

房屋預定買賣契約書

本契約條款及其附件於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日以上(契約審閱期間至少 5 日)，並逐條審閱完畢，已充份了解契約條文。經雙方溝通說明後，買方同意依約履行。違反前項規定者，本條款不構成契約內容。但經消費者同意時本條款仍構成契約內容。

買方簽章：_____ 賣方簽章：富樂群建設股份有限公司

買方： (以下簡稱買方)

立契約書人

賣方：富樂群建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【光里蘊】住宅大樓(以下簡稱本大樓)房屋買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立本買賣契約，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋標示：

本大樓興建地上十三層、地下四層之大樓【光里蘊】編號
戶 樓(共計 45 戶)詳【附圖一：房屋平面圖】。

建造執照號碼為臺北市政府都市發展局 110 年 08 月 30 日核准建造執照：110 建字第 0212 號詳【附件一：建造執照】。

二、停車位空間標示：

(一)買方購買之停車位屬法定平面自設平面地下 層

編號第 號之停車空間共計 位(依建造執照圖說為準)。

該停車位無獨立權狀，其車位規格約為：

寬 350 公分，長 600 公分，高 210 公分。

寬 250 公分，長 550 公分，高 210 公分。

寬 230 公分，長 550 公分，高 210 公分。

以上面積另含車道及其他必要共有空間，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，依下列之比例計算之。

計算方式係本案地下層停車位總面積共 1937.39 平方公尺(約 586.05 坪) 攤除地下層停車位總位數共 47 位(扣除垃圾車臨停車位)。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)

詳【附圖二：停車空間平面圖】。

(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。本案停車位總面積占共有部分總面積之比例為 45.52%。

(三)大樓建照核准之停車位編號、數量若有變動，則以使用執照取得之數量及編號為準，但買方購買之停車位位置及尺寸不得變動，買方對此同意且知悉並無異議。買方充分認知如買方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，買方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分

所有權及使用、收益、管理權等，買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房屋出售面積及認定標準

本房屋面積共計	平方公尺(約	坪)，包含：
專有部分	平方公尺(約	坪)。
(一)主建物面積計：	平方公尺(約	坪)。
(二)附屬建物面積計：	平方公尺(約	坪)，
(1)陽台：	平方公尺(約	坪)。
(三)共有部份面積計：	平方公尺(約	坪)。
(四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約：		%。

上所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依契約規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例

一、本建物共有部分(汽車停車位除外)係指梯廳、樓梯間、機車停車空間、不具獨立權狀之停車空間、發電機室、水箱、電信室、台電配電場所、消防機房、屋突及其他依法令應列入共有部分之項目。本【光里蘊】社區共有部分總面積計：2318.87 平方公尺(約 701.52 坪)。

二、前款共有部份之權利範圍係依本買受主建物及附屬建物面積與本棟大樓全部之主建物、附屬建物總合計面積之比例而為計算，其面積係以本【光里蘊】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

計算方式係以主建物面積+附屬建物面積 平方公尺(約 坪)占區分所有全部主建物+附屬建物總面積 4527.89 平方公尺(約 1369.76 坪)比例計算。

第五條 房屋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，部份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之規定計算，雙方並同意該部分仍列入買賣範圍內，並以核准之使用執照平面圖上尺寸為面積計算依據。
- 二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 三、房屋面積誤差之找補，雙方同意以列入買賣價款部分為限，未列入買賣價款者，如雨遮等無論任何誤差，雙方互不找補。
- 四、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，買方得解除契約。
- 五、本契約停車位竣工尺寸，平面式汽車停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分，視為符合規格。

第六條 契約總價

本契約房屋總價款合計為：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(內含車位價款新台幣 佰 拾 萬 仟元整。)

一、建物買賣總價款為新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一)主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二)附屬建物

陽台部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格)。

(三)房屋共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、上列價款依法內含營業稅。

第七條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證之相關費用由賣方負擔，履約保證依下列方式擇一處理：

內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託

由賣方將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託業者執行信託管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託信託契約影本予買方。

■其他替代性履約保證方式：

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，由台北富邦商業銀行負責承作，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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列

公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。
前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建築案後交屋。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。

第八條 付款條件及方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方付款應依已完成之工程進度所定付款明細表詳【附件二：房屋價金分期付款明細表】之規定於工程完工後繳款，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；繳納款項除移轉稅費、代收費、銀行貸款及交屋款外，其餘款項皆繳存下列所載之信託專戶。

開戶銀行：台北富邦商業銀行 敦北分行

戶 名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶

帳 號：10754 - 20000 - _ _ _

- 二、買方應於接獲賣方書面通知後七日內(以郵戳為憑)至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。每次付款間隔日數應在二十日以上，但買方未按時付款或以票據給付前次款項則不在此限。

第九條 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，自該期繳款截止之次日起，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、買方依本約約定應付之期款，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依「第二十七條 違約之處罰」第四款約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本案地下層共四層，總面積約 2505.23 平方公尺(約 757.83 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外，其餘面積為 1937.39 平方公尺(約為 586.05 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本大樓法定空地部份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、屋頂平台及突出物

共有部份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。

第十一條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC造)，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四：建材設備說明】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、賣方保證建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依「第二十七條違約之處罰」約定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 05 月 30 日之前開工，民國 115 年 12 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾

期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依「第二十七條 違約之處罰」約定處理。

第十三條 建築設計變更之處理

一、室內工程變更

- (一)買方申請變更設計之範圍以內部隔間為限，若影響建築安全、他戶權益或賣方對於社區建物之整體規劃者，賣方得拒絕變更，其他有關建築主要結構，大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等亦同。買方更不得要求賣方為將來加建準備或違建施工。
- (二)買方若要求室內隔間變更或增減設備工程時，應經賣方同意，且於賣方書面通知買方辦理期限內為之，且此項變更之要求以一次為限，如因特別需求超出一次，不論加減工程各加計變更部分費用百分之十做為監管費。若買方欲變更之樓層已興建或與已興建樓層差距為三樓層以內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方得不受理變更。
- (三)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。如申請變更項目需拆除或改造部分為已完成之工程時，其拆除改造費應由買方負擔。
- (四)買方應以書面提出申請辦理變更，倘以口頭或電話提出申請辦理變更而未完成書面簽認者，賣方得不受理。
- (五)工程變更或選認事項買、賣雙方因故無法完成簽認時，則依原圖及賣方選定之建材施工。
- (六)若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，買方得不使用賣方之材料並請求賣方退還該材料之價額，但不得自行提供材料交由賣方代為施工。賣方提供買方選擇裝

修材料色樣項目，僅限室內之地坪及牆面材料(以賣方提供之樣品為範圍)。

(七)工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳。若工程款有追加，買方應於受通知日起七日內繳清工程追加款，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得逕按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。

(八)工程施工方式、費用之單價由賣方訂定之(營業稅外加)。買方申請變更及建材減退之項目如需退工程款時，僅退材料費，工資部分不予辦理退款。

二、工程及建材修改保留權

(一)為維護整體建築物外觀精緻格調，各立面外觀、色澤、園藝、景觀、照明及公共設施，賣方保有類似型式、規格、色系及材質之美化修改權。

(二)本社區入口鋪面及與外觀相關之一樓鋪面、門廳、各樓層樓電梯間、屋頂突出物、屋頂平台、露台、庭院及其它共同使用部分之規劃及公共設施、設備之配置與裝修，買方同意賣方保留美化修改權，且買方同意不提出任何主張。

(三)於不影響買方專有部分之權益時，賣方保有變更本社區戶數之權利，但增減之戶數超過本社區原有戶數四分之一時，買方得要求解約退款。若增減戶數未達四分之一，就未售出部分變更隔間、戶數，賣方不另行通知，買方亦同意不主張任何權利。

(四)地下室之汽車停車空間位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而調整，買方同意於不影響買方所購買汽車停車空間之權益及停車功能下，賣方得依實際使用情形

變更汽車停車空間位置及編號，於必要時買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。若影響特定停車空間之停車功能，僅特定車位之購買者得主張解除車位部分之買賣關係，並請求返還已繳車位之價款及利息；或不解除契約而要求賣方改售其他車位；如賣方已無其他車位可售者，賣方得解除車位之買賣契約並返還車位已付價金及利息，買方亦得解除房屋暨土地之車位全部買賣契約，並請求返還已付價金及利息，上開利息均以解除契約當日台灣銀行一年定期存款利率計算。

(五)本社區之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計，賣方得依相關法規令或主管機關要求，自行變更部分設計，買方同意不提出任何主張。

(六)供水、供電、瓦斯線管、通訊系統、通風管道、消防灑水系統及其它公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意不提出任何主張，並同意按其設置目的善加管理及維護。

(七)各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置，均依核准之建造執照施作，買方不得要求變更設備位置，為買方明確知悉。

(八)買方不得以任何理由要求賣方增加本契約未約定之建材及相關設備。

第十四條 驗收

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。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份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。

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。

本條款所稱之驗收係指本契約標示之專有部分，不含大樓共有部分。有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

第十五條 房屋所有權移轉登記期限

一、房屋所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

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，但逾期係因不可歸責於賣方之因素所致或買方有違約情事者除外。

三、賣方應於買方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記，如有任一款未履行者，賣方得拒絕辦理本契約房屋及車位所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對

保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，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)款費用如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。

四、本契約之房屋及車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，買方同意授權賣方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由買方親自出面或加蓋印章、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配合辦理或提供相關文件，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延遲利息予賣方，另因買方違約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、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。

五、本戶房屋、汽車停車位所有權之移轉登記名義，應以買方名義登記之，非經賣方同意不得更換他人。且買方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與買方共負連帶履行之責。

第十六條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，以雙掛號信函通知買方辦理交屋。買方不得以公共設施未完成交付，拒絕辦理交屋。本大樓公共設施部分之點交雙方同意依「第十七條 共有部分之點交」約定辦理。

二、於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。

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

三、為維護本建物於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，買方同意暫由賣方代為管理。於辦理交屋同時預繳六個月管理費(包括房屋及車位管理費)予賣方，金額依所購之房屋權狀面積，每月每坪暫定為新台幣 160 元整；地下一至四層平面汽車停車位每月每個暫定為新台幣 700 元整；機車停車位則於管委會成立時制定使用管理規則。

四、買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。買方如認為交屋當時本契約房屋有瑕疵或有其他未盡事宜，應一次詳細載明於驗收單上，要求賣方限期完成修繕。買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務及交屋事項。但可歸責於賣方時，不在此限。

五、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給交屋憑單，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

六、買方同意於賣方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

七、買方辦妥交屋手續完成後若需裝潢時，應依【附件七：住戶

管理規約】第九條裝修施工管理之規定，並於進場裝修前，同時交付現場管理單位裝潢保證金伍萬元整。上開保證金於裝修完成時依裝潢施工管理之規定申請返還；施工期間，另需每日繳交壹百元之清潔管理費用。

第十七條 共有部分之點交

- 一、共有部分之相關公共設施，賣方應於第一戶交屋日起六個月內全部完成，並於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內辦理公共設施移交。非可歸責於賣方之事由致無法辦理公共設施點交者除外。
- 二、成立管理委員會或推選管理負責人前由賣方擔任本大樓共有部分之管理人，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 三、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應就現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測；經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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料一併移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 四、為維持本大樓之公共安寧、清潔衛生及所有公共設施共用部分之管理維護等事宜，買方同意委由賣方自第壹戶交屋日起至成立管理委員會或選任管理負責人之日後一個月內，得聘僱服務人員或專業管理公司直接管理本大樓之公共設施及共用部分，費用則由交屋時預收之管理費負擔。又買方暨全體區分所有權人均同意，本大樓之住戶規約經區分所有權人會議依法修

改通過前，依本契約【附件七：住戶管理規約】規定執行。

- 五、賣方於申請使用執照時，應依法提撥之公共管理基金存入主管機關指定之公庫，於完成點交共用部分及其附屬設施設備後，由管理委員會出具點交證明書逕向主管機關報備申請公庫撥付至專戶。
- 六、賣方向買方預收之管理費於扣除本大樓所須支出之公共水電、管理、清潔維護等費用，若有結餘之餘額，於管理委員會成立後，賣方應無息移交予管理委員會；若預付之管理費不足抵付前述費用，則買方同意於本大樓管理委員會成立後支付予賣方。
- 七、本契約有關本大樓就共用部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。
- 八、本大樓公共設施自移交管理委員會當日起保固一年。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方應對主要結構部分(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，防水工程負責保固七年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、汽車停車設備、廚具、衛浴設備等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。
- 二、前項規定，如係因買方自行變更、自行施工、裝潢、修繕或使用不當等情形，或非可歸責於賣方因素(如自然耗損、天災或不可抗力等事項)所致之損害不適用之。

三、本條第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 貸款約定

一、本約「第六條 契約總價」內之銀行貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構貸款給付，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)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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

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

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

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

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通

知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第廿條 貸款撥付

買賣契約如有前條貸款約定者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二、三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第廿一條 房屋轉讓條件及共同承買

- 一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項，於本契約房屋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。又買方轉讓本戶房屋所有權時，應連同持分土地所有權一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外(以一次為限)，賣方得向買方收取本契約房屋總價款千分之____之手續費(最高以千分之一為限)。
- 三、買方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。買方有指定送達代收人者，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人(一人)為合法送達，對於買方全體均生送達效力；買方指定一人(姓名：)，買方無指定送達代收人者，於賣方通知送達買方任一人時，對於買方全體均生送達效力。
- 四、倘買方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，買方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第廿二條 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。

第廿三條 稅費暨相關費用負擔之約定

- 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買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代書代辦手續費由賣方負擔。
- 二、公證費(若有)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。買方並應於交屋同時預繳六個月房屋及車位管理費，該預繳之管理費用於本大樓管理委員會成立或選任管理負責人時，依實際支出結算互為找補，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付，若尚有餘款賣方應於管理委員會正式接管公共設施完成後，將餘款移交管理委員會或撥入公共基金專戶。

第廿四條 分管範圍約定

- 一、本契約地下層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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、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。
- 三、本社區之 C 戶-3F、C 戶-7F、D 戶-7F 之露臺及 A 戶-3F、B 戶-3F、B 戶-13F 之屋頂平台依現行法律不能辦理產權登記，買方同意該部份由直接緊臨之各戶約定專用使用權，其使用範圍依核准之建照執照圖為準，專用使用權人不得違反法令之使用限制；另 B 戶-13F 之屋頂平台設有垂降設備，如需進行相關作業，該戶所有權人應不附條件同意借道，倘因作業而致毀損

該戶之室內相關設施，應由作業相關之人負擔賠償責任。

- 四、未購買汽車停車空間者已充分認知其買賣總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除防空避難使用外，不得主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 五、為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，並同意日後不透過社區管理委員會議或區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 六、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、自行增建或其它類似之行為。
- 七、本條「分管約定」非經該權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。

第廿五條 管理組織

- 一、依【附件七：住戶管理規約】，對全體區分所有權人及住戶具有合法之約束力，買方同意遵守之。
- 二、本社區第一次區分所有權人會議之召開與第一屆管理委員會之成立，由賣方依「公寓大廈管理條例」第二十八條之規定辦理。
- 三、第一屆管理委員會之職權，除依規約之約定外，並應執行下列事項：
 - (一)賣方與其指定之管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
 - (二)管理委員會成立一個月內自管理負責人或其指定之管理公司完成接收公共設施，並與之核算管理費用之收支。

四、賣方依「公寓大廈管理條例」所提列之本社區公共基金，由賣方會同管理委員會依法辦理撥付移交。

第廿六條 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，賣方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。但本契約有利於買方者，從其約定。

第廿七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「第十一條 主要建材及其廠牌、規格」、「第十二條 開工及取得使用執照期限」之約定者，即為賣方違約，買方得定期催告賣方改善，逾期賣方不改善者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「第二十六條 賣方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為賣方違約，買方得定期催告賣方改善，逾期賣方不改善者，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____ (不得低於 15%) 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「第八條 付款條件及方式」之約定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____ (最高不得超過 15% 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，雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前四款之請求，不得另行請求其他損害

賠償。

第廿八條 當事人基本資料

本契約應記載當事人及基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- 二、賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。

第廿九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。雙方均不得向其他法院起訴。

第卅條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，買賣雙方各執壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、賣方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標示圖，為契約之一部分。
- 三、賣方於銷售現場展示空間之建材、擺設傢俱、裝潢等物品及設施，除於本契約【附件四：建材設備說明】或特別約定屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。
- 四、本約之一切規定，對於買賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本約之買方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之買方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，買方如轉讓本戶房屋及汽車停車位者，應將本約一切權利義務轉知受讓人。
- 五、買賣雙方瞭解並同意本房屋暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承

諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代先前一切口頭、書面約定。

六、本契約為買賣雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面文字列入相關契約書中，否則不生效力。

第卅一條 相互通信方式

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。

第卅二條 與土地預定買賣契約之關係

本契約房屋座落之土地，由買方同時另與土地所有權人訂定「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

第卅三條 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 件：

- 一、建造執照
- 二、房屋價金分期付款明細表
- 三、預售屋價金信託證明書暨買賣方特別約定事項
- 四、建材設備說明
- 五、代辦貸款委託契約書
- 六、代刻印章授權書
- 七、住戶管理規約
- 八、裝修工程具結書

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、分管範圍示意圖
- 四、一層平面圖
- 五、二層平面圖

立契約書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(Fax)

(行動電話)

(E-mail)

賣 方：富樂群建設股份有限公司

代 表 人：莊 〇〇

公 司 統 編：28224494

公 司 電 話：(02)2553-3355

公 司 地 址：台北市大同區延平北路二段 202 號 17 樓

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0212號			
起造人姓名	富樂群建設股份有限公司 負責人：莊子基等4名 (詳見附表)			住址	103606台北市大同區延平北路二段202號17樓		
設計人姓名	郭旭原			事務所名稱	郭旭原聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住商混合區(為容積接收區)			幢戶層數	1幢1棟地上13層地下4層 共17層45戶		
建築地點	地址	內湖區週美里行善路					
	地號	內湖區潭美段五小段0149-0001號					
各層面積總計	騎樓	111.91m ²	建築面積	572.83m ²	基地面積	騎樓	115.14m ²
	其他	8208.78m ²				其他	1157.87m ²
發照日期	110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55個月內竣工		
工程造價	\$ 121,981,315 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	622.88	3.45	防空避難室兼停車空間, 622.88m ² 共21筆(詳見附表)				
總計:						8320.69	m ²
<p>觀 註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。</p> <p>此列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; color: blue; text-align: center;">局長黃一平</p> <p>中華民國一一〇年八月三十日</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。

附件二 房屋價金分期付款明細表

附件三 預售屋價金信託證明書暨買賣方特別約定事項

信託告知書

緣富樂群建設股份有限公司、隆遠股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於台北市內湖區潭美段五小段149-1地號土地之興建房屋案（本專案名稱：光里蘊，建照號碼：110建字第0212號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-價金信託」之相關規定，於中華民國109年11月30日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約書在案，就富樂群建設股份有限公司、隆遠股份有限公司交付予受託人之價金，由受託人依法令及信託契約之約定執行「價金信託」相關事務，特此證明。

此致

富樂群建設股份有限公司、隆遠股份有限公司

立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司
信託部門經理人：蔡
營利事業統一編號：03750168

聲明事項：

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理價金信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本價金信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

中 華 民 國 年 月 10.9.13 日

附件：「價金信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理『價金信託』，由百昀會計師事務所（連絡電話：02-89239077）提供本專案銷售查核，本價金信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。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，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，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。
- 三、本信託目的並不具有「完工保證」或「價金返還保證」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。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案賣方「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，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等）任何求償問題，悉由買方自行

依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料（如買賣標的及繳款明細等）提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露；但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。

六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如下所示，買方應遵循之。

七、受益權人會議準則

（一）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、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

（二）召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜。
3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。



4. 受託人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：

- (1) 受益權人會議之日期、時間及地點。
- (2) 受益權人會議之召集事由。
- (3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- (4) 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- (5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- (6) 其他依法令之事項。
- (7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

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

受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前二項之規定。

5. 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

（三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
3. 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。
4. 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
 - (1) 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
 - (2) 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
 - (3) 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
 - A. 受益權人未簽名或蓋章。
 - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
 - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
 - (4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
 - A. 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
 - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
 - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。

- D. 受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
- E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- (6) 受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
- B. 監督開票、驗票及統計結果。
- C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- (8) 受益權人如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。
- (四) 會議規範
1. 受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，不得開會。
 2. 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。
- (五) 其它應遵行事項
1. 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

附件四 建材設備說明

壹、結構系統：

本大樓結構設計採 RC 結構，混凝土採台泥、國產、力泰等知名廠牌，全部樑柱、樓板無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則，其結構材料皆符合 CNS 所示之標準。

貳、門禁管制：

車道門採遙控或遠距感應控制電動快速捲門管制車輛進出。一樓梯廳設置感應卡辨識系統，管制人員進出。電梯車廂內利用感應卡管制住戶進出之樓層。感應卡可與悠遊卡結合，避免攜帶鎖匙之不便。

參、鋁門窗：

各戶外外部鋁門窗採用 YKK、三協、昭和等廠牌之隔音氣密鋁門窗（不含防火玻璃窗），各戶外部門窗玻璃採用 6+6+6mm 中空複層 LOW-E 玻璃。（不含各戶緊急救災進口玻璃、防火玻璃窗、三合一通風門、公設大廳及梯廳門窗、1 樓及 2 樓店面門窗）

肆、梯廳：

- 一、一樓梯廳：出入口大門採用金屬大門鑲嵌強化玻璃，牆面採石材或石英磚搭配其他建材，地坪鋪貼石材或石英磚搭配其他建材，平頂為耐燃天花，搭配燈光設計。
- 二、二樓(含)以上梯廳：地坪材料為石材或石英磚搭配其他建材；牆面採石材或石英磚搭配其他建材；平頂為耐燃天花。
- 三、樓梯間：地坪材料為止滑石英磚搭配高級木質或金屬扶手，牆面及平頂刷水泥漆。

伍、電梯設備：

- 一、電梯採用迅達、三菱、永大、崇友等廠牌十五人份二部，可通達屋突壹層及地下層。具備緊急呼叫系統，並設有隱藏式監視器，

可與管理櫃台聯繫。車廂整體設計搭配扶手，地坪採石材或進口窯燒花岡石。

二、可由電梯車廂內利用智慧型電腦感應卡之樓層鎖定功能，經由用戶刷卡確認方可啟動到住戶樓層，並設定使用戶權限管制住戶進出之樓層。

三、電梯車廂採用奈米燈光殺菌系統或離子除菌裝置。

陸、停車場：

坡道平面停車，一樓地下室車道地坪採用車道磚或環氧樹脂地坪搭配其他建材。

柒、室內建材說明：

一、各戶玄關大門採用經國家標準檢驗通過且具防盜、防火、隔音功能之藝術鋼木門搭配 yale 電子鎖，突顯大戶豪門的氣派品味。

二、門：

1. 臥室門：特選實木門，附高級水平鎖及門止，美觀氣派。

2. 浴室門：採實木門，並配安全門鎖。

3. 工作陽台門：三合一通風門。

三、廚房設備：

1. 採用義大利 CESAR 高級整體廚具及配件，搭配矽鋼石檯面。

2. 採櫻花斜背式抽油煙機及 Rinnai 玻璃檯面式瓦斯爐。

3. 不鏽鋼大單水槽搭配進口單槍冷熱水混合龍頭。

4. 設置進口 BWT 濾水器、喜特麗全炭烘碗機、BOSCH 微波烤箱、炊飯鍋收納櫃(C戶 3-6F 無配置)。

5. 設置冰箱、電鍋專用插座。

四、衛浴設備：

1. 主浴採用瑞士 AXENT 或同等品全自動電腦馬桶；客浴採用瑞士 AXENT 馬桶。

2. 特選豪華壓克力浴缸，搭配德國 GROHE 或同等品淋浴蓮蓬頭。

3 · 臉盆採用瑞士 AXENT 或同等品面盆，搭配浴櫃、鏡櫃及德國 GROHE 或同等品面盆龍頭。

4 · 另設置 PANASONIC 浴室多功能換氣暖風機及置物架等配件。

五、地坪：

1 · 客廳、餐廳及臥室地坪鋪設 80*80cm 拋光石英磚或 Tarkett 木地板。

2 · 廚房、浴廁地坪貼防滑地磚。

3 · 工作陽台地坪鋪設防滑地磚。

六、牆：

1 · 室內隔間：採輕質隔間牆或輕質隔間磚牆。

2 · 隔戶牆、浴室：採 RC 牆。

3 · 客餐廳、各臥室內牆刷乳膠漆或水泥漆。

4 · 廚房、浴室牆面鋪貼石英壁磚。

5 · 工作陽台牆面搭配外牆磚。

七、平頂：

1 · 客餐廳及各臥室平頂刷乳膠漆或水泥漆。

2 · 浴廁平頂為暗架矽酸鈣板天花，刷防霉漆。

3 · 工作陽台平頂為防颱型鋁企口板。

八、保全系統：

各戶大門及後門加裝磁簧感應器。主臥室、主浴設緊急求救按鈕、廚房設瓦斯偵測器、客廳設防盜對講機，遇異常狀況可直接通知管理人員處理。

九、空調系統：

各戶施作空調主機預留管路套管；各戶室內外機、管線及天花板由客戶自行裝配、裝潢、包覆修飾。

捌、屋頂平台：

屋頂平台採 PU 防水層或彈性水泥或其他防水材料處理並加打點焊鋼絲網+PC(6cm 厚)，其上加鋪石英磚搭配其他建材。

玖、電氣設備：

- 一、所有電氣管均採用 CNS 標準㊟字南亞或大洋 P V C 管，所有電氣用導線均採太平洋或華新麗華製品。
- 二、照明開關均採國際牌大型面板之開關（附夜間指示燈）。各戶室內開關箱裝置士林或台安無熔絲開關及漏電斷路器。
- 三、各戶工作陽台均裝設陽台燈，全戶插座皆為接地型插座。
- 四、本大樓備有緊急發電機設備，供應電梯、消防設備、緊急照明及安全系統使用；各戶客廳、廚房冰箱及廁所馬桶處各設一處緊急插座（停電時此插座可以轉換至緊急發電電源），另於客廳加設緊急照明出線口，一樓門廳及各層梯廳照明連接緊急發電機。
- 五、各戶大門玄關加裝感應連動照明。

壹拾、電視、電話及網路系統：

一、電視

本大樓預留有線電視幹管，每戶客廳及臥室均設電視出線口，管路由賣方統一裝置。接收有線電視收視費用，由客戶自理。

二、電話

各戶室內均配電話線，客廳及臥室均設置電話插座，客戶僅需申請電話線路，即可享有最方便之通訊。

三、網路

統一建置光纖到府管線（FTTH），各戶室內均配網路線，客廳及臥室均設置網路插座，方便客戶將來使用。另因應智慧電視的需求，於客廳電視出線口旁增設一處網路插座，以方便客戶日後使用免除重新拉線的困擾。

壹拾壹、監控及管理：

- 一、各戶保全防盜主機採彩色液晶影視對講保全系統，具備免持聽筒對講，緊急求救、防盜警示、瓦斯偵測等功能。

- 二、於管理員室特設管理主機，舉凡防盜、瓦斯偵漏、緊急求救系統及公共機電設施等狀況，可經由管理主機隨即顯示，可立即通報人員處理，以確保安全。
- 三、於一樓梯廳、地下室停車場出入口適當位置、電梯車廂內，均設攝影機與數位錄影機連線，全程掌控，保障住戶安全。
- 四、一樓大門入口、電梯車廂內設電腦感應讀卡安全系統可與悠遊卡結合，避免攜帶鎖匙之不便。
- 五、機電設備如消防、揚水、污水、廢水等泵浦，設有異常警告系統，如有不正常運轉，均可立即發出警報，通知人員處理。
- 六、公共水箱：水箱蓋設偵測設備，如被打開，警示訊號立即傳達管理主機。

壹拾貳、供水排水系統：

一、採間接式供水系統：

自來水經由總錶流入地下一樓蓄水池，再由幫浦自動交替抽送至活化水處理裝置到蓄水箱，再經由各戶獨立水錶，以重力方式給水。各戶室內冷、熱水管採不鏽鋼材質，冷水管加被覆、熱水管加保溫。

二、室內污排水系統：

室內污水管選用 CNS 標準㊸字南亞或大洋 P V C 管材，污廢水系統管道間幹管採用鑄鐵管，維護住家安靜。污水經由管道直接排入衛生下水道系統。

壹拾參、消防安全設備：

- 一、各層樓梯間均設置消防栓箱及火警綜合控制盤，室內設 CNS 標準火警探測器，廚房設火警定溫探測器。
- 二、依消防法規設置緊急照明及廣播設備。
- 三、各樓梯間設置 A B C 乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- 四、停車場設泡沫式自動灑水系統。
- 五、依消防法規 11 層樓以上(含)設置自動撒水設備。

壹拾肆、停車場：

停車場入口設置遙控快速電動鐵捲門搭配遙控器或遠距感應卡，管制車輛出入，並設警示號誌確保住戶進出之便利安全。

壹拾伍、特約事項：

以上建材及設備，乙方基於下列情形得更換同級品或以上之等級：

- 一、因市場供應失調、法令禁止使用或停止進口時。
- 二、廠商壟斷市場，蓄意哄抬價格時。
- 三、因廠商產品規格或品質與原設計不符而影響施工水準時。

- ◎賣方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本建材設備說明中載列者，則僅提供買方作為交屋後自行裝潢之參考，不屬賣方應交付之標的。
- ◎為維護整幢建築物精緻之格調，賣方除依本約其他有關設計變更規定辦理外，並保有各向立面、一樓門廳、管委會使用空間及戶外公共空間之修改權利。
- ◎本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，考量整體一致與施工便利性，均由賣方指定之，買方不得要求更換。
- ◎銷售現場展示建材之樣品色澤、顏色、紋路等應以施工當時所採購為準，買方同意賣方因供貨批別先後，或實際施工與完工現況相較若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。

附件五 代辦貸款委託契約書

立契約書人 (以下簡稱買方)茲因訂購富樂群建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之【光里蘊】房屋編號 戶 樓及停車位編號 號，為支付房屋預定買賣契約書【附件二：房屋價金分期付款明細表】銀行貸款之金額，就支付方式經雙方協議約定事項如下，以茲共同遵守：

- 第一條：本約委辦貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，抵付房屋預定買賣契約書銀行貸款部份，買方同意於建物所有權移轉登記之前，委由賣方或賣方指定之專業代理人代辦貸款之手續，買方應於辦理銀行貸款對保手續之同時與貸款銀行共同簽立「撥款委託書」予貸款銀行及賣方各乙份，並同意於貸款核准後由賣方直接向貸款銀行領取或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方給付買賣總價金之部分價款。
- 第二條：買方對於前條銀行貸款金額，同意簽立貸款同額本票交付賣方，作為付款之擔保，賣方取得貸款款項後，於交屋時返還之。
- 第三條：買方同意提供本契約書標示之建物及該建築基地應有部份(持分)，辦理抵押設定登記予貸款銀行，並配合貸款銀行之規定辦理保證手續。
- 第四條：倘買方要求自辦保險者應依賣方通知日起五日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。
- 第五條：本約申貸之金額、期限、利率及償還方式，買方應遵守貸款銀行之決定，並應於賣方通知或依貸款銀行之規定，辦理貸款手續。
- 第六條：本約之委辦貸款及抵押權設定事項，如需買方及買方保證人出面或補具有關證明時，買方應依賣方之通知日期出面辦理或如期提供，絕不拖延或拒絕，否則即視為違約。

- 第七條：前條手續所生之規費、手續費、保險費、代書代辦費等各項費用由買方負擔。買方應於賣方通知辦理銀行貸款對保時由賣方先行預收，並於交屋時按實際單據多退少補。
- 第八條：本委託書簽定後，如未經買賣雙方之同意，買方不得片面向貸款銀行撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為，否則即視為違約。
- 第九條：若因政令變更及金融機構改變貸款政策，核貸金額不足本委託契約第一條約定申貸金額時，買方應於賣方通知時以現金一次補繳該不足金額。自願不貸者或自願減少本約貸款金額者，或買方未成年或因買方之因素不能貸款者，其不貸或不足金額，應於通知申辦建物產權登記時以現金一次付清，不得以交屋與否抗辯，買方如逾期不付者，即以違背房屋預定買賣契約論。買方並應賠償賣方因此所發生之一切損害，賣方得就本項買賣房屋逕行處分。
- 第十條：本約簽立壹式兩份，買賣雙方各執乙份，自簽定日起生效。

立契約書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(行動電話)

賣 方：富樂群建設股份有限公司

代 表 人：莊 〇〇

公 司 統 編：28224494

公 司 電 話：(02)2553-3355

公 司 地 址：台北市大同區延平北路二段 202 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件六 代刻印章授權書

立授權書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購富樂群建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之【光里蘊】房屋編號 戶 樓及停車位編號 號，特授權富樂群建設股份有限公司代刻買方印章壹枚，由賣方負責保管，專供辦理一切與本戶房屋及汽車停車位買賣有關等事宜。買方印章授權事項如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並負責保管及使用。
- 二、本式印章使用於申請水、電、瓦斯、房屋所有權移轉登記、車位所有權移轉登記、撤銷、辦理貸款等之各項文件申請、變更及領用事宜。
- 三、賣方不得將本授權印章使用於本授權書授權事項以外之任何用途，如有違背，賣方應負法律上之一切責任，並賠償買方因而導致之損失。
- 四、買方基於對本授權書各項授權用途之瞭解，同意中途不得藉詞撤銷或變更或加予任何限制授權，並不得向地政事務所、金融機構等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，否則視為違約。
- 五、俟上述相關之一切手續辦妥後，賣方應將印章於交屋時退還買方。
- 六、雙方同意如因本戶房屋等買賣事項有糾紛，不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，並願依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 七、本授權約定如涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。雙方均不得向其他法院起訴。
- 八、本書各條款，業經買方詳閱，並本於自由意志及誠實信用原則同意簽立，恐口無憑，特立此授權書為憑。

立授權書人

買 方：

法定代理人或法定代表人(如買方係未成年人或法人)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

同戶籍地址

連絡電話：

(O)

(H)

(行動電話)

被授權人

賣 方：富樂群建設股份有限公司

代 表 人：莊 〇〇

公 司 統 編：28224494

公 司 電 話：(02)2553-3355

公 司 地 址：台北市大同區延平北路二段 202 號 17 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件七 住戶管理規約

本【光里蘊】(以下簡稱本社區)住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條：本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

第二條：區分所有權人會議

- 一、大會由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開依本條例第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。
- 二、大會應由召集人於開會前十五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。
- 三、(一)規約之訂定或變更。
(二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
(三)本社區之重大修繕或改良。
(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
(五)其他依法令須由大會決議之事項。
- 四、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。
- 五、大會討論事項，除本條例第三十條及三十一條規定外，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。

六、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。

七、大會之決議事項，應做成會議記錄，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。

第三條：大會為本社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員之資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第四條：自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由富樂群建設股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。

本會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第五條：區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存。其有轉讓或繼承者亦同。

第六條：本社區區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

一、經常管理費：區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數、車位數、分管範圍數分擔費用。

(一)公共水電費、電梯修理等費用。

(二)公共設施之清潔費用、維護管理費及雜費。

二、各戶水電費由各戶自行負擔。

- 三、臨時負擔費用：本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。
- 四、前三款費用自完成交屋日(含視為點收完成)起算，不論點收與否均應按分擔繳付，其未售出部分由富樂群建設股份有限公司負擔。
- 五、各項管理費用，於每月月底結算，翌月五日前公佈，由區分所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向本會繳納，如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

第七條：本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第八條：本會之服務範圍如下：

- 一、共用部分(包括屋頂突出物、公共空間…等)之管理維護事項。
- 二、公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線…等設備)之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生(包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等)之清潔事項。
- 四、公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。
- 五、公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。
- 六、管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。
- 七、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

第九條：裝修施工管理：為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、

電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會或管理負責人查詢閱覽)後始准施工。

- 二、裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽立裝修工程具結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 三、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金或即期保證票每戶新台幣伍萬元正。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
 - (二)搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - (三)材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
 - (四)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
 - (五)施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元正，從保證金扣除。
 - (六)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
 - (七)於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
 - (八)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞

公共安寧。

(九) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

(十) 每日施工時間，上午八時至下午五時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

五、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

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

(一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二) 雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

(三) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由富樂群建設股份有限公司或其指定之管理負責人代為執行。

第十條：為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定下列事項各住戶應共同遵守之：

- 一、本社區陽、露臺部分一律禁止安裝窗戶或加設鐵窗。
- 二、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法追訴。
- 三、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
- 四、禁止於室外堆積易燃爆炸或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共安全。
- 五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- 六、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。
- 七、禁止於樓電梯間、地下室停車場人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

第十一條：分管約定

- 一、本社區屋頂平臺及法定空地供全體住戶合法管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- 二、本社區之 C 戶-3F、C 戶-7F、D 戶-7F 之露臺及 A 戶-3F、B 戶-3F、B 戶-13F 之屋頂平台依現行法律不能辦理產權登記，全體區分所有權人同意該部份由直接緊臨之區分所有權人約定專用使用權，其使用範圍依核准之建照執照圖為準，專用使用權人不得違反法令之使用限制；另 B 戶-13F 之屋頂平台設有垂降設備，如需進行相關作業，該戶所有權人應不附條件同意借道，倘因作業而致毀損該戶之室內相關設施，應由作業相關之人負擔賠償責任。

三、本大樓汽車停車位，依相關法令劃定分設於地下層，由各該汽車停車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用或處分。

四、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含法定停車位之應有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

第十二條：本社區車位使用人，應依起造人預售合約之約定另支付管理費用，但區分所有權人會議得決議予以變更調整。

第十三條：如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理負責人。

第十四條：本規約之規定，於前條之情形準用之。

第十五條：本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理。

第十六條：區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

立約人： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件八：裝修工程具結書

立具結書人 茲因訂購富樂群建設股份有限公司所興建之
【光里蘊】房屋編號 戶 樓及停車位編號 號，於交屋後如有裝修工程願無條件遵守本買賣契約書【附件七：住戶管理規約】第九條之規定辦理；若有違反各項規定之情事者，願接受管理委員會或代管人之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及連帶責任。另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元整，於裝修工程完成無損公共設施，並將環境清理，經管委會、代管人或富樂群建設股份有限公司書面認可後無息退回；施工期間，另需每日繳交壹百元之清潔管理費用。立具結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則並願負連帶責任。

立具結書人： (簽章)

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附圖一 房屋平面圖

附圖二 停車位空間平面圖

附圖三 分管範圍示意圖



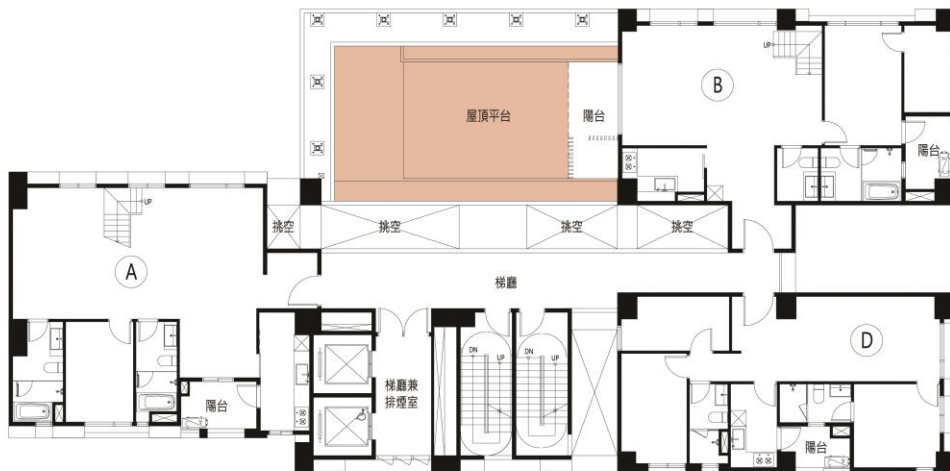
三層平面圖

約定專用



七層平面圖

■ 約定專用

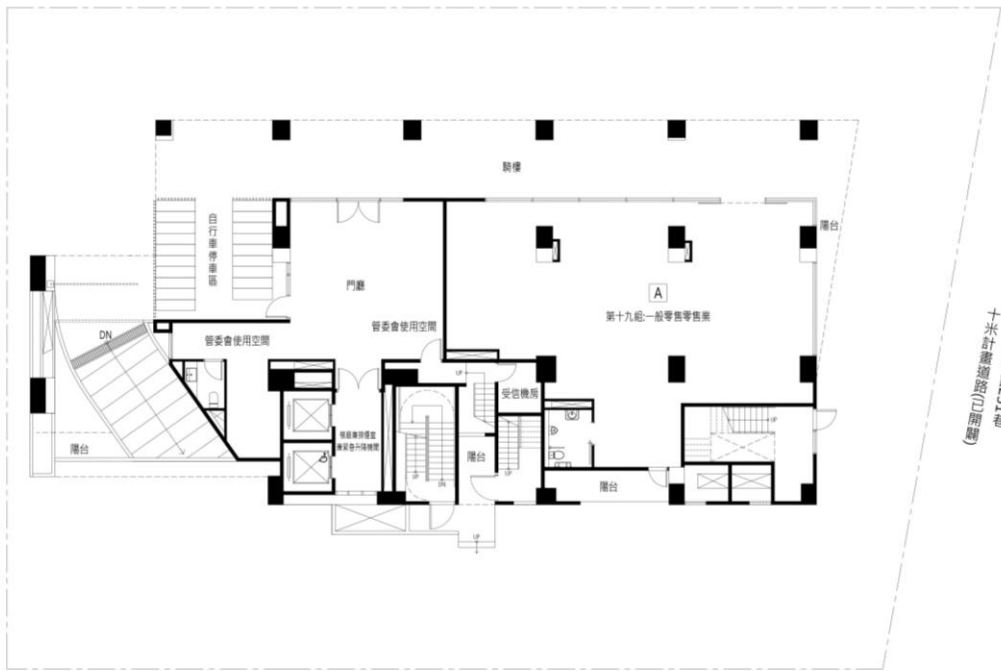


十三層平面圖 ↗

■ 約定專用

附圖四 一層平面圖

三十米計畫道路(已開闢)
行善路



行善路231巷
三十米計畫道路(已開闢)

一層平面圖

附圖五 二層平面圖



二層平面圖 ↗