

# 房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人

賣方： 嘉源建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為『嘉源埕驛』(以下簡稱「本社區」)房屋預定買賣事宜，經甲、乙雙方同意訂立本房屋預定買賣契約書(以下簡稱「本契約」)。

## 第一條：契約審閱權

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經甲方攜回審閱\_\_\_\_\_日(契約審閱期間至少五日)，並詳加審閱完畢。本契約內所有條款及雙方之權利義務內容、範圍，均經雙方溝通並經乙方說明後，甲方對本契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍確已充分瞭解並同意依約履行。經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

【甲方簽章確認：】

【乙方簽章確認：嘉源建設股份有限公司】

## 第二條：乙方對廣告之義務

- 一、 乙方應確保廣告內容之真實，本社區預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明、房屋及停車位平面配置圖與位置示意圖，為本契約之一部分。
- 二、 雙方就買賣本契約房屋之約定及條件均已全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何協議，包含乙方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書面文字列入本契約書中，並經雙方用印完妥，否則不生效力。

【甲方簽章確認：】

### 第 三 條：預定買賣標示及停車位規格

#### 一、房屋座落：

台北市大同區玉泉段二小段 305 地號乙筆土地(下稱「本基地」)，面積共計 100 平方公尺(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記)，本基地內興建之『嘉源埕驛』編號 A 棟\_\_\_\_\_樓房屋(共計\_\_\_\_\_戶)(以下簡稱本戶房屋)為臺北市政府都市發展局核准 110 年 7 月 9 日建照號碼為 110 建字第 0169 號。(建造執照附件(十一)暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件(八)，本戶房屋使用用途為住宅。

#### 二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本社區一樓及地下一樓之機械式停車位，共三位；停車位規格

長 550 公分×寬 250 公分×高 160 公分

容車尺寸：長 500 公分×寬 185 公分×高 150 公分

長 550 公分×寬 250 公分×高 195 公分

容車尺寸：長 500 公分×寬 185 公分×高 185 公分

長 550 公分×寬 250 公分×高 180 公分

容車尺寸：長 500 公分×寬 185 公分×高 170 公分

屬於法定汽車停車位，該停車位無獨立權狀，另含車道及其他必要空間，面積共計 43.10 平方公尺(13.04 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，依本項第二款之比例計算之。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件(十))。

(二)甲方購買之汽車停車位依建造執照圖說於一樓地下一樓編號\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位。

停車空間面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)/共有部分總面積

\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)為 \_\_\_\_\_%。

(三)甲方購買之汽車停車位屬自行增設汽車停車位者，雙方如有另訂該種汽車車位買賣契約書，其有關事項悉依該契約約定為之。

#### 第 四 條：房屋出售面積及認定標準

一、本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，

包含：

(一)專有部分，面積\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

1. 主建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)，包括：

陽臺\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

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

1. 大公面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

2. 約定專用面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_%

(上述面積計算至小數點第二位，以下四捨五入)

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定找補。

三、房屋面積區分為：

(一)專有面積(即各戶主建物面積及附屬建物陽臺面積)。

(二)共有面積(即為公共設施使用部分)。

四、房屋面積依下列方式計算：

(一)建物之外牆，以牆的外緣為界。

(二)兩建物共用之牆壁，以牆中心為界。

(三)附屬建物以其外緣為界(若地政法令變更無法辦理登記時，依竣工圖說載有名稱之範圍計算面積為準)。

(四)如無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

#### 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含不具獨立權狀之停車空間、梯廳、走廊、陽臺、浴廁、部分車道及地下室一層如附件(十)附圖所示部分：管道間、車道出入口、停車空間、台電配電場所、機房、緊急發電機室、電信機房、防空避難室(兼停車空間)、防空避難室(未兼作停車使用)、蓄水池、地下室電樓梯間、管道間、一樓以上電樓梯間、屋頂突出物、屋頂水箱、屋頂電梯機房、屋頂消防水箱及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「嘉源埕驛」共有部分總面積計 336.29 平方公尺(101.72 坪)；專有部分總面積計 234.39 平方公尺(70.90 坪)，約定專用總面積計 53.32 平方公尺(16.13 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積加約定專用面積與專有部分加約定專用總面積之比例而為計算，其面積係以本「嘉源埕驛」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。

#### 第六條：房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記

- 時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之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、前項之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。

## 第七條：契約總價

一、本契約總價款合計新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整

房屋價款	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
(一)專有部分	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
(1)主建物部份	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
(2)附屬建物陽臺	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整 (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
(二)共有部份	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整
車位建物價款	新台幣	仟	佰	拾	萬	仟元整

- 二、上列房屋及車位價款依法已內含營業稅，亦不受物價波動之影響而有所增減。
- 三、第一項價款之各期付款方式如附件(一)「付款期別明細表」。
- 四、第一項價款不包括暫收款之費用。甲乙雙方確認房屋總價為雙方同意買賣本件房屋及停車位之固定總金額，雙方均不得因物價波動或不同戶別之主建物、附屬建物及共有部分之各項拆款價額比例、各項所換算每坪價額或工程造價之差異而要求調高或調低本件房屋買賣總價。

五、本買賣之價款統一由乙方或乙方指定之承辦登記業務之地政士依法辦理不動產成交案件實際資訊申報事宜。

## 第七條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保乙方依下列方式選擇不動產開發信託：

### 不動產開發信託

本預售屋之「預售屋買賣履約擔保機制」採內政部同意之「不動產開發信託」方式辦理。其內容係由乙方將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理；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，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

本預售屋委由上海商業儲蓄銀行股份有限公司信託部(以下簡「上海銀行」)辦理「不動產開發信託」，乙方並與臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱建經公司)簽訂建築經理委任契約，由其辦理工程進度查核及財務稽核等業務。其相關內容請參閱不動產開發信託告知書(附件十二)及信託證明書(附件十三)。

### 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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_ 銀行負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第 八 條：付款辦法

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「付款期別明細表」(附件(一))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。

二、甲方應於接到乙方繳款通知七天內，由甲方開立抬頭為『嘉源建設股份有限公司』之禁止背書轉讓即期支票予乙方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入乙方指定之專戶：

繳款行：華南銀行-大稻埕分行

銀行代碼：008

戶 名：嘉源建設股份有限公司

帳 號：104-10-016761-6

## 第 九 條：逾期付款之處理

一、甲方如逾期達五日仍未繳清款項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，雙方同意依本契約第廿七條違約之處罰規定辦理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。於前述情形，房屋所有權如已移轉登記為甲方名義時，甲方應無條件將該房屋所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於乙方通知解約之日起十日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由甲方負擔。

二、本房屋之興建工程倘提早完成者，乙方得逕行通知甲方辦理銀行對保、辦理產權移轉登記及交屋，甲方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依乙方通知之期間內付清完畢。

## 第十條：地下層、法定空地及屋頂等共有部份之使用約定及權屬

一、地下層停車位：本建物地下層共一層，總面積 80.88 平方公尺（24.47 坪），扣除第五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 15.33 平方公尺（4.64 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，範圍詳附件(十)。

### 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，範圍詳附件(九)。但部分區分所有權人不需要使用該共有部分者，得予除外。

### 三、地上層二至五樓共有部分

位於本建物地上層二至五樓南側之陽台、浴廁及梯廳登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。惟全體區分所有權人同意地上層二至五樓南側之陽台、浴廁及梯廳由該層住戶專用（即共有部分約定專用），使用其使用範圍及界址詳本契約(附件

九)依著色標示處。約定專用權人應依使用執照竣工圖說管理維護使用，不得任意變更使用用途。

【甲方簽章確認：】

#### 四、屋頂平台及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用，甲方暨本社區全部區分所有權人或繼受人，應依使用執照竣工圖管理維護使用。

五、本建物屋頂裝飾物或外牆，起造人得設置社區標誌，並由本建物管理委員會統籌管理及維護修繕。

六、法定空地、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於社區管理規約草約定之。

七、甲方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，甲乙雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負擔損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。

【甲方簽章確認：】

### 第十一條：建材設備及其廠牌、規格與施工規範

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(二)之建材說明書施工，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。又乙方於預售期間展示之接待會館、樣品屋裝潢傢俱等，均不含於本契約之給付範圍內，僅供甲方日後自行裝潢參考

之用，甲方不得據此請求乙方給付之或主張任何權利。

- 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、 前項材料之檢測，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、 乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、 本社區大樓施工標準悉依台北市政府核准之建造執照、工程圖說及本契約之建材設備表等有關規定施工，並以主管機關核發使用執照之竣工圖為合格標準。

**【 甲方簽章確認： 】**

- 六、 乙方基於社區整體之考量或事實之需要或因法令變更或因主管機關要求之故，得依實際情形變更設計，但應依規定申請變更設計，其施工依核定變更設計圖樣為準，不另行通知甲方，甲方絕無異議；變更設計之費用由乙方負擔。
- 七、 本社區大樓所需之供水、供電、電信、瓦斯、消防及污廢水等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照台北市政府核發建築圖說之標示位置，倘該公用事業主管單位因工程需要（例：施工順序或施工空間或施工合理性等）另行指定位置或予以增設時，甲方同意配合為之，且不得藉此要求補償或提出任何主張。
- 八、 前項管線配管或接通依管線事業單位規定之作業程序施作，甲方同意其接通供應時間悉依管線單位之作業決定，乙方不須付延遲責任。
- 九、 本社區大樓部分住宅單元外觀，有垂直或水平造型飾版、燈具設計，其位置及深度配合造型變化，依建築師設計調整且部分造型及角度位於開窗、陽台影響本戶部分視野，為甲方明確知悉了解

，日後不以任何理由或透過區分所有權人會議要求乙方取消、變更設計樣式，或藉此要求減少買賣價金或提出任何要求主張。

- 十、本社區大樓整體外觀、燈光、景觀植栽、公共空間與設施敦請設計師整體規劃，自乙方通知公設點交日起，其相關之養護、移植、替換或自行處理不當時，概由社區管理委員會自行負責，其相關費用由社區管理基金或管理費中支付。甲方或管理委員會同意均不得再向乙方提出重作、改良、拆除、替換或補償金額及任何權利主張。

【甲方簽章確認：】

## 第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、本社區大樓之建築工程應在民國 111 年 7 月 9 日之前開工，民國 113 年 2 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、乙方如逾前項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。

## 第十三條：工程、建材修改保留權及甲方辦理室內變更設計

- 一、為維護本社區大樓整體建築物外觀及平面圖配置之合理性需變更設計時，乙方保有各向立面、材質、顏色、樣式、屋頂造型或顏色、雨遮、圍牆、地下室、公共設施、管道間、庭園景觀及所

有照明設備等設計之修改權且不須於變更設計前通知甲方，日後甲方亦不得提出任何補償或主張要求，且甲方對本項修改及變更視為自始同意。

二、地下室之汽車停車位位置及編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整，甲方同意於不影響甲方所購買停車位之權益下，乙方得依實際使用情形變更汽車停車位位置及編號，絕無異議。

三、甲方如擬辦理室內變更設計原則如下：

- (一) 變更條件：本大樓已完成之樓層底版尚未達甲方所購買之樓層時，甲方得依本契約及客戶變更通知單申請室內工程變更。
- (二) 甲方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、污水管線、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- (三) 甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應於簽定本契約七日內向乙方提出申請(須符合本條第一項變更條件)，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，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。
- (四) 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更如為追加帳，甲方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效，若未如期提出書面申請並確認完成及未繳清追加款，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。工程變更若為追減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- (五) 甲方欲自行施作室內裝修時，應俟辦妥交屋手續並繳清所有應繳納款項後始得進行裝修工程，但不得破壞建築結構

、大樓立面外觀、管道間、污水管線、消防設施、公共設施等。

- (六) 若甲方承購兩戶以上因自身需求欲合併作為一戶使用，乙方不配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，甲方不得要求變更或取消。另隔戶牆之拆除(若有設計剪力牆則不得拆除)，因與原規劃圖說不符且違反建築相關法規，甲方若欲拆除，應於辦理完成交屋手續後，依建築法規等相關規定自行處理，並自負責任，與乙方無涉。
- (七) 甲方於交屋後若自行裝修時，應考量安全載重，室內隔間部分須採輕質隔間方式施做，並為避免施做地磚或石材用水造成下層居室滲水，全室地坪須施作防水，並注意避免損及室內結構或外牆，以維護建物安全。
- (八) 為免甲方申請工程變更後違約不買造成乙方損失擴大，甲方如有任一期款逾期五日以上，經乙方限期催告繳款仍未遵期繳款者，乙方得取消工程變更，甲方不得有異議。
- (九) 若甲方違約退戶時，其申請之工程變更若已變更之部份，須回復原狀(格局、建材設備及管線)，其所需之費用由甲方支付，甲方不得有異議。

#### 第十四條：驗收

- 一、 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。
- 二、 甲方應按乙方通知之時間辦理驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供房屋驗收單，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。

三、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，由乙方負擔。

#### 第十五條：房屋所有權移轉登記

一、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中辦有關稅費及權利移轉登記。

二、乙方違反前項之規定，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，但若屬可歸責於甲方之事由則不在此限。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

(一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋所有權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相關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，完成辦理金融機構對保手續並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(應與銀行貸款同額)及範圍之商業本票予乙方，乙方於收到貸款後於交屋時返還甲方。

(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前

全部兌現。

- 四、第一項之辦理事項及貸款之相關抵押權設定，由乙方指定之地政士統一辦理之。甲方應依乙方通知之期限內提供上述事項所需證件、印章及繳清各項稅費，甲方如有辦理貸款，並應辦妥貸款相關手續，預立各項取款條或委託撥付文件或撥款同意書等文件手續，前開文件一經書立後，非經甲方、乙方及銀行三方面之同意，不得撤銷本項委託或同意，並開立與本契約貸款金額同額之商業本票予乙方；但甲方如未辦理貸款，仍應於乙方通知之期限內，開立附件(一)「付款期別明細表」銀行貸款之同額商業本票予乙方。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總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，甲方應負全部損害賠償之責。
- 五、甲方同意簽立「代刻印章委託書」乙份，委託乙方代刻印章乙枚並負責保管，有關甲方授權內容詳如附件(三)所示。
- 六、甲方為未成年者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成稅捐主管機關規定之贈與稅之申報、完稅程序。
- 七、甲方如未於乙方通知期限內履行本條約定，乙方得不辦理房屋所有權移轉登記。
- 八、甲方違反本條約定以致影響所有權移轉登記、拖延貸款核撥時間、致使稅費增加及產生稅費滯納金或影響其他客戶所有權移轉登記時，經乙方以存證信函催辦七日內仍不履行，雙方同意除增加之稅費及滯納金由甲方負擔繳納外，並應賠償乙方因此所受之貸款利息及其他損失。
- 九、甲方於房地產權過戶前，雖無其他違約事由，但若無理由或以不

成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付(包含但不限於預示拒絕撥付銀行貸款或其他款項,抑或是履行本條第三項之義務但又於產權過戶前表明拒絕過戶產權等等)者,乙方得停止或撤銷房地產權過戶手續。

## 第十六條：通知交屋期限

- 一、本條所稱交屋,其交付標的係指本契約標示之房屋不含社區公共設施(備)。乙方應於本社區管理委員會成立後六個月內完成社區公共設施(備),甲方不得以公共設施未完成或未交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及繳交應給付款項。
- 二、乙方應於領得使用執照之日起六個月內,通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務:
  - (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) 甲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。
- 三、驗屋標準:
  - (一) 泥作粉刷:每 1.5 公尺×1.5 公尺牆面平整誤差值±3mm 以內視為合於標準。
  - (二) 地、壁磚:每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範之,單磚五處(四個邊角及中心點)黏著度有三處(含)黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度±3mm 內係屬正常,視為合於標準。
  - (三) 室內油漆:依一底二度施工法施作即視為合於標準(即批土打底一次,砂磨、底漆、面漆各一次為二度;壁面伸縮細紋

係屬正常並不得視為瑕疵)。

- (四) 室內防水施作範圍：各浴室地坪及其部分牆面。
- (五) 本案室內隔間建材，以溼式輕質隔間材料其與 RC 結構介面處採適當的彈性材料處理，部分異材相接處產生之些微凹陷及裂紋，客戶同意為必要的施工法則，不得視為瑕疵。
- (六) 各戶建材(如地面飾材、淋浴拉門、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- (七) 廚房櫥櫃背側(含烤漆玻璃)，不貼磁磚、油漆而為粉刷打底面或隔間牆素面，客戶同意為制式施作方式，除辦理變更加帳辦理外，不得要求補貼磁磚或油漆。
- (八) 各戶浴室及廚房平頂，一律施作混凝土素面，不另做油漆。
- (九) 浴室及陽台地磚(含露臺)均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度，以不積水為原則，客戶同意為制式施作方式，不得要求變更洩水坡度。

**【甲方簽章確認：】**

- 四、 本社區大樓於建造竣工後，於甲方繳清各期款項、代辦之各項費用及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續後，且將貸款金額撥交乙方，並全部履行各款項支付義務後，甲方始得請求交屋，乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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，俾憑換取鑰匙，本契約書則無需返還。
- 五、 甲方於完成交屋前不得使用本契約房屋或進行裝修，若甲方於履行本契約各項義務後，完成交屋前欲接管使用本契約房屋，視為甲方同意依現狀點收本契約房屋，並自點交時起承受負擔本

契約房地之利益及風險，並遵守大樓、工地之管理相關規定及繳交各項費用。

- 六、 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。若為委託他人代辦，應出具委託授權書予乙方，甲方同意於通知之交屋日（含視為交屋完成）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甲方負擔。乙方即不負保管之責及水電、管理費等代繳責任，並視為甲方同意乙方對本契約應履行之義務已全部履行完畢。若本戶因故全部或部分受損，悉由甲方自行承擔相關損害，與乙方無涉，甲方不得向乙方要求賠償或任何主張。

#### **第十七條：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。甲方同意乙方得委託管理公司負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
- 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。
- 三、 自點交完成之日起，由管理負責人自行負責公共設施之管理與維護，乙方不負保管及管理責任。乙方並自該日起移交廠商資料、使用執照影本、維護手冊、圖說等資料並負責公共設施保固一年。

雙方對於本社區共有部分點交約定原則如下：

- (一) 甲方不得以政府主管機關未派員見證(僅為設備之有無及其功能正常與否為見證)或以委員之時間無法配合、需委請第三者會同、需另備資料或其他理由延遲點交日期。
- (二) 共用之水電、機械設施、消防設施等設備，於乙方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，應即視為檢測點交完成。
- (三) 乙方或管理負責人應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人(或該部分之點交代表)簽名或用印確認，乙方應該一個月內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。
- (四) 乙方修繕完成後，應通知管理人驗收。
- (五) 檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如有修繕之必要，管理人應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕點交之理由。

四、 乙方如超過代管代付費用期一個月後仍擔任本社區共同使用部分之管理人時，就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，因屬依「公寓大廈管理條例」(以下稱「管理條例」)第十八條第一項規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，以本契約第廿三條第四項所收公共管理基金(屬管理費及公共基金之性質)支用，至管理委員會合法成立及前項公共設施檢視完成之日止，扣除乙方管理期間支出之所有管理維護費用後，該二筆基金之餘額始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。

#### 第十八條：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



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。

二、 甲方不貸款時，應遵守下列事項：

(一) 甲方若不貸款者，應於第一次建物保存登記公告完成時，繳交該項預定貸款全額，經乙方通知七日內繳清。

(二) 甲方若有遲延繳款情事，按本契約第九條規定辦理。

三、 甲方如委託乙方向金融機構代辦貸款以資抵繳買賣價款者，應於簽立本契約時，另書立「代辦貸款委託書」如附件(四)交付乙方，並須遵守下列事項：

(一) 甲方應配合金融機構之規定及乙方之通知辦妥相關貸款手續。

1、所稱之貸款手續包含但不限於完成辦理開戶、對保並預立經簽章之取款條及委託撥付文件，以及於對保同時開立與預定貸款同額之擔保本票壹紙或提供相當之擔保予乙方。

2、如乙方未如期收到貸款或甲方未補足差額時，乙方得逕行使上開本票權利；乙方收到貸款全額及甲方補足之差額後，於交屋時應返還該紙本票或解除擔保。

(二) 甲方同意以所購得之房屋產權及其基地持分（以下簡稱本戶房地產權）供擔保，設定抵押權予金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，由貸款金融機構將貸款金額直接撥付乙方，以資繳納本房屋買賣契約之價款。

四、 前項由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式擇一如下：

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。

五、 甲方如因下列情事致無法如期辦理貸款撥付者，視為甲方不辦貸款，甲方同意按照本條第二項規定辦理：

(一) 甲方經金融機構審核或向聯合徵信中心查詢甲方之財力狀況，認定甲方不符辦理貸款之資格者。

(二) 甲方以未成年人、現正服兵役者為借款債務人或有其他原因致金融機構不同意核准貸款者。

(三) 甲方拒絕辦理或未依乙方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者。

(四) 甲方中途放棄或中止辦理貸款者。

(五) 乙方無第十一條第二項、第三項之情形而甲方阻止金融機構撥付款項或促使金融機構暫緩撥付款項者。

(六) 甲方非首購貸款客戶致貸款金額或貸款成數受有限制者。

(七) 其他可歸責於甲方之事由。

六、 前項貸款差額甲方應將所購得之本戶房地產權一併設定抵押權予乙方(全額者乙方設定為第一順位抵押權人；差額者乙方設定為第二順位抵押權人)，所需費用由甲方負擔。

七、 甲方如自洽其他金融機構辦理貸款者，應於簽立本契約同時，另

書立「自洽貸款協議書」如附件(五)，並遵守下列事項：

- (一) 甲方同意以本戶房地產權提供擔保，設定抵押權予其自洽之金融機構辦理貸款，並應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，且於抵押設定完成後，由該貸款金融機構將貸款金額直接撥付乙方，以資繳納本預定房屋買賣契約之價款；相關手續由乙方指定之地政士辦理。
  - (二) 除乙方有本契約第十一條第二項、第三項之情形外，甲方不得以任何理由阻止金融機構撥付貸款予乙方。
  - (三) 甲方自行向金融機構洽辦貸款後，如因洽辦貸款條件未符合甲方需求或其他任何因素，甲方欲改為委託乙方代辦貸款時，仍適用本條第三項之規定。
  - (四) 甲方自洽貸款之核准金額低於本契約「付款期別明細表」銀行貸款金額時，其差額部分經乙方通知七日內一次繳清。
  - (五) 甲方於乙方領取房屋使用執照後經乙方通知七日內，仍未辦妥貸款手續者，視同不辦理貸款，應依本條第二項規定辦理。
- 八、 甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付預定貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 九、 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。

## 第二十條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權登記完竣並由金融機構設定抵押權

後，除有違反第十一條第二項、第三項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 廿一 條：房屋轉讓條件

- 一、 甲方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房屋所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。
- 二、 前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款千分之\_\_\_\_（最高以千分之一為限）之手續費。其因而產生之各項稅費由甲方負擔。且出讓人與受讓人均對本契約負有連帶履行保證責任。

#### 第 廿二 條：房屋稅之分攤比例

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 廿三 條：稅費負擔之約定

- 一、 房屋產權移轉及抵押設定所生之契稅、印花稅、登記規費、書狀費、地政士費、火災保險費、地震保險費、自來水預繳水費、有線電視配線施工費用及各項附加稅捐、費用，由甲方負擔，如有延遲申報或繳交稅款而可歸責於甲方未依通知期限提供所需相關證件或繳付款項之事由者，其因而增加之稅金或滯納金（包括但不限於契稅）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。
- 二、 公證費由雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、 應由甲方繳交之各項稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用計新台幣\_\_\_\_\_萬元整全額預繳，嗣後憑單據於交屋時結清，多退少補。如甲方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義



全、物業管理、電梯保養與設備維護及耗材費用等一切公共費用，甲方同意由全體區分所有權人以交屋時預收之公共管理基金分攤繳付之。

- 二、 乙方應於本社區所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，三個月內召開第一次區分所有權人會議，並自本社區第一戶通知交屋日起至管理委員會成立止，擔任本社區共用部分管理人，於成立管理委員會或管理負責人後辦理移交之。惟甲方同意乙方得視實際情況延長第一次區分所有權人會議召開之時間。

**【 甲方簽章確認： 】**

- 三、 為維護各社區之公共秩序安寧，清潔衛生及所有共同使用部分之經營管理，甲方同意依照社區管理規約如附件(七)之規定辦理。依公寓大廈管理條例之規定，規約草約於區分所有權人會議決議通過（或修改通過）前，視為社區之管理規約，甲方應依照所簽立之規約草約行使權利及履行義務。區分所有權人會議決議通過（或修改通過）管理規約後，甲方即應依該通過之管理規約行使權利或履行義務。甲方之權利義務若因規約修改而與規約草約不同者，與乙方無涉。
- 四、 公共設施（備）設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，甲方絕無異議，除契約另有約定外，應移交管理委員會依管理規約管理使用。
- 五、 本契約有關住戶共有產權管理使用約定，均視為住戶相互間對管理使用之特約，甲方及其繼受人均應受約定之拘束。
- 六、 本社區各棟大樓之外觀立面、屋頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，甲方暨本社區全體區分所有權人或其繼受人，應依使用執照竣工圖及乙方無償贈送之規劃用途管理維護使用。
- 七、 本社區大樓壹樓及地下一層的空間機能之設計規劃，全體區分

所有權人同意委由乙方統一規劃，其設施(備)器材之尺寸、品牌、顏色、樣式、功能等，由乙方自行決定不須經管理委員會或住戶同意，並於社區管理委員會成立後執行施作。

- 八、本社區管理委員會成立後，全體區分所有權人同意委由乙方依公寓大廈管理條例規定至政府主管機關報備立案，並同意代刻管理委員會用大小章，乙方應協助本大樓管理委員會申請統一編號及金融機構開立帳戶。
- 九、乙方依公寓大廈管理條例規定，按法定工程造價之一定比例提列公共基金，應於完成管理委員會交接及公共設施點交，並由管委會出具點交證明書及相關文件後，向主管機關申請領回公共基金存入社區帳戶。
- 十、甲方同意本契約有關共有部份及公共事項之使用管理約定，並簽立『分管協議書』如附件(六)，視同為區分所有權人相互間對於共有部分及公共事項之使用管理之特約；為保持良好秩序及全體住戶之公共權益，甲方願遵守本契約有關管理約定及社區管理規約附件(七)之約束。上述約定效力及於買賣雙方權利義務之繼承人或承租人等，甲方應明確告知之。
- 十一、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，甲方應於冷氣室外主機管路加裝米白色冷氣外管線槽壓條，並依乙方規定之安裝方式安裝，不得依自己喜好安裝，以免破壞整體外觀之統一性。

#### 第 廿五 條：買賣權益特約條款

- 一、甲方為辦理本契約房屋、土地產權登記及一切本契約相關手續，同意乙方代刻印章申辦，並簽立「代刻印章委託書」詳附件(三)。
- 二、本契約之一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人或管理人、受贈人具同等約束力，且不得以各方或前手間之原因作為抗辯之事由；如甲方為未成年人，應由其法定代理人簽約或由其法定代理人出具書面同意予乙方後始得簽約，其法定代理人對甲方

依本契約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。

- 三、本契約有關分管約定、特別約定、社區管理規約，對甲方之繼受人及承租人均具有同等拘束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，如有違反甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

#### **第 廿六 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，乙方應於本戶交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除塗銷之。但本契約有利甲方者，從其約定。
- 二、除本契約另有約定外，乙方應以主管機關核准執照之設計圖說為準，相關建材詳如附件(二)所示之「建材設備說明書」為標準負責建造，按圖施工，如期完工。
- 三、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，除本契約另有約定外，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### **第 廿七 條：違約罰則**

- 一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」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、甲方依第一項或第二項解除契約時，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，並應同時賠償房地買賣總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。

但該賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。

- 四、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地買賣總價款百分之\_\_\_\_\_（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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、 甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第 廿八 條：質押禁止**

除本契約另有約定外，甲方同意不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，否則即視為甲方違約，其因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均視同甲方違約，就以上違約事項乙方得逕行解除本契約，甲方並須負乙方因而所受之損害賠償責任。

#### **第 廿九 條：共同承買約定**

- 一、 本契約如有共同承買者，除對本契約之甲方義務共同負連帶責任外，並應指定一人(姓名： )為送達代收人，乙方依本契約向甲方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達，對甲方全體均生合法送達之效力。
- 二、 甲方如為數人者，甲方願就本契約應繳付價款、稅費及其應履行之義務，均負連帶給付責任。

#### **第 三十 條：通信送達之方式**

甲、乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或存證信函付郵為之，一方如有

變更通訊地址或連絡處所，應即以書面掛號通知他方變更，倘致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為送達日期。

### 第卅一條：本契約附件及效力

- 一、本契約自簽約日起生效，本契約一式兩份，由買賣雙方各執乙份為憑，本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方均應共同遵守履行，如有任何一部分不予履行時，均視同違約。
- 二、甲方對於與本契約土地所有權人簽立之「土地預定買賣契約書」之約定，雙方同意該契約書與本契約有密不可分之並存關係，任何一契約解除時，其他另一契約亦同時失其效力。

### 第卅二條：特別約定事項

- 一、本社區公共設施之位置依照台北市政府核定之建造執照圖所標示位置，倘電力公司、自來水廠、消防隊、電信局等正式設計另指定位置及增設時，雙方均同意此項指定及增設。
- 二、本社區之地下停車位因需另行價購，故產權及使用權屬於乙方及向乙方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。
- 三、本社區大樓一樓入口大廳及公共空間等設施，乙方得為銷售之目的無償優先使用之，甲方無異議，任何妨礙乙方使用或要求支付對價者（含管理人），應負損害賠償責任，惟乙方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 四、為維護社區整體外觀整齊與辦公品質，甲方願確實遵守外牆、露台各窗戶、欄杆口不另加設雨庇、鐵窗等破壞外觀之設施。若違反規定，甲方同意乙方代聘之管理公司制止或依法報請拆除，不



本契約附件：

- (一)付款期別明細表
- (二)建材設備說明書
- (三)代刻印章委託書
- (四)代辦貸款委託書
- (五)自洽貸款協議書
- (六)分管協議書
- (七)社區管理規約
- (八)本戶平面圖說
- (九)一樓法定空地圖說、二至五樓、屋突層分管圖說
- (十)地下一層圖說
- (十一)建照執照影本
- (十二)不動產開發信託告知書
- (十三)不動產開發信託聲明書
- (十四)個人資料保護法告知事項
- (十五)裝潢施工管理辦法

立契約書人：

甲 方：  
身分證統一編號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
聯絡電話：

乙 方：嘉源建設股份有限公司  
代 表 人：陳俊良  
統 一 編 號：54301221  
地 址：台北市大同區南京西路 410 號 4 樓  
電 話：02-2550-7341

不 動 產 經 紀 業：潤鼎廣告股份有限公司  
代 表 人：陳彥璋  
統 一 編 號：24965952  
地 址：台北市松山區市民大道六段 139 號 6 樓之 18  
聯 絡 電 話：02-2742-0883  
不 動 產 經 紀 人：  
身分證統一編號：  
經紀人證照號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（一）付款期別明細表

付 款 別	房 屋 款	收 款 人 簽 章 / 日 期	備 註
訂 金	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
簽 約 金	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
開 工	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
一 樓 底 版 完 工	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
頂 樓 底 版 完 工	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
使 用 執 照 取 得	新台幣 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
	另同時暫繳地政士費、登記規費、保險費、契稅 合計新台幣_____元整；多退少補。內含公 共管理基金新台幣_____元整。	簽 章	
銀 行 貸 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
交 屋 保 留 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	簽 章	
		年 月 日	
總 價 款	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		

- 附註：1、甲方應按本付款明細中約定之付款金額，依工程進度繳付乙方。
- 2、乙方之收款憑證概依乙方開立之發票為憑。
- 3、期款金額若有誤，依總價款為主。

## 附件（二）建材及設備說明書

### ■結構

- （一）聘請結構專家設計，將耐震係數（震區設計地表加速度）設計至 0.26g，並運用電腦程式計算，本建築物無論承重、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒布建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準。
- （二）本大樓全採用鋼筋材料並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，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及標準搭接方式，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。
- （三）全案混凝土採用國產、台泥(或同等級國產品牌)，氯離子含量符合 CNS 高強度混凝土。

### ■外觀

禮聘郭立志建築師精心規劃，採天然花崗石材搭配格柵，其餘採面磚搭配砥石子，外觀採大窗設計搭配陽台造型欄杆。

### ■門廳、梯廳

- （一）壹樓門廳：  
設置門禁系統執行出入管理，地坪及牆面鋪貼高級磁磚或石材搭配木作造型整體設計，平頂採藝術天花板搭配燈飾。
- （二）二樓以上梯廳：  
地坪及牆面鋪貼高級磁磚或石材搭配木作造型整體設計，平頂採藝術天花板搭配燈飾。
- （三）樓梯間：  
樓梯階梯鋪設高級止滑磚並搭配實木或金屬造型扶手，牆面與平頂刷高級水泥漆。

## ■門窗

- (一) 社區大門：採不鏽鋼造型門。
- (二) 各戶大門：採防盜防火之鑄鋁門或鋼木門，並搭配 YALE 品牌之電子防盜鎖之建材。
- (三) 室內門：採用實木門搭配水平門鎖及門止。
- (四) 衛浴門：採用實木門搭配水平門鎖及門止。
- (五) 鋁門窗：採昭和、三協、YKK 隔音氣密鋁門窗並附紗門(窗)。
- (六) 門窗玻璃：北向採用 5mm+5mm 膠合強化玻璃，其餘採強化玻璃。

## ■地坪

各戶室內地坪規格依戶別配置如下：

- (一) 客餐廳：鋪貼 90 cm×90 cm 冠軍、三洋、白馬高級拋光石英磚。
- (二) 各臥室：鋪貼 90 cm×90 cm 冠軍、三洋、白馬高級拋光石英磚。
- (三) 浴室：鋪貼 30 cm×60 cm 冠軍、三洋、白馬高級防滑石英磚。
- (四) 陽台：鋪貼 20 cm×20 cm 冠軍、三洋、白馬高級防滑石英磚。

## ■內牆

- (一) 隔戶牆採 RC 牆施作，隔間牆採輕質灌漿隔間牆。
- (二) 客廳、餐廳及各臥室牆面刷乳膠漆並搭配踢腳板。
- (三) 浴室：採冠軍 30 cm×60 cm 冠軍高級防滑石英磚。
- (四) 廚房牆面：刷高級乳膠漆並搭配造型玻璃等設計。

## ■平頂

- (一) 客廳、餐廳、各臥室平頂刷高級乳膠漆。
- (二) 廚房及各浴室平頂採用矽酸鈣板刷乳膠漆並附燈具。
- (三) 各戶室內預留空調穿樑套管孔蓋。
- (四) 陽台平頂採用防颱鋁企口天花板。

## ■衛浴設備

### (一) 衛浴設備

馬桶：採 TOTO 電腦免治馬桶之建材。

面盆：採 TOTO 品牌之面盆，並搭配 TOTO 品牌龍頭之建材。

淋浴間：乾溼分離淋浴間搭配淋浴升降桿與蓮蓬頭。

### (二) 衛浴配件：

各浴室均附 Panasonic 多功能暖風機，並附毛巾桿等浴室配件。

### (三) 浴室排放氣設計：

採當層排放，排放管路為明管施作，部份路徑須經由室內天花板通往外牆排放（不另施作天花板包覆由客戶交屋後自理）。

## ■廚房

採整體廚具規劃，搭配 STARON 樂天人造石檯面、櫻花檯面式黑玻雙口爐，櫻花洗碗機、櫻花抽油煙機、方型不鏽鋼洗滌槽、洗槽龍頭(K-BOSS 品牌)。

## ■電梯

(一) 電梯採迅達、台灣菱電、永大電梯，十一人份／速度 60m/min。

(二) 車廂內裝設二十四小時全天候攝影監視系統；另裝設感應讀卡系統（當層管制）及緊急對講設備，提昇住戶安全及使用品質。

## ■天然瓦斯

各戶瓦斯管由乙方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，申請瓦斯所需費用，將由乙方支付，瓦斯錶由甲方於交屋後自行申請掛錶。

## ■住家陽台

工作陽台：設置洗衣機電源插座及洗衣機專用水龍頭並預留專用排水孔並設置熱水器電源插座，於陽台外牆統一加裝冷氣外機架。

前陽台：水龍頭及地板排水。

#### ■地下機房

地下機房地坪採水泥整體粉光，地下機房之牆面及平頂刷高級水泥漆。

#### ■屋頂設施

採高架地板並搭配防水隔熱處理層，防水、隔熱效果佳。

#### ■電信設備

- (一) 本社區統一於屋頂適當位置設置數位共同天線，可接收無線電視台數位節目；另統一預留有線電視設備管路，接收有線電視收視費用由各戶自理
- (二) 本社區門廳地下室壹樓管委會空間設置無線網路架構設備。
- (三) 各戶客廳及各臥室均設置電視、電話加網路雙插座。
- (四) 搭配中華電信之 FTTH 光纖配線至各戶智能箱內

#### ■電氣設備

- (一) 每戶獨立電錶並採單相三線 110V/ 220V 電力供電，所有配管採用大洋、華夏或南亞之 PVC 管，所有電線電纜採用太平洋、華新麗華、大亞或泰電廠牌之線材。
- (二) 所有室內燈具開關，採用大型面板附夜間指示燈。
- (三) 各戶開關箱內安置多迴路系統無熔絲開關，安全耐用維修簡易。
- (四) 屋頂適當位置設置避雷針。
- (五) 各戶配置緊急電源二處，於停電時提供客廳電視插座、廚房冰箱插座使用。

#### ■空調設備

空調室外機位置為顧及整體美觀會統一規劃位置。室內預留套管及排水管，交屋後會贈送大金品牌冷暖變頻冷氣室外機一台，由客戶自行購置室

內機空調設備及安裝相關管路。

## ■給排水設備

- (一) 給水：給水系統冷水管採不鏽鋼管，熱水管採被覆保溫不鏽鋼管。每戶採間接供水，除總錶外均有獨立分錶。由地下室蓄水池經由揚水馬達送至水箱，再以重力方式經分錶至各戶。
- (二) 排水：排水管採大洋、華夏或南亞之 PVC 管，地板排水採用不鏽鋼落水罩，並安裝 STUDOR 吸氣閥。
- (三) 活水設備：屋頂層水箱處設置活水設備，以提升住戶用水品質。

## ■公共服務系統規劃

### (一) 停車場自動化【PA】

1. 停車場出入管制採用無線遙控器搭配鋁合金快速安全捲門管制車道門禁。
2. 車道出入口設緩衝區及燈號警示系統，出入安全便利。

### (二) 住家自動化【HA】

1. 各戶採用彩色螢幕對講系統，結合影視、對講及保全等功能，提供住戶最便利之服務。
2. 住家大門、工作陽台門均設置防盜磁簧感應器。
3. 衛浴設置緊急押扣，遇有緊急狀況可連線通報。
4. 各戶廚房設置瓦斯偵漏警報器，可達示警防災及保障安全之功能。
5. 住戶信箱設置數位電子信箱管理系統，各戶可自行使用感應卡片直接開啟信箱。

### (三) 社區設備自動化系統【BA】

1. 緊急供電系統：設置緊急發電機，可於停電時供應緊急升降機、消防設備及揚、污水馬達，於停電時自動切換使用，確保重要系統供電無虞。
2. 動力遠端監視：將泵浦、發電機等各式動力設備納入中央監控系統

中，可由電腦螢幕得知設備是否正常運轉。

- 3．水位遠端監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控系統監視，可由電腦螢幕得知水位是否超過警戒線。
- 4．門禁遠端監視：將本社區主要出入口納入中央監視系統，如果有異常狀況可迅速處理。

#### (四) 監視系統【CCTV】

- 1．電梯車廂、車道、地下室、頂樓及各主要出入口裝設攝影機，可監視管制社區進出人員。
- 2．頂樓安全門外裝設對講機以供緊急求救。
- 3．於管理室統一架設數位錄放影機，24 小時監錄各攝影機影像，保障社區人員進出安全及記錄。

#### (五) 安全警報自動化【SA】

本社區大門及壹樓大門入口處及電梯車廂內裝設感應讀卡系統，嚴格管制出入社區人員。

### ■ 消防安全設備

- (一) 全棟火警受信系統採用高品質受信總機，可有效監視全棟火警受信狀況。
- (二) 各層電梯間依消防法令設置消防箱、火災自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座、逃生標示及滅火器等設備。
- (三) 各梯間設有安全門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
- (四) 地下室裝置發電機組以備停電時供給電梯、部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用。
- (五) 停車場自動泡沫滅火設備，含自動警報逆止閥、一齊開放閥、泡沫頭、感知頭、泡沫原液槽等設備，遇火警時自動啟動泡沫泵浦，以達滅火功能。
- (六) 壹樓另設消防送水口及採水口。
- (七) 全棟設置緊急廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知各住戶迅速避難減少傷害。



## 附件（三）代刻印章委託書

立委託書人：（以下簡稱甲方）

受託人：嘉源建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方因委託代刻印章及授權使用事宜，切結約定如下：

- 一、 甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、 茲因本人預購嘉源建設股份有限公司（下稱乙方）興建之『嘉源埕驛』第 A 棟          樓房屋及一樓與地下一層編號第          號汽車停車位含該建築基地及鄰地持分權利，本式印章僅得使用（A）代辦貸款及領取貸款《含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等》（B）辦理房屋產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取《含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等》（C）自來水、電力、瓦斯等之過戶申請或變更等相關手續之使用（D）為完成前三款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件（E）乙方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦（F）不動產成交案件實際資訊之申報（G）其他依據本約應由甲方用印或申請者，乙方不得將本項授權印章使用於房屋預定買賣契約書及委託書以外之任何用途。
- 三、 甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解切結同意，中途不得片面撤銷或終止委託、變更或任何限制，並切結不得向工務局、地政事務所、銀行等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第二條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 四、 甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託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得影響本項授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與領取，否則視為無效。
- 五、 在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代

理及特別委任之一切法律行為。

- 六、 甲方若自行提供印章予乙方者，甲方同意對該印章之授權乙方使用範圍與本委託書內容相同。
- 七、 本項委託授權，立授權人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人：

甲 方：  
身分證統一編號：  
戶籍地址：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

乙 方： 嘉源建設股份有限公司  
代 表 人： 陳俊良  
統 一 編 號： 54301221  
地 址： 台北市大同區南京西路 410 號 4 樓  
電 話： 02-2550-7341

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（四）代辦貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方）茲因訂購嘉源建設股份有限公司（以下簡稱乙方）所興建之『嘉源埕驛』房屋編號A棟\_\_\_\_\_樓及一樓與地下一樓\_\_\_\_\_號汽車停車位，特委託乙方就上開房屋及汽車停車位產權代向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳購買上開房屋及汽車停車位之部份價款，其有關委託事項如下：

- 一、 甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整（以資抵繳付款期別明細表中之銀行貸款）。
- 二、 甲方必須向乙方所指定之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款金額撥入之戶頭。
- 三、 甲方應以所訂購之房屋及車位共同作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機關。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，悉依貸款機關之規定辦理。
- 四、 為保證貸款核撥後得由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付乙方，或簽立撥款委託書使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內。
- 五、 甲方並應於對保同時簽發擔保本票壹紙（票面金額即前述第一條之金額）或提供相當之擔保予乙方，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款或甲方未補足差額時，乙方得逕行使本票權利；本擔保本票於乙方取得貸款及貸款差額後，返還甲方。
- 六、 甲方應依乙方之通知辦理貸款手續（包括撥款委託書等撥款手續文件）。若甲方未能如期完成相關手續，則視同不辦理貸款，依本契約書第十九條第二項約定辦理。
- 七、 甲方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予乙方。
- 八、 本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷，本委託書未盡事宜悉依各該雙方所定之「房屋預定買賣契約書」條款辦理。

立委託書人：

甲 方：  
身分證統一編號：  
戶籍地址：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

乙 方： 嘉源建設股份有限公司  
代 表 人： 陳俊良  
統 一 編 號： 54301221  
地 址： 台北市大同區南京西路 410 號 4 樓  
電 話： 02-2550-7341

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（五）自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱甲方），茲因訂購嘉源建設股份有限公司（以下簡稱乙方）所興建之『嘉源埕驛』房屋編號\_A棟\_\_\_\_\_樓及一樓與地下一樓\_\_\_\_\_號汽車停車位，茲因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，以資抵繳購買上開房屋及汽車停車位之部份價款，特立此書共同遵守：

- 一、 甲方預定自洽貸款金額新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整（以資抵繳「付款期別明細表」中之銀行貸款）。
- 二、 甲方必須向甲方自洽之金融機構開立活期（儲蓄）存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。
- 三、 甲方應以所訂購之房屋及車位共同作為抵押物，並以甲方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，由甲方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 四、 甲方應將自洽貸款申貸手續辦理完成（其應辦理手續由甲方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件）並使承貸金融機構向乙方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由乙方領取，上開申貸手續至貸款由乙方取得，不得逾乙方收到本社區內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予乙方之日起一個月內，每逾一日，甲方願就遲延貸款金額萬分之二加計滯納金，自遲延日起至撥貸日止按日累計，於交屋時一併給付乙方。
- 五、 甲方自行向金融機構洽辦貸款後，如因洽辦貸款條件未符合甲方需求或其他任何因素，甲方欲改為委託乙方代辦貸款時，仍適用本附件第四條之規定。
- 六、 為保證貸款核撥後由乙方領取，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付乙方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內。
- 七、 為配合甲方自洽貸款，除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前開各項約定辦妥申貸手續及確保乙方領款手續後，將房屋、土地

辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

- 八、 甲方並應於對保同時簽發擔保本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)或提供相當之擔保予乙方，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款或甲方未補足差額時，乙方得逕行使本票權利；本擔保本票於乙方取得貸款及貸款差額後，返還甲方。
- 九、 若甲方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依本契約書第十九條約定辦理。
- 十、 甲方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予乙方。
- 十一、 甲方自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市地域內之分行或辦事處。
- 十二、 本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本協議書未盡事宜，悉依雙方所定之「房屋預定買賣契約書」條款辦理。

立協議書人：

甲 方：

身分證統一編號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙 方： 嘉源建設股份有限公司

代 表 人： 陳俊良

統 一 編 號： 54301221

地 址： 台北市大同區南京西路 410 號 4 樓

電 話： 02-2550-7341

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（六） 分管協議書

立分管協議書人\_\_\_\_\_（以下簡稱本人）茲購買座落於台北市大同區玉泉段二小段 305 地號乙筆土地，基地內『嘉源埕驛』房屋編號 A 棟\_\_\_\_\_樓及一樓與地下一樓\_\_\_\_\_號汽車停車位，立協議書人無條件同意本社區下列共用部分依下列方式分管使用：

- 一、地下室一樓汽車停車空間及部分車道，由購買汽車停車位者分攤此部分持分，並得依相關法令管理、使用、收益及處分，未購買汽車停車位之承購戶未分攤此部分產權持分，並不得妨礙購買汽車停車位者之使用。如遇空襲時地下室一樓應全部開放供全體住戶作緊急避難之用。
- 二、屋頂平臺及突出物  
共有部份之屋頂突出物及屋頂平臺，不得為約定專用部分，除法規另有規定外，不得作為其他使用。
- 三、法定空地：本社區一樓法定空地，由乙方做整體規劃，約定由所有區分所有權人共同使用，並由管理委員會管理維護，範圍詳附件(九)。
- 四、地上層二至五樓南側之陽台、浴廁及梯廳登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。惟全體區分所有權人同意地上層二至五樓南側之陽台、浴廁及梯廳由該層住戶專用（即共有部分約定專用），範圍詳附件(九)。
- 五、本建物屋頂裝飾物或外牆，起造人得設置社區標誌，並由本建物管理委員會統籌管理及維護修繕。
- 六、本社區因日後清洗外牆需要，於部分區分所有權人之陽台所露台、屋頂平台裝設吊掛設備，甲方應無條件提供管理委員會使用吊掛設備清洗外牆，為甲方明確知悉並同意。
- 七、本「分管協議書」之效力及於日後之繼受人，並由其受讓及承擔本協議書之權利及義務，倘立書人違背本協議書之條款，對其他住戶因此所受之損害應負賠償責任。
- 八、本分管協議書之內容，立書人同意將之納入社區規約，絕無異議。
- 九、本協議書經立書人詳閱同意後，特簽章立書為憑。

立 協 議 書 人：

身 分 證 統 一 編 號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件（七）住戶管理規約

本「嘉源埕驛」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，除下列約定專用外(詳如附件之圖說)，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(一) 法定空地

法定空地由全體區分所有權人共用，並遵守本公寓大廈住戶規約，不得增建任何違章建築(詳附件(九))。

(二) 社區標誌

本公寓大廈屋頂裝飾物或外牆起造人得設置社區標誌，並同意由公寓大廈管理委員會統籌管理及維護。

(三) 二樓至五樓共有部分

位於本建物地上層二至五樓南側之陽台、浴廁及梯廳登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。惟全體區分所有權人同意地上層二至五樓南側之陽台、浴廁及梯廳由該層住戶專用(即共有部分約定專用)，其使用範圍及界址詳附件九依著色標示處。約定專用權人應依使用執照竣工圖說管理維護使用，不得任意變更使用用途。

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。
- 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：\_\_\_\_\_。

(二) 停車空間之使用管理辦法：本公寓大廈汽車位僅限停放汽車或重型機車壹部使用，不可放置雜物或停放機車。另停車位管理費收取標準、違反義務處理方式等，授權管理委

員會訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

七、公寓大廈有十二歲以下或六十五歲以上之住戶時，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（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）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：門廳、交誼區…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

（一）定期會議每年召開\_\_\_\_次（至少一次）。

（二）有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求

召集者。

## 二、召集人之產生方式

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

- (一) 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。
- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

## 四、出席資格

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

2. 除第二款第一日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

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 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

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

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。

二、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。

(三) 財務委員(負責財務業務之委員)。

(四) 監察委員(負責監察業務之委員)。

(五) 委員。

並得置候補委員\_\_\_\_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；\_\_\_\_棟\_\_\_\_名。
4. 採分區劃分：\_\_\_\_區\_\_\_\_名；\_\_\_\_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，並有居住事實，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\_\_\_月(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。



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) 本公寓大廈公告設置於 門廳。

## 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

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

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一) 管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會

職務規定事項。

(二) 管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 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(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(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

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) 管理費收費標準依權狀發放面積為基準。

(四) 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

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

(一) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

(二) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

(三) 登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

二、前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。

三、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項提案之限制。

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每年1月1日起至每年12月31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

一、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。

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

### 第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

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

## 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臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

## 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. 詳如公寓大廈規約範本內文件之保管及閱覽管理規定。

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 其他事項

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

理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第三十一條 本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

立 約 人：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 電 話：

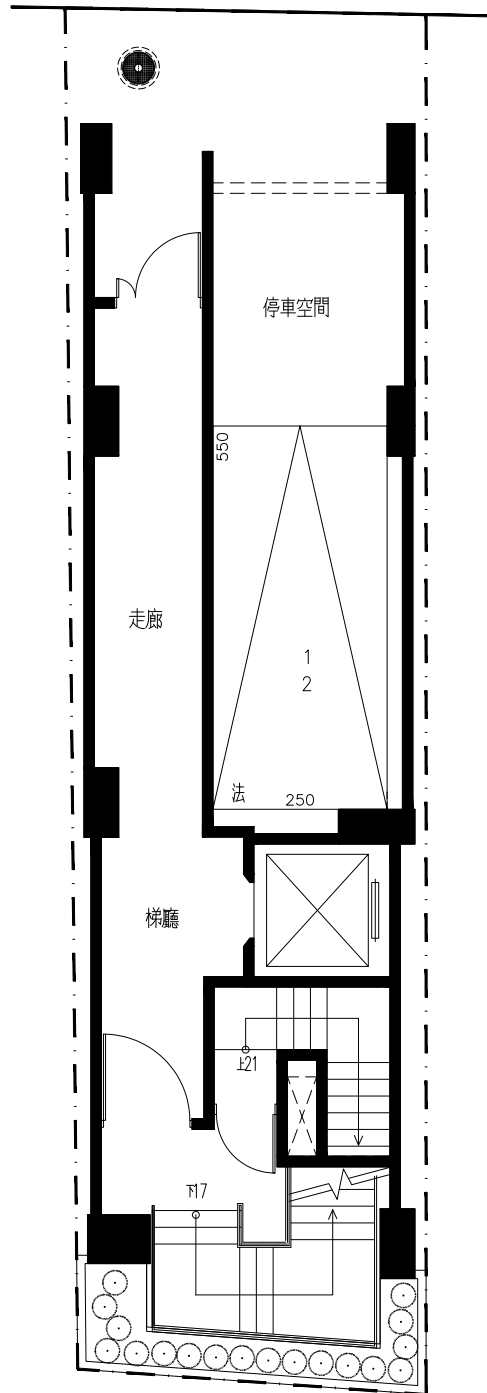
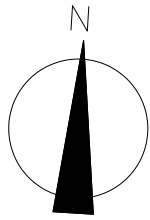
中 華 民 國                      年                      月                      日

# 附件（八）本戶平面圖說

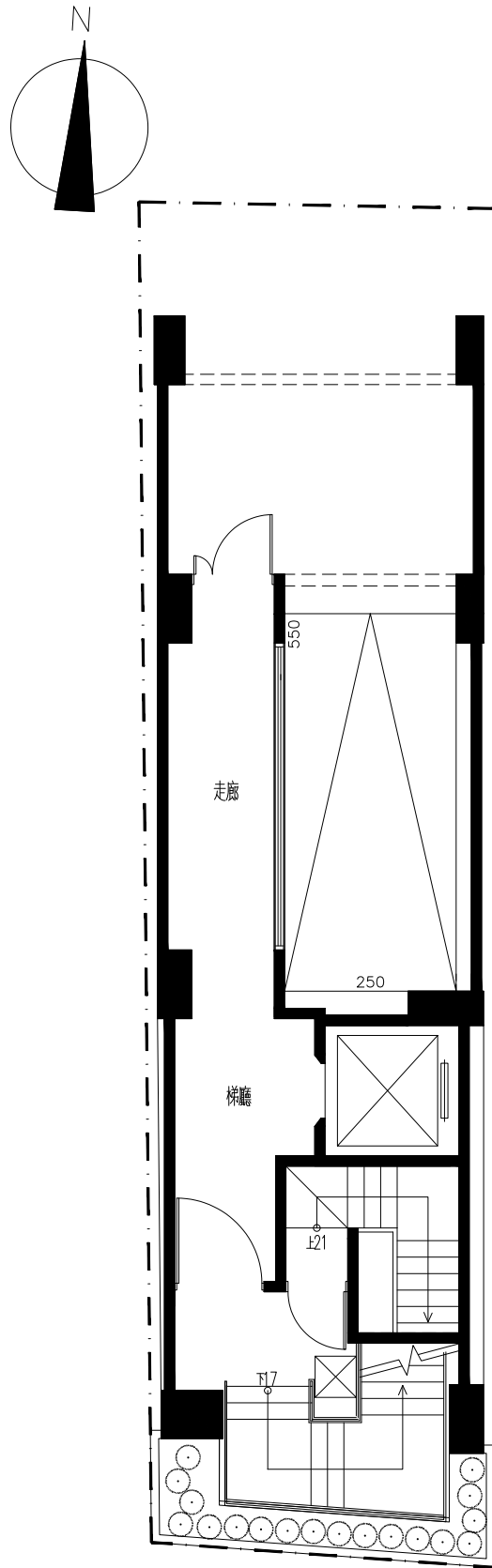
【建照核准圖說】

## 【變更設計(報備)圖說】

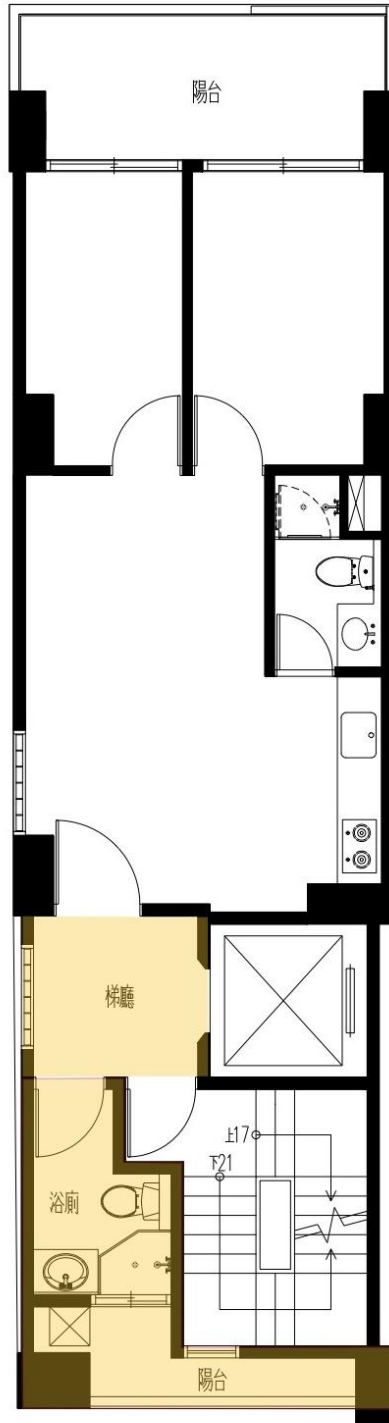
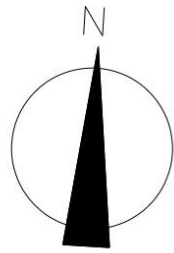
附件（九）一樓法定空地平面圖說、二至五樓、屋突層分管圖說  
【一樓建照核准圖說】



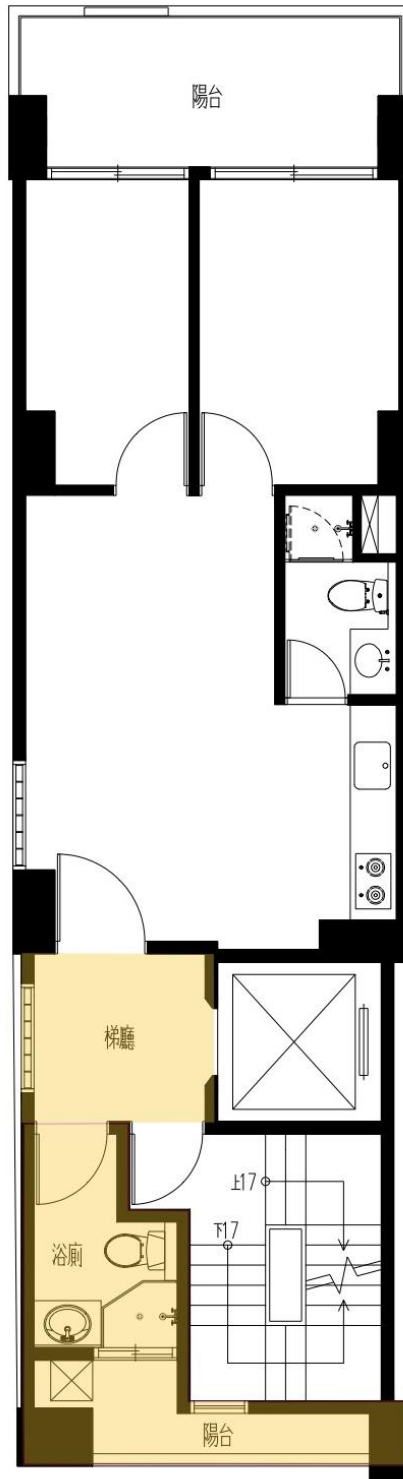
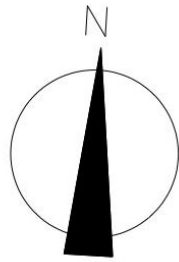
【一樓變更設計(報備)圖說】



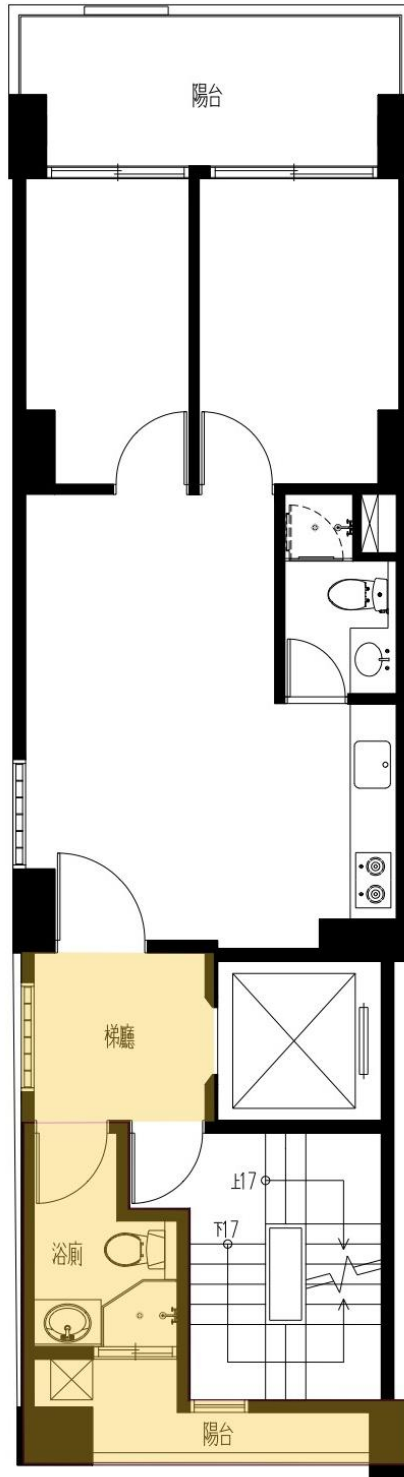
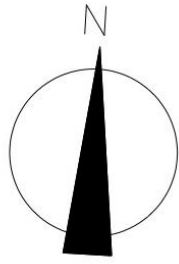
【二樓部份】



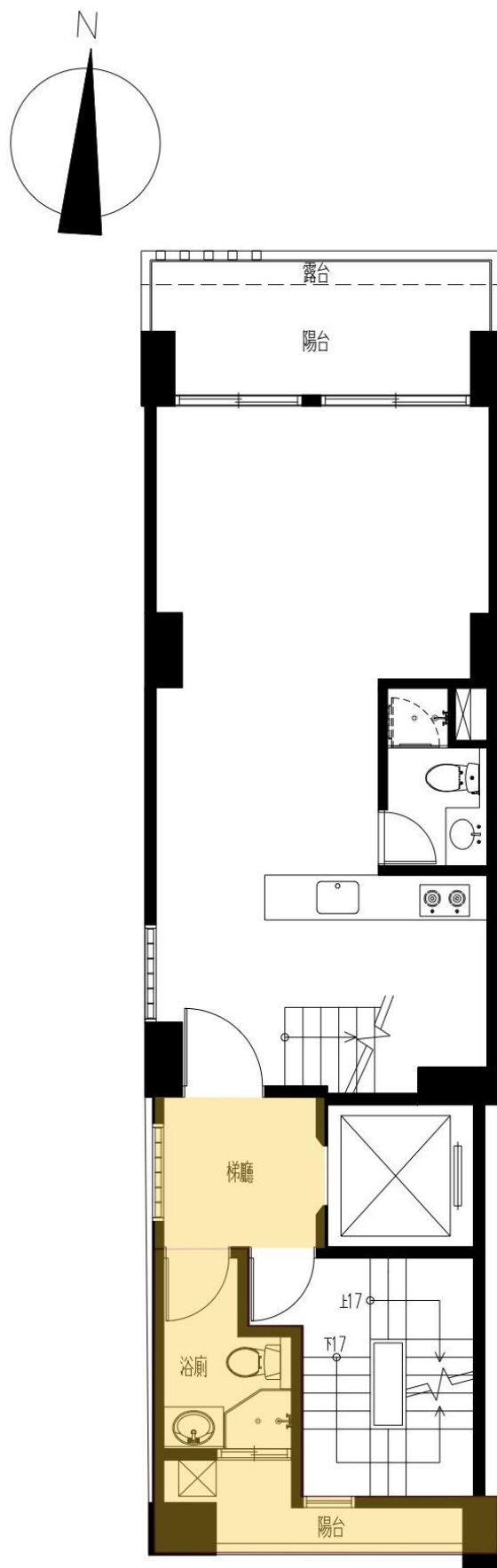
【三樓部份】



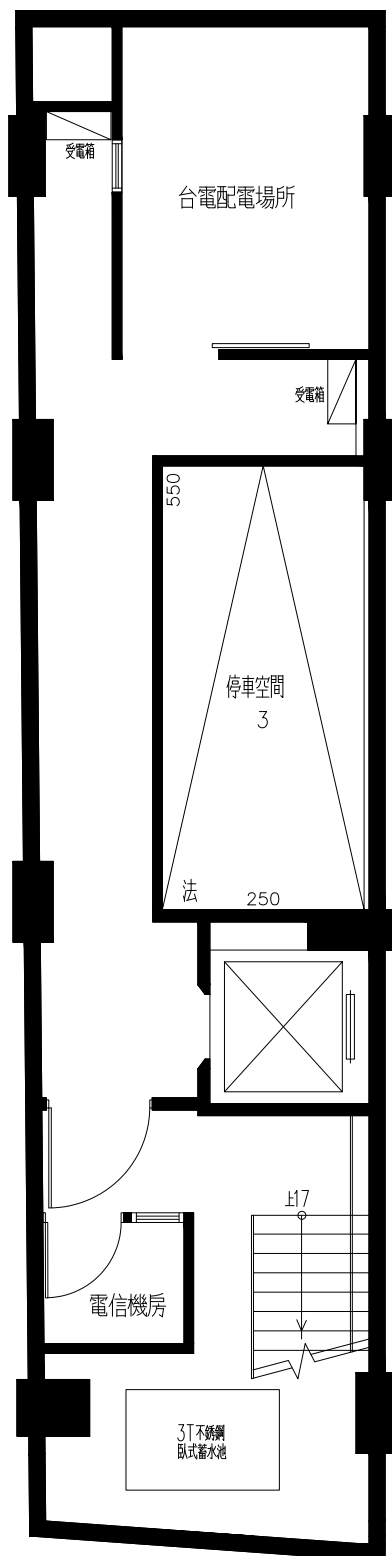
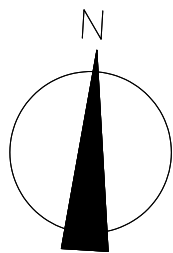
【四樓部份】



【五樓部份】



# 附件（十）地下一層平面圖說





# 臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0169號

## 建築地點：

地號：大同區玉泉段二小段0305-0000號

建築物概要：地下001層、面積：80.89m <sup>2</sup> 、高度：3.1M、用途：汽車停車空間(15.33m <sup>2</sup> )、機電設備空間	地上001層、面積：63.78m <sup>2</sup> 、高度：4.1M、用途：汽車停車空間(26.85m <sup>2</sup> )、走廊、樓電梯間
地上002層、面積：63.78m <sup>2</sup> 、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上003層、面積：63.78m <sup>2</sup> 、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(H2)
地上004層、面積：63.78m <sup>2</sup> 、高度：3.25M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	地上005層、面積：63.78m <sup>2</sup> 、高度：3.0M、用途：(第一組)集合住宅(H2)
地上005層夾層、面積：21.24m <sup>2</sup> 、高度：2.97M、用途：(第二組)集合住宅(H2)	突出物001層、面積：25.0m <sup>2</sup> 、高度：4.6M、用途：樓電梯間
突出物002層、面積：25.0m <sup>2</sup> 、高度：2.3M、用途：樓梯間、機械室	突出物003層、面積：25.0m <sup>2</sup> 、高度：2.1M、用途：水箱、樓梯間

雜項工作物：挖方 396.45立方公尺：

圍牆：長度8.18m、高度2.0m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用104年01月01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07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：《109》年《07》月《23》日（法令適用日期：109年07月23日）。
2. 建築地點：大同區玉泉里。
3. 實設空地《37.04》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：《黃聖龍土木技師事務所》，技師：《黃聖龍》土木工程技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 本案基地屬液化潛能區，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：RC，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：預疊格。
9. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 昇降機《1》部。
12. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
13. 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。
14. 本案屬5層以下、戶數5戶以下及總樓地板面積2000平方公尺以下之一定規模建築物，符合內政部98年12月31日台內營字第09802349532號函規定，於申報開工前或放樣勘驗階段，免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，如有設置之疑義，可逕洽各權責單位。
15. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
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. 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。
20. 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。
21. 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 47.61 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 24.06 平方公尺。
22. 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」。
23. 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」。



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0169號

## 注意事項：

- 24.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衛工處審查核可文件。
- 25.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
- 26.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 27.捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 28.基地坐落臺北航空站(水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度150.49公尺，本案申請建築物絕對高度33.26公尺，尚無影響飛航安全。
- 29.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。
- 30.本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅(公寓)，依本府消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，應取得住宅警報器經本府消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。
- 31.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，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。
- 32.建造執照(含雜項執照)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。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.停車空間繳納代金《4》部機車停車位，代金新台幣《902723》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。
- 37.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109年06月16日北市都建字第1093046872號函及109年12月10日北市都建字第1093080100號函核准重建計畫其獎勵容積為54平方公尺該容積獎勵額度為18%在案；實際使用獎勵容積為54平方公尺該容積獎勵額度為18%，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。為 平方公尺
- 38.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。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。
- 39.建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、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。
- 40.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。
- 41.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，並採取適當對象。
- 42.第《五夾》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《15.96》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 43.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。
- 44.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。
- 45.(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。
- 46.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，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 47.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)
- 48.依109年11月24日北市捷土字第1093027378號函捷運局會辦意見
  - 1.有關基地開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時監測之依據。
  - 2.於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處

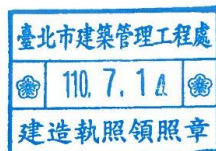


臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0169號

注意事項：

- 審查。
- 3. 基地開挖期間之監測紀錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處,並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
- 4. 本建築案於建築物完工後申請使用執照前,請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定向本局第二區工程處申請會勘。



## 附件（十二）不動產開發信託告知書

- 一、本建案之起造人為【嘉源建設股份有限公司，連絡方式：02-2550-7341】、土地受託機構【上海商業儲蓄銀行股份有限公司，連絡方式：(02)2356-8111】；本建案未提供承諾或協助續建。
- 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受託銀行建置查詢網頁，買方同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，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。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 四、買方所繳預收款項，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受託銀行營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之預收款項所生之相關爭議應由買方與賣方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託，查詢網址為 <http://www.scsb.com.tw>，查詢途徑為：上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 五、賣方與受託銀行所訂「不動產開發信託」契約之受益權金額會隨預收款項交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

- 六、賣方無法依買賣契約約定完工或交屋時，買方對於可供分配之剩餘預收款項之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 七、賣方發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業或有其他事由而無法續建本開發案，致客觀上無法依其與買方所簽訂之預售屋買賣契約約定完工或交屋之情形時，受益權人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵循事項（詳信託契約附件「受益權人會議規則」），且其效力及於買方。
- 八、「不動產開發信託」之受益人為委託人而非買方，受託銀行係為賣方而非買方管理信託財產。
- 九、信託銀行資料如下：
- 1、銀行名稱/分行別：上海商業儲蓄銀行股份有限公司/中和分行
  - 2、信託財產專戶戶名：上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶
  - 3、信託財產專戶帳號：33102000037528
  - 4、聯絡電話：(02) 2356-8111 分機：215
  - 5、聯絡地址：台北市中正區仁愛路二段 16 號 2 樓

## 附件（十三）不動產開發信託聲明書



### 信託聲明書

共同聲明人嘉源建設股份有限公司（以下稱委託人）與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（以下稱受託人），為就委託人因開發興建房屋（座落地區：台北市大同區玉泉段二小段305地號土地），將本開發案土地、銀行融資款項及預收款項等交付信託事宜，雙方簽訂不動產信託契約書，擇要聲明如次：



- 一、受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產。
- 二、「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。承購戶就買賣契約之任何請求，應由委託人負最終履約責任。
- 三、「不動產開發信託」之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 四、於發生委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、或連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形時，除有應依法法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就承購戶所繳價金交付信託所享有之受益權（即專款專用後剩餘信託財產之受益請求權）應歸屬於承購戶，受託人經扣除信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託人應即依委託人已提供之資訊通知承購戶，並由受通知之承購戶於受託人所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認承購戶身分及計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
- 五、承購戶所繳價金，承購戶應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[http://www.scsb.com.tw\]](http://www.scsb.com.tw)，查詢途徑為：[\[上海商業儲蓄銀行網站首頁→信託業務專區→信託業務查詢\]](#)。
- 六、其他事宜，應依信託契約之規定辦理。

共同聲明人：

嘉源建設股份有限公司  
統一編號：301221  
代理人：董事長 陳俊良



上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
統一編號：03036306  
法定代理人：總經理 林志宏  
代理人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
信託部協理 李根田



中華民國 年 110. 9. - 9 月 日

## 附件（十四）個人資料權益告知暨使用同意書

嘉源建設股份有限公司（下稱本公司）依據《個人資料保護法》（以下稱《個資法》）、《個人資料保護法施行細則》等規定，向 臺端告知下列事項：

1. 蒐集之目的：本公司基於不動產服務、行銷、住宅行政、契約、類似契約或其他法律關係事務、消費者、客戶管理與服務、票券業務、提供市場交易訊息及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之之範圍內，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料。
2. 蒐集之個人資料類別：本公司依前開特定目的，蒐集、處理及利用 臺端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及本公司提供相關不動產服務或與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料； 臺端於不動產服務或買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與 臺端之不動產服務或買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
3. 個人資料利用之期間、地區、對象及方式：
  - 3.1 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/臺端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
  - 3.2 地區：本公司將於臺灣地區利用 臺端之個人資料。
  - 3.3 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、

及其他與本公司為履行與 臺端不動產服務或買賣相關之單位與個人等。

3.4 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

4. 依據個資法第 3 條規定， 臺端就本公司保有台端之個人資料得行使下列權利：

4.1 臺端得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而本公司依法得酌收必要成本費用。

4.2 臺端得向本公司請求補充或更正，惟依法應提出適當之釋明。

4.3 臺端得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本公司因執行業務所必須時，得予以拒絕。

5. 臺端不提供個人資料所致權益之影響：

本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時， 臺端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法進行必要處理作業，致無法提供 臺端相關服務；或依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 臺端權益，或恐使 臺端遭受主管機關之處罰。

=====

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意 貴公司對本人之個人資料有為蒐集、處理及利用之權利。

受告知暨同意人：

身 分 證 字 號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（十五）裝潢施工管理辦法

**第一條：**為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本規章。

**第二條：**裝潢(修)戶與承包商需向管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶公約等規定。

**第三條：**為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於提出裝潢施工申請時向管委會押繳施工保證金每戶新台幣\_\_\_\_\_萬元(以現金或期票繳納)，以確保雙方權益。

**第四條：**裝潢(修)戶及施工承包商需遵守下列規定：

一、申請裝修時需辦妥：

(一)繳交施工保證金、裝修清潔費。

(二)簽具切結書。

(三)室內平面圖。

憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。

二、裝潢(修)戶進行施工前，需妥善保護固定設備(如玄關門、地板、廚具、衛浴設備等)及限制施工人員使用範圍，如因裝潢(修)時管理不善造成相關設備污染破壞，本公司不負維修責任。

三、進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。

四、搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。

五、材料工具之進出本建物，需經社區管理中心之查驗後放行。

六、每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。

- 七、建材及砂石不得堆積於公共使用部分(砂石應裝袋)。
- 八、施工廢棄物及垃圾應自行清運。
- 九、為維護本建物之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設防護板以防止重物撞擊地面之重大聲響。
- 十、施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- 十一、於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未及時修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- 十二、施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- 十三、承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- 十四、承包商不得在本建物任何區域張貼廣告。
- 十五、施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

**第五條：**承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

**第六條：**裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行清運垃圾且不可堆置於公共區域內，如裝潢(修)戶垃圾不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。

**第七條：**裝潢(修)完成後且合於下列條件，並經管委會認可者，得無息領回

裝潢保證金新台幣\_\_\_\_\_萬元整。

- (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。

**第八條：**本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

**第九條：**於本建物公共設施尚未移交管委會前，有關前開保證金、裝潢管理費之規定皆由嘉源建設股份有限公司代為執行。

**第十條：**本裝潢施工管理辦法於成立管委會後，併入本約社區管理規約交由管委會執行管理。