

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註				
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

【嘉潤一御】房地預定買賣契約書

買方：

立房地預定買賣契約書人

賣方：嘉潤建設開發股份有限公司

茲為賣方預定興建【嘉潤一御】（以下簡稱本社區、本預售屋）之房地買賣事宜，雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約經雙方合意訂定條款如下：

契約審閱期：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）。

買方簽章：

賣方簽章：嘉潤建設開發股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格、出售面積及認定標準

一、土地坐落：

臺北市中山區吉林段四小段4、5、6、7、51、52地號等6筆土地，面積共計824平方公尺（約計249.26坪），使用

分區為都市計畫內第貳種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第貳種商業區使用)(原屬第參種住宅區)。

二、房屋坐落：

於前述基地內，依主管建築機關核准之建造執照興建安名【嘉潤一御】之大樓，編號_____戶_____樓共壹戶，相關建造執照內容如下：

(一) 建造執照：

建照號碼為主管建築機關核准112年1月31日112建字第0016號建造執照(建造執照如附件九，建照核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一)。(興建一幢一棟地上十一層，屋頂突出物三層，共50戶；地下三層，汽車位共計45位)。

(二) 本預售屋登載使用項目為：

一樓：管委會空間、4戶一般零售業

二樓：管委會空間、1戶一般零售業

三樓以上：45戶集合住宅、梯廳、樓梯間範圍(如附圖一至八之一)之各層平面圖所示。本建築物一樓樓高四米二、二至十一樓各樓層高度三米六(依法令規定，樓高係自室內地板面至其上層地板面之高度)。

三、房地標示、面積與售價及停車位規格：

(以下價款均以新台幣計算)

戶 別：___戶 ___樓 車 位： 號 計 位

本契約總價款：新台幣_____萬元(內含車位價款：_____萬元)

一、土地持分面積與售價：

土地總面積 (平方公尺)	應有權利範圍	土地持分面積(a) (平方公尺)	約計 坪數	價款 (萬元)
	/10000			
土地總價(A)				

※如因分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積為辦理所有權登記。

二、房屋面積與售價：

建物面積	平方公尺	約計坪數	價款(萬元)
專有部分 (b1)			
主建物			
附屬建物	陽臺		
共有部分 (b2)			
B 建物合計 (b1+b2)			
C 停車位			
房屋總價(B+C)			

※專有部分面積及價格為主建物、附屬建物之合計。

※附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

※主建物所佔本房屋得登記總面積比例為 _____

※地政機關登記權狀面積單位為「平方公尺」，若有誤差找補亦以「平方公尺」為單位基準。

※以上二表所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條約定互為找補。

三、停車位說明

車 位： 號 計 _____ 個

位置	依建造執照 圖說編號	型式	性質	規格(公尺) 寬x長x高
地下第__層		平面	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	

※停車位於共有部分且無獨立權狀，建物持分面積(含車道及其他必要空間) 計 _____ 平方公尺 (約計 _____ 坪)

※停車位面積應按車位(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，依本條第五款所載之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖二、附圖二之一、附圖二之二)。

※停車位空間面積1455.37平方公尺占共有部分總面積3078.38平方公尺之比例為47.28%，計算式如右： $\frac{1455.37}{3078.38} = 47.28\%$

※爾後自行增設充電樁之車位，其充電樁需具有OCP及VPC之證書。

買方簽名：

四、本約總價款不包括本約第十五條之費用；亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、本預售屋停車位應登記面積之計算方式：

建物部分按總銷售停車位數及其車位大小訂為：

(一) 標準平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之9332。

(二) 大型平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之10368。

(三) 加大平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之11305。

(四) 無障礙平面車位：每位占全部共有部分總面積比例為1000000分之15840。

六、土地持分面積及權利範圍計算如下：

(一) 本戶房屋應有之權利範圍為本戶專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積2787.03平方公尺(約843.08坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二) 為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分所列为準。

第 三 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間、一般安全梯、梯廳、無障礙安全梯、一般升降機、無障礙升降機、管道間及其他依法令應列入共有部分之項目（一樓：

管委會空間、汽機車坡道；二樓：管委會空間；地下室：汽機車坡道、防空避難室兼停車空間、進排風管道、垃圾廚集室、水箱、台電配電室、無障礙機車位、緊急發電機室、電信室、機車停車區、消防泵浦室、電表空間等；屋突層：水箱、消防水箱、電梯機房、機房、水錶區等）。

註一：上列各使用項目名稱係按建造執照圖說轉載，如有疏漏、筆（錯）誤者，悉以建造執照（圖）、使用執照竣工圖說所載，與建物登記簿登記為準。

二、本社區專有部分總面積計2787.03平方公尺，約843.08坪，共有部分總面積計3078.38平方公尺（約931.21坪），扣除停車位需分攤1455.37平方公尺（約440.25坪）之面積後為1623.01平方公尺（約490.96坪），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，其面積係以本社區共有部分總面積扣除停車位須分攤面積後乘以該權利範圍而為計算。（前述持分登記方式以地政機關最後登記為準）。

三、共同使用部分分攤之面積，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，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第四條面積誤差找補約定處理。

四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

五、購買法定停車位及自設停車位者，所有權狀為持分登記（如附圖二至附圖二之二），在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

六、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 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積係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、依第二條計算之土地面積、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，除以各該面積所得之單價計算（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、因權狀登記面積少於本約所載房屋總面積百分之三以上而買方選擇解除契約時，賣方應將買方已繳之款無息退還，買方不得再請求任何損害賠償。

第 五 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南商業銀行股份有限公司執行履約管理，興建資金應依工程進度專

款專用。又簽定本約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件七）。

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。賣方應提供本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。本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。賣方應提供本項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方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。本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。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦

不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之規定於工程完工後繳款，上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上，買方應於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、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。
- 三、付款方式
 - （一）以現金及匯款方式付款，帳號如下：
 - 銀行：華南銀行二重分行
 - 戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-嘉潤一御
 - 帳號：
 - （二）以支票付款者，需於票面載明「禁止背書轉讓」，其資料如下：
 - 支票到期日：該期款應繳日期
 - 憑票支付：嘉潤建設開發股份有限公司
 - 收件人：嘉潤建設開發股份有限公司 業務部
 - 通訊地址：242-045新北市新莊區昌平街346號一樓
- 四、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付。
- 五、依第一款約定，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳

之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意以本約第廿四條違約之處罰規定處理，解除契約之效果依買方違約之約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

六、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

第七條 貸款約定

一、本約附件一「付款期別明細表」中金融貸款部分，價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買賣雙方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。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、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。

三、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額(即減貸差額)，且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

四、買方如不貸款者，應於賣方申請使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應於交屋結清時返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款，除應依第六條第五款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

五、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」(如

附件二) 交付賣方。

- 六、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第九條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方。
- 七、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第 八 條 分管約定

為維護全體住戶權益，依建照之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入「住戶規約（草約）」（如附件六），買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本特約條款及「住戶規約（草約）」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任：

- 一、本社區法定空地、梯廳、管理委員會使用空間、機車停車區、屋突、屋頂平台均由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、共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 三、地下一層無障礙機車位共1位及法定機車位共29位，上述共30位機車位，經全體買方同意由管理委員會制定使用規章管理使用之，賣方並製圖呈交管理委員會存查。(詳如附圖二)
- 四、買方已充分認知基地內退縮之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用，由管理委員會負責維護管理。
- 五、本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀(詳如附圖三至附圖七)，並依下列方式放置：
 - (一) 一般零售業：
 - 1、依附圖三至附圖四之圖面指定位置上下放置。
 - (二) 集合住宅：
 - 1、A戶、B戶、C戶、E戶：依附圖五至附圖七之圖面指定位置左、右放置。
 - 2、D戶：依附圖五至附圖七之圖面指定位置上、下放置。
- 六、買方已充分認知本建物地上二層為一般零售業、梯廳及管委會空間，其中梯廳及管委會空間供全體區分所有權人使用。
- 七、一樓及二樓一般零售業須於賣方留設規劃之店招位置設置招牌。
- 八、本社區依法於特定戶別(A戶三、四樓，B戶五、六樓、D戶七、八樓，E戶三、九、十樓)之陽台設置緩降機，以供當樓層住戶緊急逃生使用，如遇緊急狀況，買方須無條件配合。

- 九、本社區地下一至三層，總面積2152.08平方公尺（約651坪），扣除第三條第一款所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之無障礙升降機、梯廳、一般安全梯、無障礙安全梯、管道間、一般升降機、進排風管道、無障礙機車位、垃圾廚集室、電信室、緊急發電機室、機車停車區、水箱、台電配電室、電表空間、消防泵浦室等共有部分及依法令設為區分所有之標的者，其餘統一規劃為汽車停車場，面積1455.37平方公尺（約440.25坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）產權另行出售予承購戶，未購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，除暫時作防空避難使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及賣方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。
- 十、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
- 十一、三樓A戶及三樓E戶相連露臺空間，由該三樓A戶及三樓E戶約定專用，並由該相連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- 十二、本案屋頂平台設置太陽能光電設備(含支撐架)，將於公設點交時點交予管理委員會。
- 十三、本社區地下一至三層，賣方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管委會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置)須由管理委員會統一規範，並須自管委會申請通過後始得自行安裝。

十四、本社區內陽台不得外推，亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙本社區整體外觀行為。

十五、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。

買方簽章: _____

第九條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件四之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本約第廿四條違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓所需之供水、供電、電信、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或賣方申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或賣方基於建案整體考量，另行指定位置或予以增設、取消時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，

買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。

第十條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程自領得建造執照日（民國112年2月1日）起六個月內應開工，但得展延乙次（三個月），即至遲應於民國112年10月31日前開工，並於開工日起依建照核定四十五個月內（不含竣工展期）即民國116年7月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。雙方同意以取得使用執照日為本社區工程完工日期之認定依據及標準。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - （一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，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，每逾期壹日，賣方應按買方已繳付房地價款萬分之五單利計付遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本約第廿四條違約處罰之規定處理。
- 三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。

第十一條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以合法之室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，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

施等不得要求變更。

- 二、買方如欲辦理工程變更，應於賣方指定之相當期限內辦理，並於賣方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。買方提出變更項目須經賣方同意後，於_____日內完成圖面及追加減帳簽認，上述作業需在本戶樓板完成前九十日完成申請變更手續，若買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程進度辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，買方無條件取消工程變更申請，賣方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十二條 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灣自來水公司、台灣電力公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，不計入本約所約定完工期限內。

第十三條 驗收

- 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、雙方於驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收，買方就本約所載之房屋發現有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。除另有約定外，賣方應於交屋前完成修繕，買賣雙方於交屋時進行最後複驗，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕銀行貸款期款之給付。
- 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；一般零售業、集合住宅各戶均應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，由賣方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記及期限

有關本約房地之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理，其約定如下：

- 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，雙方同意依移轉當

時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

五、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）依本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（含設定抵押權之必要文件），俾便辦理各項手續，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（與原金融貸款期款同額）及範圍之本票予賣方，俟貸款核撥予賣方後，交屋結清時本票始返還買方。

（三）本款各目應付之費用如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現，始辦理移轉登記。

六、本約房地應辦理所有權登記、移轉及抵押權設定等手續，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方出面加蓋印章、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之日起七日內提供，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。

- 七、如因買方延誤或不協辦本條各款相關義務，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償責任。

第十五條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、雙方同意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土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由買方負擔。
- 二、地價稅之分攤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。
- 三、房屋稅之分攤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。
- 四、買方應負擔所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、代辦手續費（如謄本費、地政士代辦費、實價登錄代辦費）及貸款保險費，各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。（本項費用暫定為新台幣_____萬元整，並約定由買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，以作為賣方之暫收款，於交屋時結清，多退少

補。)

- 五、以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 六、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。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 七、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。

第十六條 交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應配合辦理。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
 - (二) 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) 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四) 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、前款交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。公共設施(備)及設備之清冊、圖說於管理委員會成立同時由賣方移交該會。買方不得以公共設施(備)未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒繳應繳款項。
- 三、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(即房屋保固書)、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

等交付買方，並發給遷入證明書（即交屋憑單），俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。

- 四、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。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：
- （一）本戶水、電費用。
 - （二）瓦斯裝錶費用及保證金、瓦斯基本費用。
 - （三）屬於共同使用應由全體住戶分擔之水、電費用。
 - （四）社區公共管理費、清潔費等管理上之必要相關費用。
- 六、買方應辦妥交屋手續後始得遷入使用本約房屋。若未辦妥交屋手續，而擅自進入使用本約房屋，若致生賣方損害時，買方應予賠償。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應於本社區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，於三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自使用執照取得之日起至第一次管理委員會選任之日止，擔任本社區共有部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、賣方於成立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、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、雙方同意自交屋日起由買方按月繳付共有部分管理費。

第十八條 公共管理

一、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「住戶規約（草約）」（如附件六）之約定，有關遵守約定事宜，由賣方召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。

二、裝修施工規範：

（一）買方應遵守「裝修施工管理辦法」（如附件五）及「住戶規約（草約）」（如附件六）之各項約定，並於裝修申請時繳交施工保證金新台幣壹拾萬元及裝修清潔費新台幣參仟元（裝潢期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費）予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該約定。

（二）買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

（三）買方於裝修完成後且合於「裝修施工管理辦法」約定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金；裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維

護清潔費用不予退還並不移交管理委員會。

(四) 未繳交施工保證金與裝修清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。

三、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，除另有約定外，應移交管理委員會依住戶規約(草約)管理使用。

四、本約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，買方及其繼受人均應受約定之約束。

五、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

六、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，賣方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會向主管機關申領。

第十九條 保固期限及範圍

一、本約房屋自如下時間起，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、不可抗力等因素外，賣方針對以下項目保固如後：

(一) 結構部分：基礎、梁柱、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，自買方完成交屋日起負責保固十五年。

(二) 固定建材及設備部分：門窗、地磚、衛浴設備、廚具、粉刷…等，自買方完成交屋日起負責保固二年。

(三) 未涉及結構之防水部分：各戶陽(露)臺、浴室及窗戶未涉及結構之防水工程，自核發使用執照日起負責保固十年。

- 二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（即保固書）予買方作為憑證。
- 三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、若因人為使用不當、維護不當或裝修變更或破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等），或因不可抗力（例如：戰爭、天災地變等），或因自然耗損（例如：燈泡、電池等使用耗損）等事由而損毀或耗損者，賣方不負本條保固及任何法律責任。

第 廿 條 契約轉讓約定

- 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。
- 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。

第 廿 一 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作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方

負責賠償。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作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第廿二條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的產權清楚，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，賣方應於本約房地□交屋日、□約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本約標的物之瑕疵擔保責任，依民法及其他有關法令規定辦理。

第廿三條 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退還買方，雙方亦不得再作其他主張請求。

第廿四條 違約之罰則

- 一、買方違反有關本約付款條件及方式之規定，經賣方定相當期限催告後仍不履行時，買賣雙方均得解除本約及與本約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - (一)賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過本約總價款百分之十五）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。且本約房地所有相關權利回復由賣方自行處分。

(二)倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報。

(三)倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定名義人者，買方應無條件負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。

二、賣方違反「建材設備及其廠商、規格」、「開工及取得使用執照期限」之約定者，買方得解除本約。

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

四、買方依本條第二、三款解除契約時，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，並應賠償房地總價款百分之_____（不得低於本約總價款百分之十五）之違約金。但該賠償金額超過已繳房地價款者，則以已繳房地價款為限。

五、買賣雙方除依本條前列各款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿五條 特約條款

一、買方為辦理本約房地產權登記及有關之一切手續，同意賣方代刻買方印章全權申辦有關手續（如附件三）。

二、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由。

三、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履約責任（適用民法連帶債務之規定）。

四、賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、

- 限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 五、本社區共有部分之公共水、電費用，買方同意由賣方向相關公共事業機構申請並依房屋戶數由各戶分擔之。
- 六、交屋後至管理委員會成立前為賣方代管期，由賣方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，賣方即將本社區共用部分移交由其管理之，惟交屋後產生之其他費用如社區維護費用、雜項支出…等公共費用，由交屋日起買方給付之管理費扣除，剩餘款項無息移交管理委員會。
- 七、依本約及附件等相關約定由買方簽立交付賣方之本票，倘買方未如期付款或履行義務時，依本約第六條規定辦理，若買方違約時，賣方得依約定行使本票權利。
- 八、買方同意一樓大廳及一、二樓管委會空間委由賣方依整體規劃設計及屋突一層梯廳之天花板、地面、牆壁並同步裝修美化。其屋突一層、太陽能光電設備下方空間部分，買方同意由賣方於公設點交時，由賣方提撥新台幣參拾伍萬元整予管理委員會，由管理委員會自行決定購置非固定式休閒設施及空間利用。但一樓挑空部分不得違建，若有違建應由行為人無條件拆除並需負擔拆除費用，若行為人拒不拆除，應由管理委員會或主管機關依法拆除時，其拆除費用應由行為人負擔。
- 九、買方同意賣方保有本社區外觀上依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣之權利，其標誌之材質色樣由賣方訂定之，買方或社區管理委員會均不得向賣方要求任何費用補貼或拆除。

買方簽章: _____

第廿六條 綠建築及智慧建築

- 一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築及智慧

建築，並預計於本建案使用執照核准起二年內，取得「銀級」之綠建築標章、「銀級」之智慧建築標章，買方同意依本條及住戶規約（草約）（如附件六）等相關規定辦理，且自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、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，均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

二、為維護買賣雙方之權益，買賣雙方應共同全力配合完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後核定結果為準。倘因最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，若屬可歸責於賣方，則賣方應自負由臺北市政府沒入保證金之責；若屬可歸責於買方，則買方應向賣方及全體區分所有權人負相關損害賠償責任。除前揭約定外，買方同意不再就綠建築及智慧建築等項事宜為其他主張請求。

買方簽章：_____

第廿七條 相互通信方式

一、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本約所載之通訊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。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。

二、若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

第廿八條 附件效力

本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

第廿九條 未盡事宜之處置

本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第卅一條 合意管轄法院

如有涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第卅二條 契約分存

本契約書自簽約日起生效，本契約壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。

第卅三條 個人資料之蒐集處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

本約之附件，詳如下列：

- 附件一：付款期別明細表
 - 附件二：代辦抵押貸款委託書
 - 附件三：代刻及使用印章授權書
 - 附件四：建材設備說明
 - 附件五：裝修施工管理辦法
 - 附件六：住戶規約（草約）
 - 附件七：不動產開發信託證明書影本
 - 附件八：個人資料保護之告知暨同意書
 - 附件九：建造執照影本
 - 附件十：不動產開發信託說明
-
- 附圖一：本戶房屋平面配置圖
 - 附圖二：地下一樓平面圖
 - 附圖二之一：地下二樓平面圖
 - 附圖二之二：地下三樓平面圖
 - 附圖三：一樓平面圖
 - 附圖四：二樓平面圖
 - 附圖五：三樓平面圖
 - 附圖六：四到十樓平面圖奇數層
 - 附圖六之一：四到十樓平面圖偶數層
 - 附圖七：十一樓平面圖
 - 附圖八：屋突一樓平面圖
 - 附圖八之一：屋突二、三、頂樓平面圖

立契約書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：同戶籍地址
另列如後：
聯絡電話：

賣 方：嘉潤建設開發股份有限公司
代 表 人：賴 嘉 鴻
統 一 編 號：83115400
聯 絡 電 話：(02) 8522-1505
通 訊 地 址：新北市新莊區昌平街346號1樓

不動產經紀業
名 稱：甲桂林不動產代銷經紀股份有限公司
負 責 人：曹 瑞 濱
統 一 編 號：12867148
聯 絡 電 話：(02) 2517-5757
通 訊 地 址：臺北市民權東路三段四號四樓
不動產經紀人：
證 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款期別明細表

房屋戶別： 戶 樓 車位編號：

期別代號及名稱		占總價款比例	應繳房屋款 (新台幣)	應繳土地款 (新台幣)
1	訂金	10%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
2	簽約金		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
3	開工款	5%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
4	基礎版報驗	2%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
5	一樓底板	2%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
6	七樓底板	2%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
7	屋突頂版	2%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
8	申請使用執照	2%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
9	金融貸款	70%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
10	交屋保留款	5%	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
合約總價			仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整

買方簽章：

附件二 代辦抵押貸款委託書

委託人 _____ (以下簡稱買方) 茲因向嘉潤建設開發股份有限公司 (即受託人, 以下簡稱賣方) 購買【嘉潤一御】_____ 戶 _____ 樓房屋壹戶及地下 _____ 層 _____ 號汽車停車位及其土地持分, 特以上開房地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款, 以資繳付本約房地買賣之部分價款, 其有關委託及約定事項如下:

- 第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整(此為合併房屋及土地等貸款總金額), 以資繳付本約付款期別明細表中金融貸款項下之房地價款。
- 第二條 買方應向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶, 以利貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所承買之房地作為抵押物, 並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予承貸之金融機構。關於申請貸款之手續、實際核貸之金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等, 買方同意悉依承貸金融機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本件買賣價款, 買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付承貸之金融機構保管, 或簽立撥款委託同意書或類此之文件使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本委託書第一條之金額), 其到期日授權賣方填載, 以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收訖貸款金額時, 得將上開本票逕自填載到期日予以提示

兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止或撤銷本條之授權或否認授權之效力。

第 六 條 本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後仍不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書相關約定辦理。

第 七 條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第 八 條 本委託書非經買賣雙方同意，不得單方面終止、撤銷、解除等類此之主張，本委託書約定有未盡事宜，悉依雙方所定之房地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第 九 條 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：

身分證字號：

賣 方：嘉潤建設開發股份有限公司

代 表 人：賴 嘉 鴻

中 華 民 國 年 月 日

附件三 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱買方) 及被授權人嘉潤建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)，雙方因履行【嘉潤一御】房地預定買賣契約書，有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據買賣雙方訂定之房地預定買賣契約書第廿五條第一項之約定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方或委辦之地政士僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本預售屋房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更、撤銷及所有權移轉登記、領取。
 - (二) 稅捐申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜。
 - (三) 水、電、瓦斯、電信之申請或變更，公共水電之分攤申請。
 - (四) 實價登錄申報。
- 四、未經徵得買方同意，賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 六、立書人係於簽訂「房地預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

立授權書人

買 方：

賣 方：嘉潤建設開發股份有限公司

代 表 人：賴 嘉 鴻

中 華 民 國 年 月 日

附件四 建材設備說明

■結構

本大樓結構經由結構技師及電腦精確計算，本建築物無論防颱、防火等特性，全部基礎、梁柱、樓板皆依主管機關核定圖樣施工，符合內政部所頒布建築技術規則及921後結構規範之最新CNS要求標準。

■建築設計

- 一、本預售屋敦聘 呂建勳 建築師為本預售屋規劃設計。
- 二、建築正面基座以石材為主搭配磁磚；建築立面外觀主要採磁磚搭配格柵及外飾板。
- 三、本建物於外牆適當位置設置案名及LOGO字樣，以彰顯本預售屋價值。

■公共設施、庭園景觀

- 一、公共設施
 - (一) 一樓：管委會空間
 - (二) 二樓：管委會空間
- 二、庭園景觀
 - (一) 一樓戶外：花園
 - (二) 屋頂平台：花園

■門廳、梯廳

- 一、一樓門廳：
 - (一) 地坪：採用磁磚做整體設計規劃。
 - (二) 牆面：採用磁磚及木作等裝飾建材整體設計規劃。
 - (三) 平頂：採用整體設計，搭配照明設計。
 - (四) 門窗：一樓大廳入口門窗採金屬門搭配6mm+6mm Low-E膠合玻璃。
- 二、社區櫃檯：一樓設置管理監控中心及服務櫃檯，提供社區服務、安全監控及管理功能。

三、二樓以上梯廳：

- (一) 地坪及牆面：採用磁磚為主規劃設計。
- (二) 平頂：採用整體規劃天花板（矽酸鈣板）搭配燈具設計。
- (三) 照明：部分燈具採用感應式燈光控制開關，可自動感應並開啟照明設備。

四、公共樓梯間：

- (一) 地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚，並搭配扶手。
- (二) 牆面：採用室外型漆料，並依法規設置樓層逃生指引標誌。
- (三) 平頂：採用室外型漆料，並設置照明燈具。

■ 電梯

- 一、採三菱或永大或崇友之十二人份，105公尺/分鐘電腦控制式電梯，為維護安全裝設防夾感應裝置、自動歸位、延遲關門…等功能，並架設CCTV監視系統及感應式讀卡機，並與社區管理中心連線。
- 二、電梯車廂內加裝SHARP空氣淨化設備。

■ 各戶室內標準建材

一、大門

- (一) 一般零售業：採金屬落地門搭配6mm+6mm中空層+6mm Low-E複層玻璃。
- (二) 集合住宅：各戶玄關大門採用鑄鋁與鋼板防火遮煙門，搭配六合一電子鎖。

二、窗戶：

- (一) 一般零售業：正面採用三協或YKK鋁門窗，搭配6mm+6mm中空層+6mm Low-E複層玻璃。
- (二) 集合住宅：採用三協或YKK鋁門窗，搭配6mm+6mm Low-E膠合玻璃，並附防霾紗窗。

三、陽臺：

(一) 一般零售業：

- 1、地坪：一樓與無遮簷人行道整體規劃；二樓採用30×30cm止滑磚。
- 2、平頂：一樓與無遮簷人行道整體規劃。
- 3、加裝全屋式除氯設備。

(二) 集合住宅：

- 1、地坪：陽臺鋪設30×30cm止滑磚。
- 2、平頂：平頂採鋁企口天花，並裝置LED照明燈具。
- 3、A、D、E戶：設置落地橫拉門(搭配6mm+6mm Low-E膠合玻璃及一般紗窗)、曬衣架並設洗衣機戶外型防雨插座。
- 4、B、C戶：陽臺依圖面設置三合一通風門(搭配6mm玻璃及一般紗窗)、曬衣架並設洗衣機戶外型防雨插座。
- 5、加裝全屋式除氯設備。

四、室內：

(一) 一般零售業：

- 1、地坪：採用60×60cm石英磚。
- 2、隔間：使用濕式灌漿輕隔間或石膏磚或ALC磚等輕質隔間牆，採用水泥漆。
- 3、平頂：採用水泥漆。
- 4、浴室門：採木質門框及木質門扇搭配水平鎖及百葉。
- 5、加裝大金或日立或三菱全熱交換器。

(二) 集合住宅：

- 1、地坪：採用超耐磨地板。
- 2、隔間：使用濕式灌漿輕隔間或石膏磚或ALC磚等輕質隔間牆，採用乳膠漆。

- 3、平頂：採用乳膠漆，浴室包覆天花板（矽酸鈣板），B戶廚房附天花板（矽酸鈣板），其餘空間不另施作天花板（部分空間為明管外露）。
- 4、臥室門：採木質門框及木質門扇搭配水平鎖。
- 5、浴室門：採木質門框及木質門扇搭配水平鎖及百葉。
- 6、加裝大金或日立或三菱全熱交換器。

五、衛浴：

- (一) 浴室內牆（含淋浴間）：一般零售業採用30×60cm磁磚；集合住宅採用進口60×120cm磁磚。
- (二) 浴室地坪（含淋浴間）：一般零售業採用30×30cm磁磚；集合住宅採用進口30×60cm磁磚。
- (三) 一般零售業：
 - 1、馬桶：採INAX或KARAT或TOTO之馬桶，搭配緩降式馬桶蓋。
 - 2、面盆：採KARAT或INAX或TOTO之面盆及浴櫃，搭配INAX或KARAT或TOTO之龍頭搭配明鏡。
 - 3、設置排風機。
- (四) 集合住宅：
 - 1、A戶
 - 馬桶：採INAX或KARAT或TOTO之電腦馬桶
 - 面盆及面盆龍頭：採KARAT或INAX或TOTO之面盆，另附浴櫃，搭配INAX或KARAT或TOTO之龍頭
 - 沐浴龍頭：採INAX或KARAT或TOTO之恆溫龍頭，附壓克力浴缸並搭配浴缸龍頭
 - 設置台達電四合一暖風機
 - 2、B戶
 - 馬桶：主浴採INAX或KARAT或TOTO之電腦馬桶；客浴採INAX或KARAT或TOTO之單體馬桶搭配免治馬桶蓋

- 面盆及面盆龍頭：主、客浴採KARAT或INAX或TOTO之面盆及另附浴櫃，搭配INAX或KARAT或TOTO之龍頭
- 沐浴龍頭：主浴採INAX或KARAT或TOTO之恆溫龍頭，附壓克力浴缸並搭配浴缸龍頭；客浴採INAX或KARAT或TOTO之沐浴龍頭
- 設置台達電四合一暖風機

3、C、E戶

- 馬桶：採INAX或KARAT或TOTO之電腦馬桶
- 面盆及面盆龍頭：採KARAT或INAX或TOTO之面盆及另附浴櫃，搭配INAX或KARAT或TOTO之龍頭
- 沐浴龍頭：採INAX或KARAT或TOTO之恆溫龍頭
- 設置台達電四合一暖風機

4、D戶

- 馬桶：主浴採INAX或KARAT或TOTO之單體馬桶搭配免治馬桶蓋；客浴採INAX或KARAT或TOTO之電腦馬桶
- 面盆及面盆龍頭：主、客浴採KARAT或INAX或TOTO之面盆及另附浴櫃，搭配INAX或KARAT或TOTO之龍頭
- 沐浴龍頭：客浴採INAX或KARAT或TOTO之恆溫龍頭，附壓克力浴缸並搭配浴缸龍頭
- 設置台達電四合一暖風機

六、廚房：

(一) 一般零售業未提供廚具。

(二) 集合住宅：

1、內牆：

(1) A、C、D、E戶，廚具上下櫃間採用烤漆玻璃與櫥櫃同寬度，其餘牆面乳膠漆施作。

(2) B戶，廚具上下櫃間採用烤漆玻璃與櫥櫃同寬度，其

餘牆面採用三洋或冠軍30x60cm磁磚。

2、設備：

(1) A、B、D、E戶採用林內牌雙口瓦斯爐、抽油煙機（含逆止風門）、炭門式烘碗機，搭配不鏽鋼水槽及水槽龍頭。

(2) C戶採用林內牌雙口IH爐、抽油煙機（含逆止風門）、炭門式烘碗機，搭配不鏽鋼水槽及水槽龍頭。

3、櫥櫃：

採用進口品牌櫥櫃，上下櫃為霧面美耐板門板櫥櫃，以進口五金配件搭配人造石檯面整體設計。

■屋頂防水

由異氰酸酯、橡膠及胺類固化劑所構成的雙組份塗料（格雷盾SP-8000）於面層加隔熱處理，具防水、隔熱效果。

■停車場設備

一、車道入口（一樓至地下一層）斜坡採用車道磚或搭配洗、抵石子，地下一層以下停車空間地坪採用Epoxy加石英砂。

二、車道轉角處柱角設反光防撞條。

三、停車場內設自動泡沫滅火設備。

四、地下停車場採用LED燈光照明。

五、本大樓針對社區住戶之電動汽車充電使用，各車位留設電動汽車電源接頭，供電動汽車充電設備廠商向管理委員會申請電動汽車充電設備（充電設備及流動電費由申請戶負擔）。交屋後由住戶自行引線與架設充電設備（其充電樁需具有OCPP及VPC之證書），充電座位置、電錶申請、費用分擔方式等由大樓管委會統一決議。

■停車場自動化（PA）

一、地下停車場入口設置電子標籤識別系統或車牌辨識系統並配合快速

捲門。

二、停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施。

■各戶安全管理系統家庭自動化 (HA)

一、對講與緊急求救系統：各戶智能對講系統，影像對講、緊急求救及保全。

二、廚房設置瓦斯偵漏警報器，並連線至管理中心。

■大樓設備自動化系統 (BA)

一、動力監視：將泵浦、發電機及主要動力設備納入中央監控系統，可透過監控面板處得知設備是否正常。

二、水位監視：將污廢水池及蓄水池水位高低納入中央監控系統，可透過監控面板處得知水位是否超過警戒線。

三、門禁監視：大樓主要出入口納入中央監視系統。

四、燈光監控：將大樓外牆照明、景觀照明、停車場車道及一樓公設照明，設置遠端控制設備，可於管理中心做集中控制。

■公共安全管理系統

一、門禁管制系統：

(一) 大廳入口設置人臉辨識與感應讀卡機(可結合捷運悠遊卡)及門禁管制對講機，便利住戶出入及管制。

(二) 地下停車場梯間入口處設置感應式讀卡系統，有效控管人員進出，並與中央監控電腦連線。

(三) 中央監控設置對講機，可與訪客對講。

二、CCTV監視系統：社區一樓門廳出入口、主要設施、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點及屋頂平台，設置彩色CCTV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。

三、緊急對講系統：地下室停車場梯間入口處及屋頂平台與中央監控室連線，如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示

求救位置所在。

四、紅外線偵測：重要區域設置紅外線夜視攝影機。

五、中央監控設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

■弱電設備

一、每戶均預留電話、電視及網路出線口。

二、屋頂統一裝設數位天線。

三、預留有線電視（第四台）管路，有線電視外線費由本公司統一代理申請，月租費用由各戶負擔。

四、配置FTTH光纖到府。

五、各戶裝設資訊整合箱，方便住戶日後佈線及擴充：電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等需求。

六、使用執照取得後一年內，提供各戶免費光纖網路，並提供社區管委會空間免費wifi。

七、本社區電梯內及地下室建立行動電話改善系統，保持通訊品質。

■電氣設備

一、供電方式：採用單相三線式110V/ 220V供電，每戶設獨立電表，另設公共電表。

二、管線材質：所有配管採用華夏或南亞或大洋廠牌之正字標記PVC管或CD管，所有電線電纜採用太平洋或伸泰或大亞或泰電廠牌之線材，採用Ⓢ字標記產品。

三、開關插座：採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，防止觸電，以維護用電安全。

四、開關箱：室內無熔絲開關及漏電斷路器採用CNSⓈ字標記之品牌。

■緊急發電設備

一、各戶均設一處緊急專用插座，連接緊急發電機電源，於停電時維持基本設備之運作。

- 二、地下室裝置自動啟動緊急發電機設備，緊急發電機於停電時供緊急升降機、消防設施、公共照明、污廢水泵及揚水泵等暫時正常使用。

■給排水設備

- 一、供水方式：採間接供水方式，除總錶外，各戶均有獨立水表並有室內專用之止水閥及全屋式除氯設備。
- 二、蓄水設備：地下室及屋頂設水箱並設不鏽鋼爬梯及蓋板，確保用水清潔及保養清洗容易。
- 三、管線：冷熱水管以暗管施作，熱水管以被覆保溫施作，排水管採華夏或南亞或大洋(正)字標記PVC管。
- 四、污排水系統安裝吸氣閥及正壓調節器。
- 五、濾水設備：於本社區水箱進水前端加裝前置過濾器，去除水中的泥沙、鐵鏽和顆粒雜質，改善水塔之淤泥沉砂狀況，並保護社區住戶之用水設備。

■瓦斯設備

- 一、天然瓦斯管由本公司統一代理申請，其瓦斯相關應負擔費用由賣方負擔（詳如本約第十三條相關約定）。
- 二、因應廚房空間配置，瓦斯配管採局部外露，依瓦斯公司設計規劃為準。

■消防安全設備

- 一、本大樓依消防審核圖面設備設置之。
- 二、消防警報系統：各層梯間均設置消防栓箱及滅火器，依消防法規規定，10樓以下（含）設火警感知器，11樓以上（含）設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統（各戶室內不施作天花板）。地下室設置自動泡沫滅火設備、避難方向指示燈。
- 三、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。
- 四、緊急廣播系統：管理中心設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭以供緊

急廣播用。

■垃圾儲集室

地下一層垃圾儲集室內設置冷藏設備。

■特約事項

- 一、以上建材設備，賣方基於整體善意考量，保有對公共設施及地下室配置之修改權，買方同意賣方不另行通知。
- 二、以上建材設備由賣方就上述品牌擇定後統一採購，若因法令禁止使用，買方同意賣方得另使用更高級品代替之，買方同意賣方不另行通知。
- 三、因台灣地處地震頻繁地區，故室內採輕質隔間牆，除具備防火、隔音功能外，尚可減輕建築物荷重，以提高耐震能力。買方並認知輕質隔間牆之特性，其牆體與建築物之結構梁、柱或樓板之間，或與RC牆之間，因不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）或油漆龜裂等現象產生，惟並不影響建築結構安全性，故買方不得以此主張瑕疵或保固。

買方簽章: _____

附件五 裝修施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與社區住戶之權益，特訂定本規章。
- 第二條 裝修戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約(含草約)等規定。
- 第三條 為防止因毀壞或污損公共設施，及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶於提出裝修施工申請時向管理委員會押繳施工保證金新台幣壹拾萬元(現金或支票)及裝修清潔費新台幣參仟元(現金)，裝潢期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費。
- 第四條 裝修戶及施工承包商需遵守下列規定：
- 一、交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金、裝修清潔費，2. 簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。
 - 二、裝修戶進行施工前，需妥善保護固定設備及限制施工人員使用範圍，如因裝修時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司(賣方)不負維修責任。
 - 三、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - 四、搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。
 - 五、進出本社區之材料、工具，需經社區管理中心之查驗後放行。
 - 六、每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日只可進行靜音工程，其餘不得施作有影響社區住戶安寧之工程。

- 七、建材、砂石、工程器具及物品僅可放置於住戶專有區域，不得放置於供公共使用空間（砂石應裝袋）。
- 八、施工廢棄物及垃圾應自行清運，不得放置於公共空間。
- 九、為維護本社區之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護板以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- 十、施工時如損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- 十一、於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負責修復及賠償責任。
- 十二、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。
- 十三、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- 十四、承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。
- 十五、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 十六、裝潢戶於裝潢期間須自備沉沙池(桶)。
- 十七、為維護社區統一之外觀，裝修戶裝潢(修)時，陽台不得外推亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
- 十八、本社區冷氣室外主機應依賣方各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀(詳如附圖三至附圖七)，並依下列方式放置：

(一) 一般零售業：

1、依附圖三至附圖四之圖面指定位置上下放置。

(二) 集合住宅：

1、A戶、B戶、C戶、E戶：依附圖五至附圖七之圖面指定位置左、右放置。

2、D戶：依附圖五至附圖七之圖面指定位置上、下放置。

第 五 條 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。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

第 六 條 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

第 七 條 施工期間因施工需要應經社區管理中心同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負損害賠償責任。

第 八 條 裝修完成後且合於下列條件，並經管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回保證金。

一、未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

二、雖有前目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之賠償。

四、冷氣包含室外機安裝位置與數量皆符合規範並經驗收合格者。

五、無破壞社區外觀、陽台無外推或無加裝鐵鋁窗者。

六、裝修清潔費新台幣參仟元及裝潢期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費。為裝潢時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，本項費用不退還。

第九條 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條 管理委員會成立前，有關本裝修施工管理辦法之規定皆由賣方代為執行；賣方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管委會成立後移交之。於賣方代管期內裝修戶繳交之裝修清潔，應由賣方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶，亦不移交予管委會。

買方簽章：_____

附件六 住戶規約（草約）

本公寓大廈(即本社區)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：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共用部分、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、約定共用部分之項目如下：

(一) 為維護全體住戶權益，依建照之圖面，使用執照竣工圖除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目區分所有權人同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，住戶事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除：

- 1、本社區法定空地、梯廳、管理委員會使用空間、機車停車區、屋突、屋頂平台、屋頂避難平台均由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。
- 2、共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用，除法令另有規定外不得作為其他使用。
- 3、地下一層無障礙機車位共1位及法定機車位共29位，上述共30位機車位，經全體區分所有權人方同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。
- 4、區分所有權人已充分認知基地內退縮之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用，且由管理委員會負責維護管理。
- 5、本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀(詳如附圖三至附圖七)，並依下列方式放置：

- (1) 一般零售業：依附圖三至附圖四之圖面指定位置上、下放置。
 - (2) 集合住宅：
 - a、A戶、B戶、C戶、E戶：依附圖五至附圖七之圖面指定位置左、右放置。
 - b、D戶：依附圖五至附圖七之圖面指定位置上、下放置。
- 6、一般零售業須於規劃留設之店招位置設置招牌。
 - 7、本社區依法於特定戶別(A戶三、四樓，B戶五、六樓、D戶七、八樓，E戶三、九、十樓)之陽台設置緩降機，以供當樓層住戶緊急逃生使用，如遇緊急狀況，區分所有權人須無條件配合。區分所有權人同意依照主管機關核發建築圖說或建方申請之相關圖說設置，倘建築管理單位或承辦事業主管單位考量無設置之必要，或建方基於建案整體考量，得取消緩降機設置。
 - 8、本社區地下一至三層除無障礙升降機、梯廳、一般安全梯、管道間、一般升降機、進排風管道、無障礙機車位、垃圾廚集室、電信室、緊急發電機室、機車停車區、水箱、台電配電室、電表空間、消防泵浦室等共有部分及依法令設為區分所有之標的者，統一規劃為汽車停車場，由建方以停車位應有部分(持分)產權另行出售予承購戶，未分購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，除暫時

作防空避難使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及建方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。

- 9、三樓A戶及三樓E戶相連露臺空間，由該三樓A戶及三樓E戶約定專用，並由該相連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- 10、本案屋頂平台設置太陽能光電設備(含支撐架)，將於公設點交時點交予管理委員會。
- 11、本社區地下一至三層，建方預留電動車位充電電源線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管委會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置)須由管理委員會統一規範(其充電樁需具有OCPP及VPC之證書)，並須自管委會申請通過後始得自行安裝。
- 12、本社區內之陽台不得外推，亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
- 13、本社區周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為。
- 14、區分所有權人同意建方得於建築完成時，

於社區大樓外牆面、地面或明顯適當之處設置社區名稱之標誌識別，其標誌之材質色樣由建方訂定之。

15、下列事項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

(1)受託管理業務或承包工作者。

(2)電力公司。

(3)瓦斯公司。

(4)電信機構。

(5)自來水公司。

16、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於受讓人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由該區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

(二)停車空間之使用管理除停車位管理費收取標準應由區分所有權人會議決議訂定外，其他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。

三、各專有部分有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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。防墜設施設置後，如因設置理由消失且不符第二條第二款第一目第13點規定者，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、形式統一授權由管理委員會訂定。

第 三 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。

第二章 區分所有權人會議

第 四 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 五 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。
 - (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：

- (一) 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。
- (二) 但於前(一)情形，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：

- (一) 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。
- (二) 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：

- (一) 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。

- (二) 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。
- (三) 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 六 條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (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：

- (一) 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。

(二) 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。

(三) 區分所有權人會議討論事項，除本條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。

第七條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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 八 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 九 條 會議紀錄

- 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。
- 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。
- 三、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：

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

- 1、主任委員一名。
- 2、財務委員一名。
- 3、監察委員一名。

(二) 前項委員名額，合計三名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式，採不分區不分棟方式為之。

第十一條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制：

- (一) 管理委員選任之資格，主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (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、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

(五) 主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任：

- (一) 管理委員之選任方式，採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人票數較多者（如有分區、分棟劃分時，則以獲該分區、分棟區分所有權人票數較多者）為當選。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。但主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。
- (三) 監察委員及財務委員由管理委員互推之。但監察委員及財務委員解職出缺時，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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期自當選之日起，為期一年。

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應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2、管理委員之罷免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。

第十二條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、監察委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十三條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，至少應每二個月乙次。
- 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，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 六、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。
- 七、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。

第十四條 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、監察委員、財務委員及管理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。

第十五條 管理負責人準用規定之事項

- 一、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。
- 二、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

第十六條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。
- 二、管理費之收繳：
 - (一) 管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。(建物管理費以每

坪每月新台幣150元計，汽車停車位管理費以每位新台幣1000元/月計，機車停車位管理費以每位新台幣200元/月計）。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十七條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳：

(一) 公共基金收繳基準係由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、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）以上（含），經10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10%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。

第十七條 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。

第十八條 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
者視為選擇一、之情形)

- 一、新台幣十萬元以上。
- 二、逾公共基金之百分之五。
- 三、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 四、新台幣 萬元以上。

第十九條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、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。
- 二、前款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。
- 三、區分所有權人會議討論本條第一款使用償金之議案，得不適用第八條第二款提案之限制。

第廿條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自____年____月____日起至____年____月____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，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實

收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿一條 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，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。
- 十、本條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。
- 十一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，不得經營或供作以下用途使用：工廠、加工廠、汽車或機車維修廠、電焊作業、打鐵舖、電動玩具店、電腦網路遊戲店、洗車場、舞廳、酒家、酒吧、風化場所、三溫暖、視聽歌唱業、麻將館、賭場、瓦斯行、資源回收業、賓館、神壇、道場、供公眾祭祀場所、供公眾舉行宗教儀式場所、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、環境品質或公序良俗之相關行業。（本款所稱其他足以影響身心健康、

大樓品質或公序良俗之相關行業，由管理委員會依個案具體認定之。如區分所有權人或住戶對認定結果不服者，得提請區分所有權人大會以決議方式更為認定。）

第廿二條 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應依照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。

第廿三條 投保火災保險之責任

一、公寓大廈內依法經營餐飲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。

- 二、符合前款之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。

第廿四條 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。
- 六、本社區起造人規劃之綠建築、智慧建築等項設施之維護管理：
 - （一）全體區分所有權人應共同全力配合起造人完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後核定結果為準。若因可歸責於住戶，所致最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，該住戶應向受損害之人

負其損害賠償責任。

- (二) 自完成交屋日起，全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等即均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，確實進行維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。

七、陽臺禁止加窗或加設鐵鋁窗或氣密窗等。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 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、或由當事人向本公寓所在地之公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第廿六條 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或依另行約定之使用方法為之者，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

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

一、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：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、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第廿八條 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，不得以不知悉或未被告知為由拒為遵守。

第廿九條 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。

第卅條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

◎以上住戶規約（草約）內容均經立約人詳細閱覽並同意遵守。

立約人：

附件七 不動產開發信託證明書影本

信託證明書

- 一、受託人華南商業銀行股份有限公司茲證明嘉潤建設開發股份有限公司(以下稱該公司)坐落於臺北市中山區吉林段四小段 4、5、6、7、51 及 52 地號等 6 筆土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、該公司為使本開發案能順利完工及同時符合民國 108 年 11 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予受託人，並已就旨揭土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 三、信託契約之委託人及受益人為該公司而非買方，受託人並非為買方管理信託財產，但該公司因發生解散、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等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，則除有因法院強制執行之命令辦理者外，該公司就買賣價金交付信託所享之受益權歸屬買方(買方受益權將隨價金動用而減少，並依個別已繳款比例分配)。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由該公司與買方自行處理，概與受託人無涉。
- 四、本開發案之興建資金，包括預售房地所取得之買方所繳價金，該公司委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金依契約約定用於本開發案之新建工程。受託人依信託契約約定執行履約管理，惟信託契約並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，預售屋買方就買賣契約之任何請求，應由該公司負最終履約責任。
- 五、本開發案建造執照之起造人名義為寶國建築經理股份有限公司，並由嘉潤建設開發股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及信託契約相關規定辦理。

此致

嘉潤建設開發股份有限公司

受託人：華南商業銀行股份有限公司

地址：臺北市信義區松仁路 123 號



中 華 民 國 年 11. 2. 6 月 日

附件八 個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人 (下稱買方) 向嘉潤建設開發股份有限公司 (下稱賣方) 購買【嘉潤一御】_____戶_____樓之房地，為提供更完善服務品質，賣方日後將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務等有關訊息，作為買方資產配置時之參考。賣方茲依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項即特定目的個人資料之規定向買方告知下列事項，買方詳閱並同意賣方為提供上述相關服務，於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理、利用買方資料，並依該個人資料與買方聯絡，有關賣方使用買方個人資料相關事宜，雙方約定如下：

- 一、蒐集、處理、利用目的：簽訂契約、類似契約，或其他法律相關事務，或提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料蒐集、處理及利用，或客戶管理與服務。
- 二、蒐集個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式、職業、出生年月日、電子郵件信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。對於買方所登錄或留存之個人資料，均經買方同意於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理、利用其個人資料，資料類別亦含屬個人辨識、個人住家需求描述及職業等。
- 三、個人資料利用期間、地區：
 - (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令規定或契約約定之保存年限，或因賣方執行業務所必須之保存期間。
 - (二) 區域：賣方公司機構設立所在地及業務執行地、銷售案場、標的物所在地。
 - (三) 對象：賣方、不動產代銷業者、地政士、其他依法有調查權之機關及金融機構。
 - (四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(五) 賣方與相關合作對象得在中華民國所轄地區範圍以簡訊、郵寄或電郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等服務、行銷資訊的提供（包括電話、簡訊、電子郵件信箱、廣告、信函發送…等）、統計調查與分析等。

四、買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

(一) 買方得向賣方以書面請求補充或更正，買方應向賣方以書面為適當之釋明。

(二) 買方得向賣方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟因賣方執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：買方得依個人資料保護法第三條行使權利，並得自由選擇是否提供相關個人資料。惟買方若拒絕提供相關個人資料，除無法進行買賣交易外，賣方或其他相關第三人因此無法進行必要之審核及處理作業，而造成任何損害，買方同意就所生損害負全部法律責任。

六、如買方日後欲變更資料或取消提供個人資料予賣方與相關合作對象，買方應以書面通知賣方辦理。

七、買方已明確知悉賣方蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意賣方於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理及利用買方資料。

此致

嘉潤建設開發股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0016號			
起造人姓名	嘉潤建設開發股份有限公司 負責人：賴嘉鴻			住址	242045新北市新莊區昌平街346號		
設計人姓名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第貳種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第貳種商業區使用)(原屬第參種住宅區)			幢層數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層50戶		
建築地點	地址	中山區中原里吉林路184號 共8筆 詳見附表					
	地號	中山區吉林段四小段0004-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	345.04m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	5544.12m ²				其他	824.0m ²
發照日期	112年01月31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45個月內竣工		
工程價	\$ 72,031,290 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	717.36	3.7	(防空避難室兼停車空間)共17筆(詳見附表)				
總計:						5544.12	m ²
備註：(一)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 王玉芬			
中華民國一十二年一月三十一日							

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

112建字第0016號



建築地點： 中山區中原里吉林路184號 中山區中原里吉林路188號 中山區中原里民生東路二段70號3樓 中山區中原里民生東路二段72號	中山區中原里吉林路186號 中山區中原里民生東路二段74號 中山區中原里民生東路二段70號 中山區中原里民生東路二段70號2樓
地號： 中山區吉林段四小段0004-0000號 中山區吉林段四小段0006-0000號 中山區吉林段四小段0051-0000號	中山區吉林段四小段0005-0000號 中山區吉林段四小段0007-0000號 中山區吉林段四小段0052-0000號
建築物概要： 地下001層、面積:717.36m ² 、高度:3.7M、用途:(防空避難室兼停車空間) 地下003層、面積:717.36m ² 、高度:3.0M、用途:(停車空間) 地上002層、面積:262.38m ² 、高度:3.6M、用途:(第十九組)一般零售業甲組G3(不含日用百貨)、管委會使用空間 地上004層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上006層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上008層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上010層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 突出物001層、面積:43.05m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間 突出物003層、面積:43.05m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機械室、水箱	地下002層、面積:717.36m ² 、高度:3.0M、用途:停車空間 地上001層、面積:316.71m ² 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組G3(不含日用百貨)、門廳、管委會空間 地上003層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上005層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上007層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上009層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 地上011層、面積:298.2m ² 、高度:3.6M、用途:(第二組)集合住宅H2 突出物002層、面積:43.05m ² 、高度:3.0M、用途:樓梯間、機械室、水箱
雜項工作物： 屋頂太陽能光電設備:、高度3.35m、面積35.37m ² 挖方:、高度11.9m、面積717.36m ² 圍牆:長度27.63m	

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19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：《111》年《9》月《5》日（法令適用日期：111 年 9 月 5 日）。
2. 建築地點：中山區中原里。
3. 實設空地《478.96》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》技師。
8. 本案基地屬高度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《3130.81》平方公尺（含有產權1970.18平方公尺，無產權部分1160.63平方公尺），共《8》戶。拆除門牌：《臺北市中山區中原里吉林路184號，臺北市中山區中原里民生東路二段70號，臺北市中山區中原里民生東路二段74號，臺北市中山區中原里吉林路186號，臺北市中山區中原里民生東路二段72號，臺北市中山區中原里吉林路188號，臺北市中山區中原里民生東路二段70號2樓，臺北市中山區中原里民生東路二段70號3樓》由呂建勳建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原建照執照：49營382號，49營381號。





臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0016號



注意事項：

- 12.共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
- 13.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
- 14.未設置空氣調節設備。
- 15.六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。
- 16.昇降機《2》部。
- 17.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 18.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核。
- 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 20.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。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.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266.5平方公尺，屋頂平臺綠化面積為133.26平方公尺。
- 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 24.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 13.84噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 133.26平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 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.適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 30.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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
- 31.現有巷道廢止或改道之地點：中山區中原里 廢巷面積：32.61平方公尺。
- 32.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 33.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路 民生東路二段 吉林路 兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點留設。
- 34.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規約。
- 35.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。
- 36.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 37.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，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。
- 38.建造執照（含雜項執照），承造人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。
- 39.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 40.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為2473.34立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。



注意事項：

- 41.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 42.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年8月10日北市都建字第1116038425號函核准重建計畫，其獎勵容積為741.6平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為741.6平方公尺，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。
- 43.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人嘉潤建設開發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新臺幣4506121元，並於領得使用執照2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，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 44.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人嘉潤建設開發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，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣13518363元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 45.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人嘉潤建設開發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，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣13518363元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 46.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。
- 47.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 48.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。
- 49.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。
- 50.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 51.(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。
- 52.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 53.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)
- 54.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。
- 55.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 56.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 57.依111.11.21消防會函辦註記，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽..等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 58.依臺北市綠建築自治條例第六條，非公有新建建築物因取得候選等級綠建築證書，致獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵者，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。



附件十 不動產開發信託說明

一、本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依附件一『付款期別明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：

開戶銀行：華南銀行二重分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－嘉潤一御

帳號：174-10-0700590

二、前揭信託專戶係賣方（即建方或合建雙方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，並由受託人在信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，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。如賣方無法完工或交屋，受託人並不負責本預售屋後續完工事宜。

三、不動產開發信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方因發生解散、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等特定事由，致無法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。

四、信託受益權將因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之特定事由時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。

- 五、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者(例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等)，受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 六、買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」(網址 <http://www.hncb.com.tw/personal/c041702.shtml>)，查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形(前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢)。
- 七、本預售屋賣方委由寶國建築經理股份有限公司(下稱建經公司)擔任興建期間建造執照起造人、完工後房屋之名義上持有人及管理人、執行續建機制啟動後之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均載於賣方提供之建築經理委任契約。
- 八、當發生信託契約約定之續建接管情事，將由建經公司協助評估是否執行續建，若受託人與建經公司同意續建，並通知買方繼續繳款時，買方應配合辦理。
- 九、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

十、受託人依賣方委託存取價金，而有蒐集買方個人資料之需要，爰依個人資料保護法第八條第一項或第九條第一項規定，告知蒐集、處理之目的、個人資料類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：

(一)蒐集之目的：辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務，依法建置價金查詢網頁供買方自行查詢，及發生受益權歸屬買方事由時通知連絡之用。

(二)蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、預售屋買賣契約之相關內容，並以受託人自賣方處所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用之期間：特定目的存續期間或依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

(四)個人資料利用之地區：受託人所在地。

(五)個人資料利用之對象：限受託人於辦理本預售屋相關事務時利用。

(六)個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

買方如欲行使個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關得行使之權利項目及行使之方式，得向受託人客服(02-21810101)詢問或於受託人網站查詢（網址：<http://www.hncb.com.tw>）

十一、發生信託受益權歸屬買方事由時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依後列「受益權人會議規則」辦理。

十二、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：

_____ (簽名)

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、 受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、 受益權人會議之召集事由。
- 三、 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、 益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、 其他依法令規定之事項。

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

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

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

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

示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

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

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

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第

4目之受益權比例定之。

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

- 一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - （一）受益權人未簽名或蓋章。
 - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
 - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
 - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
 - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
 - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
 - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
 - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
 - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

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

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

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

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

附圖一 本戶房屋平面配置圖

買方簽章: _____

附圖二 地下一樓平面圖

附圖二之一 地下二樓平面圖

附圖二之二 地下三樓平面圖

附圖三 一樓平面圖

附圖四 二樓平面圖

附圖五 三樓平面圖

附圖六 四至十樓平面圖奇數層

附圖六之一 四至十樓平面圖偶數層

附圖七 十一樓平面圖

附圖八 屋突一樓平面圖

附圖八之一 屋突二、三、頂樓平面圖