

# 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)

A

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
		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)			
訂購汽車位	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    %。					
訂    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
	付款記錄					
補足訂金日期	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	<p>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    。</p> <p>2、本預約單於繳付定金後生效，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，其原繳付之定金無息退還，請訂購人至本案接待中心辦理退訂手續。</p> <p>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)。</p> <p>4、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
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.000000

# 預售屋買賣契約書

# 預售屋買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）  
立買賣契約書人  
賣方：炎洲股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲為【炎洲奇玉】社區(以下簡稱本社區)房屋暨土地預定買賣事宜，經雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條：契約審閱

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)，特立此書為憑。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：炎洲股份有限公司

## 第二條：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，為本契約之一部分。

## 第三條：房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

台北市北投區三合段 57 地號 1 筆土地，面積共計 875.48 平方公尺(約 264.83 坪)，使用分區為第三種住宅區。

### 二、房屋坐落：

賣方於前述基地內興建地上 7 層、地下 3 層之大樓，為主管建築機關核准年 106 年 11 月 30 日 106 建字第 0213 號建造執照(「建造執照影印本」(附件一))。買方購買本社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓共計\_\_\_\_\_戶(「本契約房屋平面圖」(附件二))。

### 三、停車位編號、性質、位置、型式、規格：

買方購買之停車位為：

(一)依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車位計\_\_\_\_\_位，屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位，為地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式。該停車位無獨立權狀。其車位規格為長\_\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_\_公尺，另含車道及其他必要空間，面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，實際面積以地政機關登記之面積為準(建造執照核准之「本契約停車空間平面圖」(附件三))。

(二)買方購買之停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積按停車位數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依下

述之比例計算之：

每位面積=共有部分總面積 X /100,000。

全部停車位另含車道及其他必要空間，其面積共計 954.44 平方公尺(約 288.72 坪)占共有部分總面積為 44.38 % (計算方式為:全部停車位另含車道及其他必要空間總面積 954.44 平方公尺除以共有部分總面積 2150.81 平方公尺)。

(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。

#### 第四條：房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買本社區\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍約為\_\_\_\_\_/100,000。計算方式係以買方專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占本社區區分所有全部專有部分總面積 2144.55 平方公尺(約 648.73 坪)比例計算。實際面積以地政機關登記之面積為準。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。為滿足持分總和為壹，若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

##### 二、房屋面積：

本契約房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

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

主建物部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

附屬建物陽臺部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

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

(三)主建物面積佔本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分包含：不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室、屋頂突出物、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本案共有部分之總面積計 2150.81 平方公尺(約 650.62 坪)；本案專有部分之總面積計 2144.55 平方公尺(約 648.73 坪)，實際面積以地政機關登記之面積為準。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算，若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

#### 第六條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依**第四條**計算之土地面積、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(應扣除停車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得按本契約**第二十六條**解除本契約。

### 第七條：契約價款

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

一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(內含加值營業稅)

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

三、停車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

### 第八條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

其他替代性履約保證方式。

價金返還之保證

本預售屋由 **台灣土地銀行** (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。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

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。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

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，買方可持本買賣契約可向加入本協定之 \_\_\_\_\_ 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。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

買方簽章：\_\_\_\_\_

### 第九條：付款條件

一、買方付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「房地暨停車位付款明細表」(附件五)之付款規定，於工程進度完工後，接獲賣方書面或口頭繳款通知七日內向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳納。其每次付款間隔日數應在二十日以上。

戶名：炎洲股份有限公司炎洲奇玉履約保證專戶

帳號：73221900000

行庫：台灣土地銀行-新莊分行

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

### 第十條：逾期付款之處理方式

一、如買方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、如買方逾接獲賣方書面通知之日起算二個月或逾使用執照核發一個月未繳期款或遲延利息，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，視同買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

### 第十一條：約定專用與分管約定

#### 一、約定專用範圍：

本社區各戶之約定專用範圍如「約定專用範圍示意圖」(附件六)所示。於成立管理委員會時，買方同意無條件納入住戶管理公約且不得變更，其圖說影本轉交管理委員會附卷規約中。買方絕無異議。

#### 二、約定專用分管約定：

(一)本社區之部分露台如「約定專用範圍示意圖」(附件六)標示範圍內之約定專用部分，為區分所有權人不需使用該部分，買方同意：

1. A戶1樓法定空地及部份上方投影面積由A戶1樓法定空地之所有權人專用，屬約定專用。
2. B戶1樓法定空地及部份上方投影面積由B戶1樓法定空地之所有權人專用，屬約定專用。
3. A戶2樓露台及部份上方投影面積由A戶2樓露台之所有權人專用，屬約定專用。
4. B戶2樓露台及部份上方投影面積由B戶2樓露台之所有權人專用，屬約定專用。
5. C戶2樓露台及部份上方投影面積由C戶2樓露台之所有權人專用，屬約定專用。
6. C戶6樓露台及部份上方投影面積由C戶6樓露台之所有權人專用，屬約定專用。
7. C戶7樓露台及部份上方投影面積由C戶7樓露台之所有權人專用，屬約定專用。
8. 買方同意拋棄對上述法定空地、露台之使用權利。
9. 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
10. 上述法定空地、露台雖屬約定專用，但約定專用人不得搭建任何違章設施或為違反法令之使用行為，且需無償提供本社區公益或必要之使用(如：清洗外牆、修繕、緊急逃生…等)。

(二)若買方無「約定專用範圍示意圖」(附件六)標示範圍內之約定專用部分使用權時，買方承諾於其所有之房地產權異動時，必須明確告知繼(買)受者其所有權利並不包括「約定專用範圍示意圖」(附件六)標示範圍內之約定專用部分之使用權利，且繼(買)受者不得以不知或以無可得知為理由而有所爭議，如有上述情形而發生糾紛時，買方應自行釐清，並對因此而受有損害之人負損害賠償責任。

#### 三、停車位範圍：

本社區地下層共 3 層，總面積 1364.01 平方公尺(約 412.61 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，954.44 平方公尺(約 288.72 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予購買車位者。實際面積以地政機關登記之面積為準。

#### 四、停車位分管約定：

- (一)本社區地下層除供作梯間通道、排風機、管道間、消防設備、機房、水箱及污水管…等公共設施外，由賣方統一規劃為停車場，依本契約**第三條**之第三項所示屬購買停車位者專用。未售出之汽車停車位歸賣方所有並由賣方出售及管理使用。
- (二)未購買停車位之買方，已充分認知本房地價款並不包括停車位之價款，且所購買房屋坪數其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積。未購買停車位之買方承諾放棄使用停車位，並確認對停車位無任何權利。
- (三)買方同意遵守本社區之「住戶管理規約」(附件十二)及相關法令規定，負擔停車位之管理費用與維修費用，並無條件供作維修大樓等公共利益之用。如遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供作公共防空避難使用。平時並不得隔間及設置妨礙停車或防空避難之障礙物。
- (四)本社區全體區分所有權人，均了解並同意所有停車位之規畫及使用方式，任何妨礙停車位之使用者(含管理人)，應對買賣雙方均負損害賠償責任。
- (五)機車位交由管理委員會統一分配管理。

#### 五、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。

#### 六、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。

#### 七、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。

#### 八、前述約定專用與分管約定，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似方法予以變更。日後買方將買賣標的轉移、出租或出借時，前述分管約定對買方之繼承人、受讓人、承租人、借用人或其他使用人均具同等約束力。買方應將分管約定內容充分告知，如因買方未履行告知義務，致賣方或第三者受有損害時，買方應負賠償之責。

### 第十二條：建材設備及其廠牌、規格

- 一、本預售屋施工標準悉依核准之工程圖樣、說明書及「建材設備說明書」(附件七)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。雙方若有爭議事由無法達成共識，則委由建築師公會或其他公正團體裁量，其所需費用由主張不被採納之一方負責繳納。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十三條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程訂於民國 107 年 08 月 10 日前開工，並預定於民國 114 年 05 月 09 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，賣方則不負遲延竣工或交屋之責任：

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

### 第十四條：建築設計變更之處理

一、買方變更設計：

(一)買方於收到賣方書面通知指定期限內，攜變更設計相關圖說向賣方以書面申請之，逾越期限時賣方不受理。此項變更申請以一次為限，並限以樓層間距達三層樓以上且本工程尚未施工部分為主，並以賣方所提供之工程變更單上簽認為準。如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。辦理變更時，買方需附詳細變更設計相關圖說並親自簽認，配合本工程進度辦理且不得有違建管及其他法令之規定。

(二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，不可變更範圍如下：

1. 變更後影響建物之外貌(包含但不限於立面外觀、庭園、露台、陽台、燈光部分)者。
2. 變更後影響建物結構、樑柱、樓梯位置、水電管道、管道間、消防設施、通風管以及其他公共設施者。
3. 變更後影響立面外觀、公共空間之建材設備及防水者。
4. 變更後與合約面積或室內外面積有變動者。
5. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
6. 變更或增設浴廁、廚房位置者。
7. 變更廚房設備位置者。
8. 變更後影響其他住戶權益者。

9. 賣方已施工致變更困難者。
  10. 如可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限者。
  11. 廚房工作陽台水槽及洗衣機位置不開放客變。
- (三) 變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出工程追加減帳，通知買方簽認並於\_\_\_\_日內繳清工程追加款後，賣方始有配合進行變更設計之義務；若買方未如期繳清追加款，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。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- (四) 追加減工程或材料之項目單價由賣方訂定，並另外分別加計百分之十之行政作業管理費。
- (五) 買方不得要求提供材料設備交由賣方代為施工，亦不得要求賣方更換所提供之標準材料設備。
- (六) 賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。

## 二、賣方變更設計：

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
- (二) 鋪設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行委由相關工程師或設計人員辦理變更設計：
1. 發電機、電錶箱、消防泵浦、抽水馬達、消防設備、排風設備、污水處理設備、電梯機房、管道間、警衛室、台電受電室、發電機室、電錶室、電氣室、消防幫浦室、污水處理機房及其他建築物主要設備及空間之配置、尺寸、位置等，於廠商正式設計安裝認為需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
  2. 為維護本大樓整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，賣方對於本大樓之庭園景觀等形式保有更改權；另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等，依賣方所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損買方之權益為原則，以求盡善盡美。
- (三) 本社區之建造執照核准圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共用部分之變更，不影響本契約房屋專有部分權益時，賣方有變更設計權，買方不得異議。
- (四) 本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權逕行指示建築師辦理坪數或戶數變更設計。
- (五) 如變更設計致影響房屋專有部分者，僅該特定房屋之購買戶得主張按本契約第二十六條解除本契約，請求返還已付價金。

## 第十五條：房地暨停車位所有權移轉登記期限

- 一、房地暨停車位所有權之移轉，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，其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

- 二、房屋所有權之移轉依移轉予買方當時主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值與公契價格。
- 三、本買賣標的所有權申報、保存登記、移轉、抵押權設定、金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續之辦理事項，由賣方指定之承辦地政士辦理之，買方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及「委刻專用印章同意書」(附件十)，並於對保或接獲賣方通知時，預繳代收款\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(交屋時多退少補)，代收款包含本契約第二十二條之第二項之買方應負擔之稅費及費用。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，買方應於賣方或承辦地政士通知起七日內提供，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。
- 四、賣方因可歸責於賣方之事由違反第一項約定，致各項稅費增加或罰款(滯納金)時，賣方應全數負擔；如有損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。但買方於賣方將房地暨停車位所有權移轉登記前應履行下列義務，否則賣方得拒絕辦理：
  - (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二)提出辦理所有權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，預繳各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件、銀行撥款同意書，完成銀貸手續，並應開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓之商業本票予賣方。
  - (三)各款應付之費用如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。
- 五、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項及第四項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記。

#### **第十六條：驗收及通知交屋期限**

- 一、賣方依本契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及交屋手續。上述有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如本契約有約定不予配設者，不適用之。
- 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並進行交屋。
- 三、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。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，將來本戶房屋如有任何損害概由買方承擔。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、交屋時雙方應履行下列各項義務：

- (一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。
  - (二)賣方就本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，如：買賣價款、交屋保留款、因變更設計增加之工程款、應付稅費、遲延利息及其他應由買方負擔之費用，並完成一切交屋手續。
  - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 五、買方應依與賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續。交屋的範圍為主建物、附屬建物及購買之停車位，其他共有部分與附屬設施及設備等公共設施由本社區管理委員會或管理負責人點交。
- 六、本契約土地因係持分所有，辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。
- 七、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊、規約草約、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。
- 八、買方須於辦妥交屋手續後，始得進入本戶裝修、搬運物品或遷入居住。

#### **第十七條：共有部分交付**

- 一、買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。買方同意授權賣方於共有部分及設備(以下稱公共設施)點交完成前，為本社區共有部分管理人，得委託管理公司負責本社區公共設施之管理及清潔維護等諸事宜。買方全體亦同意於成立管理委員會或推選管理負責人後，依賣方通知日起算七日內，由管理委員會或管理負責人會同賣方檢視公共設施，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，賣方將共用部分、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予管理委員會或管理負責人，此即完成公共設施點交。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。自公共設施點交完成之日起，管理委員會或管理負責人為本社區共有部分管理人，由管理委員會或管理負責人自行負責公共設施之管理及清潔維護。
- 二、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 三、賣方於申請使用執照前將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，於管理委員會正式簽認公共設施全部點交並接管公共設施後，由管理委員會直接向主管機關申請，由主管機關代為撥付公共基金予管理委員會負責管理，運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。移交公共基金予管理委員會前，買方或管理委員會不得以任何名義求變更公共基金金額或以公共基金支付任何款項。於公共

基金移交管理委員會後，管理委員會應設專戶儲存。

#### 第十八條：管理組織

本社區建築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，並協助成立第一屆管理委員會。賣方與現任管理公司之權利義務關係，由第一屆管理委員會代表全體住戶繼受之。第一屆管理委員會代表全體住戶點交接收公共設施。

#### 第十九條：保固期限及範圍

- 一、本契約私有部分之保固，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；未涉及結構之防水部分(如：滲水…等)負責保固一年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年。賣方應於交屋時出具房屋保固服務卡予買方作為憑證。
- 二、本契約公共設施之保固，自管理委員會完成公共設施點交日起，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；未涉及結構之防水部分(如：滲水…等)負責保固一年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年。賣方應於完成公共設施點交時出具公設保固服務卡予管理委員會作為憑證。
- 三、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、有下列任一事項者，不列入保固範圍內：
  - (一)買方擅自加建、修改外觀、更改結構、變更原有內部隔間、增設樓梯、變更原有設備或水電消防系統者。
  - (二)買方擅自於樑柱、牆面、樓板、地坪防水層拆除或開口者。
  - (三)買方使用不當、破壞或其他經賣方證明係可歸責於買方之事由者。
  - (四)天災或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。
  - (五)正常耗損者(如例行保養耗材、燈泡、花、草、樹木等)。
  - (六)保固期間買方或管理委員會應自行負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)。

#### 第二十條：貸款約定

- 一、本契約第七條之部分價款新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，為賣方之應收款。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予核貸金融機構辦理貸款，買方應於產權登記及本契約買賣標的物設定抵押金融機構完成同時，將貸款金額撥付予賣方或由金融機構逕行撥付賣方。

- 二、買方於簽立本契約時，應同時簽立「代辦貸款委託書」(附件八)及「自洽貸款協議書」(附件九)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續。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。
- 三、買方應於對保時，簽立與本契約貸款同額之商業本票及房屋貸款撥款委託書給賣方保存，作為買方支付貸款金額之擔保，賣方於交屋時返還買方之商業本票。
- 四、若買方選擇貸款且金融機構核貸金額等於預定貸款金額時，買方應於本買賣標的為擔保之抵押權設定完成之一個工作日內將全部貸款金額轉撥入賣方指定之銀行帳戶，如逾期將依本契約**第十條**規定辦理。
- 五、若買方減貸或不貸款時，買方應於使用執照領得之日起三十日內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，如逾期將依本契約**第十條**規定辦理。
- 六、由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
- (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予賣方，設定賣方為本買賣標的物第一或第二順位抵押權人，同時簽立與貸款差額同額之商業本票及清償協議書給賣方保存，作為買方支付貸款差額之擔保，賣方於買方繳清並兌現全部價款及遲延利息後返還買方之商業本票。
  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。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予賣方，設定賣方為本買賣標的物第一或第二順位抵押權人，同時簽立與貸款差額同額之商業本票及清償協議書給賣方保存，作為買方支付貸款差額之擔保，賣方於買方繳清並兌現全部價款及遲延利息後返還買方之商業本票。
  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按本契約**第二十六條**解除本契約。
- (二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予賣方，設定賣方為本買賣標的物第一或第二順位抵押權人，同時簽立與貸款差額同額之商業本票及清償協議書給賣方保存，作為買方支付貸款差額之擔保，賣方於買方繳清並兌現全部價款及遲延利息後返還買方之商業本票。如賣方不能補足不足額部分，買方有權按本契約**第二十六條**解除本契約。
- (三)可歸責於買方時，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_日(不得少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。買方於繳清並兌現全部價款及遲延利息後，賣方始辦理本買賣標的產權移轉。

(四)如買方逾期未繳，將依本契約**第十條**規定辦理。

- 七、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。
- 八、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，買方不得拒付貸款應付之利息。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方於交屋時返還買方。
- 九、本契約訂有交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約**第十二條**之第二項、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，將依本契約**第十條**規定辦理。

### **第二十一條：房地暨停車位轉讓條件**

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、於買方繳清已屆滿之各期款項、代收款及延遲利息前，買方不得辦理轉讓。符合前款但書規定之買方如已履行所有義務欲辦理轉讓時，應於本契約房地所有權移轉登記完成前，以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。如有違反其轉讓及更換行為對賣方不生效力；如因此產生糾紛造成賣方受有損害時，買方應負違約賠償之責；如因權利轉讓產生相關稅費，概由買方自行負擔；如影響產權之取得，概與賣方無涉。
- 三、買方經賣方同意後辦理轉讓手續並具結讓渡書一份給賣方，賣方不與受讓人簽立新約。除第一項但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費，於辦理轉讓之同時由買方以現金一次結清。
- 四、買方縱將本契約全部或部分讓與第三人，本契約對其受讓人仍繼續有效，任何出讓人應告知並擔保其受讓人同意履行本契約之所有約定事項，如有違反致發生糾紛或損害，出讓人應負責解決，否則出讓人應負損害賠償責任並且受讓人視為出讓人之連帶債務人；受讓人如以善意或不知情對抗本契約，其主張無效。

### **第二十二條：稅賦及費用負擔之約定**

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

由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

(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。

## 二、買方應負擔之稅費及費用：

(一)辦理貸款及所有權移轉登記之規費、設定費、印花稅、契稅、代辦手續費、保險費、地政士費用、公證費及各項附加稅捐由買方負擔。

(二)買方同意於通知之交屋日起三十日後，無論買方已否遷入使用，即應負本戶之水電費、瓦斯基本費。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

(三)預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整。

(四)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。

經雙方協議，由\_\_\_方負擔。

買方簽章：\_\_\_\_\_

(五)買方未於賣方通知期限內預繳本契約所約定之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用由買方負擔。

(六)倘政府機關另有其他臨時有關法令稅捐費用或暨其他交易習慣費用應由買方負擔之部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

(七)前述應由買方繳交之稅費，買方同意於辦理所有權登記移轉時，應將此等費用全額以代收方式於對保時預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

## 三、賣方應負擔之稅費及費用：

(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依本契約之規定於期限內備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二)依公寓大廈管理條例第十八條規定賣方應提列公共基金之實際金額按主管機關核發使用執照所列工程造價並依公寓大廈管理條例施行細則第五條標準計算之。

(三)本社區建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

(四)本社區接通自來水、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)及預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管費用由賣方負擔。

## 第二十三條：買方之質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保、質押、假扣押、假處分等；因買方與第三人發生糾紛，致賣方於本契約所取得之權利或貸款為第三人假扣押、假處分或遭他人強制執行處分時，其因此所造成賣方之損害應由買方負擔完全責任。

## 第二十四條：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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

### 第二十五條：留置權約定

買方未完成撥款、結清價款、延遲利息、各項規費稅費、保留款、違約金、其他等款項及交屋手續，賣方或賣方指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物相關從物(如鑰匙等)有留置權，買方絕無異議。

### 第二十六條：契約之解除

- 一、解除本契約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，買方應配合賣方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記於賣方或賣方指定人。
- 二、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或交屋時，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，買賣雙方互不主張其他補償事項。
- 三、如本買賣標的申報產權移轉登記中，買方同意以本契約授權賣方逕行以買方名義及印章撤銷申報。

### 第二十七條：違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第二十八條：相互通信方式

買賣雙方相互之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，買方二人以上者均以(姓名簽章：\_\_\_\_\_)代表。如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正。如買方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期，其所生損害應由買方負責。

## 第二十九條：契約效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。買賣雙方均充分瞭解，有關本契約買賣之權利義務悉依本契約各項規定及本契約之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本契約規定或未以附件表示已達成合意者，不包括在本契約範圍內。
- 三、本案概依主管機關核定使用執照之竣工圖為準。樣品屋為銷售現場裝潢之概念，為設計師空間示意表現，並不為未來交屋依據，僅供買方參考，買方已充分認知、瞭解。

## 第三十條：特約事項

- 一、買方授權賣方代刻印章乙枚保管及使用，並簽立「委刻專用印章同意書」(附件十)。賣方不得將前項授權章使用於「委刻專用印章同意書」(附件十)以外之任何用途，並應於交屋時交還買方。
- 二、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 三、本社區入口之私設通路及門廳等公共設施，賣方得為銷售之目的無償優先使用，買方及管理委員會無異議。妨礙賣方使用或要求支付對價者，應負損害賠償責任。惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 四、賣方為銷售目的，買方及管理委員會不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共空間等。
- 五、本社區入口之私設通路及門廳，由賣方依規劃之使用目的施工，買方及管理委員會同意依賣方規劃方式使用，就此部分不再有任何其他增建、擴充或變更之主張或請求，否則其增加費用由主張者負擔，如致生損害於賣方並應賠償之。
- 六、買方同意賣方於交屋前在店鋪統一設置店招，店招約定歸屬該戶店鋪永久管理使用之，日後店招其樣式規格變更等，須經管理委員會同意，方得為之，賣方代管期間(尚未成立管理委員會)不得變更其店招。
- 七、一切電力、電信、弱電、給排水等設備或其他公共設施之依管線設計位置安裝，若需經過本買賣標的物(基地及建物)時，買方應配合辦理。
- 八、為保持建築師之設計理念風格，確保本大樓高級品質，買方同意除了賣方為整體外觀之美觀使用外牆外，買方不得於本大樓之外牆、陽臺懸掛廣告物或裝置鐵窗、鐵架或其他違建，以維護外觀立面之美觀。
- 九、如買方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同

意書予賣方後始得簽約；其法定代理人對買方依本契約所載一切義務應負連帶債務責任。

十、為維護社區全體住戶之居住品質，買方裝潢時，應遵守「裝潢施工管理辦法」(附件十一)之規定。買方應於對保或接獲賣方通知時，預繳裝潢保證金包含於代收款項下。如交屋後確無需裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施、外觀、鄰居財產及無堆置垃圾等，始可申請無息退款。

十一、為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守「住戶管理規約」(附件十二)之規定。

### **第三十一條：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。

三、買方同意提供個人資料(包括姓名、身分證字號、性別、地址、電話、email)給賣方。同意賣方及關係企業得為產品推銷、客戶服務、會員服務、市場調查等用途蒐集、處理及利用買方個人資料。賣方可將該資料以紙本、電子、口頭或其他適當方式利用，利用期間不限。買方了解依據個人資料保護法，買方可以向賣方請求(1)請求查詢或閱覽、(2)製給複製本、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集、處理及利用或(5)請求刪除之權利。但於本契約之全部權利義務履行完畢之前，若買方行使前述(4)、(5)權利時，賣方得拒絕之。

**第三十二條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。**

### **第三十三條：合意管轄法院**

因本契約爭議，導致需以訴訟處理時，雙方同意以房地所在地地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十四條：契約分存**

本契約乙式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。附件視為本契約之一部分。

(由買方親手寫)買方確認所有約定事項均已載明如上，亦無任何口頭約定。

(由買方親手寫)買方簽章：

## 附件目錄

附件一	建造執照影印本
附件二	本契約房屋平面圖
附件三	本契約停車空間平面圖
附件四	履約擔保機制文件影本
附件五	房地暨停車位付款明細表
附件六	約定專用範圍示意圖
附件七	建材設備說明書
附件八	代辦貸款委託書
附件九	自洽貸款協議書
附件十	委刻專用印章同意書
附件十一	裝潢施工管理辦法
附件十二	住戶管理規約



附件一 建造執照影印本(附基本資料表及變更事項)

臺北市府都市發展局建造執照				106建字第0213號			
起造人姓名	炎洲股份有限公司 負責人:李志賢			住址	11469台北市內湖行善路397號7樓		
設計人姓名	李文勝			事務所名稱	李文勝建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上7層地下3層 共10層 28戶		
建築地點	地址	112北投區三合街一段					
	地號	北投區三合段0057-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	393.88m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	3980.83m <sup>2</sup>				其他	875.48m <sup>2</sup>
發照日期	106年11月30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33個月內竣工		
工程價	\$42504487 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
地下001層	455.42	3.55	防空避難室兼停車空間共13筆 (詳見附表)				
				總計:	3980.83	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 柯洲民			
中華民國一〇六年十一月三十日							

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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

106建字第0213號

監造人：李文勝

地號：北投區三合段0057-0000號

建築物概要：地下001層、面積：455.42㎡、高度：3.55M、用途：防空避難室兼停車空間  
 地下002層、面積：446.8㎡、高度：3.1M、用途：停車空間  
 地下003層、面積：479.32㎡、高度：3.1M、用途：停車空間  
 地上001層、面積：370.95㎡、高度：4.1M、用途：梯廳、管委會使用空間、集合住宅(H2)  
 地上002層、面積：368.99㎡、高度：3.3M、用途：集合住宅(H2)  
 地上003層、面積：368.99㎡、高度：3.3M、用途：集合住宅(H2)  
 地上004層、面積：368.99㎡、高度：3.3M、用途：集合住宅(H2)  
 地上005層、面積：368.99㎡、高度：3.3M、用途：集合住宅(H2)  
 地上006層、面積：313.19㎡、高度：3.3M、用途：集合住宅(H2)  
 地上007層、面積：293.04㎡、高度：3.3M、用途：集合住宅(H2)  
 突出物001層、面積：48.84㎡、高度：3.3M、用途：樓梯間  
 突出物002層、面積：48.47㎡、高度：2.7M、用途：樓梯間、機械室  
 突出物003層、面積：48.84㎡、高度：3.0M、用途：機械室、水箱

雜項工作物：排水溝：長度116.96m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《106》年《6》月《2》日（法令適用日期：106年6月2日）。
2. 建築地點：北投區奇岩里。
3. 實設空地《481.6》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 依「臺北市高層建築物設置集中式共同電視天線設備暫行指導原則」規定辦理。
6. 結構專業技師：（康閔印土木結構技師事務所），技師：（康閔印）結構工程技師。
7. 地質調查專業技師：（緯昇工程顧問有限公司），技師：（張適楨）大地工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓板勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
10. 未設置空氣調節設備。
11. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領執照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
12. 昇降機《2》部。
13. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
14. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會查驗。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
16. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
17. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
18. 適用都市設計審議範圍，經本府《106年10月6日》府都設字第《10636737400》號函完成都市設計審議程序。
19. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,800（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染防治計畫核備文件。
20. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為271.68平方公尺，屋頂平臺綠化面積為117.63平方公尺。
21. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地綠水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積117.63平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。



智工務司 黃志誠 兼 展長



臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

106建字第0213號

第1次變更



變更概要

適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用103年11月26日發布建築技術規則版本  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

變更理由:

依臺北市政府都市發展局106年12月21日北市都建字第10635031800號函  
核准建造執照技術抽查簽證案件審查會辦理。

- (1)依技規G1條B2F20號、BFL11號車位前面6x5M空間不足，補檢計，已修正。(詳圖A2-1、A2-2)
- (2)A3-1透空遮板透空面積修正(與圖面一致)，已修正。(詳圖A3-1)
- (3)A3-1立面陽台透空欄柵立面圖修正與檢討圖一致，已修正。(詳圖A3-1)

自行變更

1. 原建築面積393.88㎡，變更為393.95㎡，增加0.07㎡。
2. 原總樓地板面積3980.83㎡，變更為3966.37㎡，減少14.46㎡。原核准容積樓地板面積及容積率不變。
3. 原總工程造價42,504,487元，變更為42,350,921元，減少153,566元。
4. 原地下一層樓地板面積455.42㎡，變更為445.48㎡，減少9.94㎡。
5. 原地下二層樓地板面積446.8㎡，變更為441.53㎡，減少5.27㎡。
6. 原地下三層樓地板面積479.32㎡，變更為476.98㎡，減少2.34㎡。
7. 原地面一層樓地板面積370.95㎡，變更為370.33㎡，減少0.62㎡；  
容積樓地板面積150.06㎡，變更為150.67㎡，增加0.61㎡。
8. 原地面二層樓地板面積368.99㎡，變更為370.64㎡，增加1.65㎡；  
容積樓地板面積322.36㎡，變更為325.08㎡，增加2.72㎡。
9. 原地面三層樓地板面積368.99㎡，變更為363.32㎡，減少5.67㎡；  
容積樓地板面積329.09㎡，變更為317.14㎡，減少11.95㎡。
10. 原地面四層樓地板面積368.99㎡，變更為363.32㎡，減少5.67㎡；  
容積樓地板面積324.23㎡，變更為317.14㎡，減少7.09㎡。
11. 原地面五層樓地板面積368.99㎡，變更為363.32㎡，減少5.67㎡；  
容積樓地板面積326㎡，變更為317.14㎡，減少8.86㎡。
12. 原地面六層樓地板面積313.19㎡，變更為318.61㎡，增加5.42㎡；  
容積樓地板面積266.52㎡，變更為275.07㎡，增加8.55㎡。
13. 原地面七層樓地板面積293.04㎡，變更為308.92㎡，增加15.88㎡  
容積樓地板面積250.17㎡，變更為266.45㎡，增加16.28㎡。
14. 原地面屋突一層樓地板面積48.84㎡，變更為46.04㎡，減少2.8㎡。
15. 原地面屋突二層樓地板面積48.47㎡，變更為48.94㎡，增加0.47㎡。
16. 原地面屋突三層樓地板面積48.84㎡，變更為48.94㎡，增加0.1㎡。
17. 原綠化面積273㎡，變更為292.9㎡，增加19.9㎡。



第1次變更



變更概要

適用法令概要:

建築物防火及防火避難設施適用103年11月26日發布建築技術規則版本  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

變更理由:

依臺北市政府都市發展局106年12月21日北市都建字第10635031800號函  
核准建造執照技術抽查簽證案件審查會辦理。

- (1)依技規G1條B2F20號、BFL11號車位前面6x5M空間不足，補檢討，已修正。(詳圖A2-1、A2-2)
- (2)A3-1透空遮板透空面積修正(與圖面一致)，已修正。(詳圖A3-1)
- (3)A3-1立面陽台透空欄柵立面圖修正與檢討圖一致，已修正。(詳圖A3-1)

自行變更

- 1. 原建築面積393.88㎡，變更為393.95㎡，增加0.07㎡。
- 2. 原總樓地板面積3980.83㎡，變更為3966.37㎡，減少14.46㎡。原核准容積樓地板面積及容積率不變。
- 3. 原總工程造價42,504,487元，變更為42,350,921元，減少153,566元。
- 4. 原地下一層樓地板面積455.42㎡，變更為445.48㎡，減少9.94㎡。
- 5. 原地下二層樓地板面積446.8㎡，變更為441.53㎡，減少5.27㎡。
- 6. 原地下三層樓地板面積479.32㎡，變更為476.98㎡，減少2.34㎡。
- 7. 原地面一層樓地板面積370.95㎡，變更為370.33㎡，減少0.62㎡；  
容積樓地板面積150.06㎡，變更為150.67㎡，增加0.61㎡。
- 8. 原地面二層樓地板面積368.99㎡，變更為370.64㎡，增加1.65㎡；  
容積樓地板面積322.36㎡，變更為325.08㎡，增加2.72㎡。
- 9. 原地面三層樓地板面積368.99㎡，變更為363.32㎡，減少5.67㎡；  
容積樓地板面積329.09㎡，變更為317.14㎡，減少11.95㎡。
- 10. 原地面四層樓地板面積368.99㎡，變更為363.32㎡，減少5.67㎡；  
容積樓地板面積324.23㎡，變更為317.14㎡，減少7.09㎡。
- 11. 原地面五層樓地板面積368.99㎡，變更為363.32㎡，減少5.67㎡；  
容積樓地板面積326㎡，變更為317.14㎡，減少8.86㎡。
- 12. 原地面六層樓地板面積313.19㎡，變更為318.61㎡，增加5.42㎡；  
容積樓地板面積266.52㎡，變更為275.07㎡，增加8.55㎡。
- 13. 原地面七層樓地板面積293.04㎡，變更為308.92㎡，增加15.88㎡  
容積樓地板面積250.17㎡，變更為266.45㎡，增加16.28㎡。
- 14. 原地面屋突一層樓地板面積48.84㎡，變更為46.04㎡，減少2.8㎡。
- 15. 原地面屋突二層樓地板面積48.47㎡，變更為48.94㎡，增加0.47㎡。
- 16. 原地面屋突三層樓地板面積48.84㎡，變更為48.94㎡，增加0.1㎡。
- 17. 原綠化面積273㎡，變更為292.9㎡，增加19.9㎡。



第1次變更

變更概要

變更理由：

18. 原總戶數28戶變更為36戶，增加8戶。
19. 室內隔間變更。
20. 立面配合變更。
21. 門窗圖配合變更。
22. 工程進度0.1%
23. 結構配合變更。
24. 共專有、綠化底圖配合修正。(詳圖A1-3、A1-4)
25. 其餘同原核准。

注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《107》年《09》月《27》日（法令適用日期：106年06月02日）。
2. 實設空地《481.53》平方公尺。
3. 結構專業技師：《康閱印土木結構技師事務所》，技師：《康閱印》結構工程技師。
4. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
5. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
6. 未設置空氣調節設備。
7. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於(放樣勘驗前)完成消防設備審核。
8. 第一次變更設計適用都市設計審議範圍，經本府《107年8月29日》府都設字第《1076024180》號函完成都市設計審議程序。
9. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為276.24平方公尺，屋頂平臺綠化面積為133.88平方公尺。
10. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
11. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
12. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
13. 依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市土木技師公會《107年10月11日》北土技字第《10700001568》號函完成結構委託審查。

## 第2次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用103年11月26日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

## 一、自行變更項目：

1. 原總樓地板面積3966.37m<sup>2</sup>，變更為3971.35m<sup>2</sup>，增加4.98m<sup>2</sup>。原核准容積樓地板面積1969.74m<sup>2</sup>，變更為1969.73m<sup>2</sup>，減少0.01m<sup>2</sup>。
2. 原總工程造價42,350,921元，變更為42,403,809元，增加52,888元。
3. 原地面一層樓地板面積370.33m<sup>2</sup>，變更為362.77m<sup>2</sup>，減少7.56m<sup>2</sup>；容積樓地板面積150.67m<sup>2</sup>，變更為142.49m<sup>2</sup>，減少8.18m<sup>2</sup>。
4. 原地面二層樓地板面積370.64m<sup>2</sup>，變更為364.63m<sup>2</sup>，減少6.01m<sup>2</sup>；容積樓地板面積325.08m<sup>2</sup>，變更為317.87m<sup>2</sup>，減少7.21m<sup>2</sup>。
5. 原地面三層樓地板面積363.32m<sup>2</sup>，變更為364.63m<sup>2</sup>，增加1.31m<sup>2</sup>；容積樓地板面積317.14m<sup>2</sup>，變更為321.65m<sup>2</sup>，增加4.51m<sup>2</sup>。
6. 原地面四層樓地板面積363.32m<sup>2</sup>，變更為364.63m<sup>2</sup>，增加1.31m<sup>2</sup>；容積樓地板面積317.14m<sup>2</sup>，變更為317.87m<sup>2</sup>，增加0.73m<sup>2</sup>。
7. 原地面五層樓地板面積363.32m<sup>2</sup>，變更為364.63m<sup>2</sup>，增加1.31m<sup>2</sup>；容積樓地板面積317.14m<sup>2</sup>，變更為317.87m<sup>2</sup>，增加0.73m<sup>2</sup>。
8. 原地面六層樓地板面積318.61m<sup>2</sup>，變更為332.76m<sup>2</sup>，增加14.15m<sup>2</sup>；容積樓地板面積275.07m<sup>2</sup>，變更為289.7m<sup>2</sup>，增加14.63m<sup>2</sup>。
9. 原地面七層樓地板面積308.92m<sup>2</sup>，變更為309.39m<sup>2</sup>，增加0.47m<sup>2</sup>；容積樓地板面積266.45m<sup>2</sup>，變更為262.23m<sup>2</sup>，減少4.22m<sup>2</sup>。
10. 原綠化面積292.9m<sup>2</sup>，變更為293.64m<sup>2</sup>，增加0.74m<sup>2</sup>。
11. 原總戶數36戶，變更為30戶，減少6戶(二層至七層各減少一戶)。
12. 室內隔間變更。
13. 立面配合變更。
14. 門窗圖配合變更。
15. 工程進度0.1%。
16. 地面層以上結構配合變更，依111年6月7日結構外審核准文號北土技字第1112002475號函。
17. 綠化面積變更，原綠化面積292.9m<sup>2</sup>，變更為293.64m<sup>2</sup>，增加0.74m<sup>2</sup>。
18. 共用專有規約示意圖配合變更。
19. 其餘同原核准。

## 注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：《111》年《6》月《10》日(法令適用日期：106年6月2日)。
2. 實設空地《481.53》平方公尺。
3. 結構專業技師：《康閱印土木結構技師事務所》，技師：《康閱印》技師。
4. 地質調查專業技師：《緯昇工程顧問有限公司》，技師：《張迺楨》技師。
5. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

## 臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

106建字第0213號

## 第2次變更



## 變更概要

## 注意事項：

6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於（變更之樓層申報施工勘驗前）完成消防設備審核。
7. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
8. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《111年5月26日》府都設字第（111）3000643號函完成都市設計審議程序。
9. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為270.24平方公尺，屋頂平臺綠化面積為147.86平方公尺。
10. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
11. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
12. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
13. 依申請特殊結構審查原則辦理，經台北市土木技師公會111年6月7日北土技字第1112002475號函完成結構委託審查。

111. 7. 28

## 第3次變更

## 變更概要

## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用103年11月26日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

## 一、自行變更項目：

- (一)、總容積樓地板面積變更：原核准1969.73平方公尺，變更為1969.71平方公尺。(減額0.02平方公尺)
- 1、一層容積樓地板面積：原核准142.49平方公尺，變更為141.25平方公尺
  - 2、二層容積樓地板面積：原核准317.87平方公尺，變更為318.14平方公尺
  - 3、三層容積樓地板面積：原核准321.65平方公尺，變更為321.92平方公尺
  - 4、四層容積樓地板面積：原核准317.87平方公尺，變更為318.14平方公尺
  - 5、五層容積樓地板面積：原核准317.87平方公尺，變更為318.14平方公尺
  - 6、六層容積樓地板面積：原核准289.7平方公尺，變更為288.33平方公尺
  - 7、七層容積樓地板面積：原核准262.23平方公尺，變更為263.74平方公尺
- (二)、總樓地板面積變更：原核准3971.35平方公尺，變更為3976.17平方公尺。(增額4.82平方公尺)
- 1、一層樓地板面積：原核准362.77平方公尺，變更為361.53平方公尺
  - 2、二層樓地板面積：原核准364.63平方公尺，變更為365.3平方公尺
  - 3、三層樓地板面積：原核准364.63平方公尺，變更為365.3平方公尺
  - 4、四層樓地板面積：原核准364.63平方公尺，變更為365.3平方公尺
  - 5、五層樓地板面積：原核准364.63平方公尺，變更為365.3平方公尺
  - 6、六層樓地板面積：原核准332.76平方公尺，變更為334.63平方公尺
  - 7、七層樓地板面積：原核准309.39平方公尺，變更為310.9平方公尺
- (三)、工程造價變更：原核准新臺幣42,403,809元，變更為42,454,997元。(增額51188元)
- (四)、立面變更，詳A3-2背向立面圖、A3-3左向立面圖、A3-4右向立面圖、A6-1門窗表(一)、A6-2門窗表(二)。
- (五)、結構變更，依台北市土木技師公會112年7月17日北土技字第1122002807號函完成結構委託審查，檢附結構圖說及結構計算書。
- (六)、綠化設施變更，原核准綠化面積不變。
- (七)、綠建築檢討報告變更。
- (八)、一至七層分間牆變更，面積計算及步行距離配合變更，詳A2-4一層平面圖~A2-9七層平面圖；一至七層平面圖門窗型式變更，詳A6-1門窗表(一)、A6-2門窗表(二)。
- (九)、工程進度：於112年04月22日申報安全支撐及構台工程，工程進度0.1%。
- (十)、建築面積、日照檢討、3.6:1道路陰影檢討、院落檢討配合變更，詳A1-1地籍套繪圖、基地面積計算、建築面積計算、現況圖、位置圖、A1-6日照檢討、3.6:1道路陰影檢討、院落檢討。
- (十一)、地下三層水箱底板抬高至45cm，水箱剖面圖配合變更；地下室複壁範圍變更，地下室各層面積計算配合變更，地下室各層樓地板面積不變，地下一層機車停車位位置配合變更，詳

第3次變更

變更概要

變更理由：

A2-1地下三層平面圖至A2-3地下一層平面圖。

(十二)、取消地下三層至地下一層及二層至屋突一層電梯門具一小時防火時效及電梯門外遮煙布幕，地下室梯廳大門及二層以上各戶住戶大門及各層安全梯標註具遮煙性。詳A2-1地下一層平面圖至A2-10屋突各層平面圖。

(十三)、補繪製六層及屋突屋頂層洗窗機，詳A2-8六層平面圖、A2-10屋突各層平面圖。

(十四)、屋突各層裝飾柱及格柵位置筆誤更正，詳A2-10屋突各層平面圖。

(十五)、縱橫向剖面圖配合變更，詳A4-1橫向剖面圖、A4-2縱向剖面圖。

(十六)、共用專有規約示意圖配合變更，詳圖A1-4共用專有規約示意圖。

(十七)、建築物安全維護設計圖配合變更，詳A7-4建築物安全維護設計圖。

(十八)、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第三次變更設計掛號日期：《112》年《6》月《1》日（法令適用日期：106年6月2日）。
2. 結構專業技師：《康閱印土木結構技師事務所》，技師：《康閱印》結構工程技師。
3. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
4. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
5. 未設置空氣調節設備。
6. 本案辦理變更設計涉及消防設備變更，應於一樓版申報施工勘驗前完成消防設備審核。
7. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
8. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
9. 依申請特殊結構審查原則辦理，經臺北市土木技師公會《112年7月17日北上技字第1122002807》號函完成結構委託審查。



112. 8. 21

附件二 本契約房屋平面圖

附件三 本契約停車空間平面圖

## 附件四 履約擔保機制文件影本

### 委任辦理預售屋自備款價金返還履約保證契約書

立契約書人 炎洲股份有限公司 (以下稱立約人)

茲邀同連帶保證人 (以下稱保證人)

委請臺灣土地銀行股份有限公司 (以下稱貴行) 就立約人以預售屋方式興建座落於 臺北市 (縣) 北投區 (市鎮鄉) 三合段 小段 57 等地號之建築物，辦理對上開預售屋房地之承買人 (以下稱購屋人) 自備款價金返還保證事宜，並共同約定遵守下列各條款：

一、立約人委任貴行保證事項如下：

- (一) 保證方式：由貴行對購屋人依附件「臺灣土地銀行預售屋自備款價金返還履約保證書」(以下稱保證書) 格式，分戶發給保證書。
- (二) 保證事項：有關「保證金額」、「保證期間」、「保證責任之履行與範圍」及「保證責任之消滅」等，詳如附件保證書第一、二、三、四條之約定。
- (三) 保證總額度：新臺幣 貳佰肆拾萬元整，並以購屋人實際繳存至立約人開立於貴行活期存款第 086-001-00572-5 號帳戶 (以下稱履保專戶) 之款項為保證責任範圍。立約人得按戶分批辦理，其分批保證之金額、期間及內容等事項以貴行簽發之保證書為準。
- (四) 保證額度動用期限：自民國 113 年 10 月 23 日起至民國 115 年 10 月 23 日止。
- (五) 本契約存續期間自訂約日起至立約人清償貴行因本契約所負之一切款項之日止。

二、保證手續費之計收方式如下：

- (一) 立約人應按委任貴行簽發之保證書所載保證金額及期間，按  年費率： %  
 每筆新臺幣：為仟 元  
計算保證手續費，分批辦理時得分批給付，並應於簽發保證書時一次繳清。立約人於保證期間屆滿申請展期時，應給付貴行之保證手續費亦同。
- (二) 購屋人於簽訂買賣契約時所繳納之自備款 (包括訂金、簽約款、開工款、各期應繳款項等自備款，但不包含交屋款) 由立約人先行收取之部分，立約人應於貴行簽發該戶之保證書前，以該購屋人名義悉數繳存履保專戶內。
- (三) 保證手續費按年費率計收者，貴行保證責任解除後，剩餘保證期間在一個月 (含) 以上且申請退還保證手續費金額在新臺幣二千元 (含) 以上者 (以單筆保證書計算)，立約人得申請退還溢繳保證手續費。

動用履保專戶款項

三、立約人與貴行約定  不動用履保專戶款項。如約定不動用履保專戶內款項者，應將該履保專戶按保證總額度設定最高限額質權予貴行，作為貴行履行保證責任之擔保。

四、貴行為立約人保證之事項，如立約人未能履行，經購屋人請求貴行履行保證責任，返還其繳存於履保專戶內之價金後，貴行得依下列方式向立約人求償：

- (一) 立約人約定不動用履保專戶內款項者，貴行得行使質權就履保專戶內之存款及利息扣還。
- (二) 立約人約定動用履保專戶內款項者，貴行除就履保專戶內之存款餘額及利息行使抵銷權先行扣還墊款外，不足部分立即通知立約人限期償還貴行，並自墊款日起至清償日止，按墊款日貴行基準利率 (月調) 加年利率 4% 固定計付遲延利息，並自貴行墊款之日起，就墊款金額，逾期六個月 (含) 以內者，按墊款利率之 10%，逾期超過六個月者，就超過部分，按墊款利率之 20% 計付違約金。
- (三) 立約人經貴行通知後，如逾期限仍不歸還，貴行得處分立約人提供之擔保品求償。貴行認為必要時，得將該建築物予以處分，或繼續完工後予以清理處分，由處分所得價款收回保證之墊款。

貴行就購屋人所主張之債權事實是否存在、立約人之違約事實或立約人及購屋人間是否存在其他抗辯事由，均不負認定責任。

五、貴行如依第十二條至第十四條或第二十六條之約定，主張縮短借款期限或視為全部到期時，貴行得以書面要求立約人存入足額款項於貴行指定之備償專戶，以備清償貴行因本契約所負一切款項，及清償立約人依本契約應支付之任何款項。貴行如履行保證責任墊款者，仍依前條第一項第 (二) 款計付遲延利息及違約金。

六、立約人於買賣標的物所有權移轉登記予購屋人，或貴行解除該案保證責任後，得檢附土地及建物登記簿謄本或其他相關文件，向貴行申請按辦妥所有權移轉登記或解除履約保證責任之部分，將該部分購屋人繳存履保專戶之自備款撥 (匯) 入立約人在貴行或其他金融機構開立之其他帳戶。購屋人違反買賣契約約定，經立約人以合法程序撤銷或解除買賣契約確定，立約人得檢附相關證明文件向貴行申請撥付該購屋人繳存之款項，貴行即按買賣雙方應有部分各自撥付立約人及退還購屋人。

七、立約人與購屋人所簽訂之買賣契約應訂明下列各項：

- (一) 購屋人應依付款期限表將各期應付之款項繳存至立約人在貴行開立之履保專戶 (戶名：炎洲股份有限公司 帳號：086-001-00572-5)。
- (二) 立約人如超逾買賣契約約定之開工日期三個月仍未開工，或逾約定之取得使用執照日期三個月仍未取得使用執照時，購屋人得解除買賣契約。

八、立約人無故中途停止建造，貴行得指定認可之建築經理公司或轉委託建築業者繼續施工至完工為止，立約人對貴行所支付之一切工程費用全數予以承認，並按貴行基準利率 (月調) 加年利率  % 機動計息，負責償還。

九、立約人/保證人因名稱、組織、章程內容、印鑑、代表人、代表人權限範圍或其他足以影響貴行權益變

更情事發生時，應即以書面將變更情事通知貴行，並辦妥變更或註銷留存印鑑之手續，如未為上開事項通知並辦妥變更或註銷留存印鑑手續前，使用原留印鑑與貴行所為之交易，立約人及保證人均願負其責任，如因而造成貴行損害，並負賠償責任。

十、為防制洗錢及打擊資恐之目的，立約人/保證人同意貴行得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」等主管機關法令及各業務同業公會規範暨貴行有關規定執行以下措施：

(一) 為確認立約人/保證人或關聯人(包括但不限於立約人/保證人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之受託人、信託之監察人、信託之受益人及與授信有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下稱制裁名單)，立約人/保證人或關聯人應即時提供資料供貴行確認，立約人/保證人或關聯人如不配合，致貴行未能即時比對，貴行得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。

(二) 無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經貴行發現立約人/保證人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知或催告，貴行即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。

(三) 立約人/保證人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，貴行得暫時停止授信額度之動用，並要求立約人/保證人於接獲貴行通知後 30 日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，貴行得以書面終止本契約書，並於書面通知到達時發生效力。

(四) 立約人進行預約交易時，如因貴行依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現立約人/保證人或關聯人為疑似制裁名單時，貴行得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始完成後續交易。

(五) 立約人/保證人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向貴行請求賠償。

貴行因業務關係於美國開立有通匯帳戶，立約人/保證人同意貴行為配合美國洗錢防制法(Anti-Money Laundry Act of 2020)第 6308 條之規範，倘經美國財政部或司法部要求提供立約人/保證人資料(包括但不限於立約人/保證人於貴行往來所有業務帳戶紀錄)，貴行得配合辦理。

十一、立約人/保證人不得為虛擬通貨平台及交易業務事業，如立約人與貴行建立業務往來關係後，經貴行發現所營事業涉及虛擬通貨平台及交易業務事業，貴行得拒絕或暫時停止辦理本契約書各項申請或交易，或於書面通知立約人後終止業務往來關係，並於書面通知到達時發生效力。

立約人對於因前項情形所生之損害或損失，不得向貴行請求賠償。

十二、立約人對貴行所負之一切債務，如有下列情形之一時，無須由貴行事先通知或催告，貴行得隨時減少對立約人之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期：

(一) 任何一宗債務不依約清償本金時。



(二) 依消費者債務清理條例聲請更生、清算、前置調解或前置協商；依破產法聲請和解、宣告破產、聲請公司重整、經票據交換所通知拒絕往來、停止營業時；

(三) 依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。

(四) 因刑事而受沒收主要財產之宣告時。

(五) 立約人或關聯人為制裁名單者。

以下各款，經個別議定，立約人及保證人均予同意：

【立約人及保證人簽名或蓋章：  】

(六) 立約人於貴行授信前所為陳述或提供之財務報表或資料有虛偽不實或隱匿等情事，致貴行為錯誤評估者。

(七) 立約人所營事業，其以向貴行申請授信所進行之計畫或其用途、或其資產，發生不利之變化，不能成就、被撤銷或停止許可、或遭受損失者。

(八) 立約人/保證人不履行或違反本契約書或有關契約之約定或承諾之事項。

(九) 立約人在其他金融機構有債務逾期情形。

(十)

十三、立約人對貴行所負之一切債務，如有下列情形之一時，貴行得事先以合理期間通知或催告立約人後，隨時減少對立約人之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期：

(一) 任何一宗債務不依約付息時。

(二) 擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。



(三) 立約人對貴行所負債務，其實際資金用途與貴行核定用途不符時。

(四) 受強制執行或假扣押、假處分或其他保全處分，致貴行有不能受償之虞者。

(五) 立約人不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，且未於接獲貴行通知後 30 日內提供者。

(六) 立約人為虛擬通貨平台及交易業務事業。

以下各款，經個別議定，立約人及保證人均予同意：

【立約人及保證人簽名或蓋章：  】

(七) 立約人/保證人使用票據有退票未經清償註記者。

(八) 立約人/保證人所提供之備償票據到期未能兌現者。

(九) 立約人之負責人、其依公司法第六章之一所定之關係企業、或立約人/其負責人擔任董事、監察人、經理人之企業，於貴行或其他金融機構有前條第(一)、(二)、(九)款或本條第(一)、(七)款或受強制執行、假扣押、假處分或其他保全處分情形之一者。

(十)

十四、立約人提供之保證人如有第十二條第(二)至(五)款及第十三條第(四)至(六)款所定之情形之一者，貴行得通知立約人於相當期限內增提或更換保證人，立約人如未於貴行所定期限內辦理者

- ，貴行無須再為事先通知或催告，得隨時減少對立約人之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期。
- 十五、立約人不依本契約書之約定清償應付款項或依約定視為全部到期時，貴行有權於未清償餘額限度內，得圍存立約人及（或）保證人寄存貴行之各種存款、黃金存摺暫不給付或留存備抵，或將立約人及（或）保證人寄存貴行之各種存款、黃金存摺及對貴行之一切債權期前清償，並將期前清償之款項逕行抵銷立約人對貴行所負之一切債務。
- 十六、立約人及保證人所提出之給付或經貴行依約定自動轉帳取償之款項，不足清償全部債務時，依各項費用（包括貴行代墊之擔保物保險費）、違約金、利息、遲延利息、本金、損害賠償金之順序抵充之。但貴行得指定更有利於立約人之抵充順序及方法。
- 十七、立約人/保證人非經貴行書面同意，絕不自行或任由第三人在抵押之土地上營造建築物、或將擔保物拆除或改建。如違反上述約定，貴行得定相當期限請求立約人另行提供經貴行認可之其他價值相當之擔保物，或請求立約人於所定期限內清償債務，並賠償貴行因此所受之一切損害。
- 十八、立約人於本契約存續期間中，每年應為提供抵押之擔保物向保險公司投保適當火險（含地震險）或貴行要求之其他保險，其保險費由立約人負擔。如立約人怠於辦理投保或續保時，貴行得代為辦理，所墊付之保險費應由立約人立即償還，否則自墊付之日起按第四條第一項第(二)款所定整款利率加年利率4.75%計息。但貴行並無代為投保、續保或代墊付保險費之義務。
- 十九、立約人與貴行議定支付費用如下：
- (一) 開辦費：新臺幣 元整。
  - (二) 查詢費：新臺幣 元整。
  - (三) 由貴行代為填寫抵押權設定契約書：新臺幣 元整。
  - (四) 變更契約條件手續費：另依約定辦理。
  - (五) 申請貸款餘額證明書，每份費用新臺幣50元；申請補發抵押權塗銷同意書，每份費用新臺幣500元。貴行如擬變更或調整收費標準或方式，應於變更或調整日60日前以顯著方式於貴行營業場所、網站公告，但有利於立約人者不在此限。
- 二十、立約人授權貴行得免憑立約人存摺及取款憑條或支票，即可逕自開設於貴行 活期 存款第 086-001-52595-8 號帳戶自動轉帳取償前條議定支付費用、本契約有關債務及費用（包括本金、利息、遲延利息、違約金、手續費及擔保物之保險費），在本契約存續期間中，立約人絕不撤銷此項授權，亦不將上述存款帳戶予以解約結清，並以本契約書為特別授權之證明。
- 二十一、立約人/保證人願隨時接受貴行對授信用途之監督、業務財物之稽核、擔保物之檢查（包括貴行因業務或確保債權之需，得查勘或保全擔保品）、監管及有關帳簿、報表（包括關係企業之合併財務報表）、單據及文件之查閱。貴行認為必要時，得要求立約人按期填送上開徵信資料，或提供經貴行認可會計師簽證之會計財務報表，及洽請該簽證會計師提供工作底稿，如貴行認為立約人送交貴行之財務報表或文件有虛偽不實之處，一經貴行通知，即視為違約。但貴行並無監督、稽核、檢查、監管及查閱之義務。立約人同意要求受託查核簽證之會計師，將每年財務報表查核報告副本送達財團法人金融聯合徵信中心。貴行認為立約人之財務結構應行改善時，得限制立約人以現金分配盈餘及要求立約人增資或為其他改善財務結構之行為，立約人當即照辦。
- 二十二、立約人及保證人同意貴行於履行契約及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定業務之需要等特定目的之範圍內，貴行得蒐集、處理、國際傳輸及利用其資料，且貴行得將上開資料提供予財團法人金融聯合徵信中心、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人農業信用保證基金、財團法人聯合信用卡處理中心及財金資訊股份有限公司等，並由上述機構為蒐集、處理、國際傳輸及利用該資料。立約人及保證人並同意上述所列各機構得將建檔資料提供予其會員金融機構為蒐集、處理及利用。貴行提供給前項所列各機構之雙方往來資料有錯誤時，貴行應主動辦理查證或更正。
- 二十三、貴行因業務需要，辦理債權讓與或將資訊系統開發、監控、維護等資料處理、催收業務委外處理時，立約人及保證人同意債權受讓人、債權繼價查核人或受貴行委任處理事務之第三人，得於前條約定範圍內為蒐集、處理及利用立約人及保證人之個人資料，惟該債權受讓人、債權繼價查核人或受委任處理事務之第三人及其員工，仍應依銀行法、個人資料保護法及其他相關法令規定，保守貴行與立約人或保證人間往來或交易資料之機密性，不得洩漏予他人。
- 二十四、立約人及保證人為履行本契約書所生之一切債務而交付之票據或作成之憑證，如因事變、不可抗力或不可歸責於貴行之事由，致有毀損、喪失時，除貴行帳簿、傳票、電腦製作之單據、債權憑證、往來文件之影印、縮影本等之記載，經立約人/保證人證明確有錯誤，貴行應更正之外，立約人及保證人對上述簿據文件之記載，均願如數承認，並於債務到期時，將該項債務之各項費用、違約金及本息立即清償，或依照貴行意旨於債務到期前，補正提供票據、借據或其他債權證書，提供貴行收執。
- 二十五、保證人所保證之債務，如立約人未依約履行時，應依法負其保證責任，並同意於保證人代立約人清償全部債務，依法請求貴行移轉擔保物權時，絕不因擔保物有瑕疵而持異議。保證人同意拋棄先訴抗辯權。
- 二十六、保證人具有立約人董事、監察人或其他有代表權之人之身分者，如於本契約書所定保證額度動用期限內有卸除職務情事，立約人應立即通知貴行。如立約人怠於通知，貴行得不經事先通知或催告隨時減少對立約人之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期。
- 二十七、立約人動用或申請撥貸之金額如已達銀行法所定對同一人（含同一自然人及同一法人）之授信限額時，立約人應停止動用，並俟立約人向貴行所借款項低於銀行法所定對同一人之授信限額後，在

不逾上述限額及本契約書所約定之保證總額度內，恢復動用。

立約人動用或申請撥貸之金額如已達貴行所定對同一關係人、關係企業或集團企業之授信限額時，立約人應停止動用，或由立約人洽其關係人、關係企業或集團企業中之其他立約人或企業償還其向貴行所借款項，並俟低於貴行所定對同一關係人、關係企業或集團企業之授信限額後，再於本契約書所約定之保證總額度內，恢復動用。

二十八、凡持有立約人/保證人立約印鑑或貴行發給立約人/保證人之擔保物收據或保管證，前往貴行請求返還或更換擔保物及其他有關文件者，均視為立約人/保證人之代理人，貴行得准予返還或更換之；但貴行明知或可得而知其無代理權時，不在此限。

二十九、立約人/保證人之住所或通信處所如有變更，應即以書面或約定之方法通知貴行，如未為通知，貴行將有關文書於向本契約書所載或立約人/保證人最後通知貴行之住所或通信處所發出後，經通常之郵遞期間即視為到達。

三十、立約人如未按時依約繳款，貴行將依主管機關規定報送登錄財團法人金融聯合徵信中心信用不良紀錄，而可能影響立約人現有卡片之使用及未來申辦其他貸款(含現金卡)或信用卡之權益。上述信用不良紀錄之揭露期間請上財團法人金融聯合徵信中心網站(www.jcic.org.tw)「社會大眾專區」之「資料揭露期限」查詢。

三十一、立約人/保證人如對本授信有爭議時，得依下列方式提出申訴或反映意見：

- 電話：02-2997-3321
- 電子信箱 (E-MAIL)：
- 傳真：02-2997-3320
- 客服中心 24 小時免付費電話：0800231590
- 貴行入口網站(www.landbank.com.tw)/客服與據點/顧客申訴

前項資料如有變更，貴行應於營業場所或網站公告。

立約人/保證人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者不接受申訴之處理結果者，或申訴逾 30 日仍未接獲回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起 60 日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

三十二、其他約定事項：

(一) 本授信如移送財團法人中小企業/農業信用保證基金(以下稱信保基金)保證時，除應依信保基金規定繳付保證手續費外，如信保基金核減貴行保證成數時，貴行得事先以合理期間通知後，減少立約人之授信額度。

(二)

三十三、立約人及保證人同意貴行將本契約書所負之債務依金融資產證券化條例辦理金融資產證券化時，得於貴行各營業單位之營業場所、網站等公告或其他方式取代寄發通知或公告證明書。

三十四、基於本契約書所發生之債務，其成立要件及效力暨一切有關法律行為之方式均適用中華民國法律。本契約書涉訟時，合意以新北地方法院為第一審管轄法院，但法律有專屬管轄之特別規定者，從其規定。

三十五、本契約書正本貳份，影本壹份，其中正本由貴行及立約人各執壹份，其餘由保證人及其他關係人各執壹份。

聲明事項：貴行於簽約前業依金融消費者保護法及其子法相關規定，將本契約書重要內容，以書面方式通知立約人及保證人，且立約人及保證人已於合理期間內審閱(於民國 113 年 10 月 21 日)審閱期間至少五日)內容，已充分瞭解並同意簽章於後。

此致  
臺灣土地銀行有限公司

立約人：炎洲股份有限公司  
地址：臺北市內湖區行善路 113 號 1 樓  
(身分證)統一編號：35894259

日期：113.10.21  
地點：該公司

連帶保證人：  
地址：  
(身分證)統一編號：

核對人：  
日期：  
地點：

連帶保證人：  
地址：  
(身分證)統一編號：

核對人：  
日期：  
地點：

中華民國 113 年 10 月 21 日

科(子)目	不動用型預售屋價金返還保證
帳號	086-1946-00007-3

經辦	襄理	經副理
客戶收執		
113.6版		

附件五 房地暨停車位付款明細表

期數	工程進度	應繳金額(新台幣)	收款日期	收款簽章
1	訂 金	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
2	簽約金	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
3	開工款	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
結 構 工 程 及 外 飾 拆 架 零 付 款				
4	使照申請	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
5	使照核發	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
6	銀行貸款	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
7	交屋款	仟 佰 拾 萬 仟元整	年 月 日	
總 價		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整		

## 附件六 約定專用範圍示意圖

## 附件七 建材設備說明書

### ■ 結構

- 一、本大樓整體結構採用台泥、亞泥、國產、力泰等廠牌之預拌混凝土，為鋼筋混凝土構造，特聘請專業結構技師結構設計，以電腦精確計算，經建築主管機關核定之審查單位辦理結構外審，全部基礎、樑柱、樓版皆依台北市政府工務局核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理，結構依內政部一百年七月一日新頒布之建築物耐震設計規範設計。
- 二、本大樓採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- 三、全棟柱筋採 SA 級鋼筋續接器，堅固安全。

### ■ 基礎

由結構技師依實際探勘測量資料設計，採用筏式基礎施作，確保建物安全。

### ■ 外觀設計

- 一、經李文勝聯合建築師事務所整體外觀精心規劃，擷取現代建築語彙建構外觀，打造現代主義建築經典，建築物立面以丁掛磚搭配石材及其他建材，創造典雅細膩之現代建築。
- 二、本大樓外觀燈光設計經袁宗南照明設計事務所精心規劃，由管理中心統一控制照明啟閉，以創造地標氛圍效果。

### ■ 公共大廳、梯廳及公共設施空間

- 一、住宅之公共設施空間特別延聘博勝設計程有限公司設計，戶外景觀由李文勝聯合建築師事務所設計精心規劃。
- 二、住宅一樓門廳地坪以天然石材或高級磁磚搭配其他建材，牆面以天然石材或高級磁磚搭配其他建材，平頂採用造型天花板搭配燈光整體設計。
- 三、二樓(含)以上梯廳，地坪牆面採用高級磁磚搭配其他建材，平頂採用造型天花板搭配燈光整體設計。
- 四、地下室梯廳，地坪牆面採用高級磁磚搭配其他建材，平頂採用造型天花板搭配燈光整體設計。
- 五、各層公共樓梯間地坪鋪設高級樓梯專用止滑磚，並設置扶手欄杆。

### ■ 電梯

採用崇友、永大或三菱電梯並具備下列功能：

- 一、先進紅外線感應防夾功能、錯按取消功能及停電時自動切換至緊急電源。
- 二、車廂內設 CCTV 監視系統、求助警鈴、對講機及讀卡機設備。
- 三、車廂內設自動開關照明燈、送風系統及除菌空氣清淨設備。
- 四、設有緊急狀況自動停車裝置，具安全疏散乘客之功能。

## ■ 門扇

- 一、社區大門經名家精心設計高級金屬大門。
- 二、住戶玄關門採用造型鑄鋁板防火門搭配多功能電子鎖，美觀精緻。

## ■ 鋁門窗及玻璃

- 一、住宅配合外觀特選 YKK 氣密鋁窗並附防霾紗窗(三合一通風門無防霾紗窗)，無論氣密性、水密性、隔音性能等均符合 CNS 國家標準，住宅固定窗及公共區域無紗窗紗門。
- 二、二樓(含)以上住宅鋁窗玻璃採用強化膠合玻璃。

## ■ 室內門

- 一、住宅房間門採日本 DAIKEN 室內門，附高級水平鎖。
- 二、浴廁門採日本 DAIKEN 浴廁門，附高級水平鎖，門檻採天然石材或人造石。
- 三、工作陽台門採用 YKK 三合一通風鋁門(附一般紗窗)。

## ■ 室內地坪

- 一、客餐廳、廚房、臥室地坪鋪貼 RSPC 稻殼石塑降噪地板。
- 二、浴廁地坪鋪貼 30\*30cm 止滑地磚。
- 三、前陽台及工作陽台地坪鋪貼木紋地磚。

## ■ 內牆

- 一、隔戶牆採 RC 牆，其餘室內隔間牆採輕質灌漿隔間牆。
- 二、住宅客餐廳及房間牆面採批土刷乳膠漆。
- 三、各戶浴廁牆面貼 30\*60cm 高級磁磚。
- 四、各戶廚房牆面貼 30\*60cm 高級磁磚，開放式廚房不貼磚。

## ■ 室內平頂

- 一、浴廁及廚房(開放式廚房無天花板)施作矽酸鈣板天花板批土刷漆，依需求附活動檢修孔。
- 二、前陽台及工作陽台裝設天花板。

三、住宅客餐廳及房間平頂採批土刷乳膠漆。

### ■ 陽台

一、工作陽台設計洗衣機專用插座一組，並增設熱水器強制排氣插座。

二、各戶工作陽台設置地板排水落水頭，另洗衣機及洗槽設專用排水管。

### ■ 屋頂

一、屋頂層樓版施作防水與隔熱層，經嚴格防滲漏水測試，並可提供休閒、觀景及娛樂活動空間。

二、屋突裝設涵蓋全區之避雷裝置。

### ■ 衛浴設備

一、住宅衛浴設備

主浴：馬桶採用 TOTO 全自動電腦馬桶；臉盆檯面採天然石材檯面搭配 KOHLER 下嵌盆；淋浴間採強化玻璃隔間搭配 Hansgrohe 定溫淋浴柱加頭頂花灑；浴缸(依戶型)採 KOHLER 品牌浴缸搭配 Hansgrohe 龍頭。

次浴：馬桶採用 TOTO 單體馬桶搭配免治便座；臉盆檯面採天然石材檯面搭配 KOHLER 下嵌盆；淋浴間採強化玻璃隔間搭配 Hansgrohe 定溫龍頭加升降桿組及手持蓮蓬頭。

二、主次浴皆設置明鏡及多功能暖風機，牆面設置吹風機與馬桶專用插座。

三、各戶浴室設計獨立管路當層排氣。

### ■ 廚房設備

一、廚房空間整體精心設計，廚具採用德國進口 nolte express 品牌廚具櫃體，搭配 BOSCH 嵌入式洗碗機，國產油壓升降下拉籃、國產不鏽鋼洗槽及國產專用水龍頭，愛惠普品牌淨水器、國產林內牌抽油煙機、國產林內牌檯面式雙口瓦斯爐、杜邦人造石檯面，另上、下櫃體間設烤漆玻璃。

二、上、下櫃體間設 110V 專用插座。

三、上列廚具設備內容及檯面尺寸由賣方依各空間規劃之選定為準。

### ■ 電氣設備

一、各戶電力採單相三線 110/220V 供電，照明及一般插座採用 110V 供電，空調電源採用 220V 供電。

二、地下室裝設發電機組，以備停電時供應緊急逃生用電梯、逃生指示燈、消防系統等公共設施及各戶客廳、冰箱(廚房)、弱電箱插座各一處所需之用電。

三、各戶燈光照明系統採用高級大型面板開關並附小夜燈，插座採接地式插座。

四、電線、電纜採用太平洋、華新麗華等品牌。

五、開關箱內使用士電品牌無熔絲開關及漏電斷路器。

### ■ 給水、排水設備

一、各戶冷熱水管皆採用壓接式不銹鋼管，熱水管加保溫被覆減低熱量流失。

二、廢水、雨水及污水管皆採 PVC 管。

三、本棟大樓採間接供水方式，經由揚水幫浦自動交替控制將自來水送至屋突層自來水水箱，以確保供水水壓穩定；另為確保頂層及其下三層住戶用水水壓，於屋頂層水錶後設置加壓馬達，以維護穩定供水水壓。

四、本大樓於地下室自來水水箱前裝設中研院超濾膜過濾淨水設備，提升住戶用水水質，並減少住戶清洗自來水水箱頻率。

五、廚房除水槽排水外不另設地版排水，防蟑乾淨衛生。

### ■ 電話、電視收訊收視設備

一、本大樓統一設置數位共同天線，並預留有線電視公共垂直配管，室內機上盒由住戶自行採購安裝。

二、客廳及主臥室設電話及電視插座。

三、為提供數位科技生活，採 FTTH 光纖到府系統，統一裝置光纖骨幹網路至各戶資訊整合箱內，再以 CAT6 網路線延伸至戶內各網路出口。寬頻網路由各戶自行向電信公司申辦及付費。

### ■ 天然瓦斯

一、本大樓採天然瓦斯，由賣方統一代向天然瓦斯公司申請配管，其基地範圍外之裝設費用由各戶平均負擔。

二、瓦斯錶依客戶遷入時間自行申請，其費用由申請客戶自行負擔。

### ■ 消防安全設備

一、本大樓依建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備。

二、社區管理中心設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況。

### ■ 居家保全系統

一、住宅入口大廳設有攝影機，經通報後以辨識訪客。各戶內設有免執聽筒彩色影視對講機可連線社區大門口機與訪客對話，並內建緊急求救及防盜等保全功能。

二、各戶廚房設置瓦斯偵測器，可偵測瓦斯外洩。

三、各戶主臥室設緊急求救壓扣可與管理中心連線。

四、各戶玄關大門及廚房專用三合一通風門設置磁簧開關，如有外力侵入時能自動發報確保安全。

## ■ 公共保全系統

### 一、大門入口門禁

- (一)進入住宅大樓一樓門廳，需經門禁感應器確認。
- (二)住宅大樓之門禁管制與電梯管制屬同一管理系統。

### 二、公共區域安全系統

- (一)地下室及屋頂層水箱蓋均設置磁簧以防止入侵。
- (二)一樓門廳、大門出入口、地下室停車空間、車道出入口、庭園公設等重要公共區域，設置彩色監控攝影機，連線至管理中心做安全監控。

## ■ 備註

- 一、本契約各項建材設備之品牌，式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 二、若有賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定，且所更換之建材設備其價值、效用及品質不低於原約定之建材設備者，由賣方依備註統一辦理。
- 三、天然石材其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色，應以施工當時所採為準，賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，買方亦不得有任何主張或請求。
- 四、銷售現場擺設之傢俱家電及裝潢佈置等物品，賣方已於現場明確說明為示意參考，買方不得主張併於主契約之一部份，所有設備及建材依本契約內所記載為準。

買方已詳讀並確認本建材設備說明書之內容，同意賣方依本建材設備說明書之內容施作。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 附件八 代辦貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因訂購 炎洲股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建座落 台北市北投區三合段 57 地號 1 筆土地及其上所興建之房屋，即【炎洲奇玉】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋\_\_戶及地下室\_\_\_\_\_層車位編號\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_位及其土地持分，特委託賣方就上述不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，並同意本項貸款之用途專供支付房地價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之商業本票及房屋貸款撥款委託書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款，一切手續均願依照貸款銀行之規定辦理。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之房地所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。
- 八、買方一旦委託賣方向金融機構辦理貸款，則買方不得以任何名義終止或解除委託。
- 九、本委託書簽訂後，除有違反本契約第十二條之第二項、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，雙方同意依本契約第十條規定辦理。

十、本委託書乙式貳份，為本契約之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽訂日起生效。

此致 炎洲股份有限公司

立委託書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 自洽貸款協議書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因訂購 炎洲股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建座落 台北市北投區三合段 57 地號 1 筆土地及其上所興建之房屋，即【炎洲奇玉】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋\_\_戶及地下室\_\_\_\_\_層車位編號\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_位及其土地持分，買方擬自行就上述不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下：

- 一、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，並同意本項貸款之用途專供支付房地價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並自行向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之商業本票及房屋貸款撥款委託書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由賣方保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之房地所有權狀由賣方領回，俟結清所有買方應付之費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、買方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向其自洽之金融機構表示拒絕貸款。
- 八、本協議書簽訂後，除有違反本契約第十二條之第二項、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，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，雙方同意依本契約第十條規定辦理。
- 九、本協議書乙式貳份，為本契約之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執乙份為憑，

並自簽訂日起生效。

此致 炎洲股份有限公司

立協議書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十 委刻專用印章同意書

立同意書人(即委託人)： (以下簡稱買方)

受 託 人：炎洲股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【炎洲奇玉】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋\_\_戶及地下室層車位編號\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_位之所有權事宜，雙方就委刻印章及授權使用事項約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章乙枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房屋及土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報(含變更及撤銷申報)。

(三)水、電之申請或變更。

(四)開立本契約貸款專用帳戶。

三、賣方不得將前項授權章使用於本同意書以外之任何用途，否則致買方發生損害時賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立及本同意書各項用途之印章使用。

五、本同意書人係於簽訂本契約之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

受 託 人

賣 方：炎洲股份有限公司

負 責 人：李志賢

統 一 編 號：35894259

公 司 地 址：臺北市內湖區行善路 397 號 7 樓

公 司 電 話：02-81706199

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一 裝潢施工管理辦法

立書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方) 已瞭解並詳讀下述【炎洲奇玉】(以下簡稱本社區) 之裝潢施工管理辦法，並保證願意遵守下列規定：

第一條：為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，買方於裝潢施工前，應有效約束承包廠商向本社區管理人辦理下列手續：

- 一、預付裝潢後清除廢棄物或損害賠償之裝潢保證金新台幣伍萬元整。
- 二、由買方與承包廠商共同簽具施工承諾書，包商並應繳交身分證影印本。
- 三、施工人員憑身分證明文件換領工作証，並配帶於胸前以資識別。

第二條：工程期間，承包廠商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包廠商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承包廠商負責理賠，與本社區管理人無涉。

第三條：承包廠商須遵守下列規定：

- 一、施工人員應配帶工作證。
- 二、不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
- 三、不得違反建築法規、住戶規約及本社區管理規章。
- 四、大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
- 五、除國定例假日不可施工外，施工期間為每週一至週五上午 8:00 至下午 5:00，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向本社區管理人提出申請，並得其核准後始可施工，否則每日願罰貳仟元(由裝潢保證金中扣除)，並立即停止施作。
- 六、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 七、建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。
- 八、施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。
- 九、禁止接用公共電源。
- 十、承包廠商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由裝潢保證金內扣除修理費，如有不足，該裝潢戶及承包廠商應連帶負責賠償。
- 十一、承包廠商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。

十二、垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本社區管理人得僱人將其清掃搬離，並逕行扣除裝潢保證金以為支付。

十三、不得在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰貳仟元(由裝潢保證金中扣除)。

第四條：買方應嚴格交代承包廠商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留本社區而不易分辨所屬的，則由買方之裝潢保證金分擔清運費用。

第五條：裝潢完成符合下列條件，始可領回裝潢保證金：

- 一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防及其他設備等。
- 二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。
- 三、雖有損壞情事，但已修復完成者。
- 四、未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

第六條：本辦法得因事實需要，由本社區管理人隨時以公佈更改或增加條款。

此致 炎洲股份有限公司

【炎洲奇玉】社區管理人

立書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二 住戶管理規約

### 【炎洲奇玉】社區規約

#### 目錄

- 第一條 本規約效力所及範圍
- 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分
- 第三條 區分所有權人會議
- 第四條 公寓大廈有關文件之保管責任
- 第五條 管理委員會委員人數
- 第六條 管理委員會會議之召開
- 第七條 管理委員之資格及選任
- 第八條 管理委員之消極資格
- 第九條 管理委員之權限
- 第十條 管理費之繳納
- 第十一條 管理費、公共基金之管理及運用
- 第十二條 重大修繕或改良之標準
- 第十三條 財務運作之監督規定
- 第十四條 違反義務之處置規定
- 第十五條 其他事項

## 【炎洲奇玉】社區規約

社區訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均已詳讀規約內容並同意遵守下述義務：

### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。住戶包括區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後。

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈露台、法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定，詳見「約定專用範圍示意圖」(附件六)及說明如下：

(一)A戶1樓法定空地及部份上方投影面積由A戶1樓法定空地之所有權人專用，屬約定專用。

(二)B戶1樓法定空地及部份上方投影面積由B戶1樓法定空地之所有權人專用，屬約定專用。

(三)A戶2樓露台及部份上方投影面積由A戶2樓露台之所有權人專用，屬約定專用。

(四)B戶2樓露台及部份上方投影面積由B戶2樓露台之所有權人專用，屬約定專用。

(五)C戶2樓露台及部份上方投影面積由C戶2樓露台之所有權人專用，屬約定專用。

(六)C戶6樓露台及部份上方投影面積由C戶6樓露台之所有權人專用，屬約定專用。

(七)C戶7樓露台及部份上方投影面積由C戶7樓露台之所有權人專用，屬約定專用。

(八)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

- 三、停車空間應依下列規定：停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 四、本公寓大廈周圍上下、牆面、陽臺、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、懸掛廣告物、設置鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建、懸掛廣告物或裝置鐵窗，但法令另有規定者從其規定，但仍須經區分所有權人會議同意。
- 六、共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。
- 七、住戶應愛惜使用公共設施，如因使用不當或故意之行為致使設備故障受損，行為人必須負責修復或照價賠償。
- 八、購買停車位之所有人或得其同意之使用人另作他用或存放危險物品或有礙環境衛生物品含廢棄物，大樓管理負責人或大樓管理委員會得予制止並要求限期回復原狀，逾期未回復原狀者，大樓管理負責人或大樓管理委員會有權逕自回復原狀，其費用由該購買停車位之所有人或得其同意之使用人連帶負擔。

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例之規定，召集人及會議主席由管理委員會主任委員擔任(管委會未成立前，由建商召開第一次區分所有權人會議)。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
  - (三)公共基金及各項管理費之數額。
  - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
  - (五)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、公寓大廈牆面、陽臺、樓頂平臺，懸掛廣告物或設置無線電台基地台等廣告、強波發射設備或其他類似之行為，須經區分所有權人會議同意。

- 六、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之全部區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 七、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，應先經該等承租者或使用者及該專有部分之全部區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 八、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 九、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 十、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十一、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項之第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十二、區分所有權人會議依本條第十一項之規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達本條第十一項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十四、會議紀錄應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### 第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### **第五條 管理委員會委員人數**

一、為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任 名住戶為管理委員組成社區管理委員會(以下簡稱管理委員會)，執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。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)管理委員一名。

(六)前項委員名額合計五名，並得置候補委員一名。

二、管理委員由具區分所有權人身分之住戶任之。

三、管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

#### **第六條 管理委員會會議之召開**

一、主任委員應每月召開管理委員會會議乙次。

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

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

四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

#### **第七條 管理委員之資格及選任**

一、主任委員由管理委員互推之。

- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。
- 三、委員應以無記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- 四、委員之任期一年，不得連選連任。
- 五、管理委員需具區分所有權人身份之住戶任之；管理委員喪失區分所有權人資格者，即當然解任。
- 六、管理委員任期屆滿拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限。

#### **第八條 管理委員之消極資格**

有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

#### **第九條 管理委員之權限**

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並執行管理委員會決議事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、管理委員應遵守法令、規約、區分所有權人會議及管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 七、管理委員不得為工作之需要支領費用或接受報酬。

#### **第十條 管理費之繳納**

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費。

- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。
- 三、每個月住家管理費為新台幣 250 元/坪；停車位為新台幣 1,000 元/位。
- 四、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 五、管理費以足敷第十一條之第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

### **第十一條 管理費、公共基金之管理及運用**

- 一、管理委員會應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，分別設立專戶儲存公共基金及管理費，並定期公佈公共基金及管理費收支報告。
- 二、管理費用途如下：
  - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
  - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
  - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
  - (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
  - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
  - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
  - (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、公共基金用途如下：
  - (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
  - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
  - (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
  - (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。
- 四、管理委員會於任期屆滿或管理終了應提出公共基金及管理費結算明細表，並將餘額移交下屆管理委員會。
- 五、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

### **第十二條 重大修繕或改良之標準**

前條第三項之第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，係指其工程金額達參拾萬元者。

### 第十三條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度與各屆委員會之委員任期相同，為期一年。
- 二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

### 第十四條 違反義務之處置規定

區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- 一、住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事或於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，未經管理委員會之同意而為之，經協調仍不改善時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
- 二、住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、牆面、陽臺、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、懸掛廣告物、設置鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依相關規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- 三、住戶有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。如有損害並得請求損害賠償。
- 四、住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- 五、住戶於其專有部分或約定專用部分從事違反法令或社會善良風俗之營業，情節重大者，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，管理委員會亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分。強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

### 第十五條 其他事項

- 一、共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印本規約，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例及其他相關法令之規定辦理。

簽立社區規約人

買 方：

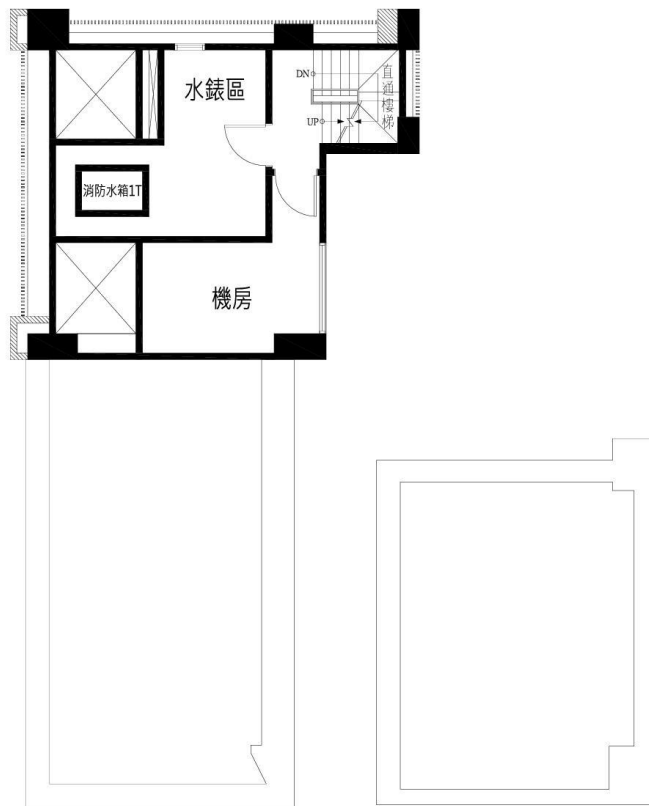
身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

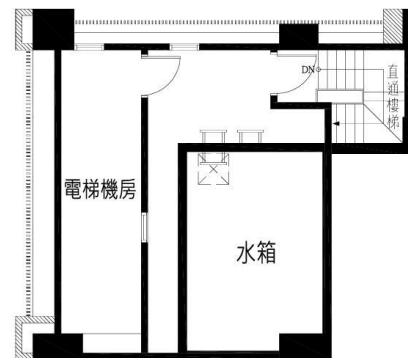
( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

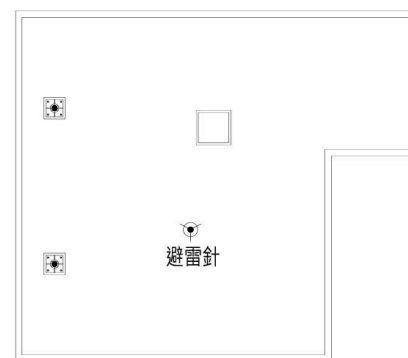
中 華 民 國 年 月 日



屋突二層平面圖

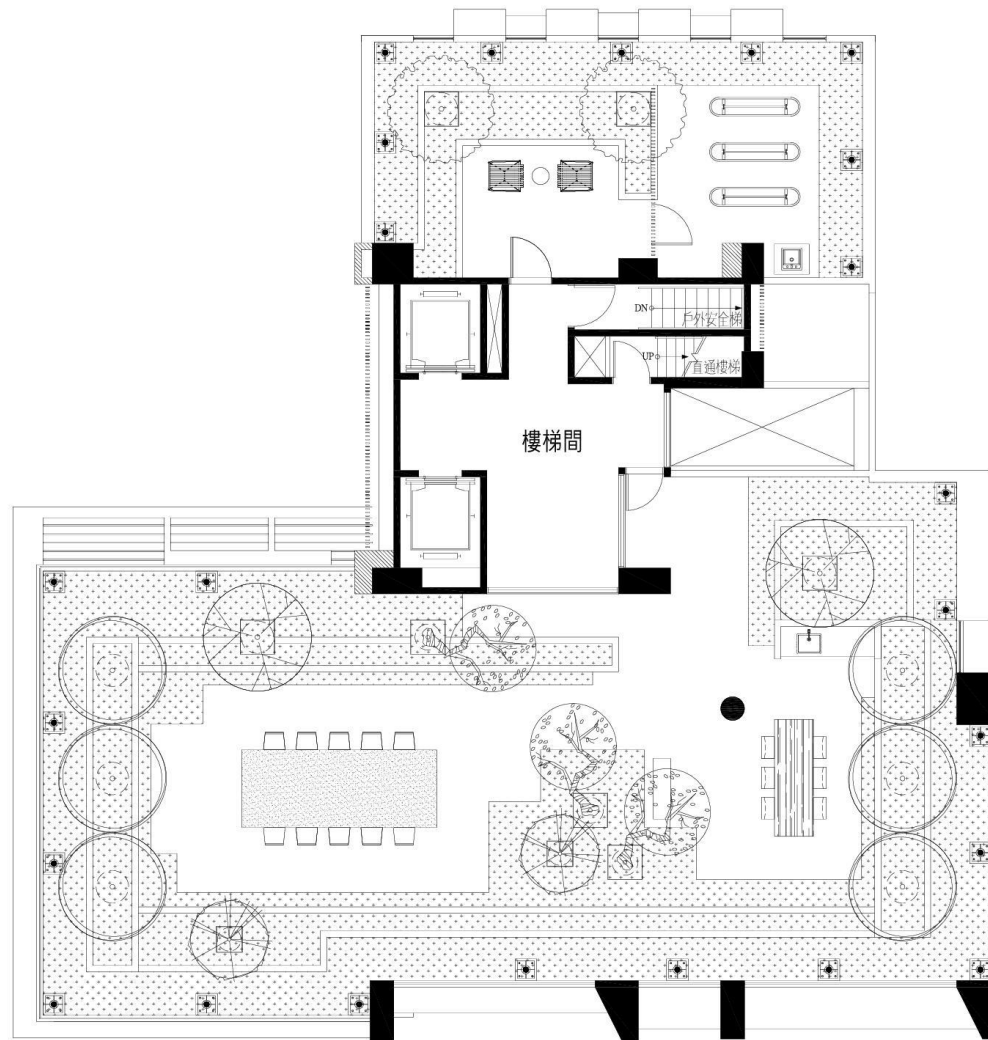


屋突三層平面圖



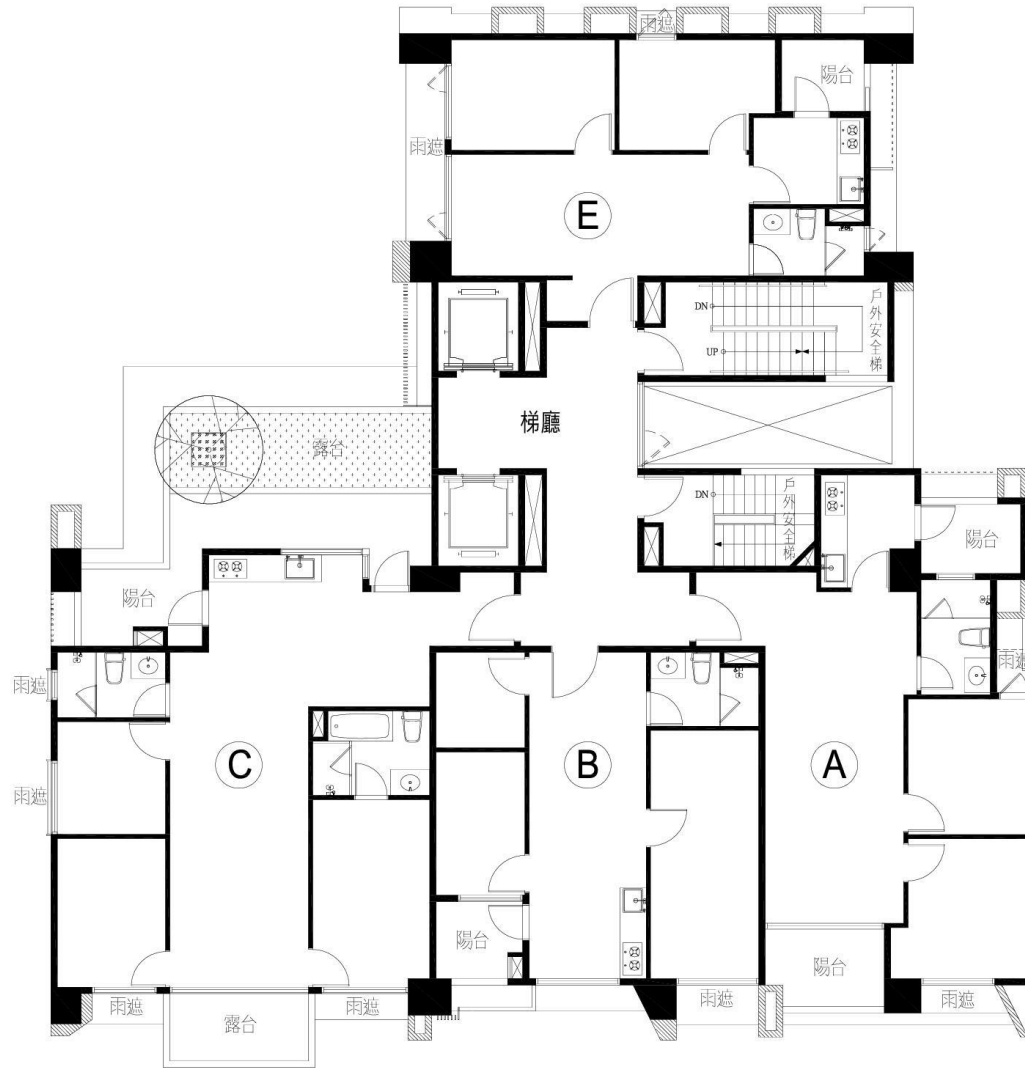
屋突頂層平面圖

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



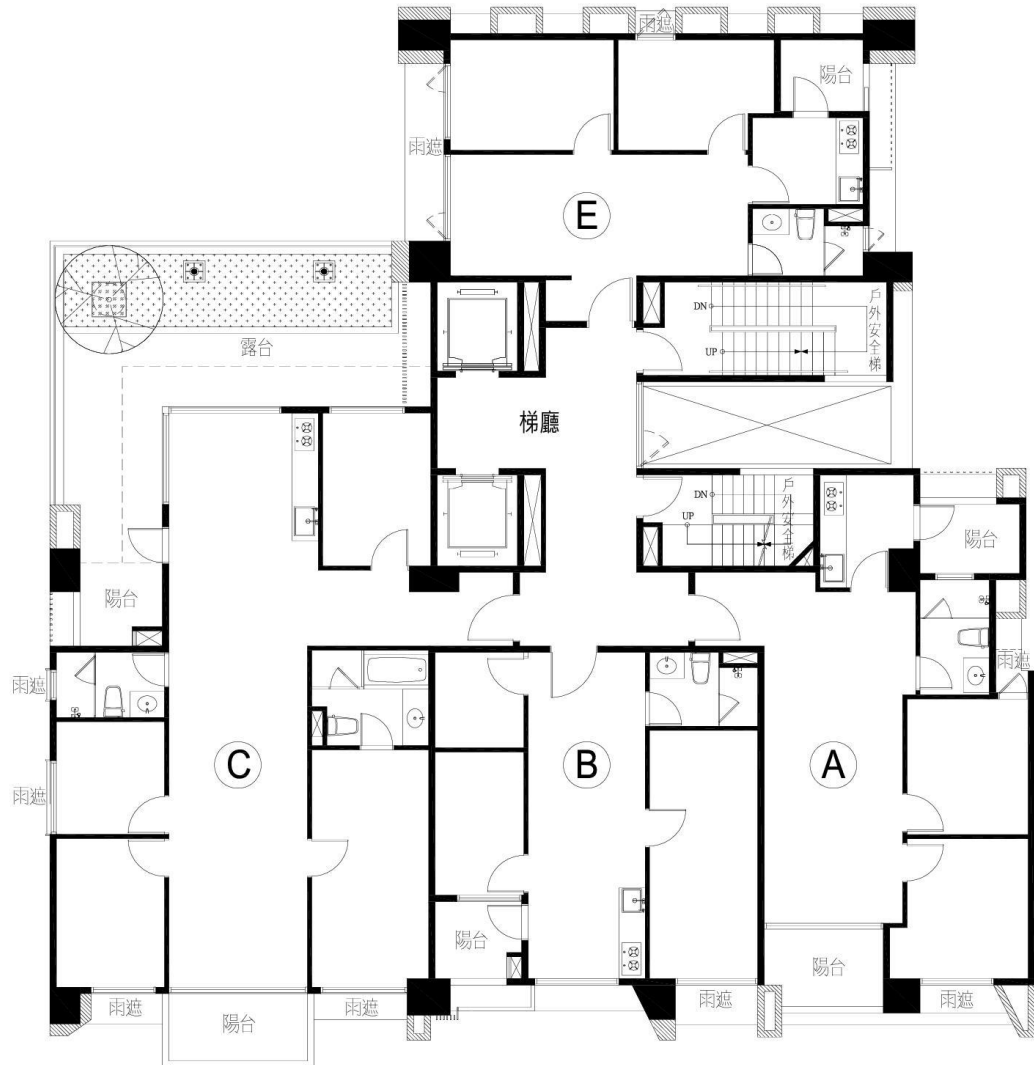
↑  
N  
屋突一層平面圖

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



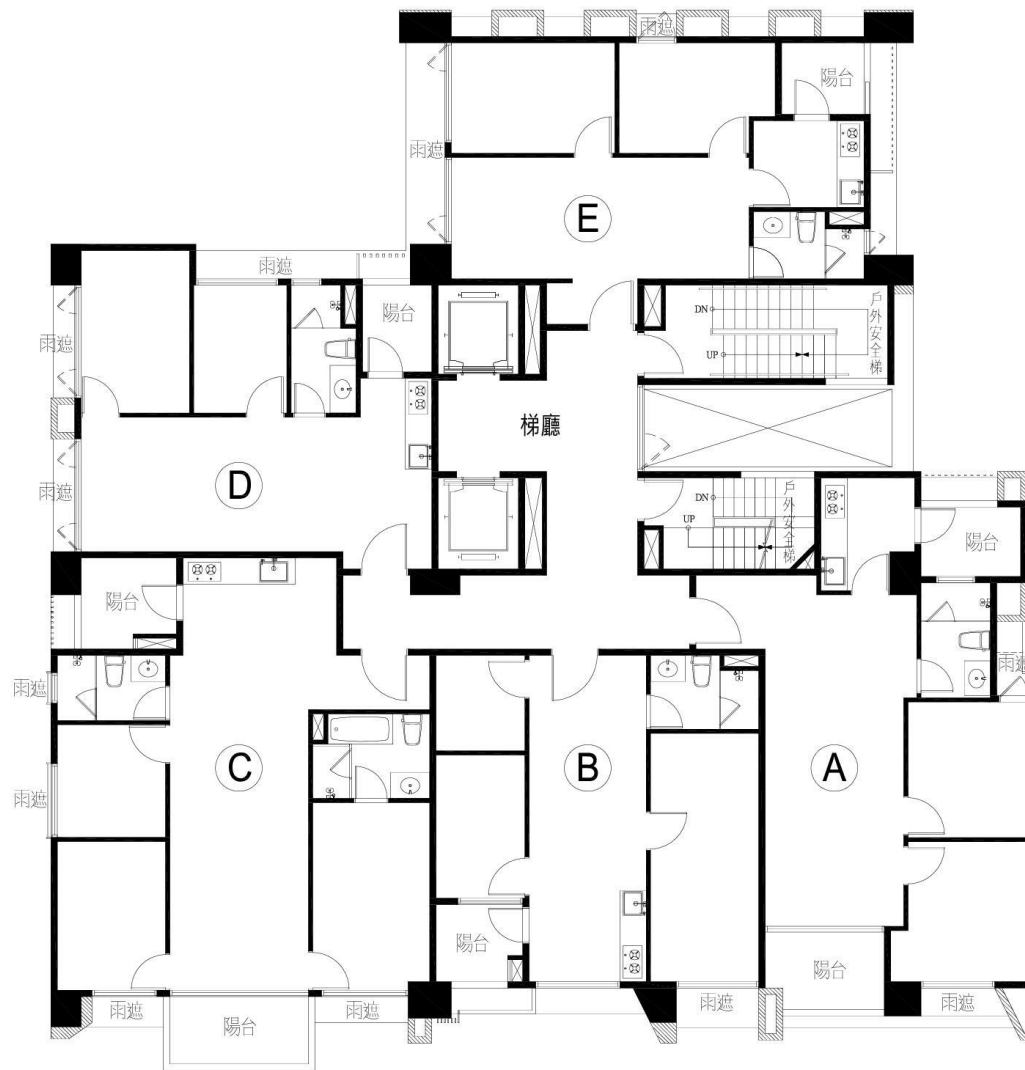
七層平面圖

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



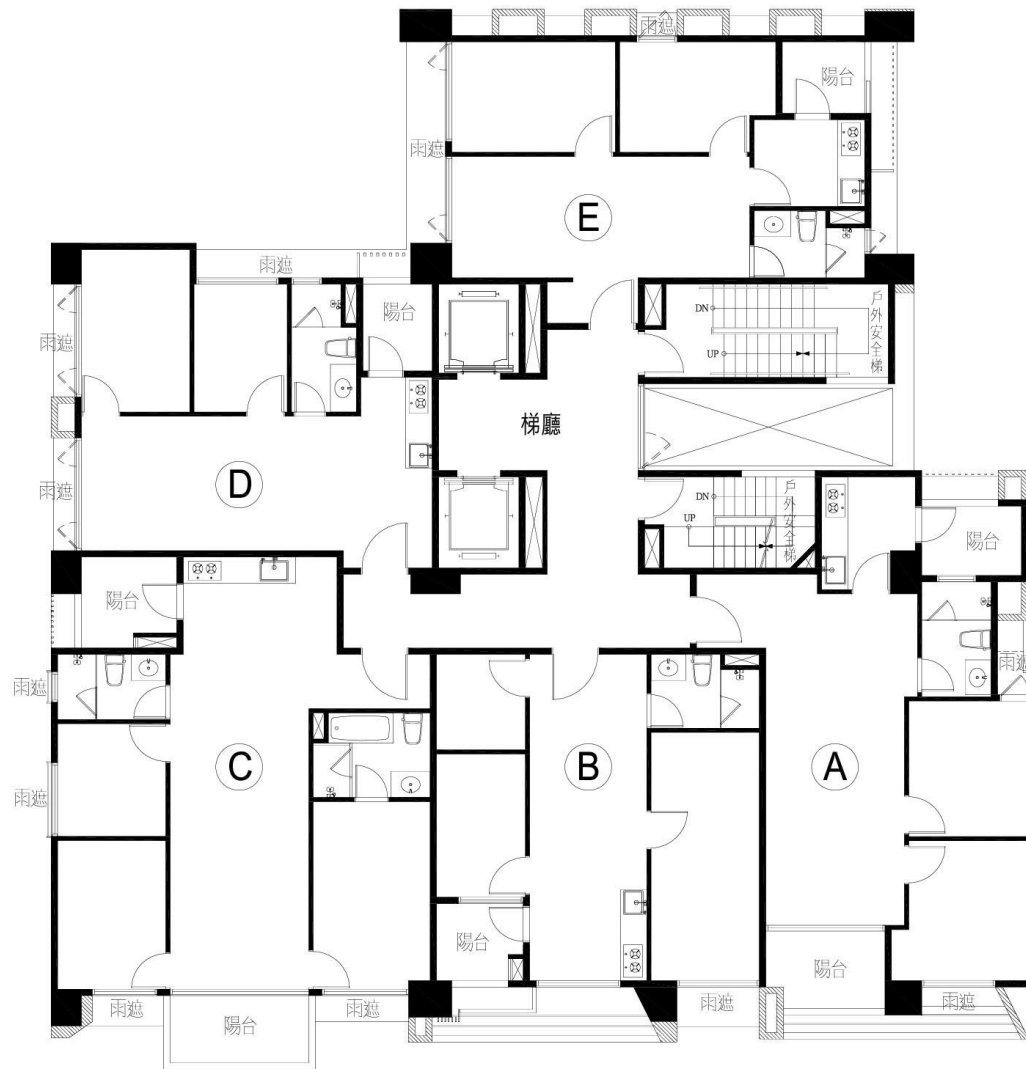
六層平面圖

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



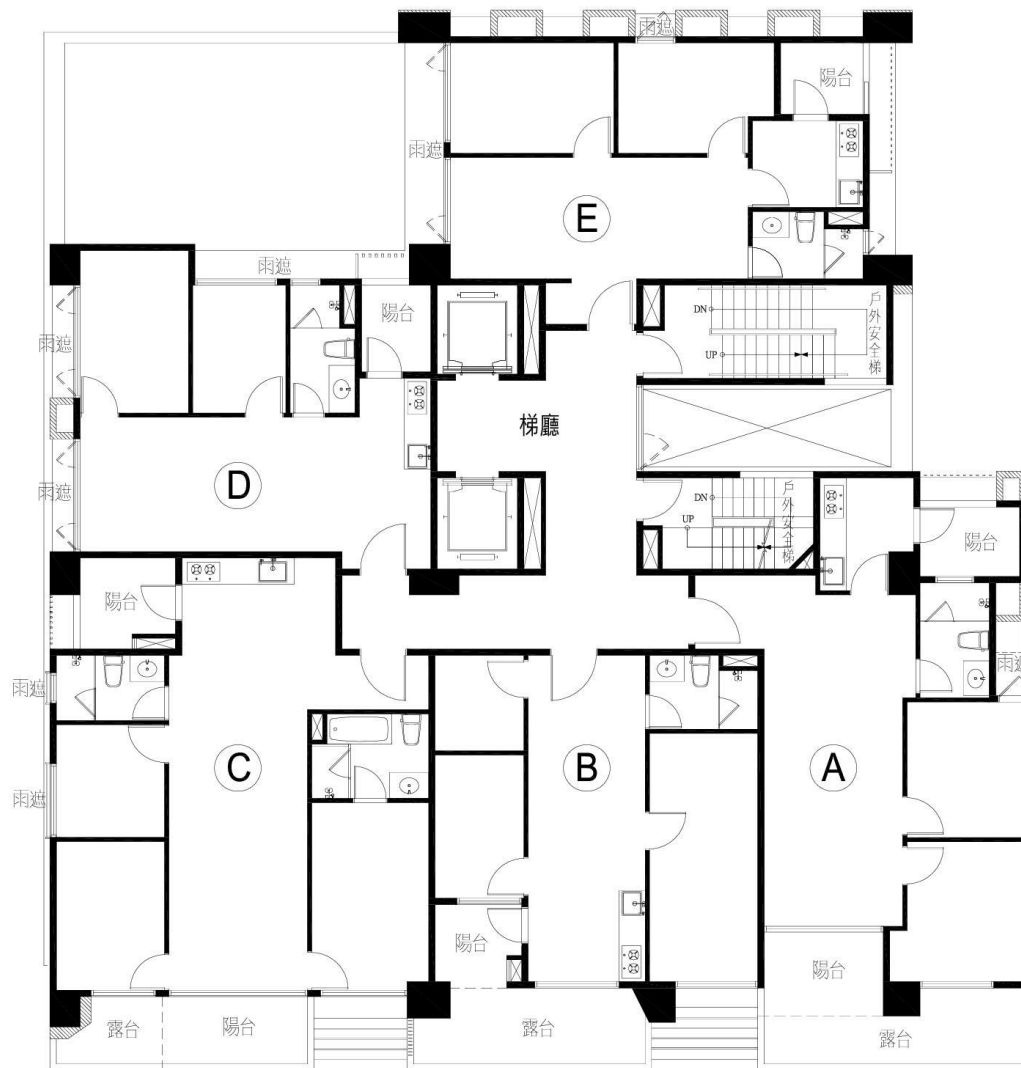

 四至五層平面圖

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



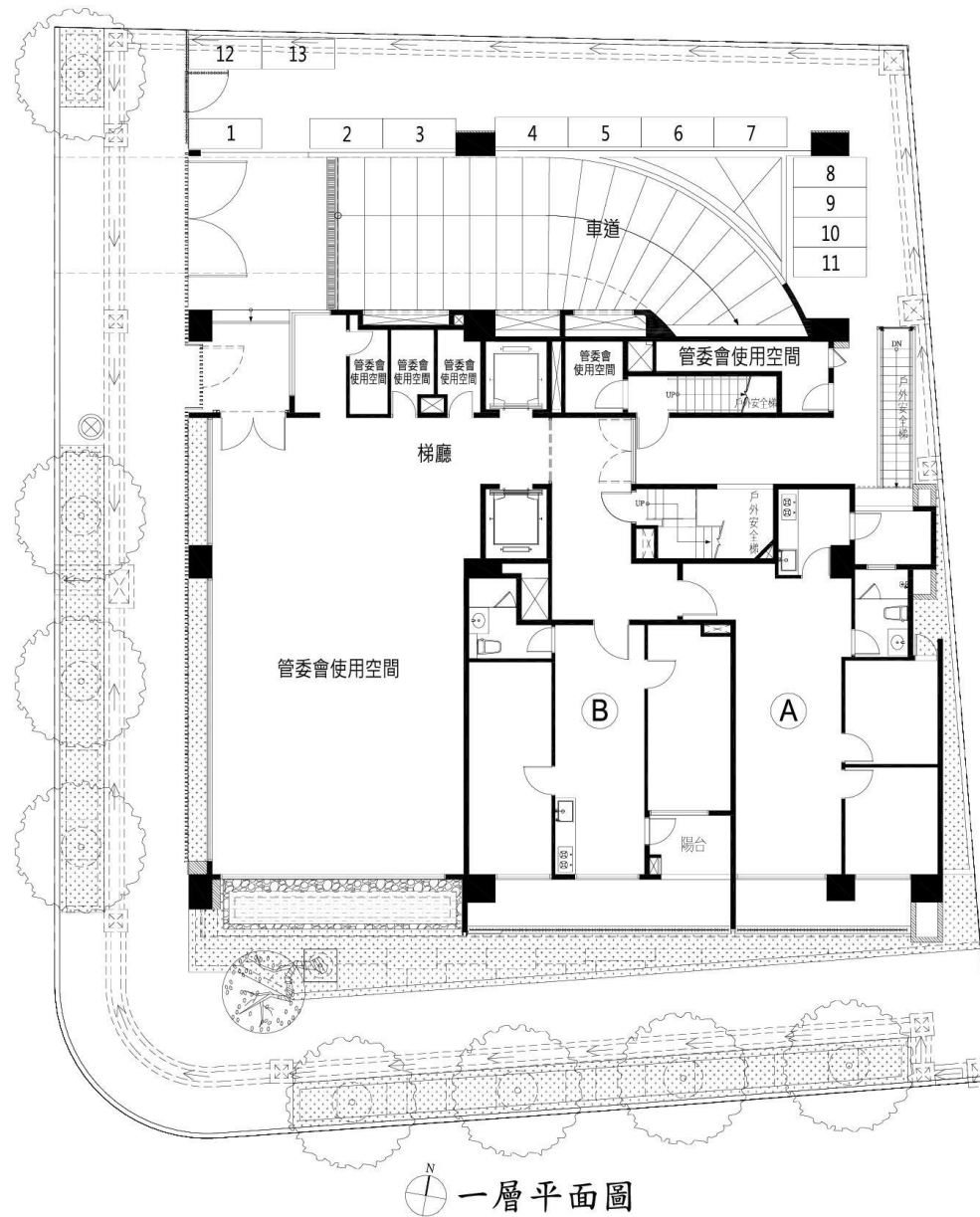
三層平面圖

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

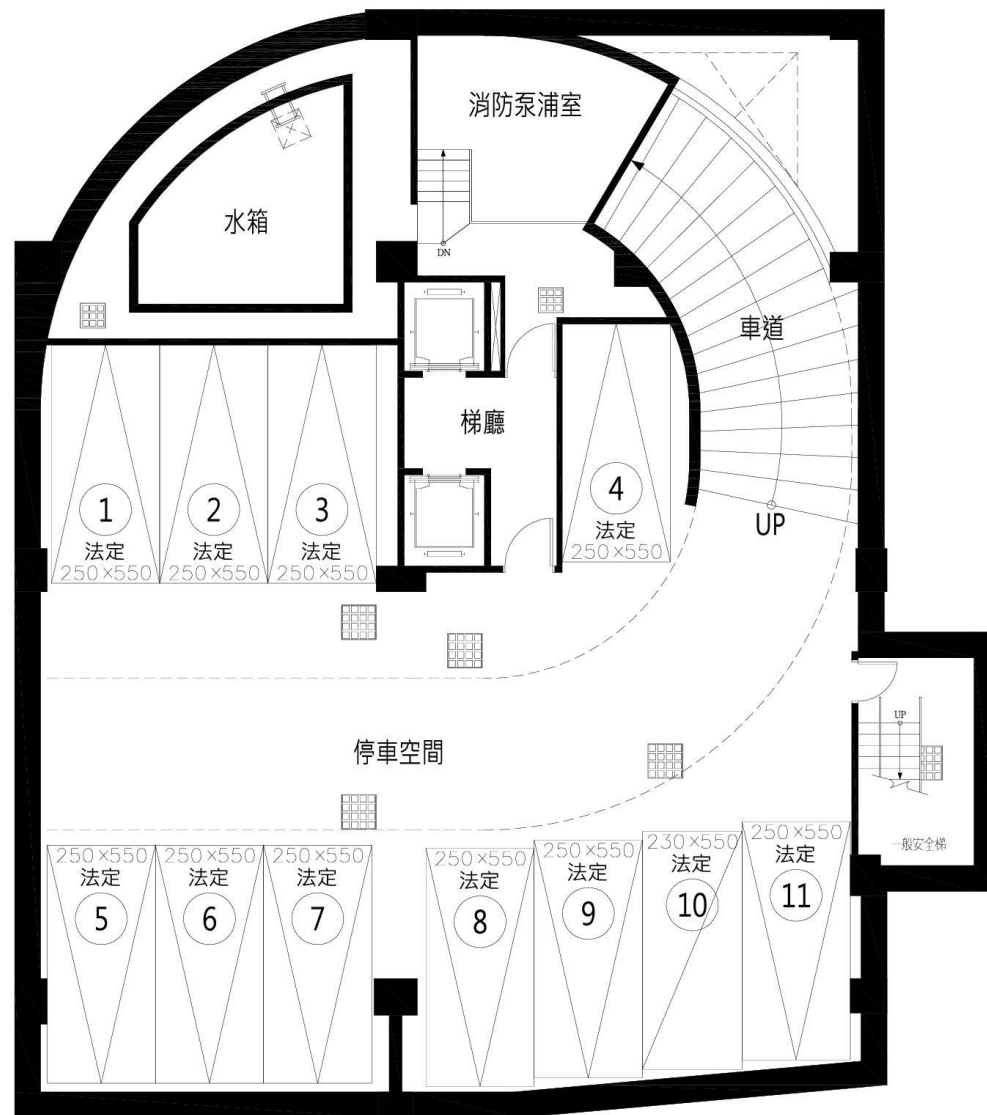


二層平面圖

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

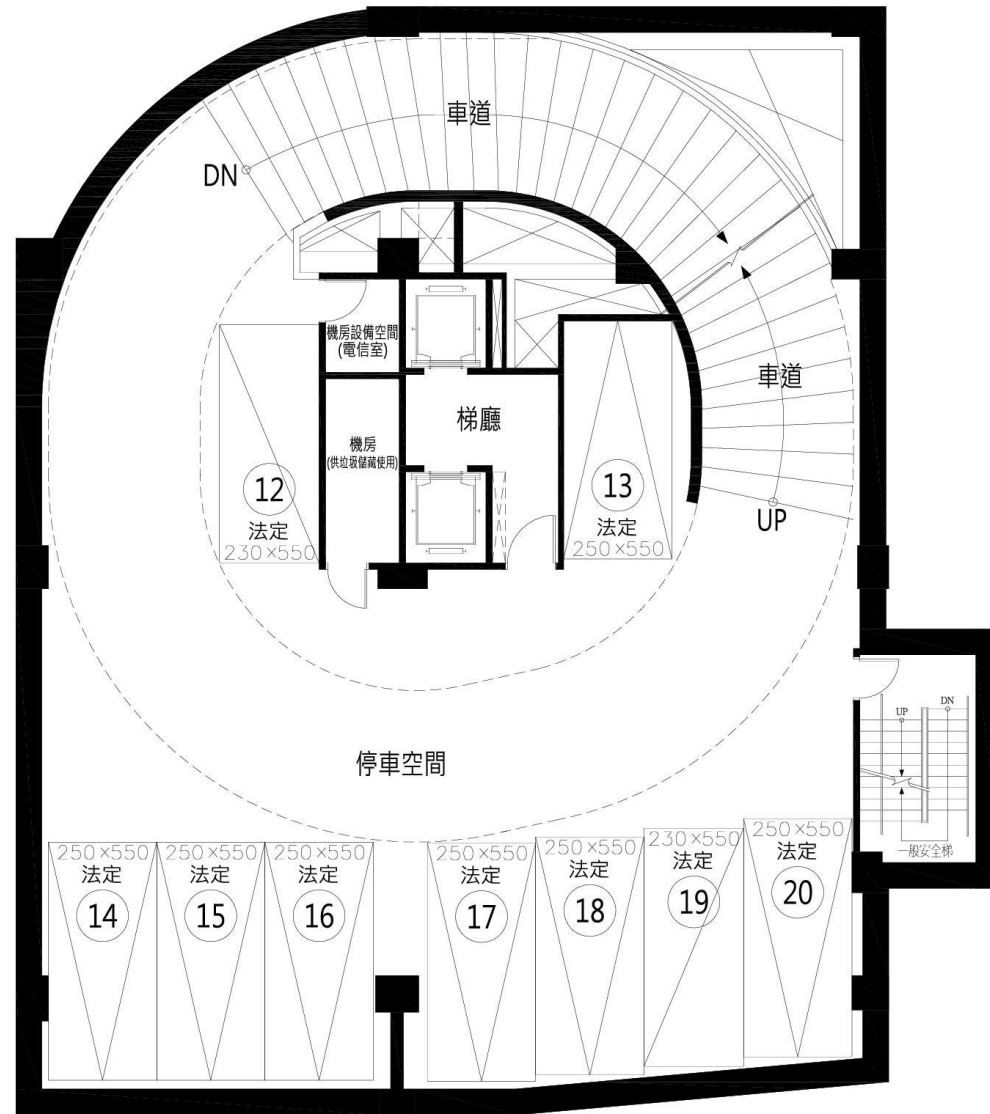


此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



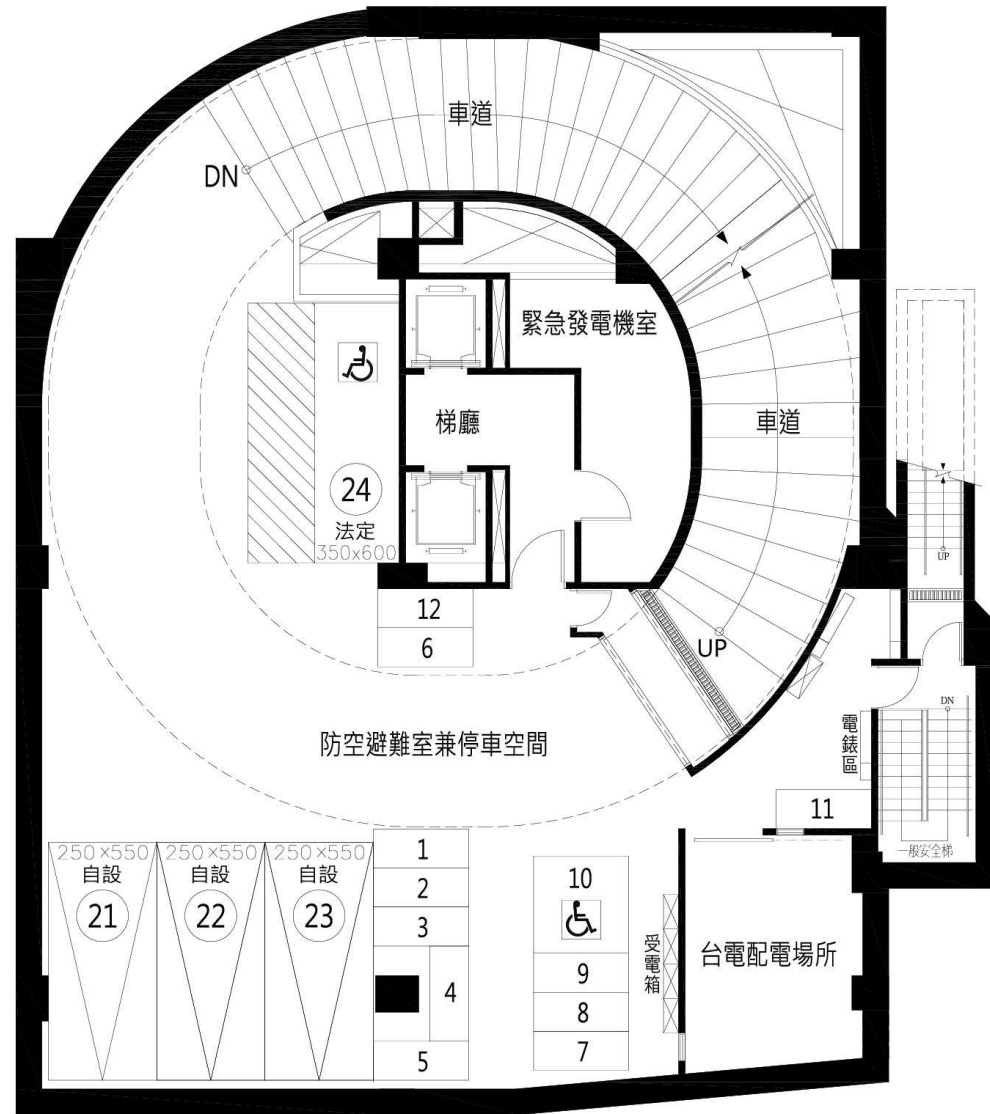
⊕ 地下三層平面圖

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



地下二層平面圖

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



地下一層平面圖

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