

房地買賣預定單

建案名稱：

日期：民國 年 月 日 表單編號：NO.

買受人	身分證字號/統編	電話	
通訊地址	E-Mail		
賣方(建設公司)	代銷公司	定金總額	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
已付定金新台幣 佰 拾 萬 仟元整。		<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡	收款人： (年 月 日)
民國 年 月 日前應補足定金新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。		收款人： (年 月 日)	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 戶		房屋面積	坪(不含車位)		訂購房地 總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整					
			土地面積	坪			(總價內含車位款新台幣 佰 拾 萬 仟元整)					
車位	型式	<input type="checkbox"/> 平面	地下 層 號 共 計 位			預定簽約日	年 月 日		簽約款	新台幣 萬元		
		<input type="checkbox"/> 機械					年 月 日			新台幣 萬元		
預定付款辦法 (新台幣/萬元)		定金	簽約款	開工款	工程期款	金融貸款期款	交屋款(5%)		房地總價			
附帶約定		<p>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預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。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本；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(2)印章乙枚(3)簽約款(4)本預定單，赴建設公司指定地點辦理(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，並依前項約定辦理)。</p> <p>三、買賣雙方就上開房地及停車位辦理簽約手續完妥後，定金即轉作房地買賣價金之一部，不另返還。</p> <p>四、本預定單不得轉售第三人，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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>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：_____</p> <p>六、本預定單僅供訂購房地之證明，其有關買賣雙方就本買賣一切條件(貸款、付款方式、建材設備…等)，以簽約時之買賣契約書相關約定為準。</p> <p>七、上列買賣總價款不含買賣契約書相關約定之買賣雙方應負擔之稅、費，買受人並應依買賣契約書約定時期繳付，交屋時依實際支付費用結算，多退少補。</p>										
		備註										
買受人簽章		銷售人員簽章		<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章				委售：代銷公司專章				
				<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章				自售：建設公司專章				

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第 249 條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯：會計存查(白)

第二聯：建設公司存查(紅)

第三聯：銷售公司存查(黃)

第四聯：客戶存查(藍)

1120508 版

【士科大院.】房屋預定買賣契約書

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），確認本約各項條款其權利與義務之規範，並對於本約內容充分明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司

買方：

立房屋預定買賣契約書人

賣方：新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司

茲為賣方預定興建【士科大院.】建案（以下簡稱本建案、本社區）之房屋買賣事宜，買賣雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約共計_____頁，經買賣雙方合意訂定條款如下，如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、本建案傢俱配置圖，除本約建材設備說明（如附件四）所載之配備外，其餘皆僅係裝潢寫意表現，非實際交付之樣式。

第 二 條 房屋標示及停車位規格、出售面積及認定標準

一、土地坐落：

臺北市北投區新洲美段72、73、74、75等地號共四筆土地，面積共計6,377.76平方公尺（計1,929.27坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區（特）。

二、房屋坐落：

同前述基地內依主管建築機關核准之建造執照興建案名【**士科大院.**】之大樓，相關建造執照內容如下：

（一）建造執照：

本建案建照號碼為臺北市政府核准112年5月8日112建字第0108號建造執照，新建一幢七棟地上二十二層，屋頂突出物三層，共256戶；地下五層，共計348位汽車位、245位機車位、49位自行車位。（建造執照如附件十，本戶房屋平面圖如附件八）

（二）本建案建築物各層用途概要為：

1、地下層：

(1)地下一層：停車空間、地下庭園、庭園廊道。

(2)地下二至四層：停車空間。

(3)地下五層：防空避難室兼停車空間。

2、地上層：

(1)地上一層：一般零售業甲組（不含日用百貨）。

(2)地上二至二十二層：多戶住宅。

(3)屋突一層：樓梯間、梯廳、機房。

(4)屋突二至三層：樓梯間、機房、水箱。

3、各層詳細位置範圍如各層平面圖所示（詳如附件六之一至附件六之六）。

買方簽章：

三、房屋標示、面積與售價及停車位規格：（以下價款均以新台幣計算）

買方購買戶別：_____棟_____樓房屋壹戶（住宅一般零售業甲組(不含日用百貨)）

停車位：_____號_____位

房屋買賣契約總價款：新台幣_____萬元（內含車位價款：新台幣_____萬元）

（一）房屋面積與售價：

建物面積 (A)		平方公尺	坪數	價款 (萬元)
專有部分 (a+b)				
a	主建物			
b	附屬建物-陽臺			
共有部分 (c)				
建物合計 (a+b+c)				
停車位 (B)				
房屋總價款 (A+B)				

※主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____％。

※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。

※上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。

※附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。

（二）停車位：

位置 (地下層數)	編號 (依建照圖說編號)	型式	性質	規格 (長×寬×高) (cm)
		平面	<input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自設	<input type="checkbox"/> 大車位(600×250×210) <input type="checkbox"/> 標準車位(550×250×210) <input type="checkbox"/> 小車位(550×230×210)

※本停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積按車位(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，依本條第五款之比例計算之，建物持分面積（含車道及其他必要空間）共計_____平方公尺（計_____坪）。停車位計算方式如上述及本條第五款所載。

※停車位空間面積占共有部分總面積之比例為_____分之_____。

※建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件六之一。停車位編號最終依竣工圖面及產權登記所載為準。買方購買之停車位如屬自行增設者（本建案無獎勵增設停車位），買賣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。

※爾後自行增設充電樁之車位，其設備必須支援 OCPP。

買方簽章：

四、本約總價款不包括本約第十五、十六條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

五、本建案停車位應登記面積之計算方式：

本建案汽車停車位共348位(包含6位法定無障礙汽車位)，其中6位法定無障礙汽車位編號45、135、225、311、323、323a號約定由全體區分所有權人共用，其餘342位分由區分所有權人買受並取得專用使用權，本建案共有部分總面積21,416.79平方公尺，前述約定專用停車位(停車空間)共計342位總面積9,380.51平方公尺，佔共有部分總面積之比例為43.80%。建物部分按約定專用停車位數及其車位大小訂為：

(一) 大平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之1407。

(二) 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1285。

(三) 小平面車位：每位占全部共有部分總面積之比例為1000000分之1187。

六、本建物之汽車停車位編號，若因不可歸責於賣方之因素(如：法令變更、主管機關要求)或賣方依本約變更設計而需調整，買方同意以使用執照取得之數量及編號為準，於不影響其所購買汽車停車空間之樓層、位置、規格尺寸權益下，賣方得調整汽車停車位編號。

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、各樓層排煙室、一般梯、特別安全梯、無障礙特別安全梯、無障礙安全梯、梯廳、梯間、一般升降機、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間；一樓：門廳、管委會空間、汽機車坡道、警衛室；地下室：汽機車坡道、法定機車位、法定無障礙汽車位、停車空間、管委會空間、地下

庭園、廊道、台電配電室、機電設備空間、防災中心、發電機室、電信室、機電設備空間（垃圾暫存室）、機電設備空間（水循環機房）、公共水箱、機房、中繼消防水箱、A棟水箱、B棟水箱、中繼消防機房、雨水回收設備、消防泵浦室、進排風管道、防空避難室；屋突層：梯間、機房、水箱、水錶區、消防中繼機房、消防中繼水箱、電梯機房等，及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

- 二、本建案共有部分總面積計21,416.79平方公尺（6,478.58坪）；本建案全部專有部分總面積計22,550.04平方公尺（6,821.39坪）。
- 三、第一款本房屋共有部分面積之權利範圍係依買受本戶房屋專有部分面積與本建案全部專有部分總面積之比例而為計算，本戶房屋共有部分面積係以本建案共有部分總面積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）。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、購買法定、自設停車位者，所有權狀為持分登記有車位編號（如附件六之一），在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

第 四 條 房 屋 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，倘因簽約後法令變更，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），且買賣雙方同意面積誤差之找補，分別以主建

物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價計算之（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結清。

三、前款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、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

五、平面汽車停車位長、寬尺寸之認定，有相鄰停車位部分測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。停車位應有之持分面積以地政機關登記面積為準。

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：

由賣方將建案土地及興建資金信託予 第一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（如附件十一）。

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_____x_____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_____x_____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、買方應於簽立本約同時繳付簽約款，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期未繳清簽約款時，賣方得依本條第四款之約定辦理。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約款之處理方式辦理。
- 三、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度及其他應付各期款所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之約定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並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。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。
- 四、依前三款約定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利

息，於補繳期款時一併繳付賣方。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付者，買賣雙方同意依本約第廿五條買方違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「新潤興業股份有限公司」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金融貸款後，賣方始於交屋結清時一次退還之。但買方如不貸款者，則依第七條第五款辦理。

六、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。

七、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。

第七條 貸款約定及貸款撥付

一、第二條契約總價內之部分價款即本約附件一「付款期別明細表」中金融貸款部分，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、如因下列情事致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者（若買方同時符合本契約所約定本款以外之其他違約事由，不得主張因時點未達使用執照核發後四個月而非屬違約），係屬可歸責於買方，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部金融貸款期款：

（一）買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。

（二）因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。

（三）買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。

（四）買方自行放棄辦理貸款，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

（五）買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

四、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。

五、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，並同時簽具受款人為「新潤興業股份有限公司」之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期款，除應依第六條第四款處理外，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。

- 六、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付本建案房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」（如附件二）交付賣方收執。
- 七、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，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方，若有違反則依第六條之約定辦理。
- 八、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。

第八條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本約地下層共五層，總面積15,944.40平方公尺（4,823.18坪），扣除第三條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積9,380.51平方公尺（2,837.60坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本

預售屋承購戶。

二、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（於分管約定及住戶規約(草約)有約定專用部分除外）。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於本約分管約定及住戶規約(草約)訂定之。

第九條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約買賣建物主要結構係為鋼骨RC造，其規格除另有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工。有關建材設備說明及設施及施工標準依核准之工程圖樣與說明書及本約「建材設備說明」（如附件四）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，雙方同意依本約第廿五條違約之約定處理。

- 五、賣方因法令變更、主管機關要求或基於工程介面整合必要，得依實際情形變更設計或報備，但應依規定申請及施工；變更設計或報備之費用，由賣方負擔。
- 六、本大樓所需之水、電、電信、消防、逃生（如緩降機、逃生指示牌…等）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委請專業廠商規劃申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，或基於工程介面整合必要，另行指定位置或予以增設時，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。
- 七、預售期間賣方於現場展示之空間裝修表現，除本約約定應交付之建材設備外，其他非約定之建材設備（如家具、擺設、燈具、天花板、裝潢風格）均不含於本約內，僅供買方參考。
- 八、買方及本社區管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本約所無約定之建材及相關設備。

第十條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國112年11月10日之前開工，民國120年1月9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。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，雙方同意依本約第廿五條違約之

處罰規定處理。

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（即客變之工程變更）之範圍以合法之室內隔間及調整為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施及電量配置等不得要求變更。
- 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，且此項變更申請以一次為限。買方提出變更項目須經賣方同意後，於十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。
- 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，視同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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方無配合辦理建造執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水表、電表、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 五、如買方簽約時已逾賣方可辦理工程變更之期限，賣方有權不辦理工程變更，且買方同意接受依賣方原規劃圖面施工結果。

第十二條 水、電、天然瓦斯裝設

有關接通水、電、天然瓦斯供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，除本約約定不裝設天然瓦斯者外，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、天然瓦斯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，賣方不負遲延接通之責任。

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，除另有約定外，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。買賣雙方為配合於本建案房地產權移轉登記、交屋等期限內履行，倘經賣方首次通知驗收後逾一個月以上，買方逾期未前來辦理者，經賣方再度以書面催告七日後，逾期仍未辦理驗收者，日後買方不得再以未進行驗收為由拒絕繳付款項及進行後續義務。
- 二、雙方於驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收(認)，買方如發現房屋有瑕疵，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。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，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之修繕外，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕金融貸款期款之給付。
- 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；本建案各戶應達成天然瓦斯配管之可接通狀態，瓦斯裝錶費、保證金由使用者買方自行負擔，除另有約定，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，約定由賣方負擔。

第十四條 房屋所有權移轉登記及期限

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

一、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。

二、賣方違反前款之規定，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，賣方應負損害賠償責任。

三、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。

四、賣方應於買方履行下列義務完成時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一) 買方應依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項（自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用）及逾期加付之遲延利息。

(二) 買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為「**新潤興業股份有限公司**」之禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍（即房地金融貸款同額）之本票交予賣方。

(三) 買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五款約定開立受款人為「**新潤興業股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予賣方。

(四) 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。

- 五、本約房屋應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後倘為配合各項手續需要，如需由買方出面補蓋印章、補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，買方須配合前來辦理或補正，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。
- 六、如因買方延誤或不協辦，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。
- 七、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本約所有權移轉登記前應履行之義務，賣方得停止辦理所有權移轉登記，並得依相關法律規定處理。
- 八、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自負擔半數，如買方有實價登錄應行辦理事項未能配合，賣方並得比照本條第五、六款約定辦理。
- 九、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理（不得以審核時間及資格為由，要求解除本約）。

第十五條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以賣方交屋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。

第十六條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、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）、地政士代辦費、實價登錄代辦

費、貸款保險費、各項附加稅捐、瓦斯裝錶費及其保證金、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。

- 二、本建案房地預定買賣契約前款合計應由買方繳交之稅費暨相關費用暫定為新台幣_____拾_____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，以作為賣方之暫收款；若賣方於未辦理產權移轉前，買方仍未給付暫收款者，賣方得暫停辦理產權移轉程序；若前述暫收款之金額有溢繳或不足之情況，則於交屋時結清，多退少補。
- 三、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。
- 四、本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 五、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。

第十七條 通知交屋期限及交屋事宜

- 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屋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後由賣方移交予管理委員會。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(即附件九,不另交付)、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、賣方代繳稅費之收據、保證本票等交付買方,並發給遷入證明書(即交屋設備點交明細表等類之交屋憑單),俾憑換取鎖匙,本契約書則無需返還。買方於尚未付清本約所有應付款項前,賣方對本款前述所有權權狀正本及其他物品均有留置之權。

- 四、買方應於收到交屋通知日起_____日內親來辦理交屋手續,逾期則賣方不再負保管責任。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、瓦基本費用。
 - (三) 屬於共同使用應由全體用戶分擔之水、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、買方於完成交屋前不得使用本約房屋或進行裝修;若買方於履行本約各項義務後、完成交屋前,經賣方同意而接管使用本約房屋,買方同意依接管當時屋況點收本約房屋,並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險。
- 七、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時,買方同意接受當時屋況,並自該時起承受負擔本約房屋之利益及風險,且若致生賣方損害時,買方應予賠償。
- 九、賣方基於本社區實際管理運作之需要,於交屋時買方繳付管理基金(以新台幣_____元/坪計付),於社區管理委員會成立後,賣方應扣除在代管期間社區事務相關之必要費用後,將剩餘款項無息移交予管理委員會。

第十八條 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屆管理委員會選任之日止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。除另有約定外，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於成立管理委員會或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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十九條 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)」(如附件九)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。賣方有數人時，應互推一人為之。
- 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)」(如附件九)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(環境維護管理費)新台幣叁仟元(裝修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等

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；代管期間收取之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，不予退還並不移交予管理委員會。
- (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。
- (五) 賣方於管理委員會成立前所收取且未經申退之施工保證金，於管理委員會成立後移交之。

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，且除另有約定外，應移交予管理委員會依住戶規約(含草約)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，均為區分所有權人相互間對管理使用之特約，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 廿 條 保固期限及範圍

一、本約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方、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、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，自交屋日起負責保固十五年。
- (二) 固定建材及設備部分：門窗、粉刷、地磚…等，自交屋日起負責保固一年。
- (三) 延長保固之固定建材及設備：門窗、地磚、衛浴設備、廚具，自核發使用執照日起負責保固三年（或交屋日起負責保固十八個月）。
- (四) 未涉及結構防水部分：各戶陽（露）臺及浴室、門窗，自核發使用執照日起負責保固五年（或交屋日起負責保固三年）。

二、賣方並應於交屋時出具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，或維護不當，或自行裝修所致之變更或破壞（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），或未為必要之例行性保養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。

第廿一條 房屋契約讓與或轉售條件

- 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，其受讓人須繼受買方關於本約之權利義務。

四、本約讓與或轉售予第三人時，原買方已依第十一條之約定不辦理變更設計者，則受讓人即無請求變更設計之權利；原買方已依該條約定辦理變更設計者，則受讓人繼受之，不得再為請求變更設計。

第 廿二 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，否則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（因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償）。

第 廿三 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，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____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，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第 廿四 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無息退還買方，雙方亦不得再作其他主張請求。

第 廿五 條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之約定者，買方得解除本建案房地預定買賣契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本建案房地預定買賣契約。
- 三、買方依本條第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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屋價款者，則以已繳房屋價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」者，賣方得沒收買方已繳價款依房屋總價款百分之_____（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房屋價款者，則以已繳房屋價款為限，買賣雙方並均得解除本建案房地預定買賣契約。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理各項事宜，並同意如下：
 - （一）本約房屋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，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），相關稅費及費用由買賣雙方各自負擔。
- 五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 廿六 條 產權移轉交代事項

- 一、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓，應由管理委員會負責維護管理。

- 二、起造人（賣方）應於公寓大廈成立管理委員會向臺北市政府都市發展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，並向臺北市政府都市發展局完成報備程序。
- 三、建築物陽台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。
- 四、本建案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並由管理委員會負責維護管理。
- 五、本建案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
- 六、立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，起造人（賣方）並額外提供新台幣285,600元基金予管理委員會續管。
- 七、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

第廿七條 特約條款

- 一、買方充分了解本約與同時簽訂聯立之【士科大院.】土地預定買賣契約書（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關連，一方對任一契約違約時，兩契約即全部違約，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。且關於兩契約賣方基於本建案房地買賣所應共同進行之事務（包括但不限於兩契約所有款項之收付找補及帳務處理、付款通知及其他通知、貸款處理、產權移轉登記、收執交付本票等事務），均共同交由本約賣方新潤興業股份有限公司統一處理及為意思表示，買方並負有應配合履行之義務。
- 二、如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）。

- 三、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，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 四、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 五、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。
- 六、雙方完成簽約後，賣方將提撥每戶新台幣貳萬元，並以買賣雙方名義（買方新台幣伍仟元，賣方新台幣壹萬伍仟元）分別捐贈予弱勢團體、學校機關、社福機構及重大事故受贈單位（受贈人由賣方全權擇定），藉以拋磚引玉，使買賣雙方對社會公益略盡綿薄之力。
- 七、本社區共有部分之公共水、電費，買方同意由賣方向相關事業機構單位申請並依房屋戶數由各戶分擔之。
- 八、交屋後至管理委員會成立前為社區代管期，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交由其管理之，交屋後產生之其他費用如社區維護費用（包括但不限於電梯保養、水塔清洗及消防安檢等）、公用水電費、雜項支出…等公共費用，由賣方於交屋時收取之管理基金中抵扣後無息移交管理委員會。
- 九、自使用執照取得日起算一年為社區輔導期，賣方規劃社區餐飲服務及使用辦法並負擔食材及吧檯人員費用及社區物業管理、保全人事費用，賣方保有調整之權力。
- 十、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，賣方得逕付強制執行。前開本票並應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及統一記載受款人為「新潤興業股份有限公司」，如買方違約時，則由賣方新潤興業股份有限公司共同為本建案房地賣方行使本票權利。
- 十一、倘依法令規定有買賣雙方應配合辦理事項而未載於本約內，買方仍應依賣方通知期限內配合辦理，如買方有應行辦理事項未能如期配

合，賣方並得依相關法律規定處理。

十二、買方同意賣方保有本社區外觀上依賣方規劃及設置建案名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣之權利，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。

十三、買方明確知悉本建案基於履約擔保機制（不動產開發信託），如為履約管理而委託由建築經理公司執行，得變更起造人名義為建築經理公司，但不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

十四、中央銀行民國110年9月24日及同年12月17日已修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，就部分內容彙整參考如下。買方願於簽署本契約前對於中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定及金融機構政策詳加瞭解，惟前揭規定仍須視辦理銀行貸款當時政府以及金融機構政策而定。

（一）公司法人之購置住宅貸款，不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之 4 成。

（二）自然人已有一戶房貸者：其為購買座落於特定區域（指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市）非高價住宅貸款（鑑價或買賣金額低於新臺幣四千萬元者）之第二戶購屋貸款，不得有寬限期。

（三）自然人已有二戶以上房貸者，其第三戶購屋貸款不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之 4 成。

（四）自然人購置高價住宅貸款（指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上

。

2. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金

額為新臺幣四千萬元以上。) 不得有寬限期，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之4成。

十五、買方已詳閱前款規定，並同意買方以本人或配偶名義購買本建案數戶，或買方本人、配偶等名下已有房貸或有退票紀錄、信用卡繳款不正常、卡債未清償或逾期放款等債信不良、負債比過高、年收入不足等不符金融機構貸款資格皆為可歸責買方之原因。

十六、本建案設計規劃有綠建築且經都市設計審議要求部分戶型需設置陽台立體綠化，買方明確知悉並同意配合及遵守下列事項：

- (一) 買方應共同全力配合賣方完成預定之綠建築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、其他維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等)，且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。買方同意，若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。
- (二) 於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，賣方須提撥新台幣285,600元之立體綠化管理維護基金予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。
- (三) 買方同意，自完成交屋日起，包含買方在內之全體區分所有權人、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，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容為本社區規約之一部，買方

同意確實進行該維護管理事宜。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，且維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。

- (四) 賣方所提列繳交主管機關之綠建築維護費用基金為新台幣2,432,793元，待本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付各項基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。

買方簽章：

第廿八條 賣方權利及義務之比例

本約房屋為賣方間之共同興建案，賣方二人本於本約之權利及義務比例均為新潤興業股份有限公司80%、揚潤開發股份有限公司20%，除本約另有約定外，因本約而生之相關法律行為、意思表示、通知，亦均需由新潤興業股份有限公司及揚潤開發股份有限公司共同合意或共同受領，始生效力。

第廿九條 相互通信方式及送達代收人

- 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 卅 條 未盡事宜

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 卅一 條 準據法及合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第 卅二 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。

第 卅三 條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予買方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人亦為買方之連帶債務人。
- 二、如買方為二人以上，且以共有方式買受本約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約則買方全體違約。倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權歸屬。

※如有本款共有情形時，買方聲明各共有人權利範圍如後：

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方： (登記權利範圍： 分之)

買方簽章：

第卅四條 契約及其相關附件效力

- 一、本約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定，未經書面約明者概不生效。如有任何協議增補，亦應以書面為之。
- 二、本約自簽約日起生效，本契約書壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。
- 三、本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，買賣雙方應共同遵守履行。

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

附件六之一：地下一至五層停車空間平面圖（建造執照圖）

附件六之二：一樓平面圖（建造執照圖）

附件六之三：二樓平面圖（建造執照圖）

附件六之四：三至二十一樓平面圖（建造執照圖）

附件六之五：二十二樓平面圖（建造執照圖）

附件六之六：屋突一至三層平面圖（建造執照圖）

附件七之一：地下一層規劃示意圖

附件七之二：一樓規劃示意圖

附件七之三：二樓規劃示意圖

附件七之四：屋突層規劃示意圖

附件八：本戶房屋平面配置圖

附件九：住戶規約(草約)

附件十：建造執照影本

附件十一：不動產開發信託證明書影本

附件十二：個人資料保護之告知暨同意書

附件十三：分管約定書

附件十四：綠建築同意書

立房屋預定買賣契約書人

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：新潤興業股份有限公司

簽約代表人：蔣秀婷

統一編號：16318881

聯絡電話：(02)2545-0899

通訊地址：台北市松山區民生東路三段109號8樓

賣 方：揚潤開發股份有限公司

簽約代表人：劉文邦

統一編號：42855458

聯絡電話：(02)2521-1822

通訊地址：台北市中山區松江路66號11樓

不動產經紀業

名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

聯 絡 電 話：

通 訊 地 址：

不動產經紀人：

經紀人證號：

※買方為未成年者，其法定代理人應簽署如下：

買方連帶債務人：

身 分 證 字 號：

電 話：

戶 籍 地 址：

指 定 送 達 處：

E - M A I L：

國 籍 / 護 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件二

代辦抵押貸款委託書

委託人 _____ (以下簡稱甲方) 茲因向新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司 (即受託人, 以下簡稱乙方) 購買【士科大院.】 _____ 棟 _____ 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乙方向金融機構代辦抵押借款, 以資繳付本建案房地買賣之部分房地價款, 其有關委託及約定事項如下:

- 第一條 甲方委託乙方向金融機構 (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), 以資繳付本建案房地預定買賣契約書之付款期別明細表中金融貸款項下之房地價款。
- 第二條 甲方應向乙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 甲方應以所承買之房地作為抵押物, 並以甲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、實際核貸金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等, 甲方同意悉依承貸金融機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本件買賣價款, 甲方同意無條件將其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乙方, 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乙方帳戶。
- 第五條 甲方並應依房地金融貸款期款總額簽發本票壹紙, 其到期日授權乙方填載, 以作為給付貸款之擔保。如乙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, 甲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, 甲方於接獲乙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，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙方通知後視同不辦理貸款，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，由甲方負擔，並應於乙方通知時如期繳交，以憑辦理。

第八條 本委託書非經甲乙雙方同意，不得單方面終止、撤銷、解除等類此之主張，本委託書約定若有未盡事宜，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，由甲乙雙方各執壹份為憑。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：新潤興業股份有限公司

簽約代表人：蔣秀婷

乙 方：揚潤開發股份有限公司

簽約代表人：劉毅剛

附件三

代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱甲方) 及被授權人新潤興業股份有限公司 (以下簡稱乙方)，雙方因履行【士科大院.】房地預定買賣契約書，有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據本建案房地預定買賣契約書相關約定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方或委辦之地政士僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本建案房地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。
 - (二) 稅捐申報。
 - (三) 水、電、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、未經徵得甲方同意，乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，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、甲乙雙方係於簽訂本建案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

甲 方：

身分證字號：

乙 方：新潤興業股份有限公司

簽約代表人：蔣秀婷

附件四

建材設備說明

■ 結構

本建案建築物結構經由結構技師及電腦精確計算，無論防颱、防火等特性，及全部基礎、樑柱、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、本建案敦聘**呂建勳**建築師規劃設計。
- 二、結構設計敦聘築遠工程**張盈智**技師設計。
- 三、建築基座以石材為主；建築立面外觀主要採石材、磁磚或包板搭配金屬格柵。
- 四、本建案建築物於適當位置依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及LOGO標誌、字樣。

■ 公共設施、庭園景觀

- 一、公共設施禮聘美國HBA Hirsch Bedner Associates團隊規劃本建案梯廳及管委會空間。
- 二、景觀設計則禮聘太研規劃設計**吳書原**總監規劃一樓、地下一層及屋頂層庭院景觀。

■ 門廳、梯廳

- 一、一樓門廳：
 - (一)地坪：採用石材搭配磁磚做整體設計規劃。
 - (二)牆面：採用石材搭配磁磚、金屬收邊飾條及木作等裝飾建材。
 - (三)平頂：採用整體設計造型天花板，搭配照明燈飾。
 - (四)門窗：一樓大廳入口門窗採金屬門搭配6mm+6mm膠合玻璃。
- 二、社區櫃檯：於地下一層設置管理監控中心及服務櫃檯，提供社區服務、監控及管理功能。
- 三、二樓以上梯廳：

(一)地坪：採用磁磚。

(二)牆面：採用磁磚為主規劃設計。

(三)平頂：採用整體規劃天花板搭配燈具照明設計。

(四)照明：部分燈具採用感應式燈光，可自動感應並開啟之照明設備。

四、公共樓梯間：

(一)地坪：各層公共樓梯踏步採用止滑石英磚，並搭配扶手。

(二)牆面：採用水泥漆，並依法規設置樓層逃生指引標誌。

(三)平頂：採用水泥漆，並設置照明燈具。

■ 電梯

一、採三菱、日立、永大、崇友之十七人份，120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、日立、樂奇或HONEYWELL之空氣淨化設備。

■ 各戶室內標準建材

一、玄關門：各戶玄關大門採用鋼板防火門搭配電子防盜智慧門鎖。

二、窗戶：二樓以上住家：採用YKK (AP)、三協或TOSTEM等氣密式鋁門窗，搭配6mm+6mm Low-e節能膠合玻璃，並附防霾紗窗。

三、陽臺：

(一)前陽台：

1. 地坪：鋪設止滑磚。

2. 牆面：搭配外觀設計，鋪貼外牆磁磚。

3. 平頂：採用鋁企口天花板並裝置節能LED照明燈具。

4. 陽台：採用YKK (AP)、三協或TOSTEM落地鋁門窗，搭配6mm+6mm Low-e節能複層玻璃，並附防霾紗窗。

5. 給排水：設置水龍頭一組，並預留地坪排水孔。

(二)工作陽台：

1. 地坪：鋪設止滑磚。
2. 牆面：搭配外觀設計，鋪貼外牆磁磚。
3. 平頂：採用鋁企口天花板並裝置節能LED照明燈具及曬衣架。
4. 工作陽台門：採用YKK (AP)、三協或TOSTEM落地鋁門窗，設置三合一通風門，搭配6mm 強化玻璃
5. 電源及給排水：設置洗衣機及熱水器防水型電源插座各一組、洗衣機及洗槽專用水龍頭及預留專用排水孔、地坪排水孔。

(三)各戶設有全戶型自來水除氯設備壹台。

四、室內：

(一) 一樓一般零售業：

1. 地坪：採用80×80cm石英磚。
2. 平頂：採用ICI水泥漆，不另施作天花板（明管外露）。
3. 牆面：全室刷ICI水泥漆。

(二) 二樓以上住家：

1. 地坪：採用木地板或60×60cm石板磚。
2. 隔間：使用ALC或輕質隔間牆。
3. 天花板：平頂抹平批土刷ICI水泥漆，浴室與部分戶別之獨立式廚房（依圖面隔間）包覆天花板（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. 牆面：全室刷ICI水泥漆。

5. 各戶設有全熱交換器壹台。

五、衛浴：

- (一) 浴室內牆（含淋浴間）：採用30×60cm磁磚或15×75cm木紋磚。
- (二) 浴室地坪（含淋浴間）：採用30×30cm磁磚。
- (三) A2、A6、B2、B6棟

空間 設備	主 浴	客 浴
----------	-----	-----

馬桶	TOTO或AXENT等品牌 智慧馬桶	TOTO或AXENT等品牌 馬桶 搭配同品牌緩降便座
面盆 及龍頭	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 搭配石材檯面 並附檯面下櫃及鏡櫃	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 並附檯面下櫃及鏡櫃
淋浴間 蓮蓬頭	GROHE或HANSGROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組	GROHE或HANSGROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組
其他設備	台達電或PANASONIC 多功能暖風機	排風機

(四) A3、A5、B3、B5棟

空間 設備	主 浴	客 浴
馬桶	TOTO或AXENT等品牌 智慧馬桶	TOTO或AXENT等品牌 馬桶 搭配同品牌緩降便座
面盆 及龍頭	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 搭配石材檯面 並附檯面下櫃及鏡櫃	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 並附檯面下櫃及鏡櫃
浴缸 及龍頭	壓克力浴缸 GROHE或INAX等品牌 浴缸出水龍頭	無配置
淋浴間 蓮蓬頭	GROHE或HANSGROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組	GROHE或HANSGROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組
其他設備	台達電或PANASONIC 多功能暖風機	排風機

(五) A1、A7、B1、B7棟

空間 設備	主 浴	次主浴	客 浴
馬桶	TOTO或AXENT等品牌 智慧馬桶	TOTO或AXENT等品牌 馬桶 搭配同品牌緩降便座	TOTO或AXENT等品牌 馬桶 搭配同品牌緩降便座

面盆及龍頭	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 搭配石材檯面 並附檯面下櫃及鏡櫃	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 並附檯面下櫃及鏡櫃	AXENT或INAX等品牌檯面盆 GROHE或INAX等品牌單槍龍頭 並附檯面下櫃及鏡櫃
浴缸及龍頭	AXENT智能獨立浴缸	無配置	無配置
淋浴間蓮蓬頭	GROHE或HANS GROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組	GROHE或HANS GROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組	GROHE或HANS GROHE等品牌 定溫淋浴龍頭附滑桿組
其他設備	台達電或PANASONIC 多功能暖風機	台達電或PANASONIC 多功能暖風機	排風機

六、廚房：

(一) 一樓一般零售業無配置廚房。

(二) 住家(二房)：A2、A6、B2、B6棟

1、內牆：廚具上下櫃間之牆面鋪貼烤漆玻璃，櫃體後方為水泥粉光，其他區域為水泥漆。

2、地坪：與相連客廳相同材質；無排水孔設計。

3、設備：

(1)特選德國品牌noblessa或Leicht廚櫃，搭配人造石檯面。

(2)採用林內倒T型排油煙機、林內雙口IH爐、Bosch內嵌式洗碗機、Bosch微波烤爐，搭配德國品牌hansgrohe不鏽鋼水槽、德國品牌hansgrohe單槍廚房伸縮龍頭。

(3)各戶廚具下櫃附設櫻花雙溫淨飲機。

(三) 住家(三房以上)：A1、A3、A5、A7、B1、B3、B5、B7棟

1、內牆：採用30×60cm石英磚。

2、地坪：獨立式廚房採用木地板或30×30cm磁磚；開放式廚房與客廳相連相同材質；無排水孔設計。

3、設備：

(1)特選德國品牌noblessa或Leicht廚櫃，搭配人造石檯面

(2)採用林內倒T型排油煙機、林內雙口內焰爐、林內炊飯收納櫃、Bosch內嵌式洗碗機、Bosch微波烤爐，搭配德國品牌hansgrohe高級不鏽鋼水槽、德國品牌hansgrohe單槍廚房伸縮龍頭，並依圖面配置電器櫃。

(3)各戶廚具下櫃附設櫻花雙溫淨飲機。

■ 屋頂

採聚脲樹脂或焦油PU防水材，並鋪PS板增加隔熱效果，面層做整體設計規劃，採水泥粉光或磁磚等材料。

■ 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或金剛砂。

二、車道轉角處設反光防撞條。

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、本社區地下一至五層，賣方設置汽車充電電源線及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁，充電樁裝設位置須由管理委員會統一規範，停車位專用使用權人需申請通過後始得安裝。

■ 停車自動化（PA）

一、地下停車場出入口設置電子標籤識別系統或車牌辨識系統，並配合柵欄機。

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、對講系統：各戶室內裝設視訊對講系統，結合緊急求救按鈕、影像對講及保全等功能。
- 二、緊急求救系統：室內設一處緊急求救按鈕。
- 三、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，設置自動控制設備。

■ 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系統及感應讀卡機 (可結合捷運悠遊卡) 及門禁管制對講機。
- (二)地下停車場樓梯間入口處設置電子標籤識別系統或車牌辨識系統，並與中央監控電腦連線。
- (三)管理櫃檯設置對講機。

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臺，設置彩色CCTV監視系統，與管理櫃檯連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面。

三、緊急對講系統：地下室停車場樓梯間入口處及屋頂平臺與管理櫃檯連線。

四、紅外線偵測：基地部分區域設置紅外線夜視攝影機。

五、管理櫃檯設有電腦監控主機。

■ 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。
- 六、屋頂設置避雷針。

■ 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：配管採用CNS㊟字標記之PVC管、可繞式軟管(即CD管)，電線採用CNS㊟字標記之電纜線。
- 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。
- 四、開關箱：每戶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、各戶均設三個專用緊急插座(冰箱、資訊箱、客廳電視)。
- 二、地下室設置緊急發電機設備。

■ 給排水設備及當層排氣

- 一、供水方式：採間接供水方式，除總表外，各戶均有獨立水表並有室內專用之止水閥及除氣設備。
- 二、蓄水設備：地下室及屋頂設水箱並設爬梯及蓋板。
- 三、管線：冷熱水管以暗管施作，熱水管以不鏽鋼保溫被覆，冷排水管採㊟字標記之PVC管。
- 四、濾水設備：於地下室水箱進水前端加裝反沖洗前置過濾器。

五、當層排氣：採PVC明管施作。

六、各戶排水設置Studor吸氣閥系統。

■ 天然瓦斯設備

天然瓦斯管線由賣方統一代理申請裝設，其瓦斯管線配設費用依約定由賣方負擔。（詳如本約第十二、十三條相關約定）

■ 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，設火警感知器（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，地下室出口設避難方向指示燈。

四、緊急廣播系統：管理櫃檯設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭。

五、依消防法規規定設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統（以明管施作，不施作天花板）。

■ 地下二層垃圾儲藏室內設置垃圾冷藏設備，並配置臭氧殺菌機。

■ 特約事項

一、以上建材設備，賣方基於整體善意考量，保有對案名、色系搭配、各向開窗尺寸及型式、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，其廠牌型號、規格、尺寸、顏色、材質，均由賣方指定之。

三、本建案室內採輕質隔間，買方認知其牆體與建築物之結構樑、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及保固。

四、石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象，故買方不得以此主張瑕疵及保固。

五、買方、買方之繼受人及本社區之管理委員會同意不以任何理由要求賣方增加本契約約定所無之建材及相關設備。

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叁仟元（現金）**，裝修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用戶安寧之工程。
 - (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規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量（如附件六之二至六之五）為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。

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) 無放置廢棄物、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) 裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、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布權宜、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，於管理委員會成立後移交之。於賣方社區輔導期內裝修戶繳交之裝修清潔費，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理委員會。

買方簽章：

附件六之一 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

地下一層

附件六之一 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

地下二層

附件六之一 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

地下三層

附件六之一 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

地下四層

附件六之一 地下層停車空間平面圖（建造執照圖）

地下五層

附件六之二

一樓平面圖（建造執照圖）

附件六之三

二樓平面圖（建造執照圖）

附件六之四

三至二十一樓平面圖（建造執照圖）

附件六之五 二十二樓平面圖（建造執照圖）

附件六之六 屋突一至三層平面圖（建造執照圖）

屋突一層

附件六之六 屋突一至三層平面圖（建造執照圖）

屋突二層

附件六之六 屋突一至三層平面圖（建造執照圖）

屋突三層

附件七之一

地下一層規劃示意圖

買方簽章：

附件七之二

一樓規劃示意圖

買方簽章：

附件七之三

二樓規劃示意圖

買方簽章：

附件七之四

屋突層規劃示意圖

買方簽章：

附件八

本戶房屋平面配置圖

買方簽章：

附件九

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，及規劃示意圖所載之基地、建築物及附屬設施（備）。

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，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它公共設施、通道，下列屬公設之項目住戶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、梯間、管委會空間、機車停車空間、自行車停車空間、地下庭園、廊道、屋頂突出物、屋頂平臺，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同使用。
- 2、本社區自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物及圍蔽等影響通行，並由全體區分所有權人及公寓大廈管理委員會負管理維護之責。
- 3、本社區地下二至五層汽車停車位編號45、135、225、311、323、323a號無障礙汽車停車位共6位，法定機車位共245位（包含無障礙機車位編號31、73、80、172、173、182號共6位），均由全體區分所有權人共同使用，經全體區分所有權人同意由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 4、本社區地下一至五層，除各樓層排煙室、一般梯、特別安全梯、無障礙特別安全梯、無障礙安全梯、梯間、一般升降機、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間、車道、管委會空間、地下庭園、廊道、台電配電室、機電設備空間、防災中心、發電機室、電信室、機電設備空間（垃圾暫存室）、機電設備空間（水循環機房）、公共水箱、機房、中繼消防水箱、A棟水箱、B棟水箱、中繼消防機房、雨水回收設備、消防泵浦室、進排風管道外，統一規劃為汽機車停車空間，除法定機車位、無障礙機車位外，由賣方以汽車停車位應有部分（持分）產權另行出售予承購戶，其餘未購汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除暫時作防空避難使用或有其他合法使用授權者（如：承租汽車停車位）外，均無權對汽車停車位為使用、收益、處分；購買汽車停車位者，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，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。

- 5、本社區地下一至五層，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理委員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，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。
- 6、本社區一樓戶外自行車位共49位，均由全體區分所有權人共同使用，並由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。
- 7、本社區一樓梯廳與管委會空間規劃設計為迎賓大廳、閱覽室、交誼廳、茶屋、信箱區、家教室；地下一層梯間與管委會空間規劃設計為第二門廳、物業櫃檯、宅配室、潤咖啡、遊具室、兒童遊戲室、健身房（機電設備空間）、男女更衣室（機電設備空間）；屋突一層梯間規劃設計為多功能宴會廳。
- 8、本社區一樓S1戶、S2戶、S3戶、S6戶、S7戶、S8戶等六戶一般零售業，其各戶相連之法定空地或空地，約定依圖面區隔由該連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制。
- 9、本社區二樓A1戶、A2戶、A3戶、B1戶、B2戶、B3戶等各戶相連之露臺空間，約定依區隔由該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、本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量為限，其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。
- 11、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。

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、本社區全體區分所有權人對於本建案設計規劃有陽台立體綠化及綠建築，均同意配合及遵守下列事項：

(1)本社區全體區分所有權人應共同全力配合賣方完成預定之綠建築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、維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等），且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。

(2)於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，賣方須提撥2年之外牆綠化管理維護基金，共計新台幣28.56萬元整予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。

(3)自完成交屋日起，包含本社區全體區分所有權人、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，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，買方並同意確實進行該維護管理事宜。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，且維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。

(4)賣方所提列繳交主管機關之綠建築維護費用基金為新台幣2,432,793元，待本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付各項基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。

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

- a. 受託社區公共管理業務或承包社區公共工作者。
- b. 電力公司。
- c. 瓦斯公司。
- d. 電信機構。
- e. 自來水公司。

15、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為專有部分之使用、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：

停車空間使用管理辦法：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11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依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第二章 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，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

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。

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、副主任委員一名。

3、財務委員一名。

4、監察委員一名。

5、設備委員一名。

6、其他委員二名。

(二) 前項委員名額，分為三區：(1) A棟二樓以上三名，(2) B棟二樓以上三名，(3) 店面一名，共七名，並得各區各置候補委員一名。委員名額之分配方式採分區分棟方式為之。

第十一條 主任委員、副主任委員、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、副主任委員、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、副主任委員、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、副主任委員、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、副主任委員、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，由副主任委員行使主任委員職務。

(三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。但副主任委員、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、管理委員為無給職，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、副主任委員、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、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、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，至少應每一個月乙次。
- 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、副主任委員、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。

【建議收費標準：建物管理費以每坪新台幣200元/月計，汽車停車位管理費以每位新台幣1,000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) 管理費以足敷第十七條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費10%提撥，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議決議停止提撥。

(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每年___月___日起至翌年___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。）
- 十二、公寓大廈外牆磚及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次，如有新增剝落或浮起（凸起）情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶）。

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申請消防防護計畫審查。
- 七、本社區建案建方規劃之陽台立體綠化及綠建築設施之維護管理事項：
- （一）本社區全體區分所有權人及住戶應共同全力配合建方完成預定之綠建築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、其他維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等），且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。
- （二）於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，建方須提撥2年（每月1萬元）之外牆綠化管理維護基金，共計24萬元整予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。
- （三）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，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建案之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，全體區分所有權人、住戶即應確實進行該維護管理事宜。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，且維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。

(四)建方所提列繳交主管機關之綠建築維護費用基金為新台幣1,046,007元，待本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付各項基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。

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。

◎以上住戶規約內容均經立約人詳細閱覽並同意遵守，絕無異議。

立約人：

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0108號			
起造人姓名	新潤物業股份有限公司 負責人：郭長榮等2名 (詳見附表)			住 址	105402台北市民生東路三段109號 8樓		
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	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住三(特)			幢層數	1幢7樓地上22層地下5層 共27層256戶		
建築地點	地 址	北投區洲美里福善路					
	地 號	北投區新洲美段0072-0000號 共4筆					
各層面積 總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	1690.19m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	41133.63m ²				其 他	6377.76m ²
發 照 日 期	112年05月08日			領 照 日 期			
規定開工 期 限	自領照日起六個月內開工			規定竣工 期 限	自申報開工日起86個月內竣工		
工 程 造 價	\$ 763,117,071 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	3188.88	5.6	停車場、地下電房、風機房等共 30筆(詳見附表)				
總 計:						41133.63	m ²
備 註：(注意事項) 起造人簽章、地址、地號在背面。							
正列工程准冊執照				局長 王玉芬			
中華民國一百一十二年五月八日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全航刑法第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0108號

起造人： 揚潤開發股份有限公司 負責人：黃文義
新潤興業股份有限公司 負責人：郭長庚

建築地點：

地號： 北投區新洲美段0072-0000號

北投區新洲美段0073-0000號

北投區新洲美段0074-0000號

北投區新洲美段0075-0000號

建築物概要：地下001層、面積：3188.88㎡、高度：5.6M、用途：停車空間、地下庭園、庭園磁道
地下002層、面積：3188.88㎡、高度：4.4M、用途：停車空間
地下003層、面積：3188.88㎡、高度：3.2M、用途：停車空間
地下004層、面積：3188.88㎡、高度：3.2M、用途：停車空間
地下005層、面積：3188.88㎡、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間
地上001層、面積：1384.01㎡、高度：6.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(不含日用百貨)
地上002層、面積：918.3㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上003層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上004層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上005層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上006層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上007層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上008層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上009層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上010層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上011層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上012層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上013層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上014層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上015層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上016層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上017層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上018層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上019層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上020層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上021層、面積：1118.79㎡、高度：3.5M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
地上022層、面積：1118.79㎡、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(B2)
突出物001層、面積：128.8㎡、高度：2.6M、用途：樓梯間、機房、水箱
突出物002層、面積：253.52㎡、高度：3.3M、用途：樓梯間、梯廳、機房
突出物003層、面積：128.8㎡、高度：3.05M、用途：樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：排水溝：長度325.26m

挖方：、高度20.1m、面積3362.34㎡

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111年06月14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(12)月(8)日(法令適用日期：111年12月8日)。
2. 建築地點：北投區洲美里。
3. 實設空地(4687.57)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：築造工程顧問有限公司、技師：(張盈智)結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：中岩工程顧問股份有限公司、技師：(高玉紋)大地工程技師。
7. 電機專業技師：綠雲電機技師事務所、技師：(張英彬)電機工程技師。



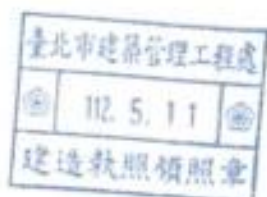
注意事項：

8. 本案基地屬高度液化潛能區，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：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板動驗（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(7)部。
12. 昇降設備應於申領使用執照前領得昇降設備許可證。
13. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
14. 第1次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
15. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
16. 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。
17. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局111年12月21日府授都設字第1113063590號函完成都市設計審議程序。
18. 本案係容積移轉接受基地，如下說明：
 1. 經本府111年12月9日府都綜字第1113073879號函核備自本市大同區圓環段三小段560、560-1、560-22、560-23等地號移入容積共317.99平方公尺。
 2. 經本府111年12月9日府都綜字第11130738801號函核備自本市文山區景美段五小段379(部分)、379-1等地號移入容積共78.1平方公尺。
 3. 經本府111年12月9日府都綜字第11130738802號函核備自本市文山區景美段五小段379(部分)、310(部分)等地號移入容積共998.22平方公尺。
 4. 經本府111年12月9日府都綜字第11130738803號函核備自本市文山區景美段五小段298等地號移入容積共2793.80平方公尺。
 5. 經本府111年12月9日府都綜字第11130738804號函核備自本市文山區景美段五小段310-2、310-3等地號移入容積共914.09平方公尺。
 合計：317.99+78.1+998.22+2793.80+914.09=5102.20平方公尺。
19. 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1062平方公尺，屋頂平臺綠化面積為531平方公尺。
20. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估級數以上之綠建築標章，應於一樓樓板動驗時，同時檢附核選綠建築證書。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量392.63噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備），其中（省水標章及節能標章之設施）、（太陽光電發電設備 千瓦）、（屋頂平台綠化面積531平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
22. 本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金38,155,854元，於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
23. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用2,432,793元予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
24. 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。
25. 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，應於竣工動驗前，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」。
26. 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管理負責之「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」。
27. 基礎版動驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，並於放樣動驗前依列管範圍打通10公尺計畫道路路基側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面。
28. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
29. 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。
30. 基地內退縮無遮蓋人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交交代及列入公寓大廈規約。
31. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蓋人行道應以防滑鋪面鋪裝，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。
32. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上開申報清理流向並檢具專業廢棄物清理計畫送環保局審，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。



注意事項：

- 33.建造執照(含雜項執照)於申報執照動工前,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。
- 34.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積1690.19平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者,承造人應於申報開工時,檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 35.依申請特殊結構審查原則辦理,結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告,經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心111年12月28日111工震字第913號函、112年01月17日112工震字第039號函、112年02月14日112工震字第007號函認屬可行;詳細結構設計應於申報執照動工前完成結構委託審查。
- 36.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。
- 37.(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。
- 38.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 39.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。
- 40.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承式鋼筋混凝土造樓板,屬建築技術規則建築設計施工編第6-6條所列項目等,竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 41.一、依台北市政府都市發展局111年12月21日,發文字號:府投都設字第1113063590號函加註說明:
 (一)本案自建綠線退縮之無遮蔭人行道,應24小時開放供不特定公眾無償使用,不得設置任何形式障礙物影響通行,並負維護管理之責。
 (二)本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定,應取得綠建築分級評估銀級以上標章。
 (三)立體綠化綠管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外,並額外提供新臺幣28.50萬元基金予管委會續管。
 (四)屋頂及露台透空遮陽部分,不得擅自加頂蓋或作為他用;另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
 (五)請依承諾按「綠建築評估手冊-建築能效評估系統」(住富類草案)檢討「建築能效等級」達1級能效標準。
 (六)本案涉及公有人行道及行道樹認養事宜,後續請依本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理處意見辦理。





【不動產開發信託契約簽約證明】

緣新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司（即開發商兼本案不動產開發信託契約委託人）與地主易倉開發股份有限公司、百鉞建設有限公司及晟宏投資有限公司等 就座落於台北市北投區新洲美段 72 地號等 4 筆土地之住宅興建案（下稱本專案），為辦理房地預售且符合內政部函布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國 112 年 5 月 31 日與第一商業銀行股份有限公司(信託契約受託人)簽訂「不動產開發信託契約書」，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特立此據證明無誤。

此 致

新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司

易倉開發股份有限公司、百鉞建設有限公司、晟宏投資有限公司

受託人：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人： 董事長 邱月琴

【聲明事項】

- 一、受託人僅依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人無配合義務。
- 二、本「不動產開發信託契約簽約證明」僅供為本興建案已辦理不動產開發信託之證明，信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用於本興建案興建、銷售等相關費用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等履約擔保之證明；信託契約受益權之金額將隨信託財產支付工程款及繳納各項稅費而逐漸減少。
- 三、信託契約於本案建築完工辦理建物保存登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式係依本專案信託契約為之。
- 四、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 112 年 7 月 3 日

(附件)

【不動產開發信託契約說明】

- 一、本案由第一商業銀行辦理「不動產開發信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行在其總行營業部所開立之預售信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-士科大院預售款，帳號：50637□□□□□□□□□□；前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。
- 二、本專案有續建機制。本專案原起造人為新潤興業股份有限公司（地址：臺北市松山區民生東路三段109號8樓；電話：(02) 2545-0899）、揚潤開發股份有限公司（地址：臺北市中山區松江路66號11樓；電話：(02) 2521-1822），變更後之起造人名義為東亞建築經理股份有限公司（地址：；電話：(02) 2327-8233）；如發生不動產開發信託契約啟動續建機制事由時，應先進行續建評估程序，如經評估應執行續建時，由東亞建築經理股份有限公司依該信託契約所載程序執行續建，惟續建評估程序或續建執行皆係依信託契約辦理，不得解釋為「續建完工保證」或「續建完工承諾」，第一商業銀行不保證續建執行之成果；受託機構：第一商業銀行股份有限公司，地址：台北市中正區重慶南路一段30號，電話：(02) 2348-1111（營業時間）、0800-031111（非營業時間）。
- 三、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約受益權之金額將隨信託財產支付本專案開發相關費用而逐漸減少，信託契約並於本專案建築完工辦理建物所有權第一次登記時終止，就完工後買方與賣方間產權移轉及點交事宜（包含「物之瑕疵」或「權利之瑕疵」），非屬第一商業銀行責任範圍，應由買賣雙方自行處理。
- 四、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，買方同意賣方將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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』業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行應負保密之責任。
- 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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不

受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>→個人金融→信託→信託業務查閱服務→預售屋價金信託查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。

- 六、本不動產開發信託契約所訂「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因工程款之支付、稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 七、本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，第一商業銀行係為賣方之利益管理信託財產。惟如本契約所訂「特定事由」發生，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 八、為確保買方權益，買方如發現下列情形得經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知第一商業銀行：
 - 1、賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 - 2、依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

買方：_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

附件十二

個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人_____（下稱甲方）向新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司（下稱乙方）購買【士科大院.】_____棟_____樓之房地，為提供更完善服務品質，乙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，作為甲方資產配置時之參考。乙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甲方告知下列事項，甲方詳閱並同意乙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、利用甲方資料，並依該個人資料與甲方聯絡，有關乙方使用甲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。對於甲方所登錄或留存之個人資料，均經甲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，或因乙方執行業務所必須之保存期間。
 - （二）區域：乙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：乙方、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）乙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

附件十三

分管約定書

為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面（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」（含草約），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」（含草約）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：

- 1、本社區法定空地、梯廳、梯間、管委會空間、機車停車空間、自行車停車空間、地下庭園、廊道、屋頂突出物、屋頂平臺，除另有約定外，均由全體區分所有權人共同使用。
- 2、本社區自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物及圍蔽等影響通行，並由全體區分所有權人及公寓大廈管理委員會負管理維護之責。（詳如附件六之二、附件七之二）
- 3、本社區地下二至五層汽車停車位編號45、135、225、311、323、323a號無障礙汽車停車位共6位，法定機車位共245位（包含無障礙機車位編號31、73、80、172、173、182號共6位），均由全體區分所有權人共同使用，經全體區分所有權人同意由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。（詳如附件六之一）
- 4、本社區地下一至五層，除各樓層排煙室、一般梯、特別安全梯、無障礙特別安全梯、無障礙安全梯、梯廳、梯間、一般升降機、緊急升降機、無障礙升降機、公共管道間、汽機車坡道、管委會空間、地下庭園、廊道、台電配電室、機電設備空間、防災中心、發電機室、電信室、機電設備空間（垃圾暫存室）、機電設備空間（水循環機房）、公共水箱、機房、中繼消防水箱、A棟水箱、B棟水箱、中繼消防機

房、雨水回收設備、消防泵浦室、進排風管道外，統一規劃為汽機車停車空間，除法定機車位、無障礙機車位外，由賣方以汽車停車位應有部分（持分）產權另行出售予承購戶，其餘未購汽車停車位者，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位之價款，除暫時作防空避難使用或有其他合法使用授權者（如：承租汽車停車位）外，均無權對汽車停車位為使用、收益、處分；購買汽車停車位者，不論政府有關單位及賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，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。（詳如附件六之一）

- 5、本社區地下一至五層，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理委員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，並須向管理委員會申請通過後始得自行安裝。
- 6、本社區一樓戶外自行車位共49位，均由全體區分所有權人共同使用，並由管理委員會訂定管理使用辦法管理之。（詳如附件六之二、附件七之二）
- 7、本社區一樓梯廳與管委會空間規劃設計為迎賓大廳、閱覽室、交誼廳、茶屋、信箱區、家教室；地下一層梯間與管委會空間規劃設計為第二門廳、物業櫃檯、宅配室、潤咖啡、遊具室、兒童遊戲室、健身房（機電設備空間）、男女更衣室（機電設備空間）；屋突一層梯間規劃設計為多功能宴會廳。（詳如附件六之一、附件六之二、附件七之一、附件七之二、附件六之六、附件七之四）
- 8、本社區一樓S1戶、S2戶、S3戶、S6戶、S7戶、S8戶等六戶一般零售業，其各戶相連之法定空地或空地，約定依圖面區隔由該連接戶分屬使用管理，但不得違反法令之使用限制。（詳如附件七之二）

- 9、本社區二樓A1戶、A2戶、A3戶、B1戶、B2戶、B3戶等各戶相連之露臺空間，約定依區隔由該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。（詳如附件七之三）
- 10、本社區冷氣室外主機應依賣方規劃位置統一擺放，每戶冷氣室外主機數量依賣方規劃數量為限（詳如附件六之二至六之五），其裝設、配管及維護均不應影響社區整體外觀。
- 11、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。
- 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、本社區全體區分所有權人對於本建案設計規劃有陽台立體綠化及綠建築，均同意配合及遵守下列事項：
 - (1)本社區全體區分所有權人應共同全力配合賣方完成預定之綠建築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、維護相關設備設施以持續符合綠建築之標準等），且相關標章及通過評估之等級、維護費用均依主管機關單位最後評定結果為準。若因可歸責於本社區特定住戶之原因，致最後核定結果須降低等級或無法取得通過綠建築之評定、審查時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。
 - (2)於都市審議要求本建案陽台設置立體綠化，且於本社區管理委員會成立後，賣方須提撥2年之外牆綠化管理維護基金，共計新台幣28.56萬元整予管理委員會；由管理委員會就立體綠化設施做管理維護。
 - (3)自完成交屋日起，包含本社區全體區分所有權人、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，若主管機關於核發本社區之使用執照時，要求本建築之規約應記載相關綠建築管理維護事宜，則該部分之內容視為本社區規約之一部，買方並同意確實進行該維護管理事宜。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，且維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。

- (4) 賣方所提列繳交主管機關之綠建築維護費用基金為新台幣 2,432,793 元，待本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付各項基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。

買方簽章：

附件十四

綠建築同意書

立同意書人 (即買方) 向新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)，購買【士科大院.】 棟 樓之房屋，為就綠建築，同意配合及遵守相關事宜如下：

- 一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築事項，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，賣方提列並繳交維護費用 (新台幣2,432,793元) 予臺北市政府代收 (以公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列公共基金之50%計算)，買方同意此提列繳交費用依本同意書及住戶規約 (草約) (如附件九) 等相關事項辦理，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，且應依主管機關於核發本建案使用執照時所要求之綠建築維護管理計畫內容 (如有)，確實進行維護管理事宜。日後買方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，買方對維護管理費用基金之權利亦由繼受人承受之。
- 二、賣方依公寓大廈管理條例暨施行細則所提列公共基金及綠建築維護費用基金，均由賣方繳交主管機關，待本社區管理委員會成立後，由管理委員會依規定點交共有部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備申領後，由公庫代為撥付基金費用。前列基金應設專戶保管，並由管理委員會負責統籌管理運用，其運用應依區分所有權人決議為之。
- 三、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

房地買賣預定單

建案名稱：

日期：民國 年 月 日 表單編號：NO.

買受人	身分證字號/統編	電話	
通訊地址	E-Mail		
賣方(建設公司)	代銷公司	定金總額	新台幣 佰 拾 萬 仟元整
已付定金新台幣	佰 拾 萬 仟元整。	<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡	收款人： (年 月 日)
民國 年 月 日	前應補足定金新台幣	仟 佰 拾 萬 仟元整。	收款人： (年 月 日)

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 戶		房屋面積	坪(不含車位)		訂購房地 總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整				
			土地面積	坪			(總價內含車位款新台幣 佰 拾 萬 仟元整)				
車位	型式	<input type="checkbox"/> 平面	地下 層 號 共 計 位			預定簽約日	年 月 日		簽約款	新台幣 萬元	
		<input type="checkbox"/> 機械					金融貸款期款		交屋款(5%)		房地總價
預定付款辦法 (新台幣/萬元)		定金	簽約款	開工款	工程期款	金融貸款期款		交屋款(5%)		房地總價	
附帶約定		<p>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預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。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶(1)身分證正本；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(2)印章乙枚(3)簽約款(4)本預定單，赴建設公司指定地點辦理(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，並依前項約定辦理)。</p> <p>三、買賣雙方就上開房地及停車位辦理簽約手續完妥後，定金即轉作房地買賣價金之一部，不另返還。</p> <p>四、本預定單不得轉售第三人，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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/>同意 <input type="checkbox"/>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：_____</p> <p>六、本預定單僅供訂購房地之證明，其有關買賣雙方就本買賣一切條件(貸款、付款方式、建材設備…等)，以簽約時之買賣契約書相關約定為準。</p> <p>七、上列買賣總價款不含買賣契約書相關約定之買賣雙方應負擔之稅、費，買受人並應依買賣契約書約定時期繳付，交屋時依實際支付費用結算，多退少補。</p>									
備註											
買受人簽章		銷售人員簽章		<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人簽章				委售：代銷公司專章			
				<input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管簽章				自售：建設公司專章			

附註說明：1. 請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2. 民法第 249 條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯：會計存查(白)

第二聯：建設公司存查(紅)

第三聯：銷售公司存查(黃)

第四聯：客戶存查(藍)

1120508 版

【士科大院.】土地預定買賣契約書

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），確認本約各項條款其權利與義務之規範，並對於本約內容充分明瞭。

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立土地預定買賣契約書人

賣方：

茲為【士科大院.】建案（以下簡稱本建案、本社區）之土地產權買賣事宜，買賣雙方同意訂立本契約（以下簡稱本約），本約共計_____頁，經買賣雙方合意訂定條款如下，如有增刪頁或修改條文內容須經買賣雙方簽名或蓋章方為生效：

第一條 土地標示

土地坐落：

臺北市北投區新洲美段72、73、74、75等地號共四筆土地，面積共計6,377.76平方公尺（計1,929.27坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區（特）。

第 二 條 土地出售面積及認定標準

- 一、買方購買【士科大院.】建案_____棟_____樓房屋壹戶（下稱本戶房屋），其土地持分面積為_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為萬分之_____。計算方式係以本戶房屋專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部專有部分總面積22,550.04平方公尺（6,821.39坪）之比例計算。
- 二、土地面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 三、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為準。
- 四、上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。
- 五、買方如有另購買本建案停車位者，無分配土地持分。

第 三 條 土地買賣總價

- 一、本約土地買賣總價款為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 二、本約總價款不包括本約第九、十條之稅、費；亦不受物價波動之影響而有所增減。

第 四 條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第二條計算之土地面積如有誤差，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），且買賣雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以該面積所得之單價計算之，無息於交屋時結清。

二、前款之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

三、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，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：

由賣方將建案土地及興建資金信託予 第一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（如本建案房屋預定買賣契約書附件十一）。

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_____x_____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、買方應於簽立本約同時繳付簽約款，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付，倘逾期未繳清簽約款時，賣方得依本條第四款之約定辦理。
- 二、買方應於本建案申報開工核准並經賣方通知後，依賣方指定期限內繳付開工款；倘買賣雙方簽約時業已申報開工核准，則開工款應比照前款簽約款之處理方式辦理。
- 三、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度及其他應付各期款所定之「付款期別明細表」（如附件一）中之約定於工程完工後、其他應付各期款屆至時繳款，並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。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。
- 四、依前三款約定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。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付者，買賣雙方同意依本約第十六條買方

違約之處罰約定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。

五、賣方通知買方辦理對保手續時，買方應於賣方通知書送達二十日內辦妥對保手續（包括決定是否辦理貸款及如欲自洽貸款並應辦妥自洽貸款之手續），並同時開立受款人為「新潤興業股份有限公司」及票面上註明禁止背書轉讓並與房地金融貸款同額之保證本票壹張及撥款同意書，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約繳付金融貸款後，賣方始於交屋結清時一次退還之。但買方如不貸款者，則依第七條第五款辦理。

六、買方之買賣價款付款憑證概依賣方開立之發票為憑。

七、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。

第七條 貸款約定及貸款撥付

一、第三條契約總價內之部分價款即本約附件一「付款期別明細表」中金融貸款部分，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、如因下列情事致無法於使用執照核發後四個月內辦理撥款者（若買方同時符合本契約所約定本款以外之其他違約事由，不得主張因時點未達使用執照核發後四個月而非屬違約），係屬可歸責於買方，經賣方以書面或存證信函通知七日內，買方同意一次以現金繳清全部金融貸款期款：

（一）買方經金融機構向聯徵或財稅中心查詢，與辦理貸款規定或資格不符合者。

（二）因買方自身因素致金融機構不能接受貸款申請者。

（三）買方拒辦，或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸。

（四）買方自行放棄辦理貸款，或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。

（五）買方中途變更意願不辦貸款，或未如期辦妥一切貸款手續。

四、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。

- 五、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，並同時簽具受款人為「新潤興業股份有限公司」之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期款，除應依第六條第四款處理外，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。
- 六、買方如委託本建案房屋賣方向金融機構洽辦貸款代為支付本建案房地買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦抵押貸款委託書」（如本建案房屋預定買賣契約書附件二）交付房屋賣方收執。
- 七、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，除有違反本建案房屋預定買賣契約書第九條第二款、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，買方不得以任何理由通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方，若有違反則依第六條等買方違約之約定辦理。
- 八、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。

第八條 土地所有權移轉登記及期限

有關本約土地持分之所有權移轉申報、移轉登記、抵押權設定、實價登錄等手續，買賣雙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，依第十條有關稅費負擔之約定辦理。

二、賣方違反前款之規定，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，賣方應負損害賠償責任。

三、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。

四、賣方應於買方履行下列義務完成時，辦理土地所有權移轉登記：

（一）買方應依本約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項（自備款、暫收稅費款及其他應於移轉登記前負擔之費用）及逾期加付之遲延利息。

（二）買方辦理貸款者應提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定之必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為「**新潤興業股份有限公司**」之禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍（即房地金融貸款同額）之本票交予本建案房屋賣方。

（三）買方不貸款者應提供辦理所有權移轉登記有關文件，並依第七條第五款約定開立受款人為「**新潤興業股份有限公司**」之禁止背書轉讓之本票交予本建案房屋賣方。

（四）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。

五、本約土地應辦理所有權移轉登記及抵押權設定等手續，日後倘為配合各項手續需要，如需由買方出面補蓋印章、補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，買方須配合前來辦理或補正，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。

- 六、如因買方延誤或不協辦，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。
- 七、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本約所有權移轉登記前應履行之義務，賣方得停止辦理所有權移轉登記，並得依相關法律規定處理。
- 八、買賣雙方應配合及委由賣方所指定之地政士於產權移轉登記前辦理實價登錄事宜，本約產權移轉登記應繳實價登錄代辦費由買賣雙方各自負擔半數，如買方有實價登錄應行辦理事項未能配合，賣方並得比照本條第五、六款約定辦理。
- 九、若買方為外籍人士（含大陸地區人民，以下同）在臺購屋，須自行瞭解並配合中華民國政府法令政策辦理相關手續，若因買方因素延遲或未配合辦理相關手續，致辦理房地產權移轉手續延宕，賣方並得依相關法律規定處理（不得以審核時間及資格為由，要求解除本約）。

第九條 地價稅之分擔比例

地價稅以賣方交屋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。

第十條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之

公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

- 二、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）、地政士代辦費、實價登錄代辦費、貸款保險費、各項附加稅捐及各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。
- 三、本約應由買方繳交之稅費暨相關費用，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；若賣方於未辦理產權移轉前，買方仍未給付暫收款者，賣方得暫停辦理產權移轉程序；若前述暫收款之金額有溢繳或不足之情況，則於交屋時結清，多退少補。
- 四、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。
- 五、本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。

第十一條 通知交屋（交付土地）期限及交屋事宜

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋（即交付土地，下同），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）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。
 - （三）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳土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，將土地所有權權狀及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約書則無需返還。買方於尚未付清本約所有應付款項前，賣方對土地所有權權狀正本有留置之權。

- 三、本約土地買賣係屬本戶房屋之基地持分產權買賣，因係共有持分，雙方同意以辦理交屋手續時交付土地所有權狀視同本約土地之點交。
- 四、買方應於收到交屋通知日起_____日內親來辦理交屋手續，逾期則賣方不再負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

第十二條 土地契約讓與或轉售條件

- 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，賣方得向買方收取房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費【買賣雙方應配合本建案房屋賣方依房屋預定買賣契約書相關約定辦理】，其受讓人須繼受買方關於本約之權利義務。

第十三條 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，否則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（因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償）。

第十四條 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，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____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，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十五條 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，致本約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方，雙方亦不得再作其他主張請求。

第十六條 違約之罰則

- 一、房屋賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之約定者，買方得解除本建案房地預定買賣契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除本建案房地預定買賣契約。
- 三、買方依本條第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之_____（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土地價款者，則以已繳土地價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」者，賣方得沒收買方已繳價款依土地總價款百分之_____（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土地價款者，則以已繳

土地價款為限，買賣雙方並均得解除本建案房地預定買賣契約。且解約後，買方應依賣方指示配合辦理各項事宜，並同意如下：

(一) 本約土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），相關稅費及費用由買賣雙方各自負擔。

五、買賣雙方當事人除依本條前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十七條 特約條款

一、買方充分了解本約與同時簽訂聯立之【士科大院.】房屋預定買賣契約書（本約內合簡稱房地預定買賣契約或兩契約）具有不可分之連帶關係，兩契約互相關連，一方對任一契約違約時，兩契約即全部違約，對任一契約之解除效力均及於兩契約全部。且關於兩契約賣方基於本建案房地買賣所應共同進行之事務（包括但不限於兩契約所有款項之收付找補及帳務處理、付款通知及其他通知、貸款處理、產權移轉登記、收執交付本票等事務），均共同交由本建案房屋預定買賣契約書之賣方新潤興業股份有限公司統一處理及為意思表示，買方並負有應配合履行之義務。

二、買方明確知悉本建案係本於基地所有權人（即本約賣方）與本建案房屋賣方間之合建案，合建關係人亦為此辦理相關產權信託予受託人第一商業銀行股份有限公司，且本建案亦基於履約擔保機制（不動產開發信託），如為履約管理而由受託金融機構指定建築經理公

司執行，得變更起造人名義為建築經理公司，但不影響本約買賣雙方之相關權利義務。

- 三、本約賣方僅就本建案土地產權買賣部分對買方負擔本建案土地出賣人之責任；另本建案房屋及停車位買賣部分，則依房屋預定買賣契約書由賣方新潤興業股份有限公司、揚潤開發股份有限公司等二人依其權責比例對買方負擔本建案房屋出賣人之責任。
- 四、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，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 五、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擔連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 六、依房地預定買賣契約等相關約定，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，賣方得逕付強制執行。前開本票並應按同一付款期別之房地價款總額合併開立，及統一記載受款人為「新潤興業股份有限公司」，如買方違約時，則由新潤興業股份有限公司共同為本建案房地賣方行使本票權利。

買方簽章：

第十八條 相互通信方式及送達代收人

- 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。

第十九條 未盡事宜

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。

第二十條 準據法及合意管轄法院

雙方若有任何爭議事項，應以中華民國法律為適用準據，及本於前條約定加以協調處理，若未克解決而涉訟時，則以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第二十一條 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。

第二十二條 連帶責任約定

- 一、買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予買方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人亦為買方之連帶債務人。

立土地預定買賣契約書人

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：

統一編號/身分證字號：

簽約代表人：

聯絡電話：

通訊地址：

不動產經紀業

名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

聯絡電話：

通訊地址：

不動產經紀人：

經紀人證號：

附件一

付款期別明細表

建案名稱：【士科大院.】

房屋戶別： 棟 樓 車位編號： 單位：新台幣/元

期別	每期進度別		土地款	備註
1	定金			
2	簽約款			
3	開工款			
4	工 程 期 款			
5				
6				
7				
8				
金融貸款				
交屋(保留)款				
土地買賣契約總價款				

買方簽章：