

## 房地買賣預定單

建案名稱：

日期：民國      年      月      日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：	聯絡電話	
通訊地址	E - M a i l		
賣方 (建設公司)	代銷公司		
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 民國      年      月      日前應補足定金      仟      佰      拾      萬      仟元整	

### 訂購內容及說明：

房      屋	戶      樓	土地面積： 建物面積：	坪 坪	房地售價	新台幣      億      仟      佰      拾      萬      仟元整
汽      車      位	地下      層	號 <input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械		車位售價	新台幣      仟      佰      拾      萬      仟元整
總      價	新台幣      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、個人資料搜集與利用：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	<input type="checkbox"/> 委售：不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司主管		簽章	<input type="checkbox"/> 委售：代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售：建設公司

# 房地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)  
立契約書人  
賣方：和岩開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【和岩心悅】房地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書，本契約書於中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日經買方攜回審閱\_\_\_\_日(買方至少攜回審閱五天)。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：和岩開發建設股份有限公司

## 第一條：賣方對廣告之義務

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

## 第二條：房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

買方按實際購買之位置及樓層應有部分登記土地持分，持分土地坐落於台北市萬華區莒光段一小段408、408-12地號等2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)，本基地總面積217平方公尺(65.64坪)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內【和岩心悅】(以下簡稱本案)買方同意購買\_\_\_\_戶\_\_\_\_樓壹戶，為台北市政府都市發展局核准112年8月7日112建字第0181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倉儲式，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，其車位規格之容車尺寸為長5公尺，寬2.05公尺，高2公尺。另含汽車升降機及其他必要空間，每位面積計 19.56 平方公尺（5.92 坪）。如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約 39.24 %。(計算式：停車空間面積共 136.92 平方公尺 ÷ 共有部分總面積 348.94 平方公尺 = 39.24 %)

(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。

### 第三條：房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

買方購買【和岩心悅】\_\_戶\_\_樓壹戶，

其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，

應有權利範圍為壹拾萬分之\_\_\_\_\_，

計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，占區分所

有全部專有部分總面積 603.61 平方公尺(182.59 坪)

(實際面積依建物總登記面積為準)比例計算持分，本土地如因土地分割、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.附屬建物陽臺面積計\_\_\_\_\_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。

四、本約買賣建物銷售面積係根據臺北市政府都市發展局核發之建造執照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本約條款等規定計算而得。(註：中華民國107年1月1日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記)。

五、買賣雙方同意共有部分面積明細如本約第四條所載。

#### 第四條：有關共有部分項目面積之計算及分攤方式

一、全區共有部分項目：

(一)地上壹層之梯廳、電梯、樓梯、門廊。

(二)地上貳層~柒層之梯廳、電梯、樓梯間。

(三)地下室壹層之電信室、台電配電室、防空避難室、電梯間、樓梯間。

(四)地下室貳層之防空避難室、蓄水池、電梯間、樓梯間。

(五)屋頂突出物壹、貳、參層。

(六)其他依法令應列入共有部分面積之項目皆屬之。

二、本案全區房屋共有部分總面積 348.94 平方公尺(105.54 坪)，專有部分總面積 603.61 平方公尺(182.59 坪)。本條各戶共有部份之權利範圍分配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【和岩心悅】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、車位共有項目：

本契約一樓汽車升降機、地下二層機械停車空間面積 136.92 平方公尺(41.42 坪)。

#### 第五條：房地面積誤差及其價款找補

一、房地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、雙方買賣之房屋，其面積以地政機關建物總登記完竣之面積為準，

本約第三條所載買賣房地面積與地政機關實際登記之土地面積、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(即陽臺)、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、前開之土地面積、主建物或本房地登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第六條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予彰化商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方(附件四)。

價金返還之保證

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

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_\_\_\_(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之，賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開

發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建築案後交屋。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連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 第七條：契約總價

本契約買賣總價：

共計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

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

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

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

1、主建物部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

2、附屬建物陽臺部分：

新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

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

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

#### 第八條：付款約定

一、本契約房地價款之給付，買方應依[繳款期別明細表](附件五)所定於接獲賣方繳款通知單7日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶。

【戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶(銀行代碼：009-西三重分行)，帳號：5654-01-01150-6-00】以現金或匯款如數一次繳清期款。

二、除訂金、簽約款及開工款外，買方應依已完成工程進度所定[繳款期別明細表](附件五)之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、買方各期繳款(含遲延利息等)，概由賣方照數開立統一發票交付買方

收執存憑。

#### 第九條：逾期付款之處理方式

- 一、[繳款期別明細表](附件五)各期繳款，買方如逾期達 5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應就逾期之期款部分按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予賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳清期款及遲延利息經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達逾 7 日內仍未繳者，雙方同意依本約第廿二條第四項約定之違約罰則處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

#### 第十條：地下層、法定空地、露臺、屋頂平台使用方式及權屬

##### 一、地下層停車位

本契約地面壹層、地下層壹層、貳層，總面積 292.27 平方公尺（88.41 坪），扣除第四條所列壹層、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 136.92 平方公尺（41.42 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地：本建物法定空地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、地下層、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺為全體區分所有權人共有，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。其管理使用則由區分所有權人會議決定之。其分管協議由區分所有權人簽訂法定空地、露臺及屋頂平台使用分管同意書(附件二)約定之並於規約草約訂定之。

#### 第十一條：住戶使用之規定

- 一、住戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及住戶管理規約(附件六)約定，不得有違法令。
- 二、本買賣建物所有權登記，以政府法令公告為準，裝潢應按「臺北

市建築物室內裝修管理辦法」之規定辦理，且買方對本大樓登記之行業別之規定，買方已充分了解，如有違反法令或不得登記時，由買方無條件自行負責概與賣方無涉，且不得主張本契約無效或要求解除契約。

#### 第十二條：建築主要結構、主要建材及其規格

- 一、本契約房地所屬之建築構造(主要結構)係採用RC鋼筋混凝土結構，其規格悉依主管建築機關核准建造執照之工程圖說與說明書及本契約附件之建材設備表為準施工。
- 二、有關主要建材設備及其規格或等級依[建材與設備說明](附件七)辦理。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。
- 三、賣方保證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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反上述之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十三條：開工及完工最後期限

- 一、本契約房地之建築工程已於民國113年3月26日開工，民國117年6月26日以前完成主建物、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、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按買方已繳房地價款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者，即視同賣方違約，雙方同意依本約第廿二條第一項約定之違約罰則處理。

#### 第十四條：室內工程變更之處理

- 一、買方申請變更設計（即客變之工程變更）之範圍以合法之室內隔間及調整為限，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、濕區、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方如欲辦理工程變更，應於賣方指定之相當期限內辦理，並於賣方所提供之工程變更單或圖面上簽認為準，且此項變更申請以一次為限。買方提出變更項目須經賣方同意後，於十日內完成圖面及追加減帳簽認，上述作業需在本戶樓板開始施工前九十日完成申請及變更手續，若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，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程進度辦理之，且不得有違反建管法令之規定。
- 三、工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起十日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申請，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，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 四、若因買方承購兩戶以上因自身需求欲將其合併成一戶時，賣方無配合辦理建造執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門及梯廳防火門、門牌、水表、電表、室內隔戶牆、配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求賣方取消或變動。
- 六、如買方簽約時已逾賣方可辦理工程變更之期限，賣方有權不辦理工程變更，且買方同意接受依賣方原規劃圖面施工結果，並無異議。
- 七、買方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝潢工程。
- 八、買方於交屋後之裝潢，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全因變更設計而影響使用上之安全。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，概由買方自行負責。

#### 第十五條：房地所有權移轉登記及登記期限

- 一、土地所有權移轉登記：除另有約定，依其約定者外，雙方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：雙方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、賣方違反第一項、第二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
  - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地所有權移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
  - (三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、房地所有權移轉登記及貸款之抵押權設定及實價登錄相關事宜，雙方同意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，買方應於簽立本約時提供所需證件、印章，並應於接獲賣方或承辦地政士通知日起7日內繳納各項費用，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，由買方負擔繳納；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、本約土地持分移轉登記後，因係共有持分，不作點交手續。

#### 第十六條：專有及共有部分之驗收點交及通知交屋期限

##### 一、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本契約、廣告圖說所示必要之公

共設施後，通知買方進行驗收手續。

- (二)雙方就本契約房屋進行驗收時，賣方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜應詳細載明於驗收單上，要求賣方限期完成修繕，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：
- 1.預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - 2.預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；雙方議定由\_\_\_\_\_負擔，未議定者，由賣方負擔。

## 二、通知交屋

- (一)賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
- 1.賣方付清因遲延完工所應負之遲延利息於買方。
  - 2.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
  - 3.買方需繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
  - 4.賣方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，並出具交屋證明書，俾便買方至工地領取鎖匙接管房屋，完成交屋手續，本契約書則無需返還。
- (三)買方應於收到交屋通知單起\_\_\_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)買方同意自交屋日起 30 日後，不論已否遷入或水、電帳單是否變更為買方名義，即應負擔本戶水、電費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- (五)為保障雙方之權益，買方交屋時所開立非現金之票據，於票據未獲兌現前，應對該票據負背書之責，買方亦欲將房地之所有權設定抵押權給賣方，而房地之所有權狀亦同意由賣方保管，直至買方所開立之票據兌現為止。
- (六)買方未全部履行前項義務之前，其房地之管理使用權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，如違反上述約定逕行遷入本戶時，倘因而衍生民、刑事責任，悉由買方全數負責。
- (七)買方同意自交屋日起，按月繳付大樓管理費，管理費依建物登記總面積(不含車位面積)每坪按 100 元計算，汽車/位 1200 元，用以支付代管期間之管理維護相關費(如：清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…)，買方不得以任何理由拒絕繳付；俟大樓管理委員會或管理負責人成立後予以結算多退少補並統籌移交管理委員會或管理負責人運用。
- (八)本大樓公共電費於水電正式接通後，不論坪數大小，按全棟戶數平均分攤至各戶。

### 三、共有部分之點交

- (一)賣方應擔任本預售屋共用部分管理人，並於成立管理委員會或選任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選任管理負責人後 7 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、保固事宜：

(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，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)之結構安全負責保固十五年，固定建材及設備部分(如機電設施(備)、門窗、粉刷、地磚等)負責保固一年，未涉及結構之滲漏水保固五年，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。

二、賣方對於公共設施(備)之保固責任於成立管理委員會或推選管理負責人後七日內起算並按本條之約定辦理，且保固期間平時之管理、維護費用由所有區分所有權人共同負擔。

#### 第十八條：貸款約定及貸款撥付

本契約第七條買賣總價內買方應給付賣方之部份價款計新台幣

\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，依下列方式辦理：

##### 一、不辦貸款或減少貸款：

買方如不貸款者，應於賣方取得使用執照時，以現金先繳付金融貸款期款金額之百分之五十予賣方，並同時簽具另百分之五十未繳金額同額之保證本票壹張交予賣方作為未繳款項之擔保。待賣方於申報契稅單時，通知買方以現金繳付金融貸款期款金額剩餘之百分之五十予賣方，賣方於如數收到款項後，應返還本票予買方。若逾期繳付金融貸款期款，除應依第九條處理外，於買方未付清該期所有應付款項前，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方，待買方繳清該期所有應付款項後，賣方始辦理所有權登記予買方。買方如減少貸款，應於賣方取得使用執照時，一次以現金繳清金融貸款期款差額（即減貸差額），且為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分差額價款後，賣方始辦理所有權移轉登記予買方。

## 二、委辦貸款：

- (一)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20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)買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書](附件八、十)，且依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續(含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款一切手續，未簽立[代辦貸款委託書](附件八)者視為不委辦貸款。
- (三)委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由買方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。
- (四)由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目之 1、2、3 處理：
  - 1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - (1). 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾相同年限及條件由買方分期清償。
    - (2). 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為    年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
    - (3). 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
  - 2.可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

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

三、自洽貸款：

買方若欲自洽金融機構辦理貸款(包括第一次購屋貸款、公教貸款、勞工貸款或其他優惠貸款)者，除應自行向該金融機構瞭解貸款條件(貸款人身份、擔保物使用用途、貸款金額)外，並應簽立[委託領取貸款授權書、自洽貸款協議書](附件九、十二)予賣方，賣方始有配合辦理之義務。

四、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。

五、本契約有前項貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第三項、第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第十九條：房地轉讓條件

一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費以現金一次給付。

第廿條：稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅費除依令規定外，概依下列約定辦理：

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、所有權登記之規費、抵押權設定登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及其代辦手續費由賣方負擔。
- 四、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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由買方負擔。
- 五、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 六、上開買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理所有權登記前，均應將此等費用全額繳清，並於交屋時結清多退少補。
- 七、買方如為未成年時其所涉及贈與稅及相關稅捐由買方自行負擔。

#### 第廿一條：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日期\_\_\_\_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。
- 三、如於完工前因天災、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，雙方同意無條件解約，解約時賣方應將所收價款照原金額按法定利息計算退還買方。

#### 第廿二條：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\_\_\_\_\_(最低不得低於百分之十五)為上限之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方如有違反有關「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。

### 第廿三條：相互通信方式

買賣雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

### 第廿四條：訴訟管轄法院

因本契約而涉訟時雙方合意以房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### 第廿五條：個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

### 第廿六條：效力及契約分存

一、本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二、本契約自簽約日起生效，相關附件視為本契約之一部分與本契約

具有同等效力。

- 三、本契約一式兩份，由買賣雙方各執一份為憑。買賣雙方並同意，本契約書連同內文、附件、附圖共58頁，買賣雙方同意免蓋騎縫以節省人力；附件與本契約具有同等之效力，而所有附件經買方詳加審閱瞭解。

#### 第廿七條：特約條款

- 一、本約之一切約定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、使用人具同等約束力，且不得以各方自身與前手間之原因作為抗辯之事由。
- 二、如賣方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 三、承買戶應依建築物原核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。

## 附件

附件一、建造執照影本

附件二、法定空地、屋頂平台及露臺使用分管同意書

附件三、各樓層房屋平面圖

附件四、信託證明書

附件五、繳款期別明細表

附件六、住戶管理規約

附件七、建材與設備說明

附件八、代辦貸款委託書

附件九、委託領取貸款授權書

附件十、委託代刻印章及使用同意書

附件十一、自洽貸款協議書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

e - m a i l：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：和岩開發建設股份有限公司

負 責 人：林 文 彬


統一編號：54703560

聯絡地址：台北市萬華區萬大路198巷8號1樓

電 話：02-2307-6771

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				112建字第0181號			
起造人姓名	和岩開發建設股份有限公司 負責人:林文彬			住址	108033台北市萬華區萬大路198巷8號		
設計人姓名	陳建宏			事務所名稱	和築建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之一種住宅區等2項請詳見附表			幢戶數	1幢1棟地上7層地下2層 共9層8戶		
建築地點	地址	萬華區頂碩里中華路二段150巷29號					
	地號	萬華區莒光段一小段0408-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	96.71m <sup>2</sup>	基地	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1001.22m <sup>2</sup>			面積	其他	217.0m <sup>2</sup>
發照日期	112年08月07日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起29個月內竣工		
工程價	\$ 11,195,036 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	85.35	3.2	(機房)(防空避難室)共13筆(詳見附表)				
總計:						1001.22	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照  局長 王玉芬 中華民國一十二年八月七日							

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。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0181號

建築地點：

使用分區：

第三之一種住宅區

第三種住宅區



地號：萬華區莒光段一小段0408-0000號

建築物概要：地下001層、面積：85.35m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(機房)(防空避難室)

地上001層、面積：95.99m<sup>2</sup>、高度：3.96M、用途：(門廳)(停車空間)(梯廳)集合住宅(H2)

地上003層、面積：96.0m<sup>2</sup>、高度：3.24M、用途：集合住宅(H2)

地上005層、面積：94.67m<sup>2</sup>、高度：3.24M、用途：集合住宅(H2)

地上007層、面積：94.67m<sup>2</sup>、高度：3.06M、用途：集合住宅(H2)

突出物001層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：3.35M、用途：(樓梯間)

突出物003層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：2.7M、用途：(樓梯間)(機房)(水箱)

萬華區莒光段一小段0408-0012號

地下002層、面積：147.98m<sup>2</sup>、高度：3.08M、用途：(防空避難室)(水箱)(停車空間)

地上002層、面積：96.64m<sup>2</sup>、高度：3.24M、用途：集合住宅(H2)

地上004層、面積：94.67m<sup>2</sup>、高度：3.24M、用途：集合住宅(H2)

地上006層、面積：94.67m<sup>2</sup>、高度：3.24M、用途：集合住宅(H2)

地上007層夾層、面積：25.61m<sup>2</sup>、高度：2.94M、用途：集合住宅(H2)

突出物002層、面積：24.99m<sup>2</sup>、高度：2.7M、用途：(樓梯間)

雜項工作物：圍牆：長度33.88m、高度2.0m

排水溝：長度42.18m

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111年06月14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：《112》年《1》月《16》日（法令適用日期：112年1月16日）。
2. 建築地點：萬華區頂碩里。
3. 實設空地《118.31》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：《大安結構工程技師事務所》，技師：《何政忠》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. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
8. 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）。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《341.06》平方公尺（含有產權69.42平方公尺，無產權部分271.64平方公尺），共《1》戶。拆除門牌：《108臺北市萬華區頂碩里中華路二段150巷29號》由 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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 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。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 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審驗。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓版勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0181號

## 注意事項：

19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 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。
21. 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 61.02 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 32.69 平方公尺。
22. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（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 32.69 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
23. 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。
24. 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。
25. 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，應於竣工查驗前，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」。
26. 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」。
27. 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工務局衛工處審查核備，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該處審查核可文件。
28. 如變更污水排放口位置，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
29. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
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，竣工查驗時由建造執照之監造人、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. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
32. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
33. 本案於使用執照核發時於附表內註記：「本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。」
34. 拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人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。
35. 建造執照（含雜項執照），承造人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。
36. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人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。
37. 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 269.44 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。
38. 若涉及公寓大廈公共基金，起造人應於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳交公庫代收之證明。
39. 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。
40. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
41. 預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
42. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局 111 年 3 月 7 日北市都建字第 106069483 號函核准重建計畫，其獎勵容積為 87.89 平方公尺、容積獎勵額度為 18% 在案；實際使用獎勵容積為 87.89 平方公尺，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。
43. 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。
44. 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。
45. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
46. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過 3.6 公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

112建字第0181號

### 注意事項：

- 47.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 48.(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。
- 49.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 50.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)
- 51.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篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 52.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1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。
- 53.依消防局會辦書面建議，建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 54.本案因基地現況為舊有建築物(本次併案辦理拆除執照)，致無法指界標示，將於舊有建築物拆除完竣後，申報放樣勘驗前，重新申請土地複丈，補足所有界址點號。



臺北市府工務局	
衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件	
編號：11340098	
設計備查	竣工備查
工管科	
113.5.28	
用戶接管申請	
設計備查章	

工程司  
兼股長 蔡火開 林

臺北市建築管理工程處		
112.8.09		
建造執照領照章		

## 附件二 法定空地、屋頂平台及露台使用分管同意書

### 一、立同意書人 (以下簡稱買方) 同意本社區分管約定如下:

- 本建物地下一、二層為法定汽車停車位，共規劃為 7 個汽車位，機車位總共規劃 8 位，每戶各配有一個機車位，由全體區分所有權人依分管協議使用管理之，若另購買汽車停車位者，則由各該汽車位買方個別持分之，並按附件三附圖所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，但因緊急或防空避難需要則亦必須無條件開放供公眾使用。未購買汽車停車位者同意並確認購屋款不包含車位款，且對本建物地下室汽車停車位不持分亦無使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，另同意有購買汽車停車位之人按其車位位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，絕無異議，未購買汽車停車位之住戶並拋棄對本建物地下室之法定汽車停車位之任何權利主張，本建物全體區分所有權人特以此條款為分管協議約定。
- 二、本大樓壹層門廊、梯廳，地下壹、貳層防空避難室及屋頂平台為全體區分所有權人共有，其管理使用則由區分所有權人會議決定之。
  - 三、買方同意壹層機車停車位屬本大樓公共設施之一部分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，並統一由管理委員會或管理負責人管理 (詳見平面圖)，使用者應遵守本大樓機車管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用。
  - 四、買方同意壹層、參層、肆層、柒樓夾層住家之約定專用區域(詳附件平面圖上所載，斜線標示部分區域)，同意由約定戶永久管理約定專用，其他住戶絕不提出任何異議或主張，但不得違反建築相關法令使用，全體區分所有權人無條件同意。並以此條款為分管協議約定。嗣後不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。
  - 五、買方應依建築物原核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用。
  - 六、買方同意約定專用區域，已由各約定戶約定專用，買方同意不另再收取約定專用區域之管理費、清潔費及其他相關費用，所有住戶絕不提出任何異議或主張。
  - 七、買方同意住戶管理規約中有關於使用分管專用區域之約定，絕無異議或作其他任何要求(上述專用區域除該管理使用人外，其他任何人不得私自進入及使用)。倘有涉及公共設施之修繕(如更換燈具、清洗外牆、公共設備維修等)，約定專用之使用人，應配合開啟門戶。且於買方所購房地所有權移轉或出租、出借、出典他人或因其他原因供他人使用占有時，買方均應保證負責將本約定移交使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均繼受買方依本同意書所負之義務，如因之發生糾紛，買方應予理清並對因此受損害之人負損害賠償責任。

此致 和岩開發建設股份有限公司

立書人

買方：

(簽章)

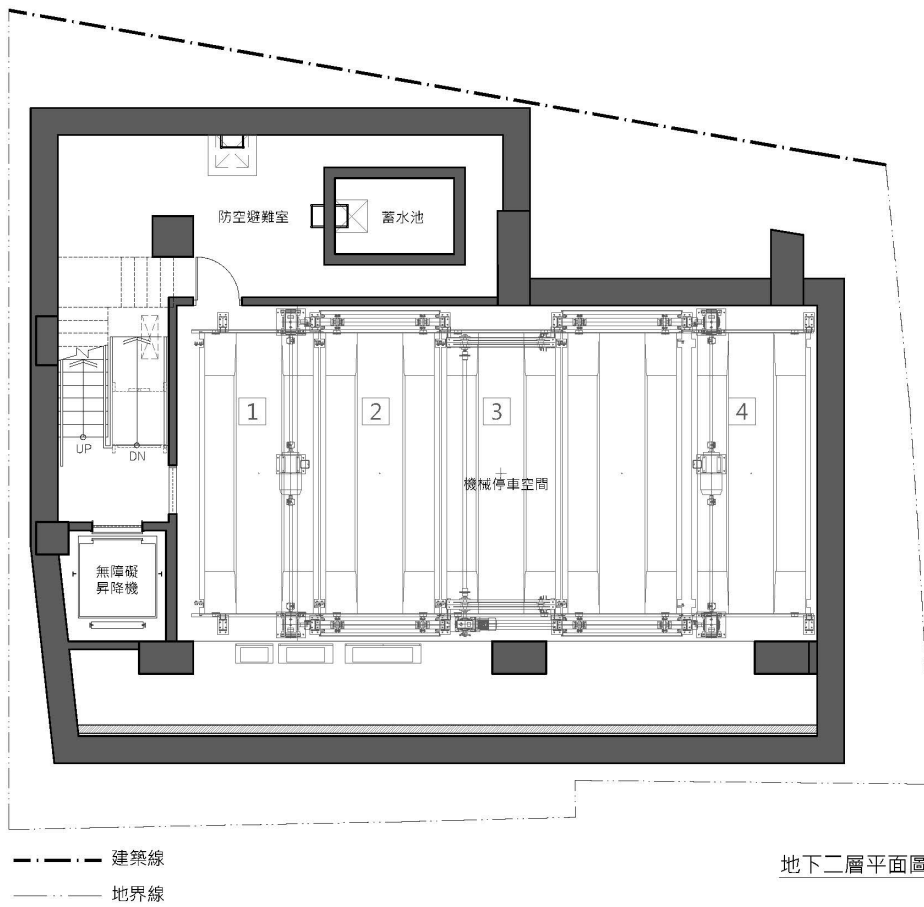
法定代理人：

(簽章)

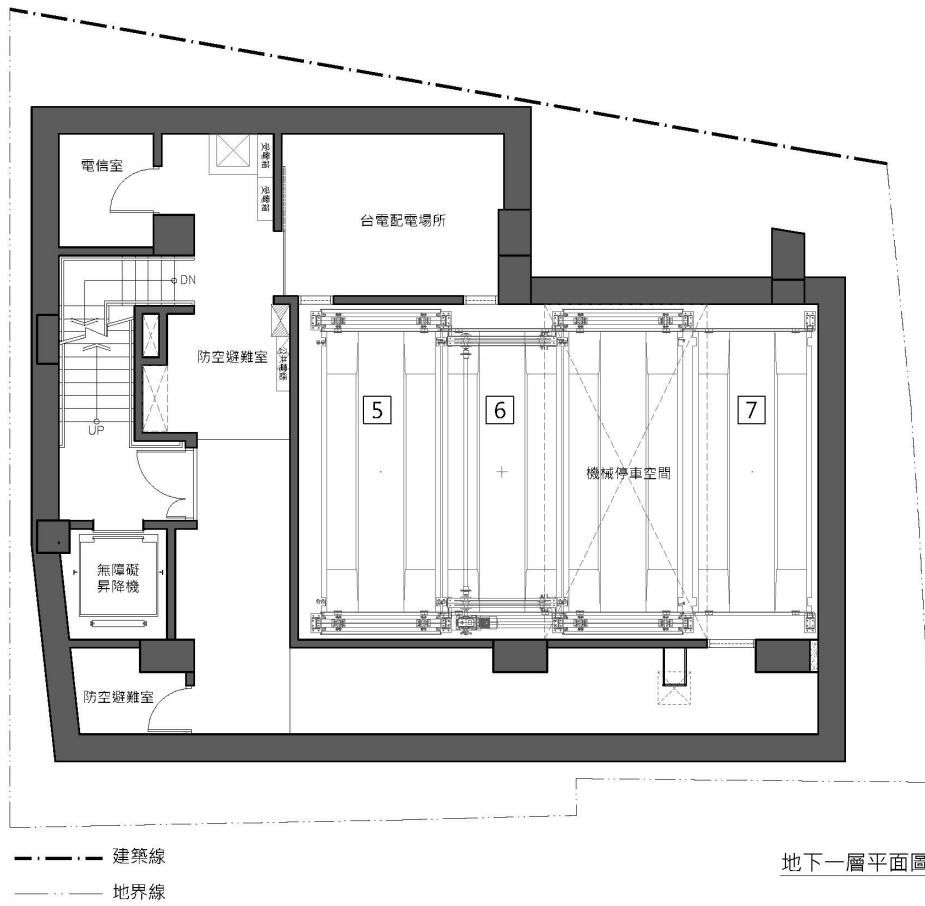
中 華 民 國 年 月 日

# 附件三 各樓層房屋平面圖

## 地下二層平面圖

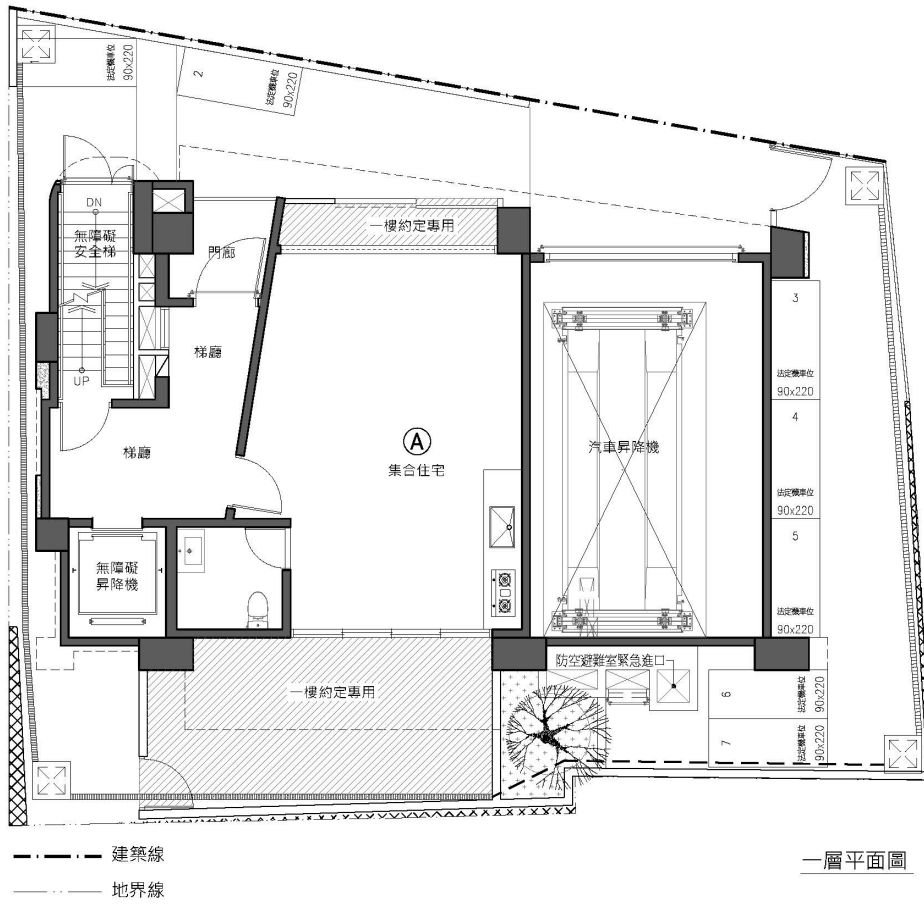


# 地下一層平面圖

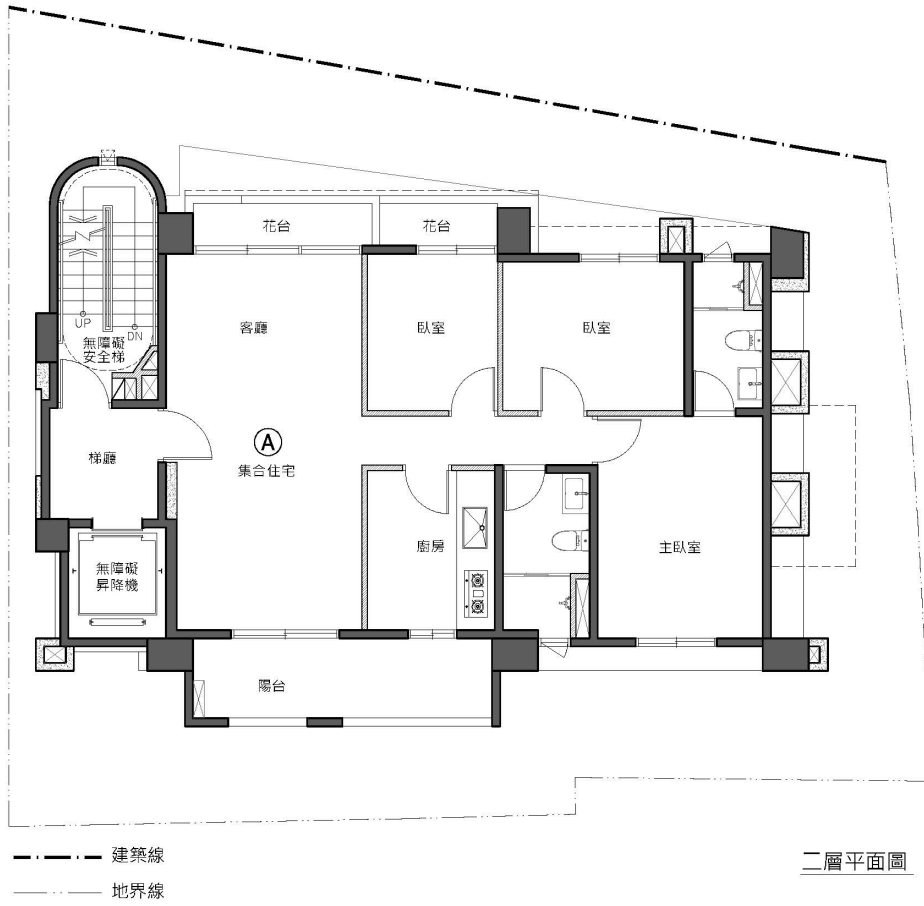


地下一層平面圖

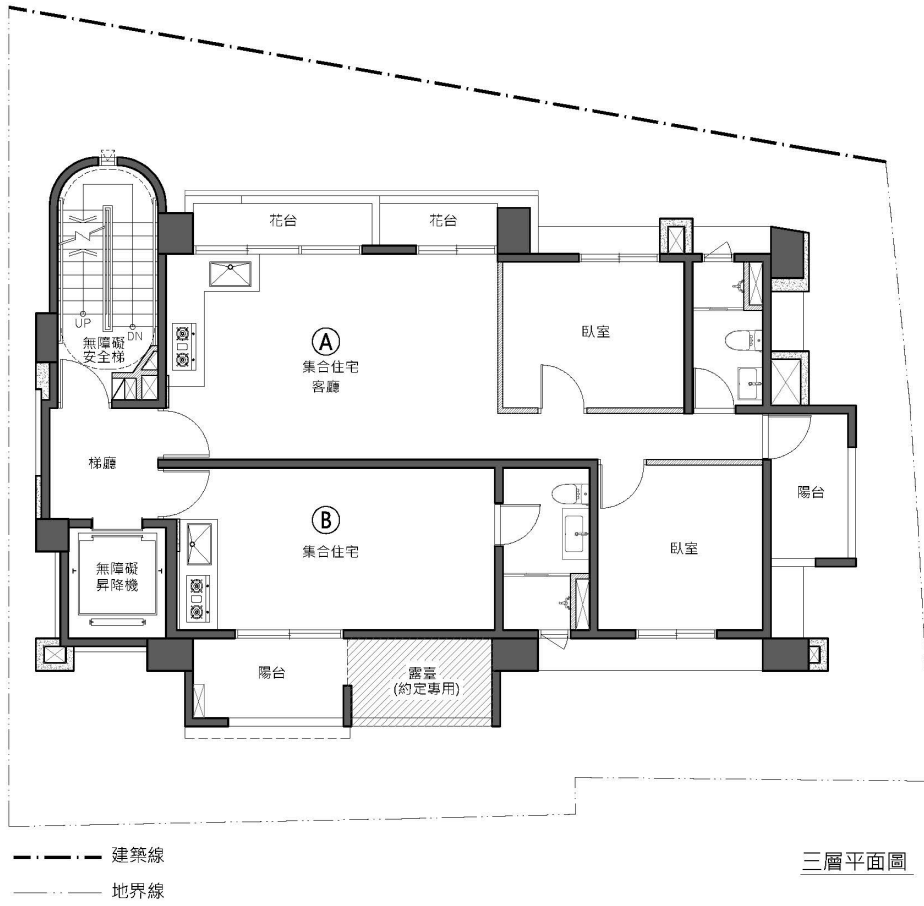
# 一層平面圖



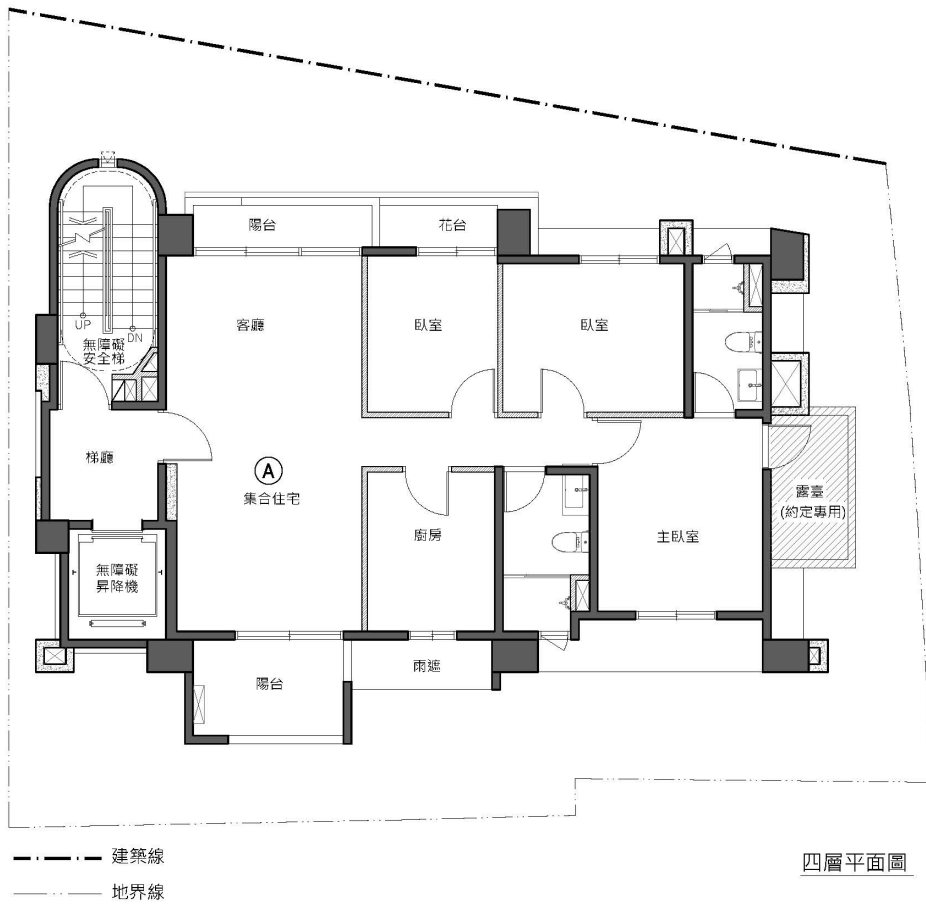
## 二層平面圖



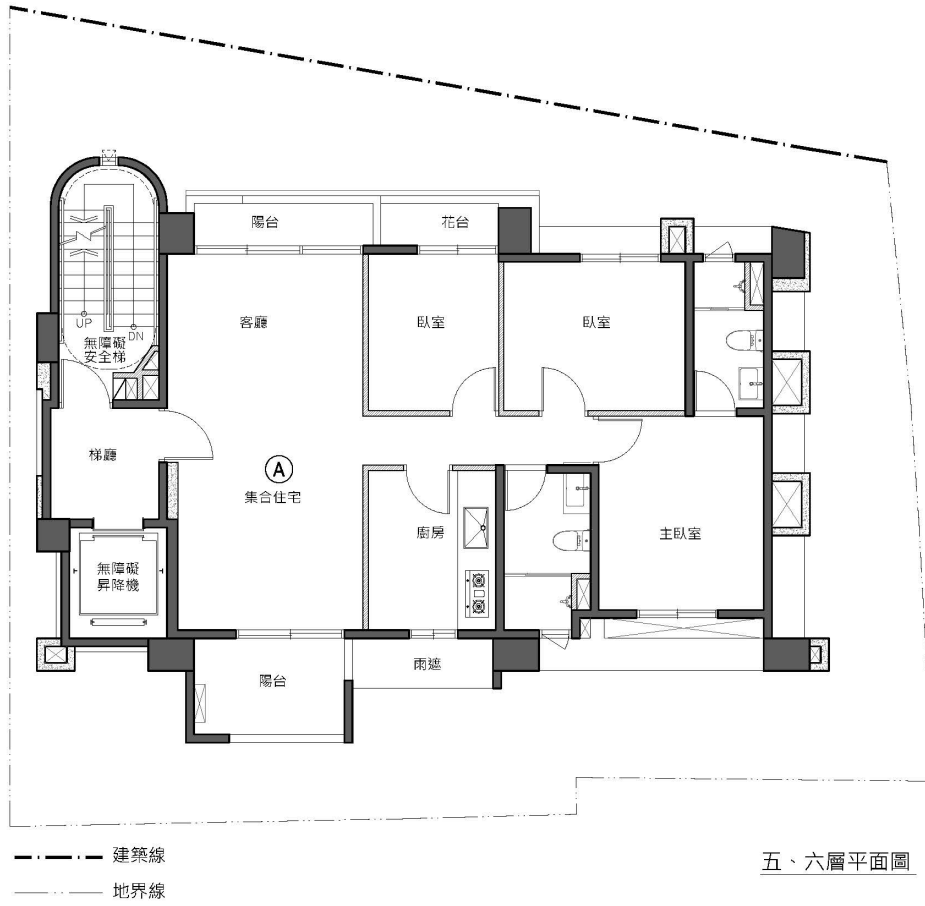
## 三層平面圖



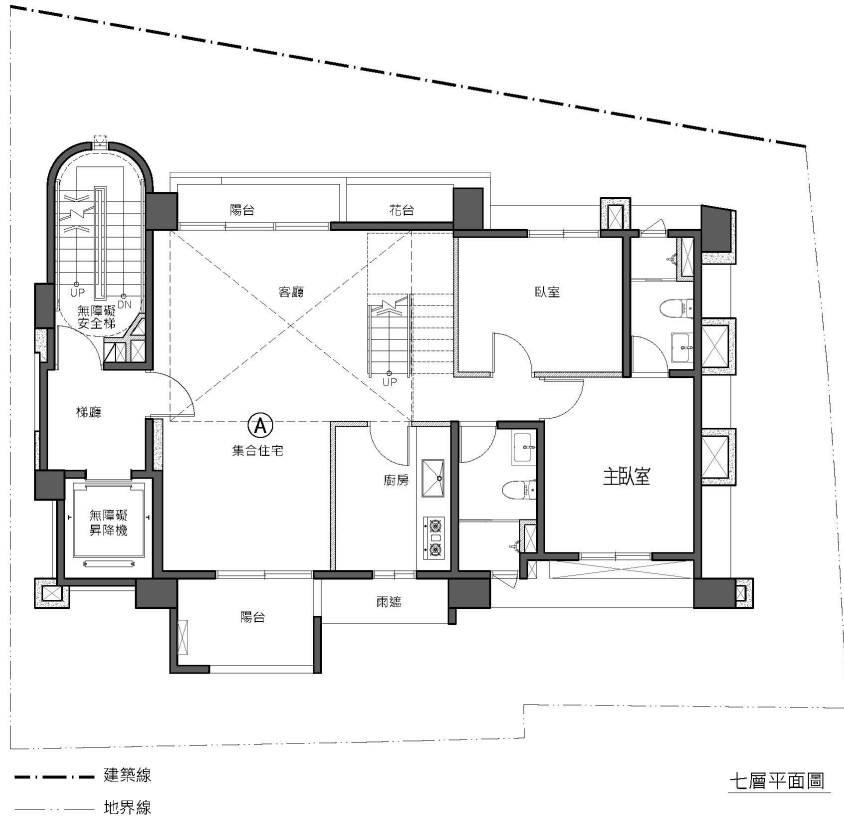
# 四層平面圖



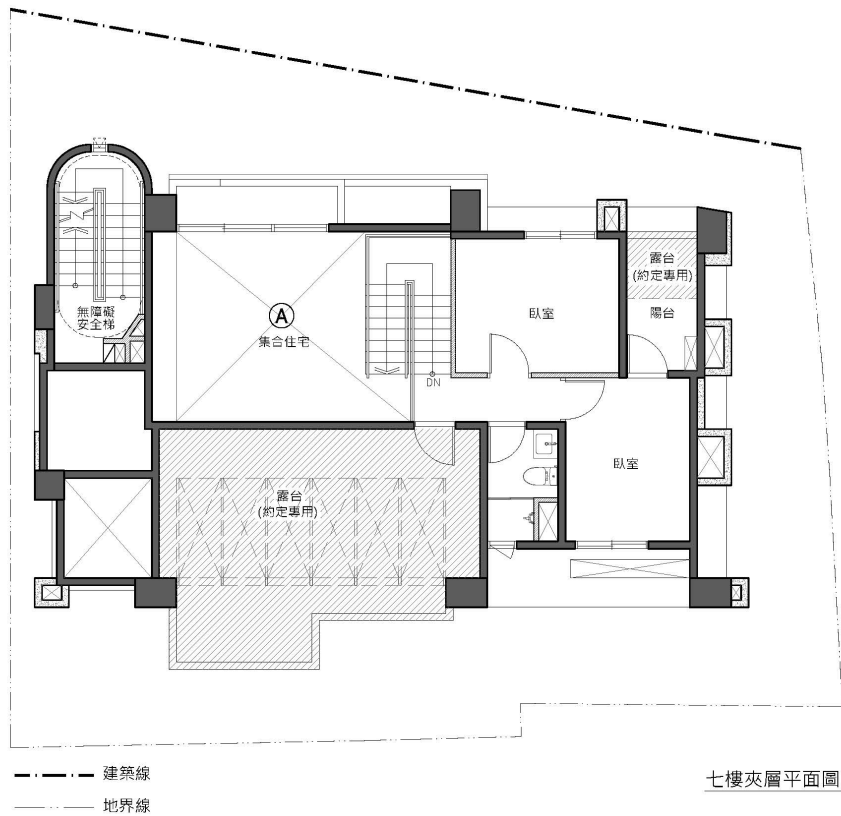
## 五層、六層平面圖



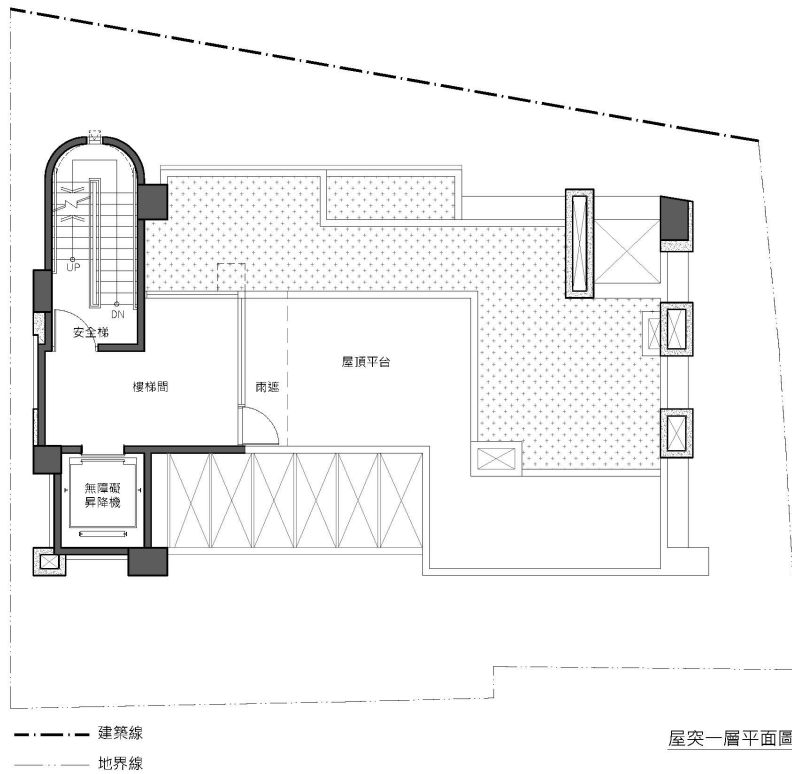
## 七層平面配置圖



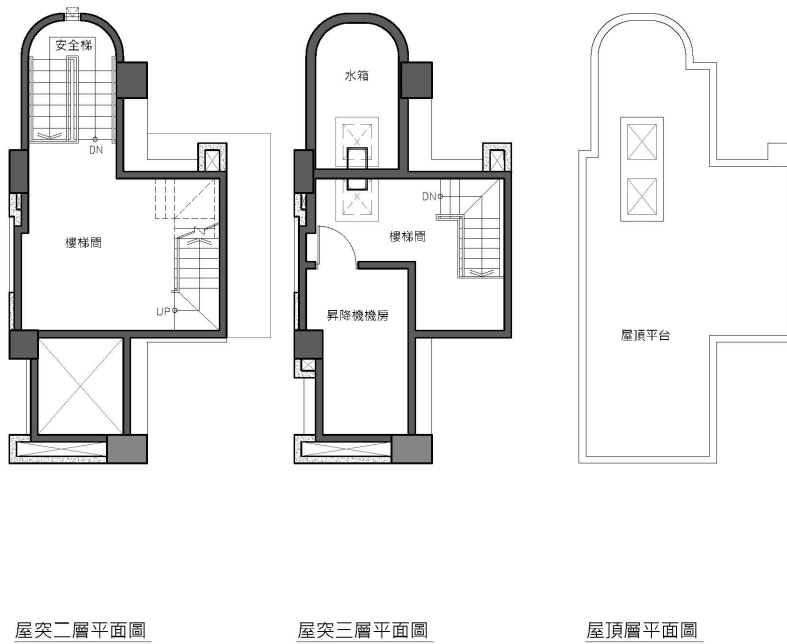
## 七層夾層平面配置圖



## R1F 平面配置圖



## R2F R3F 平面配置圖





## 預售屋不動產開發信託 聲明書

和岩開發建設股份有限公司興建「臺北市萬華區莒光段一小段 408、408-12 地號等 2 筆土地合建案」，業依內政部同意之履約擔保機制規定，與彰化銀行信託處簽訂預售屋不動產開發信託契約在案，上開建案之信託事宜依該契約辦理，如有未盡事宜悉依主管機關規定辦理。至其他相關事宜請承購戶詳閱【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】之預售屋不動產開發信託說明書。

聲明人

彰化商業銀行股份有限公司



華 民 國 113 年 5 月 31 日

臺北市中山北路二段 57 號 57, Sec. 2, Chung Shan N. Rd., Taipei, Taiwan

TEL:(02)2536-2951(代表號)

網址：Web site :<http://www.bankchb.com>

900-366-889  
全省市話專線 412-2222(電話計費)  
[www.cnb.com.tw](http://www.cnb.com.tw)  
(02)9511-1000x 210 / 218(服務熱線)



## 【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】

### 預售屋不動產開發信託說明書

- 一、 承購戶同意將各筆預售屋買賣價金（含土地及建物之價金，以下同）存/匯入受託銀行(即彰化銀行)西三重分行開立之信託專戶（戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號：5654-01-01150-6-00），由賣方(即房屋、土地預定買賣契約書之賣方，以下簡稱賣方)指示受託銀行辦理本興建案預售屋不動產開發信託事宜（以下簡稱「不動產開發信託」）。
- 二、 承購戶所繳預售屋買賣價金，除直接匯(存)入上述信託專戶者外，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，不動產開發信託之信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與承購戶，承購戶所繳預售屋買賣價金於賣方存入信託專戶後方為信託財產，未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託專款專用之保障。就未存入信託專戶之預售屋買賣價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。承購戶應於每次繳款後次月份 15 日以後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳預售屋買賣價金交付信託之明細，以確認其所繳預售屋買賣價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.bankchb.com\]](https://www.bankchb.com)，查詢途徑為：[\[彰化銀行全球資訊網\(https://www.bankchb.com\)→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建案名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號\]](https://www.bankchb.com)。承購戶對該網頁所載有關承購戶之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 三、 受託銀行建置於網站上供承購戶查詢預售屋買賣價金交付明細之相關資訊，係依據賣方於每月 5 日前所提供截至上月底「承購戶繳款名冊」之資料予以公告，受託銀行對於資料之正確性不為任何擔保。
- 四、 不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。受託銀行就本興建案不負任何協助賣方完工或代賣方履行買賣契約之責任。
- 五、 不動產開發信託之受益人為賣方而非承購戶，受託銀行非為承購戶受託管理信託財產。承購戶就買賣契約之任何請求（含物之瑕疵及權利瑕疵），應由賣方負最終履約責任，與受託銀行無涉。
- 六、 信託財產係由賣方保留運用決定權，承購戶同意賣方於本興建案辦妥建物所有權第一次登記，即信託目的完成時，受託銀行得將結算後剩餘信託財產返還賣方，絕無異議。
- 七、 為保障承購戶權益及配合受託銀行建置查詢網頁，承購戶同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意於履行「預售屋不動產開發信託契約」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用（含國際傳輸）及揭露。但除相關法令或「預售屋不動產開發信託契約」約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 八、 受託銀行依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向承購戶告知下列事項，請承購戶詳閱：
  - (一)蒐集個人資料之非公務機關名稱：彰化商業銀行股份有限公司
  - (二)個人資料來源：賣方

(三)蒐集之目的：068 信託業務及 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(四)蒐集個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、繳納價金明細及其他詳如買賣契約之內容。

(五)利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：特定目的存續期間、依相關法令所定（例如：商業會計法等）、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以孰後屆至者為準）。
2. 地區：下列對象國內及國外所在地。
3. 對象：受託銀行、委外機構、其他與受託銀行有業務往來機構、賣方之目的事業主管機關、依法有權機關或金融監理機關。
4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(六)依據個資法第三條規定，承購戶就受託銀行保有承購戶之個人資料得行使下列權利：

1. 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
2. 得向受託銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，承購戶應適當釋明其原因及事實。
3. 受託銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用承購戶之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，承購戶得向受託銀行請求停止蒐集。
4. 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向受託銀行請求停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須並註明其爭議或經承購戶書面同意者，不在此限。
5. 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向受託銀行請求刪除、停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須或經承購戶書面同意者，不在此限。

九、買賣契約之權利義務、興建工程之相關責任與相關稅捐繳納等，均仍由承購戶與賣方各自依買賣契約履行與負擔之。如有任何糾紛悉由承購戶與賣方自行解決，概與受託銀行無涉。

十、本興建案之起造人：

本興建案之土地受託機構名稱：彰化商業銀行股份有限公司

本興建案之土地受託機構連絡方式：彰化銀行信託處電話 02-25362951

地址：臺北市中山北路 2 段 57 號 12 樓

本興建案無提供續建協助或未完工工程續建承諾。

十一、賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 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時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有信託專戶之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後：

- (一)倘信託專戶已無剩餘信託財產，受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知。
- (二)倘信託專戶尚有剩餘信託財產可供分配，受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知，受通知之承購戶應於受託銀行所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託銀行確認承購戶身分及在其所繳納預售屋買賣價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。
- (三)前款所稱受益權比例，係按經受託銀行依前款確認後之個別承購戶所繳預售屋買賣價金占全部承購戶所繳預售屋買賣價金總額之比例；受託銀行應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予承購戶，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。如經受託銀行評估需要召開受益權人會議時，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悉依「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」規定辦理，其效力及於承購戶。
- (四)前述「可供分配之信託財產」係指信託專戶餘額扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後剩餘財產，不包括信託專戶以外之信託財產。
- 十二、受託銀行於其網站上建置信託專戶有關預售屋買賣價金查詢網頁，承購戶得瀏覽查詢網頁，知悉下列訊息：
- (一)預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，倘發現有金額不符或遲延交付之情形，而賣方經受託銀行通知後仍未於期限內補足或改善。
- (二)賣方無法依與承購戶簽訂買賣契約約定完工或交屋之情形。
- (三)賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- (四)賣方無法依與承購戶簽訂買賣契約約定完工或交屋時，受託銀行就信託專戶內信託財產之分配結果及分配比例。
- 十三、賣方無法依約定完工或交屋時，承購戶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；承購戶就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 十四、賣方與受託銀行所訂「預售屋不動產開發信託契約」之受益權金額會隨受託銀行辦理預售屋不動產開發信託契約約定有關工程款、各項稅費等費用之支付而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間審閱本說明書全部條款，有關本說明書之重要內容及可能涉及之風險資訊，業經賣方充分說明，本人茲聲明業已充分瞭解，爰簽章於後並留存一份，嗣後一切往來願遵守之。

承購戶：\_\_\_\_\_ (親簽並蓋章)

統一編號 / 身分證統一編號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件五 繳款期別明細表

繳 款 金 額 (新台幣)				
付款期別		房屋價款	土地價款	合計應繳價款
1	訂金	拾 萬元	拾 萬元	拾 萬元
2	簽約金	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元
<b>工程結構零付款</b>				
3	屋突一層結構體完成	拾 萬元	拾 萬元	拾 萬元
4	申請使照	拾 萬元	拾 萬元	拾 萬元
5	銀行貸款 (產權移轉完成)	佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元
6	交屋款	拾 萬元	拾 萬元	佰 拾 萬元
總 價 款		佰 拾 萬元	佰 拾 萬元	仟 佰 拾 萬元

## 附件六 住戶管理規約

### 第一章：總則

#### 第一條：

為管理【和岩心悅】(以下簡稱本大樓)公共管理事務，擴大本大樓服務功能，保持本大樓良好之秩序、安全與整潔，提升本大樓品質，聯絡各用戶交流情誼，發揮本大樓最大管理功能。

特訂定本管理規約(以下簡稱本規約)俾使各用戶共同遵守之。

#### 第二條：

本大樓公共管理事務由【和岩心悅】管理委員會或管理負責人(以下簡稱管委會)，負責執行決策，但最高決策機構為全體區分所有權人代表大會。

#### 第三條：

買方同意壹層、參層、肆層、柒樓夾層住家之約定專用區域(詳附件平面圖上所載，斜線標示部分區域)，同意由約定戶永久管理約定專用，其他住戶絕不提出任何異議或主張，但不得違反建築相關法令使用，全體區分所有權人無條件同意。並以此條款為分管協議約定。嗣後不得以區分所有權大會決議或其他方式加以變更或廢除，如有違反者應對因此受損害之人負一切損害賠償責任。

#### 第四條：

本大樓經全體用戶同意永久保存任何有關本大樓建造之營造、監造或投資人之各種標記、名稱。本大樓完工初期委由建方代管本大樓公共事務，並代聘管理公司管理本大樓，俟正式管理委員會或管理負責人成立後再由管理委員會續聘或另擇管理公司繼續管理。

#### 第五條：

本大樓全體用戶同意賣方於代管期間之人事管理費、公共水費、及其他必要之費用(如本附件第二十條)，由管理費支付，俟正式管理委員會成立後，再詳列款項移交接管，本大樓全體用戶不得異議。

#### 第六條：

本規約依據政府公佈『公寓大廈管理條例』及本戶大樓實際需求擬訂。爾後成立管理委員會需依法向政府機關報備之『管理規約』條文則須按屆時政府所頒布『公寓大廈管理條例』所規定之方式辦理，本大

樓全體用戶(含承受人、繼承人)均有履行本規約之義務，如違背本規約規定依法應負其責任。如違約人為未成年人者，應由其法定代理人連帶負責，如違約人係承租人或借用人者，應由其所有權人(以下簡稱業主)連帶負責，如違約人係受僱人者，應由其僱用人連帶負責。

## 第二章：管理組織

### 第七條：

本大樓公共管理事務最高決策機構為全體區分所有權人代表大會，大會每年召開一次。本大樓共計八戶，每戶代表一單位行使區分所有權人大會權利及義務。

### 第八條：

本大樓管理委員會設委員三人，由區分所有權人自本社區各樓住戶分別選出一位代表(共三人)，為管理委員，每屆全體區分所有權人代表大會選出委員後，隨即由委員中推選主任委員一人，財務委員一人，及監察委員一人，各委員任期均為一年，連選得連任。主任委員因故無法執行職務時，由監察委員代理之。

### 第九條：

管理委員會之職權如下：

- 一、研究制訂或修正各種管理規章、預算、決算，並研議本大樓公共設施之管理辦法。
- 二、委員會得決議將本大樓管理事務全部或一部份委由專業管理公司委託管理。
- 三、監督主任委員對本大樓公共事務之執行，每月對大樓管理費收支之審核，對主任委員無法行使職務時之罷免及重新推選。
- 四、委員會每月定期召開一次。
- 五、委員會之臨時召開，依『公寓大廈管理條例』有關規定辦理。

### 第十條：

主任委員之職權如下：

- 一、對外代表本大樓，爭取本大樓福祉權益、解決紛爭。
- 二、秉承管委會決議遴聘合格管理公司管理本大樓公共事務。
- 三、督導管理公司做好本大樓公共管理事務。
- 四、負責定期召開管理委員會，並擔任主席，對委員決議事項應作成

記錄，經委員簽字後分發各用戶，確實執行。

- 五、主任委員任期屆滿前負責召開全體區分所有權人會議並擔任召集人，選舉下屆執行委員。並將本屆主任委員任期之所有事務(含財務)負責移交下屆主任委員。

#### 第十一條：

專業管理公司之職務如下：

- 一、就公共設施部份，秉承主任委員之指示，善良管理維護之。
- 二、在主任委員督導下執行本規約並綜理一切公共行政管理事務
- 三、負責本大樓門禁安全及公共設施管理維護。
- 四、每月將各項開支列表向主任委員申請支付。
- 五、負責管理費之收支列表，提交主任委員核可後按本約管理費分攤辦法計算明細，並向各用戶收取之。所收款項均應會財務委員並存入管理專戶內。
- 六、每日工作範圍及處理事項，應於每週書面彙報主任委員。

#### 第十二條：

管理委員會之決議事項對本大樓全體用戶具有絕對效力。各用戶應予遵守。

### 第三章：美觀、安全及環境衛生之維護

#### 第十三條：

為維護本大樓之美觀、安全及環境衛生，除各區分所有權人與建方所訂合約另有規定外，並應遵守下列各款行為：

- 一、不得有危害本大樓安全、美觀、環境之行為。
- 二、公共設施場所不得占用或堆置物品而妨礙公共使用及通行。
- 三、各用戶裝修時，嚴禁有損害本大樓建築結構體及外觀之行為(如違建、鐵門、花架等)，以免破壞本大樓之價值，減低各用戶原有之水準。
- 四、公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀。
- 五、使用公共設施應注意妥善使用並發揮公德心保持整潔，如有損壞應照章賠償。
- 六、各用戶對於本身裝修或製造之廢棄物、殘屑等不得混雜在大樓垃

圾內，必須事先做好廢棄物處理並自行運棄，如用戶任意混雜於垃圾內，經規勸不改善者，管理委員會認有必要時，可採專案僱工強制運離，其所需之費用由該用戶全權負責。情節嚴重者，可依『公寓大廈管理條例』有關規定，報請政府有關機關依法執行取締。

七、大樓內產生之一般垃圾，應使用完整之垃圾袋，並依清潔單位指定時間、地點放置，以備清潔單位處理。

第十四條：

本大樓外牆之修繕、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。

#### 第四章：公共秩序與安全之維護

第十五條：

為維護本大樓之公共秩序與安全，應遵守下列各款事項：

- 一、各用戶使用電梯時，須維持良好之使用秩序，並遵守載重量不得超過限制之規定。
- 二、屋頂突出物之電梯機房嚴禁住戶私自進入，避免妨礙運轉，以策安全。
- 三、大樓內存放易燃、易爆性之危險物品，應由專人妥善保管，以策安全。
- 四、住戶應嚴格約束，不得將煙蒂及其他廢棄物拋棄於房屋外空地及道路上，以維護整潔。
- 五、嚴禁招引小販或推銷員入本大樓內販賣物品。

第十六條：關於防盜應注意事項：

- 一、用戶自行注意是否有閒雜人員出現，檢點過濾，預防盜竊。
- 二、用戶之門窗應各自檢點關鎖。
- 三、萬一發現盜賊侵入，應立即通知管理人員並向警察機關通報採取

緊急措施。

- 四、用戶應接受管理委員或警衛人員對公共安全之維護勸告。
- 五、來訪客人應遵守適當之門禁管理。

## 第五章：公共設備之維護

第十七條：為維護本大樓之公共設備，遵守下列電力使用注意事項：

- 一、各戶用電不得隨意超載負荷，以免發生危險。
- 二、電燈用電不得變更為其他用途，避免超出電線負荷量，以策安全。
- 三、為維護用電安全，非經管理委員會許可並經電力公司安全檢查合格，不得任意加裝電線電管。用戶如有修改室內配線，亦應聘請合格電氣承裝商設計施工。
- 四、用戶如需變更改用電容量，應循正常手續，向電力公司正式申請，並經檢查合格後方得使用。

第十八條：電梯使用應注意事項：

- 一、本大樓電梯均採用自動控制操作，使用者應共同協力愛護。
- 二、勿於電梯內吸煙、吐痰、破壞、塗鴉或其他不當之行為。
- 三、電梯內不得張貼、裝掛未經管理委員會核准之廣告。
- 四、為防止超載，超出負荷重量之笨重物件不得使用電梯運送，以免發生故障或受損。
- 五、電梯嚴禁載運貨物。

## 第六章：管理基金及管理費用之分攤

第十九條：

本大樓公共管理基金除建方於完工時按公寓大廈管理條例規定提交專戶者外，為有效提升本大樓之管理水準，各用戶於管理委員會成立時應另行按各戶建物登記總面積(不含車位面積)繳交管理基金(每坪按2000元，僅收一次)，房屋管理費用於交屋時按各戶建物登記總面積(不含車位面積)每月每坪以100元計收，汽車停車位以每月1200元計收，以備本大樓管理之用，買方不得因大樓管委會未成立而拒絕繳交。本條所收所有款項均於大樓管委會正式成立後移交接管。

第二十條：本大樓之管理費用：

係指管理委員會因管理本大樓而支出之一切費用，包括下列各項：

- 一、專業管理公司全部人員之人事及行政薪資費用。
- 二、本大樓公共場所之維護及清潔費用。
- 三、公共設施之維護、檢修或更新費用(電梯及發電機於建商與承商驗收通過後起算一年內免費保養)。
- 四、本大樓公共設施使用之公共水電費。
- 五、因管理本大樓而發生之其他費用。

第廿一條：本大樓管理費用之分攤辦法：

本大樓管理費之支出以本約第廿條全部所支出之金額為全部之管理費  
管理費之分攤原則：

- 一、公共電費：公共水電費(電梯、樓梯間、給水..等公共用電)，於水電正式接通後，所有戶不論大小坪數，由該戶按戶數平均分攤，所有戶絕不提出任何異議或主張。
- 二、管理公司費用及公共設施維修費等費用，由所有戶按地政事務所核定登記之面積分攤。

## 第七章：強制

第廿二條：

管理委員會對違反本規約規定之用戶及因其行為發生之結果，得採取下列處分，被處分人不得異議。

- 一、在違規行為發生當時，管理人員得即時採取勸阻或禁止之行動，如遭抗拒時並得強制禁止之。
- 二、對因違規行為造成侵害本大樓公共利益之事實狀態，管理人員得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生前之原狀，如遭抗拒時，並得強制禁止之。
- 三、違規行為人就其行為之結果除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需之一切費用。
- 四、如用戶拒不繳納管理費或公共水電費時，管理委員會得依法追討。
- 五、如違規人違反本規約各條規定，經管理人員勸止仍拒不自動回復原狀時，違規人應給付管理委員會另外之懲罰性違約金，違約金之計算給付辦法另訂之。

## 第八章：特約

### 第廿三條：

本大樓之公共設施，包括公共場所及公共設備(但約定管理專用之部分除外)權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對之有侵害、損毀或妨礙其使用效益之行為。

### 第廿四條：

本約所稱公共場所，係指各用戶私有房屋及契約有特別規定者以外之本大樓各部分供公眾使用之空間，凡馬路或通路、排水溝、門廳、電梯間、安置公共設備場所等均屬之。

### 第廿五條：

本公約所謂公共設備，係指各用戶私有設備以外之本大樓各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。

### 第廿六條：

非經管理委員會同意，在本大樓內外走廊、內外牆面(含門窗玻璃)、及其他公共場所均不得任意張貼、懸掛、繪畫、浮雕廣告等之行為，每層樓均不得任意懸掛任何看板、招牌、海報等廣告物，以免影響觀瞻破壞大樓環境，致使本大樓價值跌落，損及其他用戶之權益。

### 第廿七條：

- 一、本大樓各戶正背面、左右側，不得裝設鐵窗、花架、遮雨篷等妨害觀瞻的添加物。倘若有必要施作時則須經管理委員會同意並以統一製定之型式、顏色、材質及裝設位置，以維護建築物之外觀與品質(施作之費用經管理委員會核定後由各用戶分攤，與建方無涉)。
- 二、為維護本大樓外觀之一致性，公設及各戶分離式主(外)機應統一置放於建方規劃之位置。
- 三、在管理委員會成立前，住戶須配合建方維護本大樓各戶外觀之一致性，倘住戶執意施作妨害觀瞻增加物、破壞本大樓外觀之一致性，經建方勸阻無效，則俟管理委員會成立後由建方統一交由管理委員會處理，與建方無涉。

### 第廿八條：

建築物正立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

### 第廿九條：

本約未規定事項，悉依內政部公布『公寓大廈管理條例』規定辦理。

第三十條：

以上各項規約視同本銷售契約之一部份，本用戶保證永久確實遵守，如有違反，願按本約章程規定辦理，絕無異議。本用戶及本用戶繼受人並願於讓售本房屋所有權與第三人時，負責以本規約作為讓與契約之一部份，俾使第三人亦完全知悉並遵守本規約之約定。如違反前項約定，本用戶願負損害賠償之責任。

同意規約遵守人

戶 別：\_\_\_\_\_戶\_\_\_\_\_樓

姓 名：

法定代理人：

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

## 附件七 建材與設備說明

### 一、建築結構：

本大樓結構聘請結構專家聯邦工程顧問有限公司運用電腦程式精密計算，並經合格簽證確認，堅固耐用，符合最新建築物耐震設計規範，並依台北市工務局核准圖樣施工。本大樓使用之建材符合 CNS、鋼筋無輻射汙染、混凝土符合政府氯離子含量檢測標準。

### 二、建築設計：

本大樓聘請和築建築師事務所精心設計規劃，並搭配燈光照明設計；外觀採現代人文造型設計，高貴雅緻，充分顯露超凡尊貴意象。外牆採用精選外牆磚及其它建材施工，簡約風格展現穩重、傳達現代科技與人文自然美感，突顯本大樓之地標意象。

### 三、公共設施：

壹樓接待門廳、牆面、地坪、平頂及燈飾依建築師規劃設計作整體搭配，統一管制出入門戶，確保門禁安全，使住戶尊榮備至。

### 四、電梯：

每戶昇降電梯採用崇友、永大或三菱（十二人份）微電腦自動控制豪華電梯，電梯內配置分層感應卡管制系統，減低各樓層進出複雜性，以維持居住品質與安全，並裝設紅外線攝影機、緊急呼叫對講機，快速、便捷、平穩、安全。

### 五、貳樓以上各層梯廳、樓梯間：

梯廳牆面、地坪、平頂及燈飾依規劃設計作整體搭配。樓梯間牆面及平頂漆ICI得利、青葉或虹牌水泥漆，地坪及踏步貼高級止滑地磚，樓梯採高級扶手，並設照明燈具。

### 六、各戶門窗：

- 1、貳樓以上玄關門採用單扇鋼木門（含不銹鋼門檻），高度220cm寬度100cm，並配置高級電子鎖。
- 2、室內臥室門採用南亞玻纖門或實心木門扇，搭配高級水平門鎖。
- 3、浴廁門採用南亞玻纖門門扇或實心木門扇。
- 4、各戶陽台門採用正新、中華或YKK落地鋁門窗附紗門，搭配5mm+5mm雙層膠合強化玻璃。
- 5、本大樓門窗採用正新、中華或YKK鋁窗各戶住家搭配5mm+5mm雙層膠合強化玻璃，公設採用8mm強化玻璃。

- 6、各樓層梯廳、樓梯間及公共區域採用鋼板烤漆防火門，尺寸、樣式及顏色依設計規劃施作。

#### 七、牆面：

- 1、室內臥室隔間採輕質隔間牆，牆面披土處理，刷水泥漆，符合綠建材低甲醛塗料。
- 2、浴廁內牆面塗佈防水材料。
- 3、浴廁採輕質隔間磚牆，牆面貼 30\*60 壁磚。
- 4、廚房之廚具上下櫃中間鏤空處貼 5mm 烤漆強化玻璃。
- 5、工作陽台採用與外牆相同色澤之面磚。
- 6、公共空間之各種機房之牆面水泥粉光或刷水泥漆。

#### 八、平頂：

- 1、室內平頂，刷ICI得利、青葉、虹牌水泥漆符合綠建材低甲醛塗料。
- 2、衛浴間釘矽酸鈣天花刷晴雨漆。
- 3、陽台釘矽酸鈣天花刷晴雨漆或企口鋁板。
- 4、地下室天花板及樑、柱之RC表面上磨平水泥粉光或刷水泥漆，顏色依設計師規劃設計施作。

#### 九、地坪：

- 1、各戶室內地坪鋪貼冠軍、三洋、馬可貝里60\*60拋光石英磚或超耐磨木地板。
- 2、浴廁間地坪統一鋪貼冠軍、三洋、馬可貝里止滑地磚。
- 3、陽台地坪鋪貼冠軍、三洋、馬可貝里止滑地磚。
- 4、地下室水泥砂漿粉光+ EPOXY，機房內水泥砂漿粉光。
- 5、屋頂平台整體粉光+防水隔熱材責任施工。

#### 十、衛生設備：

- 1、馬桶：採用台灣東陶（TOTO）、和成HCG，浴室採用免治馬桶蓋。
- 2、面盆：採用台灣東陶（TOTO）、和成HCG，並另搭配明鏡及下浴櫃，依各戶平面規劃為準。
- 3、蓮蓬頭及面盆龍頭：採用台灣東陶（TOTO）、和成HCG搭配五金配件
- 4、淋浴間：採有邊框強化玻璃隔間。
- 5、電器設備：浴室插座搭配漏電斷路器開關，預留吹風機插座。採用台達電或Panasonic暖風機。

#### 十一、給排水：

- 1、全部採用間接供水，地下室設有蓄水池，屋頂設水箱，水池內牆面及底部全部貼磁磚，衛生易清洗。

- 2、地下室水箱設兩台抽水馬達交替運作，抽水至屋頂，利用重力給水，各戶獨立分錶，各戶屋頂以下二個樓層各戶均增設置加壓泵浦，以保供水清潔衛生及維修方便；並於每戶適當位置裝設給水管開關止水閥一處。
- 3、各戶冷熱水管採用不銹鋼管，熱水管外披覆保溫層。
- 4、各樓層管道間獨立，有效抑制火焰、濃煙漫延。
- 5、各戶浴室均有設計獨立管路當層排氣，預防管道相通異味干擾。

## 十二、電氣設備：

- 1、各戶採用單相三線式110V/220V配電供電（確實供電之電壓以電力公司供應為準），每戶設獨立電錶，各戶室內插座電源及燈具出線口皆為110V。公共設施設公共電錶，供電梯、樓梯間照明、給排水馬達、消防設施及公共設備等使用。
- 2、公共設施及各戶室內之無熔絲開關採用國產Ⓔ正字標記產品。
- 3、各戶室內電氣線路使用暗管配線，室內電氣線路全部採用PVC管，電線為Ⓔ正字標記產品。
- 4、屋頂統一裝設數位電視天線系統（室內設備由買方自行購買安裝），並預留有線電視管路於樓梯間，每戶客廳及主臥室均設出線接口，接收方便（如因地域性之原因無法收視或收視不良時，買方可接裝社區共同天線、有線電視線路，但其接設之費用及月租費由買方自行負擔）。
- 5、客廳及主臥室均裝設插座式電話及網路出線口，可任意插接電話，方便使用。
- 6、屋頂裝設本大樓專用避雷針。
- 7、各戶客廳及臥室均預留空調室內機排水口及穿樑套管（電源出線口、排水口、穿樑套管之位置及高度依設計規劃位置統一施作），空調主機、室內機及冷媒管線路則由買方自行購買安裝。

## 十三、陽台：

- 1、各戶陽台均裝設陽台燈，供各戶獨立使用。
- 2、各戶工作陽台設有洗衣機專用水龍頭、排水口各一處及另設置水龍頭、排水口各一處，並加裝雙插座（110V）一處。
- 3、各戶附贈手動昇降曬衣架一組。

## 十四、廚房設備：

- 1、貳樓以上住家依合約圖面配置採用高級整體廚具主要設備包含人造石流理台面、吊櫥。其他配件包含林內、櫻花、喜特麗品牌之抽油煙機、瓦斯爐、不銹鋼製洗滌槽、單槍冷熱混合龍頭、烘碗機。

- 2、廚房設有專用插座（位置依各戶室內實際尺寸調配）。
- 3、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
4. 一樓無廚房設備。

#### 十五、天然瓦斯設備

各戶設瓦斯安全裝置、警報器及內外管路等。

#### 十六、安全門禁及防盜系統：

- 1、各戶室內裝設彩色影視對講安全防盜主機，一樓門外置攝影鏡頭對講門口機，可供辨別訪客身份。
- 2、一樓圍牆周圍依建築師規劃設計位置裝設室外紅外線攝影機，達到嚇阻宵小作用。

※以上各項保全連線及緊急處理之措施，須視各戶及管委會是否與專業保全公司簽訂有效契約而定，且其費用由各戶及管委會自行支付。

#### 十七、消防安全設備：

全部依內政部消防法之各類場所消防安全設備設置標準施工，並經消防局檢查通過。

#### 十八、寬頻網路設備：

- 1、本大樓內部寬頻網路系統採用光纖網路到府（FTTH 配管線施工），自機房到各戶，設有光纖網路線，以提供社區住戶新世代光纖網路服務，達到更便捷之高頻寬需求。
- 2、各戶房屋內部水平採 Cat6 網路佈線。

#### 十九、特別約定事項：

- 1、本施工建材設備說明所列各項建材除經買方同意，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。
- 2、為維持本大樓外觀設計之格調理念及公共設施之機能性考慮，除依本施工建材設備說明所列材料不得提出任何異議或主張本大樓公共設施設置位置調整變更（如逃生口、通風透氣口等裝設位置）等，賣方為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之管理委員會使用空間及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，依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則，以求盡善盡美。
- 3、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，買方不得要求任意變更位置

或要求拆除、增設。買方同意切結不得任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為。

- 4、大理石、花崗石等天然石材及牆面磁磚、地磚，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，日後修補買方不得提出任何異議或主張。

## 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【和岩心悅】(如房地預定買賣契約書所示)，今委託和岩開發建設股份有限公司(以下簡稱賣方)將上項房屋及持分土地之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十八條約定，作為買方繳付所購房地之部分價款。

- 一、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方(及賣方指定之代書)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。
- 二、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方或賣方指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥[撥款委託書](由貸款之金融機構或賣方提供)或交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方；買方應同時簽發金額為尚未付清價款金額(含金融貸款額)禁止背書轉讓之本票予賣方，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，待賣方取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如欲買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單(條)等文件交付賣方代領，或欲買方親自會同辦理時，應自賣方之通知送達日起 7 日內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，得依本約之規定通知買方於 7 日內補足應付賣方之房地價款，買方如有逾期不繳即依本約第 9 條處理。
- 三、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：
  - (一)申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等(此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補)。
  - (二)本約房地價款如向信託公司、合作金庫或信用合作社等金融機構洽貸，買方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社及帳務管理等費用。

- 四、除有違反本契約第十二條第三項、第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，買方未經賣方同意，不得向申請貸款之金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為則依本契約第9條辦理。惟買方如經賣方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項應按本約有關約定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳。
- 五、倘買方需變更委託辦理抵押貸款金額時須經賣方書面同意為之，並另行簽立貸款金額確認書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。
- 六、本委託書繕立正本壹式貳份附訂於[房地預定買賣契約書]，由雙方各執乙份為憑。

此致 和岩開發建設股份有限公司

立 書 人

買 方： (簽章)

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九 委託領取貸款授權書

立授權書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)

茲因訂購【和岩心悅】(如房地預定買賣契約書所示)，本人承認本項貸款為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬賣方所有，特此委託並授權賣方全權代辦本人所有【和岩心悅】房地所有權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部之貸款

(如本契約書第十八條約定)及房地所有權狀。貸款手續辦理同時，委託人應預立此項貸款之存摺及取款憑條，授權受託人於貸款核准後，向金融機構領取或預立貸款撥款委託書於貸款核准時直接匯入賣方指定之帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此授權書存照。

此致 和岩開發建設股份有限公司

立 書 人

買 方： (簽章)

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十 委託代刻印章及使用同意書

立同意書人暨委託人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)

茲因訂購【和岩心悅】如房地預定買賣契約書所示事宜，雙方就印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之[房地預定買賣契約書]第十八條第二項之約定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、賣方代刻之印章僅得使用於下列相關用途：
  - (一) 本契約房地辦理產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取。
  - (二) 本契約房地之抵押權設定之申請及變更、辦理貸款及領取貸款。
  - (三) 各項稅費之申報及撤銷申報。
  - (四) 水、電、電信之申請過戶或變更。
  - (五) 辦理不動產標的買賣實價登錄之相關事宜。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛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、買方係於簽訂[房地預定買賣契約書]同時，本於自由意識充分了解後，立本同意書存查。

此致 和岩開發建設股份有限公司

立 書 人

買 方： (簽章)

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一 自洽貸款協議書

立協議書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)

茲因訂購【和岩心悅】(如房地預定買賣契約書所示)請求委託賣方辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款之金額如本契約書第十八條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
  - (一)買方應於建物使用執照核發之日起 7 日內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予賣方，以為給付房地價款之擔保，並預付自洽貸款金額之 60 日利息予賣方，利率按賣方統籌代辦貸款之承貸金融機構放款利率計算。
  - (二)買方應於建物第一次總登記完成後 30 日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢明(包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等)，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方提領。
  - (三)買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。
  - (四)買方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表第八期期款之總和者(即付款專項之銀行貸款項下之金額)或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_天(不得少於三十天)一次給付其差額或經賣方同意分期給付差額。
  - (五)除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房地所有權移轉登記予買方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。

- (六) 於承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用。
- (七) 買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，預付之利息則連同[房地預定買賣契約書]第廿條之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補。
- (八) 除有違反本契約第十二條第三項、第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依[房地預定買賣契約書]第十八條第二項第四款之約定辦理，否則賣方除得依買賣契約第九條之約定處理。

此致 和岩開發建設股份有限公司

立 書 人

買 方： (簽章)

法定代理人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日