

# 房地買賣預定單

中華民國 年 月 日

編號：103151

買受人姓名	身分證字號/統編：	連絡電話	
通訊地址	E-Mail：		Line：
賣方(建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	已付定金：新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟 元整 收款人：_____		
	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
		<input type="checkbox"/> 現金：_____元整	<input type="checkbox"/> 支票：_____元整 票號：_____ 帳號：_____ 支票日期：_____
		<input type="checkbox"/> 刷卡：_____元整 卡號：_____	<input type="checkbox"/> 銀行：_____ 授權碼：_____
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 <input type="checkbox"/> 機械 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
	總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		簽約日期 中華民國 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 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <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

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

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

第一聯：客戶收執(紅) 第二聯：業務部(黃) 第三聯：財務部(藍)

# 房屋暨土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方： 嶸盛建設股份有限公司

茲為【大安文硯】（以下簡稱本大廈）之房地預定買賣事宜，買方且已充分了解契約之內容，雙方同意訂立本房屋暨土地預定買賣契約書，並經雙方合意訂定條款如后，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：嶸盛建設股份有限公司

## 第二條：賣方對廣告之義務

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

## 第三條：房屋標示及車位規格

一、土地坐落：

臺北市大安區辛亥段四小段 524、524-7、524-9、525-4、526、526-2、527-3、527-6、528-2、533-5 地號等 10 筆土地（如因合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準），面積共計 938.00 平方公尺（283.75 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區用地。

二、房屋坐落：

同前述基地內【大安文硯】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓（共計壹戶）。為主管建築機關核准 111 年 09 月 08 日核發 111 建字第 0277 號建造執照（建照執照暨核准之該戶房屋

平面圖影本如附件一)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第    層平面式機械式其他    ，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，編號第        號車位    個，其車位規格為：

平面車位長  6  公尺，寬  2.5  公尺，高  2  公尺。

無障礙車位長  6  公尺，寬  3.5  公尺，高  2  公尺。

機械車位長  6  公尺，寬  2.5  公尺，高  1.85  公尺。

編號：14、15、29、30號機械車位(容車重量：2500公斤)

(容車尺寸：長  5.2  公尺，寬  1.85  公尺，高  1.75  公尺)。

編號：16、17、19、20號機械車位(容車重量：2500公斤)

(容車尺寸：長  5.2  公尺，寬  1.87  公尺，高  1.75  公尺)。

編號：21至26號機械車位(容車重量：2500公斤)

(容車尺寸：長  5.2  公尺，寬  1.9  公尺，高  1.75  公尺)。

另含車道及其他必要空間，面積共計          平方公尺  
(          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。(建照執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件六)。

(二)前目停車空間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。計算方式如下：停車位空間面積          平方公尺除以共有部分面積  2791.76  平方公尺=          /  100000  。

(三)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：房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買【大安文碩】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_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（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積3098.08平方公尺（937.17坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），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、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），包含：

（一）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，其雨遮\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

（本案都市更新事業計畫掛件日期：101年12月26日）。

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

（三）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，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

四、前項面積包含之項目、計算方式如（附件七）。

#### 第五條：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位空間、■門廳、■梯廳、■走廊、■安全梯、■電梯、■電梯機房、■機械房、■電氣室、■機車停車空間、■管理委員室、■壹層廁所、■儲藏室、■消防幫浦室、■發電機室、■電錶區、■電信室、■資源回收室、■台電配電場所、■受電室、■九層機房、■九層廁所、■清運車及電動車充電臨停區■防空避難室兼停車空間、■公共管道間、■機電設備空間、■水錶區、■水箱、■蓄水池、■屋頂突出物、■露台、■屋頂花台、平台及其他依法應列入共有部分之項目（\_\_\_\_\_）。

二、本建案【大安文硯】共有部分總面積 2791.76 平方公尺 (844.51 坪)；專有部分總面積計 3098.08 平方公尺 (937.17 坪)。前款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(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本【大安文硯】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第六條：房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、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。
- 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。解約時賣方無息返還買方已兌現之價金。

#### 第七條：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。

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

## 第七條之一：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陽信商業銀行執行履約管理。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之證明文件或影本予買方。

### 價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

### 價金信託

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

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

賣方應提供第一項信託契約影本予買方。

### 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

### 公會辦理連帶保證協定

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

交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供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

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

繳款帳戶如下：

繳款戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶

繳款銀行：陽信銀行 木柵分行 (代碼 1080157)

繳款帳號：2488-04-33 0 0 0 \_ \_ \_

#### 第九條：逾期付款之處理方式

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。

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。

#### 第十條：地面層、地下層、屋頂及法定空地之使用方式權屬

##### 一、地面層及地下層停車位

本契約地面層及地下二層共三層，總面積1786.88平方公尺(540.53坪)，扣除第五條所列地面層及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1164.16平方公尺(352.16坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

##### 二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共

有，並為區分所有權人共用，但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

### 三、屋頂平臺及突出物

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

### 四、法定空地、露臺、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：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，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

## 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在民國 112 年 5 月 25 日之前開工，民國 116 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳本房地契約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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### **第十三條：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。

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，由買賣方雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

本大廈無裝設瓦斯管線(詳如本約第三十一條第七款之約定)。

### **第十四條：房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、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。

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、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (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，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三)本款第一目、二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供。如有逾期，每逾一日應按已繳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。

#### **第十五條：通知交屋期限**

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時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及結清工程變更之減帳給予買方。
  - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  - (三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，

俾憑換取鎖匙，本契約書則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### **第十六條：共有部分之點交**

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，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，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、地下一層機車停車位，係指供全體區分建物共同使用之範圍，其使用管理辦法及清潔費之收取標準由區分所有權會議決議之。
- 四、賣方按公寓大廈管理條例之規定提列公共基金於管理委員會點交公共設施後，由公庫撥付之。
- 五、買方明瞭為使本預售屋一樓綠化、圍牆、門廳及屋頂平台等共用部分，更加實用、美觀，買方同意前述美化工程由賣方於施作完成後，連同公共設施一併點交予管理委員會。

#### **第十七條：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，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)

負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚、壁磚、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱管線、油漆、水電管線，由賣方負責保固一年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。非涉及結構防水部分(如窗台防水、花台防水、浴廁防水、給水管漏水、外牆漏水、屋頂防水等)負責保固壹年。若賣方能證明可歸責買方因使用、維護不當、裝修破壞或因不可抗力天災事變等之事由而損毀者，賣方不負保固及任何法律責任。

- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、若賣方能證明可歸責買方交屋後自行裝修變更之部分，將不列入保固範圍。
- 四、公共設施、設備自點交管理委員會起保固壹年。保固期間內應由管理委員會負擔保養(如添油料、更換消耗性、石材表面定期維護保養、研磨、拋光晶化等)不在賣方保固範圍內。

#### 第十八條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新台幣：\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前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，除有違反第十一條第二款、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前條貸款予賣方。

買方簽章：\_\_\_\_\_

### 第二十條：房地讓與或轉售條件

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

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### 第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價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，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。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

### **第二十二條：稅費負擔之約定**

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 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辦手續費由賣方負擔。
- 三、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。
- 四、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。

### **第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售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。

### **第二十四條：違約之處罰**

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之

本房地契約價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償本房地契約總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地契約總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### **第二十五條：建築設計變更之處理**

一、本建物悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工以竣工圖為準。買方不得對本建物之結構、外觀及公共設施等要求變更。

二、本大樓之水電、消防、電信、機電設備係依主管機關核准之圖說興建，若各該公共事業機構另行指定位置或法令變更時，買方均應同意設置，並不得請求任何補償要求。

三、室內隔局變更，應經賣方通知之期限內辦理，且此項變更之要求以一次為限，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，並附詳圖配合本工程辦理，且不得有違反建管法令之規定，逾期賣方不受理。

四、工程變更事項須經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起七日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方取消工程變更要求，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，雙方無法簽認時，則依原圖施工。

五、在不違背廣告內容真實性義務下，為保障大樓結構安全、整體美觀，買方裝修工程不得敲除主要結構(樑、柱、承重牆)或破壞建築物外觀及公共設施，以免影響本

大樓之安全及整體美觀。

**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、等不可抗力事由或不可歸責於賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除合約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方，買方不得另外要求其他損害賠償。

**第二十七條：留置權約定**

買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金或各稅費及完成交屋手續前，賣方對買方之產權憑證有留置之權，買方絕無異議。

**第二十八條：代刻印章**

買方授權賣方代刻印章壹枚（如附件十二），負責保管以作為有關本契約房地產權移轉登記辦理，必要時撤銷申報及相關貸款事宜暨水電、電信之申請、變更暨其他有關本約相關處理事項之用，並於交屋時返還。賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

**第二十九條：契約當事人效力**

- 一、本約約定事項效力及於買賣雙方之繼承人、管理人、使用人、承租人等一切權利之繼受人，本約既經簽訂，任何非經雙方書面同意之修改皆不生效力，否則所造成之損害由可歸責之一方負損害賠償責任。
- 二、本契約買方如為未成年人時，其法定代理人應就本約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法辦理產權登記及貸款時經賣方催告後，逾期仍無法配合，依本契約相關規定辦理。
- 三、各共同買受人同意均為本契約之連帶債務人，共同就本契約所生之義務、聲明、擔保及責任均對賣方負連帶責任，買方任一人違約視為買方全體違約，倘買方未於本契約載明各共同買受人之權利義務範圍比例時，買方同意賣方得逕按買方人數平均計算各買方之權利義務。

### 第三十條：特約事項

- 一、買方繳款應以「新臺幣」為限。惟買方為外籍人士者，若擬以外幣電匯方式繳款，須先備齊相關書面文件(訂單或買賣契約書)且符合相關法令並經賣方書面同意後始得為之，且該外幣匯款以賣方結匯當日匯率實際兌換成新臺幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 二、雙方合意於附件(二)『付款明細表』中銀行貸款部分，買方無論是否辦理貸款，皆應於辦理銀行貸款對保同時，另簽發註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之擔保本票壹紙(票面金額即辦理貸款或不辦理貸款之金額)，授權賣方以本契約房地產權登記日填載到期日。如賣方未如期收到不辦貸款之期款、貸款金額或買方因任何原因未能貸得款項時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，除第十一條第二、三項及重大瑕疵外，買方不得終止本條之授權或否認其授權之效力。買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清本契約所載之一切應付予賣方之款項後，交屋時將擔保本票返還買方。
- 三、買方若未依本契約第十八條第一款於賣方通知之二十日期限內辦妥一切貸款手續；除第十一條第二、三項及重大瑕疵外或主動向金融機構表明拒絕貸款，為買方不辦理金融機構貸款。買方不辦理貸款者，依本條第五款約定辦理。
- 四、買方自洽貸款：
  - (一)買方若欲自洽金融機構辦理貸款者(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款等)，除須另立協議，且配合賣方指定地政士辦理以外，買方應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件，且買方應先配合於賣方通知統一委辦貸款對保手續期限內辦理完成相關手續，逾期未完成則賣方得拒絕配合買方提出自洽貸款之申請，買方對此充分瞭解並表

示同意。

- (二)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方。買方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額並註明以賣方為受款人及禁止背書轉讓之擔保本票及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書暨承諾書」等其他自洽貸款證件交予賣方。於上揭期限內買方未完成辦理上揭對保撥款等程序者，則為不辦理金融機構貸款，依不辦理貸款之約定辦理。
- (三)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其他費用等概由買方自行負擔。

#### 五、不辦貸款

買方不辦理金融機構貸款者，於賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知七日內繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。賣方辦理取得本契約房屋契稅單時，買方應於接獲通知七日內繳交另半數未繳金額予賣方。如繳付之票據未兌現或未付清款項前，依本契約規定辦理。

買方簽章：\_\_\_\_\_

- 六、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可代為投保，費用仍由買方負擔。
- 七、買方明確知悉，本大廈並無裝設瓦斯之外管線，買方依本契約所購買之專有部分內亦無裝設內管，故前述定型化契約所提及關於瓦斯之一切內容於本契約均無適用。
- 八、買方應於賣方通知驗收日起七日內，配合辦理驗收手續。買方若有另行增設之裝修工程，非屬本契約之驗收內容，不得藉故拒絕或延遲辦理驗收。但可歸責於賣方時，不在此限。

九、下列棟別屋內現況如下：

A 棟 8F 兩間客臥有斜柱露出、廚房入口處上方有排水吊管。

A 棟 9F 客臥與餐廳有斜柱露出、主臥衣櫃上方有排水吊管。

B、C 棟 2F 餐廳與玄關門上方有排水吊管。

D 棟 9F、10F 客臥與餐廳有斜柱露出。

F、G 棟 8F 開關箱體為明箱施作、客廳有斜柱露出。

(前列吊管部份會以天花板修飾並預留維修孔處理)

十、為防止毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修時向管理委員會繳交施工保證金新臺幣 3 萬元整，裝修完成後且無下列情形，並經管理人認可者，無息退回保證金。

(一)未損壞電梯、公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。

(二)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

(三)無違反裝潢施工管理(附件十三)相關規約。

十一、為維護本大廈之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，本建案買方應繳付之管理費自交屋日起計算方式約定如下：

(一)住宅每月每坪新臺幣 150 元整。

(二)平面汽車停車位每月每位新臺幣 1000 元整。

(三)機械停車位每月每位新臺幣 1500 元整。

作為管理委員會公共管理、公共水電、公共電信費、物業管理費、清潔維護費及其他一切委外執行(包括電梯等機械、機電設備需修繕或定期保養、保險等)、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用及經常性所必要支出費用……等事項。

### 第三十一條：分管範圍約定

一、本契約地面層、地下一、二層停車空間扣除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，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之汽車停車位承購戶，詳如(附件

六)，買方同意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。惟遇空襲或其它緊急情況時，應無條件開放作為避難之用。

二、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知其本契約總價並未包含汽車停車位之價款，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括管理使用權。

三、地面層、地下一、二層之公共設施除約定分管使用之汽車車位外、均劃分為公共設施使用。

四、住戶管理規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方特別聲明願遵守本「住戶管理規約」之約束，買方亦同意以本「住戶管理規約」(附件十四)為約之基本內容。

### **第 三十二 條：通知及送達**

買賣雙方所為之徵詢、辦理事項均以書面通知，按本約所載住址郵寄，如有變更雙方應以書面即時通知對方，否則因無法送達或拒收，致函件退回以第一次投遞日期為生效日期。

### **第 三十三 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。

### **第 三十四 條：當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

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 三十五 條：契約及其相關附件效力**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、雙方瞭解並同意本房屋暨停車空間各項交易條件及公共設施範圍均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書書面約定為準。
- 四、本契約為雙方之間全部約定，賣方之任何口頭承諾、解釋或說明，均應以書面文字列入本預定買賣契約書中，否則不生效力。

### **第 三十六 條：合意管轄法院**

本契約若有未盡事宜，依有關法令規定處理，如涉訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### **第 三十七 條：契約分存**

本契約壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑，交屋時無須繳回。

### **第 三十八 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、建造執照影本
- 二、付款明細表
- 三、不動產開發信託告知說明書
- 四、不動產開發信託證明書
- 五、房屋平面圖
- 六、停車位空間平面圖
- 七、面積計算及公共設施之分配說明
- 八、地下層分管同意書
- 九、建材與設備說明
- 十、委辦貸款委託書
- 十一、自洽貸款約定書
- 十二、代刻印章授權書
- 十三、裝潢施工管理規約
- 十四、住戶管理規約

## 立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：(0) (H)

(手機)

特殊聯絡方式：電子郵件：

國外地址：

國內親友聯絡地址及電話：

(常駐國外者填寫)

賣 方：嶸盛建設股份有限公司

代 表 人：詹文寬

公司統一編號：97327657

通 訊 地 址：台北市文山區秀明路一段 221 號

聯 絡 電 話：(02)8230-1777

## 不動產經紀業

名 稱：愛山林建設開發股份有限公司

代 表 人：祝文宇

公司統一編號：22190686

公 司 地 址：台北市中山區龍江路 128 號 2 樓

公 司 電 話：(02)8773-6688


## 不動產經紀人

不動產經紀人：

經紀人證號：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一、建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0277號			
起造人姓名	峰盛建設股份有限公司 代表人：詹文寬			住址	11665台北市文山區秀明路一段221號		
設計人姓名	徐國書			事務所名稱	徐國書建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上10層地下2層 共12層60戶		
建築地點	地址	大安區黎和里和平東路三段506號 共2筆 詳見附表					
	地號	大安區辛亥段四小段0524-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	421.99m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	5113.62m <sup>2</sup>			面積	其他	938.0m <sup>2</sup>
發照日期	111年09月08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38個月內竣工		
工程造价	\$ 60,952,702 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
001層	663.62	3.8	停車空間、機房共15筆(詳見附表)				
					總計:	5113.62	m <sup>2</sup>
注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。 附工程准予給照							
				<h1>局長黃一平</h1>			
				中華民國 111 年 9 月 8 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0277號

建築地點：大安區黎和里和平東路三段506號  
大安區黎和里和平東路三段510號



地號：大安區辛亥段四小段0524-0000號  
大安區辛亥段四小段0524-0009號  
大安區辛亥段四小段0526-0000號  
大安區辛亥段四小段0527-0003號  
大安區辛亥段四小段0528-0002號

大安區辛亥段四小段0524-0007號  
大安區辛亥段四小段0525-0004號  
大安區辛亥段四小段0526-0002號  
大安區辛亥段四小段0527-0006號  
大安區辛亥段四小段0533-0005號

建築物概要：地下001層、面積：663.62㎡、高度：3.8M、用途：停車空間、機房	地下002層、面積：662.74㎡、高度：3.95M、用途：防空避難室兼停車空間、機房、蓄水池
地上001層、面積：355.49㎡、高度：3.45M、用途：停車場	地上002層、面積：415.81㎡、高度：3.15M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅、(H2)集合住宅
地上003層、面積：405.26㎡、高度：3.15M、用途：第二組多戶住宅(H2)集合住宅	地上004層、面積：405.26㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅
地上005層、面積：405.26㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅	地上006層、面積：379.06㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅
地上007層、面積：367.02㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅	地上008層、面積：341.13㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅
地上009層、面積：297.68㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅	地上010層、面積：258.18㎡、高度：3.15M、用途：集合住宅、(H2)集合住宅
突出物001層、面積：52.37㎡、高度：3.3M、用途：樓梯間	突出物002層、面積：52.37㎡、高度：2.8M、用途：機房
突出物003層、面積：52.37㎡、高度：2.8M、用途：水箱、機房	

雜項工作物：擋土牆：長度23.56m、高度7.45m  
 擋土牆：長度17.32m、高度10.45m  
 圍牆：長度5.6m、高度1.8m  
 太陽能光電板：面積52.31㎡  
 擋土牆：長度11.92m、高度3.45m  
 擋土牆：長度10.72m、高度2.5m  
 水溝：長度129.87m、高度0.4m  
 水溝：長度8.93m、高度0.5m  
 水溝：長度0.85m、高度1.1m

### 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用103年08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：(104)年(07)月(14)日(法令適用日期：101年12月26日)。
2. 建築地點：大安區黎和里和平東路三段。
3. 實設空地(515.9)平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問股份有限公司》，技師：《陳村林》土木工程技師。
6. 大地工程專業技師：《卓卿仁大地水土保持技師事務所》，技師：《卓卿仁》大地工程技師。
7. 地質調查專業技師：《富國技術工程股份有限公司》，技師：《丁權》應用地質技師。
8. 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。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，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、預疊樁。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積(314.655)平方公尺(含有產權0平方公尺，無產權部分314.655平方公尺)，共(2)戶，拆除門牌：和平東路三段506號及510號，由徐國書建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。





# 臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0277號



## 注意事項：

- 11.如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 12.本案係屬都市更新權利變換案件，建築物在拆除前，對於不願參與之都更合法建築物（亦含無產權範圍），起造人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或備「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
- 13.六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版動驗（一樓版）時，應檢附有目的事業主管機關認可之文件、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。
- 14.未設置空氣調節設備。
- 15.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於中領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 16.六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，於中領使照前，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。
- 17.昇降機（2）部。
- 18.昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
- 19.本案電信設備及相關空間設計之圖說，應於申報放樣前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查，並於中領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審驗。
- 20.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 21.放樣動驗前應完成消防設備審核。
- 22.放樣動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 23.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 24.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。
- 25.本案係都市更新案件，經本府1101229 府都新字11060167783號函核備都市更新事業計畫， 府都新字11060167783號函核備權利變換計畫，於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 26.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224.44平方公尺，屋頂平臺綠化面積為59.51平方公尺。
- 27.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。
- 28.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。
- 29.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工動驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 30.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」。
- 31.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠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。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
- 32.如變更污水排放口位置於中領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 34.放樣動驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 35.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 36.捷運設施地下室放樣動驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 37.基地坐落臺北航空站（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度57.85公尺，尚無影響飛航安全。
- 38.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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
- 39.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管理規約。
- 40.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。
- 41.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中樑板支撐高度七公尺以





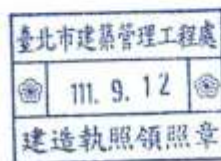
注意事項：

- 上、面積達三百三十平方公尺以上者），依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
42. 拆除執照（含合併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，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。
43. 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。
44. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣動土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。
45. 本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為197,552立方公尺，於申報開工前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。
46. 本市屬空氣污染防治法第一類建築工程（建築面積421.99（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），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
47. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草案中明確記載外，產權移轉應列入交代，並須轉載於公寓大廈管理規約中。
48. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後二年內，得增加巡迴查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
49. 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。
50. 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，一律將陽臺禁止加蓋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。
51. (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。
52. 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護設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
53. 本案樓地板經建築師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。
54. 都市更新事業計畫及權利變換列管事項：  
 都市更新及權利變換核准函(中華民國110年12月29日 府都新字第11060167783號)第四項  
 (一)申請△F5-1「考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災」之獎勵容積:本案給予211.05平方公尺獎勵額度(法定容積10.00%)  
 (二)申請△F5-3「留設人行步道或騎樓」之獎勵容積:本案給予216.83平方公尺之獎勵額度(法定容積10.27%)  
 使用管理:留設供人行走之地面道路應以順平處理，留設之人行步道及騎樓請設置標示牌，明確標示留設面積、位置，無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非主管機關同意不得變更使用，並於住戶規約中載明。  
 (三)申請△F5-6「建築基地及建築物採綠建築設計」之獎勵容積:本案給予126.63平方公尺獎勵額度(法定容積6%)  
 施工管理:實施者應依簽訂協議書內容，於申報地下層基礎版前取得候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」，並於領得使用執照前繳交保證金。  
 使用管理:於本更新案使用執照核發2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章並依協議書第三條約定取得綠建築標章時，檢附使用執照、綠建築標章、核定書圖文件，向本府申請保證金無息退還。  
 另於取得協議書第三條約定之綠建築標章後，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)實施者應確實按變更都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及108年1月21日、109年6月5日、109年10月5日本市都市更新及爭議處理審議會第360、421、439次會議決議事項辦理，其餘涉及建築法令部分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。另除本次同意變更內容外，其餘事項應依本府104年1月15日府都新字第10332281802號函核定內容辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。  
 (五)權利變換計畫核定發布實施後，實施者應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。  
 (六)依都市更新條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售，倘檢查告違反規定者，依都市更新條例第79條規定辦理。  
 (七)本案採權利變換方式實施，有關建物拆除事宜應依都市更新條例第57條規定辦理。  
 (八)權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。  
 (九)依都市更新條例第75條規定，實施者應於本計畫核定後每6個月向本府提報事業計畫之執行情形。  
 (十)依都市更新條例第78條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請本府備查。



**注意事項：**

- 55.鄰近捷運設施建物建照會審列管事項：  
 鄰近捷運設施建物審查意見函(中華民國111年3月23日 北市捷土字第1113005135號)第二項  
 (一)有關安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測依據。  
 (二)基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第一區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。  
 (三)於施工前通知臺北捷運公司與本局第一區工程處，並將施工計畫書依本局第一區工程處所需份數送該工程處審查。  
 (四)基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第一區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。  
 (五)本案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第18條規定，向本局第一區工程處申請會勘。  
 (六)基地放樣時，通知本局第一區工程處會測。  
 (七)基地鄰近木柵線高架結構旁，捷運高架兩側已設置必要性且符合環保法規之隔音牆，惟考量捷運運轉聲音對建築物影響之可能性，申請建物應配合做好相對應之隔音措施，以確保居住品質。
- 56.鄰近山坡地暨流出抑制設施排水計畫書列管事項：  
 鄰近山坡地暨流出抑制設施排水計畫書核准函(中華民國111年4月18日)第二項、第三項、第五項  
 (一)請申請人按圖施工；另請依道路、基地內排水設施及流出抑制設施部分提送施工前、中、後照片及完工後之隱密部份影帶(碟)或照片送大局併使用職存檔備查，並於相關單位竣工會勘確認無誤後再行核發使用執照。  
 (二)本案僅針對所提送之圖說及圖面高程資料予以審查，至於排水設施所經過路線土地之取得及排水出口問題應由申請人自行解決；現地實測高程，應由承辦技師依都發局檢送水準點高程自行引測並簽證負責；施工中如有圖面尚未標示之水路，應予以保留並通知本處派員監認，不得任意變更或廢除，若因調查不實與排水現況不符，造成泥工中或花工後既有水路無法正常排放或有其他變更(如實測高程、開闢範圍、長度、寬度或排水路徑、尺寸等)，則本次審理圖說視同無效，應予作廢重新送審。  
 (三)請申請人於施工階段屋頂版勘驗前，須提報「排水自主檢核紀錄表」至本處。
- 57.鄰近山坡地開發安全評估報告書依本市工務局審查山坡地辦理建築執照處理原則規定由卓卿仁大地工程技師簽證，並送經台北市結構工業技師公會於111年4月6日(111)北結師徐(十四)字第1110369號函認屬可行，詳細結構設計應於申報勘驗前完成結構委託審查。



## 附件二、付款明細表

繳款名稱		繳款金額			
期別	款別				
	訂金	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
	簽約金	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第一期	三樓版灌漿完成	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第二期	六樓版灌漿完成	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第三期	九樓版灌漿完成	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第四期	屋突版灌漿完成	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第五期	申請使用執照	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第六期	銀行貸款	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
第七期	交屋款	新臺幣	仟	佰	拾萬元整
總價		新臺幣	仟	佰	拾萬元整

# 附件三、不動產開發信託告知說明書

(A版)-專款專用

## 不動產開發信託告知說明書

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託)

- 一、 本預售屋於建物所有權登記前應繳之預售屋買賣價金(包括但不限於訂金、簽約款、開工款及各期工程款等;惟不包含所有權登記款及交屋款),買方應依規定之期別及金額按時給付賣方,並全數存入下列信託專戶:  
開戶銀行:陽信銀行 木柵 分行  
戶名:陽信商業銀行受託信託財產專戶  
帳號: 2488-04-33 0 0 0 — — —
- 二、 前揭信託專戶係賣方(即建方或合作興建雙方)將收取自買方之買賣價金交付信託予陽信商業銀行股份有限公司(以下簡稱受託人),而設立之專款專用帳戶,並由受託人在信託存續期間,依照信託契約辦理資金控管事宜,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。
- 三、 信託存續期間:自信託契約簽訂之日起至信託目的完成(即完成建物所有權第一次登記)或信託目的無法完成(即賣方無法依約定完工或交屋時止)。
- 四、 本建案賣方分別與「陽信商業銀行股份有限公司」及「僑韻建築經理股份有限公司」簽訂不動產開發信託相關契約書,有關本建案續建機制約定如下:  
無續建機制。  
有續建協助機制。  
本不動產開發信託提供「續建協助機制」,相關續建協助內容悉依本建案不動產開發信託相關契約之約定辦理。本建案起造人及建物、土地、營建資金受託機構之名稱及聯絡方式如下:  
土地、營建資金受託機構:陽信商業銀行股份有限公司  
地址:台北市中山區中山北路二段 156 號 9 樓  
起造人(建物)受託機構:僑韻建築經理股份有限公司  
地址:台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
- 五、 「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託契約」之委託人及受益人為賣方而非買方,受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產。惟於賣方因發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或歇業等事由時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方享有之信託受益權始歸屬於買方。非屬前開情事之買賣契約個別糾紛(包括並不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等),應由買、賣雙方自行處理,概與受託人無涉。

(續背面)

- 六、 賣方無法依約完工或交屋時，如需召開受益權人會議時，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等相關約定，效力及於買方。
- 七、 賣方無法依約完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產將因稅費、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。
- 八、 「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託契約」之信託專戶款項會隨信託財產支付興建開發及處理信託事務所需之一切支出等費用而逐漸減少，發生受益權歸屬買方之情形時，受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款且有交付信託之金額比例分配予買方，買方得對賣方主張之債權未能全部受償時，該未受償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 九、 買方應繳款項如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、信用卡付款、開立受款人為賣方之支票等），賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商，受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。
- 十、 受託人官網提供買方於繳款後之明細查詢及通知受託人之管道及方式：  
（一）買方得於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：  
<http://www.sunnybank.com.tw>，查詢途徑為：受託人網頁首頁=>信託業務=>信託公告/查詢=>預售屋價金信託查詢=>身分證字號（統一編號）及買賣契約編號。  
（二）為確保買方權益，買方如發現賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定或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等情形，買方得通知受託人，通知之管道及方式已公告於上述查詢網頁。
- 十一、 買方知悉並同意賣方為辦理「不動產開發信託有關預售屋買賣價金信託」之需將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內對買方資料進行蒐集、處理、利用及揭露。
- 十二、 有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提出之信託契約為準，買方簽約前已於合理期間審閱信託契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，以保障權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認：\_\_\_\_\_（簽名或蓋章）

## 信託證明書

嶸盛建設股份有限公司、張[ ]、胡[ ]、陳[ ]、魏[ ]、黃[ ]（即信託關係之委託人，下合稱委託人）為座落台北市大安區辛亥段四小段522地號等計十筆土地上開發興建住宅（下稱本專案）於建物尚未完工並達交屋狀態前辦理預售，爰委由陽信商業銀行股份有限公司擔任本專案預售屋買賣價金不動產開發信託管理之受託人，並負責辦理左列信託事項：

- (一) 辦理消費者與委託人簽訂之「預售屋買賣契約」約定交易價金中預繳之訂金、簽約款、開工款及各期工程款（不含所有權登記款及交屋款）信託事宜。
- (二) 信託財產之管理、運用及處分。
- (三) 信託專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳號：01742-0009520，收款行：陽信商業銀行木柵分行）預售屋買賣價金管理。

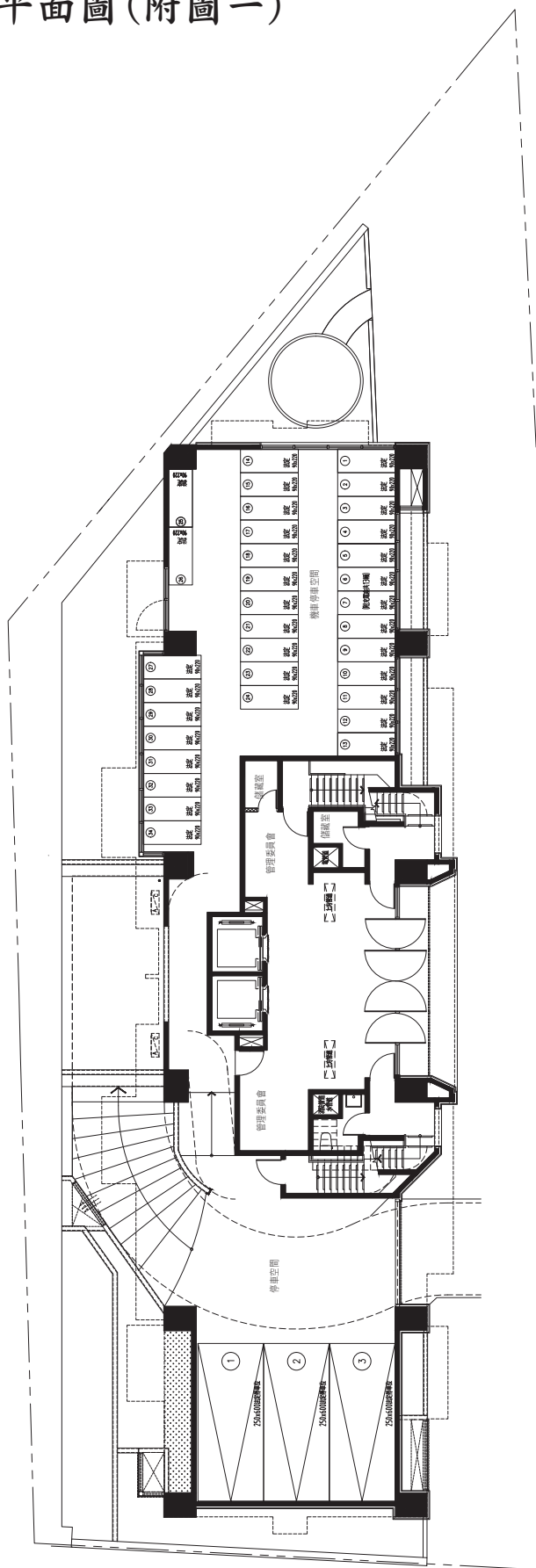
其他聲明事項：

- (一) 信託存續期間：自委託人與陽信商業銀行股份有限公司完成簽署「預售屋買賣價金不動產開發信託契約」之日起至本專案新建建物完工辦妥所有權第一次登記時止，或委託人無法依與消費者簽訂之「預售屋買賣契約」約定完工或交屋時止。
- (二) 信託目的完成後，受託人依信託契約約定及委託人之書面指示，將信託財產返還委託人。
- (三) 受託人基於委託人利益為其管理信託財產。本專案買賣標的所涉有關各項廣告行銷、工程設計與施工、營造品質、保固、鄰損、瑕疵擔保及債務履行等相關權利歸屬係由各該當事人負責，無涉。

陽信商業銀行股份有限公司 信託部

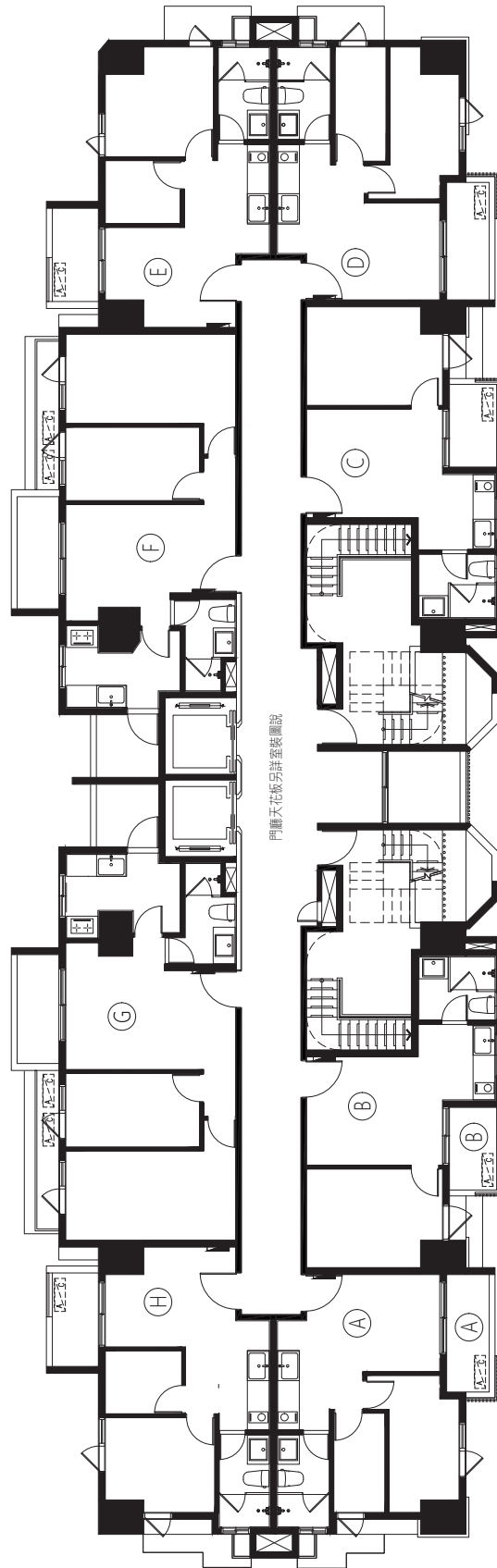
中華民國一 一 三 年 八 月 二 十 日

# 附件五、房屋平面圖(附圖一)



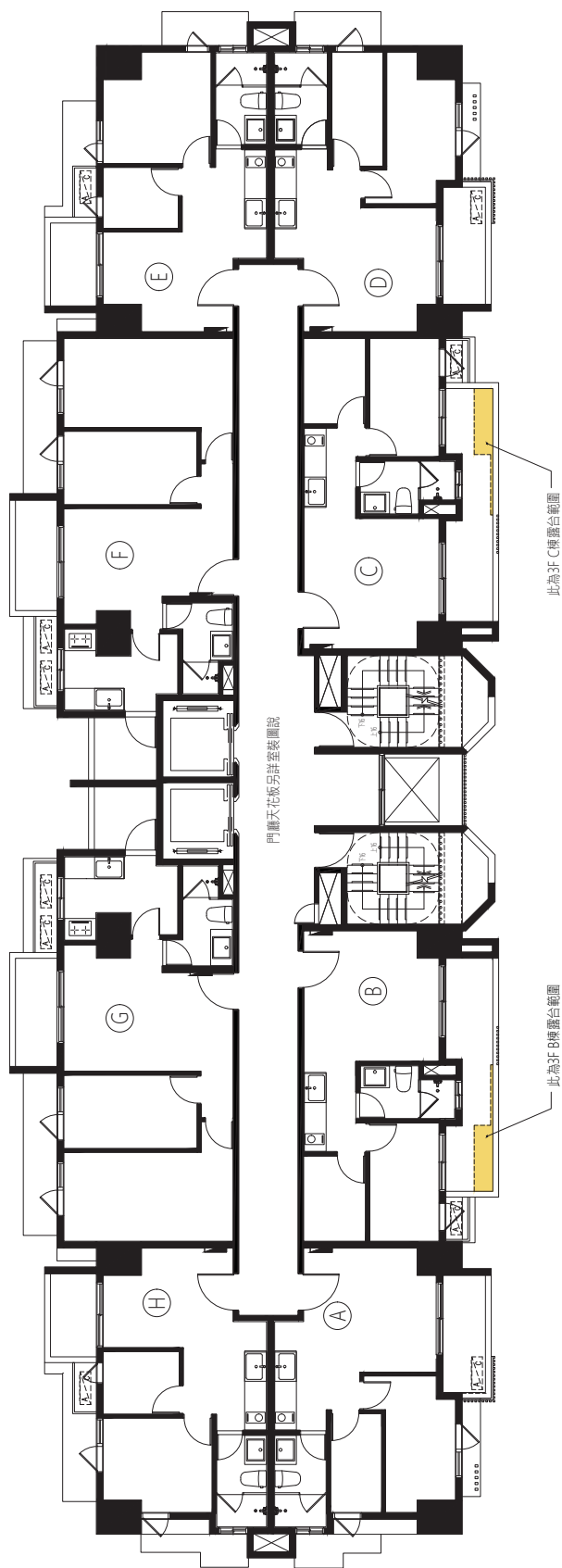
## 1F 平面圖

附件五、房屋平面圖(附圖二)



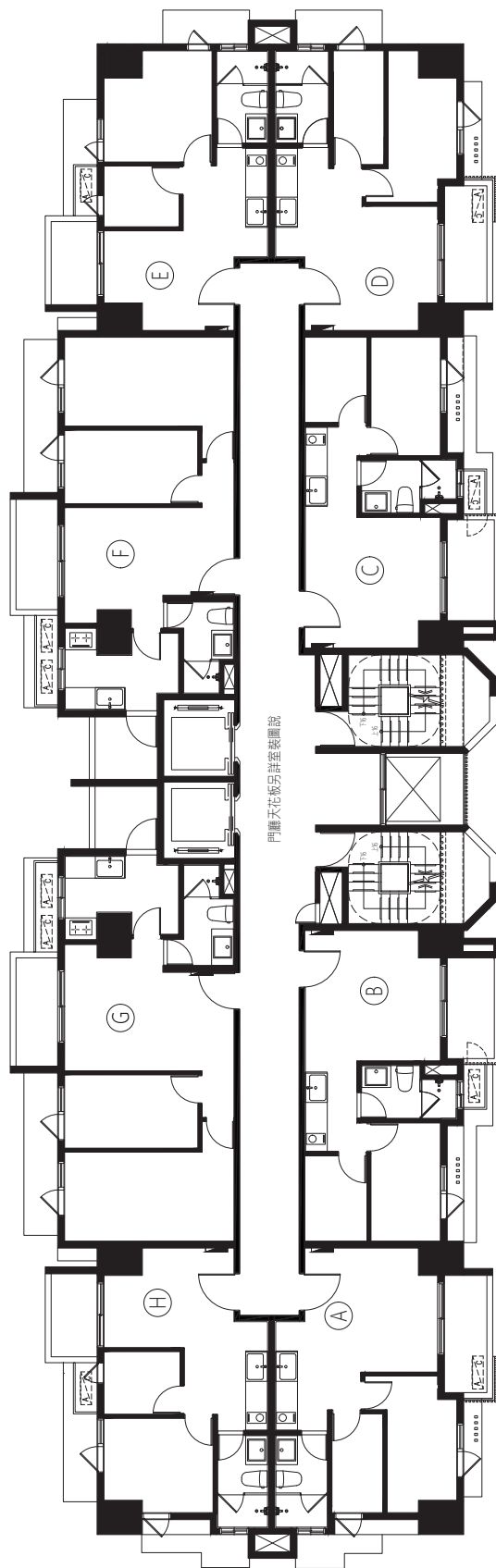
2F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖三)



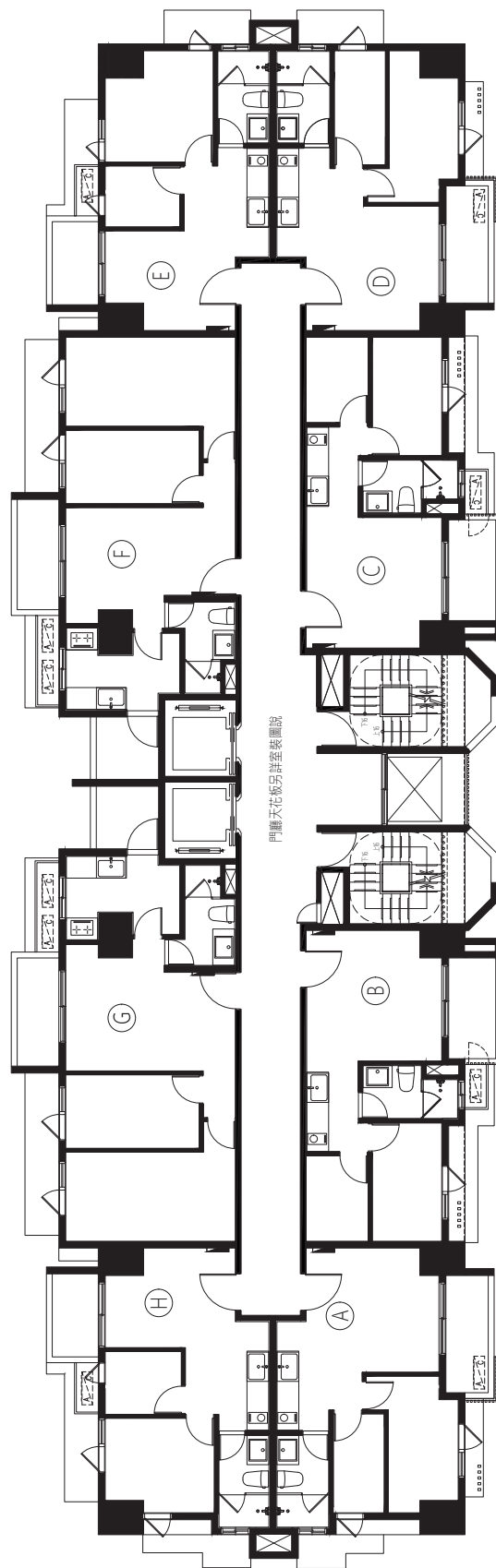
## 3F 平面圖

附件五、房屋平面圖(附圖四)



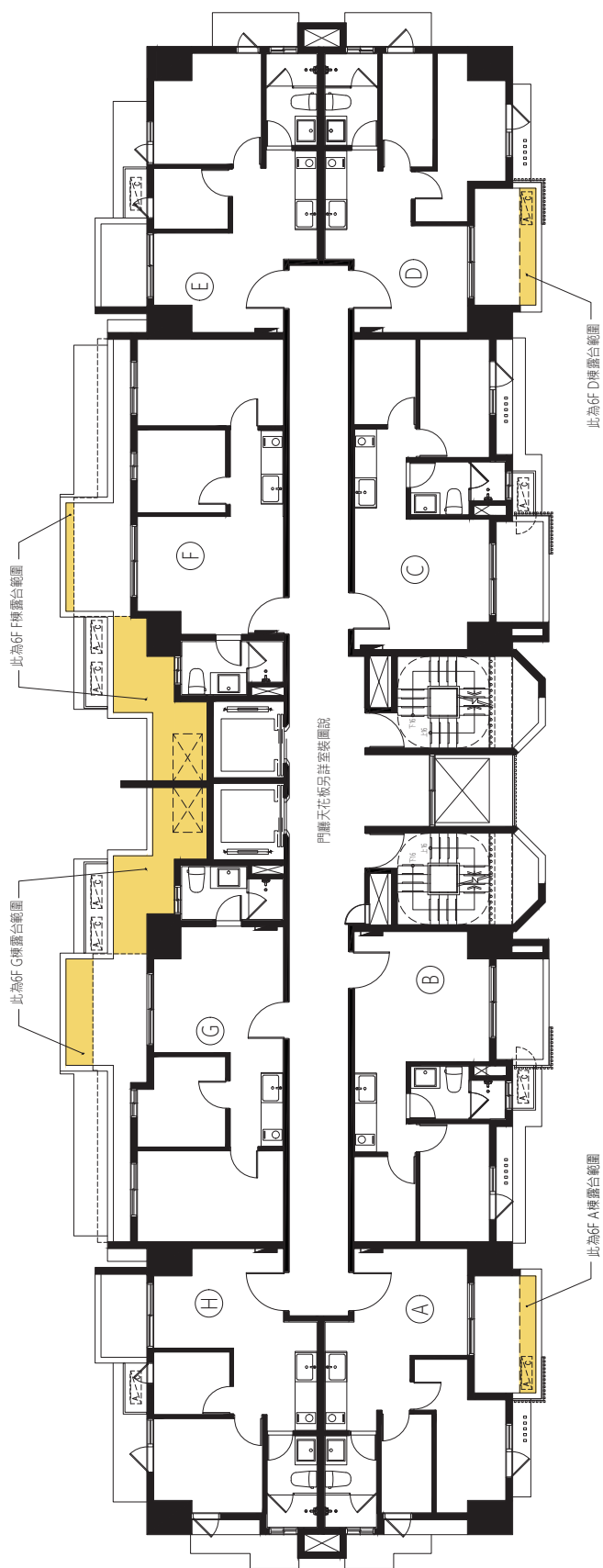
4F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖五)



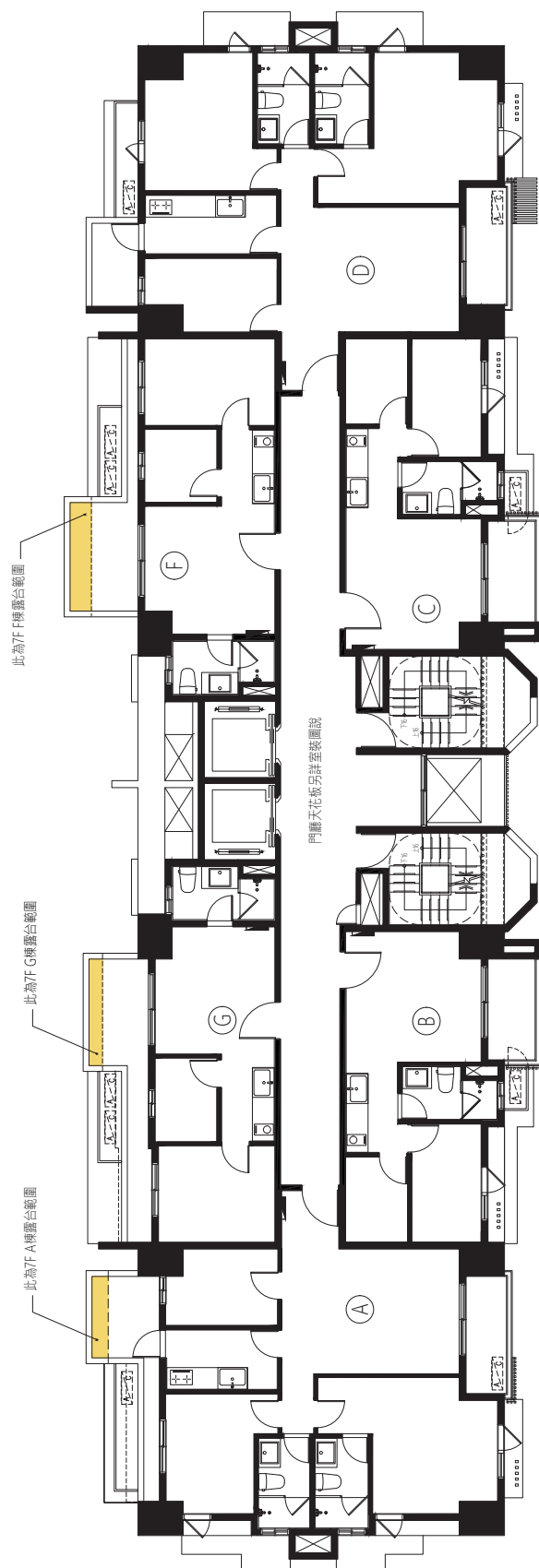
## 5F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖六)



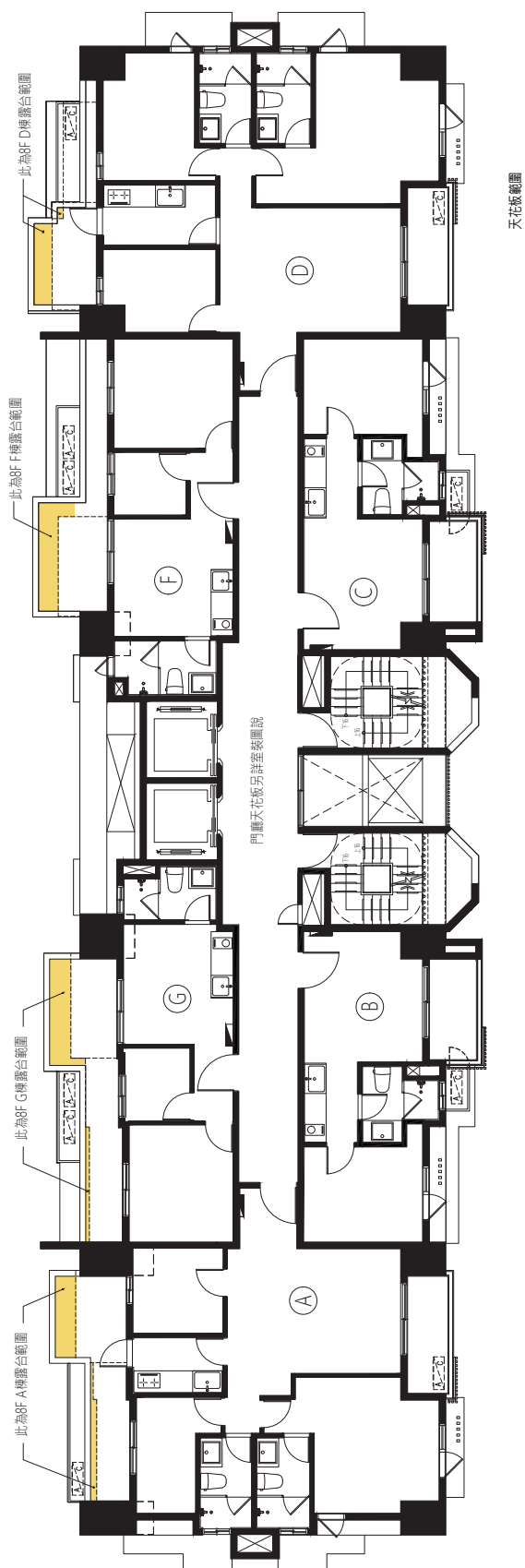
## 6F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖七)



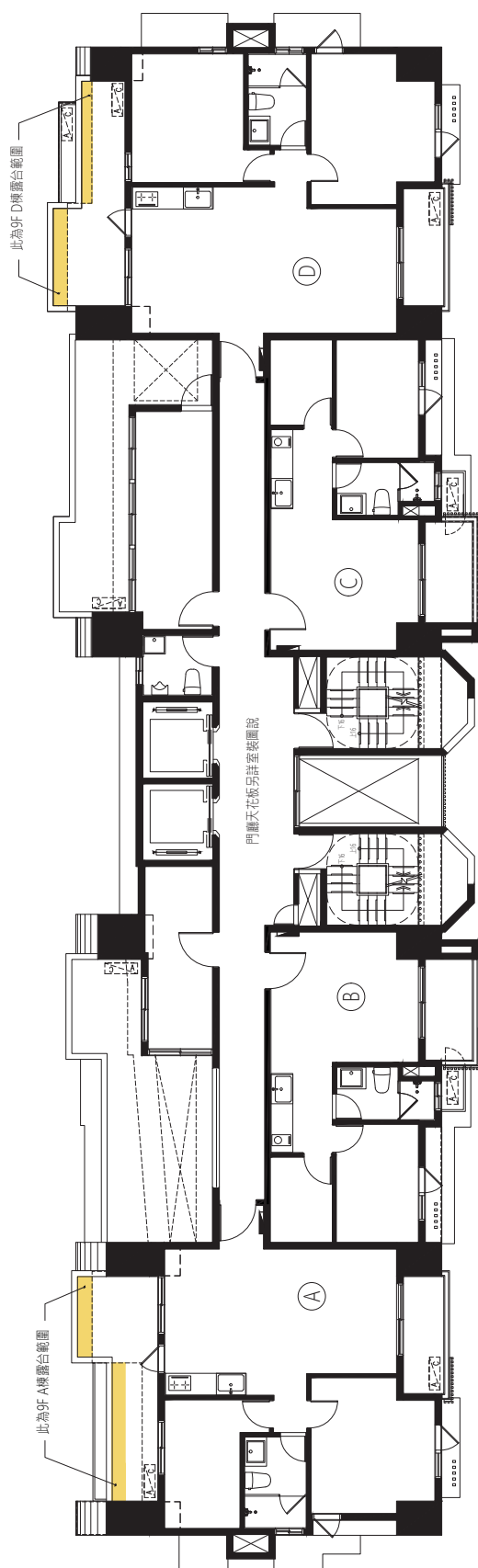
## 7F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖八)



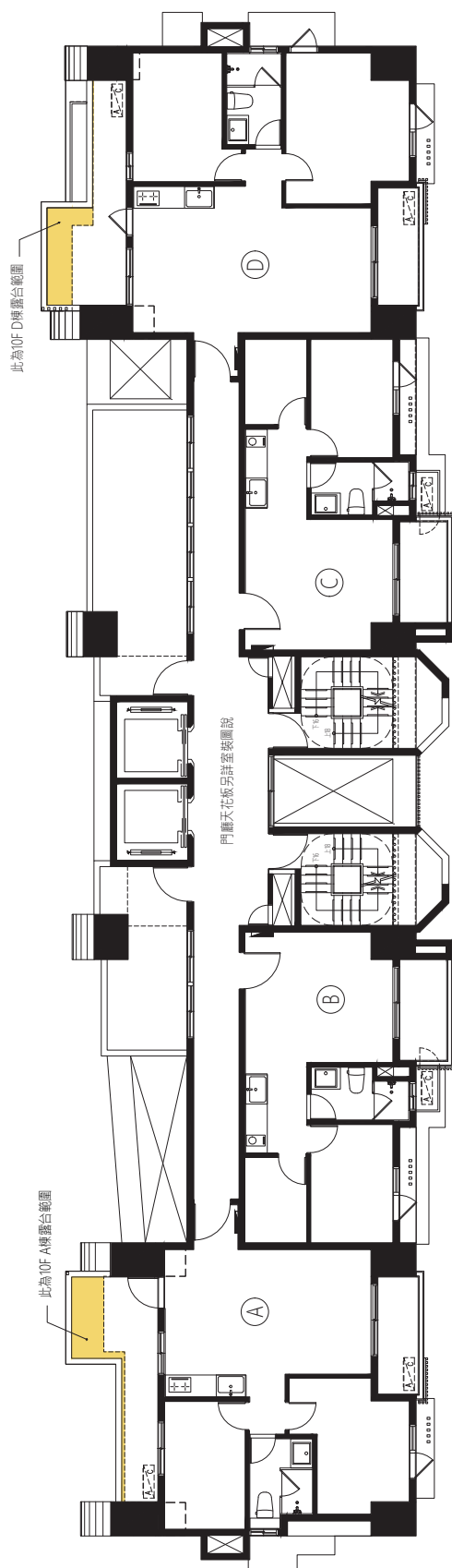
## 8F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖九)



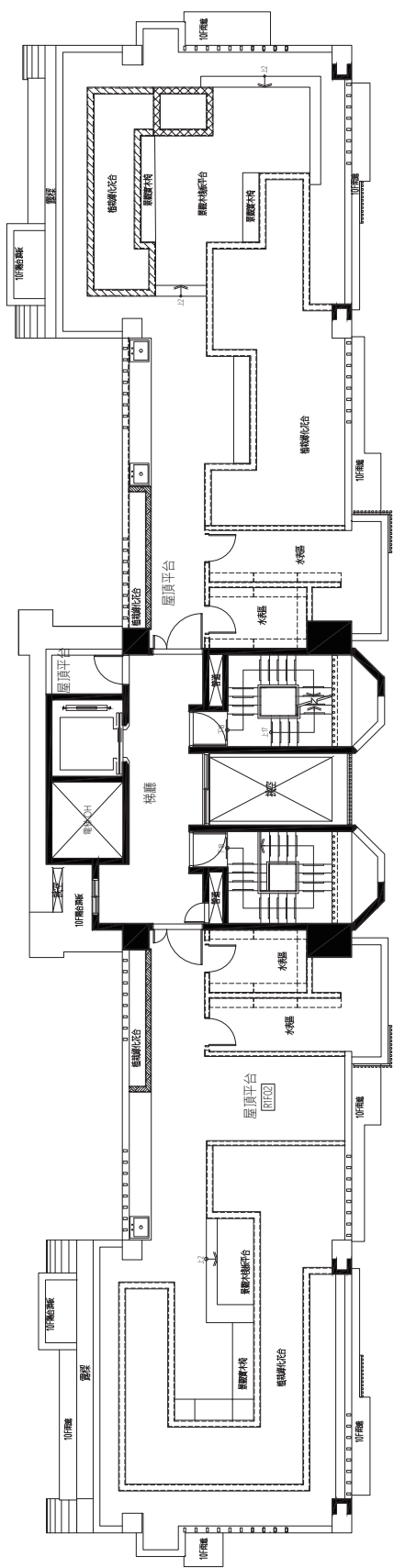
## 9F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖十)



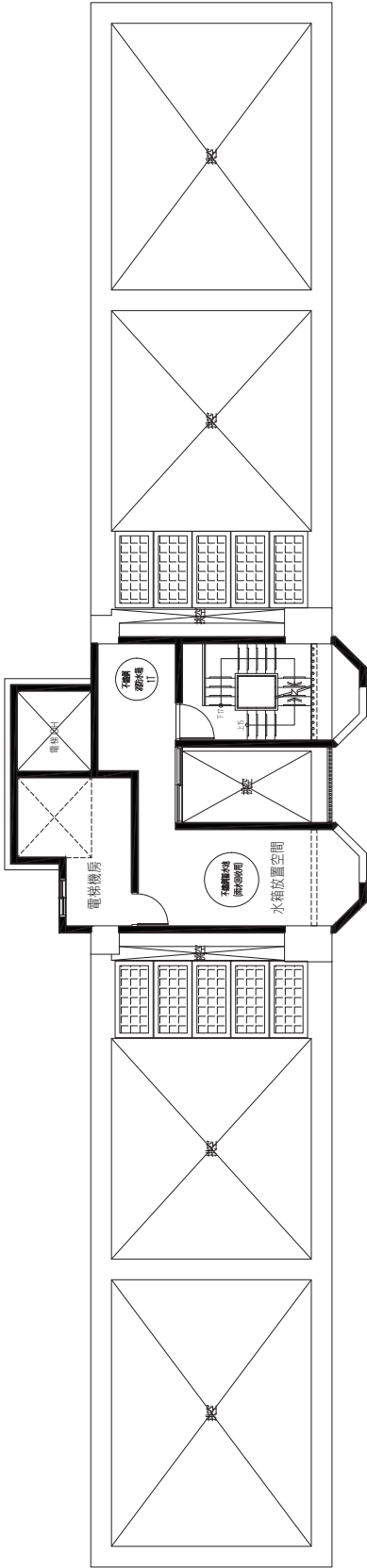
## 10F 平面圖

# 附件五、房屋平面圖(附圖十一)



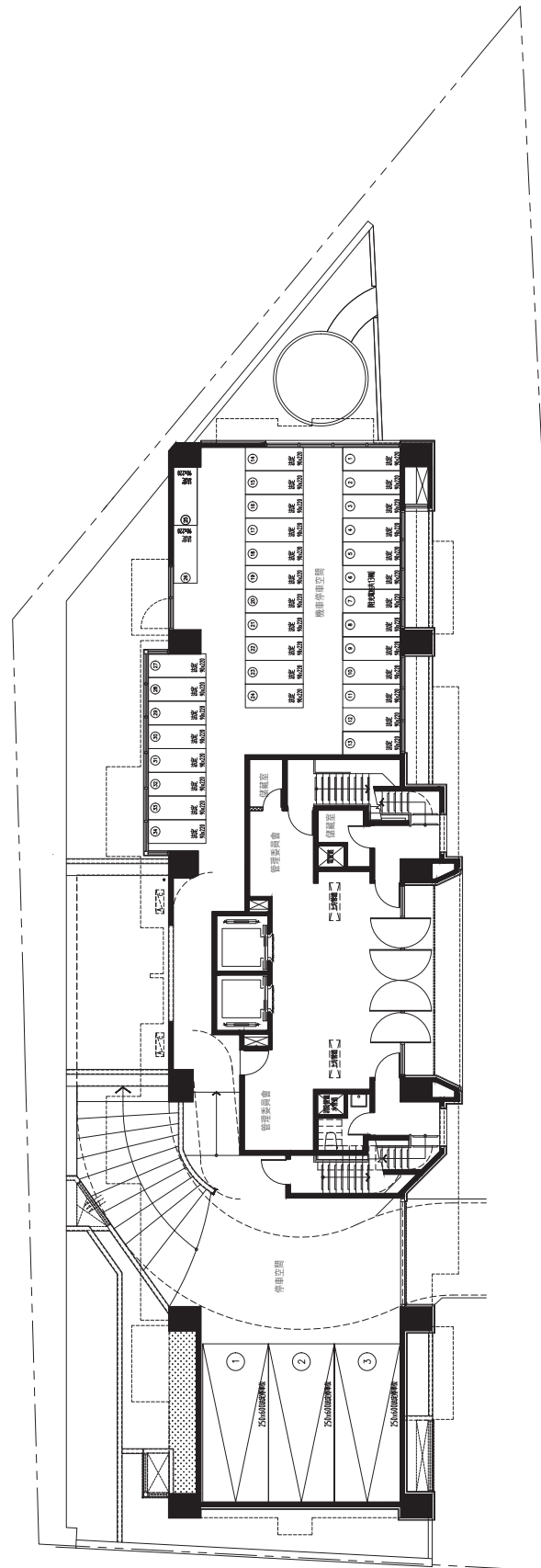
## R1F 平面圖

附件五、房屋平面圖(附圖十二)



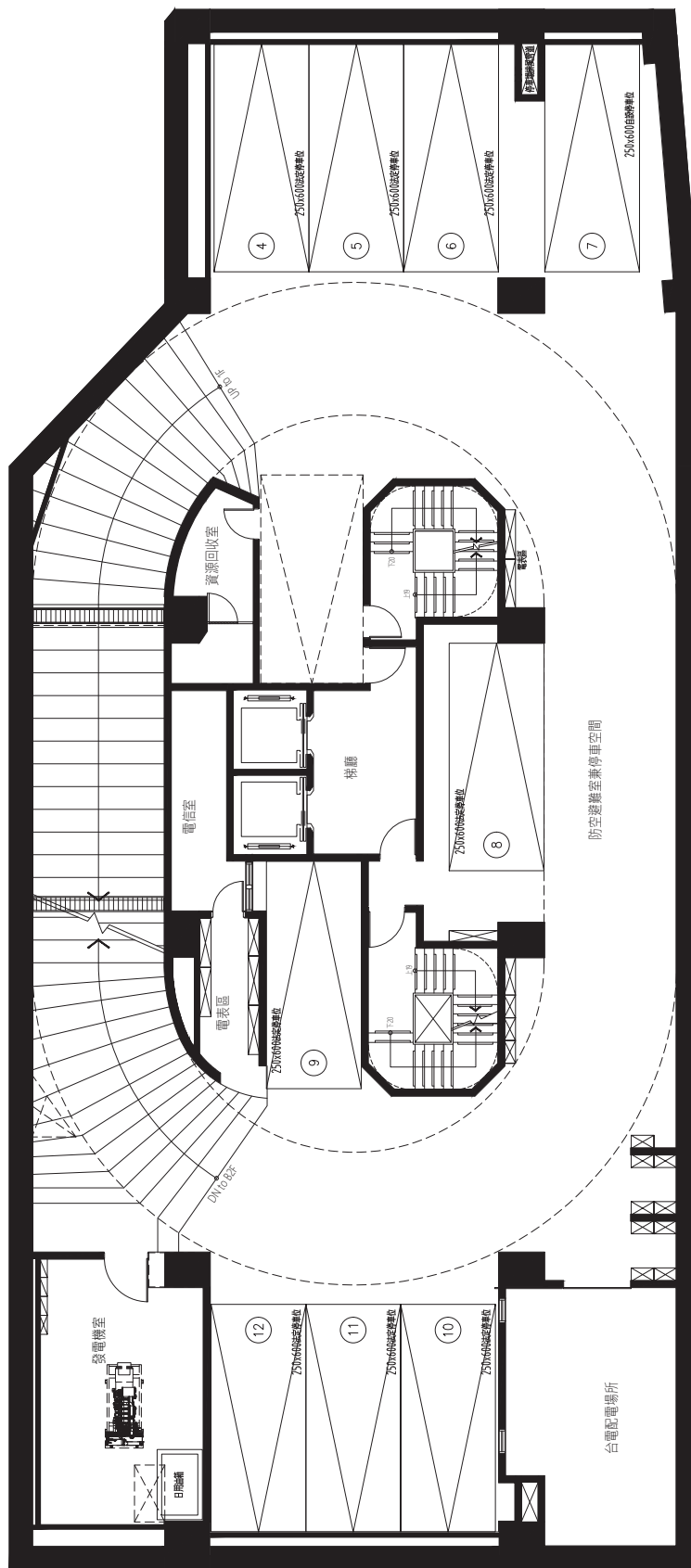
R2F 平面圖

# 附件六、停車位空間平面圖(附圖一)



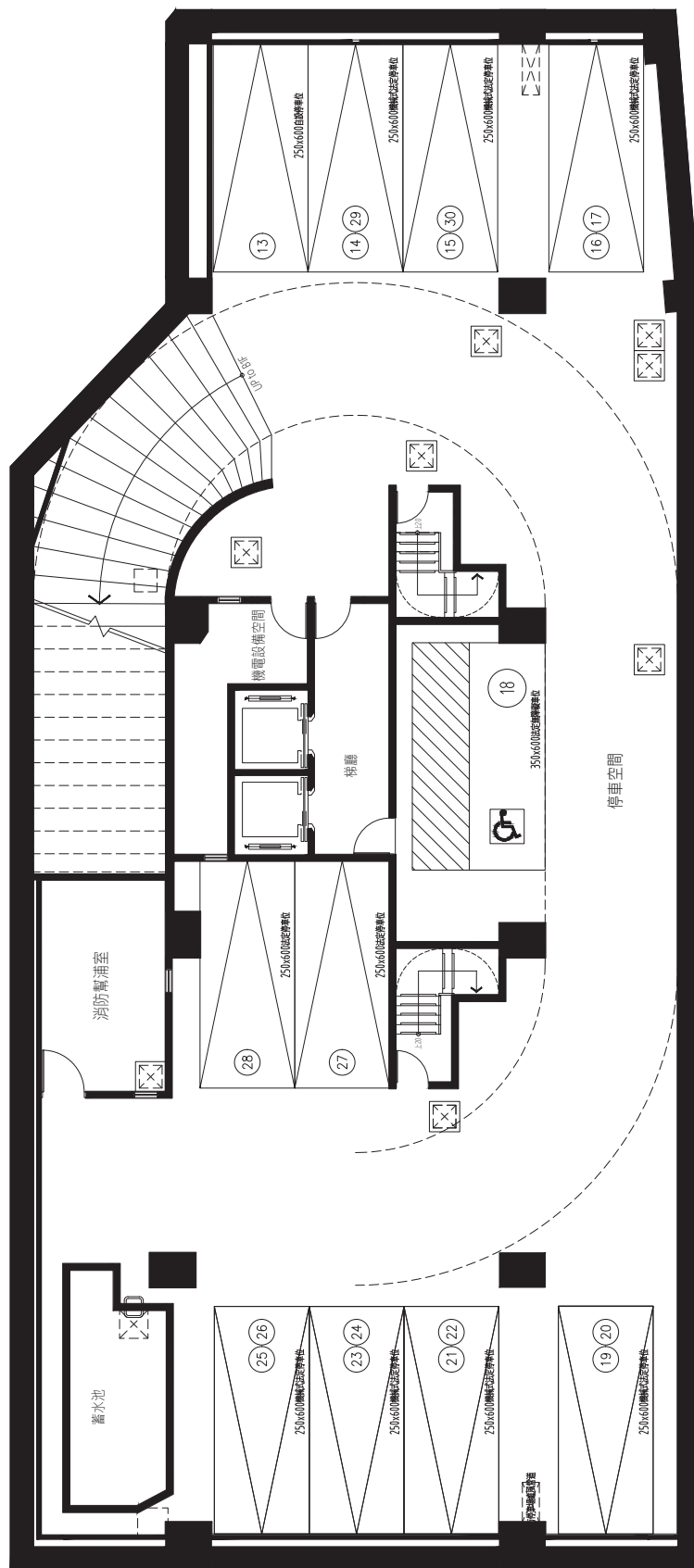
## 1F 平面圖

# 附件六、停車位空間平面圖(附圖二)



## B1F 平面圖

附件六、停車位空間平面圖(附圖三)



B2F 平面圖

## 附件七、面積計算及公共設施之分配說明

一、本買賣契約內所載房屋面積包括：

- (一)主建物面積：即依公寓大廈管理條例第五十六條第一、二項規定計算之室內面積。
- (二)附屬建物面積：陽台、雨遮，依各區分所有建物建照圖標示名稱為附屬建物之面積。
- (三)公共設施：共有部分。

二、各戶面積依「公寓大廈管理條例」第五十六條規定計算：

- (一)獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- (二)建築物共用之牆壁，以牆壁中心為界。
- (三)附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- (四)有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，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。

三、本大廈建物共有部分面積，其範圍如下：

- (一)本房屋共有部分項目包含：不具獨立權狀之停車位空間、門廳、梯廳、走廊、安全梯、電梯廳、電梯機房、機械房、電氣室、機車停車空間、管理委員室、壹層廁所、儲藏室、消防幫浦室、發電機室、電錶區、電信室、資源回收室、台電配電場所、受電室、九層機房、九層廁所、清運車及電動車充電臨停區、防空避難室兼停車空間、公共管道間、機電設備空間、水錶區、水箱、蓄水池、屋頂突出物、露台、屋頂花台、平台及其他依法應列入共有部分均屬之。
- (二)其登記方式以各戶區分所有主建物及附屬建物之面積/全體區分所有主建物及附屬建物總面積之比率計算登記持分。

四、共有部分分擔之面積，倘因設計變更或共同設備位置調整或登記相關法令變更，致面積有所增減時，依本契約第六條規定辦理，甲方同意由乙方依比例重行分算據以辦理登記。

## 附件八、地下層分管同意書

茲因【大安文硯】地下一、二地下層分管事宜，特由全體共有人簽立同意書，訂立下列條款，以資共同遵守：

- 第一條：本大廈房屋承購戶已充分認知其所購屋面積中之、地下一、二層持分面積，僅含共有使用部分面積，而未含停車格位及車道之持分面積。
- 第二條：全體共有人同意圖示中之停車格位由購買車位者各按其編號單獨作停車使用，分別享有管理、使用收益之權。
- 第三條：立同意書人同意於日後將其持分轉讓予第三人時，應將本同意書之內容詳細告知第三人，否則所產生之一切損害由立同意書人負全責。
- 第四條：立同意書人同意於日後其他共有人將其所有持分轉讓予第三人時，拋棄土地法第三十四條之一優先承購權。

立同意書人：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件九、建材與設備說明

### 【建築結構設計】

#### 整體結構：

本大廈採用鋼筋混凝土構造，經合格技師精算完全符合國家安全標準。整體結構符合內政部頒佈建築技術規則之最新規範，及 CNS 承重、抗壓、抗震、防火之要求標準。

#### 建築外觀：

敦聘合格建築團隊精心規劃設計，以尊重人性化之各種需求為主，一樓為石材，二樓以上採用山形立體丁掛磚搭配抵石子及鋁製格柵施作。並將建築物融入享受陽光空氣之自然化空間，讓生活的品味提昇至最高境界。

#### 室外地坪：

鋪設石材與磨石子磚搭配抵石子整體設計。

#### 壹樓門廳：

入口大門—由名設計師精心設計，採用安全藝術不銹鋼嵌強化玻璃大門。  
地坪—採用拋光石英磚搭配天然石材拼花。  
牆面—採用 ICI 乳膠漆或天然石材，搭配木作整體設計。  
平頂—採用藝術天花板及藝術燈具，展現 LOBBY 大廳之氣氛。並設置空調系統。

#### 貳樓以上電梯外門廳：

地坪—採用石材或拋光石英磚搭配處理。  
牆面—採用石材或拋光石英磚搭配木作處理。  
平頂—採用採用燈具搭配木作整體設計。  
屋頂防水隔熱：以 5m/m 複合式防水層加鋪面磚。

#### 公共樓梯間：

安全樓梯採 R.C 構造，地坪鋪設止滑地磚，樓梯扶手採實木扶手。  
梯間牆面/平頂—刷水泥漆，並設置樓層標示。  
安全門—採用甲種防火門搭配電梯間整體規劃設計。

停車設施：

車道上下坡平緩設計，出入口並設置柵欄機與自動捲門、紅外線攝影機、紅綠燈號誌、圓凸鏡及警示標誌。

### 【共同安全服務設備】

電梯設備：

規格—採用中菱或永大廠牌之交流無段變速、變頻電梯，地坪並鋪設石材，挑高梯箱，豪華舒適。

載客量—12 人份二台。

速度—採微電腦控制電梯速度為 105M/min。

附加設備——一、隱藏式刷卡樓層管制。二、緊急狀況自動停車功能。三、殘盲設備。四、到樓響鈴。五、CCTV 監控系統。

電氣設備：

一、所有電管材料均具備商檢合格或台電等國家級電力試驗中心檢驗合格，並符合 CNS 標準。

二、電氣管路採南亞或大洋 PVC 管，所有電氣用導線均採用太平洋、華新麗華電線電纜。

三、各住戶採單相三線 110V/220V 供電，每戶獨立電錶，電錶集中設置。

四、各戶開關面板均採大型面板附夜間指示燈，插座採接地型。

五、廚房、浴室內、插座設開關之迴路附漏電斷路器，使用電器用品發生漏電時，能自動跳脫。廚房冰箱及客廳（各設插座乙只）採用不斷電插座。

電話電視系統：

一、各戶客廳、各臥室皆設電視、電話出線插座。

二、預留外頻道引進管路，完成室內有線電視線路佈線，以符合寬頻網路系統使用。

三、設置 FTTB 光纖迎接數位新時代。

給水排水設備：

一、採間接供水方式，自來水由總表流入地下室蓄水池，分由一組自動交替控制之揚水泵浦送至屋頂水箱，再經由各戶獨立水錶，以重力方式給水。

二、各戶冷熱水給水管皆採用不銹鋼管（冷熱水管外層加保溫被覆），廢水排水管採南亞或大洋 PVC 標準用管。

三、各戶設置獨立制水閥，以利管路維修、調整。

空調管線設備：

各戶冷氣主機位置由公司統一設計，並預留室內排水管路及分離式冷氣管線導孔，便於日後安裝，並保持建築立面之整體美觀。

污水處理：

社區污水採集中納管排放至污水下水道，減少蚊蟲孳生。

中央監控安全管理系統：

一、設置中央電腦監控系統，舉凡防盜、防災、瓦斯偵漏、緊急求救系統，均可由監控主機顯示至中央監控室，並可立即處理以確保安全。

二、門禁管制系統，設置感應讀卡管制及社區大門人臉辨識器。

三、家庭保全系統完整，各戶採液晶彩色影視對講保全主機。

四、社區圍牆設置紅外線保全系統，搭配 CCTV 攝影機並與管理中心連線。

五、車道出入口、停車場、庭園定點、公共空間等設置攝影機並與管理中心連線。

六、車道進出管制，設置 E-Tag 感應系統，車輛進出更便利。

七、各電梯車廂內設置 CCTV 攝影機、中控緊急對講系統並與管理中心連線，全程掌握確保住戶安全。

八、屋頂平台、一樓、地下室一至二樓設緊急按鈕及對講機。

九、屋頂平台設置航空警示燈及避雷針。

消防安全設備：

消防安全設備均依消防法規設計施工，並經消防檢查合格方得使用。

一、各層梯間設有消防栓箱、手提滅火器、緊急照明燈、逃生標示…等。

二、各樓層設置自動火警警報系統。

三、地下各層停車場設自動泡沫滅火設備、緊急照明燈。

四、地下室各層停車場設置手提滅火器。

五、地下室設緊急自動發電機。

## 【各戶建材設備】

### 門窗規劃：

- 一、各戶玄關大門採用防火鑄鋁門，搭配電子鎖、鉸鏈，並具防火功能。
- 二、室內門採用實木門扇加水平鎖。
- 三、衛浴門採用實木門扇附通風百葉。
- 四、鋁門窗一採用正字標記廠牌之氣密窗，開窗處附紗窗，隔離外界噪音。並在各戶正面，加裝低幅射有色玻璃。

### 隔間：

隔戶牆採 R C 牆設計平整堅固，室內房間採輕質隔間牆。

### 各戶室內：

地坪—客、餐廳、臥室、走道、開放式廚房鋪設 128cm\*23cm\*6.5mmSPC 石塑地板(含 IXPE 靜音墊)，獨立式廚房地坪鋪設 30cm\*30cm 霧面石質磚。主臥浴室鋪設 30cm\*30cm 霧面石英地磚，客浴室鋪設 30cm\*30cm 止滑石英地磚。(採永大建材、冠軍、三洋、羅馬)。

牆面—客、餐廳、臥室採 ICI 乳膠漆搭配 PVC 踢腳板，主臥浴室牆面鋪設 30cm\*60cm 霧面石英磚，客浴室牆面鋪設 30cm\*60cm 霧面石英磚，廚房牆面鋪設 30cm\*60cm 全釉拋石英磚(採永大建材、冠軍、三洋、羅馬)。

平頂—客、餐廳、臥室天花板採 ICI 乳膠漆。廚房平頂採 ICI 乳膠漆並搭配木作造形設計。浴室平頂採用防潮矽酸鈣板配合油漆。

### 衛浴設備：

- 一、採用 TOTO、國際牌或和成牌 LEGATO 系列衛浴設備。浴廁附贈免治沖洗馬桶座。
- 二、浴室平頂附(國際、三菱)五合一冷暖風機。
- 三、淋浴間採強化安全玻璃淋浴拉門。
- 四、浴室面盆搭配人造石檯面及浴櫃(依合約平面圖設置為準)。
- 五、衛浴配件含大型除霧明鏡、毛巾架等配件，依室內空間設置。

廚具設備：

- 一、整體藝術人造石或石英石檯面。
  - 二、歐式整體廚櫃。
  - 三、義大利進口門板。
  - 四、不銹鋼水槽。
  - 五、檯面式 IH 爐具。
  - 六、烘碗機。
  - 七、濾水器。
  - 八、排油煙機。
  - 九、進口烤箱。
- (以上設備依各戶實際組裝尺寸搭配選用)

## 附件十、委辦貸款約定

委託人： (以下簡稱買方)  
立約定書人：  
受託人： 臻盛建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購座落臺北市大安區辛亥段四小段524、524-7、524-9、525-4、526、526-2、527-3、527-6、528-2、533-5地號等10筆土地上興建之『大安文硯』大樓編號：\_\_\_\_棟\_\_\_\_樓房屋壹戶及地面地下\_\_\_\_層停車位編號\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個。買方委託賣方統籌辦理金融貸款，以抵付承購房地之價款，經雙方同意議定有關委託約定事項以資遵守：

第一條：本項銀行貸款為買方應繳房地總價款之一部分，買方委託賣方統籌辦理金融貸款，貸款金額計新台幣 仟 佰 拾 萬元整，辦理貸款對保同時，應開立與貸款同額之禁止背書轉讓之商業本票交予賣方，供買賣價款付之擔保，並簽立「撥款委託書」予金融機構及賣方，產權移轉設定手續完成，授權承貸銀行於貸款核撥時直接撥入賣方指定帳戶，作為買方購買房地應繳付之部分價款，買方並應自撥款日起開始履行還銀行借款本息義務。

第二條：買方辦理第一順抵押權設定登記予貸款金融機構，如需買方或連帶保證人補證有關證件時，買方應依賣方通知之時間七天內補辦完成，逾期違約依本契約相關規定辦理。

第三條：買方依金融機構之規定辦妥貸款手續，因辦理貸款而產生之稅費、保險費等費用，於賣方通知日起五日內預繳，並於交屋時按實際單據多退少補。

第四條：買方自願減少貸款金額時，所有權移轉登記後，將貸款不足金

額補足賣方，逾期違約依本契約相關規定辦理。

第五條：倘因可歸責於買方之事由，致貸款金額少於預定貸款時，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。

第六條：房屋產權移轉為買方所有，設定抵押予承貸銀行後，貸款應即時撥付由賣方領取。本契約訂有交屋保留款，除第十一條第二、三項及重大瑕疵外，買方不得以未辦交屋或其他任何個人事由，作為拒絕或延遲撥款之理由，違約時依本契約相關規定辦理。

第七條：本委託書簽立完成，在買方未付清本約所有價款前，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。

立契約書人

買 方（甲方）：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：(0) (H)

(手機)

賣 方（乙方）：嶸盛建設股份有限公司

代 表 人：詹文寬

公司統一編號：97327657

通 訊 地 址：台北市文山區秀明路一段221號

聯 絡 電 話：(02)8230-1777

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一、自洽貸款約定書

買方：

立約定書人：

賣方： 峯盛建設股份有限公司

茲因買方訂購座落臺北市大安區辛亥段四小段524、524-7、524-9、525-4、526、526-2、527-3、527-6、528-2、533-5地號等10筆土地上興建之『大安文硯』大樓編號：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及地面 地下\_\_\_\_\_層停車位編號\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個。已訂有「房屋暨土地預定買賣契約書」，買方欲自行向金融機構自洽辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：買方預定自洽貸款之金額新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，以抵付「房屋暨土地預定買賣契約書」所約定之(附件二)。

第二條：買方自洽貸款時，為維護賣方收取價金之權益，應遵守下列約定事項：

- 一、買方辦理自洽貸款應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續並核撥貸款(其應辦理手續由買方自行向承貸銀行詢明，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件)，逾期應從第二十一日起(含)每日按已繳房地價款萬分之二單利給付違約金予賣方，(而買方自逾期日起達十五日仍未完成撥款予買方時，經買方以存證信函催告期限內仍未完成者，賣方得逕依原委辦貸款作業向原配合銀行辦理設定、撥款等事宜，買方不得推諉拒絕)；並使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及房地產權移轉登記為買方所有並設定抵押予承貸銀行後，貸款應即時撥付由賣方領取。且買方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息。

- 二、買方應於賣方通知辦理貸款對保、產權轉移書類用印，買方應於辦理同時與自洽之金融機構共同簽立「撥款委託書」予金融機構及賣方，並於貸款核准同時由買方撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方購買賣方房地應繳付之部分價款。並簽立房地款內之銀行貸款金額商業本票交予賣方，為給付房地價金之擔保
- 三、為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開一、二項之約定辦妥申貸及對保手續後，將房屋產權移轉為買方所有，並設定抵押予承貸銀行，完成貸款抵押設定手續應即時撥付由賣方領取。本契約訂有交屋保留款，除第十一條第二、三項及重大瑕疵外，買方不得以未辦交屋或其他任何個人事由作為拒絕或延遲撥款，違約時依本契約相關規定辦理。
- 四、買方未依一、二項約定之期限履行各項義務者，為買方放棄自洽貸款或不辦貸款，違約時依本契約相關規定辦理。
- 五、買方自洽貸款少於貸款金額者，於承貸銀行確認核貸金額時，所有權移轉登記後，將貸款不足金額補足賣方、違約時依本契約相關規定辦理。
- 六、買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將第一項之本票返還買方。

第三條：自洽貸款需由賣方指定合格之地政士辦理。

第四條：買方因自洽貸款而增加之代書費用，由買方自行負擔。

立契約書人

買 方（甲方）：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：(0) (H)

(手機)

賣 方（乙方）：嶸盛建設股份有限公司

代 表 人：詹文寬

公司統一編號：97327657

通 訊 地 址：台北市文山區秀明路一段221號

聯 絡 電 話：(02)8230-1777

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二、代刻印章授權

委託人： (以下簡稱買方)  
立授權書人：  
受託人： 嶸盛建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章乙枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於座落臺北市大安區辛亥段四小段 524、524-7、524-9、525-4、526、526-2、527-3、527-6、528-2、533-5 地號等 10 筆土地上興建之【大安文硯】大廈編號：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓房屋壹戶及 地面地下\_\_\_\_\_層停車位編號\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個。之土地建物產權移轉登記、地目變更、土地合併、稅捐申報、水電過戶辦理及「房屋暨土地預定買賣契書」約定事項等相關手續之用。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則賣方應負法律上偽造文書及損害賠償責任。
- 四、買方基於本書各項授權用途之瞭解，切結本授權書中途不得片面撤銷或終止委託或變更或對本項委任增加任何限制，並不得向地政事務所，銀行等有關主管機關提出任何有關本書印章依第二項所使用之異議，否則依本契約相關規定辦理。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本書第二項各項用途之印章使用，雙方並具結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及本建築物所有各戶產權登記與領取。
- 六、本項委託授權書，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存執。

委託人：

受託人： 嶸盛建設股份有限公司

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件十三、裝潢施工管理規約

- 一、為維護本大廈生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包商向本大廈管理單位辦理下列手續：
  - 1、由住戶與包商共同簽具施工承諾書，包商並應繳交身分證影印本、及裝潢保證金、預收清潔費（材料進出、電梯清潔）新臺幣陸仟元整（每日新臺幣壹佰元整）；於申請日起至完工日止計算，金額多退少補。
  - 2、施工人員憑身分證領工作證，並配帶於胸前以資識別。
- 二、工程期間，承包商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時。由承包商負責理賠，與本大廈管理單位無關。
- 三、承包商須遵守下列規定：
  - 1、施工人員應配帶工作證。
  - 2、不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
  - 3、不得違反建築法規、住戶公約及本大廈管理規章，擅自增建擴建，若經發現或有違規之虞，管理單位得立即禁止之，並責其回復原狀後，始得繼續裝潢施工。
  - 4、大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
  - 5、除例假日外每日施工期間為上午 8：00 至下午 5：00，若有必要須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可，否則每日願罰新臺幣 500 元整。
  - 6、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
  - 7、建材及垃圾不得堆積公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之清潔。
  - 8、施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。
  - 9、禁止接用公共電源。
  - 10、承包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依期限修復者，由保證金內扣除修理費，有不足，各該裝潢

戶及承包商應連帶負責賠償。

- 11、承包商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本大廈內留宿。
  - 12、垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本大廈管理單位得僱人將其清掃搬離，逕行扣除住戶保證金以為支付。
  - 13、不得在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔渣汁、便溺等行為。
- 四、住戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部分殘留本大廈而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。
- 五、裝潢完成符合下列條件，始可領回保證金：
- 1、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防設備等。
  - 2、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。
  - 3、雖有前開（一、二）款之損壞情事，但已修復完成者。
  - 4、未有堆積垃圾廢棄物及機具等。
  - 5、經本大廈管理單位簽定認可。
- 六、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

買 方：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十四、住戶管理規約

為維護【大安文硯】大廈建築物內外觀設備、及景觀之完整暨發揮自治功能、敦睦住戶間的感情，塑造高品質、高格調之居住環境，保障全體住戶之共同權益為宗旨，特制定本規約條款如下，本大廈全體區分所有權人及住戶均有共同遵守之義務：

### 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。本公寓大廈之範圍如房屋暨土地預定買賣契約書中所載之基地、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、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：指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，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：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

（四）約定共用部分：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。

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：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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除開放空間外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經建築業者買賣契約書或分管約定所載規約或區分所有權人會議之決議外，不得約定為約定專用部分。

四、本公寓大廈成立管委會向公寓大廈管理處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，並向建管處完成報備程序。

五、本公寓大廈停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

停車空間為共用部分且有登記車位編號，依買賣契約書之約定依其登記之編號，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理：

1、地面層設置(編號 1、2、3 號)停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。

2、停車空間使用管理辦法：包含停車位管理收費標準及住戶使用停車空間管理方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議訂定。

3、停車格內僅限停放車輛，禁止堆放雜物。

六、本公寓大廈周圍上下、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。其他依公寓大廈管理條例第八條規定辦理。

七、本公寓大廈有十二歲以下及六十五歲以上老人之住戶，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，因設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善回復原狀。

八、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。

九、基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。

### 第三條：共有部分及約定共有部分之使用管理

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，其使用管理及維

護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、區分所有權人就共用部分及約定共用部分之使用如有違反建築法第 25 條規定者，依建築法相關規定辦理。

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

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

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

#### **第 四 條：專有部分及約定專用部分之使用管理**

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執所載用途為之。

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、區分所有權人就專有部分及約定專用部分之使用如有違反建築法第 25 條等規定者，依建築法相關規定辦理。

七、本公寓大廈依法得為約定專用部分之露台，其使用權屬本公寓大廈 B、C 棟 3 樓、A 棟 6 至 10 樓、D 棟 6、8 至 10 樓、F、G 棟 6 至 8 樓因建築設計而形成之露台詳如「所屬各層房屋平面圖」。因無共用之獨立出入口，約定由緊鄰露台之區分所有權人無償取得永久專用使用權，應依法管理維護使用且不得增建，並遵守本大樓管理規約，其使用方式不得違反相關之建築法令或其他規定。

## 第五條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議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，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會十日前書面載明開會內容，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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - （一）規約之訂定或變更。
  - （二）公寓大廈之重大修繕或改良。
  - （三）公寓大廈有本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人強制出讓。
  - （五）約定專用或約定共用事項。惟非經該權利人或受益人之同意，不得變更之。
  - （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之事項。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。

- 七、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。
- 八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、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，應具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，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依本條例第三十四條第一項規定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。
- 十二、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。

十三、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。

十四、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)討論事項經過概要及決議事項內容。

#### **第六條：本社區有關文件之保管責任**

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、竣工圖說及有關由管理委員會負責保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

#### **第七條：管理委員會委員人數**

一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會設主任委員一人、副主任委員一人、監察委員一人、財務委員一人、及委員一人，最多五名委員。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員，由區分所有權人身分之住戶任之。

二、主任委員對外代表管理委員會。主任委員、副主任委員、財務委員及委員選任時應予公告，解任時，亦同。

#### **第八條：管理委員會會議之召開**

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

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、發生重大事故有即時處理之必要，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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議記錄，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。

#### **第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及委員之資格及選任**

一、主任委員由委員互選之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選之。

三、委員應以下列方式之一選任：

(一)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。

(二)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。

四、委員之任期，自○年○月○日起至○年○月○日止，為期一年，連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、及財務委員有下列情事之一者，即當解任。

(一)主任委員、副主任委員、及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

#### **第十條：主任委員、副主任委員、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、及財務委員，其已充任者，即當解任。

一、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。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告。尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

#### **第十一條：主任委員、副主任委員、及財務委員之權限**

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本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、主任委員得經管委會決議，對公共部分投保火災保險、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，或於主任委員出缺時，執行其職務。

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、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。為全體區分所有權益，誠實執行職務。

八、委員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。

#### **第十二條：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，區分所有權人應遵區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費。

二、管理費之收繳

（一）管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者

從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十二條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳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之公共基金、管理費或應分擔他應付負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經催告仍不給付者，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，撥入為公共基金之保管運。

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。

## 第十三條：管理費、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。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共有部分、約定共有部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險、責任保險費用及其他財產保險費。

(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)共有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。

**第十四條：**共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良應依區分所有權人會議之決議為之。前費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

**第十五條：**共有部分修繕費用之負擔比例

共有部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

**第十六條：**共有部分及約定共有部分之使用住戶對共有部分及約定共有部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

**第十七條：**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有者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、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，或該契約訂有使用該共有部分或專有部分約定者。

(二)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。但第一次區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

### **第十八條：專有部分及約定專用之使用限制**

- 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。
- 三、專有部分之共同壁及樓板或其內之管線，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。

### **第十九條：財務運作監督規定**

- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。
- 三、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 四、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。

### **第二十條：糾紛之協調程序**

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 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，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。  
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。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共用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、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時、未經申主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 七、住戶如有室內裝修行為，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。
- 八、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。
- 九、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於施工前向管理委員會交付室內裝修工程保證金、切結書，並恪守所載規定。
- 十、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辦法。
- 十一、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
- 十二、住戶不得於私設通路、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。

## **第二十二條：違反義務之處置規定**

- 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)區分所有權人違反規定，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，必須使用共有部分時，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、修繕共有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)區分所有權人違反規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、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、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)區分所有權人違反規定，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)區分所有權人違反規定，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規定時，應予制止，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)區分所有權人違反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，必要時得報請地方主管機關處理。

二、區分所有權人有下列各目之情事，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權應有部分：

- (一)積欠依本條例及規定應分擔費用，經強制執行積欠金額達其區分所權總價百分之一者。
- (二)違反相關規定，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

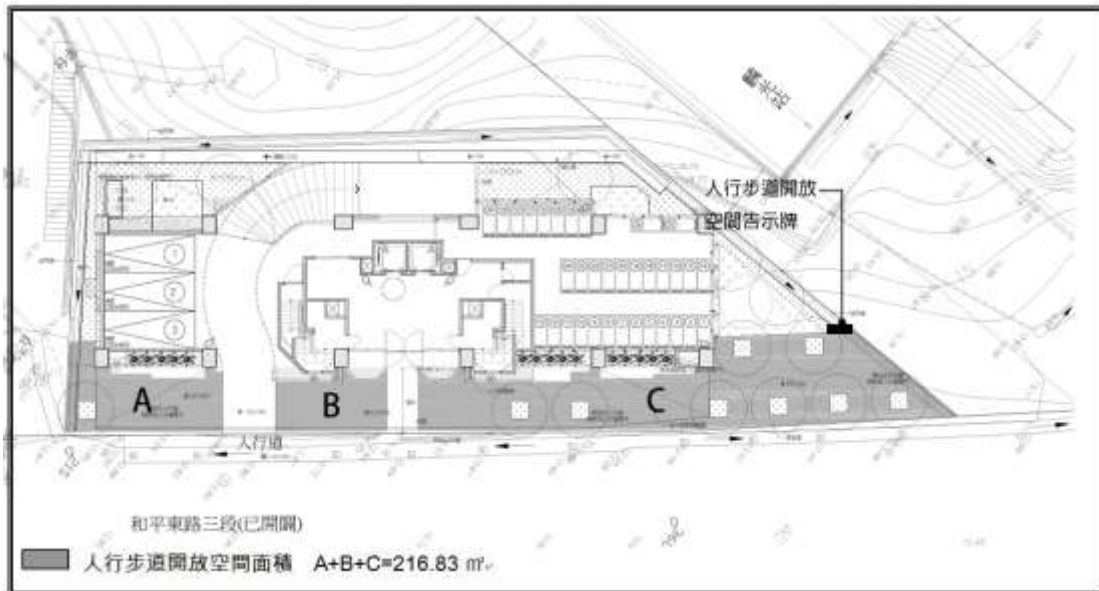
三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

### **第二十三條：其他規定事項**

- 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、停車位管理原則
  - 1、本大樓汽車法定停車位為 28 部及自行增設停車位 2 部；機車法定停車位為 34 部。
  - 2、本大樓增設公用停車位 0 部。獎勵增加樓地板面積 0.00 平方公尺（核計容積率為 0.00%）、都市更新獎勵樓地板面積計 746.51 平方公尺（核計容積率為 35.37%）與法定容積樓地板面積 2,110.50 平方公尺（法定容積率為 225%）合計後，允建容積樓地板面積為 2,847.01 平方公尺，允建容積率為 304.59%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  - 3、地面一層設置 34 部機車停車位，為區分所有權人共有，

將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

- 4、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。
- 5、停車空間之權利及使用管理（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），依住戶管理規約內容規定。
- 七、本大樓退縮留設之人行步道面積共 216.83 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。其位置（含告示牌）與說明標示如附圖 1。
- 八、空調主機設置管理原則本大樓空調主機設置位置統一規劃，住戶不得自行變動。
- 九、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。
- 十、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 十一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處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，並於產權移交說明相關事項。



附圖 1 人行步遶告示牌平面位置示意圖

**第二十四條：管理負責人准用規定之事項**

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並准用有關管理委員會應作為之規定。

**第二十五條：**本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

**第二十六條：**本規約訂立於民國○○年○○月○○日。

買受人：

簽章

中 華 民 國                      年                      月                      日