

亞昕敦南預售房地買賣契約書

契約審閱權

本契約於民國 年 月 日經買方攜回審閱 日（審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：

買方：

立房地買賣契約書人

賣方：亞昕國際開發股份有限公司	權責比例14.22%
佳穎精密企業股份有限公司	權責比例71.86%
國原營造股份有限公司	權責比例13.92%

茲為房地買賣事宜，經買方充分明白本「亞昕敦南預售房地買賣契約書」（以下簡稱本約）之合約內容，雙方同意簽訂本約條款如下，以資共同遵守：

第一條：賣方對廣告之義務

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

第二條：房地標示及買賣權利範圍

一、土地坐落：臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號等二十筆土地，面積共計1,150平方公尺（347.88坪），使用分區為敦化南北路特定專用區（B區）（依都市計畫說明書圖規定辦理）（原屬第參種住宅區）。住宅買方購買之____戶____層，其土地持分面積_____平方公尺（____點_____坪），應有權利範圍為壹拾萬分之_____，計算方式係以該戶專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有

全部專有部分總面積4962.11平方公尺（1501.04坪）比例計算（依地政機關登記為準），詳如【附件（三）】。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋坐落：同前述基地內依臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號等二十筆土地都市更新事業計畫案及其相關變更核定內容，及建造執照變更核准後內容，興建之地上十三層及地下四層(本戶購買之編號第____戶第____層，本案共計56戶)之建築物，為臺北市政府都市發展局核准110年6月7日第110建字第0137號建造執照，詳如【附件（一）】(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本，詳如【附件（十）】)建物名為「亞昕敦南」（以下簡稱本建物）。

建築執照申請用途：

地上一層為沿街式人行步道、車道入口緩衝空間、車道、綠地、一般零售業、戶外安全梯、行動不便兼一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、機車昇降機、排煙室、管委會使用空間；地上二層至十三層為梯廳、行動不便兼一般安全梯、戶外安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、露臺；屋突一層為梯間、一般安全梯、行動不便兼一般安全梯、行動不便者使用電梯、屋頂平台、管道間、水錶區、曬衣區、廁所；屋突二層為梯間、電梯機房、噴灌馬達預設位置；屋突三層為電梯機房、消防水箱、生活水箱。地下一層為汽機車車道、台電配電場所、垃圾儲存空間、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機車昇降機、管道間、緊急發電機房；地下二層為汽車車道、水箱、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機電設備空間、管道間、電信機房；地下三層為汽車車道、水箱、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機電設備空間、管道間、噴灌機房；

地下四層為汽車車道、水箱、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機電設備空間、管道間、消防泵浦機房。上述說明實際名稱以建照核准圖說為準。

第三條：房地出售面積、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

戶別： 車位編號：

一、本約房屋面積及汽車停車位規格標示如下：

(一) 房屋建物面積

項目	平方公尺	坪
1、房屋建物總面積		
包含：(1)主建物面積		
(2)附屬建物--陽台面積		
(3)共有部分面積		
2、專有部分面積（主建物面積+陽台）		

3、中華民國 107 年 1 月 1 日前已申請建照執照者，其屋簷____平方公尺（____坪）及雨遮____平方公尺（____坪）。

4、主建物面積占本房屋登記總面積之比例____%。

5、本約第二條第一項土地面積及前款所列房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本約第五條互為找補。

(二) 汽車停車位建物登記面積，依建造執照圖說地下室 樓-編號 ， 位

1、購買車位編號： 地下室 樓-編號 ， 位 有 無 獨立權狀

車位性質：
平面 機械 車位 法定 自設 獎勵 汽車充電專用管槽車位

車位規格：
平面小車位 長 550cm、寬 230cm、高 210cm__ (m², 坪)
平面大車位 長 550cm、寬 250cm、高 210cm (m², 坪)
行動不便車位 長 600cm、寬 275cm、高 210cm (m², 坪)

★各汽車停車空間持分面積=停車格面積+部份車道持分面積。(含車道及其他必要空間)

★停車空間位於共有部分且無獨立權狀其面積應按車位數量、型式種類、車位大小位置使用性質或其他與停車空間有關之因素依第二目之比例計算之。(建造執照核準之該層停車空間平面影本如【附件(十)】)。

2、全部停車位空間面積占共有部分總面積之比例為 40.016% (停車空間面積 1846.25/共有部分總面積 4613.77*100000)。

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

二、本約房屋及汽車停車位總價款合計新台幣

(內含車位總價)

元整
元整)

房屋總價

項 目	金 額
房屋總價	元
包含： 房屋款	元 (含稅)
土地款	元

1、房屋款包含項目(不含車位)	金 額
主建物部分	元 (含稅)
附屬建物--陽台部分	元 (含稅)
共有部分	元 (含稅)
小計	元 (含稅)
2、專有部分 (主建物部分+陽台部分)	元 (含稅)

★附屬建物除陽台外，其餘項目不計入買賣價格。(雨遮不計價)

車位總價

項 目	金 額
車位總價	元 (含稅)
包含:房屋款	元 (含稅)

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：詳【附件（三）】。
- 二、本社區全區共有（大公）部分總面積計4617.25平方公尺（1396.72坪）；專有部分總面積計4962.11平方公尺（1501.04坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與全區專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案全區共有（大公）部分總面積計4617.25平方公尺（1396.72坪）乘以該權利範圍而為計算。詳【附件（三）】。
- 三、地政機關登記權狀面積單位為平方公尺，平方公尺換算為坪，以小數點第三位四捨五入至第二位，若有誤差以平方公尺為準。
- 四、共同使用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記。坪數若有誤差依本約第五條面積誤差找補約定處理。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。
- 六、購買停車位者，無獨立所有權狀，為共有持分登記，車位編號如【附件（十）】，在相關法規規定範圍內，有專用使用權。

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、依第二條第一項及第三條第一項計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差找補，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），於交屋時，無息結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託華南銀行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，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方，本件信託予華南銀行執行履約管理，詳如【附件（十三）】。買方繳納之價款應存入信託專戶，帳戶資料如下：

入帳解款銀行：華南銀行-板新分行

戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶—亞昕敦南

帳號：175-10-0100558

備註：承購戶姓名（對帳使用）

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。

第七條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日

以上。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條：逾期付款之處理方式

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

二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳期款及遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下室停車位

本契約地下層共四層，總面積3056.06平方公尺（924.46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1851.10平方公尺（559.96坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條：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，詳如【附件（五）】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健

康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條：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111年03月07日之前開工，民國115年10月07日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

第十二條：建築設計變更之處理

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

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

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，則於交屋時一次結清。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三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

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

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、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - （一）依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - （二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉

讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款之第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。

另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條：通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

第十六條：共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月

繳付共有部分管理費。

- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條：貸款約定

- 一、契約總價內之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。

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

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

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

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條：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、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條：稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十

- 四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
 - 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。本約不辦理公證，故雙方均無須負擔公證費用。
 - 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條：不可抗力因素之處理

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

第二十五條：違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條：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，為有利於買方之解釋。

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臺灣臺北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

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條：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。

第三十條：其他事項

一、車位規格依實際停車位竣工尺寸為主。

二、付款約定

(一) 買方應依【附件(二)】「房地暨汽車停車位付款明細表」之約定繳納期款，但應以實際完成項目為準，非按表列順序繳納。於賣方繳款通知書送達七日內，至賣方指定繳納地點或銀行帳戶，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。

(二) 賣方通知買方辦理對保手續時，不論委託或自洽辦理貸款，須簽立委辦抵押貸款協議書【附件(四之一)】及撥款同意書【附件(四之二)】，同時開立與產權移轉款同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據，俟買方依約支付產權移轉款項後，賣方始退還上開保證本票。

(三) 應繳期款【附件(二)】之房地產權移轉款，買方同意依下列方式辦理：

1、辦理貸款：

(1) 買方貸款少於預定銀行貸款之金額，其不足部份，買方應於貸款銀行完成對保後，應於接獲通知之日起_____天（不得少於三十天）內，一次以現金或即期支票至賣方指定處繳納，且買方於繳清減少之款項後，賣方始辦理產權登記予買方。

(2) 買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額，並非交屋保留款或尾款，買方不得以工程瑕疵或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。

(3) 買方若違反第十九條貸款撥付，賣方按本約第八條之規定計算遲延利息。

(四) 買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數（依實際結匯單據為準）。若有外幣兌換匯差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。

三、共同使用部分及分管約定

(一) 公共設施或露臺或花台依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應提供出入及架設設備，買方需配合。

(二) 前項約定專用，依賣方統籌規劃而有不妨礙避難逃生之專用約定，並已明確在合約圖說上標示者為限。

(三) 本建物地上十一層之D戶毗鄰露臺，依現行地政法規無法登記，基於安全性、私密性，由以上各區分所有權按其座落緊鄰區位，合於法令無償使用並負管理維護之責，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備，其使用範圍由賣方統籌規劃分配約定上開戶別專用。詳如【附件（十）】所標示。非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

(四) 本社區共規劃56戶，地下一層至地下四層汽車停車位共計52位，地下一層機車停車位共計62位、地下一層垃圾裝卸車位計1位，為法定必要之公共設施，依法設置不可變更為其他用途，其使用辦法由社區成立管委會後由管委會統籌管理維護。

(五) 地下室一層機車停車位共計62位，買方同意機車位使用方式為每年以抽籤方式決定機車位使用之戶別，每位機車位每月清潔管理費為新台幣貳佰元整，日後由社區管

理委員會統籌管理維護。

- (六) 本建物公共區域，所有權係共有，其規劃設計為住戶之公共活動空間，雙方同意賣方提撥新台幣壹拾萬元整，作為管委會加強改善屋突空間。
- (七) 本社區詳如【附件(十)】基地內開放空間、公共設施、公用設備均屬公共空間供公眾使用，不得擅自圍閉或為約定專用部分，搭蓋棚架、建築物等其他設備或任意變更使用用途。上述各式空間、設備之後續管理、維護及修繕工程應由本社區全體區分所有權人、使用人及依公寓大廈管理條例選任之管理委員會、管理負責人等進行管理維護事宜。
- (八) 本社區係依台北市政府辦理建築基地保水指標執行要點規定辦理之建築物，日後交由本社區管理委員會依照台北市政府水利局竣工審查核准設計圖說及資料內容負責管理維護。
- (九) 本社區大廈周圍上下及外觀立面(外牆面)，及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人維護其外觀使用，不得變更構造、顏色及懸掛或設置廣告物。
- (十) 買方對上述分管約定充分了解，並已納入「亞昕敦南公寓大廈規約草約」【附件(九)】，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本約買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本條款及「亞昕敦南公寓大廈規約草約」之義務。
- (十一) 本建物之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部份設計，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計或調整。
- (十二) 賣方及賣方委託之銷售公司可於銷售期間無償帶看本社區之大廳、公共設施、電梯、屋頂平台、地下室。

四、建材及設備

本建物之公共設施部份，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，且賣方保有本社區之沿街式人行步道、景觀植栽、梯廳、排煙室、信箱區、管委會空間、管道間、廁所、屋頂平

台景觀植栽、花台、立面外觀、外牆燈光、機械室等公共設施，提出變更設計之權利，並以經建築師確認之施工圖為準。

五、室內設計變更及圖面確認

(一) 買方若需再次辦理室內設計變更，如經賣方同意，需加收該次變更內容之追加或追減金額百分之二十作為管理費（不論追加或追減，不以相抵後金額作為計算基準）。

(二) 若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時：

1、賣方無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、門牌、水錶、電錶、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，賣方亦無配合取消或變動。

2、如因買方個人因素解約或因違約遭賣方解約，賣方除得依第二十五條沒收買方已繳價金外，買方應將已辦理室內變更設計之內容恢復標配並負擔其費用，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金（如有）逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

六、驗收交屋

買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋的範圍為主建物、附屬建物及承購之汽車停車位（不包含共同使用部分），其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施依公寓大廈管理條例第五十七條規定，由社區管理委員會或管理負責人點交，買方應依賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續，不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋。

七、公共基金

(一) 賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新台幣貳佰零叁仟肆佰壹拾柒元整（依實際存入專戶之金額為準），於申請使用執照時，匯入建管單位指定之公庫專戶，俟社區管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共用部分及附屬設備之點交後，由社區管委會向公庫依法律規定申請撥付予社區管理委員會。

(二) 綠建築維護基金：賣方依法提撥維護基金共計新台幣壹佰零壹仟柒佰零玖元整（依實際存入專戶之金額為準）

，俟社區管理委員會依法成立，並開設金融機構或郵局帳戶及完成共用部分及附屬設備之點交後，由社區管委會向公庫依法律規定申請撥付予社區管理委員會。

八、保固

- (一) 公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、反洗過濾設備、噴灌系統，裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自賣方將各項竣工圖說提供於管理委員會之日起，由賣方保固三年。外牆防水自賣方將各項竣工圖說提供於管理委員會之日起，由賣方保固五年。保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責，依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由賣方提供之原廠進行保養，並由管理委員會自行支付保養費用。未由原廠按保養週期確實保養者，賣方不負保固三年之責任。其他各種燈泡、安定器、各種電池、各種濾心、濾網、各種機油、潤滑油、發電機內水箱防鏽劑、膠條、墊片、迫緊環，屬消耗品材，賣方不負保固之責，由管委會或住戶負擔替換費用。
- (二) 公設之傢俱、器具（材）、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自賣方將各項竣工圖說提供於管理委員會之日起由賣方或供應廠商負責保固一年。
- (三) 全區植栽因環境條件因素不一，自賣方將各項竣工圖說提供於管理委員會之日起，由賣方提供保活保固一年，但保固期間之日常維護（含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪）由管理委員會負責，若管理委員會未由原專業植栽廠商進行日常維護，則不負保活保固之責任。
- (四) 各戶之衛浴及廚櫃之瑕疵，於設備交貨完成後，由賣方或供應商保固一年（交屋完成後採用提貨券領貨安裝）。（保固期間相關設備、建材均需保養維護並由各所有權人負責）。
- (五) 各戶之瓦斯爐、抽油煙機、洗碗機設備之瑕疵，於設備交貨完成後，由賣方或供應廠商負責保固一年（交屋完成後採用提貨券領貨安裝）。
- (六) 管理委員會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行

性之保險（如公共意外險）、安全檢查（如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯等）及機電保養、植栽維護等費用。

- (七) 電梯需經過主管機關檢驗核可，並核發許可證始可使用，自使用執照核發日起計六個月由賣方支付每月電梯保養費，惟依據公寓大廈管理條例第十條所規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之及使用者付費原則，不論管理委員會是否已驗收移交完成，第七個月起由管理委員會或管理負責人負責支付電梯保養費。

九、稅費負擔與相關費用

- (一) 若產權移轉時，公告現值低於賣方前次移轉現值時，賣方得依前次移轉現值，申報土地增值稅。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。
- (二) 本約產權移轉登記之實價登錄代辦費由買賣雙方各負擔一半。
- (三) 本建物共同使用部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機關辦理分戶共同平均分攤之。
- (四) 本案基地範圍內瓦斯管線費由賣方負擔，本案基地範圍外銜接公用事業外管線之瓦斯管線費及其他相關費用由____方負擔，統一由賣方先行代繳後，依收據向支付方收款，於交屋時結算。
- (五) 買方應負擔之契稅、登記規費、印花稅、地政士代辦費、設定費、房屋火災保險費、房屋地震保險費、申辦貸款之信用查詢費、臨時或附加之稅捐及各項雜費等，賣方於使用執照核發時通知買方繳納，31坪~40坪之暫收款為新台幣參拾萬元整，40坪以上之暫收款為新台幣伍拾萬元整，依實際支出憑據於交屋時結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於交屋結算時，補足差額予賣方。

十、契約轉讓條件

- (一) 本約辦理轉讓手續，須由買方及轉讓之受讓人親自至賣方公司辦理相關轉讓手續，且自讓渡書簽訂日起，由受讓人概括承受本契約中買方之一切權利與義務。（本轉

讓手續以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。

(二) 本約轉讓予受讓人時，買方已依第十二條之規定已向賣方提出並完成簽定室內設計變更內容或已簽定不辦理室內設計變更確認書，則受讓人不可再請求室內設計變更。

(三) 若因政府規定預售屋禁止換約轉讓，賣方將依循政府之法令及規定辦理。

十一、裝潢施工約定

(一) 為免干擾或混雜工程之進行，同時為保障他戶之權益，於賣方辦理交屋時，向賣方指定之管理單位，預繳裝潢保證金壹拾萬元整及環境維護管理費壹萬元整（以日計算，每一工作日支付新台幣壹佰元），並簽訂「裝潢工程切結書」【附件（八）】，保證遵照「裝潢施工管理辦法」【附件（八之一）】施工。

(二) 為維護本社區外觀整體一致性，安裝空調冷氣室外機之三角架，應固定於冷氣裝飾欄架底部起算15公分範圍內。

十二、社區管理

(一) 為維護社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方同意全權委託賣方或由賣方指定之物業管理公司，於社區第一戶交屋日時該管理公司同時進駐社區，正式代管本社區之公共事務，待管理委員會成立後，即由管理委員會自行管理社區公共事務。

(二) 管理委員會成立後即由管理委員會自行管理社區，賣

方結束代管期。

- (三) 買方同意臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號等二十筆土地上案名為「亞昕敦南」，一層A戶其用途為一般零售業，產權為可登記且有權狀之獨立一戶，供全體區分所有權人使用，其產權登記為全體區分所有權人所共有，並依當戶主+附面積/全棟主+附面積比例分配之，該建物之水、電均以「亞昕敦南」社區管理委員會為登記名義人，所衍生之水、電相關費用由區分所有權人每月所繳付之管理費支付，其該戶使用及管理辦法由管理委員會統籌管理。

十三、住戶規約

為保持本建物良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，買方應遵守「亞昕敦南公寓大廈規約草約」之約定，詳如【附件（九）】及【附件（九之一）】「住宅品質承諾書」。

十四、違約罰則

若因第二十五條第四項買方違約，賣方已代辦申報房地登記予買方，賣方或賣方指定之地政士，得逕行使用買方之印章及相關證件，以買方名義撤銷申報；若房地已過戶予買方，買方應配合提供所需之印鑑及相關證件等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人，其所發生之稅捐及費用，須由買方負擔。

十五、質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利，提供予第三人做為擔保或質押。亦不得因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利，為第三人假扣押、假處分或其他強制執行。

十六、契約之完整性

- (一) 惟本案之透視圖與模型概依主管機關核定使用執照之竣工圖為準。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，買方已充分認知、瞭解。交屋依【附件（十）】建築物平面圖為準。

(二) 本約之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

十七、送達處所

買賣雙方有關履行本約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均需以書面並按本約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本約合法送達，如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則，一切責任，由違反之一方自行負責。

十八、買受送達代收人

買方指定一人(姓名：)為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達於該送達代收人時發生效力。

十九、連帶責任約定

(一) 買方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，且買方之法定代理人或法定代理人之繼承人視為買方之連帶債務人。

(二) 如買方為二人以上，且以共有方式買受本契約標的物，則各共有人互負連帶責任，買方任一人違約視為買方違約，倘產權移轉登記前，買方未聲明各共有人權利範圍時，買方同意由賣方於辦理登記時，逕以按人數計算之平均權利範圍登記產權。

二十、特約事項

(一) 買方同意於本社區外觀上安裝建案名稱及亞昕國際開發股份有限公司名稱及LOGO，並承諾不透過區分所有權人會議予以拆除。

(二) 買賣雙方成員同意本契約之騎縫章，雙方均以字樣如下：『亞昕敦南聯名騎縫章』之印章為騎縫章。

(三) 本契約書正本壹式肆份，買、賣方各執正本壹份，並自簽訂之日起生效。

二十一、本契約書賣方之責任比例為亞昕國際開發股份有限公司14.22%，佳穎精密企業股份有限公司71.86%，國原營造股份有限公司13.92%。但保固責任由亞昕國際開發股份有限公司14.22%，佳穎精密企業股份有限公司71.86%，國原營

造股份有限公司13.92%對買方負責。除本契約書另有約定外，因本契約書而生之法律行為、意思表示、概念通知，均需由亞昕國際開發股份有限公司及佳穎精密企業股份有限公司及國原營造股份有限公司均發出、受領或合意始生效力。

二十二、全體賣方合意，就本案契約書簽訂、修改或增補協議、轉讓、解約等事宜，統一以{聯名簽約章}執行，連同售後服務保固事宜，其主要服務窗口，由亞昕國際開發股份有限公司全權代理。【附件(十四)】

第三十一條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

附件(一) 建造執照影本

附件(二) 房地暨汽車停車位付款明細表

附件(三) 本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤

附件(四) 不辦貸款協議書

附件(四之一) 委辦抵押貸款協議書

附件(四之二) 撥款同意書

附件(五) 建材設備說明

附件(六) 工程圖面確認特約條款

附件(七) 代刻及使用印章授權書

附件(八) 裝潢工程切結書

附件(八之一) 裝潢施工管理辦法

附件(九) 亞昕敦南公寓大廈規約草約

附件(九之一) 亞昕敦南住宅品質承諾書

附件(九之二) 「亞昕敦南」社區共同管理同意書

附件(十) 建築物平面圖

附件(十一) 大陸人士在臺購屋切結書

附件(十二) 個人資料保護之告知暨同意書

附件(十三) 履約擔保機制說明

附件(十四) 用印授權書

立契約書人：

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

指定送達處：同戶籍

另列為：

E-MAIL：

國籍/護照號碼：

賣 方：亞昕國際開發股份有限公司

法定代理人：姚連地

統一編號：89961389

地 址：新北市新莊區思源路555號30樓

電 話：02-8522-9722

賣 方：佳穎精密企業股份有限公司

法定代理人：林坡圳

統一編號：22948084

地 址：桃園市大園區和平西路二段110號

電 話：03-385-8181

賣 方：國原營造股份有限公司

法定代理人：許再勝

統一編號：33857130

地 址：新北市新莊區思源路555號30樓

電 話：02-8522-9655

不動產經紀業：昕達開發股份有限公司

法定代理人：王俊偉

統一編號：83231787

地 址：新北市新莊區思源路555號30樓

電 話：02-8522-9722

不動產經紀人：

不動產經紀人證號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件（一）建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0137號			
起造人姓名	亞昕國際開發股份有限公司負責人:姚連地			住址	10557臺北市松山區敦化南路一段25號12樓		
設計人姓名	劉演交			事務所名稱	劉演交建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)		
使用分區	敦化南北路特定專用區(B區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第一種住宅區)			幢層數	1幢1棟地上21層地下4層 共25層41戶		
建築地點	地址	大安區臥龍里敦南街103號(大安區臥龍里) 共11筆 詳見附表					
	地號	大安區學府段一小段0280-0000號 共20筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	574.94m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	8592.29m ²			其他	1150.0m ²	
發照日期	110年06月07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79個月內竣工		
工程造价	\$ 197,765,503 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	685.71	3.3	防空避難室兼停車空間共28筆 (詳見附表)				
					總計:	8592.29	m ²
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">注意事項、起造人名 列工程准予給照</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>地址、地號在背面。</p> <h1 style="color: blue;">局長黃一平</h1> <p>中華民國 年 月 日</p> </div> </div>							

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。



第1次變更

變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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。

變更理由：

- 一、各樓層平面隔間變更。(詳圖A2-01~ A2-28)
- 二、原核准為建築物一幢一棟地上21層地下4層，變更為建築物一幢一棟地上13層地下4層。(詳圖A1-03)
- 三、原核准41戶，變更為56戶，增加15戶。(詳圖A1-03)
- 四、原核准工程期限自申報開工日起79個月內竣工，變更為自申報開工起55個月內竣工，減少24個月。(詳圖A1-03)
- 五、原核准工程造價 197,765,503元，變更為190,683,344元，減少7,082,159元。(詳圖A1-03)
- 六、建築物高度原核准為71.7M，變更為46.50M，減少25.2M。(詳圖A1-03)
- 七、原核准建築面積574.94m²，變更為548.87m²，減少26.07m²。(詳圖A1-03)
- 八、原核准建蔽率49.99%，變更為47.73%，減少2.26%。(詳圖A1-3)
- 九、原核准容積樓地板面積4631.51m²，變更為4631.51，維持不變。
- 十、原核准容積率402.74%，變更為402.74%，維持不變。
- 十一、原核准樓地板面積8592.29m²，變更為8897.05m²，增加304.76m²。(詳圖A1-03)
- 十二、原核准法定汽車停車48輛，自設汽車停車0輛，變更為法定汽車停車48輛，自設汽車停車5輛，實設汽車停車增加5輛。(詳圖A1-03、A2-02-A2-07)
- 十三、原核准法定機車停車56輛，自設機車停車3輛，變更為法定機車停車56輛、自設機車停車6輛，實設機車停車增加3輛。(詳圖A1-03、A2-07、A2-09)
- 十四、原核准綠覆面積由461.70m²，變更為837.08m²，增加375.38m²。(詳圖A1-09)
- 十五、原核准綠覆率81.30%，變更為145%，增加63.70%。(詳圖A1-09)
- 十六、立面變更。(詳圖A3-01-A3-02)
- 十七、結構變更。
- 十八、併案辦理原核准起造人 亞昕國際開發股份有限公司 負責人 姚連地，變更為 壹億建築經理股份有限公司 負責人 紀玉枝。
- 十九、併案辦理原核准設計、監造人 劉演交建築師事務所 建築師 劉演交，變更為 元宏聯合建築師事務所 建築師 歐汪森。
- 二十、工程進度0.1%。
- 二十一、其餘同原核准。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《3》月《4》日(法令適用日期：104年6月26日)。
2. 建築地點：臺北市大安區臥龍里敦南街103號。
3. 實設空地《601.13》平方公尺。
4. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構技師。

III. 5. 19

第1次變更

變更概要

注意事項：

- 5. 地質調查專業技師：《和盛工程顧問股份有限公司》，技師：
- 6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
- 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. 未設置空氣調節設備。
- 9. 昇降機《3》部。
- 10. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(應於基礎版申報核准)後，完成消防設備審核。
- 11. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1101119》北市都發字第1103037067號函完成都市設計審議程序。
- 12. 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照(變更設計)後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。
- 13. 基地坐落臺北航空站(水平面以外3000公尺)限建範圍內，總高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度46.5公尺，尚無影響飛航安全。
- 14. 依申請特殊結構審查原則辦理，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心《1110329》《111工震字第189號》號函完成結構委託審查程序。



附件(二)房地暨汽車停車位付款明細表

單位：新台幣元

期別	每期進度別	應繳金額	備註
	訂金		
	簽約		
1	地下室開挖完成		
2	地下室頂蓋完成		
3	6樓板灌漿完成		
4	結構體完成		
5	鷹架拆除		
6	使用執照申請		
	產權移轉完成 (含金融貸款)		
	交屋保留款		
	房地合計總價款		

買方_____已詳閱附件（三）之內容並已瞭解。

買方簽章：_____

附件（三）本約銷售面積、持分之計算及公共設施之分攤

一、土地持分說明如下：

房屋土地持分：按當戶房屋專有部份面積占全棟房屋專有部份面積總和之比例持分全棟之土地面積。

二、本約建物銷售面積（即產權登記面積）是指：

- （一）各區分所有建物之主建物及附屬建物（陽台）面積。
- （二）共同使用部分之持分面積。
- （三）法定停車位持分建物面積。

三、本約建物銷售面積，依下列方式計算：

- （一）建物之外牆，牆以牆之外緣為界，柱以牆之外緣為界。
- （二）兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
- （三）附屬建物以其外緣為界。
- （四）有隔牆之共同牆壁，依第（二）款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

四、本約建物共同使用部分之持分面積說明如下：

（一）共同使用包含樓層及項目說明

地下四層：汽車車道、水箱、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機電設備空間、管道間、消防泵浦機房。

地下三層：汽車車道、水箱、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機電設備空間、管道間、噴灌機房。

地下二層：汽車車道、水箱、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機電設備空間、管道間、電信機房。

地下一層：汽機車車道、台電配電場所、垃圾儲存空間、一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、機車昇降機、管道間、緊急發電機房。

一層：沿街式人行步道、車道入口緩衝空間、車道、綠地、一般零

售業、戶外安全梯、行動不便兼一般安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、機車昇降機、排煙室、管委會使用空間。

二層至十三層：梯廳、行動不便兼一般安全梯、戶外安全梯、緊急昇降機、行動不便者使用電梯、排煙室、露臺。

屋突一二三層：梯間、一般安全梯、行動不便兼一般安全梯、行動不便者使用電梯、屋頂平台、管道間、水錶區、曬衣區、電梯機房、噴灌馬達預設位置、消防水箱、生活水箱、廁所。

(二) 全棟區分所有權人依其當戶專有部分與全棟區分所有權人之專有部分面積總和之比例持分共有上述面積。

本社區共同部份總面積計4617.25平方公尺；

全棟專有部分面積總計4962.11平方公尺。

(三) 上述地下室一、二、三、四各層停車空間面積包含不具獨立權狀之停車空間，其計算方式為：

本案汽車停車位共52位，大公設總面積4617.25平方公尺，52位停車位總面積1851.10平方公尺，佔總大公面積之比例為40.091%。

汽車停車位之面積計算：【該型式可售汽車停車格總面積】除以【該型可售汽車停車位總車數】所得之值加上【全區可售汽車停車位分攤之車道面積及必要空間】除以【全區可售汽車停車位總車數】。

各汽車停車空間持分面積＝停車格面積+部份車道持份面積

五、本約之法定、自設汽車停車位，係指本建物建造執照之地下一、二、三、四層汽車停車空間，法定平面停車位編號為6號～53號共計48個法定平面停車位，自設平面停車位編號為1號～5號共計5個自設平面停車位，總計共規劃為53個汽車停車位（含垃圾裝卸車位），汽車停車位面積包括停車位置、部分車道等必要空間，由停車位承購人持分共有。停車位應有之持分面積以完工後依地政單位最後登記者為準。

六、本約除主建物及附屬建物有單獨所有權狀外，公共設施面積，依現行地政機關規定各區分所有權人均採共同使用持分方式登記。法定、自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

買方_____已詳閱附件（四）至（四之二）所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件（四）至（四之二）相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：_____

附件（四）不辦貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司（以下簡稱賣方）購買坐落於臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號土地上，案名為「亞昕敦南」_____戶_____層之房地及地下_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有「亞昕敦南」預售房地買賣契約書（以下簡稱本約）。關於產權移轉款買方不向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之產權移轉款計為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。賣方應於申請使用執照核發，以書面通知買方付貸款金額之50%及於申請稅單時支付未付貸款金額，買方應於賣方書面通知送達後七日內以現金一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後（票據已兌現）始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理產權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭產權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第八條之規定計算遲延利息外，賣方得依法行使票據上之權利。
- 四、買、賣方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式肆份，買、賣方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

地 址：

賣 方：亞昕國際開發股份有限公司

負 責 人：姚連地

統 一 編 號：89961389

賣 方：佳穎精密企業股份有限公司

負 責 人：林坡圳

統 一 編 號：22948084

賣 方：國原營造股份有限公司

負 責 人：許再勝

統 一 編 號：33857130

中 華 民 國 年 月 日

附件（四之一）委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司（以下簡稱賣方）購買坐落臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號土地上，案名為「亞昕敦南」_____戶_____層之房地及地下_____層編號第_____號停車位_____個，雙方訂有「亞昕敦南」預售房地買賣契約書（以下簡稱本約）。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之產權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 二、買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五、除本買賣房地有違反本契約第十條第二、三款或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得藉任何理由終止、減少或延遲金融機構撥付貸款。
- 六、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理產權移轉用印同時，開立與貸款金額同額之保證本票壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

- 七、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。
- 八、依前條規定視為不辦貸款者，如賣方已代辦申請手續，一切代辦費用仍應由買方負擔，撤銷委辦抵押貸款者亦同。
- 九、買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達七日以上時，按本約第八條之規定計算遲延利息。
- 十、若買方違反本協議任何約定，除按本約第八條第二項處理。
- 十一、本協議書壹式肆份，買、賣雙方各執壹份為憑。

委託人

買 方：

身分證字號：

受託人

賣 方：亞昕國際開發股份有限公司

負 責 人：姚連地

統 一 編 號：89961389

賣 方：佳穎精密企業股份有限公司

負 責 人：林坡圳

統 一 編 號：22948084

賣 方：國原營造股份有限公司

負 責 人：許再勝

統 一 編 號：33857130

中 華 民 國 年 月 日

附件（四之二）撥款同意書

- 一、立委託書人_____（即借款人）提供坐落於臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號上之房屋及持分基地，戶別_____戶_____層，於民國_____年_____月_____日向 貴行申請購屋貸款新台幣_____元整，在 貴行實際核准貸款金額範圍內，茲委託 貴行依下列各項撥付方式之（ ）項辦理撥付，所衍生之各項費用概由立委託書人自行負擔。
- 1、將 貴行實際核准之貸款金額全數其中新台幣 仟 佰 拾 萬元撥（滙）入房地出售人亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司設於○○○○銀行○○分行存款第○○○○○○○○號帳戶。
- 2、於 貴行實際核准之貸款金額範圍內，撥（滙）入 銀行分行第 號帳戶（還款專戶），以清償房地出售人前順位抵押權所擔保之貸款本息，俟前順位抵押權塗銷而由 貴行取得第一順位抵押權後，將剩餘款項全數其中新台幣 元撥（滙）入 銀行 分行第 號即房地出售人所開立或指定之履約保證／保管專戶。
- 二、款項依上開約定方式撥付後，即視同立委託書人已合法受領，絕無任何異議，並保證按期繳付 貴行本息。嗣後，立委託書人與房屋出售人如發生任何糾紛，應由立委託書人及房地出售人自行負責，概與 貴行無涉。且立委託書人同意不得以有關房屋買賣所生任何糾紛而否認對 貴行貸款之債務。
- 三、本委託書一經簽立交付 貴行後，除房屋有違反本契約第十條第二、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，經立委託書人出具證明文件通知 貴行停止撥款外，非經立委託書人、房地出售人及 貴行三方書面同意，立委託書人不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及本撥款委託，亦不得請求 貴行暫緩或停止撥付貸款予第一條約定之帳戶。
- 四、上開委託事項恐口說無憑，特立本撥款委託書為據。

此 致

○○○○銀行

立委託書人（買方）：（簽章）

身分證字號：

地 址：

電 話：

房屋出售人（賣方）：亞昕國際開發股份有限公司（簽章）

負 責 人：姚連地

統 一 編 號：89961389

地 址：新北市新莊區思源路555號30樓

電 話：02-8522-9722

房屋出售人（賣方）：佳穎精密企業股份有限公司（簽章）

負 責 人：林坡圳

統 一 編 號：22948084

地 址：桃園市大園區和平西路二段110號

電 話：03-385-8181

房屋出售人（賣方）：國原營造股份有限公司

負 責 人：許再勝

統 一 編 號：33857130

地 址：新北市新莊區思源路555號30樓

電 話：02-8522-9655

中 華 民 國 年 月 日

承 諾 書

本行同意照上開立委託書人所委託事項辦理，並於該擔保房地經抵押權設定完竣後五日內撥款。至立委託書人與房地出售人發生任何糾葛，本行概不負責。

立承諾書人：○○○○銀行-○○分行

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件（五）建材設備說明

一、建築外觀：

整棟建築聘請元宏聯合建築師事務所規劃設計，以石材搭配二丁掛磚、抵石子、金屬、玻璃等建材，著重建築物整體設計感表現。

二、庭園景觀：

一樓公共庭院聘請元宏聯合建築師事務所規劃設計。

三、燈光設計：

整棟建築外部燈光聘請元宏聯合建築師事務所規劃設計，由管理中心統一控制照明啟閉，以創造地標效果。

四、結構系統：

（一）本大樓結構經由築遠工程顧問有限公司電腦程式精密計算及設計，無論載重、耐震等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及中央標準局制定之CNS標準，經政府權責主管機關核可，並按圖施工。

（二）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，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。

（三）結構系統方正，無論在承重、抗壓、防颱、耐震等特性均符合建築法規之規定。鋼筋續接器採SA級，以確保結構強度。

五、門廳：

由寬衍設計團隊規劃設計，一樓入口門廳空間採石材、拋光石英磚及其他建材混合搭配，配合裝潢、照明及天花造型。

六、電梯廳：

電梯廳及梯廳地坪採用石材、牆面採用拋光石英磚或釉面磁磚搭配石材，平頂設計整體天花及燈飾。

梯廳局部設感應照明以節約能源。

七、樓梯間：

各樓梯間牆面及平頂刷水泥漆，地坪鋪防滑石英磚。

八、窗戶：

外部鋁窗採用YKK或中華或三協或力霸或大同等品牌氣密鋁窗-橫拉窗或推窗，客、餐廳及臥室搭配強化LOW-E複層玻璃並附紗窗。

九、住家各戶大門：

（一）玄關大門採用敵銳門，搭配智慧電動安全門鎖。

（二）廚房至陽台門採YKK或中華或三協等品牌之三合一通風百葉鋁門附紗窗。

十、車道：

- (一) 地下室地坪：B1F機車位為10cm*10cm方塊磚或EPOXY。B1F~B4F為EPOXY。
- (二) 車道地坪：B1F~B4F為EPOXY。
- (三) 車道入口處：1F~B1F車道磚。

十一、各戶室內裝修：

- (一) 隔間及牆面：毛胚
- (二) 地坪：工作陽台採用約15cm×60cm木紋磚。
- (三) 工作陽台採用二丁掛。
- (四) 工作陽台平頂採鋁企口天花板，設置手動升降式曬衣架。

十二、電氣設備：

- (一) 電氣管採用Ⓢ字標記PVC「E」管，所有電氣用導線均採用Ⓢ字標記產品。
- (二) 住家供電方式採單相三線式110/220V，各戶獨立電錶集中設置於地下一層以方便控制及管理，公共用電部份統一設計另加設公用電錶。
- (三) 公共照明供電為220V，室內照明供電為110V，一般插座為110V。
- (四) 室內開關箱內裝置採用Ⓢ字標記無熔絲開關。
- (五) 各戶室內開關箱（電氣用電）及資訊整合箱（電信、資訊、有線電視）採明箱設計，預留電纜線架至頂版，方便住戶裝修時依需求佈線或配管銜接。
- (六) 本大樓備有緊急發電機設備，台電停電時供應電梯、給水、排水泵浦、車道門、安全系統。
- (七) 室內開關箱預留緊急插座迴路，供廚房及客廳各一只使用。
- (八) 各戶室內各空間設燈具出線口一處。
- (九) 地下室B1~B4各層設置一處迴路箱體，其箱體內設置當層可安裝汽車充電車位迴路，並於車道上方設置汽車充電專用管槽及特定車位迴路箱體，專供買受「汽車充電專用管槽車位」之住戶（下稱電動車位住戶）使用；惟應由該住戶自行負擔安裝迴路箱體至車位間管線及充電樁設備費用，其使用辦法由管委會訂定之。

十三、避雷設備：

本大樓設避雷系統，保護大樓之安全。

十四、電視及電話設備：

- (一) 電視：本大樓提供無線電視信號（DTV/FM系統），戶內可由資訊整合箱引接。

(二) 電話及網路插座，客戶需申請電話線路，戶內可由資訊整合箱引接。

(三) 本社區為數位寬頻網路，社區結合社區網頁局部加DVR整合，引進光纖到府（FTTH），戶內可由資訊整合箱引接。

十五、衛浴設備：採用提貨券

(一) 第二層至第十三層戶別：A戶

項目 設備	主 浴	客 浴
馬桶	KOHLER免治馬桶	INNOCI智能馬桶
面盆 及龍頭	KOHLER面盆及Hansgrohe龍頭	KOHLER面盆及Hansgrohe 龍頭
浴缸及 浴缸龍頭	獨立式壓克力浴缸及KOHLER 落地式浴缸龍頭+手持蓮蓬頭	無配置
淋浴 蓮蓬頭	Hansgrohe花灑淋浴組，配置於 淋浴區	Hansgrohe滑桿淋浴組，配 置於淋浴區
其他設備	KOHLER淨暖機	KOHLER淨暖機
	規劃當樓層排氣，排氣管為明管施作，部份管路路徑須經由 室內平頂通往室外排放。（不另施作天花板包覆由客戶交屋 後自理）。	

(二) 第二層至第十三層戶別：B、C、D、E戶

項目 設備	主 浴	客 浴
馬桶	KOHLER免治馬桶	INNOCI智能馬桶
面盆 及龍頭	KOHLER面盆及Hansgrohe 龍頭	KOHLER面盆及Hansgrohe龍頭
浴缸及 浴缸龍頭	ADAMSEZ嵌入式浴缸及 Hansgrohe龍頭	無配置
淋浴 蓮蓬頭	Hansgrohe花灑淋浴組，配 置於淋浴區	Hansgrohe滑桿淋浴組，配置於 淋浴區
其他設備	KOHLER淨暖機	KOHLER淨暖機
	規劃當樓層排氣，排氣管為明管施作，部份管路路徑須經由 室內平頂通往室外排放。（不另施作天花板包覆由客戶交屋 後自理）。	

十六、監控及管理：

(一) 門禁：

- 1、一樓之防護系統設置攝影機。
- 2、一樓大門入口及地下室門廳入口及屋突一層設感應讀卡機管制門禁。
- 3、地下室停車場於適當位置設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平台加設對講機並與一層管理中心連線。
- 4、數位監視系統於車道口、庭園周圍、電梯車廂、屋頂及地下室停車場重點位置設置攝影機，經數位監視主機做影像存檔，並由顯示器監視。

(二) 保全系統：

- 1、設備採用數位科技系統，管理員可透過中央保全監控總機隨時注意各戶緊急警報。
- 2、影像對講主機設於各戶門口適當處，具備訪客彩色顯像功能，可即時與社區管理中心聯繫通話。
- 3、玄關影像對講機設於一層管理中心，影像可連結至各戶室內對講機供住戶確認訪客身份用。
- 4、緊急按鈕設置於各戶主臥室牆面及影像對講主機上，遇緊急狀況可連線一層管理中心通知管理員處理。
- 5、瓦斯偵漏器設於廚房，偵測瓦斯漏氣時會發出警報聲響，並連接至保全主機。

(三) 監控系統：

- 1、電腦監控系統於揚水泵、公共水箱、消防水泵、送排風機、污廢水槽水位、油槽油位等公共設施，異常運轉時發出警報。
- 2、公共水箱設置防止入侵警報設備並與管理員處連線，以維護用水安全。

十七、供水排水系統：

(一) 採間接式供水系統：

- 1、自來水經由總錶後經反逆洗過濾設備後流入地下室蓄水池，分由二台幫浦自動交替抽送至頂層蓄水箱，再經由各戶獨立分錶，以重力方式給水至各用戶。
- 2、各戶均於當層設置制水開關。
- 3、冷、熱水管為不鏽鋼管，另件採壓接材料，熱水管設被覆保溫。

(二) 排水設備系統：

- 1、各戶污廢水分管系統，經專用管路導入公共衛生下水道。
- 2、污排水管採PVC厚管，皆符合衛生下水道規格標準。
- 3、垃圾暫存區設置垃圾冷藏櫃。

十八、空調系統：

- (一) 預留分離式空調系統之冷媒管路所需穿樑套管，並預留室內機排水口於室內實牆，避免日後破壞結構。
- (二) 預留主機位置所需電源，位置由賣方統一規定，依實際施作為準。
- (三) 二層及十三層預留全熱交換器電源及對外套管。

十九、廚房設備：採用提貨券

(一) 第二層至第十三層

項 目	規 格
櫃體門板	採用德國雅悅Beckermann廚具
檯面	西班牙賽麗石檯面
收納櫃	林內炊飯器收納櫃
排油煙機	BOSCH壁掛式排油煙機
蒸烤爐	BOSCH嵌入式蒸烤爐
洗碗機	BOSCH全嵌式洗碗機
感應爐	BOSCH雙口感應爐 (A、B戶)
爐具	BOSCH嵌入式雙口瓦斯爐
冰箱	LIEBHERR嵌入式冰箱 (A戶)
水槽龍頭	大吉熊不鏽鋼壓花水槽及KWC ISLA伸縮龍頭

二十、電梯設備：

- (一) 採用永大或三菱或迅達等廠牌之電梯，客梯及貨梯速度為120M/min，承載十七人份。交流變頻、變壓控制電梯，車廂設有空調設備。
- (二) 電梯車廂依設計師設計及整體裝潢，貨梯除外。
- (三) 電梯採用感應卡一處控制，具錯按取消及指定樓層辨識系統。
- (四) 電梯車廂內設有CCTV監視設備、緊急求救及對講警鈴，由管理

員監控，以維護住戶安全。

(五) 無障礙電梯車廂內設有語音系統及無障礙操作鍵盤。

(六) 停電自動切換到緊急發電機電源。

(七) 具備緊急情況自動停車功能，無人使用時自動熄燈關電扇功能，以節約能源。

(八) 電梯內配置SHARP醫療級空氣清淨機（自動除菌離子空氣淨化設備）。

二十一、消防安全設備：

(一) 依消防法規停車場設置自動泡沫滅火系統，各層設消防箱火警警報系統。

(二) 十一樓以上室內依消防法規設置灑水頭。

二十二、天然瓦斯：

各戶申請天然瓦斯裝設由賣方統一代為辦理。

二十三、庭園景觀：

(一) 一層公共庭院搭配庭園景觀設計種植喬木及花草。

(二) 設置雨水回收系統，可將雨水回收後提供一層景觀公共空間植栽澆灌。

二十四、特約事項：

(一) 有關設計內容（或變更設計）與材料規格及品質，以本案建築師解釋為準。

(二) 銷售現場樣品屋之建材為設計師示意表現，作為裝潢之參考；模型為量體設計型式之參考，實際以本約建材表及使照核准內容為基準。

(三) 建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，均由賣方指定之。

(四) 石材、木材等天然建材，其顏色、紋路、細微裂孔洞等為自然變化係正常現象。

附件（六）工程圖面確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，以一次為限，如需再次辦理，賣方有權拒絕，若經賣方同意，則需加收該次變更內容之追加或追減金額百分之二十作為管理費（不論追加或追減，不以相抵後金額作為計算基準），買方並應依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理。
- 二、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費，由買方負擔。
- 三、室內平面規劃，以賣方提供之客變圖，為變更追加減帳之基準，計算之加減帳，由買方負擔。
- 四、工程項目
 - （一）可變更工程項目如下：

本案為毛胚交屋，廚房（開放式廚房例外）及浴廁有隔間牆無設門片，其餘臥室無設隔間牆，客戶得依客變圖所示室內牆面範圍加減插座、開關及給水配管（如水龍頭）。
 - （二）不可變更工程項目如下：
 - 1、結構體部分。
 - 2、外飾立面部分：含開口門窗之尺寸、位置及建材。
 - 3、陽台部分：含平頂、牆面、欄杆玻璃、地坪之建材。
 - 4、管道間、浴室、廚房不得移動或變更範圍。
 - 5、約定專用區域門不得移動或變更。
 - 6、設備部分：系統迴路、配電盤、弱電箱位置及管道。
 - 7、衛浴部分：本案為毛胚交屋，衛浴設備採提貨券。
 - 8、廚具：本案為毛胚交屋，廚具設備採提貨券。
 - 9、非合約建材設備內之追加工程均不受理。
- 五、買方如選擇退地坪建材，無施作地坪部份賣方不負防水保固責任，買方需自行施作防水處理以免施工影響下樓層，若日後自行裝潢施工造成當戶下樓層平頂滲水，由買方負一切損害賠償及修繕責任。
- 六、如因買方個人因素解約或因違約遭賣方解約，賣方除得依第二十五條沒收買方已繳價金外，買方應將已辦理室內變更設計之內容恢復標配並負擔其費用，於解約時一併結算，且賣方得自應退還買方之已繳價金（如有）逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。
- 七、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理選建材時，向賣方確認辦理退料手續，由買方交屋後自行施工，買方不得要求提

附件（八）裝潢工程切結書

立切結書人 _____ 因向亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司購買坐落於臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號土地上案名為「亞昕敦南」_____戶_____層之房地及地下_____層編號第_____號停車位_____個，除同意遵守本契約及亞昕敦南公寓大廈規約草約之約定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整及環境維護管理費新台幣壹萬元整（以日計算，每一工作日支付新台幣壹佰元），於裝潢工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，裝潢保證金無息退回，立切結書人並保證於施工期間，有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則，願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件（八之一）裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），為確保本大樓建物結構安全及大樓用戶居住權益，交屋後住戶室內裝潢工程之施工設計及材料設備須遵照建築專業技術人員之建議，不得有任何違章之設計及施工，並應遵守建築物室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，施工完成前以正式圖說向本大樓管理委員會提出報備經勘驗符合後方可申請驗收及退回裝潢保證金。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、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，裝潢戶應於裝潢施工前向管理委員會繳交保證金新台幣壹拾萬元整（現金匯款或開立支票）、環境維護管理費新台幣壹萬元整（現金），以上費用請繳交至社區管理中心。裝潢廠商並應於裝修期間購買與裝潢金額相同或以上之工程綜合責任險及第三責任險等。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）交屋時需辦妥押繳：
 - 1、裝潢保證金新台幣壹拾萬元整。
 - 2、環境維護管理費新台幣壹萬元整（以日計算，每一工作日支付新台幣壹佰元）。
 - 3、簽具切結書，憑上述收據，向社區管理中心辦理初次進場施工登記。
 - 4、平面設計圖。
 - 5、裝潢廠商須與物業人員現勘梯廳及電梯之地坪、壁面、天花板等公設部份拍照存證，以供日後作為辦理驗退之依據，並依規定施作保護板後，方可進場裝潢。
 - （二）進出社區皆憑專用之施工出入證，並配帶於胸前以資識別，且應於每日工程完竣後繳還管理中心，施工證如有遺失，應向管理中心重新申請（原證號碼將註銷），並依規定繳交工本費新台幣貳佰元整後換發新證。
 - （三）進卸貨之車輛進出管制：
 - 1、物料進卸貨時間為上午8：00~11：00採登記制，並須前一天向

管理中心提出相關申請，完成登記者，才可使用卸貨車位及時段，未登記者，由管理中心依現場狀況，決定是否放行進場。

- 2、物料進卸貨門禁由管理中心控管，且材料、工具及任何物品之進出需經管理中心查驗後，始可放行。
- 3、進卸貨車輛依規定換證，並停放於地下室指定卸貨車位，卸貨時段限為30分鐘。裝卸材料位置限於地下室指定之裝卸區，盡速完成後立即駛離，不可逗留。
- 4、進卸貨車輛污染地面者，得負完全復原之責任。
- 5、為維護地下室地面防水功能，禁止起重機及堆高機等重型機具進入社區。

(四) 施工電梯管制：

- 1、使用貨梯搬運材料、物品不得超重或超長，以維護電梯出入門廳、地坪。
- 2、使用電梯前應負責保護措施，如有損害，照價賠償，並負相關損失責任。
- 3、使用貨梯搬運材料物品，不得長時間按延遲關門為方便卸貨，嚴格禁止長時間佔用貨梯造成他人的不便。

(五) 施工保護規範：

1、裝潢當層梯廳保護標準：

地坪：地面防護需三層：(1) 防潮布 (2) 珍珠板 (3) 夾板
(2分夾板6mm厚度)

牆面：採空心保護面板需下角料貼夾板，避免直接傷害建材。
(不得使用膠帶固定)

電梯框：2分夾板 (不得使用膠帶固定)

玄關門扇之內外：保護板+防潮布 (不得使用膠帶固定)

公用走道：加設2分夾板保護 (不得使用膠帶固定)

木板材質：2分夾板6mm厚度。

2、梯廳、貨梯出入口、公共走道保護措施示意圖：

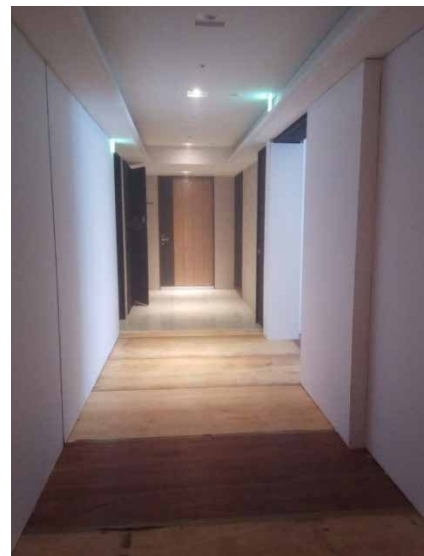
電梯門周圍



電梯廳



住家門口及走廊



3、卸貨區保護標準：

電梯框：2mm夾板（不得使用膠帶固定）

地坪：防潮布（不得使用膠帶固定）+2mm夾板

所有面材禁止使用膠帶（含同質物品），避免殘膠而清潔困難。

（六）室內裝潢施工管制：

- 1、施作天花板裝潢部分時，須留意偵煙感測器及消防灑水頭；若有更動之必要時，應先經管理中心核准，更動之後其保固責任由住戶自行負擔。
- 2、施工若需更動共同消防系統時，應先向管理中心告知，經工務所確認核准。

- 3、施工期間施工人員下班前應將電源總開關關閉。
- 4、緊急電源迴路禁止修改。
- 5、室內施工中勿開啟空調，避免室內機受損。
- 6、為防患未然，施工期間不得拒絕管理人員入內檢視安全狀態。
- 7、施工期間梯廳、電梯等空間，須依施工保護規範維持完善保護。

(七) 公共區域管制：

- 1、施工人員及材料一律由地下室指定樓層進出。
- 2、施工必經通道之地、壁面皆需妥善保護後，始可利用運送物料。
- 3、如需進出屋頂平台、公共機房等裝潢住戶以外區域，應向管理中心告知，工務所確認核准。
- 4、施工人員禁止進入一樓門廳及其他非其承包工作之地區。
- 5、公共區域嚴禁臨時置放物料或充作施工場所。
- 6、嚴禁開啟各樓層消防排煙窗。

(八) 每日施工時間，上午8:00~中午12:00、下午13:00~17:00，國定假日及例假日不得施工（含進、出物料廢棄物），且夜間不得申請加班施工。避免影響住戶安寧及居住品質。

(九) 施工材料應妥為存放（砂石應裝袋），其存放範圍限於裝修戶之內部，禁止任意堆置妨礙公共通行及觀瞻，若有上述情事，經管理人員糾正仍未立即改善者，管理中心得視同廢棄物處理，所產生費用由保證金扣抵。

(十) 為保障本建築物主要構造安全，不得拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。又於裝修時如因室內格局變更，而須將原設計之水電、弱電工程、對講機、消防及保全系統移位時，應請專業技術人員負責。否則如損及大樓之系統者，應照價賠償。

(十一) 為維護本建物之寧靜，敲除牆、天花板等巨大聲響之工作，需在不影響結構安全下始得以電動機具切割，該類工程施作時間限於上午10:00~12:00及下午14:00~17:00內進行。

(十二) 施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施，應立即聯絡管理人員作緊急處置，並負責立即修復。

(十三) 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未即時前來修復者，則由保證金內扣除相關修理費用，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應連帶負擔修復及相關賠償責任。

- (十四) 施工人員於現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十五) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警依法處理。
- (十六) 承包商不得在大樓任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得於社區任何公共區域吸煙及隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等，違者第一次罰款新台幣參仟元整，並自行清理；再犯得禁止其再進入本大樓工作。
- (十七) 裝潢戶於裝潢期間需自備沉沙池（桶）。
- (十八) 裝潢施工至完工驗收期限為，進場施工日起算100日（不含例、假日），如無法完工應事先向管理中心申請展延，每戶得一次為限。
- (十九) 裝潢戶應嚴格要求承包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶較多且同時施工，垃圾雖經清運但仍有部份殘留本社區而不易分辨所屬時，則由裝潢戶之施工保證金分擔清運費。

六、施工安全：

裝潢戶與承包商對其所屬工作人員之安全應全權負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。

七、施工期間若為必須使用公共水電，應經管委會書面同意，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即修復並負相關損害賠償責任。

八、裝潢完成後符合下列條件，並經管委會認可者，得無息領回保證金

- (一) 未損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、壁磚、油漆、天花板、公共樓梯間、水電設施、消防系統、空調設備等相關公共設施。
- (二) 雖有前款之損害情事，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，並已將公設區域保護完全移除，且無積欠環境管理費、損害公共設施之賠償及罰款者。

九、裝潢戶與承包商如有違反下列事項，管理中心有權要求裝潢戶與承包商停止施工及不經通告裝潢戶，逕行動用保證金做處理，如保證金不足，管理中心可按回復金額追償，裝潢戶絕無異議。茲將動用保證金條款，詳列如下：

(一) 結構體：

- 1、結構體不可變更修改。
- 2、樑、柱、管道間不可移位、鑽孔或洗孔等任何變更。
- 3、鋼筋嚴禁切除及切斷。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外觀、屋頂平台、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定：

- 1、陽台、露臺、窗臺、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
- 2、外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
- 3、廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
- 4、空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得影響大樓整體外觀。
- 5、各戶約定專用之露臺：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造，使用目的或自行加設任何裝設物。
- 6、各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
- 7、家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管委會規劃位置分類置放。
- 8、上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理中心可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三) 室內隔間牆：

- 1、隔戶牆或隔間牆如需打除請會同建設公司或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
- 2、拆地磚、隔間牆及室內所用的打碎機，機型不得超過40磅。
- 3、隔間牆須採用輕隔間系統，如需變更或移除或加設管路請先切割後打除，盡量避免振動『下槽鐵』；鄰浴室的牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線以免破壞防水功能。
- 4、玄關門不可變更及移位。

(四) 室內防水：

- 1、浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強

防水塗佈，再配管、立門框，放水測試（達48小時）無漏水疑慮才可繼續施作。

2、本工程地坪裝修材未委由建設公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後，方進行後續工程。

（五）室內消防：

1、室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。

2、火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測（更動以30分鐘內回復為限）。

3、消防設施更動前應聯絡管理中心。

（六）室內弱電：

1、防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理（費用自付）。

2、電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

（七）室內電力：

1、室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。

2、室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。

3、冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。

4、電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

（八）室內瓦斯設施：

1、瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。

2、熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。

3、瓦斯測漏器（偵測器）、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

（九）室內給排水系統：

1、室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施

工方式施作。

- 2、污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
- 3、公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

十、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、補充辦法或增刪之條款。

十一、於管理委員會尚未成立前，由亞昕國際開發股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由亞昕國際開發股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

附件（九）亞昕敦南公寓大廈規約草約

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、住戶及無權占有人均有遵守之義務：

規約效力所及範圍

第一條：本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有人、無權占有人及住戶。本公寓大廈範圍如【附件（十）】中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、約定專用部分、共用部分

一、本公寓大廈專有部分、約定專用部分、共用部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如【附件（十）】。

（一）專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

（二）約定專用部分：本公寓大廈共用部分，經約定供特定區分所有權人使用者，範圍如下：

1、買方同意本社區地上十一層之D戶毗鄰露臺，約定由毗鄰之上開戶別區分所有權人約定專用使用權並負管理維護之責，其使用方式需符合相關法令，並不得任意變更使用用途及加裝其他設備，分管範圍詳如【買賣合約附圖】，非約定專用權人不得以任何方式主張、排除、或干涉之，或於區分所有權人會議變更其約定專用方式。

2、公共設施或露臺依約定由買方專用者，買方應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。

3、本建物地下室共四層，除共同使用部分及依法令得為區分所有之標的外，由賣方依法令設置停車位。本建物之地上一層機車位、地下一層汽車位、機車位；地下二層汽車位；地下三層汽車位；地下四層汽車位。共計53個汽車車位（含垃圾裝卸車位）、62個機車位。購買地下室汽車停車位者，按【附件（十）】所示編號位置使用。

4、本社區共規劃56戶，地下一層至地下四層汽車停車位

共計52位，地上一層及地下一層機車停車位共計62位，地下一層垃圾裝卸車位計1位，為法定必要之公共設施，依法設置不可變更為其他用途，其使用辦法由社區成立管委會後由管委會統籌管理維護。

- 5、地上一層及地下一層機車停車位共計62位，機車位使用方式為每年以抽籤方式決定機車位使用之戶別，每位機車位每月清潔管理費為新台幣貳佰元整，其使用辦法日後由社區管理管員會統籌管理維護。
- 6、地下一、二、三、四層之法定停車則按買方承購戶別，合併登記於本建物房屋權狀內，如法令變更則依變更後之法令辦理登記。
- 7、前款約定專用，以賣方統籌規劃而有不妨礙避難逃生之專用約定，並已明確在合約圖說上標示者為限。
- 8、非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本規約條款之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

(三) 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物或約定專用部分，而供共同使用者。

(四) 約定共用部分：

- 1、「亞昕敦南」一層A戶其用途為一般零售業，產權為可登記且有權狀之獨立一戶，供全體區分所有權人使用，其產權登記為全體區分所有權人所共有，該建物之水、電均以「亞昕敦南」社區管理委員會為登記名義人，所衍生之水、電相關費用由區分所有權人每月所繳付之管理費支付，其該戶使用及管理辦法由管理委員會統籌管理。
- 2、買方同意本條之約定，爾後不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之方式進行變更。

二、地面之法定空地，除規劃為沿街式人行步道、景觀植栽、梯廳、排煙室、信箱區、管委會空間、管道間、廁所、屋頂平台景觀植栽、花台、立面外觀、外牆燈光、機械室等公共設施，供本大樓

住戶共同使用，地下室一、二、三、四層停車空間，其使用範圍買方同意由賣方統籌規劃分配。

三、一層有沿街式人行步道、景觀植栽、梯廳、排煙室、信箱區、管委會空間、管道間、廁所；屋突層管委會空間等設置為公共活動等之用，詳如【附件（十）】所標示，由成立後之住戶管理委員會統籌管理。買方同意若基於法律變更或主管機關之命令或行為有恢復原申請空間之必要時，則賣方有權不待通知依法逕行變更之，甲方不得異議或要求任何補償。若於交屋後則概由成立後之管理委員會處理之。

四、本公寓大廈頂層屋頂避難平台為共用部分，屋頂避難平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

由區分所有權人合於法令共同管理使用，屋頂平台提供本社區公共設備（如共同天線…等）使用，不得獨立使用或約定專用，屋頂避難平台之使用方式由區分所有權人會議決定之。

五、本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，若本社區規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向台北市政府主管機關完成報備有案者，應受本社區規約或區分所有權人會議決議之限制。

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

六、為維護本社區外觀及居住品質，由管理委員會定期每年清洗外牆一次。因清洗外牆吊掛器具需經部分區分所有權人之陽台、露臺或花台時，該區分所有權人應無條件提供管理委員會清洗本社區外牆使用。

七、本公寓大廈庭園景觀已由建設公司委託專業廠商設計並施作完成，非經區分所有權人大會三分之二以上同意，不得任意修改。社區植栽日常維護（含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪）由各所有權人或管理委員會負責，樹木需由下往上修剪樹枝，不得由上往下修剪樹枝或任意修剪冠幅，或依各專業廠商建議各樹種維護修剪方式，詳如交屋手冊。

八、各戶若有前陽台植栽，植栽為外觀之一部份，為維護外觀統一及

美觀，由該戶所有權人負責日常維護（含澆水、除草、除蟲、施肥、修剪），不得任意變更及廢除並依管委會管理辦理維護。

九、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定專用部分：

（一）受託管理業務或承包工作者。

（二）電力公司

（三）瓦斯公司

（四）電信機構

（五）自來水機構

十、地下室預留電動汽車充電電源，充電座設備由各住戶向社區管理委會申請安裝，安裝線路及設備費用由住戶自行負擔，其使用辦法由社區管理委員會統籌管理維護。

十一、為維護本社區外觀整體一致性，安裝空調冷氣室外機之三角架，應固定於冷氣裝飾欄架底部起算15公分範圍內。

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議，由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。無管理負責人或管理委員會時，由區分所有權人互推一人為召集人，若無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關，指定次順位區分所有權人任之。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日，以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情勢，須召開臨時會時，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經本社區區分所有權人會議決議：

（一）規約之訂定或變更。

（二）約定專用或約定共用事項。

（三）公寓大廈之重大修繕或改良。

（四）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。

（五）住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

（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。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共同事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者，經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、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。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席區分所有權人會議。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，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佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
- 十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人占全部區分所有權之五分之一以上者，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和之五分之一以上者，超過部分不予計算。
- 十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人，並公告之。
- 十二、區分所有權人會議未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第九款之定額者，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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十三、會議記錄應包括下列內容：

(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佔之比例。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條：社區有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件，應由本社區管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人，如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條：管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶，互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一) 主任委員一名

(二) 副主任委員一名

(三) 財務委員一名

(四) 監察委員一名

(五) 設備委員一名

(六) 委員二名

前項委員名額，合計最多為七名，並得置候補委員一名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分任之，一般委員由區分所有權人、區分所有權人配偶或區分所有權人直系血親任之。主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

一、本社區主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。

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

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項，應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關本社區管理委員會會議之記錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條：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及選任：

一、所有委員由管理委員互選之。

二、委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

三、委員之任期為期一年，主任委員、監察委員、財務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、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

五、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條：主任委員、副主任委員、監察委員、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、財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿未逾二年者。

三、受破產宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

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

三、主任委員得經管理委員會決議，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期職務。

- 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、運用及支出等事物。
- 七、委員應遵守法令、規約、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。
- 八、委員得為工作之需要，支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十條：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，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、管理費依下列方式分擔之：
 - (一) 房屋管理費，依房屋產權坪數計價（每月每坪新台幣200元），由房屋區分所有權人負擔。
 - (二) 汽車停車位管理費每位800元/月，依車位數量計價分擔。
 - (三) 機車停車位管理費，每位200元/月。
- 三、各項費用之收據、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費已足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費10%提撥，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議決議停止提撥。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

第十一條：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。
- 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。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

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

第十三條：共同部分及約定共用部分之使用

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。

第十四條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付除第二條約定專用之部分外，本公寓大廈共用部分之約定專用或專有部分之約定共用者，應繳交或給付使用償金。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人召開前或經區分所有權人會議授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

第十五條：專有部分及約定專用之使用限制

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

二、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應符合法令規定方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十六條：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12月31日止。

二、管理委員會應製作，並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十七條：糾紛之協調程序

一、社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙

方當事人進行協調。

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

第十八條：違反義務之處置規定

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、公寓大廈管理條例第六條規定，住戶應遵守下列事項：

- (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) 其他住戶因維護、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) 其他法令或規約規定事項。
- (六) 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。
- (七) 住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

二、住戶違反同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、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，並報請主管機關依同條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該戶負擔。

三、住戶違反同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、住戶違反同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分管約定時，應予制止，經制止而不遵從者，並報請直轄市主管機關處理、要求其回復原狀。

- 五、住戶違反同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，必要時得報請地方主管機關處理。
- 六、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) 積欠依同前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1%。
 - (二) 違反同條例相關規定經依該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。
- 七、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。

第十九條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約之分管約定未規定者，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，亦應遵守本規約之分管約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）不得違反本規約之分管約定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本社區詳如【附件（十）】基地內開放空間、公共設施、公用設備、及無遮簷人行道均屬公共空間供公眾使用，不得擅自圍閉或為約定專用部分，搭蓋棚架、建築物等其他設備或任意變更使用用途。上述各式空間、設備之後續管理、維護及修繕工程應由本社區全體區分所有權人、使用人及依公寓大廈管理條例選任之管理委員會、管理負責人等進行管理維護事宜。
- 六、本社區外牆磚或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少

應檢視1次，如有新增剝落或浮起（凸起）情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1個月內召開區分所有權會議討論相關修繕、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），並通報新北市政府工務局。

- 七、買方不得於本社區上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用。
- 八、本社區係依台北市政府辦理建築基地保水自治條例規定辦理之建築物，日後交由本社區管理委員會依照新北市政府水利局竣工審查核准設計圖說及資料內容負責管理維護。
- 九、本規約未規定事項，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。
- 十、公寓大廈公告欄設置於○○○。

第二十條：管理負責人準用規定之事項

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。

第二十一條：本規約訂立於民國 年 月 日

附件（九之一）「亞昕敦南」住宅品質承諾書

亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司於服務客戶及經營社區的用心，成立社區管理委員會，提撥法定公共基金專款專用，委託管理公司以飯店式管理社區並由社區秘書統一負責代管、代繳、收集資訊等行政事務。

大樓的永恆價值來自住戶有心的維護、管理，住宅品質是大家共同創造。為了保有安全、寧靜、健康的優質居住環境，及維護建築的安全、美觀、大樓價值，作為一個一流社區的一流住戶，我願意遵守以下各項規定：

- 一、不因為個人的需要，擅自變更、增改住戶大門的位置與外觀，不更改門牌的大小及位置。
- 二、保證不加裝鐵窗、鐵門、欄杆、花台、花架或懸掛招牌，破壞大樓原有外貌。
- 三、拖鞋、鞋櫃及垃圾不置放門外梯間，並願共同要求清潔和維護。
- 四、我不在住戶四周樓梯間、人行道及其他公共場所堆放私物，不在窗口晾曬衣物。
- 五、家裡不飼養有危害性的動物，遛狗時加以狗鍊，注意安全及不去破壞庭園景觀，寵物之排泄物即時自行清理，夜間狗叫須加口罩。
- 六、不在住家內設置工廠，約束小孩家人不大聲喧嚷，音響或電視的音量絕不干擾鄰居。
- 七、不在室內外放置易燃、易爆、劇毒物品、違禁品或散發異味的物品。
- 八、所有垃圾都包裝妥當，在指定時間放於垃圾集中站。
- 九、不任意變更、消防、電線及電路、給水排水管道及結構體、樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔（洗孔）、鋼筋嚴禁切除及切斷。
- 十、不在夜間搬運粗重、龐大物件，影響鄰居安寧。搬運時，絕對要求工人由地下室進出。
- 十一、內部裝潢工程時，願意與施工單位簽定切結書，送交管理中心核可，並繳交保證金，才開始施工。施工中之材料灰塵、廢料，不影響樓梯間及其他公共空間，施工時如有損毀或污染公共設施，其修復費用由保證金中扣除，或自行修復完整，如無損壞或污染則竣工後全數退還。
- 十二、在社區行車及進出停車時放慢車速，遵循指示方向行駛，不危及社區住戶。
- 十三、不在停車場堆放私人物品及丟棄垃圾。
- 十四、按規定車位停妥車子，不越線停車或侵佔他人車位。
- 十五、本人承諾絕對支持使用社區統一光源，並分擔公共及景觀用水、用電費用。

以上各項約定事項，本人願意嚴加遵守，倘若違反「本承諾書」，願誠心接受勸解改善，並接受社區管理委員會的處分，絕無異議。

此致

亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司
亞昕敦南管理委員會

立 書 人

戶 別：_____戶_____層

姓 名：

中 華 民 國 年 月 日

附件（九之二）「亞昕敦南」社區共同管理同意書

立同意書人 向亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司購買坐落於臺北市大安區學府段一小段280、281、281-1、281-2、281-3、281-4、281-5、281-6、281-7、281-8、281-9、281-10、281-11、281-12、281-13、281-14、281-15、281-16、281-17、281-18地號土地上案名為「亞昕敦南」_____戶_____層之房地及地下_____層編號第_____號停車位_____個，同意「亞昕敦南」一層A戶其用途為一般零售業，供全體區分所有權人使用，其產權登記為全體區分所有權人所共有。

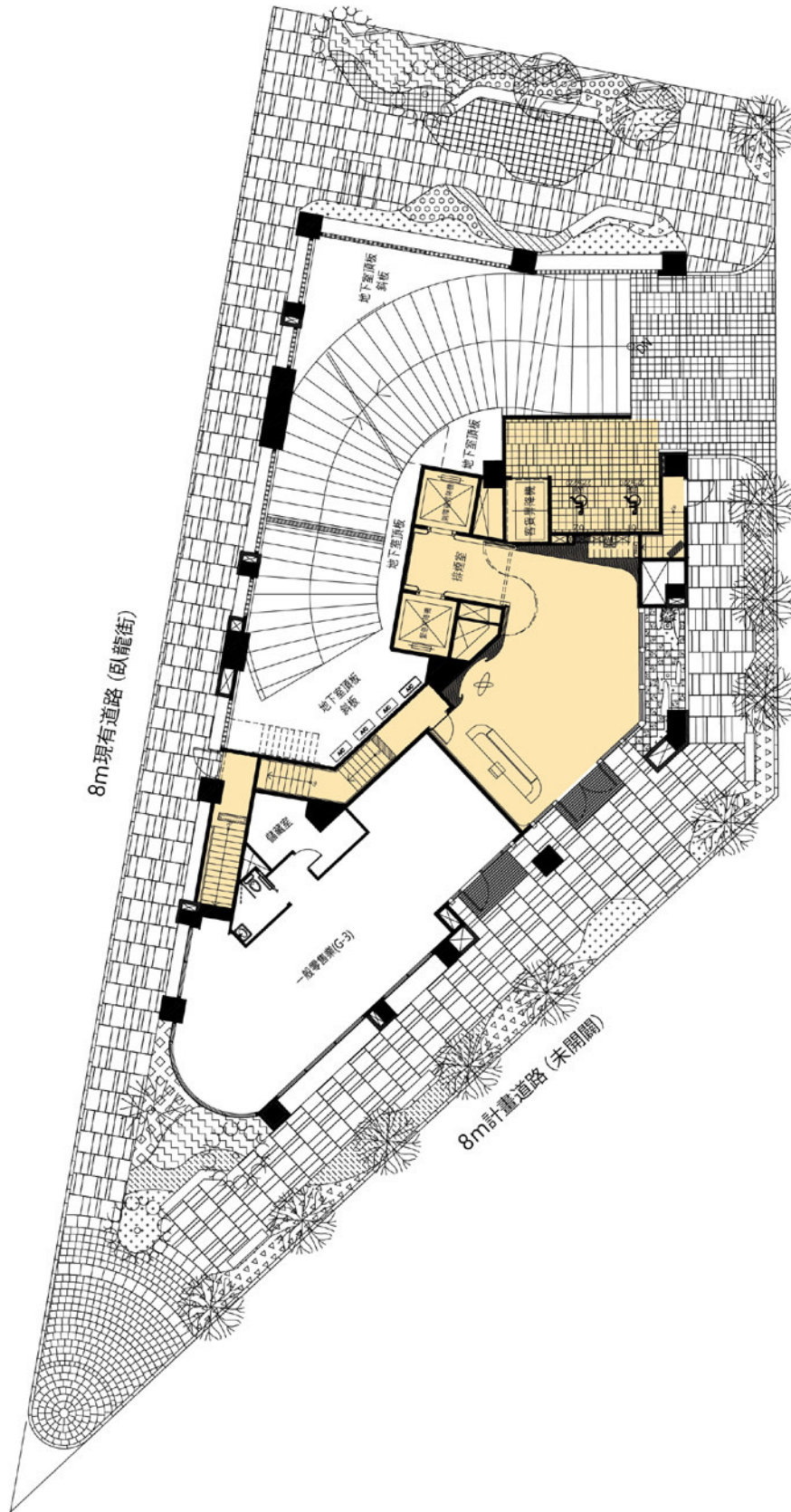
- 一、買方同意該建物之水、電均以「亞昕敦南」社區管理委員會為登記名義人，所衍生之水、電相關費用由區分所有權人每月所繳付之管理費支付，並同意該建物由「亞昕敦南」社區管理委員會統一管理及維護，其使用方式應為共同管理使用。
- 二、買方同意於出售區分所有建物時應併同該建物出售予買受人，俾使產權同屬一人
- 三、買方同意本條之約定，爾後不得以修改住戶管理規約或區分所有權人會議之方式進行變更。

立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（十）建築物平面圖



8m計畫道路 (敦南街)

公共區域





N
二層平面圖 公共區域



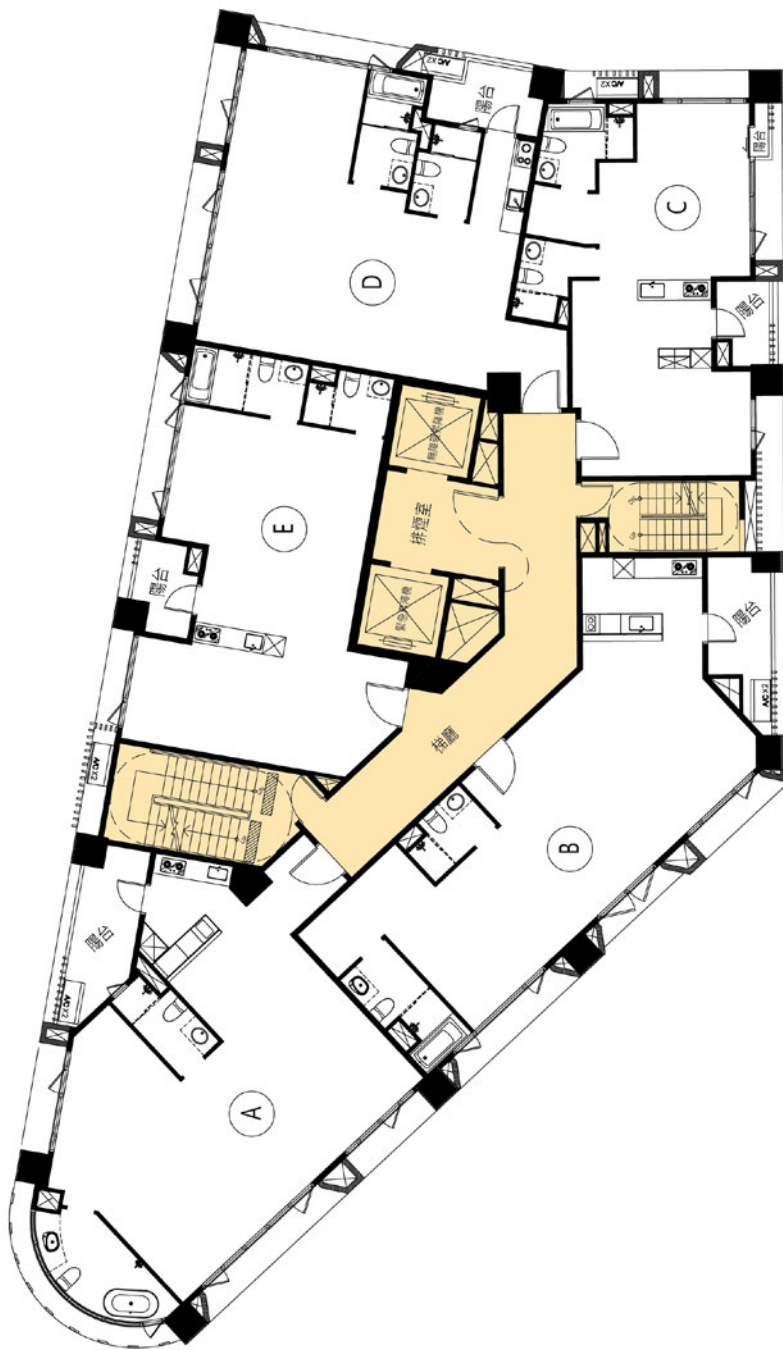

 三層平面圖  公共區域




 四層平面圖  公共區域




 五層平面圖  公共區域



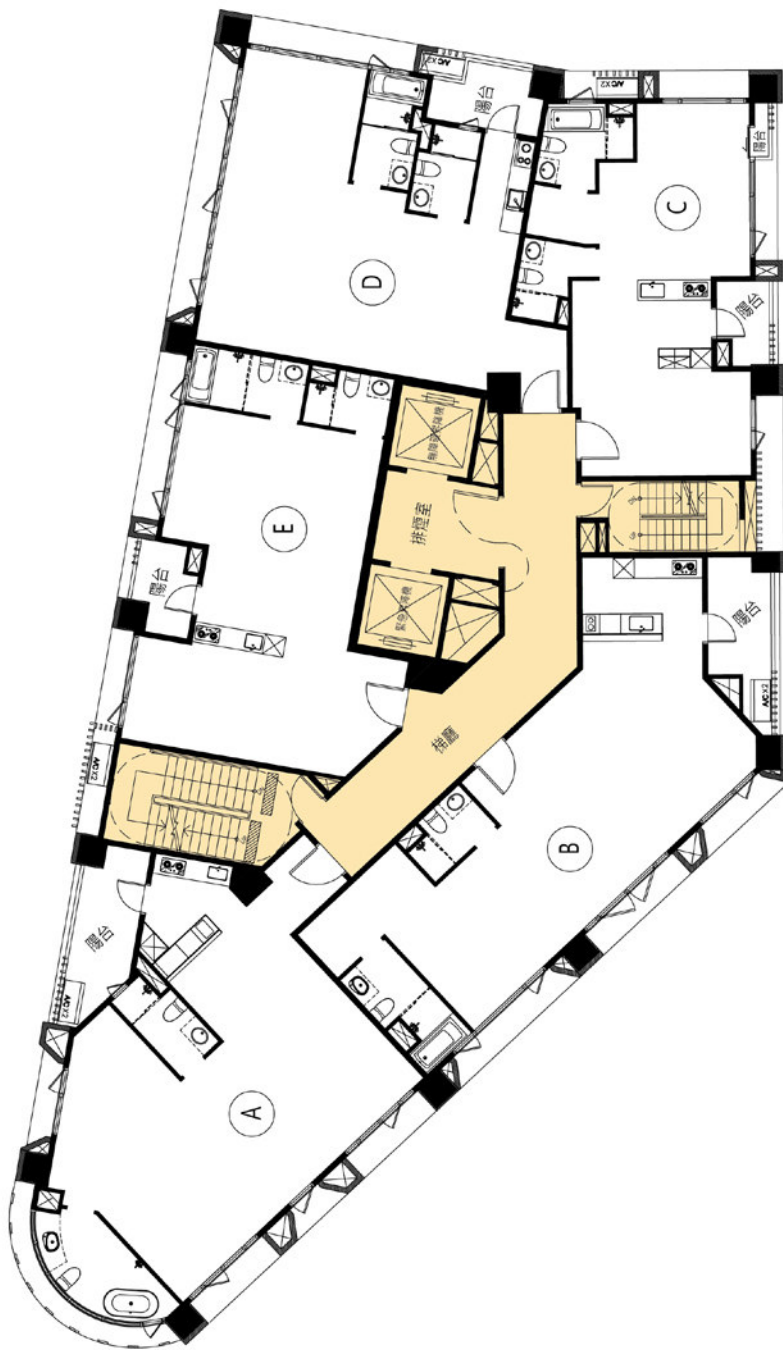

 六層平面圖  公共區域




 七層平面圖  公共區域



N  八層平面圖  公共區域



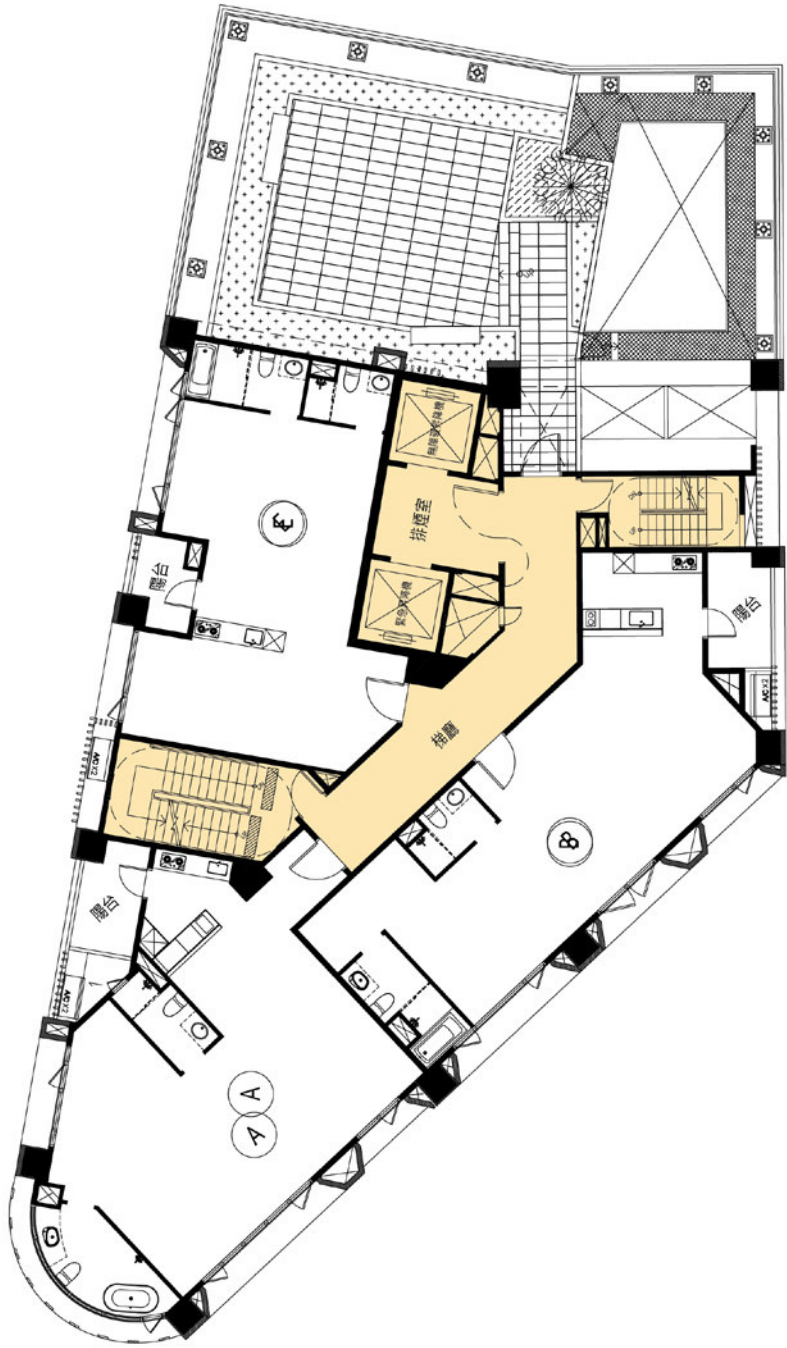

 九層平面圖  公共區域




 十層平面圖  公共區域



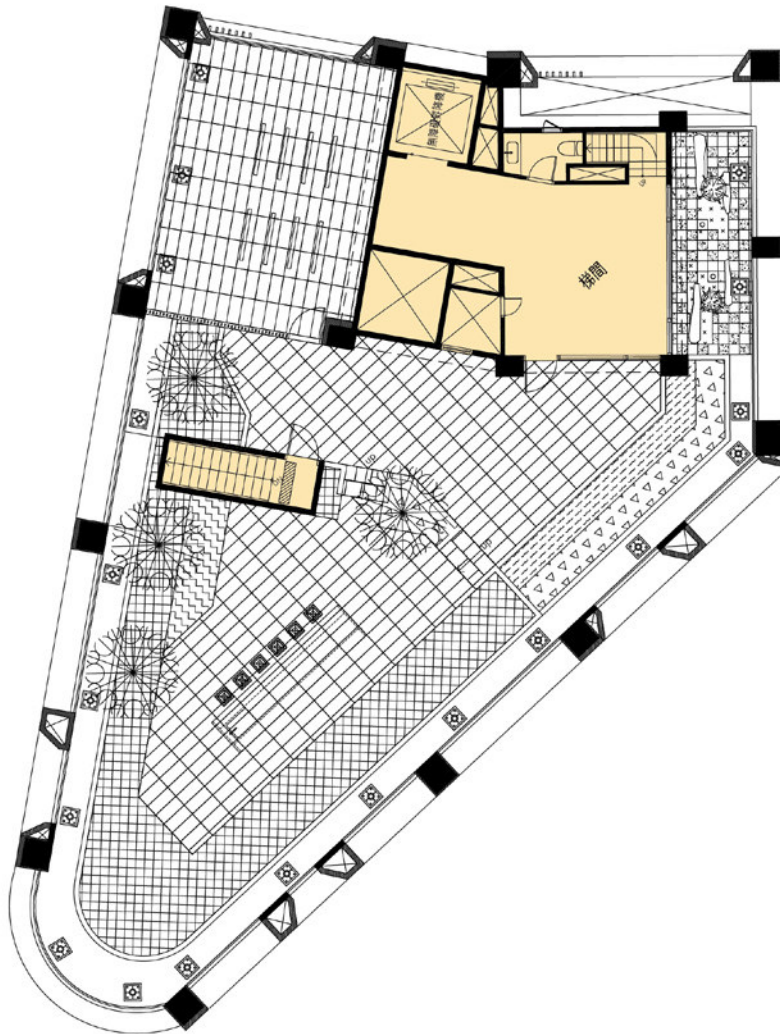

 十一層平面圖  公共區域  D戶約定專用



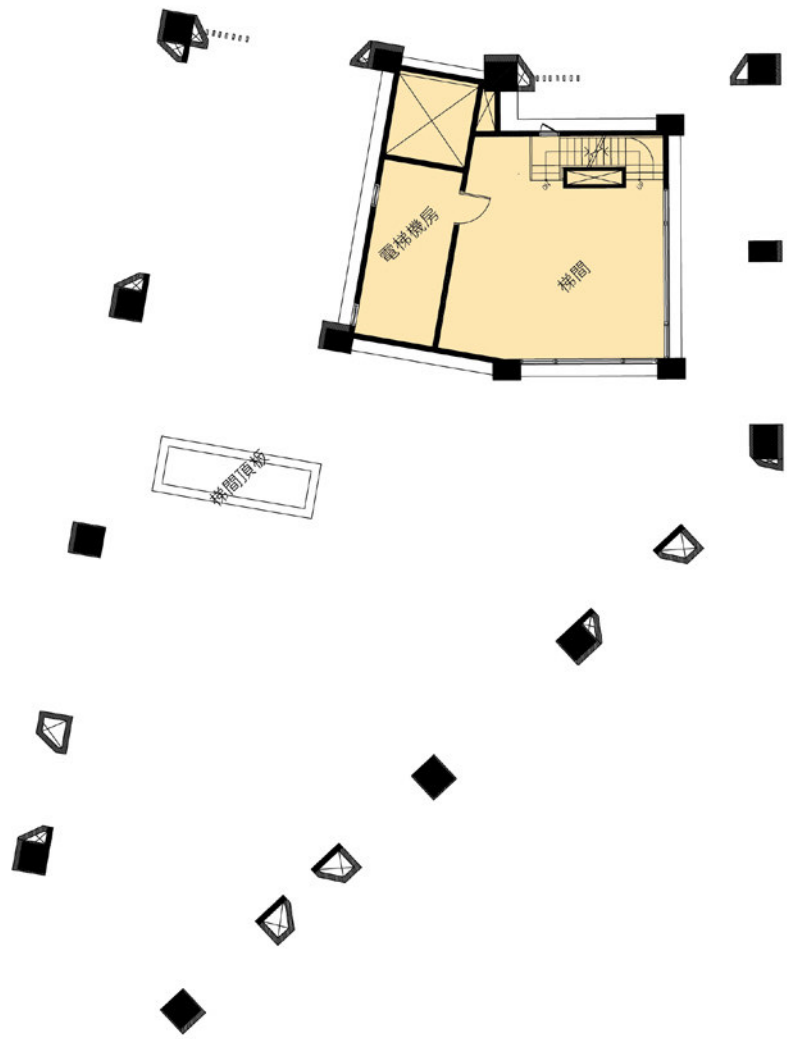

 十二層平面圖  公共區域



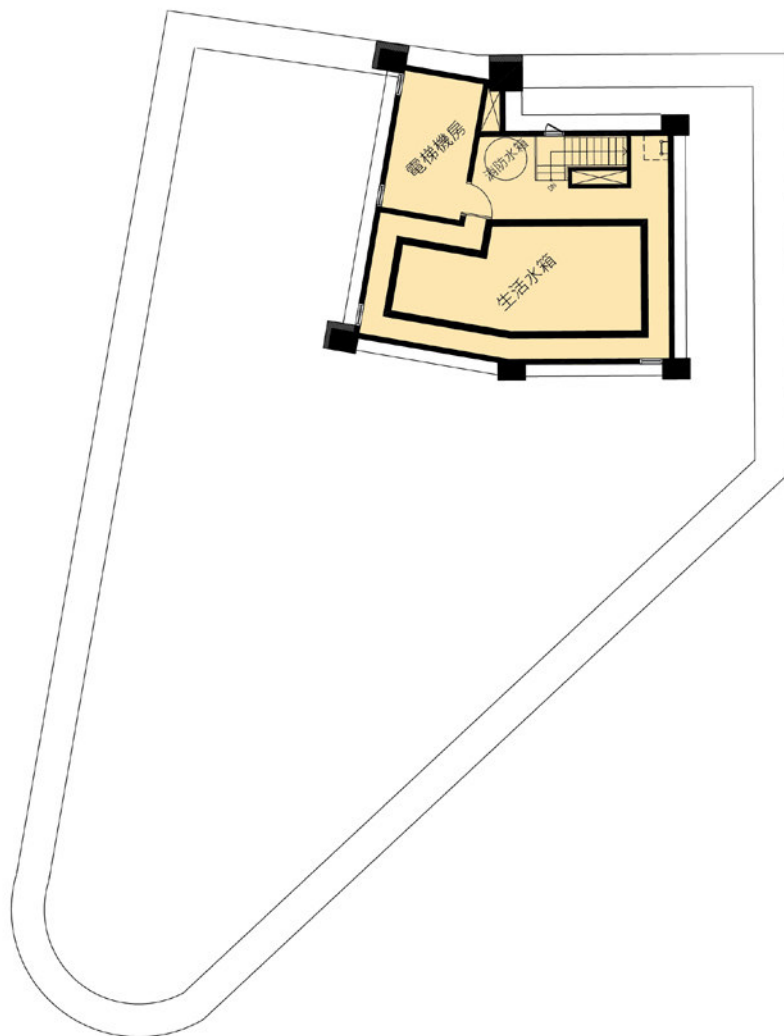

 十三層平面圖  公共區域



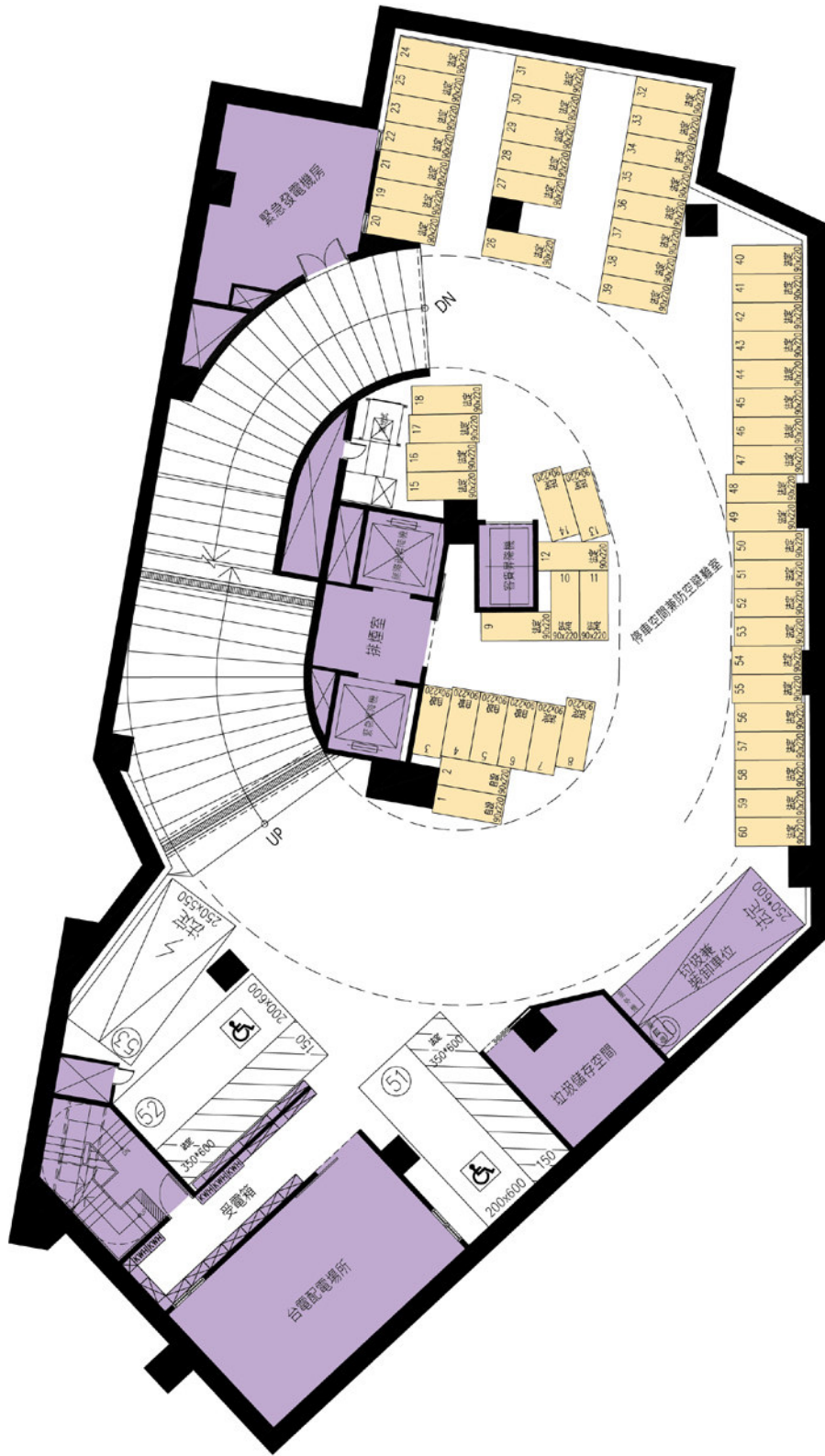
屋突一層景觀平面圖  公共區域







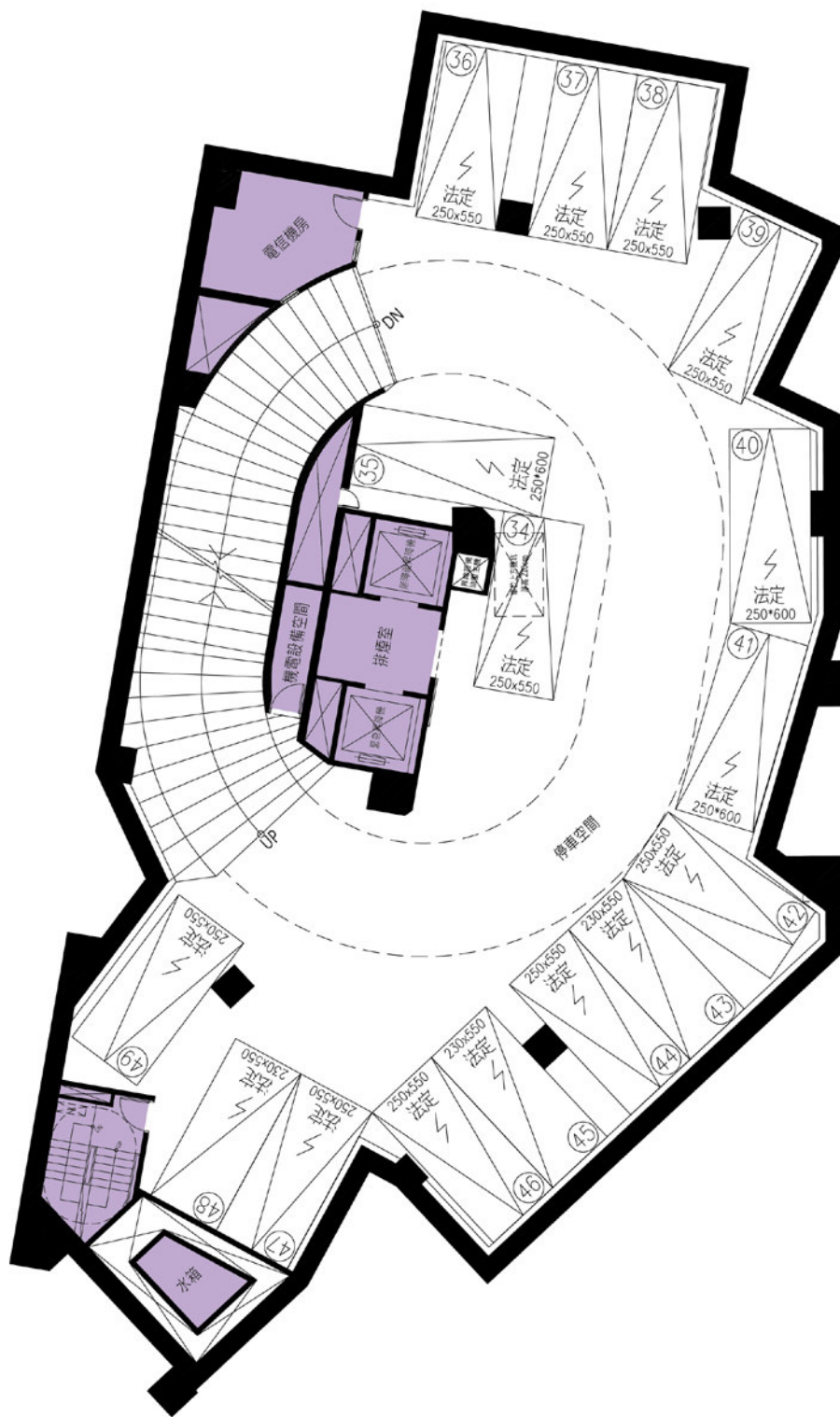
N  屋架二層平面圖  公共區域



N  屋突三層平面圖  公共區域




 地下一層平面圖
  公共區域
  機車車位
  停車位




 地下二層平面圖  公共區域

附件（十一）大陸人士在臺購屋切結書

本人 _____ 訂購【亞昕敦南】 _____ 戶 _____ 層房屋 _____ 戶，並於 _____ 年 _____ 月 _____ 日與亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司完成預售房地買賣契約書簽約手續。本人同意完全配合臺灣政府法令政策辦理相關審查手續，保證無黨政軍資格。惟恐口說無憑，特立此書證明。

此致

亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司

立結切書人：

護照號碼：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件（十二）個人資料保護之告知暨同意書

立同意書人（下稱買方）向亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司（下稱賣方）購買【亞昕敦南】_____戶_____層之房屋，為提供更完善服務品質，賣方日後將提供各項不動產之購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務等有關訊息，作為買方資產配置時之參考。賣方茲依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條第一項即特定目的個人資料之規定向買方告知下列事項，買方詳閱並同意賣方為提供上述相關服務，於本同意書所載之約定範圍內，得蒐集、處理、利用買方資料，並依該個人資料與買方聯絡，有關賣方使用買方個人資料相關事宜，雙方約定如下：

- 一、蒐集、處理、利用目的：簽訂契約、類似契約，或其他法律相關事務，或提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料蒐集、處理及利用，或客戶管理與服務。
- 二、蒐集個人資料類別：包括姓名、身分證統一編號、聯絡方式、職業、出生年月日、電子郵件信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。對於買方所登錄或留存之個人資料，均經買方同意於行銷及管理目的範圍內，得為蒐集、處理、利用其個人資料，資料類別亦含屬個人辨識、個人住家需求描述及職業等。
- 三、個人資料利用期間、地區：
 - （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間，或依相關法令規定或契約約定之保存年限，或因賣方執行業務所必須之保存期間。
 - （二）區域：賣方公司機構設立所在地及業務執行地、銷售案場、標的物所在地。
 - （三）對象：賣方、不動產代銷業者、地政士、其他依法有調查權之機關及金融機構。
 - （四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。
 - （五）賣方與相關合作對象得在中華民國所轄地區範圍以簡訊、郵寄或電郵方式，傳送不動產購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊分享等服務、行銷資訊的提供（包括電話、簡訊、電子郵件信箱、廣告、信函發送…等）、統計調查與分析等。
- 四、買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：
 - （一）買方得向賣方以書面請求補充或更正，買方應向賣方以書面為適當之釋明。
 - （二）買方得向賣方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟因

附件（十三）履約擔保機制說明

「不動產開發信託」說明

- 一、本案於建物所有權第一次登記前應繳買賣價金（包括訂金、簽約款、開工款、各期工程款等；惟不包括所有權登記款及交屋款），買方應依附件二：『房地暨汽車停車位付款明細表』規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：
開戶銀行：華南銀行板新分行
戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶－亞昕敦南
帳號：175-10-010055-8
- 二、前揭信託專戶係賣方（即建方或合建雙方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶，並由受託人在信託存續期間，依照信託契約辦理資金控管事宜，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。如賣方無法完工或交屋，受託人並不負責本預售屋後續完工事宜。
- 三、不動產開發信託契約之委託人及受益人為賣方而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方因發生解散、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等特定事由，致無法履行完工交屋義務者，賣方之信託受益權歸屬於買方。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由買、賣方自行處理，概與受託人無涉。
- 四、信託受益權將因信託財產支付信託契約約定之各項費用而減少，發生受益權歸屬買方之特定事由時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；受託人應依信託契約約定，將信託專戶內剩餘價金，按個別買方繳款金額比例分配予買方。買方依買賣契約得對賣方主張之債權未能全部獲配受償時，該未獲償部分，應由買方自行向賣方追償，概與受託人無涉。
- 五、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。買方應繳價金如非直接存入信託專戶者（例如將現金交付銷售人員、刷卡或開立受款人為賣方之支票等），受託人於實際收到該筆價金之日，始負管理責任。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於賣方與買方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。

- 六、買方可利用受託人網頁「信託公告專區」之「信託查詢服務」（網址 <http://www.hncb.com.tw/personal/c041702.shtml>），查詢個人已繳交之買賣價金交付信託情形（前開網頁公告內容，係以賣方提供之資訊更新，可能有時間落差，買方如欲即時確認各期金額是否交付信託，得逕以信託契約所載受託人連絡電話洽詢）。
- 七、本預售屋賣方委由臺億建築經理股份有限公司（下稱建經公司）擔任興建期間建造執照起造人、完工後房屋之名義上持有人及管理人、執行續建機制啟動後之相關工作，有關建經公司之服務內容及聯絡方式，均載於賣方提供之建築經理委任契約。
- 八、當發生信託契約約定之續建接管情事，將由建經公司協助評估是否執行續建，若受託人與建經公司同意續建，並通知買方繼續繳款時，買方應配合辦理。
- 九、買方知悉為配合受託人建置價金查詢網頁之需，同意賣方將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予受託人，受託人並得於信託契約相關之特定目的範圍內，得對買方資料進行蒐集、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，受託人應負保密之責任。
- 十、受託人依賣方委託存取價金，而有蒐集買方個人資料之需要，爰依個人資料保護法第八條第一項或第九條第一項規定，告知蒐集、處理之目的、個人資料類別、個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容如下：
- （一）蒐集之目的：**辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務，依法建置價金查詢網頁供買方自行查詢，及發生受益權歸屬買方事由時通知連絡之用。
- （二）蒐集之個人資料類別：**姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、預售屋買賣契約之相關內容，並以受託人自賣方處所實際蒐集之個人資料為準。
- （三）個人資料利用之期間：**特定目的存續期間或依相關法令所定或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）
- （四）個人資料利用之地區：**受託人所在地。
- （五）個人資料利用之對象：**限受託人於辦理本預售屋相關事務時利用。
- （六）個人資料利用之方式：**符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

買方如欲行使個人資料保護法第3條規定之各項權利，有關得行使之權利項目及行使之方式，得向受託人客服(02-21810101)詢問或於受託人網站查詢（網址：<http://www.hncb.com.tw>）

- 十一、發生信託受益權歸屬買方事由時，如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，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後列「受益權人會議規則」辦理。
- 十二、有關買方、賣方與受託人間之權利義務，應以賣方提供之信託契約為準，買方簽約前，應先充分詳閱信託契約之內容，以保權益。

前開事項已由賣方於簽約時充分說明，買方確認並同意：_____（簽名）

信託證明書

- 一、受託人華南商業銀行股份有限公司茲證明亞昕國際開發股份有限公司(以下簡稱該公司)坐落於臺北市大安區學府段一小段 280 地號等 20 筆土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、該公司為使本開發案能順利完工及同時符合民國 108 年 11 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予受託人，並已就旨揭土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 三、信託契約之委託人及受益人為該公司而非買方，受託人並非為買方管理信託財產，但該公司因發生解散、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等事由而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋時，則除有因法院強制執行之命令辦理者外，該公司就買賣價金交付信託所享之受益權歸屬買方(買方受益權將隨價金動用而減少，並依個別已繳款比例分配)。至於非屬前開情事之其他買賣契約糾紛，應由該公司與買方自行處理，概與受託人無涉。
- 四、本開發案之興建資金，包括預售房地所取得之買方所繳價金，該公司委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金依契約約定用於本開發案之新建工程。受託人依信託契約約定執行履約管理，惟信託契約並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，預售屋買方就買賣契約之任何請求，應由該公司負最終履約責任。
- 五、本開發案建造執照之起造人名義以信託方式變更為臺億建築經理股份有限公司，並由亞昕國際開發股份有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及信託契約相關規定辦理。

此致

亞昕國際開發股份有限公司

受託人：華南商業銀行股份有限公司
地 址：臺北市信義區松仁路 123 號



中 華 民 國 111 年 10 月 12 日

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。
除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決

票)，送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容

不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“□”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件（十四）用印授權書

緣立書人亞昕國際開發股份有限公司、佳穎精密企業股份有限公司、國原營造股份有限公司等三人為「亞昕敦南」（下稱本案）之共同興建投資人，即為本案之全體賣方；為便利與本案買方客戶間簽約作業之進行，立書人等同意依如下方式授權簽約用印，合意如後：

一、全體賣方共同合意授權，就本案預售房地買賣契約書之簽訂、修改或增補協議、轉讓、解約等事宜，由亞昕國際開發股份有限公司代理全體賣方出面簽訂，並以經全體賣方合意授權之聯名簽約大、小章及騎縫章，統一代表於制式預售房地買賣契約書、修改或增補協議、契約轉讓、解約等書面用印完成後，即生效力。相關印章形式如下：



二、特立此書，以為授權之證明。

立書人：

亞昕國際開發股份有限公司

法定代理人：姚連地



佳穎精密企業股份有限公司

法定代理人：林坡圳



國原營造股份有限公司

法定代理人：許再勝



中 華 民 國 1 1 1 年 4 月 1 5 日