

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

- 一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。
- 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。
- 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。
- 五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註						
買受人簽章		銷售人員簽章		不動產經紀人簽章		代銷公司專章

「碧水岸」房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

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），並經買賣雙方閱讀、討論本契約之買賣標的及各項條件明確說明後，買方已充分了解本契約之所有條件並同意訂定契約。

買方簽章：

賣方簽章：世達建設股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：世達建設股份有限公司

茲為「碧水岸」（以下簡稱本建案）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約（以下簡稱本契約）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：

台北市文山區華興段四小段0021-0004、0021-0007、0023-0000、0025-0000、0028-0000地號等5筆土地，面積共計1665平方公尺（約503.66坪），使用分區為都市計畫內第二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內新建「碧水岸」案編號第_____樓第_____戶房屋壹戶（本建案共計46戶），為主管建築機關核准111年3月1日第0070號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）

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，其車位規格為長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.75公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計34.46平方公尺

(約10.42坪)。停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第(二)目之比例計算之(計算方式詳如附件三)，建造執照核准之該層停車空間平面圖影本(詳如附件二)。

(二) 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。本建案停車空間總面積約1,039.87平方公尺/共有部分總面積約2,716.44平方公尺=比例為約38%。

(三) 買方如未購置汽車停車位，已充份認知本約總價款並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數之共有部分持分面積亦未含停車位及應有持分面積，除因防空避難之使用外，已確認並同意對本建案之汽車停車位無任何權利。

(四) 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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本建案第_____樓_____戶房屋(以下簡稱本房屋)，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/100000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積3026.78平方公尺(約915.57坪)比例計算(計算方式如附件三)，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)。

嘉陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、 本建案共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。以核定之建照執圖說所載，項目、面積及分配比

例計算詳如附件三。

- 二、本建案共有部分總面積計2,716.44平方公尺（約821.72坪）；專有部分總面積計3026.79平方公尺（約915.57坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本建案共有部分面積乘以各個該權利範圍而為計算（詳如附件三）。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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。

第六條 契約總價

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

一、 土地總價：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、 房屋總價：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

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

1、主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(除陽台外，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、 車位總價：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

上開價款不受物價波動之影響而有所增減。房屋款內含5%營業稅，若遇政府稅制與稅率變動，買賣雙方將於交屋同時無息補償或退回增減之稅額。

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中國信託銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。（詳如附件六）

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，由某金融機構或經政府許可之信託業者負責承作，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

第八條 逾期付款之處理方式

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。

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，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共二層，總面積 1872.89 平方公尺（約 566.54 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，其餘面積含一樓汽車出入口及車道面積共計 1039.87 平方公尺（約 314.56 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大廈之承購戶。

二、法定空地

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

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表（詳如附件五）施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，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、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、買方同意賣方基於大樓整體美觀考量、或施工等事實需要之故，得於不影響第三條第二項房屋登記面積且符合法令規範之情形下，保有地下室、景觀庭園、門廳梯間及公共設施等之類似形式、設計之修改權；賣方得依實際需要變更設計及修改，無需另行知會買方；其施工若需先經相關主管機關核准者，依核准變更之圖說為準。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國112年09月01日之前開工，民國114年11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。（依使用執照核准日期為完工日期）。賣方如提前完工並依本契約第十八條之約定辦

理相關作業。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

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

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，並不得影響公共安全與他戶權益。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、工程變更事項由賣方訂定統一單價提出追加減帳，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，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，買方得於第十三條之交

屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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

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

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

（一）本建案基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

本建案雙方議定由買方負擔。

買方簽章_____

四、各項建材(如門窗框扇、地坪及裝飾材…等)之表面瑕疵、刮損，在不影響日常生活使用及原功能，賣方將以專業美容方式處理。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用

執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依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支本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

（四）賣方應於取得銀行貸款或買方已繳清該款項，於交屋時將前（二）項所開立之本票返還買方。如買方違反房地付款事項、代辦貸款委託書或不貸款或自洽貸款協議書等約定，經催告仍拒絕履行者，賣方即得行使本票債權。如因買方任意終止或撤銷銀行核撥貸款，賣方得逕行行使上開票據權利。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，

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

- 六、買方應於簽訂本契約時繳付身分證應本及便章壹枚（或委由賣方代刻，詳如附件八）。
- 七、公定契約書之移轉現值：房屋部分依政府評定價格為準，土地部分依政府公告現值申報。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。交屋之範圍為主、附屬建物、公共設施(備)及停車空間。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，

俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費(含公共水電費)及賣方代管期屆滿之管理費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方尚未付清價款(含交屋保留款)及完成交屋手續前，賣方或其指定地政士對買方之產權憑證有留置權。
- 六、本契約之土地持分移轉係共有持分，依地政單位登記及現況為準，不作點交手續。
- 七、買方已充分瞭解「建築物室內裝修管理辦法」及相關法令，客戶專有部分之室內裝修由各該戶所有權人自行依規定辦理。
- 八、買方如須施作裝潢應俟雙方完成交屋程序，以免干擾或混雜工程進行。同時為保障他戶權益，買方應依「裝潢(修)施工申請及管理辦法」進場裝潢，俟裝潢完畢後，經賣方或賣方指定之管理單位查明無損害他戶及公共設施(備)情事後，由管理單位無息退還該裝潢保證金。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本建案共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七個工作日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、

水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，未涉及結構（如：外牆、地坪、浴廁、露台、陽台）之防水工程，自交屋日起負責保固兩年。賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____萬元整（詳如附件四付款明細表），由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為_____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

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

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

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

四、買方若不需辦理貸款或欲減少貸款金額，則應於賣方通知辦理貸款對保日前，將不貸款之金額或減少貸款之金額以現金壹次給付賣方。

五、買方依經委託賣方代辦貸款，即不得以其房屋及土地另向任何其他金融機構或團隊、個人辦理抵抗貸款或撤銷委託代辦貸款。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設

定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

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

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發

日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐等由買方負擔。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。本建案公證費用由買方負擔。

買方簽章:_____

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

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本房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，雙方均不得為其他請求。

第二十五條 違約之處罰

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

第二十五條之一 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。

第二十六條 社區管理

- 一、賣方依法提撥法定公共管理基金(實際金額依使用執照核准之法定工程造價合計)，待管理委員會依法報備核准，

開立銀行專戶並受領公共設施後，無息移交之。(管委會成立及法定公共基金申請等事宜可請物業管理公司協助處理。

- 二、買賣雙方同意本建物之安全警衛管理、公共清潔衛生及公共設施管理自使用執照核發六個月內由賣方代管，代管費用由賣方負擔，並由賣方全權選任管理公司及決定派駐人數管理本建物。公共設施清冊、水電配置圖等一併移交賣方代理買方選任之大廈管理公司，以便本大廈順利管理、運作。賣方代管期滿後之管理公司延任與否，由大廈管理委員會決定，且逕由其委任之大廈管理單位接管並點收上述公共設施清冊、水電配置圖等文件及接續負責收取、支付各項管理維護費用。
- 三、本建築物完成所有權登記之區分所有權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區分所有權人會議，買方並應依法成立管理委員會。若於上述時間內未成立管理委員會，則依公寓大廈管理條例第二十八條辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理，其管理方式依大廈規約辦理(詳如附件九)。

第二十七條 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。

第二十八條 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。

第二十九條 附件效力及契約分存

一、本契約及附件均應雙方同意，唯恐空口無憑，特立本契約

一式份，由買賣方各執壹份。

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、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十一條 特別說明

本案於111年2月9日土地由大眾捷運系統辦理逕為分割，標示變更如下，華興段四小段21-7地號分割為21-7及21-12等兩筆地號、華興段四小段28地號分割為28及28-1等兩筆地號、華興段四小段21-4分割為21-4及21-10等兩筆地號。

〔附件一〕：建造執照影本

〔附件二〕：房屋及汽車停車空間平面圖影本

〔附件三〕：房地、停車空間共有部分項目即持分面積分攤計算說明

〔附件四〕：付款明細表

〔附件五〕：建材設備表

〔附件六〕：不動產開發信託說明、信託契約書影本。

〔附件七〕：代辦貸款委託書

〔附件八〕：代刻印章授權書

〔附件九〕：住戶管理規約草約

〔附件十〕：約定分管範圍圖

立契約書人

買方：（姓名或公司名稱）

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方：世達建設股份有限公司

法定代理人：林錦雲


統一編號：86692707

地址：臺北市大安區敦化南路1段200號7樓之5

電話：02-27511452

中 華 民 國 年 月 日

[附件一]：建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照存根				111建字第0070號			
起造人名	世達建設股份有限公司 負責人 ：林錦雲			住址			
設計人名	魏廷恭			事務所名稱	魏廷恭建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上6層地下2層 8層46戶		
建築地點	地址	文山區試院里和興路115號					
	地號	文山區華興段四小段0021-0004號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	579.63m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	5366.54m ²			其他	1665.0m ²	
發照日期	111年03月01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26個月內竣工		
工程造价	\$ 57,387,895 元			使用執照字號			
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	828.31	3.3	(防空避難室兼停車空間)共11筆(詳見附表)				
總計：						5366.54	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
							

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存根附表

111建字第0070號

建築地點：

地號：文山區華興段四小段0021-0004號
文山區華興段四小段0023-0000號
文山區華興段四小段0028-0000號



文山區華興段四小段0021-0007號
文山區華興段四小段0025-0000號

建築物概要：1棟地下001層、面積:828.31m²、高度:3.3M、用途:(防空避難室兼停車空間) 1棟地下002層、面積:1044.58m²、高度:3.5M、用途:(停車空間)
1棟地上001層、面積:554.62m²、高度:3.8M、用途:(第二組)集合住宅(H-2), 462.82m², 管理委員使用空間, 91.8m² 1棟地上002層、面積:542.83m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
1棟地上003層、面積:542.83m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H-2) 1棟地上004層、面積:542.83m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
1棟地上005層、面積:542.83m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H-2) 1棟地上006層、面積:542.83m²、高度:3.4M、用途:(第二組)集合住宅(H-2)
1棟突出物001層、面積:74.96m²、高度:3.2M、用途:(樓梯間) 1棟突出物002層、面積:74.96m²、高度:2.9M、用途:(樓梯間)
1棟突出物003層、面積:74.96m²、高度:2.9M、用途:(樓梯間)32.24m², (機房)30.06m², (水箱)12.66m²

雜項工作物：擋土牆:長度79.62m、高度3.0m、面積238.86m²
排水溝:長度104.4m、高度0.4m、面積41.76m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04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：《109》年《8》月《12》日（法令適用日期：109年8月12日）。
2. 建築地點：文山區試院里。
3. 實設空地《1085.37》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《周泉盛結構技師事務所》，技師：《周泉盛》結構工程技師。
6. 水土保持專業技師：《智全工程技術顧問有限公司》，技師：《陳智誠》水土保持技師。
7. 地質調查專業技師：《吉林大地土木結構技師事務所》，技師：《賴尚賢》大地工程技師。
8. 其他專業技師：《鴻宜工程顧問有限公司》，技師：《施國欽》土木技師（鄰接山坡地排水計畫）。《瑞川測量聯合技師事務所》，技師：《廖德宗》測量技師。
9. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：RC造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：預壓樁。
10. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
11. 已領得拆除執照：拆除執照:109拆字第0088號。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 未設置空氣調節設備。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，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，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《3》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
19. 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。
20. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。



臺北市政府都市發展局建造執照存根附表

111建字第0070號

注意事項：

- 21.實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 22.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493.28平方公尺，屋頂平臺綠化面積為249.41平方公尺。
- 23.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積 249.41平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 26.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 27.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」。
- 28.基礎版勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通4公尺計畫道路（新建6樓及6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 29.適用臺北市基地開發排入雨水下水道運流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 30.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。
- 31.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 32.建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 33.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 34.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 35.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年3月10日北市都建字第1093040983號函核准重建計畫其獎勵容積為799.2平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為799.2平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 36.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人世達建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣516083元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 37.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人世達建設股份有限公司應於申報一樓樓版勘驗前取得候選黃金級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣4128667元，於領得使用執照二年內取得黃金級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 38.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人世達建設股份有限公司應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣1032166元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 39.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 40.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 41.（95年1月1日以後領得建造執照）建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 42.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 43.依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3條辦理，都市危險及老舊建築物加速重建條例規定實施重建者，建築基地之建築物高度、高度比及後院深度比規定檢討：一.第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。二.建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。三.後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。
- 44.本案申請基地面積1665.0m²，其中位於山坡地範圍面積：12.08m²(位屬21-4地號土地部分)，依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定，核處山坡地開發利用回饋金，併請本市建築管理工程處核發建築執照時，通知本處



臺北市府都市發展局建造執照存根附表

111建字第0070號

注意事項：

並提供相關文件，俾利山坡地開發利用回饋金之核處。

45. 本案鄰接山坡地側排水計劃於110年3月9日臺北市排水案件管理平台掛號申請(掛號編號:OC1100310001)。後經工務局水利工程處110年5月7日回復便箋辦理：

一、依貴處110年3月10日會辦審查表(建造執照收件號碼:109-6057)辦理。

二、本案基地(文山區華興段四小段21-4、21-7、23、25、28地號等五筆土地)鄰山坡地側排水計劃，經本處社團法人台灣省水利技師公會檢核尚符排水需求(不含結構安全設計部分，該部分仍應由專業技師簽證負責，另排水系統設計圖已加蓋技師公會章)，申請人自行至「臺北市排水案件管理平台」下載本案排水計劃報告書。請貴處併建照要求申請人按圖施工；另請要求申請人應就道路及排水設施部分提送施工前、中、後照片及完工後之隱密部分影帶(碟)或照片送貴處併使照存檔備查，並於相關單位竣工會勘確認無誤後再行核發使用執照。

三、基地範圍內如查有圖面尚未標示之水路應予以保留並通知本處派員確認，不得任意變更或廢除；若因調查不實與排水現況不符，造成施工中或施工後既有水路無法正常排放，或有其他變更(如道路現況、實測高程、開闢範圍、長度、寬度或排水路徑、尺寸等)，則本次審查圖說視同作廢無效，應重新送審。

四、本處僅針對所提送之基地鄰近山坡地側之排水系統水理計算資料及設計圖說辦理協審事宜，至於排水設施所經過路線土地之取得及排水出口問題應由申請人自行解決；現地實測高程，請承辦技師依都發局指示之水準點高程自行引測並簽證負責；另本案既屬鄰近山坡地建築案件，基於公共安全考量，案址是否適合開發建築，仍請貴處審慎評估並參酌大地工程處意見辦理。

五、建築執照後續如有列管基地內排水改道或所臨計劃道路開闢等相關排水審查事宜，若涉及變更上述審查核定結果，應請申請人依規定檢附變更設計圖說資料併建照送貴處轉本處重新審核。

六、本案基地鄰山坡地之相關截流設施，請申請人切結自行維護並納入後續產權移轉(切結書送貴處並建照附件列管存查)。

46. 依本府工務局大地工程處110年2月22日北市工地審字第1103000711號函。說明二：依前揭切結書，本案山坡地範圍保留原地形地貌且無開發整地，無需擬具水土保持計畫送審。



臺北市建築管理工程處

〔附件二〕：房屋及汽車停車空間平面圖影本

〔附件二〕：房屋及汽車停車空間平面圖影本

〔附件三〕：房地、停車空間共有部分項目即持分面積分攤計算

說明：

一、 本約所載之房屋出售面積說明如下：

1. 主建物：即一般所稱室內。
2. 附屬建物：陽台。
3. 共用部分（即公共設施）詳如下列：
 - (1) 一層：行動不便者使用電梯 A、B、C、行動不便者安全梯甲、乙、丙、梯廳、管委會使用空間、陽台。
 - (2) 二至六層：行動不便者使用電梯 A、B、C、行動不便者安全梯甲、乙、丙、梯廳。
 - (3) 地下一層：發電機房、機房、電表區、台電配電場所、行動不便者使用電梯 A、B、C、梯廳、電信機室、防空避難室、垃圾儲存室、。
 - (4) 地下二層：消防泵浦室、梯廳、電梯 A、B、C、蓄水池 A、B、C、安全梯甲、乙、丙、機車停車空間。
 - (5) 屋突一至三層：行動不便者使用電梯 A、B、C、安全梯甲、乙、丙、消防水箱、機械室、電梯機房、屋頂水箱。
 - (6) 本戶共有部分面積計算方式如下：

本建案共用部分之面積共 2716.44 平方公尺（約 821.72 坪），本戶共有部份之權利範圍係依買受主建物面積及附屬建物面積與主建物總面積及附屬建物總面積之比例而為計算。本建案主建物總面積計 2750.03 平方公尺（約 831.88 坪），附屬建物總面積計約 276.76 平方公尺（約 83.72 坪）。

二、 本約所載之停車位面積說明如下：

1. 停車位面積包括依本約建照所載之停車空間，總面積1039.87 平方公尺（約314.56 坪）。
2. 停車位面積計算方式如下：

停車空間總面積1039.87平方公尺/30輛=34.66平方公尺。

本建案停車空間依法設置法定停車位 28 輛及自設 2 輛，共計 30 輛，特別約定上述停車位面積各車位不論何種停車位，由 30 輛車位共同持分，每個停車位分攤 34.66平方公尺（約10.48坪）。

本建案停車空間總面積約1,039.87 平方公尺/共有部分總面積約2,716.44 平方公尺=比例為約 38 %。

- 三、 各戶產權登記面積:主建物+附屬建物+社區共有部分持分面積。
- 四、 除主建物、附屬建物有單獨建號外，共有部分面積、停車位面積依地政機關規定令編號建號持有。
- 五、 本建案建物面積係依政府所訂建物登記規則辦理。

〔附件四〕：付款明細表

付款分期	1	2	3	4	5	6	7
	訂金	簽約	開工	使用執照申請	產權移轉登記完成 銀行貸款 (金融機構貸款撥付)	交屋款	房屋總價款
應付期款	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 佰 拾 萬 仟元整	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
備註							

〔附件五〕：建材設備表

一、結構：

本大樓整體結構為鋼筋混凝土構造，經國內知名專業結構技師設計及電腦程式精密計算，樑柱結構採耐震設計，無論承重、抗壓、防颱、防火、耐震等特性均符合目前國家建築法令之規定。

二、建築設計：

敦聘國內知名建築師精心設計，外觀現代新穎、造型高雅氣派大樓入口門廳基座採天然石材搭配高級外牆磚、金屬飾材包板裝飾設計，入口大門採用藝術金屬門框嵌玻璃，其餘各立面採高級外牆磚、金屬包板、金屬欄杆、高級強化玻璃並搭配燈光設計作整體規劃。

三、門廳：

1. 大樓入口大門設門禁管制系統，大廳及梯廳地坪鋪設石材或拋光石英磚；牆面鋪設石材或拋光石英磚搭配其他裝飾面材；平頂採造型天花板搭配高級燈飾設計。
2. 二樓以上及地下各層地坪及牆面採以石材或拋光石英磚搭配其他飾材處理；平頂採整體設計天花板及搭配燈光。

四、各戶室內建材

(一)、門扇：

1. 各戶入口玄關門採現代造型防火門，並搭配中保、Yale、Bosch 防盜安全電子鎖（以上門扇及鎖皆經內政部檢測標準合格）。
2. 各戶室內門扇採實木門搭配水平鎖，浴廁採實木門附通風百葉並加設門檻。

(二)、地坪：

客、餐廳：採具降噪效果石晶地板或 80cm* 80cm 高級拋光石

英地磚。

臥室：採具降噪效果石晶地板或 80cm* 80cm 高級拋光石英地磚。

廚房(封閉式設計)：鋪設 30x30cm 高級石英地磚。

廚房(開放式設計)：採具降噪效果石晶地板或 80cm* 80cm 高級拋光石英地磚。

浴廁：鋪設 30cm*30cm 高級板岩地磚。

陽台、露台：鋪設 20*20cm 高級石英地磚。

(三)、牆面：

1. 各戶室內隔間牆採輕質水泥隔間牆，牆面刷乳膠漆。浴廁貼 60cm*30cm 高級板岩壁磚。廚房牆面貼高級壁磚搭配乳膠漆，上下廚櫃中間貼烤漆玻璃。
2. 各戶前陽台設現代造型玻璃欄杆。

(四)、平頂：

各戶陽台及室內平頂採批土刷乳膠漆，工作陽台採鋁企口天花板並附贈電動曬衣架。浴廁、廚房採用矽酸鈣天花板批土刷乳膠漆。

(五)、衛生設備：

各戶別衛浴馬桶：採用 TOTO、Kohler 或 Bolgarli 等廠牌馬桶並附電腦馬桶座。

以下戶別主臥衛浴馬桶：採用 TOTO、Kohler 或 Bolgarli 等廠牌全自動馬桶。

1F:A1、C2 戶別

2F-6F:A1、B2、C2 戶別

搭配大理石檯面及 TOTO、Kohler 或 hansgrohe 高級單槍冷熱混合水龍頭，並設四合一(暖房. 乾燥. 涼風. 換氣)四大功能抽風機設備。另贈豪華明鏡、毛巾桿、肥皂架。淋浴間 TOTO、

Kohler、hansgrohe 高級溫控蓮蓬頭。

(六)、廚房設備：

廚房設備採用 Panasonic 高級廚具，整體設計美觀耐用（配合廚房空間尺寸施作）

1. 抽油煙機採用林內、豪山、櫻花等品牌。
2. 雙口瓦爐斯採用林內、豪山、櫻花等品牌。
3. 不鏽鋼水槽附單槍冷熱混合水龍頭，美觀兼具耐用。
4. 附贈高級淨水設備。
5. 附贈電器儲藏櫃。

(七)、居家保全系統：

各戶採用影視對講機系統與管理中心相互聯絡重要事項，各戶大門入口處設置保全防盜感應系統，住戶外出設定後可即時連線管理中心，達到守望相助社區安全功能。

五、外部門窗：

門窗採用 YKK 陽極處理之氣密鋁窗嵌有色清玻璃，並附紗窗、紗門。

六、屋頂：

採用高級彈性防水材料做防水處理後，面鋪 PS 發泡隔熱板及止滑地磚，防水、隔熱效果佳。

七、樓梯間：

地坪鋪設高級止滑地磚搭配抵石子，配檫木扶手欄杆，樓梯寬敞梯度適宜，牆面與平頂牆面刷水泥漆。

八、電梯：

電梯車廂精心設計，讓進出電梯感受擁有飯店的氣派與尊貴。電梯採用崇友、永大或中國菱電名牌電梯；電梯採 12 人份，車廂內設大型明鏡，CCTV 監視系統並與社區管理中心連線。

九、 電器設備

每戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶設獨立電錶。公共設備另設電錶。所有管線配置採南亞、大洋等正字標記 PVC 管，電線採太洋、大亞或華新麗等電線電纜。

地下室停車位預留電動車充電樁用電源並加配電源至車位間之配線架，以保持未來配線外觀之整齊美觀。

十、 空調設備管線：

各戶留設分離式空調主機放設位置及排水管路，並預留空調管線套管及專用電源出線盒。

十一、 給、排水設備：

1. 所有排水管皆採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。
2. 冷熱給水管採不銹鋼管。
3. 地板排水採用不鏽鋼落水罩，蓄水池與屋頂水廂內貼磁磚，並裝設不銹鋼爬梯
4. 採吸氣閥設計，防止臭氣溢出，並可有效抑制病毒與細菌流入大樓或生活區域內。

十二、 弱電設備：

1. 統一裝置數位電視專用共同天線，於各戶設數位電視天線插座，並預留有線電視管路至各戶室內（有線電視接線費及收視費由住戶負擔）。
2. 各戶各室預留電話線及網路線出口盒及擴充管路。地下式車道出入口、停車區、社區入口門廳及社區周邊等公共區域，均設置 CCTV 監視系統與管理中心連接。
3. 各戶配置螢幕對講機附防盜警報裝置及緊急按鈕，並與管理中心連線，管理人員即時掌握社區住戶安全。地下停車區及屋頂層適當位置設對講機與緊急按鈕，以維突發狀況之連繫。

4. 大樓入口門廳設 CCTV 門口機及感應讀卡管制系統，非本棟住戶無法進入，以確保住戶安全。
5. 管理櫃台設安全監控系統電腦主機，隨時記錄人員車輛進入、各戶防盜安全。

十三、有線電視系統與天然瓦斯管線：

賣方統一代辦各戶申請天然氣（瓦斯）及有線電視裝置，費用由各戶買方負擔並統一由賣方代收代支。

十四、消防安全設備：

1. 所有消防設備均按政府法規設置、施工並消防檢查合格，設備材料採符合消防署認可之品牌。
2. 各樓層設置消防栓箱；各戶室內設火警感知器並連接至中控室之自動火警警報系統；各樓層裝設緊急廣播喇叭於緊急或異常時由中控室之廣播主機做全區廣播。
3. 地下室停車區設置火災自動噴灑泡沫系統。
4. 各層樓梯間公共走道設置緊急照明設備、乾粉滅火器與避難方向指示燈。

十五、中央保全及監視系統：

1. 車道出入口、社區入口門廳及社區周邊等公共區域，均設置 CCTV 監視系統與管理中心連接，保障住戶安全。
2. 各戶配置螢幕對講機附防盜警報裝置及緊急按鈕，並與管理中心連線，管理人員即時掌握社區住戶安全。地下停車區及屋頂層適當位置設對講機與緊急按鈕，以維突發狀況之連繫。
3. 入口門廳設影像對講機及感應卡管制系統，管制進出，非本棟住戶無法進入，以確保住戶安全。
4. 管理櫃台設安全監控系統電腦主機，隨時記錄人員車輛進入、各戶防盜安全。

十六、避雷設備：

本工程於屋頂適當處設置避雷設備。

十七、特約事項：

1. 本大樓所採用建材設備公共設施之色系，規格、品牌、型式統一由賣方全權處理。
2. 銷售現場暨展示空間裝潢設計公司所提供之傢俱配置參考圖等，除本附件列明之建材設備說明外，均係現場施作之裝潢傢俱配置，僅提供予買方參酌，不在本契約買賣標的物之範圍。

〔附件六〕：不動產信託說明、信託契約書影本
履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明



信託證明書

- 一、受託人中國信託商業銀行股份有限公司茲證明世達建設有限公司(以下合稱賣方)暨合建地主就坐落於台北市文山區華興段 21-4 地號等 8 筆土地之不動產開發案(以下稱本開發案)，已簽訂不動產開發信託契約(以下稱信託契約)。
- 二、賣方暨合建地主為達成本開發案能順利完工及同時符合內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定，同意將其土地之所有權及本開發案興建資金信託予本行。
- 三、賣方暨合建地主已就台北市文山區華興段 21-4 地號等 8 筆土地依信託契約約定辦妥土地信託登記。
- 四、本開發案之興建資金，包括賣方預售房地所取得之買方所繳價金，賣方委由本行以信託方式辦理專戶控管，俾使該資金能專款專用於本開發案之新建工程。
- 五、本開發案由世達建設有限公司負責本開發案之實際規劃興建、完工交屋等相關事宜。
- 六、信託目的完成後，本行將依約返還信託財產，並辦理相關過戶事宜。
- 七、如有未盡事宜，悉依信託法、信託業法及本案信託契約相關規定辦理。

受託人：中國信託商業銀行股份有限公司

地 址：臺北市南港區經貿二路 168 號



中 華 民 國 112 年 6 月 12 日

買方確認並同意：_____ (簽名)

不動產開發信託說明書

中國信託商業銀行股份有限公司(以下稱受託人)，茲證明世達建設有限公司(以下合稱賣方)暨合建地主，以履約擔保方式即「不動產開發信託」，將本開發案(碧水岸)坐落於台北市文山區華興段 21-4 地號等 8 筆土地及興建資金信託予受託人，由受託人管理本開發案之土地及辦理興建資金之專款專用，促使本開發案興建完成；相關證明文件由賣方備份於銷售現場供本開發案預售屋買方(以下稱買方)閱覽，另由僑馥建築經理股份有限公司進行工程進度查核與管理。

信託之說明事項：

- 一、買方明確知悉，本預售屋買賣之房地已辦理**不動產開發信託**，該不動產開發信託之委託人暨受益人為賣方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，信託目的係在確保興建資金之專款專用。本預售屋之興建、銷售、完工、交屋等事宜由賣方負責，不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能，買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。買方如就本預售屋買賣有任何爭議，均應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 二、買方確認，賣方已提供簽署之不動產開發信託契約書影本或不動產開發信託之證明文件予買方。
- 三、賣方已向買方明確告知本開發案之起造人及建物、土地受託人之名稱及連絡方式，並明確載明本開發案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建築之起造人、建物、土地受託人之名稱及連絡方式，且於銷售現場提供信託證明之備份文件予買方查閱。
- 四、買方所繳價金，除直接由買方匯(存)入賣方開立於受託人之信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本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。賣方已告知買方向賣方專責人員、信託專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並提醒買方應自行查詢交付信託之價金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已交付信託。

查詢途徑：「法人信託網-預售屋價金信託專區」

查詢網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp>

買方若有任何疑問，應逕洽賣方或受託人處理。就買方查詢其個別所屬之預售屋價金信託入金明細之資料，僅供買方參考，買方不得以該資料作為請求或享有本信託財產受益權之依據。

- 五、賣方無法依約定完工或交屋(包括但不限於賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)者，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款之交付信託享有之受益權歸屬於買方，範圍係指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項。受託人將辦理信託財產結算，如經受託人所知悉賣方之受益權有遭賣方債權人扣押、查封者，受託人將於價金信託查詢網頁公告該項訊息。
- 六、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，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。另如有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，效力及於買方。
- 七、為辦理不動產開發信託目的及配合受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置，買方同意並授權：
- 1.由賣方將本預售屋買賣契約影本與本預售屋買賣相關之買方個人資料，提供予受託人及僑護建築經理股份有限公司，於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理(含電腦處理)、利用及揭露。但除法令、辦理預售屋信託業務應行注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。
 - 2.由賣方全權代理買方向受託人為「法人信託網-預售屋價金信託專區」，網址：<https://ecorp.chinatrust.com.tw/cts/index.jsp> 查詢業務之申請之必要行為。
 - 3.各該買方經完成開戶成為受託人「法人信託網-預售屋價金信託專區」之會員，得查詢就該買方有關之價金信託入金明細資料。惟受託人保留隨時變更或終止全部或一部服務之權利。
- 八、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人：
- 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。



中 華 民 國 112 年 6 月 12 日

〔附件七〕：代辦貸款委託書

茲因本人_____訂購「碧水岸」第_____樓_____戶房地及地下_____層第_____號停車位暨其土地之應有部分，為本人需要特委託世達建設股份有限公司（以下簡稱賣方）向金融機構申請辦理貸款，以之抵付預購房屋及土地之部分價款，經雙方同意議定有關約定事項如下：

- 第一條：本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地價款之一部分，茲委託賣方向金融機構辦理貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。
- 第二條：本人授權賣方代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。
- 第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件（如印鑑章、委託書、借款委託書等）暨簽名蓋章等手續，本人悉依賣方通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、保險費、查詢費、手續費及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配合辦理。
- 第四條：本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將付款明細表（附件四）中第5期「銀行貸款」（金融機構貸款撥付）及第6期「交屋款」之應付價款，開立同額價款之本票交予賣方（其到期日授權賣方填載），且註明禁止背書轉讓之本票，供作本人給付該期價款之擔保。
- 第五條：貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權賣方於貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入賣方指定之信託收款帳戶。
- 第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人需依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保賣方取得貸款金額，於賣方辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向

金融機構表示拒絕貸款。如有上述情事則本人放棄貸款，
本人同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第七條：若因（一）本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；（二）其他原因致金融機構不能受理貸款；（三）本人拒辦或未依賣方通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；（四）本人自動放棄辦理貸款；（五）未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；（六）未依本委託書第三、四、五條規定者；本人均同意在接獲賣方通知十日內以現金一次付清。

第八條：本人不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則本人應於接獲賣方通知日起十日內無條件壹次補足或付清，且因委託關係辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。

第九條：賣方於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋同時返還本人所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證或統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

〔附件八〕：代刻印章授權書

茲因本人_____訂購「碧水岸」第_____樓_____戶房地及地下
_____層第_____號停車位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如
下：

- 一、 本人授權世達建設股份有限公司（以下簡稱賣方）代刻印章壹枚並為保管使用。
- 二、 本式印章僅得使用於座落：台北市文山區華興段四小段0021-0004、0021-0007、0023-0000、0025-0000、0028-0000地號等5筆土地（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準）之辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用及實價登錄，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續及金融機構貸款開戶並領取貸款，水電申請更名使用。
- 三、 賣方不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知10日內拒絕受領，賣方得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、 本人基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權、變更或加諸任何限制，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢。
- 五、 委託人若為公司法人時，本授權書確實已經相關公司法規定辦理授權，賣方不需負舉證之責。
- 六、 本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授書權人：

身分證或統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

[附件九]：住戶管理規約草約

住戶管理規約

本社區住戶管理規約明訂管理與使用等事項，以增進本社區全體區分所有權人及住戶之共同利益、確保良好居住環境為目的。凡依約成為本社區之區分所有權人及住戶者，皆具遵守義務。茲分載如下：

第一條：規約之效力

- 一、本規約效及於本社區全體區分所有權人及住戶。
- 二、本社區之範圍指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、住戶：指本社區之區分所有權人、承租人或其它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。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本契約之約定遵守，全體區分所有權人日後亦同意不透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

第二條：本規約依公寓大廈管理條例規定(以下簡稱本條例)，於區分所有權人會議(以下簡稱大會)決議，規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之。

- 一、本社區專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後。
 1. 專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 2. 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
 3. 約定專用部分：社區共同部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 4. 約定共用部：社區專有部分經約定供共同使用者。

- 二、 本社區法定空地、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，非經買賣契約及規約之規定，不得約定為約定專用部分。
- 三、 本社區周圍上下、外牆面及樓頂平臺為共用部分，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀(含色系及社區標誌等) 維護其外觀使用，本社區周圍上下及外牆面不得懸掛或設置廣告物，但經區分所有權人會議之決議同意懸掛或設置者不在此限。
- 四、 下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用分：
 1. 受託管理業或承包工作者：管理辦公室及其他在執行上必要設施。
 2. 台灣電力公司：配電室、錶箱室及管線。
 3. 天然瓦斯公司：瓦斯調節器及管線。
 4. 中華電信公司：電信室、電話配線箱及管線。
 5. 自來水事業處：自來水及管線。

第三條：區分所有權人會議

- 一、 大會由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開依本條例第 25 條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。
- 二、 大會應由召集人於開會前十五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。
- 三、 下列各目事項，應經大會決議：
 1. 規約之訂定或變更。
 2. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 3. 本社區之重大修繕或改良。
 4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

5. 其他依法令須由大會決議之事項。

- 四、 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。
- 五、 大會討論事項，除本條例第 30 條及 31 條規定外，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，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同意行之。
- 六、 前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。
- 七、 大會之決議事項，應做成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

第四條：大會為本社區之最高權力機關，其職權得經大會決議授權由管理委員會為之。凡成為本社區之區分所有權人者皆具會員資格，非區分所有權人者無會員之資格。

第五條：社區有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說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時，不得拒絕。

第六條：自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由大觀建設股份有限公司擔任或指定專人為本社區之管理人，於成立管理委員會(以下簡稱本會)或選任管理負責人後移交之。本會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員五人，推舉出主任委員為代表，其相關職權與運作模式應依本規約、大會決議及法令規定定之。

第七條：管理委員會委員人數

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、管理委員一名。

上述委員之選任採全區分棟以選舉或連署推舉方式產生，合計應選五名，每棟各得設置候補委員一名，全區總計選任五名正式委員，三名候補委員。

另如選任委員不適任，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

第八條：管理委員會會議之召開

主任委員應至少每個月召開管理委員會會議乙次。

- 一、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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。
- 二、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。
- 三、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：
 1. 開會時間、地點。
 2. 出席人員及列席人員名單。
 3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 四、委員因故不能出席管理委員會時，得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

第九條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員由全體管委員互選

之。

二、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員均須為居住於本社區之區分所有權人本人，不得代理。

三、管理委員應以下列方式選任：

1. 選舉：採無記名單記法選舉，並以獲各分區之出席區分所有權人及其區分所有權比例最高者為正式委員，次高者為候補委員。
2. 推舉：以連署推舉方式產生正式管理委員五名，三名候補委員，被推舉者獲連署人數不得少於該棟之區分所有單位數 1/3 以下，始得擔任管理委員。

四、委員之任期，為期一年，連選得連任一次，委員為無薪給榮譽職。

五、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

1. 主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以卅日為限。主任委員及財務委員同時出缺時，須召開區分所有權人會議重新選舉之。
2. 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由候補委員遞補，接續原任期。
3. 以推舉方式產生之管理委員遇出缺，得由主任委員(或指定專責委員)召集該棟區分所權人由候補委員遞補，接續原任期。

七、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事

之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

第十條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部份投保火災保險、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、其他委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十一條：區分所有權人將其區分所有部分出租時，須於租賃契約書中規定承租人及其共同居住人必須遵守本規約所訂定之事項，且承租人

亦須出具同意書，具結同意遵守本規約約定事項，交與本會留存。
其有轉讓或繼承者亦同。

第十二條：本社區區分所有權人或住戶應分擔本會下列費用：

一、公共管理維護費：

1. 區分所有權人或住戶按月繳交公共管理維護費，其收費標準按其所持有之該戶之產權坪數、車位數、分管範圍數分擔費用。
2. 基於交屋初期設管理維護之需要，買方需於交屋同時繳交管理費，以各該戶之產權坪數(不含汽車停車位)每月每坪計算，汽車停車位每月每位計算。用以支付本社區所發生各項管理服務費(警衛、公共水電費、公共設施維護費用、清潔衛生、庶務等費用)。代管期間結束後，依實際支出之管理費費用結算，其管理費餘額於管理委員會正式運作並開立法定帳戶後，無息移交管理委員會。

二、臨時負擔費用：

本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。

三、前二款費用自完成交屋日起算，不論遷入與否均應按分擔繳付，其未售出部分由世達建設股份有限公司負擔。

四、各項管理費用由區分所有權人或住戶於每月五日前逕行向本會繳納，管委會於每月月底結算，翌月五日前公佈，住戶如有疑問得向本會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出。

第十三條：本會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

第十四條：本會之服務範圍如左：

一、共用部分(包括屋頂突出物、公共空間…等)之管理維護事項。

二、公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、公共天線…等設備)之管理維護事項。

三、公共環境衛生(包括公共空間、庭園、花圃、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理等)之清潔事項。

四、公共安全之維護(包括警衛、防盜、防火設備)及本社區相關機關聯絡事項。

五、公共服務事項(包括停水停電之預告、繳費及傳達等)。

六、管理費及公共負擔費用之收繳、支出、決算事項。

七、其他有關本社區住戶遵守事項之管理及服務事項。

第十五條：裝修施工管理

為維護本社區內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，特訂定本規範，凡區分所有權人進行裝修，均應遵守下列規定：

- 一、本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料(向管理委員會查詢閱覽)後始准施工。
- 二、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- 三、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害並擔保承包商及有關施工人員配合遵守本條之規定，裝修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元。未繳交施工保證金者，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。
- 四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：
 1. 裝修時需繳交施工保證金，憑保證金收據向管理委員會或管理負責人辦理進場施工登記。
 2. 進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 3. 搬運材料及工具使用電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 4. 材料工具之進出本社區，須經管理員之查驗後放行。
 5. 建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
 6. 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣貳仟元整，從保證金扣除。
 7. 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。

8. 於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
9. 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
10. 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大廈內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
11. 每日施工時間，上午八時至下午六時，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。

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

六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。

七、施工期間因施工需要，應經管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生並應即負責修復並負損害賠償責任。

八、裝修完成後且合於下列條件，並經管理委員會或管理負責人認可者，得無息領回保證金。

1. 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
2. 雖有前一目之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
3. 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金及各項規定由起造人或其指定之管理人代為執行。

第十六條：為維護本社區之安全美觀以及各戶之安寧健康，特定左列事項各住戶應共同遵守之：

一、本社區周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護

其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。

二、不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會得公告久未繳者名單並依法訴追。

三、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。

四、禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以維護公共安全。

五、各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶屋內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。

六、禁止於本社區四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物，以免妨礙觀瞻。

七、禁止於樓電梯間、地下室停車場人行道上或其他公共空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

八、為提昇社區用戶滅火器使用與避難逃生技能之提昇，未來將由社區管理委員會定時進行防火避難逃生之教育宣導。

第十七條：分管約定

一、本社區共有部分分管約定如下：

1. 本社區屋突、屋頂平台及一樓法定空地為全體區分所有權人共有，體區分所有權人會議之決議，不得讓售於非依法令規定並經全特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用，或為其他損害區分所有權人權益之行為。
2. 本社區一樓原執照核准之用途為門廳、梯廳、電梯、管委會空間、及地下一樓防空避難室等為提升本社區生活與管理品質，買方同意賣方統籌規劃做為管理員室、會客室及管理委員會使用空間供全體區分所有權人使用，並同意日後絕不透過區分所有權人會議決議之方式變更使用方式。

二、本社區專有部分分管約定方式：

1. 本社區之汽車停車空間，依相關法令分設於地下一、二層由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內使用、收益或處分。未購買汽車停車位者已充分認知其購買總價並未含汽車停車空間持分面積，並確認同意對本大廈之汽車停車空間無所有權及使用權，亦不得為任何主張。
2. 為提升本社區居住品質，買方同意各戶空調室外機統一按賣方規畫之位置予以裝置，且同意日後不透過區分所權人會議決議變更裝設位置。
3. 露台、空地部份依現行法令不能辦理產權登記，買方同意本社區之一樓:A1、A2、A3、B1、B2、C1、C2戶別
二樓:A1、A2、B1、C1、C2戶別
三樓:A1、A2、A3戶別
四樓:A3戶別
六樓:A2、B1、C2戶別
以上戶別毗鄰之露台、空地由直接緊鄰之區分所有權人約定專用使用權，日後不得透過區分所權人會議變更此一分管專用約定。

三、本社區外觀立面，樓頂平台，公共設施等，除本契約另有約定外，本大廈全體區分所有權人應依賣方之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、看板等類似行為。

四、上開各項分管約定，業經買方充分認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方式或對賣方為任何主張，日後若有出售或讓與第三人等情事，應將本條分管約定之內容充分告知之繼受人，繼受人並同意無條件承受。

第十八條：本社區停車空間區分所有權人，應遵守下列事項：

- 一、本買賣停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。
- 二、停車場汽車進出憑識別證，並貼於前面擋風玻璃上，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。
- 三、一車位以停一車為原則，如車主有兩輛車以上，應向本會登記，

始可輪流停放，停放時不得越線或佔用他人之車位。

四、停車場僅提供停車空間及進出管制，若有貴重物品請勿留置車內，否則不負保管責任，並嚴禁在停車場內漏油、喧吵、亂按喇叭、開足引擎。

五、本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛或停車設備，需負賠償責任。

第十九條：如本會未能成立時，由區分所有權人互推產生管理負責人。

第廿條：本約之規定，於前條之情形準用之。

第廿一條：本規約將來之履行、修訂悉依公寓大廈管理條例及其他相關法令規定辦理

立 約 人：

身分證字號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

〔附件十〕：一樓空地約定分管範圍圖

〔附件十〕：二樓露台約定分管範圍圖

〔附件十〕：三樓露台約定分管範圍圖

〔附件十〕：四樓露台約定分管範圍圖

〔附件十〕：六樓露台約定分管

