

房地買賣預定單

民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

NO: 888701

買受人姓名	身分證字號 / 統編	連絡電話	
通訊地址		E-Mail	
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 已付定金新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：	
		民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日前應補足定金新臺幣 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 新臺幣 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 新臺幣 億 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	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	簽約日期	民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日
		應繳簽約金	新臺幣 億 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 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。			
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 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 簽章

第一聯：客戶(紅)

第二聯：公司(黃)

第三聯：銷售現場(白)

附註說明：
 民法第249條：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。

二、房屋坐落：

同前述基地內【靚安】編號_____棟_____樓壹戶（共計 20 戶），
為主管建築機關核准 114 年 3 月 17 日建管 114 建字第 0055 建造執照。
建造執照暨核准之該戶房屋平面圖，詳如附件（二）：「建造執照影本」、
附件（三）：「購買房屋平面圖」、附圖（一）「房屋平面圖」。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

本案無規劃停車空間。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【靚安】社區編號_____棟_____樓壹戶，其土地持分
面積_____平方公尺（_____坪），應有權利範圍為 10000 之_____，
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 716.96 平方公尺（216.88 坪）比例計算。
如因土地分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、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）。

（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，買賣雙方應依本契約第六條「房地面積誤差及其價款找補」規定互為找補。詳如附件（四）：「房地面積及總價明細表」。

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騎樓、梯廳、無障礙安全梯、無障礙電梯間、台電配電場所、台電管道間、機電設備空間、電信室、日用水箱、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入 共有部分之項目。

二、買方購買【靚安】社區共有部分總面積計 303.31 平方公尺（91.75 坪）；專有部分總面積計 716.96 平方公尺（216.88 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，其面積係以【靚安】社區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、依本契約第四條「房地出售面積及認定標準」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。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

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_____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。

第八條 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華泰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。

詳如附件(五)：「預售屋不動產開發信託證明書影本」。

價金返還之保證

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之__(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__請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之__不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款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。
詳如附件(六)：「房地付款明細表」。
- 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、買方應依本條前二款規定，於接到賣方繳款通知書後七日內，自行向賣方指定之信託銀行：

銀行：華泰商業銀行 / 敦化分行

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

帳號：2590110000-XXX

以現金或即期支票如數一次繳清（需經兌現始生效力），並以付款存根作為繳納憑證換取統一發票。如係繳納票據而遭退票時，買方須於通知退票日起五日內以現金補付。

第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之延遲利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或延遲利息，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。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十一條 地下層、屋頂、法定空地及其他約定專用之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本契約地下層共一層，總面積 71.5 平方公尺（21.63 坪），地下層共有部分項目為梯廳、台電配電場所、電信室、日用水箱、無障礙安全梯、無障礙升降機空間，無規劃停車空間。

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臺，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。

五、本社區全體區分所有權人同意本契約之分管約定專用事項應為日後區分所有權人訂立之規約內容，其權利、義務依公寓大廈管理條例及於所有繼承人。

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）：「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。

第十三條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 9 月 16 日前開工，民國 117 年 4 月 14 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十四條 建築設計變更之處理

一、買方對於室內隔間及裝修不得要求變更設計，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等亦不得要求變更設計。

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。

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。

四、達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除另有約定並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用，均由賣方負擔。

第十六條 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所有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、第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。

第十七條 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),並完成一切交屋手續。

(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,逾期賣方不負保管責任。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,即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費,另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十八條 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。

第十九條 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：機電設備、門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年，未涉及結構部分防水(如窗台防水、陽台防水、浴廁防水)負責保固五年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、保固除外範圍：

(一) 賣方能證明係因買方因使用不當、自行變更裝修、修改或因買方未盡一般注意義務使用不當之事由所產生之瑕疵或損壞，不屬於前款保固範圍，賣方不負保固責任。

(二) 全區植栽因環境條件因素不一，日常維護（含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪）由管理委員會負責，管理委員會應請專業植栽廠商進行日常維護，賣方不負保活保固之責任。

(三) 因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如，水電開關、燈具之耗損、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋等）以及公共設備社區未善盡管理維護、保養時均不在賣方保固範圍內。

第二十條 貸款約定

一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣：_____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、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。

第二十一條 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，除有違反本契約第十二條第二款、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前條貸款予賣方。

第二十二條 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。

第二十三條 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。

第二十四條 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，但買方未依本契約第十六條「房地所有權移轉登記期限」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。
- 五、本戶房地稅費暫收款為新臺幣_____萬元整。

第二十五條 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率計算退還買方。

第二十七條 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。

第二十八條 通知送達

- 一、買、賣雙方相互間所謂之洽商、徵詢或通知事項，均以書面按本契約所載之地址掛號寄發，如任一方遇有地址變更時，應以書面通知對方後，通知送達之處所以變更之地址為準。
- 二、如因對方拒收或無法送達致退回者，均以第一次寄發時郵局之郵戳日期為準，為已依本契約通知送達完成。
- 三、買方有數人者，除對本契約買方之義務負共同連帶責任外，買方應指定送達代收人，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，即對買方全體均生送達效力。

第二十九條 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、聯絡電話。
- 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

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條 附件效力及契約分存

- 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。

第三十三條 未盡事宜之處理

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

第三十四條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

本契約附件明細：

附件（一）：「地籍圖」。

附件（二）：「建造執照影本」。

附件（三）：「購買房屋平面圖」。

附件（四）：「房地面積及總價明細表」。

附件（五）：「預售屋不動產開發信託證明書影本」。

附件（六）：「房地付款明細表」。

附件（七）：「建材設備表」。

附件（八）：「住戶管理規約」。

附件（九）：「分管同意書」。

附件（十）：「代刻印章授權書」。

附件（十一）：「代辦貸款委託書」。

附件（十二）：「約定專用分管平面圖(露台)」。

附圖（一）：房屋平面圖

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：久裕盛開發建設股份有限公司

法定代理人：廉 瑞 珍

統一編號：90690744

公司地址：新北市中和區景新街 105 號

公司電話：02-2240-8669

不動產經紀業：

代 表 人：

統一編號：

通訊地址：

電 話：

不動產經紀人：

經紀人證號：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

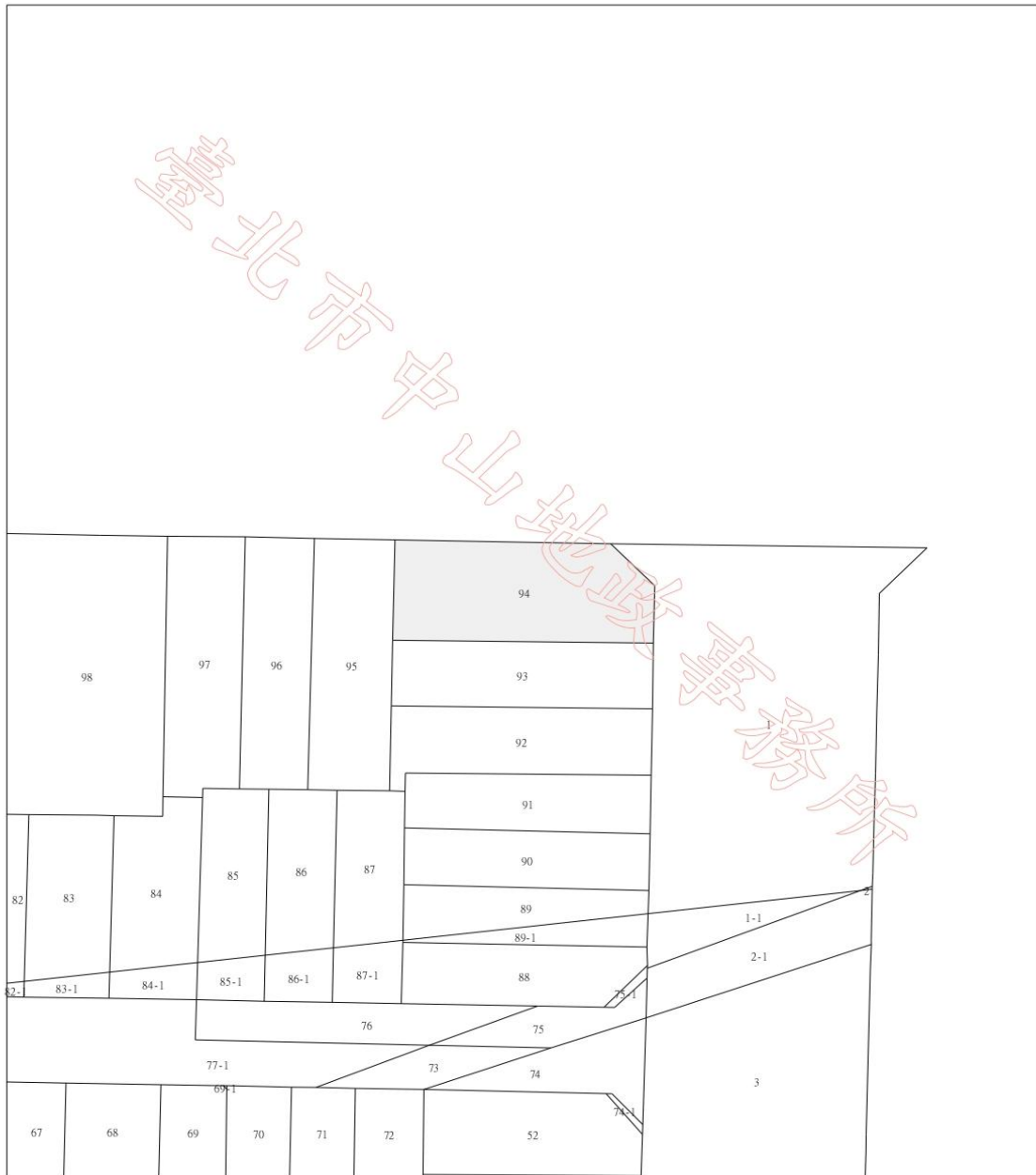

附件（一）：「地籍圖」

地籍圖謄本

中山電謄字第103480號
土地坐落：臺北市中山區德惠段三小段94地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	臺北市中山地政事務所	主任：曾錫雄
↑	本謄本核發機關：	臺北市中山地政事務所	
十	中華民國	114年03月14日13時21分	

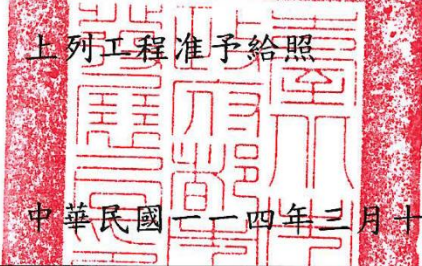


比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由李慧英自行列印
謄本種類碼：95B7W8W9S，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件(二):「建造執照影本」

114建字第0055號

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0055號				
起造人姓名	久裕盛開發建設股份有限公司 負責人：廉瑞珍			住址	235069新北市中和區景新街105號			
設計人姓名	楊振植			事務所名稱	楊振植建築師事務所			
建造類別	新建			構造種類	RC造(非供公眾使用建築物)			
使用分區	第三之一種住宅區			幢層數	1幢1棟地上5層地下1層 共6層20戶			
建築地點	地址	中山區新庄里吉林路490號2樓 共3筆 詳見附表						
	地號	中山區德惠段三小段0094-0000號						
各層面積總計	騎樓	71.32m ²	建築面積	151.25m ²	基地面積	騎樓	99.25m ²	
	其他	762.86m ²			其他	110.75m ²		
發照日期	114年03月17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19個月內竣工			
工程造价	\$ 7,868,407 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	146.99	3.45	(第十七組)日常用品零售業，G-3共7筆(詳見附表)					
總計:							834.18	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  中華民國一十四年三月十七日 局長簡瑟芳								

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。

中山區新庄里吉林路490號3樓

地號：中山區德惠段三小段0094-0000號

建築物概要：地下001層、面積：146.99m²、高度：3.45M、用途：(第十七組)日常用品零售業，G-3
地上001層、面積：76.31m²、高度：3.95M、用途：(第十七組)日常用品零售業，G-3
地上002層、面積：149.06m²、高度：3.05M、用途：(第二組)多戶住宅，H-2
地上003層、面積：149.06m²、高度：3.05M、用途：(第二組)多戶住宅，H-2
地上004層、面積：149.06m²、高度：3.05M、用途：(第二組)多戶住宅，H-2
地上005層、面積：149.06m²、高度：3.05M、用途：(第二組)多戶住宅，H-2
突出物001層、面積：14.64m²、高度：1.35M、用途：樓層使用組別(水箱)

雜項工作物：土方914.71立方公尺：

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03月01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：《113》年《9》月《20》日（法令適用日期：2024年9月20日）。
2. 建築地點：中山區新庄里。
3. 實設空地《132.07》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：《萬仞工程顧問股份有限公司》，技師：《鍾振耀》結構技師。
6. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：《楊維和》大地工程技師。
7. 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，基礎形式：版基礎+筏式基礎，擋土形式：預疊樁。
8. 拆除執照併案辦理，拆除面積《608.37》平方公尺（含有產權507.75平方公尺，無產權部分100.62平方公尺），共《3》戶。拆除門牌：《台北市中山區民族東路188之1號、台北市中山區吉林路490號2樓、台北市中山區吉林路490號3樓》由 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。
9. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
10. 原有執照併案作廢：原建照執照：61建(中山)(圓)字第074號，原使用執照：63使字0673號。
11. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機《1》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驗。
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。
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167.72平方公尺，屋頂平臺綠化面積為66.86平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討，其中屋頂平臺綠化面積 66.86平方公尺應檢具相關資料併竣工查核。
22. 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。
23. 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。
24. 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」。

臺北市府都市發展局建造執照附表

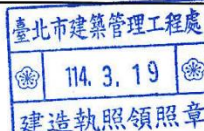
114建字第0055號

注意事項：

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，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表(二)竣工及施工過程照片列表」。
26. 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核可文件。
27. 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。
28. 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。
29. 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。
30. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
31. 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規約。
32. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
33. 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，相關標準準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，建請參採上開規範辦理。
34. 拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人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。
35. 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300.6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。
36. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
37. 停車空間繳納代金《7》部汽車停車位、《7》部機車停車位，代金新台幣《20952465》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
38. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
39. 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。
40. 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113年4月17日北市都建字第1126039936號函核准重建計畫，其獎勵容積為88.2平方公尺、容積獎勵額度為14%在案；實際使用獎勵容積為88.2平方公尺，容積獎勵額度為14%。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。
41. 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。
42. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年8月9日，文號：1133018413號函審查同意在案。
43. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，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。
44. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
45. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，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。
46. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不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)
47. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
48. 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、警戒測測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
49. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承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。
50. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例，中華民國113年4月17日北市都建字第1126039936號函
一、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。
二、本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。



2/2



附件（三）：「購買房屋平面圖」

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

買方購買房屋 _____ 棟 _____ 樓 _____ 壹 _____ 戶（如上附圖所標示）

附件（四）：「房地面積及總價明細表」

房屋編號：_____

一、房屋總面積：_____，包括：

1. 專有部分面積：_____

A. 主建物面積：_____

B. 附屬建物面積：_____（陽台）

2. 共有部分面積：_____

3. 主建物面積占本房屋得登記面積之比例為：_____

本契約總價款：_____，明細如下：

一、房屋價款：_____，共包括：

1. 專有部分：_____，分別為：

A. 主建物部分：_____

B. 附屬建物陽台：_____

2. 共有部分：_____

二、土地價款：_____

附件（五）：「預售屋不動產開發信託證明書影本」

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於久裕盛開發建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2503-00007699-8，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：久裕盛開發建設股份有限公司

建案名稱：靚安

建案基地：台北市中山區德惠段三小段 94 地號

建照號碼：114 建字第 0055 號

信託契約號碼：F114025A1758

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國

年 114. 4. 24 月

日



華泰銀行

最關心客戶健康的銀行

履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據:【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)

二、賣方應配合說明:

- 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月十日前提供予受託銀行核對。
- 2.3 專款專用(不動產開發信託):
指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明:

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
 - (一)建案之起造人:原始起造人為久裕盛開發建設股份有限公司，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。
建物、土地受託銀行:
華泰商業銀行，聯絡人電話:(02)2752-5252 分機 7776。
本建案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制(即續建協助及評估)。
聯絡人電話:(02)8978-6262 分機 301。
續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。
 - (二)不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - (三)為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：_____ (簽名)

附件（六）：「房地付款明細表」

戶別：

幣別：新臺幣

期	別	成數 %	繳納金額	繳納日期
訂	金	8%	萬元整	下訂日
簽約	金		萬元整	簽約日
開工	款	3%	0萬元整	
一樓頂板	完成	3%	0萬元整	
上樑	完成	3%	0萬元整	
外飾	完成	3%	0萬元整	
領取使用執照		5%	0萬元整	
銀行貸款合計		70%	0萬元整	
交屋	款	5%	0萬元整	
總價	款	100%	0萬元整	

匯款銀行：華泰商業銀行 / 敦化分行

匯款戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

信託匯款帳號：

買方應於辦理所有權移轉登記時，一併繳付預付稅費，計 萬元整

（預付稅費非買賣期款之一部分，應將稅費全額預繳，於賣方交屋時辦理多退少補。）

附件（七）：「建材設備表」

一、建築結構

- （一）本大樓結構採用鋼筋混凝土RC構造，無論承重、耐震、防火特性、均符合國內相關法令之規定，且經由專業結構技師設計及電腦程式計算，並依主管機關審查核准之圖說施工。
- （二）本大樓使用之鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射作業要點規定，無輻射污染並符合CNS國家標準耐震構材鋼筋規定。
- （三）本大樓不使用石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他類似物含有損建築結構安全或有害人體安全健康之材料。

二、建築外觀

建築物外觀由知名建築師事務所精心規劃設計。建物外觀造型以天然石材搭配磁磚或仿石材瓷板磚或金屬板作整體設計。

三、門廳設計

一樓入口門廳以強化玻璃搭配時尚金屬門框，出入單純獨立管理，地坪鋪貼天然石材或緞拋石英磚、牆面採用緞拋石英磚或木作造型，平頂設計耐火天花板搭配藝術造型及燈飾，並設置信箱區。

四、各層梯廳

- （一）二樓以上地坪鋪貼拋光石英磚作整體設計。
- （二）電梯門框外側採用金屬或石材收邊並搭配牆面整體設計。
- （三）平頂採藝術天花板搭配照明設備。

五、無礙障樓梯空間

公共樓梯間地坪鋪貼止滑石英地磚及木質扶手欄杆，天花板及牆面刷水泥漆。

六、電梯設備

- (一) 採用富士達、崇友或台灣東芝電梯，大小乘載人數與速度依實際設計核准之圖面為準，並具備誤按取消功能。
- (二) 採具有緊急情況自動停車、緊急呼叫及對外通報功能、無人使用自動熄燈功能，以節省能源。
- (三) 梯廂內採用自動除菌離子裝備置及超載警示、自動調整箱門開關時間、自動開關照明燈及通風扇等配備。
- (四) 梯廂內裝設監控設備，具體落實居間保全之完整性。
- (五) 梯箱地坪鋪設耐磨石材磚，牆面搭配明鏡、扶手整體設計，並依法令規定配合無障礙設施之引導設計。

七、各戶門窗

- (一) 大門：採用鑄鋁鋼木防火門並附 BOSCH 電子門鎖。
- (二) 鋁窗：採用三協或 YKK 原廠氣密鋁門窗，另附紗窗。
配備 6mm+6mm 之膠合降噪玻璃。
- (三) 臥室：採用日本大建 (DAIKEN) 室內門並附水平把手。
- (四) 浴室：採用日本大建 (DAIKEN) 室內門並附水平把手。

八、室內地坪

- (一) 室內客廳餐廳、廚房、各臥室鋪設 60 x 60 cm 拋光石英地磚搭配隔音降噪沙漿。
- (二) 浴室地坪鋪 30 x 30 cm 止滑地磚。
- (三) 地磚採三洋、冠軍或白馬品牌。

九、內牆

- (一) 隔戶牆採 RC 牆，室內隔間採輕質隔間牆。
- (二) 浴室牆面磁磚採用 30 x 60 cm 磁磚。
- (三) 客廳餐廳、臥室牆壁底漆刷水泥漆，面漆為乳膠漆。

十、平頂

- (一) 各戶室內客廳、臥室及開放式廚房均採用綠建材塗料。
- (二) 浴室空間採用矽酸鈣板天花板，附檢修孔及燈具。

十一、屋頂

結構體屋頂版層施作整體粉光，鋪設複合式防水材料。

十二、衛浴設備

- (一) 馬桶採用 INAX 搭配全自動電腦馬桶座。
- (二) 面盆採用 INAX 搭配下櫃。
- (三) 淋浴間附 INAX 定溫龍頭，分段式蓮蓬頭及滑升桿。
- (四) 附 Panasonic 多功能浴室暖風機並當層排氣。
- (五) 前列尺寸及配備，依各戶室內實際尺寸調配之。

十三、廚房設備

- (一) 採用歐化整體廚具，包括杜邦人造石檯面、吊廚、不鏽鋼水槽及水龍頭，吊廚與檯面間之壁面搭配烤漆玻璃。
- (二) 採用林內雙口 IH 爐、隱藏式單排油煙機及烘碗機。
- (三) 特設廚房專用插座及附贈廚下型愛惠浦生飲級淨水器雙溫熱飲機。
- (四) 前列廚具檯面、洗滌槽尺寸及配備，依各戶室內實際尺寸調配之。

十四、工作陽臺

- (一) 有工作陽臺之戶型統一設置洗衣機之插座及給水龍頭。
- (二) 地坪鋪貼止滑木紋磚，牆面搭外飾貼平磚或山型磚，平頂刷晴雨漆，並設不鏽鋼曬衣架。

十五、電氣設備

- (一) 供電方式：每戶室內採用單相三式 110V/220V 多迴路供電，各戶設置獨立電錶。室內開關設備採用國際牌大型面板式開關並附夜間指示。
- (二) 管線配置：電氣管路均採用南亞、大洋或㊟字標記 PVC 管，電線均採用太平洋、華新麗華、或正字標記產品。
- (三) 開關箱採用 2.0mm 厚鋼板，經防鏽、耐蝕處理，箱內 NFB(無熔絲)及漏電斷路器採用士林、台安設備，並標示迴路名稱。
- (四) 各戶浴室設置 110V 專用插座並加裝漏電斷電器，漏電時能自動跳脫，確保安全。

十六、給水、排水設備

- (一) 採間接式供水系統：自來水經由總錶流入地下室 RC 蓄水池由抽水馬達自動抽送至屋頂水箱，再以重力方式給水至各分戶內。
- (二) 各戶室內冷熱水管皆採用不鏽鋼管。
- (三) 室內污排水系統：廚具、洗衣機、衛浴污排水管選用南亞、大洋或㊟字標記 PVC 管。
- (四) 外排水系統：冷氣排水與陽台、屋頂排水分開，排水管選用南亞、大洋或㊟字標記 PVC 管。
- (五) 各戶室內排水管道間採 STUDOR 排水通氣吸氣閥，逐層封閉且當層獨立排氣，達到防疫與隔絕異味四散之效果並防止煙囪效應。
- (六) 五樓及四樓各戶於屋頂集中設置加壓泵浦，提供足夠之用水壓力，電費由買方負擔。

十七、電信設備

- (一) 大樓屋頂設共用無線電視訊號(UHF/VHF 天線)，每戶客廳、主臥室及臥室均裝電視出線口，各戶預留有線電視引進管路，供住戶自行申請收視繳費。
- (二) 每戶客廳、主臥室及臥室均裝電話插座另設網路管線。
- (三) 本社區採 FTTH 光纖網路到戶系統。

十八、冷氣系統

- (一) 為搭配整體立面外觀位置由賣方統一規劃置放區，預留 220V 主機電源，於外牆預留分離式冷氣之穿牆套管，避免日後結構破壞。
- (二) 各戶室內設置樂奇隱藏式新風機，管線施工須由買方自行購買及安裝。

十九、消防設備

- (一) 所有消防設備均按政府法規設置。
- (二) 消防設備：每層依據消防法令設置消防栓箱。
- (三) 火警警報設備：各戶室內裝置火警探測器，設火警受信總機，遇有情況可發出警報至各使用樓層。
- (四) 緊急廣播系統：設廣播主機，各層電梯廳設廣播喇叭，以供緊急廣播使用。
- (五) 滅火器：設置滅火器。
- (六) 標示設備：各層安全梯設有安全門燈及緊急照明燈(可供停電照明)。
- (七) 設避難方向指示燈，以供火警逃生用。

二十、社區監控保全防衛系統

- (一) 彩色液晶螢幕對講機：各戶室內裝設 7 吋彩色液晶螢幕對講機，並搭配社區入口門廳之監視系統，可於螢幕上探視來訪賓客。

二十一、 天然瓦斯

- (一) 天然瓦斯配管由賣方負責統一代客申請裝配，錶前費用由賣方負擔。
- (二) 瓦斯錶之申請及安裝於交屋後由買方自行辦理。

二十二、 特別約定事項

- (一) 本建案所採用建材之色系、規格、品牌、型式等應按本建材設備表所載範圍，並得統一由賣方全權選定處理。
- (二) 石材、磁磚等天然建材等，其顏色、款式等會自然變化、泛黃、細微裂孔等，系屬正常現象。
- (三) 為維護本大樓之外觀一致，非經住戶大會同意住戶不得自行加裝鐵窗、鐵門、採光罩。

附件（八）：「住戶管理規約」

本【靚安】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

2. 如附件一中所載之基地、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、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、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於 A 戶 5 樓對應之露臺，為 A 戶-5F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：本大廈無規劃停車空間。

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

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

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

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於____月內予以改善或回復原狀。

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

(一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，
(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開__次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人
或管理委員會請求者。

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例
第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人
或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任
委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之
管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任
管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推
一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊
依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明
開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開
臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊
為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，
應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

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

1. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
2. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見

未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員 一 名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員） 一 名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員） 一 名。

(五)委員 一 名。

前項委員名額，合計 五 名，並得置候補委員 一 名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；

自第 層至第 層 名；

自第 層至第 層 名。

3. 採分棟劃分： 棟 名； 棟 名。

4. 採分區劃分： 區 名； 區 名。

5. 管理委員名額之其他分配方式： 。

第十二條

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格:(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：

_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職

出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

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

1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：

_____。

2. 管理委員之罷免 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：

_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限
一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
 1. 為無給職。
 2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應每二個月乙次。

2. 應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有_____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

（一）開會時間、地點。

（二）出席人員及列席人員名單。

（三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件
要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於
限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於一樓梯廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會
職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分
所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積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。
房屋以每坪每月新台幣120元整計收。

4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共

基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣_____萬元以上(含)，經_____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_____%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

第二十條

約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條

財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自____年____月____日起至____年____月____日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 - 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - 2. 應經經辦人、_____委員、_____委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

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

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

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修

費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條

投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條

其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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，其格式如附件五。
- 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、依發文字號：中華民國 113 年 4 月 17 日北市都建字第 1126039936 號函核准重建計畫。本案依違老加速辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依本條例第 6 條第 1 項規定上限值核給容積獎勵為 88.2 m²，各容積獎勵項目及獎勵額度變更內容分述如下：
 - （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 4 條第 1 項第 2 款，獎勵基準容積百分之 8。
 - 2、申請重建計畫時程獎勵基準容積百分之 4。
 - 3、申請重建計畫規模獎勵基準容積百分之 2。
- 七、依發文字號：中華民國 113 年 4 月 17 日北市都建字第 1126039936 號函核准重建計畫。本次涉及下列事項：
 - （一）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。
 - （二）本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條

爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條

違反義務之處理

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

- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。

2. 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。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國____年____月____日。

立同意書人

買受人（買方）：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十):「代刻印章授權書」

買方： (以下簡稱買方)

立授權書人：

賣方：久裕盛開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因履行【靚安】-房地預定買賣契約書有關使用買方印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並保管及使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行前述不動產買賣之水、電、電信、房地產權登記等之申請、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續、代辦金融貸款相關書類表單用印(包括但不限貸款申請、對保文件、開戶文件及抵押權設定相關書類用印)，如買方違約時，由賣方收回房地產權辦理移轉登記之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行前述不動產買賣相關各手續以外之任何用途，否則如買方因此遭受任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結絕不向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。
- 五、買、賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

立授權書人

買方：

身分證字號：

賣方：久裕盛開發建設股份有限公司

法定代理人：廉瑞珍

統一編號：90690744

公司地址：新北市中和區景新街105號

公司電話：02-2240-8669

中華民國 年 月 日

附件（十一）：「代辦貸款委託書」

買方：（以下簡稱買方）

立委託書人：

賣方：久裕盛開發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

- 一、買方同意委託賣方辦理貸款金額共計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，貸款核撥後作為買方給付【靚安】房地買賣契約書之期款。
- 二、買方同意將前開房屋、土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。
- 三、買方同意依賣方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供（如有效期間之印鑑證明、戶籍謄本、戶口名簿影本、身份證影本等）、書類文件之用印（如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等）及覓妥保證人並完成對保作業。
- 四、本委託代辦貸款及抵押權設定事項，如需買方或買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方通知之時間、地點出面辦理或如期提供，不得拖延或拒絕。
- 五、本契約簽訂後，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貸款予賣方。買方並同意自金融機構核撥貸款後之本息，不論交屋與否，均應由買方自行負擔。但自賣方通知之交屋日前之利息，由賣方返還買方。

六、買方委託賣方代辦本項貸款與抵押權設定之各項手續時，所發生之規費、印花稅、代辦費、開辦費、地震火災保險費及其他相關費用，應於辦理所有權移轉登記之同時，一次以現金預繳予賣方，不得拖延短欠。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：久裕盛開發建設股份有限公司

法定代理人：廉 瑞 珍

統 一 編 號：90690744

公 司 地 址：新北市中和區景新街 105 號

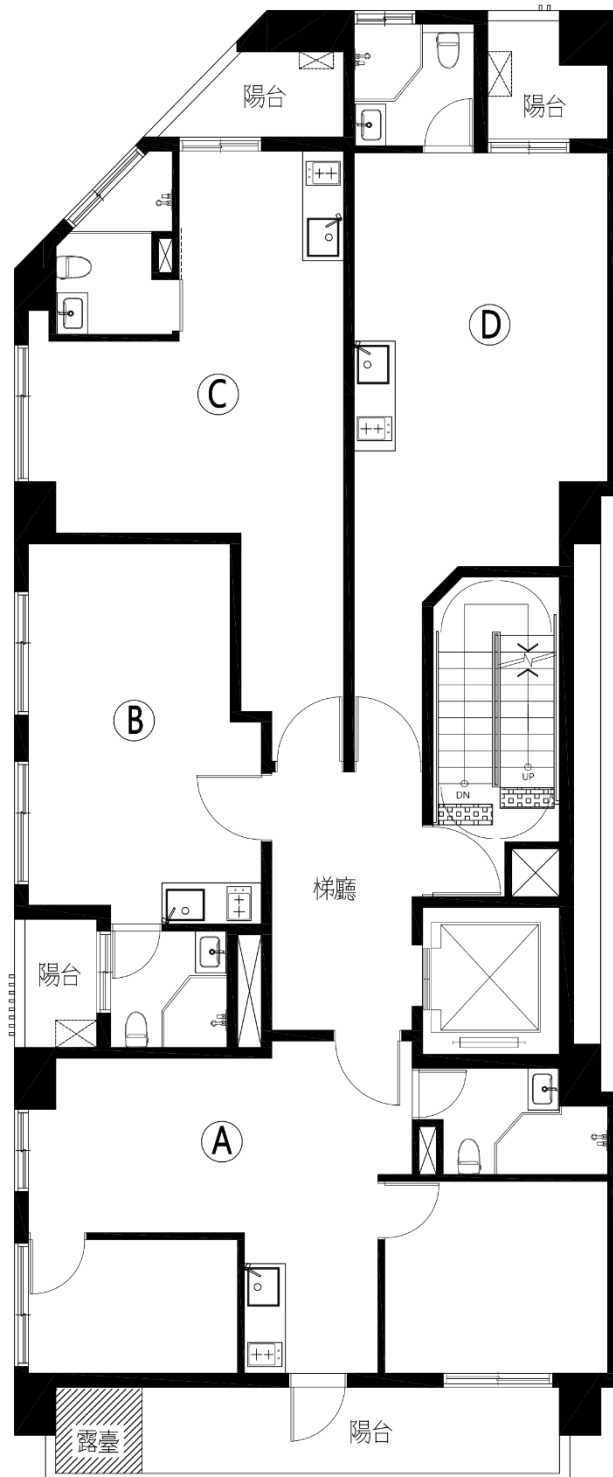
公 司 電 話：02-2240-8669

中 華 民 國


年

月

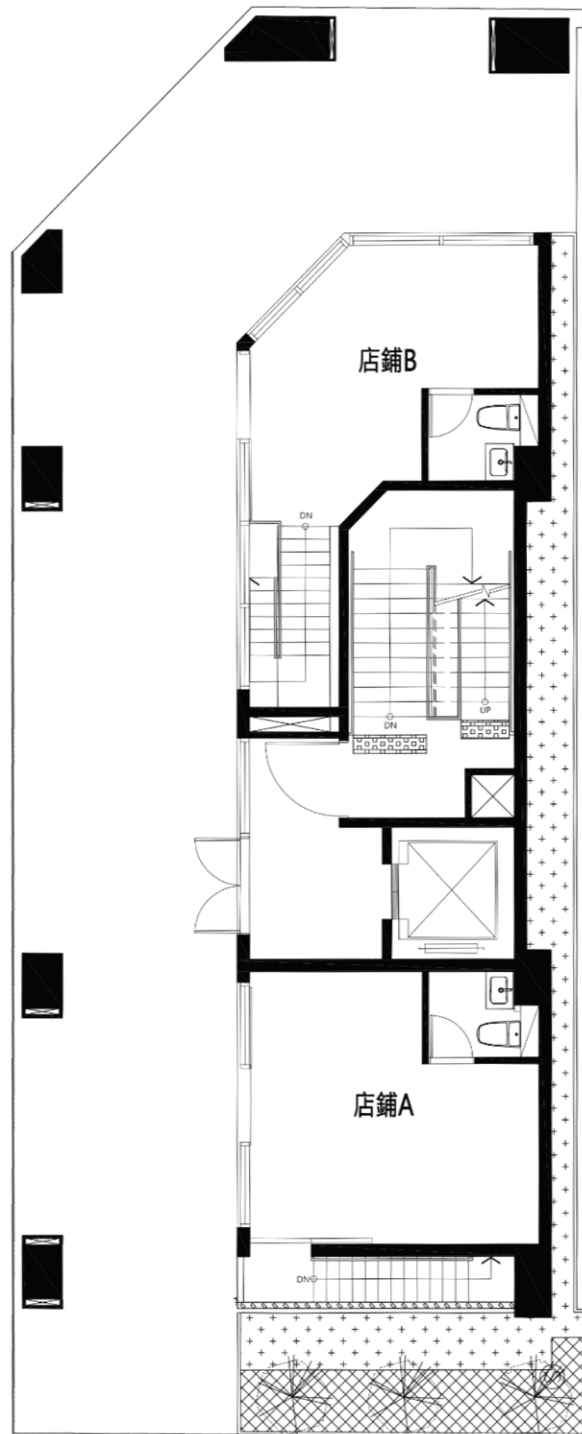
附件 (十二):「約定專用分管平面圖(露台)」



五層平面圖

 露臺部分由五樓A戶管理使用

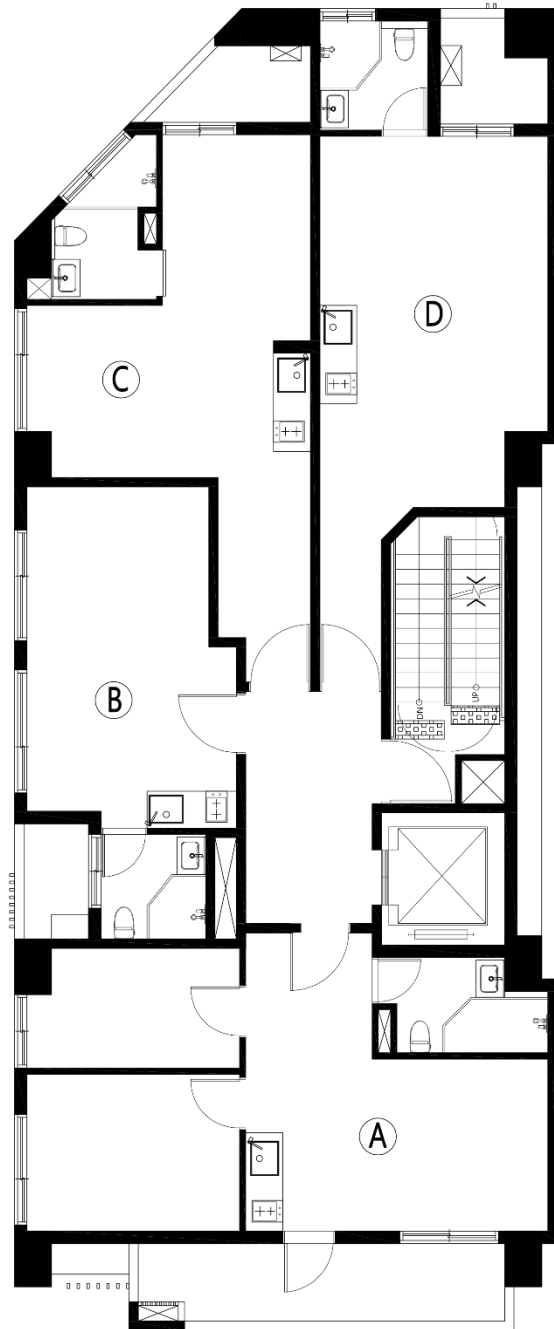
附圖一：房屋平面圖-一樓平面圖



一層平面圖

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

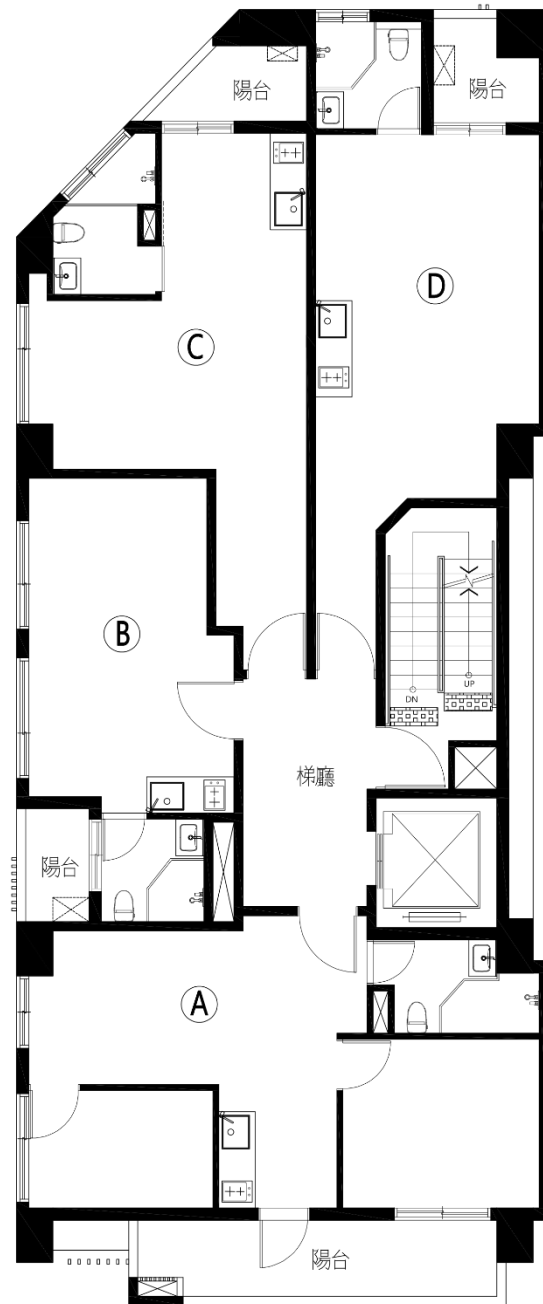
附圖一：房屋平面圖-二樓平面圖



二層平面圖

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

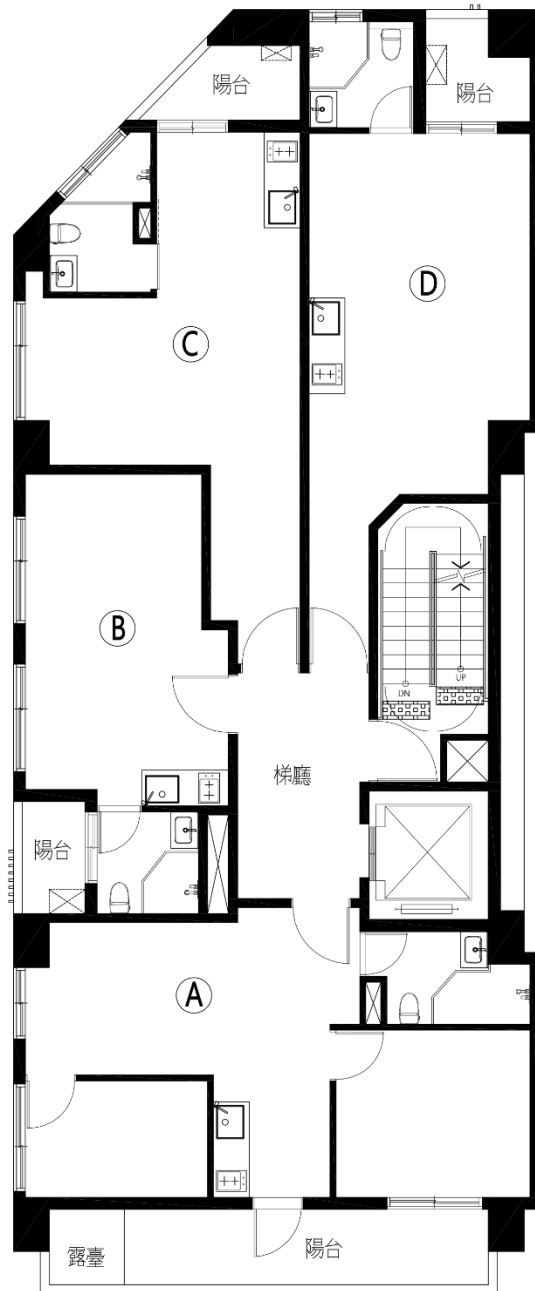
附圖一：房屋平面圖-三至四樓平面圖



三至四層平面圖

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

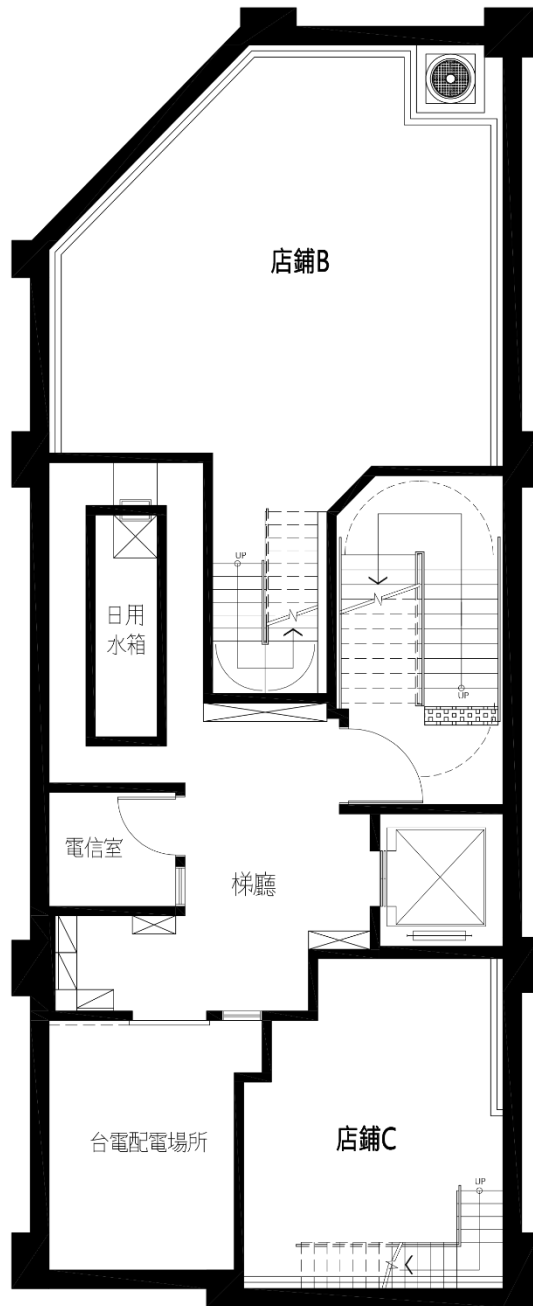
附圖一：房屋平面圖-五樓平面圖



五層平面圖

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

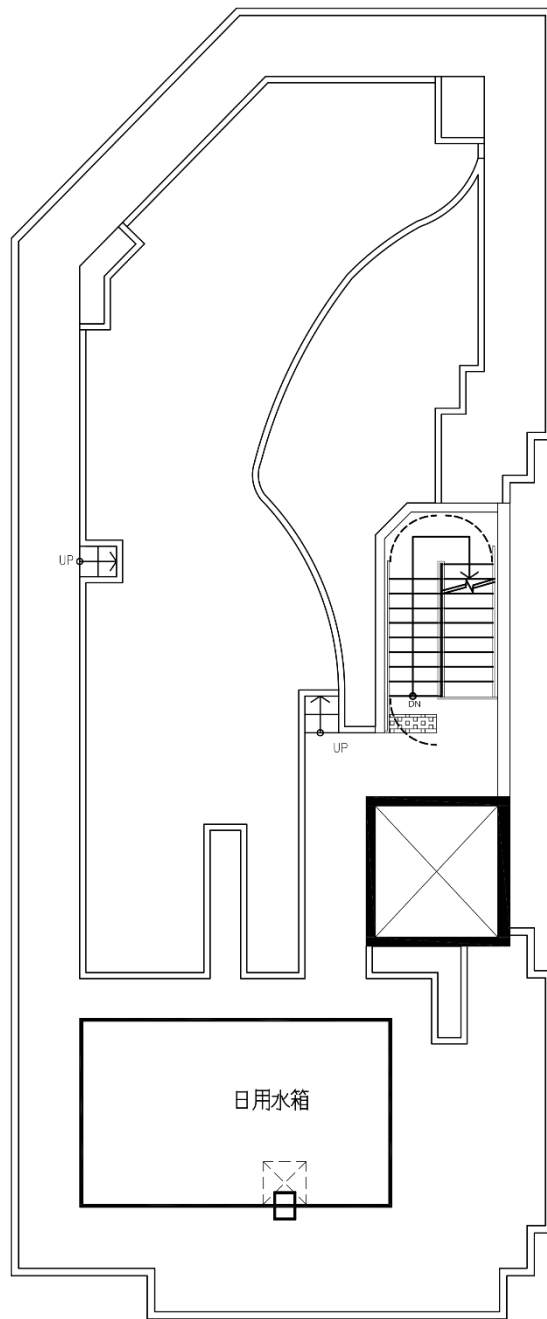
附圖一：房屋平面圖-地下一樓平面圖



地下一層平面圖

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

附圖一：房屋平面圖-RF 樓平面圖



屋突一層平面圖

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