

# 房地買賣預約單

( 預售屋或建物總登記完成前之新建成屋適用版 )

區域	媒體1	媒體2	用途

建案名稱：

買賣標的座落：

訂購日期：民國

年

月

日

訂購人姓名		地 址		聯絡電話	行 動	公 司：	
						住 家：	
賣 方 (建設公司)		代銷公司		e-mail			
訂 購 戶 別	棟 樓，面積計		平方公尺( 坪)	房地售價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整		
	土地	面積計	平方公尺( 坪)				
訂 購 車 位	地下第	層平面式，編號第	號車位，共計	位	車位售價	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
	地下第	層機械式，編號第	號車位，位 <input type="checkbox"/> 上方層 <input type="checkbox"/> 中間層 <input type="checkbox"/> 下方層，共計	位			
總 價 款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整 (兩遮不計價)，自洽貸款 %。						
定 金	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整	<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 匯款 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡					
		付款紀錄					
補足定金日期	年 月 日	應補金額：	萬元整	簽 約 日 期	年 月 日	應付金額：	萬元整
特 別 約 定	1、訂購人清楚知悉本建案建造執照號碼為 _____，所承購房地(車)之土地使用分區為 _____ 區；房屋使用用途為 _____。						
	2、本預約單於繳付訂定金後生效，如訂購人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預約單即為解除，賣方及銷售公司得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知訂購人，其原繳付之定金依民法第249條辦理，請訂購人至本案接待中心辦理退訂手續。						
	3、訂購人應依本預約單所約定之日期補足定金，且應於本預約單所載之「簽約日期」辦理簽約手續。辦理簽約手續時，訂購人應攜帶(1)身分證正本，以供核對身分(2)身分證影本乙張交予銷售公司及建設公司留存(3)印章乙枚(4)簽約金 _____ 萬(5)本預約單正本，赴指定地點辦理簽約手續(如有短缺證件、印章、款項者，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。						
	4、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，訂金即轉作房地買賣價金之一部。						
	5、本預約單應經訂購人、銷售人員、不動產經紀人簽名(蓋章)，並加蓋本案銷售公司專章《預約單開立證明章》；如有塗改時，訂購人於塗改處應親自簽認並加蓋本案銷售專章，否則塗改無效。						
	6、訂購人不得與銷售人員有私授或期約給付酬勞及利益之情事。						
	7、訂購人即為買賣契約之簽約名義人，本預約單不得轉售第三人。						
	8、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____。						
備 註 欄	訂購人確認簽章： _____						
	訂購人身分證字號： _____						
訂購人簽章	銷售人員簽章	不動產經紀人簽章	銷售公司簽章				

第一聯/業務部(白)

第二聯/銷售現場(綠)

第三聯/客戶(紅)

NO. A331-168-000001

契約審閱期：

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），有關雙方權利義務均已充分了解。

買方審閱完成簽認：

賣方簽章：恆美建設股份有限公司

法定代理人：何易蒼

## 【恆美無界】房屋預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（下稱買方）  
立契約書人  
賣方：恆美建設股份有限公司（下稱賣方）

茲為【恆美無界】社區之房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約（下稱本契約），並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

### 第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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 房屋標示及停車位規格

- 一、房屋坐落：

坐落於台北市中正區臨沂段三小段 219、220、221、222、239、240地號等6筆土地內之建築基地興建之「恆美無界」，本社區為地上十四層及地下三層之大樓。本戶房屋為「恆美無界」第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶（本社區共計 86 戶），為台北市政府都市發展局核准113年9月3日（113）建字第0185號建造執照。

(建造執照影本詳附件一，各樓層平面圖影本詳附件二)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位容車尺寸規格長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺，重量2500公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依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三)。
- (二) 前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積16.35平方公尺(4.95坪)占共有部分總面積2,636.87平方公尺(797.65坪)之比例為100,000分之620(詳附表汽車停車面積計算說明)。
- (三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (四) 買方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。
- (五) 未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意，對於本社區之停車空間並無使用權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等，嗣後不得向賣方、停車空間所有權人、停車位使用人或管理委員會主張任何權利或利益。

- (六) 地下層所有機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。
- (七) 本社區汽車停車空間依建造執照核准設置法定汽車停車空間36位(含法定空地設置之無障礙車格1位)，自設汽車停車空間8位，共計44位，停車位由購買汽車停車位者持分共有，並以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋區分所有權之方式辦理，日後僅得出售予本社區之其他區分所有權人，買方承購停車位編號第\_\_\_\_\_號車位(所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且各車位並無土地持分)，該登記之車位編號僅作為買方有購買車位之證明及買方得行使機械停車之權利編號，因本機械停車設備為平面往復式自動存取作業(不會有固定車台編號)，當車主欲停車時，使用控制設備，機械控制盤會選擇最近之車台板運作至一樓候車區；當欲取車時，使用控制設備機械控制盤會依據紀錄運轉車台編號出車，故車台編號僅作為地政事務所所有權登記號碼，買方充分瞭解並同意履行。

買方簽章確認：\_\_\_\_\_

### 第三條 房屋出售面積及認定標準

#### 一、 房屋面積：

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

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

1. 主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

2. 附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_平

方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

- 二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條約定互為找補。本房屋各部分面積計算均以平方公尺為單位，且計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，作為認定面積有無誤差之依據，買賣雙方均不得以各該部分面積換算後之坪數有誤差，進而要求他方找補或為任何主張或請求。
- 三、共有部分分攤之面積，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，登記面積若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

#### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■消防幫浦室、■水箱、■機械房、■機械停車空間、■安全梯、■電信室、■緊急發電機房、■汽車升降機、■垃圾暫存空間、■無障礙安全梯、■梯廳、■台電配電場所、■機房(中控室)、■電箱區、■行動不便者電梯一般升降機、■機車車位、■防空避難室兼停車空間、■客貨兩用升降機、■無障礙戶外安全梯、■戶外安全梯、■排煙室兼梯廳、■大廳、■管委會空間、■緊急升降機、■車道、■6M\*6M緩衝空間、■行動不便車位、■騎樓、■退縮無遮簷人行道、■進排風管道、■排風管道、■水錶區、■機房、■屋頂平台、■消防水箱、■電梯機房、■蓄水池等及其他依法令應列入共用部分之項目( )。
- 二、本社區「恆美無界」共有部分總面積計1,933.88平方公尺(585.00坪)(停車空間另計);專有部分總面積3,307.50平方公尺(1,000.52坪)。
- 三、前項共有部分之權利範圍係依買受之專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘

以該權利範圍而為計算。

#### 第五條 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、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之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。
- 四、停車位找補，雙方同意停車位係以達成一般停車位使用為主，其車位規格符合本契約第二條第二項及附件三停車空間平面圖影本之約定。

#### 第六條 房屋買賣總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

- 一、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
  - (一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
    - 1.主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
    - 2.附屬建物陽台部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
  - (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。)
  - (二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。
- 二、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

## 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託：

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證：

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

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託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。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。買方同意依照附件四「房屋款繳款期別明細表」按期繳付款項，並於賣方通知繳款七日內，以現金或即期支票(賣方為受款人之禁止背書轉讓且劃線支票)或匯款方式，逕向賣方指定之繳納地點或銀行帳戶，按期如數一次繳清。賣方指定之銀行帳戶如下：

銀行：華泰商業銀行                      分行：迪化街分行

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

帳號：0203-00009894-1

## 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不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十五條違約之處罰相關約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款等皆須依賣方通知之期

間內付清完畢，付款間隔日數應在二十日以上。

## 第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### 一、 地下層停車位

(一)本契約地下層共三層，總面積1,271.07平方公尺（約384.50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702.99平方公尺（約212.65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。買方於承購本房屋時，已充分瞭解並同意地下層使用方式及權屬之分配，且同意依整體規劃之需要，由賣方統籌處理。又除本契約另有約定外，地下層應移交管理委員會依管理規約管理使用。

(二)未購買汽車停車位之買方，已充分認知本契約總價並不包括地下室停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，並已確認對本大樓之停車位無任何權利，亦清楚知悉承購車位者按其車位位置編號分管並有使用收益之權；本契約完工交屋時，不論賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，買方除防空避難室使用外，均放棄停車位之使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

### 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。

- 五、買賣雙方同意將上述約定納入本案「住戶管理規約」，並依本契約及本案「住戶管理規約」詳【附件八】之約定，作為上述各項使用之依據。
- 六、本案約定專用部分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。本大樓買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及本案「住戶管理規約」詳【附件八】之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

#### 第十條 分管約定

##### 一、地下層停車位專有使用

本契約房屋地下層共三層，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，其餘面積由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專有使用權另行出售予本預售屋承購戶，買方同意依整體規劃之需要，由賣方統籌處理。除本契約另有約定外，地下層應移交管理委員會依管理規約管理使用。

##### 二、約定專用部分

買方購買本契約房屋時，已清楚知悉並同意與本社區緊鄰之露臺，基於居家安全及其隱私考量，由鄰接之戶別約定專用並維護管理使用之：

- (1)地上九層：C戶緊鄰之露臺。
- (2)地上十二層：C戶緊鄰之露臺。
- (3)地上十三層：A戶緊鄰之露臺。

- 三、上揭約定專用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，並應依賣方之區隔範圍依法使用、管理，但不得擅自加蓋或增建或有妨害建築物或社區公共安全行為，並須提供管理委員會進行

必要之公共設備維護或維修，其他區分所有權人同意均無任何使用或管理權利且不得干涉約定專用權人使用該約定專用部分。

- 四、買方及本社區各區分所有權人均同意並遵守本條第二項之約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露臺及法定空地約定專用之決議。
- 五、本契約有關本社區就共有部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。
- 六、依本契約規定，買方即為所有權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣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、借用人等），本條約定對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本條項之簽訂及效力；受讓人如以善意或不知情對抗本條約定，其主張無效。

#### **第十一條 建材設備及其廠牌、規格**

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件七之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產

之損害者，仍應依法負責。

- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、買方同意本社區基於法令規定(法令變更)或依建築主管機關之指示，賣方得按實際情形依法申請辦理變更設計，並依變更之圖樣施工。
- 六、本案所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道及天然瓦斯等設施及管線位置，係依照主管機關核發之建築執照圖所標示位置設置，倘因主管單位正式設計另指定位置或要求增設時，買方同意此項指定及增設。

## 第十二條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 08 月 01 日 之前開工，民國 119 年 02 月 01 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，雙方同意依本契約第二十五條違約之罰則處理。
- 三、本房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續，買方尚未繳清之自備款等皆須依賣方通知之期間內付清，否則應依本契約第八條約定辦理。賣方若提前完工，雙方同意依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

### 第十三條 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，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上，因自身需求欲將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水錶、電錶、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 五、如因買方個人因素解約（不論解約戶數）或因違約遭賣方解除辦理變更設計戶別之買賣契約，賣方除應依第二十五條第四款沒收買方已繳價金外，買方並應負擔上開辦理變更設計戶別房屋回復原狀之相關一切費用，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

## 第十四條 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。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：
  - 1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - 2、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。本案買賣雙方議定由\_\_\_\_\_負擔；買方簽章：\_\_\_\_\_。
- 三、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為買方購買之專有部分（主建物、附屬建物）及承購之汽車停車位，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。
- 四、經賣方首次通知驗收後\_\_\_\_\_個月內，倘買方逾期未前來辦理驗收者，致遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方於受領交屋遲延時，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、賣方依買方載名於交屋驗收單上房屋瑕疵部分進行修繕完成後，買方應於賣方通知日起五日內進行複驗。

## 第十五條 房屋所有權移轉登記期限

### 一、 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，並由賣方指定之地政士開始辦理所有權移轉登記予買方。申報房屋移轉現值依使用執照核發時主管機關公告之房屋評定現值做為公契價格申報移轉之。

### 二、 賣方違反前項之規定，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。

### 三、 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方所有權移轉登記後，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。

（四）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，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屋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。

#### 第十六條 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、本社區之各項屋外附屬工程、排水溝環境美化綠化工程及各項公共設施工程均屬後續工程，賣方應於交屋後六個月內完成，並依住戶規約移交予管理委員會接管。
- 五、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。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共有部分與其附屬設施設備等公共設施，依本契約第十七條及公寓大廈管理條例第五十七條

之規定，由社區管理委員會或管理負責人點收接管。

- 七、交屋後，買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，並交付裝潢保證金新臺幣伍萬元整及室內裝修許可證予社區管理委員會，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由買方負修繕費用及責任。俟裝修工程完畢後，經現場管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，無息退還裝潢保證金。未繳交裝潢保證金及室內裝修許可證者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

### 第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。賣方代管期間須善盡管理負責人責任，妥善審慎運用管理支出本社區各項共用部分管理維護修繕等費用，並於管理委員會成立後，賣方應將公共設施及管理費收支情況詳細列冊移交予管理委員會。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，賣方代管期間之各項公共支出，由全體區分所有權人共同分攤。
- 二、買方同意於交屋日起計算管理費，該筆費用先由賣方以管理負責人身分代為支付代管期間之各項管理維護費用（如：物業管理費用、清潔費用、代理購置（租賃）相關設備、設施、設備維護保養與耗材之費用及其他維護共有部分之一切支出等），待管理委員會成立後，扣除代管期間各項相關支出後，餘額無息移交委員會收執管理。買方並同意自使用執照取得日起由賣方以管理負責人名義聘任管理公司負責管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。
- 三、依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定，建物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，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議。
- 四、本社區共有部分（即公共設施），買方同意授權管理委員會或

推選管理負責人與賣方辦理移交手續。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。

- 五、 本案共有部分自點交完成（含設備啟用及管委會報備完成）之日起，社區管理委員會或管理負責人即接管，並應負起公共設施管理（含委聘管理服務人）、維護、保養之責。

#### 第十八條 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。若係因地震、天災地變不可抗力、或因住戶個人使用不當、自行拆卸、修建、改建、增建或裝潢施工，以致破壞原有結構、防水等人為損壞；亦或管理委員會未善管理之責，致使公共設備之損壞、遺失等非可歸責於賣方之事由，賣方不負保固責任。
- 二、 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、 有下列事項者，賣方不負保固責任：
- (一)買方自行變更或加建者。
  - (二)房屋因買方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而

導致破壞房屋結構部分使用功能者。

(三)買方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔導致房屋結構部分龜裂、破壞、漏水者。

(四)買方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。

(五)天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。

(六)消耗品：花草、樹木、玻璃製品(玻璃、燈泡)、門罩、紗窗、紗門或其他依常情可歸類為消耗品者。

(七)因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)以及美化植栽部分，不在保固範圍內。

(八)保固期限內設備之保養、清潔及維護費用由買方自行負擔。

## 第十九條 貸款約定

### 一、 買方不辦貸款

如買方不辦理金融機構貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將相當於貸款之金額撥付與賣方。

### 二、 買方自洽貸款

如買方自洽貸款者，經買賣雙方同意第六條契約總價內之部分價款(產權登記完成-銀行貸款)由買方自洽之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依照本契約附件五「自洽貸款約定書」辦理一切貸款手續。買方應簽立附件五「自洽貸款約定書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。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。因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，買方應於接獲通知日起\_\_\_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。如買方逾期未繳納，雙方同意依本契約第八條約定處理。

### 三、 委辦貸款

(一) 如買方委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額者，貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。第六條契約總價款之部分價款新台幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整（即附件四「房屋款繳款期明細表」約定之銀行貸款金額），由買方與賣方洽定之金融之貸款給付，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。前述對保手續辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

(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：

1. 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。

2. 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。

3. 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) 若買方個人之條件，因央行調整選擇性信用管制，於自然人於金融機構貸款時第二戶貸款限制時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付差額。

#### 四、 辦理貸款共同約定事項

(一) 買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應並遵循本契約、附件五「自洽貸款約定書」所承諾之各項約定辦理，未依循者視為買方不辦貸款，依本條第一項不辦貸款約定方式繳款。

(二) 買方無論是否辦理貸款，均應依本條相關約定簽具擔保本票予賣方。買方所簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。

(三) 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以尚未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。

(四) 本契約所約定買方應負擔之代辦費用及相關稅規費用等，買方應於賣方通知期限內繳納之，違約時依本契約

規定處理。

- (五) 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本契約第十九條第一項規定處理。
- (六) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，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買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交房屋拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (七) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## **第二十條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## **第二十一條 房屋契約讓與或轉售條件**

- 一、 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦

理。

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

## 第二十二條 房屋稅暨其他稅費負擔之約定

- 一、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。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、本條未為約定之其他稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令定之。

## 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、賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依本條第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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、買方違反有關本契約「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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。若賣方已代辦申報房地登記予買方，買方同意，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，逕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相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。
- 五、買賣雙方當事人除依本條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料

保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

## 第二十七條 其他約定事項

- 一、 買賣雙方與他方所為之徵詢洽商或通知辦理事項，均應以書面為之。凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊地址為準，雙方地址如有變更，應即時以書面通知對方更正。如因拒收或其他原因無法送達時(包含未通知他方更正變更後之地址)，均以第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、 共同買受人對本契約之義務負連帶責任，其共同買受人間相互之權利義務分配由買方另外協議之，與賣方無涉。買方如為未成年者，其法定代理人為連帶保證人，並應連帶負擔本契約所載買方之全部責任，並繳清贈與稅費。
- 三、 本社區受、供電室及供給、排水設備等公共設施，悉依照主管建築機關核准之建照圖面或委託專家設計安裝位置，買方同意不提出任何主張或要求賣方拆除或移位。
- 四、 本社區竣工時，買方同意賣方(含賣方委託的銷售公司)得將其未售建物作為銷售辦公室及其他必要用途，並使用土地及共有部分，以推行銷售活動等事宜。
- 五、 本社區竣工時，賣方有權將公司名稱及商標設置於本社區及建築物之任何位置。
- 六、 本契約之住戶管理規約(如附件八)，於經區分所有權人會議決議通過之前，為維護全體住戶之公益，買方同意遵守並受約束。
- 七、 買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 八、 本契約書(含附件，對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承

人、管理人均具有同等約束力。

## 第二十八條 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。

## 第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第三十條 契約相關附件效力及契約分存

- 一、 本約房屋之基地由買方另向王■■■、王■■■、許■■■價購，且本契約同買方與王■■■、王■■■、許■■■簽訂之「恆美無界土地預定買賣契約書」具有不可分之連帶關係，應同時生效、履行、消滅，不可分割，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、 本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 三、 買賣雙方一切權利義務與約定悉以本契約載明之條款為依據，倘對本契約有其他約定事項須經雙方協議後用印認定之。
- 四、 本契約之附件視為本契約之一部分，本契約暨所有附件及附加條文一併履行。本契約一式二份，由買、賣雙方各執乙份為憑。
- 五、 本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內，按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

## 第三十一條 未盡事宜之處置

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

## 第三十二條 特別約定

- 一、 本約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受

贈人、使用人、管理人等同具約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方共負連帶履行之義務。

- 二、買賣雙方間之所有權利義務均以本契約書面所載為準，簽約前如有任何口頭或書面協商或承諾未載入本契約者，不具約束力。
- 三、買方同意遵守本案之「住戶管理規約」詳【附件八】，於區分所有權人會議訂定規約前，視為本案之規約。
- 四、管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。

區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費新台幣貳佰元整。裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費後，無息領回裝潢保證金。

未繳交裝潢保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。

- 五、為提昇本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機依賣方規劃之位置予以設置，若有隔柵之戶別，空調室外機位置以不超過隔柵為限；並同意日後非經區分所有權人會議決議，不得變更設置之位置。本案各戶空調

室外機位置，詳【附件二之一】。

- 六、 本案一樓及地下室規劃之公共服務空間，主要提供本案全體住戶平時會議召開、聚會聯誼使用，其使用管理使用授權管理委員會決定；銷售圖面上之設施擺放，僅為示意表現，不在本買賣範圍內。
- 七、 本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本住戶管理規約時，應予配合辦理。
- 八、 若其他因天災、事變或不可歸責於賣方等之事由，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。
- 九、 公設綠化植栽因環境條件因素不一，賣方於代管本社區之期間負責保養；代管期結束之後，由公寓大廈管理委員會及住戶共同維護管理。
- 十、 因買方自行變更室內格局、裝潢(如更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當或不可歸責於賣方因素(如自然毀損、天災、地變、人禍等不可抗力事項)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等，賣方不負保固責任。
- 十一、 共有部分保固期間自點交管理委員會完成之日起算，保固期間之保養維護費用，由本大樓區分所有權人負擔。
- 十二、 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一日內通報本局依法查案。
- 十三、 買方同意若因賣方未來銷售本建案成屋之需要，於銷售

期間得無償使用本建案之共用部份及公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方承諾其及管理委員會或管理負責人，不以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。

附表：停車位面積計算說明

附件：

一、建造執照

二、各樓層平面圖

二之一、空調室外機位置圖

三、停車空間平面圖

四、房屋款繳款期別明細表

五、自洽貸款約定書

五之一、中央銀行對金融機構辦理不動產貸款業務規定

六、委刻印章同意書

七、建材設備表

八、住戶管理規約

八之一、共有專用圖說

九、履約擔保證明文件

十、履行個人資料保護法告知義務暨客戶同意書

十一、工程變更原則說明

十二、綠建築管理維護計畫

十三、智慧建築管理維護計畫

十四、耐震設計管理維護計畫

立契約書人：

買 方： (簽章)

身 份 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：  
同戶籍地址

電 話：(O) (H)

行 動 電 話：

賣 方： 恆美建設股份有限公司

代 表 人： 何易蒼 (簽章)

統 一 編 號： 24227169

聯 絡 電 話： 02-8964-5899

聯 絡 地 址： 新北市板橋區中山路二段 443 巷 77 號 17 樓

不動產經紀業

公 司 名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 人：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附表 停車位面積計算說明

本社區出售汽車停車位之面積，計算方式如下：

每一車位面積 = 社區共有部分總面積 × 車位面積持分。

其大小規格分別如下列：

一、機械式車位規格：長5.10公尺，寬2.20公尺共43位(備註：高1.80公尺)

本社區共有部分總面積2,636.87平方公尺\*620/100,000 =16.35平方公尺  
(4.95 坪)。

上述停車位面積包含停車格位置、汽車升降機及其他必要空間。上開面積計算仍應依地政機關辦理建物所有權第一次登記時之共有部分總面積與實際分攤面積比例為準。

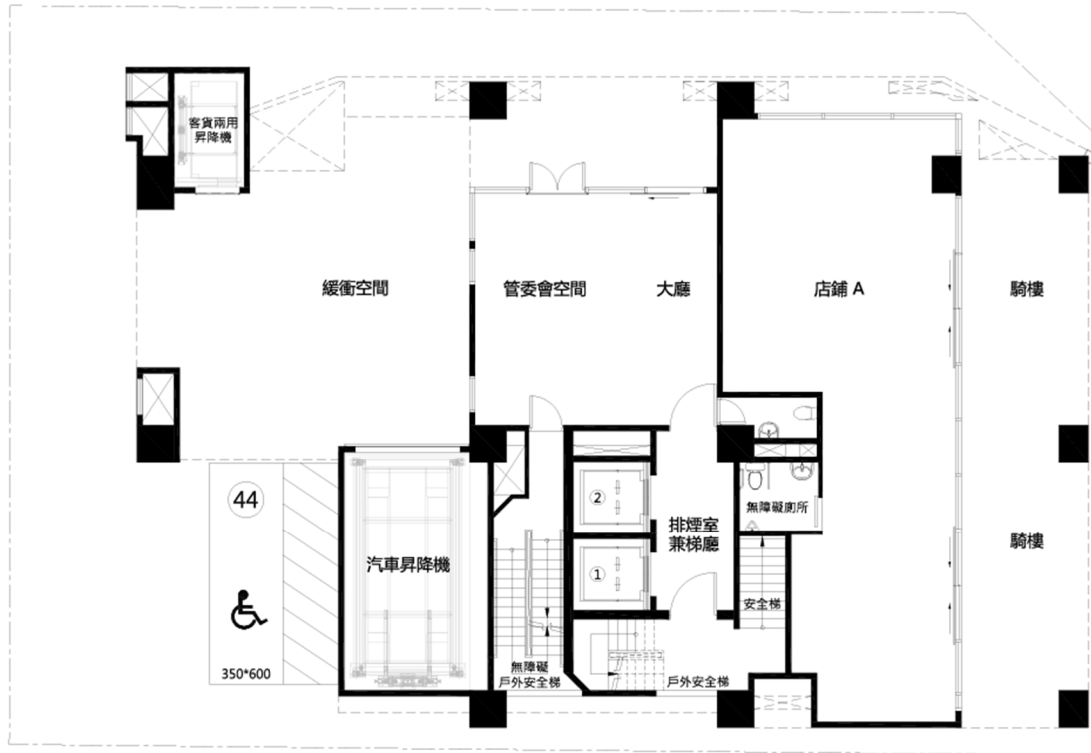
(浮貼契約加註)

# 附件一 建造執照

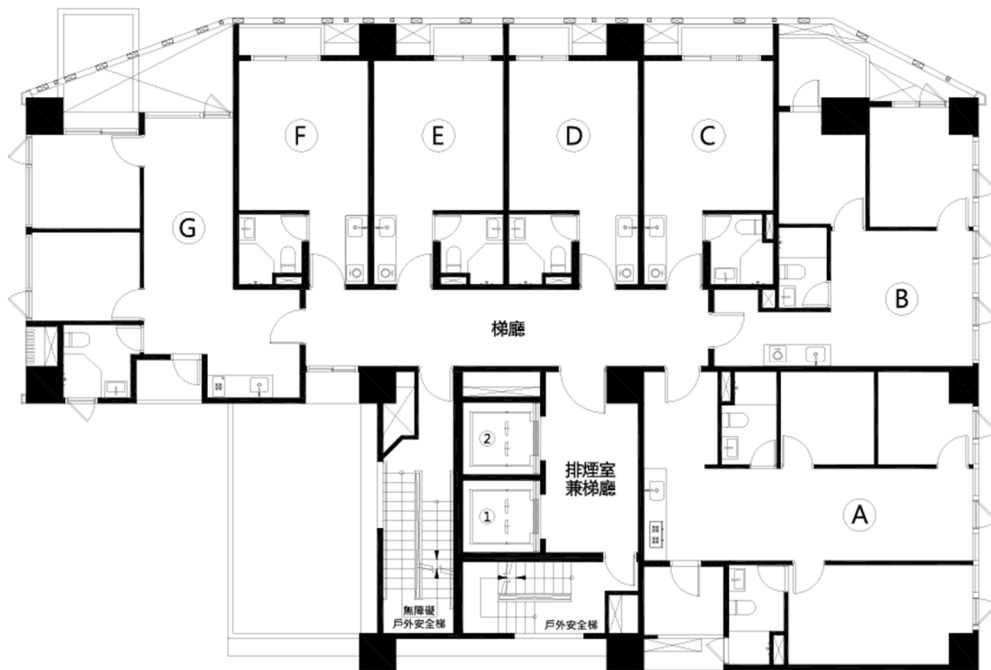
臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0185號			
起造人姓名	建華學人地產發展股份有限公司 負責人：王楷賢等2名 (詳見附表)			住址	106015臺北市大安區和平東路1段250號2樓之1		
設計人姓名	王德普			事務所名稱	三門聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層86戶		
建築地點	地址	中正區三愛里新生南路一段150巷2之1號 共9筆 詳見附表					
	地號	中正區臨沂段三小段0219-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	53.87m <sup>2</sup>	建築面積	367.92m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	5609.92m <sup>2</sup>			面積	其他	584.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年09月03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54個月內竣工		
工程造价	\$ 86,708,628 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1樓地下001層	414.17	4.0	防空避難室兼停車空間共21筆(詳見附表)				
					總計:	5663.79	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
<p>上列工程准予給照</p> <p>局長 王玉芬</p> <p>中華民國一十三年九月三日</p>							

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

## 附件二 各樓層平面圖



一層平面配置參考圖

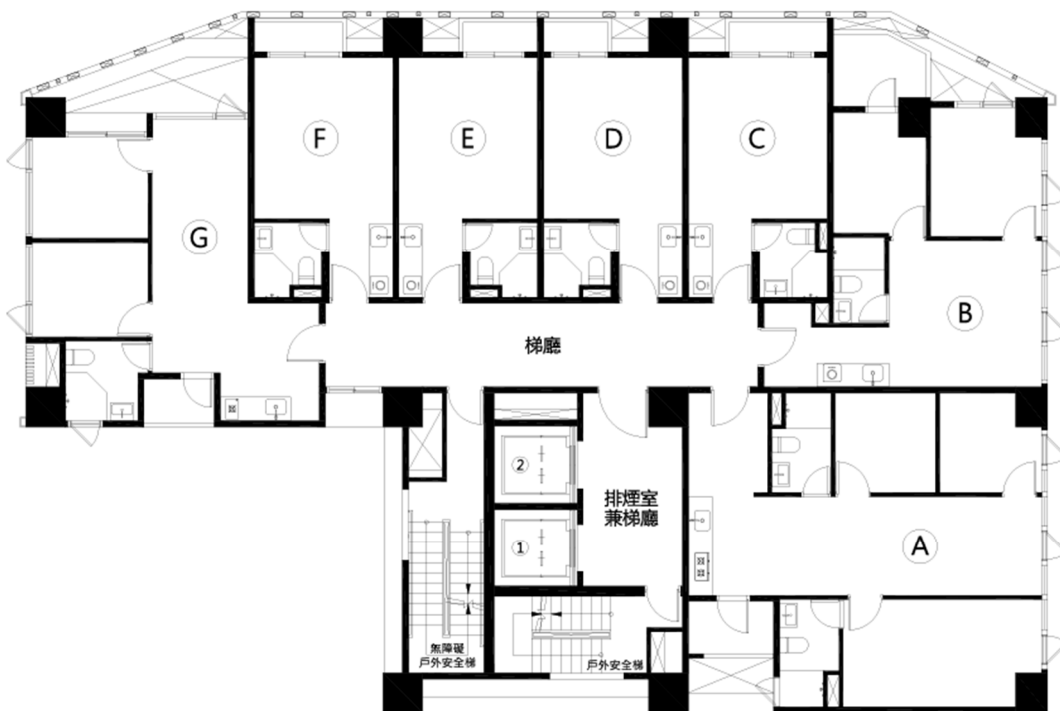


二層平面配置參考圖

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



三至五層平面配置參考圖



六層平面配置參考圖

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

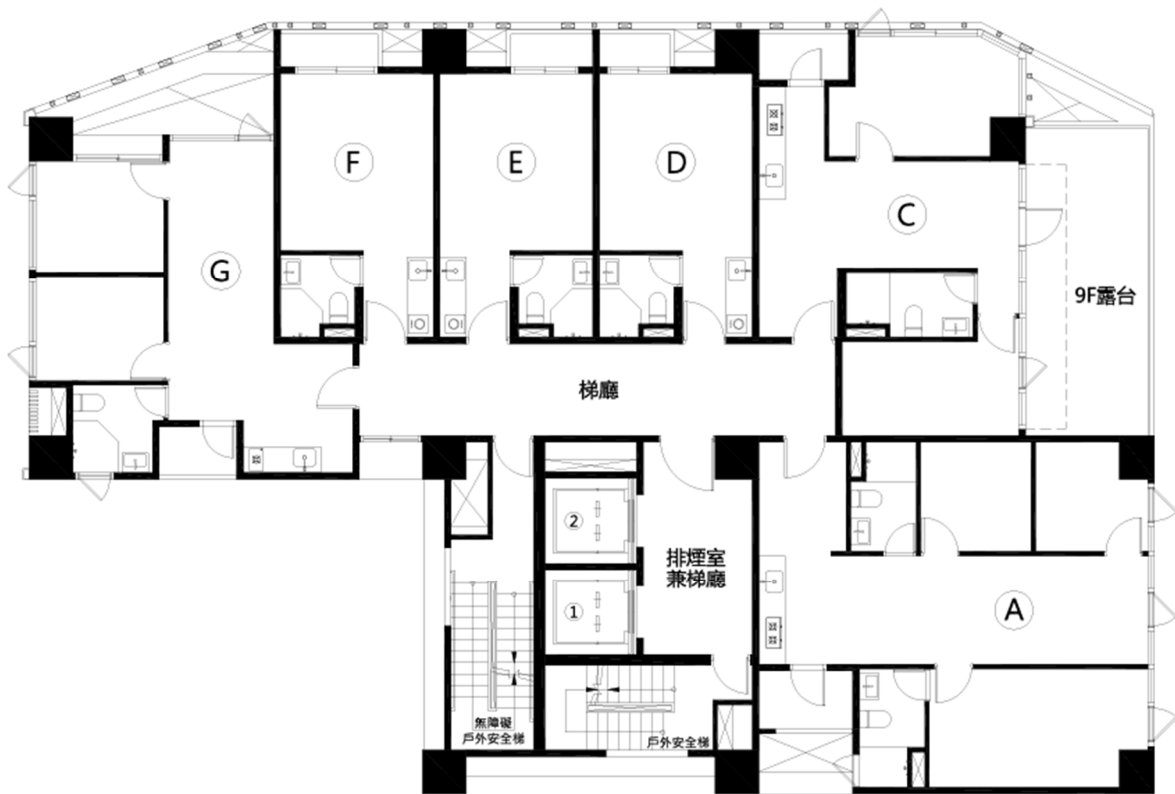


七層平面配置參考圖

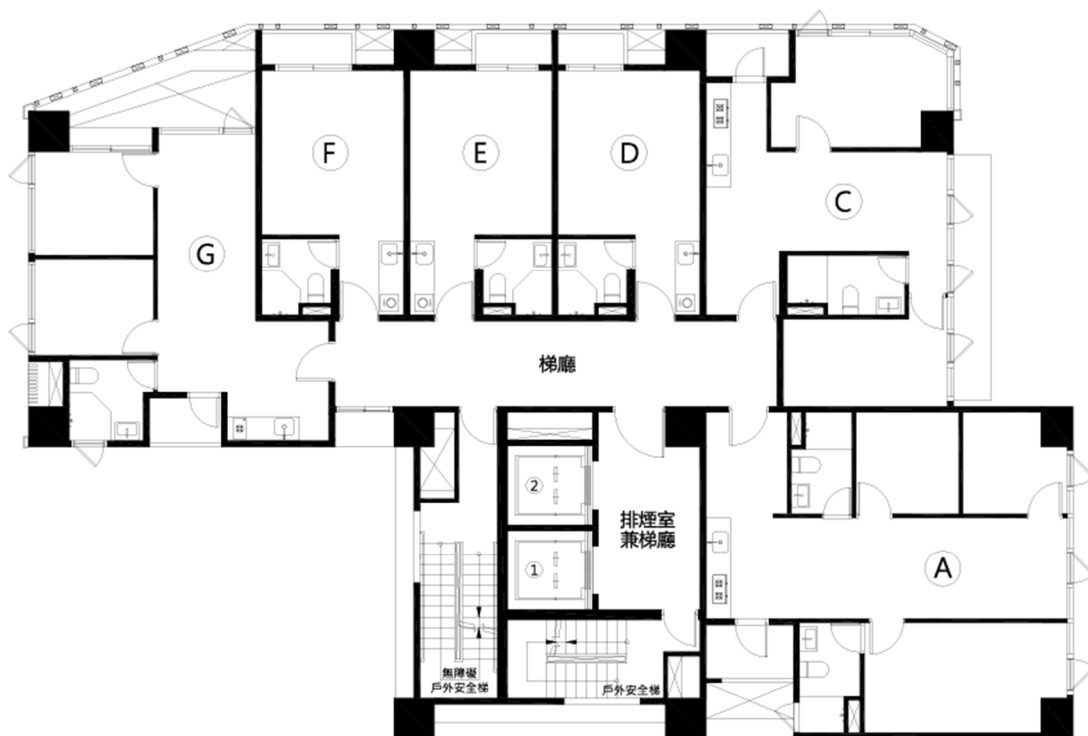


八層平面配置參考圖

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

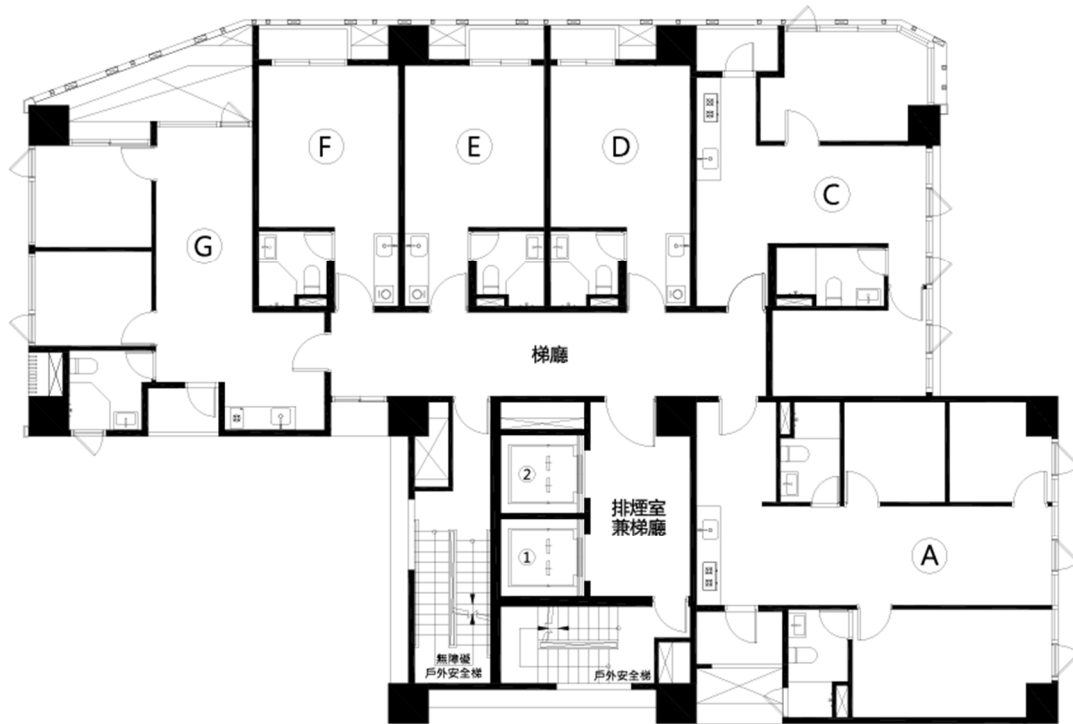


九層平面配置參考圖

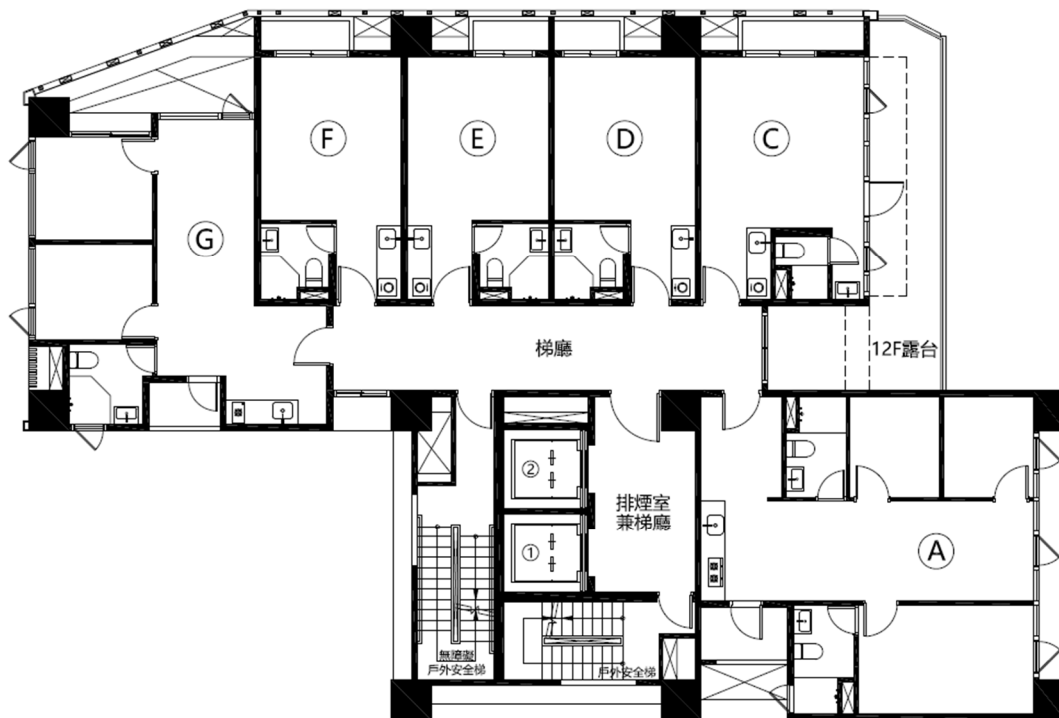


十層平面配置參考圖

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

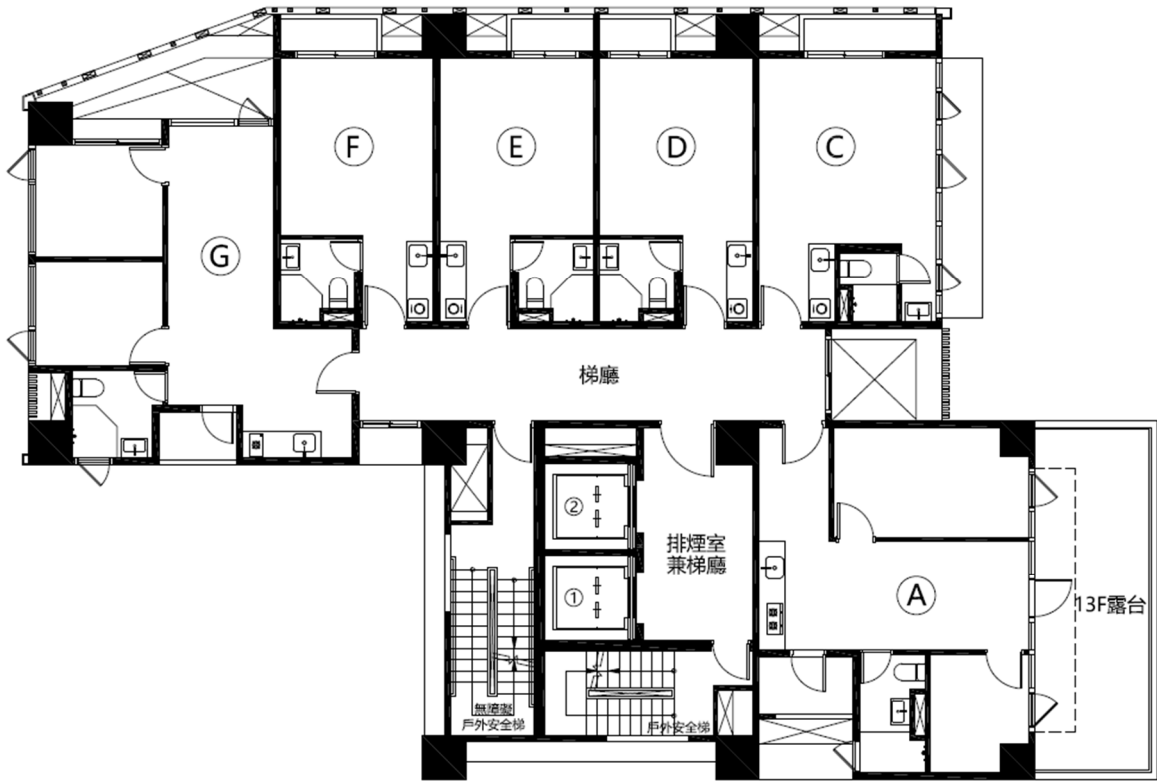


十一層平面配置參考圖

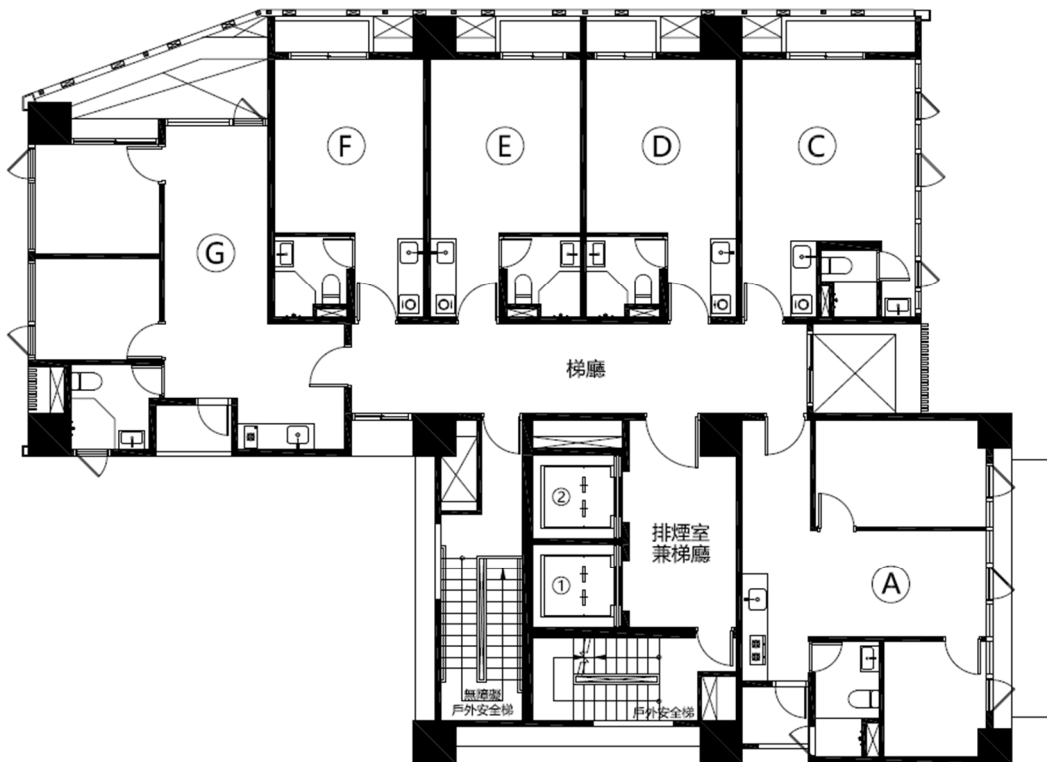


十二層平面配置參考圖

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

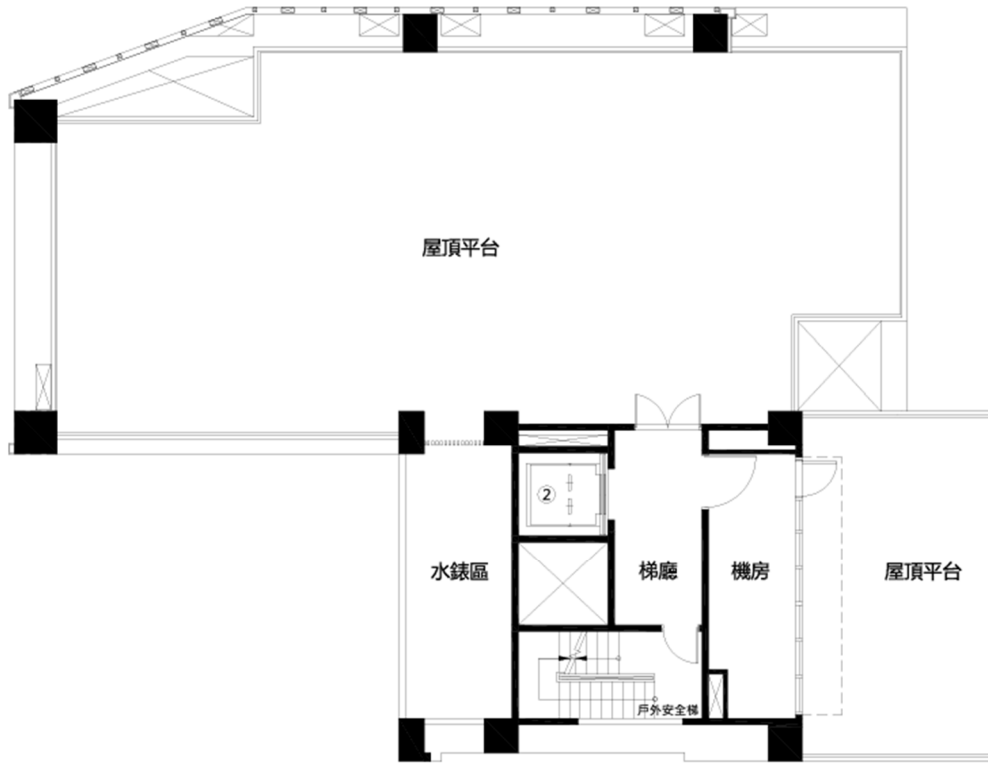


十三層平面配置參考圖

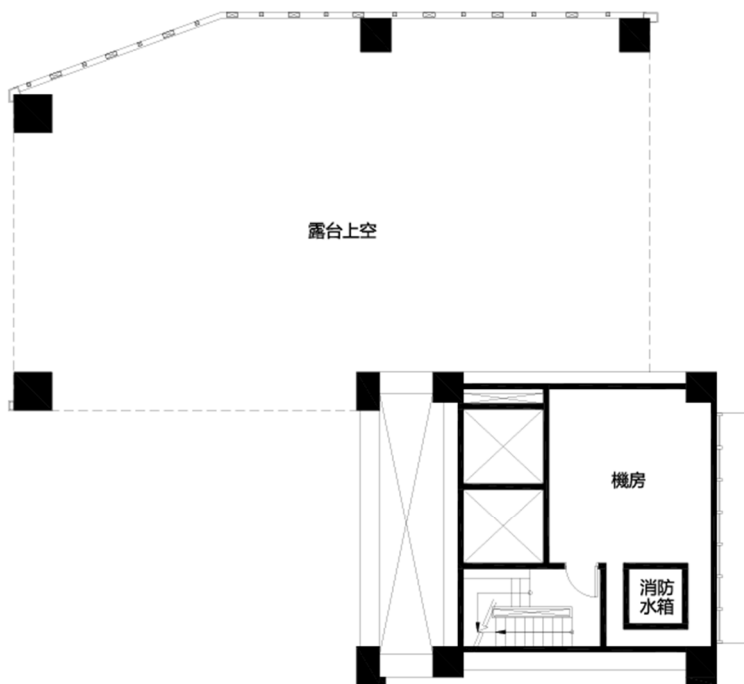


十四層平面配置參考圖

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

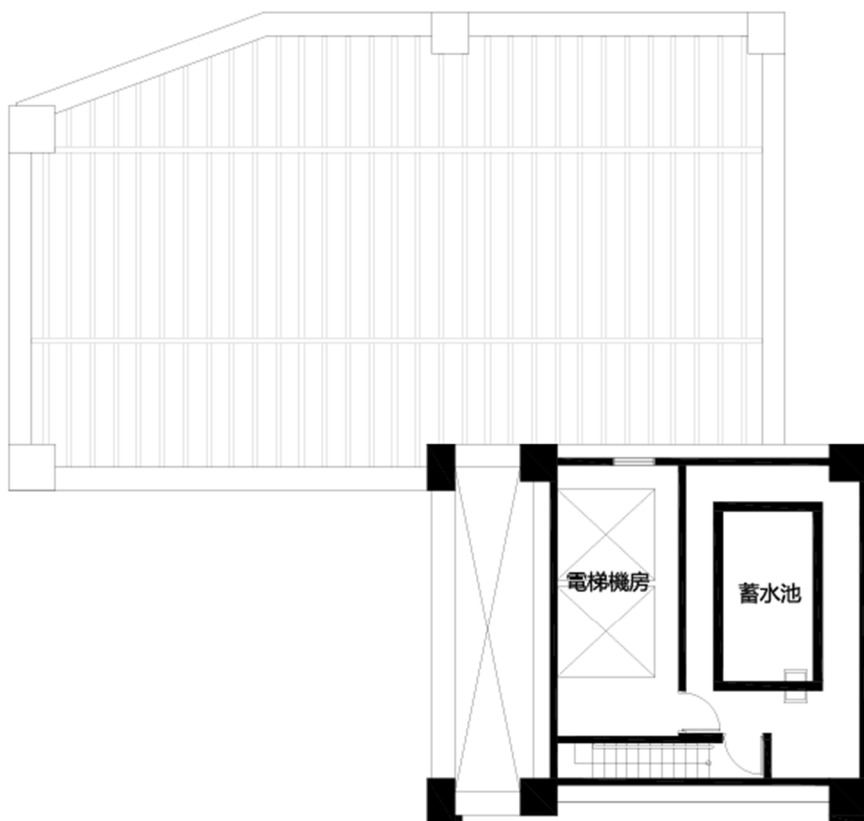


屋突一層平面配置參考圖



屋突二層平面配置參考圖

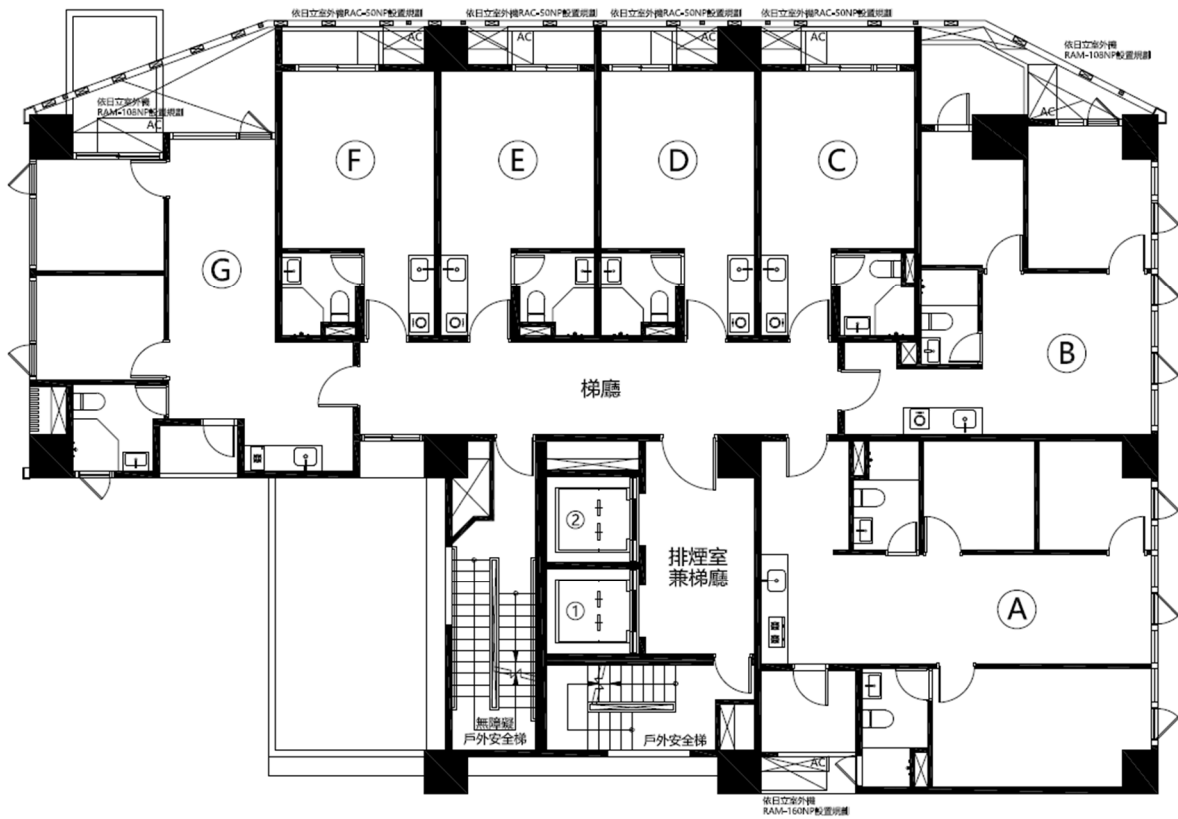
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



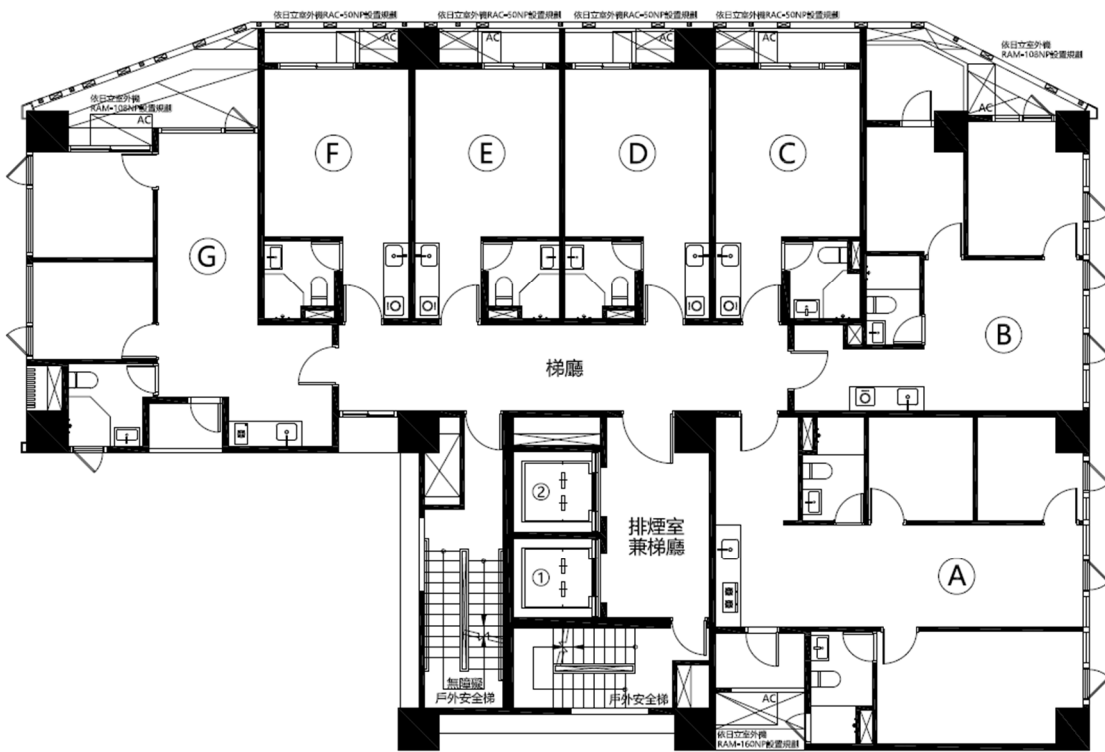
屋突三層平面配置參考圖

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

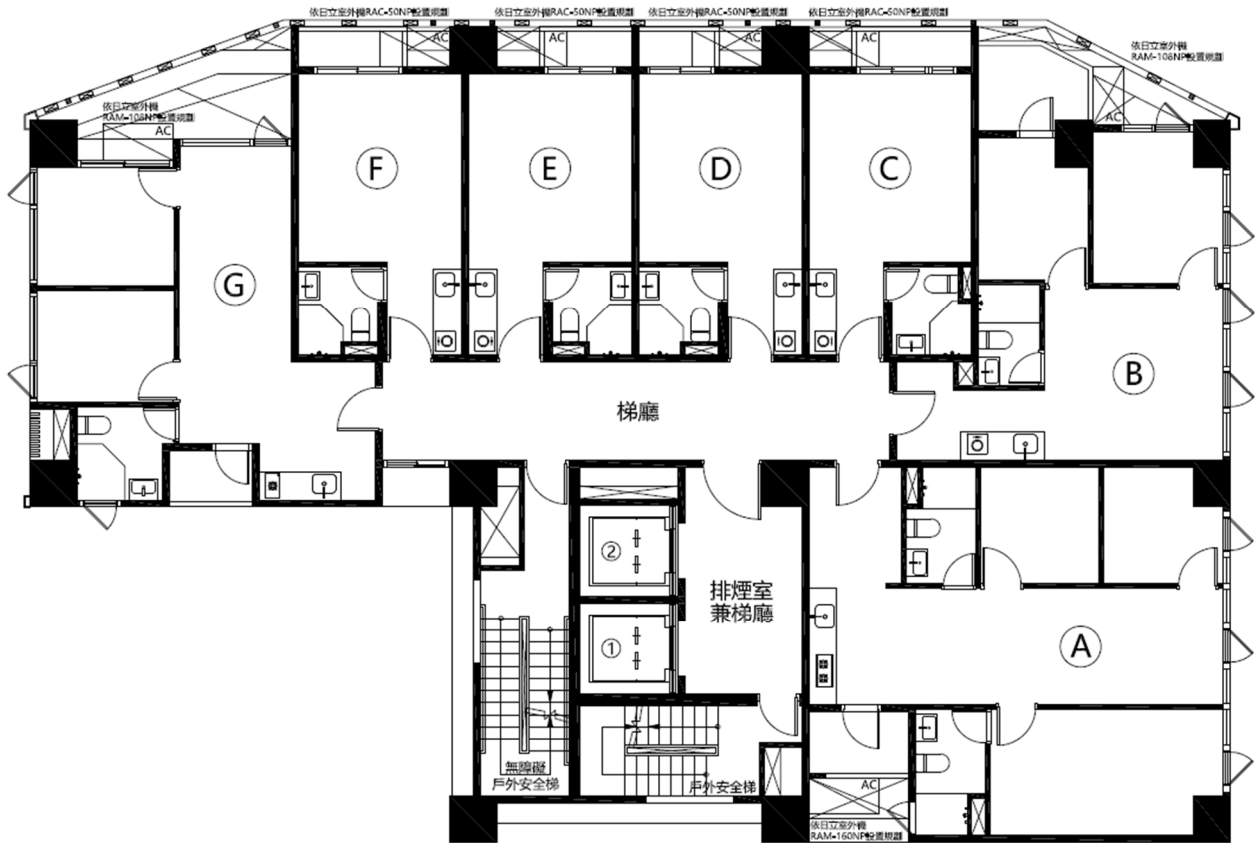
# 附件二之一 空調室外機位置圖



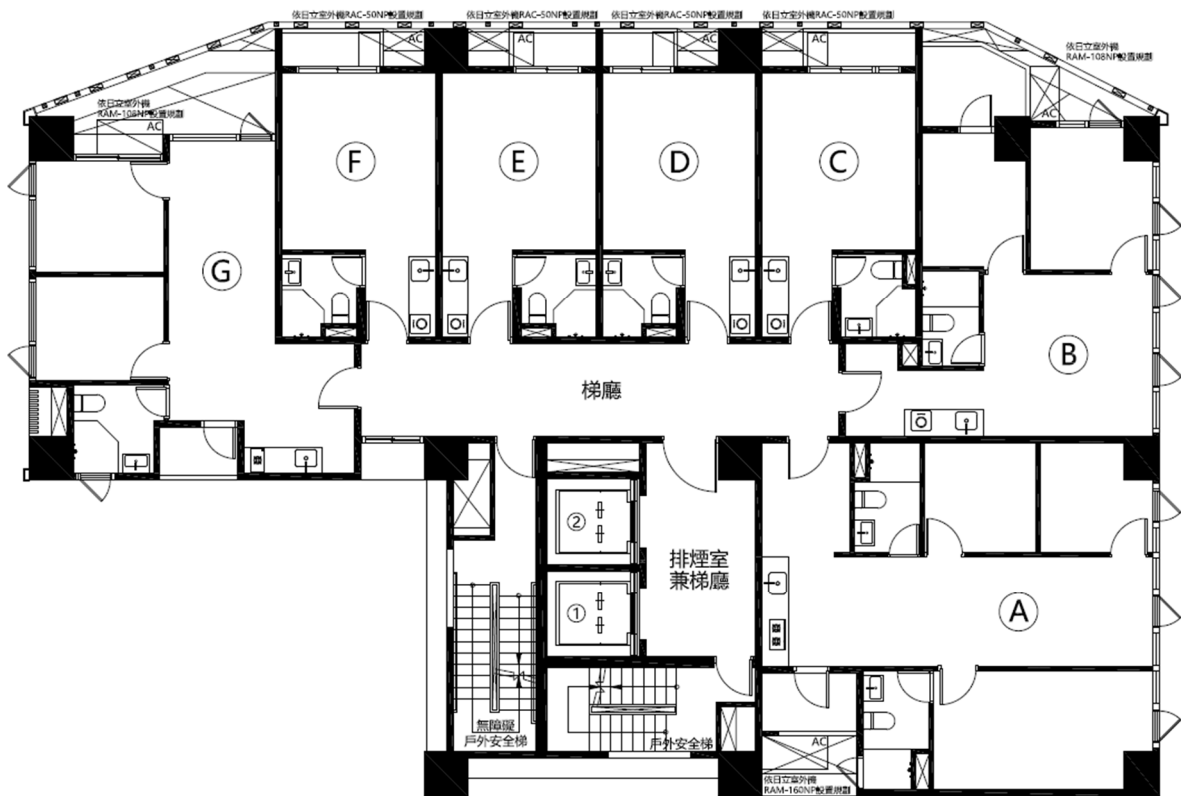
二層平面配置參考圖



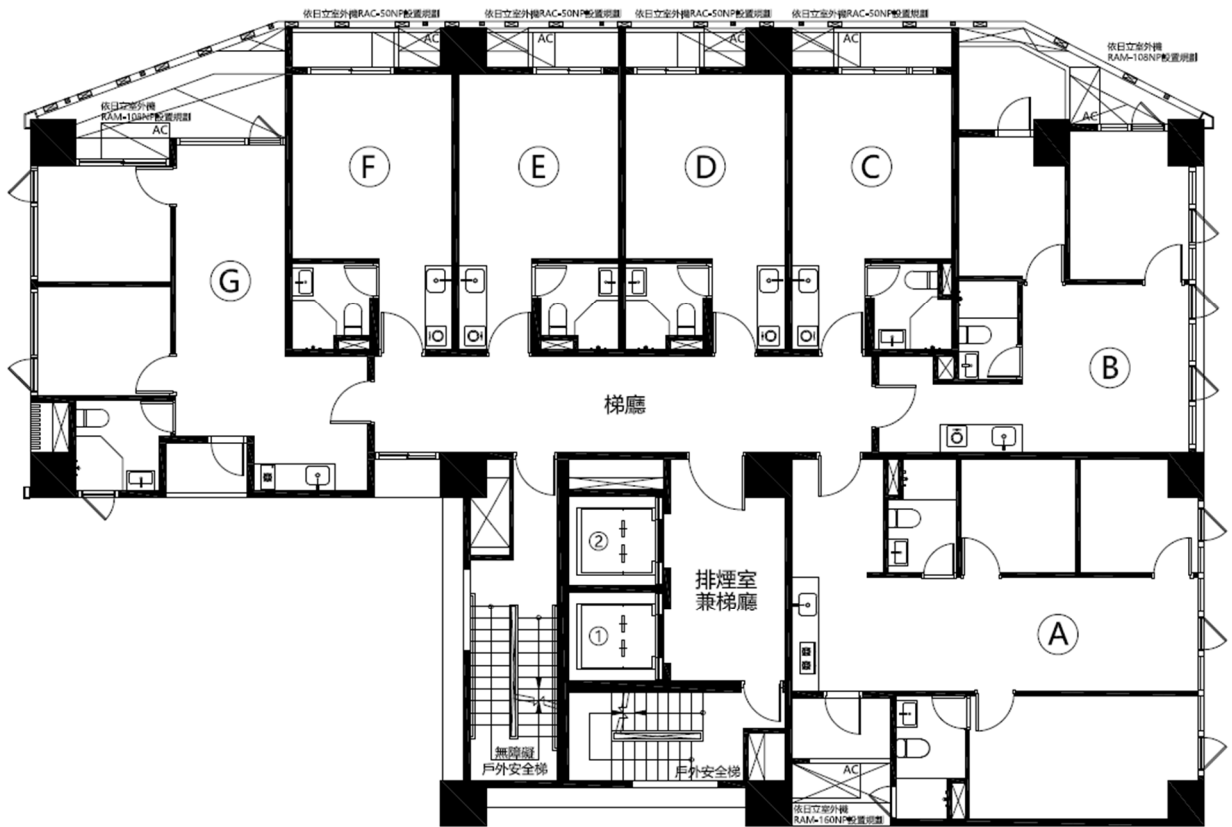
三至五層平面配置參考圖



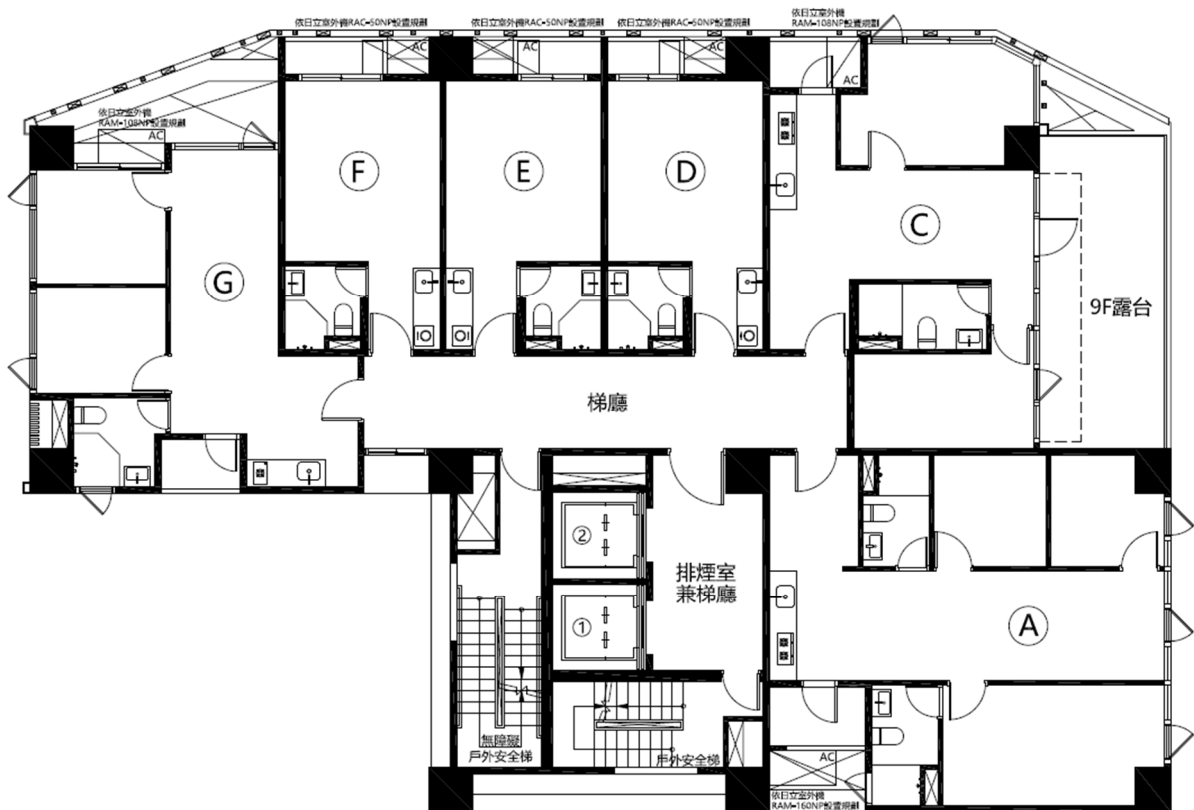
六層平面配置參考圖



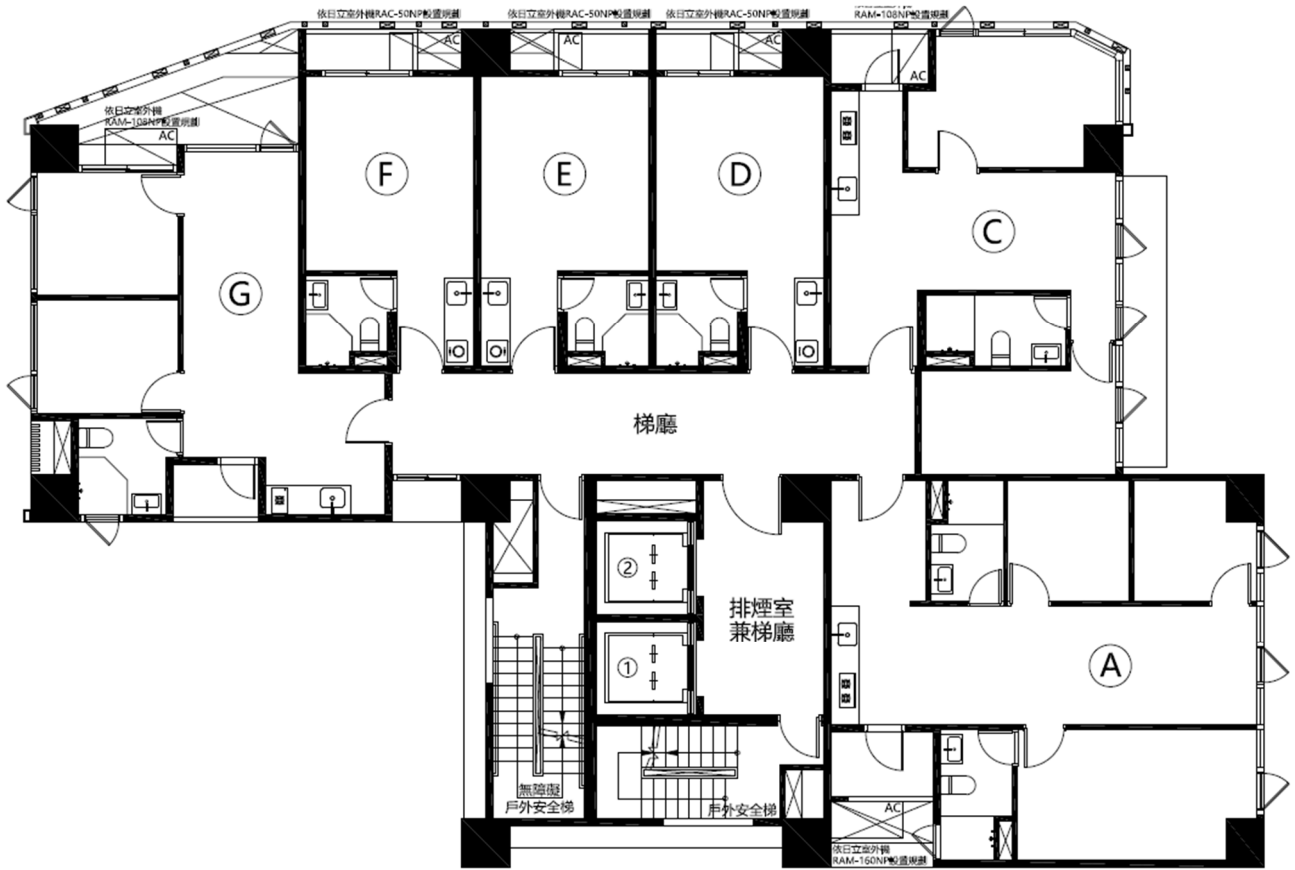
七層平面配置參考圖



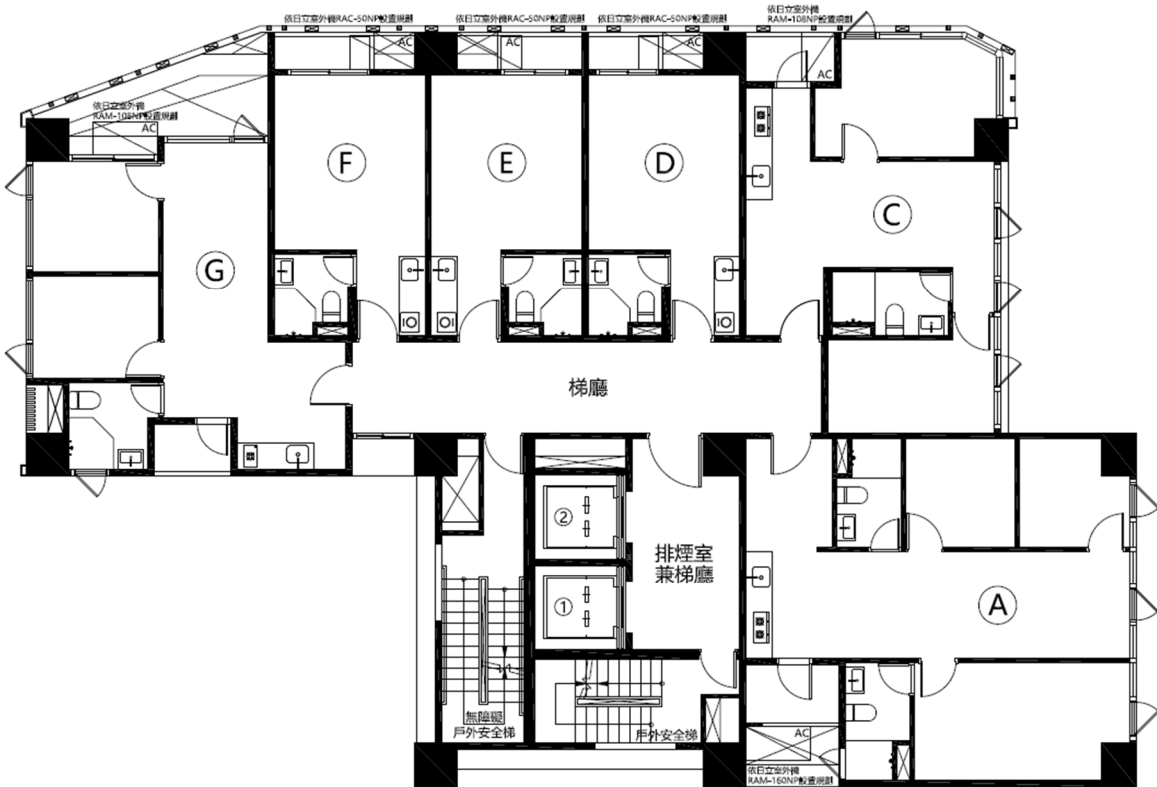
八層平面配置參考圖



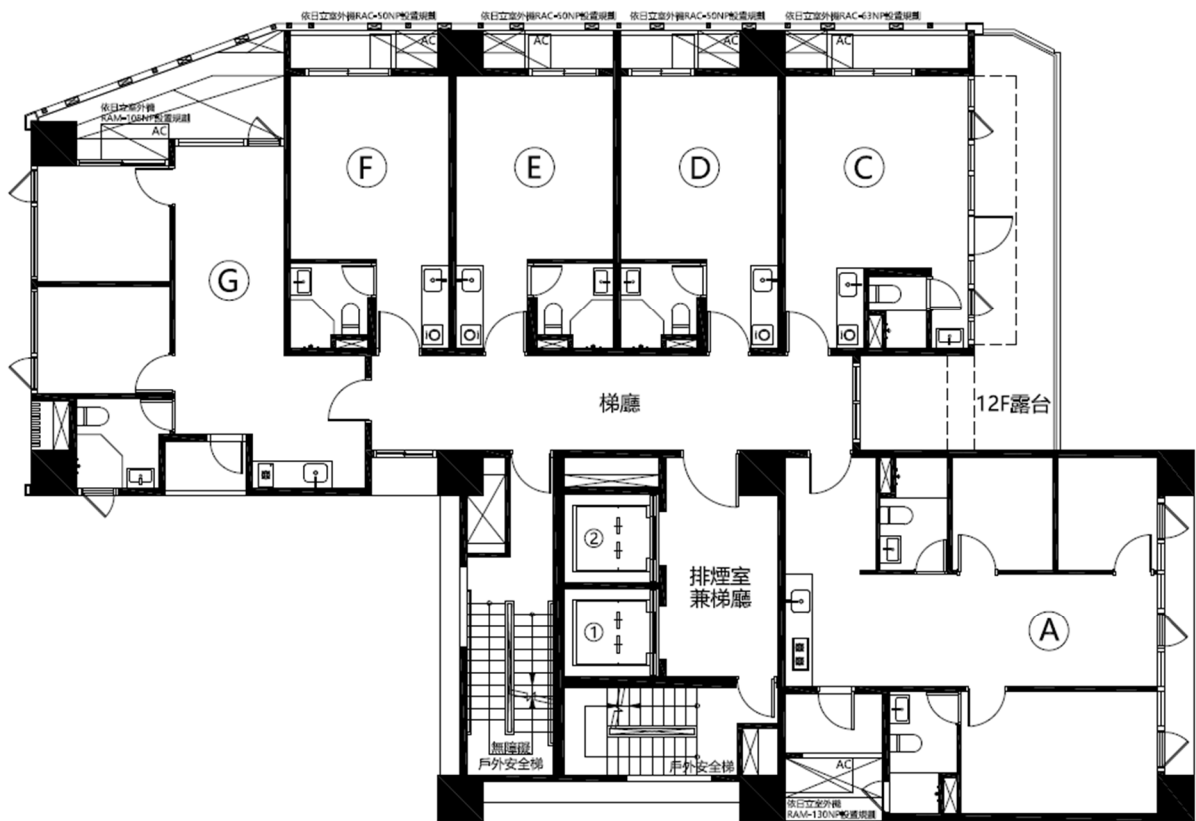
九層平面配置參考圖



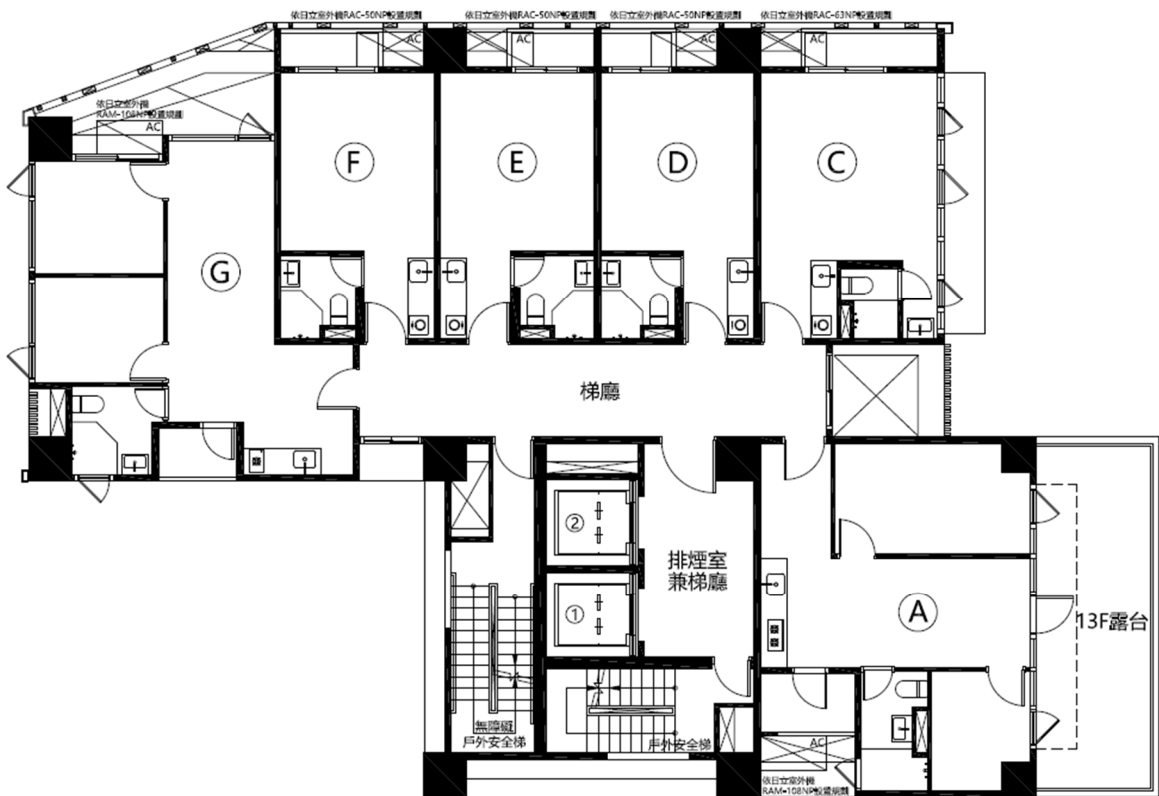
十層平面配置參考圖



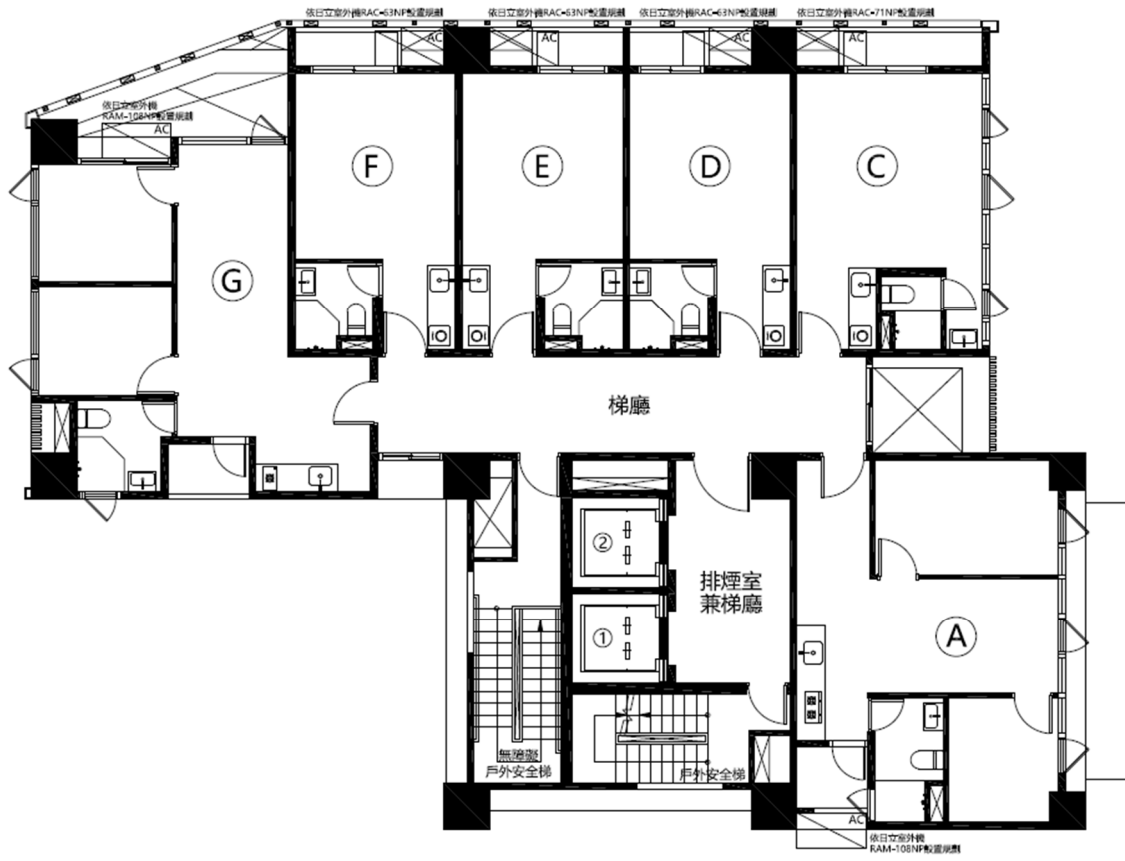
十一層平面配置參考圖



十二層平面配置參考圖

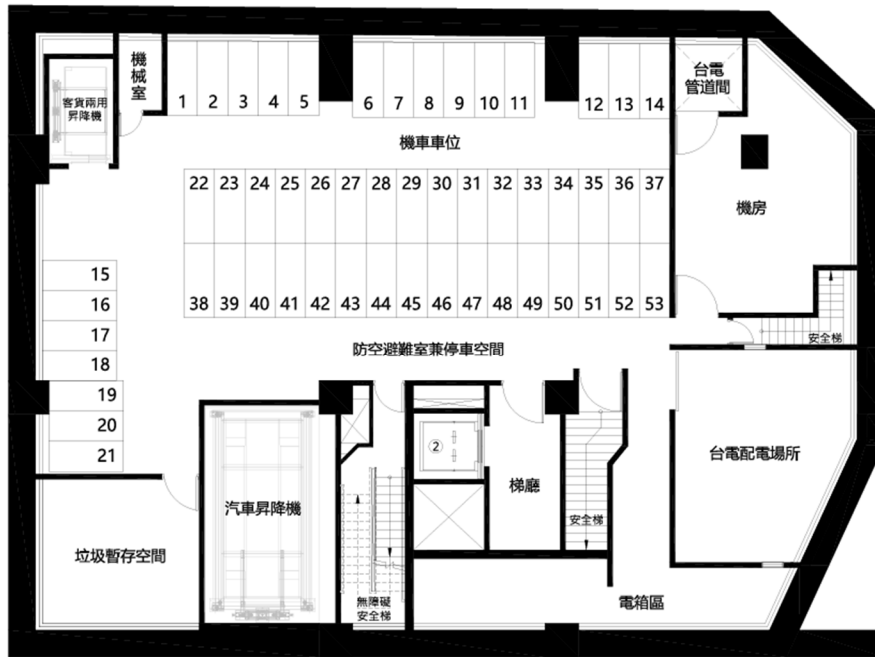


十三層平面配置參考圖

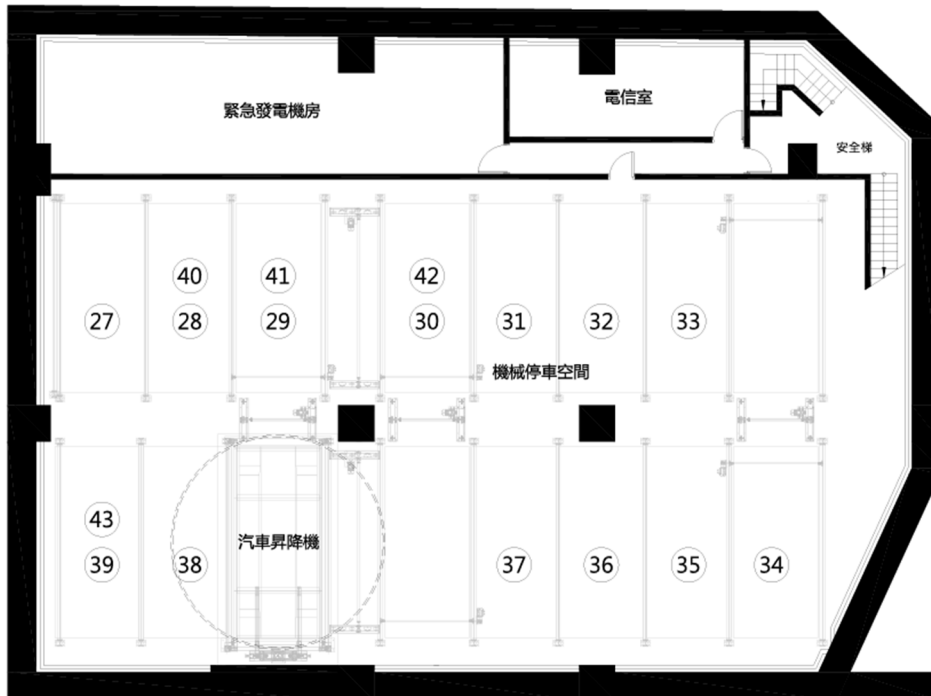


十四層平面配置參考圖

# 附件三 停車空間平面圖

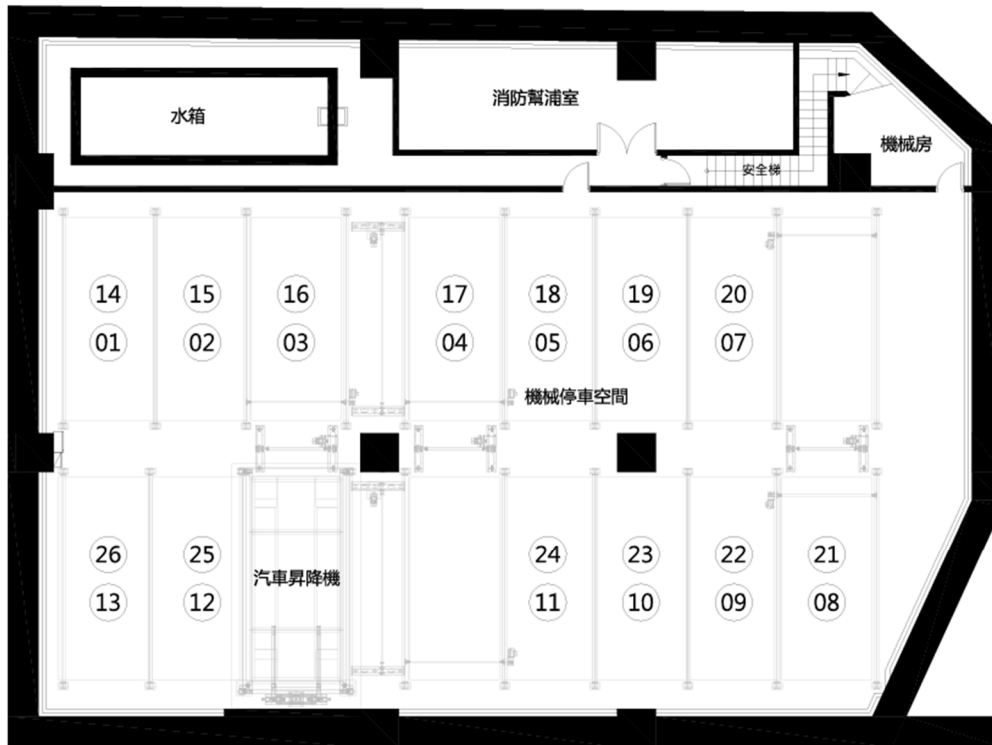


地下一層平面配置參考圖



地下二層平面配置參考圖

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



地下三層平面配置參考圖

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

## 附件四 房屋款繳款期別明細表

工程進度	應 繳 金 額	付 款 日 期	備 註
訂 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
簽 約 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
開 工 款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
工 程 期 款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
產權登記完成 (銀行貸款)	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
交屋保留款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
總 價	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整		

## 附件五 自洽貸款約定書

(以下簡稱買方)

立書人：

恆美建設股份有限公司

(以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建之【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶，雙方並簽立房屋預定買賣契約書（下稱本契約）在案。買方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條：房屋總價內之部分價款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（即本契約附件四「房屋款繳款期別明細表」約定之產權登記完成金額，以下簡稱預定貸款金額），買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條：貸款約定事項

- 一、買方同意於房屋結構體完成後，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，依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予賣方。其貸款相關手續，辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- 二、買方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄申辦貸款，依本契約第十九條第一項不貸款之約定事項處理。
- 三、辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照所洽之金融機構規定履行義務；並以本契約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- 四、賣方應於取得使用執照後，將房屋相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本並敘明買方之土地持分等）交付買方，以便買方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。

五、買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內。

六、貸款差額

(一) 買方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將相當於貸款之金額撥付與賣方。

(二) 如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續及其他可歸責於買方事由，致使金融機構無法辦理貸款，或貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_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，逾期依第八條規定處理。

(三) 如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款，或其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其預定貸款金額或差額部分，依本契約第十九條規定辦理。

第三條：買方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

一、買方同意本房屋辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。

二、因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

三、買方應於辦理金融機構貸款對保手續時，簽立與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執

行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。

- 四、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房屋價款，並非交屋保留款，買方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉登記至買方名下時，由賣方向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 五、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本契約第十九條第一項規定處理，買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依第八條規定處理。
- 六、買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

#### 第四條：貸款撥付

本契約如訂有前款貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

立書人

買 方： (簽章)  
身 份 證 字 號：

賣 方： 恆美建設股份有限公司  
代 表 人： 何易蒼 (簽章)  
統 一 編 號： 24227169

中 華 民 國 年 月 日

# 附件五之一 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押 貸款業務規定

113年9月19日發布

113年9月20日生效

- 一、本規定依中央銀行法第二十八條、第二十九條、第三十一條及銀行法第三十七條第二項、第四十條規定訂定之。
- 二、本規定所用名詞定義如下：
  - (一)金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。
  - (二)不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款。
  - (三)購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。
  - (四)購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款：
    1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
    2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
    3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。
  - (五)購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款。
  - (六)購地貸款：指金融機構承作借款人為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，所辦理之抵押貸款。
  - (七)餘屋貸款：指金融機構承作建築業者以新建餘屋住宅(含基地)為擔保，所辦理之抵押貸款。
  - (八)工業區閒置土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以工業區閒置土地為擔保，所辦理之抵押貸款。
  - (九)建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產

投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(十)新建餘屋住宅(含基地)：指屋齡五年內且仍維持建物第一次所有權登記之住宅(含基地)。

(十一)工業區閒置土地：指金融機構經向財團法人金融聯合徵信中心查詢，為經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊所列之土地。

(十二)借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制如下：

(一)不得有寬限期。

(二)貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之三成。

(三)除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：

(一)購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點各款之規定。

(二)購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢借款人有無以房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」(購置不動產)者(以下稱房貸)，並應確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無房屋；其貸款條件限制如下：

1. 無房貸但已有房屋者：適用前點第一款規定。

2. 已有一戶房貸者：除適用前點第一款及第三款規定外，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之五成。

3. 已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

(一)借款人應檢附購買土地具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建。

(二)貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。

(三)除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之三成。除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

七、金融機構承作工業區閒置土地抵押貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之四成。除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

工業區閒置土地抵押貸款有下列情形之一者，不適用前兩項規定：

(一)抵押土地已動工興建開發。

(二)借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。

八、金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。

九、金融機構承作不動產抵押貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價提高貸款金額。

十、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報不動產抵押貸款情形。金融機構辦理不動產抵押貸款業務，應訂定內部風險控管、作業程序及其他必要之內部規範；其內部規範之貸款條件較本規定嚴格者，應依其內部規範辦理。

十一、本規定中華民國一百十三年九月二十日修正生效前，金融機構已錄案辦理尚未撥款之不動產抵押貸款案件，適用錄案時之規定。

## 附件六 委刻印章同意書

立授權書人\_\_\_\_\_（即買方）茲因向 恆美建設 股份有限公司（下稱賣方）購買【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶，買賣雙方並立有房屋預定買賣契約書（下稱本契約）在案。買方茲授權賣方代刻及保管印章壹枚，並授權賣方於本授權書所載之範圍內使用上開印章，並願遵守下列約定事項：

一、本式印章僅得使用於下列用途：

- （一）本契約房屋產權移轉、抵押設定登記之申報、申請或變更。
- （二）稅捐申報及銀行申請貸款之相關事宜。
- （三）水、電、電信、天然瓦斯、公共水電之申請、分攤或變更。
- （四）申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜及本約有關約定事項之用。

二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、買方承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關買方辦理授權事項之異議。

四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買 方：  
身 份 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七 建材設備表

### 【建築結構】

本大樓經專業結構技師運用電腦程式精密計算設計，並經主管機關審核及結構技師簽證，本棟建築物整體結構採用鋼筋混凝土(RC)構造，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒佈之建築技術規則最新規範之標準。採用之鋼筋材料皆符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，無輻射污染現象，並定期抽樣檢核鋼筋、混凝土以確保工程品質，符合921地震後最新CNS國家標準，全案設計均按台北市政府都市發展局核准圖樣施工。

### 【外觀】

建築立面設計由三門建築師事務所精心設計整體規劃，外觀特聘國際建築設計團隊VAL配合城市的肌理，以本基地周遭建築、人文、街景的觀察揉捏出本棟建築與周邊環境的關係，進而帶出居住者在建築基地上展開對生活場域的建構外觀。外牆基座採用天然石材以燒面或亮面，立面主要建材選用二丁掛磚、金屬格柵、石材、金屬包版及其他建材搭配，外觀雍容氣度、典雅精緻，顯現本棟選材、用色獨具匠心塑造新建築風格。

### 【門廳】

- 1、地坪：壹樓公共門廳室內地坪採用石材或磁磚。
- 2、牆面：以石材或磁磚搭配木作及其他裝飾材做整體設計。
- 3、平頂：採用金屬天花板或木作藝術造型天花板及專業燈光作整體設計。

### 【各層梯廳】

- 1、地坪：採用設計師挑選之地磚鋪設。
- 2、牆面：壁磚或木作或金屬等相關建材。
- 3、平頂：整體設計天花板搭配燈光設計。

### 【樓梯間】

- 1、階梯：各層公共樓梯踏步採用樓梯專用止滑地磚，樓梯採用扶手欄杆，行走安全舒適。
- 2、牆面及平頂：牆面及平頂刷水泥漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。

3、梯廳安全門：採用鋼板烤漆防火門，美觀又安全。

## 【門窗】

- 1、各戶玄關大門採用防火防爆鋼木門，重型鉸鏈、搭配電子鎖及五金配件，確保住家安全無虞，美觀精緻。
- 2、各戶採用氣密鋁窗(TOSTEM、不二太天、三協、Y K K、大同、力霸)搭配6mm+6mm LOW-E膠合雙強化玻璃；落地門窗採8mm強化玻璃，門窗設計皆配合外觀整體設計。
- 3、室內門採用實心木門，搭配木門框及水平門鎖；浴室採用塑鋼門或實心木門加通氣孔，搭配門檻。
- 4、陽台後鋁門採(TOSTEM、不二太天、三協、Y K K、大同、力霸品牌)搭配5mm強化玻璃。

## 【內牆】

- 1、各戶外牆、隔戶牆均採用鋼筋混凝土牆；室內隔間牆採輕質灌漿牆。
- 2、各戶室內刷水泥漆。
- 3、浴室貼30cm X 60cm磁磚。

## 【地坪】

- 1、各戶客廳、餐廳、廚房、臥室地坪採超耐磨木地板。
- 2、浴室搭配牆面壁磚鋪設30cm X 30cm止滑地磚。
- 3、陽台鋪設20 X 20cm止滑地磚或木紋磚。

## 【平頂】

- 1、客餐廳、臥房、廚房平頂均為水泥漆。十一樓以上設置消防灑水管。樓上層排水管及當戶給水管線採上配明管設計施作，不另做天花板。
- 2、浴室採矽酸鈣天花板刷水泥漆。
- 3、廚具上櫃至天花板之空間採矽酸鈣板封板。
- 4、陽台天花板為晴雨漆或金屬天花板。

## 【陽台】

工作陽台設有一只水龍頭、瓦斯熱水器專用插座(附漏電斷路器)及不銹鋼落水頭。

## 【屋頂】

- 1、防水：採用高分子防水塗料或高性能PU防水層施作，具有專業責任施工，防水、隔熱效果佳。
- 2、隔熱：屋頂並鋪設地磚或其他裝修材徹底達到防水、隔熱之最佳效果。

## 【衛浴設備】

- 1、各戶衛浴搭配TOTO全自動電腦馬桶。A戶主浴搭配TOTO全自動電腦馬桶，客浴搭配Villeroy&Boch單體馬桶加緩降蓋。
- 2、各戶面盆採Villeroy&Boch上嵌式面盆搭配GROHE單槍龍頭。
- 3、浴室搭配三菱浴室暖風乾燥機。A戶主浴搭配三菱浴室暖風乾燥機，客浴搭配樂奇抽風機，健康舒適。
- 4、淋浴區設置GROHE定溫淋浴龍頭搭配淋浴滑桿組。

## 【廚具設備】

- 1、廚具檯面：採用賽麗石檯面及不鏽鋼洗滌槽，配無鉛單槍冷熱混合龍頭。
- 2、廚具面板：德國NOBLESSA門板。
- 3、廚具設備：2~14樓A戶及9~11樓C戶採林內雙口瓦斯爐搭配林內隱藏式排油煙機，2~14樓G戶採林內單口瓦斯爐搭配林內隱藏式排油煙機；其餘戶別採林內單口IH感應爐搭配林內隱藏式排油煙機(活性炭濾網式)、吊掛式烘碗機、SVAGO崁入式洗脫烘衣機及料理五金相關配件，依人體工學設計以利烹調。
- 4、各戶均配備3M廚下型淨水器壹台。

◎前列廚具檯面尺寸及配備，由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

## 【電 梯】

- 1、設備規格：採用永大、中國菱電、崇友、永佳捷自動微電腦控制電梯，電梯車廂內精心設計且可與警衛中心連線，確保安全。
- 2、載客數量：十二人份。
- 3、操作速度：採用辦公大樓105m/min速度。
- 4、附加功能：
  - (1)自動控制廂門延遲開關。

- (2)自動開關照明燈及通風扇。
- (3)地震、故障自動停靠最近樓層裝置。
- (4)停電時自動切換至緊急電源。
- (5)樓層按鈕錯按取消裝置。
- (6)空氣清淨機。
- (7)紅外線安全光幕防夾。

5、電梯中另設彩色CCTV監視系統及緊急按鈕，由管理櫃台監視，以維護乘客安全。

### **【各戶安全管理系統】**

- 1、電視對講系統：各戶室內裝設免持式彩色螢幕多功能防盜對講機，並連線社區大門入口之監視系統，住戶可過濾來訪賓客，並與櫃檯聯絡。
- 2、防盜感知系統：各戶玄關門、前後陽台鋁門窗裝設磁簧感知器，維護居家安全。
- 3、瓦斯偵測系統：設有瓦斯爐之戶別於廚房設瓦斯偵測器、偵煙感知器，發生警報時，櫃檯可適時協助處理，確保大樓住戶安全。
- 4、緊急求救系統：各戶之室內對講機均配有緊急按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即由櫃檯聯繫並救援。

### **【公共安全管理系統】**

- 1、門禁管制系統：
  - (1)社區入口大門採用電腦感應式讀卡機管制系統，壹樓門廳設置感應讀卡機，以管制人員的進出，並與櫃檯連線，可儲存人員進出時間資料。
  - (2)櫃檯設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。
- 2、CCTV監視系統：社區大樓入口、壹樓門廳、壹樓戶外空間、R樓戶外區、電梯車廂、停車場入口適當地點，設置彩色CCTV監視系統，與櫃檯連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。
- 3、櫃檯或適當之位置設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。
- 4、地下一層機車停車場及屋頂設置對講系統供緊急求救使用，人員遇有緊急

狀況只需按下牆上對講機通話按鈕，管理人員即能得知求救樓層及區域，於第一時間進行處理。

### 【停車設備】

- 1、地下二、三層規劃電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備，地下一層規劃平面式機車停車位，採機車升降機進出，出入口管制皆設置監視系統，徹底監控車輛之進出，並將進出畫面做數位攝影存檔。
- 2、停車場設導流排氣機及一氧化碳感應監測設備，自動定時開關控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。
- 3、地下一層停車場地坪採用EPOXY地坪。
- 4、地上一層汽車升降機出入口於適當位置設置交通號誌；機車升降機於地上一層及地下一層出入口設交通號誌，管制車輛出入，確保人車安全。
- 5、地下停車場空間設自動撒水滅火設備，隨時保障人員、車輛安全。

### 【電氣設備】

- 1、供電方式：採單相三線式110V/220V供電，每戶設獨立電錶，方便家用設備使用。另設公用電錶，方便社區管理。
- 2、管線材質：所有配管採南亞、大洋或華夏PVC管，電線電纜採太平洋、華新麗華、華泰或宏泰線材，採用CNS標記產品，安全可靠。本案明管區域不另做裝飾。
- 3、開關插座：均為壁內式裝置，採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈。
- 4、開關箱：各戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元、伍菱品牌，安全無慮。
- 5、廚房冰箱插座、智能箱插座、客廳電視及熱水器強制排氣插座設置緊急電源，於停電時發電機啟動，供作緊急電源使用，提供住戶最佳需求。
- 6、浴廁內插座及開關之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫確保安全。

### 【電話電視設備】

- 1、每戶客廳、臥室均預留電話、電視及網路出線口。
- 2、屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- 3、預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
- 4、另與電信業者配合設置光纖網路到各戶室內(F T T H)服務。

## 【給排水系統】

- 1、供水方式：採間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水箱，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶。
- 2、蓄水設備：地下室蓄水池及屋頂水箱經無毒防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯及人孔蓋，水箱人孔蓋加設磁簧微動開關，連接監控系統，以確保用水安全及清潔衛生。
- 3、管線材質：冷熱給水管均採不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，本案採上配明管不加做天花板，排水管採用南亞或大洋或華夏廠牌CNS標記排水專用PVC管。
- 4、各戶均採獨立水錶設計及於戶內裝設該戶之總制水閥以利方便維修。
- 5、各戶上方頂版均有當戶給水管、14樓各戶及露臺下方戶別上方頂版均有排水管為明管設計，不加作天花板。日後天花板由客戶自行搭配設計師規劃施作，增添居家空間層次感。

## 【避雷設備】

- 1、本大樓採用精密避雷針系統，可充分確保社區建物之安全。
- 2、本大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

## 【瓦斯設備】

- 1、代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計安裝，瓦斯錶由甲方於交屋後自行申請掛錶。
- 2、申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求將於基地內提供瓦斯遮斷閥，該設備放置地點由瓦斯公司以考慮安全選定。

## 【消防安全系統】

- 1、消防栓系統：各層電梯間依法設有消防栓箱，十一樓以上樓（電）梯間依法加設消防水帶箱，火災時拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。
- 2、自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，櫃檯設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。

- 3、自動灑水系統：十一樓以上均設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加作天花板，灑水頭由溫度感應自動灑水。
- 4、安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈，各層設乾粉式滅火器，以供火警緊急時使用。
- 5、緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於櫃檯廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播，通報各住戶。
- 6、緊急發電系統：發生火警警報時優先供應消防設備使用。一般停電時供應緊急升降機、公共照明、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、停車設備、門禁管制及安全系統使用。

### 【其他設備】

每戶依平面規劃留設分離式空調主機位置及室內機套管，配室外機電源及室內排水孔，避免未來鑽孔影響結構安全。

特約事項：

以上所列建材設備，賣方基於下列情形，得更換同級品：

- 1、因法令禁止使用或停止生產、進口且不可歸咎於賣方時。
- 2、賣方有權於外觀立面及社區入口設置『勝輝機構』等相關企業之名稱、標誌及燈光等廣告招牌之相關設施，本社區全體區分所有權人及管理委員會同意勝輝機構及其相關企業得無償使用並得永久設置，不得以任何理由收取費用或拆除，並且同意配合辦理申請手續及相關書類用印。

買方確認簽章：\_\_\_\_\_

## 附件八 住戶管理規約

為加強【恆美無界】社區(以下簡稱本社區)所有人之生命安全、財產權益之保障，本社區之一切公共設施與安全設備，應經常妥善維護，以保持其功能之正常。為配合本社區提供各項服務，以期各住戶得以在安全、舒適的環境下生活並藉以提昇居家品質，特制定「住戶管理規約」(以下簡稱本規約)，由全體住戶共同遵守：

### 第一章 【總 則】

- 一、 本規約對本社區全體區分所有權人或實際使用權益之各戶，包括之受讓人、繼承人、承租人、委託授權人及其他使用權人、繼受權利人等具同等效力，立規約人具有告知之義務，並負連帶責任。立規約人如為未成年人，其法定代理人對立規約人依本規約所載之一切義務應負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。承租人或使用人不遵守本規約所造成的損害，應由區分所有權人(即出租人)負連帶賠償責任。
- 二、 如將本社區房屋出租或出售時，須於遷出或遷入前三天事先通知管理負責人或管理委員會，以配合管理，且於出租他人使用時，應於租賃契約內檢附本規約為附件，承租人亦需共同遵守。
- 三、 為有效管理緊急應變措施和促進管理單位與住戶間之聯繫，管理單位為必要建立全體住戶之完整資料。住戶應於遷出或遷入時至管理室據實填寫資料，所建立之住戶資料並依個資法規定辦理。
- 四、 依本社區核准之建造執照(及變更使用執照)加註事項表之規定，本社區全體區分所有權人及管理委員會均應共同遵守下列事項：
  - (一) 本社區所有權人、使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建、於上下樓板間加蓋任何構造物，如有上述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。

- (二) 賣方應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，並於社區公共設施點交時，一併納入點交項目。
- (三) 本社區之建築基地範圍內，依法留設退縮及設置之開放空間(人行步道)、公共設施、公用設備(庭園燈、建築物夜間照明)、供公眾通行之穿廊(緩衝空間)及建築物裝飾性構造物，由本社區區分所有權人及日後成立之管理委員會應負管理維護之責。
- (四) 買方於簽訂本約時充份知悉本案申請【綠建築標章】、【智慧建築標章】及【耐震設計標章】，並同意與上述三項標章之相關設施(備)應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護。上述三項標章於本案使用執照核准翌日起二年內由賣方取得標章，由本案區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等負責維護並同意不得提出異議。賣方依上述標章規定提撥管理維護費為【綠建築標章】計新臺幣:675,315 元，以上費用為專款專用，不得挪作他用，俟本案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，由本案管委會向公庫依法律規定申請撥付予本案管理委員會。
- (五) 本社區全體區分所有權人日後出售本契約房屋時，應詳實告知買受人上開規定。

## 第二章 【管理委員會】

- 一、 本社區管理委員會(以下簡稱管委會)乃為執行區分所有權人會議決議事項及管理維護工作，由區分所有權人選任住戶為管理委員

組成管理委員會。其組織及職掌，均須按「管理委員會組織章程」辦理。

二、依公寓大廈管理條例規定，建物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，起造人應於三個月內召開第一次區分所有權人會議。

三、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) 委員一名。

前項管理委員名額合計為五名。

### 第三章 【人員管制】

一、來賓訪客一律須按管委會規定辦妥來賓出入登記相關手續。

二、凡攜帶可疑物品進出本社區時，應出具物品所屬證明，必要時得登記出入人員之姓名。

### 第四章 【公共設施、環境清潔及居家安全之維護】

一、公共設施(包括公共場所及公共設備)為全體住戶共同維護之責，個人如對之有侵佔、損毀或妨礙其使用效益之情事，應負一切賠償之責。

二、為維護居住環境，不得踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

三、為維護居住安全，不得使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放散發刺鼻氣味之化學物品。

四、為維護居住清潔，不得隨意吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢

- 物、任意放置空箱或亂丟棄穢物或傾倒污水。
- 五、 垃圾應依垃圾分類標準(含廚餘)，收入塑膠袋或紙袋內密封，於規定時間放置於指定位置，不得任意丟棄於公共場所，以確保清潔。
  - 六、 不得於公共場所之範圍處晾曬衣物，以免有礙觀瞻。
  - 七、 不得設置任何型態之工廠或經營或出租不正當之行業(八大行業)，或民情風俗認為不祥或不宜之行業，如殯葬相關行業(如葬儀社、棺木店)、療養或安養機構(如療養院)、宗教用途…等，或豎立招牌準備做上列之營業行為，如有違反，管理委員會得逕行予以排除，因排除所產生之一切費用概由該住戶負擔。

## 第五章 【公共秩序與公共安全】

- 一、 為維護居住品質，不允許有違反政府法令之各種活動或有傷風化之行為。
- 二、 不得有下列危害社區安全及公共秩序之行為：
  - (一) 不得製造公害。
  - (二) 不得破壞公物。
  - (三) 不得製造噪音或高聲喧嘩，致影響他人之安寧。
  - (四) 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、安全及安寧。
  - (五) 不得有其他影響公共安全或公共秩序之行為。
- 三、 凡易燃、劇毒及具有爆炸性物品，一概不得攜入或存放於本社區。
- 四、 各層梯廳、樓梯間、停車位、人行道或其他公共空間，不得佔用或堆放物品(如個人私物、鞋櫃、自行車等)，一經發現並經勸告無效，得由管理委員會逕行予以排除，因排除所產生之一切費用概由該住戶負擔。該違反之物品若因此而發生損壞、短少或遺失時，概由該住戶自行負責。

五、依公寓大廈管理條例第八條規定辦理：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權會議已有決議，經向直轄縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議限制。公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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。住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理（罰鍰新台幣四萬元以上、二十萬元以下），該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

六、電力使用注意事項：

- （一）不得隨意超負荷用電。
- （二）電熱器用畢即應關熄。
- （三）為用電安全，非經電力公司安全檢查許可，各住戶不得加裝電線、電管，並不得私自操作各種公共電器設備。

七、關於防火及火警發生時，應注意事項如下：

- （一）煙蒂及易燃物品應棄置於指定之安全場所。
- （二）萬一發現火災，應立即通報消防單位，並隨即通報管理單位採取緊急應變措施。

八、關於防盜應注意事項如下：

- （一）發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並隨即通報管理單位採取緊急應變措施。
- （二）不得招小販或推銷人員進入本社區內販賣物品，亦不得於本社區內外設置固定流動攤販，製造髒亂及噪音，影響公共秩序。

## 第六章 【共有部分之點交】

- 一、自完工日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任本社區共有部分管理人(即管理負責人)，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、本案於召開第一次區分所有權人會議中進行決議表決通過，委託第三方由SGS台灣檢驗科技股份有限公司進行本案共有部分之檢測，且依檢測報告書之內容作為共有部分之點交全部依據，檢測費則由賣方全額支付；如表決中社區另尋其它第三檢測單位，費用則由社區管理委員會自行支付與賣方無涉，如社區不委託第三方代為檢測亦無法以任何名目事由要求賣方轉為價金退款。
- 三、依公寓大廈管理條例規定，起造人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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由本社區房屋出賣人建築學人地產發展股份有限公司及恆美建設股份有限公司負責，檢測方式由建築學人地產發展股份有限公司、恆美建設股份有限公司及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，建築學人地產發展股份有限公司及恆美建設股份有限公司並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。全體住戶同意公共設施授權由管理委員代表負責移交。

## 第七章 【裝潢施工管理】

一、房屋所有權人需裝潢施工前，應先辦理下列手續：

- (一) 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。
- (二) 房屋所有權人或承包廠商於施工前五日，憑「房屋遷入證明單」至管理室提出施工申請，填寫『裝潢施工申請書』，並繳交裝潢保證金新台幣:伍萬元整(現金或即期支票)及安全管理維護費每個月新台幣:陸仟元整(現金)，一次預收 3 個月(提前完工者，則按日退回裝潢清潔費)，第四個月起按月預收裝潢清潔費，裝潢清潔費未繳齊者，禁止施工。
- (三) 房屋所有權人依付款憑證，俾憑換取『施工許可證』後始得進料施工；若未完成所有手續者，一律禁止進料及施工。
- (四) 裝潢保證金應由房屋所有權人或承包廠商擇一方繳納。
- (五) 依台北市政府都市發展局規定陽台禁止加窗或加設鐵窗等。

二、為確保全體住戶的生活品質與權益，住戶裝潢需遵守下列規定：

- (一) 施工人員進入本社區施工前，需至管理室換發工作證，一律配帶工作證並統一由地下室進出，於下班前至管理室憑換發之工作證換回保留之證件或簽認後始可離去。
- (二) 每日施工時間為 8:00 至 17:00 止(12:00 至 13:00 休息)，星期例假日(含週休)除靜態工程(如油漆、貼壁紙…等)外，得事前報備管理室並經許可外，一律禁止施工。施工期間不得大聲喧嘩或惡性破壞住戶之安寧，違反規定者將予禁止施工。
- (三) 高分貝之工程(如打鑿、拆除…等)，施工負責人應於施工

- 前三日告知管理室，以便通報上下樓層之住戶，且施工時間限定於當日 9:00~12:00，13:00~17:00，其他時間不得施工，若未依規定事前報備管理室者，一律禁止施工。
- (四) 所有建材及廢料不得噴出專用部分範圍之外面，若有發現污染破壞公共走廊環境衛生者罰扣新台幣貳仟元整，若隔日仍未改善者，將予禁止施工。
  - (五) 除搬運外不得於任何公共區域進行任何工作，若經發現者罰扣新台幣貳仟元整，並禁止施工。
  - (六) 施工時禁止接用公共水電，且不得以非正常手段強制電梯停機，若因而致使損壞者，應負一切法律及賠償責任。
  - (七) 裝潢建材及垃圾不得堆積於公共區域，如特殊狀況需暫時堆置廢料，應裝袋並避免污染，並於當日工作結束後清運完畢，若經通知仍未清運者罰扣新台幣貳仟元整，並可連續處罰至清運完善為止。
  - (八) 搬運裝卸建材或廢棄物時，需使用施工專用電梯並按序快速搬運，避免使用過久影響其他住戶之使用，若擅自使用住戶搭乘專用電梯搬運物料，經發現者每次罰扣新台幣貳仟元整，若因而致使損壞者，應負一切賠償責任。
  - (九) 載運裝修材料之車輛進入地下室卸料時，需按管理人員之引導依序進入。
  - (十) 所有裝修工作人員離開工作地點時，需清掃當層梯廳、電梯車廂及經過之走道，並注意鞋底之清潔，禁止將污染物帶入各公共空間，破壞清潔。若大型物品、機具攜出時，需經管理人員檢查後始可放行。
  - (十一) 工作人員應遵守本規定及相關附屬規定，注意環境整潔、不得大聲喧嘩、隨意棄置垃圾或有影響公共衛生之行為。
  - (十二) 如因故需延長工期時，須預先申報，並以延長一個月為限，以免影響社區整體生活品質，如逾期未申請延長者，

每次處罰新台幣貳仟元整，以裝潢保證金抵扣，不足者依法追討。

三、施工完成後符合下列事項，並經管理負責人或管委會檢查認可後，始可結案領回無息之保證金。

- (一) 無損壞公共設施。
- (二) 無損壞其他住戶之房屋建材或財物。
- (三) 無堆積垃圾、廢建物…等。
- (四) 無破壞電信、弱電、消防、灑水系統、緊急供電系統等。

四、懲處規定

- (一) 施工期間因故造成公共設施損壞，或涉及損壞其他住戶房屋時，應恢復原狀或賠償，不得推諉；賠償得以保證金抵扣，惟不足者仍須補齊，另如有嚴重影響鄰戶生活品質或違反相關規定時，管理負責人或管委會可令其停止施工，於完成改善後方可復工。
- (二) 施工期間如有造成侵害他人身體、生命等需負賠償責任。
- (三) 違反本章第二條第六款，一經查獲，得由保證金扣抵 20% 做為水電費賠償，不得異議。
- (四) 違反本章第二條第七款規定，除罰扣新臺幣貳仟元整外或可由管理服務人員呈報管理負責人或管委會同意後，得自行僱工清理搬運，所需費用由保證金支付，所有權人或承包商不得異議。
- (五) 若遺失工作證，每張(次)新臺幣貳仟元整，並由保證金抵扣。

## 第八章 【管理費之繳納】

- 一、本社區之公共設施費用及管理費等，全體住戶必須共同負擔，如有拖欠或不繳納之情事，得由管理負責人或管理委員會依公寓大

廈管理條例第二十一條(區分所有權人或住戶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或達新台幣壹萬元經定相當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)及二十二條第一項(積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達區分所有權總價百分之一者，由管理負責人或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)相關法規處分，絕無異議。

二、自使用執照取得日起由起造人以管理負責人名義聘任管理公司負責管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

(一)管理費：物業管理費用、清潔費用、代理購置(租賃)相關設備、設施、設備維護保養與耗材之費用及其他維護共有部分之一切支出等。

(二)管理費其收取標準按其所持有之房屋總坪數分攤費用(含公共持分面積)。

(三)公共水電費由各戶依戶平均分攤，並納入各戶水電錶繳納。

三、全體住戶應自交屋日起算管理費，無論遷入與否均應按月繳付共有部分管理費，並依下列費用繳納：

1、房屋管理費：以每坪新台幣 200 元計算。

2、汽車位管理費：以每車位新台幣 1,800 元計算。

3、機車位管理費：以每車位新台幣 500 元計算。

四、本社區各項公共設施如已使用超過法定年限或因安全問題需汰舊換新時，經管理委員會會議決定後，按議決事項處理，各住戶應攤之費用以各住戶之坪數計算，如有不履行繳納，致使其他住戶蒙受損失時，概由該不履行者負完全賠償責任。

五、管理費之繳納規定，除經全體區分所有權人同意及經區分所有權人會議決議外，不得以任何方式修改本約定。

## 第九章 【分管約定管理】

約定專用範圍及權屬列入住戶管理規約，並明列告知有關本約定及相關管理使用規定，以保障區分所有權人間之權益。

### 一、 地下層停車位專有使用

本社區房屋地下層共三層，扣除地下層依地政機關可登記之共有部分，其餘面積依法令以停車位應有部分(持分)設定專有使用權予專用權人，地下層應移交管理委員會依規約管理使用。

### 二、 約定專用部分

基於居家安全及其隱私考量，全體區分所有權人同意露臺由鄰接戶別之區分所有權人約定專用並維護管理使用之：

(1)地上九層：C戶緊鄰之露臺。

(2)地上十二層：C戶緊鄰之露臺。

(3)地上十三層：A戶緊鄰之露臺。

三、 上揭約定專用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，並應依區隔範圍依法使用、管理，但不得擅自加蓋或增建或有妨害建築物或社區公共安全行為，並須提供管理委員會進行必要之公共設備維護或維修，其他區分所有權人同意均無任何使用或管理權利且不得干涉約定專用權人使用該約定專用部分。

四、 本社區全體區分所有權人均同意並遵守本條第二項之約定專用部分部分，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露臺約定專用之決議。

五、 全體區分所有權人同意，本社區地上九層(C戶)及地上十二層(C戶)及地上十三層(A戶)露臺供約定專用，並由前述緊鄰之區分所有權人約定專用並維護管理，即共用部分約定專用。

六、 有關本社區就共有部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。

## 第十章 【附 則】

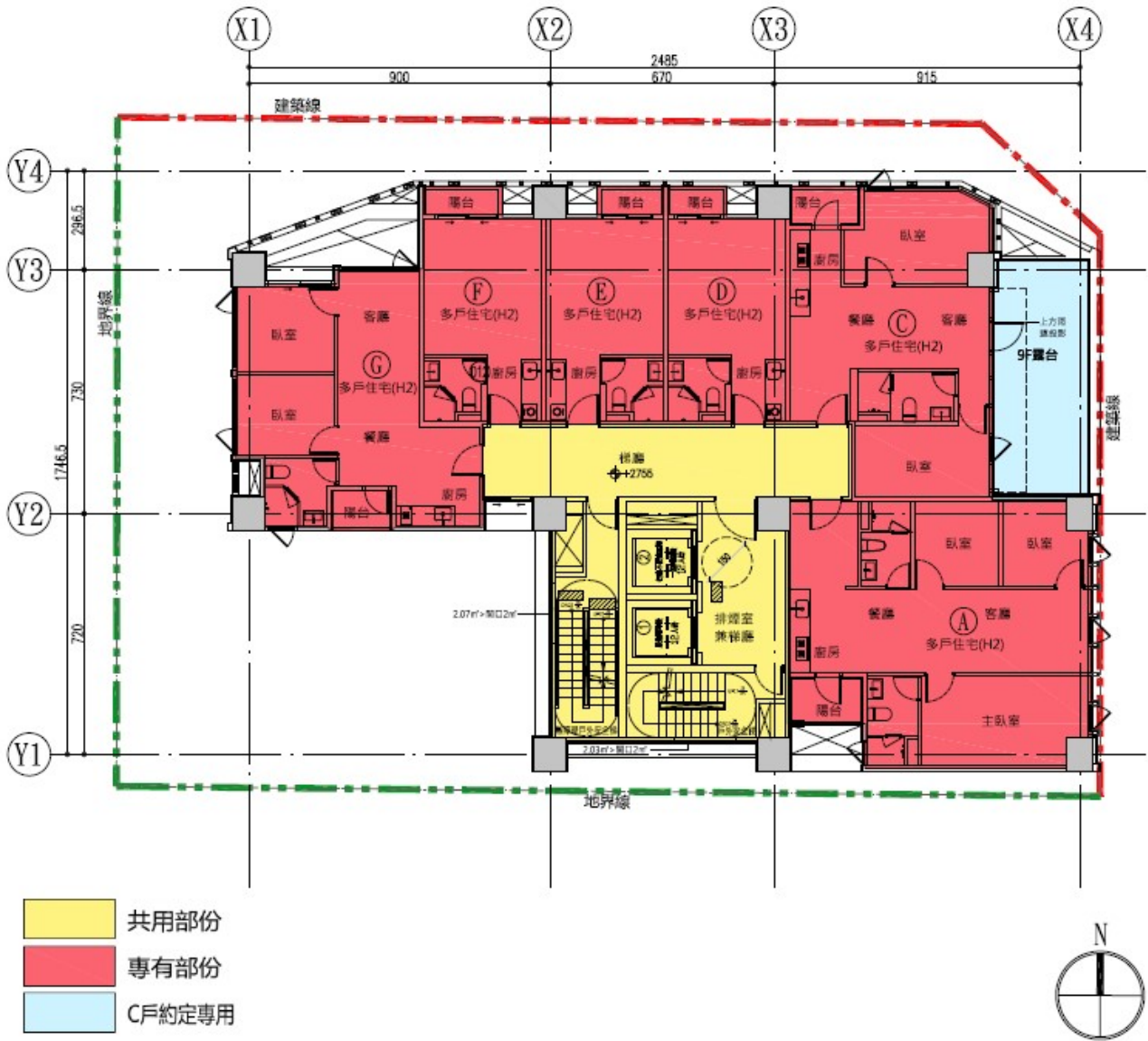
- 一、住戶及共同居住於本社區之關係人，如有違反本規約任何款項，該住戶及其關係人均同意由管理負責人或由管理委員會逕行處理，其所衍生之相關費用之費用概由違約人負擔絕無異議。
- 二、住戶如有違反本規約，經管委會協調勸告無效時，得經管委會決議予以制裁。
- 三、住戶如有違反本規約，管理人員應立即予以勸告或禁止，如因違規行為所造成本社區侵害之事實，管理人員得採取排除傷害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 四、違規行為人就其行為之結果，除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需一切費用。
- 五、有關本社區之投訴或意見，應以書面方式通知管理負責人或管理委員會及管理單位協調辦理，匿名函件則不予受理。
- 六、本規約包括住戶所有人及所屬人員均應共同遵守，如有未盡事宜，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，或得由住戶提請管理委員會，經召開相關會議修訂通過後公佈施行之，且本規約之影本於管委會成立時，賣方應造冊移交。
- 七、以上各條款如有未盡事宜，另以相關「管理辦法」訂定執行之，該「管理辦法」與住戶規約具相同效力，全體住戶均應共同遵守，以利推行。
- 八、本規約自簽署日起開始生效，並得經區分所有權人會議決議修改之。

立 規 約 人：\_\_\_\_\_

所 購 戶 別：\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶

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

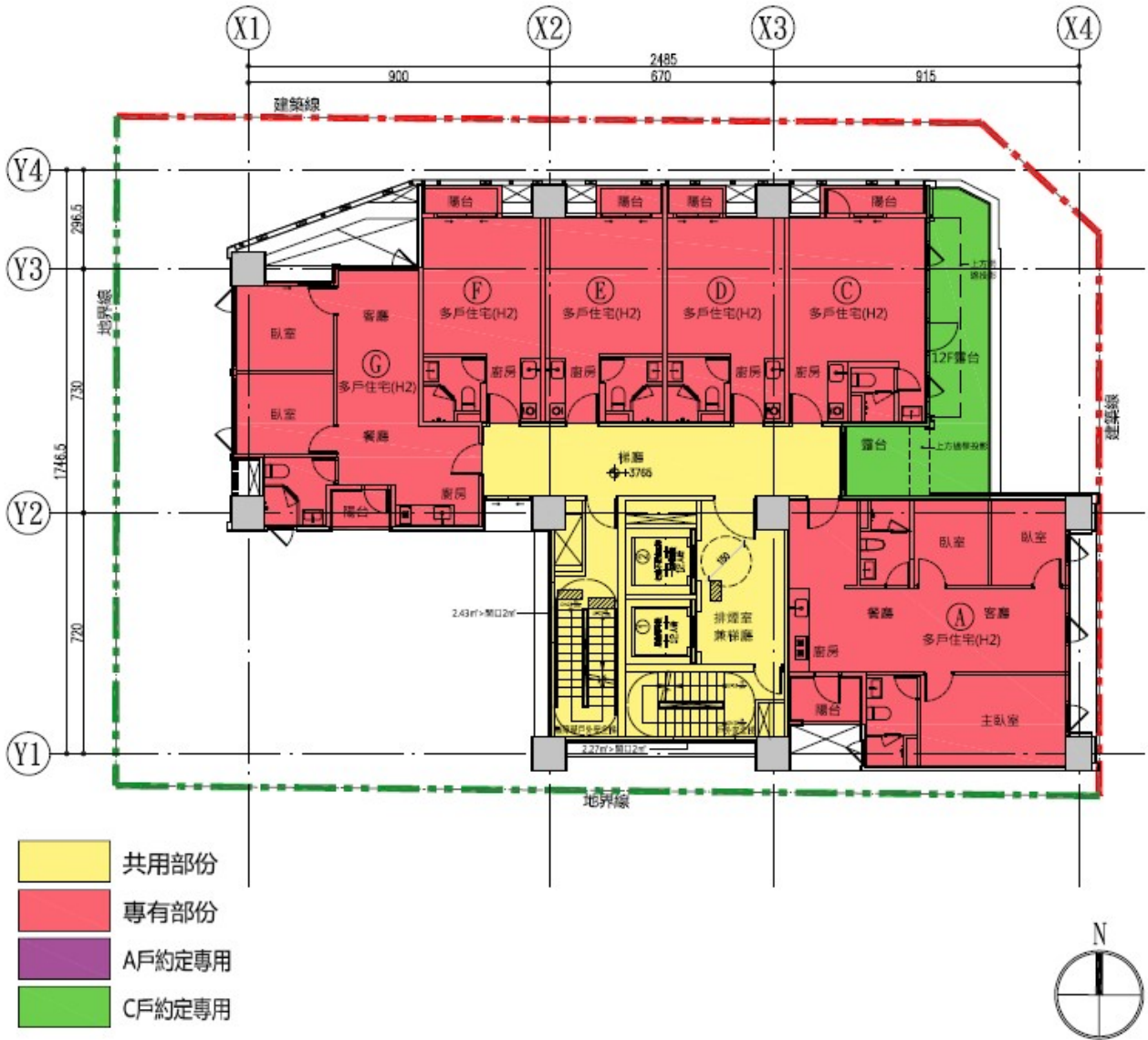
# 附件八之一 共有專用圖說



## 九層平面圖

A1 S=1:150  
A3 S=1:300

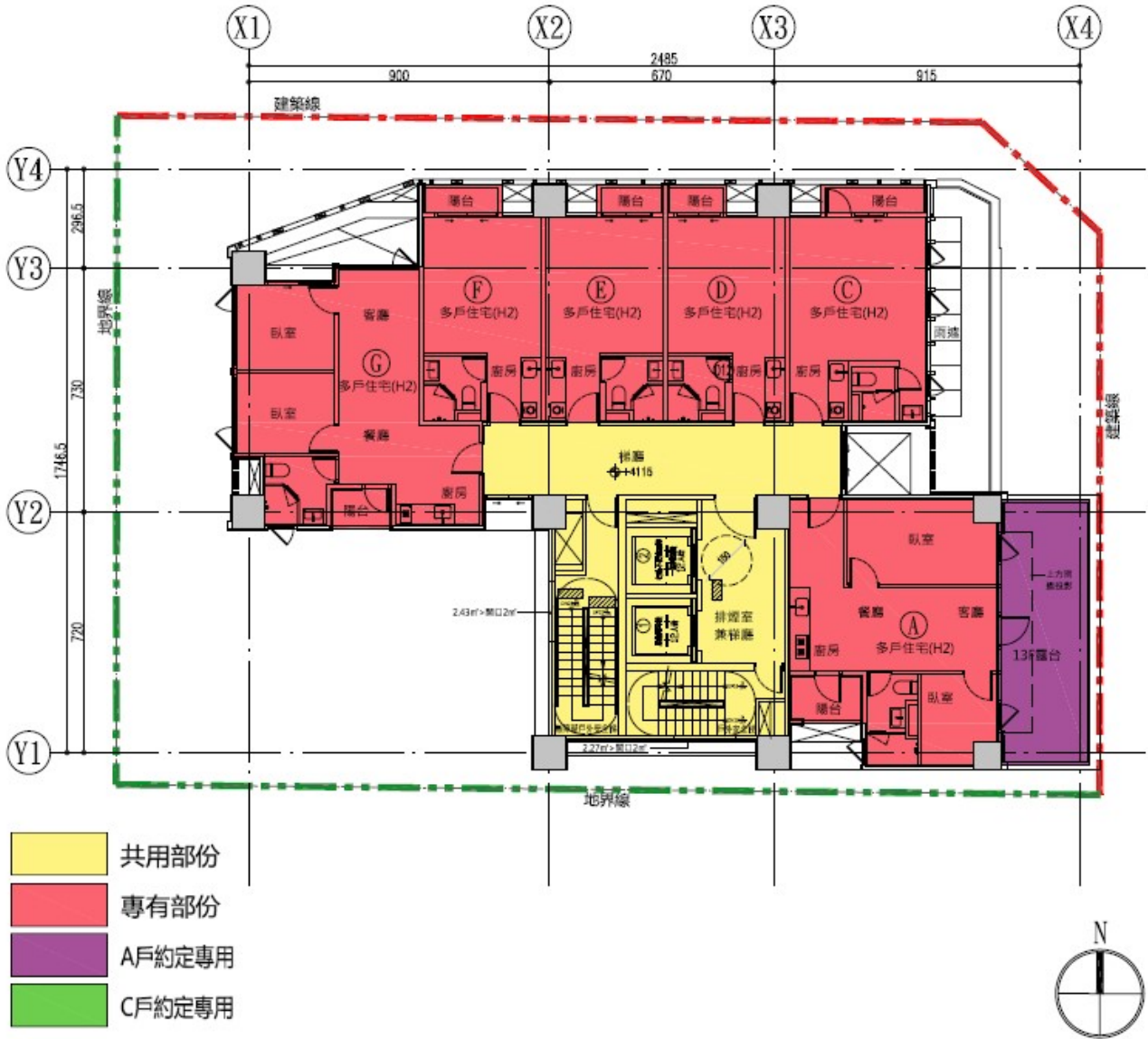
# 附件八之一 共有專用圖說



## 十二層平面圖

A1 S=1:150  
A3 S=1:300

# 附件八之一 共有專用圖說



## 十三層平面圖

A1 S=1:150  
A3 S=1:300

## 附件九 履約擔保證明文件

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於恆美建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0203-00009894-1，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：恆美建設股份有限公司

建案名稱：恆美無界

建案基地：台北市中正區臨沂段三小段 219-0 號地號共 6 筆

建照號碼：113 建字第 0185 號

信託契約號碼：F114002A1790

證明人：華泰商業銀行信託部

中華民國

年 114. 5. 14 月

日



華泰銀行  
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

## 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

- 一、法源依據:【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)
- 二、賣方應配合說明:
  - 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
  - 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細,載明契約編號及金額,按月或特定期日逐筆結算造冊,並於次月十日前提供予受託銀行核對。
  - 2.3 專款專用(不動產開發信託):指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後,除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外,不得供作其他用途。「專款專用」之範圍,並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息,但不包括建案之合建保證金。
  - 2.4 買賣契約應有編號,由賣方自行登錄及控管,並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
  - 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
  - 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
  - 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。
- 三、買方應注意說明:
  - 3.1 妥善保存買賣相關文件。
  - 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
  - 3.3 預售屋價金信託之信託專戶,提供每位買方專屬之虛擬帳號,以利繳款。
  - 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項,並告知買方:
    - (一) 建案之起造人:原始起造人為恆美建設股份有限公司、建築學人地產發展股份有限公司,因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司,起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。  
建物、土地受託銀行:  
華泰商業銀行,聯絡電話:(02)27525252 分機 7777)。  
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制(即續建協助及評估)。  
聯絡電話:(02) 02-8978-6262 分機 318)。  
續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。
    - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
    - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁,賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行,並同意於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,信託銀行應負保密之責任。
    - (四) 買方所繳價金(含訂金),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。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於信託銀行與賣方,並非存在於信託銀行與買方,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,不受本不動產開發信託之保障,

就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信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【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

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) 受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第一款之約定處理；如賣方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第二款之約定處理。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託銀行：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (七) 賣方無法依約定完工或交屋時，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；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

#### 四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，迪化街分行，帳號：\_\_\_\_\_

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_ (簽名)

## 附件十 履行個人資料保護法告知義務暨客戶同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（下稱買方）因向 恆美建設 \_\_\_\_\_ 股份有限公司（下稱賣方）訂購【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶。賣方茲依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項即特定目的個人資料（類別代號007）之規定向買方告知下列事項，買方詳閱並同意賣方於下列事項一~三範圍內，得蒐集、處理、利用買方資料：

### 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/提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料之蒐集、處理及利用/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、e-mail 信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。

### 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/依相關法令規定或契約約定之保存年限/賣方因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、銷售案場及標的物所在地。

（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或金融機構。

（四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

（一）得向賣方以書面請求補充或更正

（二）得向賣方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

### 五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方或其他相關第三人因此無法進行必要之審核及處理作業，而造成買賣雙方任何損害。

◎經賣方向買方告知上開事項，買方已清楚了解賣方蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意賣方於上開告知之一~三項範圍內，得蒐集、處理及利用買方資料。

立同意書人即買方：\_\_\_\_\_

所 購 戶 別：\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一 工程變更原則說明

### 【無法變更】

1. 外觀或共同設施：隔戶牆/玄關門/窗戶/配電箱/弱電箱/陽台/管道間/隔音墊…。
2. 木地板、油漆、樑、柱、結構及穿樑套管位置。
3. 取消或增加門牌、各戶電錶、玄關門。
4. 瓦斯管及錶位不可變更，依瓦斯公司規範所規劃之位置設置。
5. 浴廁隔間牆不配合變動。

### 【室內相關】

1. 隔間牆：需整道取消，不配合移位或局部取消。
2. 木門辦理取消時，於交屋時會看見隔間骨架。

### 【浴廁】

1. 僅配合追減馬桶或變更為單一空間，不配合局部水電取消。
2. 淋浴拉門：形式統一不得變更。
3. 地壁磚：不提供點交。

### 【廚房】

1. 廚具：統一施作，不供變更、移位、點交，若辦退須以套為單位取消。

### 【其他】

1. 所有客變項目均須遵守台北市政府主管相關規定，若有抵觸時，恕無法配合變更。
2. 客變電器增加P數上限為4P(每P為五個一般插座為上限須增加專用迴路費用，設備使用110V專迴為1P，設備使用220V專迴為2P)，但全室電路新增插座追加應注意電力總容量限制，日後若造成電路跳電問題客戶需自行負責。
3. 客變以一次為限。追加項目皆以本案標準建材及工法為限。客變須以雙方簽認圖面並完成繳付追加款項方得執行，不接受口頭告知變更事項。

【恆美無界】\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶了解並同意依循

承購人：\_\_\_\_\_

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

## 附件十二 綠建築管理維護計畫

- 1、綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。
- 2、執行計畫應載明下列事項：
  - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
  - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
  - (3) 管理維護方式。
  - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
  - (5) 專戶儲存等有關事項。
  - (6) 其他管理維護執行有關事項。
- 3、綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，有關管理維護所需費用為新台幣675,315元，專款專用於綠建築設施維護管理，不得挪作他用。
- 4、管理維護費用運用項目如下：
  - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
  - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
  - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
  - (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
- 5、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 6、實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
- 7、管理委員會之執掌如下：
  - (1) 所有權人會議決議事項之執行。
  - (2) 定期會議及臨時會之召集。
  - (3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
  - (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

- (5) 管理人員之僱用、監督。
  - (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
  - (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
  - (8) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議紀錄之保管。
  - (9) 其他規約所定事項。
- 8、管理委員會（或管理人）對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
  - 9、申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
  - 10、主管機關對於已核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會（或管理人）改善外，並依相關規定處理。
  - 11、管理委員會（或管理人）應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。
  - 12、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
  - 13、建築物所有權人，如將其房出售（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

買方同意確認及簽章： \_\_\_\_\_

## 附件十三 智慧建築管理維護計畫

### 1、管理維護事項

- (1) 本建築依照智慧建築標準，針對綜合佈線指標、資訊通信指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標及健康舒適指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「智慧建築維護管理計畫」，不得任意變更。
- (2) 智慧建築設施由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維修。
- (3) 每五年智慧建築標章期限屆滿前須重新申請，費用由社區管理費提撥。
- (4) 智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (5) 智慧建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

### 2、管理維護範圍

- (1) 維護管理原則：有關本公寓大廈所領有之智慧建築標章，全體區分所有權人及住戶，除經法定程序辦理變更外，均不得隨意更改及異動。且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- (2) 若住戶違反以下智慧建築標章所規範之注意事項時，應予制止，經制止而不遵從者，依法可報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (3) 智慧建築標章指標未來維護管理注意事項
  - A. 綜合佈線：電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準設置。
  - B. 資訊通信：資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。
  - C. 系統整合：消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。

- D. 設施管理：訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷紀錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。
- E. 安全防災：系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。
- F 節能管理：功能及分析，即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。
- G. 健康舒適：住宅類建築物之居室天花板平均高度需大於 2.35 公尺。

買方同意確認及簽章：\_\_\_\_\_

## 附件十四 耐震設計管理維護計畫

依「擬定台北市中正區臨沂段三小段219地號等六筆土地重建計畫案」申請建築物結構通過耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書（以下簡稱協議書），本案維護計畫如下：

### 一、建築物耐震設計標章及耐震標章維護計畫：

應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項、更新標準。

本案結構系統設計及施工方法係屬可行。

#### (1)建築物（鋼筋混凝土）生命週期

對於鋼筋混凝土結構而言，整體生命週期應以「省資源」、「省能源」、「低環境負荷材」及「長壽命」為旨，於各生命週期階段（設計階段、施工階段及使用維護階段），相關從事人員應導入永續再生思維，使建物維持原性能，甚至朝長壽化邁進，以達永續發展之目的。

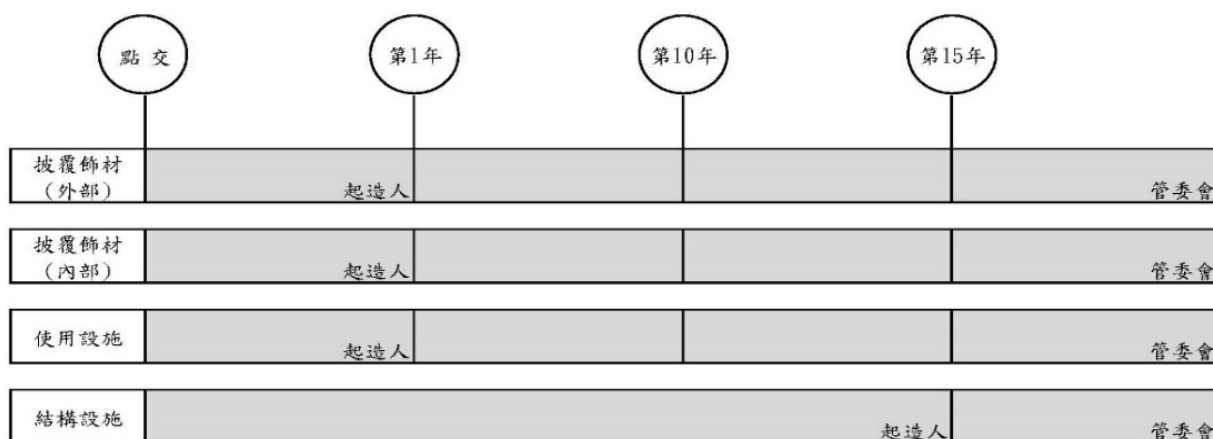
鋼筋混凝土耐久性部分，主要受材料劣化、外力損害及施工不良之影響，其中，材料劣化屬老化現象，與時間呈正相關之特性。鋼筋混凝土伴隨時間增長，其混凝土之水化熱反應仍不中斷進行中，使其體積產生收縮現象進而導致裂縫發生，再加上外部環境影響，如氯離子與二氧化碳等，透過裂縫侵入其中，與內部鋼筋發生腐蝕反應。一旦鋼筋發生腐蝕，腐蝕生成物讓鋼筋體積膨脹，導致周圍混凝土開始產生細微裂縫，使整體鋼筋混凝土結構安全性能或使用性下滑。

就台灣而言，主要劣化因子為二氧化碳與氯離子。若環境內二氧化碳濃度過高，混凝土易產生中性化現象，使鋼筋鏽蝕機率提升；除此之外，氯離子透過擴散行為或從混凝土病變（裂縫、蜂窩及冷縫）入侵內部造成鋼筋鏽蝕。一旦發生鏽蝕，鋼筋斷面面積減少且表面局部孔蝕，最終導致其韌性與承载力降低；另外，鋼筋腐蝕後體積會膨脹，大幅降低與混凝土間握裹能力，使混凝土保護層發生剝落現象，影響原結構構件之斷面幾何完整性，進而降低其構件勁度

綜合上述，於使用維護階段，鋼筋混凝土之非人為劣化為內外環境（排除強烈地震來襲、人為破壞及施工不良），為避免化學因子透過混凝土

裂縫侵入內部應加強建物內外部披覆飾材的維護；另外，亦須針對鋼筋混凝土結構作日常診斷以評鑑其耐久性。

## (2) 維護項目



### 維護項目權責【15年】

時程	點交-1年	2-10年	11-15年	16-20年	21-50年
維護項目	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷/詳細診斷	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷/詳細診斷
頻率	項目1-2, 立即處理 項目3-5, 一次	項目1-2, 立即處理 項目3-5, 每5年一次 項目6, 第10年一次評定	項目1-2, 立即處理 項目3-5, 每5年一次 項目6, 第15年一次評定	項目1-2, 立即處理 項目3-5, 每3年一次 項目6, 第20年一次評定	項目1-2, 立即處理 項目3-5, 每2年一次 項目6, 每10年一次評定
說明	保固內由起造人負責處理	管委會每年編列預算約3萬處理	管委會每年編列預算約5萬處理	管委會每年編列預算約10萬處理	管委會每年編列預算約10萬處理

### 保養維護檢測財務編列計畫【50年】

#### 二、建築物結構耐震設計及施工標章維護申請延續認證程序及相關費用：

建築物結構耐震設計及施工標章評估依目前相關辦法暫無其他申請延續認可程序及相關費用。

#### 三、建築物結構耐震施工階段相關設施及圖說、出廠證明。詳附件圖說及證明文件。

#### 四、建築物結構耐震施工階段相關設施設備使用說明及維護事項：

本建築物結構耐震設計標章及耐震標章，其結構構造為鋼筋混凝土，伴隨使用時間增長而發生自然老化、環境劣化及不當人為損害等；此外，因外觀美化需求，常於混凝土表面披覆不同種類飾材，如防水材、石材、磁磚，由混凝土之環境劣化得知，其表面披覆飾材能有效阻隔二氧化碳與氯離子侵入內部而降低鋼筋發生鏽蝕現象，故能透過「保養」、「檢測」及「維修」等手段，延長本建築物生命週期與降低修復費用，其保養維修事項，如表5.1 所示。

本建築物鋼筋混凝土結構耐久性，應定期安排專業人員到場評鑑；另外，為能有效準確評鑑建物耐久性，任何裝修飾材與使用設施於維護/維修過程應全程作相關記錄並資訊化歸檔，如飾材/設備現況照片、維修保養位置等。

表5.1 維護保養事項表

飾材披覆	維護保養事項
外牆磁磚	<ul style="list-style-type: none"><li>● 定期派員巡視外牆磁磚。</li><li>● 平時使用濕布擦洗，遇廚房油污附著時加一點清潔劑即可去除。</li><li>● 長期油垢則需用特殊去汙劑予以清除。</li><li>● 遇細微磁磚裂隙時，使用環氧樹脂修補。</li><li>● 遇小片脫落時，使用環氧樹脂重貼。</li><li>● 遇大面積浮鼓或掉落時，應請專業廠商查明原因再行更新。</li></ul>
外牆石材 外牆鋁包板	<ul style="list-style-type: none"><li>● 定期派員巡視外牆鋁包板與固定件。</li><li>● 請專業人員清洗外牆鋁包板。</li><li>● 請勿使用鋼刷、鋼絲絨、砂紙、研磨劑或相類似的清潔工具。 (因其機械使用機制會磨損塗膜表面)</li></ul>

五、申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示建築物結構耐震設計及施工標章設施之品質為準。

六、管理委員會（或管理人）應依「建築物結構耐震設計標章及耐震標章申請審核認可及使用作業要點」不得任意變更建築物結構耐震設計標章及耐震標章空間與設備。

七、建築物結構耐震設計標章及耐震標章設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

八、建築物所有權人，如將其房出售（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

契約審閱期：

本契約於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），有關雙方權利義務均已充分了解。

買方審閱完成簽認：\_\_\_\_\_

賣方簽章：

法定代理人：

## 『恆美無界』土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（下稱買方）  
立契約書人  
賣方：王\_\_\_\_\_（下稱賣方）  
賣方：王\_\_\_\_\_  
賣方：許\_\_\_\_\_

茲為【恆美無界】社區之土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約（下稱本契約），並經雙方磋商後合意訂定條款如下，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 土地標示

坐落於台北市中正區臨沂段三小段 219、220、221、222、239、240 地號等 6 筆土地，面積共計 584 平方公尺（約 176.66 坪），使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。

### 第三條 土地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買「恆美無界」第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以本戶專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積 3307.50 平方公尺

(1000.52 坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

- 二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第四條約定互為找補。本土地面積計算以平方公尺為單位，且計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，作為認定面積有無誤差之依據，買賣雙方均不得以該部分面積換算後之坪數有誤差，進而要求他方找補或為任何主張或請求。

#### 第四條 土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第五條 土地買賣總價

- 一、本契約土地總價款合計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整。(此金額不含汽車停車位價款)
- 二、上列價款之各期付款方式如附件一「土地款繳款期別明細表」。

#### 第五條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託：

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項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。

## 第六條 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。

三、買方應依附件一「土地款繳款期別明細表」之約定繳款，並於賣方通知繳款七日內，以現金或即期支票(賣方為受款人之禁止背書轉讓且劃線支票)或匯款方式，逕向賣方指定之繳納地點或銀行帳戶，按期如數一次繳清。賣方指定之銀行帳戶如下：

銀行：華泰商業銀行                      分行：迪化街分行

戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

帳號：0203-00009894-1

### **第七條 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不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第十五條違約之處罰相關約定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢，付款間隔日數應在二十日以上。

### **第八條 土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。其土地增值稅負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、賣方違反前項之規定，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，賣方應負擔損害賠償之責。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

- (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土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)不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方所有權移轉登記後，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。
- (四)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，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，每逾一日應按已繳土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。

#### **第九條 交付土地及相關文件之條件及期限**

- 一、本契約土地持分所有權移轉登記後，因係為共有持分，雙方同意以辦理本契約房屋交屋手續時交付土地所有權狀視同本契約土地之點交。買方同意賣方指定之地政士將辦妥之所有權狀交付賣方保管，於買方付清本契約所有買賣價款，並辦妥本契約房屋點交手續時，一併交付予買方
- 二、賣方依約完成本契約土地所有權移轉登記，且買方繳清本契約所有之應付未付款如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依約應付稅費及遲延利息等，並完成一切交屋手續，買方始得要求交

付土地所有權狀。

## 第十條 貸款約定

### 一、不辦貸款

如買方不辦理金融機構貸款者，應於賣方通知辦理所有權移轉登記用印時，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。

### 二、買方自洽貸款

如買方自洽貸款者，經買賣雙方同意第五條契約總價內之部分價款（即銀行貸款金額）由買方自洽之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依照本契約附件三「自洽貸款約定書」辦理一切貸款手續。買方應簽立附件三「自洽貸款約定書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。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。因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，如買方逾期未繳納，雙方同意依本契約第七條約定處理。

### 三、委辦貸款

（一）如買方委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額者，貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。第五條契約總價款之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整（即附件一「土地款繳款期別明細表」約定之銀行貸款金額），由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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。前述對保手續包含辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

(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：

1、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。

2、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。

3、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) 若買方個人之條件，因央行調整選擇性信用管制，於自然人於金融機構貸款時第二戶貸款限制時，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。

#### 四、辦理貸款共同約定事項

(一) 買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應並遵循本契約、附件三「自洽貸款約定書」所承諾之各項約定辦理，

未依循者視為買方不辦貸款，依本條第一項不辦貸款約定方式繳款。

- (二) 買方無論是否辦理貸款，均應依本條相關約定簽具擔保本票予賣方。買方所簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
- (三) 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分（其履行時間與附件一「土地款繳款期別明細表」順序無關），於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額，並非交屋款或尾款，買方不得以尚未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本契約土地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- (四) 本契約所約定買方應負擔之代辦費用及相關稅規費用等，買方應於賣方通知期限內繳納之，違約時依本契約規定處理。
- (五) 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦理貸款、或未依賣方通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本契約第十條第一項規定處理。
- (六) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構直接撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買

方親自會同辦理領取貸款時，除有違反房屋預定買賣契約書第十一條第二項、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買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交土地拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。

(七) 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。

### **第十一條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十一條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

### **第十二條 契約讓與或轉售條件**

- 一、買方於簽約完後，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土地總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

### **第十三條 稅費暨相關費用負擔之約定**

- 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、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當年度之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，但買方未依第八條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、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。
- 四、公證其費用由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 五、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。

#### **第十四條 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。

#### **第十五條 違約之處罰**

- 一、賣方違反房屋預定買賣契約書第十一條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第十四條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依前二項解除本契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_（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、買方違反有關本契約「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收

依土地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得高於百分之十五）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。若本契約土地所有權已移轉登記於買方名下時，買方應於賣方通知七日內將土地產權返還登記予賣方。

五、買賣雙方當事人除依本條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第十六條 代刻印章**

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，負責保管並作為下列事項之使用：
- （一）本契約土地產權移轉、抵押設定登記之申報、申請或變更。
  - （二）稅捐申報及銀行申請貸款之相關事宜。
  - （三）水、電、電信、公共水電分攤之申請或變更。
  - （四）申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜及本約有關約定事項之用。
  - （五）買方同意另立「委刻印章同意書」（同買方與本房屋出賣人恆美建設股份有限公司所簽立房屋預定買賣契約書附件六「委刻印章同意書」。買方同意並授權賣方得持用該附件六「委刻印章同意書」之印章，以作為前述授權事項之使用），並遵守該「委刻印章同意書」之約定事項。
- 二、賣方不得將本印章使用於前款授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

#### **第十七條 個人資料之蒐集、處理及利用**

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

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

## **第十八條 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。

## **第十九條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## **第二十條 契約相關附件及契約分存**

- 一、本約土地上之房屋由買方另向恆美建設股份有限公司（以下稱恆美公司）價購，且本契約同買方與恆美公司簽訂之『恆美無界房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，應同時生效、履行、消滅，不可分割，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。
- 二、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 三、買賣雙方一切權利義務與約定悉以本契約載明之條款為依據，倘對本契約有其他約定事項須經雙方協議後用印認定之。
- 四、本契約之附件視為本契約之一部分，本契約暨所有附件及附加條文一併履行。本契約一式二份，由買、賣雙方各執乙份為憑。
- 五、本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內，按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

## **第二十一條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、 土地款繳款期別明細表
- 二、 履約擔保證明文件
- 三、 自洽貸款約定書

立契約書人：

買方： (簽章)  
身份證字號：  
戶籍地址：  
通訊地址：  
同戶籍地址  
電話：(O) (H)  
行動電話：

賣方：王 [REDACTED] (簽章)  
身份證字號：A12 [REDACTED]  
戶籍地址：  
通訊地址：  
同戶籍地址  
電話：(O) (H)  
行動電話：

賣方：王 [REDACTED] (簽章)  
身份證字號：A22 [REDACTED]  
戶籍地址：  
通訊地址：  
同戶籍地址  
電話：(O) (H)  
行動電話：

賣 方：許 [REDACTED]  
身 份 證 字 號：A22 [REDACTED]

(簽章)

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：  
同戶籍地址

電 話：(O) (H)

行 動 電 話：

### 不動產經紀業

公 司 名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 人：

證 號：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一 土地款繳款期別明細表

工程進度	應 繳 金 額	付 款 日 期	備 註
訂 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
簽 約 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
開 工 款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
工 程 期 款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
產權登記完成 (銀行貸款)	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
交屋保留款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
總 價	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整		

## 附件二 履約擔保證明文件

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於恆美建設股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0203-00009894-1，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：恆美建設股份有限公司

建案名稱：恆美無界

建案基地：台北市中正區臨沂段三小段 219-0 號地號共 6 筆

建照號碼：113 建字第 0185 號

信託契約號碼：F114002A1790

證明人：華泰商業銀行信託部

中華民國

年 114.5.14 月

日



華泰銀行  
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

## 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

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

二、賣方應配合說明:

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

三、買方應注意說明:

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶,提供每位買方專屬之虛擬帳號,以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項,並告知買方:
  - (一) 建案之起造人:原始起造人為恆美建設股份有限公司、建築學人地產發展股份有限公司,因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司,起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。  
建物、土地受託銀行:  
華泰商業銀行,聯絡電話:(02)27525252 分機 7777)。  
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制(即續建協助及評估)。  
聯絡電話:(02) 02-8978-6262 分機 318)。  
續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。
  - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
  - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁,賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行,並同意於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,信託銀行應負保密之責任。
  - (四) 買方所繳價金(含訂金),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。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於信託銀行與賣方,並非存在於信託銀行與買方,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,不受本不動產開發信託之保障,

就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信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【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

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) 受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第一款之約定處理；如賣方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第二款之約定處理。
- (六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託銀行：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (七) 賣方無法依約定完工或交屋時，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；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

- 3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。
- 3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

#### 四、預售屋價金信託專戶：

- 4.1 受託銀行：華泰商業銀行
- 4.2 開戶機構：華泰商業銀行，迪化街分行，帳號：\_\_\_\_\_
- 4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_ (簽名)

## 附件三 自洽貸款約定書

(以下簡稱買方)

立書人：

(以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建之【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_戶房屋壹戶，雙方並簽立土地預定買賣契約書(下稱本契約)在案。買方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條：土地總價內之部分價款計新台幣 仟 佰 拾 萬元整(即本契約附件一「土地款繳款期別明細表」約定之產權登記完成金額，以下簡稱預定貸款金額)，買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條：貸款約定事項

- 一、買方同意於房屋結構體完成後，依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予賣方。其貸款相關手續，包括辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- 二、買方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄申辦貸款，依本契約第十條第一項不貸款之約定事項處理。
- 三、辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照所洽之金融機構規定履行義務；並以本契約土地及買方向房屋權利人購買之產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。

四、賣方應於取得使用執照後，將土地及房屋相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本並敘明買方之土地持分等）交付買方，以便買方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。

五、買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內。

#### 六、貸款差額

（一）買方擬貸金額少於預定貸款金額，其少貸款項買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。

（二）如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續及其他可歸責於買方事由，致使金融機構無法辦理貸款，或貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，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）如因政經法令或政策限制或變更，致金融機構無法辦理貸款，或核貸金額低於原預定貸款金額，依本契約第十條規定辦理。

第三條：買方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

一、買方同意本土地及房屋辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等）及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。

二、因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

- 三、買方應於辦理金融機構貸款對保手續時，簽立與預定貸款金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
- 四、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分（其履行時間與本契約「附件一」土地款繳款期別明細表順序無關），屬賣方應收之房屋價款，並非交屋保留款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉登記至買方名下時，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 五、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本契約第十條規定辦理，買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依第七條規定辦理。
- 六、買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

#### 第四條：貸款撥付

本契約如訂有前款貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約書第十一條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

立書人

買 方： (簽章)  
身 份 證 字 號：

賣 方：王 [REDACTED] (簽章)  
身 份 證 字 號：A12 [REDACTED]

賣 方：王 [REDACTED] (簽章)  
身 份 證 字 號：A22 [REDACTED]

賣 方：許 [REDACTED] (簽章)  
身 份 證 字 號：A22 [REDACTED]

中 華 民 國 年 月 日

契約審閱期：

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_\_日（契約審閱期間至少五日），有關雙方權利義務均已充分了解。

買方審閱完成簽認：

賣方簽章：建築學人地產發展股份有限公司 法定代理人：王楷賢

## 【恆美無界】房屋及土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（下稱買方）  
立契約書人

賣方：建築學人地產發展股份有限公司（下稱賣方）

茲為【恆美無界】社區之房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約（下稱本契約），並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

### 第一條 賣方對廣告之義務

- 一、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 房地標示及停車位規格

- 一、土地坐落：  
坐落於台北市中正區臨沂段三小段 219、220、221、222、239、240 地號等6筆土地，面積共計 584 平方公尺（約176.66 坪），使用分區為都市計畫內第三之二種住宅區。

二、 房屋坐落：

坐落於台北市中正區臨沂段三小段 219、220、221、222、239、240地號等6筆土地內之建築基地興建之「恆美無界」，本社區為地上十四層及地下三層之大樓。本戶房屋為「恆美無界」第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶（本社區共計86戶），為台北市政府都市發展局核准113年9月3日（113）建字第0185號建造執照。（建造執照影本詳附件一，各樓層平面圖影本詳附件二）。

三、 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位容車尺寸規格長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺，重量2500公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依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三）。

（二）前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積16.35平方公尺（4.95坪）占共有部分總面積2,636.87平方公尺（797.65坪）之比例為100,000分之620（詳附表汽車停車面積計算說明）。

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

- (四) 買方已知悉購買停車位之進出動線、容車尺寸、高度確實符合使用需求。
- (五) 未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意，對於本社區之停車空間並無使用權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等，嗣後不得向賣方、停車空間所有權人、停車位使用人或管理委員會主張任何權利或利益。
- (六) 地下層所有機車停車位為全體區分所有權人共同持分所有，買方同意依區分所有權人會議決議之使用方式共同管理使用。
- (七) 本社區汽車停車空間依建造執照核准設置法定汽車停車空間36位(含法定空地設置之無障礙車格1位)，自設汽車停車空間8位，共計44位，停車位由購買汽車停車位者持分共有，並以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋區分所有權之方式辦理，日後僅得出售予本社區之其他區分所有權人，買方承購停車位編號第\_\_\_\_\_號車位(所有權登記於買方購買主建物之共有部分內，無獨立權狀且各車位並無土地持分)，該登記之車位編號僅作為買方有購買車位之證明及買方得行使機械停車之權利編號，因本機械停車設備為平面往復式自動存取作業(不會有固定車台編號)，當車主欲停車時，使用控制設備，機械控制盤會選擇最近之車台板運作至一樓候車區；當欲取車時，使用控制設備機械控制盤會依據紀錄運轉車台編號出車，故車台編號僅作為地政事務所所有權登記號碼，買方充分瞭解並同意履行。

買方簽章確認：\_\_\_\_\_

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買「恆美無界」第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋壹戶，其土地持分面積為\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積 3307.50 平方公尺（1000.52 坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

#### 二、房屋面積：

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

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

1.主建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

2.附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

陽臺\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪）。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

三、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約第五條約定互為找補。本房屋各部分面積計算均以平方公尺為單位，且計算至小數點第二位，第三位(含)以下四捨五入，作為認定面積有無誤差之依據，買賣雙方均不得以各該部分面積換算後之坪數有誤差，進而要求他方找補或為任何主張或請求。

四、共有部分分攤之面積，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，登記面積若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

### 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、 本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■消防幫浦室、■水箱、■機械房、■機械停車空間、■安全梯、■電信室、■緊急發電機房、■汽車升降機、■垃圾暫存空間、■無障礙安全梯、■梯廳、■台電配電場所、■機房(中控室)、■電箱區、■行動不便者電梯一般升降機、■機車車位、■防空避難室兼停車空間、■客貨兩用升降機、■無障礙戶外安全梯、■戶外安全梯、■排煙室兼梯廳、■大廳、■管委會空間、■緊急升降機、■車道、■6M\*6M緩衝空間、■行動不便車位、■騎樓、■退縮無遮簷人行道、■進排風管道、■排風管道、■水錶區、■機房、■屋頂平台、■消防水箱、■電梯機房、■蓄水池等及其他依法令應列入共用部分之項目( )。
- 二、 本社區「恆美無界」共有部分總面積計1933.88平方公尺(585.00坪)(停車空間另計);專有部分總面積3,307.50平方公尺(1,000.52坪)。
- 三、 前項共有部分之權利範圍係依買受之專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### **第五條 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、 依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

四、停車位找補，雙方同意停車位係以達成一般停車位使用為主，其車位規格符合本契約第二條第三項及附件三停車空間平面圖影本之約定。

## 第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

2.附屬建物陽台部分：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。)

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

## 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託：

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予華泰商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證：

本預售屋由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託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。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。買方同意依照附件四「房屋款繳款期別明細表」按期繳付款項，並於賣方通知繳款七日內，以現金或即期支



(二)未購買汽車停車位之買方，已充分認知本契約總價並不包括地下室停車位之價款，且所購房屋面積其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，並已確認對本大樓之停車位無任何權利，亦清楚知悉承購車位者按其車位位置編號分管並有使用收益之權；本契約完工交屋時，不論賣方對於汽車停車位之產權登記以何種方式為之，買方除防空避難室使用外，均放棄停車位之使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

## 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。

## 五、買賣雙方同意將上述約定納入本案「住戶管理規約」，並依本契約及本案「住戶管理規約」詳【附件八】之約定，作為上述各項使用之依據。

## 六、本案約定專用部分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。本大樓買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及本案「住戶管理規約」詳【附件八】之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

## 第十條 分管約定

一、 地下層停車位專有使用

本契約房屋地下層共三層，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，其餘面積由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專有使用權另行出售予本預售屋承購戶，買方同意依整體規劃之需要，由賣方統籌處理。除本契約另有約定外，地下層應移交管理委員會依管理規約管理使用。

二、 約定專用部分

買方購買本契約房屋時，已清楚知悉並同意與本社區緊鄰之露臺，基於居家安全及其隱私考量，由鄰接之戶別約定專用並維護管理使用之：

(1)地上九層：C戶緊鄰之露臺。

(2)地上十二層：C戶緊鄰之露臺。

(3)地上十三層：A戶緊鄰之露臺。

三、 上揭約定專用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，並應依賣方之區隔範圍依法使用、管理，但不得擅自加蓋或增建或有妨害建築物或社區公共安全行為，並須提供管理委員會進行必要之公共設備維護或維修，其他區分所有權人同意均無任何使用或管理權利且不得干涉約定專用權人使用該約定專用部分。

四、 買方及本社區各區分所有權人均同意並遵守本條第二項之約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露臺及法定空地約定專用之決議。

五、 本契約有關本社區就共有部分管理使用之約定，均為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，買方暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。

六、 依本契約規定，買方即為所有權登記人（即區分所有權人），

本條約定視為共有人對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣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、借用人等），本條約定對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本條項之簽訂及效力；受讓人如以善意或不知情對抗本條約定，其主張無效。

#### **第十一條 建材設備及其廠牌、規格**

- 一、 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件七之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、 賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、 賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、 買方同意本社區基於法令規定(法令變更)或依建築主管機關之指示，賣方得按實際情形依法申請辦理變更設計，並依變更之圖樣施工。
- 六、 本案所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道及天然瓦斯等設施及管線位置，係依照主管機關核發之建築執照圖所標示位置設置，倘因主管單位正式設計另指定位置或要求增設時，買方同意此項指定及增設。

#### **第十二條 開工及取得使用執照期限**

- 一、 本預售屋之建築工程應在民國 114 年 08 月 01 日 之前開工，民國 119 年 02 月 01 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，雙方同意依本契約第二十五條違約之罰則處理。
- 三、 本房屋之興建工程倘提早完成者，買方同意仍依照賣方之通知期限內辦理銀行貸款、對保及驗交屋等手續，買方尚未繳清之自備款等皆須依賣方通知之期間內付清，否則應依本契約第八條約定辦理。賣方若提前完工，雙方同意依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

### **第十三條 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，由賣方於簽認

日起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳(5%營業稅外加)，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

- 四、若因買方承購兩戶以上，因自身需求欲將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水錶、電錶、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 五、如因買方個人因素解約（不論解約戶數）或因違約遭賣方解除辦理變更設計戶別之買賣契約，賣方除應依第二十五條第四款沒收買方已繳價金外，買方並應負擔上開辦理變更設計戶別房屋回復原狀之相關一切費用，於解約同時一併結算，賣方得自應退還買方之已繳價金逕予扣除，如有不足，買方仍應於賣方指定期限內給付賣方。

#### 第十四條 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。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：

1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

2、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。本案買賣雙方議定由\_\_\_\_\_負擔；買方簽章：\_\_\_\_\_。

三、買方應配合賣方通知辦理交屋，交屋範圍為買方購買之專有部分（主建物、附屬建物）及承購之汽車停車位，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。

四、經賣方首次通知驗收後\_\_\_\_\_個月內，倘買方逾期未前來辦理驗收者，致遲延或拒絕辦理交屋，經賣方定期催告仍不履行者，買方於受領交屋遲延時，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

五、賣方依買方載名於交屋驗收單上房屋瑕疵部分進行修繕完成後，買方應於賣方通知日起五日內進行複驗。

#### **第十五條 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三) 不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方所有權移轉登記後，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。
  - (四) 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。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，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。

#### **第十六條 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、本社區之各項屋外附屬工程、排水溝環境美化綠化工程及各項公共設施工程均屬後續工程，賣方應於交屋後六個月內完成，並依住戶規約移交予管理委員會接管。
- 五、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。
- 六、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共有部分與其附屬設施設備等公共設施，依本契約第十七條及公寓大廈管理條例第五十七條之規定，由社區管理委員會或管理負責人點收接管。
- 七、交屋後，買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，並交付裝潢保證金新臺幣伍萬元整及室內裝修許可證予社區管理委員會，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由買方負修繕費用及責任。俟裝修工程完畢後，經現場管理單位查明無損害他戶及公共設施之情事後，無息退還裝潢保證金。未繳交裝潢保證金及室內裝修許可證者，不得進入本社區裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

#### 第十七條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。賣方代管期間須善盡管理負責人責任，妥善審慎運用管理支出本社區各項共用部分管理維護修繕等費用，並於管理委員會成立後，賣方應將公共設施及管理費收支情況詳細列冊移交予管理委員會。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，賣方代管期間之各項公共支出，由全體區分所有權人共同分攤。
- 二、買方同意於交屋日起計算管理費，該筆費用先由賣方以管理負責人身分代為支付代管期間之各項管理維護費用（如：物業管理費用、清潔費用、代理購置（租賃）相關設備、設施、設備維護保養與耗材之費用及其他維護共有部分之一切支出等），待管理委員會成立後，扣除代管期間各項相關支出後，餘額無息移交委員會收執管理。買方並同意自使用執照取得日起由賣方以管理負責人名義聘任管理公司負責管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。
- 三、依公寓大廈管理條例第二十八條第一項規定，建物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，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議。
- 四、本社區共有部分（即公共設施），買方同意授權管理委員會或推選管理負責人與賣方辦理移交手續。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。

- 五、 本案共有部分自點交完成（含設備啟用及管委會報備完成）之日起，社區管理委員會或管理負責人即接管，並應負起公共設施管理（含委聘管理服務人）、維護、保養之責。

#### 第十八條 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。若係因地震、天災地變不可抗力、或因住戶個人使用不當、自行拆卸、修建、改建、增建或裝潢施工，以致破壞原有結構、防水等人為損壞；亦或管理委員會未善管理之責，致使公共設備之損壞、遺失等非可歸責於賣方之事由，賣方不負保固責任。
- 二、 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、 有下列事項者，賣方不負保固責任：
- (一)買方自行變更或加建者。
  - (二)房屋因買方裝潢、拆除隔間或拆除原有設備、水電系統而導致破壞房屋結構部分使用功能者。
  - (三)買方擅自於樑柱、外牆、樓板做拆除或開孔導致房屋結構部分龜裂、破壞、漏水者。
  - (四)買方使用管理不當或未善盡各項設備專業定期維護保養責任所致之損壞。
  - (五)天災或自然損害或人力不可抗拒之因素，導致房屋毀損者。
  - (六)消耗品：花草、樹木、玻璃製品(玻璃、燈泡)、門罩、紗窗、紗門或其他依常情可歸類為消耗品者。
  - (七)因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(

諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等)  
以及美化植栽部分，不在保固範圍內。

(八)保固期限內設備之保養、清潔及維護費用由買方自行負擔。

## 第十九條 貸款約定

### 一、 買方不辦貸款

如買方不辦理金融機構貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將相當於貸款之金額撥付與賣方。

### 二、 買方自洽貸款

如買方自洽貸款者，經買賣雙方同意第六條契約總價內之部分價款（產權登記完成-銀行貸款）由買方自洽之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依照本契約附件五「自洽貸款約定書」辦理一切貸款手續。買方應簽立附件五「自洽貸款約定書」予賣方，賣方始有配合辦理之義務。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。因買方延誤、拒辦或條件不合而無法獲准及核貸金額不足支付買賣價款時，買方應於接獲通知日起\_\_\_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。如買方逾期未繳納，雙方同意依本契約第八條約定處理。

### 三、 委辦貸款

(一) 如買方委託賣方代為覓妥金融機構辦理預定貸款金額者，貸款由賣方直接領取以資抵付該期期款。第六條契約總價款之部分價款新台幣\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬元整（即附件四「房地繳款期明細表」約定之銀行貸款金額），由買方與賣方洽定之金融之貸款給付，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。前述對保手續辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。

(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：

1. 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。

2. 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。

3. 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) 若買方個人之條件，因央行調整選擇性信用管制，於自然人於金融機構貸款時第二戶貸款限制時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付差額。

#### 四、 辦理貸款共同約定事項

(一) 買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應並遵循本

契約、附件五「自洽貸款約定書」所承諾之各項約定辦理，未依循者視為買方不辦貸款，依本條第一項不辦貸款約定方式繳款。

- (二) 買方無論是否辦理貸款，均應依本條相關約定簽具擔保本票予賣方。買方所簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。
- (三) 買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，於賣方履行所有權移轉登記買方名下之給付義務時，買方對待給付義務為支付該期貸款，故上開貸款金額，並非交屋保留款，買方不得以尚未完成交屋為由拒絕支付該期貸款，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。辦理貸款應以本契約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保，因辦理貸款所發生之費用均由買方負擔。
- (四) 本契約所約定買方應負擔之代辦費用及相關稅規費用等，買方應於賣方通知期限內繳納之，違約時依本契約規定處理。
- (五) 買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本契約第十九條第一項規定處理。
- (六) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方向買方之貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付貸款款項予賣方，以抵付買方應繳款項，如需買方

親自會同辦理領取貸款時，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買方亦不得藉故拖延拒辦；買方不得以尚未點交房屋拒絕給付貸款或通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。

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

## **第二十條 貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## **第二十一條 房屋契約讓與或轉售條件**

- 一、 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房屋總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## **第二十二條 稅費暨相關費用負擔之約定**

- 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、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當年度之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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 六、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。
- 七、本條未為約定之其他稅規費暨相關費用之負擔，依有關法令定之。

### **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、 賣方違反第二十三條「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、 買方依本條第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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、 買方違反有關本契約「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（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。若賣方已代辦申報房地登記予買方，買方同意，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，逕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相關證件、印鑑等，辦理回復登記予賣方或賣方指定之第三人。
- 五、 買賣雙方當事人除依本條之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

## 第二十七條 其他約定事項

- 一、買賣雙方與他方所為之徵詢洽商或通知辦理事項，均應以書面為之。凡此項通知均以本契約雙方所記載之通訊地址為準，雙方地址如有變更，應即時以書面通知對方更正。如因拒收或其他原因無法送達時(包含未通知他方更正變更後之地址)，均以第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、共同買受人對本契約之義務負連帶責任，其共同買受人間相互之權利義務分配由買方另外協議之，與賣方無涉。買方如為未成年者，其法定代理人為連帶保證人，並應連帶負擔本契約所載買方之全部責任，並繳清贈與稅費。
- 三、本社區受、供電室及供給、排水設備等公共設施，悉依照主管建築機關核准之建照圖面或委託專家設計安裝位置，買方同意不提出任何主張或要求賣方拆除或移位。
- 四、本社區竣工時，買方同意賣方(含賣方委託的銷售公司)得將其未售建物作為銷售辦公室及其他必要用途，並使用土地及共有部分，以推行銷售活動等事宜。
- 五、本社區竣工時，賣方有權將公司名稱及商標設置於本社區及建築物之任何位置。
- 六、本契約之住戶管理規約(如附件八)，於經區分所有權人會議決議通過之前，為維護全體住戶之公益，買方同意遵守並受約束。
- 七、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方

得拒絕並排除其參觀。

八、 本契約書(含附件，對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人均具有同等約束力。

### **第二十八條 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。

### **第二十九條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十條 契約相關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、 買賣雙方一切權利義務與約定悉以本契約載明之條款為依據，倘對本契約有其他約定事項須經雙方協議後用印認定之。
- 三、 本契約之附件視為本契約之一部分，本契約暨所有附件及附加條文一併履行。本契約一式二份，由買、賣雙方各執乙份為憑。
- 四、 本契約連同封面、底面裝訂成冊，契約書內，按順序編號，雙方同意免蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。

### **第三十一條 未盡事宜之處置**

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

### **第三十二條 特別約定**

- 一、 本約之一切規定對於雙方權利義務、繼承人、受讓人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力；如買方為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與買方共負連帶履行之義務。

二、買賣雙方間之所有權利義務均以本契約書面所載為準，簽約前如有任何口頭或書面協商或承諾未載入本契約者，不具約束力。

三、買方同意遵守本案之「住戶管理規約」詳【附件八】，於區分所有權人會議訂定規約前，視為本案之規約。

四、管理委員會成立前，區分所有權人進行室內裝潢時簽立裝潢保證書，保證遵循施工時間、人員管制、垃圾清運、施工安全等規定。

區分所有權人與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項所致賣方或他人之損害或損失負連帶賠償責任。於進場裝修前，向現場管理單位預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整予賣方或其指定之管理負責人，並應負擔裝潢施工期間工作日每日安全管理維護費新台幣貳佰元整。裝潢完畢後，由現場管理單位查驗，確認裝潢施工並無損害社區公共設施與妨礙他戶權益後，並結清施工期間管理維護費後，無息領回裝潢保證金。

未繳交裝潢保證金者，不得進入本大樓裝修施工，以維護全體區分所有權人之利益。

管理委員會成立後，依其所訂室內裝潢施工有關管理辦法規定辦理。

五、為提昇本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機依賣方規劃之位置予以設置，若有隔柵之戶別，空調室外機位置以不超過隔柵為限；並同意日後非經區分所有權人會議決議，不得變更設置之位置。本案各戶空調室外機位置，詳【附件二之一】。

六、本案一樓及地下室規劃之公共服務空間，主要提供本案全體住戶平時會議召開、聚會聯誼使用，其使用管理使用授

權管理委員會決定；銷售圖面上之設施擺放，僅為示意表現，不在本買賣範圍內。

- 七、 本案完工取得之使用執照，如有要求注意事項內容加註於本住戶管理規約時，應予配合辦理。
- 八、 若其他因天災、事變或不可歸責於賣方等之事由，或因買方自行增建、裝修或因買方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由買方自行負責。
- 九、 公設綠化植栽因環境條件因素不一，賣方於代管本社區之期間負責保養；代管期結束之後，由公寓大廈管理委員會及住戶共同維護管理。
- 十、 因買方自行變更室內格局、裝潢(如更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭、水電管道等)、使用不當或不可歸責於賣方因素(如自然毀損、天災、地變、人禍等不可抗力事項)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等，賣方不負保固責任。
- 十一、 共有部分保固期間自點交管理委員會完成之日起算，保固期間之保養維護費用，由本大樓區分所有權人負擔。
- 十二、 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一日內通報本局依法查案。
- 十三、 買方同意若因賣方未來銷售本建案成屋之需要，於銷售期間得無償使用本建案之共用部份及公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方承諾其及管理委員會或管理負責人，不以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何

費用。

附表：停車位面積計算說明

附件：

一、建造執照

二、各樓層平面圖

二之一、空調室外機位置圖

三、停車空間平面圖

四、房地繳款期明細表

五、自洽貸款約定書

五之一、中央銀行對金融機構辦理不動產貸款業務規定

六、委刻印章同意書

七、建材設備表

八、住戶管理規約

八之一、共有專用圖說

九、履約擔保證明文件

十、履行個人資料保護法告知義務暨客戶同意書

十一、工程變更原則說明

十二、綠建築管理維護計畫

十三、智慧建築管理維護計畫

十四、耐震設計管理維護計畫

立契約書人：

買方： (簽章)

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：  
同戶籍地址

電話：(O) (H)

行動電話：

賣方： 建築學人地產發展股份有限公司

代表人： 王楷賢 (簽章)

統一編號： 28485997

聯絡電話： 02-8101-1133

聯絡地址： 台北市大安區和平東路一段 250 號 2 樓之 1

不動產經紀業

公司名稱：

統一編號：

負責人：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：

證號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附表 停車位面積計算說明

本社區出售汽車停車位之面積，計算方式如下：

每一車位面積 = 社區共有部分總面積 × 車位面積持分。

其大小規格分別如下列：

一、機械式車位規格：長5.10公尺，寬2.20公尺共43位(備註：高1.80公尺)

本社區共有部分總面積2,636.87平方公尺\*620/100,000 =16.35平方公尺  
(4.95 坪)。

上述停車位面積包含停車格位置、汽車升降機及其他必要空間。上開面積計算仍應依地政機關辦理建物所有權第一次登記時之共有部分總面積與實際分攤面積比例為準。

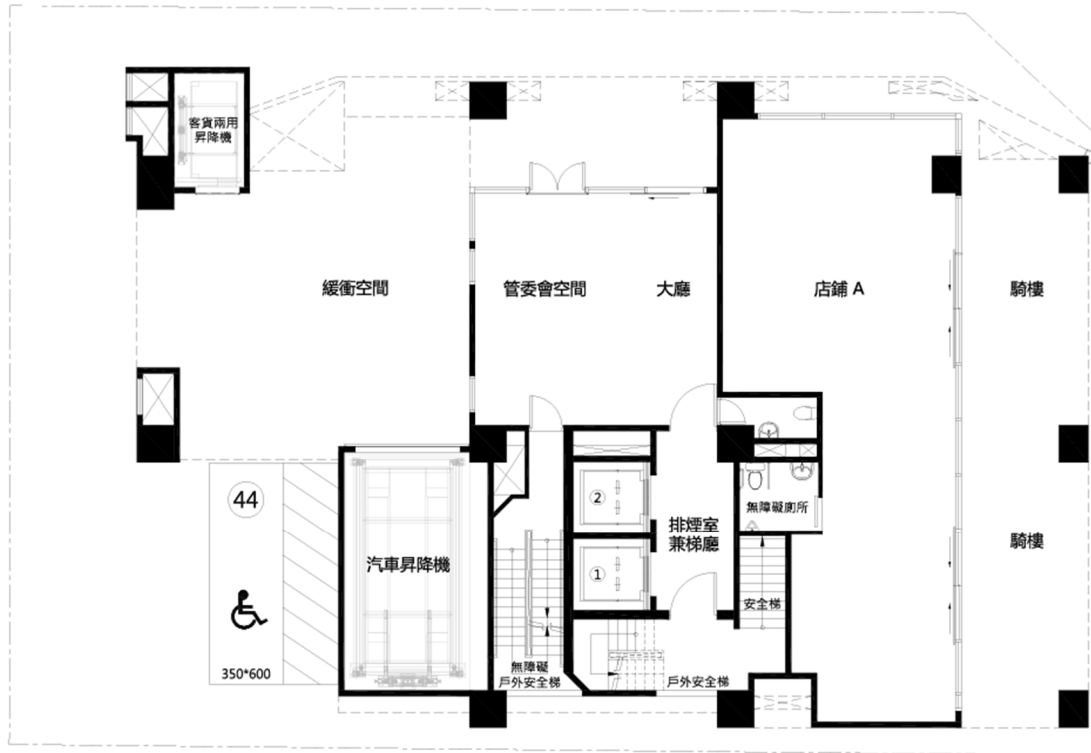
(浮貼契約加註)

附件一 建造執照

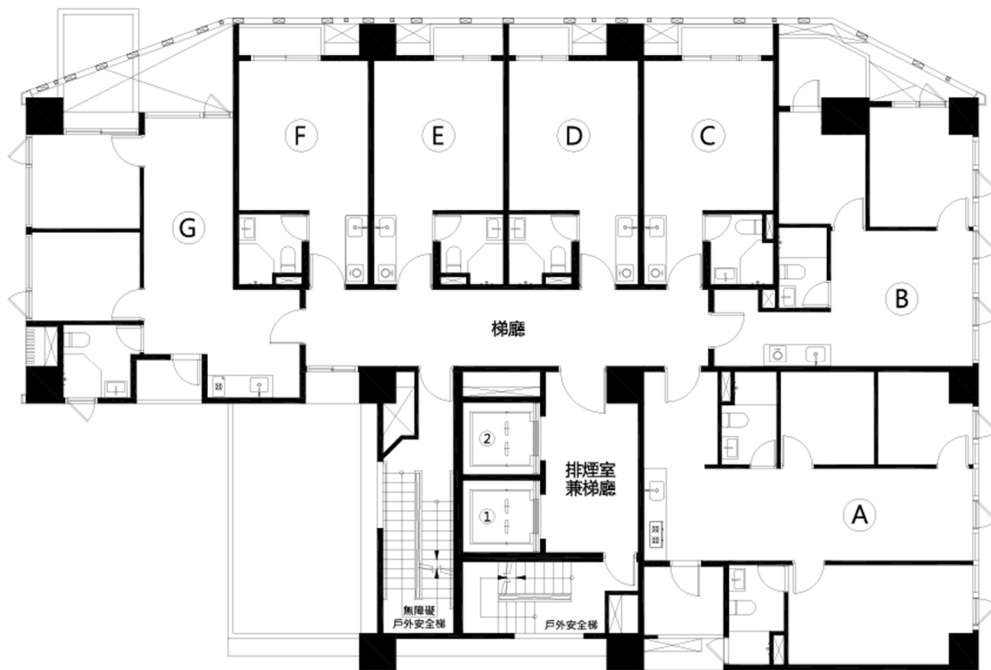
臺北市政府都市發展局建造執照				113建字第0185號			
起造人姓名	建華學人地產發展股份有限公司 負責人：王楷賢等2名 (詳見附表)			住 址	106015臺北市大安區和平東路1段250號2樓之1		
設計人姓名	王德普			事務所名稱	三門聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層86戶		
建築地點	地 址	中正區三愛里新生南路一段150巷2之1號 共9筆 詳見附表					
	地 號	中正區臨沂段三小段0219-0000號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	53.87m <sup>2</sup>	建築面積	367.92m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	5609.92m <sup>2</sup>			面積	其他	584.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年09月03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54個月內竣工		
工程造价	\$ 86,708,628 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1樓地下001層	414.17	4.0	防空避難室兼停車場空間共21筆(詳見附表)				
					總 計:	5663.79	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國一十三年九月三日							

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

## 附件二 各樓層平面圖



一層平面配置參考圖

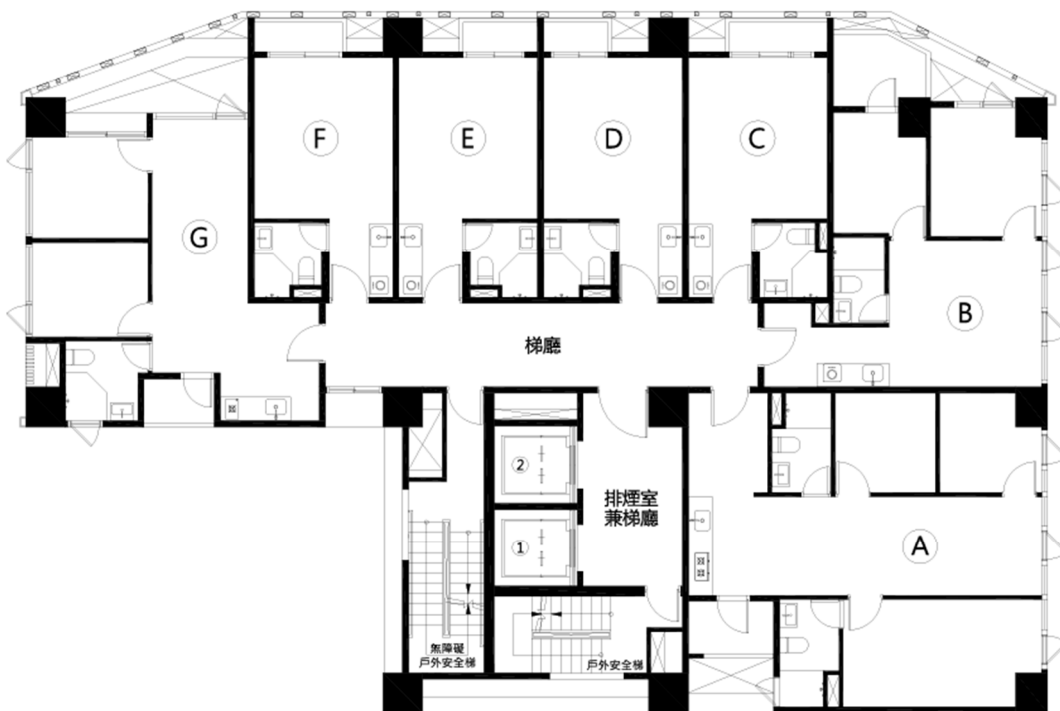


二層平面配置參考圖

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



三至五層平面配置參考圖

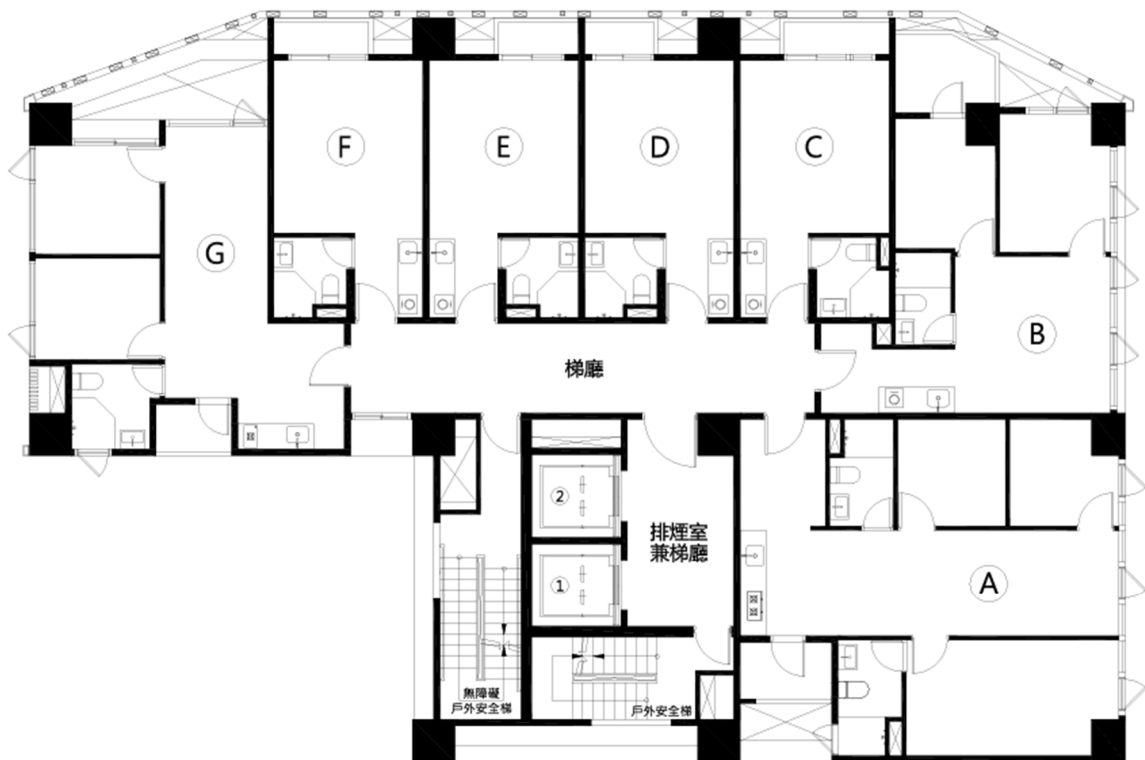


六層平面配置參考圖

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



七層平面配置參考圖

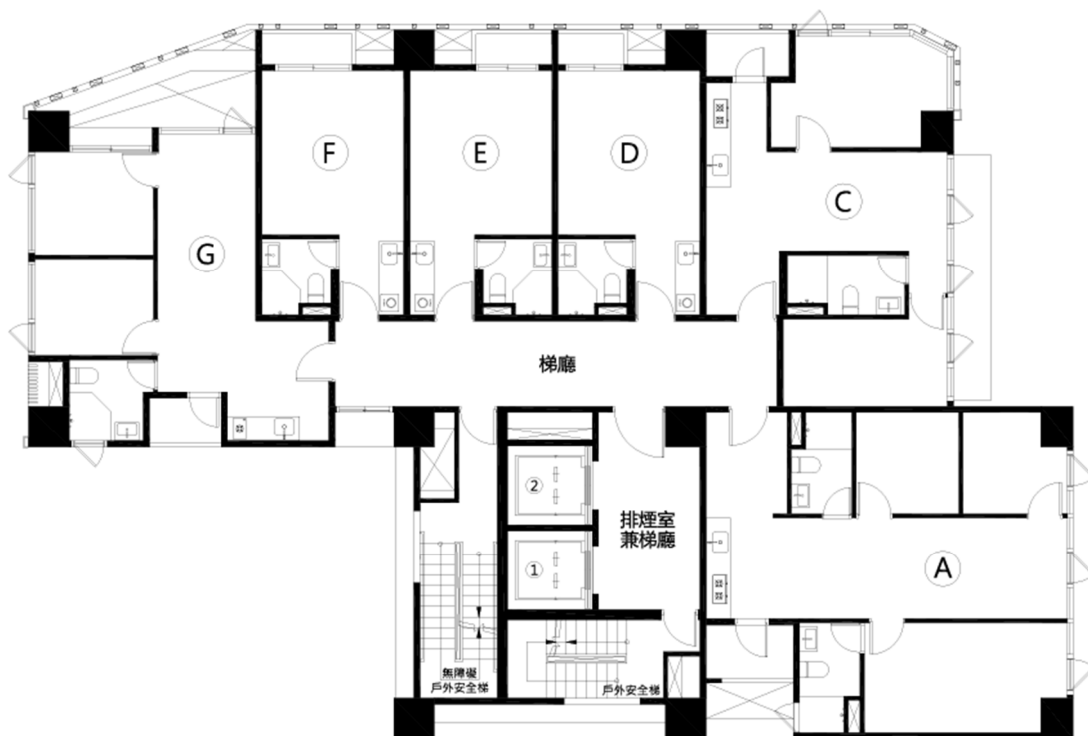


八層平面配置參考圖

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

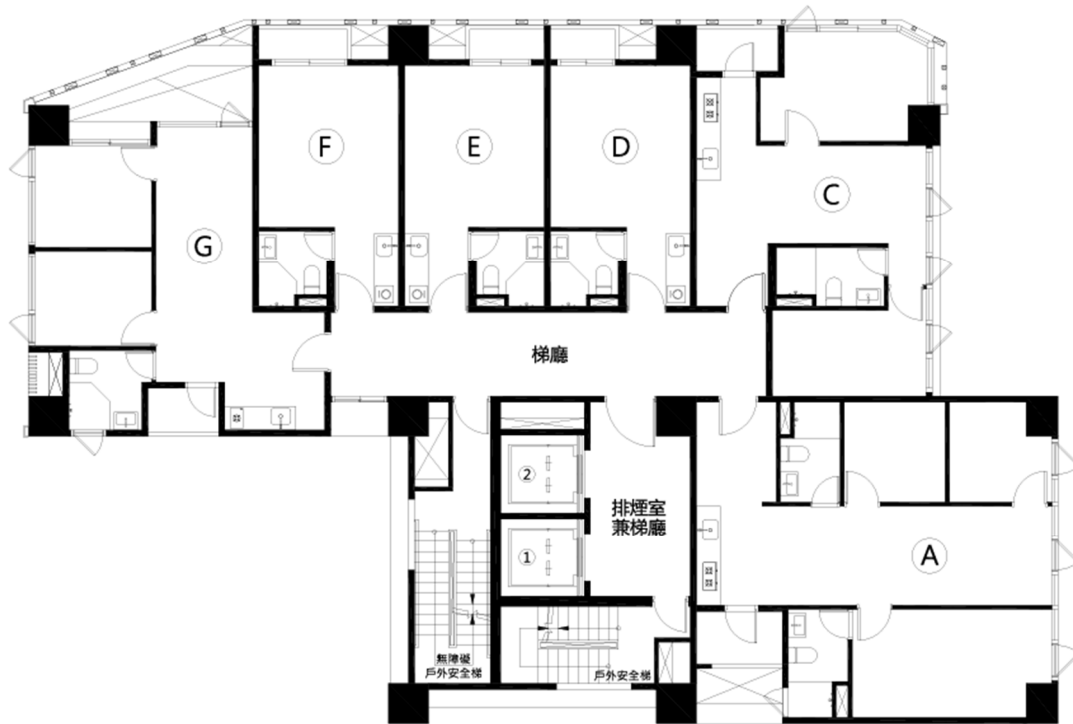


九層平面配置參考圖

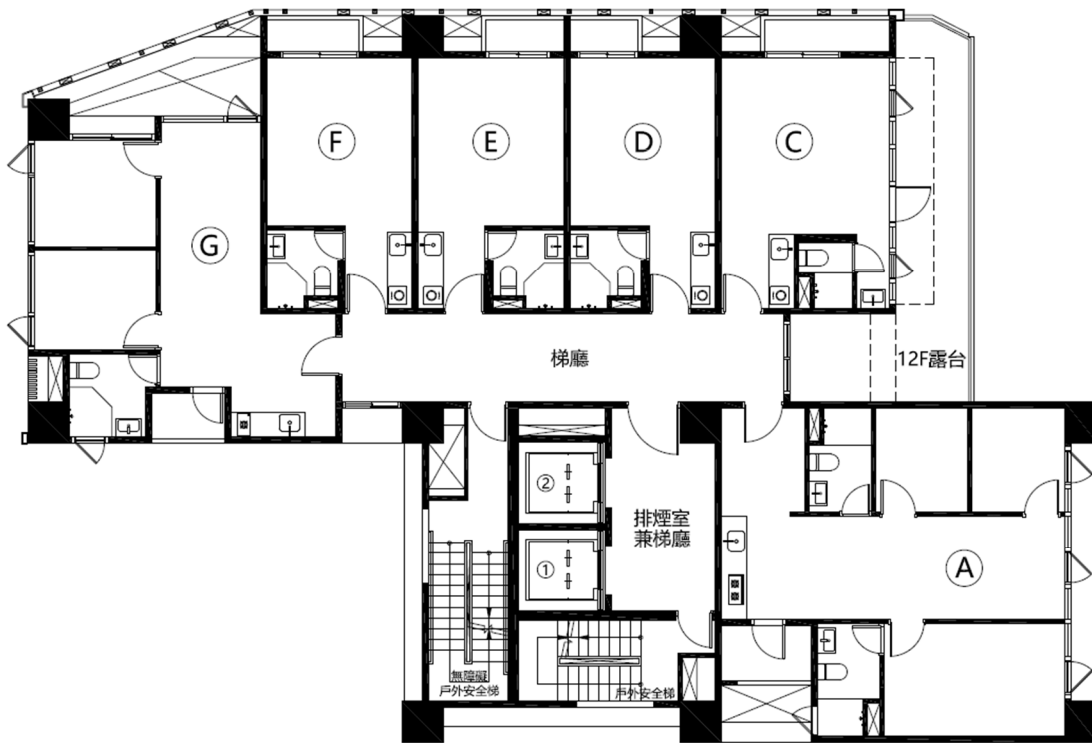


十層平面配置參考圖

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

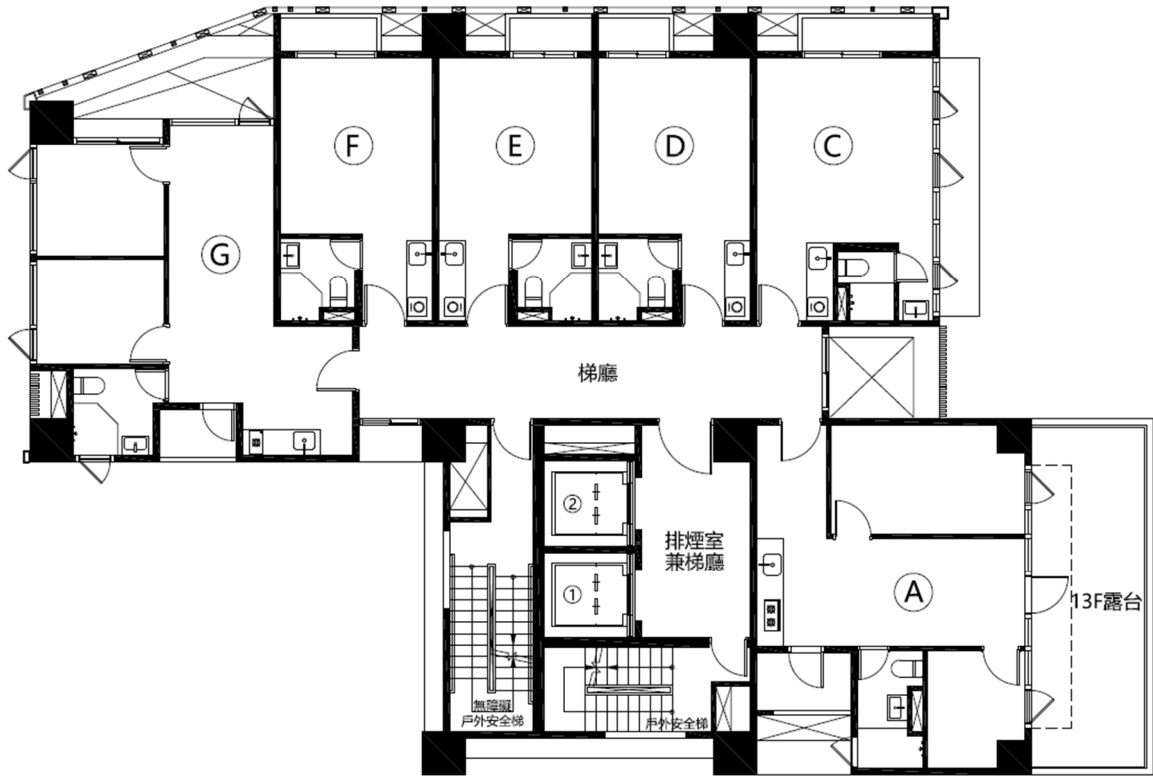


十一層平面配置參考圖

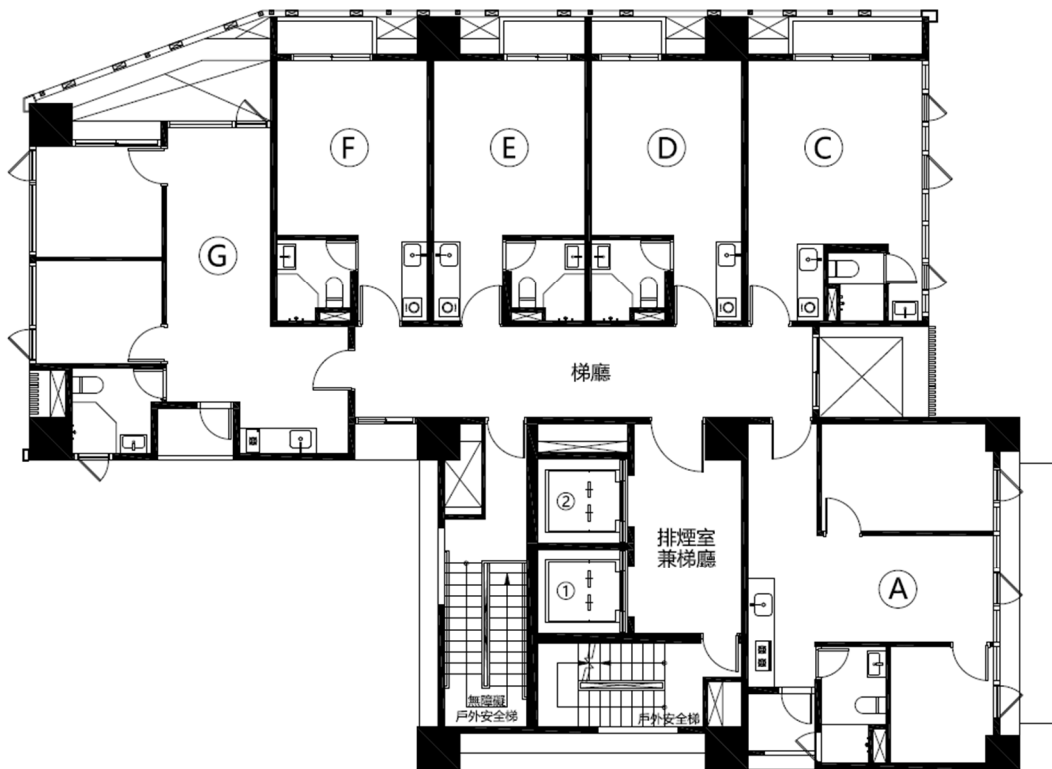


十二層平面配置參考圖

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

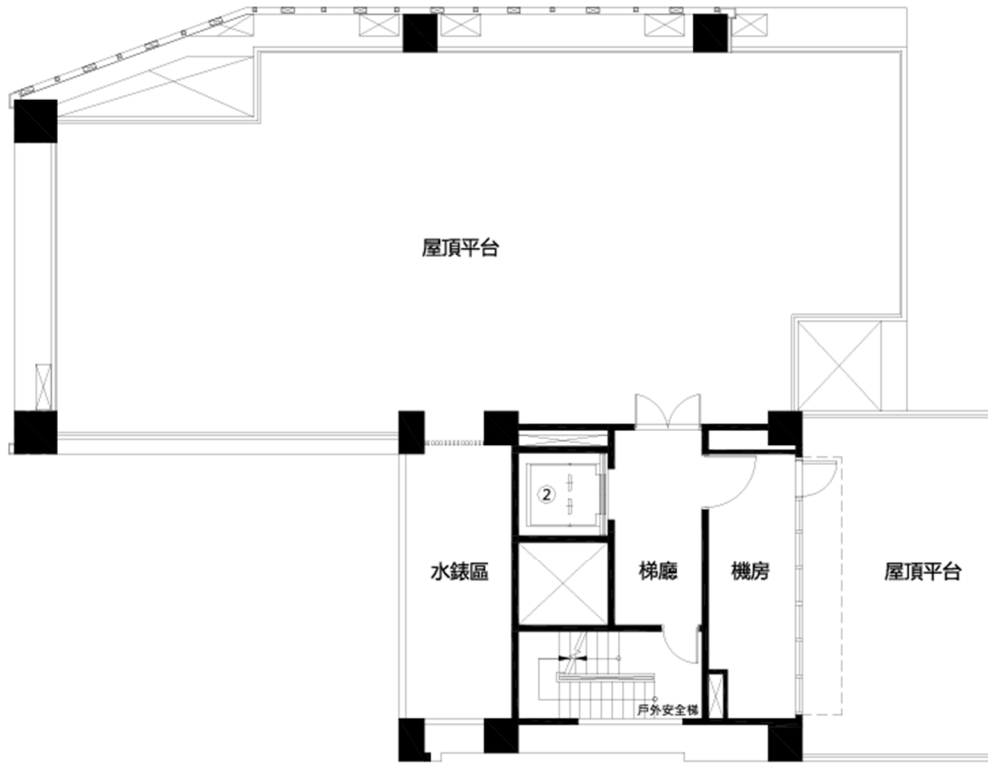


十三層平面配置參考圖

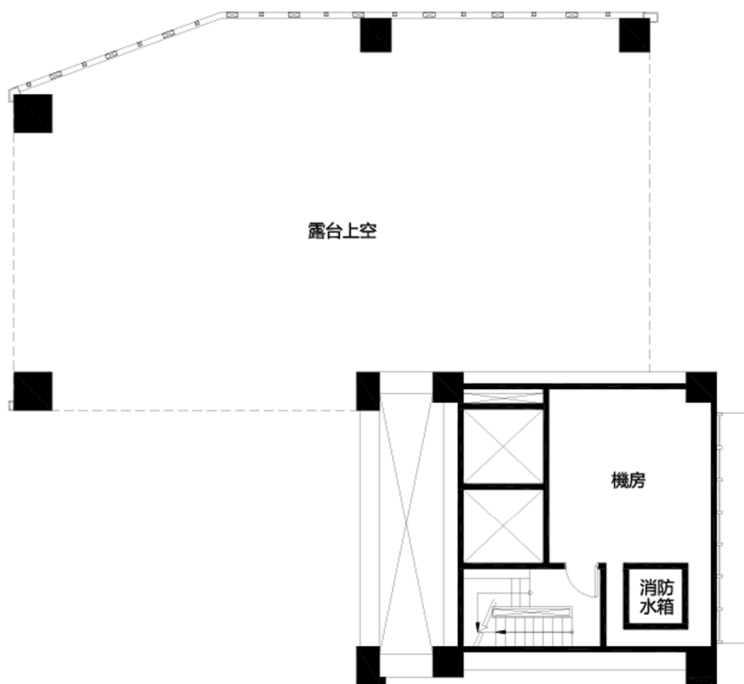


十四層平面配置參考圖

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

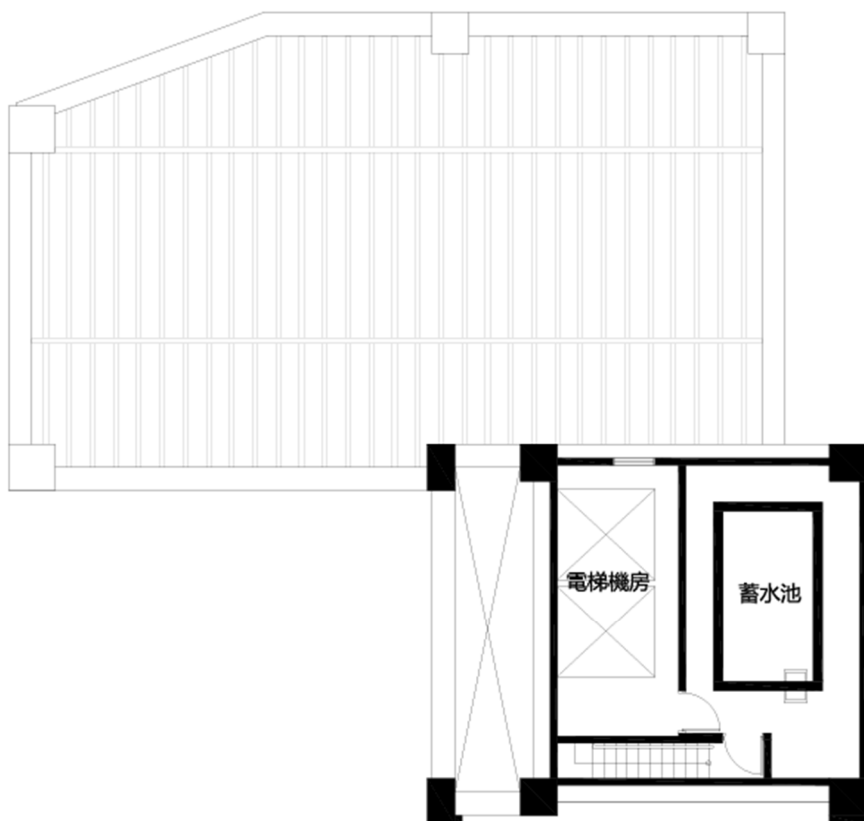


屋突一層平面配置參考圖



屋突二層平面配置參考圖

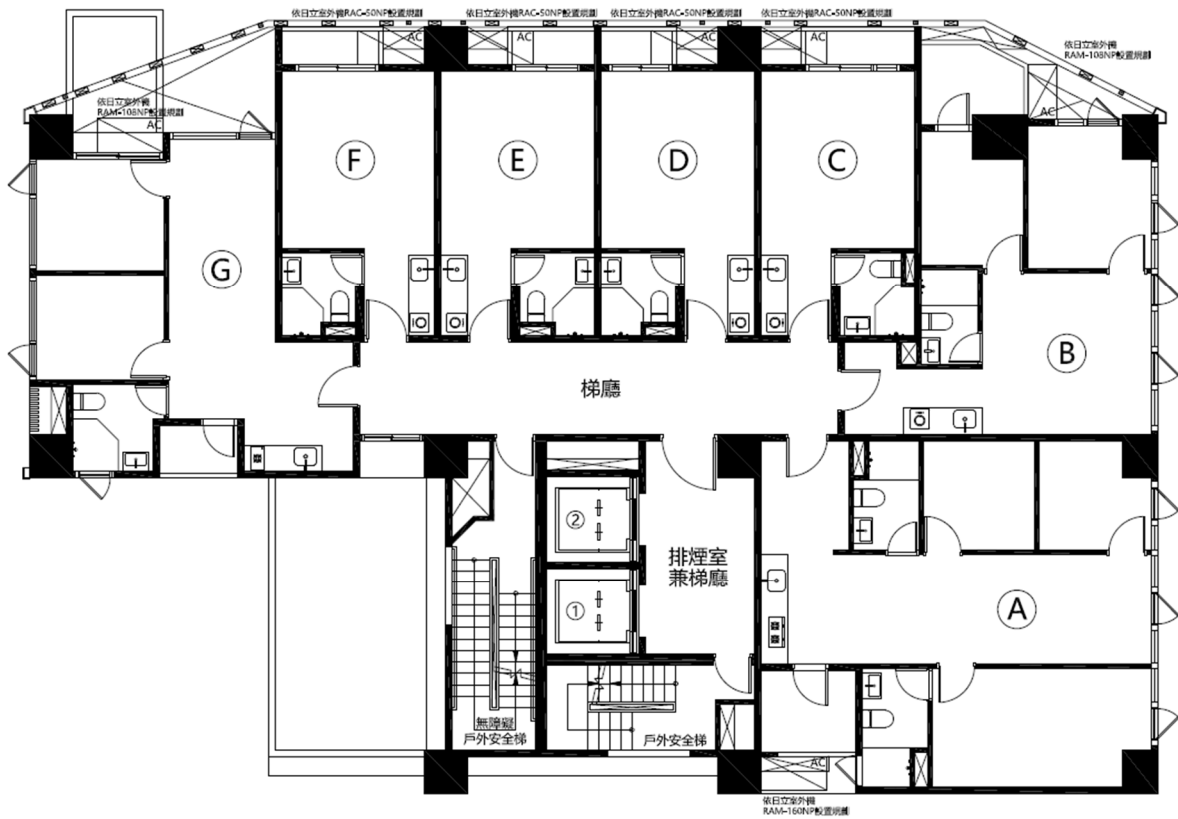
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。



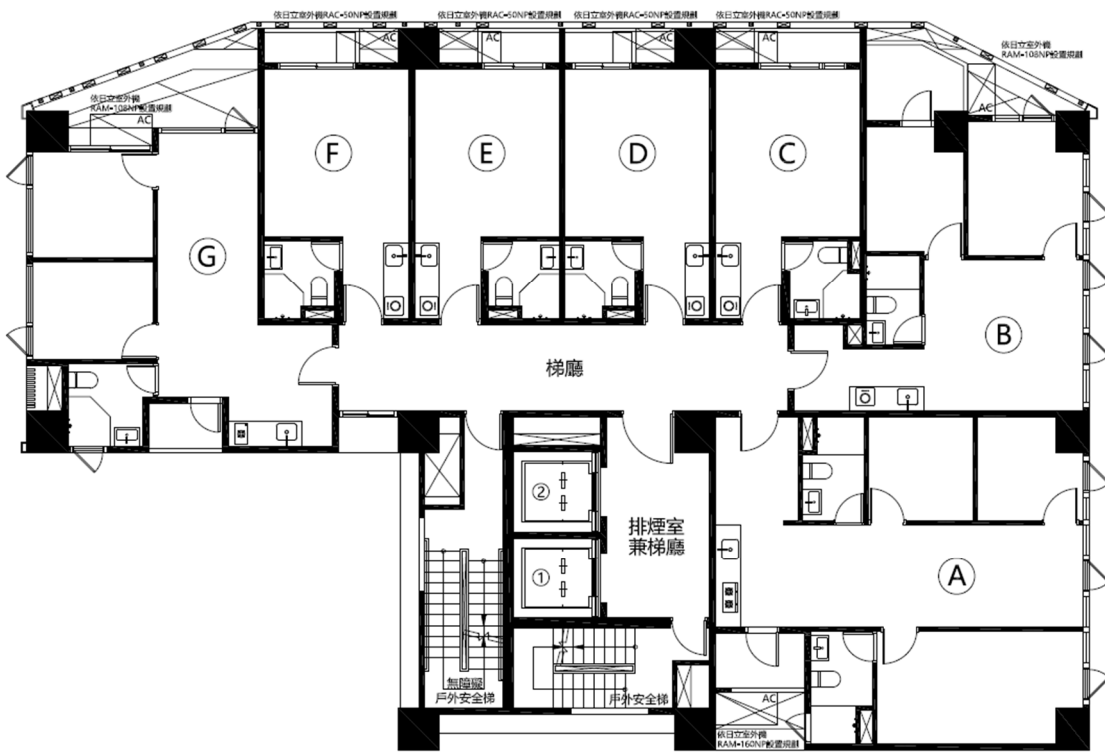
屋突三層平面配置參考圖

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

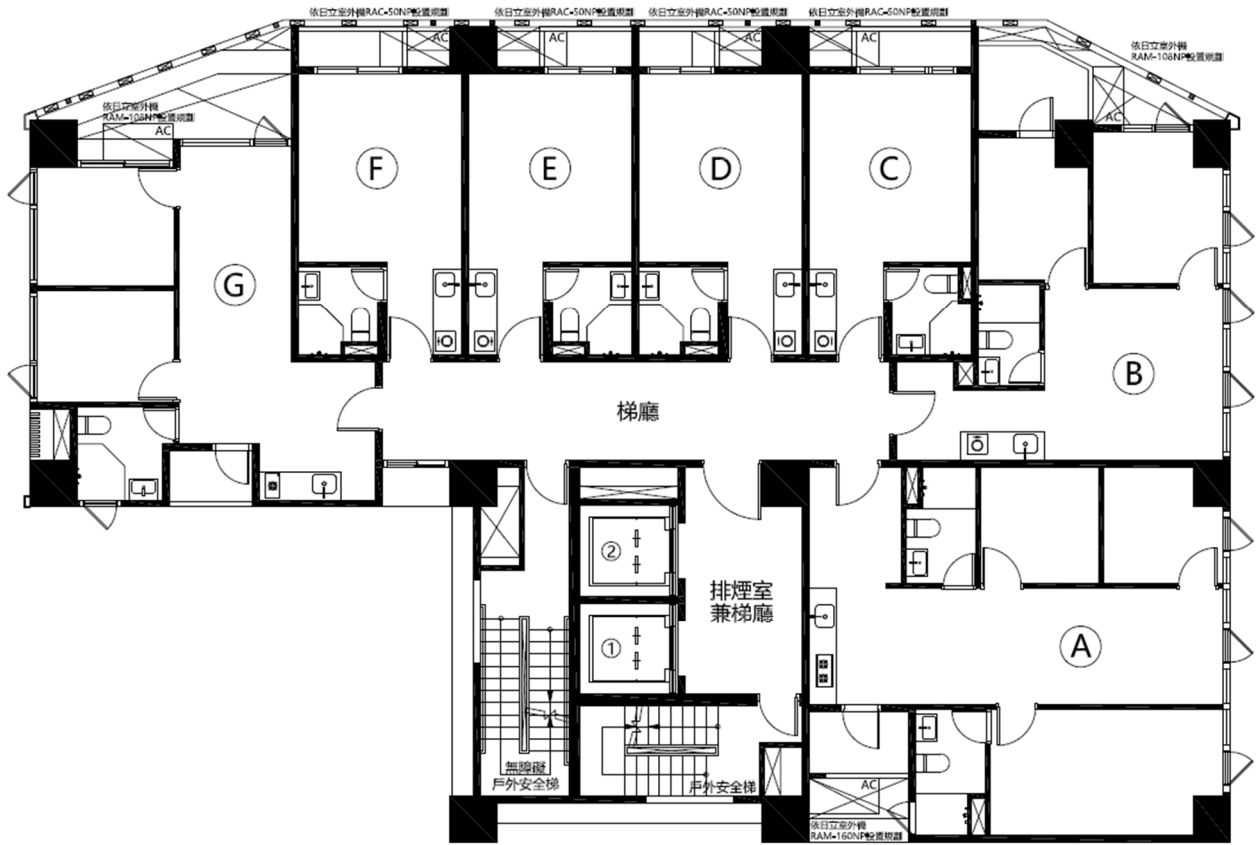
# 附件二之一 空調室外機位置圖



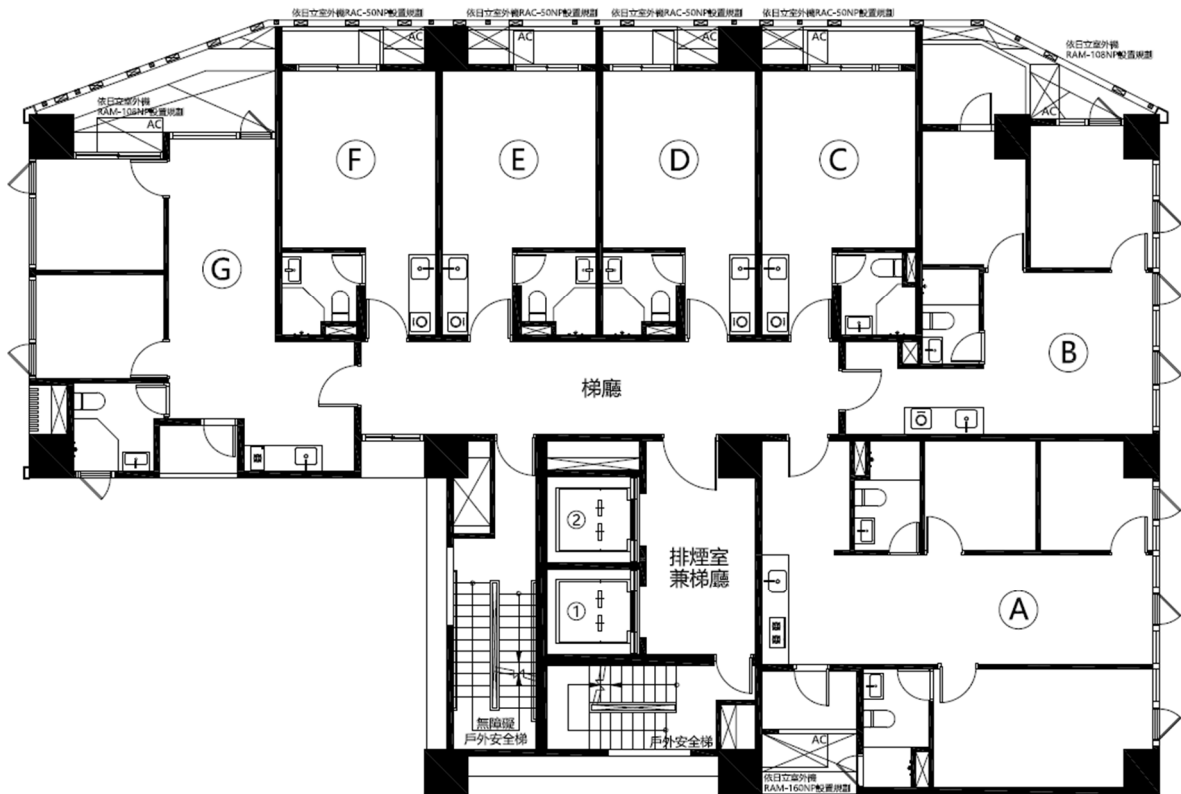
二層平面配置參考圖



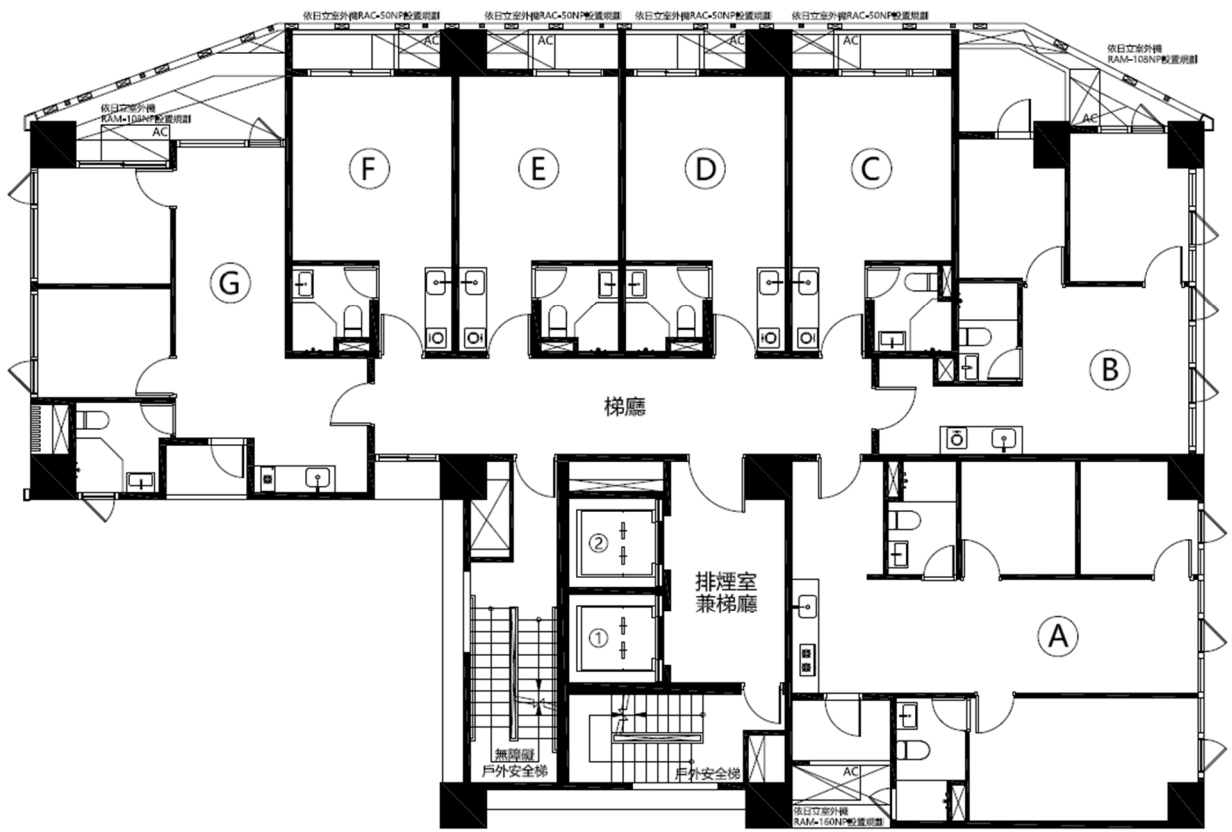
三至五層平面配置參考圖



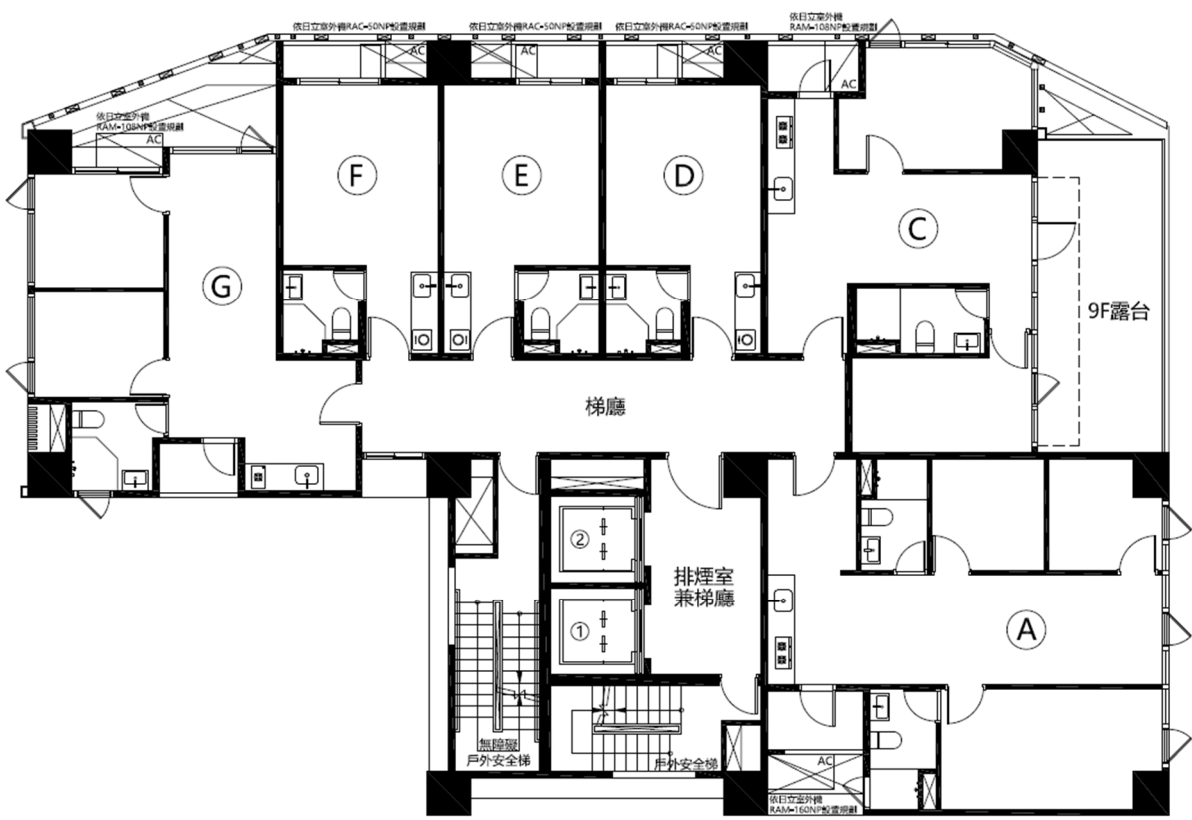
六層平面配置參考圖



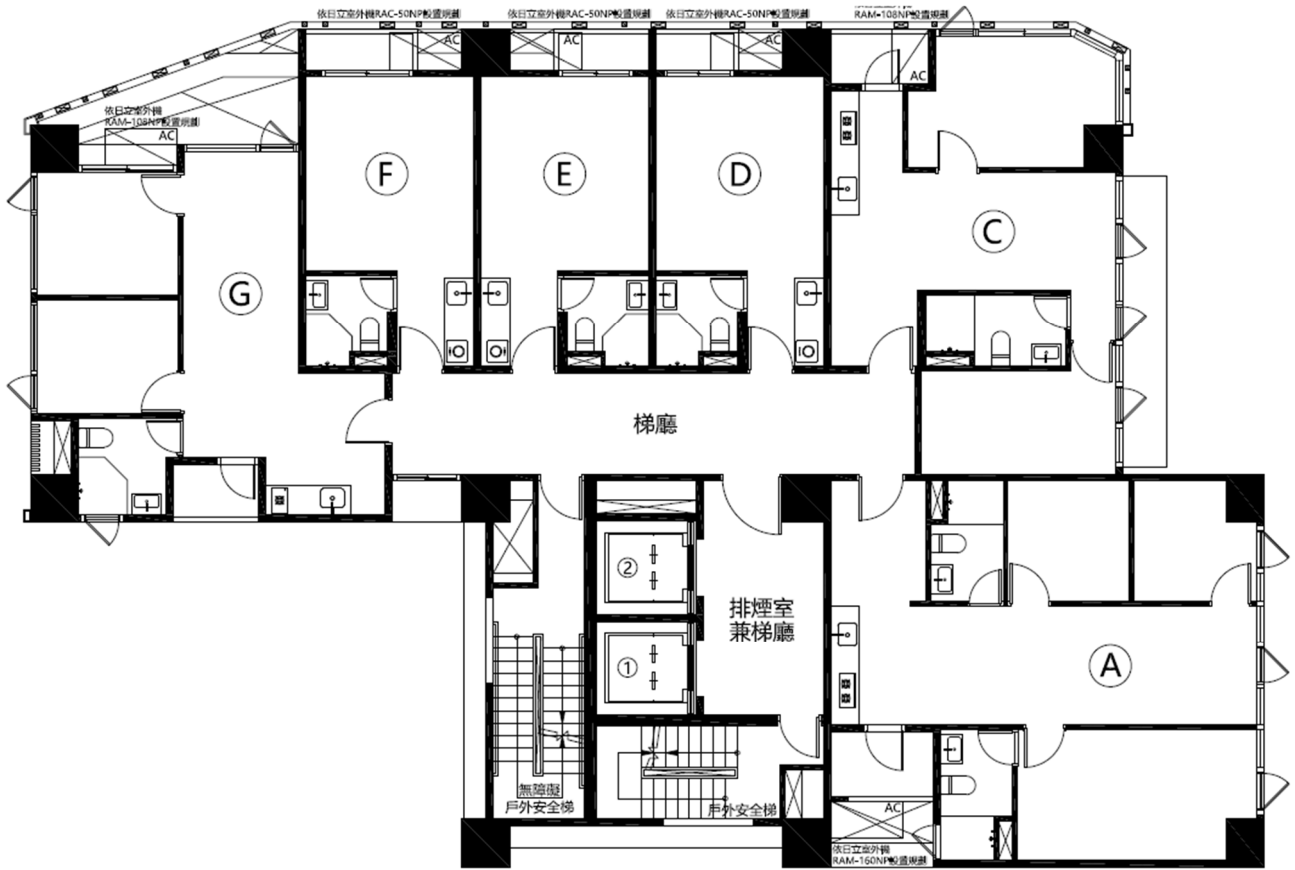
七層平面配置參考圖



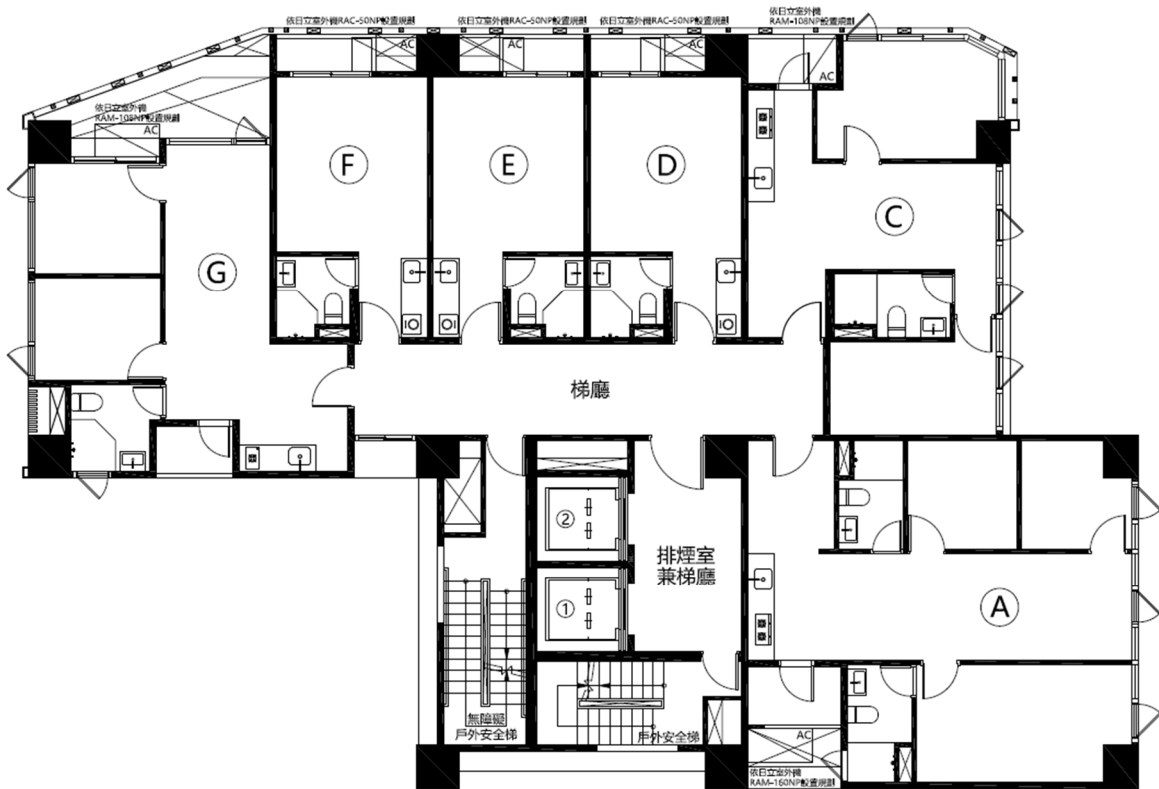
八層平面配置參考圖



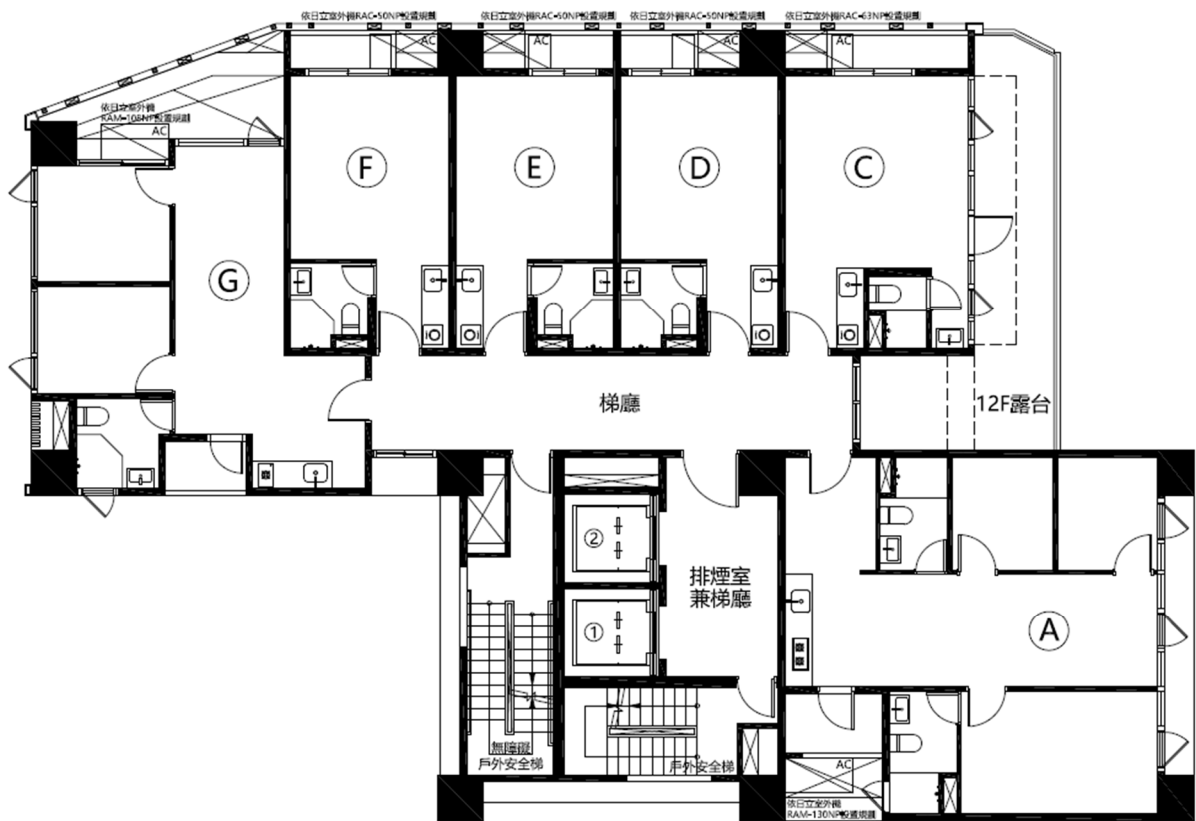
九層平面配置參考圖



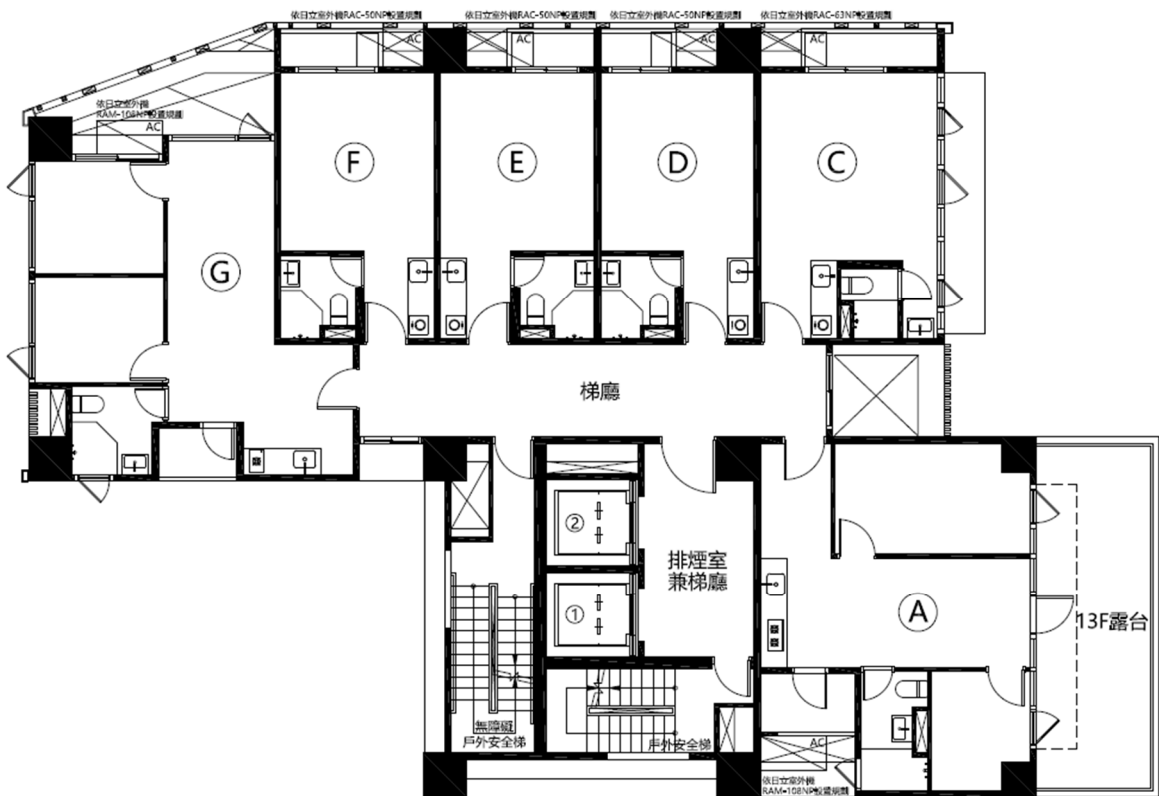
十層平面配置參考圖



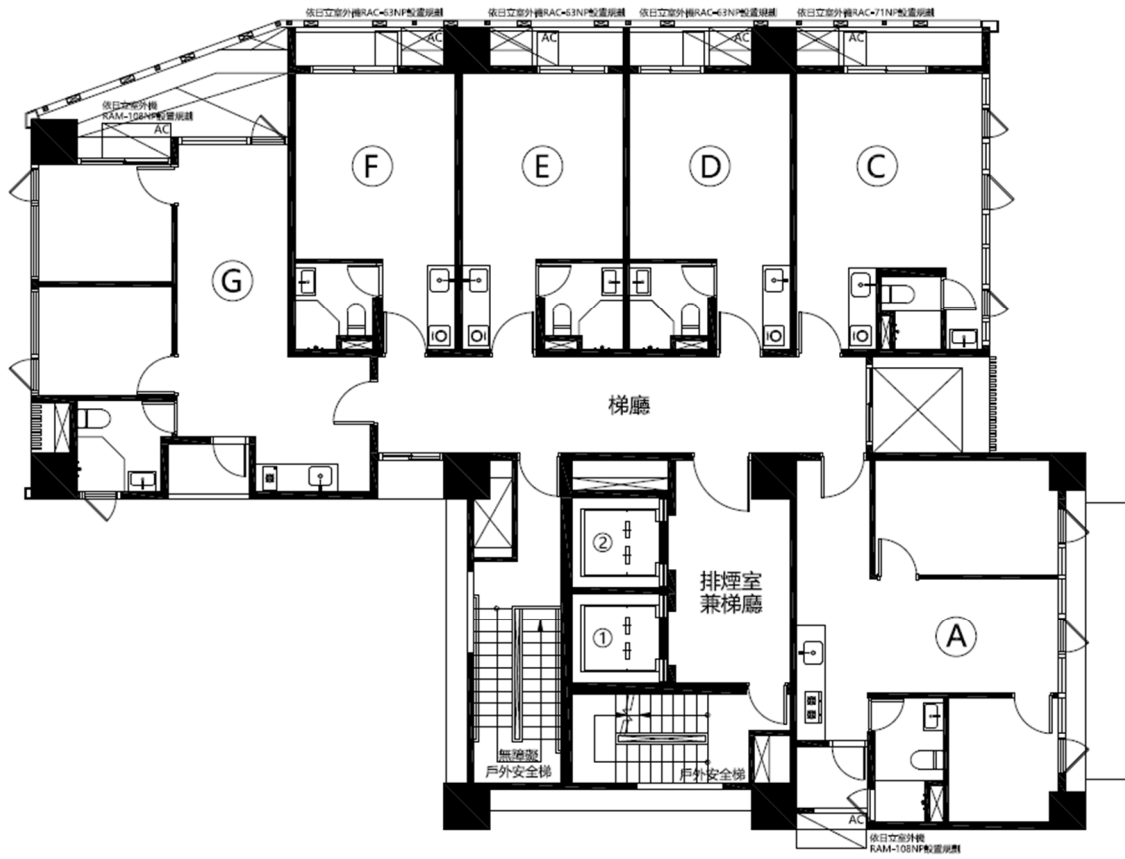
十一層平面配置參考圖



十二層平面配置參考圖

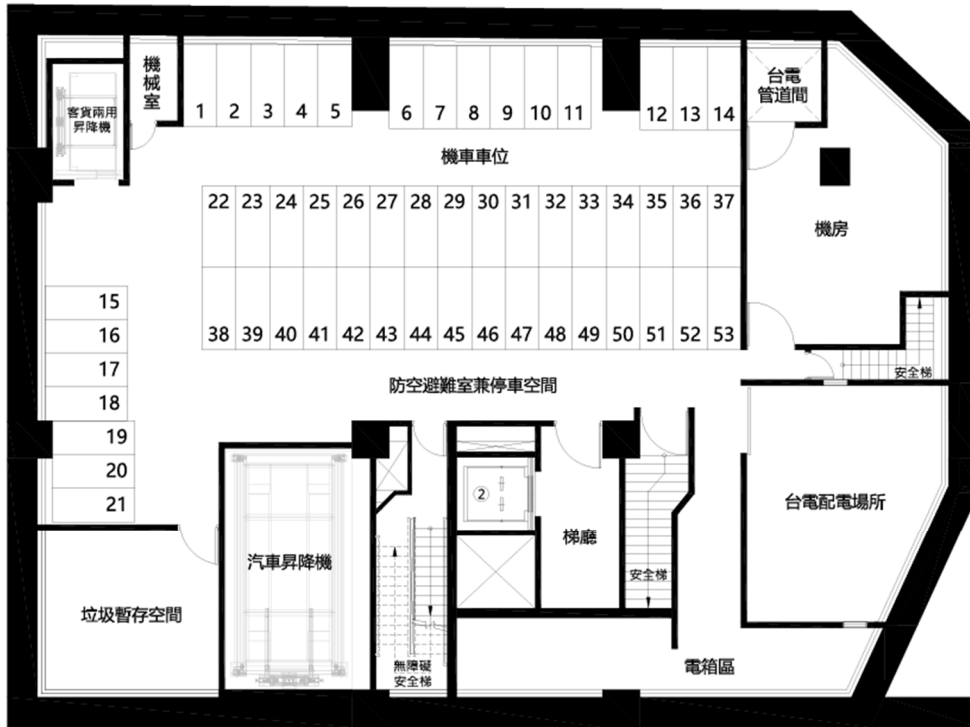


十三層平面配置參考圖

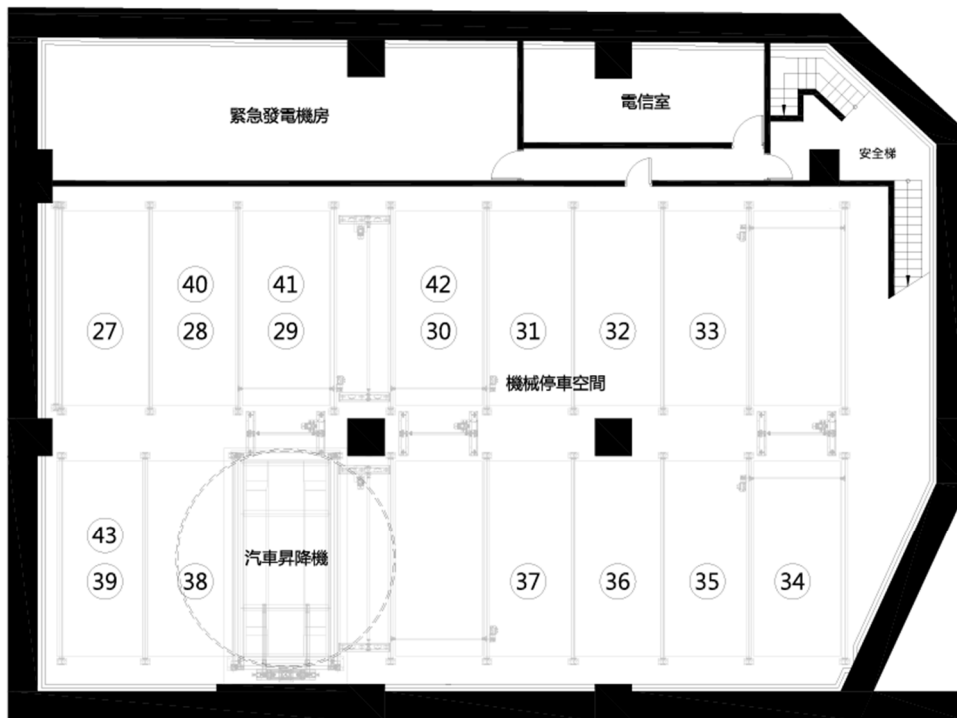


十四層平面配置參考圖

# 附件三 停車空間平面圖

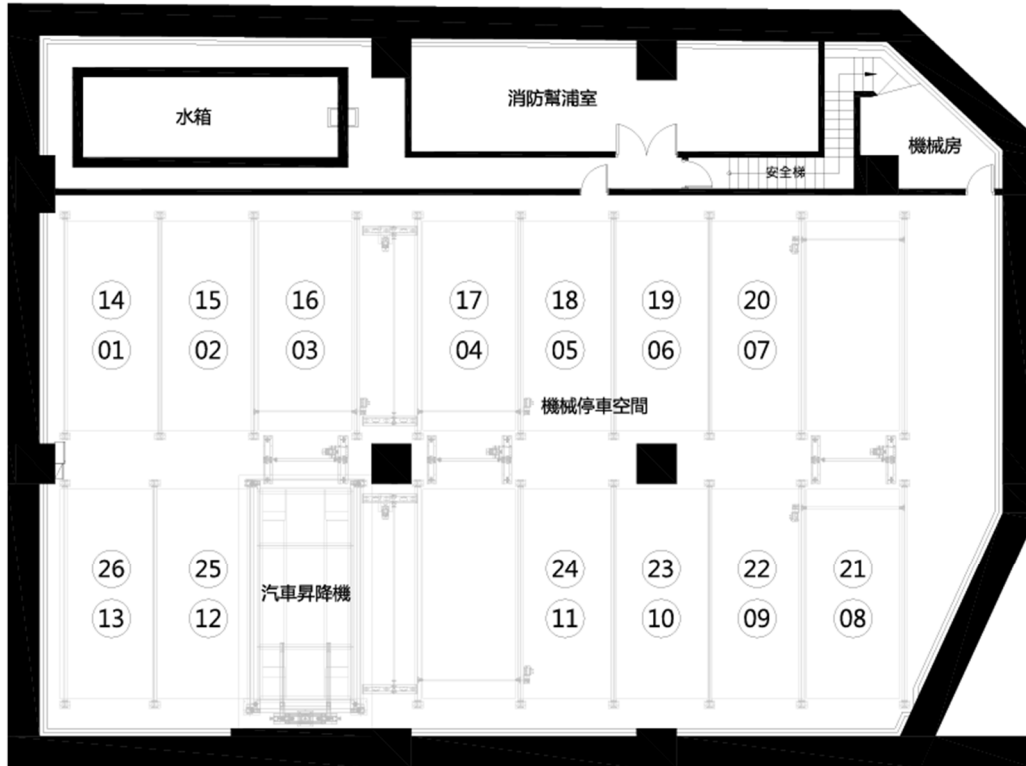


地下一層平面配置參考圖



地下二層平面配置參考圖

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



地下三層平面配置參考圖

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

## 附件四 房地繳款期明細表

工程進度	應 繳 金 額	付 款 日 期	備 註
訂 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
簽 約 金	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
開 工 款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
工 程 期 款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
產權登記完成 (銀行貸款)	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
交屋保留款	佰 拾 萬 仟 佰元整	年 月 日	
總 價	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整		

## 附件五 自洽貸款約定書

(以下簡稱買方)

立書人：

建築學人地產發展股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方興建之【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶，雙方並簽立房屋預定買賣契約書（下稱本契約）在案。買方特就上項不動產所有權為擔保物自行向金融機構洽詢抵押貸款，其約定事項如下：

第一條：房屋總價內之部分價款計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整（即本契約附件四「房屋款繳款期別明細表」約定之產權登記完成金額，以下簡稱預定貸款金額），買方將以辦理金融貸款方式抵付該期期款。

第二條：貸款約定事項

- 一、買方同意於房屋結構體完成後，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，依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予賣方。其貸款相關手續，辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、「撥款委託書」及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款之一切手續。
- 二、買方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具上述應完成用印文件，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄申辦貸款，依本契約第十九條第一項不貸款之約定事項處理。
- 三、辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照所洽之金融機構規定履行義務；並以本契約房屋產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- 四、賣方應於取得使用執照後，將房屋相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本並敘明買方之土地持分等）交付買方，以

便買方向洽定之金融機構辦理申貸、對保等手續。

五、買方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予賣方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後三個營業日內，貸款應即時直接撥入賣方帳戶內。

六、貸款差額

(一) 買方擬貸金額少於預定貸款金額時，其少貸款項買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將相當於貸款之金額撥付與賣方。

(二) 如因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續及其他可歸責於買方事由，致使金融機構無法辦理貸款，或貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_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，逾期時依第八條規定處理。

(三) 如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款，或其貸款金額少於前開預定貸款金額時，其預定貸款金額或差額部分，依本契約第十九條規定辦理。

第三條：買方同意辦理貸款應依下列約定辦理之：

一、買方同意本房屋辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，需由買方提供借款人或保證人之身分證明及其它有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，買方悉依賣方之通知並如期辦妥。

二、因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

三、買方應於辦理金融機構貸款對保手續時，簽立與預定貸款金額

同額且禁止背書轉讓之擔保本票予賣方，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方，但如買方違反上開義務，賣方得以行使該擔保本票債權。

- 四、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房屋價款，並非交屋保留款，買方同意於金融機構貸款核准後及所有權移轉登記至買方名下時，由賣方向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額。
- 五、買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或未依通知期限內辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，依本契約第十九條第一項規定處理，買方如逾期不繳納或繳付之票據未兌現時，依第八條規定處理。
- 六、買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。

#### 第四條：貸款撥付

本契約如訂有前款貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

立書人

買 方： (簽章)

身 份 證 字 號：

賣 方： 建築學人地產發展股份有限公司

代 表 人： 王楷賢 (簽章)

統 一 編 號： 28485997

中 華 民 國 年 月 日

# 附件五之一 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押 貸款業務規定

113年9月19日發布

113年9月20日生效

- 一、本規定依中央銀行法第二十八條、第二十九條、第三十一條及銀行法第三十七條第二項、第四十條規定訂定之。
- 二、本規定所用名詞定義如下：
  - (一)金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。
  - (二)不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款。
  - (三)購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。
  - (四)購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款：
    1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
    2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
    3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。
  - (五)購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款。
  - (六)購地貸款：指金融機構承作借款人為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，所辦理之抵押貸款。
  - (七)餘屋貸款：指金融機構承作建築業者以新建餘屋住宅(含基地)為擔保，所辦理之抵押貸款。
  - (八)工業區閒置土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以工業區閒置土地為擔保，所辦理之抵押貸款。
  - (九)建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產

投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(十)新建餘屋住宅(含基地)：指屋齡五年內且仍維持建物第一次所有權登記之住宅(含基地)。

(十一)工業區閒置土地：指金融機構經向財團法人金融聯合徵信中心查詢，為經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊所列之土地。

(十二)借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制如下：

(一)不得有寬限期。

(二)貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之三成。

(三)除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：

(一)購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點各款之規定。

(二)購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢借款人有無以房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」(購置不動產)者(以下稱房貸)，並應確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無房屋；其貸款條件限制如下：

1. 無房貸但已有房屋者：適用前點第一款規定。

2. 已有一戶房貸者：除適用前點第一款及第三款規定外，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之五成。

3. 已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

(一)借款人應檢附購買土地具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建。

(二)貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。

(三)除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之三成。除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

七、金融機構承作工業區閒置土地抵押貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之四成。除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

工業區閒置土地抵押貸款有下列情形之一者，不適用前兩項規定：

(一)抵押土地已動工興建開發。

(二)借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。

八、金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。

九、金融機構承作不動產抵押貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價提高貸款金額。

十、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報不動產抵押貸款情形。金融機構辦理不動產抵押貸款業務，應訂定內部風險控管、作業程序及其他必要之內部規範；其內部規範之貸款條件較本規定嚴格者，應依其內部規範辦理。

十一、本規定中華民國一百十三年九月二十日修正生效前，金融機構已錄案辦理尚未撥款之不動產抵押貸款案件，適用錄案時之規定。

## 附件六 委刻印章同意書

立授權書人\_\_\_\_\_（即買方）茲因向建築學人地產發展 股份有限公司（下稱賣方）購買【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶，買賣雙方並立有房屋預定買賣契約書（下稱本契約）在案。買方茲授權賣方代刻及保管印章壹枚，並授權賣方於本授權書所載之範圍內使用上開印章，並願遵守下列約定事項：

一、本式印章僅得使用於下列用途：

- （一）本契約房屋產權移轉、抵押設定登記之申報、申請或變更。
- （二）稅捐申報及銀行申請貸款之相關事宜。
- （三）水、電、電信、天然瓦斯、公共水電之申請、分攤或變更。
- （四）申請或解約時撤回各項申請登記等一切事宜及本約有關約定事項之用。

二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。

三、買方承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本授權事項，並切結不得向公務機關、地政事務所等有關主管單位提出任何有關買方辦理授權事項之異議。

四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

買 方：  
身 份 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件七 建材設備表

### 【建築結構】

本大樓經專業結構技師運用電腦程式精密計算設計，並經主管機關審核及結構技師簽證，本棟建築物整體結構採用鋼筋混凝土(RC)構造，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性，完全符合內政部頒佈之建築技術規則最新規範之標準。採用之鋼筋材料皆符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，無輻射汙染現象，並定期抽樣檢核鋼筋、混凝土以確保工程品質，符合921地震後最新CNS國家標準，全案設計均按台北市政府都市發展局核准圖樣施工。

### 【外觀】

建築立面設計由三門建築師事務所精心設計整體規劃，外觀特聘國際建築設計團隊VAL配合城市的肌理，以本基地周遭建築、人文、街景的觀察揉捏出本棟建築與周邊環境的關係，進而帶出居住者在建築基地上展開對生活場域的建構外觀。外牆基座採用天然石材以燒面或亮面，立面主要建材選用二丁掛磚、金屬格柵、石材、金屬包版及其他建材搭配，外觀雍容氣度、典雅精緻，顯現本棟選材、用色獨具匠心塑造新建築風格。

### 【門廳】

- 1、地坪：壹樓公共門廳室內地坪採用石材或磁磚。
- 2、牆面：以石材或磁磚搭配木作及其他裝飾材做整體設計。
- 3、平頂：採用金屬天花板或木作藝術造型天花板及專業燈光作整體設計。

### 【各層梯廳】

- 1、地坪：採用設計師挑選之地磚鋪設。
- 2、牆面：壁磚或木作或金屬等相關建材。
- 3、平頂：整體設計天花板搭配燈光設計。

### 【樓梯間】

- 1、階梯：各層公共樓梯踏步採用樓梯專用止滑地磚，樓梯採用扶手欄杆，行走安全舒適。
- 2、牆面及平頂：牆面及平頂刷水泥漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。

3、梯廳安全門：採用鋼板烤漆防火門，美觀又安全。

## 【門窗】

- 1、各戶玄關大門採用防火防爆鋼木門，重型鉸鏈、搭配電子鎖及五金配件，確保住家安全無虞，美觀精緻。
- 2、各戶採用氣密鋁窗(TOSTEM、不二太天、三協、Y K K、大同、力霸)搭配6mm+6mm LOW-E膠合雙強化玻璃；落地門窗採8mm強化玻璃，門窗設計皆配合外觀整體設計。
- 3、室內門採用實心木門，搭配木門框及水平門鎖；浴室採用塑鋼門或實心木門加通氣孔，搭配門檻。
- 4、陽台後鋁門採(TOSTEM、不二太天、三協、Y K K、大同、力霸品牌)搭配5mm強化玻璃。

## 【內牆】

- 1、各戶外牆、隔戶牆均採用鋼筋混凝土牆；室內隔間牆採輕質灌漿牆。
- 2、各戶室內刷水泥漆。
- 3、浴室貼30cm X 60cm磁磚。

## 【地坪】

- 1、各戶客廳、餐廳、廚房、臥室地坪採超耐磨木地板。
- 2、浴室搭配牆面壁磚鋪設30cm X 30cm止滑地磚。
- 3、陽台鋪設20 X 20cm止滑地磚或木紋磚。

## 【平頂】

- 1、客餐廳、臥房、廚房平頂均為水泥漆。十一樓以上設置消防灑水管。樓上層排水管及當戶給水管線採上配明管設計施作，不另做天花板。
- 2、浴室採矽酸鈣天花板刷水泥漆。
- 3、廚具上櫃至天花板之空間採矽酸鈣板封板。
- 4、陽台天花板為晴雨漆或金屬天花板。

## 【陽台】

工作陽台設有一只水龍頭、瓦斯熱水器專用插座(附漏電斷路器)及不銹鋼落水頭。

## 【屋頂】

- 1、防水：採用高分子防水塗料或高性能PU防水層施作，具有專業責任施工，防水、隔熱效果佳。
- 2、隔熱：屋頂並鋪設地磚或其他裝修材徹底達到防水、隔熱之最佳效果。

## 【衛浴設備】

- 1、各戶衛浴搭配TOTO全自動電腦馬桶。A戶主浴搭配TOTO全自動電腦馬桶，客浴搭配Villeroy&Boch單體馬桶加緩降蓋。
- 2、各戶面盆採Villeroy&Boch上嵌式面盆搭配GROHE單槍龍頭。
- 3、浴室搭配三菱浴室暖風乾燥機。A戶主浴搭配三菱浴室暖風乾燥機，客浴搭配樂奇抽風機，健康舒適。
- 4、淋浴區設置GROHE定溫淋浴龍頭搭配淋浴滑桿組。

## 【廚具設備】

- 1、廚具檯面：採用賽麗石檯面及不鏽鋼洗滌槽，配無鉛單槍冷熱混合龍頭。
- 2、廚具面板：德國NOBLESSA門板。
- 3、廚具設備：2~14樓A戶及9~11樓C戶採林內雙口瓦斯爐搭配林內隱藏式排油煙機，2~14樓G戶採林內單口瓦斯爐搭配林內隱藏式排油煙機；其餘戶別採林內單口IH感應爐搭配林內隱藏式排油煙機(活性炭濾網式)、吊掛式烘碗機、SVAGO崁入式洗脫烘衣機及料理五金相關配件，依人體工學設計以利烹調。
- 4、各戶均配備3M廚下型淨水器壹台。

◎前列廚具檯面尺寸及配備，由本公司依各戶室內實際尺寸調配。

## 【電 梯】

- 1、設備規格：採用永大、中國菱電、崇友、永佳捷自動微電腦控制電梯，電梯車廂內精心設計且可與警衛中心連線，確保安全。
- 2、載客數量：十二人份。
- 3、操作速度：採用辦公大樓105m/min速度。
- 4、附加功能：
  - (1)自動控制廂門延遲開關。

- (2)自動開關照明燈及通風扇。
- (3)地震、故障自動停靠最近樓層裝置。
- (4)停電時自動切換至緊急電源。
- (5)樓層按鈕錯按取消裝置。
- (6)空氣清淨機。
- (7)紅外線安全光幕防夾。

5、電梯中另設彩色CCTV監視系統及緊急按鈕，由管理櫃台監視，以維護乘客安全。

### **【各戶安全管理系統】**

- 1、電視對講系統：各戶室內裝設免持式彩色螢幕多功能防盜對講機，並連線社區大門入口之監視系統，住戶可過濾來訪賓客，並與櫃檯聯絡。
- 2、防盜感知系統：各戶玄關門、前後陽台鋁門窗裝設磁簧感知器，維護居家安全。
- 3、瓦斯偵測系統：設有瓦斯爐之戶別於廚房設瓦斯偵測器、偵煙感知器，發生警報時，櫃檯可適時協助處理，確保大樓住戶安全。
- 4、緊急求救系統：各戶之室內對講機均配有緊急按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即由櫃檯聯繫並救援。

### **【公共安全管理系統】**

- 1、門禁管制系統：
  - (1)社區入口大門採用電腦感應式讀卡機管制系統，壹樓門廳設置感應讀卡機，以管制人員的進出，並與櫃檯連線，可儲存人員進出時間資料。
  - (2)櫃檯設置對講機，可與訪客對講，並可透過各戶對講機螢幕過濾來訪賓客。
- 2、CCTV監視系統：社區大樓入口、壹樓門廳、壹樓戶外空間、R樓戶外區、電梯車廂、停車場入口適當地點，設置彩色CCTV監視系統，與櫃檯連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面，以維護社區安全。
- 3、櫃檯或適當之位置設有電腦監控主機，可顯示各戶警報系統。
- 4、地下一層機車停車場及屋頂設置對講系統供緊急求救使用，人員遇有緊急

狀況只需按下牆上對講機通話按鈕，管理人員即能得知求救樓層及區域，於第一時間進行處理。

### 【停車設備】

- 1、地下二、三層規劃電腦倉儲式遙控自動取車機械停車設備，地下一層規劃平面式機車停車位，採機車升降機進出，出入口管制皆設置監視系統，徹底監控車輛之進出，並將進出畫面做數位攝影存檔。
- 2、停車場設導流排氣機及一氧化碳感應監測設備，自動定時開關控制風機運轉，確保停車場之空氣品質，管理方便並節約用電。
- 3、地下一層停車場地坪採用EPOXY地坪。
- 4、地上一層汽車升降機出入口於適當位置設置交通號誌；機車升降機於地上一層及地下一層出入口設交通號誌，管制車輛出入，確保人車安全。
- 5、地下停車場空間設自動撒水滅火設備，隨時保障人員、車輛安全。

### 【電氣設備】

- 1、供電方式：採單相三線式110V/220V供電，每戶設獨立電錶，方便家用設備使用。另設公用電錶，方便社區管理。
- 2、管線材質：所有配管採南亞、大洋或華夏PVC管，電線電纜採太平洋、華新麗華、華泰或宏泰線材，採用CNS標記產品，安全可靠。本案明管區域不另做裝飾。
- 3、開關插座：均為壁內式裝置，採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈。
- 4、開關箱：各戶室內無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元、伍菱品牌，安全無慮。
- 5、廚房冰箱插座、智能箱插座、客廳電視及熱水器強制排氣插座設置緊急電源，於停電時發電機啟動，供作緊急電源使用，提供住戶最佳需求。
- 6、浴廁內插座及開關之迴路附漏電斷電開關，能自動跳脫確保安全。

### 【電話電視設備】

- 1、每戶客廳、臥室均預留電話、電視及網路出線口。
- 2、屋頂統一裝置共同天線，並附天線放大器及整合器。
- 3、預留有線電視（第四台）管路，方便客戶未來裝設。
- 4、另與電信業者配合設置光纖網路到各戶室內(F T T H)服務。

## 【給排水系統】

- 1、供水方式：採間接供水方式，自來水經由總錶流入地下室蓄水箱，再由揚水幫浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶。
- 2、蓄水設備：地下室蓄水池及屋頂水箱經無毒防水處理後內壁貼磁磚，附不鏽鋼爬梯及人孔蓋，水箱人孔蓋加設磁簧微動開關，連接監控系統，以確保用水安全及清潔衛生。
- 3、管線材質：冷熱給水管均採不鏽鋼管，熱水管加保溫被覆，本案採上配明管不加做天花板，排水管採用南亞或大洋或華夏廠牌CNS標記排水專用PVC管。
- 4、各戶均採獨立水錶設計及於戶內裝設該戶之總制水閥以利方便維修。
- 5、各戶上方頂版均有當戶給水管、14樓各戶及露臺下方戶別上方頂版均有排水管為明管設計，不加作天花板。日後天花板由客戶自行搭配設計師規劃施作，增添居家空間層次感。

## 【避雷設備】

- 1、本大樓採用精密避雷針系統，可充分確保社區建物之安全。
- 2、本大樓（電力、電信、避雷針）接地採獨立系統，可避免雷擊時，電訊及資訊傳輸產生干擾。

## 【瓦斯設備】

- 1、代為辦理天然瓦斯之申請手續，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計安裝，瓦斯錶由甲方於交屋後自行申請掛錶。
- 2、申辦天然瓦斯時，視瓦斯公司需求將於基地內提供瓦斯遮斷閥，該設備放置地點由瓦斯公司以考慮安全選定。

## 【消防安全系統】

- 1、消防栓系統：各層電梯間依法設有消防栓箱，十一樓以上樓（電）梯間依法加設消防水帶箱，火災時拉開消防栓內水帶，打開閘閥即可使用。
- 2、自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，櫃檯設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。

- 3、自動灑水系統：十一樓以上均設置自動灑水設備，室內配管採鍍鋅鐵管，灑水管為明管設計，不加作天花板，灑水頭由溫度感應自動灑水。
- 4、安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈，各層設乾粉式滅火器，以供火警緊急時使用。
- 5、緊急廣播系統：各樓層設有緊急廣播喇叭，連通於櫃檯廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播，通報各住戶。
- 6、緊急發電系統：發生火警警報時優先供應消防設備使用。一般停電時供應緊急升降機、公共照明、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、停車設備、門禁管制及安全系統使用。

### 【其他設備】

每戶依平面規劃留設分離式空調主機位置及室內機套管，配室外機電源及室內排水孔，避免未來鑽孔影響結構安全。

特約事項：

以上所列建材設備，賣方基於下列情形，得更換同級品：

- 1、因法令禁止使用或停止生產、進口且不可歸咎於賣方時。
- 2、賣方有權於外觀立面及社區入口設置『勝輝機構』等相關企業之名稱、標誌及燈光等廣告招牌之相關設施，本社區全體區分所有權人及管理委員會同意勝輝機構及其相關企業得無償使用並得永久設置，不得以任何理由收取費用或拆除，並且同意配合辦理申請手續及相關書類用印。

買方確認簽章：\_\_\_\_\_

## 附件八 住戶管理規約

為加強【恆美無界】社區(以下簡稱本社區)所有人之生命安全、財產權益之保障，本社區之一切公共設施與安全設備，應經常妥善維護，以保持其功能之正常。為配合本社區提供各項服務，以期各住戶得以在安全、舒適的環境下生活並藉以提昇居家品質，特制定「住戶管理規約」(以下簡稱本規約)，由全體住戶共同遵守：

### 第一章 【總 則】

- 一、 本規約對本社區全體區分所有權人或實際使用權益之各戶，包括之受讓人、繼承人、承租人、委託授權人及其他使用權人、繼受權利人等具同等效力，立規約人具有告知之義務，並負連帶責任。立規約人如為未成年人，其法定代理人對立規約人依本規約所載之一切義務應負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。承租人或使用人不遵守本規約所造成的損害，應由區分所有權人(即出租人)負連帶賠償責任。
- 二、 如將本社區房屋出租或出售時，須於遷出或遷入前三天事先通知管理負責人或管理委員會，以配合管理，且於出租他人使用時，應於租賃契約內檢附本規約為附件，承租人亦需共同遵守。
- 三、 為有效管理緊急應變措施和促進管理單位與住戶間之聯繫，管理單位為必要建立全體住戶之完整資料。住戶應於遷出或遷入時至管理室據實填寫資料，所建立之住戶資料並依個資法規定辦理。
- 四、 依本社區核准之建造執照(及變更使用執照)加註事項表之規定，本社區全體區分所有權人及管理委員會均應共同遵守下列事項：
  - (一) 本社區所有權人、使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建、於上下樓板間加蓋任何構造物，如有上述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。

- (二) 賣方應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任，並於社區公共設施點交時，一併納入點交項目。
- (三) 本社區之建築基地範圍內，依法留設退縮及設置之開放空間(人行步道)、公共設施、公用設備(庭園燈、建築物夜間照明)、供公眾通行之穿廊(緩衝空間)及建築物裝飾性構造物，由本社區區分所有權人及日後成立之管理委員會應負管理維護之責。
- (四) 買方於簽訂本約時充份知悉本案申請【綠建築標章】、【智慧建築標章】及【耐震設計標章】，並同意與上述三項標章之相關設施(備)應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護。上述三項標章於本案使用執照核准翌日起二年內由賣方取得標章，由本案區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例之管理委員會、管理負責人、管理服務人等負責維護並同意不得提出異議。賣方依上述標章規定提撥管理維護費為【綠建築標章】計新臺幣:675,315 元，以上費用為專款專用，不得挪作他用，俟本案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，由本案管委會向公庫依法律規定申請撥付予本案管理委員會。
- (五) 本社區全體區分所有權人日後出售本契約房屋時，應詳實告知買受人上開規定。

## 第二章 【管理委員會】

- 一、 本社區管理委員會(以下簡稱管委會)乃為執行區分所有權人會議決議事項及管理維護工作，由區分所有權人選任住戶為管理委員

組成管理委員會。其組織及職掌，均須按「管理委員會組織章程」辦理。

二、依公寓大廈管理條例規定，建物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，起造人應於三個月內召開第一次區分所有權人會議。

三、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) 委員一名。

前項管理委員名額合計為五名。

### 第三章 【人員管制】

一、來賓訪客一律須按管委會規定辦妥來賓出入登記相關手續。

二、凡攜帶可疑物品進出本社區時，應出具物品所屬證明，必要時得登記出入人員之姓名。

### 第四章 【公共設施、環境清潔及居家安全之維護】

一、公共設施(包括公共場所及公共設備)為全體住戶共同維護之責，個人如對之有侵佔、損毀或妨礙其使用效益之情事，應負一切賠償之責。

二、為維護居住環境，不得踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。

三、為維護居住安全，不得使用煤炭、柴油、重油、石油等高污染油品為燃料，或存放散發刺鼻氣味之化學物品。

四、為維護居住清潔，不得隨意吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂與廢

- 物、任意放置空箱或亂丟棄穢物或傾倒污水。
- 五、 垃圾應依垃圾分類標準(含廚餘)，收入塑膠袋或紙袋內密封，於規定時間放置於指定位置，不得任意丟棄於公共場所，以確保清潔。
  - 六、 不得於公共場所之範圍處晾曬衣物，以免有礙觀瞻。
  - 七、 不得設置任何型態之工廠或經營或出租不正當之行業(八大行業)，或民情風俗認為不祥或不宜之行業，如殯葬相關行業(如葬儀社、棺木店)、療養或安養機構(如療養院)、宗教用途…等，或豎立招牌準備做上列之營業行為，如有違反，管理委員會得逕行予以排除，因排除所產生之一切費用概由該住戶負擔。

## 第五章 【公共秩序與公共安全】

- 一、 為維護居住品質，不允許有違反政府法令之各種活動或有傷風化之行為。
- 二、 不得有下列危害社區安全及公共秩序之行為：
  - (一) 不得製造公害。
  - (二) 不得破壞公物。
  - (三) 不得製造噪音或高聲喧嘩，致影響他人之安寧。
  - (四) 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、安全及安寧。
  - (五) 不得有其他影響公共安全或公共秩序之行為。
- 三、 凡易燃、劇毒及具有爆炸性物品，一概不得攜入或存放於本社區。
- 四、 各層梯廳、樓梯間、停車位、人行道或其他公共空間，不得佔用或堆放物品(如個人私物、鞋櫃、自行車等)，一經發現並經勸告無效，得由管理委員會逕行予以排除，因排除所產生之一切費用概由該住戶負擔。該違反之物品若因此而發生損壞、短少或遺失時，概由該住戶自行負責。

五、依公寓大廈管理條例第八條規定辦理：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權會議已有決議，經向直轄縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議限制。公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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。住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理（罰鍰新台幣四萬元以上、二十萬元以下），該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

六、電力使用注意事項：

- （一）不得隨意超負荷用電。
- （二）電熱器用畢即應關熄。
- （三）為用電安全，非經電力公司安全檢查許可，各住戶不得加裝電線、電管，並不得私自操作各種公共電器設備。

七、關於防火及火警發生時，應注意事項如下：

- （一）煙蒂及易燃物品應棄置於指定之安全場所。
- （二）萬一發現火災，應立即通報消防單位，並隨即通報管理單位採取緊急應變措施。

八、關於防盜應注意事項如下：

- （一）發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並隨即通報管理單位採取緊急應變措施。
- （二）不得招小販或推銷人員進入本社區內販賣物品，亦不得於本社區內外設置固定流動攤販，製造髒亂及噪音，影響公共秩序。

## 第六章 【共有部分之點交】

- 一、自完工日起至召開第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任本社區共有部分管理人(即管理負責人)，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。
- 二、本案於召開第一次區分所有權人會議中進行決議表決通過，委託第三方由SGS台灣檢驗科技股份有限公司進行本案共有部分之檢測，且依檢測報告書之內容作為共有部分之點交全部依據，檢測費則由賣方全額支付；如表決中社區另尋其它第三檢測單位，費用則由社區管理委員會自行支付與賣方無涉，如社區不委託第三方代為檢測亦無法以任何名目事由要求賣方轉為價金退款。
- 三、依公寓大廈管理條例規定，起造人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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由本社區房屋出賣人建築學人地產發展股份有限公司及恆美建設股份有限公司負責，檢測方式由建築學人地產發展股份有限公司、恆美建設股份有限公司及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，建築學人地產發展股份有限公司及恆美建設股份有限公司並通知政府主管機關派員會同見證雙方是否移交。全體住戶同意公共設施授權由管理委員代表負責移交。

## 第七章 【裝潢施工管理】

- 一、房屋所有權人需裝潢施工前，應先辦理下列手續：

- (一) 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。
- (二) 房屋所有權人或承包廠商於施工前五日，憑「房屋遷入證明單」至管理室提出施工申請，填寫『裝潢施工申請書』，並繳交裝潢保證金新台幣:伍萬元整(現金或即期支票)及安全管理維護費每個月新台幣:陸仟元整(現金)，一次預收 3 個月(提前完工者，則按日退回裝潢清潔費)，第四個月起按月預收裝潢清潔費，裝潢清潔費未繳齊者，禁止施工。
- (三) 房屋所有權人依付款憑證，俾憑換取『施工許可證』後始得進料施工；若未完成所有手續者，一律禁止進料及施工。
- (四) 裝潢保證金應由房屋所有權人或承包廠商擇一方繳納。
- (五) 依台北市政府都市發展局規定陽台禁止加窗或加設鐵窗等。

二、為確保全體住戶的生活品質與權益，住戶裝潢需遵守下列規定：

- (一) 施工人員進入本社區施工前，需至管理室換發工作證，一律配帶工作證並統一由地下室進出，於下班前至管理室憑換發之工作證換回保留之證件或簽認後始可離去。
- (二) 每日施工時間為 8:00 至 17:00 止(12:00 至 13:00 休息)，星期例假日(含週休)除靜態工程(如油漆、貼壁紙…等)外，得事前報備管理室並經許可外，一律禁止施工。施工期間不得大聲喧嘩或惡性破壞住戶之安寧，違反規定者將予禁止施工。
- (三) 高分貝之工程(如打鑿、拆除…等)，施工負責人應於施工前三日告知管理室，以便通報上下樓層之住戶，且施工時

間限定於當日 9:00~12:00，13:00~17:00，其他時間不得施工，若未依規定事前報備管理室者，一律禁止施工。

- (四) 所有建材及廢料不得噴出專用部分範圍之外面，若有發現污染破壞公共走廊環境衛生者罰扣新台幣貳仟元整，若隔日仍未改善者，將予禁止施工。
- (五) 除搬運外不得於任何公共區域進行任何工作，若經發現者罰扣新台幣貳仟元整，並禁止施工。
- (六) 施工時禁止接用公共水電，且不得以非正常手段強制電梯停機，若因而致使損壞者，應負一切法律及賠償責任。
- (七) 裝潢建材及垃圾不得堆積於公共區域，如特殊狀況需暫時堆置廢料，應裝袋並避免污染，並於當日工作結束後清運完畢，若經通知仍未清運者罰扣新台幣貳仟元整，並可連續處罰至清運完善為止。
- (八) 搬運裝卸建材或廢棄物時，需使用施工專用電梯並按序快速搬運，避免使用過久影響其他住戶之使用，若擅自使用住戶搭乘專用電梯搬運物料，經發現者每次罰扣新台幣貳仟元整，若因而致使損壞者，應負一切賠償責任。
- (九) 載運裝修材料之車輛進入地下室卸料時，需按管理人員之引導依序進入。
- (十) 所有裝修工作人員離開工作地點時，需清掃當層梯廳、電梯車廂及經過之走道，並注意鞋底之清潔，禁止將污染物帶入各公共空間，破壞清潔。若大型物品、機具攜出時，需經管理人員檢查後始可放行。
- (十一) 工作人員應遵守本規定及相關附屬規定，注意環境整潔、不得大聲喧嘩、隨意棄置垃圾或有影響公共衛生之行為。
- (十二) 如因故需延長工期時，須預先申報，並以延長一個月為限，以免影響社區整體生活品質，如逾期未申請延長者，每次處罰新台幣貳仟元整，以裝潢保證金抵扣，不足者依

法追討。

三、 施工完成後符合下列事項，並經管理負責人或管委會檢查認可後，始可結案領回無息之保證金。

(一) 無損壞公共設施。

(二) 無損壞其他住戶之房屋建材或財物。

(三) 無堆積垃圾、廢建物…等。

(四) 無破壞電信、弱電、消防、灑水系統、緊急供電系統等。

四、 懲處規定

(一) 施工期間因故造成公共設施損壞，或涉及損壞其他住戶房屋時，應恢復原狀或賠償，不得推諉；賠償得以保證金抵扣，惟不足者仍須補齊，另如有嚴重影響鄰戶生活品質或違反相關規定時，管理負責人或管委會可令其停止施工，於完成改善後方可復工。

(二) 施工期間如有造成侵害他人身體、生命等需負賠償責任。

(三) 違反本章第二條第六款，一經查獲，得由保證金扣抵 20% 做為水電費賠償，不得異議。

(四) 違反本章第二條第七款規定，除罰扣新臺幣貳仟元整外或可由管理服務人員呈報管理負責人或管委會同意後，得自行僱工清理搬運，所需費用由保證金支付，所有權人或承包商不得異議。

(五) 若遺失工作證，每張(次)新臺幣貳仟元整，並由保證金抵扣。

## 第八章 【管理費之繳納】

一、 本社區之公共設施費用及管理費等，全體住戶必須共同負擔，如有拖欠或不繳納之情事，得由管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例第二十一條(區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共

基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達新台幣壹萬元經定相當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)及二十二條第一項(積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達區分所有權總價百分之一者，由管理負責人或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)相關法規處分，絕無異議。

二、自使用執照取得日起由起造人以管理負責人名義聘任管理公司負責管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

(一)管理費：物業管理費用、清潔費用、代理購置(租賃)相關設備、設施、設備維護保養與耗材之費用及其他維護共有部分之一切支出等。

(二)管理費其收取標準按其所持有之房屋總坪數分攤費用(含公共持分面積)。

(三)公共水電費由各戶依戶平均分攤，並納入各戶水電錶繳納。

三、全體住戶應自交屋日起算管理費，無論遷入與否均應按月繳付共有部分管理費，並依下列費用繳納：

1、房屋管理費：以每坪新台幣 200 元計算。

2、汽車位管理費：以每車位新台幣 1,800 元計算。

3、機車位管理費：以每車位新台幣 500 元計算。

四、本社區各項公共設施如已使用超過法定年限或因安全問題需汰舊換新時，經管理委員會會議決定後，按議決事項處理，各住戶應攤之費用以各住戶之坪數計算，如有不履行繳納，致使其他住戶蒙受損失時，概由該不履行者負完全賠償責任。

五、管理費之繳納規定，除經全體區分所有權人同意及經區分所有權人會議決議外，不得以任何方式修改本約定。

## 第九章 【分管約定管理】

約定專用範圍及權屬列入住戶管理規約，並明列告知有關本約定及相關管理使用規定，以保障區分所有權人間之權益。

一、 地下層停車位專有使用

本社區房屋地下層共三層，扣除地下層依地政機關可登記之共有部分，其餘面積依法令以停車位應有部分(持分)設定專有使用權予專用權人，地下層應移交管理委員會依規約管理使用。

二、 約定專用部分

基於居家安全及其隱私考量，全體區分所有權人同意露臺由鄰接戶別之區分所有權人約定專用並維護管理使用之：

(1)地上九層：C戶緊鄰之露臺。

(2)地上十二層：C戶緊鄰之露臺。

(3)地上十三層：A戶緊鄰之露臺。

三、 上揭約定專用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，並應依區隔範圍依法使用、管理，但不得擅自加蓋或增建或有妨害建築物或社區公共安全行為，並須提供管理委員會進行必要之公共設備維護或維修，其他區分所有權人同意均無任何使用或管理權利且不得干涉約定專用權人使用該約定專用部分。

四、 本社區全體區分所有權人均同意並遵守本條第二項之約定專用部分部分，不得以區分所有權人會議決議之方式，做成有妨礙該戶區分所有權人對於上開露臺約定專用之決議。

五、 全體區分所有權人同意，本社區地上九層(C戶)及地上十二層(C戶)及地上十三層(A戶)露臺供約定專用，並由前述緊鄰之區分所有權人約定專用並維護管理，即共用部分約定專用。

六、 有關本社區就共有部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本社區管理使用之特約，全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。

## 第十章 【附 則】

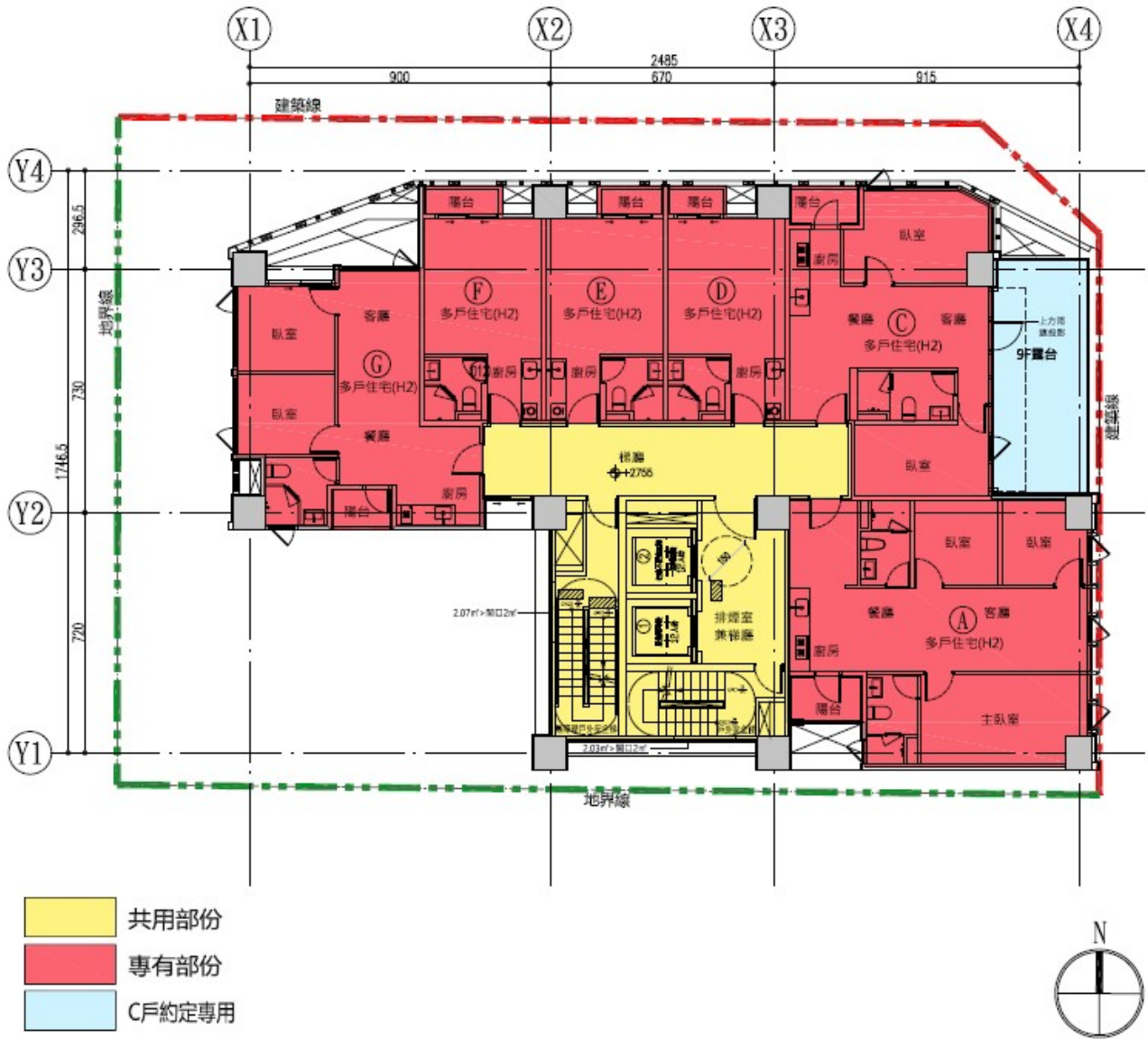
- 一、住戶及共同居住於本社區之關係人，如有違反本規約任何款項，該住戶及其關係人均同意由管理負責人或由管理委員會逕行處理，其所衍生之相關費用之費用概由違約人負擔絕無異議。
- 二、住戶如有違反本規約，經管委會協調勸告無效時，得經管委會決議予以制裁。
- 三、住戶如有違反本規約，管理人員應立即予以勸告或禁止，如因違規行為所造成本社區侵害之事實，管理人員得採取排除傷害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 四、違規行為人就其行為之結果，除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需一切費用。
- 五、有關本社區之投訴或意見，應以書面方式通知管理負責人或管理委員會及管理單位協調辦理，匿名函件則不予受理。
- 六、本規約包括住戶所有人及所屬人員均應共同遵守，如有未盡事宜，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，或得由住戶提請管理委員會，經召開相關會議修訂通過後公佈施行之，且本規約之影本於管委會成立時，賣方應造冊移交。
- 七、以上各條款如有未盡事宜，另以相關「管理辦法」訂定執行之，該「管理辦法」與住戶規約具相同效力，全體住戶均應共同遵守，以利推行。
- 八、本規約自簽署日起開始生效，並得經區分所有權人會議決議修改之。

立 規 約 人：\_\_\_\_\_

所 購 戶 別：\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶

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

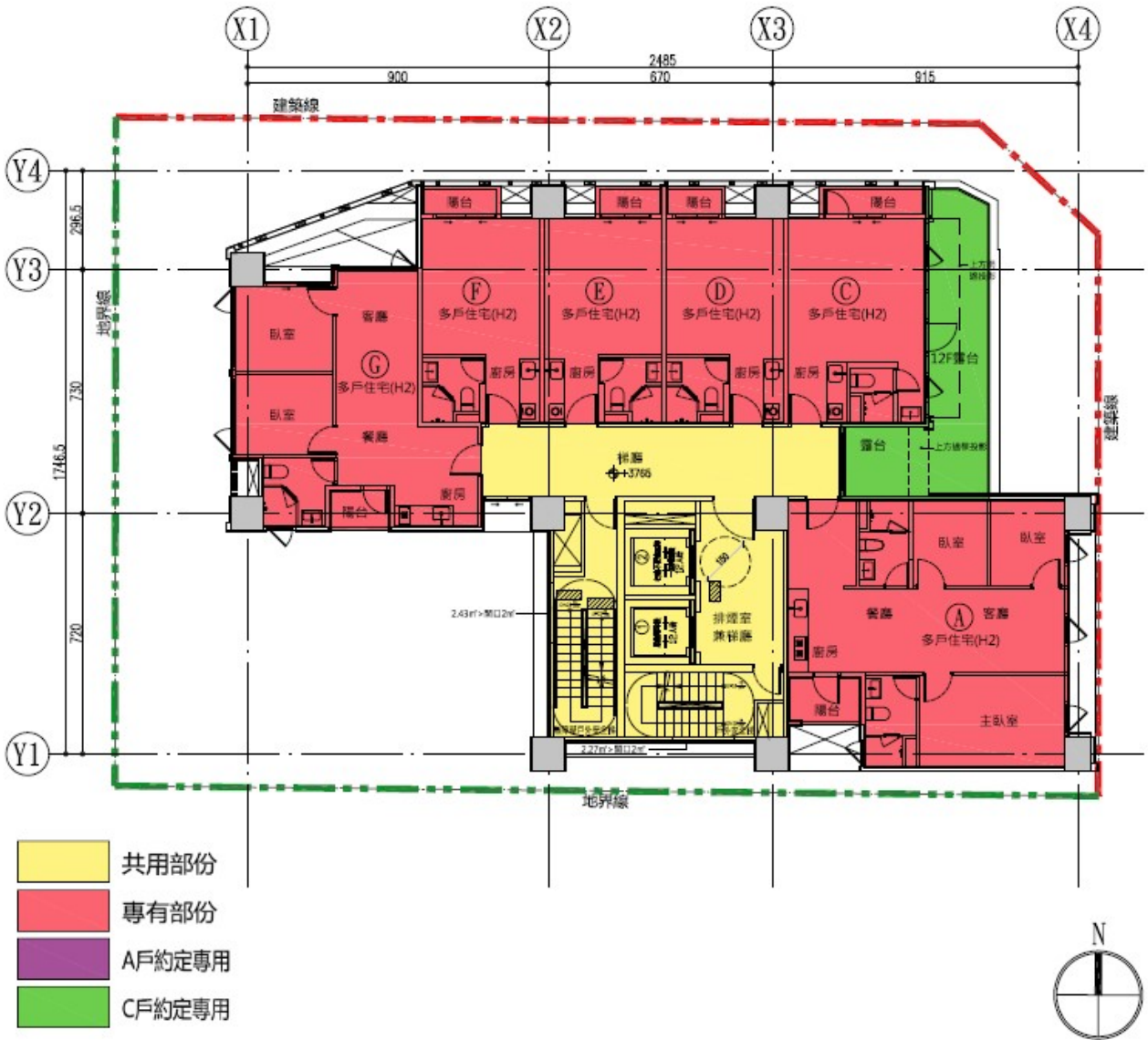
# 附件八之一 共有專用圖說



## 九層平面圖

A1 S=1:150  
A3 S=1:300

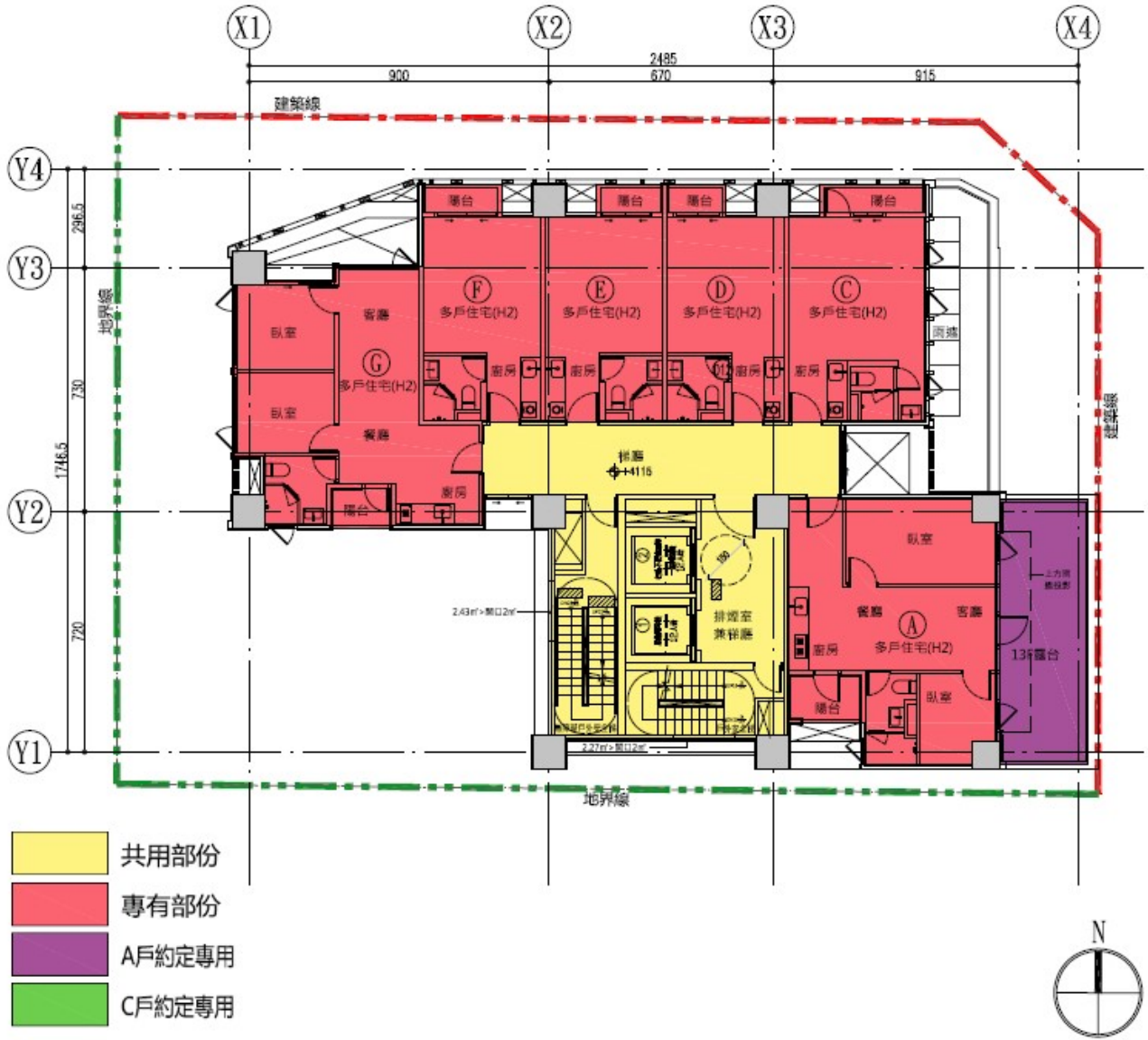
# 附件八之一 共有專用圖說



十二層平面圖

A1 S=1:150  
A3 S=1:300

# 附件八之一 共有專用圖說



- 共用部份
- 專有部份
- A戶約定專用
- C戶約定專用

## 十三層平面圖

A1 S=1:150  
A3 S=1:300

## 附件九 履約擔保證明文件

### 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

- 一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】(下稱本注意事項)
- 二、賣方應配合說明：
  - 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
  - 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月十日前提供予受託銀行核對。
  - 2.3 專款專用(不動產開發信託)：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
  - 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
  - 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
  - 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
  - 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。
- 三、買方應注意說明：
  - 3.1 妥善保存買賣相關文件。
  - 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
  - 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
  - 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
    - (一) 建案之起造人：原始起造人為恆美建設股份有限公司、建築學人地產發展股份有限公司，因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。  
建物、土地受託銀行：  
華泰商業銀行，聯絡電話：(02)27525252 分機 7777)。  
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制(即續建協助及評估)。  
聯絡電話：(02) 02-8978-6262 分機 318)。  
續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。
    - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
    - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
    - (四) 買方所繳價金(含訂金)，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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，



# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於建築學人地產發展股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0203-00009895-0，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：建築學人地產發展股份有限公司

建案名稱：恆美無界

建案基地：台北市中正區臨沂段三小段 219-0 號地號共 6 筆

建照號碼：113 建字第 0185 號

信託契約號碼：F114002A1790

證明人：華泰商業銀行信託部

中華民國

年 114.5.14 月

日



華泰銀行  
HWATA BANK

最關心客戶健康的銀行

## 附件十 履行個人資料保護法告知義務暨客戶同意書

立同意書人\_\_\_\_\_（下稱買方）因向 建築學人地產發展 股份有限公司（下稱賣方）訂購【恆美無界】社區其中編號第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋壹戶。賣方茲依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項即特定目的個人資料（類別代號007）之規定向買方告知下列事項，買方詳閱並同意賣方於下列事項一~三範圍內，得蒐集、處理、利用買方資料：

### 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/提供公務機關及非公務機關及法定義務所進行個人資料之蒐集、處理及利用/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、e-mail 信箱等，詳如相關訂購單、資料表或契約書內容。

### 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/依相關法令規定或契約約定之保存年限/賣方因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、銷售案場及標的物所在地。

（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或金融機構。

（四）方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

### 四、買方就賣方保有買方之個人資料得行使下列權利：

（一）得向賣方以書面請求補充或更正

（二）得向賣方以書面請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除。

### 五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，賣方或其他相關第三人因此無法進行必要之審核及處理作業，而造成買賣雙方任何損害。

◎經賣方向買方告知上開事項，買方已清楚了解賣方蒐集、處理或利用本人個人資料之目的及用途，並同意賣方於上開告知之一~三項範圍內，得蒐集、處理及利用買方資料。

立同意書人即買方：\_\_\_\_\_

所 購 戶 別：\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶

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

## 附件十一 工程變更原則說明

### 【無法變更】

1. 外觀或共同設施：隔戶牆/玄關門/窗戶/配電箱/弱電箱/陽台/管道間/隔音墊…。
2. 木地板、油漆、樑、柱、結構及穿樑套管位置。
3. 取消或增加門牌、各戶電錶、玄關門。
4. 瓦斯管及錶位不可變更，依瓦斯公司規範所規劃之位置設置。
5. 浴廁隔間牆不配合變動。

### 【室內相關】

1. 隔間牆：需整道取消，不配合移位或局部取消。
2. 木門辦理取消時，於交屋時會看見隔間骨架。

### 【浴廁】

1. 僅配合追減馬桶或變更為單一空間，不配合局部水電取消。
2. 淋浴拉門：形式統一不得變更。
3. 地壁磚：不提供點交。

### 【廚房】

1. 廚具：統一施作，不供變更、移位、點交，若辦退須以套為單位取消。

### 【其他】

1. 所有客變項目均須遵守台北市政府主管相關規定，若有抵觸時，恕無法配合變更。
2. 客變電器增加P數上限為4P(每P為五個一般插座為上限須增加專用迴路費用，設備使用110V專迴為1P，設備使用220V專迴為2P)，但全室電路新增插座追加應注意電力總容量限制，日後若造成電路跳電問題客戶需自行負責。
3. 客變以一次為限。追加項目皆以本案標準建材及工法為限。客變須以雙方簽認圖面並完成繳付追加款項方得執行，不接受口頭告知變更事項。

【恆美無界】\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶了解並同意依循

承購人：\_\_\_\_\_

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

## 附件十二 綠建築管理維護計畫

- 1、綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。
- 2、執行計畫應載明下列事項：
  - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
  - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
  - (3) 管理維護方式。
  - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
  - (5) 專戶儲存等有關事項。
  - (6) 其他管理維護執行有關事項。
- 3、綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，有關管理維護所需費用為新台幣675,315元，專款專用於綠建築設施維護管理，不得挪作他用。
- 4、管理維護費用運用項目如下：
  - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
  - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
  - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
  - (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
- 5、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 6、實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
- 7、管理委員會之執掌如下：
  - (1) 所有權人會議決議事項之執行。
  - (2) 定期會議及臨時會之召集。
  - (3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
  - (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。

- (5) 管理人員之僱用、監督。
  - (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
  - (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
  - (8) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議紀錄之保管。
  - (9) 其他規約所定事項。
- 8、管理委員會（或管理人）對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
  - 9、申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
  - 10、主管機關對於已核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會（或管理人）改善外，並依相關規定處理。
  - 11、管理委員會（或管理人）應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。
  - 12、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
  - 13、建築物所有權人，如將其房出售（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

買方同意確認及簽章： \_\_\_\_\_

## 附件十三 智慧建築管理維護計畫

### 1、管理維護事項

- (1) 本建築依照智慧建築標準，針對綜合佈線指標、資訊通信指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標及健康舒適指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理，並應依「智慧建築維護管理計畫」，不得任意變更。
- (2) 智慧建築設施由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維修。
- (3) 每五年智慧建築標章期限屆滿前須重新申請，費用由社區管理費提撥。
- (4) 智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (5) 智慧建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

### 2、管理維護範圍

- (1) 維護管理原則：有關本公寓大廈所領有之智慧建築標章，全體區分所有權人及住戶，除經法定程序辦理變更外，均不得隨意更改及異動。且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- (2) 若住戶違反以下智慧建築標章所規範之注意事項時，應予制止，經制止而不遵從者，依法可報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (3) 智慧建築標章指標未來維護管理注意事項
  - A. 綜合佈線：電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準設置。
  - B. 資訊通信：資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。
  - C. 系統整合：消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。

- D. 設施管理：訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷紀錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。
- E. 安全防災：系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。
- F 節能管理：功能及分析，即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。
- G. 健康舒適：住宅類建築物之居室天花板平均高度需大於 2.35 公尺。

買方同意確認及簽章：\_\_\_\_\_

## 附件十四 耐震設計管理維護計畫

依「擬定台北市中正區臨沂段三小段219地號等六筆土地重建計畫案」申請建築物結構通過耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書（以下簡稱協議書），本案維護計畫如下：

### 一、建築物耐震設計標章及耐震標章維護計畫：

應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項、更新標準。

本案結構系統設計及施工方法係屬可行。

#### (1)建築物（鋼筋混凝土）生命週期

對於鋼筋混凝土結構而言，整體生命週期應以「省資源」、「省能源」、「低環境負荷材」及「長壽命」為旨，於各生命週期階段（設計階段、施工階段及使用維護階段），相關從事人員應導入永續再生思維，使建物維持原性能，甚至朝長壽化邁進，以達永續發展之目的。

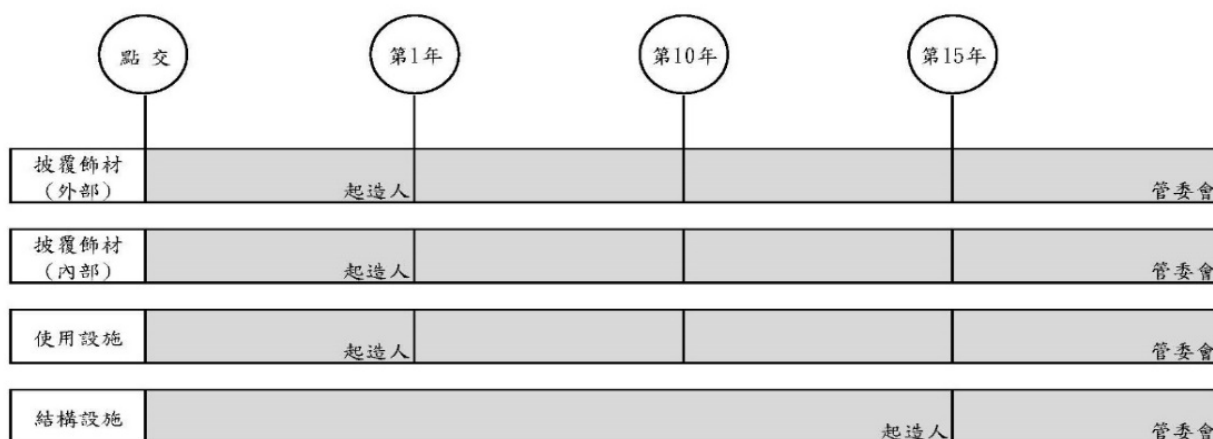
鋼筋混凝土耐久性部分，主要受材料劣化、外力損害及施工不良之影響，其中，材料劣化屬老化現象，與時間呈正相關之特性。鋼筋混凝土伴隨時間增長，其混凝土之水化熱反應仍不中斷進行中，使其體積產生收縮現象進而導致裂縫發生，再加上外部環境影響，如氯離子與二氧化碳等，透過裂縫侵入其中，與內部鋼筋發生腐蝕反應。一旦鋼筋發生腐蝕，腐蝕生成物讓鋼筋體積膨脹，導致周圍混凝土開始產生細微裂縫，使整體鋼筋混凝土結構安全性能或使用性下滑。

就台灣而言，主要劣化因子為二氧化碳與氯離子。若環境內二氧化碳濃度過高，混凝土易產生中性化現象，使鋼筋鏽蝕機率提升；除此之外，氯離子透過擴散行為或從混凝土病變（裂縫、蜂窩及冷縫）入侵內部造成鋼筋鏽蝕。一旦發生鏽蝕，鋼筋斷面面積減少且表面局部孔蝕，最終導致其韌性與承载力降低；另外，鋼筋腐蝕後體積會膨脹，大幅降低與混凝土間握裹能力，使混凝土保護層發生剝落現象，影響原結構構件之斷面幾何完整性，進而降低其構件勁度

綜合上述，於使用維護階段，鋼筋混凝土之非人為劣化為內外環境（排除強烈地震來襲、人為破壞及施工不良），為避免化學因子透過混凝土

裂縫侵入內部應加強建物內外部披覆飾材的維護；另外，亦須針對鋼筋混凝土結構作日常診斷以評鑑其耐久性。

## (2) 維護項目



### 維護項目權責【15年】

時程	點交-1年	2-10年	11-15年	16-20年	21-50年
維護項目	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷/詳細診斷	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷	1. 披覆飾材損壞處理 2. 使用設施異常處理 3. 露陽臺防水檢測 4. 鋁窗防水檢測 5. 結構設施巡視 6. 結構耐久性初步診斷/詳細診斷
頻率	項目1-2，立即處理 項目3-5，一次	項目1-2，立即處理 項目3-5，每5年一次 項目6，第10年一次評定	項目1-2，立即處理 項目3-5，每5年一次 項目6，第15年一次評定	項目1-2，立即處理 項目3-5，每3年一次 項目6，第20年一次評定	項目1-2，立即處理 項目3-5，每2年一次 項目6，每10年一次評定
說明	保固內由起造人負責處理	管委會每年編列預算約3萬處理	管委會每年編列預算約5萬處理	管委會每年編列預算約10萬處理	管委會每年編列預算約10萬處理

### 保養維護檢測財務編列計畫【50年】

#### 二、建築物結構耐震設計及施工標章維護申請延續認證程序及相關費用：

建築物結構耐震設計及施工標章評估依目前相關辦法暫無其他申請延續認可程序及相關費用。

#### 三、建築物結構耐震施工階段相關設施及圖說、出廠證明。詳附件圖說及證明

文件。

#### 四、建築物結構耐震施工階段相關設施設備使用說明及維護事項：

本建築物結構耐震設計標章及耐震標章，其結構構造為鋼筋混凝土，伴隨使用時間增長而發生自然老化、環境劣化及不當人為損害等；此外，因外觀美化需求，常於混凝土表面披覆不同種類飾材，如防水材、石材、磁磚，由混凝土之環境劣化得知，其表面披覆飾材能有效阻隔二氧化碳與氯離子侵入內部而降低鋼筋發生鏽蝕現象，故能透過「保養」、「檢測」及「維修」等手段，延長本建築物生命週期與降低修復費用，其保養維修事項，如表5.1 所示。

本建築物鋼筋混凝土結構耐久性，應定期安排專業人員到場評鑑；另外，為能有效準確評鑑建物耐久性，任何裝修飾材與使用設施於維護/維修過程應全程作相關記錄並資訊化歸檔，如飾材/設備現況照片、維修保養位置等。

表5.1 維護保養事項表

飾材披覆	維護保養事項
外牆磁磚	<ul style="list-style-type: none"><li>● 定期派員巡視外牆磁磚。</li><li>● 平時使用濕布擦洗，遇廚房油污附著時加一點清潔劑即可去除。</li><li>● 長期油垢則需用特殊去汙劑予以清除。</li><li>● 遇細微磁磚裂隙時，使用環氧樹脂修補。</li><li>● 遇小片脫落時，使用環氧樹脂重貼。</li><li>● 遇大面積浮鼓或掉落時，應請專業廠商查明原因再行更新。</li></ul>
外牆石材 外牆鋁包板	<ul style="list-style-type: none"><li>● 定期派員巡視外牆鋁包板與固定件。</li><li>● 請專業人員清洗外牆鋁包板。</li><li>● 請勿使用鋼刷、鋼絲絨、砂紙、研磨劑或相類似的清潔工具。 (因其機械使用機制會磨損塗膜表面)</li></ul>

五、申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示建築物結構耐震設計及施工標章設施之品質為準。

六、管理委員會（或管理人）應依「建築物結構耐震設計標章及耐震標章申請審核認可及使用作業要點」不得任意變更建築物結構耐震設計標章及耐震標章空間與設備。

七、建築物結構耐震設計標章及耐震標章設施所有權人、使用者等均遵守執行

計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

八、建築物所有權人，如將其房出售（典）、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。