

『南京阿曼』

預定房地買賣契約書

立預定房地買賣契約書人

房地買方：_____（以下簡稱買方）

房地賣方：阿曼開發股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為賣方預定興建『南京阿曼』大廈（以下簡稱本大廈）之房屋及其持分土地預定買賣事宜，經買、賣雙方一致合意訂立本預定房地買賣契約書（以下簡稱本約），條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期及雙方權利義務

本約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日（契約審閱期間至少五日），並詳細審閱完畢，有關契約內容所有條款及雙方之權利義務內容範圍，業經買、賣雙方溝通說明後，買方已充分了解。

買方簽章：_____

賣方簽章：阿曼開發股份有限公司

第二條 廣告效力及雙方權利義務

一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

- 二、買方瞭解本預售屋之廣告宣傳如有相關室內裝潢傢俱配置參考圖及接待中心樣品屋之擺設，皆為未來自行裝修之參考，非屬本約約定範圍，亦不構成本約之一部分。
- 三、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。

買方簽章：_____

第 三 條 房地標示及停車空間規格

一、土地坐落：

台北市中山區長安段一小段703、703-1、703-2、704、705、706地號等6筆土地，土地登記簿謄本面積合計為431.0平方公尺（130.38坪，以下簡稱「本約土地」）。使用分區為都市計畫內商三（原屬商二）、住三、住三之二。

二、房屋標示：

買方承購本約土地內賣方所興建之本大廈編號第_____樓_____戶房屋_____戶（以下簡稱「本約房屋」，另其門牌號碼編定依戶政機關規定辦理），為台北市政府都市發展局於111年04月27日核准之台北市111建字第0146號建照執照（詳本約附件一、二：建照執照影本及本約房屋平面圖）。

三、汽車停車空間性質、位置、型式、編號、規格如下：

1、本大廈地下室規劃機械式全自動倉儲汽車停車空間共36部，地下二至三層編號1~34號為法定停車空間；編號35~36號為自設停車空間，汽車停車空間（容車尺寸）規格長5.0公尺，寬2.1公尺，高1.8公尺。

2、買方購買之汽車停車位屬 法定停車空間 自設停車空間，為 地下二層 地下三層，依建築執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，有 無獨立權狀（詳本約附件三：汽車停車空間平面圖影本）。

- 3、汽車停車位面積包括停車空間、全自動循環停車設備、車道及其他必要空間在內，汽車停車位每位面積計13.03平方公尺（3.94坪）由停車位承購人共同持分其面積、分管、使用其購買之汽車停車位，其應有之持分面積以當時地政機關規定辦理登記為準。
 - 4、本大廈汽車停車空間為機械式全自動倉儲型式，採隨機車台板規劃以利入車速度，故每次停（入）車時承接買方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為方便登記辨識之用，停車時不受停車編號之限制。
 - 5、不另訂汽車停車位買賣契約書。
- 四、本約內容及附圖，係依台北市111建字第0146號建築執照結果轉載，如本約內容及附圖、附件嗣後部分空間之配置、分管使用規劃、面積及用途等因建築法令及主管機關之規定或要求變更，賣方不另通知買方，買方無條件同意賣方就本約約定之所有相關事項辦理變更，並依核准之建造執照圖、使用執照圖及地政機關登記之內容，配合賣方調整之。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本大廈本約房屋，其土地持分面積計_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為_____/100,000，其計算方式係以本戶主建物及附屬建物合計面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部主建物及附屬建物合計總面積3136.64平方公尺（948.83坪）比例計算，如因土地分割、合併或重測，則依新地號新登載之面積辦理產權登記。

二、房屋面積：

本約房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

- 1、專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。
 - (1) 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。
 - (2) 附屬建物面積，即陽臺_____平方公尺（_____坪）。
 - 2、共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。
 - 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。
- 三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部份項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本大廈共有部分項目包括：騎樓、門廊、梯廳、管理室、宅配區、排煙室、升降機（無障礙、緊急）、管道間、戶外安全梯、無障礙樓梯、客貨升降機（機車用）、無障礙車位、梯廳兼排煙室、管委會使用空間、消防水箱、機房、機房（垃圾儲藏室）、防空避難室兼停車空間、水箱、發電機室、台電配電場所，電信機房、消防泵浦室、全自動循環停車設備、車道、法定、自設停車空間及其他管理維護使用空間依法令應列入共有部份之項目。共有部分面積合計2328.10平方公尺（704.25坪）。其中汽車停車位（全自動循環停車設備、車道、及法定、自設停車空間共36位），面積469.17平方公尺（141.92坪），占共有部分總面積之比例為20.15％，由賣方出售，不計入本項共有部分。
- 二、共有部分總面積計2328.10平方公尺（704.25坪）；專有部分總面積計3136.64平方公尺（948.83坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以

辦理登記，登記坪數若有誤差依約第六條第一項、第二項進行找補。

第 六 條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部份，買方只找補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，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過3%者，買方得解除本約。

買方簽章：_____

第 七 條 契約總價

本約總價款：合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（含營業稅額），內含汽車停車位價款新臺幣____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

（內含營業稅：新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整）。

1、專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。（主建物及附屬建物等專有部分價金合計）。

(1) 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2、共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

3、汽車停車位建物價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第 八 條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予**華泰商業銀行信託部**執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
(詳附件十四：不動產信託說明書公告)

買方簽章：_____

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部分定之。

賣方應提供連帶擔保之1書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件

- 一、買方同意付款辦法按附件五「付款期別明細表」繳付，並於賣方通知繳款期限內，以現金或即期支票（五日內）壹次繳清，逕向賣方或賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付，不得藉故拖欠。其中辦理產權移轉應付之期款金額（即銀行貸款），買方如不須辦理貸款應於契稅單核發後五日內產權移轉送件前支付賣方，自願減少貸款者應於契稅單核發後五日內產權移轉前支付賣方減貸金額，如須辦理貸款給付應依本約第十七條貸款約定內容支付賣方。
- 二、買方同意賣方收款時除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

- 三、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 四、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、如係繳納支票而遭退票時，視同未繳付，買方應於收到通知五日內以現金付清，或依本條第二項之規定處理。

第十一條 地下層、屋頂及法定地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

- 1、本大廈地下層共三層（含地上一層之全自動循環停車設備及車道），總面積469.17平方公尺（141.92坪），扣除第五條第一、二項所列地下層不具獨立權狀之汽車停車空間以外之共有面積及依法令得為區分所有之標的者外，其餘汽車停車空間面積345.53平方公尺（104.52坪），由賣方依法令以汽車停車位應有部份（持分）設定專用使用權予各汽車停車位承購戶。
- 2、未購買汽車停車位之本大廈承購戶，已充分認知其房屋土地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數之專有面積亦未含汽車停車位之持分面積。除防空避難使用外，已確認並同意對前款汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

二、法定空地

本大廈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、屋頂突出物及平台

本大廈共有部分之屋頂突出物及屋頂平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、買方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各款約定專用範圍及使用權屬（詳本約附件十二：大廈共有使用部分分管使用同意書），以保障各區分所有權人之權利。

第十二條 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約附件八之「建材與設備」施工，除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 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112年01月26日之前開工，民國117年04月之前完成主建物、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：

- 1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - 2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 三、部分公共設施（包括各地上/地下層、屋突層、機電設備空間及戶外景觀等），除申請使用執照必須者外，其餘若有需於取得使用執照後搭配施作者，為不影響主體工程之進度，買方同意該項目賣方不受本條完工期限限制。

第十四條 房地驗收、點交

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、房屋室內部分點交驗收依賣方驗屋程序執行之。
 - 1、初驗：買方接獲賣方初驗通知，於安排時間內進行初驗，如有缺失、瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於驗收單上。
 - 2、複驗：賣方將初驗時交屋驗收單之缺失、瑕疵或未盡事宜修正後，通知買方進行複驗。
 - 3、買方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。
 - 4、過戶：於複驗完成且買方申辦之銀行貸款核准後，即刻

辦理產權移轉登記於買方。

5、交屋：產權移轉登記於買方名下，且由賣方指定地政士取得土地、建物所有權狀，應立即撥付銀行貸款予賣方，同時通知辦理交屋手續。

6、土地部分則以賣方交付買方名下土地權狀為點交完成。

三、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）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之規定，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，其管線費及其相關費用依下列方式處理：

1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

第十五條 房地所有權移轉登記期限

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。

買方簽章：_____

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

買方簽章：_____

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負擔損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

1、依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳

清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

- 2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - 3、本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在產權登記前全部兌現。
- 五、本條第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

買方簽章：_____

- 六、本戶房屋、土地所有權之移轉登記名義以本約中買方同一名義登記之。
- 七、辦理本戶房屋、土地所有權移轉登記時，其應由買方提供之有關證件及應繳納稅捐、規費，買方須於賣方所通知期限內，提供並預繳予賣方指定地政士並於相關證件簽名蓋章，不得遲延，如因買方延誤或未配合應辦手續致影響賣方之產權登記或貸款之辦理時，買方應賠償賣方所蒙受之損失及所增加之稅賦。
- 八、買、賣雙方同意於辦理產權登記時，授權由賣方指定之地政士，依報稅日期訂立物權契約日期（即土地建物所有權移轉契約書之立約日期）。
- 九、買方同意於辦理產權過戶完成後，由賣方指定之地政士辦理實價登錄申報手續，實價登錄申報書中所填寫資料以本約資

料為主，並依相關法令如實填寫。

第十六條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：
 - 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - 3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應自使用執照核發日起擔任本大廈共有部分管理負責人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同

管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年，『未涉及結構之』戶內防水負責保固三年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、因買方自行變更裝修施工、使用不當、天災及不可抗力之事由而發生之毀損，賣方不負前項保固及任何法律責任。
- 三、本條第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、公共消防設施、監控設備、機電設備、汽車昇降機組設備、電梯設施等公共設施，負責保固十二個月，自賣方取得本大廈使用執照後六個月後開始起算。

第十九條 貸款約定

- 一、本約第七條契約總價內之部分價款（詳附件五：付款期別明細表之銀行貸款金額），由買方以金融機構之貸款給付，並由買方委託賣方全權代為洽辦金融機構貸款，同時應簽立代

辦抵押貸款委託書（詳附件七）予賣方，惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、委託賣方向金融機構辦理貸款者，倘賣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：

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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

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

2、本約不動產於取得使用執照辦理抵押貸款時，若可歸責於買方因素不符合當時金融機構貸款約束之條件及要求（含購買第二戶以上之房屋），致無法貸足本約之銀行貸款金額，買方應於接獲賣方通知日起_____天（不得少於三十天）一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

買方簽章：_____

3、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

4、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

5、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

三、本約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 合約轉讓約定

- 一、買方於簽約後，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，不再此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費；其更名而產生之各項稅費由買方自行負擔。
- 四、經主管機關同意買方辦理轉讓時，買方需配合據實提供轉讓總價，以利賣方確實辦理後續不動產實價資訊登錄。如因告知不實致登錄不實發生罰鍰，買方同意負擔繳納之。

第二十一條 稅費及其他負擔費用之約定

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，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賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 三、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日

之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依本約第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 六、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，應由買賣雙方磋商。
- 七、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 八、本約買賣土地，係以現狀道路地形為準，倘日後因政府之需要，開闢或拓寬道路及整頓環境，發生徵收工程受益費之情形時，由徵收當時土地產權登記名義人負擔繳納。

第二十二條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，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，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本約房屋之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十三條 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，致本約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十四條 解約、違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定買方得解除本約。賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（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。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，經賣方書面通知仍未履行者，賣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，買賣雙方得解除本契約並收回本房地逕行出售。若本戶（土地及建物）已辦理報稅手續或已產權移轉登記完成予買方名義時，買方應無條件同意於接獲賣方通知日起十日內備齊所有證件同意無條件配合將該房屋、土地產權移轉登記予賣方或賣方指定人，其返還登記所需之各項稅費或罰鍰，概由買方全數負擔。
- 三、買、賣雙方當事人除前第二項、第三項請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條 房屋局部變更、增減設備工程

- 一、本大廈所需之供水、供電、電話、消防等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說之標示位置，倘因工程需要或各該公用事業主管單位另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之，不得有任何異議。
- 二、本大廈因綠建築關係使用執照未核發前，買方如要求本約買賣房屋之室內局部變更設計或增減設備裝修工程時，須依建照核准圖施做，並於賣方通知期限內提出辦理，以內部隔間及裝修為限，且應在法規許可範圍內，其變更不得影響房屋之結構安全、消防設施、管道間、外觀設計及其他住戶權益

或安全與私密性，徵得賣方同意後，按本約附件九之條款辦理，且以一次為限。

三、買方如就專有部分自行或委託為內部裝潢或裝修工程，均應自行注意其合法性，並應俟辦理交屋手續後使得進行施工，並遵守本約附件十（南京阿曼裝修管理辦法）及附件十一（裝修工程切結書）等之相關規定。

第二十六條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押。如因買方與第三人發生糾紛，致買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，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。

第二十七條 公共管理

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，賣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、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守本大廈管理規約（詳附件十三）之規定。

三、管理委員會成立一個月內依照公寓大廈管理條例第五十七條，將公共設施進行點交，待公共設施點交完成予管理委員會後：

1、將賣方申請使用執照所提列之公共基金，向台北市政府主管機關完成報備，申請由公庫代撥付予管理委員會。

2、將賣方預收買方住宅及停車場公共基金撥付予管理委員會。

四、全棟共有部分之細部設計、規劃、調整（含取消）、施作方式及位置、使用方式及權屬之分配，同意委託賣方辦理整體規劃並統籌施作，買方絕無異議。

五、本約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管

理使用之特約，買方及其繼受人、承租人均應受約定之約束。

六、本大廈共有使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公共事業機構辦理分戶，其費用依戶數共同平均分擔之。

第二十八條 水、電裝設

有關接通水、電供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時限，依台北自來水公司、台灣電力公司或相關公共事業機構之實際完成日為準，不計入本約所定完工期限內，賣方不負遲延接通之責任。

第二十九條 買賣權益特約條款

- 一、本大廈汽車停車位，由購買汽車停車位者擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，如因防空避難需要則防空避難室兼停車場之汽車停車空間必須無條件開放供公眾使用。同時購買汽車停車位者為維護管理上述汽車停車空間之需，另簽定汽車停車空間使用同意書（詳附件四）。
- 二、買方為辦理本約房屋、土地產權登記及一切有關之手續，同意委由賣方代刻印章辦理（詳附件六）。
- 三、本約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由；如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。

第三十條 通知及送達

買、賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方特別協議均以書面按本約所載之聯絡地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以

郵局第一次投遞日期為送達日期。任何一方聯絡地址如有變更應即以書面掛號通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。

第三十一條 本約附件及效力

本契約之相關附件視為本約之一部分，雙方應共同遵守履行。

本約附件計有十四件詳如下列：

附件一：建造執照影本。

附件二：本約房屋平面圖。

附件三：汽車停車空間平面圖。

附件四：汽車停車空間使用同意書。

附件五：付款期別明細表。

附件六：代刻印章授權書。

附件七：代辦抵押貸款委託書。

附件八：建材與設備。

附件九：室內變更工程條款。

附件十：「南京阿曼」裝修管理辦法。

附件十一：裝修工程切結書。

附件十二：大廈共有使用部分分管使用同意書。

附件十三：住戶管理規約。

附件十四：不動產信託說明書公告。

第三十二條 未盡事宜

本約如有未盡事宜，應依有關法令、善良風俗、習慣及誠實、信用原則解決之。如有涉訟時，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條 合約分存

本約壹式貳份，經雙方簽名、蓋章後生效，由買、賣雙方各執壹份為憑。

第三十四條 個人資料之蒐集、處理及利用

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：阿曼開發股份有限公司

負 責 人：嚴 德 溥

統 一 編 號：86469398

通 訊 地 址：台北市中山區南京東路三段217號10樓

聯 絡 電 話：(02) 8770-4888

不動產經紀業：

負 責 人：

通 訊 地 址：

統 一 編 號：

聯 絡 電 話：

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

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0146號			
起造人姓名	阿曼開發股份有限公司 負責人：嚴德溥			住 址	104506臺北市中山區南京東路三段217號10樓		
設計人姓名	黃翔龍			事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造, 鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理, 始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)等3項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層82戶		
建築地點	地 址	中山區力行里南京東路三段14巷2之1號 共4筆 詳見附表					
	地 號	中山區長安段一小段0703-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	31.21m ²	建築面積	251.26m ²	基地	騎樓	31.21m ²
	其他	5222.61m ²			面積	其他	399.79m ²
發照日期	111年04月27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57個月內竣工		
工程造价	\$ 82,916,029 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
5樓地下1層	343.02	3.6	防空避難室兼停車空間共22筆(詳見附表)				
總 計:						5253.82	m ²
備註 注意事項 起造人名單 地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一十一年四月二十七日							

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

附件二 本戶房屋平面圖

附件三 汽車停車空間平面圖

附件四 汽車停車空間使用同意書

- 一、立同意書人_____茲因訂購預定興建於座落台北市中山區長安段一小段703、703-1、703-2、704、705、706地號等6筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）內之『南京阿曼』大廈_____樓_____戶房屋及地下第_____層，建築執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位。汽車停車空間（詳附件三：汽車停車空間平面圖）歸買方持分及擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方同意其餘汽車停車空間由其他購買汽車停車空間之人按其所購汽車停車空間之持分擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出異議或任何主張。
- 二、本大廈之汽車停車位為機械式全自動倉儲型式，採隨機車台板規劃，車位編號僅為方便登記辨識之用，停車時不受停車編號之限制。另屬停車位共有部分（車道及其他必要空間），如因遇空襲或緊急事件時，買方同意依政府有關規定無條件開放供公眾防空避難使用，並就所購買之汽車停車位遵守本大廈管理委員會有關管理規定，亦照規定繳納應負擔之維修、水、電、管理等相關費用。
- 三、買方所購買之汽車停車位於移轉或出租、出借他人或因其他原因由他人使用時，買方應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及佔有人等均繼受買方依本約定所應負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受損害之人負賠償責任。

此致

阿曼開發股份有限公司

立同意書人：

身份證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件五 付款期別明細表

期 別		應付價款金額	期 別		應付價款金額
訂 購 金			9	開工後第十七個月	
簽 約 金			10	開工後第十九個月	
開 工 款			11	開工後第二十一個月	
1	開工後第一個月		12	開工後第二十三個月	
2	開工後第三個月		13	開工後第二十五個月	
3	開工後第五個月		14	開工後第二十七個月	
4	開工後第七個月		15	開工後第二十九個月	
5	開工後第九個月		16	開工後第三十一個月	
6	開工後第十一個月		17	開工後第三十三個月	
7	開工後第十三個月		18	開工後第三十五個月	
8	開工後第十五個月				
銀 行 貸 款 金 額					
交 屋 款					
訂購金、簽約金、開工款 合計					
工 程 期 款 (含交屋款)					
房地總價款		土 地 價 款			
		房 屋 價 款 (含稅)			
		合 計			

附件六 代刻印章授權書

授權人：_____（以下簡稱買方）

立授權書人

被授權人：阿曼開發股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為雙方因委託代刻印章並授权使用，切結並約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹式保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 二、本印章僅得使用於座落台北市中山區長安段一小段703、703-1、703-2、704、705、706地號等6筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）內之『南京阿曼』大廈_____樓_____戶房屋及地下第_____層，編號第_____號，共_____位汽車停車空間之相關用途：
 - （一）辦理產權移轉申報、撤銷申報、產權登記及領取、貸款抵押權設定登記之申請或變更、撤銷。
 - （二）稅捐申報及撤銷。
 - （三）水、電、瓦斯、電信之申請過戶或變更。
 - （四）申請貸款、資格查詢。
 - （五）實價登錄申報等相關手續。
 - （六）其他依主約所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 四、買方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議，否則概視為無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本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書之成立及本大廈所有買受人產權之登記與辦理，否則視為無效。
- 六、在授權範圍內，賣方得為民法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、買方為公司法人時，本授權書確實已經買方依相關公司法規定辦理授權予賣方，賣方不需負舉證之責。

八、本委託授權書，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權賣方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。

立授權書人：

買 方：

身份證字號：

賣 方：阿曼開發股份有限公司

代 表 人：嚴 德 溥

統 一 編 號：86469398

中 華 民 國

年

月

日

附件七 代辦抵押貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購受託人阿曼開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所預定興建座落於台北市中山區長安段一小段703、703-1、703-2、704、705、706地號等6筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）內之『南京阿曼』大廈_____樓_____戶房屋及地下第_____層，編號第_____號，共_____位汽車停車位暨其應持分本約土地，特委託賣方就本買賣標地產權代向金融機構申請抵押貸款，經雙方同意議定有關委託及約定事項如下：

- 一、本項貸款為賣方應繳房屋土地總價款之一部分，茲委託賣方代向金融機構申請不動產抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。買方同意由賣方代辦申請抵押貸款之一切手續，並會同賣方至金融機構辦理對保同時簽立撥款委託書，及開立本約約定銀行貸款同額之銀行本票予賣方，作為給付房地價金之擔保。於金融機構核准本貸款及本戶房屋土地產權移轉登記完成時，由金融機構直接將貸款撥入賣方指定帳戶，作為買方購買賣方房屋土地應繳付之部分價款，買方並同意自撥款日起開始履行償還銀行借款義務。
- 二、對於上項貸款，買方願以本約所訂購房屋土地完成產權移轉登記併同將其產權作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款金融機構。
- 三、辦理貸款及抵押權設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件暨簽名蓋章等手續，買方應依賣方之通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記所發生之一切稅金、規費、保險費、查詢費、手續費及地政士服務費等，買方願依通知期限全數繳付。貸款未撥前，如需買方補蓋章或出具證件文書，買方應無條件配合即時辦理，否則賣方得終止繼續接受買方之委託，買方除應即時以現金或即期票據一次付清該款項外，其他因該項代辦貸款所發生或由賣方先行墊付之一切費用及自該款項應繳日期起至繳款日止之利息，及因辦理借款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、查詢費、水續費及地政士服務費等，概由買方負擔，並應立即繳付賣方。
- 四、獲准貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，買方悉願依照貸款金融機

構之規定辦理，且於貸款核撥當日起依約按期償還，並如約履行其義務。

五、買方授權由賣方以委託人名義委任登記代理人，或由賣方逕行複委託第三人辦理申貸暨抵押權設定予貸款機構之事項。

六、本件金融機構貸款，如有不能辦理或不能獲得核准或所獲准之貸款金額少於預定申請金額等情事發生時，悉依雙方簽訂之主約第十九條第二項之約定處理。

七、本委託書內容一經簽立，在買方未付清本約所有價款前，非經賣方同意，不得撤銷、終止或變更。

八、本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

立委託書人：

買 方：

身份證字號：

賣 方：阿曼開發股份有限公司

代 表 人：嚴 德 溥

統 一 編 號：86469398

中 華 民 國

年

月

日

附件八 建材與設備

一、結構

本大廈為地下三樓，地上十五樓之建築構造，其結構經專業結構技師電腦計算簽證，並採以下重點規劃設計：

- (1) 地下層四周以連續壁、地中壁及扶壁等構築形成堅固壁體設計深度達34m，以抵抗側土壓力並增加基礎穩定性。
- (2) 本案採鋼骨鋼筋混凝土構造（以建築執照為主），全區樑柱均勻配置，完整的立體構架有效率的抵禦地震力，給予建築最堅實的架構。
- (3) 大樓結構設計主動將震區設計水平加速度235gal提高至254gal，耐震級數提高至六級（目前法規要求，耐震五級），提昇全體住戶居住安全性。
- (4) 全棟大樓結構均依台北市都發局核准圖樣施工，並經都發局認可之結構外審單位審查通過，無論承重、抗壓、防颱、防火、耐震等特性均符合最新國家建築技術規範及CNS安全標準。

二、外觀

經建築師精心規劃設計，外牆臨道路側採用豪華磁磚與天然石材相互搭配及其它造型飾材。屋頂另設計造型框架，打造獨一無二的建築地標。外觀統一規劃夜間景觀照明設計，並搭配智慧控制系統設定夜間時段，精緻典雅為現代建築注入新穎氣息。

三、門廳

一樓大門入口處採豪華藝術大門，並配置智能門禁感應安全管制系統。地坪鋪設天然石材與高級石英磚互為搭配；電梯間牆面貼高級壁磚並以時尚藝術裝潢搭配裝修；平頂採造型天花板搭配精緻燈光照明，整體規劃設計，簡約大方。

二樓以上電梯間地坪鋪高級石英磚搭配局部石材，牆面貼高級壁磚搭配整體造型設計，平頂採造型天花板並設節能燈具，格調高雅大方。

四、住宅單元門窗

- (1) 玄關門：住戶入口採精心設計鑄鋁鋼木門，具有防盜、防火、隔音等安全功能，並搭配安全管制感應式多功能智慧電子門鎖及不銹鋼門檻。
- (2) 室內門：本案無提供臥室、浴廁等室內門（門框、門扇等），浴廁僅施作門檻無提供門扇，由住戶交屋後自行裝修施作。
- (3) 室外門窗：
 - 1、室外窗：採用三協、YKK、SHOWA等氣密鋁門窗搭配紗網；配置6+6mm熱硬化膠合玻璃（依法設置緊急逃生窗除外），抗風壓性高，可以防止強風所帶來的危險及有效阻隔戶外噪音，使室內生活的影響程度達到最低，無論防風、防水及隔音均達到高性能門窗標準及規格要求。
 - 2、工作陽台門：採用三協、YKK、SHOWA等陽台專用落地拉門或三合一通風門並搭配紗網。
 - 3、前述之鋁窗及玻璃顏色由建築師整體精心規劃設計。

五、室內裝修

- (1) 地坪：
 - 1、本案採毛胚屋施作，住宅居室地坪（含客廳、餐廳、開放式廚房、臥室）施作符合建築技術規則降低十七分貝以上規定之隔音材，能最有效的隔絕樓地板衝擊音以達到良好隔音效果，降低噪音提升居住品質；地坪面材由住戶交屋後自行裝修施作。
 - 2、浴廁地坪採30×30cm馬可貝里、冠軍或三洋等地磚，施作防水完成後並經72小時試水測試。
- (2) 牆面：
 - 1、各戶隔戶牆厚度採15cm鋼筋混凝土澆置，室內牆面採底漆施作處理（採得利、虹牌或青葉等），面漆由住戶交屋後自行裝修施作。
 - 2、浴廁、臥室隔間牆採輕質灌漿牆施作，以保障本案建築結構安

全性。

3、開放式廚房牆面防水施作高度至150cm。

4、浴廁牆面採30×60cm馬可貝里、冠軍或三洋等壁磚，其防水施作高度約230cm。

(3) 平頂：

1、客、餐廳、開放式廚房、臥室平頂依各戶平面配置留設穿樑套管、明管及設備。室內平頂採底漆施作處理（採得利、虹牌或青葉等），面漆由住戶交屋後自行裝修施作。

2、浴廁內平頂設置防潮矽酸鈣板天花板表面刷得利、虹牌等防霉抗菌漆並附檢修孔。

六、陽台

(1) 設置水龍頭、地板排水及雨水溢水孔，並預留110V戶外型防水專用雙插座（迴路加設漏電斷路器）。

(2) 地坪鋪設防滑高級石英磚；平頂天花裝置防颱型鋁企口板，並統一裝置照明燈具。

(3) 牆面飾材、陽台欄杆型式配合立面造型由建築師統一規劃。

(4) 各戶配置天然瓦斯管並貼心附贈櫻花、莊頭北、林內等瓦斯熱水器。

七、衛浴設備

(1) 每戶配置LAUFEN、TOTO或PANASONIC等，符合兩段式省水標章電腦馬桶乙座。

(2) 每戶配置LAUFEN、TOTO或KOHLER等整體式面盆搭配GROHE、HANSA、TOTO等面盆龍頭，另配置浴櫃及鏡櫃等配備。

(3) 淋浴採用GROHE、TOTO或HANSA等進口單槍式冷熱水龍頭，另搭配可調式滑桿、蓮蓬頭及玻璃淋浴門。

(4) 每戶採用DELTA、PANASONIC或TOTO等多功能暖風機，具暖房、涼風、乾燥、換氣等多項功能。

(5) 牆面依各戶規劃配置吹風機、刮鬍刀雙插座（迴路加設漏電斷路

器)及馬桶旁留設110V插座。

八、廚房設備

- (1) 採用PANASONIC、NOLTE或ALNO等環保低甲醛廚櫃，搭配進口BLUM或HETTICH五金鉸鍊，並採西班牙康沛石或美國杜邦人造石檯面，附不銹鋼洗槽、單槍檯面式伸縮水龍頭。
- (2) 搭配RINNAI、ELECTROLUX或SVAGO等排油煙機、懸掛式殺菌烘碗機、IH感應爐及ARISTON、RINNAI或SVAGO等品牌廚下型洗脫烘洗衣機等設備。
- (3) 檯面附110V插座及220V專用插座各一組並預留冰箱不斷電專用110V插座。
- (4) 上列廚具尺寸及各項配備，依各戶室內尺寸統一規劃；以上設備採提貨券形式，客戶可於客變辦理時確認形式，並於交屋後六個月內提領，配合裝修施作安裝。

九、電梯

- (1) 採用永大、崇友、台灣三菱等，十二人份電梯一部及十五人份緊急昇降客貨梯一部，二部電梯速度均為120m/min，梯箱內均淨高230cm。
- (2) 附防夾、錯按取消、過載檢查裝置、地震管制運轉、緊急呼叫、語音合成播放系統、停靠樓層指示系統、樓層刷卡管制……等功能，二部電梯均加設行動電話強波器、無線網路，上下樓層快速且安全舒適。
- (3) 為提升社區防疫能力，本案二部電梯均加裝「車廂內聲控叫車」，降低因搭乘電梯時接觸而產生感染之疑慮。
- (4) 電梯內部統一設置高科技感應卡安全管理系統，管制人員進出，以確保本大廈住戶居家安全。
- (5) 梯廂內設CCTV監控系統及緊急求救鈕與管理櫃台連線，以保障搭乘之安全。

(6) 梯箱內地坪鋪設天然石材搭配整體裝潢，簡約大方。

(7) 一樓門廳電梯門板採不銹鋼鍍鈦蝕花飾板，其餘各樓層採不銹鋼鍍鈦飾板。

十、樓梯間

各樓層安全梯間階梯採樓梯專用防滑地磚並加裝不銹鋼扶手以利安全，牆面及平頂刷水泥漆，並設照明燈具及樓層指示標誌、緊急照明，並依法規設置廣播喇叭等配置。

十一、電氣設備

(1) 每戶採單相三線式110V/220V供電方式，各戶設獨立電錶並規劃最大用電量承載量75安培。

(2) 每戶配管採南亞、大洋等正字標記PVC管；電線採太平洋或華新麗華等正字標記電線電纜。

(3) 各戶電表箱內設置電源突波吸收器（SPD），可避免因停電後瞬間復電突來之過大電波損壞居家電器設備或其系統。

(4) 室內均採PANASONIC開關、插座，開關並附夜間指示燈。開關箱內裝置士林、東元等品牌無熔絲開關，浴室及陽台迴路加設漏電斷路器，確保用電安全，開關插座面板採交屋驗收點交。

(5) 本大廈所有插座均採接地型插座，在使用家電上更安心。

(6) 各戶平頂照明之電源以110V供電。

十二、空調設備

(1) 全棟住宅各戶統一規劃主機裝設位置並贈送PANASONIC、HITACHI或MITSUBISHI等冷暖變頻空調主機（主機噸數由專業技師以各戶平面規劃計算配置）乙部，配合外觀設計統一規劃設置位置。

(2) 設置室外主機電源及排水口留設（不含冷媒管線及控制線路裝配），室內並預留穿樑開孔及室內冷氣排水口，方便住戶日後搭

配室內裝修，自行購置室內機。

- (3) 各戶特別設置DELTA、CHIMEI等智能住宅空氣淨流設備，以正壓導入戶外新鮮空氣並過濾PM2.5降低CO2含量，以調節戶內汙濁空氣，提供住戶淨流換氣達到健康生活；主機位置由專業廠商依平面規劃配置，管線則由住戶交屋後自行裝修施作。

十三、給、排水設備

- (1) 本案於地下室公共水箱前加設HONEYWELL或BWT等前置反逆洗過濾水淨水設備，可過濾水中雜質、泥沙、鐵銹等，維持社區用水安全，減少水箱及管線耗損延長使用年限。
- (2) 採間接供水方式自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水泵浦送至屋頂水箱；泵浦使用緩衝啟動裝置，減少水錘現象發生；各戶獨立分錶，以重力方式給水至各戶。
- (3) 飲用水箱均經防水、防污處理。
- (4) 屋頂設置雙水箱，避免清洗水塔造成用戶停水不便。
- (5) 水箱均附不銹鋼爬梯及人孔蓋，人孔蓋加鎖並設開啟警示感應器與管理櫃台連線，以確保用水安全及清潔衛生。
- (6) 各戶貼心加設水錘吸收器吸收給水瞬間衝擊壓力防止噪音產生。
- (7) 各戶室內冷熱水管均採不銹鋼管且分色處理以示辨別，冷水管加PE被覆使管壁不易結露，熱水管採發泡保溫被覆以確保熱水溫度不易流失。
- (8) 住戶污水、雨水各以獨立管排放，符合環保衛生標準；冷氣、雨排水管依法規配置，採用專用排水管；污水排水採用符合衛工標準管材施作。
- (9) 屋頂排水採獨立幹管直接排放，不與各戶陽台排水串接，以防雨水倒灌。
- (10) 於各戶特設總止水閥以利室內水管維修。

十四、電視、電話設備、電腦網路FTTH光纖設備

- (1) 統一裝設大廈共同數位電視天線，並規劃大廈有線電視預留管路。
- (2) 各戶客廳及主臥設置電視插座。
- (3) 各戶客廳設置電話插座。
- (4) 各戶配置FTTH光纖到府，各戶客廳、各臥室均設置網路插座。
- (5) 各戶設置資訊整合箱，整合包括光纖網路、光纜收容箱、電話線路、110V電源插座等設施。

十五、消防安全設備

- (1) 消防栓系統：依法於所需樓層設置消防栓箱，火災時拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。
- (2) 自動火警警報系統：依法於所需樓層及各戶室內均設火警感知器，於地下二層設置自動化火警受信總機並與管理櫃台連線，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報通知，以策安全。
- (3) 自動灑水系統：依法於11~15樓各戶戶內平頂設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鋼管，灑水管依消防法令規定為明管設計，不加做任何天花板修飾，灑水頭為溫度感應自動灑水。
- (4) 安全標示系統：各層樓梯間均設有安全門燈，地下室出口設避難方向指示燈，各層設乾式滅火器，以供火警緊急時使用。
- (5) 緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於管理櫃檯之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓廣播。
- (6) 所有消防設備均依政府法規標準設計施工，並經消防檢查合格。

十六、緊急發電機設備：

- (1) 地下室裝置全新自動發電機組含進排氣風機，停電時以供管理櫃檯、電梯升降機、電信機房、各層公共空間與公共設施之污廢水泵浦、揚水泵浦、消防泵浦及各戶室內對講機等緊急使用之電源。
- (2) 各戶室內提供五處供停電時使用之緊急電源，分別設置於資訊整合箱內、玄關照明、客廳電視插座、廚房冰箱插座及陽台瓦斯熱

水器插座等。

十七、汽、機車停車場：

(1) 汽車停車位：

- 1、本案汽車停車方式採機械式全自動倉儲車位並設置獨立電錶
- 2、操作方式以遙控器或感應卡片叫車入庫或出庫。

(2) 機車停車位：

- 1、機車採升降梯直達地下一層。
- 2、機車停車區配合一氧化碳偵測器，隨時監控空氣品質，以維護人車安全。
- 3、機車停車區地坪採10×10cm耐磨石英地磚，避免機車停放時腳柱刮損地坪，兼顧維護及美觀。

(3) 垃圾處理：地下一層設置垃圾儲藏室並增設水龍頭及洗槽，各住戶垃圾統一集中清運。

十八、屋頂

- (1) 屋頂地坪防水採高分子聚脲防水工法加隔熱處理，可達到完整防水隔熱效果。
- (2) 屋頂精心規劃景觀植栽搭配自動滴灌系統。
- (3) 設置避雷針系統。
- (4) 依整體規劃設置住戶專用曬被區。

十九、五重大廈門禁管理設備、監控系統：

第一重：社區門廳

設置對講機與管理櫃檯連線，訪客由管理櫃檯通報住戶；並設感應卡門禁管制系統，適時過濾訪客與確保居家安寧，人員進出需持卡才可進入，為安全門禁管制的第一道防線。

第二重：管理櫃台

設置對講主機、防盜系統主機及CCTV中央監控設備，不但可

與住戶及訪客對講、顯示各戶警報系統外，並可隨時監控本大樓公共區域，以保障住戶居家安全，是為安全門禁管制的第二道防線。

第三重：電梯管制

設置感應卡安全管制系統，進入電梯需持卡才可啟動並到達指定樓層，並設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴可與管理櫃台連線，為安全門禁管制的第三道防線。

第四重：各戶保全系統

設置鑄鋁鋼木門，附感應式電子門鎖，門外附影像門口機，門內附影像對講保全主機，主機內含門鈴、求救及防盜等警報功能，玄關門設置磁簧偵測器，各戶主機均與管理櫃台連線，可全天候保障居家安全，為安全門禁管制第四道防線。

第五重：社區中央監控

設置多點CCTV錄影監視系統，本系統於管理櫃檯、門廳、電梯內部、停車場及重點公共設施內部適當地點均有設置，另在地下一層停車場、屋頂平台出入口設置影像對講系統與管理櫃檯連線，如遇緊急狀況時，可利用影像對講機求援，為安全門禁管制第五道防線。

廿、貼心規劃

- (1) 信箱區裝設感應卡管制系統，於感應後該戶信箱自動開啟，個人隱私安全有保障及增加便利性。
- (2) 各層梯廳依配置裝設自動感應裝置，於人體經過時可自動感應並開啟照明設備，節省能源。
- (3) 電梯車廂及地下一層設置行動電話收訊改善系統設備。
- (4) 電梯車廂及地下各層提供WI-FI訊號系統設備。
- (5) 各戶統一設置全戶型淨水設備，可過濾水中雜質及重金屬，提供住戶潔淨用水。
- (6) 一樓規劃宅配存放空間並設置低溫設備，利於代收住戶低溫包裹暫

存服務。

- (7) 一樓大廳、二至十五樓梯廳、屋突一層及電梯梯箱內由管理櫃台統一規劃播放情境音樂，營造出居家舒適氛圍，紓解身心靈的壓力。

買方簽章：_____

廿一、特約事項：

- (1) 以上所列全棟建材及設備，賣方於下列情形，得更換同級品或更高等級品項：
- 1、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- (2) 石材及磁磚等經自然形成製造之建材，其色澤紋路因供貨批號先後，或有部分差異故銷售現場展示之樣品，僅供買方參考。買方同意上開建材花色應以施工當時所採購為準。
- (3) 為維護整體建築物外觀與精緻格調，本公司及建築師保有各向立面、顏色、材質、規格、公共設施、管道間、休憩設施、景觀庭園等平面配置及設計之修正權利，但以不損及買方之權益為原則。

附件九 室內變更工程條款

_____ (以下簡稱買方)

立條款人

阿曼開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

- 一、如買方有要求室內變更設計或增減設備工程時，應於賣方書面通知之指定期限內提出申請，並在賣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。如買方以口頭或電話申請辦理，對賣方不生效力，賣方得按附件二本戶房屋平面圖配置施工。
- 二、買方申請工程變更之範圍以房屋內部隔間及裝修為限，其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等不得要求變更，買方更不得要求賣方為將來加建之準備或違建之施工。
- 三、申請辦理變更時，買方應附詳細圖說並須親自簽認，配合本工程進度辦理之，且不得有違建管法令，如申請變更之項目需拆除或改造部分為已完成之工程時，其拆除改造費應由買方負擔。
- 四、本工程機電部分可增減插座、開關及給水配管（如水龍頭）。
- 五、本工程可選材選色項目為廚具檯面及門扇顏色以賣方提供之提貨單為範圍。
- 六、買方依規定提出變更申請後，賣方得依第八項追加減帳計算原則辦理變更項目計價，其計算結果應以書面通知買方，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，買方應於賣方通知期限內繳清工程追加價款，若買方未如期繳納者，賣方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更如為減帳時，則退料不退工於交屋時一次結清退款。
- 七、若賣方提供之室內材料或色系不符買方之要求時，由買方於交屋後自行購料施工，且買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。
- 八、追加減帳計算原則
 - (一) 數量計算：依本工程施工圖說尺寸分析計算。
 - (二) 單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
 - (三) 水電工程：依水電承包商所估算之價格為準。

立 約 人

買 方：

身份證字號：

賣 方：阿曼開發股份有限公司

代 表 人：嚴 德 溥

統 一 編 號：86469398

中 華 民 國

年

月

日

附件十 「南京阿曼」裝修管理辦法

- 第一條 為維護「南京阿曼」（以下稱本大廈）建築物內外景觀、公共設施及設備之完整、環境清潔、居家安寧，以及全體區分所有權人（以下簡稱住戶）之權益，特訂定「南京阿曼裝修管理辦法」（以下稱本辦法），由全體住戶共同遵守，以茲管理。
- 第二條 各住戶進行室內裝修或裝潢時，皆應遵守本辦法。
- 第三條 本大廈住戶對委任約聘之裝修廠商違反本辦法之行為負連帶責任；裝修廠商泛指執行各類裝修或裝潢行為之人。
- 第四條 住戶進行裝修前，應向建管單位申請室內裝修許可或簽具自行裝修切結書後，至管理中心填妥含裝修公司全名及其負責人之聯絡電話、住址的裝修施工申請表，併同室內裝修許可證或自行裝修切結書、施工圖說及相關資料交付管理中心申請施工與備查，若未提出室內裝修許可證者可由住戶簽認的自行負責切結書代替，但室內格局的變更，如牽涉到結構或防火區劃拆除、位移時，應自行向主管機關申請核准。
- 第五條 為有效約束裝修廠商在施工期間發生毀損公共設施、或鄰房設備財產、造成環境污染等行為，住戶、裝修廠商須向管理中心繳交以即期支票（抬頭為阿曼開發股份有限公司，並禁止背書轉讓）以戶為單位押繳裝修保證金住戶、裝修廠商各為新台幣伍萬元整（NT\$50,000），總計新台幣壹拾萬元整（NT\$100,000）上述保證金將先匯入銀行阿曼開發股份有限公司帳戶，若無破壞現有公設或違規（含曾違規已繳清違規款項）於管理中心完工查驗後，憑收據予以退款，又管委會已成立後，住戶尚在裝修期，裝修戶保證金將移由管委會管理、收費。

第 六 條 為保障全體住戶之權益，裝修戶於施工期間以戶為單位，每日應收繳維護費新台幣貳佰元整（NT\$ 200），俾便支付管理服務人員費用、維持裝修期間本大廈公共區域環境清潔及設備維護修繕之用，但施工日超過100天的部分，每日應收繳維護費改為新台幣肆佰元整（NT\$ 400），維護費於進場前，由承包商一次預繳貳萬元整（NT\$ 20,000），於退場時依實際施工日，結算應退還或應補繳之數額，且上述維護費是作為阿曼開發股份有限公司代管期間保全、物業、住戶裝修維護管理補貼之用。

第 七 條 住戶及裝修廠商須共同簽具「裝修工程切結書」，承諾施工期間遵守本辦法及住戶規約與政府頒佈之相關法令規定。

第 八 條 裝修廠商須遵守下列規定：

一、繳交裝修工程申請表、裝修圖樣、室內裝修施工許可證（或自行裝修切結書）、保證金、維護費等。

1、裝修包商於繳交裝修工程申請表及押繳裝修保證金、維護費同時，須繳交A4裝修圖說、室內裝修施工許可證或是住戶簽認的自行負責切結書，以及雙方簽具完成的裝修工程切結書後，憑裝修保證金收據到管理中心以悠遊卡設定兩張臨時通行卡給工班出入之用（嚴禁持住戶磁卡出入，一經發現管理中心立刻取消該卡使用權限），方得施工。

2、施工人員於裝修期間每日進入時，須憑身份證、健保卡或駕照換領「施工證」在完成登記表填寫後，施工人員（含設計師及監工）須著施工背心才能進場施工，施工證請佩掛於胸前以便識別，違者罰款；每日離開時，須繳還所換領之識別證件，若有遺失或損壞者，需賠償每張新台幣貳佰元整（NT\$200），未付者暫停進場施工。

3、裝修廠商或施工人員禁止在本大廈內留宿。裝修廠商並須負責施工人員之行為約束，禁止在本社區內大聲喧

嘩、賭博、酗酒、鬥毆、便溺等行為，違者罰款。

- 4、裝修廠商與施工人員違反本辦法、住戶規約與政府頒佈之相關法令及規定時，管理中心得不經通告逕行扣繳該戶裝修保證金作緊急處理，情節嚴重者禁止裝修廠商人車進入本大廈，如保證金不足時，則按實際處理結果向住戶追償不足之金額。
- 5、裝修廠商對其所屬人員之安全、合法性須自行負責，發生任何不安全事故或法律情事與本大廈無涉；因施工影響第三者之安全，應由住戶與裝修廠商共負連帶賠償與法律責任。
- 6、裝修廠商應於宅內自設臨時馬桶給工作人員使用，不得至大廈公共設施使用。
- 7、所有施工人員未經同意禁止使用本大廈公共設施，違規者除沒收該戶全額裝修廠商保證金外，並禁止該裝修廠商及人員再進入本大廈，此外，管理中心會開立「違規通知書」給予違規人員或裝修公司人員簽名確認違規，並將違規情事通知住戶知悉，並保證負責該裝修廠商工程結束前不會再有相同的情事發生。如有發生，概由該住戶承擔一切處理責任並全數支付賠償金額，且該裝修廠商亦須再繳納裝修保證金乙次。
- 8、每日工作結束前，施工人員需就當日施工戶外進行動線及設施清掃（理）後，方得離開；若被管理中心發現未依規定執行，違者罰款。
- 9、所有罰款，除遺失或損壞施工證者，須當場支付現金賠償外，未即支付現金者，須於事發二日內繳清罰款，否則暫停進場施工。

二、施工時間規定

- 1、每日施工時間上午08：00~12：00；下午13：00~17：00，所有施工人員請準時離開，違者罰款。

- 2、於第一位住戶入住後，星期例假日（含國定假日）不得施工。如有必要，施工戶設計師必須二日前提出申請並填寫「假日施工申請單」，經現場主管同意後為之，惟須以靜音施工種類施作，若住戶有反應噪音產生，即立刻停止施工，違者罰款。
- 3、每日12：00~13：00 為午休時段嚴禁施工，違者罰款。
- 4、裝修未能依申請期限內完工時，設計師應於預訂完工日前七日事先與管理中心申請展延。（請住戶再重新填寫裝修工程切結書）。
- 5、為確保社區之安寧，有穿鑿及敲擊的噪音工程，限每日上午09：00至12：00下午13：00至17：00時止。

三、電梯使用規定

- 1、裝修戶施工人員一律使用指定的施工電梯上下樓，違者罰款。
- 2、裝載貨物須注意電梯之裝載規格限制，嚴禁超載使用，大型物件無法由電梯載運者請改從安全梯以人力或以吊掛方式搬運，違者罰款。
- 3、電梯內外、牆面及其它公共區域不得擅自張貼或噴寫任何廣告，違者罰款。

四、裝卸貨及廢棄物處理規定

- 1、物料搬運進場及垃圾清運出場須至指定位置進行，每日可搬運的時段分別為上午09：00~11：30、下午13：30~16：30；採預約制，至多可提早10天前到車道保全那邊登記預約，每次預約時間以30分鐘為一單位，最多以1小時為限；登記預約未準時進場，時間依然計算不予順延，累計兩次未依照預約時間進場者，暫停預約登記使用7天，以示懲戒。
- 2、車輛須依指定卸貨車位停放；採行一進一出之車輛管制方法作業，即每一次僅一部車輛進入作業完成後，另一

部始得進入作業，各車輛依序進入作業。

- 3、施工材料卸貨時，地面須鋪設保護墊。搬運砂石、廢料時，必須裝袋處理，避免隨處掉落，破壞環境，違者不得進入社區並罰款。
- 4、每日施工所產生之木屑、垃圾及施工餘材、廢棄物等，需全數裝袋再自行運離本社區，不得零散運棄。裝修垃圾裝袋後需先堆置於施作戶內，建材及垃圾不得堆積社區公共區域。砂石及垃圾應袋裝搬運，且限定要於當日清除完畢，以維社區清潔；未於當日清除完畢、隨意丟棄或未按指定位置放置屬實者罰款。
- 5、為避免因施工時所產生之污水（如：泥水、沙土、油漆等）堵塞排水管，需於陽台設置塑膠沉沙桶，待沈澱後的清水排至陽台指定的廢水管內排出，下層沈澱物須定時進行清運，嚴禁直接將前述污物倒入如馬桶、洗手台、浴缸、陽台等之排水系統。違者，除罰款外，須即時停工檢修，並做排水疏通處理，一切恢復費用由裝修廠商支付，且須待檢測通過後，方得復工。

五、施工注意事項

- 1、施工人員、物料搬運及垃圾清運一律從指定位置進出，嚴禁自規定以外的出入口進出，違者罰款。
- 2、本大廈公共區域全面禁煙及禁止嚼食檳榔。如有吸菸、嚼食檳榔、隨處便溺、打赤膊、服裝儀容不整、撥放音樂音量太大等行為，經管理人員發現，違者罰款且即刻改善。
- 3、住戶裝修工程範圍須符合政府法令規定。為保障本大廈建築構造安全，隔間不能用磚塊，只能用輕質灌漿牆或輕隔間施作，本案因綠建築關係，使用執照未核發前，所有隔間牆須依建照核准圖施作，施工時禁止破壞本大廈主體結構、改變大樓外觀、管道系統、消防安全系統等，不得加建或違建鐵鋁窗、柵欄、採光罩、變更冷氣機定位、改變

制式主機柵欄之規格及顏色、鑿洞或管線外露、牆內外張貼廣告或其他類似之行為，當層梯廳亦不得違反消防、機電、公共安全等相關規定（不得設置、擺放家具或鞋櫃、鞋子或鞋墊等）；室內格局的變更，若有結構或廚房的防火區劃進行拆除或位移時，應依法提出室內裝修許可申請，經政府主管機關核准通過後，方可施工。

- 4、本大廈外觀設置之遮蔽及監視設施，非經變更許可，不得擅自拆除與變更。
- 5、不得私自變更各戶的大門樣式、顏色或另加設鐵門。
- 6、裝修時若需變更消防、門禁、監控等設備，需於施工前三日知會管理中心代為聯絡原施作廠商現場會勘討論，並於完工前二日由設計師自行聯絡相關廠商測試變更設備是否復歸正常。
- 7、為避免排水管線堵塞，裝修時應留意室內外之排水孔位置，勿以裝潢覆蓋並須保留排水孔排水功能。
- 8、施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施，應立即修復，並聯絡管理中心人員作緊急處理。
- 9、裝修期間，若有損壞本大廈公有、私有財產部份，裝修廠商須於三日內修復完成。無法復原或不予復原者，管理心得先向起造人通報後，從保證金逕行雇工修理，保證金不敷扣抵時，該住戶與裝修廠商應連帶賠償責任。裝修廠商有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者，亦同。
- 10、室內施工時應閉門施作避免造成環境污染。
- 11、裝修過程中需保持火警系統連線以便控制，若有斷線情形，須於二天內恢復。
- 12、貨物、機具載進或運出時，須經保全人員檢查無誤後始可放行。
- 13、施工材料須放置於住戶宅內，不得置放於公共空間如門

廳、梯廳、走道、地下室等公共區域，施工作業如鋸木材、拌泥沙等亦不得於公共區域如走廊、梯廳等處施作，違者罰款。

- 14、盜用公共水電、公共工具或材料、擅自接用他戶水電者，除立即禁止施工、依法處理及賠償損失外，並處罰款。
- 15、為全體住戶安全及權益，管理中心人員有權不經通知進入住戶宅內檢控裝修施工品質並填具「裝修戶每日巡檢表」（如附件八），並制止違反規定之施工工程，裝修廠商及住戶不得拒絕，違者罰款。
- 16、每日工作完畢須注意事項：
 - (1) 裝修戶門窗與室內電源、火源須關閉，違者罰款。
 - (2) 民生垃圾（含便當、飲料盒、塑膠袋）需當天清除並自行帶離。
- 17、各戶管道間及室內天花板所預留之檢修孔，請勿擅自變更移位或封死，如因擅自變更或封死而未回復原狀者，日後倘本大廈因任何修繕而須破壞者，住戶不得拒絕。亦不得要求本大廈賠償或恢復。
- 18、住戶及承包商若施作居室地坪面材工程時，勿因施工破壞隔音材，否則致使其他住戶房屋受損時，施工戶必須對受災戶負完全賠償責任。
- 19、戶內消防偵煙設備要妥善包覆，避免受到施工煙塵污染觸動警報，此外在未通知管理中心隔離消防系統情況下，擅自開啟梯廳排煙窗或是進行消防設備的修改以致觸動警報者，違者罰款。
- 20、室內格局變更拆除原有輕質灌漿牆時，必須採用切割方式進行拆除工作，不得使用打石機直接進行拆除，違者暫停施工。

六、公共區域的保護、檢查方式及注意事項：

- 1、於進場前，設計師須會同社區經理，到該樓層梯廳等施

工動線之公共區域做現況確認，對於瑕疵處，當場於相關位置做標記和紀錄，並拍照存證，此瑕疵部分由本大廈負責修繕，會勘完成以上程序後方能進場施工。

2、應設保護板的區域，分別為電梯車廂（含門片）、施工層梯廳或其它經管理中心判定須保護的區域。

3、保護板鋪設方式

(1) 地板部分：第一層鋪透明塑膠布，第二層鋪瓦楞板，第三層鋪2分以上的木板。

(2) 牆面部分：直接以2分以上的木板作保護。

(3) 電梯部分：內部車廂以2分以上的木板作保護，門片則貼低黏度的膠膜作保護（或其它不傷害門片表面的保護方式）。

(4) 天花板部分：直接以2分以上的木板作保護，遇燈具須開孔以維持該空間的照明。

七、裝修完成後，由設計師申請報驗作業「室內裝修退場查核表」，經社區經理會同設計師（或代理人）、住戶，共同勘驗無誤後，符合下列條件者，始得向管理中心申辦無息領回保證金。

1、未損壞公共設施、走道、石材、水電管線、消防系統、門禁系統、監控系統、變更大門外觀等。

2、未損壞鄰戶之財物及建築設施、設備等。

3、雖有損壞情事，但已修復並經驗收合格者。

4、無堆置廢棄物、剩餘建材及各型機具、工具。

5、結清違規罰款及其它應負擔費用。

6、已繳還所領之相關識別證件。

第 九 條 裝修工程違規處罰規定。

第 十 條 本辦法如有未盡事宜，得依實際需要另行增（修）訂條文並公告之。

附件十一 裝修工程切結書

立切結書人_____茲因訂購阿曼開發股份有限公司所預定興建座落於台北市中山區長安段一小段703、703-1、703-2、704、705、706地號等6筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）內之『南京阿曼』大廈_____樓_____戶房屋及地下第_____層，編號第_____號，共_____位汽車停車空間暨其應持分本約土地，於交屋後如有裝修工程願無條件遵守主約第二十五條之房屋局部變更、增減設備工程、本切結書、附件十「南京阿曼」裝修管理辦法及附件十四「住戶管理規約」之各項規定，若有違反各項規定之任何情事，願接受本大廈管理單位之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及法律責任。

另同意依附件十「南京阿曼」裝修管理辦法繳交施工裝潢保證金每戶新臺幣十萬元整及預收清潔維護費新台幣貳萬元整，於裝修工程完工無損公共設施並將環境清理，經大廈管理中心書面認可後函致管理委員會無息退回。立切結書人應於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則願負連帶責任。

此 致

阿曼開發股份有限公司

立切結書人：

身份證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件十二 大廈共有使用部分分管使用同意書

本人_____（以下簡稱買方）向阿曼開發股份有限公司（以下簡稱賣方）購買座落於台北市中山區長安段一小段703、703-1、703-2、704、705、706地號等6筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）內之『南京阿曼』大廈（以下簡稱本大廈）_____樓_____戶，房屋壹戶，內含買方購買之汽車停車位：地下第_____層，機械式全自動倉儲形式，建照執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，茲因管理上之需要，同意本大廈如下之共有使用部分依下列約定管理使用，本人願確實遵守絕無異議：

一、本大廈共有部分（大公）項目包括：

（一）全棟共有部分，係由本大廈全體區分所有權人共同持分所有：

- 1、地上一層之騎樓、門廊、梯廳、管理室、宅配區、排煙室、升降機（無障礙、緊急）、戶外安全梯、無障礙樓梯、客貨升降機（機車用）、無障礙車位（如附圖（一）說明標示 a.）。
- 2、地上二層之梯廳兼排煙室、梯廳、升降機（無障礙、緊急）、戶外安全梯、無障礙樓梯、管委會使用空間（如附圖（二）說明標示 a.）。
- 3、地上三層至十五層之排煙室、梯廳、升降機（無障礙、緊急）、戶外安全梯、無障礙樓梯（如附圖（二）至（六）說明標示 a.）。
- 4、屋突一層之梯廳、升降機（無障礙）、戶外安全梯（如附圖（七）說明標示 a.）。
- 5、屋突二層之戶外安全梯、機房、消防水箱（如附圖（七）說明標示 a.）。
- 6、屋突三層之之戶外安全梯、機房、水箱（如附圖（八）說明標示 a.）。
- 7、地下一層之防空避難室兼停車空間、戶外安全梯、發電機室、梯廳、升降機（無障礙）、客貨升降機（機車用）、機房（垃

圾儲藏室)、無障礙樓梯、台電配電場所(如附圖(八)說明標示a.)。

8、地下二層之機房、電信機房、梯廳、升降機(無障礙)、無障礙樓梯(如附圖(九)說明標示a.)。

9、地下三層之水箱、消防泵浦室、梯廳、無障礙樓梯(如附圖(九)說明標示a.)。

(二)此外依法令應列入共有部分(大公)面積之項目皆屬之。

(三)本大廈共有使用部分分管使用同意書內容,不得以區分所有權人會議或修改規約方式予以變更。

(四)上述共有部分項目無論權屬,如遇緊急避難逃生或設備維修時,需無條件開放供公眾使用。

(五)本大廈共有部分附圖如因建築法規或其他因素而有所變更,皆以使用執照或地政產權登載為憑。

二、汽車停車位包括汽車停車空間及汽車停車位共有部分(全自動循環停車設備、車道及其他必要空間),由汽車停車位承購戶共同持分所有,由本大廈管理委員會統籌管理及維護使用。本大廈之汽車停車位為機械式全自動倉儲型式,採隨機車台板規劃,車位編號僅為方便登記辨識之用,停車時不受停車編號之限制。如因防空避難需要,則屬停車位共有部分(車道及其他必要空間)應無條件開放供公眾避難使用(如附圖(一)說明之標示b.)。

三、法定空地:由全體區分所有權人共同使用,並由本大廈管理委員會統籌維護及管理使用(如附圖(一)說明之標示c.)。

四、屋頂平台:由本大廈全體區分所有權人共有及共用,並由本大廈管理委員會統籌維護及管理使用(如附圖(七)說明之標示a.、d.)。

五、以上約定買方均充份瞭解,日後本人若將買方所有座落於本大廈內房屋出售、出租、出借、讓與第三人時,買方需充份向其說明告知,並由其另行

簽立本同意書予本大廈管理委員會以為憑管。

六、本同意書為買賣契約書之一部分，於本大廈交屋時另行簽立壹式貳份，壹份存於管理委員會，壹份由前揭使用者留存，以為憑管。

此 致

阿曼開發股份有限公司

立同意書人：

身份證字號：






中 華 民 國

年

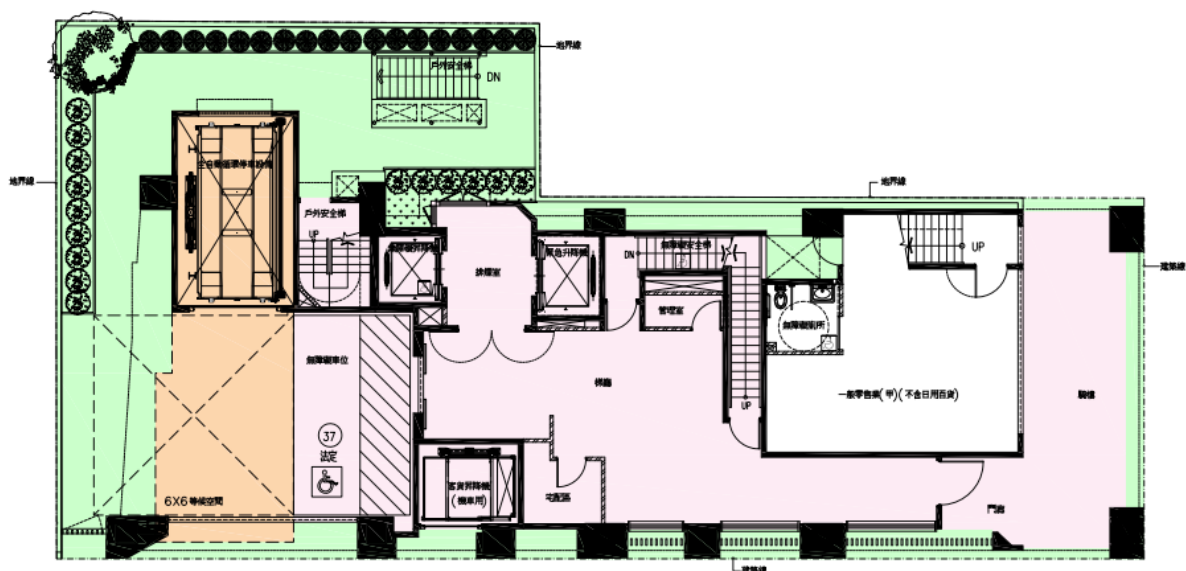
月

日

說明：

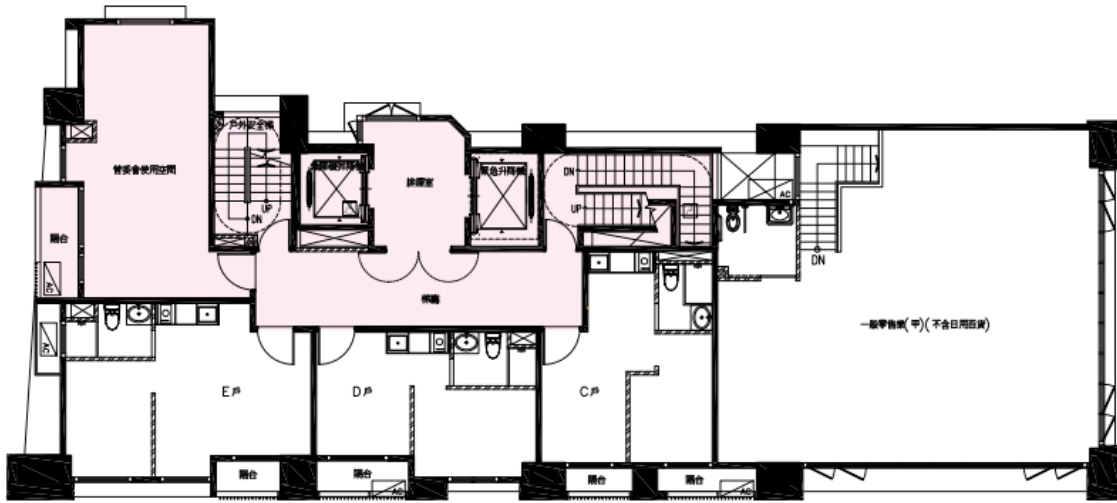
- a、  全棟共有：由本大廈全體區分所有權人共同持分所有，並由管理委員會統籌管理及維護使用。
- b、  汽車停車空間、汽車停車位共有部分（全自動循環停車設備、車道）：由購買本大廈汽車停車位之所有權人共同持分所有，並依管理委員會之規定。
- c、  法定空地：由本大廈全體區分所有權人共有使用，並由管理委員會統籌管理及維護使用。
- d、  屋頂平台：由本大廈全體區分所有權人共有及共用，並由管理委員會統籌管理及維護使用。
- e、  專有部分：地上一層至十五層各戶專有部分。

附圖（一）

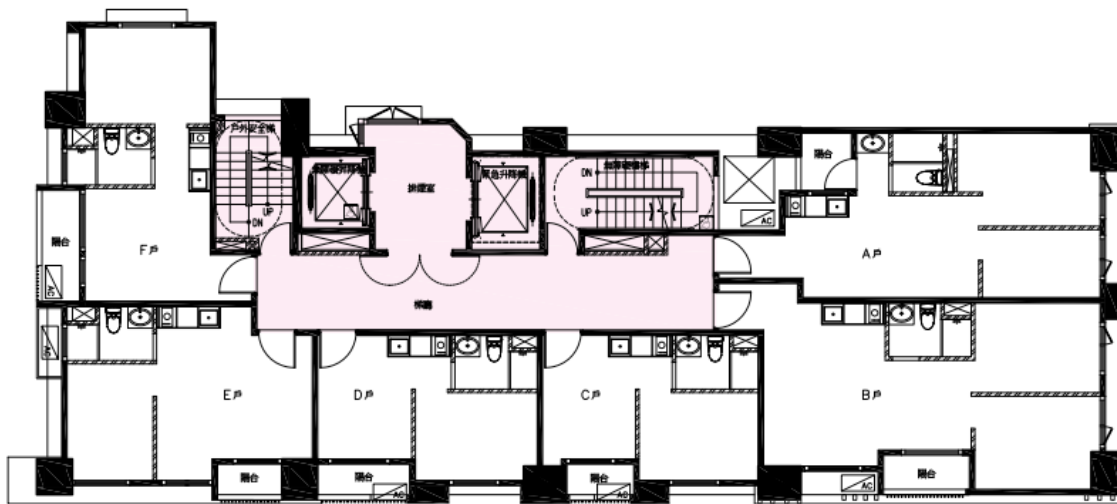
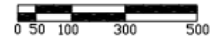


一層平面圖

0 50 100 300 500

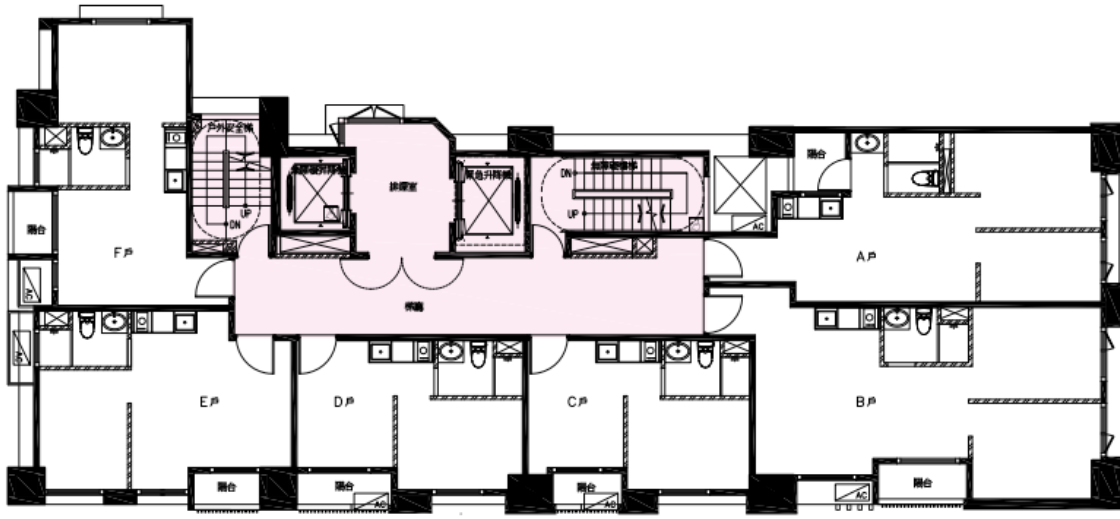


二層平面圖

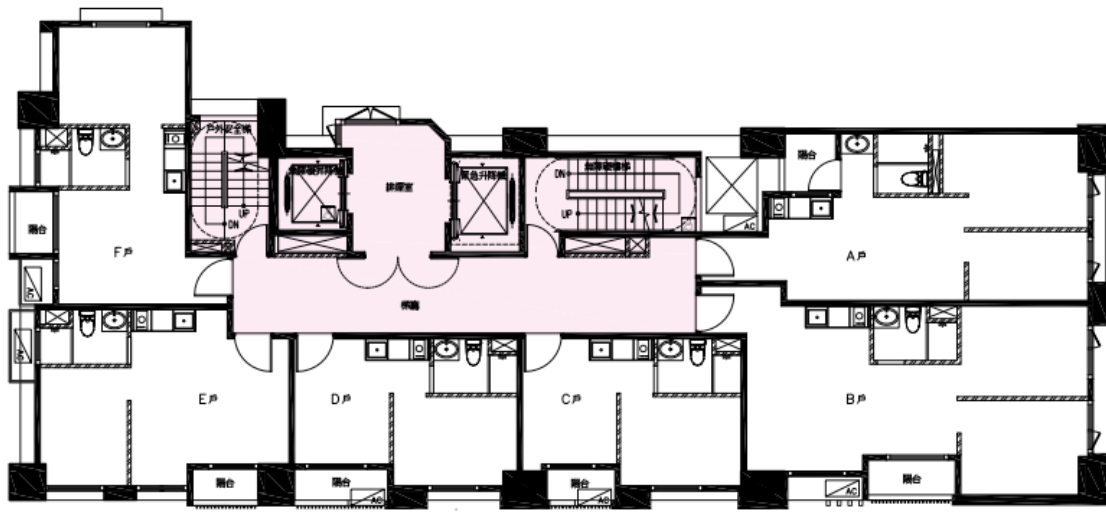


三層平面圖

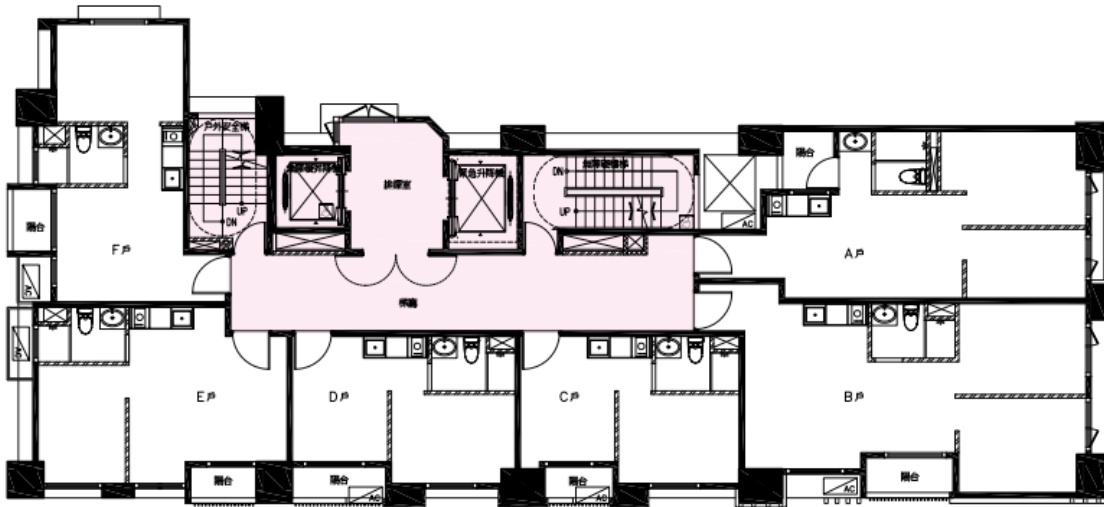




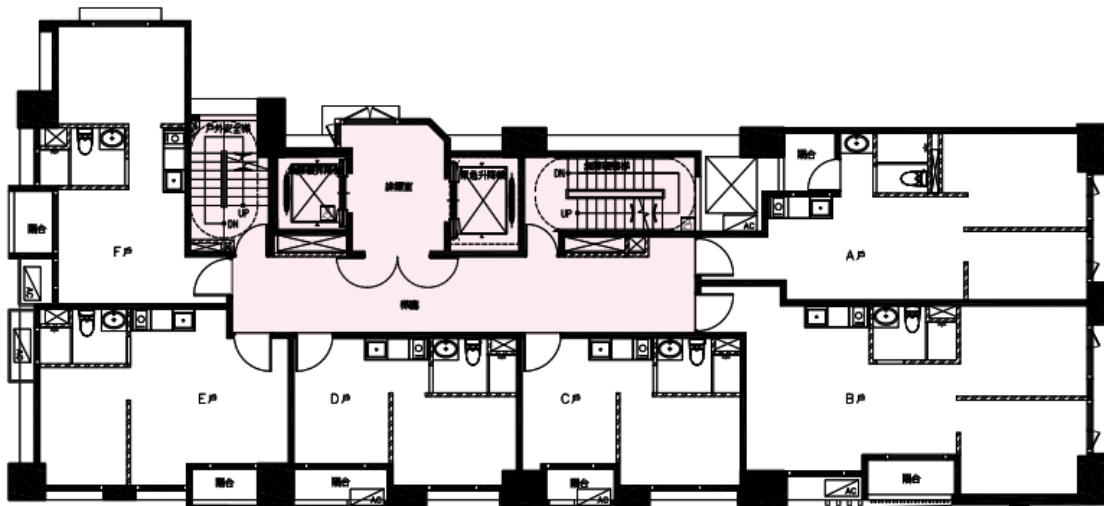
四層平面圖



五至六層平面圖

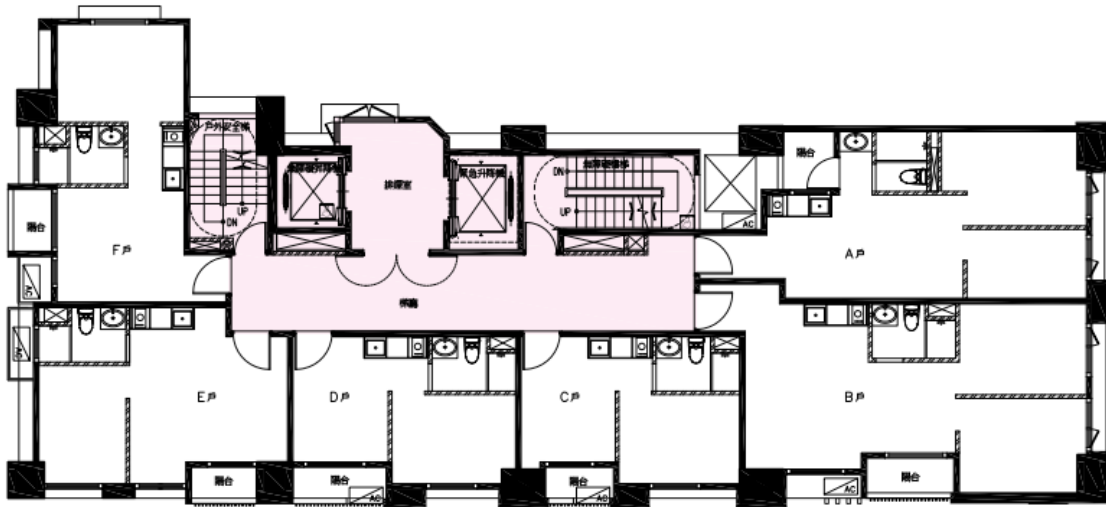


七層平面圖

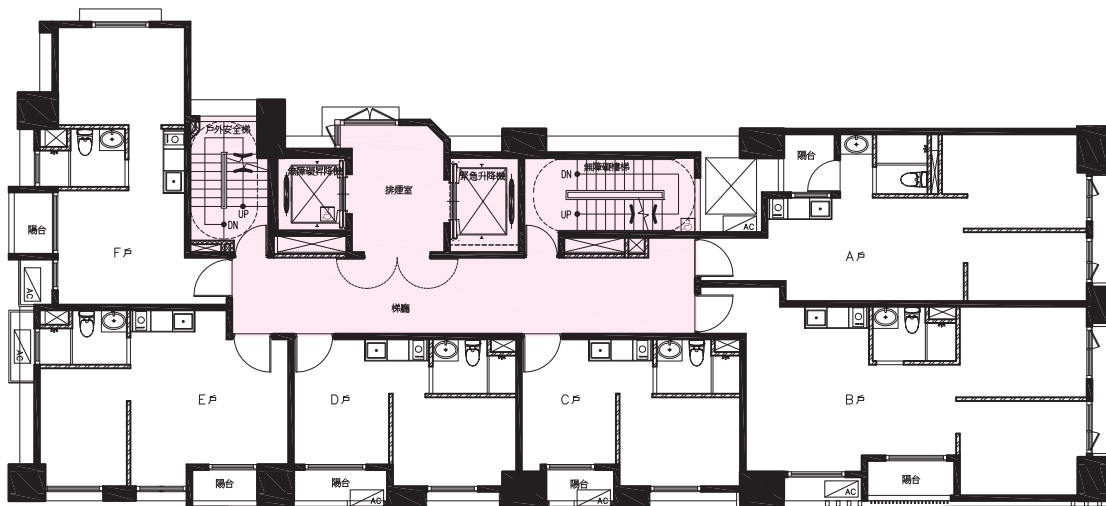
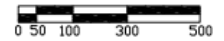


八層平面圖



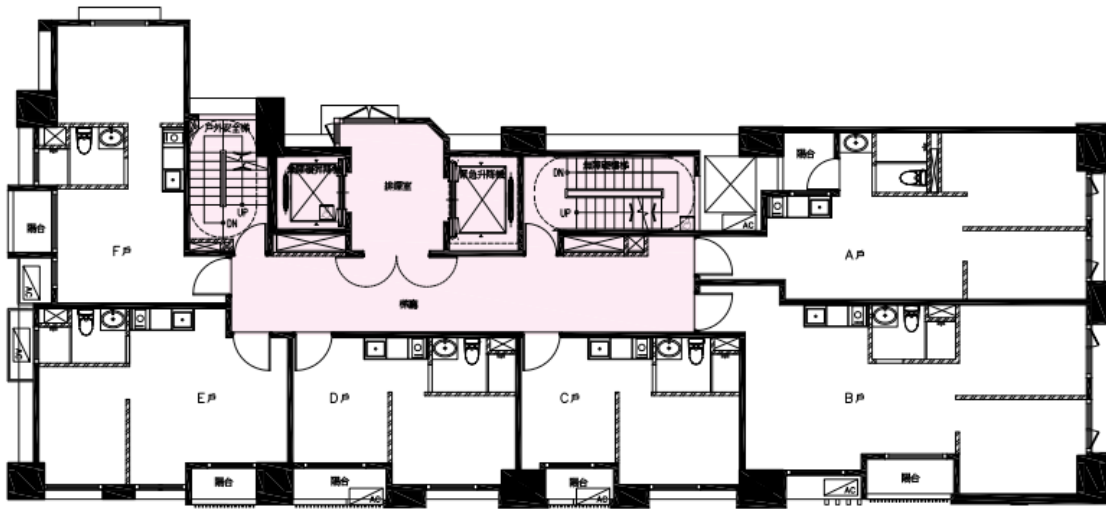


九至十層平面圖

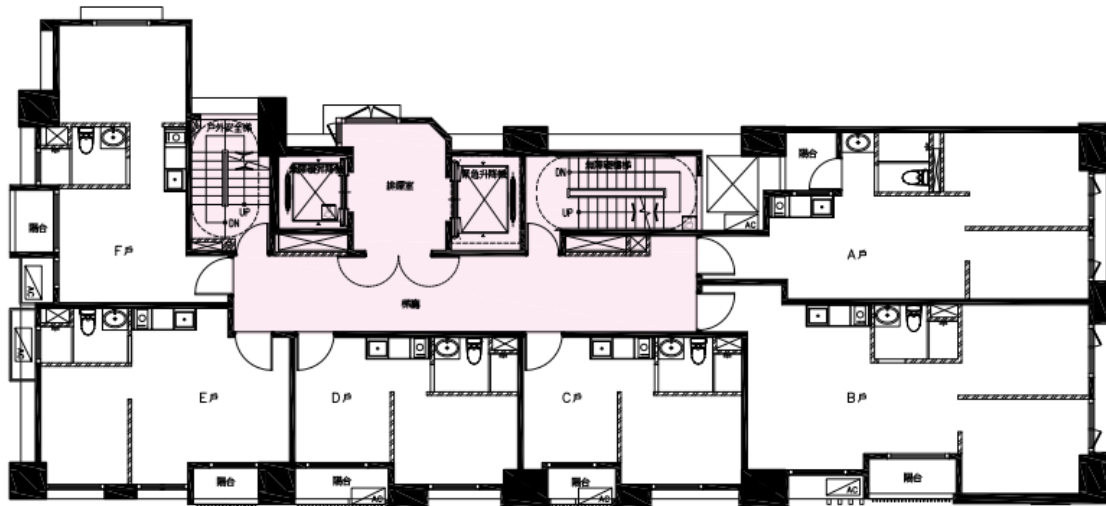


十一層平面圖



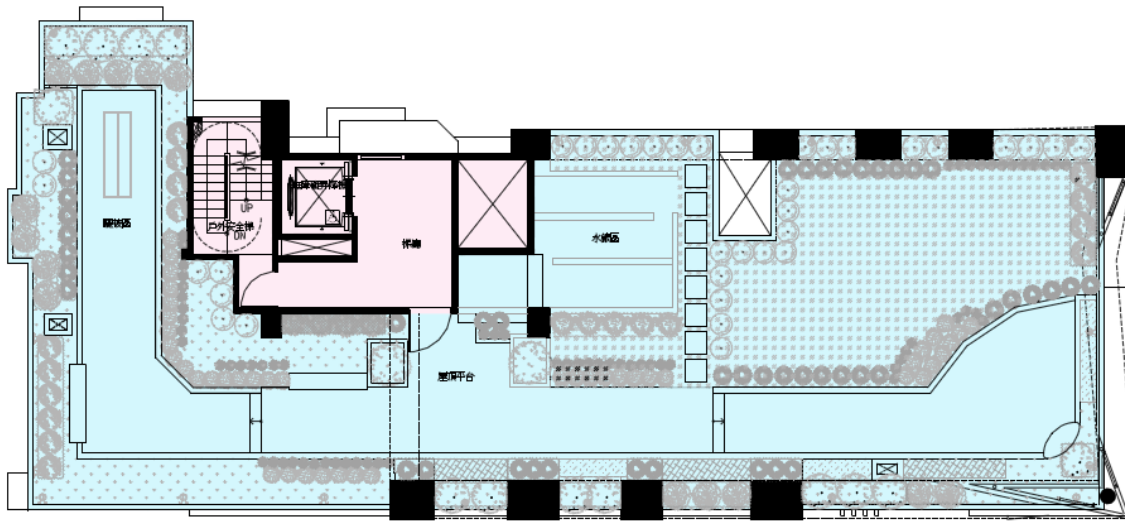


十二層平面圖

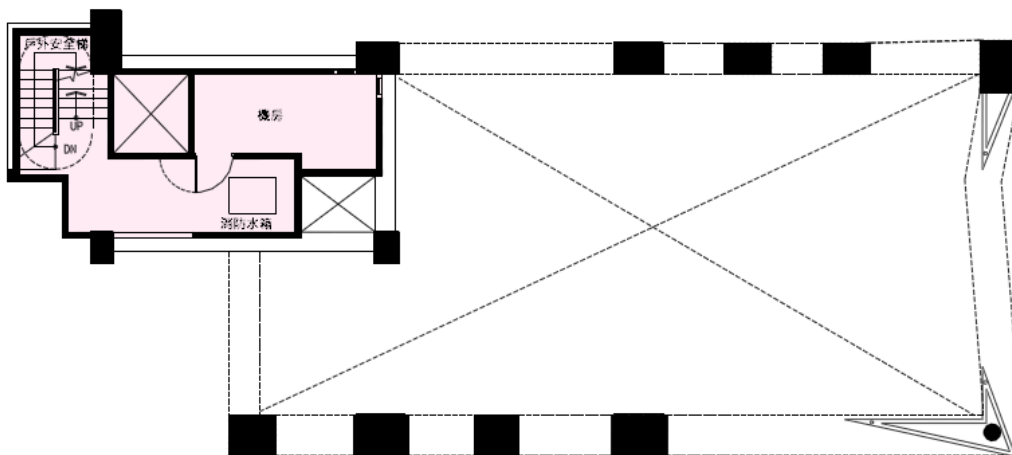


十三至十五層平面圖



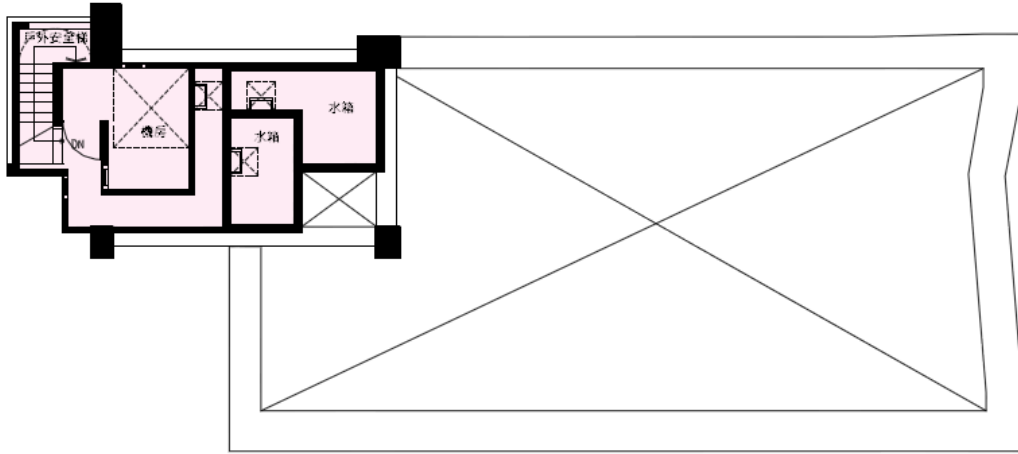


屋突一層平面圖



屋突二層平面圖

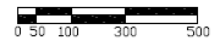




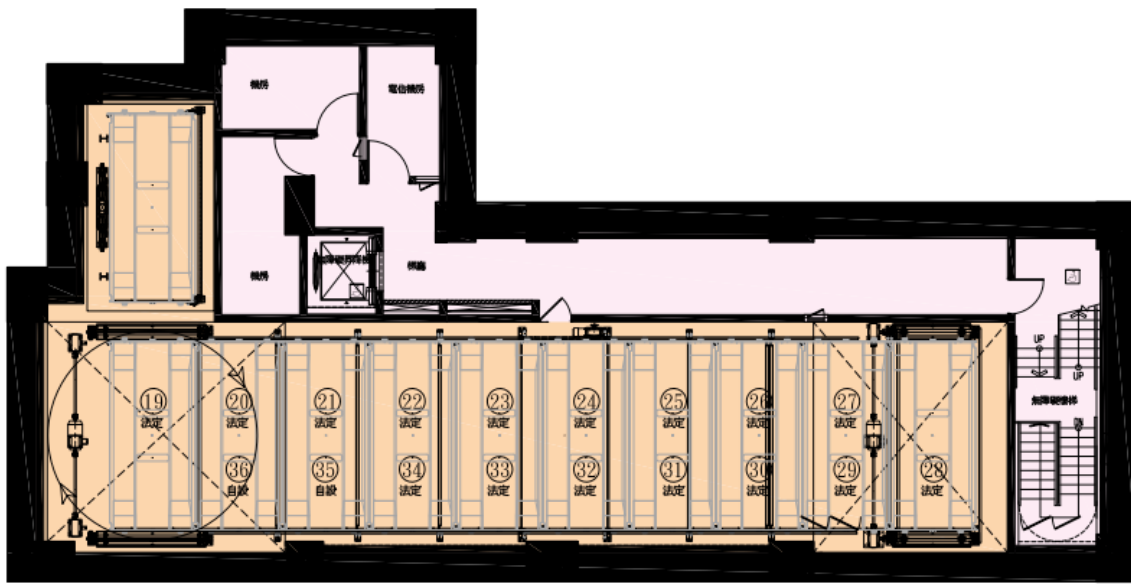
屋突三層平面圖



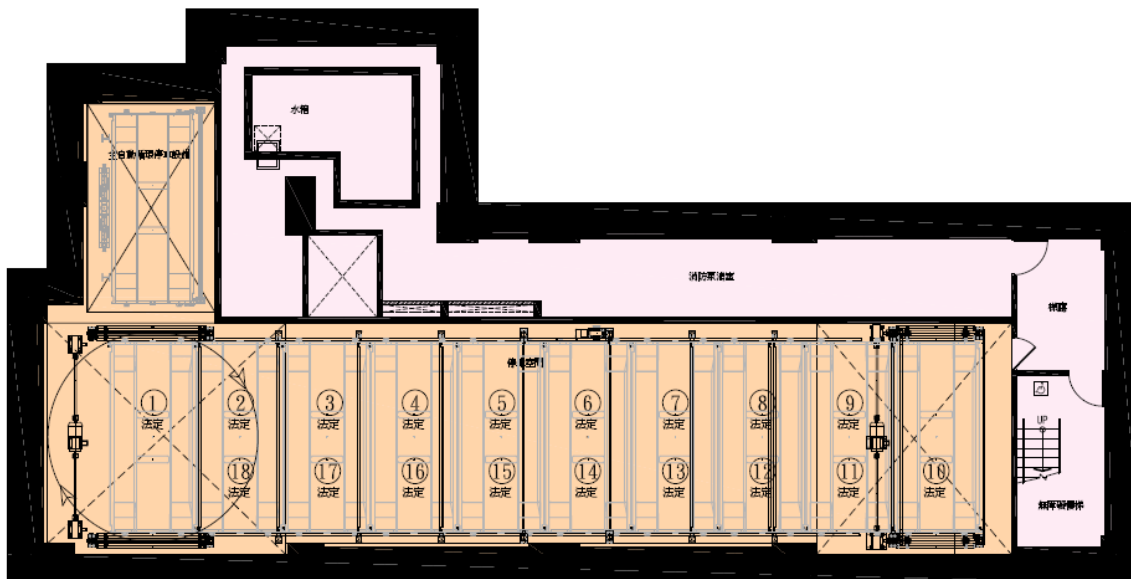
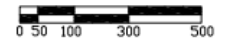
地下一層平面圖



附圖（九）



地下二層平面圖



車台尺寸	長520 X 外寬235 內寬215
建議車輛尺寸	長500 X 寬210 X 高180
安全載重	2500KG

地下三層平面圖



附件十三 住戶管理規約

本『南京阿曼』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：

第一章 使用區分及管理

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1、為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- 2、如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為

選擇1.之情形)

1、詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2、詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2、除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2、無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分

所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4、停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2、停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3、停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2、本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2、其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1、除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2、應依下列規定辦理：依主管機關規定或公告為準，如主管機關未規定或公告，則授權管理委員會制定後公告實施。

第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、無其他共用設施設置。

■ 2、包括：一樓門廳及各項多功能休憩空間等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1、依建築法相關規定辦理。

□ 2、管理負責人或管理委員會應於 月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1、由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□ 2、其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1、由管理費或公共基金支應。

□ 2、其他負擔或分擔方式：_____。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、依建築法相關規定辦理。

2、該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

第 二 章 區分所有權人會議

第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

（一）定期會議每年召開一次（至少一次）。

（二）有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2、經區分所有權人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。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

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。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

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，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■ 1、會議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。

2、會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

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

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、除第二款第一目至第五目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外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2、除第二款第一目至第五目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之同意行之外，其餘決議均應

有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3、區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區

分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由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）二名。

（四）監察委員（負責監察業務之委員）二名。

（五）機電委員（負責機電業務之委員）二名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、採不分配方式為之。

2、採分層劃分：自第_____層至第_____層_____名；
自第_____層至第_____層_____名；自第_____層
至第_____層_____名。

3、採分棟劃分：_____棟_____名；_____棟_____名；
_____棟_____名。

4、採分區劃分：_____區_____名；_____區_____名；
_____區_____名。

5、管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

（一）管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3、管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4、管理委員由住戶任之。

5、管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，

其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員，其已充任者，即當然解任。

- 1、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3、受破產之宣告，尚未復權者。
- 4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 5、無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

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

2、採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3、採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有

權人較多者為當選。

4、依區分所有權人名冊輪流擔任。

5、管理委員之其他選任方式：_____。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2、由副主任委員遞補。

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

4、主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三) 副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、由主任委員於管理委員中選任之。

2、由管理委員互推之。

3、其他之選任方式：_____。

副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、於區分所有權人會議中辦理選任。

2、依區分所有權人名冊輪流擔任。

3、管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為

選擇1.之情形)

(一) 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，為期一年。

(二) 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，為期二年。

(三) 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，為期_____年_____月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2、管理委員喪失住戶資格者。
- 3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇（1）之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：應二分之一以上之管理委員書面連署為之。

2、管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇（1）之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

- 第十三條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員之權限
- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
 - 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權

人報告前一會計年度之有關執行事務。

- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、機電委員應監督廠商就公共安全定期檢查（包含電梯保養維護、照明、門禁、監視錄影）及消防安全設備與火災警報器等。
- 九、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。
- 十、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - 1、為無給職。
 - 2、得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 - 3、管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十一、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - 1、應每二個月乙次。
 - 2、應每_____個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經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。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、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。

2、應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員_____以上之決議通過。

3、討論事項應經全體管理委員_____以上之決議通過。

4、管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2、候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3、其配偶或直系親屬出席。

4、_____出席，但以代理一名委員為限。

5、管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

二、管理委員會公告責任

- (一) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及機電委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣1,293,740元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1、各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- 2、由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
- 3、各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算如下：

- a、二樓以上住宅單元戶以每坪每月貳佰元；
- b、機械式全自動倉儲車位以每位每月貳仟元；
- c、一樓、二樓店面單元戶以每坪每月壹佰參拾元（依上述a.項之六五折計算）；管理費收繳標準由區分所有權人會議決議訂定。

4、管理費之其他分擔方式：_____。

（二）管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

（三）管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

（一）公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2、公共基金之其他收繳方式：於房地買賣收取代辦款項時，依房屋面積（不含持分汽車停車空間面積）每坪預繳新台幣參仟元整，做為住宅公共基金；機械式全自動倉儲車位每位新臺幣貳萬伍仟元。

（二）每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣柒仟元以上（含），經30天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息2%計算。

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

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而

移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、新臺幣十萬元以上。

2、逾公共基金之百分之五。

3、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4、其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2、應經經辦人、_____委員、_____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 五 章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、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、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退

縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2、住戶不得飼養動物。

3、飼養動物之其他規定：_____。

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。

第二十二條之一 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、於施工前向管理委員會交付室內裝修工程切結書，並恪守所載規定。

2、本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人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、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他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - （一）住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - （二）住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及

不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

(四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

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

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

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

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

不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、詳附件（另訂之）。

2、授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1、以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地

址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2、其他送達方式：_____。

第三十條 本規約於經區分所有權人會議決議後，即時對全體住戶生效。立書人簽立之本規約草約於未經區分所有權人會議決議之前，依公寓大廈管理條例之規定，本簽定內容視為社區管理規約。

簽署同意書人：_____

身分證字號：_____

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於阿曼開發股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2303000078381，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：阿曼開發股份有限公司

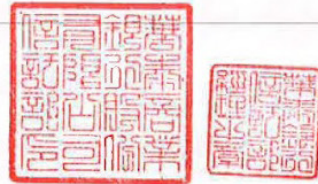
建案名稱：南京阿曼

建案基地：臺北市中山區長安段一小段 0703-0000 號共 6 筆

建照號碼：111 建字第 0146 號

信託契約編號：F109023A0979

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 2 6 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行