

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：華和資產管理股份有限公司

茲為「華和淳萃」(以下簡稱本大樓)房地預訂買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書(以下簡稱本約)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約及附件內容，於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)。

買方審閱完成簽認：_____ (簽章)

買方審閱完成日期：民國 年 月 日

賣方簽認：_____ (簽章)

買賣雙方確認本約各項條款其權利與義務之規範。

第二條 賣方對廣告之義務

賣方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，為買賣契約之一部分。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落

台北市中正區河堤段六小段 487、487-1、488、488-2、489、490、490-1、491、495、496、498 地號等 11 筆土地，騰本面積共計 695 平方公尺(約 210.24 坪，以地政機關登記面積為準)，使用分區為都市計畫內第二種商業區、第三種住宅區。

二、房屋座落

同前述基地內賣方興建地上十五層、地下三層之大樓

「華和淳萃」編號_____戶_____樓共計_____戶(共計 67 戶)，建照號碼為台北市政府都市發展局 110 年 09 月 08 日核准建造執照 110 建字第 0219 號【建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本如

附件一、三】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格

1. 買方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第_____層平面式 機械式 其他 _____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位(編號為買方購買車位之_____證明，全自動倉儲台車式停車位依電腦隨機叫號車台停放)，該停車位無獨立權狀。

編號第_____號車位規格為長5.00公尺，寬2.05公尺，高1.55公尺。

編號第_____號車位規格為長5.00公尺，寬2.05公尺，高1.85公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計13.2273平方公尺(約4.00坪)。停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如下所示)。(建照執照核准之停車空間平面圖如附件四)。

2. 前目停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積佔共有部分總面積之20.68%。

計算方式如下所示：

(1) 本大樓共有部分總面積計 3134.42 平方公尺(約 948.16 坪)。

(2) 停車位空間總面積計 648.19平方公尺(約 196.08 坪)。

(3)
$$\frac{\text{停車位空間總面積}}{\text{本大樓共有部分總面積}}$$

(4) 占有比例為 $648.19 / (2486.23 + 648.19) = 20.68\%$ 。

3. 買方充分認知如買方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，買方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等。
4. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定

為之。

第四條 房地出售面積、認定標準

一、本約預定買賣建物銷售面積係根據台北市都市發展局核發之建造執照圖說，並依訂約當時之地政登記規則等相關法規及本約條款等約定綜合計算而訂定。

二、土地面積

買方購買「華和淳萃」編號_____戶_____樓，其土地持分面積平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/10000，計算方式以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積4518.70平方公尺(約1366.91坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

三、房屋面積

本房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。包括：

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷零平方公尺(零坪)及雨遮零平方公尺(零坪)。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

四、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第五條 共有部份項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及下列所示：

(一)地下壹層：台電配電場所、防空避難室兼停車空間、無障礙安全梯 A、安全梯 B、梯廳、無障礙升降機、發電機房、汽車升降機、汽車停等空間、垃圾冷藏室、

電信室、客貨升降機、機房、儲藏室等。

(二) 地下貳層：雨水回收池、雨水回收室等。

(三) 地下參層：消防幫浦室、蓄水池、水箱室、消防水池等。

(四) 地上壹層：無障礙安全梯 A、安全梯 B、排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、門廳、客貨升降機、汽車停等空間、汽車升降機、法定無障礙停車位、管委會空間等。

(五) 地上貳層至壹拾伍層：無障礙戶外安全梯 A、戶外安全梯 B、給水管道、排煙管道、進風管道、排煙室、無障礙升降機、弱電箱、緊急升降機、管委會空間、消防栓箱、消防管道、梯廳。

(六) 屋突壹層：排煙室、戶外安全梯 B、無障礙升降機、緊急升降機、梯間、給水管道、消防管道。

(七) 屋突貳層：安全梯 B，梯間、消防水箱。

(八) 屋突參層：安全梯 B，梯間、水箱、機房。

以上所列為管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

二、本【華和淳萃】共有部分總面積計 3134.42 平方公尺(948.16 坪)；專有部分總面積計 4518.70 平方公尺(1366.91 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本【華和淳萃】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

當戶「專有部分面積」

$\frac{\text{當戶「專有部分面積」}}{\text{區分所有全部「專有部分總面積」}} \times (1-\text{車位共有持分})$

三、汽車停車位共有部分持分之計算：

全部汽車停車位面積（含其他必要空間）為 648.19 平方公尺（約 196.08 坪），約佔全部共有總面積 20678/100000，由本大樓全部汽車停車位共同分擔，每一機械式汽車停車位持分 422/100000。

第六條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、賣方出售之房屋，其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，其面積計算依核准之使用執照平面圖上載有用途之面積為準，計算方式應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算，且該面積仍計算在買賣範圍之內。
- 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（應加計前項依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算面積），其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、前述土地面積、主建物或本房屋登記總面積（應加計前項依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算面積）如有誤差，超過百分之三者，買方得解除契約。

第七條 契約總價

本契約房地與車位總價含營業稅共計：

新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（其中車位價款新台幣____佰____拾____萬元整），分別載明如下：

- （一）土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
- （二）房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 1. 專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - （1）主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - （2）附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬元整（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____萬元整。
- （三）車位價款：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（即標示者）：

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某金融機構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。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由上海商業儲蓄銀行股份有限公司負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方(詳如附件十二信託契約)。

同業連帶擔保

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

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本買賣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 付款方式

- 一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定【房地分期付款明細表如附件五】之規定於工程完工後，依賣方書面繳款通知期限內，自行匯入賣方指定之銀行信託專戶：上海商業儲蓄銀行松山分行，戶名：「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」，帳號：28102000032630，或開具指名抬頭「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」之劃線及禁止背書轉讓支票自行繳交銀行專戶者，憑繳款通知單之存根聯，由賣方開立發票為憑。但買方有辦理貸款者，其就貸款之支付依本契約有關貸款之約定辦理之。各分期付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、逾期付款之處理方式，買方有先為繳款義務，如買方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；在工程期間之應付款如逾期二個月或在使用執照核發後之應付款逾期一個月不繳期款或遲延利息，並經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未一次繳清者，雙方同意依第廿四條違約處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層共有部分權屬

- 一、本契約地下層共三層，總面積 1615.65 平方公尺(488.73 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 648.19 平方公尺(196.08 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋停車位承購戶。
- 二、未購買汽車停車位之買方，已充分認知本房地總價並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，本約完工交屋時，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，買方除防空避難使用

外，均無條件放棄停車位之使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

三、本戶區分所有權人不論是否購買汽車停車位均應簽立【分管同意書如附件六】。

第十一條 屋頂之使用方式及權屬

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

第十二條 法定空地及其他特約部分之使用方式及權屬

一、本大樓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。

二、本大樓露臺(如後附圖標示區域)依本約與【分管同意書如附件六】之約定由相連接住戶所有權人管理使用，但政府法令另有規定者，則應依主管機關之有關法令規定管理使用。如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十三條 建築施工標準

一、預售屋建築構造主要結構(樑、柱、樓板、外牆)係為 RC 構造，依照主管建築機關核准北市 110 建字第 0219 號建造執照及房屋平面圖之圖說為施工標準，並以主管建築機關核發之使用執照為施工合格標準之證明。

二、有關建材、設備除客廳、臥室、廚房、浴室之地坪材料及浴室之牆面材料由賣方提供式樣以供買方選用(如買方逾五日未為選定，視為授權賣方代為選定)外，其他建材、設備買方同意由賣方決定選用之且由賣方依建材設備說明(附件二)所列之規格或等級。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。

三、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。

- 四、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 五、賣方如有違反二、三、四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 六、有關台電配電室、消防幫浦室、電信室、發電機室、電梯機房及水箱、瓦斯管線、消防設備之位置及大小，賣方保有配合電力、電信、自來水、瓦斯等公司與主管機關規範調整或增刪之權利，買方負有容忍義務。
- 七、預售期間賣方委託裝潢公司於現場展示之樣品屋或實品屋，因買方並未付費委託裝潢，故非雙方買賣標的及交屋標準，買方不得要求賣方必須施作一模一樣之裝潢，買方所購房屋建材設備悉依建築執照平面圖與【建材設備說明如附件二】。

第十四條 開工及完工期限

- 一、本大樓之建築工程業已在民國 111 年 6 月 10 日開工，自申報開工日起 57 個月即民國 116 年 3 月 9 日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，如賣方工程進度超前甚至提前完工，買方仍應依付款明細表約定之工程進度按期繳款，不得藉上開約定工程期日做為拒繳或緩繳理由，惟賣方每期期款繳款間隔期日不得低於二十日，但有下列情事之一者，則本約約定之完工期限，得因此順延之，且下列期間均應計入完工延展期限：
 - (一)因天災、地變、戰爭等不可抗力等之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已

繳房地總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、買方同意賣方在未點交共有部分(不含約定專用部分)給管理委員會或管理負責人前不得要求賣方對於共有部分之瑕疵修繕，亦不得以共有部分之瑕疵而保留或拒付有關本契約之任何款項。
- 四、買方並充分認知及了解有關公共設施係由管委會負責點交與受領，與買方受領房屋，亦不具對待給付及履行上之牽連關係，買方不得藉詞拒絕繳付價金(含辦理與撥付貸款)及辦理交屋。

第十五條 建築設計變更之處理

- 一、本約工程悉依建造執照核准圖之當戶房屋平面圖、車位平面圖施作為準；建材與設備悉依賣方銷售之建材表為準，任何口頭承諾未載明於本約之事項，買方均不得再向賣方提出任何權益主張。
- 二、買方申請變更之範圍以內部隔間及裝修為限，不得變更廚房及浴廁之位置，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等均不得要求變更。買方欲更改之施工圖樣，如違背建築法規之規定或影響上下樓層之權益時，賣方得拒絕且不視為賣方違約。
- 三、買方若有要求室內隔局或裝修變更時，應於賣方通知變更後十四日內以書面向賣方提出，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且本戶上述變更項目之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，如買方未簽認賣方所提供之工程變更單則賣方不予受理，且買方提出之工程變更不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，其有關之規費、手續費等由買方全數負擔。
- 四、買方工程變更之事項，經雙方於工程變更單上簽認後，依賣方提出之各項追加減帳後，買方應於賣方通知追加減帳十日內簽認並於簽認日起十天內繳清工程追加款(追加減部份，賣方得酌收變更部分工程費 10%之管理費及 5%之營業稅)始為有效，若買方未如

期繳清追加款或雙方無法簽認時，視同買方不變更，買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按本約附件圖說施工。工程變更若為減帳者，以退材料款不退工資為計算標準，則於交屋時一次結清，雙方無法簽認時，則依本約附件圖說施工。

- 五、賣方基於不影響本大樓結構安全及法令之因素，得經政府主管機關之核准，就本大樓為必要之變更設計，買方絕無異議。
- 六、本大樓變壓器及電桿、電錶開關及其他預留之電氣設備與消防安全、逃生設備之裝設位置，雙方同意由賣方統籌申請並以主管機關核發之圖面標示位置為準。若電力公司或消防安全檢查單位另行指定位置或予以增設時，買方亦願無條件同意。

第十六條 驗 收

- 一、賣方依約完成本戶之主建物、附屬建物及領得使用執照，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，通知買方並於五日內回覆賣方辦理驗收手續。
- 二、驗收時賣方應提供驗收單，買方如發現本戶房屋有瑕疵之部分，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗完成後支付(如買方自備款保留部分不足房地總價百分之五時，可自銀行貸款部份調整保留款至房地總價百分之五)。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之。經雙方協議後由 _____ 方支付。

第十七條 房地所有權移轉登記

一、土地所有權移轉登記

除本約另有約定依其約定者外，土地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，其申報土地移轉現值雙方同意依使用執照核發日期當年度公告現值為準。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

除本約另有約定依其約定者外，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，並依當時政府機關評定之房屋現值為申報移轉現值或依辦理申報時之法令為準。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或產生之罰鍰(含滯納金)時，就其增加之稅費或產生罰款部份應由賣方負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

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：

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一、二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合辦理各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於賣方或承辦地政士通知日起七日內提供及補正，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。

- 六、買方即為所有權登記名義人，為便於本戶房地所有權之移轉登記及辦理各項手續需要，買方同意於簽立本契約同時另立【委刻印章同意書如附件七】。
- 七、如買方未按期繳清有關本約約定之各項款項，或未依約如期辦理各項手續(含銀行對保手續)時，賣方得拒絕辦理所有權移轉予買方，並依第九條第二款規定處理。

第十八條 房地點交

- 一、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、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入暨合約完成證明書，俾買方憑此換取鎖匙進入本戶房屋，本契約則無需返還。
- 二、賣方依約完成本戶房屋一切主建物、附屬建物及領得使用執照，並繼續完成自來水、電力接通及房地產權登記辦妥後，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：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 買方應先繳清本契約所有之應付未付款(含交屋款及貸款)、遲延利息、各項稅款、規費及一切有關費用，並完成一切交屋手續。
 - (三) 雙方簽立交屋遷入暨合約完成證明書。
 - (四) 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並於交屋時付清。
 - (五) 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。
- 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。
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、瓦斯基本費及社區管理相關費用等，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

- 四、買方對本戶房屋除有瑕疵外，買方不得拒絕交屋，本大樓之各項屋外附屬工程、排水溝環境美化綠化工程及各項公共設施工程均屬後續工程，賣方應於交屋後移交予管理委員會接管，買方不得據此拒絕或遲延辦理交屋手續或拒不履行付款義務。
- 五、為維持良好秩序及公共事務，確保全體住戶之共同權益，賣方於擔任管理負責人期間得委託專業管理或保全公司擔任本大樓管理維護工作，其有關之公共水電、公共安全、警衛管理、清潔衛生等一切管理費用，由交屋日起按月繳付之管理費支付之。
- 六、買方同意交屋時，如有需要裝潢應支付新台幣壹拾萬元整之裝修保證金，並簽立【裝潢(修)工程切結書如附件九】及繳交交屋日起算之管理費(每坪每月暫以新台幣壹佰元計算，車位每部每月壹仟元計算)。而日後確實收費標準於管理委員會成立時召開大會規定之。
- 七、賣方於管理委員會成立交接時，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金併同移交之。
- 八、共有部分之點交
- (一) 本大樓所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應召開第一次區分所有權人會議，並自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任本大樓管理負責人，並負責管理支配本大樓經費收支(包括管理費、公共基金及其他必要之費用)，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) 賣方於成立管理委員會或選任管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派

員會同見證雙方已否移交。

- (三) 如無法成立管理委員會或管理委員不點交公共設施時，賣方不負保管責任。雙方同意自通知交屋日起，由買方按月繳付共用部分之有關費用及大樓有關之管理費。

第十九條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方對本大樓結構體部分(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、磁磚、未涉結構之滲漏水、電梯、發電機、廚具、衛浴設備…等)負責保固二年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、有下列事項者，賣方不負保固責任：
 - (一)買方自行變更或加建者。
 - (二)房屋因買方裝潢、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)買方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔導致房屋結構龜裂、破壞、漏水者。
 - (四)買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)保固期限內設備之保養、清潔及維護費用仍由買方自行負擔。

第二十條 貸款約定

- 一、本約第七條房地總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方以金融機構之貸款給付之。
- 二、買方如需委託賣方向金融機構申請貸款者，應於簽立本契約書時，

雙方另行簽立【委託代辦貸款契約書如附件八】及【委刻印章同意書如附件七】由雙方依約辦妥一切貸款手續，買方同意以本約全部建物連同其持分土地提供擔保，設定抵押辦理於賣方指定金融機構貸款。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。

三、為擔保賣方能確實取得貸款(不貸款者則為相當貸款之金額)買方應於賣方辦理房屋申請建物使用執照時，買方應依賣方通知期限內，備齊所需資料配合辦妥一切貸款及設定抵押之相關手續，並簽妥交付所需各項領款單、撥款委託書予賣方，同時買方應依金融機構之規定配合辦理，如需提供本約不動產擔保及符合條件之保證人等，買方均無條件配合。不論買方委託賣方貸款或自洽貸款銀行或不辦理貸款，買方均應於辦理產權登記前簽妥貸款金額同額本票予賣方，做為擔保兌現賣方取得上該款項，待賣方取得全部價款後將該本票返還買方，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票。

四、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

- 五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，買方同意賣方於本不動產移轉登記予買方同時設定抵押予金融機構後，即由賣方逕行代領直接轉納，絕不得藉任何理由阻止給付，上開貸款手續如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方並應於賣方通知五日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印信證件不全而不予補正。
- 六、買方如違反本條貸款事項，視為放棄貸款，則其原欲貸款部份之價款應按本約【分期付款表如附件五】所列之工程進度按期繳付，依賣方通知之期限為準按期繳付之。
- 七、有關金融機構核准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。惟因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延遲責任之一方負擔。
- 八、如買方不辦理貸款或其貸款係由買方自行辦理者，或因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，買方應自賣方通知送達日起七日內壹次以現金繳清差額予賣方，如買方逾期未繳納，並經賣方催告於期限內仍未辦理完成繳納者，賣方依第九條第二款規定處理。
- 九、本項金融貸款金額，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付或暫緩撥付前開貸款額度予賣方。如賣方在承貸銀行設有帳戶時，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方還款帳戶或指定帳戶內。但買方如有違反並致金融機構拒撥貸款予賣方者，賣方依第九條第二款規定處理。

第廿一條 房地轉讓條件及限制

- 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。買方

最遲應於_____申請前通知賣方。

- 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系血親，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。
- 四、買方對轉售之承讓人有關繳款及應辦手續仍應負保證履行之責任，且放棄先訴抗辯權，因轉讓所衍生之一切稅費、規費概由買方負擔。
- 五、受讓人應概括承受本買賣標的之一切權利及義務。

第廿二條 稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下列規定辦理：

- 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，但逾期申報係因買方未依第十七條第四項規定備妥申辦文件，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、如需公證其費用由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 六、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等

費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第廿三條 其他特別約定

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日前或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時，賣方應將所收價款按法定利息，計算退還買方。
- 四、賣方未交屋予買方前，買方對於本契約之權利不得提供給第三人作為擔保或質押，其對賣方不生效力，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為第三人假扣押、假處分或為其他強制執行時，其所造成賣方之損害應由買方負責賠償。
- 五、買方如為未成年人或禁治產人或其行使權利義務受法律限制者，其法定代理人對買方所負之一切義務應負連帶責任。
- 六、本大樓設施通過消防檢查、電梯安檢、電力公司供電審核、自來水供水審核、電信公司通話審核，並取得使用執照、接通水電後，視為本大樓所有公共設施通過性能測試無誤。有關公共設施點交，賣方行文通知管理委員會點交，管理委員會若不如期點交或不依誠信原則點交，賣方不負保管責任。
- 七、本大樓二樓A、D戶、七樓E戶、八樓C、D戶、十樓C、D戶、十一樓C、D戶、十二樓C、D戶、十三樓C戶、十四樓B、C戶、15樓A、C戶之露台(如後附圖標示區域)歸相連接住戶所有權人管理使用，露台之各戶已充分認知依現行法令規定僅有使用權，無法登記產權，且就該範圍內應合法管理使用。買方及本大樓各區分所有權人均同意並遵守此約定專用部份，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分

所有權人對於露台約定專用之決議。

八、本大樓地上壹層編號第 50、51 號法定無障礙停車位，買方同意由全體區分所有權人依合意之管理使用方式。

九、本大樓屋頂平台，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。

第廿四條 違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、第十四條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

三、買方依第一款或第二款解除契約時，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。

四、買方違反有關第九條、第二十條第八款之規定者，賣方得沒收房地總價款百分之_____(最高不得超過 15%) 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，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。買方因違約經賣方解除契約後，買方應無條件授權賣方於房地產權已辦理移轉申報或已移轉登記於買方名義時，使用買方之印章及其資料證件，逕行以買方名義撤銷申報，辦理所有權移轉登記予賣方或其指定之第三人。賣方於辦理上開撤銷申報或移轉登記手續，如需買方提供相關證件及印鑑等，買方不得拒絕。

第廿五條 特約條款

一、契約之效力，及於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人或租借人。本契約之附件，包括【住戶規約如附件十一】、【分管同意書如附件六】等及大樓管理之規定、本約第十、十一、十二條與有關住戶共用產權使用管理約定等對買賣雙方之受讓人、繼承人、租借人及管理人具同等約束力，應列入移交。若買賣雙

方違反告知義務，致善意不知情之受讓人、繼承人、租借人及管理人主張共有之用益權及管理權，因而使對方遭損失時，應對他方及賣方負全部損害之賠償責任。

二、買方同意全權委託賣方於通知交屋日起半年內，由賣方委託或聘僱專業管理公司、人員，為買方等全體住戶(含區分所有權人)代為管理，委託代管期間內由買方按月支付之管理費代全部買方支出社區相關費用等並於社區公告，以落實本大樓之管理工作。

三、買賣雙方均完全充份瞭解有關本約買賣之詳細內容，並同意完全依本買賣契約及其附件約定所載為依據，不受其他任何口頭陳述或供參考之說明、資料及有關裝潢設計師展示空間、擺飾佈置等影響，有關標的裝潢擺飾係屬裝潢設計師之個人創意專利之展現，非經書面同意不得任意抄襲、照相或複製，與預售標的買賣契約有所抵觸或差異時，仍應以本買賣契約及其附件約定為準。有關本案在銷售過程中，甲乙雙方如有口頭約定其他任何事項，應在簽訂時一併提出，並以書面文字方式列入本不動產預定買賣契約書，始生效力。

第廿六條 通知之方式

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本約所載地址以掛號郵寄為之。如送達處所地址有變更時，應以書面通知他方，如有遭逾期招領、遷移不明、查無此人、拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為送達日期。

第廿七條 合意管轄法院

如因本契約涉訟者，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第廿八條 附件效力及契約分存

本契約應與委託代辦貸款契約書及其所有附件內各項約定同時履行，任何一部份不履行均視為全部違約，雙方之權利義務以本契約為依據。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，並自簽約日起生效。

第廿九條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附 件：

- 一、 建築執照影本
- 二、 建材設備說明
- 三、 房屋平面圖
- 四、 汽車位平面圖位置圖
- 五、 房地分期付款明細表
- 六、 分管同意書
- 七、 委刻印章同意書乙份
- 八、 委託代辦貸款契約書
- 九、 裝潢(修)工程切結書
- 十、 裝潢(修)施工管理辦法
- 十一、 住戶規約乙份
- 十二、 信託契約

第三十條：個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，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、處理或利用買方個人資料。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

行動電話：

賣 方：華和資產管理股份有限公司

法定代理人：陳強華

統一編號：80522023

地 址：台北市基隆路一段一七六號十四樓

連絡電話：(02)2767-0888

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

代 表 人：信義股份有限公司

統一編號：22354940

通訊地址：台北市信義區信義路五段100號8樓

連絡電話：(02)2755-7666

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建築執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0219號			
起造人姓名	華和資產管理股份有限公司 負責人：何啟瑞			住址	11072臺北市信義區基隆路一段176號14樓		
設計人姓名	葉日明			事務所名稱	葉日明建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種商業區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層67戶		
建築地點	地址	中正區網溪里廈門街143號					
	地號	中正區河堤段六小段0487-0000號 共11筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	409.08m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	7162.91m ²				其他	695.0m ²
發照日期	110年09月08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	\$ 106,910,013 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
1棟地下001層	538.58	4.2	防空避難室兼停車空間, 停車空間共21筆(詳見附表)				
						總計:	7162.91 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			
中華民國一一〇年九月八日							

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

110建字第0219號

建築地點：

使用分區：

第二種商業區

第三種住宅區

地號：中正區河堤段六小段0487-0000號
中正區河堤段六小段0488-0000號
中正區河堤段六小段0489-0000號
中正區河堤段六小段0490-0001號
中正區河堤段六小段0495-0000號
中正區河堤段六小段0498-0000號



中正區河堤段六小段0487-0001號
中正區河堤段六小段0488-0002號
中正區河堤段六小段0490-0000號
中正區河堤段六小段0491-0000號
中正區河堤段六小段0496-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積:538.58㎡、高度:4.2M、用途:防空避難室兼停車空間, 停車空間
1棟地下003層、面積:538.58㎡、高度:5.25M、用途:停車空間
1棟地上002層、面積:386.1㎡、高度:3.2M、用途:第十九組:一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)面積:(129.64㎡), 管委會使用空間:(19.24㎡), 第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上004層、面積:383.91㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上006層、面積:383.91㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上008層、面積:365.34㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上010層、面積:356.38㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上012層、面積:337.59㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上014層、面積:315.37㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟突出物001層、面積:51.06㎡、高度:3.2M、用途:樓梯間
1棟突出物003層、面積:51.06㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間, 水箱, 機械室
1棟地下002層、面積:538.58㎡、高度:5.85M、用途:停車空間
1棟地上001層、面積:400.85㎡、高度:4.0M、用途:第十九組:一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)(面積133.14㎡), 停車空間(面積:159.73㎡), 門廳、管委會使用空間及其他(面積:107.98㎡)
1棟地上003層、面積:383.91㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上005層、面積:383.91㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上007層、面積:373.2㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上009層、面積:365.34㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上011層、面積:347.86㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上013層、面積:328.19㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟地上015層、面積:282.13㎡、高度:3.2M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)
1棟突出物002層、面積:51.06㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間, 水箱

雜項工作物：挖土方:長度105.54m、高度17.6m、面積575.03㎡
圍牆:長度66.4m、高度1.8m
水溝:長度115.51m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：《109》年《06》月《17》日（法令適用日期：109年06月17日）。
2. 建築地點：中正區網溪里。
3. 實設空地《285.92》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：《周有結土木結構技師事務所》，技師：《周有結結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《開泰工程顧問有限公司》，技師：《謝孝維大地工程》技師。
7. 電機專業技師：《鵬達電機技師事務所》，技師：《黃金岳電機工程》技師。



注意事項：

8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
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，由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。
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，於申領執照前，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《3》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 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。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
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。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
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. 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268.02平方公尺，屋頂平臺綠化面積為135.63平方公尺。
22. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銅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。
23. 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40.59噸)、(省水標章及節能標章之設施)、(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積135.63平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
24. 本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣2,672,750元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
25. 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。
26. 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。
27. 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」。
28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，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」。
29. 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工處審查核備，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工處審查核可文件。
30. 如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
31. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
32. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
33. 適用臺北市基地開發排入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。
34. 基地坐落松山機場航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度66公尺，尚無影響飛航安全。
35. 高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
36. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
37. 現有巷道廢止之地點：《臺北市中正區廈門街147巷2弄。》面積《59.14》平方公尺。
38. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理

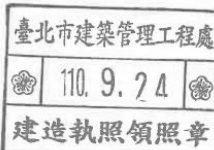
臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0219號

注意事項：

機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。

- 39.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。
- 40.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。
- 41.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 43.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 44.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 45.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 46.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年11月4日北市都建字第1093070463號函核准重建計畫其獎勵容積為1207.04平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1207.04平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人華和資產管理股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣4,157,555元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人華和資產管理股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣12,473,355元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人華和資產管理股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣12,473,355元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 51.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市土木技師公會110年1月5日北土技字第1102000045號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 52.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 53.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 54.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。
- 55.(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。
- 56.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。
- 57.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 58.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。
- 59.本案以客貨梯做為替代機車昇降機之用(車廂淨尺寸寬：120CM，長：240CM)，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。於申請使用執照時應檢具該等設備之內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可證明，始允設置。



附件二 建材設備說明

一、結構：

本大樓結構經由知名結構技師及電腦精確計算，全部基礎、樑柱、樓板皆依台北市政府工務局核定圖樣施工並符合 921 地震後之抗震係數，為鋼筋混凝土結構系統，具防水、防火、防颱、耐震、承重、抗壓等最佳特性。

二、外觀：

建築物外觀正立面基座採花崗石施工，背面基座用同色磁磚，基座以上採用磁磚搭配金屬等建材，運用合理台度面窗，搭配玻璃欄杆及整體燈光設計。

三、門廳：

門廳配合建築外觀整體規劃設計，特聘專業燈光設計師執行完整燈光計劃，信箱配合整體空間設計一併規劃設置。

- (一) 大門：高級藝術不銹鋼大門鑲嵌玻璃。
- (二) 地坪：高級石材。
- (三) 牆面：高級石材或進口壁磚。
- (四) 平頂：整體設計藝術造型天花板 搭配專業設計燈光照明。

四、各層梯廳：

- (一) 地坪：拋光石英地磚或磁磚。
- (二) 牆面：進口壁磚及相關高級裝修材料。
- (三) 平頂：整體設計藝術造型天花板搭配照明燈具。

五、樓梯間：

- (一) 階梯：各層公共樓梯踏步採用止滑地磚，樓梯採用實木或金屬扶手欄杆。
- (二) 牆面及平頂：牆面及平頂刷水泥漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。

六、門窗：

- (一) 各戶鋁門窗採用錦鋇、正新等氣密鋁門窗，正、背大面窗搭配 5+5 膠合強化玻璃並附紗窗，推開窗採用強化玻璃並附折疊式紗窗。
- (二) 各戶玄關大門採用鑄鋁防盜鋼門，靜音氣密門框、耶魯四合一高級密碼電子門鎖及五金配件，確保住家安全無虞。
- (三) 室內門採用實心木門，搭配木門框及高級門鎖；浴室門加裝通風百葉。
- (四) 廚房後門採用錦鋇、正新等高級品牌三合一鋁門。

七、內牆：

- (一) 室內隔間：採用輕隔間灌漿牆或 1/2B 磚牆。
- (二) 各戶室內刷得利、虹牌乳膠漆，搭配踢腳板。
- (三) 浴室採用白馬、馬可貝里、三洋、冠軍 30CM×60CM 高級壁磚。
- (四) 廚房採用白馬、馬可貝里、三洋、冠軍 30CM×60CM 高級壁磚。

八、地坪：

- (一) 客、餐廳、臥室、廚房、走道地坪採用白馬、馬可貝里、三洋、冠軍 60CM×60CM 拋光石英磚。
- (二) 浴室搭配牆面壁磚採用白馬、馬可貝里、三洋、冠軍 30CM×30CM 防滑地磚。
- (三) 陽台採用白馬、馬可貝里、三洋、冠軍止滑石英磚。

九、平頂：

- (一) 客、餐廳、臥房刷得利、虹牌乳膠漆塗料。
- (二) 浴室、廚房採矽酸鈣板、表面刷晴雨漆。
- (三) 陽台為防颱晴雨漆或企口天花，並裝置照明燈具。

十、陽台、露台：

各陽台裝設乙只水龍頭及洗衣機專用給排水管和電動升降曬衣架(載重約 30 公斤)，露台加設乙只水龍頭及不鏽鋼落水罩。陽台、露台適當位置裝置緩降逃生設備。

十一、屋頂：

- (一) 防水：採用 PU 或高分子防水塗料之防水層專業責任施工防水、隔熱效果佳。
- (二) 隔熱：鋪設泡沫輕質混凝土上置隔熱磚。

十二、衛浴設備：

- (一) 設備規格：採用 TOTO 衛浴設備，依平面規劃整體設計配置，馬桶(主浴採全自動馬桶)部分面盆採人造石材檯面(依各戶平面規劃為準)。
- (二) 主臥室衛浴淋浴乾溼分離並設計附加高級暖風機。
- (三) 浴室配件：化妝明鏡、化妝盤、毛巾架等衛浴配件。
- (四) 浴廁內插座及開關之迴路附漏電開關，漏電時能自動跳脫，確保安全。

十三、廚房設備：

- (一) 採用 panasonic 歐風現代化廚房，配置整體設計歐式造型廚櫃。

(二) 廚具檯面：人造石一體成型料理檯，不銹鋼洗滌槽，配單槍冷熱混合水龍頭。

(三) 廚具設備：採用林內雙口瓦斯爐、排油煙機、殺菌烘碗機。

前列廚具檯面尺寸及配備，由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

十四、電梯：

(一) 設備規格：採用台灣三菱、中國菱電、永大、崇友、大同等品牌之自動微電腦控制電梯。

(二) 載客數量：十二人份以上。

(三) 操作速度：採用 105M/MIN 速度。

(四) 附加功能：

(1) 自動控制廂門延遲開關。(刷卡門禁功能)

(2) 自動開關照明燈及通風扇。

(3) 地震、故障自動停靠最近樓層裝置。

(4) 附與連線管理員室之電梯狀態監視盤。

(5) 停電時自動切換至緊急電源。

(6) 樓層按鈕錯按取消裝置。

(五) 另附彩色 C C T V 監視系統及緊急求救警鈴，由中央監控室監視，以維護乘客安全。

十五、各戶安全管理系統：

(一) 電視對講系統：各戶室內裝設彩色電視防盜對講機。

(二) 防盜感知系統：各戶玄關門、前後陽台門及一樓所有門窗裝設磁簧感知器。

(三) 瓦斯偵測系統：各戶廚房設瓦斯偵測器，並連接中央監控室，確保大樓住戶安全。

(四) 緊急求救系統：各戶之客廳、主臥室及地下停車場均設有緊急求救按鈕。

(五) C C T V 監視系統：於各戶對講機均可於固定頻道收看社區重要監視器之畫面。

十六、公共安全管理系統：

(一) 門禁管制系統：

(1) 社區入口大門採用感應式讀卡機，並於地下室通往電梯處設置感應讀卡機，以便管制人員的進出，並與電腦連線儲存人員進出時間資

料，提供需要時稽查。

(2) 中央監控室設置對講機可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。

(二) C C T V 監視系統：社區大樓入口、一樓門廳、一樓公共庭園、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點，設置彩色 C C T V 監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面以維護社區安全。

(三) 設置電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

十七、停車設備：

(一) 地下室停車場出入口設置防水閘門及監視系統，徹底監控車輛之進出，並將進出畫面做數位攝影存檔，配合感應自動快速捲門及彩色監視設備兼顧便利與安全。

(二) 停車場內設置無線緊急求救系統，停車人員遇有緊急狀況只需按下手上遙控器，管理人員即能得知求救樓層及區域，於第一時間進行處理。

(三) 停車場設導流排氣機及一氧化碳感應監測設備，自動定時開關控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。

(四) 車道地坪採用 EPOXY 金鋼砂耐磨地坪，車道入口斜坡止滑處理，牆面及柱子加條狀警示水泥漆，並於車位加設停車擋。

(五) 停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、方向指示及交通標示等設施。

(六) 停車場內設自動泡沫滅火設備各層車道設自動防火捲門，以確保人員、車輛安全。

十八、電氣設備：

(一) 供電方式：採單相三線式 110/220V 供電，每戶設獨立電錶，另設公用電錶。

(二) 管線材質：所有配管採南亞、大洋、華夏等正字標記 P V C 管，電線採太平洋或華新麗華、華夏等電纜線，採用Ⓢ字標記產品。

(三) 開關插座：均為壁內式裝置，採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈。

(四) 開關箱：各戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、台安等品牌。

(五) 廚房設冰箱、電鍋、排油煙機、烘碗機等專用插座。

(六) 工作陽台設洗衣機專用插座及分離式冷氣主機專用電源。

- (七) 地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備以提高居住品質。此柴油發電機於停電時專供電梯、抽水馬達、消防設施、安全系統及電冰箱等正常使用。

十九、電話電視設備：

- (一) 每戶客廳、各臥室均預留電話及電視出線口方便各戶網路連線之需求。
- (二) 屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- (三) 預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
- (四) 地下室增設大哥大強波器。

二十、光纖數位設備：

本社區特設置光纖網路（F T T H），每戶享有高速頻寬網路。

二十一、給排水系統：

- (一) 供水方式：採間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶。
- (二) 蓄水設備：地下室蓄水池及屋頂水箱經防水處理，內牆貼磁磚，附不鏽鋼爬梯及孔蓋，水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接中央監控室監控，以確保用水安全及清潔衛生。
- (三) 管線材質：冷、熱給水管均採不鏽鋼管，排水管採用南亞、大洋、華夏等廠牌㊦字標記排水專用PVC管。
- (四) 各戶均採獨立水錶設計。

二十二、避雷設備：

- (一) 本大樓採用精密放電式避雷針系統保護範圍為一般避雷針之三倍，可充分確保社區建物之安全。
- (二) 本大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

二十三、瓦斯設備：

- (一) 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計安裝。
- (二) 申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求將於基地內提供降壓設備用地，該設備放置地點由瓦斯公司以考慮安全選定。

二十四、消防安全系統：

- (一) 消防栓系統：各層電梯間依法設有消防栓箱，十一樓以上（電）梯間依法加設消防水帶箱，火災時拉開，消防栓內水帶打開閘閥即可使用。

- (二)自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，中央監控室設置自動化火警受信總機，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，以策安全。
- (三)自動灑水系統：十一樓以上各戶均設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加作天花板，灑水頭由溫度感應自動灑水。
- (四)安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設A B C乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- (五)緊急廣播系統：各樓層設有緊急喇叭，連通於中央監控室之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。
- (六)緊急發電系統：地下室裝置全新自動發電機組以供停電時緊急升降機、公共照明、污水廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、停車設備、門禁管制、電冰箱及安全系統之電源。
- (七) 前列設備系依申請建照當時之消防法令規定標準設計及施工。

二十五、其他設備：

每戶均附設悅耳音樂門鈴(結合對講機系統)。

二十六、特記事項：

以上所列建材設備乙方在下列情況下得更換：

因法令禁止、或停止進口時。

附件三 房屋平面圖

附件四 汽車位平面圖位置圖

附件五 房地分期付款明細表

期別	應付款項期別	房屋款	土地款	合計
1	訂金			
2	簽約金			
3	開工款			
4	地下一樓頂板			
5	九樓頂板完成			
6	外牆貼磚完成			
7	銀行貸款 (產權移轉完成)			
8	交屋			
	合計			

除訂金及簽約金外，其他款項之付款日以郵寄通知為主。

買方簽名： _____

附件六 分管同意書

立同意書人

(以下簡稱買方)購買華和資產管理股

份有限公司(以下簡稱賣方)興建之「華和淳萃」大樓(建造執照號碼：北市 110 建字第 0219 號)房地，買方茲就壹樓部分法定空地、屋頂平台、露臺、各樓層樓電梯間、地下第一層防空避難室兼停車空間、第二、三層停車空間及公共設備空間等之使用權事宜，簽具本分管同意書(以上簡稱本同意書)，以同意遵守約定如下：

- 一、各樓層樓梯間，電梯間及走廊需供全體住戶使用，不得阻塞，絕無異議。
- 二、本大樓地下第一、二、三層之停車空間由地下室汽車停車位購買人永久管理使用收益、處分(如汽車位平面圖之編號圖示位置)。該停車位除遇空襲、修繕或其他緊急情況之需要時，而開放供避難、使用外，本大樓區分所有權人一致同意無條件歸停車位購買人永久管理、使用、收益、處分，絕無異議。
- 三、本大樓區分所有權人如未承購本大樓地下室汽車停車位(以下簡稱停車位)者，不得基於共有關係對於停車主張任何權益且不得使用、利用任何停車位，如使用、利用該等停車位時，視為有竊佔故意，應負刑事責任；且不得有設置任何工作物、雜物等及妨礙他人使用其停車位之行為。如有設置，妨礙行為，停車位之使用權人有權排除他人干涉之權利並得請求設置工作物、雜物者拆除、搬移該等障礙物或有妨礙行為者停止其妨礙行為，如行為人不依請求之內容而為者，該停車位之使用權人有權自行除去該障礙物，而不用負擔任何民、刑事責任；且因此所支出之費用應由行為人負擔。而設置障礙物者之行為人視為有妨礙自由之故意，應負刑事責任。
- 四、本大樓機車停車位統一由管理委員會規劃分配方式，為全體區分所有權人共同持分所有，機車位使用及規章由管委會統一制訂管理。
- 五、本大樓露台(如後附圖標示區域)之約定由相連接住戶所有權人管理、依現行法令規定僅有使用權，無法登記產權，且就該範圍內應合法管理使用。買方及本大樓各區分所有權人均同意並遵守此約定專用部份，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露台約定專用之決議。
- 六、本大樓地上壹層編號第 50、51 號法定無障礙停車位，買方同意由全體區分

所有權人依合意之管理使用方式。

- 七、本大樓屋頂平台，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。
- 八、本同意書之權利與義務於本大樓每一區分所有權人及其繼承人、受讓人、管理人、占有人、承租人、借用人均為本同意書效力所及應列入交待。立同意書人若有違反告知義務致善意不知情之繼承人、受讓人、管理人、占有人、承租人、借用人等主張共有之用益權及管理權，因而使對方遭受損失時，應負全部損害之賠償責任。
- 九、區分所有權人對約定專用部分如有違規使用而致與主管機關或管理委員會或與第三人發生爭訟時，則由該違規使用約定專用之區分所有權人自理，概與賣方無涉。
- 十、違反本同意書之任何約定者，須賠償因其妨礙行為而致損害者。
- 十一、本同意書所規定之約定專用權益隨同房屋所有權之移轉，由受讓人繼受之，受讓人並得依據本同意書主張各項權利。

立同意書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

行動電話：

賣 方：華和資產管理股份有限公司

法定代理人：陳強華

統一編號：80522023

地 址：台北市基隆路一段一七六號十四樓

連絡電話：(02)2767-0888

中 華 民 國 年 月 日

附圖露台標示區域

附件七 委刻印章同意書

立同意書人： (以下簡稱買方)

受託人：華和資產管理股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之「華和淳萃」編號_____戶_____樓房屋及地下第_____層，編號_____號之停車位暨其土地應有部分持分權利事宜，買方委

託賣方刻印章，並授權管理使用該印章事宜，買方爰同意委託事項切結約定如下：

一、本同意書係依據買賣雙方訂定之「房屋土地預售買賣契約書」第十七條第六項之規定訂定之。

二、買方委託賣方代刻印章壹枚，並授權賣方依買賣契約規定保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報。

(三)水、電、電信、瓦斯之申請或變更。

四、賣方不得將前開授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

五、買方基於本同意書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得片面撤銷或中止委託或變更或加予任何限制本項委託。買方對賣方就本同意書第三條之使用，切結不得向地政機關、貸款金融機構相關主管機關提出異議。

六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本同意書授權之成立，且不得影響賣方依本同意書第三條規定所為各項用途之印章使用。

七、立同意書人係於簽訂「房屋土地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後，特立本同意書存查。

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八 委託代辦貸款契約書

買方：

立契約書人

賣方：華和資產管理股份有限公司

茲就座落台北市中正區河堤段六小段 487、487-1、488、488-2、489、490、490-1、491、495、496、498 地號等 11 筆土地上興建「華和淳萃」

編號_____戶_____樓房屋及地下_____層，編號_____號之停車位汽車停車位，業經雙方簽訂買賣契約。買方特委託賣方，就上項房屋連同持分土地為擔保物代向金融機構申請抵押借款，用為支付上項訂購標的之部份價款。其有關委託及約定事項如下：

第一條 買方確認本項貸款額為房屋、車位及土地預定買賣總價款之一部份，屬賣方交屋前應收期款，不可作為交屋款，計新台幣 仟佰 拾 萬元整。買方同意委託賣方全權代辦，依據買方前開不動產申請辦理抵押貸款等一切手續，並在接獲賣方通知五天內出具一切貸款所需之資料文件，如印鑑章、印鑑證明書、委託書、借款委託書、借款本票、戶籍謄本等(包括金融機構撥款時，買方可以即時領取貸款之取款條、直接撥款同意書或相同性質之文件)供賣方辦理，買方並同意賣方直接向金融機構領取本項貸款額或直接撥入賣方指定之帳戶內，用以抵付買方購買前開不動產之第七期房地、車位價款。貸款核發後有關之本息全數應由買方負擔直接繳交予核貸之金融機關。

第二條 貸款之條件約定

一、貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，買方悉願依照貸款機構之決定，如約履行。其應行辦理之一切手續，買方同意按照賣方指定之時間、地點，備齊所需之證件，並覓具金融機構核准之保證人，辦理前條貸款之一切手續。自賣方通知買方辦理貸款手續起，至賣方領到本項貸款額止，如須買方親自會同辦理或開戶時，買方不得藉故拖延、刁難拒辦或以印信證件不全而不予補正，或未經賣方書面同意擅自向金融機構聲明拒絕貸款或撥款。如逾賣方通知期限仍未履行時，視為買方放棄貸款，依本約

第五條處理。

二、買方於辦理貸款手續時，應同時簽發貸款金額同額之禁止背書轉讓之本票予賣方，並授權賣方填寫該本票到期日，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，待賣方取得全部價款後將本票交還買方。

第三條 買方委託賣方代辦貸款之各項手續所發生之規費、印花稅、鑑價費、代書費及保險、管理等相關費用，應於賣方所通知期限五天內以現金或即期支票壹次交付賣方代辦(交屋時結算，多退少補)。

第四條 依據房屋土地預定買賣契約書第九、二十條所載，如買方未能於接到賣方通知期限內履行時，以逾期未繳款論，賣方可逕行提示買方所交付之本票，如前開本票未兌現並逾期達五日，每逾一日加付該貸款額萬分之二單利計算之遲延利息，於補交時一併交清。

第五條 倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須以書面徵得賣方同意為之；另行簽立貸款金額確認書為憑。但變更貸款金額如少於原本約貸款額時，買方應同時壹次補足差額予賣方，否則應依本契約書所約定金額為準。

第六條 買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均應以書面按本約所載地址以掛號信函郵寄之，任何一方遇有送達處所地址變更時，應以書面通知他方，如因拒收或無法送達而致退回時，均以郵局第一次投遞之日期為送達日期。

第七條 如因本契約而涉訟時，買賣雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第八條 本約壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑，並自簽訂之日起生效。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：華和資產管理股份有限公司

法定代理人：陳強華

統一編號：80522023

地 址：台北市基隆路一段一七六號十四樓

連絡電話：(02)2767-0888

中 華 民 國 年 月 日

附件九 裝潢(修)工程切結書

立切結書人： 購買「華和淳萃」座落於台北市中正區河堤段六小段 487、487-1、488、488-2、489、490、490-1、491、495、496、498 地號等 11 筆土地(面積合計約 695 平方公尺)，如地號合併則依合併後之地號為準(以下簡稱本基地)之基地上之編號_____戶_____樓房屋，立切結書人於交屋如有裝修工程，立書人、承包商及所有施工人員願無條件遵守【裝潢(修)施工管理辦法如附件十】之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及連帶責任。另同意依前開施工管理辦法繳交保證金每戶新台幣壹拾萬元整，於裝潢(修)工程完工無損公共設施，清理廢棄物、剩餘建材及機具並做好環境整潔，經認可後無息退回。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合上項辦法，否則並願負連帶責任。

立切結書人：

(即 買 方)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 裝潢(修)施工管理辦法

- 一、為維護本大樓內外景觀公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、本裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向康證資產管理股份有限公司查詢閱覽)，規劃完成後需以正式裝潢(修)圖說向康證資產管理股份有限公司提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需向管委會或管理負責人共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定，詳【裝潢(修)工程切結書如附件九】。
- 四、為防止毀壞或污損公共設施，或造成環境污染，或噪音等之損害，裝潢(修)戶應於交屋時向管理委員會或管理負責人繳納施工保證金新台幣壹拾萬元整。
- 五、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)交屋時需辦妥繳納：施工保證金並簽具切結書，憑上述收據向本大樓施工現場管理人員辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具應使用專用電梯，不得超重或超長。
 - (四)材料工具之進出本大樓，須經大樓管理員之查驗後放行。
 - (五)每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時。如需加班施工者，應事先報備，星期例假日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 - (六)建材及砂石不得堆積於大樓共用部分(砂石應裝袋)。
 - (七)為保障本大樓主要構造安全，不得有拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
 - (八)為保障本大樓結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝潢(修)工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需依照建築專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

- (九)施工廢棄物及垃圾應清運至指定地點，由本大樓管理員代叫車輛，必須每日運棄，費用多寡於交屋時訂定之。如由施工廠商自行清除運棄，需以布袋裝妥後每日載除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整，罰款由管委會或管理負責人從保證金中扣除。
- (十)為維護本大樓之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等會發生巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三〇分至五時內進行。
- (十一)施工時如不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡大樓管理員作緊急處理，並應立即負責修復。
- (十二)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，管理委員會或管理負責人即得自行僱工修理，其費用由保證金內扣除，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負給付之責任。
- (十三)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十四)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿；亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十五)承包商不得在本大樓任何區域張貼廣告，施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等違者罰款新台幣貳仟元，並應自行清除。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

六、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工而致損害第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同平均分擔其清潔費用。

八、施工期間如因施工需要應經本大樓施工現場管理人員或管理委員會或管理負責人書面同意後，方得使用公共水電，使用公共水電之承包商及有關人員應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

九、裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得

無息領回保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二)雖有損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及任何損害公共設施之賠償金。

十、本施工管理辦法得由管理委員會或管理負責人隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

同 意 人：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 住戶規約

本「華和淳萃」大樓訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

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及住戶。

本公寓大廈之範圍如使用執照中所載之基地、建築物及附屬設施(以上簡稱標的物件)

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分之範圍界定如後：
本規約所約定之範圍含專有部份、共用部分、約定專用部分。

專有部分：為各戶之主建物(但不含各層之當層樓梯間、電梯間、走道)及附屬建物。

共用部分：(一) 地下壹層：台電配電場所、防空避難室兼停車空間、無障礙安全梯 A、安全梯 B、梯廳、無障礙升降機、發電機房、汽車升降機、汽車停等空間、垃圾冷藏室、電信室、客貨升降機、機房、儲藏室等。

(二) 地下貳層：雨水回收池、雨水回收室等。

(三) 地下參層：消防幫浦室、蓄水池、水箱室、消防水池等。

(四) 地上壹層：無障礙安全梯 A、安全梯 B、排煙室、無障礙升降機、緊急升降機、門廳、客貨升降機、汽車停等空間、汽車升降機、法定無障礙停車位、管委會空間等。

(五) 地上貳層至壹拾伍層：無障礙戶外安全梯 A、戶外安梯 B、給水管道、排煙管道、進風管道、排煙室、無障礙升降機、弱電箱、緊急升降機、管委會空間、消防栓箱、消防管道、梯廳。

(六) 屋突壹層：排煙室、戶外安全梯 B、無障礙升降

機、緊急昇降機、梯間、給水管道、消防管道。

(七) 屋突貳層：安全梯 B，梯間、消防水箱。

(八) 屋突參層：安全梯 B，梯間、水箱、機房。

以上所列為管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

約定專用部分：(一) 本大樓露台(如附圖標示區域)約定由相連接住戶所有權人管理使用，住戶所有權人就該範圍內合法管理使用。

(二) 本大樓各區分所有權人均同意並遵守此約定專用部份，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，作成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露台約定專用之決議。

(三) 詳如房屋土地預定買賣契約書附件六分管同意書第五條之約定內容。

二、本大樓地上壹層編號第 50、51 號法定無障礙停車位，由全體區分所有權人依合意之管理使用方式(如附圖標示區域)。

三、本大樓樓頂平臺，依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。

四、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。

五、公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，以上非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

六、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書使用其約定專用部分。

七、下列各款目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定專用部分，管理、使用權人並不得拒絕：

- (一)受託管理業務或承包工作者。
- (二)台灣電力公司。
- (三)大台北瓦斯公司。
- (四)電信機構。
- (五)自來水機構。
- (六)本社區管理委員會

八、本條專有部分及約定專用部分，非經專有及約定專用所有權人之同意不得以修改規約方式或由區分所有權人會議會之決議予以變更或剝奪其約定專用權。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依「公寓大廈管理條例」(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生，召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區分有權人。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。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
 - (一)規約之訂定或變更(但專用部分及約定專用部分應依本規約第二條第六項處理)。
 - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三)公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (四)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - (五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、開會通知之發送，以開會前十五日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 九、區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應依本條例第三十條及第三十一條規定辦理。
- 十、前款區分所有權比例之計算，任一區分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，及依本條例第二十七條規定辦理。
- 十一、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。
- 十二、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、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

一、主任委員一名。

二、副主任委員一名。

三、財務委員一名。

四、委員二名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。

主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每三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之委員出席參加，其討論事項應經出席委員半數以上之決議通過。

四、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互選之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以下列方式之一選任。

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

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

(三)委員之任選，自選舉當選日計起，為期一年，連選得連任一次。

(四)主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(1)主任委員、副主任委員、財務委員及各管理委員喪失區分所有權人資格者。

(2)管理委員喪失住戶資格者。

四、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格

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

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限

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三十四條規定事項。

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。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。

七、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 公共基金、管理費之繳納

一、充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、各項費用之收繳、支付之方法，授權管理委員會訂定。

四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、每月管理費分擔，按各戶產權登記總坪數計之，每坪暫訂新台幣壹佰元，於每月十日前，責成管理人員收取出具收據，由管委會保管運用，並每月公佈檢討。

六、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

- (二)共用部分、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)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，由管理委員會或管理負責人為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對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、與起造人或建築業者之買賣契約書或分管同意書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、登記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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十五條 專有部分及約定專用之使用限制

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

第十六條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度依主管機關之會計年度為之。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十七條 糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第十八條 違反義務之處置規定

- 一、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)住戶違反本條例第六條第一項至第五項之規定，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)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意施作或變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及附屬專有部分、防空

避難設備之構造、顏色、鐵鋁窗、設置廣告物或其他類似之行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月回復原狀，未回復原狀者，由管理委員會或管理負責人回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部份之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並提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)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部份之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，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)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

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

(一)積欠依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本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，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十九條 其他事項

一、公用部分及約定共用部份之使用管理事項應依與起造人或建商之

買賣契約書或分管同意書之約定，如買賣契約或本約未規定者，得授權管理負責人或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，其格式如附件。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、本公寓大廈公告欄設置於一樓公共出入門廳、梯間、走道等處擇一為之。

第二十條 管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應由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。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會前，為本公寓大廈之管理負責人。

第廿一條 本規約如有未盡事宜，悉依公序良俗及政府頒訂之有關法令辦理之。

第廿二條 本規約自簽訂日起生效。

立約定書人：

身分證字號：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 信託契約

信託聲明書

共同聲明人華和資產管理股份有限公司（以下稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋〔座落地區：台北市中正區河堤段六小段487地號等11筆土地（實際開發土地地號以建造執照登載為準）〕，將本開發案預收款項交付信託事宜，雙方簽訂預售屋價金信託契約書，擇要聲明如次：

- 一、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產。
- 二、「價金信託」之信託目的係在將承購戶所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。承購戶就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
- 三、委託人與受託人所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產繳納各項稅費等所需費用而逐漸減少。
- 四、於發生委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、或連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權（即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權）應歸屬於承購戶，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依委託人已提供之資訊通知承購戶，並由受通知之承購戶於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認承購戶身分及計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
- 五、其他事宜，悉依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

委託人：華和資產管理股份有限公司

統一編號：80522023

代表人：董事長 陳強華



受託人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

統一編號：03036306

法定代理人：總經理—林志宏

代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

信託 李根田



111. 7. 27

中華民國 年 月 日

本案信託相關事宜如下：

1. 「價金信託」信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
2. 為保障買方權益及配合受託銀行建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
3. 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受託銀行營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳之價金於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，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，查詢網址為 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
4. 賣方與受託銀行所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
5. 賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方對於可供分配之剩餘信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
6. 賣方發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時，受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項（詳信託契約附件二「受益權人會議規則」），且其效力及於買方。
7. 「價金信託」之受益人為賣方而非買方，受託銀行係為賣方而非買方管理信託財產。
8. 信託銀行資料如下：
 - (1) 銀行名稱：上海商業儲蓄銀行股份有限公司
 - (2) 信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
 - (3) 聯絡電話：(02) 2356-8111 分機：227
 - (4) 聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓