

# 房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址	E-Mail	
賣方 (建設公司)	代銷公司	建築名稱
定金總額	新台幣 拾 萬 仟 佰 元 整	已付定金 拾 萬 元 整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬元整。 收款人：

## 訂購內容及說明：

戶別	棟	樓	號	面積：	坪	房地售價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
	土		地	面積：	坪								
車位	<input type="checkbox"/>	平面	樓層第 號，共計 位			車位售價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整		
	<input type="checkbox"/>	機械	樓層第 號，共計 位										
總價	新台幣	仟	佰	拾	萬元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣	仟	佰	拾	萬元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視為未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收據單位專用章始行生效。

六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析、及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人應提供以上個人資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維護與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。

七、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記\*之注意事項內容。簽名或蓋章：\_\_\_\_\_。

八、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：

業已於 年 月 日行使審閱權利並了解契約內容。

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

附註說明：

1.請依建築類型(例如如地自建、各種建等)，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，定金應返還之。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。

案名：岳泰峰華

棟樓別：戶樓

汽車位編號：地下層號

買方：

賣方：岳泰建設股份有限公司

# 行使契約審閱權

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)，買方已詳加審閱完畢，並充分瞭解買賣雙方應  
盡之各項權利與義務無誤。

違反上述規定者，其條款不構成契約內容；但消費者得主張該條款  
仍構成契約內容。

買 方： (簽章)

代 理 人：  
(或法定代理人)

賣 方：岳泰建設股份有限公司

負責人：羅明珠

中 華 民 國 年 月 日

# 建物預售買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：岳泰建設股份有限公司

茲為建物預售買賣事宜，買賣雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約），其約定條款如下，以資共同遵守：

## 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、本預售屋文宣中，關於室內裝潢傢俱配置圖及接待中心之擺設及裝潢，僅供買方作為未來裝修(潢)之參考，非屬本契約約定範圍，亦不構成本契約之一部分。
- 三、賣方於銷售現場備有台北市政府所核發之建造執照影本及其核准圖樣(圖說)、預售屋不動產說明書、預售屋買賣「不動產開發信託」契約書、、、等等供買方詳閱。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）

代理人：\_\_\_\_\_（簽章）  
（或法定代理人）

## 第二條 建物買賣標示及停車位規格

### 一、房屋標示：

依建造執照圖說，買方購買房屋編號第\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓房屋  
共計\_\_\_\_\_戶(以下簡稱本戶房屋)，為台北市政府於民國111年8月  
30日所核准111建字第0270號建造執照(以下簡稱本社區，建造  
執照影本暨核准之該層房屋平面簡圖如附件三、附件四)。

本戶房屋之建物核准用途，係作為：

(第十九組)一般零售業甲組(G3)。

(第二組)多戶住宅(H2)。

### 二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格標示：

無購買停車位。

(一) 買方購買之  平面式汽車停車位  倉儲式機械汽車停車位

其他\_\_\_\_\_屬  法定停車位  自行增設停車空間，

依建造執照圖說位於地下第\_\_\_\_\_層，編號第\_\_\_\_\_號停車空  
間計\_\_\_\_\_位(建造執照核准之該層停車空間平面簡圖如附件五)

該停車位有無獨立權狀(登記於本戶房屋共有部分內)。

**平面式汽車停車位：**其車位規格為長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公  
尺，高\_\_\_\_\_公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公  
尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

**倉儲式機械汽車停車位：**機台內可停放汽車停車空間規格為

長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺，可承載最大重  
量為\_\_\_\_\_公斤。

另含車道及其他必要空間，面積共計 \_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之（其計算方式如第二款所示）。

(二) 前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

本社區汽車停車空間總面積 1,845.26 方公尺（558.19 坪）占共有部分總面積 6,934.37 平方公尺（2,097.65 坪）之比例為 26.61 %。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

(四) 汽車停車空間(格)規格尺寸之認定標準：

平面式：其長度與寬度以相臨車位線中心測量至買方購買之車位線中心，無相臨車位部分則測量至買方購買之車位線外線。高度則以樓地板地面起算至天花板下方共用設備施作物(管)下緣計算之淨高。

倉儲式：為扣除機械設備空間之停車淨空間。

三、前述建物係座落於台北市文山區景美段五小段 0040-0000、

0040-0001、0040-0006、0040-0007、0040-0009、0040-0010、  
0041-0000、0042-0001、0042-0002、0042-0003、0060-0001、  
0061-0000、0062-0000、0063-0000、0064-0000、0065-0000、  
0066-0000、0067-0000、0068-0000、0068-0003、0068-0005、

0068-0006、0069-0000、0070-0000、0071-0000地號計 25 筆土地上，面積計 1,137.00 平方公尺（約 343.94 坪），使用分區為第三種商業區。

四、買方應於簽定本契約時，與土地賣方同時簽定土地預售買賣契約書，本契約始生效力。

### 第三條 建物出售面積及認定標準

一、房屋面積：

本戶房屋面積

共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），其中

包含下列各款面積：

（一）專有部分面積：

計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

1. 主建物面積：

計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

2. 附屬建物面積：

計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

包括下列面積：

陽台\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，其屋簷 0 平方公尺（0 坪）及雨遮 0 平方公尺（0 坪）。

3. 騎樓面積：

計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

（二）共有部分面積（含買方另購之法定汽車停車位）：

計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 \_\_\_\_\_ %。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本戶房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及其他依法令應列入共有部分之項目(\_\_\_\_\_)以及下列各項目：

- (一) 一樓：管委會使用空間、梯廳、機車升降機間、廁所、管道間、特別安全梯A兼無障礙樓梯、特別安全梯B、安全梯C兼無障礙樓梯、陽台、緊急升降機間兼排煙室、緊急升降機兼行動不便使用、一般升降機、機房以及進風、排風、排煙等管道間。
- (二) 二樓：防災避難中心、中繼機房、梯廳、特別安全梯A兼無障礙樓梯、特別安全梯B、緊急升降機間兼排煙室、緊急升降機兼行動不便使用、一般升降機以及給排水、進風、排風、排煙等管道間。
- (三) 三至二十二樓：樓梯廳、排煙室、特別安全梯A兼無障礙樓梯、特別安全梯B、緊急升降機間兼排煙室、緊急升降機兼行動不便使用、一般升降機以及給排水、進風、排風、排煙等管道間。
- (四) 屋突：第一至三層。
- (五) 地下一層：全部。內含編號第19至110號法定機車停車位、車道及其他必要空間、發電機房、台電配電場所、進風機房、排風機房、電梯機房、機車升降機間、安全梯C兼無障礙樓梯、緊急升降機間兼排煙室、緊急升降機兼行動不便使用、一般升降機、配電箱以及進風、排風、排煙等管道間。
- (六) 地下二至五層：編號第97號法定無障礙汽車停車位、機車升降機坑、噴灌機房、生活水箱、垃圾儲藏室、電信機房、樓梯、消防泵

浦機房、進風機房、排風機房、安全梯C兼無障礙樓梯、緊急升降機間兼排煙室、緊急昇降機兼行動不便使用、一般昇降機、及進風、排風、排煙等管道間以及前述共有部分所分攤之車道及其他必要空間面積。

二、本社區房屋共有部分總面積計 5,089.11 平方公尺 (1,539.46 坪)；區分所有全部主建物 + 附屬建物 + 騎樓總面積 9,514.22 平方公尺 (2,878.05 坪)。前項共有部分之權利範圍，係依買受主建物 + 附屬建物 + 騎樓面積與區分所有全部主建物 + 附屬建物 + 騎樓總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### **第五條 建物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、依第三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(應扣除汽車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之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、買賣雙方無條件同意面積誤差之找補，以平方公尺為單位，並計算至小數點後第二位(小數點第三位以後，採四捨五入法)為計算標準。

## 第六條 契約總價

本契約建物買賣總價款總計新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整(內含加  
值型營業稅)，其中包含以下各項買賣價款：

一、房屋價款：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

(一) 專有部分：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

主建物部分：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

附屬建物陽台部分：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

騎樓部分：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

(二) 共有部分：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

二、汽車停車位價款：新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整。

### 第六條之一 履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

#### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台新商業銀行股  
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  
簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。  
本契約 附件六 信託說明書之約定，業經買方詳細審閱，並無  
條件同意其約定後行使之。

買方：\_\_\_\_\_ (簽章)

代理人：\_\_\_\_\_ (簽章)

(或法定代理人)

價金返還之保證

本預售屋由\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

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同業聯合連帶保證協定之書面影本予買

方。

## 第七條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別表（如附件一）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、各期期款買方應於接獲賣方繳款通知書指定之繳款日起七日內，以指名支付賣方且禁止背書轉讓之即期票據（票據未兌現前視為未支付）至賣方指定地點繳付或存（匯）款至賣方信託財產專戶帳戶內。

三、若買方無需辦理貸款時，買方應依本契約付款期別表之約定，於賣方辦理產權移轉所訂各項程序時，依期繳付各期期款予賣方，憑以續辦所有權移轉登記之各項手續。

四、賣方應於收取前述價款後，開立收訖價款之證明，交付買方收執。

## 第八條 逾期付款之處理方式

一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，買賣雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地、約定專用之使用方式及權屬

### 一、地下層汽車停車位

(一) 本社區地下層共五層，總面積 4,044.74 平方公尺 (1,223.53 坪)，扣除第四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 1,845.26 平方公尺 (558.19 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) 位於地下二層之防空避難室兼停車空間，於演習、空襲或緊急事件時，買方應無條件提供他人使用。

### 二、法定空地

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

### 三、屋頂平臺及突出物

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。

四、法定空地、露台、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。

五、本社區約定專用部分：位於三樓房屋編號第 A2、A3、A4、A5 戶、十六樓房屋編號第 A2、A3 戶、二十二樓房屋編號第 A1、A2 戶所毗鄰露台之各戶，約定無償由各該區分所有權人自行管理使用，不得加設任何裝設物、影響外觀之設施或設備等等，且其使用不得違反政府相關法令規定。其位置及範圍如附件 八所示。

六、前項約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或其

使用人為之，並全數負擔其費用。另管理委員會或管理負責人因維護(含外牆清潔)、修繕共用部分、設置管線或其他正當因素，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得以任何理由拒絕。

七、位於地上一層編號第1至18號法定機車停車位(含3位無障礙停車位)、地下一層編號第19至110號法定機車停車位以及地下二層編號第97號法定無障礙汽車停車位為全體區分所有權人共有(用)部分，由管理委員會或管理負責人依法管理、使用、維護及修繕，並全數負擔其費用。

八、本條如有未提及之約定，買方無條件同意依附件七 住戶管理規約約定確實遵守之。

#### **第十條 建材設備及其廠牌、規格**

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件二之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三項之情形，買賣雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十一條 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 1 日之前開工，民國 119 年 12 月 31 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、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，買賣雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污、廢水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意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。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之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經買賣雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起\_\_\_\_日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減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要求，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。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。買賣雙方無法簽認時，則依原圖施工。

四、依建築技術規則建築設計施工編規定，高層建築物廚房隔間及門扇不得取消，並不可改為開放式廚房，買方不得要求變更廚房隔間設計。

五、依政府法令規定，住宅內之主建物(浴廁及廚房除外)，地板應一律鋪設降噪地板，故買方不得要求辦理變更設計(即選退地板)。

六、於辦理室內工程變更時，買方同意其工程或材料單價，悉依賣方訂定之單價並另加計百分之十之管理費計算。

### 第十三條 驗收

一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

二、買賣雙方驗收時，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。複驗合格後，買方不得以提出新瑕疵或缺失為由，拒絕支付交屋保留款。

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；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

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

本買賣標的預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管經買賣雙方議定由 買方負擔 賣方負擔。

- 四、有關建物瑕疵之認定標準，買方同意應依通常品質、效用、一般工程慣例（如常態施工法）、對等價值等作為驗收標準。
- 五、有關本社區共有(用)部分之公共設施及設備之驗收，買方無條件同意由賣方逕行移交管理委員會或管理負責人統一點收管理，買方不得藉故作為拒絕驗收或交屋之理由。

#### **第十四條 建物所有權移轉登記期限**

- 一、建物所有權之移轉，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。
- 二、賣方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理建物所有權移轉登記：
  - (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清建物移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳建物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。

#### 第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時買賣雙方應履行下列各款義務：
  - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。
  - （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，每逾一日應按已繳建物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，與土地賣方同時將建物及土地所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

## 第十六條 社區管理概要及共有部分之點交

- 一、賣方應依本契約附件七 住戶管理規約之約定，擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 三、本社區所有收支款項，由賣方指定專人代為收付，並專戶儲存，且賣方為其連帶保證。俟管理委員會或推選管理負責人成立及公共設施移交完成後列冊移交之。
- 四、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。如管理委員會或管理負責人欲以第三公正單位或檢測公司負責檢測時，其相關費用由管理委員會或管理負責人全數負擔。
- 五、依台北市政府規定，應列入買賣契約交待加註事項，全體區分所有權人及其管理委員會或管理負責人應無條件確實共同遵守如下：
  - (一) 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。
  - (二) 基地內退縮無遮簷人行道，由管理委員會或管理負責人負責維護管理，並全數負擔其相關費用。另騎樓由各該區分所有權人

負責維護管理，並全數負擔其相關費用。並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。

(三) 本社區申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。本社區申請容積獎勵，概述如下：

1. 基地上原舊有建築物結構性能評估未達最低標準，容積獎勵 8%，面積 509.38 平方公尺。
2. 建築基地退縮淨寬  $\geq$  2 公尺以上建築，容積獎勵 8%，面積 509.38 平方公尺。
3. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者，容積獎勵 2%，面積 127.34 平方公尺。
4. 智慧建築(銀級)，容積獎勵 6%，面積 382.03 平方公尺。
5. 綠建築標章(銀級)，容積獎勵 6%，面積 382.03 平方公尺。
6. 申請重建計畫時程獎勵，容積獎勵 8%，面積 509.38 平方公尺。
7. 規模獎勵(基地面積  $\geq$  200 平方公尺)，容積獎勵 2%，面積 127.34 平方公尺。

(四) 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。

(五) 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向台北市都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

- (六) (95年1月1日以後領得建造執照)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。
- (七) 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一次登記，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三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證明，本市各地政事務所應於登記完畢一日內通報本府都市發展局依法查案。
- (八) 若符合公寓大廈規約範本第二條第七款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施)。
- (九) 起造人應依建築技術規則建築設計施工篇第四之一章「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設置、監視攝影設置、緊急求救設置、警戒探測設置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- (十) 本社區適用台北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 74噸)、(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 155.58平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- (十一) 起造人於產權移交時，應將本社區專有部分之綠建築維護管理計畫交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫交付管理委員會或管理負責人。區分所有權人及其管理委員會或管理負責人於產權移交後，得自行執行維護及

管理，並全數負擔其相關費用。

六、本條未提及之其他管理約定，買方無條件同意依附件七 住戶管理規約約定確實遵守。

### 第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約建物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。
- 二、前項保固期間，應於正常使用及定期保養情形始生效力，如因不當使用（如買方自行變更設計、鄰戶改修、外力、保養不當、等）所產生毀損時，則不在保固範圍內，且經常性之保養維護費用悉由買方、管理委員會或管理負責人各自全數負擔。
- 三、第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款合計新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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、前項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

各款處理：

(一) 不可歸責於買賣雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

三、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、買方如欲減少貸款金額時，其差額部分，買方無條件同意於金融機構核貸時，依第二項第三款約定辦理。

五、買方向金融機構申辦貸款經評估後，如因買方個人信用瑕疵、對外借款金額過高、提供之財力證明不足、、、等等因素，致無法核貸或核貸金額短少時，此係可歸責於買方之事由，買方無條件同意悉依第二項第三款約定辦理。

六、買方如欲自行指定金融機構辦理貸款者，其核貸金額或其相關條件若與本契約約定不符時，此係可歸責於買方之事由，與賣方無涉。

七、依據現行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，全國公司法人購置住宅貸款限制，最高貸款成數為4成，且無寬限期以及全國自然人第2戶（含）以上貸款，無寬限期，第3戶（含）以上購置住宅貸款限制，最高貸款成數為4成，無寬限期。前述之規定於賣方通知辦理貸款時，若未解除限制，買方同意此係可歸責於買方之事由，悉依第二項第三款約定辦理。

八、非本國籍人士申辦貸款者，若無法核貸或核貸金額短少時，與賣方無涉，買方無條件同意悉依第二項第三款約定辦理。

### **第十九條 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，除有違反第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### **第二十條 建物轉讓條件**

- 一、自簽定本契約日起，買方即為本契約買賣標示產權登記名義人。
- 二、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約建物所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約建物總價款千分之\_\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。
- 四、「平均地權條例」條文修正案經公布實施後，買方如有違反政府法令規定限制者，賣方有權拒絕買方契約轉讓之要求。其與買方相關

條文修正案概述如下：

- (一)限制換約轉售：簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或符合內政部公告的特殊情形，例如簽約後因非自願失業等重大事故，並經地方政府核准外，不得讓與或轉售第三人，建商也不得同意或協助契約讓與或轉售；違規者將按戶(棟)處罰 50 萬至 300 萬元。
- (二)建立私法人購買住宅許可制：私法人購買住宅將依其取得之必要性及正當性，分為「免經許可」及「需經內政部許可」二類；其中「需經內政部許可」，於取得後並將受取得後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。

- 五、契約轉讓前，買方應將本契約影印一份予受讓人先行審閱，經受讓人無條件同意本契約買賣雙方應盡之各項權利與義務後通知賣方，並於三方辦理相關契約轉讓手續完成後，始生轉讓效力。
- 六、買方(即轉讓人)辦理轉讓完成後，買方與受讓人間如有任何約定或糾紛、或因其轉讓所生之稅賦、、、等等均與賣方無涉；如因買方疏失或隱瞞，而損及賣方權益、罰鍰、、、等情事發生時，買方無條件同意負擔其全數損害賠償責任。
- 七、本契約如有轉讓情事者，日後賣方與買方或受讓人間有任何糾紛而無法釐清時，買方(即轉讓人)無條件同意不論買方其轉讓價金多寡，賣方僅就買方已繳價款或本契約買賣價金範圍內負責。
- 八、買方若已變更本戶室內隔間(含增減設備)或已逾賣方指定期限而未辦理變更者，買方於契約轉讓前，應以書面約定其受讓人不得要求賣方恢復原狀或變更，否則買方需負其損害賠償責任。

九、買方非經賣方同意，不得擅自將本契約之任何權利轉讓予他人，質押予第三人或以其他變相之方法提供第三人做為債務之擔保、、、等等。如因而致使賣方或第三人權益遭受損害時，買方除應負法律責任外，並負擔全數損害賠償責任。

## 第二十一條 房屋稅之分擔比例

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、買賣雙方應負擔之稅捐及費用除依相關法令規定外，並依下列約定負擔之：

(一) 賣方應全數負擔之稅費：

1. 建物測量費。
2. 建物所有權第一次總登記規費及代辦手續費。

(二) 買方應全數負擔之稅費：

1. 所有權移轉所需之代辦手續費、契稅、登記規費、印花稅等等及因本戶辦理貸款所需之代辦手續費、抵押設定規費、保險費及各項附加之稅捐等。
2. 辦理本建物買賣相關之手續費用：所有權移轉代辦費每張權狀為新台幣 8,000 元、抵押權設定登記每件代辦費為新台幣 5,000 元、辦理公證之代辦費新台幣 3,000 元，如應依政府規定辦理實價登錄時，代辦費為新台幣 3,000 元。

二、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。

三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費

用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

- 四、本契約買方有二人以上時，其代辦手續費、金融機構徵信查詢費、  
等等，買方所應負擔之費用會因其情形增量案件而以倍數增加。
- 五、本社區「共有部分」自來水與電力使用費用，如公用事業單位許可  
時，買方同意授權賣方代辦公共費用分攤(以戶數分攤)手續。
- 六、如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或一般習慣辦理之。
- 七、買賣雙方同意建物所有權移轉，以政府主管機關核定之當年度公告  
房屋評定現值申報之。
- 八、所有權移轉、金融借款、抵押權設定等等相關手續，買方同意委由  
賣方指定之地政士統籌辦理。

### **第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依  
民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如  
有上述情形，賣方應於 本預售建物交屋日  或其他約定之期  
日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、本買賣標示於簽立本契約前，賣方已向台新商業銀行股份有限公司  
辦理設定抵押權登記及信託登記在案，賣方保證無論對外執行本契  
約之名義人(含起造人)是否為賣方，均由賣方保證履約。
- 三、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之事由，致本契約建物不能  
繼續興建時，買賣雙方無條件同意解約。解約時賣方應將所收價款按法

定利息計算退還買方。

## 第二十五條 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」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方及土地賣方除應將買方已繳之建物及土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償建物及土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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，賣方及土地賣方得沒收依建物及土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 共同承買約定

買方有數人時，除對本契約買方應履行之義務，共同負連帶保證責任外，全體買方同意指定\_\_\_\_\_為代表人，賣方依本契約所為之通知或意思表示，以送至代表人為合法送達，於全體買方均有送達之效力。

## 第二十七條 特約條款

- 一、買方與本契約共同簽立之「土地預售買賣契約書」和本契約有不可分離之併存關係，故買賣雙方任一方如違反本契約或「土地預售買

賣契約書」之任一約定時，應一併解除契約，且均依違約罰則約定論處。

二、位於一樓門廳(含管委會使用空間)、二樓防災避難中心以及各層梯廳及走道、、、等等之社區共有(用)部分空間，買方無條件同意全權授權賣方於領取使用執照後無償代為作內部規劃、設計、裝潢施工，以供本社區管理使用。買方充分了解前述工程係屬無償性質，倘因政府法令或依使用執照及其核准圖說，無法辦理變更之規定，致部分或全部設施未能施作完成時，則由賣方回復至使用執照核准圖樣施作後，交付管理委員會或管理負責人點收，買方及其管理委員會或管理負責人不得藉故向賣方請求瑕疵擔保責任。

三、於本社區入口處、外牆或其他適當處所，賣方於不違反政府法令範圍內，可逕行設計及設置本社區案名、賣方與營造承攬商之標誌及名稱。

四、本社區如設有共同天線時，如因本社區之興建有礙鄰房之收視效果，買方及其管理委員會或管理負責人應無條件供其轉接天線。

五、本社區天然瓦斯於正式設計施工時，買方同意由賣方全權配合天然瓦斯公司設計並指定位置裝設(含器具及管線路徑)。如管線(明管)路徑必要時需由約定專用部分之內、外牆經過或設置時，買方不得藉此向賣方請求瑕疵擔保責任或解約。

六、本社區如因電信、消防、水、電等公用事業、衛工處或相關主管機關之規定，於正式設計施工時(興建中)，改變原建築設計，而需調整房屋或汽車停車位各共有部分空間、面積或調整停車空間(位置)時，其約定如下：

(一) 買方同意全權授權賣方全力配合前述公用事業及政府相關單位

之變更。除汽車停車空間(格)調整至其他樓層或規格尺寸(縮少)有所變動應經該個別買方書面同意外，賣方無須另行知會買方。

(二) 房屋共有部分登記面積如因而產生誤差時，買賣雙方無條件同意依本契約第五條面積誤差及其價款找補方式辦理。

七、如因工程技術改良之需要、為全體區分所有權人之共同利益或不可歸責於賣方之事由(如政府法令變動、已核准之建造執照經政府主管機關抽檢或因辦理綠建築之需)，致改變原建築設計，而需調整共有(用)部分空間、面積時，其變更若不影響買方「專有部分」之使用時，賣方無須另行知會買方，由賣方以本社區全體區分所有權人共同權益為原則，逕行調配共有(用)部分之空間、位置及面積後辦理之。

八、房屋及土地完成點交後，賣方如尚有餘屋或汽車位未銷售完畢時，買方及其管理委員會或管理負責人無條件同意賣方得逕於本社區入口處、外牆或其他適當處所設置銷售期間之廣告物以及提供共有(用)部分設施予賣方客戶帶看，並不得藉故以任何名目向賣方或其受託人收取任何費用，惟賣方應於完銷或撤場時，將共有(用)部分恢復原狀。

九、賣方因買方簽訂本契約而知悉之個人資料，買方同意賣方得將其無償且不附帶任何條件提供予賣方作為行銷；廣告或商業行為管理；消費者、客戶管理與服務之目的，予以揭露、轉介、處理或利用，但上開資料應妥善管理及運用，且賣方應確保買方所提供之所有資料，皆受到賣方有關隱私及個人資料之安全及管理的嚴格保護。

十、倉儲式機械汽車停車位之運轉方式，可採取電腦自行判斷找尋最

接近車道出入口之機台停放，即不依買賣汽車停車位專用之機台號碼停放車輛；為節電及節省出入頻繁車輛之人員取車時間，若賣方於交屋時使用前述運轉方式運行，買方絕無異議；惟若經本社區全體區分所有權人大會決議採用專用使用權方式停放車輛時，買方亦應同意依其決議配合停放車輛。

十一、銷售人員或簽約經辦人對於本社區、本買賣標的除本契約雙方書面約定外，有無任何口頭承諾事項：

無。

有，承諾事項如下：

十二、買方無條件同意本特約條款內之各項約定，且日後不得據此拒絕繳款、拒絕交屋或要求解除本契約，買方及其管理委員會或管理負責人亦不得據此向賣方請求瑕疵擔保責任。

買 方：\_\_\_\_\_（簽章）

代理人：\_\_\_\_\_（簽章）

（或法定代理人）

## 第二十八條 疑義之處理

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

## 第二十九條 送達處所

買賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載通訊地址以掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即時以書面通知對方，否則如因拒收、無法投遞或招領逾期而致退回者，均以郵局第一次投遞日期視為

合法送達日期。

### **第三十條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，買賣雙方同意以建物及土地所在地之地方方法院為第一審管轄法院。

### **第三十一條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約壹式貳份，並自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約之買方如為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所載之一切義務應負連帶保證責任。
- 四、本契約之效力及於買賣雙方之受讓人、繼承人、管理人、承租人、使用人與占有人，買賣雙方應負責將本契約內容及應盡之義務予以交待並責其遵守，否則造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 五、本契約如透過不動產經紀業務之公司居間銷售服務時，應由該公司指派經紀人解說本契約約定相關事宜及簽章。

### **第三十二條 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。

**附加條款：**本條款應由買賣雙方於條款內簽認並加蓋騎縫後方生效力

-----  
(黏貼線)

附 件：

附件一 建物付款期別表

附件二 建材設備表

附件三 建造執照影本

附件四 建造執照核准之該層房屋平面簡圖

附件五 建造執照核准之該層汽車停車空間平面簡圖

附件六 信託說明書影本

附件七 住戶管理規約

附件八 約定專用部分平面簡圖

## 立 契 約 書 人

買 方：

權利範圍：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

E-mail 信箱： (請以正楷書寫)

買 方：

權利範圍：

統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

代 理 人： (附身分證影本)

(或法定代理人)

電 話：

賣 方：岳泰建設股份有限公司

負責人：羅明珠

統 一 編 號：27754874

地 址：台北市 110 信義區基隆路 2 段 51 號 12 樓之 3

聯 絡 電 話：(02)2736-2168

**不動產經紀業：**

法人名稱： (蓋章)

負責人： (蓋章)

國民身分證統一編號：

公司地址：

公司電話：

統一編號：

**不動產經紀人**

姓名： (簽章)

國民身分證統一編號：

證書字號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一 建物(房屋)付款期別表

應付款項期別	新 台 幣	核對人	日期
簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整		
開 工 款	仟 佰 拾 萬元整		
結構體完成	仟 佰 拾 萬元整		
申請使用執照	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
證件齊備用印款 (或委託代辦銀行借款)	仟 佰 拾 萬元整		
建物契稅單開立 (或委託代辦銀行借款)	仟 佰 拾 萬元整		
權狀辦妥 (或委託代辦銀行借款)	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
通知交屋	仟 佰 拾 萬元整		
合計新台幣	仟 佰 拾 萬元整		

本表為列載買賣價款各期金額，其合計金額如有與本契約第六條第一項買賣價款不符時，以本契約第六條第一項買賣價款為準。

## 附件一 建物(汽車位)付款期別表

應付款項期別	新 台 幣	核對人	日期
簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整		
開 工 款	仟 佰 拾 萬元整		
結構體完成	仟 佰 拾 萬元整		
申請使用執照	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
證件齊備用印款 (或委託代辦銀行借款)	仟 佰 拾 萬元整		
建物契稅單開立 (或委託代辦銀行借款)	仟 佰 拾 萬元整		
權狀辦妥 (或委託代辦銀行借款)	仟 佰 拾 萬元整		
	仟 佰 拾 萬元整		
通知交屋	仟 佰 拾 萬元整		
合計新台幣	仟 佰 拾 萬元整		

本表為列載買賣價款各期金額，其合計金額如有與本契約第六條第二項買賣價款不符時，以本契約第六條第二項買賣價款為準。

## 附件二 建材設備表

### 建築外觀：

本建案由名建築師事務所精心設計，大樓建築外牆以天然石材並搭配金屬或丁掛磚或平磚為立面主要建材。

### 結構系統：

建築結構經由結構技師設計及電腦精密計算，全部樓版、樑、柱、外牆均依都發局核准圖樣施工，採用鋼筋混凝土構造(RC)，結構穩固，無論承重、抗壓、防颱、防震、防火、耐熱等特性均符合內政部所頒佈『建築技術規範』及國家標準，鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，無輻射污染，混凝土強度及氯離子含量已經政府核准之公信單位材料實驗室檢驗，確保工程品質，符合安全標準。

### 庭園景觀：

特聘專業景觀設計團隊精心規劃，以簡潔庭園為主調，配以不同設計風格，並配合建築外觀規劃燈光照明。

### 門 廳：

一樓入口門廳以強化玻璃搭配時尚金屬門框，地坪鋪貼進口天然石材或仿大理石磚，牆面採用進口天然石材或仿大理石磚搭配木作造型，平頂設計防火天花板搭配藝術造型及燈飾，並設置信箱。

裝設新風系統(VAF)或全熱交換機以保空氣清新。

### 電 梯 廳：

二樓以上地坪及牆面鋪貼拋光石英磚或仿大理石磚，平頂設計造型天花板及燈飾。

## 樓梯間：

公共樓梯間地坪鋪貼止滑地磚及木質扶手欄杆，天花及牆面刷水泥漆。

## 門窗：

鋁門窗採用中華或力霸或永欣等品牌之正字‘標記氣密窗，搭配建築物外觀安裝 5+5mm Low-e 膠合玻璃並附紗門窗。

## 玄關大門：

玄關門採用具防盜鑄鋁大門，附石材或不鏽鋼門檻，並搭配門把及歐美日進口 Dormakaba 或 Yale 或 Panasonic 防盜電子鎖。

## 室內門：

- 一、臥室門：採藝術木門搭配水平把手、門止。
- 二、浴室門：採藝術木門附通風孔及門檻並搭配水平把手。
- 三、廚房門：採藝術木門或防火門搭配水平把手。
- 四、淋浴門：採膠合玻璃搭配不鏽鋼把手。
- 五、陽台門：採三合一鋁門搭配水平門鎖，具防蚊、通風功效。

## 室內：

- 一、地坪部分：客、餐廳、臥室貼仿木耐磨降噪地板，廚房貼 60cm×60cm 拋光石英磚，浴室防水處理，地坪鋪貼 30cm×30cm 止滑磚或仿石材磁磚。
- 二、牆面部份：客、餐廳、臥室均刷青葉或得利或虹牌乳膠漆，廚房及浴廁貼 30cm×60cm 拋光石英磚或仿石材磁磚。
- 三、平頂部分：客、餐廳、臥室均刷青葉或得利或虹牌乳膠漆。廚房、浴廁為矽酸板面刷青葉或得利或虹牌乳膠漆處理。

四、內牆部份：隔間牆採用輕質隔間牆。

#### 停車場：

- 一、地坪：採用 EPOXY 加石英砂之耐磨地坪。
- 二、牆面：刷水泥漆。
- 三、平頂：刷水泥漆。平面車位預留線架，以利爾後申裝電動車線路使用。
- 四、捲門：對外設快速捲門，並裝設車牌辨識或 Etag 以方便管控。

#### 工作陽台：

地坪鋪貼木紋磚或 20cm×20cm 或 30cm×30cm 止滑地磚，牆面搭外飾貼丁掛磚或平磚，平頂施作防颱鋁企口板，並設電動曬衣架(二房戶別除外)。

#### 廚房設備：

採用 Ballerina 或 Panasonic 等品牌進口廚具，搭配進口賽麗石或杜邦人造石英石整體檯面，並附林內或櫻花雙口瓦斯爐、倒 T 型不鏽鋼抽油煙機、烘碗機及不鏽鋼洗滌槽及單槍冷熱混合龍頭，水質過濾採 3M 或諾德淨水器，另設冰箱、電鍋、微波爐專用插座。廚房並設瓦斯偵測器。

#### 衛浴設備：

- 一、主臥浴室採一體成型免治馬桶，面盆採用 TOTO 或 INAX 或 PANASONIC 等品牌，面盆並搭配浴櫃及龍頭，浴缸採用壓克力浴缸，並搭配浴缸龍頭組及升降滑桿。
- 二、公共浴室馬桶及面盆採用 TOTO 或 INAX 或 PANASONIC 等品牌，面盆搭配浴櫃及龍頭。

- 三、五金配件另附明鏡、毛巾架或雙層置物架。天花板加裝 PANASONIC 或樂奇四合一暖風機，具暖風、乾燥、換氣、涼風等功能。

#### **電器設備：**

- 一、各戶室內採用單相三線式 110V/220V 多迴路供電，並設獨立電錶。
- 二、室內開關設備採用大型面板式開關並附夜間指示。
- 三、電氣管路均採用南亞或大洋等正字標記 PVC 管，電線均採用太平洋或華新麗華等正字標記產品。
- 四、開關箱採用 1.6mm 厚板材，箱內 NFB(無熔絲)採用士林或東元，並標示迴路名稱。
- 五、各戶浴室設置 110V 專用插座並加裝漏電斷電器。

#### **供水排水系統：**

- 一、採間接式供水系統：自來水經總錶，全區經由過濾系統後再進入地下室蓄水池，並由抽水馬達自動抽送至屋頂水箱，再以重力方式給水至戶內。
- 二、各戶室內冷熱水管皆採用不鏽鋼管，熱水管路外加被覆保溫裝置。
- 三、室內污排水系統：室內污水(廚具洗槽、洗衣機、衛浴等)經由管道設計排放，符合永續住宅觀念；廚具、洗衣機、衛浴污排水管選用南亞或大洋或正字標記 PVC 管。
- 四、室外排水系統：冷氣排水、室外陽台排水與屋頂排水分開選用南亞或大洋或正字標記 PVC 管。

### 空調系統：

- 一、 各戶室內預留分離式空調管路之孔洞及排水口位置。
- 二、 預留主機電源 220V，主機位置由賣方規劃設置。

### 電話電視設備：

- 一、 大樓屋頂設共用無線電視訊號(UHF/VHF 天線)，每戶客廳、主臥室及臥室均裝電視出線口，各戶預留有線電視引進管路，供住戶自行申請收視繳費。
- 二、 每戶客廳、主臥室及臥室均裝網路及電話插座。

### 社區監控保全防衛系統：

- 一、 設置 24 小時安全通報系統，各戶防盜、瓦斯警報、緊急求救、狀況發生時，可啟動連線至大樓管理中心。
- 二、 一樓大門設置感應門鎖及對講機，訪客可直接與管理櫃台通話。各戶大門設訪客門鈴及對講機，以方便辨識訪客身分。
- 三、 地下室停車場設置捲門及緊急求救按鈕。
- 四、 地下室進出口及停車場、一樓入口門廳、庭園景觀區等適當位置設 CCTV 監視設備，24 小時監視。

### 電梯設備：

- 一、 採用日立永大或台灣三菱或崇友之電梯，速度 150M/min 交流變頻，並具備誤按取消功能。
- 二、 具有緊急情況自動停車、緊急呼叫及對外通報功能、無人使用自動熄燈功能。
- 三、 設扶手及明鏡，地坪鋪設進口天然石材或仿大理石磚。

**避雷系統：**

本社區設有避雷針，以確保社區之安全。

**特別約定：**

- 一、 本附件所列之建材及設備品牌，由賣方逕行擇一選用。
- 二、 買方已充分認知石材為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等等，係正常現象並非瑕疵，買方不得據此向賣方主張瑕疵擔保請求或拒絕交屋等等。
- 三、 本附件所載建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材，均由賣方逕行指定。

**立同意書人**

買 方：\_\_\_\_\_（簽章）

代理人：\_\_\_\_\_（簽章）  
（或法定代理人）

中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附件三 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0270號			
起造人姓名	岳泰建設股份有限公司 負責人：羅明珠			住 址	11050台北市信義區基隆路二段51號12樓之3		
設計人姓名	王文凱			事務所名稱	元宏聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢層數	1幢1棟地上22層地下5層 共27層124戶		
建築地點	地 址	文山區景行里景文街48號 共13筆 詳見附表					
	地 號	文山區景美段五小段0040-0000號 共25筆					
各層面積總計	騎 樓	58.4m <sup>2</sup>	建 築 面 積	674.52m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎 樓	58.4m <sup>2</sup>
	其 他	15688.13m <sup>2</sup>				其 他	1078.6m <sup>2</sup>
發 照 日 期	111年08月30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86個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 265,828,401 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
建築地下層	655.62	3.2	(停車空間)共30筆(詳見附表)				
					總 計:	15746.53	m <sup>2</sup>
<p>註：注意事項、起造人簽名、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: blue;">局長黃一平</p> <p>中華民國一一一年八月三十日</p>							

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。



臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0270號



**建築地點：** 文山區景行里景文街48號  
 文山區景行里景文街50號  
 文山區景行里景文街52號  
 文山區景行里景文街54號  
 文山區景行里景文街56號2樓  
 文山區景行里景文街56號3樓  
 文山區景行里車前路9號  
 文山區景行里景文街56號5樓  
 文山區景行里景文街56號  
 文山區景行里景文街58號  
 文山區景行里車前路1號  
 文山區景行里車前路3號  
 文山區景行里景文街56號4樓

**地號：** 文山區景美段五小段0040-0000號  
 文山區景美段五小段0040-0006號  
 文山區景美段五小段0040-0009號  
 文山區景美段五小段0041-0000號  
 文山區景美段五小段0042-0002號  
 文山區景美段五小段0060-0001號  
 文山區景美段五小段0062-0000號  
 文山區景美段五小段0064-0000號  
 文山區景美段五小段0066-0000號  
 文山區景美段五小段0068-0000號  
 文山區景美段五小段0068-0005號  
 文山區景美段五小段0069-0000號  
 文山區景美段五小段0071-0000號

文山區景美段五小段0040-0001號  
 文山區景美段五小段0040-0007號  
 文山區景美段五小段0040-0010號  
 文山區景美段五小段0042-0001號  
 文山區景美段五小段0042-0003號  
 文山區景美段五小段0061-0000號  
 文山區景美段五小段0063-0000號  
 文山區景美段五小段0065-0000號  
 文山區景美段五小段0067-0000號  
 文山區景美段五小段0068-0003號  
 文山區景美段五小段0068-0006號  
 文山區景美段五小段0070-0000號

**原核發執照號碼：** 064建字第0041號

**建築物概要：** 本棟樓地下001層、面積:655.62㎡、高度:3.2M、用途:(停車空間)  
 本棟樓地下003層、面積:806.96㎡、高度:3.05M、用途:(停車空間)  
 本棟樓地下005層、面積:872.25㎡、高度:5.5M、用途:(停車空間)  
 本棟樓地上002層、面積:511.91㎡、高度:3.4M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 363.13㎡, 21.16㎡, 17.24㎡  
 本棟樓地上004層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上006層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上008層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上010層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上012層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上014層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

065使字第1079號

本棟樓地下002層、面積:867.15㎡、高度:3.05M、用途:(防空避難室兼停車空間)  
 本棟樓地下004層、面積:867.96㎡、高度:3.05M、用途:(停車空間)  
 本棟樓地上001層、面積:734.74㎡、高度:4.15M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3), 338.53㎡, 84.38㎡, 36.83㎡  
 本棟樓地上003層、面積:567.73㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上005層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上007層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上009層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上011層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上013層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟樓地上015層、面積:562.48㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0270號



**建築物概要:** 本棟棟地上016層、面積:420.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟地上018層、面積:420.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟地上020層、面積:420.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟地上022層、面積:357.41㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟突出物002層、面積:100.83㎡、高度:3.1M、用途:(水箱)(機房)

本棟棟地上019層、面積:420.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟地上019層、面積:420.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟地上021層、面積:420.17㎡、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
 本棟棟突出物001層、面積:79.54㎡、高度:3.1M、用途:(樓梯間)(機房)  
 本棟棟突出物003層、面積:53.65㎡、高度:2.8M、用途:(水箱)(機房)

**雜項工作物:** 圍牆80.3\*2290元/公尺=138087;長度60.3m、高度2.0m、面積120.6㎡  
 水溝69.04\*750元/公尺=51780;長度69.04m

**適用法令概要:**

- 建築物防火及防火避難設施適用110年10月07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《11》月《11》日(法令適用日期: 110年9月27日)。
2. 建築地點:文山區景行里。
3. 實設空地《404.08》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:《凱巨工程顧問有限公司》。技師:《張育銘結構專業》技師。
6. 地質調查專業技師:《中基土壤技術顧問有限公司》,技師:《劉仁正大地工程專業》技師。
7. 電機專業技師:《榮華電機工業技師事務所》。技師:《劉廣榮電機工程專業》技師。
8. 本案基地屬(低度)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),牆土形式:(連續壁)。
9. 已領得拆除執照:111年4月7日,111.拆字第0046號拆除執照。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 昇降機《2》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
13. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
14. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
15. 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。
16. 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\_252.29\_平方公尺,屋頂平臺綠化面積為\_155.58\_平方公尺。
17. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量74噸)、(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)、(屋頂平臺綠化面積155.58平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
18. 本案起造人應繳納綠建築保證金,應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章,並交付綠建築維護管理計畫資料後,起造人所繳之保證金無息退還。
19. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
20. 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。
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,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」。
22. 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」。
23. 新建房屋基地內如有既有污水放流管渠通過,起造人應提送管渠或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備,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該處審查核可文件。



## 注意事項：

- 24.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 25.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 26.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 27.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維護航空安全。
- 28.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。
- 29.本案鄰地 南側72地號土地係屬時空地，起造人依臺北市時空地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該時空地所有權人得依時空地調查會全體委員會議定一年度建議價額讓售，並副知都發局。
- 30.本基地騎樓係依110年6月22日臺北市府(110)府都建字第11061511661號令臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道要點留設。
- 31.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 32.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭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。
- 33.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.預告建築契約須送臺北市府地政局備查。
- 35.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。
- 36.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年9月27日北市都建字第1106041314號函核准重建計畫其獎勵容積為8914.08平方公尺該容積獎勵額為40%；實際使用獎勵容積為8913.44平方公尺該容積獎勵額為%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 37.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_岳泰建設股份有限公司 負責人：羅明珠\_應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣24,325,008元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第\_三\_級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 38.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_岳泰建設股份有限公司 負責人：羅明珠\_應於申報一樓樓版勘驗前取得候選\_銀\_級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金，金額為新臺幣36,488,468元，於領得使用執照二年內取得\_銀\_級綠建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 39.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人\_岳泰建設股份有限公司 負責人：羅明珠\_應於申報一樓樓版勘驗前取得候選\_銀\_級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金，金額為新臺幣36,488,468元，於領得使用執照二年內取得\_銀\_級智慧建築標準，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 40.本申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 41.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，經本土技字第1102004934號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 42.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 43.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。
- 44.(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。
- 45.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察。
- 46.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出於外牆面之防護設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 47.本案樓地板板建築物設計人簽證層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。
- 48.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標Ln,w在58分貝以下之隔音性能，竣工時應檢附相關證明文件。
- 49.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。
- 50.依台北市綠建築自治條例第六條規定，所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。



## 附件四 建造執照核准之該層房屋平面簡圖

(黏貼線)

---

# 附件五 建造執照核准之該層汽車停車空間平面簡圖

(黏貼線)

---

## 附件六 信託說明書影本

### 信託說明書

緣岳泰建設股份有限公司（賣方，即委託人）就座落於台北市文山區景美段五小段 40、40-1、40-6、40-7、40-9、40-10、41、42-1、42-2、42-3、60-1、61、62、63、64、65、66、67、68、68-3、68-5、68-6、69、70、71 地號等 25 筆土地開發所為之專案（「以下簡稱本專案」），以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司（下稱「受託人」）辦理不動產開發信託，同時另案委任台新建業經理股份有限公司（下稱「建經公司」）擔任本案建造執照起造人，並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後：

- 壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建造執照之全部起造人名義變更為建經公司名下。
- 貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶，並專款專用於本專案相關支出。
- 參、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程請款單據書面審核；另提供本專案房地預售契約之書面查核服務。
- 肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方（包括後續買賣契約之受讓人）事項如下：
  - 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載，賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並未提供未完工程續建承諾，惟設有續建機制。
  - 二、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。
  - 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，並同意受託人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，受託人應負保密之責任。
  - 四、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受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本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

受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：

【<https://www.taishinbank.com.tw>】，查詢途徑為：【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、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，或有其他情事致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

六、前項「特定事由」發生，如受託人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說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為建經公司，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委 託 人：岳泰建設股份有限公司

負 責 人：羅明珠

統 一 編 號：27754874

地 址：臺北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3

受 託 人：台新國際商業銀行股份有限公司

負 責 人：總經理 尚瑞強

統 一 編 號：86519539

地 址：臺北市大安區仁愛路四段 118 號

受 任 人：台新建築經理股份有限公司

法定代理人：刁建生

統 一 編 號：89597170

地 址：臺北市中山區德惠街 1 號 2 樓

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

## 附件七 住戶管理規約

本「岳泰峰華」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

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本社區區分所有權人為購買本社區之建物及其土地持分，而為本社區之區分所有權人。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、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：指本社區之一部分，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：本社區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：本社區專有部分經約定供共同使用者。

- 二、本社區專有部分、共用部分、約定專用部分之區劃界限：

- (一) 本社區法定空地、屋頂平台及突出物為共用部分，除下列約定專用外，其餘應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

約定專用部分：

1. 位於三樓房屋編號第 A2、A3、A4、A5 戶、十六樓房屋編號第 A2、A3 戶、二十二樓房屋編號第 A1、A2 戶所毗鄰露台之各戶，

約定無償由各該區分所有權人自行管理使用，不得加設任何裝設物、影響外觀之設施或設備等等，且其使用不得違反政府相關法令規定。其位置及範圍如附件 八所示。

2. 各區分所有權人所另購之汽車停車位，如無法登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。起造人或建築業者應於管理委員會成立時，將汽車停車位之數量及編號列冊移交之。

(二) 約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或其使用人為之，並全數負擔其費用。另管理委員會或管理負責人因維護(含外牆清潔)、修繕共用部分、設置管線或其他正當因素，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得以任何理由拒絕。

(三) 區分所有權人所另購之汽車停車位除法律另有限制外，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

(四) 位於地下二層之防空避難室兼停車空間，於演習、空襲或緊急事件時，全體區分所有權人應無條件提供他人使用。

三、除前項約定專用者外，本社區法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、位於地上一層編號第1至18號法定機車停車位(含3位無障礙停車位)、地下一層編號第19至110號法定機車停車位以及地下二層編號第97號法定無障礙汽車停車位為全體區分所有權人共有(用)部分，由管理委員會或管理負責人依法管理、使用、維護及修繕，並全數負擔其費用。

前述機車停車位及無障礙汽車停車位之使用管理辦法，由管理委員會或管理負責人依住戶入住率、車輛持有率或其他因素等等考量，採抽

籤或收費、、、等等方式訂定之。

五、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

- （一）本社區外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
- （二）外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報市政府。

六、本社區周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制如下：

- （一）不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- （二）陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。

七、於本社區外牆或其共用部分(含法定空地)之空間，賣方可逕行設計、設置案名或賣方、營造承攬商之標誌及名稱。

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

九、本社區如設有共同天線時，若因本社區之興建有礙鄰房之收視效果，管理委員會或管理負責人應無條件同意供其轉接天線。

十、依台北市政府規定，應納入住戶規約交待加註事項，全體區分所有權人及其管理委員會或管理負責人應無條件確實共同遵守如下：

(一) 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。

(二) 基地內退縮無遮簷人行道，由管理委員會或管理負責人負責維護管理，並全數負擔其相關費用。另騎樓由各該區分所有權人負責維護管理，並全數負擔其相關費用。並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。

(三) 本社區申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。本社區申請容積獎勵，概述如下：

1. 基地上原舊有建築物結構性能評估未達最低標準，容積獎勵 8%，面積 509.38 平方公尺。
2. 建築基地退縮淨寬  $\geq 2$  公尺以上建築，容積獎勵 8%，面積 509.38 平方公尺。
3. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者，容積獎勵 2%，面積 127.34 平方公尺。
4. 智慧建築(銀級)，容積獎勵 6%，面積 382.03 平方公尺。
5. 綠建築標章(銀級)，容積獎勵 6%，面積 382.03 平方公尺。
6. 申請重建計畫時程獎勵，容積獎勵 8%，面積 509.38 平方公尺。
7. 規模獎勵(基地面積  $\geq 200$  公尺)，容積獎勵 2%，面積 127.34

平方公尺。

- (四) 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用。
- (五) 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向台北市都市發展局申請撥付公共基金時，一律將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (六) (95年1月1日以後領得建造執照)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。
- (七) 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一次登記，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三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證明，本市各地政事務所應於登記完畢一日內通報本府都市發展局依法查案。
- (八) 若符合公寓大廈規約範本第二條第七款規定，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施)。
- (九) 起造人應依建築技術規則建築設計施工篇第四之一章「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設置、監視攝影設置、緊急求救設置、警戒探測設置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- (十) 本社區適用台北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 74噸)、(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 155.58 平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。

(十一) 起造人於產權移交時，應將本社區專有部分之綠建築維護管理計畫交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫交付管理委員會或管理負責人。區分所有權人及其管理委員會或管理負責人於產權移交後，得自行執行維護及管理，並全數負擔其相關費用。

十一、本社區建物及土地上設置有綠建築等相關設施及設備，管理委員會或管理負責人得自行執行維護及管理，並自行全數負擔其相關費用。賣方則應於公設點交時，將共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫交付管理委員會或管理負責人。

十二、本社區部分房屋戶內設有社區共用設備者(如當層戶內天花板下方設有上層管道間公共轉管管路)，管委會或管理負責人如需維護或修繕時，各區分所有權人不得以任何理由拒絕；如因而致使裝潢受損時，管委會或管理負責人應負恢復原狀之責或負擔全數修復之費用。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本社區除依建築法規設置共用設施以外，無其他共用設施設置。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有

權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

#### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

## 第二章 區分所有權人會議

#### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

#### 第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開

(一) 定期會議每年召開一次。

(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) 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(配偶、直系血親、承租人、其他區分所有權人)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。

#### 第七條 區分所有權人會議之開議

##### 一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (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) 各戶房屋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) 持有汽車停車位之區分所有權人，不論持有數量多寡，均不納入開議及決議額數。
- (三) 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。

(四) 區分所有權人會議討論事項：除第二項第一款至第五款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。

#### 第八條 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項規定未獲致決議、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項定額者，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。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區

分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反相關法令限制，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、本社區外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

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

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

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

二、管理委員會人數：為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成

如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五)機電委員一名。

三、前項委員名額，合計五名，並得置候補委員三名。委員名額採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (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、監察委員及機電委員選任

時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

### (一) 管理委員之選任方式：

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。

(二) 主任委員由管理委員互推之。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、財務委員及機電委員，由主任委員於管理委員中選任之。

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

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，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。

- 第十三條 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，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
  - 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
  - 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
  - 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
  - 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
  - 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
  - 八、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、管理委員之報酬為無給職。
  - 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議，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。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託，其配偶或直系親屬出席。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

### 一、管理委員會之保管責任

(一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

### 二、管理委員會公告責任

(一) 主任委員、副主任委員、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。
- (六) 本社區公告欄原則上設置於電梯內。

### 三、管理委員會之移交責任

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

### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

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

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，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(賣方代管期間，暫不收取)。
- (二) 管理費。

### 二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準：

1. 以各戶房屋所有權登記總面積為據，每坪每月以新台幣 120 元整計收。

2. 汽車停車位管理費：

平面式汽車停車位：每位每月新台幣 800 元整計收。

倉儲式機械汽車停車位：每位每月新台幣 1200 元整計收(含保養費)。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二項開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準，管理委員會成立後，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣一萬元以上(含)，經十五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百分之八算。

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

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款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逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載，已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載，訂有自行管理使用該一共用部分(約定專用)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。
- 四、前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 五、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二項提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

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

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

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

法供公共收費停車使用。

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

九、飼養動物之規定：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、第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

四、住戶如欲裝修房屋時，需預繳裝修保證金以每戶新台幣50,000元整計收。前述所收款項於住戶裝修完成時，經管理委員會或管理負責人指定專人會勘查核，且無違反本社區「住戶裝修施工管理辦法」時，於七日內無息退還。

五、區分所有權人自該戶開始裝修日起算，應預繳二個月裝潢動線清

潔費用予本社區管理人，其計算方式以每日新台幣100元整計收。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
- 二、住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

### 第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉

(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

## 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

如有損害並得請求損害賠償。

- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，均依公寓大廈規約範本之附件四辦理。

#### 第二十八條 繼受人之責任

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

#### 第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：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。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

**本人無條件同意遵守本附件住戶管理規約之約定**

規約遵守人： (簽章)

代理人： (簽章)

(或法定代理人)

中 華 民 國 年 月 日