

· 台北市內湖區碧湖段二小段 193-4 地號
等 6 筆土地之房屋（車位）預定買賣契約書

買方： _____（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣方：紫陽開發股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲為建案名稱為【紫陽新苑】之房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

契約審閱期

本契約條款及其附件於中華民國____年____月____日經甲方攜回審閱____日以上(契約審閱期間至少 5 日)，並逐條審閱完畢，已充份了解契約條文。經雙方溝通說明後，甲方同意依約履行。違反前述審閱期間規定者，本契約書條款及附件不構成契約內容。但經消費者同意時本契約書條款及附件仍構成契約內容。

甲方簽章： _____

乙方簽章：紫陽開發股份有限公司

第一條 乙方對廣告之義務

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

第二條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：

基地內【紫陽新苑】編號第____戶第____樓房屋，詳【附圖一：房屋平面圖】。(共計____戶)為主管建築機關核准111年09月06日111建字第0275號，詳附件（一）「建造執照影本」。

二、停車位性質、位置、形式、編號、規格：

(一)甲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三層平面式機械式其他倉儲式機械停車位，依建造執照圖說編號第____號之停車空間

計____位(依建造執照圖說為準)。該停車位□有■無獨立權狀，編號第____號車位____個，其車位規格約為：

型式	機械倉儲式停車位		
	編號1-6號	編號7號	編號8-21號
規格	載重2.2噸		
	寬 2公尺 長 4.80公尺 高 1.85公尺	寬 2公尺 長 4.80公尺 高 1.75公尺	寬 2公尺 長 4.80公尺 高 1.55公尺
另含車道及其他必要空間			
面積	12.51平方公尺 (約3.78坪)	12.51平方公尺 (約3.78坪)	12.51平方公尺 (約3.78坪)
❖備註 1：編號7號之停車位屬無障礙停車位。 ❖備註 2：本案之機械倉儲式車位承購人，另有車公面積，其與共有部分總面積之比例約為 <u>18.38%</u> 。 計算式為車公面積262.87平方公尺，除以共有部分總面積1429.52平方公尺（大公面積1166.65平方公尺加上車公面積262.87平方公尺），約等於 <u>18.38%</u> 。 * 262.87/(1166.65+262.87) ÷18.38% *			

以上單一車位面積計算方式係本案地下層停車位總面積共262.87平方公尺(約 79.51 坪)攤除地下層停車位總位數共 21 位。實際登記面積仍依日後地政機關登記為準。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件) 詳【附圖二：停車空間平面圖】。

(二)甲方所承購之汽車停車位無獨立權狀(包含法定停車位及自行增設停車位)其產權登記以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋之主建物方式辦理登記，且無獨立停車位買賣契約書，亦不得單獨出售予非本社區區分所有權人。

以下為增補協議：

(三)大樓建築執照核准之停車位編號、數量若有變動，則以使用執照記載之數量及編號為準，但甲方購買之停車位位置及尺寸不得變動，甲方對此同意且知悉並無異議。甲方充分認知如甲方未購買汽車停車位時，除其他法律另有規定外，甲方同意對汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用、收益、管理權等，甲方購

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

- (四)本社區汽車透過機械升降機，進出本棟建物。為降低出入車等待時間，本設備統一由電腦控制隨機安排車台板及入庫，甲方同意編號1-7號之汽車停車位承購戶，共同隨機停放；編號8-21號之汽車停車位承購戶，共同隨機停放，甲方知悉所購買之停車位編號並非實際汽車停放位置。本設備設置獨立電錶，其運行所需之電費，由停車位承購人平均分攤，其管理之權責將待管委會成立後，移交至管委會管理。
- (五)本社區機車透過機械升降機，進出本棟建物，其機車停車位管理之權責將待管委會成立後，移交至管委會管理。
- (六)如為未購汽車停車位者，已充分認知買賣契約總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數未含汽車停車位之應有持分面積，除另有法令規定外，並已確認並同意對本大樓之汽車停車位無任何權利。

甲方簽章：_____

第三條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋面積：本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

	平方公尺	坪
1 專有部分面積	____百____拾____點____	____拾____點____
(1)主建物面積	____百____拾____點____	____拾____點____
(2)附屬建物面積 (陽台)	____百____拾____點____	____拾____點____
2 共有部分面積	____百____拾____點____	____拾____點____
面積合計(1+2)	____百____拾____點____	____拾____點____
主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為_____%		

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條「房屋面積誤差及其價款找補」規定互為找補；車位登記面積及應有權利範圍以地政機關所核發之建物所有權狀記載為主。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不包含不具獨立權狀之停車空間。

二、共有部分係指

地下三層：安全梯、消防泵浦室。

地下二層：安全梯、蓄水池。

地下一層：安全梯、電梯、梯廳、機電設備空間（電信機房）、機電設備空間（汙物處理設施）、受電箱區、台電配電場所、機車升降機、通風管道、防空避難室兼停車空間、廁所。

地上一層：安全梯、電梯、梯廳、法定騎樓、法定機車停車空間、車道、機車升降機、地下室進排風口。

二至十五樓：安全梯、電梯、梯廳、排煙室。

屋頂突出物一層：安全梯、電梯、梯間、屋頂平台、花台、水錶區、水箱。

屋頂突出物二層：安全梯、機房、消防水箱。

屋頂突出物三層：安全梯、發電機室，其他依法令應列入共有部分之項目。

三、本【紫陽新苑】共有部分總面積計：1429.52平方公尺（約432.42坪）不含車公；專有部分總面積計2120.32平方公尺（約641.39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，其面積係以本【紫陽新苑】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

計算方式係以主建物面積+附屬建物面積_____平方公尺（約_____坪）占區分所有全部主建物+附屬建物總面積2120.32平方公尺（約641.39坪）比例計算。

四、共有部分分攤之面積，如因有關機關要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差，依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部份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、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 三、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其誤差部分超過百分之三者，甲方得解除契約。【紫陽新苑】之土地預定買賣契約書亦同時解除。

甲方簽章：_____

- 四、房屋面積誤差之找補，雙方同意以本契約書第六條列入買賣價款部分為限，未列入買賣價款者，如雨遮等無論任何誤差，雙方互不找補。

第六條 契約總價

- 一、本契約房屋及車位買賣總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整。（含汽車停車位價款新台幣____佰____拾____萬元整）。

(1)房屋價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
1. 專有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
a. 主建物	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
b. 附屬建物 陽台部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。 (除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)
2. 共有部分	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。
(2)車位價款	新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

- 二、上列價款依法內含營業稅。

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

由乙方將本案建案土地及興建資金信託予臺灣新光商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（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乙方（即建方或合建雙方）而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約及開工款外，甲方應依工程完成之進度所訂定房屋暨車位付款明細表詳附件（二）「付款明細表」之規定繳款，並於接獲乙方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入乙方指定之金融機構繳款專戶：

銀行：臺灣新光商業銀行股份有限公司

戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

帳號：依繳款通知書帳號為準

- 二、前款約定之工程進度款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 三、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，自該期繳款截止之次日起，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依「第廿五條 違約之處罰」第四款約定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，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

本案地下層共三層，總面積541.1平方公尺(約163.68坪)，扣除「第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」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外，其餘面積324.83平方公尺(約98.26坪)，由乙方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

- 二、法定空地

本大樓法定空地部分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、屋頂平台及突出物

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、前三項之使用方式，甲方同意另行簽署分管協議如本契約附件(六)。

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

一、本案建築主要構造種類係為鋼筋混凝土造(RC 造)，施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件(七)「建材設備說明書」施工，除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

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

三、前款材料之檢測，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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依「第廿五條 違約之處罰」約定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 112 年 06 月 07 日之前開工，民國 117 年 03 月 07 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙方如逾前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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依「第廿五條 違約之處罰」約定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、本案不提供客戶建築室內隔間變更之處理。
- 二、工程變更設計修改保留權

- (一)本大樓之共有部分，除依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，甲方同意乙方保有因施工技術或為加強實用美觀而調整規劃設計，包含各層之梯廳、機車位、車道及停車空間、梯廳空間、屋突層及屋頂平台等。
- (二)於不影響甲方專有部分之權益時，乙方保有變更本社區戶數之權利，但增減之戶數超過本社區原有戶數四分之一時，甲方得要求解約退款。若增減戶數未達四分之一，就未售出部分變更隔間、戶數，乙方不另行通知，甲方亦同意不主張任何權利。

第十三條 驗收

- 一、本【紫陽新苑】房屋之規劃，全棟戶別均無規劃瓦斯、天然氣等相關管線。

甲方簽章：_____

- 二、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，並應達成管線之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 三、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部份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。
- 四、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由乙方負擔。

第十四條 房屋所有權移轉登記期限

- 一、房屋所有權之移轉，買賣雙方同意於使用執照核發後四個月內備妥所有文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。
- 二、乙方違反前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、乙方應於甲方履行下列義務後，辦理房屋所有權移轉登記：
 - (一)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之款項及因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，辦理各項貸款對保及徵信手續，繳清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)本項第(一)款、第(二)款費用如以票據支付者，應在登記以前全部兌現。

四、本契約之房屋及車位所有權移轉登記及貸款抵押設定手續，甲方同意授權乙方指定之地政士全權統籌辦理。倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內配合辦理或提供相關文件，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算延遲利息予乙方，另因甲方違約、延誤或逾期不辦理前述手續，致增加各項稅費、罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

五、依本契約書第二條標示之房屋、汽車停車位所有權之移轉登記名義，應以甲方名義登記之，非經乙方同意不得更換他人。且甲方若為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約所定之義務與甲方共負連帶責任。

甲方簽章：_____

第十五條 通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，以雙掛號信函通知甲方辦理交屋。甲方不得以公共設施未完成交付，拒絕辦理交屋。本大樓公共設施部分之點交雙方同意依「第十六條 共有部分之點交」約定辦理。

二、於交屋時雙方應履行下列各項義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)前款費用如以票據給付，應在交屋前全部兌現。

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

三、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

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

五、甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費。

六、交屋其他相關事宜

(一)為維護本建物於管理委員會成立正式運作前之良好居住品質，及全體住戶之共同權益，甲方同意於共有部分移交第一屆管理委員會或管理負責人前暫由乙方代為管理。

1. 依房屋戶別每月管理費固定金額（如）

2. 倉儲式機械汽車停車空間每位新台幣1,800元/月

3. 機車停車位則於管委會成立時制定使用管理規則。

(二)甲方如認為交屋當時本契約房屋有瑕疵或有其他未盡事宜，應詳細載明於驗收單上，要求乙方限期完成修繕。甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，亦不得藉此不履行付款義務及交屋事項。

(三)甲方於完成交屋手續後始得進行任何室內裝修工作、室內裝飾及增添設備，甲方於進行上述工程前，須繳交裝潢保證金新台幣壹拾伍萬元整與預繳3個月施工清潔費共13500元予乙方（若第一屆住戶管理委員會成立，則交付予第一屆住戶管理委員會），方可進場施作。於上述工程完成後，經乙方或第一屆住戶管理委員會確認無違反管理公約之行為時，始可退還上開所繳保證金，施工清潔費計至工程完成日，多退少補。否則若有違反管理公約不當拖作之行為發生時，乙方或第一屆住戶管理委員會可將該筆款項沒收充為違反管理公約之處罰，甲方絕無異議。

甲方簽章：_____

第十六條 共有部分之點交

一、乙方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自管委會成立後四個月起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

- 二、甲乙雙方同意乙方有義務應於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，委託具備專業技師證照之管理公司併會同管理委員會或管理負責人辦理公共設施查驗。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使用維護手冊、廠商資料、使用執照騰本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交管理委員會或管理負責人。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，由乙方委託物業管理公司代管本大樓之公共設施與設備一年，代管期間之人事費用、設備維護費、水電、清潔及其他費用由乙方負擔，此期間甲方仍應按月繳付相應管理費用，作為往後社區維護管理之公用基金。代管期後移交管理委員會接管，屆時甲方不論遷入與否，應依附件（十）「社區規約草約」之約定按月繳付管理費。（本項前段乙方代管期間社區管理費與後段管理委員會接管後按月所收之管理費金額若有不同，其兩者無扣抵之問題）管理費於社區管理委員會成立並接管後，其收款標準由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之。
- 四、乙方於申請使用執照時，應依法提撥之公共管理基金存入主管機關指定之公庫，於完成點交共用部分及其附屬設施設備後，由管理委員會出具點交證明書逕向主管機關報備申請公庫撥付至專戶。
- 五、前項共有部分之點交，除有功能不能使用之情況外，管理委員會或管理負責人應依乙方通知期限完成點交，點交完成後，乙方不再負管理、維護責任。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外。
 - （一）房屋主要結構部分（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）自交屋日起，保固十五年。
 - （二）室內防水部份（如屋頂、樓地板、外牆等，未涉及結構部分）自交

屋日起，保固三年。

(三)固定建材及設備(如門窗、粉刷、地磚等)，自交屋日算，保固一年。

(四)乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、公共設施部分：

(一)主要結構部分(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)，自交屋日起，保固十五年。

(二)公設防水(如：屋頂、樓地板、外牆等，未涉及結構部分)，自交屋日起，保固三年。

(三)固定建材及設備(如：機電設備、電梯設備、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等)自交屋日起，保固二年。

(四)除上述以外之其他設施(如：室內裝修)，自公設點交後保固一年。

四、除外條款：如其損壞係正常耗損，或不當使用、惡意破壞及不可抗力之事故等，致生損毀時，則不在保固之列。另保固期間之保養、維護費用(如添加油料、更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。

甲方簽章：_____

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_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方及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，甲方充分知悉，並願將房屋、土地共同擔保設定抵押權予銀行。

二、甲方委託乙方申請貸款

如甲方同意委託乙方統一向金融機構申請貸款，雙方並於簽訂本契約同時簽訂如附件(八)「委辦貸款契約書」及附件(九)「代刻印章及用印委託書」，並依該委託書履行各項約定，甲方應於房屋產權登記前，簽發同貸款額度且免除作成拒絕證書之本票予乙方，甲方同意由承貸金融機構直接將約定貸款金額撥付乙方。乙方於取得貸款金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。

三、甲方自行辦理貸款

- (一) 甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構自行辦理貸款。如甲方需自行辦理貸款需於本契約訂定時表達自行辦理意願外，於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，預立貸款撥款委託書予乙方，乙方則須配合甲方貸款需要協助辦理相關手續，甲方應支付乙方因而增加之費用支出。
- (二) 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，如甲方享有政府所舉辦之優惠貸款利率時，甲方應於乙方通知辦理貸款日起三十日內辦妥對保手續，並同意配合乙方將產權移轉登記予甲方後翌日由承貸金融機構將約定貸款金額核准後直接撥付乙方。甲方並應於房屋產權登記前，簽發同貸款額度且免除作成拒絕證書之本票予乙方，乙方於取得金額後，應即交還原甲方簽發之本票予甲方。逾期未履行者，視同逾期付款。

四、甲方不辦理貸款

如甲方不辦理貸款，甲方應將原貸款金額於乙方通知辦理產權移轉過戶用印同時，一次以現金繳交原貸款金額予乙方，否則視同逾期付款；且甲方交付之票據未兌現或未清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。

甲方簽章：_____

五、本條第一、二、三項約定，雙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，乙方同意依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
 3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能配合貸款不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起____天內（不得低於30天）一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。

(四)有下列情事之一，視為可歸責於甲方：

1. 甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不符合者。
2. 甲方違約拒辦或未依乙方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸者。
3. 拒絕出具全部撥款委託書。
4. 主動向金融機構表示取消或終止撥付貸款。

六、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。倘因政府法令限制或金融機構貸款政策改變或甲方貸款條件不合，致不能獲得貸款或申貸金額未達申請金額時，甲方應於接到乙方通知三十日內以現金向乙方壹次全部繳清，否則視同逾期付款。若已辦理產權或抵押登記，甲方應配合返還房屋產權予乙方及塗銷甲方申請貸款金融機構之抵押權等相關作業及文件，甲方充份知悉並無異議。買賣契約如有本條貸款約定者，於所有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 建材設備及其廠牌規格」第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付本條貸款予乙方。

第十九條 貸款撥付

買賣契約如有前條貸款約定者，於所有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 建材設備及其廠牌規格」第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條 房屋轉讓條件及共同承買

一、甲方繳清已屆滿之各期應繳款項，於本契約房屋所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，乙方非有正當理由不得拒絕。又甲方轉讓本戶房屋所有權時，應連同持分

- 土地所有權一併移轉予受讓人，不得單獨轉讓本戶房屋或土地。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款千分之__之手續費(最高以千分之一為限)。甲方並應使繼受人知悉並遵守本契約及附件之一切約定，否則因此造成乙方或繼受人有任何損失，概由甲方負全部賠償責任。
 - 三、甲方如有數人共同承買時，應對本契約之履行共同負連帶責任。甲方有指定送達代收人(一人)者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至指定代收人(一人)為合法送達，對於甲方全體均生送達效力；甲方指定之送達代收人為(姓名：_____)。
 - 四、倘甲方因與第三人發生糾紛，致其依本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或遭其他扣押、查封、拍賣處分者，甲方不得藉此為由拒絕履行本契約應為之義務。

第 廿一 條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第 廿二 條 稅費暨相關費用負擔之約定

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代書代辦手續費由乙方負擔。
- 二、公證費(若有)由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、本款所列甲方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由甲方負擔，買方於辦理所有權移轉登記時，應於七日內將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第 廿三 條 乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日或其他約定之期_____日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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 廿四 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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第 廿五 條 違約之處罰

- 一、乙方違反「第十條 建材設備及其廠牌、規格」、「第十一條 開工及取得使用執照期限」之約定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「第廿三條 乙方之瑕疵擔保責任」之約定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本契約。
- 三、甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（不得低於15%）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、甲方違反有關「第七條 付款條件」之約定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之_____（最高不得超過15%）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，雙方並得解除本契約。
- 五、甲、乙雙方當事人除依前四項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第 廿六 條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於甲方之解釋。

第 廿七 條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第 廿八 條 契約及其相關附件效力

- 一、本契約書之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同一效力，買賣雙方各執正本壹份為據，並自簽約日起生效。
- 二、乙方於銷售現場展示空間之建材、擺設傢俱、裝潢等物品及設施，僅為乙方提供裝潢之建議方案，除於本契約附件（七）「建材設備說明書」或特別約定屬乙方應交付內容外，甲方不得主張將其併為本契約之一部分。
- 三、本契約之一切規定，對於買賣雙方權利義務人之繼承人、受讓人具有

同等約束力，倘本契約之甲方為未成年人，其法定代理人及保證人對本約所載之甲方一切義務，應負連帶責任，並願放棄先訴抗辯權，甲方如轉讓本戶房屋及汽車停車位者，應將本契約一切權利義務轉知受讓人。

四、甲、乙雙方瞭解並同意本房屋暨汽車停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代先前一切口頭、書面約定。

五、本契約為甲、乙雙方間之全部約定，若雙方有其它任何協議者，均應以書面文字列入相關契約書中，否則不生效力。

第 廿九 條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第 卅 條 通知與送達

買賣雙方有關本契約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本契約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。_

第 卅一 條 本契約與土地預定買賣契約之關係

本契約房屋座落之土地，由甲方同時另與土地所有權人訂定「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互相為各該契約不可分之一部分，具有連帶關係，倘本約或「土地預定買賣契約書」二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

第 卅二 條 契約分存

本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執正本壹份為憑。

附 件：

- 一、建造執照影本
- 二、付款明細表
- 三、不動產開發信託說明書
- 四、辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項
- 五、臺灣新光商業銀行、紫陽開發股份有限公司及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項
- 六、分管協議書
- 七、建材設備說明書
- 八、委辦貸款契約書
- 九、代刻印章及用印委託書
- 十、社區規約草約
- 十一、裝潢施工處理辦法

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、停車空間平面圖
- 三、分管範圍示意圖
- 四、一層平面圖

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電話：

乙 方：紫陽開發股份有限公司
法定代理人：方 國 松
統一編號：16171958
通訊地址：台北市內湖區文德路210巷34號1樓
電話：(02) 2657-9000

不動產經紀業：創意家行銷股份有限公司
法定代理人：王 明 正
統一編號：27749417
通訊地址：台北市內湖區瑞光路358巷38弄36號10樓
電話：(02) 2658-5588

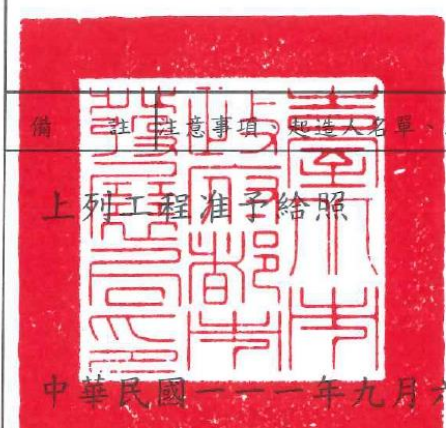
不動產經紀人：
身分證字號：
證照號碼：
通訊地址：
電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一) 建造執照影本

111年09月06日

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0275號			
起造人姓名	紫陽開發股份有限公司 負責人:方國松			住址	11489臺北市內湖區成功路4段118號11樓		
設計人姓名	周泰良			事務所名稱	久太聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢戶數	1幢1棟地上15層地下3層 共18層55戶		
建築地點	地址	內湖區內湖里內湖路二段301巷1之1號 共3筆 詳見附表					
	地號	內湖區碧湖段二小段0193-0003號 共6筆					
各層面積總計	騎樓	92.8m ²	建築面積	126.42m ²	基地面積	騎樓	92.8m ²
	其他	3222.24m ²				其他	196.2m ²
發照日期	111年09月06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57個月內竣工		
工程造价	\$ 50,730,083 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
樓下層	220.1	3.4	(防空避難室兼停車空間)161.40m ² (樓梯間)(機房)共22筆(詳見附表)				
總計:						3315.04	m ²
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 黃一平			
中華民國一十一年九月六日							



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。



注意事項：

- 內容。
- 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《1》部。
 - 16.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
 - 17.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會查驗。
 - 18.申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 - 19.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 - 20.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。
 - 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 - 22.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。
 - 23.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_148.42_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_38.77_平方公尺。
 - 24.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估_銀_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。
 - 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 6.58 噸或生活雜排水回收再利用系統）、（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）、（屋頂平台綠化面積 37.68 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
 - 26.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。
 - 27.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。
 - 28.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」。
 - 29.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」。
 - 30.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
 - 31.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 - 32.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
 - 33.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通 8 公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
 - 34.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。F
 - 35.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，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。
 - 36.基地坐落臺北航空站 松山機場（轉接面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度210.02公尺，本案申請建築物絕對高度64.38公尺，尚無影響飛航安全。
 - 37.本案鄰地 194、193-2、229-2 地號等 3 筆土地係屬畸零地，起造人依臺北市畸零地使用自治條例第8條於申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。
 - 38.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
 - 39.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。
 - 40.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 - 41.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 - 42.拆除執照（含拆併建之拆除部份），應於申報開工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。



注意事項：

- 43.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。
- 44.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。
- 45.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5),經建築師簽證核算,數量為_3754.59_立方公尺,於申報開工前應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。
- 46.地面層設置停車空間,起造人應依原核定用途使用,並將建築物用途詳細告知各承買戶,除於公寓大廈規約草案中明確記載外,產權移轉應列入交代,且須轉載於公寓大廈規約中。
- 47.施工中加強樣品屋及預售中心之管理,樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途,並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內,持續加強巡查及不定期檢查,如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為,將依法查處。
- 48.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定,請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 49.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_6_月_10_日北市都建字第_1093047958_號函核准重建計畫其獎勵容積為_494.76_平方公尺該容積獎勵額度為_31_%在案;實際使用獎勵容積為_494.76_平方公尺該容積獎勵額度為_% ,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。
- 50.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_紫陽開發股份有限公司_負責人:方國松_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_7,772,490_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_2_級,並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_紫陽開發股份有限公司_負責人:方國松_應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_銀_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_11,658,735_元,於領得使用執照二年內取得_銀_級綠建築標章,並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_紫陽開發股份有限公司_負責人:方國松_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_5,829,367_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_2_級,並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.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。
- 54.依申請特殊結構審查原則辦理,結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告,經(110)北結師銘(十三)字第1100405 號函認屬可行;詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 55.基礎施工期間,實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞,應依實際情形辦理補充調查作業,並採取適當對策。
- 56.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。
- 57.(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。
- 58.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物,起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記,或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時,得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明,本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 59.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定,外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 60.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 61.本案採經中央主管機關認可具有樓板衝擊音指標Ln, w在58分貝以下之隔音性能,竣工時應檢附相關證明文件。
- 62.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定,於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置,並應於公寓大廈公設移交時,列入移交事項。
- 63.消防救災活動空間指導原則核准日期:110年4月9日發文字號:北市消教字第1103008580號
- 64.交工處核准日期:109年8月12日發文字號:北市交工設字第1093004718號
- 65.«本案公寓大廈附設客貨升降機,機車進入設備視同貨物載運,使用時車廂內嚴禁煙火.»案經起造人會同設計建築師簽證確認本案設施之人車使用安全無虞,若爾後有糾紛或不實,起造人及設計建築師依法負其責任。





建築地點：內湖區內湖里內湖路二段301巷1之1號
內湖區內湖里內湖路二段305號
內湖區內湖里內湖路二段303號

地號：內湖區碧湖段二小段0193-0003號
內湖區碧湖段二小段0195-0000號
內湖區碧湖段二小段0212-0000號

內湖區碧湖段二小段0193-0004號
內湖區碧湖段二小段0210-0000號
內湖區碧湖段二小段0214-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積:220.1m²、高度:3.4M、用途:(防空避難室兼停車空間161.40m²)(樓梯間)(機房)
A棟地下003層、面積:239.55m²、高度:7.75M、用途:(停車空間)
A棟地上001層、面積:126.42m²、高度:4.2M、用途:(梯廳73.8m²)、(汽機車升降機間52.44m²)
A棟地上003層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上005層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上007層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上009層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上011層、面積:167.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上013層、面積:167.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上015層、面積:167.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟突出物002層、面積:24.99m²、高度:2.2M、用途:(樓梯間)(機房)
A棟地下002層、面積:59.49m²、高度:2.9M、用途:(機房)(水箱)
A棟騎樓、面積:92.8m²、高度:4.2M、用途:(騎樓)
A棟地上002層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上004層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上006層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)
A棟地上008層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上010層、面積:185.19m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上012層、面積:167.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟地上014層、面積:167.0m²、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H2)
A棟突出物001層、面積:24.99m²、高度:4.0M、用途:(樓梯間)(水箱)
A棟突出物003層、面積:24.99m²、高度:2.8M、用途:(樓梯間)(機房)

雜項工作物：圍牆:長度18.83m、高度2.0m、面積37.66m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19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《06》月《29》日（法令適用日期：111年04月21日）。
2. 建築地點：內湖區內湖里。
3. 實設空地《162.58》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：《王廷聖結構技師事務所》，技師：《王廷聖》技師。
6. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
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. 本案基地屬(低度)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：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《681.84》平方公尺(含有產權251.77平方公尺，無產權部分414.54平方公尺)，共《2》戶。拆除門牌：《303號、305號》由久太聯合建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
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. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」



附件(二) 付款明細表

下列係【紫陽新苑】_____戶_____樓(含倉儲式機械停車位編號_____號)房屋買賣總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。甲方應按工程進度及約定期限，配合期別如數給付現金予乙方。

房屋價款之付款辦法表			
期 別	應 付 金 額	比 例	備 註 說 明
訂 金	仟 佰 拾 萬元整	3%	
簽 約 金	仟 佰 拾 萬元整	7%	
開 工 款	仟 佰 拾 萬元整	2%	
基礎底板完成	仟 佰 拾 萬元整	3%	
八樓底板完成	仟 佰 拾 萬元整	2%	
領取使照	仟 佰 拾 萬元整	3%	
金融貸款	仟 佰 拾 萬元整	75%	
交 屋 款	仟 佰 拾 萬元整	5%	
總 價 款	仟 佰 拾 萬元整	100%	

附件(三)：不動產開發信託說明書



新光銀行 不動產開發信託說明書

主旨：有關臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）辦理

【紫陽開發「台北市內湖區碧湖段《紫陽新苑》」案不動產開發信託】

乙案，詳如說明，敬請 查照。

說明：

- 一、紫陽開發股份有限公司（以下簡稱委託人）為開發座落於台北市內湖區碧湖段二小段 193-3、193-4、195、210、212、214 地號等六筆土地土地之住宅興建工程（以下簡稱本案），將本案交付予受託人信託管理。
- 二、受託人依據本案信託契約及信託法相關規定擔任本案土地及信託專戶資金之信託受託人，並依信託本旨，以善良管理人之注意義務處理本案之信託事務。
- 三、受託人依據本案信託契約設置信託專戶，專戶資金來源包含貸款融資單位融資款項、本案房地銷售（含預售）所得、委託人自備款及信託專戶資金所產生孳息。
- 四、信託期間本案之興建及銷售（含預售）事宜仍為委託人義務，委託人並得委任他人辦理，受託人配合辦理。房地承購戶所繳納之買賣期款，委託人並應入本案信託專戶，以達本案專款專用之目的。



臺灣新光商業銀行信託部

中 華 民 國 1 1 1 年 9 月 27 日

附件(四) 辦理「不動產開發信託」預售屋買賣契約中應記載事項

一、本預售案依內政部 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告『預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定』及『金融監督管理委員會 101 年 9 月 5 日金管銀票字第 10100274650 號函』辦理。

二、本案土地及興建資金已交付予臺灣新光商業銀行股份有限公司(以下稱受託銀行)信託管理，並依信託契約約定開立本案信託專戶，專款專用本案興建資金。另委任台新建築經理股份有限公司擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。

受託人：臺灣新光商業銀行股份有限公司

地址：臺北市信義區松仁路 32 號 4 樓之 1

電話：(02)8758-7288

台新建築經理股份有限公司之聯絡方式如下：

地址：台北市中山區德惠街 9 號 2 樓之 4

電話：(02) 2596-8000

三、本案信託專戶：

銀行：臺灣新光商業銀行 南東分行

戶名：『臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶』

帳號：

貴戶之專屬繳款帳號：

四、本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，如建商因故無法繼續興建本案時，受託銀行依信託契約約定，於信託目的範圍內得自行或委任第三人辦理續建。惟本不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

五、為保障買方之權益及配合受託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。

六、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付

信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本信託契約之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[www.skbank.com.tw\]](http://www.skbank.com.tw)，查詢途徑為：[\[www.skbank.com.tw/S.html\]](http://www.skbank.com.tw/S.html)。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

- 七、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 八、賣方與受託銀行所訂不動產開發信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- 九、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為賣方而非其客戶，賣方並不得使其客戶誤認本行係為該客戶受託管理信託財產。
- 十、不動產開發信託受益權人會議準則：

(一)召集事由

信託委託人（即賣方，指簽訂買賣契約之建方或合建雙方，以下同）無法依約定完工或交屋之情事發生時，受託人得視需要召開受益權人會議（以下稱「受益權人會議」）。受益權人會議除法令另有規定者外，應由受託人召集之。

(二)受益權人

本規則所稱之「受益權人」，係指依「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」約定，信託委託人無法依約定完工或交屋之情事發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，下列信託財產之受益權利歸屬於簽訂買賣契約之買方（以下簡稱買方），亦即買方為該受益權利之「受益權人」：

1. 受託人未擔任起造人時，「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」。
2. 受託人擔任起造人時，「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，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權」。

(三)召集程序

1. 受益權人會議以親自出席方式召開之。
2. 受託人應於受益權人會議召開日期前二十日於網站上公告會議之日期、時間、地點、召集事由、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所佔比例及其他依法令或信託契約約定之事項，並以掛號方式書面通知受益權人，受託人並應留存完整之送達紀錄，受託人並得通知本案信託之關係人（例如地主、建方、貸款金融機構、不動產專業機構等）列席。
3. 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前項之規定。
4. 買方得出具由受託人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受託人印發之委託書，經買方及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附買方及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

(四)表決權之計算

受益權比例依個別買方所繳價金存入信託專戶金額佔全部買方所繳價金存入信託專戶總額之比例計算，受益權人會議表決權之計算方式依受益權比例計算之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

(五)決議方法

1. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
2. 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

(六)會議規範

1. 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
2. 受益權人會議之主席由受託人指定之；受託人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

(七)其他應遵循事項

1. 受託人應於受益權人會議上報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，以討論信託財產之分配事宜，並就受益權人會議之決議內容做成相關書面記錄，由主席簽名或蓋章，並由受託人於會後三十日內，將議事錄分發已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。前述議事錄之製作及分發，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄、出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
2. 倘經結算後有可供分配之信託財產，受託人應將可供分配之信託財產，依第四條受益權比例分配予買方。
3. 本條所稱可供分配之信託財產，於受託人未擔任起造人之情形，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；於受託人擔任起造人之情形，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，及受託人就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。
4. 一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達受託人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達受託人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向受託人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
5. 受益權人會議之重大議案不得以臨時動議提出。前項重大議案之範圍，包括受託人之辭任、解任及報酬之調增；新受託人之指定；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但信託契約另有約定，從其所定。
6. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件(五) 臺灣新光商業銀行、紫陽開發股份有限公司及其代銷公司蒐集、處理及利用個人資料告知事項

臺灣新光商業銀行、紫陽開發股份有限公司及其代銷公司（以下合稱蒐集公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一)信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；
- (二)依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；
- (三)銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；
- (四)其他法令許可之事由或目的。

二、蒐集之個人資料類別：

以買方與紫陽開發股份有限公司往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限【註】。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。
- (二)地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。
- (三)對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

- (一)得向蒐集公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而蒐集公司依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。

(三)得向蒐集公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法蒐集公司因執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，蒐集公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供買方相關服務。

【註：新光銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】

附件（六） 分管協議書

茲因本人訂購紫陽開發股份有限公司，興建坐落於台北市內湖區碧湖段二小段193-3、193-4、195、210、212及214地號等6筆土地，建築基地內之【紫陽新苑】社區，編號_____戶第_____樓房屋乙戶及編號_____號之倉儲式機械停車位，為維護本社區大樓之共用部分之管理、使用等事宜，本人願確實遵守本分管協議書，其各項約定如下：

- 一、本社區之地下層扣除共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，本人同意由預售屋之停車位承購戶，就停車位應有部分(持分)有專用使用權。
- 二、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。
- 三、本社區之 A 戶-11F、D 戶-2F之露臺依現行法律不能辦理產權登記，本人同意該部份由直接緊臨之各戶約定專用使用權，其使用範圍依核准之建照執照圖為準，專用使用權人不得違反法令之使用限制，如需進行相關作業，該戶所有權人應不附條件同意借道，倘因作業而致毀損該戶之室內相關設施，應由作業相關之人負擔賠償責任。
- 四、未購買汽車停車空間者已充分認知其買賣總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，除防空避難使用外，不得主張使用本社區之汽車停車空間之任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 五、為提升本社區居住品質，本人同意各戶空調室外機統一按建商原規劃之位置予以裝置，不可放置於其它位置，並同意日後不透過社區管理委員會議或區分所有權人會議決議變更設置位置。
- 六、本社區之外觀立面、樓頂平台、公共設施等，除本契約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依建造執照及建商之規劃永久管理維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、自行增建或其它類似之行為。
- 七、本分管協議非經該權利人或受益人之同意，不得以修改住戶管理規約或依區分所有權人會議之決議方式變更之、或要求支付使用償金。
- 八、本分管協議有關本大樓就共用部分管理使用之約定，均視為住戶相互間對於本大樓管理使用之特約，本人暨全體區分所有權人及其繼受人均應受其約定之拘束。本人並保證使繼受人、承租人、借用人、使用人、占有人等均應繼受本人依本分管協議所應負之義務。

立 書 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件(七) 建材設備說明書

公共建材設備

❖ 結構

本大樓採用R.C.（鋼筋混凝土）構造，樓版厚度15公分。整體結構經知名結構工程技師及專業電腦程式精密分析計算，基礎結構穩固，樑、柱及樓板之結構安全高於內政部建築物耐震設計規範，抗震係數主動提升，由0.24G提升至0.276G，高於法規標準15%，並依照核准圖施工，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則之標準。

❖ 外觀

特聘請國內知名建築師李天鐸大師及久太建築師事務所—周泰良建築師精心規劃設計及監造，以雙建築師聯手打造負責本大樓外觀及公共空間之整體設計，高貴現代造型，展現氣宇非凡風格。除尊重人性各種需求和享受陽光空氣之人性化空間，更提升生活品味，展現出本建築物獨特尊貴的氣質。

❖ 公共空間

- 一、公共照明及公共景觀澆灌系統均由管理中心統一控制。
- 二、一樓公共空間及電梯車廂設置變頻冷氣設備，皆由管理中心統一管理。
- 三、社區入口門廳
 1. 地坪：採天然高級石材及其他裝修建材整體設計。
 2. 牆面：採天然石材搭配其他裝修建材整體設計。
 3. 平頂：採造型天花板搭配質感燈具整體設計。
 4. 油漆：採ICI符合綠建材低甲醛塗料。
- 四、社區各層電梯廳
 1. 地坪：採高級磁磚搭配其他裝修建材整體設計。
 2. 牆面：採高級磁磚搭配其他裝修建材整體設計。
 3. 平頂：採造型天花板搭配質感燈具整體設計。
 4. 油漆：採ICI符合綠建材低甲醛塗料。
- 五、公共樓梯間
 1. 地坪：踏面鋪設精緻石英磚。
 2. 平頂及牆面：採符合綠建材低甲醛塗料並附燈具。

❖ 電梯設備

- 一、電梯採用崇友、三菱、永大等廠牌15人份(105 m/min)微電腦高檔變頻電梯。
- 二、電梯採感應讀卡系統，具錯按取消及紅外線防夾功能，並加設指定樓層辨識系統，同時兼顧便利及安全性。
- 三、車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，以維護住戶安全。
- 四、車廂內二十四小時全天候攝影，並設車廂內緊急對講設備直通管理中心，保障住戶安全，提升安全及使用品質。
- 五、車廂內附設緊急照明、超載檢知裝置及緊急情況自動停車裝置，並與發電機連線於停電時可自動運轉。
- 六、車廂內部設醫療級負離子技術之清淨風機，有效抑制供氣中的汙染源、過敏原、細菌、黴菌等。
- 七、車廂內部統一整體設計，車廂平頂採木作設計附照明燈具，車廂牆面採金屬設計搭配明鏡及扶手，車廂地坪採用天然石材。

❖ 給、排水設備

- 一、地下室水箱使用鋼筋混凝土造(RC)水箱，自來水經總錶進入地下室水箱，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 二、各戶設自來水獨立止水閥，方便住戶維修及施工。
- 三、各戶室內冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，污排水幹管、透氣管、雨水管及空調排水幹管採南亞或大洋等正字標記之PVC管。
- 四、各戶室內給水管水平部份採明管設置，熱水給水管外加保溫被覆。
- 五、屋頂水箱使用雙水箱設計，避免清洗水塔時斷水困擾，確保蓄水衛生。
- 六、排水配管：「吸氣閥工法」污水—與國際同步採用排水通氣閥防疫系統。
- 七、污水系統以政府主管機關核定為準。

❖ 電氣設備

- 一、各戶採用單相三線 220V/110V 供電。
各戶採獨立電錶以方便控制及管理，公共用電部分另設公用

電錶。

二、電線採用太平洋、華新麗華、大亞等廠牌。

三、各戶開關採用高級大型面板開關並附夜間指示燈。

四、各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關。

五、各戶浴室、廚房、陽台之插座加設漏電斷路器。

❖ 緊急供電設備

一、屋突三層(R3F)設立自動發電機，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器，以便停電時供應緊急電力。

二、公共區域之緊急供電：電梯、消防、保全設備、停車場入口捲門、地下室停車場照明、梯廳、梯間緊急照明、揚水泵、污水泵等設備。

三、各戶之緊急供電：廚房冰箱、客廳電視、客廳電燈及宅配箱插座，共四處。

❖ 電話、電視設備

一、社區屋頂統一建置數位電視共同天線。

二、預留有線電視引進管路，客廳及各臥室均設置一處電視出線口。

三、各戶設置電話系統線路，客廳及各臥室均設置一處電話出線口。

四、地下一樓設置行動通訊改善系統，以減少收訊障礙。

❖ 網路設備

社區配置光纖寬頻網路(FTTH)戶戶到府，客廳及各臥室預留網路出口，日後住戶可自行申請裝置相關設備使用。一樓大廳公共區配置無線網路，可無線上網，盡享便利生活。

❖ 保全、門禁及管理系統

一、社區規劃物業管理中心。

二、地下一層梯廳入口、社區一樓入口、屋頂層梯廳出入口及電梯樓層設定均設感應讀卡設備。

三、地下一層梯廳入口、社區一樓入口、社區四周定點、屋頂層梯廳入口、地下室停車場及電梯車廂內均設置彩色監視攝影機錄影監控。

四、設中央安全管理連線主機系統，並設置彩色分割監視螢幕及廣播主機。

五、社區公共水箱設置防止入侵警報系統，並與管理中心連結，

維護住戶用水安全。

- 六、地下一層及屋頂特設緊急對講機與緊急求救按鈕，可直接與管理中心連線。
- 七、各戶大門設有影視門鈴對講機，玄關門設磁簧開關。
- 八、各戶設置保全型電視對講主機，外出可設定連結磁簧開關，並與管理中心警報盤連線。
- 九、主臥室加設緊急壓扣求救按鈕。

❖ 消防安全設備

- 一、依消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤，管理中心設火警受信總機及廣播系統，遇緊急狀況可以廣播疏散。各樓層梯間設有安全門燈、緊急照明燈及ABC乾粉滅火器。
- 二、地下停車場設置泡沫灑水設備及警報器等安全裝置。
- 三、各戶設置火警感應器，電梯廳設置偵煙式感應器，十一樓(含)以上設置自動灑水系統。
- 四、以上消防設備依主管機關核定為準。

❖ 停車空間

- 一、機車停車空間採遙控器搭配卡片管制。
- 二、汽車停車空間採eTag感應及遙控器搭配卡片管制。
- 三、地下一層機車停車空間設置自動換氣設備及統一照明，地坪為Epoxy，牆面及平頂均採水泥漆。

❖ 屋頂

- 一、屋頂施作防水隔熱處理，另面貼止滑面磚或其他裝修飾材。
- 二、屋突一層設置景觀花園及洗窗機架。

住宅戶室內建材設備

❖ 門窗

- 一、窗戶採用 YKK、不二、SHOWA 等品牌高級氣密隔音鋁門窗，並採用6+8+6mm中空複層Low-E節能玻璃。
- 二、玄關門採用防爆鋼木門，並附高級電子鎖。
- 三、室內門採進口木門配高級水平鎖。
- 四、浴室門採進口木門配高級水平鎖及石材門檻。

❖ 室內地坪

- 一、客餐廳、廚房及臥室鋪設SPC木地板。
- 二、浴室鋪設精緻石英地磚。

❖ 室內隔間及牆面

- 一、室內隔間採乾式或濕式輕質隔間牆。
- 二、客餐廳及臥室牆面均採ICI符合綠建材低甲醛乳膠環保漆。
- 三、浴室牆面採精緻石英面磚。

❖ 室內平頂

- 一、客餐廳、開放式廚房及臥室採刷ICI符合綠建材低甲醛乳膠環保漆處理，天花板裝修由客戶自行處理。
- 二、各戶浴室採用造型天花板搭配燈具處理。

❖ 陽台

地坪鋪設止滑地磚，並設置安全防水插座及水龍頭。

❖ 廚房設備

- 一、依合約圖面採CESAR、ALNO或DORIS等品牌高級歐化廚具，主要設備包含料理台、吊櫥搭配進口人造石檯面做整體造型設計。
- 二、家電採用林內、BEST或豪山等品牌之雙口感應爐、隱藏式渦輪油煙機及嵌式烘碗機；諾得或愛惠浦等品牌冷熱廚下型淨水器；不鏽鋼洗滌槽；伸縮式冷熱龍頭。
- 三、所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

❖ 衛浴設備

- 一、浴室採用AXENT、TOTO或PANASONIC等高級品牌，主要設備包含免治馬桶及面盆，並搭配天然石材檯面。
- 二、淋浴間設置GROHE、KOHLER或V&B等品牌高級龍頭、蓮蓬頭組。
- 三、浴室設置PANASONIC或MITSUBISHI或TOTO等品牌三合一換氣暖風機，具有乾燥、暖風及換氣功能。
- 四、各戶設置AO Smith、林內或鴻茂等品牌80公升儲熱式電熱水器一台。
- 五、衛浴配件採高級精緻整體配件，主要包含面盆櫃、鏡箱、三腳架、毛巾架。
- 六、所有衛浴設備皆視合約圖面格局配備規劃。

❖ 空調設備

各戶贈送大金、三菱或日立等變頻冷暖空調室外主機(為整棟建築物之美觀，統一將冷氣室外主機設置於各層各戶之陽台處或外露樑上)，室內並預留套管及冷氣排水管。

特約事項

- (一) 乙方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本建材設備說明書中載列者，則僅提供甲方作為交屋後自行裝潢之參考，不屬乙方應交付之標的。
- (二) 房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如因法令禁止使用、商品停產或停止進口等因素，在不影響品質之前提下，得加以適當調整，並用同等級或更高級之產品替換。
- (三) 乙方為維護整體建築物美觀，保有各向立面形式、顏色及庭園景觀、梯廳及照明設施及公共設施及戶數之修改變更權利。
- (四) 本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備（如：廚具、衛浴設備、磁磚、地坪石材等）之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，甲方應同意由乙方統一選定。
- (五) 乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，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，不在此限。
- (六) 石材、木質地板及磁磚等為天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供甲方參考，甲方同意上開建材應以施工當時所採為準亦不得有任何主張或請求。

附件(八) 委辦貸款契約書

立契約書人_____ (以下簡稱甲方) 茲因訂購紫陽開發股份有限公司 (以下簡稱乙方) 所興建之【紫陽新苑】第_____ 戶第_____ 樓房屋及倉儲式機械停車位編號_____ 號，特以上開建物所有權委託並授權乙方向金融機構

申辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 甲方委託乙方向金融機構(含指定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣_____ 仟_____ 佰_____ 拾_____ 萬_____ 仟元整，以資繳付本約買賣「付款辦法表」中金融貸款項下之價款。

第二條 甲方需向乙方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條 甲方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物，並以甲方為債務人，由乙方指定之地政士代為申請貸款所需文件及辦理貸款所需一切事宜，將第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。

第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本項買賣價款，甲方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付乙方直接向金融機構領款或並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方帳戶；以上配合取款之方式，依乙方指示為之。

第五條 甲方同意簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額，亦得與委辦土地貸款契約之土地貸款金額合併簽立)，其到期日授權乙方填載，以作為給付貸款之擔保。如乙方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行。

第六條 本貸款為應繳價款之一部份，甲方於接獲乙方或其指定之地政士通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，視同不辦理貸款，應依本房屋預定買賣契約書第十八條「貸款約定」辦理，否則視同逾期付款。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並於乙方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本項貸款乃乙方在未取得全數買賣價金情況下，先將房地所有權移轉予甲方配合貸款手續以給付甲方對乙方之合約價金，於完成抵押設定登記程序後，甲方無條件同意該金融機構無庸通知甲方即得逕為撥款程序，甲方不得以任何理由向金融機構提出異議之請求或暫停撥款、撤銷等，否則視同逾期付款，乙方得依據房屋預定買賣契約書之相關約定處理。

第九條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依雙方所定之房屋預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人

甲 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

通訊地址：

乙 方：紫陽開發股份有限公司

負 責 人：方 國 松

統 一 編 號：16171958

電 話：02-2657-9000

通 訊 地 址：臺北市內湖區文德路210巷34號1樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(九) 代刻印章及用印委託書

委託人：_____ (以下簡稱甲方)

立同意書人

受託人：紫陽開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購乙方所興建之【紫陽新苑】編號第_____戶第_____樓房屋(含倉儲式機械停車位編號_____號)及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 二、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本戶房地所有權轉移登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等)
 - (二)貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等)。
 - (三)為完成前二款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。
 - (四)乙方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦。
 - (五)不動產成交案件實際資訊之申報。
 - (六)水、電、電信之申請或變更。
 - (七)其他依據本約應由甲方用印或申請者。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本房屋預定買賣契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在甲方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本委託書，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本委託書印章依第三條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，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。
- 六、立同意書人係於簽訂本「房屋預定買賣契約書」之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

甲方簽章：_____

乙方簽章：紫陽開發股份有限公司

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件(十) 社區規約草約

紫陽新苑公寓大廈管理草約

本【紫陽新苑】公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

(一)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。

(二)停車空間之使用管理停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得另有變更本建物構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府都市發展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，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式依附圖，顏色不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施並無其他共用設施設置。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，不得任意變更用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。

本社區約定專用部分如下：

- (1) 位於二層之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為D（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
 - (2) 位於十一層之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為A（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
 - (3) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
 - 六、凡政府列管之八大行業、餐飲業（無油煙輕食業除外）、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。
 - 七、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

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

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定

外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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。

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：

除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

- 四、公寓大廈外牆面、屋頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員一名。

前項委員名額，合計 5 名，並得置候補委員 2 名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式

1. 委員名額未按分區分配名額時採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
2. 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 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、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。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。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第 四 章 財 務 管 理

第 十 七 條 公 共 基 金、管 理 費 之 繳 納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 拾 萬 仟 佰 拾 元 整（依實際存入專戶之數額為準）外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其戶別(不含停車位面積)計算，以每月管理費新台幣(以下同)A戶 元、B戶 元、C和D戶 元、E戶 元。機械式汽車停車位以每位每月新台幣1800元整。

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，經十天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。

- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。
- 六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第 十 八 條 管 理 費、公 共 基 金 之 管 理 及 運 用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、管理維護基金為全體區分所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各區分所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第廿條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第廿一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第廿二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

第廿二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第廿三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內如經獲准經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

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

第廿四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 七、本公寓大廈之起造人應於主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統，

並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺北地方法院為第一審法院。

第廿六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關

處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附 則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第廿八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第廿九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第卅條 本規約訂立於民國_____年_____月_____日。

附件(十一) 裝潢施工處理辦法

- 一、為維護建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。
- 二、裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防、監控等系統配置之有關資料(可向管理公司查詢閱覽)，不得違反建築法令，並應遵守政府有關室內裝修之規定，如有違反由裝潢(修)戶自行負責。規劃完成後需要以正式圖說向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 三、為有效約束裝潢(修)承包商，避免其在施工期間未加謹慎而毀損公共設備與鄰戶設備，以及造成環境污染或噪音等，裝潢(修)戶須於正式施工前向現場管理單位或管理委員會押繳下列款項：
 - (一)裝潢保證金：每戶新台幣15萬元整，待完工經現場管理單位查驗無損害他戶及公共設施之情事者，無息領回。
 - (二)環境維護管理費 150元/日：每戶新台幣13500元整，期間為三個月，待完工日申報後，多退少補。
- 四、裝潢(修)戶與承包商須共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本大樓所有管理規章及大樓管理規約等規定。
- 五、裝潢(修)戶及承包商須遵守下列規定：
 - (一)進場施工前須押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據向本大樓現場管理單位或管理委員會辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑施工證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)使用電梯搬運材料及工具，不得超重或超長，並須加以防護，以維護出入層之門廳地坪。
 - (四)材料工具之進出大樓，須經管理人員之查驗後放行。
 - (五)每日施工時間，上午8時至12時及下午1時30分至5時30分，例假日(含週六日)嚴禁施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (六)建材及砂石不得堆積於供公共使用部份(砂石應裝袋)。
 - (七)施工廢棄物及垃圾由施工廠商袋裝後每日自行清除運棄，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。
 - (八)為維護本大樓之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響工作在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板面鋪設適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午9時至12時或下午2時至5時內進行。
 - (九)施工時如因不慎損及供排水管線、電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡大樓管理單位作緊急處理，並負責立即修復；若經通知而未前來修復者，則由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，造成

之損失由裝潢（修）戶須負連帶賠償責任。

(十) 承包商及其施工人員嚴禁在本大樓有下列行為：

1. 施工現場不得大聲播放音響或惡意破壞公共安寧。
2. 不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
3. 不得在本大樓任何區域張貼廣告。
4. 不得進入非其承包工作範圍地區。

六、施工安全：

承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責，發生任何不安全事故一概與本大樓管理委員會及受委託之管理單位無涉。因施工影響第三者之安全應由裝潢（修）戶與承包商共負連帶責任。

七、裝潢（修）戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢（修）戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留於本大樓而不易分辨歸屬時，則由所有裝潢保證金分擔清運費。

八、施工期間因施工需要，須經管理單位同意後方得付費使用公共水電。

九、為保障本大樓建築結構及消防安全，交屋後住戶自行裝潢需使用防火材料。其裝潢工程之施工、設計及材料設備仍需遵照建築物室內裝修管理辦法、建築專業及消防專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

十、承包商或其所屬工作人員違反上述規定，經管理單位或管理委員會糾正仍未改善者，管理單位或管理委員會得要求其停工或拒絕其進入本大樓繼續施工。

十一、裝潢（修）完成後合於下列條件，並經本大樓管理委員會或管理單位認可者，得領回保證金：

- (一) 未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
- (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
- (三) 雖有前二項之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
- (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
- (五) 無違章或破壞外觀者。

十二、本施工管理辦法得因事實需要，由本大樓管理委員會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

立書人

姓 名：

身分證字號：

住 址：

戶 別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日