

日期：民國 年 月 日

房地買賣預定單

編號：124751

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

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土 地	面積： 坪				
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整			
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位					
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

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

(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。

(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

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

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

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

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意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：_____

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

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

第一聯(紅)：客戶收執、第二聯(黃)：業務部、第三聯(藍)：存底

房屋及土地預定買賣契約書

買受人： (以下簡稱買方)

立契約書人：

出賣人：合矩建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為賣方預定興建「合矩青澄」(以下簡稱本社區、本預售屋、本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂立本契約(以下簡稱本約)，本約經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

契約審閱：本契約書於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日
(契約審閱期間至少五日)，買方確認已充分審閱瞭解本契約內容。

買方簽章：

賣方簽章：合矩建設開發股份有限公司

第一條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實性，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、接待中心展示與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。
- 三、除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備...等，所作之其他說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，並作為本契約之一部份，其記載雙方已確認無誤。

無其他說明或承諾事項。 其他說明或承諾事項如下：

買方簽章：

賣方簽章：合矩建設開發股份有限公司

第 二 條 房 地 標 示 及 停 車 位 規 格 、 出 售 面 積 及 認 定 標 準

一、土地坐落：

台北市士林區海光段二小段 561 地號等壹筆土地，面積共計 1173 平方公尺(約 354.83 坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。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、房屋坐落：

於前述基地內，依主管建築機關核准之建造執照興建「合矩青澄」之大樓，編號第_____戶第_____樓房屋共_____戶，相關建造執照內容如下：

(一)建造執照：

建照號碼為主管建築機關核准 112 年 12 月 21 日建字第 289 號建造執照（建造執照如附件一，建照核准之該戶房屋平面圖影本如附件二）。

(二)本預售屋登載使用項目為：

一樓：2 戶集合住宅、門廳、管委會空間

二樓以上：58 戶集合住宅、樓梯間、機房、水箱範圍（如附圖二至八）之各層平面圖所示。

三、房地標示、面積及停車位規格：

(一)土地面積：

(1)買方購買「合矩青澄」之大樓，編號第_____戶第_____樓房屋共壹戶，其土地持分面積計_____平方公尺（約_____坪），應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部專有部分總面積

3911.69 平方公尺(約 1183.29 坪)比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號新面積辦理所有權登記。

(2)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分所列為準。

(二)房屋面積：

本戶房屋總面積共計_____平方公尺(約____坪)，包含：

(1)專有部分面積計_____平方公尺(約____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(約____坪)。

2.附屬建物面積(陽臺)計____平方公尺(約____坪)。

(2)共有部分面積計_____平方公尺(約____坪)。

(3)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例____%。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

(四)停車位性質、位置、形式、編號、規格：

(1)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間，為地下第____層坡道平面式停車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間計____位(如附件三)，該停車位均無獨立權狀，其車位規格為：

尺寸為長____公尺，寬____公尺，高 2.1 公尺。另買方所購買之停車位面積含車道及其必要空間，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，依第二小目之比例計算之。(建照執照核准之該層停車空間平面圖，如附圖一至附圖一至二)

(2)本棟停車空間為共有部分且無獨立權狀，其面積為 1544.64 平方公尺，佔本棟建物共有部分總面積

3696.19 平方公尺之比例 41.79 %。

計算式： $1544.64 \text{ m}^2 / 3696.19 \text{ m}^2 = 41.79 \%$

- (3)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，其相關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車空間、一般安全梯、戶外安全梯、梯廳、無障礙安全梯、戶外昇降機、無障礙戶外昇降機、管道間及其他依法令應列入共有部分之項目：

(1)一樓：門廳、管委會空間、廁所。

(2)地下室：汽機車坡道、防空避難室兼停車空間、進排風管道、垃圾暫存空間、水箱、台電配電場所、無障礙機車位、無障礙汽車位、緊急發電機室、電信室、機車停車區、消防泵浦室、電錶區、進氣機房、機房等。

(3)屋突層：戶外安全梯、梯間、水箱、電梯機房等。

註一：上列各使用項目名稱係按建造執照圖說轉載，如有疏漏、筆(錯)誤者，悉以建造執照(圖)、使用執照竣工圖說所載，與建物登記簿登記為準。

二、本社區專有部分總面積計 3911.69 平方公尺，約 1183.29 坪，共有部分總面積計 3696.19 平方公尺(約 1118.10 坪)，扣除停車位需分攤 1544.64 平方公尺(約 467.25 坪)之面積後為 2151.55 平方公尺(約 650.84 坪)，共有部分之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，其面積係以本社區共有部分總面積扣除停車位須分攤面積後乘以該權利範圍而為計算。(前述持分登記方式以地政機關最後登記為準)。

三、共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位

置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第五條面積誤差找補約定處理。

- 四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列为準。
- 五、購買法定停車位及自設停車位者，所有權狀為持分登記（如附圖一至附圖一之二），在相關法規規定範圍內，有專用使用權。
- 六、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 四 條 契 約 總 價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

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

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

(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：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

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

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

四、上開價款依法內含營業稅；亦不受物價波動之影響而有所增減。

本約總價款不包括本約第十七條之費用。

五、買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本社區之汽車停車位無任何權利。

第 五 條 房 地 面 積 誤 差 及 其 價 款 找 補

一、房屋面積係依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、依第二條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分、買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算並一次付清。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、因權狀登記面積少於本約所載房屋總面積百分之三以上而買方選擇解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息退還。

第 六 條 履 約 擔 保 機 制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託：

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予**合作金庫商業銀行股份有限公司**執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件十一）。

價金返還之保證：

本預售屋由 _____（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供本項之保證契約影本予買方。

價金信託：

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

本項信託之受益人為賣方即建方或合建雙方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供本項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保：

賣方與依公司章程規定得對外保證之_____公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。本項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定：

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本約向加入本協定之_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之前列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入本項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、買方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定之「付款期別明細表」（如附件四）中之規定於工程完工後繳款，上開「付款期別明細表」所列每次付款間隔日數應在二十日以上，買方應於接獲賣方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。
- 二、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。
- 三、付款方式
 - （一）以現金及匯款方式付款，帳號如下：

■銀行：合作金庫商業銀行 大稻埕分行

■戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-合矩建設收款專戶

■帳號：0050-717-152392

(二) 以支票付款者，需於票面載明「禁止背書轉讓」，其資料如下：

■支票到期日：該期款應繳日期

■憑票支付：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-合矩建設收款專戶

■收件人：合矩建設 業務部

■通訊地址：台北市大同區長安西路 106 號 10 樓之 6

四、買方應於簽立本約同時繳付簽約金，但買賣雙方另行約定者，則買方應於約定期日內悉數繳付。

第 八 條 逾期付款之處理方式

- 一、買方應於接到賣方依前條約定之繳款通知七日內匯款至賣方指定之銀行信託專戶繳付房地價款，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如買方任一期款逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達後七日內仍未繳者，雙方同意依第二十七條違約之處罰規定處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。

第 九 條 貸款約定

- 一、本約附件四「付款期別明細表」中金融貸款部分，價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買賣雙方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之

金融機構，自行辦理貸款。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

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

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

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

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

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

三、買方如減少貸款，應於賣方申請使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方，其餘金融貸款期款款項則以金融貸款全額繳付。

四、買方如不貸款者，應於賣方申請使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應於交屋結清時返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款，除應依

第八條第一款處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。

- 五、買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款代為支付買賣價金，應於簽立本約同時，另書立「代辦貸款委託書」（如附件五）交付賣方。
- 六、有關本條金融貸款為本約買賣之期款，無論由買賣雙方洽定或由買方自洽金融機構辦理貸款，除另有約定外，買方應於所有權移轉登記完成及金融機構設定抵押權完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，或由賣方直接領取以抵付應繳款項，除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付本條貸款或拒絕給付予賣方。
- 七、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。
- 八、買方於辦理貸款時，除應先依約完成對保手續外，如需補辦一切手續或補繳有關稅費等，買方應在接到通知七日內，提供應補辦之證件或繳付稅費，如有逾期致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 九、買方至遲應於所有權移轉登記及抵押權設定登記完竣日起2個工作天完成本約金融貸款之撥款予賣方。

第十條 分管約定

為維護全體住戶權益，依建照之圖面（使用執照竣工圖），除下列特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則

使用之，本條款亦納入「住戶管理規約（草約）」（如附件九），買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵守本特約條款及「住戶規約（草約）」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任：

- 一、本社區法定空地、梯廳、管理委員會使用空間、機車停車區、屋突、屋頂平台均由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、共有部分之屋頂突出物及屋頂平台，不得為約定專用，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 三、地下一層無障礙機車位 1 位及法定機車位共 46 位，上述共 47 位機車位及 39 號法定無障礙汽車位，經全體買方同意其使用權及所有權屬全體住戶所有，並統一由本大樓管理委員會統一管理，使用方式及管理辦法由管委會訂定之，各區分所有權人不得異議。（詳如附圖一）
- 四、買方已充分認知基地內退縮之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用，由管理委員會負責維護管理。
- 五、本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限(A1、A6 戶 11 樓除外)，其裝設及維護應不影響社區整體外觀。
- 六、買方已充分認知本建物梯廳及管委會空間供全體區分所有權人使用。
- 七、相鄰各戶之相連接法定空地及露台，歸各戶法定空地及露台相連接之該戶約定專用使用管理維護，並同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為。買方同意日後不得以任何理由要求使用該空間，日後並不得透過區分所有權人會議變更使用方式，其使用權約定如下，

與其他各戶無涉。使用範圍依圖面區隔為準。(詳如附圖九)

(一)法定空地約定專用：

- (1)A1 戶 1 樓相鄰法定空地空間及法定退縮空地(綠帶)，由 A1 戶 1 樓約定專用使用管理維護；但不得違反法令之使用限制。
- (2)A2 戶 1 樓相鄰法定空地空間及法定退縮空地(綠帶)，由 A2 戶 1 樓約定專用使用管理維護；但不得違反法令之使用限制。
- (3)其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

(二)露臺約定專用：

- (1)A6 戶 2 樓相鄰露臺空間，由該 A6 戶 2 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (2)A7 戶 2 樓相鄰露臺空間，由該 A7 戶 2 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (3)A1 戶 11 樓相鄰露臺空間，由該 A1 戶 11 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
- (4)A7 戶 11 樓相鄰露臺空間，由該 A7 戶 11 樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(三)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

八、本社區地下一至三層，賣方預留電動車位安裝充電電源線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管

理系統之收費管理辦法日後由管委會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置)須由管理委員會統一規範，並須自管委會申請通過後始得自行安裝。

九、本社區內陽台不得外推，亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙本社區整體外觀行為。

十、買方同意本社區各層公共區域、梯廳、廊道不得擺放任何私人物品。

買方簽章:_____

第十一條 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

本社區地下層共三層，總面積 2409.15 平方公尺 (約 728.77 坪)，扣除第三條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積共 1544.64 平方公尺 (約 467.25 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分 (持分) 產權另行出售予承購戶，未購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，除暫時作防空避難使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及賣方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。

二、法定空地

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

三、屋頂平台及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂平台，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、本社區法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平台部分為約定專用

部分，約定專用部分並於附件九之「住戶管理規約(草約)」中列明訂定之。其約定使用範圍依圖面區隔為準(詳如附圖九)。

第十二條 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七之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件七所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本約第二十七條違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓所需之供水、供電、電信、消防等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說或賣方申請之相關圖說設置，倘該承辦事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設、取消時，買方同意配合為之。如規劃有天然瓦斯設備及管線，買方同意依承辦事業主管單位專業規劃設置及鋪設。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應於民國 113 年 9 月 25 日前開工，民國 118 年 6 月 25 日前完成主建物、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，每逾期一日，賣方應按買方已繳付房地價款萬分之五單利計付遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本約第二十七條違約處罰之規定處理。

三、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方同意應依照賣方通知之期限內，依約履行本約之各項義務手續。

第十四條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意後於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 20 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳書面通知送達日起十天內完成簽認回傳並繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，為買方取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除減帳之金額。雙方無法簽認時，則依原設計圖施工。工程變更加帳或減帳，均收取變更設計費用總金額 10%管理費。

- 四、本預售屋若因法律變更或受法令規定限建或需辦理報備、變更設計，致無法按原申請建築圖說施工，或有維護工程安全等必要時，雙方同意賣方於無損買方權益之情形下，得經主管機關核准後為工程變更。
- 五、各戶室內樑柱位置、各樓層之消防設備配置(如逃生方向指示燈、地上十一層至十一層夾層室內之消防灑水管路等)、瓦斯主幹管及立管，均依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位之標示位置裝置設施。買方同意購買之戶別、大門區域、冷氣室外機設置位置或室內各空間如有設置上述設施、設備等，買方絕不以任何理由要求變更設備位置並同意依規劃位置交屋，且同意日後不以任何理由要求減少買賣價金或向賣方提出任何主張。

第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方於驗收時，賣方應提供驗收單予買方簽收，買方就本約所載之房屋發現有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。除另有約定外，賣方應於交屋前完成修繕，買賣雙方於交屋時進行最後複驗，買方不得以賣方仍在進行修繕中為由拒絕銀行貸款期款之給付。
- 三、第一款接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；各戶均應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，由賣方負擔。

四、驗收單所載事項經賣方修繕完成後，買方不得拖延拒絕辦理交屋。

五、有關接通水電供應事宜，由賣方統一代買方辦理申請手續，買方不得以任何理由拒絕裝設，接通供應之時限依台灣自來水公司、台灣電力公司或其他管轄此項事業機構之程序為準，不計入本約所約定完工期限內。

第十六條 房地所有權移轉登記期限

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

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

二、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報房屋移轉現值及公契價格。但如買方未依約付款，不在此限。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。

五、賣方應於買方履行下列義務後，始辦理房地所有權移轉登記：

(一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳

清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件(含設定抵押權之必要文件),俾便辦理各項貸款手續,繳清各項稅費,預立各項取款或委託撥付文件及完成金融機構貸款之對保手續且已取得金融機構貸款之核准(撥款委託書),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(與原金融貸款期款同額)及範圍之本票予賣方,俟貸款核撥予賣方後,交屋結清時本票始返還買方。

(三)本款各目應付之費用如以票據支付,應在辦理所有權移轉登記前全部兌現後,始辦理移轉登記。

- 六、第一款、第二款之辦理事項,因係整體作業由賣方指定之地政士辦理之,倘為配合各項手續需要,需由買方加蓋印章,出具證件或繳納各項稅費時,買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供;如有逾期,每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。另如因買方之延誤或不協辦,致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時,買方應全數負擔;如損及賣方權益時,買方應負損害賠償之責。
- 七、買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之前,賣方或其指定地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物(如鑰匙等)有留置權。買方若以任何名義重新申辦產權憑證,除應負相關刑事罪責外,賣方得依前款辦理。
- 八、買方同意於簽約之同時,書立授權簽立附件六「代刻及使用印章授權書」,以作為履行本約買賣不動產之水電、房地產權登記等之申請、變更、設定抵押權辦理銀行貸款等相關手續,包括本契約解除時,由賣方收回房地產權並辦理撤銷增值稅及契稅申報等之用,賣方不得將本印章使用上開附件六授權書所約定之授權範圍以外之用途。

- 九、買方於辦理貸款時，除應先依約完成對保手續外，如需補辦一切手續或補繳有關稅費等，買方應在接到通知七日內，提供應補辦之證件或繳付稅費，如有逾期致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方因此所生之損失依本條第六款辦理。
- 十、如因買方延誤或不協辦本條各款相關義務，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，賣方因此所生之損失依本條第六款辦理。
- 十一、買方為外國人者，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。
- 十二、買方為未成年者，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶履約責任（適用民法連帶債務之規定）。並應於產權移轉前配合賣方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。

第十七條 稅費及相關費用之負擔約定

- 一、雙方同意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土地增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算土地增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之土地增值稅，由買方負擔。
- 二、地價稅之分攤以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 三、房屋稅之分攤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。
- 四、買方應負擔所有權移轉登記規費、抵押權設定登記規費、印花

稅、契稅（含中途變更名義補徵之契稅）、代辦手續費（如謄本費、地政士代辦費、實價登錄代辦費）及貸款保險費，各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等。（本項費用暫定為新台幣_____萬元整，並約定由買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，以作為賣方之代收款，於交屋時結清，多退少補。）

- 五、買方如未按賣方通知之期限內預繳前開之相關費用，以致發生怠報或滯納情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。
- 六、以上稅費暨相關費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- 七、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
- 八、起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 九、買方辦理房地產權登記事項，因證件統一，必須全體住戶同時辦理，應由買方提供之證件及在文件上簽名蓋章等手續，暨應需繳納之各項稅費。

第十八條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，買方應配合辦理。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

- 二、前款交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。公共設施（備）及設備之清冊、圖說於管理委員會成立同時由賣方移交管委會。買方不得以公共設施（備）未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋或拒繳應繳款項。
- 三、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡（即房屋保固書）、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書（即交屋證明單），俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 四、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔下列費用：
 - （一）本戶水、電費用。
 - （二）瓦斯裝錶費用及保證金、瓦斯基本費用。
- 六、買方應於辦妥交屋手續後始得遷入使用本約房屋。若未辦妥交屋手續，而擅自進入本約房屋，若致生賣方損害時，買方應予賠償並負一切有關法律責任。

第十九條 共有部分之點交

- 一、賣方應於房屋產權登記後六個月內召開第一次區分所有權人會議（未達法定比例除外），並自使用執照取得之日起至管理委員會成立之日止，擔任本社區共有部分管理人。買方與其他全體住戶應於第一次區分所有權人會議時成立管理委員會及選任管理負責人，並於七日內接管本社區一切管理維護工作，同時確認各項公共設施功能正常以完成移交程序，並於三個月內雙方完成缺失改善移交之。
- 二、賣方於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設

施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊、廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、雙方同意自交屋日起由買方按月繳付共有部分管理費。

四、有關區分所有權人會議、管理委員會、住戶管理規約(詳如附件九)、公共基金等事項，買賣雙方同意依公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定辦理。

第二十條 公共管理

一、為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，暫定管委會成立前收費標準各計算如下：

(一)房屋：依登記總坪數按每月每坪新台幣 150 元計算。

(二)汽車位：依每月每位新台幣 800 元計算。

(三)管理費自交屋日起由買方負擔。

(四)本大樓管委會成立前由賣方代為管理，並由賣方代為遴選物業管理公司為社區服務，交屋後管理維護費用由上述各戶繳交之管理費支出。

二、為維護良好秩序及公共安寧，確保全體住戶之共同權益，買方應遵守「住戶規約(草約)」(如附件九)之約定，有關遵守約定事宜，由賣方召集全體區分所有權人成立管理委員會執行管理。

三、裝修施工規範：

(一)買方應遵守「裝潢施工管理辦法」(如附件十)及「住戶規約(草約)」(如附件九)之各項約定，並於裝修申請時繳交施工保證金新台幣壹拾萬元及裝修清潔費新台幣叁仟元；十一樓另訂施工保證金新台幣壹拾伍萬元整及裝修

清潔費新台幣伍仟元（裝潢期起迄分別以三個月及五個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費）予賣方或其指定之管理負責人，以擔保買方所選任之承包商及有關施工人員於施工期間配合遵守該約定。

（二）買方應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。

（三）買方於裝修完成後且合於「裝潢施工管理辦法」約定之條件者，得向本社區管理委員會或管理負責人申請並經其查驗無誤後，無息領回施工保證金；裝修清潔費為裝修時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用不予退還並不移交管理委員會。

（四）未繳交施工保證金與裝修清潔費者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之權益。

四、公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，除另有約定外，應移交管理委員會依住戶規約(草約)管理使用。

五、本約有關區分所有權人共有產權管理使用約定，買方及其繼承人均應受約定之約束。

六、待本社區管理委員會成立後，應至主管機關報備，並以社區管理委員會名義至金融機構開立帳戶。

七、依公寓大廈管理條例暨施行細則規定，賣方於申請使用執照時依法提撥法定公共基金至公寓大廈公共基金保管金專戶，該筆公共基金於社區管理委員會點交公設完成後，由管理委員會向主管機關申領。

第二十一條 保固期限及範圍

一、本約房屋自如下時間起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方、不可抗力等因素外，賣方針對以下項目保固如後：

(一)結構部分：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等，自買方完成交屋日起負責保固十五年。

(二)固定建材及設備部分：門窗、地磚、衛浴設備、廚具、粉刷…等，自買方完成交屋日起負責保固一年。

(三)未涉及結構之防水部分：各戶陽（露）臺、浴室及窗戶未涉及結構之防水工程，自買方完成交屋日起負責保固一年。

二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡（即保固書）予買方作為憑證。

三、第一款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

四、若賣方能證明可歸責於買方因人為使用不當、維護不當或裝修變更或破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等），或因不可抗力（例如：戰爭、天災地變等），或因自然耗損（例如：燈泡、電池等使用耗損）等事由而損毀或耗損者，賣方不負本條保固及任何法律責任。

第二十二條 貸款撥付

本契約有第九條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付第九條貸款予賣方。

第二十三條 房地契約轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十四條 質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，若經賣方以書面限期催告買方排除，而買方於該期限內仍無法排除時，賣方得依法主張相關權利。

第二十五條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本約買賣標的產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本約房地□交屋日、□約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本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。

第二十六條 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。解約時賣方應將所收價款按法定利息退還買方。

第二十七條 違約之處罰

- 一、買方違反有關本約付款條件及方式之規定，經賣方定相當期限催告後仍不履行時，買賣雙方均得解除本約及與本約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：
 - (一)賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過本約總價款百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。且本約房地所有相關權利回復由賣方自行處分。
 - (二)倘賣方已將本約買賣所有權移轉辦理相關稅務申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報。
 - (三)倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定名義人者，買方應無條件負責將該所有權自賣方催告後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理）。
- 二、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 三、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 四、買方依本條第二、三款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於本約總價款百分之十五）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。
- 五、買賣雙方除依本條前列各款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十八條 特約條款

- 一、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方與前手間之原因作為抗辯之事由。

- 二、本約所登載之買方資訊得供銀行承辦貸款、地政士或不動產經紀業登記實價登錄、國稅局資訊查核等等、賣方得聯繫買方處理房屋相關事宜(詳如附件十二個人資料使用同意書)，為確保買方個人資料保護法，賣方除上述得揭露外，不得另作它途使用。
- 三、如管理委員會為服務大樓之工作(如清洗大樓、消防檢查、管道或管線維修等)，倘須利用買方專有專用或約定專用部分時，買方須提供配合，惟不得因服務工作而損害買方房屋或裝潢。
- 四、本約(含附件)所有約定事項，買方於產權移轉或出租時，應確實轉知繼受人或承租人依約遵守。
- 五、賣方為銷售目的，買方及管理人、管理委員會等不得妨礙、限制、阻擋賣方及帶看之客戶出入門禁及社區公共設施，並不得收取費用。
- 六、本社區共有部分之公共水、電費用，買方同意由賣方向相關公共事業機構申請並依房屋戶數由各戶分擔之。
- 七、交屋後至管理委員會成立前為賣方代管期，由賣方訂定社區管理及使用辦法。待成立管理委員會後，賣方即將本社區共用部分移交由其管理之，惟交屋後產生之其他費用如社區維護費用、雜項支出…等公共費用，由交屋日起買方給付之管理費扣除，剩餘款項無息移交管理委員會。
- 八、依本約及附件等相關約定由買方簽立交付賣方之本票，倘買方未如期付款或履行義務時，依本約第八條規定辦理，若買方違約時，賣方得依約定行使本票權利。
- 九、買方同意一樓門廳、管委會空間委由賣方依整體規劃設計及屋突一層樓梯間之天花板、地面、牆壁並同步裝修美化。
- 十、買方同意賣方保有本社區外觀上依賣方規劃設置建案名稱、公司名稱及 LOGO 標誌、字樣之權利，其標誌之材質色樣由賣方訂定之，買方或社區管理委員會均不得向賣方要求任何費用補

貼或拆除。

買方簽章: _____

第二十九條 綠建築

- 一、買方明確知悉賣方於本建案設計規劃有綠建築及智慧建築，並預計於本建案使用執照核准起二年內，取得「銀級」之綠建築標章、「銀級」之智慧建築標章，買方同意依本條及住戶規約（草約）（如附件九）等相關規定辦理，且自買方完成交屋日起，買方與本建案全體區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。
- 二、為維護買賣雙方之權益，買賣雙方應共同全力配合完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續（包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等），且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後核定結果為準。

買方簽章: _____

第三十條 疑義之處理

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

第三十一條 合意管轄法院

因本契約發生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 契約效力

- 一、雙方於買賣過程中就標的物及契約權利義務之諮商，未記載於本契約者，均無拘束本約當事人之效力，即本約各項買賣條件、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約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者。均應以書面文字為之，否則不生效力。
- 二、本契約所有約定事項對雙方權利義務之受讓人、使用人、繼承人、承租人、繼受人、管理人及法定代理人等均具有同等拘束力，買方並應與其指定之第三人或繼受人等就本約之履行負連帶責任。買方如為未成年，應由法定代理人代理簽約或其由法定代理人出具書面同意予賣方後始得簽訂本約，其依本契約所負之一切義務，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本約之履行與買方負連帶責任。

(法定代理人簽章：_____)

- 三、買方為二人以上，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本約之義務或行使本約之權利所為之意思表示或通知，買方均以一人為代表人(代表人姓名：_____)，為共同送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，於買方全體均具送達效力，且代表人所為之行為其效力及於買方其餘各人。

第三十三條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，本契約壹式貳份，由買賣雙方各執正本壹份為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。
- 三、附件九之住戶管理規約(草約)，經買方簽署同意後，於區分所

有權人會議訂定規約前，視同規約。

第三十四條 通知送達及寄送

- 一、買賣雙方關於本約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，經雙方同意均以書面按本約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準，如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。如任何一方通訊地址有變更時，應即以書面掛號通知他方，否則其一切責任由違反之一方自行負責。
- 二、若買方為外籍人士，應指定在中華民國之送達處所，如買賣契約存續期間無居住中華民國內或戶籍時，並應指定在臺人士為送達代收人，買賣雙方依本約所載之地址所為之通知，依前款方式送達於該送達代收人時發生效力。

第三十五條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

本約之附件，詳如下列：

- 附件一：建造執照影本
- 附件二：房屋平面圖
- 附件三：車位平面圖
- 附件四：付款期別明細表
- 附件五：代辦貸款委託書
- 附件六：代刻及使用印章授權書
- 附件七：建材設備說明
- 附件八：分管同意書
- 附件九：住戶管理規約（草約）
- 附件十：裝潢施工管理辦法
- 附件十一：不動產開發信託證明書影本
- 附件十二：個人資料保護之告知暨同意書

- 附圖一：地下一層平面圖
- 附圖一之一：地下二層平面圖
- 附圖一之二：地下三層平面圖
- 附圖二：一層平面圖
- 附圖三：二層平面圖
- 附圖四：三、五、六、八、九層平面圖
- 附圖五：四、七、十層平面圖
- 附圖六：十一層平面圖
- 附圖七：十一層夾層、屋突一層平面圖
- 附圖八：屋突二、三層平面圖
- 附圖九：法定空地、陽台(法定空地)、各層露台約定專用平面圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：合矩建設開發股份有限公司

負 責 人：江 宗 德

統 一 編 號：53117710

公 司 地 址：台北市大同區長安西路106號10樓之6

公 司 電 話：(02)2556-8833 (代表號)

不動產經紀業

名 稱：甲桂林廣告股份有限公司

統 一 編 號：09401499

負 責 人：張裕能

公 司 地 址：台北市中山區民權東路三段4號4樓

公 司 電 話：(02)2517-5757

不動產經紀人：陳

不動產經紀人證書字號：(108)高市字第 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一：建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0289號			
起造人姓名	合矩建設開發股份有限公司 負責人：江宗德			住址	103613台北市大同區長安西路106號10樓之6		
設計人姓名	呂建勳			事務所名稱	呂建勳建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅			幢層數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層60戶		
建築地點	地址	士林區富光里葫蘆街30巷25號					
	地號	士林區海光段二小段0561-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	510.28m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	7224.39m ²			面積	其他	1173.0m ²
發照日期	112年12月21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45個月內竣工		
工程價	\$ 93,846,537 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	803.3	3.8	防空避難室兼停車空間共18筆(詳見附表)				
總計：						7224.39	m ²
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 王玉芬			
中華民國一一二年十二月二十一日							

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。

建築地點：

地號：士林區海光段二小段0561-0000號

建築物概要：地下001層、面積:803.3m²、高度:3.8M、用途:防空避難室兼停車空間
 地下002層、面積:803.3m²、高度:3.15M、用途:停車空間
 地下003層、面積:803.3m²、高度:3.15M、用途:停車空間
 地上002層、面積:424.21m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上004層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上006層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上008層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上010層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上011層夾層、面積:58.38m²、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 突出物002層、面積:63.76m²、高度:3.2M、用途:樓梯間
 地上001層、面積:446.62m²、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅123.75m²、門廳54.34m²、管委會空間268.53m²
 地上003層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上005層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上007層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上009層、面積:420.16m²、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 地上011層、面積:332.72m²、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
 突出物001層、面積:63.76m²、高度:2.6M、用途:樓梯間
 突出物003層、面積:63.76m²、高度:3.2M、用途:樓梯間、機房、水箱

雜項工作物：圍牆:長度95.31m、高度1.8m
 挖方:、高度11.9m、面積850.03m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《05》月《05》日（法令適用日期：112年05月05日）。
2. 建築地點：士林區富光里。
3. 實設空地《662.62》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：《聯邦工程顧問股份有限公司》，技師：《吳思誼》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《塏固工程有限公司》，技師：《李春權》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡坤河》電機工程技師。
8. 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
9. 已領得拆除執照：拆除執照112拆字第0091號。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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，於申領執照前，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。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 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查。
16. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
17. 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。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。

臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0289號

注意事項：

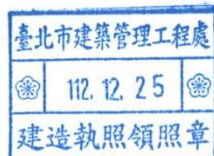
19. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
20. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為 274.83 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 140.43 平方公尺。
21. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 91.49噸或生活雜排水回收再利用系統）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 274.83平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
23. 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。
24. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
25. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，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」。
26. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
27. 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工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
28. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
29. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
30. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通 6 公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
31. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
32. 基地坐落臺北航空站（進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度145.04公尺，本案申請建築物絕對高度51.28公尺，尚無影響飛航安全。
33. 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。
34. 基地內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用地役權之行使。
35. 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。
36. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
37. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交及列入公寓大廈規約。
38. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
39. 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。
40. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
41. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積510.28平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
42. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
43. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
44. 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111年8月5日北市都建字第1116035915號函核准重建計畫，其獎勵容積為1055.7平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1055.7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。
45. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣 2,007,340元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金，若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0289號

注意事項：

- 46.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章保證金新臺幣 6,021,639元，並於領得使用執照2年內取得_級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.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章保證金新臺幣 6,021,639元，並於領得使用執照2年內取得_級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.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。
- 49.第《11》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《117.22》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 50.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 51.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。
- 52.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 53.(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。
- 54.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 55.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 56.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。
- 57.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。
- 58.於竣工階段，本案預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。
- 59.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。
- 60.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。



附件二：房屋平面圖

附件三：車位平面圖

附件四：付款期別明細表

房屋付款明細表				
期別			付款金額	實繳日期
訂金		房屋款	零元整	年 月 日
		土地款	零元整	年 月 日
簽約金		房屋款	零元整	年 月 日
		土地款	零元整	年 月 日
1	開工款	房屋款	零元整	年 月 日
		土地款	零元整	年 月 日
2	銀行貸款	房屋款	零元整	年 月 日
		土地款	零元整	年 月 日
3	交屋款(總價款5%)	房屋款	零元整	年 月 日
		土地款	零元整	年 月 日
房屋契約總價款		房屋款	零元整	
		土地款	零元整	

車位付款明細表				
期別			付款金額	實繳日期
訂金		房屋款	零元整	年 月 日
簽約金		房屋款	零元整	年 月 日
1	開工款	房屋款	零元整	年 月 日
2	銀行貸款	房屋款	零元整	年 月 日
3	交屋款(總價款5%)	房屋款	零元整	年 月 日
車位契約總價款		房屋款	零元整	

附註：

1. 依合約精神，繳款日期以工程實際完成日為主，本公司將於每期工程完成時寄發繳款通知書。
2. 依合約，工程款收款間隔至少二十日。
3. 於對保時收取暫收款_____萬(包含代書費、契稅、印花稅等相關費用)
以上支出按實際費用多退少補。

附件五：代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)

受託人： 合矩建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方向賣方購買「合矩青澄」大樓編號第_____戶第_____樓房屋壹戶及地下_____層_____號汽車停車位及連同該房屋之土地持分，特以上開房地及停車位之所有權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約房地買賣之部分價款，經雙方同意約定委託授權事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構（含選定貸款金融機構）申請貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整（此為合併房屋及土地等貸款總金額），以資繳付本約付款期別明細表中金融貸款項下之房地價款。上述預定貸款金額或實際獲貸金額，少於本約付款期別明細表中金融貸款應繳之金額時，差額部分買方應依預售屋買賣契約書之約定辦理。
- 二、買方應以所承買之房地作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予承貸之金融機構。關於申請貸款之手續、實際核貸之金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依承貸金融機構之規定辦理之。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本件買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及有效之取款條等領款證件交付承貸之金融機構保管，或簽立撥款委託同意書或類此之文件由承貸金融機構將上開貸款金額全部直接撥入賣方指定帳戶內。
- 四、買方並應簽發本票壹紙（票面金額即本委託書第一條之金額），其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收訖貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行。
- 五、本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融機構之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後仍不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書相關約定辦理。

- 六、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於辦理所有權移轉登記時如期繳交以便辦理。
- 七、本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

委託人（買方）：

身分證統一編號：

受委託人(賣方)：合矩建設開發股份有限公司

負 責 人：江 宗 德

統 一 編 號：53117710

連 絡 地 址：台北市大同區長安西路 106 號 10 樓之 6

電 話：(02)2556-8833（代表號）

中 華 民 國 年 月 日

附件六：代刻及使用印章授權書

授權人： (以下簡稱買方)

被授權人：合矩建設開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方茲因履行【合矩青澄】房屋及土地預定買賣契約書，有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書係依據買賣雙方訂定之房屋及土地預定買賣契約書第十六條之約定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方或委辦之地政士僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本預售屋房屋地所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請、變更、撤銷及所有權移轉登記、領取。
 - (二)稅捐申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜。
 - (三)水、電、瓦斯、電信之申請或變更，公共水電之分攤申請。
 - (四)實價登錄申報。
- 四、未經徵得買方同意，賣方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買方明瞭本授權書各項授權之用途及目的，同意在其未完全履行房屋及土地預售買賣契約約定前，不得片面撤銷或中止(或終止)本授權、變更授權內容、或增加授權之限制條件，且不得向台北市政府都市發展局、工務局、地政事務所、稅捐處、金融機構等有關機構，提出任何有關賣方依本授權書第二條約定使用印章時之異議，否則不生效力。倘買方因違反本授權書之約定致賣方或本大樓其他買方遭受損失時，買方並應負賠償之責。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第三條各項用途之印章使用及本大樓其他買方產權之登記及權狀之領取。雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。
- 七、在買方授權之範圍內，賣方有民法第 534 條之特別代理權。

八、立書人係於簽訂「房屋預定買賣契約書」之同時本於自由意志及誠實信用之原則書立本授權書，恐口無憑，特立此書存證。。

授 權 人 (買 方):

身分證統一編號:

連 絡 地 址:

被 授 權 人(賣 方): 合矩建設開發股份有限公司

負 責 人: 江 宗 德

統 一 編 號: 53117710

連 絡 地 址: 台北市大同區長安西路 106 號 10 樓之 6

電 話: (02)2556-8833 (代表號)

中 華 民 國 年 月 日

附件七、建材設備說明

■結構

本大樓結構經由專業結構技師及電腦精確計算簽證，全部基礎、樑柱、樓板皆依主管機關審查核准圖樣施工。本建築物無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，皆符合內政部所頒布之建築技術規則要求之耐震規範。

■建築設計

- 一、本預售屋敦聘呂建勳建築師為本預售屋規劃設計。
- 二、建築正面基座以石材為主搭配磁磚；建築立面外觀主要採磁磚搭配格柵。
- 三、本建物於外牆適當位置設置案名及 LOGO 等字樣，以彰顯本預售屋價值。

■公共設施、庭園景觀

一、公共設施

- (1)一樓：管委會空間
- (2)屋突一、二層：樓梯間空間

二、庭園景觀

- (1)一樓戶外：植栽
- (2)屋頂平台：植栽

■門廳、梯廳

一、一樓門廳：

- (1)地坪：採用石材為主做整體設計規劃。
- (2)牆面：採用石材搭配磁磚及木作等裝飾建材整體設計規劃。
- (3)平頂：採用整體設計，搭配照明設計。
- (4)門窗：一樓大廳入口門窗採金屬門搭配玻璃整體設計規劃。

二、一樓管委會空間：

- (1)地坪：採用磁磚搭配部分木紋磚做整體設計規劃。
- (2)牆面：採用磁磚及木作等裝飾建材整體設計規劃。
- (3)平頂：採用整體設計，搭配照明設計。

三、社區櫃檯：一樓設置管理監控中心及服務櫃檯，提供社區服務、安全監控及管理功能。

四、二樓以上梯廳：

(1)地坪及牆面：採用磁磚為主規劃設計。

(2)平頂：採用整體規劃天花板（矽酸鈣板）搭配燈具設計。

(3)照明：部分燈具採用感應式燈光控制開關，可自動感應並開啟照明設備。

五、公共樓梯間：

(1)地坪：各層公共樓梯踏步採用樓梯止滑石英磚，並搭配扶手。

(2)牆面：採用 ICI 或虹牌水泥漆，並依法規設置樓層逃生指引標誌。

(3)平頂：採用 ICI 或虹牌水泥漆，並設置照明燈具。

■ 電梯

一、採三菱或永大或崇友之十二人份，105 公尺/分鐘電腦控制式電梯，為維護安全裝設防夾感應裝置、自動歸位、延遲關門…等功能，並架設 CCTV 監視系統及感應式讀卡機，並與社區管理中心連線。

■ 各戶室內標準建材

一、大門

各戶玄關大門採用鑄鋁鋼板防火門，搭配多功能電子鎖。

二、窗戶：

採用三協或 YKK 鋁門窗，搭配膠合玻璃，並附紗窗。

三、陽臺：

(1)地坪：陽臺鋪設 30×30cm 止滑磚。

(2)平頂：平頂採鋁企口天花，並裝置 LED 照明燈具。

(3)A3、A5 戶型：設置落地橫拉門(搭配膠合玻璃及一般紗窗)、曬衣架並設洗衣機戶外型防雨插座。

(4)A1、A2、A6、A7 戶型：依圖面設置三合一通風門、曬衣架並設洗衣機戶外型防雨插座。

四、室內：

- (1)地坪：採用 80×80 cm拋光石英磚或超耐磨地板。
- (2)隔間：使用濕式灌漿輕隔間或石膏磚或 ALC 磚等輕質隔間牆，採用 ICI 或虹牌乳膠漆。
- (3)平頂：採用 ICI 或虹牌乳膠漆，浴室包覆天花板（矽酸鈣板），廚房附天花板（矽酸鈣板），其餘空間不另施作天花板（部分空間為明管外露）。
- (4)臥室門：採木質門框及木質門扇搭配水平鎖。
- (5)浴室門：採木質門框及木質門扇搭配水平鎖。

五、衛浴：

- (1)浴室內牆（含淋浴間）：採用 30×60cm 高級磁磚。
- (2)浴室地坪（含淋浴間）：採用 30×30cm 高級磁磚。
- (3)其餘設備：
 - 1. 主浴均採 AXENT、Panasonic、KOHLER 等廠牌豪華免治馬桶；洗面盆採用 AXENT、TOTO、KOHLER 等廠牌；搭配單槍混合式龍頭；主浴採高級淋浴組搭配蓮蓬頭。
 - 2. A1、A2、A6、A7 戶型客浴採 AXENT、Panasonic、KOHLER 等廠牌高級馬桶，洗面盆採用 AXENT、TOTO、KOHLER 等廠牌；搭配單槍混合式龍頭；淋浴組採淋浴龍頭搭配高級蓮蓬頭。
 - 3. 主臥浴室採用多功能（暖房、乾燥、涼風、換氣）暖風機設備，客浴室附送浴室換風扇，採當層排放。

六、廚房：

- (1)內牆：採用 30×60cm 高級磁磚。
- (2)設備：
 - 1. A3、A5 戶型：採用 SAKURA 或 Svago 等廠牌雙口 I H 爐、抽油煙機、炭門式烘碗機，搭配不鏽鋼水槽及水槽龍頭。
 - 2. A1、A2、A6、A7 戶型：採用 SAKURA 或 Svago 等廠牌雙口瓦斯爐、抽油煙機、炭門式烘碗機，搭配不鏽鋼水槽及水槽龍頭。
- (3)櫥櫃：

採用 TLK 進口品牌櫥櫃，上下櫃為美耐板門板櫥櫃，以進口五金配件搭配杜邦人造石檯面整體設計。

■屋頂防水

屋頂版施作整體粉光後，再行鋪設高性能防水材料並做隔熱處理，具防水、隔熱效果。

■停車場設備

- 一、車道入口（一樓至地下一層）斜坡採用車道磚或搭配洗、抵石子，地下一層以下停車空間地坪採用 Epoxy 加石英砂。
- 二、車道轉角處柱角設反光防撞條。
- 三、停車場內設自動泡沫滅火設備。（依消防圖審為準）
- 四、地下停車場採用 LED 燈光照明。
- 五、本大樓針對社區住戶之停車空間依用戶用電設備裝置規則，預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，供電動汽車充電使用，電動汽車充電設備廠商需向管理委員會申請電動汽車充電設備（充電設備及流動電費由申請戶負擔）。交屋後由住戶自行引線與架設充電設備（其充電樁需具有 OCPP 及 VPC 之證書），充電座位置、電錶申請、費用分擔方式等由大樓管委會統一決議。

■停車場自動化（PA）

- 一、地下停車場入口設置電子標籤識別系統(ETC)並配合快速捲門或車道柵欄機。
- 二、停車場入口設交通號誌，室內設廣角反射鏡、車道方向指標及交通警示標誌等設施。

■各戶安全管理系統家庭自動化（HA）

- 一、對講與緊急求救系統：各戶智能對講系統，影像對講、緊急求救及保全。
- 二、廚房如有瓦斯設置者設置瓦斯偵漏警報器，與保全主機連線，遇狀況時連線至管理中心。

■大樓設備自動化系統 (BA)

- 一、動力監視：將泵浦、發電機及主要動力設備納入中央監控系統，可透過監控面板處得知設備是否正常。
- 二、水位監視：將污廢水池及蓄水池水位高低納入中央監控系統，可透過監控面板處得知水位是否超過警戒線。
- 三、門禁監視：大樓主要出入口納入中央監視系統。
- 四、燈光監控：將大樓外牆照明、景觀照明、停車場車道及一樓公設照明，設置遠端控制設備，可於管理中心做集中控制。

■公共安全管理系統

- 一、門禁管制系統：
 - (1)大廳入口設置感應讀卡機（可結合捷運悠遊卡）及門禁管制對講機，便利住戶出入及管制。
 - (2)地下停車場梯間入口處設置感應式讀卡系統，有效控管人員進出，並與中央監控電腦連線。
 - (3)中央監控設置對講機，可與訪客對講。
- 二、CCTV 監視系統：社區一樓門廳出入口、主要設施、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點及屋頂平台，設置彩色 CCTV 監視系統，與中央監控室連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面。
- 三、緊急對講系統：地下室停車場梯間入口處及屋頂平台與中央監控室連線，如遇緊急狀況時，可利用對講機求援，並可於監控設備上顯示求救位置所在。
- 四、紅外線偵測：重要區域設置紅外線夜視攝影機。
- 五、中央監控設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。

■弱電設備

- 一、每戶均預留電話、電視及網路出線口。
- 二、屋頂統一裝設數位天線。
- 三、預留有線電視（第四台）管路，有線電視外線費由本公司統一代理申請，月租費用由各戶負擔。

四、配置 FTTH 光纖到府。(光纖使用費由住戶自行負擔)

五、各戶裝設資訊整合箱，方便住戶日後佈線及擴充：電話、有線電視、保全控制線、電腦網路等需求。

■ 電氣設備

一、供電方式：採用單相三線式 110V/ 220V 供電，每戶設獨立電表，另設公共電表。

二、管線材質：所有配管採用南亞或大洋廠牌之正字標記 PVC 管或 CD 管，所有電線電纜採用太平洋或華新麗華廠牌之線材，採用Ⓢ字標記產品。

三、開關插座：採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，所有插座均為接地式插座，以維護用電安全。

四、開關箱：室內無熔絲開關及漏電斷路器採用 CNSⓈ字標記之品牌。

■ 緊急發電設備

一、各戶均設二處緊急專用插座(冰箱及客廳電視)，連接緊急發電機電源，於停電時維持基本設備之運作。

二、地下室裝置自動啟動緊急發電機設備，緊急發電機於停電時供緊急升降機、消防設施、公共照明、污廢水泵及揚水泵等暫時正常使用。

■ 給排水設備

一、供水方式：採間接供水方式，除總錶外，各戶均有獨立水表並有室內專用之止水閥及水錘吸收器。

二、蓄水設備：地下室及屋頂設水箱並設不鏽鋼爬梯及水箱蓋板並上鎖，確保用水清潔及保養清洗容易。

三、管線：冷熱水管採不鏽鋼管，熱水管採不鏽鋼管被覆保溫施作，排水管採南亞或大洋Ⓢ字標記 PVC 管。

■ 瓦斯設備

一、天然瓦斯管由本公司統一代理申請，其瓦斯相關應負擔管線費用由賣方負擔(詳如本約第十五條相關約定)。

二、因應廚房空間配置，瓦斯配管依法規採外露配管，依瓦斯公司設計規劃為準。

■消防安全設備

- 一、本大樓依消防審核圖面設備設置之。
- 二、消防警報系統：各層梯間均設置消防栓箱及滅火器，依消防法規規定，10樓以下(含)設火警感知器，11樓以上(含)設置明管自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統(各戶室內不施作天花板)。地下室設置自動泡沫滅火設備、避難方向指示燈。
- 三、安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈。
- 四、緊急廣播系統：管理中心設廣播主機並依圖審設置廣播喇叭以供緊急廣播用。

上述消防設備均依政府消防單位審核之圖面為準，並經消防主管機關檢查合格。

■垃圾儲集室

地下一層垃圾儲集室內設置垃圾冷藏設備。

■特約事項

- 一、以上建材設備由賣方就上述品牌，若因法令禁止使用，或以上建材廠牌之供應商如有停產等不可歸責於賣方之因素時，賣方得以其他廠牌之同級品或高級品之產品替代。
- 二、有關設計內容未於建材設備表中註明者，由賣方指定。
- 三、客戶室內裝修時，浴室若選用 SPA、花灑或淋浴柱等設施時，其設備所需之給水水壓要求，倘超過正常一般供水水壓時，則客戶須自行追加裝設加壓系統，以符合該設施需求。
- 四、因台灣地處地震頻繁地區，故室內採輕質隔間牆，除具備防火、隔音功能外，尚可減輕建築物荷重，以提高耐震能力。買方並認知輕質隔間牆之特性，其牆體與建築物之結構樑、柱或樓板之間，或與 RC 牆之間，因

不同材質關係，兩者之間接觸面可能會有細微裂紋（痕）或油漆龜裂等現象產生，惟並不影響建築結構安全性，故買方不得以此主張瑕疵或保固。

買方簽章: _____

附件八、分管同意書

立同意書人 (以下簡稱買方)茲因購買座落__市__區__段__地號上之「合矩青澄」社區大樓編號第 戶第 樓房屋壹戶及地下第 層編號第 號共計 位汽車停車位。除同意遵守本社區住戶管理規約(草約)之相關規定外，對分管事項以充分明瞭並同意遵守下列使用分管協議條項：

一、本社區共有部分分管約定方式：

- (一)本社區大樓屋頂平台及一樓法定空地產權為全體區分所有權人共有，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，此部分為買方明確知悉並同意。
- (二)本社區地上一層原執照核准之用途為管委會使用空間及屋突一層至屋突三層樓梯間等，為提昇本社區生活與管理品質，買方同意由建方代為規劃為公共服務空間供本大樓全體區分所有權人使用，買方同意不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。
- (三)地下一層機車停車空間(含無障礙機車位)及39號法定停車位，由全體區分所有權人共同使用並統由管委會統籌管理。
- (四)法定空地約定專用：

買方同意該部分由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，日後並不得透過區分所有權人會議變更使用方式，其使用權及管理維護(綠帶)責任約定如下，與其他各戶無涉。但不得增建任何違章建築及其管理使用方式不得違反相關建築法令。

 - (1) A1戶1樓相鄰法定空地空間及法定退縮空地(綠帶)，由A1戶1樓約定專用使用管理維護；但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
 - (2) A2戶1樓相鄰法定空地空間，由A2戶1樓約定專用使用管理維護；但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
 - (3) 其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽

知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

(五)露臺約定專用：

露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，日後並不得透過區分所有權人會議變更使用方式，其使用權約定如下，與其他各戶無涉。但不得增建任何違章建築及其管理使用方式不得違反相關建築法令。

(1)A6戶2樓相鄰露臺空間，由該A6戶2樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(2)A7戶2樓相鄰露臺空間，由該A7戶2樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(3)A1戶11樓相鄰露臺空間，由該A1戶11樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(4)A7戶11樓相鄰露臺空間，由該A7戶11樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(六)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

(七)買方認知本社區之電信光纖寬頻網路及電信設備產權屬於中華電信所有，日後如區分所有權人會議決議不同意使用中華電信寬頻網路系統時，中華電信有權撤除上述設備。

二、本社區專有部分分管約定方式：

(一)本社區之汽車停車空間，依相關法令劃定分設於地下一至三層，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內為管理使用、收益或處分。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地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，除共同利益之使用，已確認並同意對本社區之汽車停車空間無任何權利，包括持分所有權及管理使用權，亦不得為任何主張。

(二)地下一層所屬之停車空間兼防空避難室，如遇空襲或其他緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

(三)購買地下室各樓層停車位者，由購買該車位所有權人持分及管理使用，甲方同意日後不透過區分所有權人會議決議之方式變更之。

附件九：住戶管理規約（草約）

本「合矩青澄」社區區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶(含空戶)，且區分所有權人若將其專有部分出租或供他人使用或將其產權移轉時，該承租人或使用人或繼受人亦為本規約效力所及。

本公寓大廈之範圍：為本社區使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物、停車位、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。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之項目如下：

（一）為維護全體住戶權益，依建照之圖面，使用執照竣工圖除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其他公共設施、通道，下列屬公設之項目區分所有權人同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用

之，住戶事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除：

- 1、本社區法定空地、門廳、梯廳、管理委員會空間、廁所均由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。
- 2、共有部分之屋頂突出物及屋頂平台，不得為約定專用，除法令另有規定外不得作為其他使用。
- 3、地下一層無障礙機車位共1位及法定機車位共47位，上述共47位機車位及39號法定無障礙汽車位，經全體區分所有權人方同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。
- 4、區分所有權人已充分認知基地內退縮之無遮簷人行道應開放供不特定公眾無償使用，且由管理委員會負責維護管理。
- 5、本社區冷氣室外主機應依各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限(樓中樓除外)，其裝設及維護不得影響社區整體外觀。
- 6、本社區依法於特定戶別之陽台需設置緩降機，以供當樓層住戶緊急逃生使用，如遇緊急狀況，區分所有權人須無條件配合。區分所有權人同意依照主管機關核發建築圖說或建方申請之相關圖說設置，倘建築管理單位或承辦事業主管單位考量無設置之必要，或建方基於建案整體考量，得取消緩降機設置。
- 7、本社區地下一至三層除無障礙昇降機、梯廳、一般安全梯、管道間、一般昇降機、進排風管道、法定機車位(含無障礙機車位)、39號無障礙汽車位、垃圾暫存空間、電信室、緊急發電機室、機車停車

區、水箱、台電配電室、電錶區、消防泵浦室等共有部分及依法令設為區分所有之標的者，統一規劃為汽車停車場，由建方以停車位應有部分（持分）產權另行出售予承購戶，未分購停車位者，已充分認知房地總價並不包括停車位之價款，除暫時作防空避難使用外，均無權對停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及建方對於停車位之產權登記以何種方式為之，均有專用使用權。其餘相關管理使用規定如區分所有權人會議訂定之住戶規約辦理之。

8、毗鄰各戶之相連接法定空地及露台，歸各戶法定空地及露台相連接之該戶區分所有權人管理使用並約定專用，約定專用權人同意約定專用部分之使用方式不得違反建築相關法令，亦不得有任何加蓋或違建之行為，本大樓其他區分所有權人同意日後不得以任何理由要求使用該空間，使用範圍依圖面區隔為準。

(1)法定空地約定專用：該部分空間由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，日後並不得透過區分所有權人會議變更使用方式，其使用權及管理維護(綠帶)責任約定如下，與其他各戶無涉。但不得增建任何違章建築及其管理使用方式不得違反相關建築法令。

1. A1戶1樓相鄰法定空地空間及法定退縮空地(綠帶)，由A1戶1樓約定專用使用管理維護；但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

2. A2戶1樓相鄰法定空地空間及法定退縮空地(綠帶)，由A2戶1樓約定專用使用管理維

護；但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

3. 其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式。日後買方產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本建案社區維護管理規定。

(2) 露臺約定專用：露臺部分依現行法令不能辦理產權登記，買方同意該部分由各相鄰戶使用之區分所有權人約定專用使用權，日後並不得透過區分所有權人會議變更使用方式，其使用權約定如下，與其他各戶無涉。但不得增建任何違章建築及其管理使用方式不得違反相關建築法令。

1. A6戶2樓相鄰露臺空間，由該A6戶2樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
2. A7戶2樓相鄰露臺空間，由該A7戶2樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
3. A1戶11樓相鄰露臺空間，由該A1戶11樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
4. A7戶11樓相鄰露臺空間，由該A7戶11樓約定專用使用，但不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。

(3) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

9、本社區地下一至三層，建方預留電動車位充電電源

線路及線架，停車位專用使用權人須自費裝設充電樁。本社區充電停車位管理系統之收費管理辦法日後由管委會訂定使用章則及統籌管理維護，日後欲配置及安裝相關設備者(包括但不限於拉管之明線路徑及充電樁裝設位置)須由管理委員會統一規範(其充電樁需具有OCPP及VPC之證書)，並須自管委會申請通過後始得自行安裝。

- 1 0、本社區內之陽台不得外推，亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
- 1 1、本社區周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為。
- 1 2、區分所有權人同意建方得於建築完成時，於社區大樓外牆面、地面或明顯適當之處設置社區名稱之標誌識別，其標誌之材質色樣由建方訂定之。
- 1 3、下列事項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
 - (1)受託管理業務或承包工作者。
 - (2)電力公司。
 - (3)瓦斯公司。
 - (4)電信機構。
 - (5)自來水公司。
- 1 4、本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於受讓人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知

情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由該區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

- (二) 停車空間之使用管理除停車位管理費收取標準應由區分所有權人會議決議訂定外，其他停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- (三) 各專有部分有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，如因設置理由消失且不符第二條第二款第一目第13點規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式統一授權由管理委員會訂定。

第 三 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第二章 區分所有權人會議

第四條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議為本社區之最高權利機構，區分所有權人會議下設管理委員會，以處理本社區之管理及區分所有權人會議授權辦理事務。

第五條 區分所有權人會議之召開

一、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而召開。

定期會議及臨時會議之召開：

(一) 定期會議每年召開一次。

(二) 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式：

(一) 區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人所組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定。區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

(二) 但於前(一)情形，無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、召集會議之通知方法：

- (一) 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。但有急迫情事或依公寓大廈管理條例第二十五條規定而須召開臨時會者，得於公佈欄公告之；公告期間不得少於二日。
- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格：

- (一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託具有行為能力之他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第六條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 本社區之重大修繕或改良，且其金額超出新台幣十萬元者。
- (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，但非經該權利人或受益人之同意，不得變更之。
- (六) 管理委員之組織章程有關選任、解任、資格、權限、人數及其召集方式、事務執行方法與代理規定。
- (七) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (八) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 區分所有權人會議討論事項，除本條第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行使之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第七條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分

之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第八條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、本社區約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第九條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 二、會議紀錄應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

- 三、會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的：

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

二、管理委員會人數：

（一）為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

1、主任委員一名。

2、財務委員一名。

3、監察委員一名。

（二）前目委員名額，合計三名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式，採不分區不分棟方式為之。

第十一條 主任委員、監察委員、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制：

（一）管理委員選任之資格，主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

（二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

（三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

（四）主任委員、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、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、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任：

- (一) 管理委員之選任方式，採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人票數較多者（如有分區、分棟劃分時，則以獲該分區、分棟區分所有權人票數較多者）為當選。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。但主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由監察委員行使主任委員職務。
- (三) 監察委員及財務委員由管理委員互推之。但監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期自當選之日起，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免：

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

- 1、任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格

者。

2、管理委員喪失住戶資格者。

3、管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免：

1、主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

2、管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十二條 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、監察委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬為無給職。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十三條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議，至少應每二個月乙次。

- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 六、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 七、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十四條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任：
 - (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
 - (二) 管理委員會應製作並保管：公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
 - (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任：

(一) 主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任：

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

第十五條 管理負責人準用規定之事項

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

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一) 管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

(二) 管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十六條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。
- 二、管理費之收繳：
 - (一) 管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。（建物管理費以每坪每月新台幣150元計，汽車停車位管理費以每位新台幣1000元/月計，機車停車位管理費以每位新台幣200元/月計）。
 - (二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
 - (三) 管理費以足敷開支為原則。
- 三、公共基金之收繳：
 - (一) 公共基金收繳基準係由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
 - (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。
- 四、公共基金或管理費積欠之處理：

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）以上（含），經10天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息10%計算。
- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十七條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十八條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇一、之情形）

- 一、新台幣十萬元以上。
- 二、逾公共基金之百分之五。
- 三、逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 四、新台幣 萬元以上。

第十九條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

一、共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列

情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- (一) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- (二) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- (三) 登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

二、前款使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

三、區分所有權人會議討論本條第一款使用償金之議案，得不適用第八條第二款提案之限制。

第二十條 財務運作之監督規定

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

- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十一條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，應已充分瞭解建築物室內裝修相關法令，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

- 九、飼養動物之規定，住戶飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 十、本條第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 十一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，不得經營或供作以下用途使用：工廠、加工廠、汽車或機車維修廠、電焊作業、打鐵舖、電動玩具店、電腦網路遊戲店、洗車場、舞廳、酒家、酒吧、風化場所、三溫暖、視聽歌唱業、麻將館、賭場、瓦斯行、資源回收業、賓館、神壇、道場、供公眾祭祀場所、供公眾舉行宗教儀式場所、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、環境品質或公序良俗之相關行業。（本款所稱其他足以影響身心健康、大樓品質或公序良俗之相關行業，由管理委員會依個案具體認定之。如區分所有權人或住戶對認定結果不服者，得提請區分所有權人大會以決議方式更為認定。）

第二十二條 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
- （一）固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - （二）內部牆面裝修。
 - （三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - （四）分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應依照本公寓大廈室內裝修時，遵守

共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

四、住戶辦妥交屋手續後，憑交屋憑證並繳付即期支票或現金之裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，始得遷入或裝潢，住戶裝潢需遵照社區裝潢施工管理辦法之各項規定。裝潢完成後十五日內，住戶與管理負責人雙方勘驗後確認未損害公共設施或其他住戶之權益無誤後，由住戶提出申請，管理負責人於十五日內以禁止背書轉讓之即期支票無息退還保證金。若違反前述規定而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品，住戶需負相關法律責任。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

第二十四條 其他事項

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

管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、本社區起造人規劃之綠建築、智慧建築等項設施之維護管理：

(一) 全體區分所有權人應共同全力配合起造人完成預定之相關標章及通過評估之等級，並應配合相關手續(包括但不限於簽立權利義務移轉同意書，維護相關設備設施符合標準…等)，且相關標章及通過評估之等級均依主管機關單位最後核定結果為準。若因可歸責於住戶，所致最後核定結果須降低等級或無法取得通過時，該住戶應向受損害之人負其損害賠償責任。

(二) 自完成交屋日起，全體區分所有權人、使用人及管理委員會、管理負責人、管理服務人等即均為維護管理人並負維護管理責任，其所屬設施設備之維護管理人應配合遵守管理委員會之管理方式，確實進行維護管理事宜。日後區分所有權人將產權再次移轉予第三人時，應擔保其繼受人已閱覽知悉並承諾繼受遵守本社區維護管理規定。

七、陽臺禁止加窗或加設鐵鋁窗或氣密窗等。

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、本社區區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向本社區所在地之公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或調解委員會申請調解。

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

第二十六條 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或依另行約定之使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復

原狀。

(五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

(一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三) 其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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，不得以不知悉或未被告知為由拒為遵守。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本社區之地址信箱或以公告為之(除非事先已於管理中心登錄有其他指定送達地址，並聲明請求郵寄者，才以掛號寄出)。

第三十條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

第三十一條 建照執照備註事項

- 一、屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 二、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。
- 三、基地內退縮無遮簷人行道應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 四、第《11》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《117.22》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 五、起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 六、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。

七、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牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)。

八、管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。

九、中華民國111年8月5日，北市都建字第1116035915 號函說明三、本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第6 條第1 項規定上限值核給容積獎勵為1055.7m²，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

(一) 依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

1、依第4 條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。

2、依第5條：建築基地退縮建築者，獎勵基準容積百分之8。

3、依第6條：建築物耐震設計，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第三級，獎勵基準容積百分之2。

4、依第7條：取得候選銀級等綠建築證書，獎勵基準容積百分之6。

5、依第8條：取得候選銀級智慧築證書，獎勵基準容積

百分之6。

- (二)依本條例第6條第2項、第3項及第4項再給予各該建築基地基準容積獎勵百分之10之獎勵，且不受第6條第1項獎勵後之建築容積規定上限之限制。
- (三)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。

◎以上住戶規約（草約）內容均經立約人詳細閱覽並同意遵守。

立約人(買方)：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件十、裝潢施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與社區住戶之權益，特訂定本規章。
- 第二條 裝修戶與承包商需向管理委員會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約(含草約)等規定。
- 第三條 為防止因毀壞或污損公共設施，及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶於提出裝修施工申請時向管理委員會押繳施工保證金新台幣壹拾萬元（現金或支票）及裝修清潔費新台幣參仟元（現金），裝潢期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費。
- 第四條 裝修戶及施工承包商需遵守下列規定：
- 一、交屋時需辦妥押繳：1. 施工保證金、裝修清潔費，2. 簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。
 - 二、裝修戶進行施工前，需妥善保護固定設備及限制施工人員使用範圍，如因裝修時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司(賣方)不負維修責任。
 - 三、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - 四、搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。
 - 五、進出本社區之材料、工具，需經社區管理中心之查驗後放行。
 - 六、每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期六只可進行靜音工程，星期日及例假日則不得施作有影響社區住戶安寧之工程。
 - 七、建材、砂石、工程器具及物品僅可放置於住戶專有區域，不得放置於供公共使用空間（砂石應裝袋）。
 - 八、施工廢棄物及垃圾應自行清運，不得放置於公共空間。
 - 九、為維護本社區之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不

影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護板以防止重物撞擊地面之重大聲響。

- 十、施工時如損及供排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- 十一、於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負責修復及賠償責任。
- 十二、施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- 十三、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- 十四、承包商不得在本社區任何區域張貼廣告。
- 十五、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 十六、裝潢戶於裝潢期間須自備沉沙池(桶)。
- 十七、為維護社區統一之外觀，裝修戶裝潢(修)時，陽台不得外推亦不得裝設鐵鋁窗或氣密窗等有礙社區整體外觀之行為。
- 十八、本社區冷氣室外主機應依賣方各戶規劃位置統一擺放，每戶冷氣主機至多以二台為限，其裝設及維護應不影響社區整體外觀。

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

第 六 條 裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝修戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

第 七 條 施工期間因施工需要應經社區管理中心同意後，方得使用公共水

電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應立即負責修復並負損害賠償責任。

第八條 裝修完成後且合於下列條件，並經管理負責人或管理委員會認可者，得無息領回保證金。

- 一、未損壞公共設施(備)、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- 二、雖有前目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- 三、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠裝修清潔費及損害公共設施之賠償。
- 四、冷氣包含室外機安裝位置與數量皆符合規範並經驗收合格者。
- 五、無破壞社區外觀、陽台無外推或無加裝鐵鋁窗者。
- 六、裝修清潔費新台幣參仟元及裝潢期起迄以三個月為限，逾期一天以新台幣貳佰元按日計付裝修清潔費。為裝潢時期所使用之梯廳、電梯之維護清潔費用，本項費用不退還。

第九條 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條 管理委員會成立前，有關本裝修施工管理辦法之規定皆由賣方代為執行；賣方於裝修申請時所收取之裝修清潔費與未申退之施工保證金，於管委會成立後移交之。於賣方代管期內裝修戶繳交之裝修清潔，應由賣方收取，且該收取之裝修清潔費不予退還裝修戶，亦不移交予管委會。

買方簽章：_____

附件十一、不動產開發信託證明書影本

(信託編號 0050A1341)

合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

綠合矩建設開發股份有限公司 (即賣方)興建之座落臺北市士林區海光段二小段 561 地號等 1 筆土地,委託本公司(即受託人)、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託,並於中華民國 112 年 12 月 21 日訂有不動產開發信託契約書在案(即本建案),為遵循預售屋買賣定型化契約履約擔保機制,謹立書如下:

- 一、本建案興建工程期間,建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司,基地所有權則全部信託移轉登記為受託人。【※連絡方式載於次頁】
- 二、合眾建築經理股份有限公司負責辦理本建案在建工程进度之查核與工程估驗審核,並應負責本建案房地預售契約之查核。【※連絡方式載於次頁】
- 三、本建案之房地銷售收入應存入受託人信託專戶,用途應僅限於支應本建案相關支出。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。受託人除有違反信託契約之義務外,不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務,僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本建案之委託人兼受益人為賣方而非買方,為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知並取得買方書面同意後,始得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,且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、主管機關規定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。
- 六、買方所繳價金,除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本不動產開發信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生相關爭議由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款後次月自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢途徑為:[合作金庫銀行官網首頁 <https://www.tcb-bank.com.tw> -> 個人金融 -> 保險/信託 -> 信託服務 -> 信託專戶查詢]。買方對該網資訊如有任何疑問,得逕洽賣方或受託人處理。【※連絡方式載於次頁】
- 七、本建案賣方:
■有提供協助續建之機制。【※相關機構連絡方式載於次頁】
- 八、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」(註1)之情形時,買方對於「可供分配之信託財產」(註2)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,且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則歸屬於買方,若有需要,受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜,受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果,並依下列方式辦理:
 - (一)受託人應與不動產開發信託之關係人(包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等)協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產,受託人應就賣方已提供之資訊通知買方,買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利,且買方應提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件,由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及

(信託編號 0050A1341)

計算個別買方之受益權比例。

(三)前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本款所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。

(四)受託人應將可供分配之信託財產，依第2款受益權比例分配予買方。

(五)有關本條所稱受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，應依信託契約或買賣契約之附件—信託受益權人會議準則辦理。

九、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。

※本建案相關機構連絡方式

賣	方	：合矩建設開發股份有限公司	；連絡電話：02-25568833		
起	造	人、	：合眾建築經理股份有限公司	；連絡電話：02-27475620	
建	案	管	理	機	構、
(建	物)	受	託	人、
協	助	續	建	機	構

*註1：「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。

*註2：「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，並以帳戶實際餘額為準。

立證明書人

不動產開發信託受託人
合作金庫商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 林衍茂

代理人：信託部協理 張政蓉

統一編號：70799128

地 址：臺北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓

連絡電話：02-21738888 轉信託部

113. 1. - 2

中 華 民 國 年 月 日

附件十二：蒐集、處理及利用個人資料告知暨同意書

一、本案興建之合矩建設開發股份有限公司(以下簡稱貴公司)告知本標的買受人及相關個人資料提供者(以下簡稱本人)蒐集、處理及利用個人資料之事項：

貴公司為辦理本標的銀行貸款、本標的所有權移轉登記及稅單申報、本標的水、電過戶申請、對保或產品行銷目的而蒐集、處理或利用本標的買受人之個人資料及相關個人資料提供者之個人資料時，皆以尊重本人的權益為基礎，並以誠實信用方式為之。

二、本人個人資料蒐集、處理及利用之同意事項：

(一)本人已收到並閱讀瞭解本同意書之內容。

(二)本人同意 貴公司、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員得以紙本、電子、口頭或其他適當方式蒐集、處理及利用本人相關之等個人資料。

(三)本人同意貴公司將本標的契約書上所載本人資料或本人所提供之相關個人資料轉送貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員，以作為辦理所有權移轉登記及稅單申報、本標的水、電過戶申請及辦理貸款銀行受理本人貸款或契約服務申請時之審核參考，但貸款銀行或承辦機關仍應依其本身之審核標準決定是否貸款或同意辦理，不得僅以前開資料作為審核之依據。

(四)本人同意 貴公司、貸款銀行及承辦買賣標的過戶相關事項之承辦人員得依「個人資料保護法」之相關規定，對本人之個人資料，有為蒐集、處理及利用之權利。

(五)本人同意本人不同意(如無勾選，則視定為不同意)提供本契約標的所需之各項資料，貴公司於產品行銷目的範圍內，得以蒐集、電腦資訊處理及利用本人所提供之資料，以電話連絡、簡訊傳送、信件郵寄或電子信件郵寄等方式提供房地產相關資訊、最新推案及活動邀請資訊，以便讓貴公司提供更多元及熱忱的服務。

三、本人可向 貴公司之業務單位申請就本人提供的資料，依個人資料保護法之規定行使權利，如(1)查詢或請求閱覽、(2)請求製給複製本(前二項 貴公司得酌收必要成本費用)、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集、處理、利用或(5)請求刪除。但 貴公司依個人資料保護法之規定，保有

准駁該申請之權。

- 四、本人可自由選擇是否提供貴公司個人資料，惟若不提供、提供後請求刪除或停止處理利用而經 貴公司核准，可能影響貴公司協助辦理貸款及相關所有權移轉登記、提供行銷活動等相關資訊、無法及時通訊聯絡等。若本人所提供之個人資料，貴公司難以確認本人的身分真實性，或查覺有資料不實之情形，將會影響本人的貸款資格、所有權移轉資格及收受行銷活動等相關權利。
- 五、本同意書如有未盡事宜，將依個人資料保護法或其他相關法規及其後修訂之規定辦理。
- 六、本人瞭解此一同意書符合個人資料保護法及相關法規之要求，且瞭解其內容，並同意本同意書所列載之事項。

客 戶 簽 名：_____

身 分 證 字 號：_____

立 同 意 書 日 期： 中 華 民 國 年 月 日