱健康維護系統：水箱內施作無毒防水材料加防水粉刷面貼素色磁磚，公共水箱設警示設備，如被打開，警示訊號隨即傳達至管理中心，管理中心即派員巡視處理。
- 七、雨水回收系統：平日蓄積雨水提供景觀植栽澆灌等使用，符合環保節能的概念。
- 八、水位監視系統：污廢水坑設水位警示設備，如有不正常之情況發生立即發出警報，通知管理中心之操作人員處理。
- 九、浴室採當層獨立排氣，防止同棟異(臭)味干擾。當層阻隔，杜絕病菌傳染，提昇社區健康衛生水準，並有效阻絕火災發生時之煙囪效

應。因各戶浴室排放氣設計採當層排氣，排氣管路以明管方式施作，部分管路會經由室內天花板通往外牆排氣罩，污排水管透氣採用吸氣閥工法，有效幫助排水順暢度。

■垃圾處理

- 一、於地下一層適當處規畫垃圾放置區，實施垃圾分類處理，提供住戶放置一般垃圾、資源回收等垃圾。另設有低溫冷藏設備供住戶放置廚餘，以防止惡臭發生，保持整潔舒適的生活環境。
- 二、垃圾儲存區設置清洗水槽及洗手水龍頭。

■停車場設施

- 一、車道出入口設置警示裝置，確實管制進出車輛確保行車安全。入口處設置防水閘門。
- 二、汽機車機械停車設備，汽車採用機械全自動倉儲式停車設備。使用遙控器或刷卡取車，每一汽車位配一只遙控器及感應卡一張。
- 三、機械停車設備附安全裝置，緊急停止保護按鈕，LED紅綠指示燈，過負載保護裝置，入庫引導鏡，語音導引系統。
- 四、機械汽車停車位採獨立電錶供電。

■特約事項

- 一、上列有關建材若因法令禁止進口或使用，乙方在不損及購買者權益之原則下，得採用同等級或更高級品。
- 二、因市場供需失調或廠商壟斷市場蓄意哄抬價格時，依法禁止使用或停止進口時，由乙方統籌選定，甲方不得要求更換。
- 三、乙方保證建造本建築物不使用不符合國家安全檢測標準之海砂及輻射鋼筋。
- 四、為維護整體建築物外觀與精緻格調，乙方及建築師保有各項立面、公共空間配置、地下室配置、外觀顏色、開口尺寸、色系搭配、建築材料材質、規格、本大樓或建案之名稱、LOGO等字體及懸掛處及公共設施、管道間、休憩設施及一樓景觀庭園等平面設計與配置之修改權利，以求盡善盡美，甲方並同意乙方不另行通知。

- 五、為確保建築物各項立面之整體美觀，住戶需同意不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其它類似之行為。
- 六、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後或有部份差異，故銷售現場展現之樣品，僅供甲方參考，甲方同意上開石材應以施工當時所採用為準。
- 七、其它事宜依政府頒訂相關法令為準。

附件六 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱甲方)

受託人：復翔建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因訂購乙方所興建座落台北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋(含_____個汽車停車位)，特以上開建物連同所持分之土地產權委託乙方向金融機構代辦抵押借款，以茲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 甲方委託乙方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(以茲繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項目之價款)。

第二條 甲方需向乙方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請。

第三條 甲方應以所訂購之建物與土地共同作為抵押物，並以甲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，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本項買賣價款，甲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乙方，或簽立『撥款委託同意書』使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶。

第五條 甲方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)，其到期日授權乙方填載。如乙方未如期收到貸款金額或甲方因任何原因未能貸得貸款時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，甲方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，甲方於接獲乙方通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後視同不辦理貸款，應依房屋預定買賣契約書第十九條第七項約定辦理，否則以違約論。

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

第八條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依雙方所定之房屋土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：復翔建設股份有限公司

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件七 代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：復翔建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因訂購乙方所興建座落台北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋(含_____個汽車停車位)及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本授權書依據甲乙雙方訂定之『房屋預定買賣契約書』第十五條及十九條之規定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶房地產權移轉登記之相關事項申辦(含稅費申請或撤件、產權移轉契約用印、及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶或其它文件等)及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二)水、電、瓦斯、電信之申請或過戶更名及變更。
- 四、乙方除經甲方同意，不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立授權書人係於簽訂『房屋預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本授權書存查。

立授權書人

甲 方：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 自洽貸款協議書

(以下簡稱甲方)

立協議書人

復翔建設股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因訂購乙方所興建座落台北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地

『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋(____個汽車停車位)，

甲方欲自行洽詢其它金融機構辦理繳納房屋、土地及車位部分價款計新臺幣
_____仟_____佰_____拾_____萬元整之貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

第一條 除甲方自洽貸款之金融機構另有規定者外，甲方及其自洽貸款
金融機構須同意買賣標的物之產權登記與抵押權設定應同時辦
理，並委由乙方或乙方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。

第二條 除甲方自洽貸款之金融機構另有規定者外，甲方應同意並通知
自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由乙方逕為領取本件
房、地、車位之貸款款項，(領取貸款時如需甲方親自會同辦理，
甲方不得以任何理由拒絕)甲方並不得對該金融機構撤回或終
止乙方之領款權利。

第三條 甲方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保
手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜以利貸款作業之進行。

第四條 甲方於對保時，應無條件交付該金融機構開立之存摺、取款條
予乙方，俾以逕行領取銀行貸款金額，甲方並應書立撥款同意
書委託金融機構於設定抵押權登記完成時逕行將貸款款項撥入
乙方指定帳戶。

第五條 甲方應於簽立本協議書時，先行開立與預定貸款金額同額之商
業本票(票面金額即本貸款契約約定之金額，亦得與土地貸款金
額合併簽立)交付乙方供作擔保，乙方應於金融貸款辦理完成並
取得貸款後，將該上開票據及存摺返還甲方。但如甲方違反自
洽貸款協議書之約定時，乙方即得行使上開本票票據之債權。

第六條 甲方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額時，其差額部分甲方亦應於完稅前一次繳清予乙方。

第七條 甲方須於房地、車位價款暨買賣契約書中所列之各項稅費全部繳清後，始得請求乙方交屋。

第八條 甲方應於乙方通知辦理貸款十日內，辦妥貸款抵押權設定予該金融機構。並於乙方通知日起三十日內，完成全部貸款手續並撥款予乙方。

第九條 甲方如有違反本協議書之約定，乙方得不經催告逕解除本協議書，並向甲方請求給付該貸款金額之價款。

甲 方：

身分證字號：

乙 方：復翔建設股份有限公司

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 撥款委託同意書

立書人：_____（以下簡稱甲方）因向復翔建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買坐落於台北市中山區長安段三小段 590 地號等壹筆土地上，案名為【南京莊】_____戶_____樓之房屋壹戶，並購買_____個汽車停車位，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、甲方向_____銀行（以下稱貸款金融機構）申請購屋貸款計新臺幣：_____仟_____佰_____拾_____萬元整並辦理各項貸款手續。
- 二、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一人，貸款金融機構逾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、本約定書經甲、乙方雙方共同簽署，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購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、本約定書壹式參份，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，交貸款金融機構做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：復翔建設股份有限公司

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 住戶規約(草約)

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

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：

如建築執照(109 建字第 0139 號)所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物)。

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、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編定獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

一樓 A1 之法定空地，全體區分所有權人同意該部分由緊鄰之 A1 戶約定專用，且 A1 戶應負維護及管理之責。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本社區第一層入口門廳等公共設施為全體區分所有權人永久共同使用，由本社區管理委員會維護管理。

三、地下第一至二層除共用部分外，並規劃汽車停車位及機車停車位。

- 四、本社區全體住戶均應依起造人或建築業者與住戶之買賣契約或分管約定等使用本社區之共用部分及約定共用部分。
- 五、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，應予為之。
- 六、專有部分及約定專用部分之使用管理，應依符合法令規定之方式使用，並依使用執照所載用途為之，不得有妨害建築物之正常使用、損害建築物主要構造、妨害建築物環境品質及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 七、下列各項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)電力公司。
 - (三)瓦斯公司。
 - (四)光纖網路、電信機構。
 - (五)自來水機構。
 - (六)有線電視系統業者。
 - (七)其它經管理委員會認可者。
- 九、本社區機車位為公平分配其使用權，於區分所有權人會議時抽籤分配其位置，每次抽籤位置使用期限以一年為限。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。
- 二、定期會議及臨時會議之召開
 - 1. 定期會議每年召開一次。
 - 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

三、召集人之產生方式

本公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。之後召集人，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

四、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期應召開臨時會間不得少於二日。開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

五、區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其它區分所有權人或承租人代理出席；但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

六、區分所有權人會議之開議

(一)區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。
2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

(二)應經區分所有權人會議決議事項：

1. 規約之訂定或變更。
2. 公寓大廈之重大修繕或改良。
3. 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
5. 約定專用或約定共用事項。
6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
7. 其它依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

(三)區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有

權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

區分所有權人會議依前揭規定未獲致決議、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。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。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

第四條 管理委員會

一、為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)委員若一名。

並得置候補委員若干名。

二、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。

第五條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員應採無記名方式選舉，並以獲得該分區區分所有權人票數較多者為當選。

二、管理委員選任之資格及其限制

主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其它管理委員由住戶任之。

三、每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

六、主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

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

八、管理委員任職期間，喪失本條第二款管理委員選任之資格或自任期屆滿日起，視同解任。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應定期召開管理委員會會議。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 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、管理委員會會議開議決議，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其配偶、直系親屬或其它管理委員、候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其它財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其它委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第八條 管理委員會之保管責任

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

第九條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位

面積)計算以每坪每月新臺幣壹佰伍拾元分擔，汽車停車位以每位每月新臺幣壹仟元分擔，機車停車位以每位每月新臺幣壹佰元分擔。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，起造人或建築業者代管期間，授權管理負責人訂定，管理委員會成立後，授權管理委員會訂定。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

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

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

第十條 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、責任保險費及其它財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其它事務費。

(五)稅捐及其它徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其它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)因意外事故或其它臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十一條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第十二條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自管理委員會成立日起，每年為一會計年度。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其它應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第十三條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其它住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其它與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其它類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理負責人或管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第十四條 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兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向起造人、管理委員會或其指定之管理公司交付裝潢保證金每戶新臺幣壹拾萬元整及室內裝修工程具結書，遵守裝潢管理規定及共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定，代管期間授權起造人或本公寓大廈管理服務人訂定實施，管理委員會成立後授權予管理委員會訂定實施。

第十五條 公共環境維護

一、不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

二、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。

三、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。

四、在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。

五、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

- 六、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、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 七、社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 八、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 九、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十、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、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 二、公共場所一律不放置物品與佔用，以保持整潔與暢通。
- 三、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其它發煙物品。
- 四、不得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。
- 五、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
- 六、住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 七、不得招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 八、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案。
- 九、禁止於住宅內設置工廠。

第十七條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第十八條 違反義務之處理

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

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

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

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

- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其它違反法令或規約，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。

第十九條 特別約定事項

- 一、有關機房、陽台、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用。
- 二、未來住戶應於基地內自行滿足需求而不應要求開放基地路邊停車或裝卸貨。

- 三、為保持本社區外觀之整齊美觀，各所有權人不得增改房屋正面外飾及任意加裝鐵窗或於外牆油漆及張貼。
- 四、各住戶不得於立面附掛空調設備設施物，以避免影響整體都市景觀，並空調室外主機設置位置係規劃於工作陽台欄杆內側之空間。

第二十條 其它事項

- 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，得授權起造人或本公寓大廈管理服務人、管理委員會成立後授權予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，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、區分所有權人辦理產權登記和交屋手續後及管理委員會成立後，無條件同意建設(代銷)公司，進行餘屋銷售，並得邀請建設同行及相關單位參觀、參訪，惟應遵守住戶應遵守事項及社區相關管理規定。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其它相關法令之規定辦理。

第廿一條 本規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

第廿二條 本規約係買賣契約之附件，其契約繼承人、受讓人或承租人應同意並遵守之，本標的物產權如轉讓時，本規約效力及於日後之繼受人，住戶應將本規約列為轉讓所訂立買賣契約書之附件；繼受人如有違反應負本規約所定之責任，如違約者為未成

年人，其法定代理人負連帶損害賠償責任，如違約者係承租人
或借用人其房屋所有權人應負連帶損害賠償責任，如違約者係
受僱人，其僱用人應負連帶損害賠償責任。

立 約 人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 裝潢施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 第二條 本社區裝潢戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配備位置(相關資料可向復翔建設股份有限公司查詢閱覽)，規劃完成後須以正式圖說向管理負責人提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 第三條 裝潢戶與承包商需共同簽具裝潢施工管理同意書，同意在施工期間，遵守所有管理規章及管理公約等規定。
- 第四條 為防止因施工不當毀損共用部分(設備)，以及造成環境污染之損害，裝潢戶應於裝修前向管理負責人繳交裝潢施工保證金(每戶)新臺幣壹拾萬元整(現金或支票)。
- 第五條 本社區裝潢戶於繳交裝潢施工保證金時，須同時依裝潢施工申請期間，每月預繳環境管理費 3000 元整(以每日 100 元為基準計算)，不足月部分則依天數比例計算(假日不扣除)，若未能於原預計工期內完工退場，需餘約定退場日前一週至服務中心辦理延展手續，並依申請延長天數繳納環境管理費，若逾約定供期仍未辦理延展手續者，則不開放進場。若提前完工退場，將依天數計算溢繳之環境管理費，於退場時與保證金一併退還。
- 第六條 裝潢戶需告知施工承包商應遵守下列規定：
- 一、住戶必須先與建設公司完成交屋程序、借屋裝修申請或出示轉售之最新權狀影本確認所有權後，由裝潢設計廠商與社區管理服務中心辦理申請手續，使得以進行裝修；並依建築法第七十七條之二規定，整棟樓高六成以上的集合住宅即屬公眾用建築物，其中任何一層室內裝修(係指施做天花板或高度超過一點二公尺內部牆面、固定式隔屏或分間牆之更動)，均應依法申請審查許可，未依規定辦理者，

後續造成相關費用及法律責任問題，將由裝潢廠商及住戶自行承擔，管理服務中心已盡告知義務。

(註：違反規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣陸萬元以上參拾萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期連續處罰，必要時則強制拆除違規裝修部分)

二、裝修工程格局變更應特別注意事項：

(一)R.C 結構牆無政府核發之室內裝修許可證，絕不可以施工或破壞主體結構，敬請裝潢戶遵守，未依規定者，將由裝潢廠商及住戶自行負擔全責。

(二)室內衛浴設施位置嚴禁修改至他處，如私自施作經發現者，需自行拆除復原，後續若造成漏水等缺失問題，將由裝潢廠商及住戶自行負擔修繕責任。

(三)前、後陽台為消防逃生出口，依公寓大廈管理條例不得安裝任何鋁窗。如住戶未來有鋁窗需求，可待日後管委會成立，可由社區管委會申請核定，依住戶需求統一安裝。

三、施工前須向本社區大樓現場之物業管理人員辦理初次進場施工登記並簽具繳交：1. 同意書 2. 施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置圖)3. 工作人員名冊。完成上述規定後方可領取施工許可證，並於施工時貼於玄關門外。

四、進場施工人員須配掛本社區大樓專屬識別證以茲識別(請於每日施工前至現場物業管理人員處換證，離場前繳回工作證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，工作證請妥善保管，遺失或當天未歸還者，每張罰款新臺幣伍佰元整)。

五、人員進出或搬運材料、工具，車輛須停放於指定位置，違者每次罰款新臺幣貳仟元整。

- 六、倘因工程施作，須進入或穿越一樓門廳，應於事先向現場物業管理人員申請，經其許可後始可進入，未申請而進入，違者每次罰款新臺幣參仟元整。
- 七、搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重及超長。
- 八、材料工具之進出本社區，須經現場物業管理人員之查驗後放行。
- 九、每日工作時間為上午八點至十二點，及下午一點至五點止，所有施工人員於下午六點前須離開本社區。
- 十、星期假日不得施工，如因進度因素須作靜態工程(如手刷油漆、批土等)應事先向現場物業管理人員申請，核准後始可施工。
- 十一、建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，否則視同施工廢棄物及垃圾處理之，其清除費用由保證金扣除。
- 十二、為保證本建物主要構造安全，結構部分不得有私自拆除、挖掘、穿鑿等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十三、為保障本社區建物結構安全及大樓住戶權益，住戶自行為室內裝潢之工程，為保障消防安全，裝潢須使用防火材料，其裝潢工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本約及相關法令之規定。
- 十四、為維護本社區大樓高格調之外觀，住戶裝潢時陽台不得架設鐵窗有礙本社區整體外觀之增設。
- 十五、為維護本社區大樓之公眾權益，住戶裝潢時，公共梯廳不得設置鞋櫃，亦不得修改原建材或增設其它物件等有損本社區其它住戶利益之情形。
- 十六、施工廢棄物及垃圾承包商必須每日運棄，不得在公共區域堆置，違者罰款新臺幣伍仟元整，並請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除。

- 十七、工程項目施工進行時，應關閉該戶玄關大門，以免木屑、塵土或其它物品污染、破壞公共區域等之整潔，違者罰款新臺幣貳仟元整，並負清除之責。
- 十八、為維護本社區大樓之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，應在不影響結構安全下，始得以電動機具切割，限於上午九點至十二點及下午一點至下午五點間進行。
- 十九、施工時如有不慎損及給(排)水管線、電力設備、消防系統或其它共用部分，應即時聯絡現場工務人員作緊急處理，並立即修復。
- 二十、於施工期間，倘有損壞共用部分，經通知而未立即前來修復者，則由保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢戶及承包商應連帶負修護及賠償責任。
- 廿一、施工人員在現場不得有大聲喧嘩，播放音響或惡意破壞公共安寧之行為。
- 廿二、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理，並驅離本社區。
- 廿三、承包商不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、垃圾，任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者罰款新臺幣貳仟元整，並應自行清除。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- 廿四、承包商及其施工人員未經現場工務人員同意，不得擅自接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。

第七條 承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與其承包商共負連帶責任。

- 第八條 裝潢戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢戶數目較多且同時施工，雖經清運，仍有部份垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶共同分攤清潔費用，並由保證金中扣抵。
- 第九條 施工期間應接受管理負責人之各項要求，倘因整體社區公共工程施作之需要，得要求暫時停止本戶裝修，否則管理負責人得禁止本戶承包商或其施工人員進入及物料進場施作，經其勸導仍不遵守者，處罰新臺幣貳仟元整。
- 第十條 裝潢完成後且合於下列條件，且經本社區管理負責人認可，並扣除相關罰款後，領回該結餘之保證金。
- (一)未損壞共用部分、走道、地磚、水電管線、消防系統。
 - (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
 - (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害共用部分之賠償。
- 第十一條 本規定適用於區分所有權人交屋後，住戶所進行之內部裝修。
- 第十二條 本社區管理委員會尚未成立前，甲方全權委由復翔建設股份有限公司為本社區管理負責人並代為執行本裝潢施工管理規定；於本社區管理委員會成立後，移交由本社區管理委員會依本裝潢施工管理規定自行管理。
- 第十三條 本規定得因維護第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會隨時公佈規定或增刪條款。

甲方：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 裝潢施工切結書

立切結書人_____ (以下簡稱甲方)茲因向復翔建設股份有限公司承購『南京莊』房屋編號：_____戶_____樓房屋。除同意遵守住戶規約中約定權利責任歸屬之有關規定外，甲方於交屋後如有裝潢工程，願無條件遵守附件十一「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該規定之任何情事，願接受本社區管理負責人之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償及連帶責任。甲方並於施工期間保證有關施工人員配合上項規定，否則願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十三 不動產信託說明書

附件五：信託說明書

緣復翔建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於台北市中山區長安段三小段 590 地號土地之開發案（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。委託人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，同時另案委任安信建築經理股份有限公司（下稱「安信建經公司」）擔任本案建照執造起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務契約書在案。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 104 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約保證機制規定，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安信建經公司名下。

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、安信建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程請款單據書面審核。

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、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，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、本專案雖變更起造人為安信建經公司, 除有可歸責於安信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。

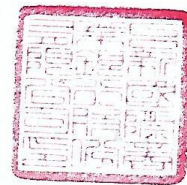
伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分, 與買賣契約有相同效力。

附件: 受益人會議規則

委託人: 復翔建設股份有限公司
負責人:
統一編號:
通訊地址:
聯絡電話:



受託人: 台新國際商業銀行股份有限公司
負責人: 總經理 尚
統一編號:
地址:
電話:



起造人: 安信建築經理股份有限公司
法定代理人:
統一編號:
地址:
電話:



中華民國 109. 1. 21 年 月 日