房屋土地預定買賣契約書

立契約書人

買方：　　(以下簡稱甲方)

賣方：文普建築開發股份有限公司(以下簡稱乙方)

法定代理人：龔志馥

茲為**【文普享享瑞安】**房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條、契約審閱期

本契約於中華民國　　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：文普建築開發股份有限公司**

第二條、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。

第三條、房地標示及停車位規格

一、土地座落

台北市大安區瑞安段三小段650、650之3地號等共貳筆土地，依土地登記簿謄本標示部記載之面積共計172平方公尺(約為52.03坪)，使用分區：第三種商業區及第三種住宅區。

二、房屋座落：

同前述基地內**【文普享享瑞安】**編號＿＿**戶**＿＿**樓房屋**＿＿**戶**，為主管機關核准中華民國110年12月23日110建字第0358號建造執照。詳如【附件二、建造執照影本】，詳如【附件三、核准之平面圖】。

三、停車位標示：無停車位。

第四條、房地出售面積及認定標準：

一、土地面積分配如下：

買方購買【文普享享瑞安】＿＿**戶**＿＿**樓**，其土地持分面積＿＿點＿＿平方公尺(約＿＿點＿＿坪)，應有權利範圍為貳萬分之＿＿，計算方式係以專有部分面積＿＿點＿＿平

方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪）占區分所有全部專有部分總面積462.29平方公尺（約139.84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。計算方式係詳如【附件十、面積計算說明及產權登記原則】。

二、房屋面積：

本房屋面積共計＿＿＿點＿＿＿平方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪），包含：

（一）專有部分，面積計＿＿＿點＿＿＿平方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪）。

1、主建物面積計＿＿＿點＿＿＿平方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪）。

2、附屬建物面積計＿＿＿點＿＿＿平方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪）。

包括：陽臺＿＿＿點＿＿＿平方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪）。

（二）共有部分，面積計＿＿＿點＿＿＿平方公尺（約＿＿＿點＿＿＿坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例＿＿＿・＿＿＿％。

三、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。

四、本建物樓層高度，一樓3.24公尺，其餘二樓以上2.88公尺，屋頂突出物為3公尺。『依建築技術規則樓層高度定義：自室內地板面至其直上層地板面之高度』買方已清明瞭本建物依法均無權施作違建（即：陽台加窗）使用執照核發後主管機關列管巡查 。

第五條、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本建物共有部分詳如後列項目

壹　　樓：入口雨遮、機車升降設備、**前後**穿廊(門廳)、梯廳、電梯間(無障礙電梯)、室內安全梯、無障礙停車空間：1輛含車道、台電維修通道、法定空地、基地內排水溝。

貳樓至陸樓：梯廳、電梯間(無障礙電梯) 、室內安全梯。

屋突 壹 層：室內安全梯、水錶室、爬梯(緊急發電機室)、屋頂平台。

屋突 貳 層：屋頂水箱、自設緊急發電機室、爬梯(**屋頂水箱**)。

屋突 平 頂：水箱平頂蓋。

地下 一 層：防空避難室兼機車停車空間、1~6 號法定機車停車位、機車升降設備及機房、受電箱、台電配電場所、梯廳、電梯(無障礙電梯)、室內安全梯、通風設備、水箱、電信室、緊急爬梯。管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本【文普享享瑞安】共有部分總面積計 300.59 平方公尺（約 90.93 坪）；專有部分總面積計 462.29 平方公尺（約 139.84 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部份面積與專有部份總面積之比例而為計算。其面積係以本【文普享享瑞安】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條、房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，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（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。

第七條、契約總價

本契約總價款合計**新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。**

一、土地價款：**新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。**

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

1、專有部分：**新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。**

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

(2)、附屬建物陽臺部分：**新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。**

（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2、共有部分：**新臺幣____佰 ____拾____萬____仟元整。**

第七條之一、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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元大商業銀行股份有限公司或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

□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，_____(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方，賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

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連帶保證協定之書面影本予買方。

第八條、付款條件及逾期付款之處理

一、本契約**付款**約定，除簽約金及開工款外，買方同意依照【附件一、付款明細表】之約定，依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。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、附件(一)所列各期款繳款約定，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。

三、買方就任一期款或遲延利息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,經送達後七日內仍未繳納者,雙方同意依第二十五條違約之處罰等特約條款處理,但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。(惟如有各項稅費增加或發生罰鍰、滯納金時由買方負擔)

四、買方付款方式於使用執照取得前之期款(即訂金、簽約金與各期工程款、使用執照申請款及用印對保款)請匯入賣方指定帳戶:【元大銀行:**新莊分行**,帳號:20372000106656,戶名:**元大商業銀行受託信託財產專戶**】或開立賣方抬頭【**元大商業銀行受託信託財產專戶**】禁止背書轉讓之支票繳納，以確保買賣雙方權益；使用執照取得後之期款(即暫收款、銀行貸款與交屋款)請匯入賣方指定帳戶:【銀行:**元大銀行　新莊　分行**，帳號：20372000095078，戶名:【**文普建築開發股份有限公司**】或開立賣方抬頭【**文普建築開發股份有限公司**】禁止背書轉讓之支票繳納，以確保買賣雙方權益。

第九條、貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款**新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。**由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付,買賣雙方同意依約【**附件五、委辦貸款契約書**】辦理。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。倘逾期完成對保手續，買方應負擔產權遲延登記之責。

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者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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

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

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

四、依現行金融政策之限制規定，非本國籍買方申請購屋房貸設有上限，賣方無法擔保買方本約之貸款成數,屆時買方倘無法辦理貸款或無法履約繳清本約全部款項時,雙方同意不計息退屋還款,不得向任一方主張權益。

五、委辦貸款：

1、買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應同時簽立**【附件五、委辦貸款契約書】**，且依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額相同且禁止背書轉讓商業本票予賣方,並按照金融機構之規定,辦妥賣方領款一切手續,未簽立「委辦貸款契約書」者,視為不委託辦理貸款。

2、委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權與金融機構作為擔保,有關費用均由買方負擔,辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，

買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。

六、不辦貸款或減少貸款時，則買方需於賣方通知辦理金融機構貸款時，給付原預定貸款金額減少之百分之五十，並簽立與其餘二分之一貸款同額本票予賣方。稅單核下時，給付原預定貸款金額減少之百分之五十，賣方於取得款項後，應即交還本票予買方;賣方始辦理過戶手續。

七、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，買方不得以工程或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據。

第十條、貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、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（不包括建材設備減帳退款部分）外，買方不得通知金融機構終止撥付、前條貸款予賣方。

第十一條、銷售應列入交待事項、專有部分之使用分管權屬及本建物之使用限制等買賣特約條款，雙方同意按下列約定辦理。

本特約條款之部分內容另載明於【附件七、大樓使用分管協議書】及【附件十四、住戶管理規約】中，以維護本建物交屋後之公共秩序及居住品質並供住戶交屋後遵行，買方於產權移轉後應列入交待。

一、買方已充分受告知並同意日後如有將本建物轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市政府都市發展局所核准之【附件二、建造執照影本】之注意事項附表第 17. 18. 31. 35. 36.37.38.項等相關規定列入交待。

二、買方同意於管委會成立前遵守由賣方提供之「大樓管理規約」之各項規定，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」，及經區分所有權人或買受人簽署之【文普享享瑞安使用分管協議書】管理使用，如有違反同意接受本建物法定管理負責人之處置，不得異議或興訟主張權益。

三、本契約**壹樓無障礙停車位為**共有部分，其產權為全體專有區分所有權人共同持分，完工前依建造執照圖說位置，竣工後依使用執照圖說位置，經賣方依本約完工點交管委會後，其管理及維護，與住戶無涉，本建物

除依法設置之公設外，有關地下壹層法定機車位編號1~6號，由管委會管理維護，供住戶付費使用。

四、共有約定專用及非共有部分之約定專用部分

（一）共有約定專用

1、地下層停車位

本契約地下層共壹層，總面積106.00平方公尺（32.07坪）皆為共有，本案地下層無汽車停車位。

2、法定空地

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

3、屋頂平臺及突出物

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

4、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。

5、本大樓壹樓之無障礙停車位使用空間、門廳、廊道、屋頂平臺、屋突物及樓電梯間屬於全體區分所有權人及住戶管理使用，以上本大樓公共設備之管理使用及設備維護等公共使用用途外統一由管委會負責維護管理。

6、本建物設置之電信室附設中華電信公司之光纖寬頻網路等電信設備，另設獨立電錶電費由中華電信公司負擔，買方充分認知電信室所設置之電信設備均屬於中華電信公司所有，日後如區分所有權人會議決議不同意使用中華電信公司及其光纖網路系統時，中華電信公司有權撤除上述設備。

（二）非共有部分之約定專用部分：指依執照圖說與各該戶主建物相連上方陽台、上部雨遮、露台部分，因現行法規無法登記之故，為此約定為各該戶無償管理使用，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟使用時不得違反相關建築法令，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待。

五、本建物之用途限制：

本建物之建築用途為集合住宅，無法供作商業用途使用並禁止開設：寵物店、瓦斯行、工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、八大行業等其他類似色情賭博違反公序良俗及及環境衛生等其他足以影響身心健康相關行業之用途，倘違反時經管委會限期改善後仍置之不理時，管委會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人及住戶應有權益，買方絕無異議。

六、本建物共有部分所設置之公設（包括但不限於：一樓共有部分停車空間、門廳、二樓以上各層梯廳、地下壹層避難空間兼機車停車場、外牆、屋頂平台、屋頂突出物或週邊）買方同意賣方於銷售期間可自由進出帶看無償使用，並設置相關標示及廣告物，如有任何損害，由賣方負責維修，買方或管委會不得異議或妨礙賣方使用權，於銷售結束後賣方應將設置於公共空間之銷售裝置拆除復原，回復賣方之原設計規劃內容點交予管委會。

七、本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(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 32.96 平方公尺)具相關資料併竣工查核。。

八、為維護整體建築外觀之精緻與環境搭配，賣方保有各向立面之修改權，惟外觀不得與原設計建材及建築風格差異過大。買方同意本建物永久命名為**【文普享享瑞安】**，並同意賣方得永久無償在本建物之外牆、屋突（外牆及其上方）、地面等部分設置任何表彰**【文普享享瑞安】**及賣方及其關係企業公司之名稱、標誌。

九、賣方附贈共有部分壹樓停車位約定共用部分之裝修設備說明及特別約定

一、為促使本建物之共有部分空間靈活運用以提昇本建物之附加機能，及優化本建物之環境景觀，買方同意授權由賣方於本約第五條、共有部分所載壹樓停車位約定共用部分，於本建物領取使用執照後，委由專業設計統一裝修、變更用途供全體住戶使用。本建物公共設施所贈送之裝修、設備、材料、數量及施工管理等所衍生費用均由賣方負擔。倘賣方遇有任何型式阻撓附贈裝修工程之施工，致賣方無法如期點交管委會時，買方同意賣方以未完成贈送裝修部分之發包金額補貼管委會充當管理經費。

二、買方充分瞭解與賣方之契約約定不包括前項規劃及公共設備裝修部分，而係為賣方提供本建物住戶無償使用，買方同意日後不得藉故或以賣方附贈設備及裝修內容與本建物之建造執照圖說詳如【附件三、核准之平面圖說】或使用執照所載內容不符為由，據此向賣方主張權利及物之瑕疵擔保、不完全給付及損害賠償等民、刑事之法律責任。

三、賣方附贈之公共設備於本建物管委會成立後，隨同其他公設一併點交管委會；倘於點交後本建物之區分所有權人或主管機關等權利關係人有異議時，由管委會發文通知賣方，賣方應無條件拆除附贈之裝修及設備，並且以一次為限，買方同意不得就上開情事向賣方主張權利及物之瑕疵擔保、不完全給付及損害賠償等民、刑事之法律責任。

四、前述附贈之裝修及設備等相關工程，皆為現況點交予本建物管委會，買方於簽約前已充分受告知並瞭解前述所載之使用目的及雙方間之權利、義務，並同意日後不得藉故要求賣方辦理公共設施所附贈之裝修工程或其他增設工程之建照或使照增設、變更或室內裝修申請。

五、本大樓之共有部分，買方同意依第一屆管委會點交現況管理使用，倘有重大變更時應經區分所有權人重大會議通過後實施，日後產權移轉時應列入交待。

十、本買賣特約條款經由買方簽署後不得反悔、撤銷，或以區分所有權人會議推翻或修改，或其他任何方式加以變更或廢除上開條文，日後買方或權利繼受人於交屋後之使用、租賃、買賣、贈與、信託等財產管理處分時，應列入契約交待善盡告知義務，明確告知繼受人、受讓人、使用人等權利關係人，應依前開約定使用、管理、處分本建物不得違反，並拘束前開之權利關係人承擔本特約條款之權利義務。

倘因買方違反告知義務，致善意繼受人等出面主張共有人之使用管理權益或暇疵擔保，或因買方日後透過區分所有權人會議表決或其他方式違反本條特約條款精神，致影響其他買受人、區分所有權人、管委會或賣方（包含前述之權利關係人）之權益時，權益受損之權利關係人得向法

院訴請回復本條款之各項約定，並由買方負責全部法律責任及損害賠償責任。

（買方簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

第十二條、主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書或本約第十四條之建築設計變更及本契約【附件十三、建材設備】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。建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣方。

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、電弧爐煉鋼爐碴(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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條、開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 9 月 23 日之前開工，民國 114 年 7 月 23 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，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、水、電、電信、污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公共事業單位之作業和程序而定，不為本條完工期限之認定標準。

四、賣方如提前完工時,買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理本約第六、七、十五、十六、十七點等相關約定。

第十四條、建築設計變更之處理

(一)買方變更設計

一、買方申請變更設計之範圍以室內開關插座、隔間及裝修為限，不得影響大樓立面外觀，前開變更內容應經賣方同意，其他有關建築主要結構、管道間、大樓立面外觀（含開窗設計）、冷氣室外機位置、公共設施、依法規設置之消防設備等統一由賣方委託專業規劃設計不得要求變更，且不得有違反建管法令及綠建築之規定。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限，逾期恕不受理，並依賣方標準施作。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令規定。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，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，倘逾期視同買方取消變更設計，賣方得拒絕受理並按賣方標準施作。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。

四、買方倘於工程施工中經賣方同意更換戶別時，買方應負擔原訂購戶別，因變更設計復原所衍生之費用。

(二)賣方變更設計

1、本社區大樓內外之公用事業設備,如自來水、電力、電信、有線電視(如有)之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建照圖或設計圖設計施工,若各公用事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。

2、本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間,如有下列情形之一，買方同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：

(1)發電機、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、排風設備、配電室、電信機房及其他建築物相關設備等,於廠商正式設計安裝認為需要另行變更

設計以適應本大樓之需求時。

(2)本社區大樓之外觀建材色系及造型、庭園景觀、公共空間等設施、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用及不改變本約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。

3、為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。

4、本約之建築物，買方同意賣方就未售出戶於必要時有權辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

第十五條、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(本案無天然瓦斯)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，賣方應通知買方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，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。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。

四、倘於複驗時雙方仍有瑕疵爭議致無法達成驗收手續時，雙方同意尋求本建物所在地之專業第三公證單位（如：建築師、結構、土木、電機公會）申請鑑定，雙方同意依鑑定結果完成驗收手續不得異議。如有賣方未盡事宜於修繕完畢後，經賣方通知函達後，買方應於接獲通知函期限內進行確認。

五、倘買方欲提前辦理交屋者，買方應繳清全部款項後，雙方同意以驗收日為交屋日，若有缺失時賣方應負責修繕不得推諉，且雙方同意以驗收日為交屋日，本戶自交屋後責任義務均由買方負責，賣方不再正式通知買方交屋，惟本房地所有權移轉時間雙方同意按本建案產權移轉進度辦理。

本房地自提前點交起至所有權移轉登記完竣後，如有不利於賣方或損害賣方權益時（違約不繳款、不撥款），買方應負一切賠償責任，包括裝

修期間之水、電、管理費、利息、遲延罰款、回復原狀等費用及賣方權益所受之損害概由買方負責。

第十六條、房地所有權移轉登記期限：雙方同意登記期限按下列約定辦理。

一、土地所有權移轉登記

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、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉應於使用執照核發**四個月內**，備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其建物移轉現值依所有權第一次登記完成後之公告房屋評定現值作為公契價格申報移轉之。

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、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（複驗合格後支付），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，辦理完成各項貸款手續【附件五、委辦貸款契約書】之約定，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、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、雙方同意於複驗暇疵爭議期間，稅單如已核下或完稅時，賣方得撤銷稅單，且不列入賣方之遲延責任至雙方達成協議履約後，始辦理產權移

轉。

七、實價登錄：買賣雙方應依【平均地權條例第 47 條第 2 項規定，權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊】，因此雙方同意共同委託負責本買賣案件之地政士，於本買賣登記案件送件時檢附實際交易資訊申報書辦理實價登錄。另依【不動產成交案件實際資訊申報登錄新制規定：起造人或建築業委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄】。

此為雙方同意且確實知悉，並同意依相關法令規定辦理實價登錄。

八、為供賣方辦理各項作業使用，買方同意授權賣方於簽立本約時，代刻印章並由賣方負責保管交屋時返還，用途限制詳如【附件六、代刻及使用印章授權書】。

九、買方倘為外國人者，買方應於本建物結構體頂版完成前提供應備之身份証明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

第十七條、通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照**六個月內**，通知買方進行交屋，除另有約定，依其約定。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於買方。

(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、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、代刻印章、商業本票及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起___日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費。

五、買方應於辦妥交屋手續領取鑰匙後，方可遷入使用，否則不得要求進入房屋辦理隔間、裝修或搬運物品等，如有違反者，賣方得強制拆除或搬離，若因而與買方或其指定之人員發生糾紛時，買方應付全部法律責任。

六、賣方將房屋移交買方同時，有關該房屋使用規則如：社區外觀管制、住戶裝潢(修)施工管理規章、住戶規約、社區公共空間休閒設施規劃等買方均應遵守之。本房屋買方如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人等約定遵守本約之義務，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

七、本建物於買方尚未履行完成本約各項義務前，本建物之占有權仍屬賣方所有，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入占有時，買方應自負法律責任。

第十八條、成立管委會、共有部分及公共基金之點交等代管約定事項

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，賣方應於通知交屋日後六個月內，負責召開第一屆區分所有權人會議，買方同意由賣方擔任會議主席並成立管委會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費。

二、依公寓大廈管理條例（下稱公寓法）起造人（即：賣方）於管理委員會成立前為本建物之管理負責人，負責執行本規約，交屋後買方倘有違反規約時，同意接受管理負責人依大樓管理規約之相關規定處置，不得異議。

三、共有部分之點交：賣方於成立本建物之管理委員會（下稱：管委會）或推選管理負責人後七日內，應會同管委會或推選管理負責人現場針對水電、監控系統、機電設施、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。

四、公共管理基金之移交

（一）法定基金部分：管委會應按【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，於

本建物管委會成立並完成報備，並按第五十七條規定完成公共設施點交後，憑核准文件及公設點交簽收記錄向公庫提領之。

（二）買方之基金點交：賣方應於大樓管委會成立後七日內點交公共設施予管委會，並於完成點交後十五日內，將代收之公共基金，移交管委會收受。

五、代管約定

（一）為維護本建物之公共安全、公共秩序、環境衛生、設備維護及管理服務等良好居住品質，本建物依【公寓大廈管理條例】於管委會成立前或推選管理負責人前由賣方擔任管理負責人，賣方得代理買方執行本建物之管理維護事項，其費用由全體區分所有權人共同負擔，於管委會成立後或推選管理負責人後，則由管委會或推選管理負責人負責執行收費及管理維護運作。

交屋後買方倘有違反規約時，同意接受管理負責人依【附件十四、住戶管理規約】之相關規定處置，不得異議。

（二）代管期間賣方應公告詳實財務報表，俟管委會或推選管理負責人接管後，賣方應扣除代管期間所有支出後，將結算之餘額無息移交管委會或推選管理負責人，管理費或公共基金若有不足時，經管委會或推選管理負責人公告後買方應依規約約定按區分所有權比例繳納。

第十九條、房屋保固期限及範圍

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，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固十五年。固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固一年，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。但若係因買方搬遷碰撞、使用不當、裝修後變更交屋時原設計內容、設備耗材、建材設備疏於保養（如：廚具、空調、暖風機、電熱水器、電子衣櫥….等），或不可抗力等之毀損者，不在此限。

如有可歸責於買方之原因未依約交屋時，則自賣方通知交屋日起計算保固期。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第二十條、房地轉讓條件

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。

四、倘經符合前款但書規定得同意配合手續時，本約原買賣相對人於出讓本約權利時，應將本約買方之權利義務詳盡告知權利繼受人（受讓、受贈人），並應要求其概括承受，如有爭議時原買賣相對人必須出面協調，如因可歸責原買賣相對人之故致賣方權利受損時，原買賣相對人應對賣方負損害賠償責任，不得推諉。

第二十一條、地價稅、房屋稅之分擔比例

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。

第二十二條、稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依本約第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、辦理產權移轉登記規費、印花稅、契稅、代書代辦費、代刻印章、謄本費，及申辦銀行貸款之信用查詢費、設定費、房貸保險費(含火災險、

地震險)、銀行帳務管理規費及各項附加之稅捐由買方負擔，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。

三、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。

四、應由買方應繳納之稅費及相關費用暫定為新台幣_____萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

五、公共管理基金之提撥雙方同意按下列約定辦理：

（一）賣方及起造人按【公寓大廈管理條例】規定之金額提存於主管機關指定帳戶。

（二）為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，買方同意依所購買房屋管理費 200 元/坪計。俟住戶成立管理委員後，再行結算移交於管理委員會，以本約所載總面積為繳納基礎，日後管理費則依權狀面積為主，並由賣方負責代收。

六、本建物共同使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公共事業機構辦理分戶、分區共同分攤之。

七、買方前列應負擔之各項費用於繳交前由賣方預估，買方應於賣方寄發通知日起七日天內向賣方繳納，統一由賣方負責代繳前開費用，買方應如期繳付以利產權登記。

八、依本約約定由買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均由買方負擔，點交權狀時以賣方之繳款憑證影本作為雙方結算依據，實報實銷多退少補。

第二十三條、賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證本約房地產權清楚，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或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。

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。

第二十四條、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（抗爭、鄰損）之事由，致

本契約房屋不能繼續興建時，價金信託若有約定從其約定，倘無約定時雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方，買方不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條、解約、違約及處罰等特約條款

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」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＿＿＿＿（不得低於百分之十五）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「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之＿＿＿＿(最高不得超過百分之十五）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，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。

六、任一方如有違約，雙方同意就違約事項依本約規定向另一方求償，但不得另對未構成違約部分一併主張之。

第二十六條、擔保或質押

一、買方依本約所取得或負擔之權利義務，自簽約起至交屋前，非經賣方書面之同意不得將本約提供予第三人作為擔保或質押，否則其擔保、質押之行為對賣方不生效力。倘發生第三人向賣方主張權利時，經賣方通知買方後七日內買方應負責排除，否則因第三人之故致影響賣方權益時，買方應負損害賠償責任。

第二十七條、繼受效力約定

一、本約約定事項之效力及於本約之受讓人、產權登記名義人、受贈人、使用人、繼承人、承租人及管理人等一切權利繼受人。

二、本約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始

得簽約，其依本約所負之一切義務，法定代理人願負連帶債務之責。

三、買方若指定第三人為將來產權登記名義人時，賣方得以本約所生一切抗辯，對抗該受益之第三人。

四、因繼受而產生之財產交易所得稅、贈與稅或遺產稅買方應主動向主管機關申報。

第二十八條、共同承買約定

買方有數人者，除對本約買方之義務共同負連帶責任外，賣方對買方其中一人所為之通知，效力及於全體，受通知者，負通知其他全部共同承買人之義務。

第二十九條、大樓管理規約、管理辦法、管理組織章程

為維護本建物之品質及全體所有權人之共同權益，買方願遵守並簽署本約【附件十四、住戶管理規約】之各項約束，並參加區分所有權人會議，依法成立管委會執行管理本建物，並應依區分所有權人會議通過後「大樓管理規約」及遵守交屋後經由買方簽署之「大樓使用分管協議書」規定行使權利及義務。

第三十條、室內裝修管理

一、買方於裝修時應辦妥交屋手續後，向管理中心申請裝潢施工並完成【附件十四、住戶管理規約】之裝潢管理辦法相關規定，並繳清下列費用始得進行室內裝潢工程，以免阻撓或混雜本建物工程之進行。

（一）裝潢保證金：每戶 50,000 元整。

（二）裝潢管理費：一次預收預定完工天數，每日以 200 元計算，補貼因施工期間增加之管理及電費負擔。若施工期超過預定完工天數，不足部分則由保證金內扣除，反之則與裝潢保證金一併退還。

二、交屋後之裝修應依內政部 102 年 3 月 1 日發佈之【建築物室內裝修管理辦法】之相關規定應委託經主管機關登記許可之合法室內裝修業者，向主管機關辦理室內裝修申請。

第三十一條、解除契約：除經雙方個別磋商或本約另有約定外，買賣雙方同意按下列約定辦理：

一、如賣方有違反本約第二十五條約定時，經買方催告送達七日內仍不履約時，則買方得不經再次催告，逕行主張解除本約及與本約相關之契約，經雙方簽署解約切結後，賣方應將已兌現款項及同額之違約金，以台灣銀行本行支票或雙方會同以匯款方式至買方指定帳戶全數退還外，並應返還買方交付證件，買方應將本建物預定買賣契約書返還賣方。日後本建物預定買賣契約之權利與義務概與買方無涉，任由賣方自行處置。

二、如買方有違反本約第二十五條約定時，經賣方催告送達七日內仍不履約時，則賣方得不經再次催告，逕行主張解除本約及與本約相關之契約，買方同意賣方依時程解約後，依後列情形辦理：

（一）違約金由受託銀行自信託專戶撥款至賣方指定帳戶，本約買賣標的物無條件由賣方處理，買方不得異議。

（二）本約房地所有權移轉進度已完成稅單核下或完稅時，買方同意授權賣方使用本約之代刻印章及買方交付資料證件，以買方名義逕行撤銷申報，其滋生之稅費全部由買方負擔。

（三）倘賣方已將本買賣房地產權移轉登記予買方名下，而因可歸責於買方事由，致金融機構無法撥款至賣方指定帳戶或不給付款項時，經賣方通知買方後，仍未於翌日或次營業日向賣方結清前開款項者，視同買方授權賣方就買方交付之商業本票，得自行填載到期日後，行使持票人之一切權利。契約解除後，買方應將產權移轉返還賣方或其指定之人，其費用全部由買方負擔，買方並應賠償賣方與銀行貸款同額之違約金；倘本建物已移交買方使用，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方，買方同意倘逾期回復時，賣方得自行處置買方不得向賣方主張法律責任。

第三十二條、留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金及其他一切應由買方負擔之費用及未完成交屋手續之前，賣方對買方之產權憑證、大門鑰匙及門禁管制卡等相關從物擁有留置權。

第三十三條、通知送達

一、本約買賣雙方相互間有關履行本約所為之洽商、徵詢、催告或通知

等事項，均以書面並按本約所載之送達處所之地址掛號郵寄為準，惟因重大緊急連絡事件（例：變更設計、驗屋、產權移轉、貸款手續、交屋）雙方同意以電話、電子郵件或其他通訊軟體通知另一方或其指定連絡人，即生通知送達效力。倘有任何一方送達處所地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任由違反之一方自行負責。

二、倘買方指定連絡人時，賣方則依買方提供之連絡方式，逕行將賣方依本約所為之通知或意思表示，送達至買方指定連絡人並視為依約送達效力及於買方。

三、書面通知倘有因拒收、怠收、地址他遷不明或招領逾期以遭退回等無法送達之情事時，均以發文之日起算至第三日（工作日）視為已依本約合法送達。

第三十四條、附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，壹式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十五條、本約條文或文字如有增減，應於增減或修改處加蓋雙方簽約時之同式簽章或買方親簽或經買方變更後本約之印章始為有效，任何未載明於本約內之承諾，對賣方無任何拘束力及法律責任。

第三十六條、特約條款約定

一、本約簽約後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。

二、買方同意電力供應及供水設備、電訊設施、有線電視系統、消防設備、網路設備等，依各項事業機構指定位置，並無條件提供其使用(如台電受電室、電信室等)，如需變更原有位置或增設時，買方亦同意設置，不得請求任何補償或為異議之主張。

三、賣方於本棟建築留設有線電視共同管路，日後由管理委員會負責洽商有線電視佈線架設(接通供應日期視其單位作業程序而定)，其施工、裝機費用由買方自行繳納。

四、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理分戶、分區共同分擔之。

五、買方同意賣方於銷售本建物期間，賣方得使用本建物之大廳、公共設施、外牆或其他顯目之公設部分(包括大廳、樑柱等)設置廣告物、銷售中心，進行銷售行為，銷售期間結束後，賣方應拆除廣告物、銷售中心。買方同意於銷售期間由賣方無償使用，但於正式起算管理費時，因銷售之需產生超出正常值水電費、清潔費等，由賣方支付。

六、為求建築物整體美觀、精緻氣派，買方同意賣方保有各項公共空間、花園植栽與色彩搭配做適當修改之權利。依公寓大廈管理條例第五十七條之一規定，於管理委員會成立後，賣方提供社區點交之圖面皆為現況圖說。

七、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀，未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

八、賣方依據公寓大廈管理條例第二十八條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，買賣雙方同意下列約定：

(一)買方於交屋後若欲裝潢者，依本約第三十條辦理。

(二)賣方得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之管理及清潔維護等諸事宜。

(三)賣方於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，並由本約第二十二條第五款第二項所收之款項支付之。且因該段期間之管理維護屬於公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意於本約第二十二條第五款第二項所收之款項不足時，應由大樓管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付賣方補足差額，若有餘款則於大樓管理委員會成立(需經主管機關報備核准)、點收公共設施及接管社區並設立社區公共基金專戶後無息移交之。

九、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員

負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部份之毀損，由買方自行負責修復。

第三十七條、未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十八條、通訊地址

買賣雙方所為之洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載通訊地址為準，如有變更買方應隨時以書面通知更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均視為已送達並以郵局第一次投遞日期為送達日期，其所生損害概由買方負擔

第三十九條、管轄法院約定

因本契約發生之訴訟，雙方合意以本基地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第四十條、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。

本契約附件計有十五件詳如下列：

【附件一、付款明細表】

【附件二、建造執照】

【附件三、核准之平面圖說】

【附件三之一、專有共用圖說】

【附件四、信託契約書影本】

【附件五、委辦貸款契約書】

【附件六、代刻及使用印章授權書】

【附件七、大樓使用分管協議書】

【附件八、露臺約定專有分管協議書】

【附件九、一樓法定空地約定專有分管協議書】

【附件十、面積計算說明及產權登記原則】

【附件十一、變更設計特約條款】

【附件十二、個人資料保護法告知事項】

【附件十三、建材設備】

【附件十四、住戶管理規約】

【附件十五、裝修（潢）施工管理辦法】

立契約書人

買　　方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：　□ 同上：

連絡電話：　　行動電話：

E-MAIL：

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

代 表 人：龔 志 馥

統一編號：28452320

營業地址：台北市信義區基隆路二段 189 號 14 樓之 8

連絡電話：（02）2377-7999　傳真電話：（02）2377-4323

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件一、付款明細表】

期別	期　款	繳款金額(新台幣)	附　註
1	訂　　金	佰 拾 萬 仟元整	
2	簽　約　金	佰 拾 萬 仟元整	
3	開　工　款	佰 拾 萬 仟元整	
4	放樣勘驗核准	佰 拾 萬 仟元整	
5	預壘樁完成	佰 拾 萬 仟元整	
6	基礎版完成	佰 拾 萬 仟元整	
7	拆第一層支撐完成	佰 拾 萬 仟元整	
8	1FL板完成	佰 拾 萬 仟元整	
9	3FL板完成	佰 拾 萬 仟元整	
10	5FL板完成	佰 拾 萬 仟元整	
11	RFL板完成	佰 拾 萬 仟元整	
12	屋突二層完成	佰 拾 萬 仟元整	
13	內牆隔間完成	佰 拾 萬 仟元整	
14	2FL以上外牆裝修完成	佰 拾 萬 仟元整	
15	1FL以上外牆裝修完成	佰 拾 萬 仟元整	
16	外圍地坪完成	佰 拾 萬 仟元整	
17	使用執照申請	佰 拾 萬 仟元整	
18	使用執照取得	佰 拾 萬 仟元整	
19	送水送電完成	佰 拾 萬 仟元整	
20	銀　行　貸　款	仟 佰 拾 萬 仟元整	
21	交　屋　款	佰 拾 萬 仟元整	
房地車位總價		仟 佰 拾 萬元整	

【附件二、建造執照影本】

臺北市政府都市發展局建造執照

110建字第0358號

起造人姓名	文普建築開發股份有限公司　負責人:高南華	住址	11054台北市信義區基隆路二段189號14樓之8
設計人姓名	彭[redacted]	事務所名稱	彭雙全建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第三種住宅區等2項請詳見附表	幢層戶數	1幢1棟地上6層地下1層　共7層21戶
建築地點	地址：大安區龍生里和平東路二段153巷 地號：大安區瑞安段三小段0650-0000號　共2筆		

各層面積總計			建築面積	基地面積		
	騎樓	0.0m²	97.13m²		騎樓	0.0m²
	其他	682.22m²			其他	172.0m²

發照日期	110年12月23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22個月內竣工
工程造價	$ 8,286,669　元		

建築物概要

建築要項	面積m²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m²	高度(M)	各層用途
地下1層	106.0	3.2	防空避難室兼停車空間共9筆(詳見附表)				

總　計:　682.22　m²

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

中華民國一一〇年十二月二十三日

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0358號

建築地點：

使用分區：

第三種住宅區

第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)

地號： 大安區瑞安段三小段0650-0000號　大安區瑞安段三小段0650-0003號

建築物概要：

A棟地下001層、面積:106.0㎡、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間

A棟地上001層、面積:96.9㎡、高度:3.24M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上002層、面積:94.1㎡、高度:2.88M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上003層、面積:94.1㎡、高度:2.88M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上004層、面積:94.1㎡、高度:2.88M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上005層、面積:91.05㎡、高度:2.88M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上006層、面積:79.45㎡、高度:2.88M、用途:第二組:多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟突出物001層、面積:15.99㎡、高度:2.88M、用途:樓梯間,機械室

A棟突出物002層、面積:10.53㎡、高度:2.5M、用途:水箱

雜項工作物： 圍牆:長度42.53m、高度2.0m

圍牆:長度9.31m、高度2.95m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年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：《110》年《6》月《1》日（法令適用日期：110年6月1日）。
2. 建築地點：大安區龍生里。
3. 實設空地《74.88》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：《禾森工程顧問有限公司》，技師：《李森相結構工程》技師。
6. 地質調查專業技師：《保盛工程技術顧問有限公司》，技師：《莊明毅》大地技師。
7. 電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲機電工程》技師。
8. 已領得拆除執照：109拆字第040號拆除執照。
9. 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。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 昇降機《1》部。
12. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
13. 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。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 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。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
17. 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。
18. 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64.78平方公尺，屋頂平臺綠化面積為32.55平方公尺。
19. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（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32.55平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
20. 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」。
21. 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

臺北市政府都市發展局建造執照附表　110建字第0358號

注意事項：

工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。

22.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。

23.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。

24.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。

25.基地坐落臺北航空站　（水平面以外3000公尺）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26.42公尺，尚無影響飛航安全。

26.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。

27.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。

28.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。

29.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。

30.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。

31.地面層以上設置有汽車停車，其總樓地板面積36平方公尺總計未達250平方公尺，地下一層設置機車停車，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，除於使用執照及公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約。

32.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，並於現場對外明顯處張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現室內停車空間涉有違規室內裝修行為或違規使用者，將依法加重查處。

33.停車空間繳納代金《5》部停車位，代金新台幣《20201726》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。

34.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。

35.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。

36.（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。

37.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。

38.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）

39.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。

40.劃設消防車輛救災活動空間指導原則依臺北市政府消防局110年9月13日北市消救字第1103023616號函辦理：

1.本局無修正意見,後續仍應依建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

臺北市建築管理工程處
110.12.24
建造執照領照章

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0358號

第1次變更

變 更 概 要

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。

變更理由:

1.起造人文普建築開發股份有限公司 負責人:高南華變更為負責人:龔志馥。

2.建築面積元97.13平方公尺變更為97.11平方公尺,減少0.02平方公尺。

3.建蔽率原為56.47%變更為56.46%,減少0.01%。

4.一層容積增加0.18平方公尺但機電空間(安全梯)減少0.18公尺,因機電空間原就有回計容積,故總容積樓地板面積461.15平方公尺不變,容積率268.11%不變。

5.屋突一層樓地板面積原15.99平方公尺變更為18.9平方公尺,增加2.91平方公尺。

6.屋突二層樓地板面積原10.53變更為20.68平方公尺,增加10.15平方公尺。

7.總樓地板面積原682.22平方公尺變更為695.28平方公尺,增加13.06平方公尺。

8.實設空地原74.87平方公尺變更為74.89平方公尺,增加0.02平方公尺。

9.綠化面積原一層32.19平方公尺+屋突層32.55平方公尺,合計64.74平方公尺變更為一層41.71平方公尺+屋突層32.96平方公尺,合計74.67平方公尺,增加9.93平方公尺。(一層植栽面積原用80%計算,本案樹穴深度1.5公尺,故修正為100%計算)

10.一層綠覆率原為43%變更為55.77%,增加12.77%。

11.屋突層綠化率原為50.23%變更為50.02%,減少0.21%。

12.工程造價原建築物8,167,955+雜項工作物118,714=8,286,669元變更為建築物8,312,660+雜項工作物58,533=8,371,193元,增加84,524元。

13.屋突一層樓高原2.88公尺變更為3公尺,增加0.12公尺。

14.屋突二層樓高原2.5公尺變更為3公尺,增加0.5公尺。

15.筏基原2.4公尺變更為2公尺,減少0.4公尺。

16.開挖深度原5.5公尺變更為5.1公尺,減少0.4公尺。

17.挖方原618.86立方公尺變更為573.85立方公尺,減少45.01立方公尺。

18.圍牆原51.84公尺變更為25.56公尺,減少26.28公尺。

19.停車位繳納代金原20,201,726元變更為19,101,767元,減少1,099,959元。(本案為住3,商2區原使用分區係數帶入商業區1.2修正為依住宅區及商業區比例計算係數為1.1152)

20.地下一層機車位、水箱、緊急避難出口、排氣管位置調整。

21.地下一層X4Y2軸柱斷面變更。

22.一層出入口大門形式變更、增加前後門入口雨遮、公共空間增加廁所、緊急避難出口、排氣管位置調整,B戶大門入口及廁所管道調整。

23.二~四層A戶管道間取消及W1開窗位置調整、C戶W1開窗位置調整、D戶管道間位置調整及W2W3窗變更、南側格柵變更。

24.五層A戶廁所增加淋浴及管道間取消、C戶W1開窗位置調整、D戶管道間位置調整及W2W3窗變更、南側格柵變更。

25.二~五層X1Y4及X2Y4軸柱斷面變更。

26.六層C戶W1開窗位置調整、D戶大門及管道間位置調整、南側格柵變更。

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0358號

第1次變更

變 更 概 要

變更理由:

27. 二至六層A、B、C戶陽台玻璃欄杆調整。
28. 升降機速度原90m/min變更為60m/min、機坑深度原1800mm變更為1600mm。
29. 立面變更。
30. 結構變更。
31. 工程進度0%。
32. 其餘同原核准。

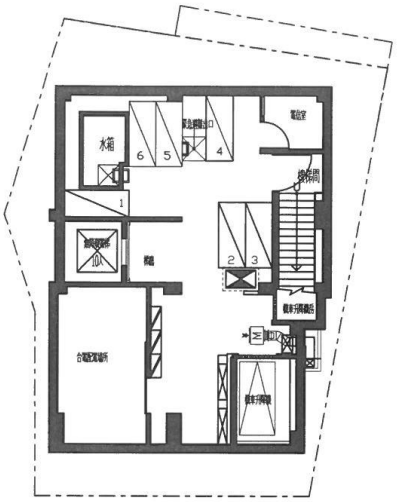
注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《4》月《15》日（法令適用日期：111年4月15日）。
2. 實設空地《74.89》平方公尺。
3. 結構專業技師：《禾森工程顧問有限公司》，技師：《李森栩》結構工程技師。
4. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
6. 未設置空氣調節設備。
7. 昇降機《1》部。
8. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
9. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（申報開工前）完成消防設備審核。
10. 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65.9平方公尺，屋頂平臺綠化面積為32.96平方公尺。
11. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（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32.96平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
12. 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」。
13. 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」。
14. 基地坐落臺北航空站　（水平面以外3000公尺）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32.53公尺，尚無影響飛航安全。
15. 停車空間繳納代金《5》部停車位，代金新台幣《19,101,767》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。

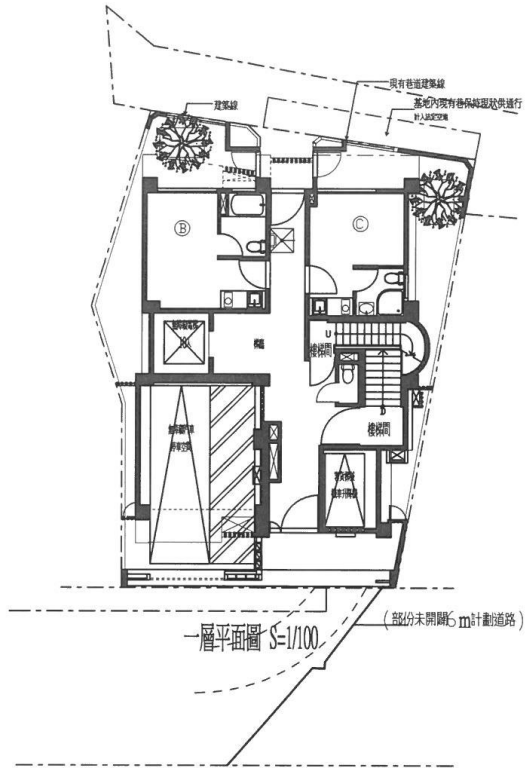
111. 6. 02

2/ 2

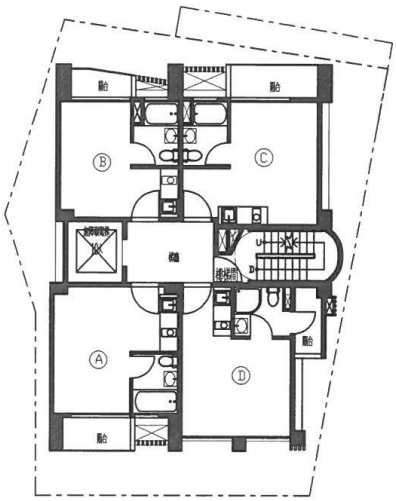
【附件三、核准之各層平面圖說】



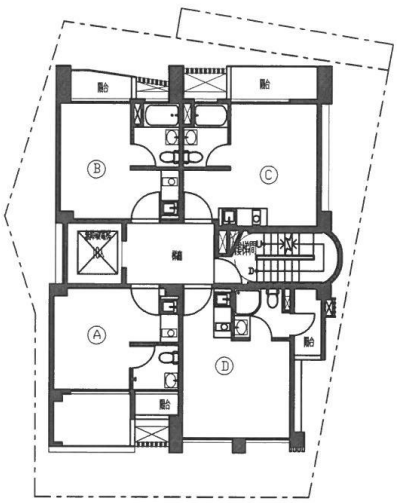
地下一層平面圖 S=1/100



一層平面圖 S=1/100

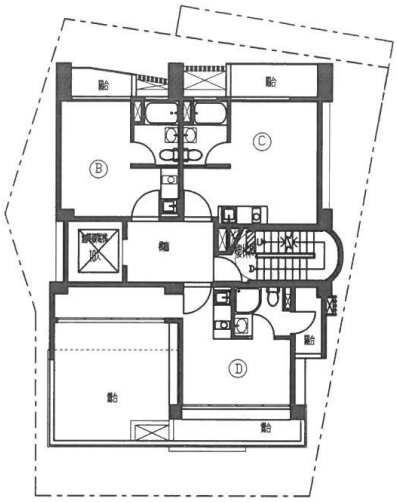


二~四層平面圖 S=1/100

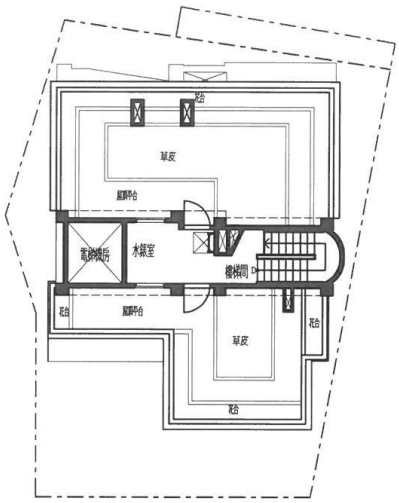


五層平面圖 S=1/100

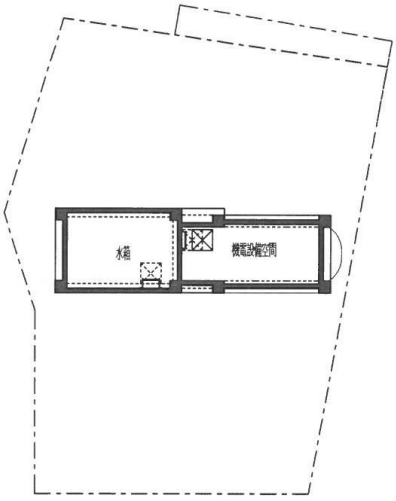
此圖面以本公司送審之建築執照申請圖為基礎標示,
主管機關要求或水電管線問題,本公司有修改權利,並以使用執照圖為準。



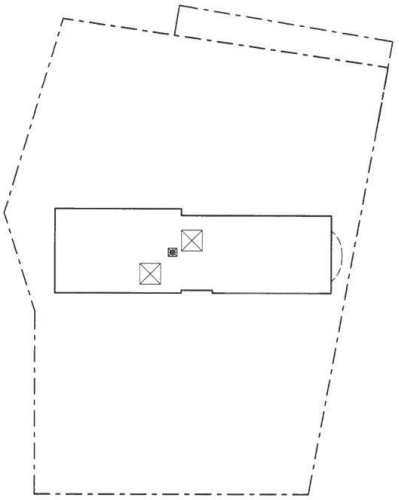
六層平面圖 S=1/100



屋突一層平面圖 S=1/100



屋突二層平面圖 S=1/100



突出物屋頂平面圖 S=1/200

此圖面以本公司送審之建築執照申請圖為基礎標示,
主管機關要求或水電管線問題,本公司有修改權利,並以使用執照圖為準。

【附件三之一、專有共用圖說】

【附件四、信託契約書影本】

信託告知書

緣文普建築開發股份有限公司（即委託人兼受益人，以下簡稱賣方）為興建座落於臺北市大安區瑞安段三小段650、650-3地號等2筆土地之住宅大樓（本專案名稱:享享瑞安，建照號碼:110建字第0358號，以下簡稱本專案），以不動產開發信託作為本專案預售屋買賣定型化契約履約擔保方式，業與元大商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）及僑馥建築經理股份有限公司（以下簡稱僑馥建經）於中華民國（下同）111年6月21日簽訂不動產開發信託契約書（以下簡稱信託契約）。茲就信託契約重要約定及買方應注意事項說明如下：

一、本專案興建資金、土地及在建工程之受託人為元大商業銀行股份有限公司，並由僑馥建經擔任本專案建造執照之起造人及負責建築經理（包含工程進度查核、財務稽核、第三人查核及續建協助等）等事宜，本不動產開發信託事務係依信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，受託人係為賣方受託管理信託財產，其管理處分方式悉依信託契約為之。

二、本不動產開發信託之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」等功能，且本專案執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

三、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶（戶名：元大商業銀行受託信託財產專戶）者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，信託契約之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，不受信託契約之保障，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處理。買方應於每次繳款後自行於受託人之預售款價金信託專戶查詢網頁（網址：https://www.yuantabank.com.tw/bank/個人金融/投資理財/信託業務/信託資料查詢/預售款價金信託查詢）查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

四、為保障買方權益及協助受託人建置預售款價金信託專戶查詢網頁，買賣契約資料及價金查核，買方同意將其個人資料及預售屋買賣契約資料提供予受託人及僑馥建經，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、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」業務應行注意事項規定，或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人及僑馥建經應負保密之責任。

五、本專案信託專戶內買方所繳價金併同其他興建資金，將依信託契約約定專款專用而逐漸減少。賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之

請求，將因稅捐、費用、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，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。

六、賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算，及其他應遵循事項等召開會議之相關事宜，悉依信託契約附件「受益權人會議準則」辦理。

七、前二項所稱賣方無法依約定完工或交屋，係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形。

八、預售屋買賣契約所載各項權利義務，由買方及賣方各自依約履行與負擔。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任，買方與賣方如發生任何糾紛，應由買賣雙方自行負責，概與受託人及倫馥建經無涉，且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本專案起造人變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。

九、賣方應就所收取之款項開立統一發票或合法憑證交由買方收執，所產生之稅捐由買賣雙方各自依法負擔。

十、本信託告知書如有未盡事宜，請參閱信託契約相關約定及相關法令。

受託人：元大商業銀行股份有限公司
營利事業統一編號：8651[illegible]
代表人：董事長　翁[illegible]
信託業務代表人：信託部經理　羅鈞安
地　址：臺北市松山區敦化南路一段 66 號 7 樓
聯絡電話：(02)2173-6699

建經公司：倫馥建築經理股份有限公司
營利事業統一編號：22959201
代表人：董事長　彭慶
地　址：臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
聯絡電話：(02)2627-1926

中　華　民　國　　111　　年　　6　　月　　21　　日

受益權人會議準則

於信託存續期間中，因發生本信託契約（以下簡稱本契約）約定之「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，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依本契約之約定辦理信託關係消滅信託財產之歸屬時，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準則辦理。

第一章　總則

第一條　依本契約之約定，於本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，依本會議準則（以下稱「本準則」）辦理。

第二條　本準則所稱之受益權人係指本契約所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依本契約之約定辦理。

第二章　召集事由與召集程序

第三條　本準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　依本契約之約定，如發生本契約所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條　受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除本契約另有約定外，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本契約所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

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

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

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

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

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

人會議之受益權人互推之。

第五章　其他應遵行事項

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

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

【附件五、委辦貸款契約書】

茲因買方向賣方訂購座落於：台北市大安區瑞安段三小段 650，650-3 地號等共二筆土地上之【文普瑞安享享】建案編號_____**戶**_____**樓房屋及其土地應有持分（下稱:本房地）**。特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

一、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(以繳付本約買賣付款辦法表中銀行貸款項下之價款)。

二、買方需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。

三、買方應以所訂購之房屋土地共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

四、為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款或並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶，以上配合取款之方式，依賣方指示為之。

五、買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款金額)，其到期日授權賣方填載，作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，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本條之授權或否認其授權之效力。

六、本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須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，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依雙方買賣契約書相關約定一次以現金繳足。

七、辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、代書費、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。

八、因賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，故除經買方具提出客觀證據證明本件買賣標的物有輻射鋼筋、未經處理之海砂或房屋屋況具有無法居住且無法修繕之重大瑕疵外，買方不得以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。

九、本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本書未盡事宜，悉依雙方所訂之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人

買　　方：

身分證字號：(同　主　約)

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負　責　人：龔 志 馥

統 一編 號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件六、代刻及使用印章授權書】

授權人：　　（以下簡稱買方）被授權人：文普建築開發股份有限公司（以下簡稱賣方）雙方因履行【文普瑞安享享】房屋土地預定買賣契約書（以下簡稱本約）有關使用買方之印章事宜，經雙方討論後商定如下條款：

第一條：買方授權賣方代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時返還買方。

第二條：本式印章僅得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地產權登記、不動產成交案件實際資訊申報登鍵等之申請、申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續、代辦金融貸款與設定抵押、代辦金融機構貸款開戶並領取貸款等相關手續，及如買方違約時，由賣方收回房屋產權並辦理移轉登記等之用。

第三條：除經買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於本授權書第二條以外之任何用途，否則賣方應負相關法律責任。

第四條：買方基於了解本授權書各項授權用途，並切結不得中途片面撤銷、終止、變更或限制本授權，亦不得向有關主管機構或承辦本約銀行貸款之金融機構就本授權提出任何異議。

第五條：本同意書之效力及於立書人之受讓人、繼承人、共同承買人、產權登記名義人。

第六條：買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二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。

代刻印鑑

立（被）授權書人

授權書人

買　　方：

身分證字號：(同　主　約)

被授權書人

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負　責　人：龔 志 馥

統一編號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件七、大樓使用分管協議書】

立書人為保障【文普瑞安享享】大樓之全體區分所有權人及住戶等之權益，茲就本大樓之使用分管約定事項特別訂立【文普瑞安享享】【大樓使用分管協議書】詳如後列，本分管協議書效力對全體區分所有權人、住戶、承租人、無權占有者、受讓人、受贈人、信託受託人及管理者等一切權利繼受人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之利害關係人【下稱：住戶】具有合法之拘束力。

本大樓住戶及其關係人（包括但不限於：親屬、友人、雇員廠商等直接、間接利害關係人），對本分管協議事項所負義務相同，倘違規者非住戶時，與違規者有利害關係之區分所有權人應負連帶責任，立書人已充分瞭解並同意遵守下列約定條款：

第一條、共有部分

壹　　樓：入口兩遮、機車升降設備、**前後**穿廊(門廳)、梯廳、電梯間(無障礙電梯)、室內安全梯、停車空間位：1 輛含車道、台電維修通道、法定空地、基地內排水溝。

貳樓至陸樓：梯廳、電梯間(無障礙電梯)

屋突 壹 層：室內安全梯、水錶室、爬梯(緊急發電機室)、屋頂平台。

屋突 貳 層：屋頂水箱、自設緊急發電機室、爬梯(**屋頂水箱**)。

屋突 平 頂：水箱平頂蓋。

地下 一 層：防空避難室兼機車停車空間、1~6 號法定機車停車位、機車升降設備及機房、受電箱、台電配電場所、梯廳、電梯(無障礙電梯)、樓梯、通風設備、水箱、電信室、緊急爬梯。

及其他依法令應列入共有部分之項目，經文普建築開發股份有限公司（下稱：建方）依約完工點交後，由本建物管委會負責管理維護。

二、建方附贈公共共有部分及壹樓停車位約定共用部分說明及特別約定

（一）為促使本建物之共有部分空間靈活運用以提昇本建物之附加機能，及優化本建物之環境景觀，立書人同意授權由建方於第一條、共有部分所載之公共設施及壹樓停車位約定共用部分，統一規劃設計裝修及安裝設備供全體住戶使用。

一樓公共設施原設計詳如【附件三、核准之平面圖說】立書人同意授權建方於本建物領取使用執照後，委由專業設計統一裝修、安裝設備、變更用途，包括但不限於：端景裝置、管委會使用空間裝修陳設、信箱區、一樓法定空地之庭園景觀及圍籬設計，其他各層公設則依竣工後所附設之裝修及配備點交管委會。本建物公共設施所贈送之裝修、設備、材料、數量及施工管理等所衍生費用均由建方負擔。

（二）立書人充分瞭解與建方之契約約定不包括前項規劃及公共設備裝修部分，而係為建方提供本建物住戶無償使用，立書人同意日後不得藉故或以建方附贈設備及裝修內容與本建物之建造執照圖說【附件三、核准之平面圖說】或使用執照所載內容不符為由，據此向建方主張權利及物之瑕疵擔保、不完全給付及損害賠償等

民、刑事之法律責任。

（三）建方附贈之公共設備於本建物管委會成立後，隨同其他公設一併點交管委會；倘於點交後本建物之區分所有權人或主管機關等權利關係人有異議時，由管委會發文通知建方，建方應無條件拆除附贈之裝修及設備，並且以一次為限，立書人同意不得就上開情事向建方主張權利及物之瑕疵擔保、不完全給付及損害賠償等民、刑事之法律責任。

（四）前述附贈之裝修及設備等相關工程，皆為現況點交予本建物管委會，立書人已充分受告知並瞭解前述所載之使用目的及雙方間之權利、義務，並同意日後不得藉故要求建方辦理公共設施所附贈之裝修工程或其他增設工程之建照或使照增設、變更或室內裝修申請。倘建方遇有任何行式阻撓附贈裝修工程之施工，致建方無法如期點交管委會時，立書人同意建方以未完成贈送裝修部分之發包金額補貼管委會充當管理經費。

（五）本建物之供水、供電、電信系統、通風管道、消防設施等公共設備，日後管委會應依其設置目的善加管理維護，非必要時不得擅自變更其設置目的。

（六）本大樓之共有部分，立書同意依第一屆管委會點交現況管理使用，倘有重大變更時應經區分所有權人重大會議通過後實施，日後產權移轉時應列入交待。

第二條、立書人同意日後如有將本房地轉售、產權移轉等管理處分行為時，應依臺北市政府都市發展局所核准之建造執照及使用造執照附表相關規定列入買賣契約內容及產權移轉交待。

第三條、地下機車**停車場**

一、本建物除依法設置之公設外，有關地下一層法定機車位編號 1~6 號，其產權為全體專有區分所有權人共同持分，完工前依建造執照圖說編號位置，竣工後依使用執照圖說編號位置，經建方依本約完工點交管委會後，其管理、使用收費及維護，概由管委會負責與住戶無涉。

二、地下一層依法設置為防空避難室兼機車停車空間，管委會維護及清潔使用，平常供停放機車。遇有重大緊急事件時應依內政部 87.1.17 台內警字第 8770011 號函修正：於空襲警報發布後，立即開放供民眾避難使用，本大樓所有權人不得異議。

三、本建物機車停車位使用者，應依規約停放之機車停車位，不得要求機車停車位使用管理無關之設施，並應遵守本建物之大樓管理規約規定。

四、機車停車位使用者人不論使用與否，同意依規約繳納公共應負擔費用，以維持機車停車場之公共電費、清潔費及設備維護費等開銷，倘藉故拒繳管委會得以違規處置。

五、本地下機車停車場應依交屋時原設計所規劃之車位、車道管理使用，不得安裝或改造原設計之使用方式，倘擅自變更違規使用時，經管委會限期改善拒絕履行時，管委會得報請轄區派出所管區會同見證由管委會雇工將該設置物件視同廢棄

物處理，清理費用由違規者負責，違規者不得有異議且不得向管委會興訟主張權利或要求賠償。

第四條、共有約定專用及非共有部分之約定專用部分

一、共有約定專用

（一）本大樓一樓無障礙停車位使用空間屬本建物之全體區分所有權人共同使用，由管委會負責管理維護，由住戶共同使用，本大樓外牆及屋頂平台，嚴禁將曬衣架、花架盆景等裝置物懸空掛設於外牆及屋頂平台放置私人物品。

（二）一樓法定空地

本建物一樓法定空地排除公寓法「第七條、公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分」之限制規定後，編號Ｂ戶１樓、Ｃ戶１樓約定專屬由一樓圍牆與隔柵內與專有相連進出之各戶無償管理使用，使用範圍以交屋時之圍牆與隔柵作界限，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟管理使用時不得違反相關建築法令，如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕，日後各區分所有權人產權移轉時，應一併列入契約交待。

（三）本建物Ｄ戶６樓露臺，與其專有相連進出由該戶無償管理使用，使用範圍以交屋時之圍牆作界限，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟管理使用時不得違反相關建築法令，如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕，日後各區分所有權人產權移轉時，應一併列入契約交待。

（四）本建物設置之電信室附設中華電信公司之寬頻網路等電信設備，另設獨立電錶電費由中華電信公司負擔，立書人充分認知電信室所設置之電信設備均屬於中華電信公司所有，日後如區分所有權人會議決議不同意使用中華電信公司及其光纖網路系統時，中華電信公司有權撤除上述設備。

三、非共有部分之約定專用部分：指依執照圖說與各該戶主建物相連上部陽台、露台部分，因現行法規無法登記之故，為此約定為各該戶無償管理使用，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟使用時不得違反相關建築法令，日後各區分所有權人倘產權移轉時應列入交待。

第五條、本建物之用途限制

本建物之建築用途為集合住宅，禁止開設：寵物店、瓦斯行、工廠、電動玩具店、電腦網路遊戲場、八大行業等其他類似色情賭博違反公序良俗及及環境衛生等其他足以影響身心健康相關行業之用途，倘違反時經管委會限期改善後仍置之不理時，管委會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人及住戶應有權益，立書人絕無異議。

第六條、為維護整體建築外觀之精緻與環境搭配，建方保有各向立面之修改權，惟外觀不得與原設計建材及建築風格差異過大。立書人同意本建物永久命名為**【文普享享瑞安】**，並同意建方得永久無償在本建物之外牆、屋突（外牆及其上方）、地面等部分設置任何表彰**【文普享享瑞安】**及建方及其關係企業公司之名稱、標誌。

第七條、本建物共有部分所設置之公設（包括但不限於：本建物一樓共有部分管委會使用空間、二樓以上各層梯廳、地下層機車停車場、外牆、屋頂平台、屋頂突出物或週邊）立書人同意建方於銷售期間可自由進出帶看無償使用，並設置相關標示及廣告物，如有任何損害，由建方負責維修，立書人或管委會不得異議或妨礙建方使用權，於銷售結束後建方應將設置於公共空間之銷售裝置拆除復原，回復建方之原設計規劃內容點交予管委會。

第八條、本建物規約修改內容倘涉及（共有約定專用部分）、（專有約定共用）、（約定共用部分）、（非共有部分之約定專用部分）時，應依【公寓大廈管理條例】第三十三條規定：約定專用部分變更使用主體時，應經使用該約定專用之區分所有權人同意。

第九條、外牆及結構使用限制

一、立書人應遵守本建物大樓管理規約，於交屋後不得任意改變或破壞外牆及結構，如有違反私自增設雨遮、鐵鋁門窗、廣告物、管線或變更冷氣主機原設計位置或變更外觀行為時，經管委會勸導制止達三次以上仍拒絕回復原狀時，管委會得間隔十日/次發函促請改善，每次處以新台幣 5,000 元以上 10,000 元以下充當管理經費外若達 3 次仍未改善，則由管理負責人依法拆除或訴請主管機關處理，違規戶並應負擔拆除及回復原狀費用倘影響其他住戶權益應負擔損害賠償責任。

二、結構部分：為保障本建物建築結構體之安全，有關本建物之結構樑柱，不得施以任何改裝、改造，如有發生公共意事故時由肇事者負全部法律責任。

三、本建物外牆之修改（包含將本建物之外牆出租）由本建物管委會負責提案交區分所有權人會議按大樓規約訂定之出席人數、比例表決通過後統籌處理，惟修改內容不得違反公寓大廈管理條例第三十三條之規定，影響任一區分所有權人之權益，否則權益受損之住戶得依本協議書第十二條之規定向本建物之管委會要求回復原狀外，管委會並應負擔完全損害賠償責任。

四、本建物外牆如須設置防墜設施時應符合公寓大廈管理條例第八條第二款之規定**【公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。】**於設置防墜設施應以不影響整體外觀視覺之隱型鐵窗或管委會指定之型式裝置。

第十條、交屋後建設公司或管委會因維護、修繕共用部分、為維護公私有權益時或設置管線，必須進入或使用區分所有權之專有部分或約定專用部分時，住戶不得拒絕。

第十一條、交屋後住戶於維護、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，應經管委會之同意後為之。

第十二條、立書人同意於管委會成立前遵守由建方提供之【附件十四、大樓管理規約】之各項規定，管委會成立後則依區分所有權人會議通過之「大樓管理規約」，及經區分所有權人(買受人)簽署之**【文普享享瑞安】**【大樓使用分管協議書】管理使

用，如有違反同意接受本建物法定管理負責人之處置，不得異議或興訟主張權益。

第十三條、本分管協議書部分內容雖已列入大樓管理規約，經由立書人簽署後不得反悔、撤銷，或以區分所有權人會議推翻或修改，或其他任何方式加以變更或廢除上開條文。

日後各區分所有權人於交屋後之使用或有租賃、買賣、贈與、信託等財產管理處分時，應列入契約交待善盡告知義務，明確告知繼受人、受讓人、受託人、使用人等權利關係人，應依前開約定使用、管理、處分本建物，並拘束前開之權利關係人概括承受本協議書之權利義務。

倘因立書人違反告知義務，致善意繼受人等出面主張共有人之使用管理權益或要求損害賠償、暇疵擔保責任，或因立書人日後透過區分所有權人會議表決或其他方式違反本分管協議書內容，導致區分所有權人、建方或管委會（包含前述之權利關係人）之權益受侵害時，權益受損之權利關係人得向法院訴請回復本條款之各項約定，並由違反者負責全部損害賠償及法律責任。

第十四條、本分管協議書所載之約定事項如有未盡事宜，立書人同意依交屋後之**【文普享享瑞安】**大樓使用分管協議書及經區分所有權人會議表決通過之大樓管理規約內容，區分所有權人於產權移轉或租賃時，應列入契約交待事項不得違反。

立書人

買　　方：

身分證字號：(同　主　約)

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負　責　人：龔志馥

統 一編 號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件八、露臺約定專有分管協議書】

一、立協議書人　　(以下簡稱買方)茲因向文普建築開發股份有限公(以下簡稱賣方)訂購【文普瑞安享享】編號_____**戶**_____**樓房屋**壹戶，買方除同意遵守本大樓管理公約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容。

二、本大樓**其各戶緊鄰之露台**，建物編號D戶6樓露臺與其專有相連進出由該戶無償管理使用，依【附件三之一、專有共用圖說】約定專用，使用範圍以交屋時之圍牆作界限，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟管理使用時不得違反相關建築法令，如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕，日後各區分所有權人產權移轉時，應一併列入契約交待。

三、立協議書人(即買方)對本棟房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，應保證負責移交並告知，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受依本協議書所負之義務，如因此發生之糾紛，買方應予理清，並對因此受損害之人負損害賠償責任，立書人已充分瞭解並同意遵守上列約定條款。

立書人

買　　方：

身分證字號：(同　主　約)

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負　責　人：龔志馥

統 一編 號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件九、一樓法定空地約定專有分管協議書】

一、立協議書人　　(以下簡稱買方)茲因向文普建築開發股份有限公(以下簡稱賣方)訂購【文普瑞安享享】編號＿＿＿**戶**＿＿＿**樓房屋**壹戶，買方除同意遵守本大樓管理公約之相關規定外，並完全同意遵守以下內容。

二、本建物一樓法定空地排除公寓法「第七條、公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分」之限制規定後，**本**大樓**編號**Ｂ戶１樓及Ｃ戶１樓約定專屬由其一樓圍牆與隔柵內與專有相連進出之各戶無償管理使用，使用範圍以交屋時之圍牆與隔柵作界限，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟管理使用時不得違反相關建築法令，如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕。

三、立協議書人(即買方)對本棟房地移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，應保證負責移交並告知，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受依本協議書所負之義務，如因此發生之糾紛，買方應予理清，並對因此受損害之人負損害賠償責任，立書人已充分瞭解並同意遵守上列約定條款。

立書人

買　　方：

身分證字號：(同　主　約)

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負　責　人：龔志馥

統 一編 號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件十、面積計算說明及產權登記原則】

第一條、本約房屋買賣面積計算依「公寓大廈管理條例」第五十六條規定計算原則如下列：

一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。

二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，預售時依建造執照核准圖說，完工後依使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第二條、面積計算說明

一、房屋面積

主建物、附屬建物面積= 依建造執照平面圖說計算所得。

$$\text{共有部分面積} = \frac{\text{本戶主建物面積}}{\text{區分所有全部主建物總面積}} \times \frac{\text{3,000 共有總持分}}{\text{3,000}}$$

×共有部分總面積 300.59 ㎡

二、車位面積計算= 無

三、土地持分：本約所載之土地持分為房屋之應有持分,其計算如下列：

房屋土地總持分 20,000/ 20,000；

$$\text{（一）本戶土地持分應有權利範圍} = \frac{\text{本戶專有部份面積 ㎡}}{\text{區分所有全部專有部份總面積}} \times 20{,}000$$

第三條：本約所列之各項面積計算，係依本建物建造執照核准圖說尺寸及核發時之地政法規為計算依據，日後若與登記時之地政法規如有不合,應依本建物取得使用執照時之規定辦理產權登記，日後依地政機關核准之登記面積為準。

立契約書人

買　　方：

身分證字號：(同 主 約)

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負 責 人：龔 志 馥

統 一編 號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件十一、變更設計特約條款】

第一條：買方申請變更設計之範圍，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得拒絕買方要求之變更，並依賣方標準施作完工交屋。

第二條：倘買方二度申辦變更設計時，賣方得依實際工程進度決定是否同意變更，倘賣方同意變更時，賣方得就買方提出之工程變更事項逐次加計10%之工程管理費（營業稅外加）。倘申辦工程變更之樓層適逢與興建中工程進度之樓層差距為三樓層以內（含三樓層）時，為免延誤工程進度，賣方得不受理變更。若申辦之工程項目已完成採購發包，賣方僅配合工資減帳，設備於交屋時點交不安裝。

第三條：倘買方於賣方施工中途而提出停止變更工程事項時，買方應依賣方已完成事項或已預埋管線等進度依實際發生之工程費用作為辦理變更設計追加或追減依據。

第四條：廚具之排油煙管出口應配置於原設計位置，不得私自接管至浴室管道間，冷氣室外主機、熱水器由賣方安裝指定位置不得變更。

第五條：變更項目之單價以賣方所訂之單價為準，變更工程款之計算以加帳項目總價扣除減帳項目總價，其差額為追加款或追減款。前列增加項目總價含變更設計管理費及營業稅，減帳項目總價則扣減變更設計管理費。

第六條：若賣方提供之室內材料不符買方要求，則買方得辦理工程變更追減帳，買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

第七條：買方以口頭或電話之變更圖面，未經買方簽認對賣方不生效力，賣方得依賣方標準施工。

第八條：買方或買方之繼受人及本建物之管委會同意不以任何理由要求賣方增設本約以外之建材及相關設備。

第九條：本建物之工地於施工期間，未經賣方同意買方不得擅自進入本工地；倘買方強行進入發生意外時，買方應自負全責，買方與其關係人不得向賣方主張任何權利或賠償。若因買方前揭之行為致主管機關要求工地停工致影響本工地進度時，買方需負本工地遲延之賠償責任，並負責賣方因此所生的一切損害。

第十條：交屋後倘因下列事項不列入保固範圍

一、買方自行變更加建之部分。

二、買方因裝修變更室內交屋時之建材配備、管道間、水電管線位置、建物構造及室內隔局，而導致破壞原設備之正常使用功能者。

三、買方擅自拆除隔間、樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成本建物結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。

四、買方不當使用或遭不明及故意破壞者。

五、買方未善盡各項設備定期維護、保養之責。

六、植栽、玻璃製品、蓄電池及其他依常情可歸類為消耗品者。

七、天然災害（如颱風、地震…）、戰爭或突發事件破壞或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。

立契約書人

買　　方：

身分證字號：(同 主 約)

賣　　方：文普建築開發股份有限公司

負 責 人：龔 志 馥

統 一編 號：28452320

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件十二、個人資料保護法告知事項】

本公司茲依個人資料保護法第 8 條之規定，於蒐集 台端之個人資料前，告知以下事項：

一、本公司基於主管機關相關法令或與 台端間房屋土地預定買賣合約規定，於履行房屋土地預定買賣合約權利、義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用 台端之個人資料。

二、本公司蒐集、處理及利用 台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、家庭成員狀況、申請金融機構抵押貸款等與本公司履行房屋土地預定買賣合約之義務所需之個人資料，或依主管機關要求應提供之個人資料，或本公司基於與 台端之房屋土地預定買賣合約，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。

三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式。

四、期間：自本告知事項簽立日起，至 台端向本公司買受之房屋保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止。

五、地區：中華民國領域內。

六、對象：包括但不限於內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士等。

七、方式：以書面或電子文件方式儲存、處理及利用。

八、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，倘 台端提供不完全，可能導致本公司無法依房屋土地預定買賣合約履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 台端權益，或恐使 台端遭受主管機關之處罰。

受告知人：

身分證字號：(同　主　約)

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件十三、建材設備】

■建築結構

依法規標準強度設計之鋼筋混凝土樑柱結構，全部基礎、樑、柱及樓版完全依主管機關核定圖樣施工，無論結構、承重、耐震、防火等特性均符合現行法規。

■外　觀

一、精雕建築之永恆價值，建物採石材、外牆磚或金屬格柵及其他建材整體造形設計處理。

二、為配合外觀造型效果之提升，經建築師確認後，在不降低品質前提下得視建築功能、維護及美觀等因素，修正外牆形式及建材，並保有變更設計之權利。

■各層梯廳

一、各層梯廳地坪鋪貼大片進口磁磚。

二、牆面貼進口磁磚或人造大理石，與地坪的設計互相配襯。

三、平頂耐燃一級矽酸鈣板配合燈光。

四、各戶精心設計精緻門牌。

■樓梯間

一、各層公共樓梯踏步採用 20X27cm 樓梯止滑地磚，樓梯採用不鏽鋼扶手或實木扶手。

二、牆面及平頂刷得利、虹牌或青葉等廠牌環保漆，並設照明燈具及各樓層指示標誌。

■室內建材

一、地　　坪

1、室內鋪設石塑卡扣木紋地板。

2、浴室鋪設 30 X 30cm 止滑地磚並做防水處理。

3、陽台鋪貼 20X20cm 磁磚。

二、牆　　面

1、室內牆面刷得利、虹牌或青葉等廠牌環保漆。

2、浴室牆面採用 30 X 60cm 磁磚。

3、廚具上下櫃間貼烤漆玻璃。

三、隔　　間：浴廁採用 1/2B 磚牆隔間並施作防水至樑底。

四、平　　頂

1、室內平頂刷得利、虹牌或青葉等廠牌環保漆。

2、浴室採用矽酸鈣板刷防霉漆並附燈具。

3、陽台平頂採矽酸鈣板刷晴雨漆並附燈具。

五、屋頂：採用整體粉光+PU 防水層+PS 隔熱板+點焊鋼絲網 PC+植栽覆土部分以外加鋪地磚。

六、廚具設備：依設計圖面之各戶設備及尺寸為準

採用 CLEAN UP、DORIS 整體檯面廚具，包括不鏽鋼洗滌槽，高級龍頭、人造石檯面；林內、櫻花等品牌 IH 調理爐、排油煙機；SAVGO、BEST 等品牌蒸烤爐；林內、喜特麗等品牌烘碗機。

七、衛浴設備：依設計圖面之各戶設備及尺寸為準

（一）馬桶採用 TOTO、INAX 等品牌單體全自動免治馬桶

（二）面盆下櫃採用浴櫃、鏡箱

（三）臉盆、淋浴龍頭： TOTO、INAX、GROHE。

（四）浴缸採用壓克力浴缸，未採用浴缸之戶別則採用強化玻璃淋浴拉門，僅 5 樓 A 戶採配淋浴龍頭。

（五）浴室贈送 TOTO、MITSUBISHI 等品牌四合一多功能暖風乾燥機。

（六）按浴室合宜尺寸配置浴室配件毛巾架。

■大樓門窗

一、一樓出入口設精緻特殊造型大門、智慧感應讀卡系統，防盜兼具美觀等多功能給住戶的門戶安全更安心，安全氣派。

二、各戶玄關大門採用鑄鋁鋼木門配 YALE 電子門鎖。

三、各戶氣密式鋁窗採 YKK、三協或錦鋐並附紗門或紗窗。玻璃採用 6+6mmLOW-E 膠合玻璃。

四、浴室門採木門搭配實木門框附百葉及水平鎖，浴室門下設石材門檻。

五、D 戶陽台門採三合一通風門。

■電梯設備

一、採用永大、台灣三菱、崇友等名牌 10 人份微電腦智慧型電梯， 速度(60m/min)，車廂採整體設計搭配大型明鏡。

二、設置緊急求救警鈴，對講機，故障就近樓層開啟功能，閉路電視監控系統，控制箱門開關時間，照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控

制，殘盲設施，點字，入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置。

三、加裝地震感應自動管制運轉裝置並連接緊急電源，遇到強震或停電時可自動因應，至最近一樓層後開門疏散乘客，使乘客不用擔心地震時困在電梯車廂的問題。

四、電梯車廂設置智慧感應讀卡系統，具備電梯樓層鎖定功能，由智慧感應讀卡方可使用電梯按鍵。

五、電梯門框及門扇採毛絲面不鏽鋼設計。

■緊急發電系統

屋突二層自設全新緊急發電機組，只要在供油不斷的情況下可連續發電，除緊急供應公共照明、公共監控系統、機車昇降機、揚水幫浦、電梯等公共設備、各戶一個插座迴路，發電機並設防震消音器及黑煙淨化器。

■給排水設備

一、各戶給水採用間接供水方式，自來水經總表輸入蓄水池，以自動交替揚水幫浦送至頂樓水塔，經由各戶獨立水錶以重力方式給水。

二、冷熱水管均採用不鏽鋼保溫被覆，各戶室內水平管採明管施工。

三、雨水管採南亞或大洋之 PVC 排水管。

四、污水管採橘色污水專用管。

五、蓄水池均經特殊施作防水處理，安裝不鏽鋼蓋附鎖扣裝置，鎖頭及鎖匙由管委會統一管理，內壁貼磁磚，保障住戶用水衛生安全。

六、最低樓層浴室及陽台設立獨立的排水幹管。

■電器設備

一、每戶採用單相三線式 110V/220V 迴路供電，並設置獨立電錶。

二、所有配管均採符合 CNS 規格，南亞或大洋 PVC 管。

三、電線電纜均採用符合 CNS 規格太平洋、華新麗華等知名大廠品牌。

四、各戶室內電燈開關均採進口大型面板附夜間指示面板。

五、總開關箱內設置士林電機、東元等符合國家級 CNS 標準的無熔絲開關。

六、各戶預留網路出口。

七、各戶電力插座採接地型，防止電擊損害設備。

■電信設備

一、本大樓統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位

節目；另統一預留有線電視收訊管路以避免立面牽線造成紊亂，接收有線電視收視費用由各戶自理。

二、搭配 NCC 審驗合格之 FTTH 光纖配線至各戶智能箱內。

■消防設備

一、本大樓依消防建築法規，設置滅火器。

二、各戶均設住宅型火警感知器，當火警發生時，可由感知器自動發出警報同時透過中央監控電腦傳至通報管理設備及各戶住戶手機。。

三、本大樓依規定設置避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時用於指示逃生方向及疏散人群。

■大樓門禁管理及保全監控系統

一、 公共保全：

1. 於一樓社區前後門、電梯車廂、機車升降機等適當位置設智慧門禁讀卡機。與電腦管理主機相連，可管制人員出入或搭乘電梯，並做成記錄。
2. 一樓前後門、屋頂平台、電梯車廂、機車升降機、地下一樓設置 CCTV 。
3. 本大樓一樓庭院外圍設置對照式偵測器、CCTV 監視系統，保障大樓安全。
4. 各戶玄關門、窗戶及陽台門設磁簧感應，防止宵小入侵。

二、 住戶保全：

1、設置彩色影視對講保全系統，若住戶居家有緊急狀況發生，透過中央監控電腦傳至通報管理設備及各戶住戶手機。

三、地下一樓機車停車場

1、機車升降機以搖控器方式控制進出，並加裝緊急對講機，在發生設備故障或停電狀況時，可以從機廂內通報相關人員處理。

2、地下一樓機車停車場採用 10X10CM 石英磚。

3、地下室平頂及牆面漆 得利、虹牌或青葉環保漆。

■建築物智慧系統

一、大樓智慧監控系統：大樓保全系統及居家安全系統,在社區公共空間,整合大門門禁,電梯,一次性 QRCODE 功能,並整合手機,住戶可用 APP 開啟權限,在手機端操作幫訪客開大門,亦可將公設門禁系統整合在手機,讓手機就是鑰匙。各戶電子鎖,規劃鑰匙,指紋,磁卡,密碼,並預留

將來客戶可自行升級整合其餘智能家居。

二、室內外公共區域燈光採用感應方式燈具。

三、各樓層梯廳及樓梯間之部分公共照明區分迴路，由紅外線熱感應啟動當層照明，以達到省電功能。

四、地下一層機車停車場平時僅維持基本照明，維護行車安全。

五、地下一層機車停車場區設置一氧化碳偵測器，定時開關管制地下室機車停車場換氣系統。

■垃圾處理

於地下一樓設置垃圾回收處理桶，由社區派遣清潔人員定期清運垃圾。

■特別贈送

一、各戶贈送部分

1、每戶贈送大金、台灣三菱或日立變頻空調室外主機。交屋後由客戶依需求自行處理配管及室內機安裝工程。

2、各戶贈送亞昌或怡心牌電熱水器。

3、各戶贈送 PANASONIC 或 LG 等品牌蒸氣電子衣櫥。

二、共有部分之裝修及附贈設備

1、為維護本大樓整體精緻格調，本大樓所有公共設施、設備之配置、園藝、景觀等公設項目，由賣方付費委請專業建築設計團隊規劃設計。

2、大樓贈送 BWT 淨水設備，由地下室自來水進水幹管增設水質淨水處理。

■其他

賣方宣傳文案，圖表所顯示之室內裝潢建材及家具，為提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的物內，建材表以本建材表所列示者為基準。

【附件十四、住戶管理規約】

第一章　　總則

第 一 條：本大樓所稱之住戶係指本大樓之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。

第 二 條：本大樓之住戶及實際使用之人均需遵守本大樓住戶公約，且住戶如有產權移轉、租賃、出借他人或因其他原因使他人占有時，應保證使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均應遵守本公約，如有違反者應對因此受有損害之人負損害賠償責任。

第 三 條：本大樓住戶應組成區分所有權人會議選舉管理委員並組織管理委員會，各住戶得就本大樓共同事項，提出建議。區分所有權人會議之運作規則如下：

一、區分所有權人會議由本公寓大樓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，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

1、規約之訂定或變更。

2、公寓大廈之重大修繕或改良。

3、公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

4、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

5、約定專用或約定共用事項。

6、管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

7、其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、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。

六、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。

七、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。

八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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

十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議，其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、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。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽

名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

1、開會時間、地點。

2、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。

3、討論事項之經過概要及決議事項內容。

第 四 條：管委會人數

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。委員名額之分配，得以分層方式劃分，為保障各個不同樓層住戶之共同權益，因此規劃 1 樓與 2 樓為一個選區，3 樓與 4 樓為一個選區，5 樓與 6 樓為一個選區，由各選區之所有權人推選或輪派一位擔任管理委員及一位候補委員以顯公平，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。管理委員每年改選壹次，並由管理委員會辦理選舉並召集之。，但管理委員因故出缺(如搬遷、辭職、遭解任等)，應即以同選區候補委員補足原任期。

三、主任委員、財務委員、監察委員及，由具區分所有權人身分之住戶任之。

四、主任委員、財務委員及監察委員選任時應予公告，解任時亦同。

第 五 條：主任委員、財務委員及監察委員之資格及選任

一、主任委員、財務委員及監察委員由區分所有權人互推之。

二、委員應以下列方式之一選任：

1、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。

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

三、管理委員之任期為一年，連選得連任一次。

四、主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任。

1、主任委員、財務委員及監察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。

五、主任委員及管理負責人及管理委員任期屆滿未再選任或有公寓大

廈管理條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

六、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、監察委員、機電委員，其已充任者，即當然解任：

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

2、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3、受破產之宣告，尚未復權者。

4、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5、無行為能力或限制行為能力者。

第 六 條：管理委員會之職權如下：

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、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。

三、監察委員應監督管理委員及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，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。，。

四、管理委員應遵守法令、本公約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，並管理本大廈一切公共行政管理事務。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

五、管理委員會得聘任及解聘各級行政管理人員。

六、管理委員會得研究製訂或修正各種管理規章。

七、管理委員會得經三分之二以上之委員出席，出席委員過半數之同意，將本大廈之管理事務全部或一部分委託以大廈管理為專業之公司代為執行。

本公約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、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，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第二章　分管約定權利歸屬、公共設施及秩序維護

（一）共有約定專用

1、地下層停車位

本契約地下層共壹層，總面積106.00平方公尺（32.07坪）皆為共

有，本案地下層無汽車停車位。

2、法定空地

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

3、屋頂平臺及突出物

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

4、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。

5、本大樓壹樓之無障礙停車位使用空間、門廳、廊道、屋頂平臺、屋突物及樓電梯間屬於全體區分所有權人及住戶管理使用，以上本大樓公共設備之管理使用及設備維護等公共使用用途外統一由管委會負責維護管理。

6、本建物設置之電信室附設中華電信公司之光纖寬頻網路等電信設備，另設獨立電錶電費由中華電信公司負擔，買方充分認知電信室所設置之電信設備均屬於中華電信公司所有，日後如區分所有權人會議決議不同意使用中華電信公司及其光纖網路系統時，中華電信公司有權撤除上述設備。

第 七 條：

一、建物主要用途為：全棟樓均為一般住家。

二、本大樓上下周圍外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀管理使用，另一樓公設及社區招牌、一樓及二樓以上各戶冷氣主機位置、公設空調冷氣主機依建方指定位置規範施作。嗣後全體住戶不得以區分所有權大會決議其他方式加以變更或廢除或另行安裝非統一款式之設備、懸掛或設置廣告物，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

第 八 條：

一、本建物地上一層空地歸本基地全體區分所有權人共同管理使用。大樓地面之空地，依附圖上所標示範圍內之空地由編號Ｂ戶１樓、Ｃ戶１樓約定專屬由一樓圍牆與隔柵內與專有相連進出之各戶無償管理使用，使用範圍以交屋時之圍牆與隔柵作界限，如

【附件九、一樓法定空地約定專有分管協議書】，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，惟管理使用時不得違反相關建築法令，如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕。

二、本大樓編號建物D戶6樓露臺與其專有相連進出由該戶無償管理使用，依【附件三之一、專有共用圖說】【附件八、露臺約定專有分管協議書】約定專用，使用範圍以交屋時之圍牆作界限，其使用權利及維護義務依其戶別、座落、區位為準各自取得，與其他各戶無涉，惟管理使用時不得違反相關建築法令，如遇有公共設施或其他住戶因故須進入維修時不得拒絕，日後各區分所有權人產權移轉時，應一併列入契約交待。

三、本建物之屋頂避難平台由全體區分所有權人共同管理使用。非依法令規定並區分所有權人會議之決議，不得讓售、出租或以其它方式提供予區分所有權人以外之人使用，或為其他損害區分所有權人權益之行為。

四、本建物地下第一層為法定機車停車位，共規劃為6個汽個機車位，為使本大樓管理更完善，機車位日後移交管理委員會決議其使用管理方式，但因緊急或防空避難需要則必須無條件開放供公眾使用。

五、**壹樓停車位為**共有部分，其產權為全體專有區分所有權人共同持分，完工前依建造執照圖說位置，竣工後依使用執照圖說位置，經賣方依本約完工點交管委會後，其管理及維護，與住戶無涉。

四、本社區一樓公共設施為社區全體區分所有權人共有。

五、本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害或受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任，本社區不得以修改住戶公約或以區分所有權人會議決議之方式變更本分管特約，否則其修改或變更無效。

第 九 條：本建物除專有部分及約定專用外之空間、設備均屬共同使用部分，依政府有關之建管法令及本公約有關管理使用。大樓區分所有權人及大樓管理委員會對於本大樓前後穿廊(門廳)、排水溝、後院人行步道負起管理維護之責,並列入社區規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

第 十 條：為維護本大樓之整潔、美觀與格調起見不得有下列各款行為：

一、住戶裝修其房屋時，不得使用鋼筋混凝土之材料，且不得有損及本大樓外觀造型及建築結構體之行為。

二、本建物之樓板係 RC 結構，為安全起見，住戶如有挖鑿樓板需要時，應俟管理委員會會同建築師、結構工程師查驗同意後，方得進行施工，不得擅自任意挖掘破壞，如有違反者應對因此受有損害之人負賠償、行政罰則或刑事責任。

三、不得占用本建物內外、公共場所、安全梯或其間堆置物品妨礙場所之使用。

四、不得在通道、走廊或其他禁止停車地點停放車輛。

五、在公共場所不得晾曬衣物。

六、本建物若視實際情形有加裝鋁窗、廣告招牌、變動冷氣主機位置及改變建物外觀之必要者，應經本大樓管理委員會同意為之，並依委員會規定之統一材料、尺寸、形式、顏色施工以維護本大樓外觀與品質。

第十一條：為維護本大樓之環境衛生，下列各款規定應與遵守：

一、為保持本建物經常空氣新鮮，住戶不得使用煤炭、柴油、重油石油等，作為燃料及不得存放散發刺鼻氣味之物品。

二、為保持本建物清潔，不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢物或任意放置空箱。

三、所有垃圾應放入塑膠袋或紙袋內，於密封後由清潔人員按時取走，以確保清潔衛生。

四、使用電梯應注意公共衛生及安寧。

第十二條：為維護本建物之公共秩序與住家安全，應遵守下列各款事項：

一、本大樓機車停車位限租本大樓住戶，不得出租本大樓以外住戶。

二、不得製造噪音，致影響他人之營業或安寧。

三、豢養寵物以不影響大樓內其他住戶安寧、安全、衛生為原則。不得存放易燃性、易爆性等危險物品，絕對禁止運入或存放本建物內。

四、不得在本建物燃燒物品，萬一發生火警，應立即使用消防設備滅火並向消防隊報警，同時通知管理人員採取緊急措施。

五、必要時各住戶應合作協助或成立防火隊，以策安全。

六、萬一發現盜賊侵入時，應立即向警察機關報案，並通知管理人員，採取緊急措施。

七、不得招引小販，或推銷人員進入本建物販賣物品。

八、應接受社區警衛人員之勸告。

第十三條：為維護本建物之公共設施，應遵守下列各事項：

一、使用電力不得隨意超出負荷，電熱器用畢應即關熄。

二、為用電安全非經管理委員會許可，並經電力公司安全檢查，各住戶不得加裝電線、電管。

三、本建物電梯均採用自動控制操作，使用者應協力愛護，勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗畫或其他不當之行為。

四、為防電梯超載，超出負荷笨重物品之運送不得使用電梯，以免發生故障或受損。

第十四條：管理費及共同基金之繳納

一、本建物為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，住戶應於每月十五日前向管理委員會繳納當月管理費。管理費計算標準如下，房屋部分每月每坪 200 元，地下第一層機車位管理清潔費每月每位收費標準由管理委員會另行訂立之。

二、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。

第十五條：管理費、共同基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。

二、管理費用途如下：

1、委任或僱傭管理服務人之報酬。

2、共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

3、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。

4、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

5、稅捐及其他徵收之稅賦。

6、因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

7、其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、共同基金用途如下：

1、每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

2、因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

3、共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

4、供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

5、本大廈共用部分之維修費用由共同基金支付，共同基金不足時則由全體住戶按其房屋所有權登記之總坪數比例分擔，各住戶應依規定繳納，其辦法由管理委員會訂定之。

第十六條：管理委員會對違反本公約規定之住戶及因其行為發生之結果得採取下列處分，被處分人不得異議。

一、在違規行為發生時，得即時勸止或禁制，如遭抗拒時並得強制禁止之。

二、對因違規行為造成侵害本社區公益之事實狀態，得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，得強制禁止之。

三、違規行為人就其行為之結果，除應回復原狀外，並對被害人負損害賠償責任。

第十七條：本建物各住戶於產權轉讓或出租、出借時，均應約定其承受人、繼承人或承租人、借用人等有遵守本約之義務，轉讓等之相對人應出具書面承諾，經與本建物管理委員會簽訂本公約換文後，始可通行遷入，不得異議。住戶如有遷出或遷入前均應通知管理人員，以便管理有關事項之交換並與可能之協助。

第十八條：本建物全體住戶及實際使用人、承受人等均有遵守履行本公約之義務，如違背本公約規定均應負本公約所定之責任及損害，如違約者為未成年，則其法定代理人為連帶負責人，如違約人係承租人或借用人，則其房屋所有權人為連帶負責人，如違約人係受僱人，則其僱用人為連帶負責人。

第十九條：附　　則

一、有關本大樓事項之投訴或意見，應以書面方式通知本管委會協調辦理，匿名函件不受理。

二、本大樓於取得使用執照前，由賣方文普建築開發股份有限公司因本大樓而對主管機關所為之承諾，於管委會成立之時起即改由管委會承擔，且不以公共設施是否已經完成點交為必要。

三、以上各條款如有未盡事宜，另以「管理辦法」詳細說明。「管理辦法」與本大樓規約亦有相同效力，全體各戶願共同遵守，以利推行。倘若本規約暨管理辦法均未規定者，除經區分所有權人會議另為決議者外，悉依公寓大廈管理條例暨民法相關規定為解釋、辦理。

四、本規約自簽署日起開始生效，非經區分所有權人會議決議，不得修改。

住戶規約同意人：

（即區分所有權人）

身 分 證 字 號：（同 主 約）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件十五、裝修（潢）施工管理辦法】

一、 為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特定訂本辦法。

二、 本大樓裝修（潢）戶於施工前，**應確實了解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本大樓管理委員會查詢閱覽），為保本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝修（潢）工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物之室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，向主管建築機關申請審查許可。**

三、 裝修（潢）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管理規約等規定。

四、 為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，**裝修（潢）戶應於交屋代管時向文普建築開發股份有限公司或其指定人押繳施工保證金新台幣伍萬元整，及環境管理費一次預收預定完工天數，每日以200元計算，**補貼因施工期間增加之管理及電費負擔。若施工期超過**預定日期**，不足部分則由保證金內扣除，反之則與裝潢保證金一併退還。

五、 裝修（潢）戶及施工承包商需遵守下列規定：

1、 交屋時需辦妥押繳：**1、施工保證金。2、環境管理費。3、簽具切結書**，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。

2、 進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。

3、 搬運材料及工具應使用專用電梯時要善盡，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。

4、 材料工具之進出本大樓，需經社區管理人員之查驗後放行。

5、 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，請事先報備，星期六、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。

6、 建材及砂石不得堆置於公共使用部份（砂石應裝袋）。

7、 **本建物部份結構設計為剪力牆，為保障主要構造安全，不得拆除、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。**

8、 **施工廢棄物及垃圾應置於住戶室內，需以布袋裝妥每日載除，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整。並從施工保證金中扣除。**

9、 為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上舖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三十分至五時內進行。**

10、施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時聯絡社區管理人員作緊急處理，並負責立即修復。

11、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，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修（潢）戶及承包商應連帶負修復及賠償之責。

12、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。

13、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。

14、承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶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整，並自行清除且書立切結書。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。如因施工影響，第三者之安全、健康或權益時應由裝修（潢）戶與承包商共負連帶責任。

七、 裝修（潢）戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝修（潢）戶數目較多且同時施工，垃圾堆放在公共場所地點且不易分辨所屬時，則由該棟或本社區所有裝（潢）戶之保證金共同分擔清潔費用。

八、 裝修（潢）完成後經提出返還申請書且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回施工保證金。

1、 為損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。

2、 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

3、 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損害公共設施之賠償。

九、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由本社區管理委員會

隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

十、 於文普建築開發股份有限公司代管本社區公共管理期間，有關前開施工保證金、環境管理費之規定，由文普建築開發股份有限公司執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行社區管理。

甲方應遵守本施工管理辦法及【附件十四、大樓管理規約】之各項規定，並於交屋同時繳交施工保證金伍萬元及預繳環境管理費一次預收預定完工天數，每日以200 元計算予乙方或其指定之管理負責人，以擔保甲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規定。

同 意 人：

身分證字號：(同 主 約)

中　華　民　國　　年　　月　　日