

# 房地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱甲方)  
立契約書人  
出賣人： 中瑋建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【中瑋吾年】社區(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 第一章 通 則

### 第一條：契約審閱

本契約於中華民國(下同)\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_日(契約審閱期間至少5日)。

甲方： 簽章

乙方：中瑋建設股份有限公司

### 第二條：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載之建材設備說明(附件二)、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

### 第三條：房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：台北市南港區向陽段 19-2 地號等壹筆土地，基地面積共計1,131.10平方公尺(約 342.16 坪，以下簡稱「本約土地」)，使用分區為住宅區(住商混和)。
- 二、房屋坐落：坐落本約土地內乙方所興建之「中瑋吾年」社區編號\_\_\_\_戶第\_\_\_\_樓房屋壹戶(以下簡稱「本約房屋」)，本約房屋平面圖詳附件(十一)，為主管建築機關核准 111年 06 月 16 日第 0191 號建造執照(詳附件(一)建造執照影本，房屋

共計31戶)，使用規範依台北市土地使用分區管制要點及經台北市政府核准之使用執照圖為準。

三、停車空間：

- (一)甲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\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，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，位置詳附件(十二)「地下室各層平面示意圖」，本停車空間應依相關法令管理使用。
- (二)上述汽車停車空間之面積包括汽車停車位置、部份車道及其他必要空間等，每位面積共計32.71平方公尺(約9.89坪)，建物產權仍應依登記當時之地政法令規定辦理為準(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因素計算)。停車空間面積約336.41坪，占共有部分總面積約808.72坪之比例約 41.6 %。
- (三)甲方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。
- (四)甲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。

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「中瑋吾年」\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為    /10000，計算方式係依本約房屋專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺

(約\_\_\_\_\_坪)占本社區所有房屋專有部分總面積約 3,033.62 平方公尺(約 917.7 坪)之比例計算；購買汽車停車空間者，不另持分本約土地。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依地政機關所載新地號、新面積辦理所有權登記。

## 二、 房屋面積：

本約房屋面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。其產權登記及建物面積依登記時地政機關法令規定及核算面積為準。包括：

(一)專有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

1.主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

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

(二)共有部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含共有部分(大公)面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，及車位\_\_\_\_\_個 (\_\_\_\_\_平方公尺，約\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本約房屋得登記總面積之比例約\_\_\_\_\_%。

三、 本條第一、二項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約定互為找補。

## 第 五 條： 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、 本約房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目(明細詳本條第二項)。

二、 承前項，共有部分之項目包括：

(一)共有部分(大公)：一層汽機車共用車道、管委會使用空間、門廳、各層梯廳、各層電梯間、各層樓梯間、防空避難室兼停車空間、車道、垃圾車臨停車位(編號1號汽車停車位)、機車停車空間、垃圾處理室、公用廁所、台電受電室、公共管道間、電信室、機電設備空間、水錶區、緊急發電機房、消防水箱、消防泵浦室、電梯機房、水箱、屋頂突出物及其他依法令應列入共有部分之項目等。

(二)共有部分(車公)：地下層全部範圍扣除共有部分(大公)後為

共有部分(車公)。含地下一層停車位3位(編號2~4號)、地下二層停車位15位(編號5~19號)、地下三層停車位16位(編號20~35號)，合計共34位停車位。

三、共有部分總面積共計2,673.49平方公尺(約808.72坪)，各項目面積及面積分配比例說明如下：

(一)共有部分(大公)：總面積約1,561.38 平方公尺（約472.31 坪）；專有部分總面積約3,033.62 平方公尺（約917.7 坪）。本條第二項共有部分(大公)各戶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。

(二)共有部分(車公)：地下層共有部分車公總面積1,112.11平方公尺(約計336.41坪)。含地下一層停車位3位(編號2~4號)、地下二層停車位15位(編號5~19號)、地下三層停車位16位(編號20~35號)，合計共34位停車位，每位權利範圍1/34。

## 第六條：面積誤差及價款找補

- 一、本約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56條第3項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本約房屋之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2%為限(至多找補不超過2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價(扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、甲方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋之登記總面積如有誤差，其超過3%者，甲方得解除契約，解約時乙方應無息返還已繳買賣價款，甲方不得再對乙方為任何主張。

## 第二章 買賣價款及其交付

### 第七條：買賣價款

本契約總價款合計新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

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

二、 房屋價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

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

(1)主建物部分：

新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(2)附屬建物陽臺部份：

新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘部分不計入買賣價格)

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

三、 車位價款：新臺幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

### 第八條：履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一(即標示■者)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凱基商業銀行股份有限公司或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。簽訂預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方(詳附件十五)。

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乙方負擔。乙方應提供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，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保：

乙方與依公司章程規定得對外保證之○○建設股份有限公司(同業同級公司)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。

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，甲方可持本買賣契約可向加入本協定之○○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同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第九條：付款約定

- 一、本條付款辦法除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表之約定於工程完工後繳款，其接獲乙方繳款通知七日內，逕向乙方指定之繳納地點或所指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清，其每次付款間隔日應在二十日以上。
- 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之。

## 第十條：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

方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起每日按逾期期款部分萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方。

二、任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，視為甲方違約，雙方同意依本約第三十一條違約約定辦理。但前述情形經乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十一條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、 地下層停車場

本約地下層共三層，總面積約1,750.95平方公尺(約529.66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(共有部分大公)及依法令得區分所有之標的者，其餘面積約1,112.11平方公尺(約336.41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者。

### 二、 法定空地

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

### 三、 屋頂平臺及突出物

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

四、 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於本約及規約訂定之。

## 第十二條：貸款約定

### 一、 不辦貸款：

甲方不辦理金融機構貸款者，該部分價款應於使用執照核發日起四十五日內繳納，並應注意下列事項：

(一)為確保雙方權益，甲方同意於繳清並兌現全部價款後，乙

方始辦理買賣標的產權移轉。

(二)甲方如有遲延繳款情事，按本約第十條約定辦理。

## 二、 辦理貸款：

(一)本約附件(四)房地付款明細表中之金融貸款期款新臺幣  
\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。由甲方與乙方洽定  
之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手  
續。甲方委託乙方指定的金融機構辦理貸款給付者，應於簽  
立本約同時另立附件(六)「代辦貸款委託書」交付乙方，惟  
甲方如可得較低利率或有利於甲方貸款條件時，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，甲方同意另立附件(七)「自洽貸款協議書」，  
於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並同  
意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。

(二)倘甲方於簽訂本約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立  
附件(六)「代辦貸款委託書」及附件(七)「自洽貸款協議書」，  
甲方並應於乙方通知辦理銀行貸款手續之期限內向乙方確  
定貸款方式，逾期則視為甲方委託乙方向金融機構辦理貸  
款，並比照附件(六)「代辦貸款委託書」約定辦理，原簽立  
之附件(七)「自洽貸款協議書」自始無效。

(三)甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押權予承貸金融機  
構辦理貸款，並於抵押權設定登記完成後，即時將貸款金額  
撥付乙方或由乙方逕行領取，其相關費用均由甲方負擔。

三、 前項委託乙方向金融機構辦理貸款者，倘乙方洽定之貸款金額  
少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

(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，乙方應依原  
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，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(期間不得少於七年)，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。
  - (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(即乙方通知甲方申辦貸款時之銀行利率及條件)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，並由乙方無息返還甲方已付價金。
  - (三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知日起 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。
  - (四)本項第(一)、(二)款分期攤還之總金額，甲方同意提供證件及相關所需書類資料以本買賣標的辦理順位抵押權予乙方，相關費用概由甲方負擔。
- 四、 如因下列情事之一者，視為甲方自始不辦貸款，甲方同意按照本條第一項約定辦理：
- (一)甲方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。
  - (二)甲方拒辦或未依乙方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。
  - (三)甲方自動放棄辦理貸款、提出任何理由阻止金融機構撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款予乙方。
  - (四)甲方未依乙方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。
  - (五)甲方有不符貸款條件之相關情事或其他原因致金融機構不能接受貸款申請。
  - (六)其他因甲方之事由致乙方無法如期取得全部貸款者。
- 五、 有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知交屋日前之利息應由乙方負擔並於交屋同時返還甲方。
- 六、 本約如依本條第二項辦理貸款者，於本買賣標的產權移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知承貸金融機構終止撥付貸款予乙方。

### 第三章 工程規範

### 第十三條： 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之建材設備說明施工，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(二)所列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、 乙方建造本社區建築物之材料不得使用有損建築結構安全或法定有害人體健康之輻射鋼筋、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、 前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，經查證屬實者，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約定處理。

### 第十四條： 開工及取得使用執照期限

- 一、 乙方應於民國 111 年 12 月 15 日前開工，民國 115 年 03 月 14 日前完成主建物、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他非可歸責乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、 乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方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，雙方同意依本約第三十一條第一項之違約罰則約定處理。
- 三、 甲方同意台電配電室、電錶區、發電機室、電信室、消防泵浦室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有

相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。

#### 第十五條：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，以不影響下層樓或他戶權益為原則，其他有關建築主要構造、浴廁降版區、管道間、大樓立面外觀、消防設施及公共設施等，甲方同意絕不要求變更。
- 二、 甲方如辦理室內隔間裝修變更或增減設備裝修工程等，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，並依本約附件(三)「建築設計變更處理辦法」之規定辦理，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，由乙方於簽認日起三十日內提出追加減帳，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，甲方得於第二十一條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、 供水、供電、電信系統、通風排氣管道、消防系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計指定位置裝設，甲方不得提出異議，並願無條件按其設置目的善加管理及維修。
- 五、 乙方負責辦理申請本約房屋水電之接通手續，其接通供應之日期悉依各該主管機關作業程序為準。

#### 第十六條：修改權之保留

- 一、在不影響本約房屋專有部分權益之前提下，乙方保留變更戶數之權利，但增加之戶數超過本社區原有戶數四分之一以上時，甲方得要求解除本約，請求無息返還已付價金。
- 二、本社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，乙方可逕行變更設計，甲方不得異議。如變更設計有重大影響特定房屋專有部分致無法正常使用者，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本約，請求無息返還已付價金。

## 第四章 產權登記

### 第十七條：房地產權登記及期限

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、因可歸責乙方事由未依前兩項約定，以致各項稅規費增加或罰鍰(滯納金)時，由乙方全數負擔；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因逾期付款加計之遲延利息。
  - (二)交付辦理產權登記及金融貸款之相關文件、預繳各項稅規費、完成金融貸款及對保手續並預立委託撥款文件或取款文件(含取款條、存摺及取款密碼等)，並應開立受款人為乙方並與附件(四)「房地付款明細表」金融貸款同額之免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之記載擔保債權金額及範圍本票予乙方，並不可撤銷授權乙方填寫到期日。不貸款戶或貸款金額不足該期期款者，應於乙方通知繳款期限繳清該期

之期款或補足該期之期款。

(三)以上前兩款之費用如以票據支付，應在產權移轉登記前全部兌現。

- 五、 甲方應於簽約時提供身分證及有關證件影本乙份，並依乙方或其指定地政士通知期限內提供其相關證件及預繳應繳之一切稅費，乙方始將產權移轉予甲方。對於甲方預繳之金額，雙方同意於交屋結算同時無息退補之，日後如需甲方出面或補蓋印章與補具證件，或有其他應協辦之情事時，甲方須無條件即時照辦，不得藉故延誤。甲方已提供之證件有變更之情事時，應即通知乙方或地政士，並依上開約定補具證件。前述事宜，甲方應於接獲乙方通知日起七日內提供，倘甲方未於通知期限內提供上開應補證件、補蓋印章或繳納稅費時，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。
- 六、 甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、 甲方為未成年人者，其法定代理人應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 八、 另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰緩(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。
- 九、 本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。
- 十、 本買賣標的預售屋不動產實價資訊登錄依法由出賣人或代銷經紀業辦理申報，使用執照核發後成屋買賣案件不動產實價資訊登錄，由承辦地政士或乙方指定之第三人辦理之，惟甲方應於乙方通知七日內配合完成相關用印作業。

## 第十八條：房地轉讓條件

- 一、 自本約簽訂日起甲方即為產權登記名義人，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前項但書規定之甲方，應於本契約房地所有權移轉登記完成前書面通知乙方，乙方除有法令依據外不得拒絕。甲乙雙方若需辦理轉讓手續，甲方未完成轉讓手續前，其轉讓或更換行為對乙方不生效力，如因此發生糾紛或致乙方受有損害時，甲方應負違約賠償責任。
- 三、經乙方同意甲方辦理轉讓時，甲方應繳清辦理轉讓手續當日之前所有應繳之房地價款、稅規雜費等相關款項及本買賣標的總價款萬分之\_\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限)之轉讓手續費予乙方，惟受讓對象係配偶、直系血親或二親等內旁系血親者得免支付轉讓手續費。
- 四、經乙方同意甲方辦理轉讓後，甲方應自行依法辦理申報及負擔房地合一稅。

#### 第十九條：質押禁止

除本約另有約定外，甲方同意不以基於本約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，如損及乙方權益，甲方應負損害賠償責任。

## 第五章 稅規費暨相關費用

#### 第二十條：稅規費暨相關費用負擔約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值為準，由乙方負擔，但甲方未依第十七條約定備妥申辦文件或履行本約義務，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費(含實價登錄費用)、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費、瓦斯裝錶費(如有)、第四台線路施工費及各項政府或法令規定

或公用事業等所開具稅規費或保證金應由甲方負擔。但建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。(甲方瞭解並同意本預售屋買賣不另辦理公證，雙方皆無公證費)。
- 四、本條所列各項及本契約所定其他應由甲方負擔之費用，無論該單據抬頭為何人，由乙方於辦理所有權移轉登記時預估金額通知甲方預繳，日後於辦理交屋手續時憑單據結算(本條第(八)項管理委員會成立後結算者除外)，多退少補。
- 五、地價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(含該日)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。
- 六、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(含該日)由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 七、自乙方通知書所載之交屋日(含視為點交完成)起甲方不論是否遷入，均需負擔管理維護費用，甲方不得以公共設施未移交等任何事由拒絕支付。
- 八、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於乙方通知書所載之交屋日(含視為點交完成)起，依下列收費標準按月繳付管理維護費用予乙方：
  - (一)依各住宅總坪數計算每月每坪新台幣200元整。
  - (二)地下室汽車停車空間每月每個新台幣800元整。
- 九、前項管理維護費用乃用以支付乙方代管期間之管理維護費用(包含但不限於：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施水費、電費、瓦斯費、代理購置相關設備及景觀植栽與綠籬維護、設備維護與耗材之費用、雜支...等)；該管理維護費用於乙方擔任本社區之管理負責人期間，由管理負責人負保管運用之責，並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間已支付之所有管理費用結算上述預收之管理維護費用後，若有餘額則無息移交管理委員會或管理負責人統籌運

用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。

## 第六章 交付及保固

### 第廿一條：驗屋手續

- 一、 乙方完成本約房屋主建物及附屬建物之設備及領取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本約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方辦理驗收手續。
- 二、 雙方驗收時，由乙方提供驗收單，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5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、 前項驗收單所載事項經乙方修繕完成後，乙方需書面通知甲方複驗，甲方不得再以發現其他瑕疵為由拒絕複驗或辦理交屋，若甲方不依前項約定而有保留應付價款不如期繳付等情形，均以逾期付款論。
- 四、 本條第一項接通自來水、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，如本約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。
- 五、 天然瓦斯管線費及其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乙方負擔。

### 第廿二條：交屋期限及條件

- 一、 乙方應於領得使用執照六個月內通知甲方交屋。  
於交屋時雙方應履行如下義務：
  - (一)乙方付清因遲延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、 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。
- 三、 甲方同意於乙方通知交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 四、 甲方同意於本約房屋進場裝潢前，應依附件(八)裝潢施工管理辦法預付裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，並簽立附件(九)裝潢施工責任承諾書，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。
- 五、 甲方未辦妥交屋手續未取得乙方發給之交屋憑證，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修或有其他使用本約房屋之行為，如有違反，乙方得逕行排除甲方占用，如因甲方之使用行為造成損害，概由甲方負損害賠償及全部法律責任。
- 六、 乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、使用維護手冊、規約、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，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

### 第廿三條：專有部分之交付

- 一、 甲方同意本約房屋之驗收及點交範圍限於甲方專有部分，其他共有部分不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。
- 二、 甲方應自乙方通知交屋日起七日內配合辦妥交屋接管手續，如經乙方催告仍未交屋者，乙方不負保管責任，其所生損害概由

甲方承擔。但可歸責於乙方時，不在此限。

三、本約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時乙方交付土地權狀視同土地之點交。

#### 第廿四條：共有部分之交付

- 一、不列入第二十三條交屋範圍內之共有部分，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，本社區公共設施自點交日起，乙方負責保固二年。
- 二、前述共有部分，甲方願全權授權乙方在移交管理委員會或管理負責人前就該部分代管，並盡善良管理人之注意義務。
- 三、雙方同意自通知交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理維護費。
- 四、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。

#### 第廿五條：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）負責保固二年，未涉及結構之防水保固自使用執照取得日起五年，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、前述期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、有下列事項者，乙方不負保固責任：
  - (一)甲方自行裝修、變移位及拆裝設備及管線或加建者。

- (二)房屋因甲方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
  - (三)甲方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔，導致房屋結構龜裂、破壞、漏水者。
  - (四)甲方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。
  - (五)天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。
  - (六)消耗品：花草、樹木、玻璃製品（玻璃、燈泡）、門罩、紗窗、紗門或其他依常情可歸類為消耗品者。
  - (七)因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分，不在保固範圍內。
- 四、 甲方若未事先經乙方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向乙方請求費用補償。

## 第七章 管理約定

### 第廿六條：管理組織

- 一、 本社區建物所有權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上時，乙方應於三個月內召開區分所有權人會議，並協助成立第一屆管理委員會。
- 二、 第一屆管理委員會由委員共 5 人組成(採單記法)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。前項選舉辦法第一屆由起造人決定，第二屆起由區分所有權人會議授權管理委員會辦理，並得以通訊投票或於區分所有權人會議決定之。其餘事項參照附件(十)社區規約之約定。
- 三、 第一屆管理委員會之職權，除依社區規約之約定外，並應執行下列事項：
  - (一)乙方與管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體

區分所有權人予以繼受。

(二)管理委員會成立三十日內完成接收公共設施。

(三)本社區之起造人應按公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定提列公共基金，並於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

## 第廿七條：分管約定

- 一、 本社區地下層共三層，總面積約1,750.95平方公尺（約529.66坪），扣除本約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(共有部分大公)及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積約1,112.11平方公尺（約336.41坪），由乙方依法令按汽車停車空間應有持分約定專用使用權予承購戶，甲方同意由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益或處分，但遇緊急避難時地下層應開放供全體住戶避難使用。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。
- 二、 地下層機車位停車空間統一由管理委員會制定管理及使用辦法。
- 三、 本社區地下一層編號 1 號垃圾車臨停車位產權面積係由全體區分所有權人共同持分，並由管理委員會維護管理。
- 四、 汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須無條件供作維修大樓等公共利益之用。
- 五、 本社區基地內之開放空間(包括退縮無遮簷人行道、騎樓等)、景觀植栽與綠籬、管委會使用空間、屋頂機電設備空間等公共空間，由管理委員會負責維護管理。
- 六、 為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按乙方規劃之位置裝置。
- 七、 以上各項約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。但本約已有約定者，從其約定。日後甲方如將本買賣標的

權利移轉或出租、出借予第三人或其他原因由他人管領時，應確保將分管內容列入交代，使其均繼受甲方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清。若甲方未善盡告知義務致第三人受有損害，甲方願負完全賠償責任。

## 第廿八條：其他管理約定

- 一、 本社區之外觀立面、景觀植栽與綠籬、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久無償管理及維護使用，不得讓售予特定人或約定為專用使用權，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗或窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- 二、 為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守附件(十)社區規約之規定，甲方並同意本約有關住戶共有部分之使用管理約定，視為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，甲方及其繼受人或承租人等均應受其約束，甲方應明確告知。
- 三、 為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，甲方同意本社區之維護管理工作，自使用執照取得日起委由乙方聘任管理公司直接維護管理。
- 四、 本社區房屋編號：A1-1F、A2-1F、A2-2F、A1-7F、A1-8F、A4-8F、A1-9F、A2-9F戶其相鄰之露臺、平臺、法定空地（附件十四，各樓露臺、平臺、法定空地約定專用範圍標示圖），依現行法令不能辦理產權登記，甲方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意由直接相鄰之區分所有權人約定永久無償專用與維護管理，但該住戶同意不得對露台、平臺、法定空地有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗或類似之行為，對前開約定專用部分，甲方暨本社區全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議變更使用方式，亦不得對乙方或使用約定專用部分之人主張任何權利。
- 五、 本大樓社區之門廳、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，乙方(含委託之業務銷售

公司) 為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，甲方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，乙方亦得於社區大樓周圍上下及外牆面之適當位置無償設置廣告物，但應於銷售完成後回復原狀。

六、 甲方、甲方之繼受人及本社區之管理委員會或管理負責人同意不以任何理由要求乙方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

**上開本章各條項管理約定，業經甲方充分認知及同意，甲方暨本社區全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議決議變更使用方式或對乙方或使用約定專用部分之人主張任何權利。**

甲 方 簽 章： \_\_\_\_\_

本契約解說人員簽名： \_\_\_\_\_

## 第 八 章 契 約 解 除 及 違 約 罰 則

### 第廿九條： 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、 乙方保證本買賣標的產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、 解除本約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，甲方應於解約同時配合乙方作業，將本買賣標的產權於解約七日內登記予乙方或其指定第三人，其因此所增加之稅規費等，應由違約之一方負擔。
- 三、 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。

### 第三十條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變等不可抗力事由、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意無條件解除本約，乙方應無息返還甲方已繳價款。

### 第卅一條：違約罰則

- 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」之約定者，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，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，乙方除應無息退還甲方已繳之房地價款外，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、 甲方違反有關「付款條件及方式」之約定者，乙方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過15%)計算之金額作為違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，雙方並得解除本契約。若沒收後尚有餘額，則由乙方無息退還。
- 五、 甲乙雙方當事人違反本條所訂義務，未違約方除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第九章 附 則

### 第卅二條：代刻印章

- 一、 甲方同意授權乙方代刻印章壹枚，並於簽訂本約同時簽立附件(五)「代刻印章委託書」，乙方負責保管以作為本買賣標的(一)辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取、辦理實價登錄；(二)水、電、瓦斯等申請過戶；(三)申請貸款資格查詢等相關手續之用。乙方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。
- 二、 甲方為未成年者，甲方之法定代理人亦同意授權乙方代刻印

章，並依前項約定辦理。

### 第卅三條：連帶責任約定

- 一、 甲方為數人者，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人(姓名：\_\_\_\_\_)，且代表人所為之行為其效力及於甲方其餘各人。
- 二、 甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽訂本約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本約之履行與甲方負連帶責任。
- 三、 甲方應擔保本買賣標的之繼受人（例如：繼承人、受讓人等）確實履行本約，甲方並應與其就本約之履行負連帶責任。

### 第卅四條：留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前，乙方或其指定之地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權，甲方絕無異議。

### 第卅五條：通知及送達

- 一、 甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 二、 甲方若為數人者，應依第三十三條第一項約定代表人為共同送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。

### 第卅六條：契約效力

- 一、 雙方同意本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及

義務皆以本約書面約定為準，取代本約簽訂前之一切口頭、書面約定；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。

- 二、 本約自簽訂日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，本約之附件為本約之一部分，與本約具有同等效力，甲乙雙方同意本約(含附件及附圖)不加蓋騎縫章，亦不影響本約效力。
- 三、 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，為本契約之一部分。
- 四、 本約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；甲方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務，如因甲方未履行告知義務致乙方或第三人受有損害，甲方應負賠償責任。

#### 第卅七條：合意管轄

如因本約所生爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

#### 第卅八條：附件效力及契約分存

本契約之相關附件視為本約之一部分，正本壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

#### 第卅九條：未盡事宜之處置

本約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，甲方不得以乙方未告知或未納入本約內容為理由，向乙方為任何權利主張。

附件：

- (一)建造執照影本
- (二)建材設備說明
- (三)建築設計變更處理辦法
- (四)房地付款明細表
- (五)代刻印章委託書
- (六)代辦貸款委託書
- (七)自洽貸款協議書
- (八)裝潢施工管理辦法
- (九)裝潢施工責任承諾書
- (十)社區規約
- (十一) 本約房屋平面示意圖
- (十二) 地下室各層平面示意圖
- (十三) 地上一層平面示意圖
- (十四) 各樓露臺、平臺、法定空地約定專用範圍標示圖
- (十五) 不動產開發信託影本
- (十六) 個人資料保護法告知同意書

立契約書人

甲 方：  
身分證字 號：  
統 一 編 號：  
法定代理 人：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：(O)  
(H)  
行 動 電 話：

乙 方：中瑋建設股份有限公司  
統 一 編 號：85111718  
法定代理 人：林 文 惠  
地 址：台北市信義區市民大道六段288號9樓之8  
電 話：(02) 6613-3320

不動產經紀業：大美廣告股份有限公司  
統 一 編 號：25115161  
法 定 代 理 人：沙 君 壁  
地 址：台北市中山區民權西路70號7樓  
電 話：(02) 2511-9199

不動產經紀人：  
證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0191號			
起造人姓名	中瑋建設股份有限公司-代表人林文惠			住址	110417台北市信義區市民大道六段288號9樓之8		
設計人姓名	蕭博文			事務所名稱	蕭博文建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住宅區(住商混合使用)			幢層數	1幢1棟地上9層地下3層 共12層31戶		
建築地點	地址	南港區重陽里重陽路39巷(無地址)					
	地號	南港區向陽段0019-0002號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	452.33m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	5278.75m <sup>2</sup>			面積	其他	1131.1m <sup>2</sup>
發照日期	111年06月16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39個月內竣工		
工程造价	\$ 67,579,619 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
棟地下001層	583.65	3.9	(第二組)集合住宅 (防空避難室兼停車空間), 583.65m <sup>2</sup> 共15筆(詳見附表)				
總計:						5278.75	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項 起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一一一年六月十六日							

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

111建字第0191號

## 建築地點：

地號：南港區向陽段0019-0002號

建築物概要：1棟地下001層、面積：583.65m<sup>2</sup>、高度：3.9M、用途：(第二組)集合住宅 (防空避難室兼停車空間), 583.65m<sup>2</sup>  
1棟地下002層、面積：583.65m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(第二組)集合住宅(停車空間), 583.65m<sup>2</sup>  
1棟地下003層、面積：583.65m<sup>2</sup>、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅 (停車空間), 583.65m<sup>2</sup>  
1棟地上001層、面積：426.54m<sup>2</sup>、高度：3.8M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 177.02m<sup>2</sup>(停車空間), 38.05m<sup>2</sup>(梯廳), 42.65m<sup>2</sup>(樓梯間), 168.82m<sup>2</sup>  
1棟地上002層、面積：396.93m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 347.69m<sup>2</sup>(梯廳), 19.83m<sup>2</sup>(樓梯間), 30.92m<sup>2</sup>  
1棟地上003層、面積：394.05m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 346.62m<sup>2</sup>(梯廳), 19.83m<sup>2</sup>(樓梯間), 30.92m<sup>2</sup>  
1棟地上004層、面積：394.22m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 347.14m<sup>2</sup>(梯廳), 19.83m<sup>2</sup>(樓梯間), 30.92m<sup>2</sup>  
1棟地上005層、面積：394.05m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 346.62m<sup>2</sup>(梯廳), 19.83m<sup>2</sup>(樓梯間), 30.92m<sup>2</sup>  
1棟地上006層、面積：394.22m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 347.14m<sup>2</sup>, 19.83m<sup>2</sup>  
1棟地上007層、面積：385.7m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 336.73m<sup>2</sup>(梯廳), 19.83m<sup>2</sup>(樓梯間), 30.71m<sup>2</sup>  
1棟地上008層、面積：330.31m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 290.76m<sup>2</sup>(梯廳), 17.07m<sup>2</sup>(樓梯間), 33.72m<sup>2</sup>  
1棟地上009層、面積：242.55m<sup>2</sup>、高度：3.3M、用途：(第二組)集合住宅(H2), 230.99m<sup>2</sup>(梯廳), 12.33m<sup>2</sup>(樓梯間), 25.79m<sup>2</sup>  
1棟突出物001層、面積：56.41m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(第二組)集合住宅(機房), 56.41m<sup>2</sup>  
1棟突出物002層、面積：56.41m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(第二組)集合住宅(機房), 56.41m<sup>2</sup>  
1棟突出物003層、面積：56.41m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(第二組)集合住宅(機房), 56.41m<sup>2</sup>

雜項工作物：圍牆：長度120.33m、高度2.0m、面積240.66m<sup>2</sup>

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年01月19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07月01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：《2021》年《8》月《9》日（法令適用日期：2021年8月9日）。
2. 建築地點：南港區重陽里。
3. 實設空地《678.77》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，結構工程技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，大地工程技師：《徐瑋廷》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《明智工程顧問有限公司》，電機工程技師：《黃郁明》電機工程技師。
8. 防空避難室兼《停車空間》臨時使用。
9. 本案基地屬液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：混凝土，基礎形式：筏基，擋土形式：連續壁。
10. 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。
11. 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。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
16. 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。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 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。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0191號

## 注意事項：

- 19.申請人應依消防法規規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『建築消防防護計畫』備查作業。
- 20.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。
- 21.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1100729》北市都三字第《1103051498》號函完成都市設計審議程序。
- 22.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。
- 23.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。
- 24.本案係容積移轉接受基地，經本府府都新字第1106015010核定自本市大同區延平段3小段174.175.175-1.17號與大同區迪化段三小段475號等5筆地號移入容積共791.77平方公尺。
- 25.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262.53平方公尺，屋頂平臺綠化面積為138.76平方公尺。
- 26.自103年1月1日起，工程總造價達五千萬元以上之市有新建建築物應實施綠屋頂設計，屋頂綠化面積為：138.76平方公尺。
- 27.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。
- 28.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 29.本案依臺北市綠建築自治條例109年7月6日規定，本案為非公有新建建築物，起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金新臺幣3,378,980元。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。
- 30.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。
- 31.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。
- 32.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」。
- 33.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」。
- 34.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衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核可文件。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 36.（法定適用日期為99年12月16日以前）放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處、開口設計圖說送交工處審查核可。
- 37.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 38.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保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 39.基地坐落臺北航空站轉接面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度143.46公尺，本案申請建築物絕對高度45.15公尺，尚無影響飛航安全。
- 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管理規約。
- 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.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 43.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。
- 44.（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。
- 45.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。
- 46.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

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0191號

注意事項：

(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)

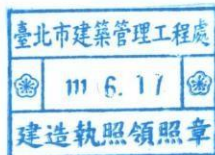
47.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。

48.依臺北市府110年7月29日字第1103051498號函都審說明事項加註說明：

(一) 本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(二) 本案地下開挖率放寬至52%，應配合綠建築「基地保水」指標檢討合格為環境補償措施。

(三) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另空調主機應整併至建築內部之機房設置，不得附掛於建築物立面或附掛相關設備影響原建築風貌。



## 附件(二)建材設備說明

### 一、 結構工程

本社區整體結構系統為鋼筋混凝土構造，經國內知名專業結構技師設計及電腦程式精密計算，兼承重、抗壓，防颱、防火等性能，並依台北市政府主管機關核准圖樣嚴格施工，結構堅固，符合現行法規之規定。

### 二、 建築設計

特聘三石建築事務所精心規劃設計，擷取現代建築造型元素，石材搭配面磚、金屬格柵、玻璃欄杆及燈光整體設計，獨具匠心。

### 三、 門廳規劃

- (一) 本案門廳設計，融合建築機能與精品建築語彙，展現氣派豪華風采。
- (二) 地坪鋪設高級地磚，牆面採石材配高級壁材。

### 四、 公共區域

- (一) 生活服務：門廳接待櫃檯、信件收納相關整體設計規劃。
- (二) 設置「宅配保鮮櫃」、「電子佈告欄系統」。
- (三) 設置垃圾集中處理區、垃圾冷藏設備。

### 五、 各層公共梯廳與頂樓及地下室

- (一) 大門：一樓大廳大門為金屬藝術大門，管制進出入人員安全。
- (二) 地坪：標準層電梯廳採高級地磚。地下室停車空間地坪採用樹脂砂漿面塗環氧樹脂施作，使空間展現舒適、美觀之感。
- (三) 牆面：標準層電梯廳採高級壁材整體造型設計。
- (四) 平頂：標準層電梯廳採用高級天花板。
- (五) 電梯：電梯內裝精心設計，呈現出精緻氣派與尊貴。電梯採用台灣三菱、崇友、富士達或永大等微電腦變頻電梯，讀卡感應啟動系統控制到達樓層，數位彩色攝影監視系統，緊急呼叫功能、防夾、關門延遲設備。
- (六) 樓梯間：樓梯階梯鋪設止滑磚，牆面及平頂採高級水泥漆。
- (七) 屋頂：採防水施工並加鋪面處理。頂樓設置晾曬衣物、棉被之大型曬衣架。

### 六、 室內

- (一) 玄關門及室內門窗：  
玄關門採進口防火玄關門，搭配電子鎖及不鏽鋼門檻。  
室內門扇採木門扇，搭配木門框。  
廚房後門採用三合一通風門。  
鋁門窗採用TOSTEM、YKK、中華等鋁料，玻璃採 Low-E 玻璃，鋁窗附紗窗。
- (二) 地坪部分：一樓以上室內客廳、餐廳、臥室、廚房採拋光石英磚，浴廁鋪設止滑磁磚。
- (三) 內牆部分：一樓以上室內隔間採用輕質隔間牆。客廳、餐廳、臥室牆面漆 ICI 乳膠漆；浴室牆面貼石英磚，廚房牆面貼石英磚。
- (四) 平頂部分：室內客、餐廳刷 ICI 乳膠漆，廚房、浴廁採用矽酸鈣板面刷 ICI 漆。
- (五) 陽台：陽台地坪鋪設止滑石英磚。工作陽台設置(電動)曬衣架、110V 洗衣機與烘衣機專用插座，並附設專用水龍頭及洗滌台。
- (六) 衛浴設備(各項設備依本契約圖面規劃配置)：  
面盆：主/客浴室採用日本 TOTO、德國 GROHE、美國 KOHLER 等。  
面盆龍頭：主/客浴室採用日本 TOTO、德國 GROHE、德國 HANSGROHE 等。  
馬桶：主臥、次臥及客浴室採用日本 TOTO、德國 GROHE、美國 KOHLER 全自動電腦馬桶等。依圖面若有設置淋浴間，則淋浴間採用強化玻璃淋浴隔間。  
暖風機：主浴室採用日本 TOTO、美國 KOHLER 多功能暖風機。浴室規劃採當層排放，排氣管為明管施作，若部分管路路徑須經由室內平頂通往室外排放，不另施作天花板包覆，由甲方交屋後自理。  
淋浴：主浴室採用日本 TOTO、德國 GROHE、德國 HANSGROHE 淋浴花灑。客浴室採用日本 TOTO、德國 GROHE、德國 HANSGROHE 淋浴蓮蓬頭。  
浴缸：依圖若有設置國產浴缸，搭配德國 HANSGROHE、日本 TOTO、

德國 GROHE 龍頭。

其它：依圖設置附下浴櫃、吹風機插座。

(七) 廚具(各項設備依本契約圖面規劃配置)：廚具採進口德國 LEICHT 等品牌整體廚具規劃，採人造石檯面，鋼琴烤漆，不銹鋼洗滌槽與伸縮水龍頭，瓦斯爐、抽油煙機、洗碗機及電器專用插座。

## 七、電話、電視、網路系統

(一)本大樓統一裝設數位電視天線架收訊系統，並預留有線電視共同引進管線（裝設費用由甲方負擔）。

(二)每戶均設電視出線口，每戶設置電話系統線路及電話插座。

(三)各戶預留有線電視管線，網路專用管路。

(四)室內客廳及各房間預留數位電視、電話、網路出線口。

## 八、給水、排水設備

(一)採用間接供水方式，自來水經總錶流入地下蓄水池，經一組自動交替控制之揚水泵浦再送至屋頂蓄水池，經由各戶獨立水錶，以重力方式給水。

(二)地下室蓄水池採 FRP 水箱、屋頂蓄水池內貼磁磚採 RC 水箱設計，並經防水處理。

(三)地下層蓄水池前端裝設過濾器淨水系統，於入水前先行過濾確保住戶用水品質。

(四)冷、熱給水管採不銹鋼管，冷水管加被覆材，熱水管加保溫被覆材，雨水排水管採南亞或大洋等 PVC 標準排水管，污、廢水排水管平、立幹管均採低噪音 PVC 管。

(五)排水管採用明暗管混合設計施工。

## 九、電氣設備

(一)供電：每戶採用單相三線式 110V/220V 獨立電錶供電，空調冷氣採單相 220V 供電，照明及插座採單相 110V 供電，公共區域採三相四線 380V\220V 獨立電錶供電。

(二)各戶電線採用太平洋、華新麗華或大亞電線電纜等廠牌。

- (三)各戶採國際、東芝等之大型面板室內開關，並附設夜間指示燈；總開關採士電或東元無熔絲開關及漏電斷路器。
- (四)採用備源緊急供電系統，停電時，供應電梯、地下停車場及部份公共照明、揚水泵浦、消防設備、監控系統，另提供住戶緊急用電一迴路，包含冰箱及客廳電視各設乙只插座共用一迴路。

## **十、消防安全設備**

- (一)消防設備：依據消防法令設置消防栓箱，並於地下層設置自動消防泵浦。並於各層梯間以及公共區域，提供滅火器設置。
- (二)火警警報設備：各戶設置定溫或差動感知器，各層電梯間均設偵煙感知器以及火警綜合盤，管理中心設火警受信總機，隨時監視各樓層有否火警狀況，遇有情況可發出警報至各樓層。
- (三)廣播及逃生標示系統：設置廣播主機及喇叭，以供緊急廣播使用；各層梯間及公共區域設有安全門燈及緊急照明燈，可提供停電時必要之照明。
- (四)自動泡沫滅火設備：於地下停車場設自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等滅火設備。

## **十一、停車設施**

- (一)停車場內附設方向指標及防撞護條，汽車停車位附輪檔，以提高停行車安全。
- (二)停車場安裝通風換氣設備及照明設備由管理中心統一控制，以節省能源，方便管理。
- (三)汽車停車位預留供電動車輛充電設備之線槽及管路供甲方日後拉線及安裝充電座，日後該車位甲方依相關法規申請設置相關設備及獨立電錶乙個，費用由甲方負擔，充電汽車位之充電設備及管線設施由各該車位甲方自行負責修繕、管理、維護及自行負擔費用，甲方充分認知並同意，亦不得為任何主張。

## **十二、保全、門禁、監控系統規劃**

- (一)各戶設置彩色螢幕門口對講機與保全機組，與管理中心連線。

- (二)各戶主臥室裝置緊急求救按鈕，與管理中心連線。
- (三)各戶廚房裝設定溫感知器及瓦斯偵漏警報器。
- (四)社區公共空間（入口大門、電梯車箱、一樓公共梯廳、車道出入口等重要處）設有監控攝影機。
- (五)攝影機（24 小時數位錄影監控）。
- (六)入口大門、電梯車箱、一樓公共梯廳裝設磁卡辨識系統。

### **十三、 空調設備**

- (一)各戶贈送大金、日立等空調室外主機，並預留穿樑套管及室內機排水管，甲方不得以工程追加減帳方式要求乙方更換空調主機型式或要求折抵現金（室內機及配管由各戶自理）。
- (二)大樓入口門廳設置大金、日立等空調設備。

### **十四、 瓦斯設備**

本大樓採天然瓦斯，各戶天然瓦斯管線由乙方統一代為申請，並由天然瓦斯公司統一規劃設計與安裝，其管線申請、配管、裝置工程及其他相關費用，由乙方負擔，另瓦斯表之申請及安裝由甲方於交屋後自行付費申裝。

### **十五、 網際網路設備**

預留大樓光纖管路及戶內網路插座，方便日後住戶自行申請裝置相關設備及網路專線。

### **十六、 特約事項**

甲乙雙方同意以上建材廠牌之供應商有倒閉不可歸責於乙方之事由，乙方得以其他廠牌之同級品或高級品之產品替代。

**甲方簽章：** \_\_\_\_\_

### 附件(三)建築設計變更處理辦法

- 第一條：甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，應於乙方通知之期限內提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更申請以壹次為限。如甲方以口頭或電話申請辦理，對乙方不生效力，乙方得按本戶平面圖(詳附件十一圖示)配置施工。
- 第二條：甲方申請工程變更之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓或他戶權益為原則；其他有關建築物主要構造、浴廁降版區、管道間、大樓立面外觀、消防設施及公共設施等甲方不得要求變更。
- 第三條：申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說並需親自簽認，且不得有違反建管法令之規定，如申請變更之項目需拆除或改造部份為已完成之工程時，其拆除改造費應由甲方負擔。
- 第四條：變更材料以本大樓工程內部現有材料使用者為限，且不得由甲方提供材料委託工地代為施工。
- 第五條：甲方依規定提出變更申請後，乙方依追加減帳計算原則辦理變更項目計價，雙方並應於工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳款者，乙方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清退款。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 第六條：甲方如選擇退地坪建材，須自行施作防水處理，以免影響下樓層。
- 第七條：追加減帳計算原則：
- 一、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。
  - 二、單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價為準。
  - 三、費用收取：乙方通知期限內辦理者，依辦理變更後之加減帳金額加收百分之十管理費(營業稅外加)。

## 附件(四)房地付款明細表

### 附件(四)房地付款明細表

房地出售戶別及車位單價明細表 (單位：新台幣)			
戶別		汽車位1	
		汽車位2	
項目	面積(坪)	單價(元/坪)	價款合計(元)
主建物			
附屬建物			
共有部分(大公)			
小計			
項目	車位編號	單價(元/個)	價款合計(元)
汽車位			
汽車位			
小計			
<b>價款總計(元)</b>			

房地付款明細表				
期別		價款比例	房屋款	土地款
1	簽約訂金	12%		
2	開工款	3%		
3	工程 期款	大底板勘驗	4%	
		一樓板勘驗	4%	
		屋頂版勘驗	4%	
		使用執照申請	3%	
4	銀行貸款	65%		
5	交屋款	5%		
<b>總價款合計(元)</b>		<b>100%</b>		

## 附件(五)代刻印章委託書

委任人： (以下簡稱甲方)

受任人：中瑋建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹枚保管並使用。
- 二、 本式印章僅得使用於坐落台北市 19-2 地號等壹筆土地內之「中瑋吾年」社區編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間暨其應持分本約土地(一)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取、辦理實價登錄；(二)水、電、瓦斯等之申請過戶；(三)申請貸款資格查詢，及依房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、 乙方不得將本項授權印章使用於本委託書約定以外之任何用途。
- 四、 甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項授權予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議。
- 五、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、 在授權範圍內乙方得為民法534條及民事訴訟法第70條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、 本項委託授權，立書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
統一編號：  
法定代理人：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
電 話：(O)  
(H)  
行 動 電 話：

乙 方：中瑋建設股份有限公司  
統一編號：85111718  
法定代理人：林文惠  
地 址：台北市信義區市民大道六段288號9樓之8  
電 話：(02) 6613-3320

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(六)代辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱甲方)茲因訂購中瑋建設股份有限公司(以下簡稱乙方)所投資興建坐落台北市19-2地號等壹筆土地內之「中瑋吾年」社區編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間暨其應持分本約土地，特委託乙方就本買賣標的產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、 甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(以抵繳本約付款專項之「金融貸款」期款)。
- 二、 關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依承貸金融機構之規定辦理，甲方並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十二條第一項約定辦理：
  - (一)甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
  - (二)甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
  - (三)甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
  - (四)甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
  - (五)甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：
    1. 公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份。
    2. 財務報表。
    3. 董事(股東)會會議紀錄。
  - (六)甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明文件。
  - (七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 三、 甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：
  - (一)甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
  - (二)甲方為未成年人者，其法定代理人應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

- 四、甲方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，其到期日授權乙方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保，甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。
- 五、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件：(一)應在乙方指定承貸金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十二條第一項約定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。
- 六、本委託書非經甲乙雙方同意，甲方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延或附帶任何條件、期限撥付貸款之表示，否則視為甲方不辦理貸款，甲方應依房地預定買賣契約書第十二條第一項約定辦理，且不得要求乙方退還已繳之手續費及其規費等。本委託書未竟事宜，悉依房地預定買賣契約書約定辦理。

立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
統 一 編 號：  
法定代理人：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：(O)  
(H)  
行 動 電 話：

乙 方：中瑋建設股份有限公司  
統 一 編 號：85111718  
法定代理人：林 文 惠  
地 址：台北市信義區市民大道六段288號9樓之8  
電 話：(02) 6613-3320

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(七)自洽貸款協議書

立委託書人 (以下簡稱甲方)茲因訂購中瑋建設股份有限公司(以下簡稱乙方)所投資興建坐落台北市19-2地號等壹筆土地內之「中瑋吾年」社區編號\_\_\_\_\_戶第\_\_\_\_\_樓房屋及地下室第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車空間暨其應持分本約土地，茲因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、 甲方預定自洽貸款金額新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(以抵繳本約付款專項之「金融貸款」期款)。
- 二、 上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款專項「金融貸款」期款有差額時，差額部份甲方應於使用執照核發日起三十日內繳清。
- 三、 關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由甲方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列約定，否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十二條第一項約定辦理：
  - (一)甲方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
  - (二)甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內與自洽金融機構完成對保手續。
  - (三)甲方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知乙方其指定洽辦承貸金融機構。
  - (四)甲方至遲應於使用執照核發日起四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
  - (五)乙方得逕與甲方指定洽辦承貸之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合對保及撥款，甲方均不得異議。
  - (六)甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
  - (七)甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
  - (八)甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：1.公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2.財務報表；3.董事(股東)會會議紀錄。
  - (九)甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣貳仟萬元者，應備齊報稅證

明。

(十) 甲方自洽貸款之金融機構，限於台北市、新北市區域內。

(十一) 其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、 甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構，並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一) 甲方於辦理對保前應事先知會乙方屆時會同辦理。

(二) 甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三) 甲方為未成年人者，其法定代理人應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、 甲方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，其到期日授權乙方填載並不可撤銷授權，以作為給付貸款之擔保。甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票逕自填載到期日予以提示兌領，甲方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

六、 為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意無條件(一)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十二條第一項約定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

七、 除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前述各項約定辦妥申貸手續及乙方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

八、 本協議書非經甲乙雙方同意，甲方不得片面向承貸金融機構為中止或撤銷或遲延或附帶任何條件、期限撥付貸款之表示，否則視為甲方不辦理貸款，甲方應依房地預定買賣契約書第十二條第一項約定辦理，且不得要求乙方退還

已繳之手續費及其規費等。本協議書未竟事宜，悉依房地預定買賣契約書約定辦理。

## 立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
統 一 編 號：  
法定代理人：  
戶 籍 地 址：  
通 訊 地 址：  
電 話：(O)  
(H)  
行 動 電 話：

乙 方：中瑋建設股份有限公司  
統 一 編 號：85111718  
法定代理人：林 文 惠  
地 址：台北市信義區市民大道六段288號9樓之8  
電 話：(02) 6613-3320

中 華 民 國 年 月 日

## 附件(八)裝潢施工管理辦法

- 一、 為維護本社區公共設備完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、 為維護本社區外觀之整體美觀，各住戶於進行室內裝修應注意下列事項：
  - (一) 不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
  - (二) 不得懸掛或張貼廣告物品。
  - (三) 空調室外機應依乙方規劃位置裝置。
  - (四) 瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
- 三、 保證金之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，甲方應向管理委員會(管理委員會成立前應向乙方或乙方指定之單位)押繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，裝潢保證金無息退還予甲方。
- 四、 甲方應於進場施作前一週簽具附件(九)「裝潢施工責任承諾書」，承諾在施工期間遵守本辦法、乙方於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、 甲方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
  - (一)開始施工一週前需辦妥：憑保證金收據在管理中心辦理初次進場施工登記。
  - (二)進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
  - (三)材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法或社區規約規定之進料，管理人員得禁止進場。
  - (四)建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋搬運。
  - (五)施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
  - (六)包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，甲方需負連帶賠償責任。
  - (七)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。
  - (八)包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。
  - (九)施工人員不得賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。

(十)包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。

(十一) 施工人員不得進入非其承包工作地區。

(十二) 週六、日等例假日及晚間六時以後一律不得進場施作。

六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及乙方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由甲方與包商負連帶責任。

七、甲方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會(管理委員會成立前應為乙方代管)得以保證金扣抵代為清運殘餘垃圾場之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之保證金平均扣抵清運費。

八、裝潢完成後，經管理委員會會同甲方工程人員查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之保證金無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：

(一)損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。

(二)污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。

(三)違反本辦法第二條之規定者，管理委員會得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。

(四)違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。

九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。



## 附件(十)社區規約

本社區訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條：規約效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人、住戶，及其繼承人、受讓人、承租人或借用人等。
- 二、本社區之範圍指使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條：專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區汽車停車空間，由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益或處分，汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須無條件供社區維修或遇緊急避難時地下層應開放供全體住戶避難等公共利益之用。
- 二、本社區基地內之開放空間(包括退縮無遮簷人行道、騎樓等)、管委會使用空間、屋頂機電設備空間等公共空間，由管理委員會統籌維護管理。
- 三、本社區地下一層編號 1 號垃圾車臨停車位產權面積係由全體區分所有權人共同持分，並由管理委員會統籌管理。
- 四、地下層機車位停車空間統一由管理委員會制定管理及使用辦法。
- 五、為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按乙方規劃之位置裝置。
- 六、本社區之外觀立面、景觀植栽與綠籬、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本規約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得讓售予特定人或約定為專用使用權，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- 七、本社區房屋編號：A1-1F、A2-1F、A2-2F、A1-7F、A1-8F、A4-8F、A1-9F、A2-9F戶其相鄰之露臺、平臺、法定空地（附件十四，各樓露臺、平臺、法定空地約定專用範圍標示圖），依現行法

令不能辦理產權登記，甲方暨本社區全體區分所有權人清楚知悉並同意由直接相鄰之區分所有權人約定永久無償專用與維護管理，但該住戶同意不得對露台、平臺、法定空地有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗或類似之行為，對前開約定專用部分，甲方暨本社區全體區分所有權人及其繼受人日後不得透過區分所有權人會議變更使用方式，亦不得對乙方或使用約定專用部分之人主張任何權利。

八、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該相關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) 天然氣公司。
- (四) 電信機構。
- (五) 自來水機構。
- (六) 有線電視公司。
- (七) 寬頻網路系統。
- (八) 其他供本大樓公眾使用之設施工程。

### 第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由召集人視情形需要召集之。三、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。
- 四、下列各目事項，應經區分所有權人會議之決議：
  - (一) 規約之變更。
  - (二) 管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (三) 社區之重大修繕或改良。
  - (四) 本社區有公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第十三條

第二款或第三款情形之一須予重建者。

(五) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(六) 第二條以外之約定專用或約定共用事項。

(七) 其他依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

五、 於區分所有權人會議辦理管理委員會之委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

六、 會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應事先以書面於十日前通知該專有部分之區分所有權人始得成為議案。如有違反前述但書規定，則就前該部分所為之區分所有權人會議之決議，不生效力。

七、 約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。

八、 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。一人有數個專有部分者，其表決權數依其專有部分個數計算。上述專有部分個數之計算，以戶政機關編定之門牌數為準。

九、 區分所有權人得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。

十、 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。

十一、 區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十二、 前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、 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。

十四、 會議紀錄應包括下列內容：

- (一) 開會時間、地點。
- (二) 出席區分所有權人總數，出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第 四 條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書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或影印時，不得拒絕。

第 五 條：管理委員會之組成

- 一、 為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。
- 二、 管理委員會由五人組成(採無記名單記法選舉)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。
- 三、 前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。
- 四、 四、管理委員會選出委員後，應同時互選主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員等。因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任副主任委員，依此類推。

第 六 條：管理委員會會議之召開

- 一、 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，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。
- 四、 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。

五、 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。

第七條：委員之任期

- 一、 委員之任期為一年，連選得連任一次。
- 二、 委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、 管理委員會之委員有喪失區分所有權人或住戶資格者，即當然解任。

第八條：管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，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：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或住戶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、 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，並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(以下簡稱管理

費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

- 七、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。
- 八、管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、第一屆管理委員會成立後管理委員會應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

#### 第十條：管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人除於交屋前應依照房地預定買賣契約書之相關規定預繳費用外，日後並應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、各項費用之收繳、支付方法，區分所有權人同意授權管理委員會訂定。
- 三、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則。但本規約另有約定者，從其約定。
- 四、區分所有權人如未遵期繳納，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

#### 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) 委任或僱用管理人之報酬。
  - (二) 共用部分及約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三) 共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。
  - (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劃性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時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) 供墊付前項之費用，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，如有不足，按各區分所有權人就該共用部分之應有持分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於特定區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔之。

第十三條： 使用限制

一、 區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事(例如：破壞本大樓建築外觀等)。

二、 區分所有權人及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： 約定專用部分或約定共用部分使用償金之約定

一、 共用部分之約定專用或專有部分之約定共用者，除依本規約第二條及區分所有權人與乙方簽訂之房地預定買賣契約書所載得永久無償分管使用者外，得經區分所有權人會議決議交付使用償金。

二、 前項使用償金之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

第十五條： 財務運作之監督規定

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或影印時，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、住戶、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台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

#### 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) 住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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) 住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依相關條例處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但如有十二歲以下兒童之住戶或六十五歲以上老人之住戶，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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符合前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
  - (三) 住戶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) 住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五) 住戶有破壞公共安全、衛生、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) 積欠依本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) 違反本條例相關規定經依相關條例處以罰鍰後，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：其他約定事項

- 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訂之。
- 二、建照特別注意事項：本社區自建築線退縮之無遮簷人行道或騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並由管理委員會負維護管理之責。
- 三、區分所有權人將其區分所有建物出售、出租或供他人使用時，該承買、承租或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、本規約未約定事項，應依公寓大廈管理條例、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第十九條：管理負責人準用規定之事項

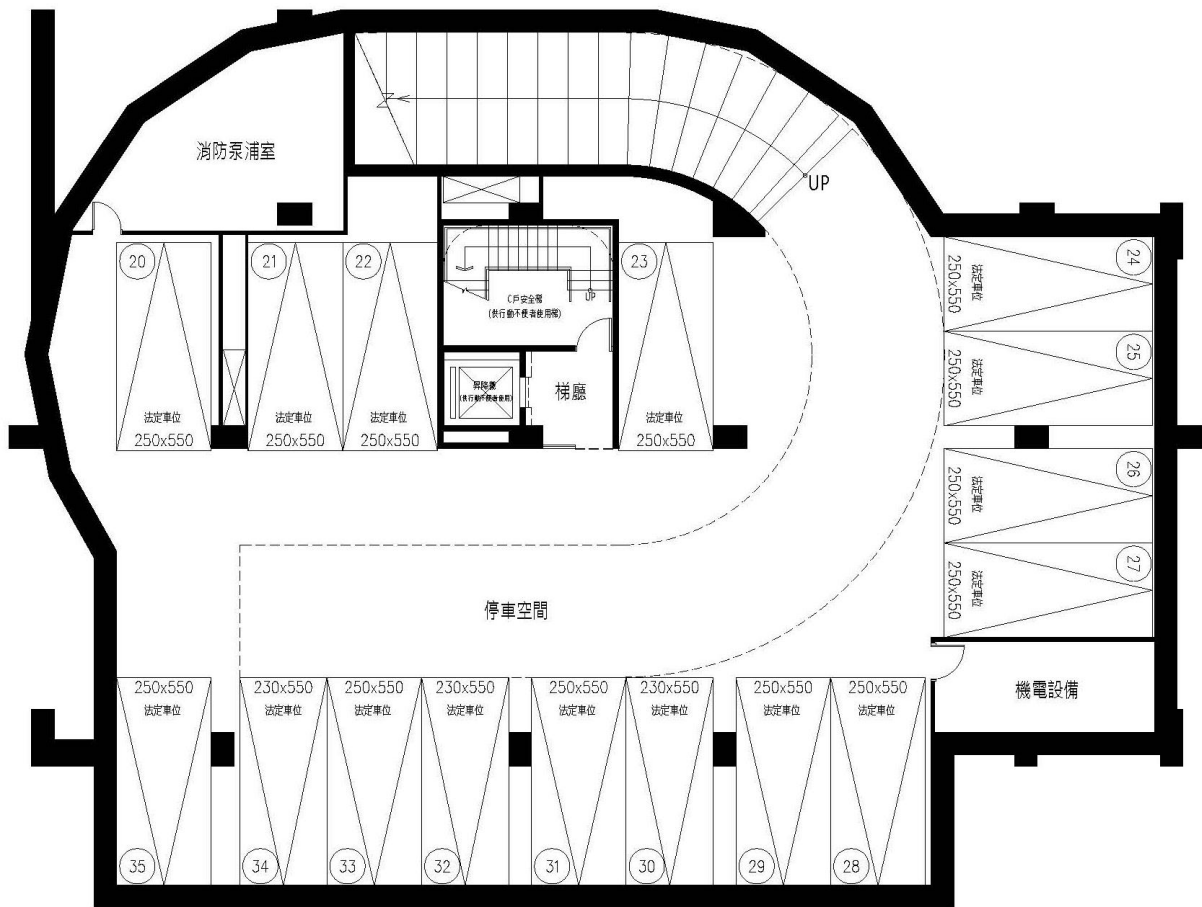
本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

甲方：

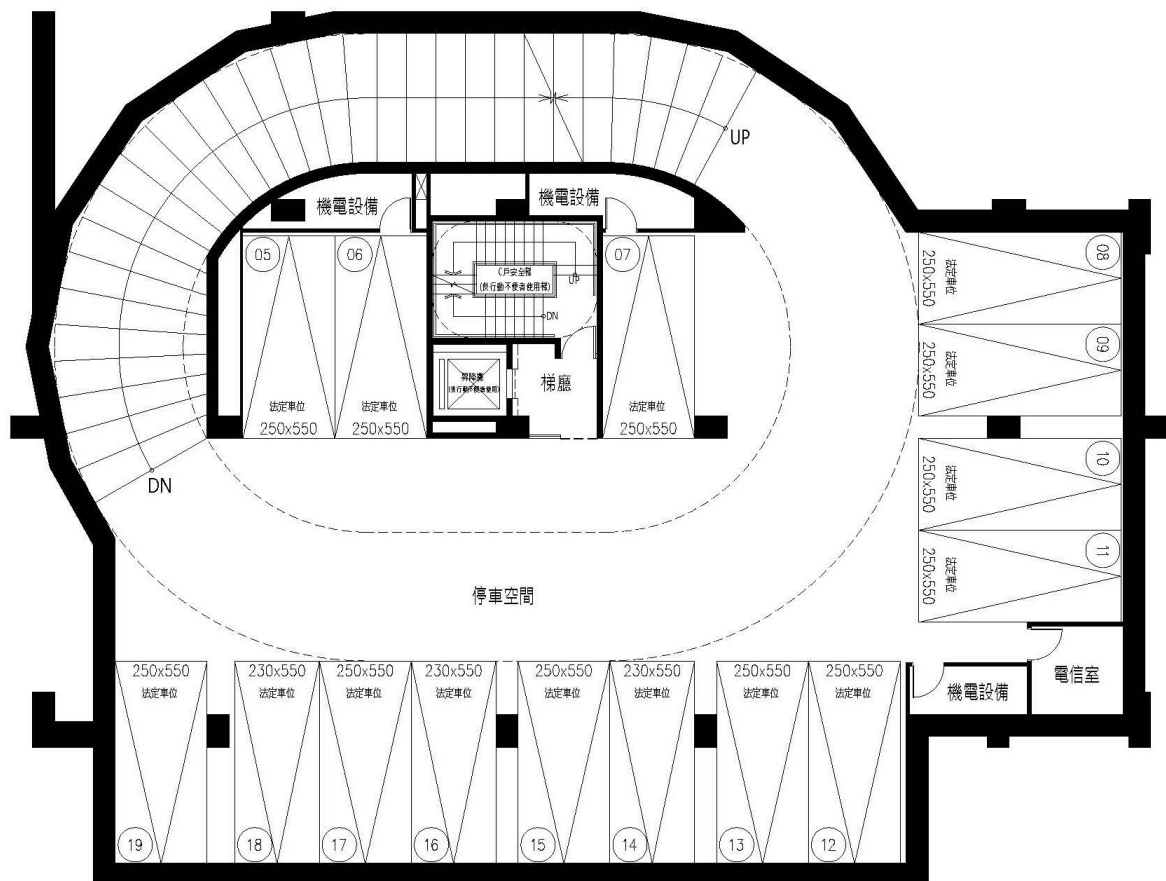
(簽章)

**附件（十一）本約房屋平面示意圖**

# 附件 (十二) 地下室各層平面示意圖



地下三層平面圖

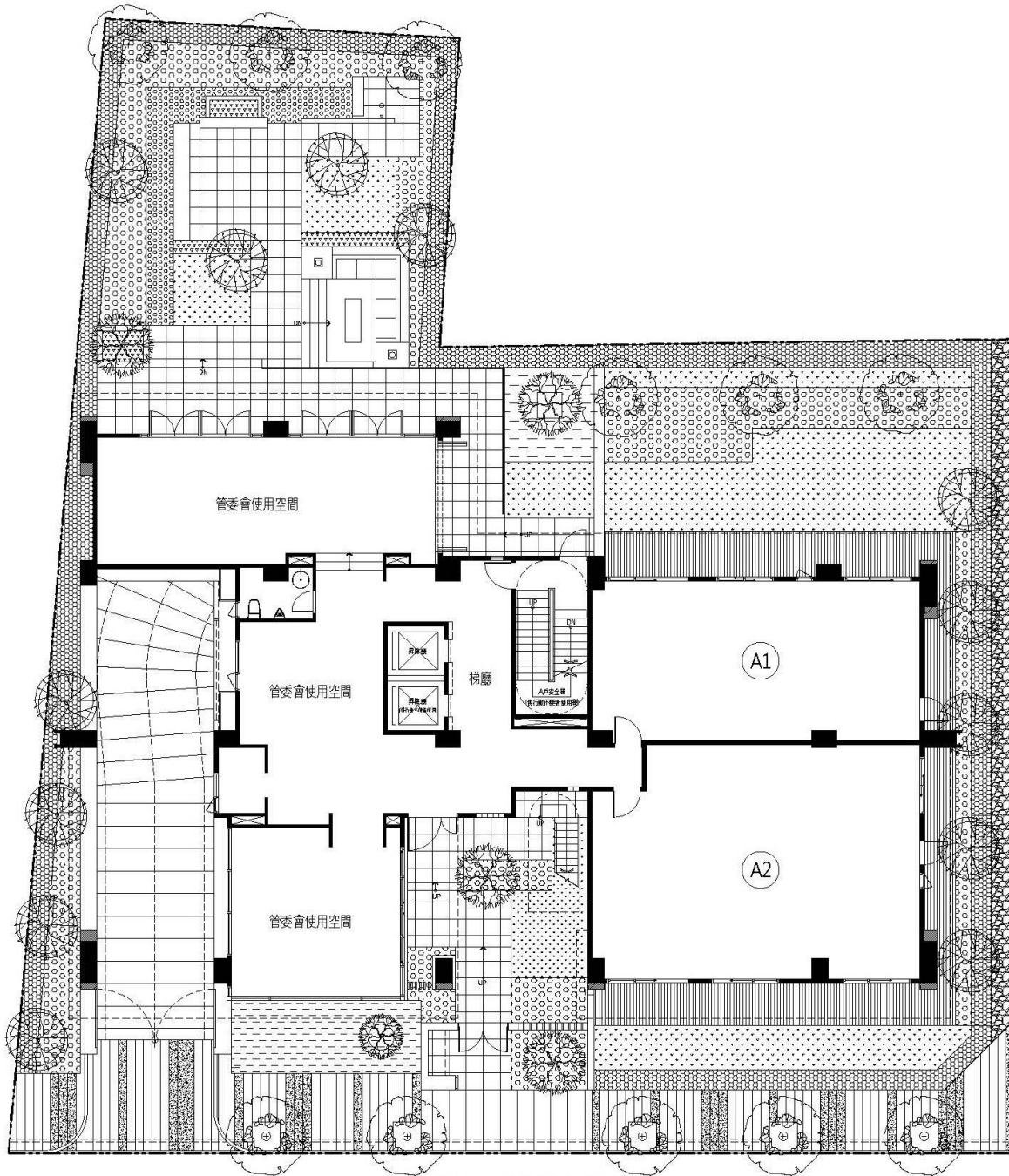


地下二層平面圖



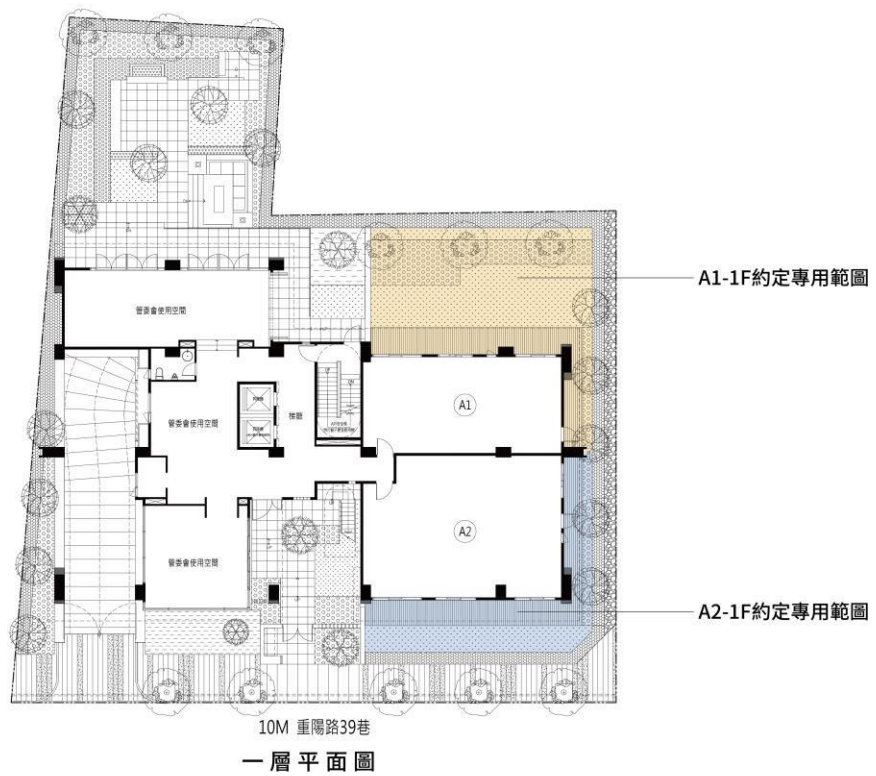
地下一層平面圖

# 附件 (十三) 地上一層平面示意圖



10M 重陽路39巷  
一層平面圖

# 附件（十四）各樓露臺、平台、法定空地約定專用範圍標示圖



- 約定專用
- 約定專用



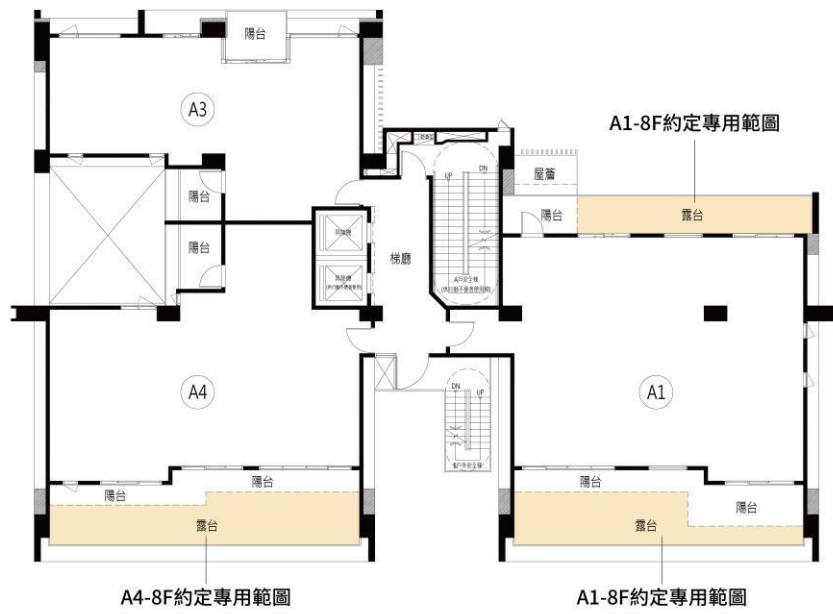
二層平面圖

■ 約定專用



七層平面圖

■ 約定專用



八層平面圖

■ 約定專用



## 附件 (十五) 不動產開發信託影本

### 預售屋不動產開發信託事項告知書

#### 預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項說明

茲為「中璋吾年」預售屋預定買賣事宜，賣方委託凱基商業銀行股份有限公司(以下簡稱凱基銀行)為本建案興建資金、土地之受託人，負責於信託存續期間按賣方與凱基銀行簽署之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；並由僑緞建築經理股份有限公司擔任本建案工程及財務查核等事宜，以利本建案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。

本預售屋採不動產開發信託之履約擔保機制，與預售屋相關之信託事項摘錄如下：

第一條 本建案之預售屋不動產開發信託受託機構為【凱基銀行，連絡方式：(02)2751-6001】；本建案無提供續建協助。

第二條 本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依買賣契約『繳款明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：凱基銀行 城東分行 8090072

戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶

帳號：

第三條 前揭信託專戶係賣方(即建方或合建雙方)將收取自買方之買賣價金，交付信託予凱基銀行，而設立之專款專用帳戶，本不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用，並不具有「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。

第四條 為保障買方權益及配合凱基銀行建置查詢網頁，買方知悉並同意賣方為辦理不動產開發信託之需，將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予凱基銀行，凱基銀行並得於信託契約相關之特定目的範圍內，對買方資料進行蒐集、處理及利用，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，凱基銀行應負保密之責任。

第五條 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凱基銀行與賣方，並非存在於凱基銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址：[\[https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house\]](https://www.kgibank.com.tw/zh-tw/corporate/corporate-trust/presale-house)，查詢途徑為：[官網首頁→法人金融→法人信託→信託查詢專區→預售屋價金信託查詢→選擇信託案件名稱→輸入繳款帳號及身份識別碼]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或凱基銀行處理。

第六條 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權各項優先權利而受影響；買方就其為受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第七條 賣方無法依約定完工或交屋時，如凱基銀行認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本重要事項說明附件一所載，為買賣契約之一部分，其效力及與買方，買方同意遵守受益權人會議之決議。

第八條 本次重要事項說明為買賣契約之一部分，且對於買賣契約之受讓人均繼續有效。本次重要事項說明之約定與買賣契約之約定如有不一致，本次重要事項說明之約定應優先適用。

第九條 買方應繳買賣各期自備款價金(包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)，存入信託專戶。

委託人：中瑋建設股份有限公司

代表人：林文惠

統一編號：85111718



受託人：凱基商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 龐德明 Stefano Paolo Bertamini

代理人：信託部經理人鍾杰龍經理

統一編號：86517321



中 華 民 國            年            月            日

買方聲明：

- 一、本重要事項內容業經賣方充分說明，本人了解本附件之內容構成買賣契約之一部分。
- 二、本人已於合理期間內審閱本附件全部條款，對其內容充分瞭解。

買方簽名：\_\_\_\_\_

中 華 民 國            年            月            日

## 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除法令另有規定或有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配

之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

一、 受益權人會議之日期、時間及地點。

二、 受益權人會議之召集事由。

三、 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、 其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣

契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件(含表決票)時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件(含表決票)於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件(含表決票)即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件(含表決票)者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益

權人會議：

- (一) 受益權人未簽名或蓋章。
- (二) 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
- (三) 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- (一) 於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
- (二) 於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
- (三) 上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
- (四) 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- (五) 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會

議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受

託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

**第十七條** 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

## 附件 (十六) 個人資料保護法告知同意書

為履行本契約之特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，乙方應依個人資料保護法規定辦理。乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方之個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方之個人資料。

乙方依據個人資料保護法第八條規定，向甲方告知下列事項，請甲方詳閱：

### 一、 蒐集之目的：

- (一) 辦理房地買賣相關之業務。
- (二) 行使房地買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- (三) 客戶管理與服務；乙方執行房地買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

### 二、 蒐集之個人資料類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地買賣契約書及相關書面內容。

### 三、 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行乙方業務所必須之保存期間。
- (二) 地區：履行房地買賣契約有關權利之相關地區。
- (三) 對象：乙方及乙方之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、 依據個人資料保護法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- (一) 得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
- (二) 得向乙方請求補充或更正，惟依法甲方應為適當之釋明。
- (三) 得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

### 五、 甲方得自由選擇是否提供相關個人資料：

甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資

