

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，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，並依前項後段辦理)。

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 簽章		<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。

品嘉

傳承

品嘉-傳承 預售屋買賣契約書

戶別：品嘉傳承

樓 戶

立契約書人

甲方

乙方

品嘉建設股份有限公司

甲方：_____ (以下簡稱甲方)
乙方：品嘉建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「品嘉-傳承」(以下簡稱本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約，契約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)，且已充分了解契約之內容，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守。

甲方簽章：_____

乙方簽章：_____

第一條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表(附件一)、房屋(附件二之一、二、三)及停車位平面圖(附件三之一、二)與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大同區大龍段一小段 224 地號等 5 筆土地，面積共計 462 平方公尺 (139.76 坪)，使用分區為都市計畫內第3之2種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「品嘉-傳承」編號第_____樓第_____戶(共計 40 戶)，為主管建築機關核准 112 年 3 月 9 日第 0048 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件二之二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 甲方購買之停車位屬 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 其他倉儲式，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，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__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(計算方式如附表所示)。

(二) 前目停車場空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積占共有部份總面積之比例為25.38%(停車空間465.40平方公尺/ 共有部份總面積1833.10平方公尺=25.38%)(建造執照核准之該曾停車空間平面圖影本如附件三之一、二)。

(三) 甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「品嘉-傳承」樓戶，其土地持分面積 平方公尺(坪)，應有權利範圍為 ，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 平方公尺(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。

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，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，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、■交誼室、■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、本「品嘉-傳承」共有部份總面積1833.10平方公尺(554.51坪);專有部分總面積2635.77平方公尺(797.32坪)前款共有部分之權利範圍係依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「品嘉-傳承」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、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，甲方得解除契約。

第六條 契約總價

- 本契約總價款合計新臺幣_____元整。
- 一、土地價款：新臺幣_____元整。
 - 二、房屋價款：新臺幣_____元整。
 - (一) 專有部分：新臺幣_____元整。
 - 1、主建物部分：新臺幣_____元整。
 - 2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____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_____元整。
 - 三、車位價款：新臺幣_____元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予瑞興商業銀行股份有限公司信託部執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(詳附件四及四之一)

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○○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。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款(總價之10%)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。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

甲方應將各期應繳款項匯入乙方於瑞興商業銀行 分行所開立之信託帳戶(戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶，帳號)。(付款明細表如附件五)。

第八條 逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，881.52 平方公尺(266.65坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積465.40平方公尺(140.78坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

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之建材設備表(附件一)施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、乙方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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 112 年 9 月 9 日之前開工，民國 116 年 12 月 9 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間
- 二、乙方如逾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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、甲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、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準(室內工程變更特約條款如附件六)，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，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，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。

雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

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

四、乙方應於甲方履行下列義務時，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，並應開立受款人為乙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乙方。

（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，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

第十五條 通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
 - (二) 乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 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) 乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、甲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甲方負擔。

第十六條 共有部分之點交

- 一、乙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，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固二十年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，牆壁及未涉及結構防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣 元整，由甲方與乙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。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙

方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
雙方並於簽訂『代刻印章授權書』（附件七）及『委辦貸款約定書』（附件八）。

二、前款由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由甲方按月分期攤還。
- 3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

（三）可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額
或經乙方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房地轉讓條件

- 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。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。
- 二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其

逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。

但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

三、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、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之日期__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，從其約定。

二、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十四之一 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。

第二十五條 違約之處罰

一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之____（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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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。

第二十六條 疑義之處理

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

第二十七條 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。

第二十八條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條 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、建材設備說明書
- 二之一、建造執照
- 二之二、建照執照暨核准之房屋平面圖
- 二之三、建造執照暨核准之房屋平面圖專用
- 三之一、停車空間平面圖(B1)
- 三之二、停車空間平面圖(B2)
- 四、履約擔保機制
- 五、付款明細表
- 六、室內工程變更特約條款
- 七、代刻印章及使用授權書
- 八、委辦貸款約定書
- 九、自洽貸款約定書
- 十、使用分管協議書
- 十一、汽車停車位使用分管約定書
- 十二、裝潢(修)工程切結書
- 十三、住戶管理規約

立契約書人

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方代表人：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐秀蘭

公司統一編號：27717891

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標之物。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以不動產開發業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第四點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，有下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：

- (一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。
- (二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指乙方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部位

- (一)第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (二)本契約範本有關停車位部分，適用於以共有部分登記，不具獨立權狀之之停車位。

六、屋簷、雨遮測繪登記規定

一百零七年一月一日前已送件申請建造執照者，其屋簷、雨遮仍得依一百零六年一月九日修正前之地籍測量實施規則第二百七十三條規定辦理測繪及登記。

七、第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (一)本房屋共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。
- (二)第二款本房屋共有部分面積之分配比例計算，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或以其他明確之計算方式列明。故本房屋共有部分面積計算，係以上述分配比例乘以本建築共有部分總面積。
- (三)參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第三點第三款、第四款規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，且足以影響交易秩序

者，將違反公平交易法第二十五條規定：

1. 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。
 2. 預售屋買賣契約書(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。
- (四)依內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一〇五一三〇〇八二二號令意旨，區分所有建物共有部分之區分，應與依據公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定檢附之專共用圖說及規約草約內容相符；如該圖說標示未區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，則該區分所有建物共有部分應編列為一個建號，由全部區分所有權人共有。

八、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，乙方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期(交屋時)，但乙方未依已完成之工程進度定付款明細者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

九、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

- (一)第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。
- (二)同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院材料與化工研究所(新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館)委託檢驗(檢驗費用由委託者負擔)或郵寄至該所工業服務室登錄辦理(備妥委託單、樣品及費用)，詳情請洽詢(03)5916835。

十、有關擅自變更設計之責任

第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十一、規約草約

第九條第四款、第十五條第二款之規約草約，經甲方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十二、甲方自行辦理貸款之規定

甲方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予乙方，乙方則須配合甲方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，乙方如因而增加之費用支出得向甲方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地轉讓條件

關於第二十條房地轉讓條件，按預售屋乙方會同甲方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高萬分之五，以供參考。

十五、違約金之約定

關於第二十五條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

十六、消費爭議之申訴與調解

(一)因本契約發生之消費爭議，雙方得選擇利用訴訟外紛爭處理方式：

1. 依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市或縣(市)

政府消費者保護官申訴；消費者申訴未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

2. 依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市、區調解委員會聲請調解。
3. 依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。
4. 依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後向仲裁機構聲請仲裁。

(二)消費爭議調解委員會、鄉、鎮、市、區調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

(三)訴訟外紛爭處理方式相關網址：

1. 行政院消費者保護會申訴及調解系統：<https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/>
2. 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：<http://adrmap.judicial.gov.tw/>

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響甲方依消費者保護法規定之權利。

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）仲介或代銷居間服務者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

附件一、建材設備說明書

品嘉-傳承 建材設備說明書

壹、 建築結構及外觀

◆整體結構

- 1、 結構採用「韌性立體構架」耐震系統，整體主要結構之耐震能力符合法規規定。由專業結構技師精密計算，各項承重、抗壓、防震、防颱、防火均符合國家標準（內政部頒佈之建築技術規則）及確保可申請建築物耐震設計容積獎勵 4%以上（包含 4%）。
- 2、 本戶樓板及 RC 外牆均採 15 cm（含）以上厚度外加隔音材及護面磚（共約 20cm）、分戶牆採 15 公分（含）以上厚度之鋼筋混凝土，並採雙層雙向配筋，以確保強度及防止龜裂。
- 3、 本大樓採用之鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，絕無輻射污染現象，混凝土強度及氯離子含量經政府核准具 TAF 認證之材料實驗室檢驗，以確保工程品質，絕對安全標準。
- 4、 各樓層之樓板混凝土澆置後施作整體粉光。
- 5、 於「屋頂」、「浴室」、「工作陽台」，均實施結構體防水測試，俟無滲漏後，再行施作相關防水層，防水層施作後，再實施一次防水測試。

◆外觀

整棟建築由知名建築師事務所精心設計，造型獨特，四個立面盡可能力求塔配設計，其中正面並以石材及磁磚為裝飾貼面，並輔以金屬格柵，其他面及樓層則以不同式樣磁磚搭配處理。

貳、 公共空間

◆一樓門廳

- 1、 門廳設計，以強化玻璃大門搭配時尚金屬門框，出入單純獨立管理，並搭配外觀做整體設計。
- 2、 門禁：裝設對講機並搭配感應式讀卡安全管制系統，並配置管理員服務櫃台及藝術造型信箱。
- 3、 地坪、牆面：由天然石材（花崗石）、拋光石英磚及裝修建材做整體搭配，並搭配外觀做整體設計。
- 4、 平頂：採防火建材搭配藝術天花板及燈飾。
- 5、 於一樓適當處設置半套衛生間及清潔工具間。

◆梯廳

- 1、 地下室電梯廳地坪及牆面均貼拋光石英磚，平頂為耐火天花板及燈飾，二樓（含）以上電梯廳地坪及牆面貼天然石材或拋光石英磚並整體搭配木作裝飾，平頂設計耐火天花板及燈飾。
- 2、 設置紅外線感應式點燈開關（LED 省電照明），以節省能源。

◆樓梯間

- 1、 各樓梯間地坪鋪高級止滑石英磚搭配抵石子收邊及木或金屬扶手欄杆。
- 2、 牆面及平頂刷 ICI、NIPPON PAINT 水泥漆。樓梯踏階前緣採用樓梯專用磚。

◆頂樓

- 1、 頂樓樓板厚度為 15 公分鋼筋混凝土，另加防水層、隔熱層及面層（保護層）。防水層採用防水氈或高性能防水材料處理，上層面層採鋼絲網之混凝土地坪，避免產生裂縫亦具有防水、隔熱效果。
- 2、 屋頂設置數位天線，另配置光纖到府。

◆地下室空間

- 1、 門禁：設置感應式讀卡安全管制及對講機系統，並於重要入口設置攝影機。
- 2、 車道出入口處，設置車輛辨識開啟之鋁合金快速捲門，以利夜間車輛進出管制。
- 3、 平頂刷防霉漆或油性漆，停車場地坪鋪面採環氧樹脂（EPOXY）耐磨地坪。

- 4、地下室停車區域（汽、機車區）配置電源插座，以利使用，於設計階段與甲方協調確認配置方式。
- 5、地下室停車區域設置車輪擋及防撞條。
- 6、使用 LED 節能照明。

參、住戶空間

◆各戶室內裝修

- 1、玄關、客餐廳：地坪鋪設（進口 RAK 或冠軍、三洋）80CM×80CM（含）以上拋光石英磚，牆面刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆搭配踢腳板，平頂刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆。
- 2、臥室：地坪鋪設（進口 RAK 或冠軍、三洋）80CM×80CM（含）以上拋光石英磚或海島型木地板，各居室牆面皆刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆搭配踢腳板，平頂刷 ICI 乳膠漆。
- 3、廚房：地坪同客廳、牆面鋪貼 30CM×60CM 高級（進口 RAK 或冠軍、三洋）面磚。
- 4、浴室：地坪貼 30CM×60CM 止滑板岩磚、牆面鋪貼 30CM×60CM 板岩磚，平頂採用 PVC 暗架天花板，搭配門檻。
- 5、工作陽台：地坪作防水處理並鋪設 20CM×20CM 止滑石英地磚，牆面為高級磁磚。平頂使用 ICI、NIPPON PAINT 晴雨漆或鋁企口天花板（附燈具）；附電動升降式曬衣架（桿），並力求隱蔽以免影響外觀。
- 6、隔間：採用高隔音性之防潮石膏磚，或 1/2B 磚牆隔間。
- 7、浴室平頂天花板設置維修檢視口。
- 8、管道間設置維修檢視口。

◆門窗

各戶之臨戶外橫拉門窗設置紗窗及雨遮，以利防蚊、擋雨及遮陽。

◇玄關門：各戶玄關大門採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之現代造型玄關大門，附不鏽鋼門檻並搭配智慧門鎖。

◇室內門：

- 1、臥室門：特選具隔音效果之門框、門扇（門高 220 公分附氣密壓條），附水平把手及高級門止。
- 2、浴室門：特選具隔音效果之門框、門扇（門高 220 公分附氣密壓條），附通風百葉及門檻並配水平把手。
- 3、工作陽台門：採可上下開啟之廚房通風三合一鋁門。

◇鋁門窗：

鋁門窗採用 YKK 或三協之氣密鋁窗。並使用膠合玻璃氣密窗（5+5 膠合玻璃），具隔音、節能效果。

◆空調系統

- 1、各戶室內預留分離式空調管路之孔洞及排水口位置。
- 2、預留主機電源 220V，主機位置由公司統一設置，並作隱蔽設計以保持整體外觀之美觀。

◆衛浴設備

- 1、臥浴室馬桶（附省水裝置及免治馬桶）及面盆採用 INAX 或 TOTO 日本名牌瓷器，馬桶周邊並設置插座。面盆搭配高級龍頭。淋浴間配置流線造型龍頭（INAX）並附升降滑桿，淋浴間採乾濕分離（5+5 膠合玻璃）。
- 2、主、次浴配多功能浴室暖風機，具備暖風、涼風、換氣、乾燥等功能。
- 3、五金配件採高級不鏽鋼材質，附高級除霧明鏡、毛巾架或雙層置物架、衛生紙架。
- 4、浴室採當層獨立排氣系統。

◆廚具設備

- 1、廚具採用德國 E1 低甲醛塑合門片、歐洲高級五金配件在台組裝（歐寶廚櫃），搭配高硬度、高耐熱、高耐刮性、高耐汙染整體檯面。
- 2、不鏽鋼單洗槽及冷熱單槍混合龍頭。

- 3、三口式或雙口式鹵素爐（林內或櫻花）附抽油煙機、吊櫃。
- 4、嵌入式烘碗機（林內牌）。
- 5、另設電冰箱、電鍋之專用插座。
- 6、附加多功能籃架、淨水器，並含融入電冰箱整體設計 廚具檯面採用高級人造石整體檯面。

◆瓦斯

各戶天然瓦斯支配管由賣方統一代為向瓦斯公司申請，其費用按瓦斯公司核算由客戶負擔。
肆、綜合設備及管理系統

◆電梯設備

- 1、採用永大電梯，承載十二人份，速度105M/min 交流變頻，變壓控制電梯，車廂內淨高為230公分以上。
- 2、具備緊急情況自動停車、緊急呼叫及對外通報功能，無人使用時自動熄燈功能，以節約能源。
- 3、電梯設有先進防夾功能、誤按取消功能及停電時自動切換至緊急電源功能。
- 4、裝設監視系統，隨時錄影，紀錄訪客行蹤。並設有緊急對講設備，提升安全及使用品質。
- 5、配置晶片讀卡機，進行社區樓層管制。嚴格管制人員進出，保障住戶安全。
- 6、電梯可直達屋突壹層，車廂地坪貼天然石材。
- 7、電梯將設有停電後復歸就近樓層之裝置。
- 8、電梯內設有空氣清淨機。

◆電器設備

- 1、各戶設獨立電表並集中設置以方便管理。
- 2、室外照明採單相220V供電，室內照明及插座則以110V用電並附接地。電管採用南亞、大洋、華夏等廠牌PVC管。室內開關採國產、歐美或日本進口大型面板。
- 3、開關箱內配置無熔絲開關，浴室、廚房、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。
- 4、工作陽台設洗衣、烘乾機、電熱水器等專用插座。
- 5、倉儲車位停車尺寸：寬250CM×長550CM。

◆大樓安全管理系統（社區自動化設備）

- 1、一樓室外裝設攝影機及紅外線掃瞄偵測設備（含車道口、門廳、後院、電梯間），加強防止外人入侵。
- 2、一樓門廳入口設置感應讀卡機及人臉辨識系統，各戶並配發整合進出及悠遊卡功能的社區專屬門禁卡（每戶5張），來控管大門之開啟，掌握人員進出。
- 3、各戶配置智慧門鎖，室內設有三合一LCD彩色對講保全主機，具防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能。
- 4、各戶玄關門及工作陽台門設置磁簧開關，廚房上方設置瓦斯偵測器，主臥室設緊急壓扣，連接保全主機與管理中心連線；住戶室內發生警報時立即啟動行動電話簡訊自動通知住戶。
- 5、地下停車場設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平台加裝對講機，可與管理櫃台連線。
- 6、機電設備如消防、揚水、污水、廢水等幫浦，設有異常警告系統，如有不正常運轉，均可立即發出警報，通知管理監控系統處理。
- 7、公共水箱蓋設偵測設備，如被打開警示訊號立即傳達管理服務中心。
- 8、車道出入口設置感應讀卡機，方便住戶進出；地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測，自動啟動排風設備，維護地下室空氣品質。
- 9、浴室將設置緊急壓扣。

◆門禁安全設備

- 1、公共區域採用之智慧型監視系統，並經由數位式影像處理與儲存，達到長效錄影及循環使用。

- 2、一樓梯廳入口設晶片感應式讀卡機及人臉辨識系統，另外地下室梯間入口亦設晶片感應式讀卡機，可判讀卡片，管制人員進出。
- 3、各戶採用液晶螢幕對講保全主機設備，可與訪客對講，並顯示各戶警報系統，各戶大門設置磁簧感知器、廚房設置瓦斯偵測器、客廳或主臥室設置緊急按鈕等，提供全天候保障居家安全。
- 4、電梯車廂內安裝彩色攝影機。

◆消防安全設備

- 1、電梯間依據消防相關法令設置消防栓箱，並於地下二樓設置消防泵浦室。
- 2、各戶室內設定溫或差動感知器。
- 3、地下室停車場設自動泡沫滅火設備，火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。
- 4、各樓梯間及機械室、地下室停車場，均設置乾粉滅火器，以供火警時緊急使用。
- 5、各層梯間設置緊急照明燈，可供停電照明，地下室停車場設避難方向指示燈，以供火警時逃生使用。
- 6、十一樓（含）以上依消防法規設置自動灑水系統，二至十三樓依消防法規設置逃生緩降機。

◆給排水設備

- 1、自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替揚水幫浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 2、冷熱水管採不鏽鋼管，接頭採牙接，熱水管加保溫處理，減少熱能損失。
- 3、污水管採加厚PVC管（南亞、大洋），並附存水彎頭；管路接頭以橡膠隔墊圈與不鏽鋼壓圈接合，以吸收噪音防止共振。
- 4、工作陽台設置水龍頭、排水口。
- 5、屋頂水箱規劃為子母雙水箱，清洗水箱時不用停水。

◆線路系統設備

- 1、預留有線電視及衛星電視共用之配管。
- 2、客廳、各臥室設電視、電話出線口。並規劃預留網路配管。
- 3、浴廁、廚房配置電話線插孔。
- 4、電梯車廂設置行動電話強波器。
- 5、社區配置寬頻網路，並於各戶客廳及臥室預留網路出口。

◆緊急發電機

- 1、將各公共設備，如揚水幫浦、公共照明及門禁保全系統等，納入緊急發電系統。
- 2、各戶設置緊急迴路電源，於停電時發電機啟動後，供客廳、廚房用電及緊急照明之用。
- 3、將緊急電源連接電梯，避免人員受困。

伍、特別約定事項

- 1、乙方為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之各向立面之材質及顏色、公共設施及庭園景觀等具有更改權；並依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損購買者之權益為原則，以求盡善盡美。
- 2、石材、木板等天然建材，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象。
- 3、為維護本大樓之外觀一致，住戶不得自行加裝鐵窗、鐵門，客戶不得異議或索賠。
- 4、乙方得於建物外牆適當位置，標示本案案名及公司名稱，費用由乙方負擔。
- 5、停車場入口設置防水閘門，地下設置之汽車位、機車位配置並應予區劃及編號以利管理。

附件二之一、建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0048號			
起造人姓名	品嘉建設股份有限公司 負責人:徐秀蘭			住址	235078新北市中和區景平路51號		
設計人姓名	黃翔龍			事務所名稱	黃翔龍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上13層地下3層 共16層40戶		
建築地點	地址	大同區重慶里承德路三段328號 共3筆 詳見附表					
	地號	大同區大龍段一小段0214-0006號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	57.97m ²	建築面積	227.8m ²	基地面積	騎樓	57.97m ²
	其他	4205.86m ²				其他	404.03m ²
發照日期	112年03月09日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起51個月內竣工		
工程價	\$ 66,399,783 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	304.65	3.6	防空避難室兼停車空間共18筆(詳見附表)				
總計:						4263.83	m ²
<p>附註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 王玉芬</p> <p>中華民國一一二年三月九日</p>							

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



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0048號

建築地點：大同區重慶里承德路三段328號

大同區重慶里承德路三段332號

大同區重慶里承德路三段330號

地號：大同區大龍段一小段0214-0006號

大同區大龍段一小段0224-0000號

大同區大龍段一小段0225-0000號

大同區大龍段一小段0226-0000號

大同區大龍段一小段0227-0000號

建築物概要：地下001層、面積：304.65m²、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間

地下002層、面積：304.65m²、高度：5.3M、用途：停車空間

地下003層、面積：304.65m²、高度：4.9M、用途：停車空間

騎樓、面積：57.97m²、高度：4.0M、用途：騎樓

地上001層、面積：213.49m²、高度：4.0M、用途：(第十九組)一般零售業甲組(G3)(日用百貨業除外)、梯廳、管委會使用空間、停車空間

地上002層、面積：256.38m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上003層、面積：256.38m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上004層、面積：256.38m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上005層、面積：256.38m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上006層、面積：256.38m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上007層、面積：260.46m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上008層、面積：260.46m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上009層、面積：260.46m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上010層、面積：260.46m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上011層、面積：260.46m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上012層、面積：260.46m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

地上013層、面積：198.43m²、高度：3.1M、用途：(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅

突出物001層、面積：35.33m²、高度：3.2M、用途：樓梯間

雜項工作物：圍牆：長度56.4m

挖方6722.52M³：

排水溝：長度91.05m

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《5》月《6》日（法令適用日期：111年5月6日）。
2. 建築地點：大同區重慶里。
3. 實設空地《176.23》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：《大信工程顧問有限公司》，技師：《賴信志》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 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：，擋土形式：(連續壁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《812.79》平方公尺(含有產權430.22平方公尺，無產權部分382.57平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《臺北市大同區承德路三段328、330、332號》由黃翔龍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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 原有執照併案作廢：原營造執照：49營字第0671號。
12. 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。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 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，於申領使照前，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。
15. 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





注意事項：

書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。

- 16.昇降機(1)部。
- 17.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 18.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。
- 19.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 20.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.申請人應依消防法規定，放樣勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。
- 23.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。
- 24.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173.01平方公尺，屋頂平臺綠化面積為89.06平方公尺。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(基地保水)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平台綠化面積89.06平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.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。
- 27.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。
- 28.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」。
- 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，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」。
- 30.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。
- 31.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。
- 32.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。
- 33.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 34.適用臺北市基地開發排入兩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土保持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。
- 35.基地坐落臺北航空站轉接面高距比1:7限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度49.19公尺，本案申請建築物絕對高度48.68公尺，尚無影響飛航安全。
- 36.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。
- 37.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 38.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。
- 39.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 40.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 41.本基地騎樓係住宅區騎樓，依本府工務局74.9.20北市工建字第48522號函辦理。
- 42.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。
- 43.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。
- 44.起造人或所有權人應依核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 45.本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈管理規約中。」。
- 46.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

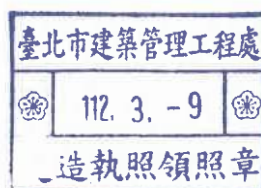


注意事項：

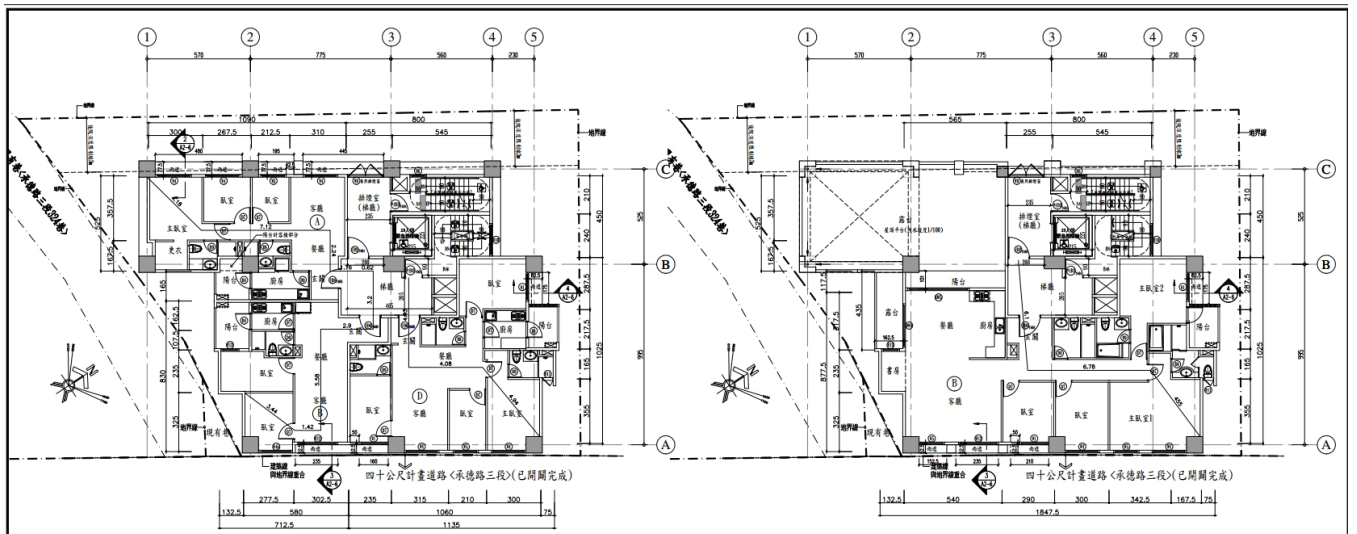
- 以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者），依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 47.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 48.建造執照（含雜項執照），承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 - 49.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 - 50.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642.1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。
 - 51.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約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
 - 52.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，持續加強巡查及不定期檢查，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。
 - 53.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
 - 54.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。
 - 55.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局111年4月27日北市都建字第1116023157號函核准重建計畫其獎勵容積為646.8平方公尺該容積獎勵額度為35%在案；實際使用獎勵容積為646.8平方公尺該容積獎勵額度為35%，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。
 - 56.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 品嘉建設股份有限公司 負責人：徐秀蘭 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣3,424,412元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 57.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 品嘉建設股份有限公司 負責人：徐秀蘭 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣10,273,237元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 58.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 品嘉建設股份有限公司 負責人：徐秀蘭 應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣10,273,237元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 59.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 品嘉建設股份有限公司 負責人：徐秀蘭 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣6,848,825元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第1級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
 - 60.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。
 - 61.本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
 - 62.區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
 - 63.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市土木技師公會111.08.15北土技字第1112003551號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
 - 64.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。
 - 65.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。
 - 66.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。
 - 67.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
 - 68.(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。
 - 69.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。

注意事項：

- 70. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 71. 本案以符合CNS 15827-20規範之客貨升降機(車廂淨尺寸寬：180cm，長：270cm)作為機車升降機之用。公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉交待「本案公寓大廈附設客貨升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，案經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞，若爾後有糾紛或不實，起造人及設計建築師依法負其責任。
- 72. 本案建物高度臨近海拔高度，依據交通部民用航空局111.5.23場建字第1110014596號函：「說明四：本案設計建築物海拔高度已臨近限制高度，後續相關施工機具作業方式，請於施工6個月前先洽本局臺北國際航空站，並配合其相關飛航管制作業規定辦理。」應從其相關規定辦理。
- 73. 依據臺北市政府消防局會辦協審書面建議表審查結果：一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。二、另為俾利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」
- 74. 本案涉及「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」不適用一部之規定提送建造執照預審小組，業經112.01.03北市都建字第1116057785號函准予核定在案。
- 75. 本案毗鄰公有地：同地段214-1、214-8、214-11、229、229-1、229-4地號等6筆土地係為畸零地，業經112.02.17北市都授建字第1126006842號，其內容「說明：旨案經本市衛生下水道工程處現場勘查，「位於旨揭段214-1、214-8、214-11地等公有土地目前設有衛生下水道用戶排水設備，不宜廢除」，爰依「臺北市公私有時零地合併使用證明申請須知」第4點第8款「申請合併之公有土地內現有排水溝，經目的事業主管機關認定不宜廢止、改道或加蓋等情形。」規定，不予核發合併證明。」函覆在案。

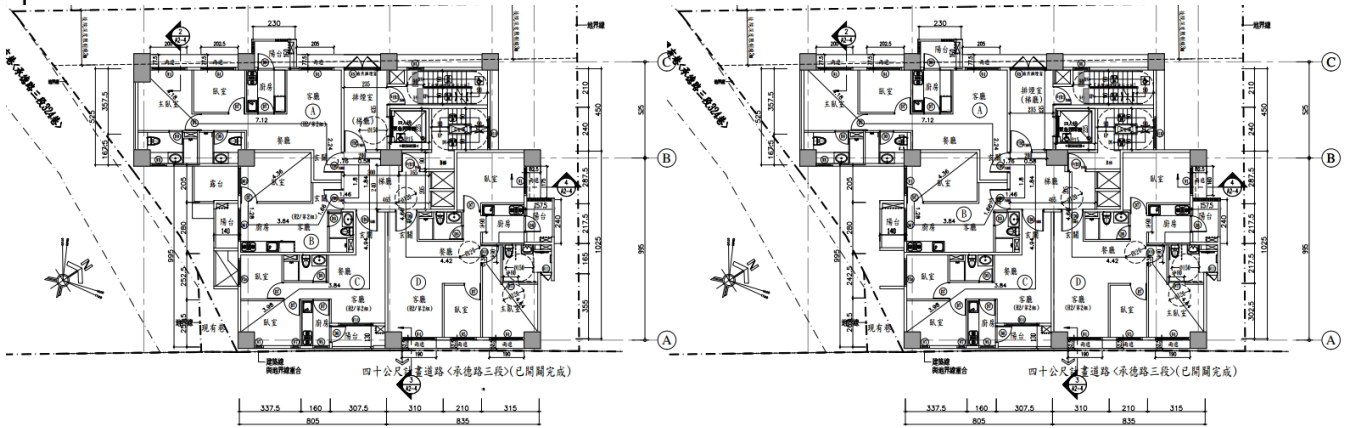


附件二之二、建照執照暨核准之房屋平面圖(2-13F)



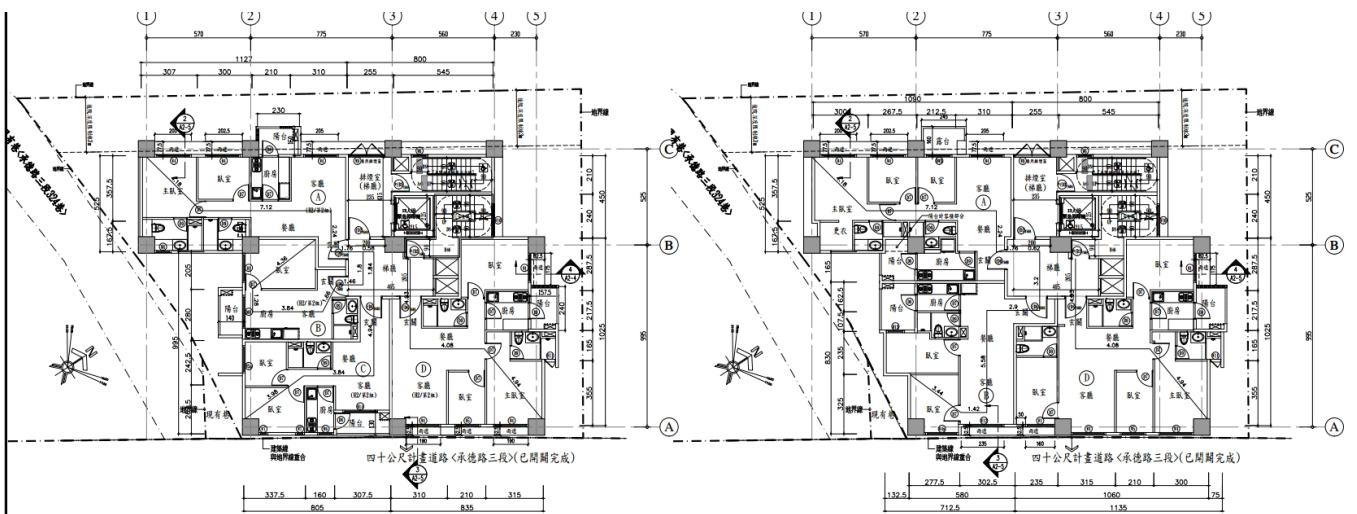
八層至十二層平面圖 SCALE:1/100

十三層平面圖 SCALE:1/100



二層平面圖 SCALE:1/100

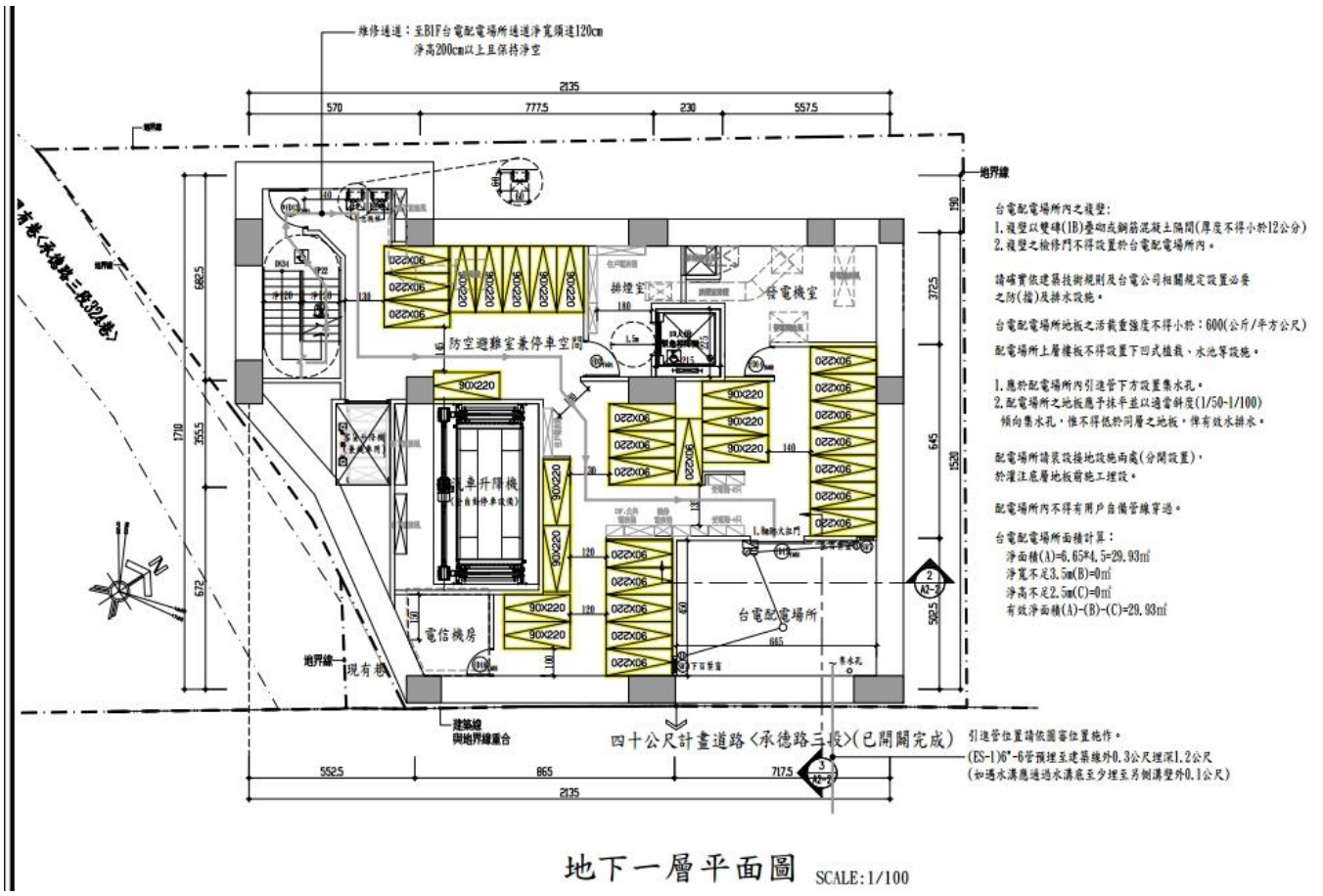
三層至四層平面圖 SCALE:1/100



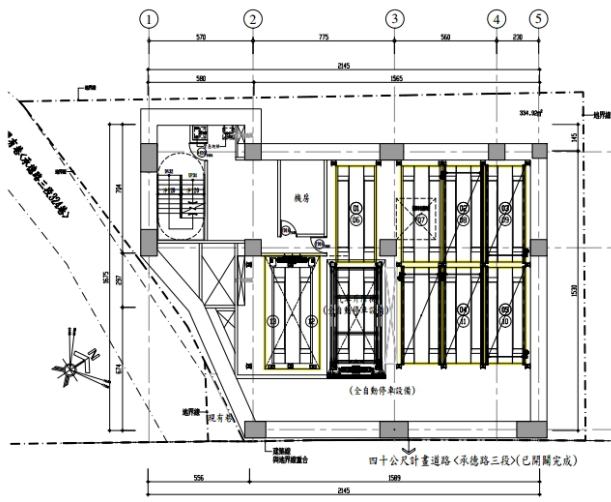
五層至六層平面圖 SCALE:1/100

七層平面圖 SCALE:1/100

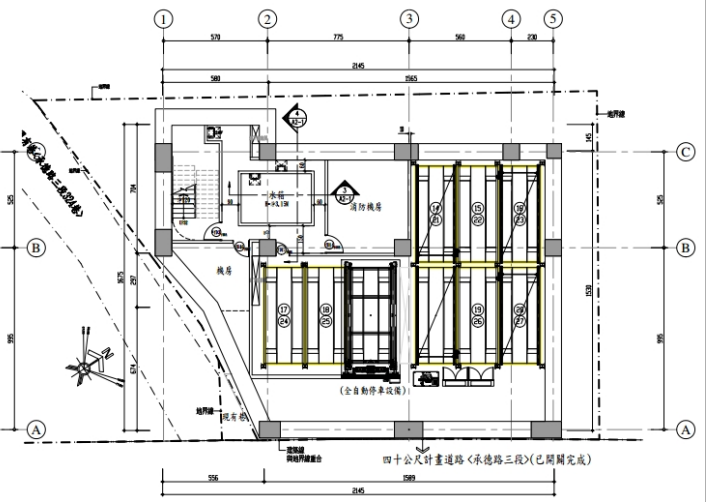
附件三之一、停車空間平面圖(B1)



附件三之二、停車空間平面圖(B2)



地下二層平面圖 SCALE:1/100



地下三層平面圖 SCALE:1/100



信託證明書

緣品嘉建設股份有限公司與地主（同為委託人）就座落於臺北市大同區大龍段一小段 224、225、226、227、214-6 號地號等五筆土地共同合作開發興建之「品嘉傳承」案（建造執照號碼：112 建字第 0048 號，以下簡稱本建案），並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱受託人）辦理不動產開發信託，並於民國 110 年 09 月 10 日簽訂不動產信託契約（契約編號：11005G01）在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為安信建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900

中華民國 112 年 05 月 26 日

附件四之一、不動產開發信託告知書

一、委託人：品嘉建設股份有限公司 (下稱甲方)

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)

三、建案起造人：安信建築經理股份有限公司 (下稱丙方)

四、信託契約重點：

(一) 乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市臺北市信義區信義路五段 100 號，02-23453377。

(二) 本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。本預售屋承購者(下稱買方)就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方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、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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：**信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託**，買方查詢帳號為信託編號：**11005G01**，密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示**買方所屬之虛擬帳號**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及

乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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甲方請求。

- (六) 信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
- 3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事

宜。

(二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

(三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

(四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行民生分行，銀行代碼：1010020。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行民生分行，銀行代碼：1010020。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附件五、付款明細表

付款明細表										
期別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
工程進度	簽約	導溝、連續壁完成		地下室、基礎版完成						
比例	10%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
房屋價款										
土地價款										
車位價款										
合計										
期別	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
工程進度	一樓地坪至十樓地坪完成									
比例	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
房屋價款										
土地價款										
車位價款										
合計										
期別	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
工程進度	十一樓地坪	十二樓地坪	十三樓地坪	屋突完成		領取使用	銀行貸款	交屋款	合計	
比例	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	75%	5%	100%	
房屋價款										
土地價款										
車位價款										
合計										

附件六、室內工程變更特約條款

室內工程變更特約條款

- 一、 如甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於乙方書面通知之指定期限內提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認，如甲方僅以口頭或電話申請辦理將不生效力；此項變更申請以壹次為限。
- 二、 甲方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下個樓層為原則。其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等均不得要求變更，甲方不得要求乙方為將來加建準備或違建施工。
- 三、 申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說配合工程進度辦理，並需親自簽認之，且不得違反建管法令之規定。如申請變更項需拆除或改造部分為已完成工程時，其拆除改造費應由甲方負擔。
- 四、 本工程可變更設計項目如左：
 1. 室內隔間與設備部分：
 - (1) 室內隔間變動（管道間除外）、門框門扇移位、地坪及牆面材料變更。
 - (2) 加減電器插座、開關或保全設備。
 - (3) 加減給水配置（如水龍頭）。
 - (4) 退還地坪及牆面材料。
 2. 乙方提供甲方選擇裝修材料色樣項目，僅限室內之地坪及牆面材料（以乙方提供之樣品為範圍）。
- 五、 甲方依規定提出變更申請後，乙方得依追加減帳計算原則（詳如本約第七條）辦理變更項目計價，其計算結果應通知甲方，雙方並應於工程變更單上簽認始有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳追加款，視同無條件取消工程變更要求，乙方有權拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次扣抵結清。雙方無法簽認時，為免耽誤工期，乙方將依原設計施工。
- 六、 若乙方提供之室內設備、材料或色系不符甲方之要求，則得退還甲方該設備或材料之價款，由甲方交屋後自行施工。惟甲方不得要求自行提供材料，再交由乙方

代為施工。

七、追加減帳計算原則：

1. 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及材料分析計算。

2. 單價計算：依乙方承包商所估算之價格為準。
3. 水電工程：以水電承包商所估算之價格為準。
4. 費用收取：依辦理變更後之加減帳金額加計百分之十工地管理費。

立合約書人：

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

代刻印章及使用授權書

授 權 人： (以下簡稱甲方)
立授權書人

被授權人： 品嘉建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方所興建之「品嘉一傳承」第 樓房屋 戶及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方就印章授權事項約定如下：

一、 本授權書依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條之規定訂定之，甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方應於交屋時交還甲方。

二、 本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：

1. 本契約房地及車位產權移轉登記及抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、銀行貸款開戶並領取貸款之用。
2. 稅捐申報。
3. 水、電及電信之申請及變更。

三、 乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。

四、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響本項授權之成立。

立授權書人：

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號： 27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段 1 號 3 樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

委辦貸款約定書

委託人： (以下簡稱甲方)
立約定書人

受託人： 品嘉建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方所興建之「品嘉一傳承」第 樓房屋 戶及 (法定停車位、自設停車位) 為 (地下第一層之平面式停車位、地下第二層之平面式停車位、倉儲式停車位)，停車位共計 個，因現金不足以支付房屋總價款，特委託乙方代辦貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條訂定之。

第二條：本委辦貸款金額為新台幣_____元整，甲方同意由乙方代辦申請貸款（含選定貸款金融機構）之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部份價款。甲方並應於對保同時，開立與委辦貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票交付乙方，俟乙方領取金融機關貸款後無息退甲方，如甲方違反本約時，乙方得行本票債權。

第三條：獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，委託人悉願依照貸款機構之決定，依約履行義務。辦理期間，如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意按照乙方指定之時間、地點、備齊所需之證件會同辦理，甲方不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。如逾乙方通知期限仍未履行時，視為甲方放棄貸款，依本約第五條處理，甲方不得異議。

第四條：依買賣契約書第二十二條甲方貸款應負擔之相關費用，應於乙方通知之時間預付乙方，於登記完成依實際支出多退少補。

第五條：倘因可歸責於買方之事由如甲方貸款條件不能核准或核貸金額少於預定貸款時，或甲方無本契約第十九條之事由阻止銀行撥付貸款至乙方無法取得貸款時，甲方應於乙方通知_____日（不得少於三十天）以現金將全部貸款金額一次付給乙方，否則乙方即得行使上開本票債權。

第六條：甲方未履行本約各條之約定時，乙方得依買賣契約書第八條約定處理，甲方絕無異議。

第七條：甲乙雙方之聯絡地址若有遷移變更時應即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致函件退回者。均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第八條：如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份存證。

立約定書人：

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

自洽貸款約定書

立約定書人：（以下簡稱甲方）茲因甲方向品嘉建設股份有限公司（以下簡稱乙方）購買乙方興建之「品嘉一傳承」第 樓房屋 戶及（法定停車位、自設停車位）為（地下第一層之平面式停車位、地下第二層之平面式停車位、倉儲式停車位），停車位共計 個，甲方欲自行向金融機關辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條訂定之。

第二條：

- 一、本自洽貸款金額預定為新台幣____元整，甲方自洽金融機關申辦貸款之一切手續，並於貸款核准後由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之房屋價款。甲方並應於對保同時，開立與自洽貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票或支票交付乙方，同時簽立撥款同意（授權）書於銀行及乙方，俟乙方領取金融機關貸款後，本票無息退還甲方，如甲方違反本約時，乙方得行使本票或支票債權。
- 二、甲方申請銀行貸款核准辦理對保同時，應向該銀行書面切結同意其逕為撥款予乙方，甲方不得要求銀行撤回或終止乙方領款之權利。甲方應將銀行撥款帳戶之存摺與載明貸款金額並已蓋章之取款條交予乙方保管，乙方取得核撥之貸款同時將存摺返還甲方。

第三條：甲方應於接到乙方通知日起之七日內，將第十八條所約定之所有手續證件交付乙方，俾向自洽之貸款金融機構辦妥貸款對保，倘因甲方貸款條件不合，致使貸款金額不足或無法貸款時，概由甲方自行負責。甲方應於接到乙方通知後七日內將不足金額以現金向乙方壹次全部繳清。

第四條：依買賣契約書第二十二條甲方貸款應負擔之相關費用，甲方應於乙方通知之時間預付乙方，於登記完成依實際支出多退少補，抵押設定之手續由乙方指定之地政士統籌辦理。

第五條：甲方自洽貸款除應辦妥貸款對保等一切手續，並應於本約第三條之約定期限內辦妥左列事項、證件交予乙方，否則甲方願依買賣契約第八條處理，絕無異議。一、甲方及自洽貸款之金融機關應依第二條所有情況，預先蓋妥向地政

關辦理抵押權設定登記書表之用印，供乙方將產權移轉與抵押權設定同時向地政機關辦理登記。

二、 甲方應簽立撥款委託書交付自行接洽貸款之金融機關辦理登記。

第六條：甲方未履行本約各項條款之約定時，乙方得依買賣契約第八條之約定處理，甲方絕無異議。

第七條：甲乙雙方之聯絡地址若有遷移變更時即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致函件退回者。均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第八條：如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份存證，有效期間自簽訂之日起至乙方領取貸款且甲方應履行之義務均已履行完畢之日為止，逾期本契約自動作廢。

立約定書人：

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號： 27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段 1 號 3 樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

附件十、使用分管協議書

使用分管協議書

立協議書人：（以下簡稱甲方）茲因購買「品嘉一傳承」座落於台北市大同區大龍段一小段224等5筆土地基地上第 樓房屋 戶，除同意遵守本樓住戶管理規約之相關規定外，對分管事項已充明瞭並同意遵守下列使用分管條款：

一、 共有共同使用部分：

1. 係指本大樓全體住戶共同分擔部分。共同使用部分除停車位及車道面積另計外，係指本大樓全體住戶共同分擔部分。包括一樓之門廳、一樓～二樓管委會空間、各樓層梯廳、各層樓電樓梯間、公共管道間、地下一、二層之機電設備、台電配電室及進風排風管道、防空避難室（扣除車位部分）、屋突層之消防水箱、水箱，屋突層之升降機房及其依法令應列入共同部份之項目皆屬之，除共有約定專用部分外，上述項目不得約定由特定人使用。

二、 共有約定專用部分：

1. 本大樓地面層除特定之斜線部分，按房屋平面圖(附件二之三)所示，由一樓之住戶專用，其餘未約定部分供全體住戶共同管理使用。
2. 本大樓二樓 A戶及七樓 A戶及十三樓 A、B 戶，因無法對外設置出入口，約定由緊鄰該露臺之住戶專有管理使用，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔，但其管理使用方式不得違反相關建築法令規定。

三、 外牆及結構使用限制：

1. 本大樓周圍上下及外牆面屬全體區分所有權人共有，任何人不得私自裝設違規招牌、鐵架、鐵窗、鐵門與其他搭建物，若有實際需要且為法規所許可時，應協調管委會召開會議討論，製定統一型式裝設之。
2. 交屋後若違反前項規定，因可歸責於違規使用者，每日處以新台幣一千元以上、一萬元以下之罰款，並負賠償其他區分所有權人，因前項因素造成的房屋貶價損失責任，其施行細則由管委會制定之。

四、 甲方對本分管協議所列內容已完全明瞭同意，絕不提出異議或任何主張，若有因約定專用而發生使用受益之費用者，甲方於簽訂本買賣契約時即已同意其受益之費用已分攤於各戶買賣總價內，自無異議。

五、 本分管協議書內容經承購人及原始起造人簽署後，同意在區分所有權人大會決議列入住戶管理規約，不得推翻或修改前述協議條款；承購人及原始起造人於產權移轉時，需以書面告知各繼承人，以拘束各該繼承人受讓及承擔本協議書之權利

及義務；若原所有權人違反告知義務，致善意不知情者主張共有人之使用權益及管理權，因而致使其他所有權人權益受損時，則由原所有權人負完全損害賠償責任。

六、本分管協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份，另一份影本轉交管委會留存。

立協議書人：

甲 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

乙方(代表人)：品嘉建設股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：27717891

地 址：台北市中山區南京東路三段1號3樓

電 話：02-7709-5588

中 華 民 國 年 月 日

附件十一、汽車停車位使用分管約定書

汽車停車位分管約定書

立約定書人：（以下簡稱買方）茲因買受「品嘉一傳承」汽車停車位，座落於台北市大同區大龍段一小段 224 地號等 5 筆土地基地土地上，同意訂定分

管約定如下：

甲方購買汽車停車位設置於本大樓（地下一層之平面車位、地下第二層之平面式停車位、倉儲式停車位），停車位共計 個，為建照執造核准之停車空間如附件三之一、二（停車位空間平面圖）。停車位之產權登記屬共同使用部分，應隨同區分所有建物所有權共同移轉。為便於使用管理，買方同意以分管方式行使其車位之權利，於預先分別劃定之範圍內為使用、收益、管理，絕無異議，並同意本分管約定之效力及於日後之繼承人，買方有義務告知其繼承人，以資永續遵守，特此承諾。

立約定書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

裝潢（修）：工程切結書

立切結書人： 購買「品嘉一傳承」座落於台北市大同區大龍段一小段 224地號等 5 筆土地基地上第 樓 戶 房屋 戶，於交屋後如有裝潢（修）工程願無條件遵守本買賣契約書第十二條之施工標準、及住戶管理規約（附件十三）第十一條之規定辦理；若有違反各項規定之情事者，願接受管理委員會或代管之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及連帶責任。另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元整，於裝潢（修）工程完成無損公共設施，並將環境清理，經管委會、管理公司或品嘉建設股份有限公司書面認可後無息退回。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則並願負連帶責任。

立切結書人：

身份證字號：

通訊地址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

本品嘉一傳承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：

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）。

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：

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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，

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) 本大樓地面層除特定之斜線部分，按房屋平面圖(附件二之三)所示，由一樓之住戶專用，其餘未約定部分供全

體住戶共同管理使用。

- (2) 本大樓二樓 A戶及七樓 A戶及十三樓 A、B 戶，因無法對外設置出入口，約定由緊鄰該露臺之住戶專有管理使用，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔，但其管理使用方式不得違反相關建築法令規定。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

1. 汽車停車位之產權登記屬共用使用部分，為建造執照核准之停車空間，依本預售屋買賣期約書附件十一汽車停車位分管約定書約定，為約定專用部分使用。
2. 共用使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。

(二)停車空間之使用管理：

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制：

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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。

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：

1. 無其他共用設施設置。

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，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，依建築法相關規定辦理。

第五條 本大樓區分所有權人或住戶應分擔下列費用

一、經常管理費：費用項目如下，按月繳交。其收費標準按所持有之房屋坪數分擔費用，暫定每坪每月壹佰元整，汽車停車位每位每月陸佰元，機車停車位每位每月壹佰伍拾元，約定專用部分按所持有之坪數分擔費用，暫定每坪每月參拾伍元整(以管理費三分之一價計)。若須調整，需經區分所有權人會議決議。

1. 公共水電費及戶外庭園管理維護費用。
2. 清潔費用之分擔。
3. 公共設施之維護管理費及雜費。

二、各戶水電費由各戶自行負擔。

三、臨時負擔費用：本大樓公共設施之更新或增設所需費用，由全體區分所有權人或住戶共同平均分擔。

四、各項管理費用每月月底結算，翌月五日前公佈，由所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向管委會繳納，如有疑問得向管委會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

五、為使管理執行單位能充分發揮管理績效，本人同意交屋之同時一次繳足六個月管理費。(此費用由乙方先行代收、代付相關費用，待管委會成立後餘額一次轉移給管委會)

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，如附件三。

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，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。

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：

1. 除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，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：

1. 採不分配方式為之。

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：

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份或其配偶之住戶任之，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、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：

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。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：

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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

(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：

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自__年__月__日起至__年__月__日止，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。

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。

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外，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)管理費之分擔基準依各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足數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)，經30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20%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：

1. 新臺幣十萬元以上。

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：

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。

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

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。

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，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。

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及保管及閱覽管理規定：詳如附件三。

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：

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。

第三十條 本規約訂立於民國___年__月__日。

第三十一條 本住戶管理規約於第一次區分所有權人會議召開前，視同規約。嗣後如欲變更或廢止，應經本大樓全體區分所權人大會表決同意，否則甲方不得片面作無效之主張。

甲方簽認： 身份證字號：

購買戶別： 第 樓 戶

(112 建字第 0048 號建造執照)

中 華 民 國 年 月 日