

# 房地買賣預定單

建案名稱：【德安美麗綻】

民國      年      月      日

編號：

訂購人姓名		身分證字號 統 編		地 址		聯絡電話		
訂購戶別	棟      樓	房屋面積	m <sup>2</sup> ，約	坪	房屋售價	新台幣：      佰      拾      萬      仟元整		
		土地面積	m <sup>2</sup> ，約	坪	車位售價	新台幣：      佰      拾      萬      仟元整		
訂購車位	機械式地下      層 編號      號、地下      層 編號      號，共計      位			總 價 款	新台幣：      仟      佰      拾      萬元整			
已 付 金	現 金	新台幣：      佰      拾      萬元整		支 票 明 細	銀行      分行、兌現日：      年      月      日			
	支 票	新台幣：      佰      拾      萬元整			帳號：	票號：	發票人：	
	刷 卡	新台幣：      佰      拾      萬元整		刷 卡 明 細	卡號：      持卡人：			
	定金總額	新台幣：      佰      拾      萬元整			銀行：			
簽約日期	民國      年      月      日應補足定金及簽約金新台幣：      萬元整							
附帶約定	<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如訂購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訂購人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，訂購人應攜帶 (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(5)「德安美麗綻房屋及土地預定買賣契約書」範本(不得增刪塗改、註記或汙損)，赴賣方指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>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。</p> <p>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，須由訂購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：訂購人<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>							
備 註 欄	價款期別：(單位：萬元)							
	戶 別	訂金	簽約款	工程期款	金融機構貸款	交屋款	總價款	訂購人已預取「德安美麗綻房屋及土地預定買賣契約書」範本乙份提供訂購人攜回審閱。  訂購人簽收：_____
	房 地 價							
	車 位 價							
	總 計							
訂購人簽章	銷售人員簽章		不動產經紀人			賣 方 簽 章		

代銷公司：

賣方：德安開發股份有限公司

第一聯 會計部(白)  
第二聯 營業部(紅)  
第三聯 代銷公司(黃)  
第四聯 客戶(藍)

## 履行個人資料保護法告知義務內容

德安開發股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，向 台端告知下列事項，請 台端詳閱：

### 一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄...等)，及提供本公司、本公司之關係企業及上開公司日後依公司法第六章之一關係企業有關係文規定所轉投資新設立關係企業之其他建案資訊及活動訊息。

### 二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

### 三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、第一條本公司、本公司關係企業及上開公司日後依公司法第六章之一關係企業有關係文規定所轉投資新設立關係企業之建案推出期限。

(二)地區：中華民國境內

(三)對象：本公司、本公司關係企業及上開公司日後依公司法第六章之一關係企業有關係文規定所轉投資新設立關係企業、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式【如簡訊、郵寄、電郵、網路傳訊方式（包括但不限於 LINE、Facebook . . . 等電子傳媒）】。

四、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

- (一) 查詢或請求閱覽。
- (二) 請求製給複製本。
- (三) 請求補充或更正。
- (四) 請求停止蒐集、處理或利用。
- (五) 請求刪除。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

受告知人暨立同意書人：\_\_\_\_\_

# 房屋預定買賣契約書

買受人：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）  
立契約書人

出賣人：德安開發股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為【德安美麗綻】（以下簡稱本社區）房屋、汽車停車位預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意簽立本契約書（下稱本契約），並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

## 第一條 契約審閱及乙方對廣告之義務

一、本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱  
日（契約審閱期間至少五日）。

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：德安開發股份有限公司

二、乙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，為本契約之一部分。

## 第二條 房屋標示及停車位規格

### 一、土地坐落

台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地（如有分割或合併情事者，以分割或合併後之地號為準），其面積共計 441.00 平方公尺（約 133.40 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區（以下簡稱本基地）。

### 二、房屋坐落

同前述基地內【德安美麗綻】編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶（共計\_\_\_\_\_戶），為台北市政府主管建築機關核准 111 年 12 月 14 日 111 建字第 0356 號建造執照（建造執照影本詳如附件一、核准之該戶房屋平面圖影本詳如附件二）。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 甲方所購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車位，為地下\_\_\_\_層機械式汽車停車位，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_位，該停車位  有  無獨立權狀，機械式車位編號第\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，每位容車規格尺寸為：長 500 公分，寬 215 公分，高度 185 公分，重量 2200 公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_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，依第二目之比例計算之(計算方式如【附件四 面積計算方式及公共設施分配說明】說明所載，建造執照核准之該層停車空間平面圖如【附件三 停車空間平面圖】)。
- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明買方購買之停車空間面積\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_坪)占共有部分總面積 1,444.44 平方公尺(約 436.94 坪)之比例為\_\_\_\_%
- (三) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四) 甲方充分認知並同意本大樓汽車停車位僅做為停放汽車之用，不得做為其他用途，並遵守政府有關法令及本大樓規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定。

### 第三條 房屋出售面積及認定標準

- 一、甲方購買第\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓房屋共壹戶，本房屋面積共計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)，包含：
1. 專有部分，面積計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(1)主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

(2)附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。包括：

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

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

2. 共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

房屋出售面積標示包含之項目、計算方式詳如【附件四 面積計算方式及公共設施分配說明】說明所載，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。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間，除汽車停車空間另行說明外，係指本社區管委會使用空間、梯廳、甲安全梯(無障礙樓梯)、乙安全梯、無障礙電梯、水箱、台電管道間、電梯機房、防空避難室、台電配電場所、電錶室、機電設備空間(緊急發電機房、電信室、消防泵浦室、中央監控室)、垃圾處理室、其他必要之共同使用空間及依法令應列入共有部分之項目。

二、本社區共有部分總面積計 1,444.44 方公尺(約 436.94 坪)，含不具獨立權狀之汽車停車空間 430.11 平方公尺(約 130.11 坪)、停車空間以外之共有部分面積 1014.33 平方公尺(約 306.83 坪)；專有部分總面積計 1308.04 平方公尺(約 395.68 坪)。前項共有部分之權利範圍及面積分配比例計算詳【附件四 面積計算方式及公共設施分配說明】所示。

#### 第五條 房屋面積、停車位規格誤差及其價款找補

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契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前項之主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

## 第六條 契約總價

本契約房屋總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整。

一、房屋價款：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

二、車位房屋價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

### 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

#### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予臺灣中小企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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

(詳附件五)

#### 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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由○○銀行股份有限公司(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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第七條 付款條件

- 一、甲方付款，除簽約款及開工款外，其他工程期款應依已完成之工程進度所定付款明細表【附件六】之規定於工程完工後繳款，並依乙方書面繳款通知期限內自行向乙方指定之繳納地點

或銀行信託專戶以現金如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。

(一)付款方式

1. 以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：臺灣企銀受託德安開發北投區立農段預售屋買賣  
價金信託專戶-德安開發

銀行：臺灣中小企業銀行建國分行

帳號：

(二)受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1. 信託專戶查詢之網頁網址：

<https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/>

查詢途徑為：臺灣企銀首頁→信託→信託查詢系統→  
預售屋價金信託專戶

信託編號：

二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

**第八條 逾期付款之處理方式**

- 一、甲方如逾期達五日(含)以上仍未繳清期款(包含金融機構自動轉帳代繳無法扣款，或已繳之票據無法兌現)，甲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乙方。
- 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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條第四項違約之處罰約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

**第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬**

- 一、地下層：

(一)本社區地下層共三層，總面積 729.27 平方公尺(約 220.60 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(含汽車升降機面積)共 430.11 平方公尺(約 130.11 坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本社區汽車停車位承購人。

(二)地下一、二層防空避難室，若遇空襲或其他緊急危難發生之際，應開放作公共避難場所。

(三)汽車停車空間：

- 1、購買本社區汽車停車位者，對於所承購之汽車停車位，具有管理使用、收益、處分並排除他人干涉之權利，且採機械式使用，並遵守政府有關法令及本大樓規約、區分所有權人會議或管理委員會之規定，亦應依規定繳納應負擔之管理費等。且除僅做為停放汽車之用，不得隔間、堆置物品、停放機車及腳踏車。
- 2、未購買本社區汽車停車位者，已充分確知本契約總價款不包括汽車停車位之價款，其所購房屋之共有部分並未分攤汽車停車空間部分之持分面積，未經車位所有權人之同意，不得予以使用，除緊急避難及共有部分維修等共同利益之使用外，無管理、收益等任何權利。
3. 本社區預留電動汽車充電系統相關設備空間，未來需經區分所有權人會議決議及授權管委會制定相關管理辦法後設置使用。
4. 機械式汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車效率，故每次停(入)車時承接甲方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為方便登記辨識之用，停車空間所有權人將依設備運作隨機停車，不

受停車編號之限制。

## 二、法定空地：

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

(二)本社區自建築線規劃退縮無遮簷人行道或騎樓等開放空間，詳【附件八一層法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分，應以防滑鋪面鋪築，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

(二)本社區自北側地界線規劃退縮開放空間，詳【附件八一層法定空地說明事項示意圖】灰色標示部分，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

(三)本社區北側巷道留設開放空間，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使，詳【附件八一層法定空地說明事項示意圖】綠色標示部分，區分所有權人及管委會應遵守本項規定，不得設置其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

(四)機車停車：

1. 本社區地上一層機車停車由本社區區分所有權人共有，並由本社區管理委員會統籌管理使用。

## 三、屋頂避難平台及突出物

本社區屋頂突出物及屋頂避難平臺為本社區區分所有權人共有、共用，由乙方規劃及施作及本社區管理委員會負責維護、管理。前揭屋頂避難平臺及突出物皆不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得擅自加頂蓋或作為其他使用。

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

於規約草約訂定之。

- (一) 本社區 A1 戶壹拾參層之露台，全體區分所有權人同意由購買之住戶永久專用，詳【附件七 約定專用範圍平面圖】著紫色部分，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並遵守住戶規約，不得增建任何違章建築。非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

甲方：\_\_\_\_\_ 簽章

#### 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九之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件九所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方保證建造本社區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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依本契約第二十五條第一項約定處理。

#### 第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區預售屋之建築工程應在民國 112 年 9 月 1 日之前開工，民國 119 年 12 月 13 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，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾本條第一項約定期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，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、本社區所需之供水及污排水、供電、消防(含排煙)、通風、電信、網路系統等設備及管線(含材質，下同)鋪設位置，甲方同意乙方依照主管機關核發建築圖說之標示設置；倘因各該主管機關或公用事業單位另行指定位置或予以增設時，甲方同意乙方得配合辦理變更設計。

甲方：\_\_\_\_\_ 簽章

二、甲方不得要求乙方變更設計相關工程、給排水管線，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等亦不得要求變更。

## 第十三條 驗收

一、乙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，應通知甲方進行驗收手續。

二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現本戶房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分

保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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

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

(一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(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，由甲乙雙方議定之，未議定者，由乙方負擔。

(雙方議定由甲方乙方負擔)

甲方：\_\_\_\_\_簽章      乙方：\_\_\_\_\_簽章

#### 第十四條 房屋所有權移轉登記期限

##### 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。

二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

##### 三、乙方於甲方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋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、代辦費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立以德安開發股份有限公司為受款人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乙方(乙方於甲方繳清時返還該本票予甲方)。

(三) 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，由乙方指定之地政士辦理之，乙方於所有權移轉登記前，通知甲方交付最新身分證影本或戶口名簿影本並配合用印或提供便章壹枚或委由乙方代刻，詳如【附件十三 代刻及使用印章授權書】，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、本房屋所有權移轉登記應以甲方名義登記之。甲方若為未成年人，除贈與稅由甲方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。

六、甲方為外國人者，應於結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

七、本房屋辦妥所有權移轉登記且甲方已全部履行本契約之約定後，始得要求交付房屋所有權狀及鑰匙，並接管房屋。甲方於尚未付清價款、利息及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權，甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，甲方得負損害賠償責任。

## 第十五條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，且甲方應至乙方指定地點辦理交屋結算手續。

二、於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二) 乙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) 甲方繳清所有之應付未付款(含應繳付之稅捐、各項費用及交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

四、甲方應於收到乙方交屋通知日起\_\_\_\_日內，應依交屋通知單所載之交屋日配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。

五、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論是否已遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金由甲方負擔。

六、甲方於完成交屋後，有裝修房屋之必要時，應依【附件十之一裝潢(修)工程切結書】之裝潢(修)施工管理辦法規定繳納保證金並切結保證不損及他人財產或公共設施及無危害公共安全及違章等違反住戶規約及相關法令情事。

七、甲方未全部履行本契約各項義務前，本預售屋之占有權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入占有時，甲方應自負法律責任。

#### **第十六條 共有部分之點交**

一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

二、乙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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、甲乙雙方同意上述各項公共設施全部完成查驗合格之日，為乙方已合法提出公共設施全部給付，乙方自移交給管委會或管理負責人之日起，開始負擔保固責任；第一屆住戶管理委員會於收到乙方提交之查驗簽證相關文件及依「公寓大廈管理條例」規範應由第一屆住戶管理委員會保管之文件後，即得據以辦理公共設施保固權利行使事宜。

四、乙方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」及「台北市綠建築自治條例」之規定，依法提撥法定公共基金及綠建築維護費用（依實際存入專戶之數額為準）於申請使用執照時，匯入主管機關指定之公庫專戶，俟管理委員會依法成立報備，並開設金融機構或郵局帳戶及完成公共設施及附屬設備之點交後，向主管機關申請撥付予管理委員會。

## **第十七條 保固期限及範圍**

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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、設備及管線部分（如：門窗、粉刷、地壁磚、機電設備等）負責保固一年、未涉及結構之防水保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證；若乙方能證明

可歸責於因甲方自行變更室內格局、裝潢(如：更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當、未善盡維管之責、消耗性物品(如：燈泡等)或不可抗力因素(如：自然耗損、天災、地變等不可抗力事項)所生之情事，乙方不負前述保固責任。

二、本社區之公共設備(如電梯、發電機等)自完成點交予管理委員會之日起算，保固一年；保固期間，甲方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如油料添加、消耗品等)。

三、前述固定建材、設備及公共設備如因天災、地變，乙方能證明可歸責於甲方、管理委員會或其使用人使用或管理不當等不可抗力之事由所造成之毀損，或甲方或管理委員會自行裝修、工程變更部分，乙方不負保固責任。

四、第一項、第二項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第十八條 貸款約定

### 一、辦理貸款

(一)第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，且甲方應於簽訂本契約同時簽立【附件十一代辦貸款委託書】，並由甲、乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

(二)甲方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，除依【附件十一代辦貸款委託書】或【附件十二自洽貸款約定書】之約定辦妥一

切貸款手續外，應與承貸金融機構共同簽立乙方所提供之撥款委託書予乙方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、乙方指定之地政士將抵押權設定他項權利證明書交付承貸金融機構後，由乙方直接向承貸金融機構領取或撥入乙方指定之銀行帳戶。

## 二、貸款不足額：

前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額予乙方或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

四、有本條第二項情形者，因房屋產權已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素致未取得全部貸款價金，甲方同意授權乙方得以本契約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵

押權於乙方取得本契約全部貸款價金後無條件塗銷。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

五、若甲方係未成年人，而甲方貸款銀行無法核貸時，則甲方應依第二項約定繳清金融機構貸款予乙方，逾期未繳清者，乙方得依本契約第八條約定處理。

#### **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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

#### **第二十條 房屋讓與或轉售條件**

- 一、甲方於簽約後，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、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、房屋、土地之轉讓需同時為之，並由同一人承受，如甲方與轉讓（售）或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與乙方無涉，乙方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛，基於讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定。
- 五、甲方依本契約所取得之權利，非經乙方同意不得提供予第三人做為擔保，否則其供作擔保之行為對乙方不生效力。

## 第二十一條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。
- 二、如甲、乙雙方就本契約辦理公證者，公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、應由甲方繳交之稅費，甲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、為辦理所有權移轉、各項稅費申報、申請貸款及各項水、電及電信申請，甲方同意授權乙方代刻印章壹枚代為保管及使用，代刻印章授權書如【附件十三代刻及使用印章授權書】。

## 第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 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，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

## 第二十五條 違約之處罰

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反第二十三條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。
- 六、本契約解除時，甲乙雙方互負恢復原狀之義務，所有權如已移轉登記為甲方名義者，甲方應無條件將房屋所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於解約之日起七日內，備齊移轉登記所需之文件用印完成。其因返還登記而生之所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致本契約解除者，由雙方平均負擔。

## 第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

## 第二十七條 其他約定

- 一、本社區銷售期間已由乙方委託之銷售公司人員、不動產經紀人詳加說明，甲方也已充分瞭解，簽訂本契約前，雙方如有任何承諾事項，或認為有與本契約記載條款不符事項者，均應以書面文字列明於本契約中，並經雙方用印完妥，始生效力。
- 二、甲方同意其所繳價款由乙方開立發票並以掛號方式郵寄予甲方。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

- 三、甲方若為未成年人，應由其法定代理人代理簽約，且甲方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為甲方之連帶債務人。
- 四、如本契約甲方有二人以上，則甲方全體同意每人就本件房屋及汽車停車位(如有)所有權之應有部分為均等，乙方依本契約第十四條辦理本件房屋及汽車停車位(如有)所有權移轉登記時，應依每人應有部分比例辦理分別共有登記。甲方全體並同意就本契約之義務應負連帶責任，如甲方中任一人違反約定，視同甲方全體違約，乙方得依本契約相關條文處理之。另有關本契約之徵詢、通知辦理等事項，甲方全體同意指定由\_\_\_\_\_代表全體受領及為意思表示。甲方如欲變更代表人，應經全體以書面同意，並將該書面送達乙方，始對乙方發生效力。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

- 五、本契約及其附件有關住戶共用部分、約定專用產權及管理使用約定，均視為住戶相互間對共用部分、約定專用管理使用之特約，於甲方將房屋或汽車停車位移轉所有權、出租或出借他人或因其他原因使他人占有時，甲方應明確告知並註明於契約上，使其繼受人、承租人、借用人或占有人等均繼受甲方依本契約約定所負之義務。

- 六、為提昇本社區居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，甲方同意規劃之各戶及公共空調室外機按規劃之位置放置，詳【附件十五 二層以上(含)空調室外機設置位置圖】。
- 七、如甲方於交屋後有裝潢(修)需求者，應於完成交屋結算後以匯款方式繳交裝潢保證金新台幣參萬元整及預繳 30 天裝潢環境維護費新台幣參仟元整(以每戶每日新台幣壹佰元為基準計算)至乙方指定之銀行帳戶；裝潢保證金及裝潢環境維護費之扣抵及退回依【附件十裝潢(修)施工管理辦法】辦理。
- 八、乙方及其委託之第三人(代銷公司或仲介)為銷售目的，甲方同意乙方及其委託之第三人得於銷售期間在本社區大樓外牆懸掛廣告物且無償使用及帶領客戶參觀本社區公共空間及設施(包含但不限於管理委員會使用空間、門廳、中庭、法定空地、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層等)，甲方不得以任何理由、透過區分所有權人會議決議或其他任何方式禁止乙方及其委託之第三人、客戶使用及參觀，而乙方及其委託之第三人應於銷售完畢後回復原狀歸還。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

- 九、本基地地界線部分土地座落鄰房共同壁(台北市北投區立農段一小段 395 地號)部分及鄰房(台北市北投區立農段一小段 377 地號)共同圍牆部分(詳【附件八 一層法定空地說明事項示意圖】紅色標示共同壁部分及藍色標示鄰房共同圍牆部分)。日後俟鄰房拆除或改建應無條件一併拆除，由甲方及全體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。甲方充分知悉。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

- 十、本社區為申請都市危險及老舊建築物加速重建條例建築容獎勵，乙方於產權移交時，應將專有部分之綠建築之建築維護管理計劃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，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

十一、本契約甲方另與本基地所有權人就本房屋坐落本基地持分所簽訂之「土地預定買賣契約書」，兩者間有關契約之簽訂各自獨立；然效力則相互依存，和本約有不可分之併存關係，即任一契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力及於另一契約，雙方絕無異議。

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：德安開發股份有限公司

### **第二十八條 相互通信方式**

甲、乙雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。甲、乙雙方同意信函如遭拒收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。

### **第二十九條 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，為有利於甲方之解釋。

### **第三十條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣台北地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、本契約一式二份且自簽約日起生效，乙方應將本契約正本交付予甲方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

二、甲方簽訂本契約時，已經不動產營業員\_\_\_\_\_詳細解說後

已確實明瞭本契約內容。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

**第三十二條 未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理、並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附 件：

- (一)建造執照影本
- (二)房屋平面圖影本
- (三)停車空間平面圖影本
- (四)面積計算方式及公共設施分配說明
- (五)信託契約證明書
- (六)付款明細表
- (七)約定專用範圍平面圖
- (八)一層法定空地說明事項示意圖
- (九)建材設備表
- (十)裝潢(修)施工管理辦法
- (十一)裝潢(修)工程切結書
- (十二)代辦貸款委託書
- (十三)自洽貸款約定書
- (十四)代刻及使用印章授權書
- (十五)住戶管理規約草約
- (十六)二層以上(含)空調室外機設置位置圖

## 立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話：  
行動電話：  
電子郵件：

乙 方：德安開發股份有限公司  
代 表 人：黃 詠 倫  
統 一 編 號：22817581  
公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段 2 號 12 樓  
公 司 電 話：(02) 2517-5353

不動產經紀公司：愛山林建設開發股份有限公司  
代 表 人：祝 文 宇  
統 一 編 號：22190686  
公 司 地 址：台北市中山區龍江路 128 號  
公 司 電 話：(02)8773-6688  
經 紀 人：柯 XXXXXXXXXX  
不動產經紀人證號：(113)北市經證字第 02884 號

中 華 民 國                      年                      月                      日 吉 立

附件一 建造執照影本

2021-02

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0356號			
起造人姓名	德安開發股份有限公司 負責人：黃春發			住址	10477臺北市中山區民權東路三段2號12樓		
設計人姓名	李天鐸			事務所名稱	李天鐸建築師事務所		
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	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層12戶		
建築地點	地址	北投區吉慶里承德路七段166巷15號					
	地號	北投區立農段一小段0391-0000號 共4筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	166.6m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	2627.75m <sup>2</sup>			面積	其他	441.0m <sup>2</sup>
發照日期	111年12月14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51個月內竣工		
工程價	\$ 44,412,012 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
地下001層	242.42	3.25	防空避難室兼停車空間共19筆 (詳見附表)				
總計:						2627.75	m <sup>2</sup>
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長黃一平			
中華民國一十一年十二月十四日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0356號



### 建築地點：

地號：北投區立農段一小段0391-0000號  
北投區立農段一小段0393-0000號

北投區立農段一小段0392-0000號  
北投區立農段一小段0394-0000號

原核發執照號碼：061工使字第0223號

建築物概要：地下001層、面積：242.42m <sup>2</sup> 、高度：3.25M、用途：防空避難室兼停車空間	地下002層、面積：242.42m <sup>2</sup> 、高度：3.2M、用途：防空避難室兼停車空間
地下003層、面積：307.19m <sup>2</sup> 、高度：3.2M、用途：停車空間	地上001層、面積：131.7m <sup>2</sup> 、高度：6.2M、用途：管委會使用空間、樓電梯間
地上002層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上003層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上004層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上005層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上006層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上007層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上008層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上009層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上010層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上011層、面積：141.04m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
地上012層、面積：113.67m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)	地上013層、面積：105.33m <sup>2</sup> 、高度：3.42M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)
突出物001層、面積：25.0m <sup>2</sup> 、高度：3.0M、用途：樓電梯間	突出物002層、面積：24.81m <sup>2</sup> 、高度：3.0M、用途：樓梯間
突出物003層、面積：24.81m <sup>2</sup> 、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱、機房	

雜項工作物：圍牆：長度52.67m、高度2.0m  
排水溝：長度91.53m  
挖方335.9x11.95=4014.01立方、面積335.9m<sup>2</sup>

### 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《3》月《3》日（法令適用日期：111年3月3日）。
2. 建築地點：北投區吉慶里。
3. 實設空地《273.19》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：《圓方結構工程技師事務所》，技師：《黃明慧》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 已領得拆除執照：110拆字第0187號拆除執照。
9. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
10. 昇降機《1》部。
11. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
12. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
13. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
14. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
15. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
16. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。





# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0356號

## 注意事項：

- 17.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 18.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為96.12平方公尺，屋頂平臺綠化面積為48.13平方公尺。
- 19.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（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）應檢具相關資料併竣工查核。
- 20.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。
- 21.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。
- 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，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」。
- 23.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」。
- 24.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 25.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 26.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 27.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沉泥沙池案件，為免適用範圍。
- 28.基地北側現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 29.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 30.本案鄰地391-1、389地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
- 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築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 33.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 34.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 35.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 36.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局110年9月6日北市都建字第1106050796號函核准重建計畫，其獎勵容積為396.9平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為396.9平方公尺，容積獎勵額度為40%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 37.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣964710元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 38.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣2893644元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 39.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標準保證金新臺幣2893644元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標準章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 40.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 41.地上一層非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 42.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。
- 43.(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。
- 44.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施





# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

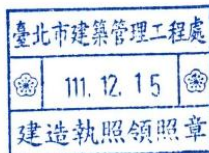
111建字第0356號



## 注意事項：

(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)

- 45.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 46.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。
- 47.路燈遷移於放樣勘驗前取得公園路燈工程管理處同意。
- 48.電力桿線於竣工前申辦遷移配電線路設備。
- 49.本府111年7月15日北市都建字第1116154563號函轉本府消防局111年7月5日災害搶救科會辦書面建議表111-604-A470辦理。
  - 一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
  - 二、另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。
- 50.本案為申請都市危險及老舊建築物加速重建條例建築容積獎勵者，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。
- 51.本案鄰地390地號土地係屬時零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有時零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得准其建築。

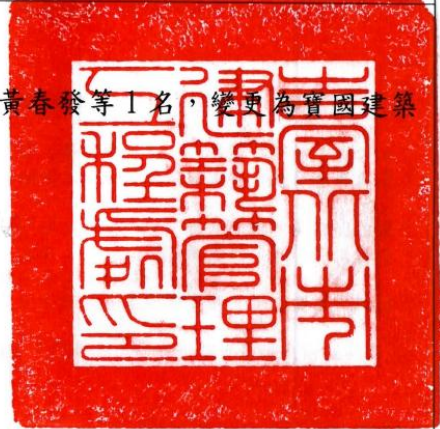


第 1 次變更起造人



變更後說明：

1. 原起造人為德安開發股份有限公司 負責人:黃春發等1名, 變更為寶國建築經理股份有限公司 負責人:陳正林等1名。
2. 其餘同原核准。  
(以下空白)



中華民國壹壹年柒月廿伍日發文

## 臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

111建字第0356號

## 第1次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

## 一、自行變更項目：

- (一)建築物構造種類變更：原鋼骨RC構造，變更為RC構造。
- (二)建築面積變更：原核准166.6平方公尺，變更為153.31平方公尺。(減額 13.29 平方公尺)
- (三)建蔽率變更：原核准37.88%，變更為34.86%。(減額 3.02 %)
- (四)總容積樓地板面積變更：原核准1389.15平方公尺，變更為1388.62平方公尺。(減額 0.53 平方公尺)
- 1、一層容積樓地板面積：原核准 66.23平方公尺，變更為88.47平方公尺。(增額 22.24 平方公尺)
- 2、二至五層及七至十層容積樓地板面積：原核准各層均為113.8平方公尺，變更後各層均為109.07平方公尺。(各層減額 4.73 平方公尺 X 共 8 層 = 共減額 37.84 平方公尺)
- 3、六層容積樓地板面積：原核准 113.80平方公尺，變更為109.07平方公尺。(減額 4.73 平方公尺)
- 4、十一層容積樓地板面積：原核准為 113.80平方公尺，變更後為117.4平方公尺。(增額 3.6 平方公尺)
- 5、十二層容積樓地板面積：原核准為89.78平方公尺，變更後為117.4平方公尺。(增額 27.62 平方公尺)
- 6、十三層容積樓地板面積：原核准 86.56平方公尺，變更為83.72平方公尺。(減額 2.84 平方公尺)
- (五)、容積率變更：原核准315%，變更為314.88%。(減額 0.12 %)
- (六)、總樓地板面積變更：原核准2627.75平方公尺，變更為2553.76平方公尺。(減額 73.99 平方公尺)
- 1、地下一層至地下二層樓地板面積：原核准各層均為242.42平方公尺，變更後各層均為243.09平方公尺。(各層增額 0.67平方公尺 X 共 2 層 = 共增額 1.34平方公尺)
- 2、地下三層樓地板面積：原核准307.19平方公尺，變更為243.09平方公尺。(減額 64.10 平方公尺)
- 3、一層樓地板面積：原核准131.7平方公尺，變更為142.88平方公尺。(增額 11.18 平方公尺)
- 4、二至五層及七至十層樓地板面積：原核准各層均為141.04平方公尺，變更後各層均為136.82平方公尺。(各層減額 4.22 平方公尺 X 共 8 層 = 共減額 33.76 平方公尺)
- 5、六層樓地板面積：原核准141.04平方公尺，變更為136.82平方公尺。(減額 4.22 平方公尺)
- 6、十一層樓地板面積：原核准為141.04平方公尺，變更後為136.82平方公尺。(減額 4.22 平方公尺)
- 7、十二層樓地板面積：原核准為113.67平方公尺，變更後為136.82平方公尺。(增額 23.15 平方公尺)
- 8、十三層樓地板面積：原核准105.33平方公尺，變更為101.89平方公尺。(減額 3.44 平方公尺)

臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

111建字第0356號

第1次變更



變更概要

變更理由:

公尺)

9、屋突二層樓地板面積：原核准24.81平方公尺，變更為24.88平方公尺。(增額 0.07 平方公尺)

10、屋突三層樓地板面積：原核准24.81平方公尺，變更為24.82平方公尺。(增額 0.01 平方公尺)

(七)、工程造价變更：原核准新臺幣44384952元，變更為43110862元。(減額 1274090 元)

(八)、建築物高度變更：原核准47.49公尺，變更為43.15公尺。(減額 4.34 公尺)

(九)、立面變更

(十)、結構變更

1、開挖深度變更：原核准為11.95公尺，變更為12.35公尺。(增額 0.4 公尺)

2、地質調查(鑽探)報告書變更

(十一)、總戶數變更：原核准12戶，變更為33戶。(增額 21 戶)

(十二)、綠化設施變更

(十三)、綠建築檢討報告變更

(十四)、分間(戶)牆變更

(十五)、增加室內裝修

(十六)、取消加註事項【7101：非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。】

(十七)、工程進度於112年9月12日申報開工，工程進度0.1%，詳附件：施工進度明細。

(十八)、雜項工作物變更

1、排水溝變更：原核准長 55.45 公尺，變更為 51.54 公尺。

2、挖方變更：原核准為開挖面積 335.9 平方公尺 X 開挖深度 11.95 公尺 = 4014.01 立方公尺，變更為開挖面積 263.43 平方公尺 X 開挖深度 12.35公尺 = 3253.36 立方公尺。(減額 760.65 立方公尺)

二、特殊事項註記

(一)、變更設計人：原設計人李天鐸建築師事務所 李天鐸建築師，變更為張維哲建築師事務所 張維哲建築師。

(二)、變更結構專業技師：原結構專業技師 圓方結構工程技師事務所 黃明慧結構工程技師，變更為 凱巨工程顧問有限公司 陳村林結構工程技師。

(三)、變更電機專業技師：原電機專業技師 圓能電機冷凍空調技師事務所 莊裴能電機工程技師，變更為 榮華電機技師事務所 劉廣榮電機專業技師。

三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《113》年《9》月《20》日(法令適用日期：111年3月3日)。

2. 實設空地《 276.67 》平方公尺。

3. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳村林》結構工程技師。

4. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。

## 第1次變更

## 變更概要

## 注意事項：

5. 電機專業技師：《榮華電機技師事務所》，技師：《劉廣榮》電機工程技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓板勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說。普通建築師或由專業技師之委託書。
9. 前次已設窗型或箱型冷氣機，但前次及本次變更部分皆未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
10. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
11. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(申報開工前)(變更之樓層申報施工勘驗前)完成消防設備審核。
12. 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80.42平方公尺、無法綠化面積為42.16平方公尺，屋頂平臺綠化面積為19.7平方公尺。
13. 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。
14. 本案鄰地391-1、389地號土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，已於111年12月27日書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
15. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年9月24日，文號：北市文化資源字第1133019962號函審查同意在案。
16. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市土木技師公會 113年11月21日 北土技字第1132004858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。
17. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
18. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
19. 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。
20. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，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。
21. 本案鄰地390地號土地係屬畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，已於112年7月4日向公產管理機關辦理申請；依112年7月31日北市都建字第1126028894號函申購不成，都發局得准其建築。

114. 1. 16

附件二 房屋平面圖影本

## 附件三 停車空間平面圖影本

## 附件四 面積計算方式及公共設施分配說明

壹、本契約買賣房屋面積計算依下列方式計算：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界計算。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆中心線為界計算。
- 三、附屬建物以其外緣為界（若地政法令變更無法辦理登記時，以使用執照竣工平面圖載有名稱之範圍計算面積為準）。
- 四、有隔牆之共用牆壁依本條第二項之規定，如無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

貳、本社區汽車停車空間占共有部分總面積之計算方式：

本社區汽車停車位面積含車道及其他必要空間合計 430.11 平方公尺，而本社區共有部分總面積 1,444.44 平方公尺，故本社區停車空間占本社區共有部分總面積之比例約為 29.78%

參、公共設施項目、範圍及分配方式如下：

一、本社區之公共設施包括下列項目：

(一) 一層到地下四層公共設施範圍：

1. 一層：供管委會使用空間、梯廳、甲安全梯(無障礙樓梯)、乙安全梯、無障礙電梯、維護使用空間及其他必要使用空間等。
2. 地下一層：甲安全梯(無障礙樓梯)、無障礙電梯、台電管道間、防空避難室、台電配電場所、電錶室、機電設備空間(緊急發電機房、維護使用空間及其他必要使用空間等)。
3. 地下二層：甲安全梯(無障礙樓梯)、無障礙電梯、水箱、防空避難室、電錶室機電設備空間(電信室)、垃圾處理室、維護使用空間及其他必要使用空間等。
4. 地下三層：甲安全梯(無障礙樓梯)、無障礙電梯、水箱、防空避難室、機電設備空間(消防泵浦室、中央監控室)、維護使用空間及其他必要使用空間等。

(三) 二層到十三層公共設施範圍：

包含：梯廳、甲安全梯(無障礙樓梯)、乙安全梯、無障礙電梯、維護使用空間及其他必要使用空間等。

(四)屋突一層到屋突三層公共設施範圍：

包含：梯廳、甲安全梯(無障礙樓梯)、水箱、電梯機房、維護使用空間及其他必要使用空間等。

二、房屋共有部分持分面積計算：

本社區共有部分總面積 1,444.44 平方公尺扣除汽車停車空間面積 430.11 平方公尺後，其餘共有面積為 1014.33 平方公尺分配如下：

(一)各戶共有部分之面積=停車空間以外之共有部分面積×(各戶專有部分面積÷全部專有部分總面積)，購買車位者另加計共有部分汽車停車空間面積。

1. 停車空間以外之共有部分：權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「德安美麗綻」停車空間以外之共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。

2. 共有部分(汽車停車空間)：權利範圍係依 17 個汽車位按車位數量比例分攤，每個汽車位權利範圍為 1/17，其面積係以共有部分汽車停車空間面積乘以該權利範圍而為計算。

(二)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列为準。

三、汽車停車空間持分面積計算：

車位持分面積係以公共設施方式與其他共同使用部分合併登記，並無單獨之所有權狀，且由承買人自行使用、統一管理，其他共有人不得任意停車使用。

(一)計算方式：本社區汽車停車位面積含車道及其他必要空間合計 430.11 平方公尺，則每個汽車停車位應分攤汽車車位車道及其他必要空間 25.30 平方公尺(約 7.65 坪)。

(二)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列为準。

## 附件五 信託契約證明書



### 不動產開發信託受託事項告知書

緣委託人（兼受益人）德安開發股份有限公司及其合建地主就其座落於臺北市北投區立農段一小段 391、392、393 及 394 地號等四筆土地進行開發案（以下稱本建案），並以預售方式進行銷售，為符合內政部發布之「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，德安開發股份有限公司（以下稱賣方）茲委託臺灣中小企業銀行股份有限公司（以下稱受託人）為本建案興建資金及土地之受託人，並另委託寶國建築經理股份有限公司擔任本建案建造執照起造人、辦理完工後建物所有權第一次登記及相關管理與產權處分等事宜。茲就信託契約重要事項及買方應注意事項說明如下：

- 一、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 二、所稱「執行履約管理」指受託人於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發、管理銷售所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 三、所稱「專款專用」，指興建資金交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
- 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賣方與受託人，並非存在於買方與受託人，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。
- 五、不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 六、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- 七、受託人已建置查詢網頁，供買方查詢所繳價金交付信託資訊，網址為：<https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/>，賣方應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過該查詢網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊。買方對該查詢網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託人應

辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。

八、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二) 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。

九、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方須同意賣方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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

十、如發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方，由受託人依下列方式辦理：

(一) 倘經受託人結算並扣除信託契約約定之相關費用後，信託專戶已無剩餘款項可供買方分配，受託人應依賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於受託人查詢網頁公告結算資訊。

(二) 倘經前款結算後有可供分配之信託財產，受託人應即就賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(三) 前述所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產，依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

(四) 前述所稱「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。

十一、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」等之功能，本案續建機制由寶國建築經理股份有限公司辦理。本建案之完工、交屋及買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終之履約責任（如物之瑕疵及權利瑕疵仍應由賣方處理）。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

十二、賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權金額會隨信託財產專款專用之支出而逐漸減少。

十三、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、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。

十四、賣方無法依約定完工或交屋時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，悉依信託契約辦理。

十五、本建案由寶國建築經理股份有限公司以信託關係擔任起造人，並辦理工程查核、撥款單據審核及預售屋買賣契約查核等服務，其聯絡方式如下：電話：(02) 2792-6259 傳真：(02) 2792-6279

十六、受託人臺灣中小企業銀行股份有限公司聯絡電話：(02) 2559-7171



## 附件六 付款明細表

戶別：

車位：

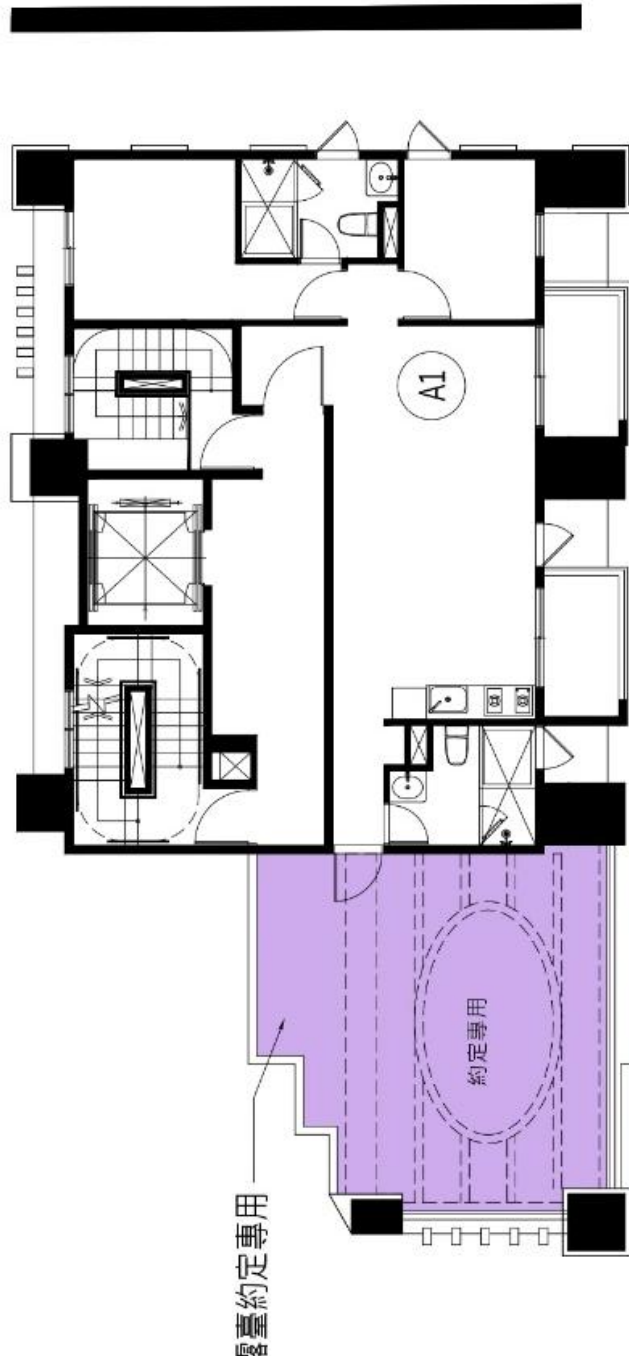
-

期別	名稱		比例	房屋款應繳金額
第一期	簽約金(含訂金)			
第二期	開工款			
第三期	工程 期款	1 一樓底版完成		
第四期		2 屋頂版結構體完成		
第五期		3 申請使照執照		
第六期	銀行貸款			
第七期	交屋款 5%			
總價				

備註：

- 1、甲方就房屋及汽車停車位各期期款付款方式依本契約第七條辦理。
- 2、稅費、管理費及其他費用負擔依本契約第十五條、第十六條及第二十二條及土地契約書第十六條辦理。
- 3、銀行貸款金額與實際核貸金額其差額依本契約第十八條辦理，如未補足依本契約第八條及第二十五條第四項約定辦理。

# 附件七 約定專用範圍平面圖



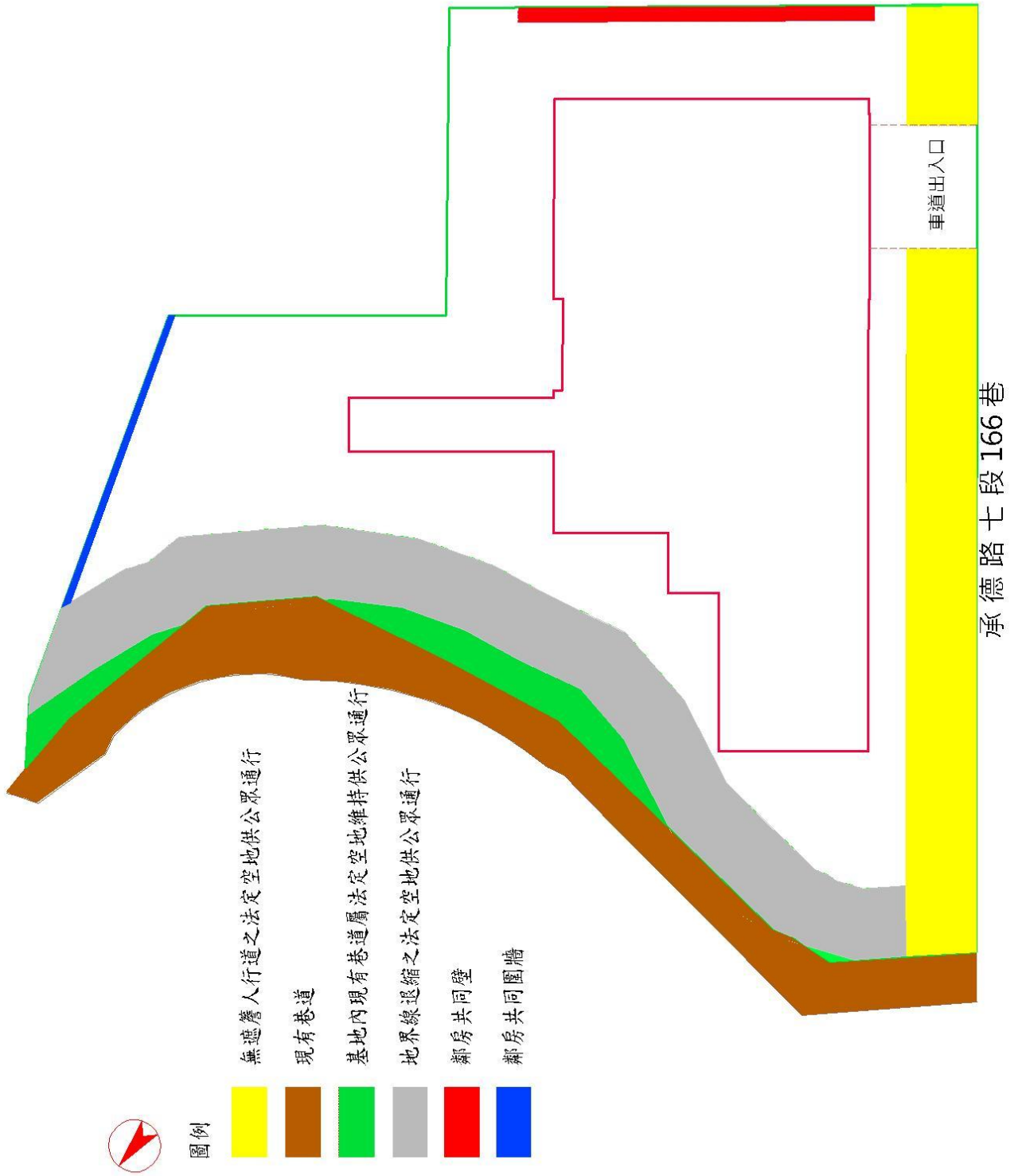
十三層平面圖

約定由緊鄰露台之住戶專用且由其負責維修



註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

# 附件八 一層法定空地說明事項示意圖



註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件九 建材設備表

### ■ 結構

- 一、本社區大樓結構經由專業結構技師設計及電腦程式計算，採用鋼筋混凝土構造，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合國家標準，樑柱、樓板完全依照主管機關核准圖說施工。
- 二、本社區大樓採用之鋼筋符合『放射性污染建築物事件防範及處理辦法』之規定，絕無輻射污染現象；混凝土將抽樣檢送政府核准之材料檢試驗室取得檢驗合格，以確保混凝土氯離子含量符合國家 CNS 標準。

### ■ 外觀

- 一、本社區建築物外觀禮聘知名建築師事務所規劃監造設計，建築物外觀基座部分採用石材、部分搭配磁磚及金屬板，牆身、屋頂部分採用磁磚搭配金屬飾材等建材作整體設計。
- 二、大樓外觀照明整體精心規劃設計，並統一控制照明啟閉。

### ■ 門廳、梯廳

#### 一、一樓門廳

- (一)一樓門廳出入口設置管理服務櫃檯執行社區出入管理及服務。
- (二)平頂採造型天花板搭配整體照明設計。
- (三)地坪鋪設拋光石英磚、牆面以磁磚及其它裝修材料搭配玻璃窗，做整體精心規劃設計。
- (四)設置管理中心、大樓中央監控系統、對講設備以及住戶專用信箱。

#### 二、二層以上梯廳

- (一)各層梯廳地坪鋪設拋光石英磚。
- (二)牆面貼磁磚及其它裝修材料作整體設計。
- (三)平頂採用整體造型矽酸鈣天花板加水泥漆或乳膠漆搭配燈光設計。
- (四)依相關法令設置避難方向指示燈、樓層指示標誌及緊急照明燈。

#### 三、公共樓梯間

- (一)樓梯階梯鋪設止滑地磚，並設置扶手。

(二)牆面、平頂採刷水泥漆或乳膠漆處理。

## ■ 電梯

- 一、設置一部採用台灣三菱、日立永大或崇友之電梯，停電時自動切換至緊急電源系統及可直達屋突一層。
- 二、一樓門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼、車廂地坪鋪設拋光石英磚或石材。
- 三、無障礙電梯設監控攝影系統及緊急求救按鈕、對講機與社區服務中心連線，並設置樓層控制器及樓層顯示器。電梯於停電時，自動切換至緊急電源系統。

## ■ 門窗

- 一、住家室內之門窗，規格如下：
  - (一) 各戶大門採用造型玄關門及電子門鎖。
  - (二) 室內門採木門搭配水平鎖。
  - (三) 浴廁門採防潮門搭配水平鎖，下設門檻。
  - (四) 各戶門窗採昭和、中華或 YKK 之隔音金屬門窗，搭配玻璃並附紗窗，連接陽台部分採用落地鋁門搭配玻璃。
  - (五) 通往陽台之廚房門採用採昭和、中華或 YKK 之三合一採光通風門。

## ■ 地坪

本建物各戶客廳、臥室及廚房樓地板採「隔音緩衝降噪系統」以降低樓版震動及噪音，室內地坪磁磚規格如下：

- 一、住家：
  - (一) 客廳、餐廳、臥室及廚房地坪鋪貼 60cm × 60cm 拋光石英磚。
  - (二) 主浴地坪鋪貼 30cm × 30cm 防滑地磚。
  - (三) 客浴地坪鋪貼 30cm × 30cm 防滑地磚。
- 二、陽台鋪設防滑地磚，並依空間大小、形式設置曬衣架乙組、水龍頭及排水孔。

## ■ 牆面

分戶牆採鋼筋混凝土牆；分間牆（室內隔間牆）採輕隔間牆構造。

一、住家：

- （一）客餐廳及臥室室內牆面刷之水泥漆或乳膠漆，搭配踢腳板。
- （二）廚房依空間型式牆面刷之水泥漆或乳膠漆，搭配踢腳板；廚具上下櫃體中間搭配烤漆玻璃。
- （三）浴廁：牆面貼 30cm × 60cm 之磁磚。

■平頂

一、住家：

- （一）室內平頂刷水泥漆或乳膠漆。
- （二）主、客浴平頂採矽酸鈣板天花並附燈具。
- （三）室內預留空調之穿樑套管孔。
- （四）陽台平頂採鋁板天花並搭配燈具照明。
- （五）天花板飾材的上方採結構素面。

■衛浴設備

各戶設備依本契約【附件二 房屋平面圖影本】配置為準。

浴室排氣採當層排放，排氣管為明管施作，部分管路路徑須經由室內平頂通往室外排放。

一、住家：

- （一）採 INAX、TOTO 或和成之全自動馬桶，附緩降便座。
- （二）採 INAX、TOTO 或和成之面盆及龍頭，並搭配浴櫃。
- （三）主衛浴淋浴間採 INAX、TOTO 或和成之淋浴龍頭及淋浴組（主浴搭配花灑及蓮蓬頭）。
- （四）浴室設置冷暖風機設備、明鏡收納櫃及置衣架配件。

■廚具設備

一、住家：

廚具搭配豪山、喜特麗、櫻花或林內之除油煙機、檯面式瓦斯爐、吊掛式烘碗機，及檯面搭配人造石檯面、不鏽鋼單洗槽、

伸縮式龍頭等。

二、廚櫃配置、檯面尺寸配備及插座位置，依各戶室內實際尺寸調配。

#### ■電氣設備

- 一、公共用電採三相四線式 380V/220V 供電，供泵浦、樓梯間公共照明、電梯等使用。
- 二、每戶採單相三線式 110V/220V 供電；獨立電錶集中設置以方便管理；公共用電部分另設公用電錶。
- 三、電線電纜：配線選用符合 CNS 正字標記電線電纜。
- 四、開關插座：室內開關採大型面板並附夜光；工作陽台留電源插座乙只及空調室外機專用電源出線口。
- 五、室內開關箱：裝置符合正字標記無熔絲開關及漏電斷路器（依電工法規設置）。
- 六、接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電氣、電信設備皆施行接地，確保安全無虞。

#### ■電話、電視設備

- 一、本社區統一於屋頂設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另預留有線電視設備管路，接收有線電視收視費用，由各戶自理。
- 二、搭配 FTTH 光纖配線至本社區各戶宅內箱內。
- 三、各戶住家客廳及各臥室均設置電視、電話、網路插座及電源插座。

#### ■門禁設備對講管制系統

- 一、本社區一樓入口處及電梯車廂內設置門禁感應系統及對講系統，並依房型於交屋時點交門禁卡。
- 二、各戶主臥室設置緊急求救按鈕；玄關門處設室內 7 吋彩色影視對講系統（可與社區管理中心對講）。
- 三、屋頂層設置監視器、對講機。

#### ■數位監視系統

- 一、電梯車廂、地下室、庭園、頂樓及各主要出入口裝設攝影機，可監視大

樓進出人員。

二、於中央監控室架設數位錄放影機，服務櫃台設 24 小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

#### ■停車管制系統

一、一樓汽車出入口處設置入口設置緊急求救鈕、對講設備、防水閘門、紅綠燈或出車警示燈、反光鏡等設備。

二、本社區預留電動汽車充電系統相關設備空間，未來需經區分所有權人會議決議及授權管委會制定相關管理辦法後設置使用。

#### ■大樓自動化系統

一、緊急發電系統：

設置緊急發電機，可於停電時供應緊急升降機、消防設備及揚、污水馬達，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。

二、動力遠端監視：

泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統中，設備運轉訊號連線至社區管理中心。

三、水箱水位監視系統

將污廢水池及上下蓄水池水位偵測納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線，感測訊號連線至社區管理中心。

#### ■消防設備

一、本社區依消防法規定設置必要之消防栓箱、火警受信總機，消防泵、避難指標、消防灑水設備、緊急發電機及消防搶救上之必要設備，所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。

二、本社區地下室裝置緊急發電機組以備停電時供給電梯、部分公共照明、消防泵浦等安全設備使用。

三、本社區梯廳依消防法規規定設置、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座及滅火器等設備。

四、本社區各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。

五、依消防法規規定之樓層，本社區壹拾壹層以上(含)各戶室內設置明管自動

灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統。(依政府消防法規設置，並經消防主管機關檢查合格)

#### ■安全、防災設備

- 一、機電設備系統：機電設備如消防、揚水、廢水等泵浦，如有不正常之運轉，可立即發出警示。
- 二、水箱安全系統：水箱蓋設有微動開關，如遭入侵，警示訊號將傳達至社區管理中心。

#### ■給排水設備系統

- 一、給水系統冷水管採披覆不鏽鋼管，熱水管採披覆保溫不鏽鋼管。

#### ■空調設備

各戶皆預留冷氣主機位置，詳如【附件十五 二層以上(含)空調室外機設置位置圖】

## 附件十 裝潢(修)施工管理辦法

### 壹、總則

- 一、依據公寓大廈管理條例及本社區住戶規約，為維護本社區建物內外景觀、公共設備完整、環境清潔及安寧等權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 二、本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配置位置(相關資料可向社區管理中心查詢閱覽)及本辦法規定事項，規劃完成後需以正式圖說向管理委員會提出申請(管理委員會未成立前，為管理負責人-德安開發股份有限公司，以下簡稱管理負責人)經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。惟管理委員會或管理負責人之審核，不免除裝潢(修)戶及承包商依據相關法令及本社區相關規範應盡之責任。
- 三、裝潢(修)戶與承包商需共同簽具「裝潢(修)工程切結書」，承諾在施工期間確實遵守本社區所有管理規章及社區住戶規約等規定。

### 貳、申請程序

- 四、為防止因施工不當毀壞、污損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，凡進入本社區裝潢(修)者，裝潢(修)戶或承包商應依規定於施工前向管理委員會或管理負責人繳交裝潢保證金(每戶)新台幣參萬元整(以匯款方式繳至管理委員會、管理負責人指定之銀行帳戶)，且應憑匯款或繳費收據至社區管理中心申請裝潢(修)施工。本辦法所規定之所有罰款、承包商及裝潢(修)戶應負擔之費用及損害賠償，管理委員會或管理負責人皆有權逕自裝潢保證金、裝潢環境維護費中扣抵，如有不足扣抵者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人得沒收剩餘裝潢保證金及裝潢環境維護費，並得命承包商及裝潢(修)戶立即停止施工行為(逾期未補足者，應就未補足之金額按日加計1%違約金至繳清之日止)。

五、本社區裝潢(修)戶或裝潢(修)承包商於繳交裝潢保證金時，須同時以匯款預繳30天裝潢環境維護費(以每戶每日新台幣壹佰元為基準計算)，總計新台幣參仟元整，水電費由各戶自行負擔；若施工期超過30天，不足部分將直接由裝潢保證金中扣抵之，如有不足扣抵者，承包商及裝潢(修)戶應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。工期計算以申請之開工日起算至實際申請完工勘驗日(扣除未施工之國定例假日)並經管理委員會或管理負責人簽認無待解決事項之日止，自前揭完工勘驗簽認日起一個月內，承包商或裝潢(修)戶須主動至社區管理中心辦理退場手續，申請領回剩餘裝潢保證金(如有)及裝潢環境維護費(如有)。

### 參、 施工規範

六、裝潢(修)戶及其承包商須遵守下列規定：

- (一)施工前須辦妥並繳交：1. 裝潢保證金。2. 裝潢環境維護費。3. 簽具「裝潢(修)工程切結書」。4. 施工圖(含隔間平面圖及水電配置)。5. 詳閱本辦法及簽署施工完整手續。憑上述資料向本社區管理中心辦理初次進場施工登記，並領取「施工許可證」，貼於玄關門外。未取得施工許可證而擅自施工者，管理委員會或管理負責人得命立即停止施工行為。
- (二)每日進場施工人員皆需至社區管理中心辦理登記換證並配掛本社區專屬識別證，每日離場前繳回識別證，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，識別證應妥善保管，遺失或當天未歸還者，或是未配掛識別證者，每次罰款新台幣參佰元整)。
- (三)施工人員進出或搬運材料、工具或施工物品，應統一由地下一層進出，並須遵守下列事項：
  1. 建材或廢棄物因施工必要需臨時放置時，應於三日前由承包商或裝潢(修)戶填具「裝潢材料、廢棄物暫存/電梯使用申請

單」，並向社區管理中心提出預約申請，經核准後始可堆放於指定處，堆放當天下午六點鐘前需清運完畢並清理現場。如有違反，管理委員會或管理負責人有權將未依規定申請放置之材料、工具或其他物品視為廢棄物處理，相關處理費用由裝潢保證金中扣抵，如有不足扣抵者，裝潢(修)戶及承包商應連帶負責於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。

2. 凡已進入本社區之施工材料因實際必要而需運離本社區時，應於一日前由裝潢(修)戶或承包商填具「裝潢施工材料放行條」，並向社區管理中心提出申請放行。未經申請放行者，管理委員會或管理負責人或社區管理中心人員有權禁止施工材料運離本社區。
3. 砂石、廢料運出(入)本社區應一律裝袋，不得有散落或造成汙染等行為，違反者，每次罰款新台幣壹仟貳佰元。
4. 建材及砂石運入本社區後，應立即搬運至裝潢(修)戶內，裝潢施工廢棄物及垃圾，承包商必須按日清運，不得在公共區域堆置，如有違反上述之情形，每次罰款新台幣伍仟元整，並由社區管理中心雇請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從裝潢保證金中扣除，或應另行以現金支付。
5. 本社區任何區域未經社區管理中心同意，禁止書寫、塗鴉或張貼廣告，經勸導應立即復原，未立即改善者，每次處罰款新台幣壹仟元，且依環境保護相關法規報請相關單位處理。
6. 所有裝潢施工人員之車輛，未經警衛人員同意或未登記換證而逕至地下室停車者或未依安排隨意停放車輛者，需立即駛離，違者每小時罰款新台幣貳仟元整至駛離止。

(四) 承包商應於進場前應完成電梯內及該樓層與施作動線之防護措施，並經管理委員會、管理負責人或總幹事驗收後，始得申請進

入本社區及施工。違者，應立即停止施工，至完成防護措施並經管理委員會、管理負責人或總幹事驗收後始得復工。

(五)如工程之必要須進入或穿越一樓門廳與中庭，需先向社區管理中心申請，經許可後始可進入，如未申請而進入者，違者每次罰款新台幣貳仟元整。

(六)搬運材料及工具如使用電梯時，應遵守下列事項：

1. 電梯車廂於進場前即應做好防護措施，並由管理委員會、管理負責人或總幹事驗收後，始得申請進入本社區並進場施工，如完工前防護措施有破損等情事者，裝潢(修)戶或承包商應立即完成修復。
2. 使用電梯不得超載，大型或超高、超長、超重之貨品運送，應由安全梯往返，以免電梯超載發生故障。
3. 凡裝載貨物或任何施工物品導致電梯損壞者，應負賠償責任。
4. 進入電梯應保持車廂內之整潔並禁止吸菸，違者按次罰款新台幣壹仟貳佰元整。
5. 選擇樓層應輕按樓層顯示板，不得用力敲打按鈕。
6. 電梯行駛中不得強行開門或將身體靠在門上，以策安全。
7. 停電或發生火警時，請由安全梯進出，禁止使用電梯。
8. 搬運貨物使用貨梯時間，每次以5分鐘為限，不得有占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯之情事，如違反上述規定，按次罰款新台幣伍佰元整。
9. 如有違反上述規定者，社區管理中心人員均有權立即勸止，若不聽從勸告，除依上述規定罰款外，並立即強制驅離之。

(七)每日工作時間為上午8時至下午6時止，但會產生噪音之動態施工時間為上午9~12時及下午2~5時，而所有施工人員於下午6時前必須離開本社區，未經申請逾時離場按時罰款新台幣貳仟元整，並由社區管理中心人員勒令施工人員立即離開社區。

(八)夜間及國定例假日不得施工，但週六允許不發出聲響靜態施工，

惟須向社區管理中心事前三日提出申請，填具「假日施工申請單」核准後始可施工。若於週六施工發出聲響經確認屬實且經勸導無效者，應立即停止施工。

- (九)為保障本建物主要結構安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、銑孔、埋設管線等破壞行為，尤其樑、柱、剪力牆…等主結構，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十)為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢需使用防火材料，其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍須遵照相關法令及建築專業人員之建議，並應遵守本社區相關規定。
- (十一)為維護本社區高格調之外觀與建築物價值，住戶裝潢(修)時陽台不得外推、管道間不得變更，禁止加窗或加設鐵窗或裝設氣密窗、不得改變陽台、外牆門窗尺寸與規格及顏色、不得於建築物外牆與供公眾使用區域任意油漆、張貼招牌廣告、鑽孔等有礙本社區整體外觀之變更與增設；另有住戶安裝冷氣空調主機時，應按照原設計之預留位置進行安裝，不得任意改變位置以確保全體住戶居住、使用之品質。
- (十二)為維護本社區全體住戶之權益，住戶裝潢(修)時，不得修改原建材之型式，或損及其他住戶之權益。
- (十三)為維護本社區之安全，住戶裝潢(修)時，火警感知器線路不得錯接或廢除而影響火警偵測，消防管路與灑水頭均不得隨意移位、廢除或隱藏及自行關閉當層之灑水總關斷閥，防盜保全系統或對講機，因施工而需要改變原設計位置時，應先取得管理委員會或管理負責人同意，填具「裝潢(修)施工變更消防系統切結書」並應連絡社區管理中心或通知原施工廠商配合處理，所發生之費用由裝潢(修)戶自理。在施作修改時，不得影響其他住戶使用該系

統，違反者，應由裝潢(修)戶自行負擔一切損害賠償責任。

(十四)為維護本社區住戶之居住品質，住戶在裝潢(修)時，污水或水泥漿或砂質等不得倒入馬桶與地面排水落水頭，以免造成排水系統阻塞；若因施工不慎損及排水管線、電力設備、消防系統或其他公共設備，應即時聯絡社區管理中心緊急處理，並負責維修之費用負擔及一切損害賠償責任。

(十五)於施工期間如有損壞公共設備時，經社區管理中心通知而未能即時前來處理或維修者，緊急維修時，社區管理中心有權代為委外修理，其費用由裝潢保證金中扣除，如有不足扣抵情事，裝潢(修)戶及承包商應立即連帶於限期內補足，逾期未補足者，管理委員會或管理負責人有權得命裝潢(修)戶及其承包商立即停止施工行為。

(十六)施工人員在現場作業不可大聲喧嘩、播放音樂或惡意破壞公共安寧之行為，在施工時應關閉住戶家中大門，不得有妨礙其他住戶之情形。

(十七)承包商及其施工人員不得至裝潢(修)戶施工範圍及動線以外區域、不得以任何理由要求在社區內留宿，亦不得於施工期間內在社區賭博、偷竊、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理並驅離本社區。

(十八)施工人員不得有隨地丟擲菸蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者按次罰款新台幣貳仟元整，並應自行清除。

(十九)承包商及其施工人員不得擅接他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。施工期間若有需要關閉公共電源、水管等開關，均需至社區管理中心登記會同社區總幹事或機電人員方可關閉或開啟開關，私自關閉或開啟開關者，經查證屬實，管理委員會或管理負責人得沒收裝潢保證金，不予退還。

七、裝潢(修)戶、承包商及其所屬施工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，應由裝潢(修)戶與其承包商共同負連帶責任。

- 八、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨何者時，則由相關裝潢(修)戶共同分擔清潔費用。
- 九、裝潢(修)戶、承包商及其施工人員若有違反本辦法規定，經社區管理中心規勸亦不改正時，得報請管理委員會或管理負責人令其停工。
- 十、裝潢(修)戶完成裝潢(修)後且經社區管理中心及管理委員會或管理負責人檢查無任何違規事項或待解決事項後，得申請無息退回剩餘裝潢保證金(如有)及裝潢環境維護費(如有)。
- 十一、有關裝潢(修)施工違規事項與罰責，請參閱「裝潢施工違規罰款一覽表」。且管理委員會或管理負責人得逕自裝潢保證金、裝潢環境維護費中扣除各項罰款，或通知裝潢(修)戶以現金繳交。
- 十二、本辦法若有未盡事宜，得經本社區管理委員會或管理負責人隨時檢討修訂並公告之。

## 附件十之一 裝潢（修）工程切結書

本人預定於 年 月 日至 年 月 日期間，於本公寓大廈（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款及裝潢(修)施工管理辦法：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）（簽章）

國民身分證統一編號：電話：

連絡地址：

中 華 民 國 年 月 日

**【德安美麗綻】社區「裝潢施工違規罰款一覽表」**

施工戶：

施工廠商：

施工日期：

項次	違規事項	違規地點	附照	計算方式	扣款金額(新台幣)	備註
01	因違規事項經管理人員規勸時而口出穢言態度惡劣			每次	2000 元	停止施工
02	施工廠商未完成施工動線與設備防護即入內施作			每次	停止施工	停止施工
03	擅自私接公設用電			每次	5000 元	
04	未依規定時間施工經勸導無效者			每小時	2000 元	
05	工程材料廢棄物任意堆置梯間、門廳、公共區域時			每次	5000 元	除罰款外社區管理中心代雇工清理費用由裝潢保證金扣除
06	施工時未關門而影響公共區域清潔與住戶安寧			每次	1200 元	
07	隨地丟棄垃圾、菸蒂、吐檳榔汁、任意便溺			每次	2000 元	
08	電梯內與各樓層梯間抽菸者			每次	1200 元	
09	未經換證或未經同意進入地下室停車或未依安排停車位停放而隨意停車者			每小時	2000 元	
10	於公共區域書寫、塗鴉或張貼廣告			每次	1000 元	
11	識別證遺失者			每次	300 元	
12	工程垃圾未使用袋裝清運時			每次	1200 元	
13	打赤膊於室外活動者			每次	300 元	
14	清運垃圾後未清理及由中庭搬運進出者			每次	2000 元	
15	未依規定時間施工經勸導無效者			每次	2000 元	
16	占用電梯、控制電梯門扇開關或用異物卡住電梯者			每次	500 元	

本裝潢(修)施工管理辦法經甲方審閱無誤並簽署同意。

甲方簽認：\_\_\_\_\_

## 附件十一 代辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱甲方) 茲因向德安開發股份有限公司 (以下簡稱乙方) 訂購座落台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地上之【德安美麗綻】社區編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，及地下第\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號、地下第\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之汽車停車位共位(以下合稱本房屋)，爰委託並授權乙方統籌代為辦理金融機構貸款，特立本委託書以資遵守：

- 一、甲方委託辦理貸款之金額共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整，貸款核撥後作為給付本契約房屋總價款之一部分。
- 二、甲方同意將本房屋共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。
- 三、甲方同意依乙方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供(如印鑑證明正本、戶籍謄本正本、戶口名簿影本、身分證影本等)、書類文件之用印(如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等)及覓妥保證人並完成對保作業。如須甲方親自會同辦理或開戶時，甲方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件提供不全或不予補正，或除有違反本契約第十條第二項、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，擅自向金融機構表示拒受貸款或阻止貸款核撥之行為。
- 四、甲方同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相類之文書，承諾乙方將甲方買受之本房屋所有權移轉登記於甲方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交乙方或乙方指定之銀行帳戶。
- 五、甲方委託乙方代辦本房屋貸款之各項手續所發生之稅規費、印花稅、代書費、書狀謄本費、保險費(含信用貸款保險費或開辦費、火險費等)等費用，應於交付辦理所有權移轉證件之同時一次以現金預繳乙方，不得拖延短欠。

六、甲方怠於履行本委託書事項時，乙方得終止委託關係。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

乙 方：德安開發股份有限公司

代 表 人：黃 詠 倫

統 一 編 號：22817581

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段2號12樓

公 司 電 話：(02) 2517-5353

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二-自洽貸款約定書

(以下簡稱甲方)

立書人：

德安開發股份有限公司

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方興建之【德安美麗綻】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，及地下第\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號、地下第\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之汽車停車位共\_\_\_\_\_位(以下合稱本房屋)，甲方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

- 一、房屋及汽車停車空間總價內之部分價款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整元整(以下簡稱預定貸款金額)，甲方將自洽辦理金融機構貸款方式抵付該期期款。
- 二、甲方同意依乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入乙方帳戶內。上開撥款手續，如須甲方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付乙方，或需甲方親自會同辦理時，甲方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，逾期依本買賣契約第十四條第四項之規定辦理。
- 三、甲方同意本房屋所有權移轉登記及及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理，如需由甲方補正時，應無條件配合辦理，應由甲方負擔之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。
- 四、茲因產權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方應於辦理金融機構貸款對保手續時，應提供與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，乙方保證該本票除執行甲方未繳貸款款項之取得外，不得移作其它用途。乙方應於甲方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還甲方。
- 五、如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，或其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其差額部分，雙方同意依本買賣契約第十八條之規定行使相關權利。

- 六、甲方於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，乙方除有違反本契約第十條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。
- 七、本約定書應與『土地預定買賣契約書』所有各項約定同時履行。
- 八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

### 立書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：德安開發股份有限公司

代 表 人：黃 詠 倫

統 一 編 號：22817581

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段2號12樓

公 司 電 話：(02) 2517-5353

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十三 代刻及使用印章授權書

立授權書人：（以下簡稱甲方）為辦理金融機構貸款等事宜，特立此授權書授權受託人德安開發股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方約定如左：

一、甲方授權乙方於對保通知時代刻印章壹枚保管及使用，印模如下：



二、使用用途

(一)本式印章僅得使用於坐落台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地基地上之【德安美麗綻】社區編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，及地下第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號、地下第\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號之汽車停車位共\_\_\_\_\_位(以下合稱本房屋)之稅捐、地政及有關機關申請辦理所有權移轉、契稅申報、撤銷申報、申請貸款及抵押權設定、實價登錄文件、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。

(二)水、電、電信等之申請、分配或變更等。

三、乙方不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願負法律責任。

四、甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得片面撤銷或終止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並同意不得向地政事務所等有關主管機關或銀行就第一條授权使用之印章提出任何異議，如造成乙方損害，甲方應負損害賠償責任。

五、甲乙雙方如有糾紛，甲方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，甲方並同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本授權書之效力。

六、本授權書係甲方於簽訂本房屋預售屋買賣契約書同時本於自由意志及誠實信用之原則為之，恐口無憑，特立此書為據。

此 致

被授權人：德安開發股份有限公司

立 授 權 書 人：

身 分 證 字 號：

立授權書人之法定代理人（兼連帶保證人）：

身 分 證 字 號：

中華民國

年

月

日

## 附件十四— 住戶管理規約草約

本【德安美麗綻】公寓大廈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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
- 2. 所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 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，如下所敘：

- 1. 本社區管委會使用空間、梯廳、甲安全梯(無障礙樓梯)、乙安全梯、無障礙電梯、水箱、台電管道間、電梯機房、防空避難室、台電配電場所、電錶室、機電設備空間(緊急發電機房、電信室、消防泵浦室、中央監控室)、垃圾處理室、其他必要之共同使用空間及依法令應列入共有部分之項目。
- 2. 法定空地及屋頂平臺為共用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 3. 本社區自建築線規劃退縮無遮簷人行道或騎樓等開放空

間，詳【附件八一層法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分，應以防滑鋪面鋪築，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

4. 本社區自北側地界線規劃退縮開放空間，詳【附件八一層法定空地說明事項示意圖】灰色標示部分，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。
5. 本社區北側巷道留設開放空間，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使，詳【附件八一層法定空地說明事項示意圖】綠色標示部分，區分所有權人及管委會應遵守本項規定，不得設置其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。
6. 本社區地上一層機車停車由本社區區分所有權人共有，並由本社區管理委員會統籌管理使用。

(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。

1. 本社區 A1 戶壹拾參層之露台，全體區分所有權人同意由購買之住戶永久專用，詳【附件七 約定專用範圍平面圖】著紫色部分，該等住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物而單獨轉讓予他人，並遵守住戶規約，不得增建任何違章建築。非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

(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、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施

之圖說。

2. 標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 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。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(2)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，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。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：

(二)停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、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，由區分所有權人會議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、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。

3. 停車空間之其他使用管理方式：。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、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。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），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。（詳如第八章特別約定事項之第七款外觀管理規定）

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：。

七、公寓大廈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、形式如下：

- 1. 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。
- 2. 應依下列規定辦理：形式、顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

#### 八、外觀管理規定

(一)本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1. 空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置，詳【附件十五 二樓以上(含)空調主機設置位置圖】。
2. 廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。
3. 各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、禁止加窗或架設鐵窗、外推加窗或加蓋行為。
4. 屋脊裝飾物構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並列入住戶規約及產權移轉交代事項。
5. 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。

(二)上述事項不論於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反之情事，起造人、管理委員會或管理中心可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由住戶自行負擔。

### 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。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於 月內予以改善或回復原狀。

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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 其他負擔或分擔方式：。

(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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：。

### 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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)
  1. 依建築法相關規定辦理。
  2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

## 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

1. 定期會議每年召開壹次(至少一次)。

2. 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

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。

前項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

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。

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

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。

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。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2)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。

2. 會議主席產生之其他方式：。

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

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。

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。

區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 除第二款第一日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。

2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上

及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：。

#### 第 八 條 區分所有權人會議之重新召集

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。

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。

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。

## 第十條 會議紀錄

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。

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。

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：

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

前項委員名額，合計名，並得置候補委員名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 採不分配方式為之。

- 2.採分層劃分：自第層至第層名；自第層至第層名；  
自第層至第層名。
- 3.採分棟劃分：A棟名；B棟名；C棟名；店鋪名。
- 4.採分區劃分：區名；區名；區名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式：。

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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1.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。
- 2.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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制：。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (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。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 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。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：。

(二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員 (請就下列三者勾選其

一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式： 。

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：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：

三、管理委員之任期 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。

2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。

3. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期 年 月 (至少一年，至多二年)。

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 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 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。

(2) 管理委員之其他罷免方式：。

- 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（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）
    1. 為無給職。
    2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
    3. 管理委員其他報酬給付方式：。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每個月乙次。

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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 應有 以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員 以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數： 。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式： 。

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)本公寓大廈公告欄設置於一樓門廳處。

### 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，除由起造人依法提撥公共基金總金額外（依實際存入專戶之數額為準），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：房屋管理費（預估每月每坪新台幣 200 元整）、汽車停車位管理費（如有購買者，預估每月每位新台幣 1,500 元整）。

二、管理費之收繳

（一）管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 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。

4. 管理費之其他分擔方式：。

(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款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：。

(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）或積欠達新臺幣壹萬元以上（含），經三十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十%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1.之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準： 。

### 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。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。

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款提案之限制。

## 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、委員、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、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。
- 十、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  - 1. 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。
  - 2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定： 。

前項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。

#### 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（詳如【附件十之一裝潢（修）工程切結書】），並恪守所載規定。

2. 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。

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

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。

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、本社區依照都市危險及老舊建築物加速重建條例建築容積獎勵興建，起造人應告知建物所有權人、使用人或公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等申請容積獎勵項目及額度，確實進行後續管理維護事宜：
  - （一）申請容積獎勵項目及額度：
    1. 結構性能評估結果未達最低等級者項目：申請容積獎勵 8%、獎勵容積 79.38 平方公尺。
    2. 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於 2 公尺並以淨空設計項目：申請容積獎勵 8%、獎勵容積 79.38 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(第三級)項目：申請容積獎勵 2%、獎勵容積 19.85 平方公尺。
    4. 取得候選銀級綠建築證書：申請容積獎勵 6%、獎勵容

積 59.54 平方公尺。

5. 取得候選銀級智慧建築證書：申請容積獎勵 6%、獎勵容積 59.54 平方公尺。

6. 重建計劃時程、重建計劃規模獎勵：申請容積獎勵 10%、獎勵容積 992.23 平方公尺。

(二) 乙方於產權移交時，應將專有部分之綠建築建築維護管理計劃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，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。

(三) 乙方於取得銀級智慧建築標章後應告知建築物之所有權人、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。

(四) 本社區自建築線規劃退縮無遮簷人行道或騎樓等開放空間，詳【附件八 一層法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分，應以防滑鋪面鋪築，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

(五) 本社區自北側地界線規劃退縮開放空間，詳【附件八 一層法定空地說明事項示意圖】灰色標示部分，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

(六) 本社區北側巷道留設開放空間，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使，詳【附件八 一層法定空地說明事項示意圖】綠色標示部分，區分所有權人及管委會應遵守本項規定，不得設置其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

七、共有部分項目：

### (一)管委會空間

1. 本公寓大廈於一樓設置管委會空間，屬公共使用空間，於依法令規定不得為約定專用部分，由本公寓大廈管理委員會負責管理維護，嗣後區分所有權人會議不得擅自變更作其他使用。
2. 管委會空間產權登記為全體區分所有權人共有，將來使用方式需經區分所有權人會議決議。

(二)有關機房、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，不得違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用。

### 八、停車位之管理：

- (一)本公寓大廈共規劃 17 輛汽車位、18 輛機車位。
- (二)地上一層設置 18 輛機車位，為區分所有權人共有，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途，由本社區管理委員會統籌制定管理辦理及維護。
- (三)本社區預留電動汽車充電系統相關設備空間，未來需經區分所有權人會議決議及授權管委會制定相關管理辦法後設置使用。

## 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基隆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：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：

公共設施設備點交清冊並包含建築竣工圖、電氣、弱電、監控竣工圖、消防、給排水竣工圖、機電設備出廠證明、中央監控操作說明書、無輻射污染證明書、預拌混凝土品質保證書及混凝土、氯離子含量檢測報告、混凝土抗壓強度測試報告、公共設施鑰匙清單、建材餘料點交表等。

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

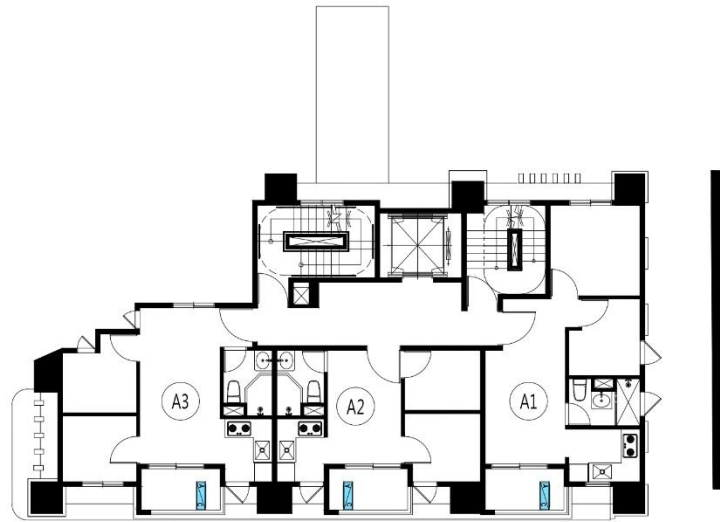
一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

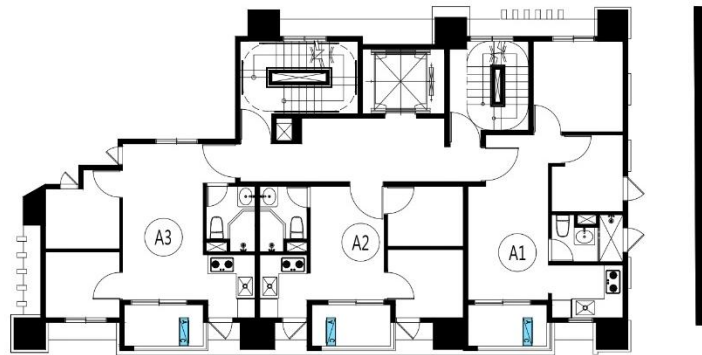
1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式： 。


# 附件十五 二層以上(含)空調室外機設置位置圖



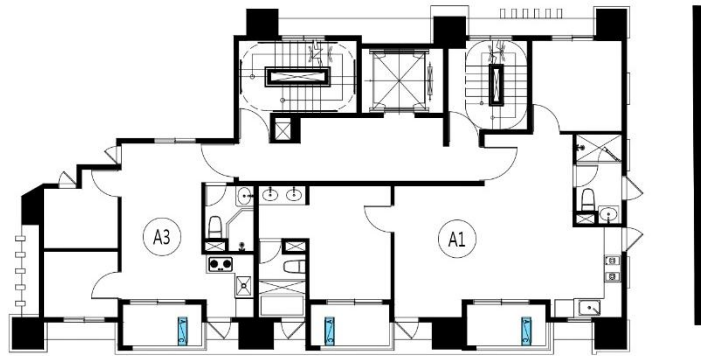
二層平面圖



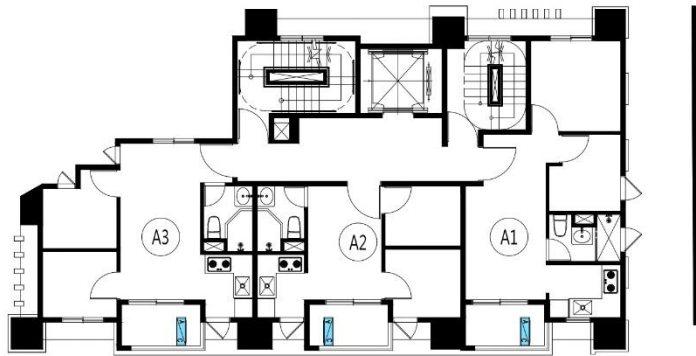
三至五層及七至十層平面圖

 空調室外機

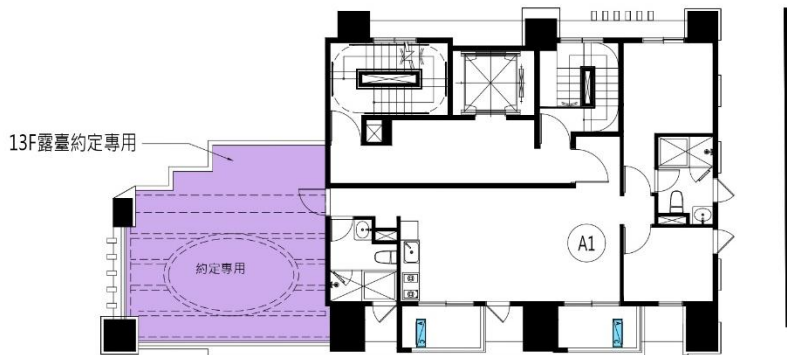
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。




六層平面圖



十一至十二層平面圖



十三層平面圖

 空調室外機

註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

# 土地預定買賣契約書

買受人：\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）  
立契約書人

出賣人：李\_\_\_\_\_、李\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）

茲為【德安美麗綻】（以下簡稱本社區）土地預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意簽立本契約書（下稱本契約），並合意訂定條款如下，以資雙方共同遵守：

## 第一條 契約審閱及乙方對廣告之義務

一、本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）。

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：李\_\_\_\_\_、李\_\_\_\_\_

二、乙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，為本契約之一部分。

## 第二條 土地標示

土地座落：

台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地（如有分割或合併情事者，以分割或合併後之地號為準），其面積共計 441.00 平方公尺（約 133.40 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區（以下簡稱本基地）。

## 第三條 土地出售面積及認定標準

一、土地面積

甲方購買【德安美麗綻】編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓乙  
戶房屋，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_  
坪），應有權利範圍為百萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以  
專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）（主建物\_\_\_\_\_  
平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）及附屬建物陽臺面積\_\_\_\_\_

平方公尺（約\_\_\_\_\_坪）之和）占專有部分總面積（本案全部主建物及附屬建物陽臺面積總和）1308.04平方公尺（約395.68坪）之比例計算，說明詳如第四條。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。

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

#### **第四條 土地面積分配比例計算**

房屋應有之土地持分面積為本案土地總面積乘以本戶主建物及附屬建物陽臺面積與本案全部主建物及附屬建物陽臺面積總和之比例。（為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列為準）

#### **第五條 土地面積誤差及價款找補**

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前項之土地面積登記如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

#### **第六條 契約總價**

**土地價款：**

本契約土地總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整。

#### **第六條之一 履約擔保機制**

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

##### **■不動產開發信託**

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予臺灣中小企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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

(詳附件一)

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由○○銀行股份有限公司(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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第七條 付款條件

一、甲方付款，除簽約款及開工款外，其他工程期款應依已完成之

工程進度所定付款明細表【附件二 土地款付款明細表】之規定於工程完工後繳款，並依乙方書面繳款通知期限內自行向乙方指定之繳納地點或銀行信託專戶以現金如數壹次繳清。其每次付款間隔日數應在二十日以上。

(一)付款方式

1. 以現金匯款付款，請匯入信託專戶帳號如下：

戶名：臺灣企銀受託德安開發北投區立農段預售屋買賣  
價金信託專戶-德安開發

銀行：臺灣中小企業銀行建國分行

帳號：

(二)受託機構提供甲方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁資料如下：

1. 信託專戶查詢之網頁網址：

<https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/>

查詢途徑為：臺灣企銀首頁→信託→信託查詢系統→  
預售屋價金信託專戶

信託編號：

2. 以上信託專戶提供之查詢資料，為每月 30 日前更新載至前一個月底，乙方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如甲方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽乙方查詢。

二、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第八條 逾期付款之處理方式

一、甲方如逾期達五日(含)以上仍未繳清期款(包含金融機構自動轉帳代繳無法扣款，或已繳之票據無法兌現)，甲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乙方。

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，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第十九條第四項違約之處罰約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 法定空地之使用方式及權屬

### 一、法定空地：

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

(二)本社區自建築線規劃退縮無遮簷人行道或騎樓等開放空間，詳【附件三 一層法定空地說明事項示意圖】黃色標示部分，應以防滑鋪面鋪築，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

(二)本社區自北側地界線規劃退縮開放空間，詳【附件三 一層法定空地說明事項示意圖】灰色標示部分，不得設置任何形式障礙物影響通行，至產權移轉後由社區區分所有權人及管委會應負起維護管理之責。

(三)本社區北側巷道留設開放空間，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使，詳【附件三 一層法定空地說明事項示意圖】綠色標示部分，區分所有權人及管委會應遵守本項規定，不得設置其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

### (四)機車停車：

1. 本社區地上一層機車停車由本社區區分所有權人共有，並由本社區管理委員會統籌管理使用。

二、甲方同意就本條約定不得向乙方、約定專用權人及其他區分所有權人收取管理費及提出任何主張、請求，亦不得透過區分所有權

人會議變更約定專用部分、增加約定專用權人所無之義務，但事前經該約定專用權人同意者，不在此限。

三、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 第十條 土地所有權移轉登記期限

### 一、土地所有權移轉登記

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

二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方於甲方履行下列義務後，辦理土地所有權移轉登記

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地權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、代辦費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立以李正媛、李雯雯為受款人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乙方（乙方於甲方繳清時返還該本票予甲方）。

（三）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，由乙方指定之地政士辦理之，乙方於所有權移轉登記前，通知甲方交付最新身分證影本或戶口名簿影本並配合用印或提供便章壹枚或委由乙方代刻，詳如【附件七 代刻及使用印章授權書】，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款

依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

- 五、本土地所有權移轉登記應以甲方名義登記之。甲方若為未成年人，除贈與稅由甲方負擔外，應由其法定代理人代理簽約並就一切義務負連帶責任。
- 六、甲方為外國人者，應為結構體完成前提供應備之身分證明文件，並配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。
- 七、本土地辦妥所有權移轉登記且甲方已全部履行本契約之約定後，始得要求交付土地所有權狀及鑰匙，並接管土地。甲方於尚未付清價款、利息及各項稅費前，乙方對產權憑證有留置之權，甲方若以任何名義重新申辦產權憑證，甲方得負損害賠償責任。

#### **第十一條 土地之點交**

- 一、本契約買賣之土地係為房屋基地，由乙方持分所有，土地持分移轉登記後，因係共有持分，甲方於辦妥交屋手續時，以交付土地所有權狀為點交完成。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地所有權狀及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

#### **第十二條 貸款約定**

##### **一、辦理貸款**

- (一)第六條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_ \_\_仟\_\_ \_\_佰\_\_ \_\_拾\_\_ \_\_萬\_\_ \_\_仟\_\_ \_\_佰元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，且甲方應於簽訂本契約同時簽立【附件四 代辦貸款委託書】，並由甲、乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。

(二)甲方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，除依【附件四 代辦貸款委託書】及【附件五 自洽貸款約定書】之約定辦妥一切貸款手續外，應與承貸金融機構共同簽立乙方所提供之撥款委託書予乙方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、乙方指定之地政士將抵押權設定他項權利證明書交付承貸金融機構後，由乙方直接向承貸金融機構領取或撥入乙方指定之銀行帳戶。

## 二、貸款不足額：

前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙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)，由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額予乙方或經乙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，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

四、有本條第二項情形者，因房屋產權已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素致未取得全部貸款價金，甲方同意授權乙方得以本契約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，本抵押權於乙方取得本契約全部貸款價金後無條件塗銷。

甲方簽章：\_\_\_\_\_

五、若甲方係未成年人，而甲方貸款銀行無法核貸時，則甲方應依第二項約定繳清金融機構貸款予乙方，逾期未繳清者，乙方得依本契約第八條約定處理。

### 第十三條 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，除有違反房屋買賣預定契約書第十條之第二、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

### 第十四條 土地讓與或轉售條件

一、甲方於簽約後，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、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約土地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

四、房屋、土地之轉讓需同時為之，並由同一人承受，如甲方與轉讓（售）或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約

不同，概與乙方無涉，乙方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛，基於讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定。

五、甲方依本契約所取得之權利，非經乙方同意不得提供予第三人做為擔保，否則其供作擔保之行為對乙方不生效力。

六、本契約及其附件有關住戶共用部分、約定專用產權及管理使用約定，均視為住戶相互間對共用部分、約定專用管理使用之特約，於甲方將土地移轉所有權、出租或出借他人或因其他原因使他人占有時，甲方應明確告知並註明於契約上，使其繼受人、承租人、借用人或占有人等均繼受甲方依本契約約定所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予以處理並對因此受有損害之人負損害賠償責任。

#### **第十五條 地價稅之分擔比例**

地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

#### **第十六條 稅費負擔之約定**

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

三、如甲、乙雙方就本契約辦理公證者，公證費由甲、乙雙方各負擔

二分之一。但另有約定者從其約定。

四、甲方於乙方通知辦理所有權移轉登記時，應將甲方應繳交之稅費及其他費用，依乙方通知全額預繳，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。

五、為辦理所有權移轉、各項稅費申報、申請貸款及各項水、電及電信申請，甲方同意授權乙方代刻印章壹枚代為保管及使用，代刻印章授權書如【附件七 代刻及使用印章授權書】。

#### **第十七條 乙方之瑕疵擔保責任**

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第十八條 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，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### **第十九條 違約之處罰**

- 一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反第十七條「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之土地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、甲乙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。
- 六、本契約解除時，甲乙雙方互負恢復原狀之義務，所有權如已移轉登記為甲方名義者，甲方應無條件將土地所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於解約之日起七日內，備齊移轉登記所需之文件用印完成。其因返還登記而生之所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致本契約解除者，由雙方平均負擔。

#### **第二十條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

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

#### **第二十一條 其他約定**

一、本社區銷售期間已由乙方委託之銷售公司人員、不動產經紀人對廣告及宣傳品內容詳加說明，甲方也已充分瞭解，簽訂本契約前，雙方如有任何承諾事項，或認為有與本契約記載條款不符事項者，均應以書面文字列明於本契約中，並經雙方用印完妥，始生效力。

二、甲方同意其所繳價款由乙方開立發票並以掛號方式郵寄予甲方。

甲方：\_\_\_\_\_（簽章）

三、甲方若為未成年人，應由其法定代理人代理簽約，且甲方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為甲方之連帶債務人。

四、如本契約甲方有二人以上，則甲方全體同意每人就本件土地所有權之應有部分為均等，乙方依本契約第十四條辦理本件土地所有權移轉登記時，應依每人應有部分比例辦理分別共有登記。甲方全體並同意就本契約之義務應負連帶責任，如甲方中任一人違反約定，視同甲方全體違約，乙方得依本契約相關條文處理之。另有關本契約之徵詢、通知辦理等事項，甲方全體同意指定由\_\_\_\_\_代表全體受領及為意思表示。甲方如欲變更代表人，應經全體以書面同意，並將該書面送達乙方，始對乙方發生效力。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

五、本基地地界線部分土地座落鄰房共同壁(台北市北投區立農段一小段 395 地號)部分及鄰房(台北市北投區立農段一小段 377 地號)共同圍牆部分(詳【附件三 一層法定空地說明事項示意圖】紅色標示共同壁部分面積及藍色標示鄰房共同圍牆部分)。日後俟鄰房拆除或改建應無條件一併拆除，由甲方及全體區分所有權人授權管委會回收作為空地使用。甲方充分知悉。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

六、本契約甲方另與德安開發股份有限公司就坐落本基地上預售房屋編號第\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓及地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號車位所簽訂之「房屋預定買賣契約書」，兩者間有關契約之簽訂各自獨立；然效力則相互依存，和本約有不可分之併存關係，即任一契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力及於另一契約，雙方絕無異議。

甲方簽章：\_\_\_\_\_ 乙方簽章：李正媛、李雯雯

## 第二十二條 相互通信方式

甲、乙雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。甲、乙雙方同意信函如遭拒收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。

## 第二十三條 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，為有利於甲方之解釋。

## 第二十四條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十五條 附件效力及契約分存

- 一、本契約一式二份且自簽約日起生效，乙方應將本契約正本交付予甲方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 二、甲方簽訂本契約時，已經不動產營業員\_\_\_\_\_詳細解說後已確實明瞭本契約內容。

甲方：\_\_\_\_\_ (簽章)

## 第二十六條 未盡事宜之處理

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理、並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附 件：

- (一)信託契約證明書
- (二)土地款付款明細表
- (三)一層法定空地說明事項示意圖
- (四)代辦貸款委託書
- (五)自洽貸款約定書
- (六)授權書
- (七)代刻及使用印章授權書

立契約書人

甲 方：  
身分證字號：  
通訊地址：  
戶籍地址：  
聯絡電話：  
行動電話：  
電子郵件：

乙 方：李 [REDACTED]  
身分證字號：  
通訊地址：  
聯絡電話：  
乙 方：李 [REDACTED]  
身分證字號：  
通訊地址：  
聯絡電話：

不動產經紀公司：愛山林建設開發股份有限公司  
代 表 人：祝 文 宇  
統 一 編 號：22190686  
公 司 地 址：台北市中山區龍江路 128 號  
公 司 電 話：(02)8773-6688  
經 紀 人：柯政良  
不動產經紀人證號：(113)北市經證字第 02884 號

中 華 民 國 年 月 日 吉 立

## 附件一 信託契約證明書



臺灣企銀  
Taiwan Business Bank

### 不動產開發信託受託事項告知書

緣委託人（兼受益人）德安開發股份有限公司及其合建地主就其座落於臺北市北投區立農段一小段 391、392、393 及 394 地號等四筆土地進行開發案（以下稱本建案），並以預售方式進行銷售，為符合內政部發布之「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，德安開發股份有限公司（以下稱賣方）茲委託臺灣中小企業銀行股份有限公司（以下稱受託人）為本建案興建資金及土地之受託人，並另委託寶國建築經理股份有限公司擔任本建案建造執照起造人、辦理完工後建物所有權第一次登記及相關管理與產權處分等事宜。茲就信託契約重要事項及買方應注意事項說明如下：

- 一、所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 二、所稱「執行履約管理」指受託人於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發、管理銷售所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- 三、所稱「專款專用」，指興建資金交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
- 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賣方與受託人，並非存在於買方與受託人，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。
- 五、不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 六、所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- 七、受託人已建置查詢網頁，供買方查詢所繳價金交付信託資訊，網址為：<https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/>，賣方應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過該查詢網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊。買方對該查詢網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託人應

辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。

八、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

(二) 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。

九、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，買方須同意賣方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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

十、如發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權應歸屬於買方，由受託人依下列方式辦理：

(一) 倘經受託人結算並扣除信託契約約定之相關費用後，信託專戶已無剩餘款項可供買方分配，受託人應依賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於受託人查詢網頁公告結算資訊。

(二) 倘經前款結算後有可供分配之信託財產，受託人應即就賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(三) 前述所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產，依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

(四) 前述所稱「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。

十一、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」及「價金返還保證」等之功能，本案續建機制由寶國建築經理股份有限公司辦理。本建案之完工、交屋及買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終之履約責任（如物之瑕疵及權利瑕疵仍應由賣方處理）。受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。

十二、賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權金額會隨信託財產專款專用之支出而逐漸減少。

十三、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、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。

十四、賣方無法依約定完工或交屋時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，悉依信託契約辦理。

十五、本建案由寶國建築經理股份有限公司以信託關係擔任起造人，並辦理工程查核、撥款單據審核及預售屋買賣契約查核等服務，其聯絡方式如下：電話：(02) 2792-6259 傳真：(02) 2792-6279

十六、受託人臺灣中小企業銀行股份有限公司聯絡電話：(02) 2559-7171



## 附件二 土地款付款明細表

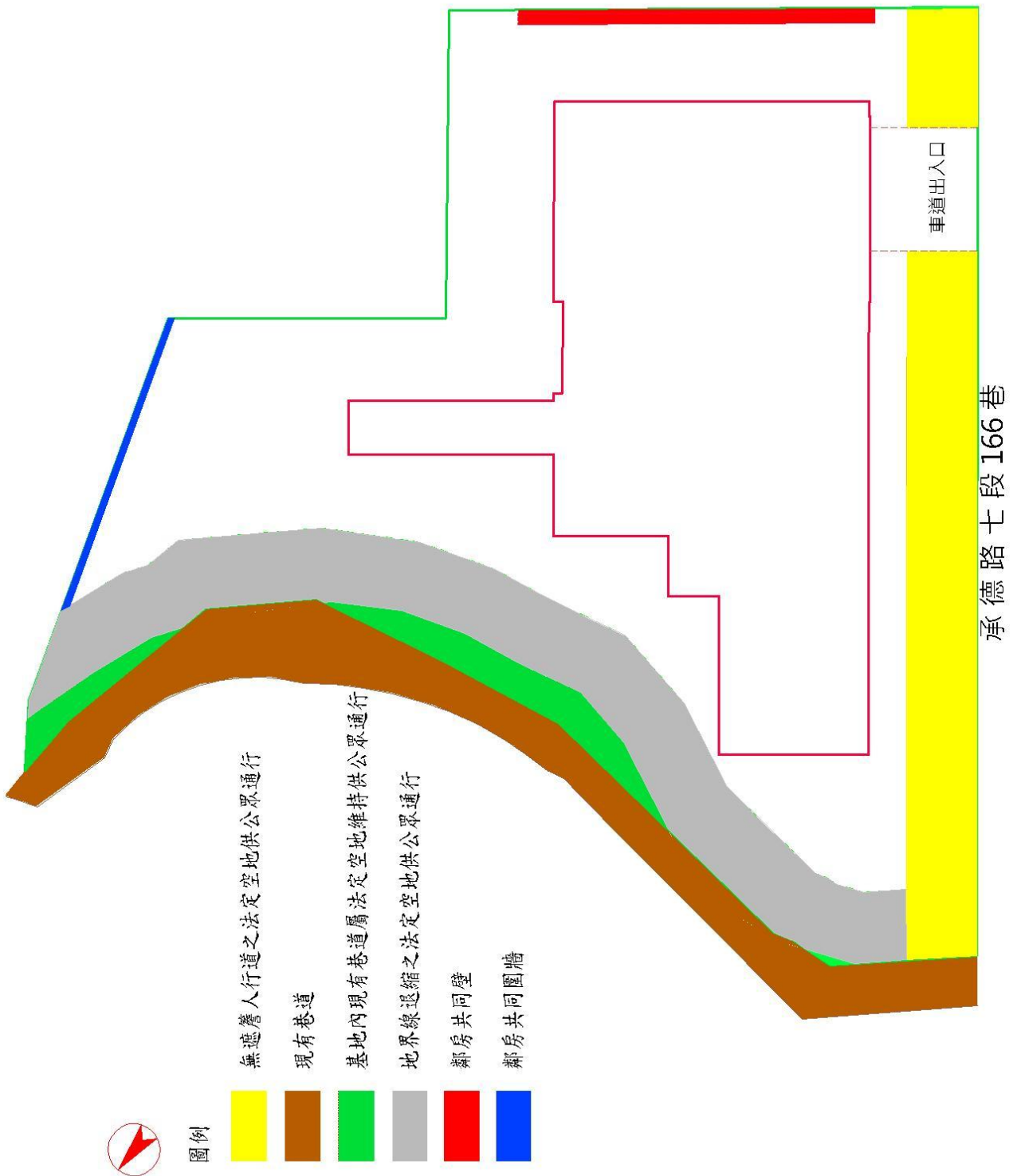
戶別：

期別	名稱		比例	土地款應繳金額
第一期	簽約金(含訂金)			
第二期	開工款			
第三期	工程 期 款	1 一樓底版完成		
第四期		2 屋頂版結構體完成		
第五期		3 申請使照執照		
第六期	銀行貸款			
第七期	交屋款 5%			
總價				

備註：

- 1、甲方就土地各期期款付款方式依本契約第七條辦理。
- 2、稅費、管理費及其他費用負擔依房屋契約書第十五條、第十六條、第二十二條及本契約第十六條辦理。
- 3、銀行貸款金額與實際核貸金額其差額依本契約第十二條辦理，如未補足依本契約第八條及第十九條第四項約定辦理。

# 附件三 一層法定空地說明事項示意圖



註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件四 代辦貸款委託書

(以下簡稱甲方)

立書人：

李■■■■、李■■■■

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購座落台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地上之【德安美麗綻】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及基地持分，今甲方及乙方委託並授權德安開發股份有限公司(以下簡稱受委託人)統籌以上項土地連同基地應持分產權為擔保物，代為向金融機構辦理抵押貸款，以繳付訂購土地之部分價款，經雙方同意議定如下，以資共同遵守：：

- 一、甲方委託辦理貸款之金額共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整，貸款核撥後作為給付本契約土地總價款之一部分。
- 二、甲方同意所簽訂房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託受託人及受託人指定之代書全權辦理相關之抵押權設定登記手續。
- 三、甲方同意將所購本土地持分產權共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。
- 四、甲方同意依乙方或受委託人通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供(如印鑑證明正本、戶籍謄本正本、戶口名簿影本、身分證影本等)、書類文件之用印(如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等)及覓妥保證人並完成對保作業。如須甲方親自會同辦理或開戶時，甲方不得藉故拖延、刁難、拒辦或印信證件提供不全或不予補正，或除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二項、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，擅自向金融機構表示拒受貸款或阻止貸款核撥之行為。
- 五、甲方同意貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相關類之文書，承諾乙方將甲方買受之本土地所有權移轉登記於甲方名下，並辦妥抵押權設

定登記後，即無條件將貸款金額撥交乙方或乙方指定之銀行帳戶。

六、甲方同意自乙方或受委託人通知之交屋日起，不論交屋與否均應負擔該貸款本息，且不得以任何理由向銀行拒付本息，但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

七、甲方同意受委託人代辦本土地貸款之各項手續所發生之稅規費、印花稅、代書費、書狀謄本費、保險費（含信用貸款保險費或開辦費、火險費等）等費用，應於交付辦理所有權移轉證件之同時一次以現金預繳受委託人，不得拖延短欠。

八、甲方怠於履行本委託書事項時，受委託人得終止委託關係。

立委託書人

甲 方：

身分證字號：

法定代理人(兼連帶保證人)：

身分證字號：

乙 方：李 [REDACTED]

身分證字號：

乙 方：李 [REDACTED]

身分證字號：

受委託人：德安開發股份有限公司

代 表 人：黃 詠 倫

統 一 編 號：22817581

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段2號12樓

公 司 電 話：(02) 2517-5353

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五 自洽貸款約定書

(以下簡稱甲方)

立書人：

李■■■■、李■■■■

(以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購座落台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地上之【德安美麗綻】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及基地持分，甲方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，經雙方同意，特立本約定書以資共同遵守，其約定事項如下：

- 一、土地總價內之部分價款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰元整(即本契約【附件二 土地款付款明細表】約定之銀行貸款金額，以下簡稱預定貸款金額)，甲方將自洽辦理金融機構貸款方式抵付該期期款。
- 二、甲方同意依乙方或乙方受委託人通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方或乙方受委託人，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入乙方或乙方受委託人指定帳戶內。上開撥款手續，如須甲方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付乙方或乙方受委託人，或需甲方親自會同辦理時，甲方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，逾期依本買賣契約第十條第四項之規定辦理。
- 三、甲方同意本土地所有權移轉登記及及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方或乙方受委託人指定之地政士統籌辦理，如需由甲方補正時，應無條件配合辦理，應由甲方負擔之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。
- 四、茲因產權須先過戶為甲方名義，為確保乙方權利，甲方應於辦理金融機構貸款對保手續時，應提供與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方或乙方受委託人，乙方保證該本票除執行甲方未繳貸款款項之取得外，不得移作其它用途。乙方或乙方受委託人應於甲方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還甲方。
- 五、如因甲方個人信用評等問題、資力條件不足或政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款時，或其貸款金額少於前開預定貸款金額

時，其差額部分，雙方同意依本買賣契約第十二條之規定行使相關權利。

六、甲方於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，乙方或乙方受委託人除有違反房屋預定買賣契約書第十條第二項、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

七、本約定書應與『房屋預定買賣契約書』所有各項約定同時履行。

八、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

### 立書人

甲 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

乙 方：李 [REDACTED]

身分證字號：

乙 方：李 [REDACTED]

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六 授權書

立授權書人：李 [REDACTED]、李 [REDACTED]，茲因出售【德安美麗綻】社區土地，座落於台北市北投區立農段一小段391、392、393、394地號等四筆土地，今授權德安開發股份有限公司全權處理相關銷售、簽約、收款、對保、撥款、辦理產權過戶手續、交付土地及其他買賣相關事宜，恐口無憑，特立此書，以茲證明。

立授權書人：李 [REDACTED]

身分證字號：[REDACTED]

立授權書人：李 [REDACTED]

身分證字號：[REDACTED]

被授權人：德安開發股份有限公司

代表人：黃詠倫

統一編號：22817581

公司地址：台北市中山區民權東路三段2號12樓

公司電話：(02) 2517-5353

中華民國

年

月

日

## 附件七 代刻及使用印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方) 為辦理金融機構貸款等事宜，特立此授權書授權德安開發股份有限公司 (以下簡稱被授權人)，雙方約定如左：

一、甲方授權被授權人於對保通知時代刻印章壹枚保管及使用，印模如下：



二、使用用途

(一)本式印章僅得使用於坐落台北市北投區立農段一小段 391、392、393、394 地號等四筆土地基地上之【德安美麗綻】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及基地持分 (以下合稱本土地)之稅捐、地政及有關機關申請辦理所有權移轉、土地增值稅及契稅申報、撤銷申報、申請貸款及抵押權設定、實價登錄文件、開戶及領取貸款等各項文件之申請、變更及領用。

(二)水、電、電信等之申請、分配或變更等。

三、被授權人不得將本項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則願負法律責任。

四、甲方基於本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得片面撤銷或終止委託、變更或對本項委託增加任何限制，並同意不得向地政事務所等有關主管機關或銀行就第一條授權使用之印章提出任何異議，如造成被授權人損害，甲方應負損害賠償責任。

五、甲方及被授權人雙方如有糾紛，甲方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，甲方並同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本授權書之效力。

六、本授權書係甲方於簽訂本土地預售屋買賣契約書同時本於自由意志及誠實信用之原則為之，恐口無憑，特立此書為據。

此 致

被授權人：德安開發股份有限公司

立 授 權 書 人：

身 分 證 字 號：

立授權書人之法定代理人（兼連帶保證人）：

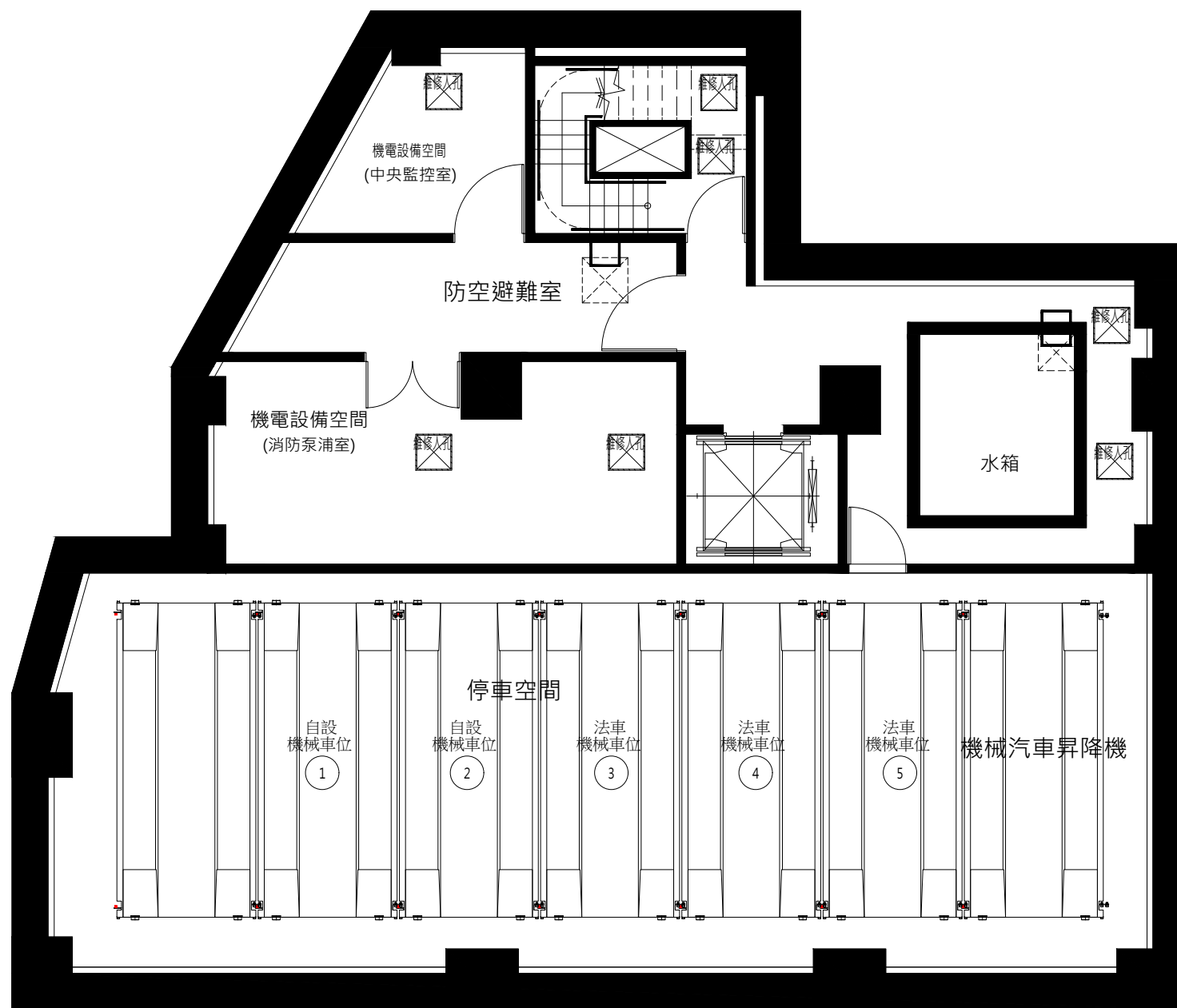
身 分 證 字 號：

中華民國

年

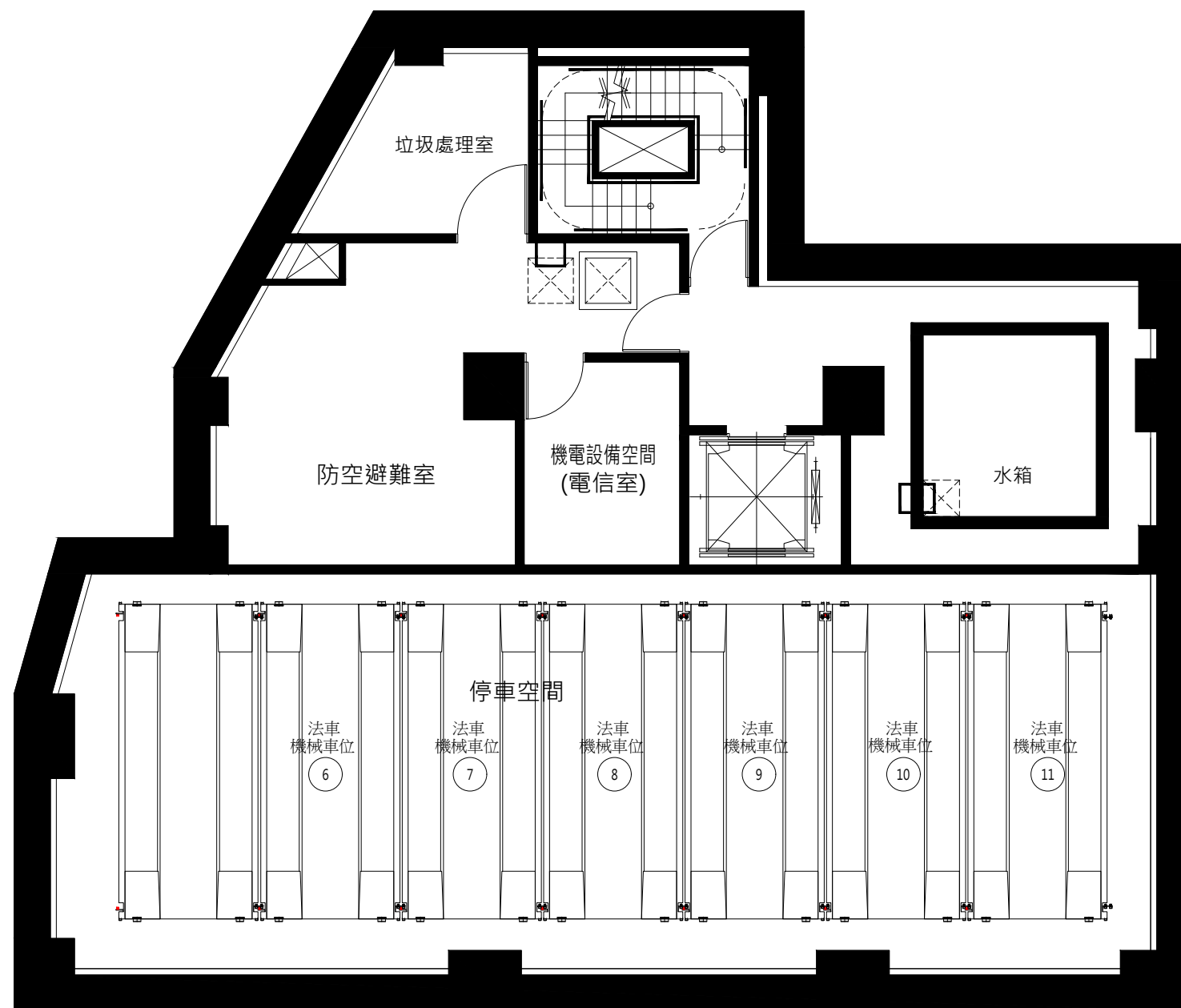
月

日



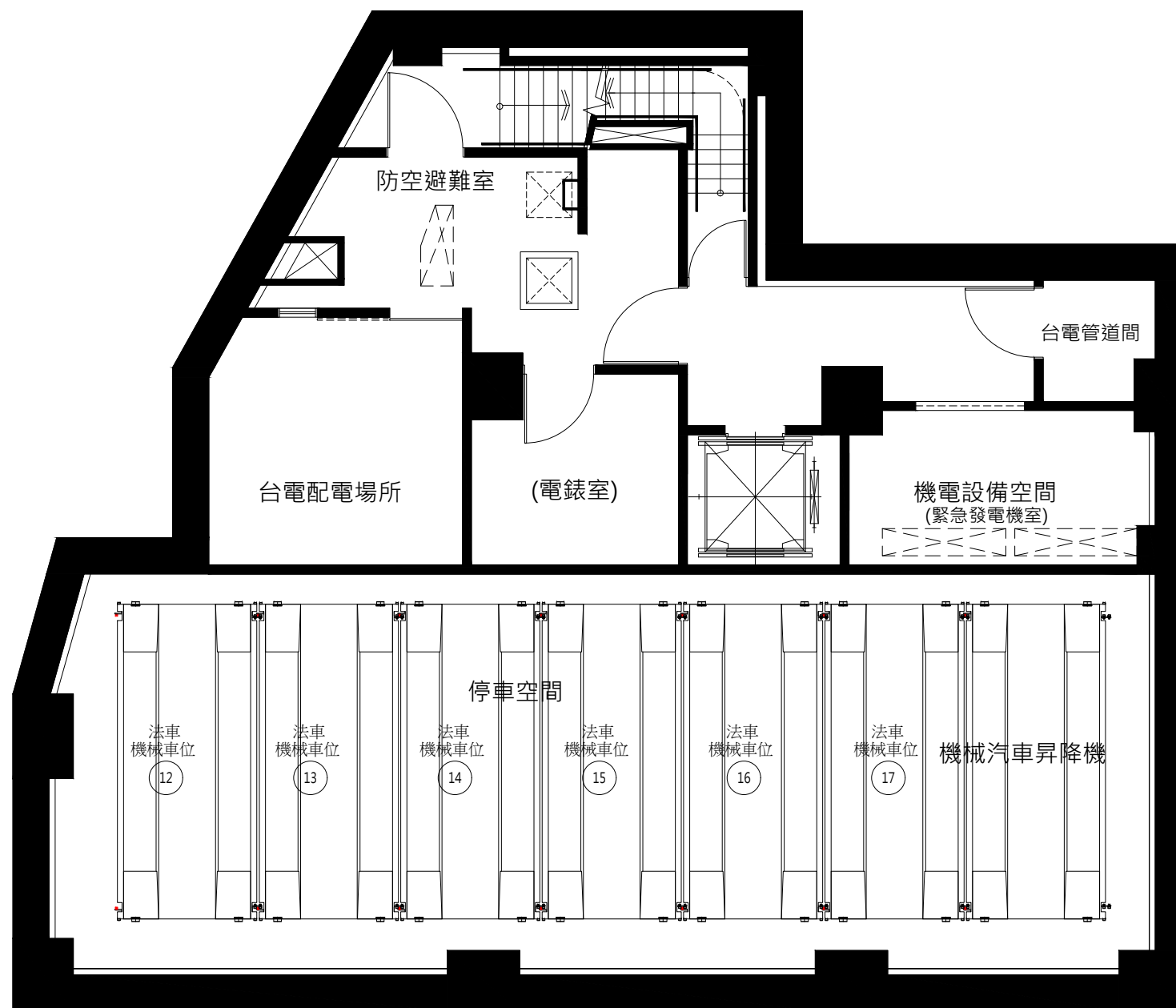
地下三層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



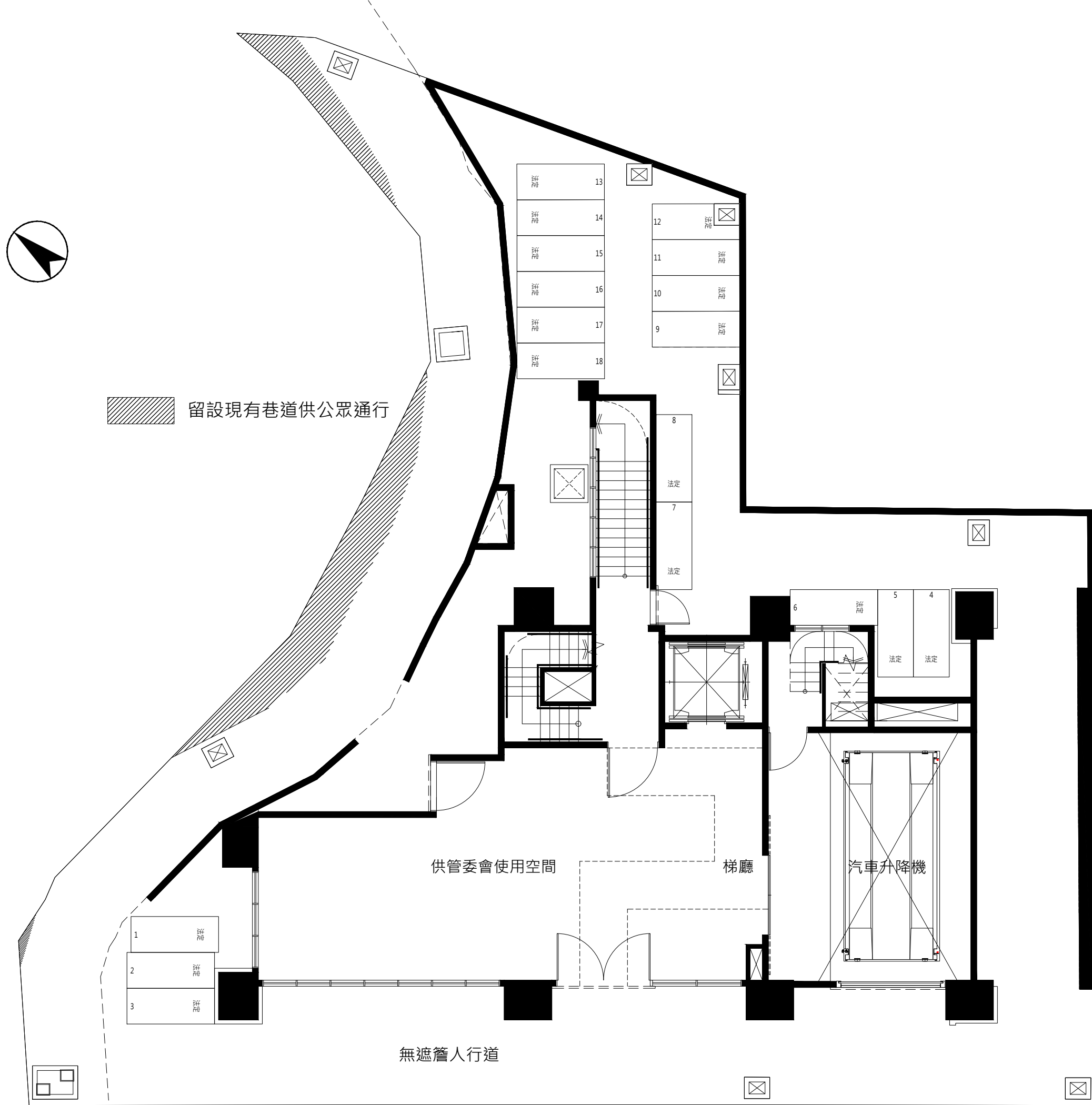
地下二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



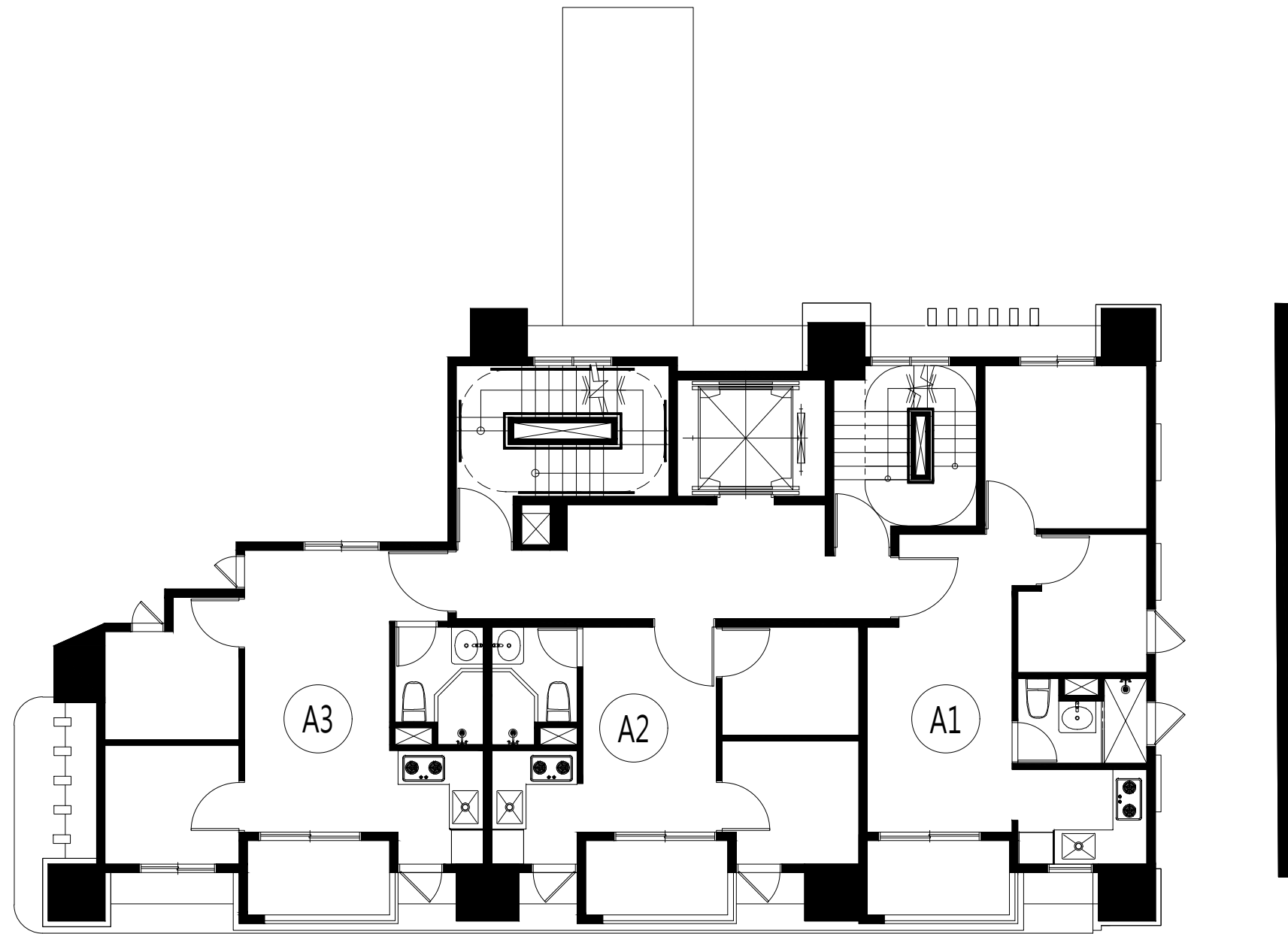
地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



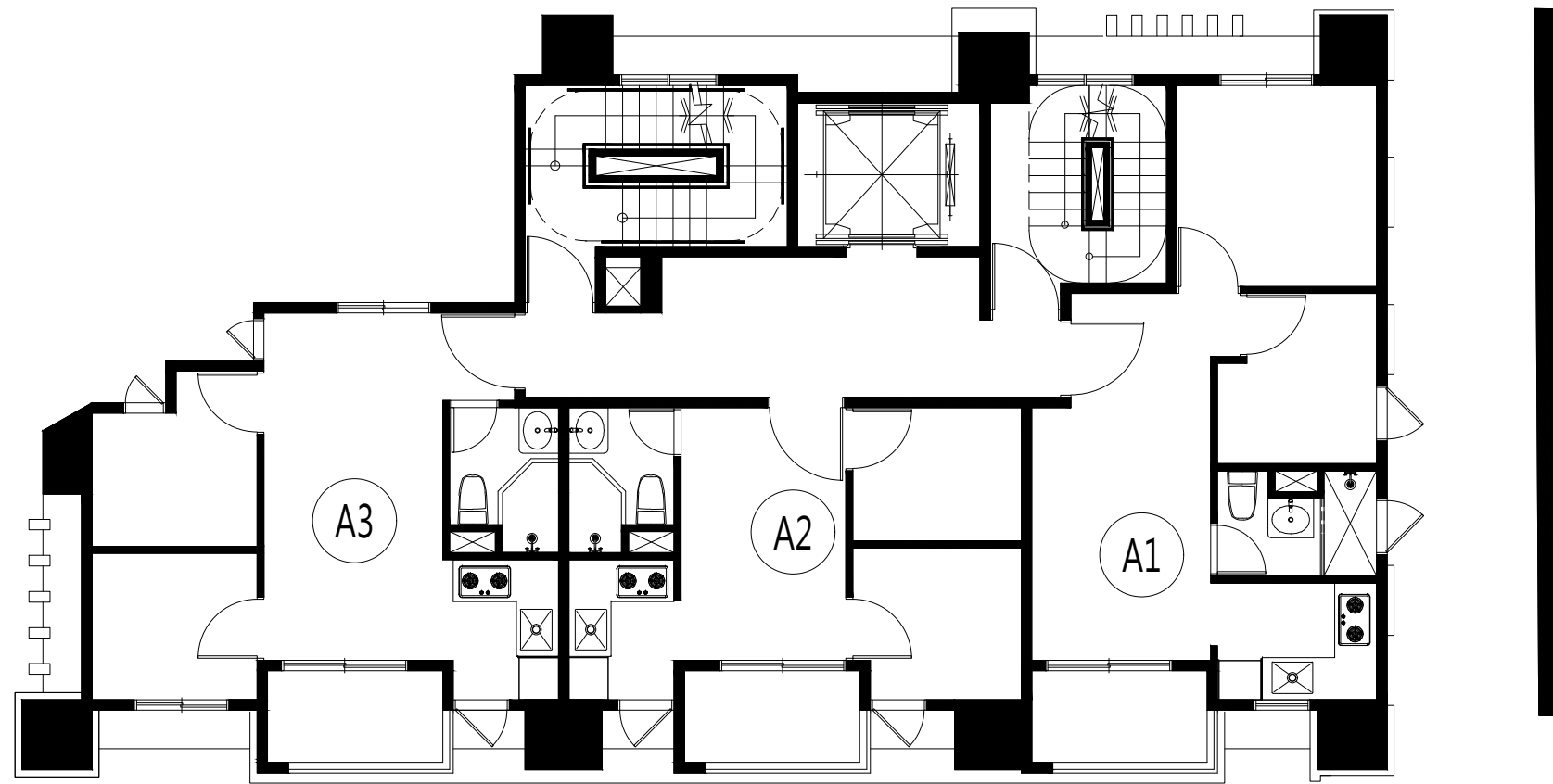
一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



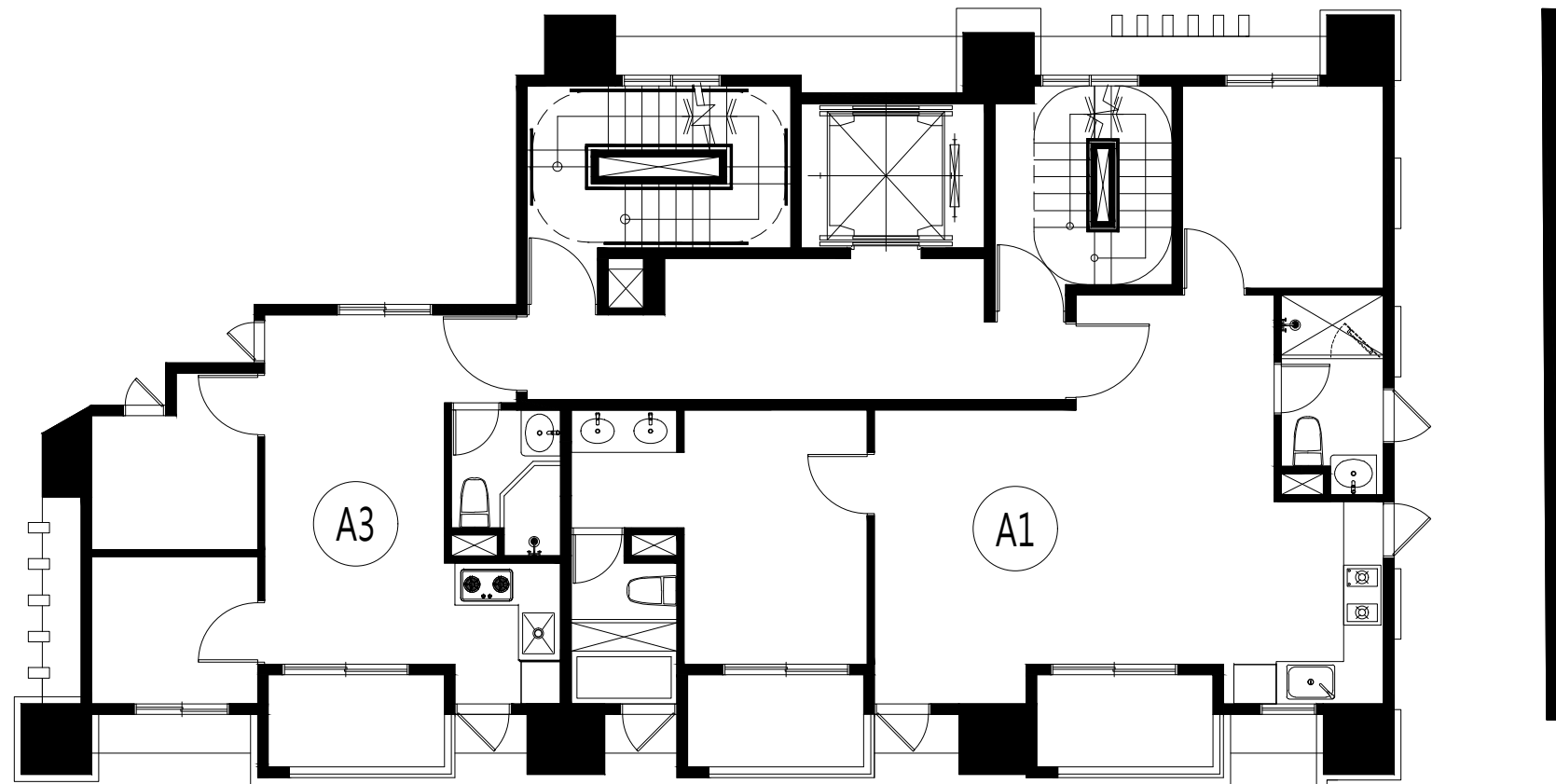
二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



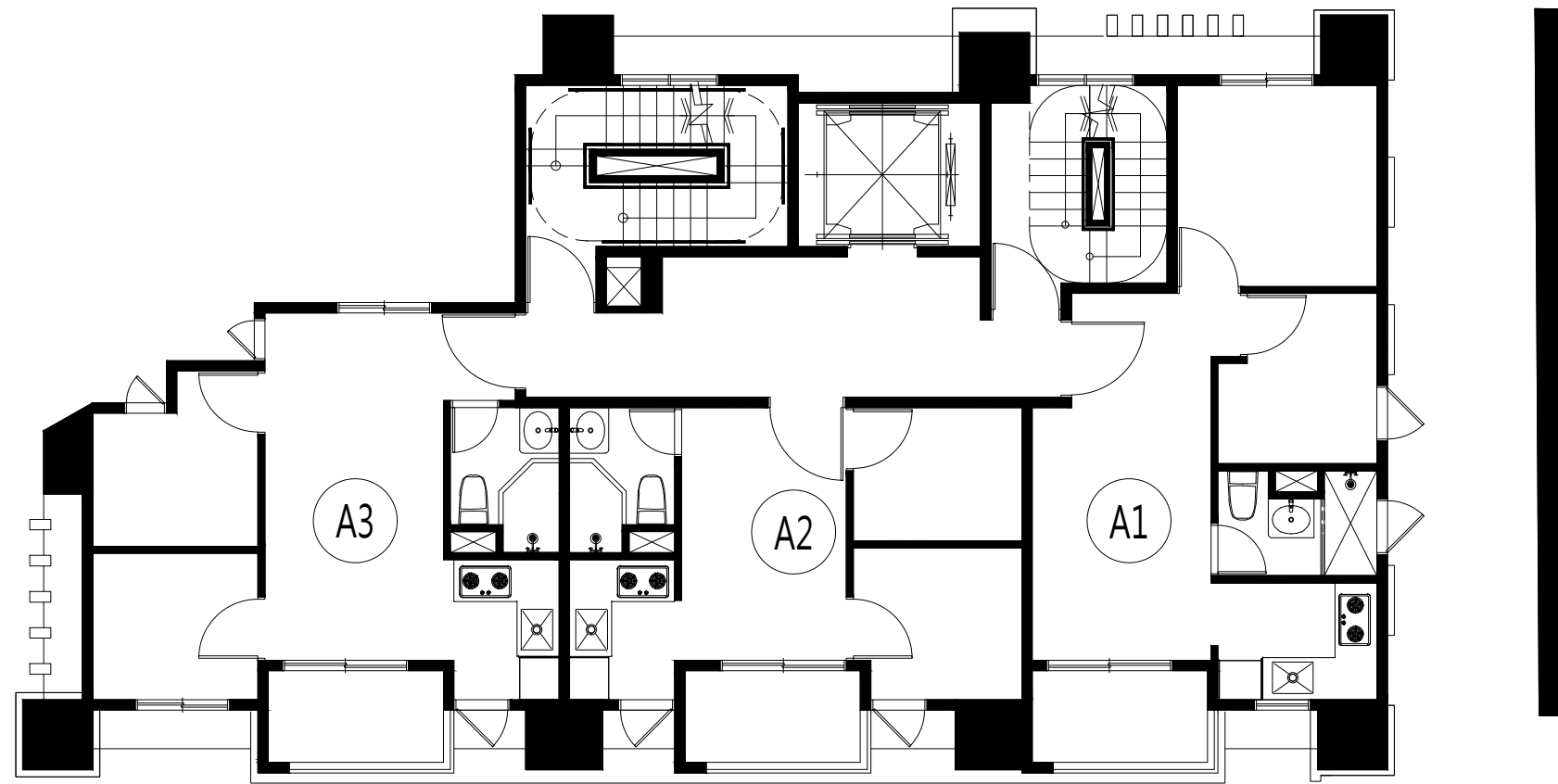
三至五層及七至十層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



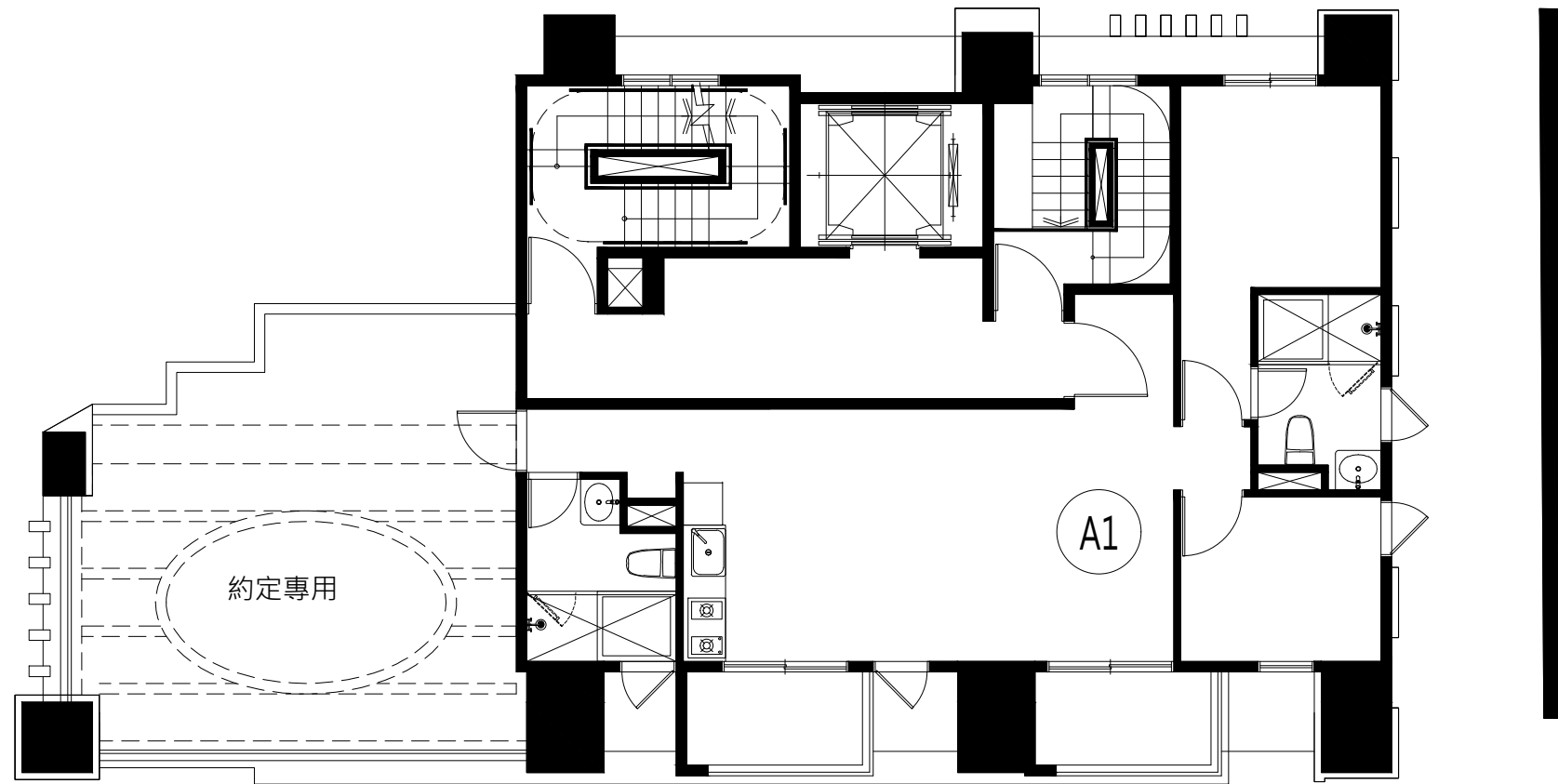
六層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



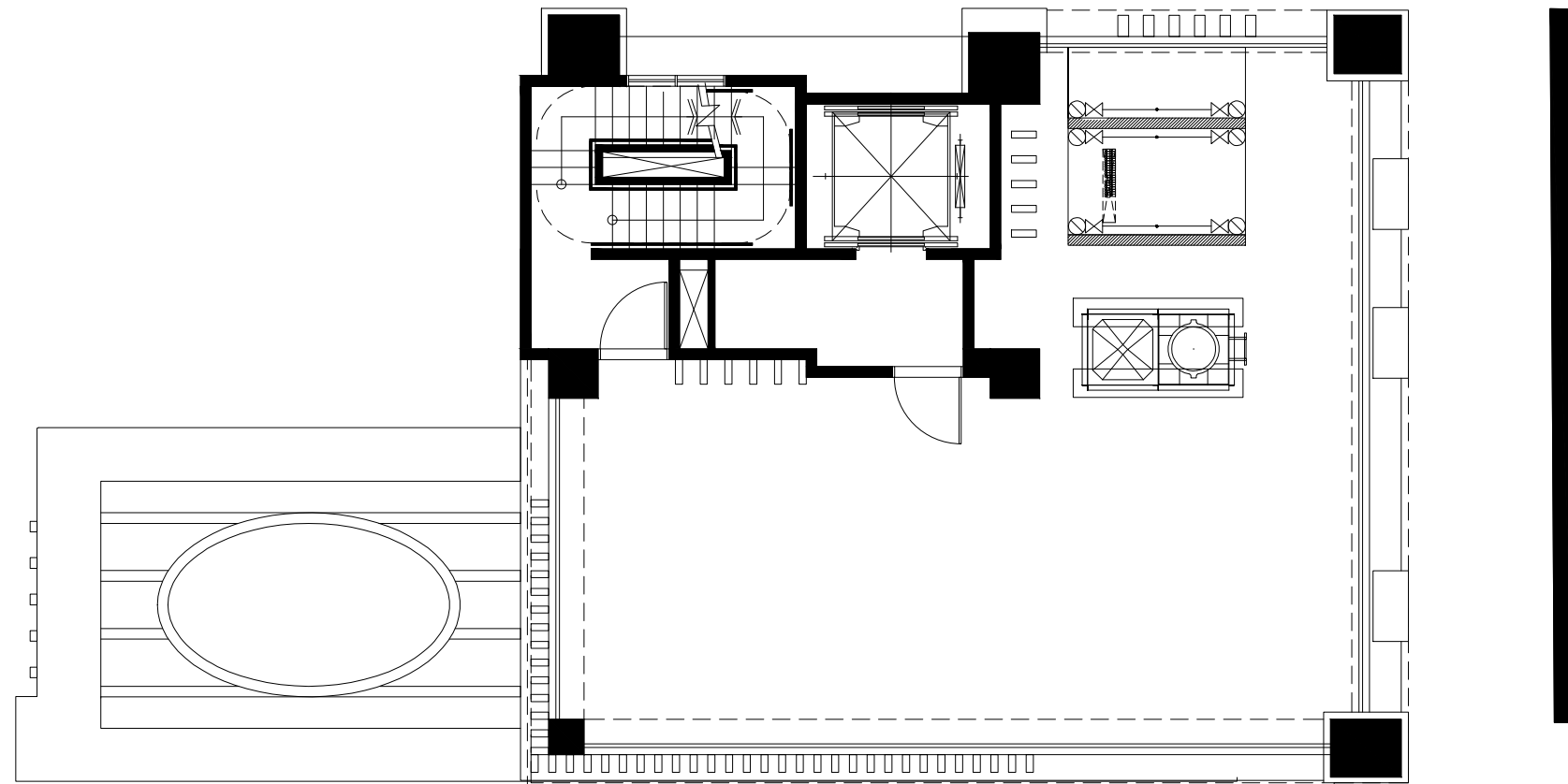
十一至十二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



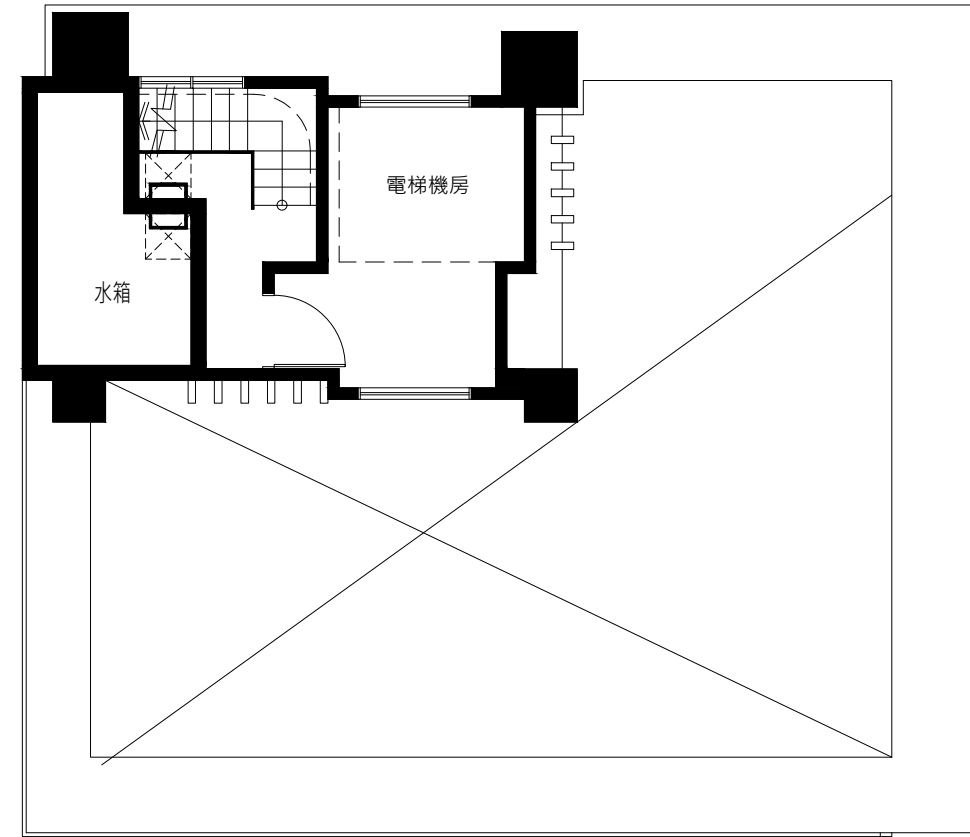
十三層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

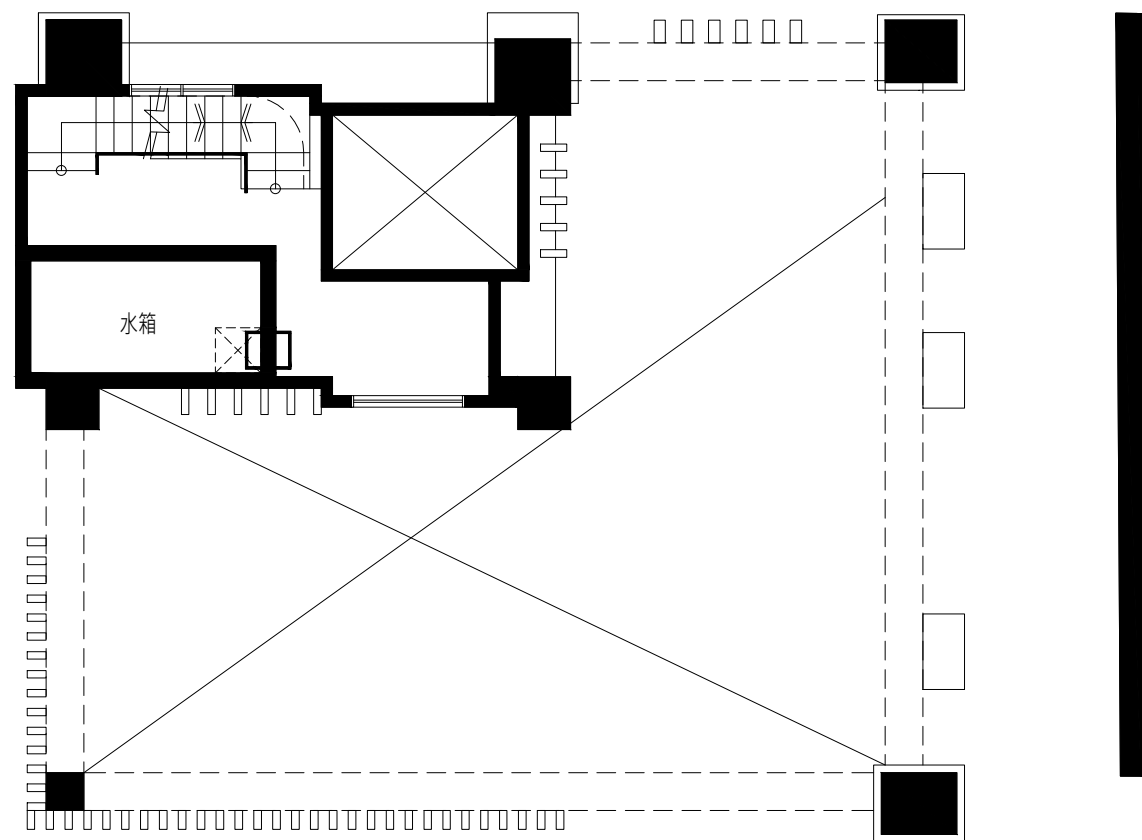


屋突一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。