房 地 買 賣 預 定 單

編號：231001　　日期：民國　　年　　月　　日

買受人姓名		身分證字號/統編：		連絡電話	
通訊地址				E-Mail	
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。□現金 □支票 □刷卡 民國　年　月　日前應補足定金　仟　佰　拾　萬仟元整。			
戶別	棟　戶　樓	面積：　坪		房地售價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬元整
	土　地	面積：　坪			
車位	□平面 □ 機械 樓層地上、地下第　層，編號第　號，共計　位			車位售價	新台幣　仟　佰　拾　萬元整
總價	新台幣　億　仟　佰　拾　萬元整	簽約日期	民國　年　月　日	應繳簽約金	新台幣　仟　佰　拾　萬元整

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：	代銷公司：

第一聯 業務部（白）　第二聯 銷售現場（綠）　第三聯 客戶（紅）

房屋土地預定買賣契約書（定稿）

買受人：　　（以下簡稱買方）

立契約書人

出賣人：德林建設股份有限公司　　（以下簡稱賣方）

負責人：洪志銘

茲為【德林哲里】社區（以下簡稱本社區）房屋、土地預定買賣事宜，經雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約），以資共同遵守：

第 一 條：契約審閱期

本契約書於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱____日（契約審閱期間至少五日），有關契約內所有條款及雙方應屬之權利、義務範疇，業經買賣雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並經雙方合意訂立之。

買方簽章：

賣方簽章：德林建設股份有限公司

第 二 條：賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實性，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。另樣品屋展示之裝潢與擺設佈置，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何權利。

第 三 條：房屋、土地標示及汽車停車位規格

一、土地坐落：

台北市士林區永平段二小段 203 地號等壹筆土地，基地面積共計 1,503 平方公尺（約 454.66 坪），以下簡稱「本約土地」，使用分區為都市計劃內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「德林哲里」賣方所興建地上十一層及地下二層之鋼筋混凝土造大樓共計 58 戶，買方承購編號___棟____戶____樓房屋共計____戶（以下簡稱本房屋），詳附圖一「房屋平面圖」。依臺北市政府都市發展局於 112 年 3 月 3 日核准之建照號碼：臺北市 112 建字第 0041 號，詳附件一「建造執照影本」。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）本社區一樓、地下一、二層設置坡道平面式汽車停車位共計 55 位，買方承購汽車停車位屬□法定停車位□自行增設停車位，為 □地上 □地下第_____層、依建造執照圖說編號_____號停車位，如附圖二「停車空間平面圖」。

其車位規格為：

□長 550 公分、寬 230 公分、高 210 公分

□長 550 公分、寬 250 公分、高 210 公分

□長 600 公分、寬 250 公分、高 210 公分

□長 600 公分、寬 275 公分、高 210 公分

含應分攤之車道及其他必要空間等，無論其車位規格大小，其每壹個平面汽車位之面積均以 37.88 平方公尺（約 11.46 坪）計算。該平面停車位無獨立房屋權狀且於辦理本契約第四條所示各戶房屋所有權登記面積時，以歸屬於各戶「共有部分」方式登記。

（二）汽車停車空間之面積包括停車位置、車道及其他必要空間在內，面積共計 2,083.4 平方公尺（約 630.23 坪），由汽車停車空間承購人共同持分其面積、分管、使用及收益，其購買之停車空間依登記當時之地政法令規定辦理登記為準。

（三）未購買汽車停車位之買方已充分認知並同意其建物總價不包括汽車停車位之價款，其所購建物面積坪數之共有部分亦未含汽車停車位之持分面積，對本社區之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用處分權。

（四）汽車停車位空間面積共計 2,083.4 平方公尺佔共有部分總面積合計 4,208.67 平方公尺之比例為 49.50 %。

計算方式如下：【停車空間面積÷共有部分總面積】

2083.4÷4208.67=49.50%

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

第 四 條：土地買賣權利範圍及房屋、汽車停車位面積

一、土地面積：

（一）房屋土地總面積

買方購買「德林哲里」編號第_____棟_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺（約_____坪），權利範圍_____/100000。計算方式係以專有部分面積_____平方公尺（約_____坪）佔區分所有全部專有部分總面積4,405.64平方公尺（約1,332.71坪）比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，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）買方所購房屋之土地應有權利範圍係合併登記，且為滿足土地持分總和為一，在計算土地持分時，若有取捨問題，應以賣方計算之土地持分為準。

二、房屋面積：

本房屋總面積，詳附件二說明所載。

（一）專有部分面積，詳附件二說明所載。

1. 主建物面積，詳附件二說明所載。
2. 附屬建物面積包含陽台，詳附件二說明所載。

（二）共有部分面積，詳附件二說明所載。

（三）主建物面積佔本房屋登記總面積（不含汽車停車位持分面積）之比例%，詳附件二說明所載。

三、買方訂購本案汽車停車位面積，詳附件二說明所載。

四、上述第二、三項面積即為房屋買賣登記面積，詳附件二說明所載。

五、上述面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條：共有部分項目及面積分配

一、本大樓各層建物共有部分項目分別如下：

（一）地上一層：車道、不具獨立權狀之停車空間、管委會空間

（A、B、C、D、E）、電梯升降空間、梯廳、公用管道間、無障礙安全梯（a1、b1）、安全梯（a1、b1）、陽台。

（二）地上二層至十一層：無障礙安全梯（a1、b1）、安全梯（a1、b1）、電梯升降空間、梯廳、公用管道間。

（三）地下一層：電信機房、進排風管道間、排風機房、安全梯（a1、b1）、發電機房、機房、電表室、台電配電場所、電梯升降空間、樓梯間、公共管道間、機車停車空間、不具獨立權狀之停車間、部分車道暨防空避難空間。

（四）地下二層：進排風管道間、排風機房、安全梯（a1、b1）、電梯升降空間、樓梯間、公共管道間、消防泵浦室、雨水回收機房、機房、水箱（A、B）、不具獨立權狀之停車空間、部分車道暨其他空間。

（五）屋突層：電梯升降空間、電梯廳、樓梯間（a2、b2）、公共管道間、機房、水表室、消防水箱、電梯機房、水箱（A、B）。

（六）其他依法令應列入共同部分面積之項目。

二、本大樓共有部分總面積約計 4,208.67 平方公尺（約 1,273.12 坪）；專有部分總面積計 4,405.64 平方公尺（約 1,332.71 坪）。共有部分分攤之面積，倘因相關單位要求共有設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差，依本契約第六條房屋面積誤差及價款找補約定處理。前項共有部分之權利範圍係依買受專有（主建物+陽台）面積與全棟專有（主建物+陽台）總面積之比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

三、為滿足共有部分持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分為準。

第 六 條：面積誤差及價款找補

一、本約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 56 條第 3 項之規定計算（買賣雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並以本大樓核准使用執照竣工平面圖之尺寸為計算面積之依據）。

二、依本約第四條計算之土地面積、主建物或本約房屋之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 2%為限(即至多找補不超過 2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分之價款，除以各該面積所計算之單價(扣除購買之汽車停車空間價款及面積)計算找補價金，無息於交屋時一次結清（前述面積誤差係指經地政機關登記完竣之面積，加計本條約第一項因政府法令變更造成無法登記之部分面積後，與本約第四條標示之面積差額)。

三、買方應持分本約土地面積、主建物或本約房屋之登記總面積如有誤差，其超過 3%者，買方始得解除契約，解約時賣方應無息返還已繳買賣價款，買方不得再對賣方為任何主張。

第 七 條：房地契約總價

一、本契約總價款，詳附件二說明所載。

（一）土地價款：詳附件二說明所載。

（二）房屋價款：詳附件二說明所載。

1. 專有部分：詳附件二說明所載。

(1)主建物部分：詳附件二說明所載。

(2)附屬建物陽台部分：詳附件二說明所載。(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：詳附件二說明所載。(不含汽車停車位價款)

（三）汽車停車位價款：詳附件二說明所載。

二、上列價款不包括本約第十八條：稅、規費暨其他相關之費用；上列房屋價款依法內含營業稅。

三、上列之價款包括建物結構及所附之建材以附件四「建材設備說明」為準，不受物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而有所要求增減。

第 八 條：履約保證機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一(即標示■者)處理：

□不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。

又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

■價金返還之保證

本預售屋由台灣土地銀行忠孝分行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〇〇公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之〇〇公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之〇〇公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 九 條：付款約定及逾期付款之處理方式

一、付款，除簽約金、開工款外，買方應依已完成工程進度所定之附件二「房地付款明細表」約定，於各期款項約定之工程完工後繳款，其每期付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

二、買方應於接到賣方繳款通知書七日內（以郵戳為憑）逕向賣方指定之銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清期款。賣方就所收

款項分別開立發票予買方收執存查。

賣方指定之銀行專戶：台灣土地銀行忠孝分行

帳號：_____

戶名：「德林建設德林哲里履保專戶」

三、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，買方應負給付遲延責任，自該期繳款截止日起每日按應繳期款萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付賣方。任一期款未經全部繳清而逾期二個月（註：如使用執照已核發時，則以逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息），經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依本約第二十四條第四項違約約定辦理。但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 十 條：汽車停車位、地下層、屋頂及法定空地之使用及權屬

為維護全體住戶權益，依建造執照之圖面，除下列有特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，本社區屬公設之項目買方同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，本條款亦納入附件六「住戶規約（草約）」，買方事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣標的如有出租、出借、處分或移轉時，買方並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵定本條款及「住戶規約（草約）」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

一、汽車停車位：

（一）本契約地下層共二層，總面積 2,599.9 平方公尺（約 786.47 坪），扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1,856.12 平方公尺（約 561.48 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。於辦理各戶建物所有權登記時，以各戶所屬汽車停車位作為「共有部分」附屬於該主建物之方式登記。

（二）汽車停車位之買方已充分認知第七條所示總價款係包含所購平面汽車停車位之價款，本大樓汽車停車空間僅供該購買汽車停

車位者於該固定車位停車，具管理、收益、處分及排除他人干涉之權利但不得作為其他用途及佔用該編號車位以外區域，對於劃定範圍外不得主張上開權利，且僅得售予本社區其他區分所有權人或隨同本社區之房地所有權一併出售，汽車停車位所有權人因緊急避難需要或公共設施維修等狀況應無條件開放予公眾使用。

（三）未購買汽車停車位之買方已充分認知契約總價款並不包括汽車停車位之價款，所購買建物面積亦未含汽車停車位之持分面積，並同意除防空避難時使用外，對汽車停車空間無使用管理權。

（四）汽車停車位不因樓層別、車格大小、使用屬性不同而訂定不同管理清潔費。

（五）買方已完全明瞭且知悉，本大樓地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水管等相關設備。

二、法定空地：

本社區法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除本條第六項特別約定為專用部分者外，均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臺，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、本社區為考量住戶垃圾存放問題，於公共空間地下一層之機房位置，設置垃圾暫存區由全體住戶共同管理使用。

五、法定空地、露台、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。

六、約定專用範圍：

本社區之約定專用範圍，買方同意於成立管理委員會時，無條件納入住戶管理規約，且非經約定專用人之同意不得變更；其圖說詳附圖七「一樓法定空地、露台約定專用範圍圖說」所示。

（一）本社區附圖七「一樓法定空地、露台約定專用範圍圖說」標示範圍內之約定專用如下：

1. 本社區 A1 戶 1 樓毗鄰之前後法定空地、陽台（法定空地）及 A3 戶 2 樓、A3 戶 4 樓、A3 戶 7 樓、A1 戶 10 樓、B3 戶 2 樓、B3 戶 5 樓、B3 戶 8 樓 、B1 戶 11 樓毗鄰之露台，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利）。
2. 未屬法定空地、露台空間之買方，買方同意拋棄對上述法定空地、露台空間之使用、收益及排除他人干涉之權利，買方不得主張任何使用權。前述約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。

（二）若買方無附圖七「一樓法定空地、露台約定專用範圍圖說」標示範圍內之約定專用部分使用權時，買方承諾於其所有之房地產權異動時，必須明確告知繼（買）受者其所有權利並不包括附圖七「一樓法定空地、露台約定專用範圍圖說」標示範圍內之約定專用部分之使用、收益及排除他人干涉之權利，且繼（買）受者不得以不知或以無可得知為理由而有所爭議，如有上述情形而發生糾紛時，買方應自行釐清，並對因此而受有損害之人負損害賠償責任。

買方簽認：_____

第十一條：貸款約定

一、辦理貸款

（一）本約第七條契約總價內部分價款新台幣_____仟_____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款撥付，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）買方如需委託賣方代辦金融機構貸款，需同時簽署附件三「代辦貸款委託書」、附件三之一「委託代刻及使用印章同意書」及附件三之二「逕撥貸款同意書」，買方同意以本契約買賣標的提供擔保向金融機構辦理貸款及賣方向貸款之金融機構代領

作為買方本契約應繳之「金融機構撥付貸款」期款。

（三）不論買方是否委由賣方代辦貸款，均應於辦理產權移轉、申請貸款手續前，開立與貸款同額之本票予賣方並授權賣方填寫該本票之到期日，俟金融機構將貸款撥入賣方名下並確認買方無違約情事、賣方應將本票無息歸還買方，如買方應付款未能依約定撥入賣方帳戶，賣方得就買方全部付款項加計遲延利息等全部價金提示該本票以為求償。

（四）買方以銀行貸款給付者，應依下列約定辦理：買方向金融機構申請之貸款，應以產權登記名義人為債務人，並以本契約所購標的設定登記最高限額抵押權予金融機構，貸款期限及登記之最高限額、借款金額悉依該金融機構之購屋貸款規定辦理。倘因政令變更、買方貸款條件不合、未依限期內到金融機構辦理貸款或撥款手續或交付證件、逕行通知金融機構表示異議中止貸款等情事而不能獲致貸款者，買方應在辦理產權登記前將未付價款全額付清，否則賣方得拒絕辦理產權移轉。金融貸款係屬本契約應按期繳付價款之一部分，買方之金融貸款撥付日期應於賣方完成產權登記、送交地政機關設定抵押權後即撥款至賣方指定帳戶，買方不得藉任何理由阻止或遲延給付。

二、不辦貸款或減少貸款：

（一）買方無需辦理金融機構貸款或減少原約定之貸款金額者，其應給付賣方「金融機構撥付貸款」期款之同額或差額款項，賣方於使用執照核發後通知買方用印、開立同額或差額之擔保本票予賣方收執，買方需於房屋契稅單核發時壹次繳清，賣方應於買方繳清本款項時返還擔保本票。

（二）賣方通知買方付清「金融機構撥付貸款」期款之同額或差額款項，而買方逾期達十五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方，並依第九條第三項規定辦理之。

三、前款委託賣方向金融機構辦理貸款者，倘賣方洽定之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：

（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸

款相同年限及條件由買方按月分期清償。

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。

（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起___天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

四、如因下列情事之一者，買方同意按照本條第二項約定辦理：

（一）買方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。

（二）買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續或未提供簽署辦理貸款所需文件致不能獲貸。

（三）買方自動放棄辦理貸款、提出任何理由阻止金融機構撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款予賣方。

（四）買方未依賣方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。

（五）買方有不符貸款條件之相關情事或其他原因致金融機構不能接受貸款申請。

（六）其他可歸責於買方之事由致賣方無法如期取得全部貸款者。

五、本約如依本條第一項辦理貸款者，於本買賣標的產權移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第二項、第三項或其他經修繕仍無法達到本約房屋應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知承貸金融機構終止撥付貸款予賣方。

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

第十二條：建材設備及其廠牌、規格

一、本預售屋主要建築構造種類係為鋼筋混凝土結構，有關建材、設備及其廠牌、規格及施工標準依主管建築機關核准之工程圖樣與說明書及本契約附件四「建材設備」說明施工辦理。除經買方同意外，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件四所列品牌以

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、電弧爐煉鋼爐碴(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、賣方如有違反本條上述之情形，雙方同意依違約罰則規定處理。

第十三條：開工及完工期限

一、本預售屋之建築工程應於民國 113 年 6 月 6 日之前開工，民國 117 年 5 月 2 日之前完成主建物、附屬建物（不含公共設施裝修工程）及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

（二）因政府法令變更或其他非可歸責賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按買方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照視同賣方違約，雙方同意依本契約第二十四條違約罰則規定處理。

三、本大樓外水、外電、電信、污水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。

第十四條：建築設計變更之處理

一、建築設計變更之申請依下列各款為之：

（一）**買方應於賣方書面通知之期限內為之，逾指定期限賣方得逕依原圖說施作，此項變更申請以一次為限。**

（二）辦理變更時，買方須親自於賣方所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），配合本工程進度辦理且不得有違建管法令等

之規定。

（三）買方倘以口頭或是電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。

（四）工程變更或選認事項，如買方無法簽認或逾賣方所定期限仍未決定時，則仍依原圖及賣方選定建材施工。

二、買方申請變更設計之範圍，以專有部分之內部隔間及裝修為限，浴室、廚房位置、公共用幹管及公共管道間，不得移位。若有影響建築安全、建築相關法令或影響他戶權益之虞者，賣方得拒絕買方要求之變更，其他有關建築主要結構、社區立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等，不得要求變更。

三、若賣方提供之室內材料及色系不符買方需求，則買方得辦理工程變更減帳，買方不得要求自行提供材料交由賣方代為施工。

四、若因買方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，賣方不配合辦理建築執照變更設計，即對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然瓦斯管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀，買方不得要求取消或變動。至於隔戶牆之拆除，因與原規劃設計圖不符，且違反建築相關法令，買方若欲拆除須於辦理完成交屋手續後，由買方自行委託第三方拆除，並自負責任與賣方無涉。

五、追加工程或材料之項目單價由賣方訂定，並另加計 10%行政庶務管理費，營業稅外加；追減之工程則只扣除該項目之材料價款。

六、工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表上簽認後，由賣方寄出工程追加減帳之繳款通知單，通知買方簽認並於七日內繳清工程追加款後，賣方始有配合進行變更設計之義務；若買方未如期繳清追加款，則買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法在賣方通知期限內完成簽認時，則依原設計施工。

第十五條：房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，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之本票予賣方。

（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。

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。

第十六條：轉讓限制

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓第三人時，須事先以書面徵求賣方同意，惟賣方非有正當理由不得拒絕，但如因政府法令變更或稅捐法令有所變更時，不在此限。買方與該第三人若需辦理轉讓手續，買方未完成轉讓手續前，其轉讓或更換行為對賣方不生效力，如因此發生糾紛或致賣方受有損害時，買方應負完全賠償責任。（本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）

二、經賣方同意買方辦理轉讓時，買方應繳清辦理轉讓手續當日之前所有應繳之房地價款、稅規雜費等相關款項及本買賣標的總價款

千分之___（最高以千分之一為限）之轉讓手續費予賣方；以上款項，買方同意於辦理轉讓同時以現金或即期支票一次給付，惟受讓對象係配偶或直系血親者得免支付轉讓手續費。買方原與賣方所簽立之一切條件，買方應告知受讓人，並由受讓之第三者概括承受。

第十七條：質押禁止

除本約另有約定外，買方同意不以基於本約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，買方應負擔賣方因此所受之損害賠償責任。

第十八條：稅、規費暨相關費用負擔約定

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。但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅由買方負擔。

二、地價稅：以賣方通知書所載交屋日為準，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。

三、房屋稅：以賣方通知書所載交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

四、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、保險費及各項政府或公用事業等所開具稅規費由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

五、前三款所列之費用或本條所約定應為買方負擔之款項，無論買方是否已接受點收或收費單據抬頭為何方，均應由買方負擔。

六、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。買方如未按賣方通知期限內預繳前開之相關費用，以致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用，由買方負擔。

七、公共水、電費自通知交屋日起七日後由各戶平均分擔，其費用併入各戶水、電費之收費單據上 一併繳付。

八、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。

第十九條：驗收及交屋相關事宜

一、賣方於領取本房屋使用執照、依約完成本約房屋主建物、附屬建物之設備、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後及完成本約、廣告圖說所示專有部分之設施後，應通知買方辦理驗收手續。

（一）買方需於接獲賣方「驗收通知單」後七日內辦理交屋前驗收手續，雙方就本契約房屋進行驗收時，由賣方提供驗收單，買方應就本約房屋專有部分之瑕疵或其他或未盡事宜，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。

（二）前項驗收單所載事項經賣方修繕完成後，買方應依賣方通知之期間辦理驗收，除因結構之重大瑕疵達無法使用程度外，買方不得藉故遲延或拒絕辦理驗收。

（三）第一款接通自來水、電力之管線費及相關費用（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. 本社區基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
2. 本社區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。

二、賣方應於使用執照取得後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：

（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方（完工以取得使用執照日為準）。

（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、遲延利息、滯納

金)及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於使用執照取得後六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算延遲利息予買方。

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、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。

五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

六、買方同意於本約房屋進場裝潢前，應依附件六「住戶管理規約（草約)」中各項裝潢施工管理辦法預付裝潢保證金新台幣**壹拾萬元整**、預付環境管理費（以每日 NT$200 元計算，預繳新台幣 12,000 元整）予賣方或賣方指定之管理單位，買方應保證委託之包商或施工人員於裝潢期間配合遵守規約並願負連帶責任，於裝修完成時，買方可申請無息返還保證金，惟因買方或其委託之人員裝潢施工造成損害時，將自保證金抵償，如有不足者，得再向買方求償。

第二十條：共有部分之點交

一、賣方應擔任本社區共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自賣方通知書所載交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、本社區房屋所有權人登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計達二分之一以上時，賣方應於三個月內分別召開第一次區分所有權人會議。管理委員會成立或推選管理負責人後七日內，賣方應通知管理委員會或推選管理負責人會同現場針對水電、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，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；相關設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照正本、竣工圖說、水

電、機械設施、消防及管線圖說等文件移交之。上開檢測責任由賣方負責（不包含第三方檢測費用）檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

三、賣方於申請使用執照前將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，管理委員會應完成依「公寓大廈管理條例」第 57 條規定移交共有部分、約定共有部分及其附屬設施、設備後，向直轄市主管機關報備，由公庫代為撥付公共基金，其運用方式應依區分所有權人會議之決議之。買方及其管理委員會同意不要求變更賣方依法提列之公共基金金額，或以任何理由要求賣方支付其他款項；於公共基金移交管理委員會後，管理委員會應設專戶儲存。

第二十一條：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，買方針對：

（一）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。

（二）固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年。

（三）未涉及結構部分防水，自領取使用執照日起保固五年。

（四）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。

（五）本條保固期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、本社區公共設施自點交予管理委員會起，賣方負責保固一年。

三、前二項規定若因買方、使用人或管理委員會使用、維護不當或裝潢破壞（包含但不限於：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、增設樓梯、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗力等，不適用之。

四、本條之保固責任不含設備所需之耗材及必要之例行性保養責任。

第二十二條：賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚且本件預定買賣房屋不動產絕無一物數賣、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、設定他項權利或有任何其他權利瑕疵等情事，如有上述情形賣方

應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十三條：分管協議

一、分管協議書悉依本契約附件五「分管協議書」內容為依據，買方嗣後不得反悔、撤銷、以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除，本契約買賣標的物如有出租、出借、處分或移轉時，買方與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人均有遵守本契約附件五「分管協議書」及附件六「住戶管理規約(草約)」之義務，如有違反應對因此而受損害之人負一切損害賠償責任。

二、全體買方無條件同意本社區名稱定名為「德林哲里」，不得任意更改，並依完工點交時本社區外觀懸掛狀態，永續無償提供賣方懸掛其公司、機構或企業商標等名稱。

第二十四條：違約罰則

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、買方依本條第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之價款退還買方，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」之約定者，賣方得沒收房地總價款百分之____（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本條前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十五條：解約事宜

一、買賣其中一方如有其他違反本契約各項規定之事由者，經未違約

之一方以書面訂定相當期限催告他方改善或履行而仍未改善或履行時，未違約之一方得請求損害賠償。

二、如因天災、地變等不可抗力事由、法令變更或主管機關作業審核所為之命令處分等不可歸責雙方之事由，致本契約房屋不能繼續興建完成時，買賣雙方同意解除本契約，解約時賣方應將所收價款無息退還買方。

第二十六條：通知及送達

買方雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為送達地址，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如有未辦理變更或其他無法送達事由(包括但不限於拒收、查無此人、遷址不明、郵局招領逾期等)而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第二十七條：契約效力

一、雙方同意本約各項買賣條件、標的物內容、範圍及賣方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本約中，一切權利及義務皆以本約書面約定為準，取代本約簽訂前之一切口頭、書面約定；本約簽訂後如雙方有其他任何協議者，均應以書面文字為之，否則不生效力。

二、本契約之土地所有權人洪志銘等二人已委任德林建設股份有限公司代為銷售本契約之建物、車位應有之土地持分，所有關於本契約土地之預售屋買賣契約簽訂、款項收付及產權移轉等事宜，特全權委任被授權人德林建設股份有限公司代為處理。

三、本契約含附件、附圖共計 75 頁，不加蓋騎縫章。

四、本約自簽訂日起生效，本約約定事項之效力及於雙方之受讓人、使用人、繼承人、承租人、及管理人等一切權利繼受人；買方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，買方負有告知義務，如因買方未履行告知義務致賣方或第三人受有損害，買方應負賠償責任。

五、本契約之買方如為未成年人時，應經其法定代理人簽章確認或書面同意始可簽約，有關本契約之一切義務，法定代理人願負連帶之責。

六、本契約買方即為將來產權登記名義人。

第二十八條：合意管轄

本約如有未盡事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之，買方不得以賣方未告知或未納入本約內容為理由，向賣方為任何權利主張。如因本約所生爭議而涉訟時，雙方同意以台灣台北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

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，由買賣雙方各執壹份為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具有同等效力，雙方應共同遵守履行。

契約附件：

附件一、建造執照影本

附件二、房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明表及付款明細表

附件三、代辦貸款委託書

三之一、代刻及使用印章授權書

三之二、逕撥貸款同意書

附件四、建材設備說明

附件五、分管協議書

附件六、住戶管理規約（草約）

附件七、委任辦理預售屋自備款價金返還履約保證契約書

契約附圖：

附圖一、本戶房屋平面位置圖

附圖二、汽車停車空間平面圖

附圖三、地下二層建造執照規劃圖

附圖四、地下一層建造執照規劃圖

附圖五、地上一樓建造執照規劃圖

附圖六、屋突層建照執照規劃圖

附圖七、一樓法定空地、露台約定專用範圍圖說

立契約書人

買　　方：
身分證字號：
戶 籍 地 址 ：
通 訊 地 址 ：
聯 絡 電 話 ：
電 子 信 箱 ：

賣　　方：德林建設股份有限公司
負　責　人：洪 志 銘
統 一 編 號：09468603
公 司 地 址：台北市大安區敦化南路二段 59 號 19 樓
公 司 電 話：(02) 2707-8199

不動產經紀業：聯碩地產股份有限公司
法　表　人：史 碩 綱
統 一 編 號：54367692
公 司 地 址：台北市信義區松德路 171 號 3 樓之 5
公 司 電 話：(02) 2727-8228

不 動 產 經 紀 人 ：
不動產經紀人證號：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件一：建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照

112建字第0041號

起造人姓名	德林建設股份有限公司　負責人：洪志銘	住址	106045台北市大安區敦化南路二段59號 19 樓
設計人姓名	呂佳隆	事務所名稱	呂佳隆建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第三種住宅區	幢層戶數	1幢2棟地上11層地下2層　共13層58戶
建築地點	地址：士林區社園里永平街80巷		
	地號：士林區永平段二小段0203-0000號		

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	672.56㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	8071.07㎡				其他	1503.0㎡
發照日期	112年03月03日		領照日期				
規定開工日期	自領照日起六個月內開工		規定竣工期限	自申報開工日起41個月內竣工			
工程造價	$ 105,031,200　元						

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
共通層地下001層	1299.95	3.3	(第二類)多戶住宅　附空避難室 最得車空間1299.95㎡、機房167.96㎡ 共28筆(詳見附表)				

總　計：　8071.07　㎡

注意事項：起造人名稱、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 王玉芬

中華民國一一二年三月三日

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

臺北市政府都市發展局建造執照附表　112建字第0041號

建築地點：

地號： 士林區永平段二小段0203-0000號

建築物概要： 共通層地下001層、面積:1299.95㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅　防空避難室兼停車空間1299.95㎡、機房167.96㎡

共通層地下002層、面積:1299.95㎡、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅 停車空間、樓梯間、水箱、機房

共通層地上001層、面積:668.15㎡、高度:4.2M、用途:(第二組)多戶住宅 (H-2集合住宅) A1戶83.2㎡、停車空間225.84㎡、管委會使用空間218.64㎡

A棟地上002層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上003層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上004層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上005層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上006層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上007層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上008層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上009層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟地上010層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

A棟突出物001層、面積:41.97㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間

A棟突出物002層、面積:41.97㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房

A棟突出物003層、面積:41.97㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房、水箱

B棟地上002層、面積:238.04㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上003層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上004層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上005層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上006層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上007層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上008層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上009層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上010層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟地上011層、面積:239.62㎡、高度:3.3M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2集合住宅)

B棟突出物001層、面積:41.97㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間

B棟突出物002層、面積:41.97㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房

B棟突出物003層、面積:41.97㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房、水箱

雜項工作物： 圍牆:長度169.0m、高度2.0m

排水溝:長度109.53m、高度0.3m

挖方11039.33 m^3:

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用110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：《111》年《9》月《7》日（法令適用日期：111年9月7日）。
2. 建築地點：士林區社園里。
3. 實設空地《830.44》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：《桁城工程顧問股份有限公司》，技師：《張英宜》技師。
6. 地質調查專業技師：《堤固工程有限公司》，技師：《李春權》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. 本案基地屬中高度液化潛能區，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，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
9. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　112建字第0041號

注意事項：

10.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」內容。

11.昇降機《2》部。

12.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。

13.放樣勘驗前應完成消防設備審核。

14.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。

15.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。

16.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。

17.本案係容積移轉接受基地，經本府中華民國111年9月27日北市府字第1113050789號函核准古蹟土地容積移轉自本市大同區圓環段三小段560地號等4筆土地移入容積共676.02平方公尺。

18.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432.22平方公尺，屋頂平臺綠化面積為217.86平方公尺。

19.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估合格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。

20.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）、（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 217.86平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。

21.本案起造人應於領得使用執照前一次繳納保證金，金額為新臺幣5,251,560元。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。

22.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。

23.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。

24.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」。

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，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」。

26.污水排水設計圖已送工務局衛工處審查核可。

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.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。

29.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。

30.基地坐落臺北航空站轉接面（高距比1:7）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度300.17公尺，本案申請建築物絕對高度51.4公尺，尚無影響飛航安全。

31.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。

32.本案鄰地209地號土地部分(原69使字第1846號使照未使用土地)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。

33.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約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。

34.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。

35.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。

36.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。

37.（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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　　112建字第0041號

注意事項：

38.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。

39.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）

40.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。

41.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。

42.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承鈑式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。

43.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。

臺北市建築管理工程處
112. 3. -6
建造執照領照章

3/ 3

附件二：房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明表及付款明細表

戶別：　　車位：

繳款帳號：

壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：

一、本契約土地總面積為：　　平方公尺，土地持分及面積明細如下

類別	戶別	土地持分	平方公尺	坪(約)
房屋		/100000		

計算方式以本戶主建物面積　　平方公尺，佔區分所有全部主建物總面積　　比例計算。

二、房屋建物登記面積如下：

戶別 / 面積明細		
	平方公尺	坪(約)
本約建物部分總面積		約
專有部分面積（1+2）		約
1.主建物面積		約
2.附屬建物面積（陽台）		約
共有部分面積		約
主建物面積占本房屋登記面積之比例%		%

貳、本約房屋及汽車停車空間總價明細如下：

汽車編號	車位類別	平方公尺	坪(約)	車位尺寸(公尺)

※停車空間位於共有部分且無獨立權狀

四、房屋建物面積+汽車停車空間建物登記面積總面積

面積明細	平方公尺	坪(約)
房屋建物登記面積		
汽車停車空間建物登記面積		
建物+停車位總面積合計		

貳、本約房屋、汽車停車空間總價明細如下：

本契約買賣總價款為新台幣（以下同）　　萬元整

一、房地總價如下：

項目		總金額	房屋價款	停車位價款
房地總價款		萬元整	萬元整	萬元整
包含：	土地價款	萬元整	萬元整	萬元整
	房屋價款	萬元整	萬元整	萬元整

建物個別計價明細表	
建物價款（不含車位）	萬元整
專有部分計價（1+2）	萬元整
1.主建物計價	萬元整
2.附屬建物計價（陽台）	萬元整
共有部分計價	萬元整
停車位價款	萬元整

上列第壹項所列之房地土地持分及建物面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應以本契約書第六條規定互為找補。

附件二：房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明表及付款明細表

期別	付款項目	應付金額（新台幣）	
訂金		房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
簽約金		房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
開工款		房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
1	屋突一樓頂版完成	房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
2	外飾完成	房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
3	申請使用執照	房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
金融機構撥付貸款		房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
交屋款		房屋	仟 佰 拾 萬元整
		土地	仟 佰 拾 萬元整
總價		仟 佰 拾 萬元整	

附件三：代辦貸款委託書

委託人：_____（以下簡稱買方）

立委託契約書

受託人：德林建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

負責人：洪 志 銘

茲因買方訂購賣方所興建【德林哲里】(如房地預定買賣契約書所示)，今委託賣方將上項房屋及持分土地（有購買汽車停車位者，含在內）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，並經雙方同意簽訂條件如下, 以資共同遵守：

第一條：本委託書係依據雙方簽定之【德林哲里】不動產預定買賣契約書第十一條第一項訂定之。

第二條：本契約委辦貸款金額為新台幣____仟____佰____拾____萬元整，買方同意委託賣方代辦申請貸款之一切手續，買方應於辦理貸款對保手續時簽立「撥款委託書」予賣方指定之金融機構，並授權賣方於貸款核准後由賣方直接向該金融機構領取或由金融機構直接撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方購買本契約應繳之「金融機構撥付貸款」期款。

第三條：買方同意提供本契約房地產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予該金融機構，並依該金融機構之規定確認保證人以保證履行償還貸款本息之義務並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。

第四條：買方申請貸款之金額、期限、利息及償還方式，買方及保證人悉應遵行金融機構之規定，並應依賣方通知或貸款金融機構之規定，配合辦理一切貸款手續。賣方代辦貸款及抵押權設定登記事項所需買方提供個人之戶籍資料、印鑑證明等有關證件、買方簽名蓋章之借款文件及對保手續，買方均應無條件即時配合辦理。

第五條：本委辦貸款係屬房地價款之一部分，買方同意負擔因辦理貸款而發生之稅費、規費、手續費、保險費、地政士代辦費等一切費用，上列費用買方應於賣方通知之日起七日內繳清，如因買方拖延致發生損失時均由買方負擔，賣方於結算時按實際單據多退少補。

第六條：倘因政府法令變更導致貸款成數變動、金融機構停辦貸款、買方貸

款條件不合致不能核准或核貸金額較預期為少時，買方應依房地預定買賣契約書第十一條第二項相關規定辦理。

第七條：本委託書簽訂後如未經賣方書面之同意，買方不得片面向貸款金融機構為任何停止或延遲撥付貸款之表示，否則賣方得終止本委託書，其委辦貸款之全部金額，買方應依房地預定買賣契約書第十一條第一項之規定付清予賣方，委託關係消滅前買方所繳交賣方之手續費及其他規費不得要求退還。

第八條：買方若於賣方取得貸款之前終止或撤銷本委託，即為買方無需辦理貸款，並依房地預定買賣契約書第十一條第二項約定辦理，委託關係消滅前買方所繳之手續費用及其他規費不得要求退還。

第九條：本委託書未盡事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立契約書人

買　　方：

身分證字號：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣　　方：德林建設股份有限公司

負　責　人：洪 志 銘

統 一 編 號：09468603

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路二段 59 號 19 樓

公 司 電 話：02-2707-8199

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件三之一：委託代刻及使用印章同意書

立同意書暨委託人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱買方）茲因購買【德林哲里】(如房屋土地預定買賣契約書所示)權利移轉，設定登記事宜，雙方就印章委託授權事項特立此同意書，同意事項如下：

一、本同意書依據雙方訂定之「房屋土地預定買賣契約書」第十一條之約定訂定之。

二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，並應於交屋時交還買方簽收。

三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

（一）本約房地產權移轉登記及貸款抵押設定登記之申請、變更或撤銷。另本約所提及應用印之事項亦屬之。

（二）銀行對保，開戶及領取貸款、申報實價登錄、代申請貸款用財產所得清單。

（三）稅捐申報或撤銷；水、電、瓦斯、電信之申請、過戶或變更；公共水、電之分攤申請。

（四）有關本房屋土地領用各項文件之使用。

（五）簽訂本房屋土地預定買賣契約書及相關文件之使用。

四、賣方不得將前項授權印章使用於履行本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律損害賠償責任。

五、買方承諾絕不中途撤換印章，亦不籍詞撤銷、終止授權或影響本授權書所載各項用途之使用，亦不得向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議。

六、買賣雙方如有糾紛時，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權成立。

七、買方係於簽訂「房屋土地預定買賣契約書」同時，本於自由意識充分了解後，立本同意書存查。

此致

德林建設股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件三之二：逕撥貸款同意書

立同意書人_____委託並授權由德林建設股份有限公司全權代辦本人所承購之【德林哲里】買賣標的之抵押設定貸款等一切手續，並代領全部金融貸款新台幣____仟____佰____拾____萬元整或轉撥德林建設股份有限公司指定之銀行帳戶，以抵付房地不動產標的物之應付價款，一切手續均依照貸款之金融機構規定辦理，特立此同意書存照。

此致

德林建設股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件四：建材設備說明

■ 建築結構

一、本大樓特聘專業結構技師經過電腦程式精確計算及設計，無論其承重、耐震、防火等特性，均符合內政部頒布建築技術規則及 921 震後最新 CNS 要求標準，耐震係數 0.24g。

二、本大樓採用符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。外牆、隔戶牆及樓板採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器方式。

三、本大樓依建築技術規則規定設置隔音構造使用之隔音緩衝材，地上一樓至十一樓各層樓地板厚 18 公分。

■ 建築外觀

一、聘請呂佳隆建築事務所精心規劃設計，擷取現代建築外觀精華，以低調樸實的主色調丁掛磚搭配格柵等材料做整體造型，展現自然與都市融合的現代建築美學。

二、大樓燈光由呂佳隆建築師及專業廠商設計專屬夜間燈光照明、門廳及戶外庭園燈光計劃，並響應環保節能採二線式之省電模式，由一樓服務櫃台統一控制燈光，提高節能效率。

■ 戶外園藝

一、一樓庭園聘請如榆建築及設計事務所精心設計自然庭園四季植栽，塑造幽靜的庭園景觀。

二、屋頂平台設置公共曬棉被區及綠化植栽空間。

三、地下室設置雨水回收儲留系統，有效回收雨水供一樓戶外庭園之植栽澆灌使用，並設置自動澆灌系統達到節約水資源功效。

■ 門廳

一、聘請如榆建築及設計事務所打造舒適的居家空間，精心設計公共門廳空間，各樓層梯廳等公共區域，搭配整體燈光設計，增添時尚生活風采，展現樂活品味。

二、一樓門廳地坪採石材或磁磚搭配其他建材，牆面採磁磚搭配造型飾材，平頂採整體設計造型耐燃天花板，搭配環保節能燈具，並設置冷氣空調系統。於一樓設置管理服務櫃台，並裝設刷卡解鎖式住戶專用信箱，結合公共空間之門禁系統，提升管理效能。

三、二樓至屋突一層電梯廳，地坪採石材或高級磁磚搭配其他建材，牆面採磁磚搭配造型飾材，平頂採整體設計造型耐燃天花板，搭配環保節能燈具。

四、各層公共樓梯間地坪貼高級止滑石英磚並搭配金屬或實木扶手欄杆，牆面及平頂刷 ICI、虹牌或青葉水泥漆，搭配環保節能燈具。

■ 電梯設備

一、設備規格：採用台灣三菱、永大或崇友等品牌 17 人份(105M/min)速度之自動微電腦控制電梯。A、B 棟各一部電梯，到達樓層為地下二層至屋突一層。

二、附加功能：電梯車廂內設有防疫設備空氣清淨機、抗菌按鈕、緊急狀況自動停車至最近樓層、錯按消除、關門延長等功能，並安裝攝影監視系統、緊急呼叫器與管理服務櫃台連線及配置刷卡樓層管制功能，提供住戶安全、安心、舒適之搭乘體驗。

■ 室內設備

一、門窗

（一）玄關門：各戶玄關大門採用高級鑄鋁防火鋼板門含金屬門檻，並搭配 PHILIPS 或 Yale 等品牌五合一電子門鎖。

（二）室內門、浴室門、廚房門：採用木質門框扇搭配進口水平門鎖。

（三）鋁窗：採用 YKK、三協、不二等品牌氣密窗，搭配紗窗。

（四）玻璃：採用 5+5mm Low-E 膠合強化玻璃。(陽台及浴室開窗除外)

（五）工作陽台門：採用 YKK、三協、不二等品牌三合一通風門搭配強化玻璃。(僅 A1、A3、B1、B3 戶設置)

二、客、餐廳、臥室

（一）地坪：各戶室內之客、餐廳、臥室鋪設 80×80cm 高級拋光石英磚。

（二）內牆：各戶室內隔間採用灌漿式輕質隔間牆，室內刷 ICI、虹牌或青葉乳膠漆。

（三）平頂：客廳、餐廳、臥室均刷 ICI、虹牌或青葉乳膠漆。

三、浴室

（一）地坪：鋪設 30×60cm 高級止滑石英磚。

（二）牆面：各戶浴室採用高級防水材處理並施作至天花板下，鋪設

30×60cm 高級拋光石英磚或高級磁磚。

（三）平頂：採用高級耐燃天花板附檢修孔，刷 ICI、虹牌或青葉乳膠漆並搭配照明燈具。

（四）主臥浴室衛浴設備

【馬桶】採用瑞士 AXENT 或日本 TOTO 智能馬桶設備。

【臉盆】採用瑞士 AXENT 或日本 TOTO 下嵌盆搭配石材或人造石檯面。

【面盆龍頭】採用德國 GROHE 或日本 TOTO 五金龍頭。

【淋浴間】採用強化玻璃淋浴門，搭配德國 GROHE 或日本 TOTO 定溫淋浴花灑。

【浴缸】採用國產高級浴缸，搭配德國 GROHE 或日本 TOTO 浴缸龍頭、蓮蓬頭。（僅 A1、A3、B1、B3 戶設置）

【配件】浴室配 Panasonic 或 TOTO 多功能換氣暖風機、明鏡。

（五）公共浴室衛浴設備

【馬桶】採用瑞士 AXENT 或日本 TOTO 智能馬桶設備。

【臉盆】A1、B1 戶採用瑞士 AXENT 或日本 TOTO 檯面盆搭配石材或人造石檯面。

A2、B2 戶採用瑞士 AXENT 或日本 TOTO 檯面盆搭配浴櫃。

A3、B3 戶採用瑞士 AXENT 或日本 TOTO 下嵌盆搭配石材或人 造石檯面。

【面盆龍頭】採用德國 GROHE 或日本 TOTO 五金龍頭。

【淋浴間】採用強化玻璃淋浴門，搭配德國 GROHE 或日本 TOTO 定溫淋浴龍頭加昇降滑桿。

【配件】浴室配 Panasonic 或 TOTO 多功能換氣暖風機、明鏡。

（六）浴室排氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外牆排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，買方了解同意賣方得配合規劃設計調整管路位置。

四、廚房

（一）地坪：鋪設 80×80cm 高級拋光石英磚。

（二）牆面：A1、A3、B1、B3 戶鋪設 30×60cm 高級拋光石英磚或高級磁磚。A2、 B2 戶則延續客餐廳牆面之工法施作。

（三）平頂：A1、A3、B1、B3 戶為獨立廚房設計，採用高級耐燃天花板

附檢修孔，刷 ICI、虹牌或青葉乳膠漆並搭配照明燈具。A2、B2 戶為開放式廚房設計，則延續客餐廳平頂之工法施作。

（四）廚具設備：各戶廚房採用 Panasonic 或歐寶等品牌櫥櫃，搭配全套功能設備（有關廚具面板、檯面規格、廚具設備品項，由本公司依依各戶室內尺寸調整配置）

【檯面】採用 LG 或杜邦人造石整體檯面。

【設備】林內或豪山等品牌玻璃檯面式雙口瓦斯爐、隱藏式抽油煙機、下櫃式烘碗機、進口不鏽鋼水槽搭配 KVK 或 Doris 伸縮冷熱水龍頭、觸控玩美燈、易利勾；A1、A3、B1、B3 戶另搭配電器櫃含林內或喜特麗炊飯器、SVAGO 或 GLEM 微波烤箱。

五、陽台、露台

（一）地坪：鋪設 30*30 ㎝高級止滑地磚。

（二）牆面：外牆磁磚搭配其他裝修建材整體設計。

（三）陽台平頂：施作金屬企口鋁板搭配照明燈具並附檢修孔。

（四）工作陽台：設置曬衣架、水龍頭及洗衣機專用水龍頭及排水管，並設熱水器及洗衣機之專用插座頭。（僅 A2、B2 戶於女兒牆設置可收摺或活動落地式曬衣架）。

六、空調管線預留：統一規劃各戶空調室外機安裝位置、設置電源，並預留室內機之排水口、預留室內穿樑套管、電源插座。

七、住戶安全管理系統

（一）各戶採用 WAFERLOCK 或 Hometek 等知名品牌多功能防盜保全對講主機，與管理服務櫃台連線。

（二）各戶玄關門及陽台，均設埋入型高級磁簧感測器。並於一、二樓各戶門窗均設埋入型高級磁簧感測器，確保住戶安全。

（三）各戶主臥室內裝設緊急押扣，均透過室內對講主機，與管理服務，櫃台連線安全無慮。

（四）廚房設有瓦斯偵漏器，24 小時監控，並可將訊號送到管理服務櫃台做緊急處理，防範意外發生。

（五）一樓門廳入口之管理服務櫃台設警報對講總機，舉凡各住戶盜警、求助、瓦斯偵漏及公共區域（一樓、屋突層、地下層）求助信號均傳至警報對講總機，請求救援處理。

■ 屋頂

屋頂地坪採整體粉光面，施作防水毯或塗 PU 防水材料加 10 公分混凝土保護，增強防水隔熱效果。

■ 大樓門禁管制安全監控系統

一、監控中心

於一樓管理服務櫃台設置自動化監控系統，舉凡大樓內各項安全監測系統及所有人車出入均設立監管，納入監控系統，隨即顯示各種狀況之時區、影像記錄，以達嚴密防護住戶安全及各項設備之正常運作。

二、社區大廳門禁管制

（一）大樓一樓門廳設置感應式讀卡系統連線電腦並搭配陽極鎖，嚴密管制人員進出，另設置數位式影視對講系統提供訪客聯絡住戶或管理服務櫃台。

（二）電梯以感應讀卡系統啟動電梯，按樓層指定開啟嚴密過濾人員出入，並裝設電梯專用攝影機，連線管理服務櫃台監視系統，確保人員安全。

三、停車場安全管制系統

（一）壹層車道出入口設置車牌辨識系統及 E-tag 感應系統，連線啟動柵欄及快速防壓捲門，待住戶進入停車場後自動關閉。

（二）停車場裝設車輛感應管制號誌設備、凸面鏡及警示燈，停車空間附設防撞角條及牆柱面警示漆色帶，停車位內附車輪檔。

（三）停車場設置緊急對講機、緊急壓扣及震撼喇叭並連線管理服務櫃台，以達及時嚇阻效果。

（四）停車場設置監視攝影機，連線管理服務櫃台可監視座車安全。

（五）停車場安裝時程自動控制進、排風機設備，定時進行進、排風換氣，保持停車場空氣流通。搭配一氧化碳濃度監視系統，加強家居健康保護防線。

四、CCTV 監視系統

（一）於一樓社區公共庭園、一樓社區的大門入口、各層停車空間、車道出入口、電梯車廂、屋頂平台、屋突一層梯廳等公共區域設置彩色攝影機，並廿四小時全天候數位錄影監視，並於管理服務櫃台螢幕顯示時間、日期及監視地點，全天候保障住戶安全。

（二）壹樓周邊圍牆除裝設紅外線攝影機外，並於本建築物圍牆上裝設

紅外線遮斷偵測感應器，達到嚇阻宵小作用。

五、大樓安全防災監控設備

（一）機電預警警報系統：機電設備如大樓消防、給水蓄水池之高低水位及緊急供電設備等，皆設有異常預警警報系統，於緊急狀況時通知管理服務櫃台人員處理。

（二）社區水箱安全維護系統：公共水箱蓋設有警報器，如被異常開啟，警示訊號將傳達管理服務櫃台，管理服務櫃台即派員查詢處理。

（三）公共機房門戶加裝磁簧開關，與管理服務櫃台連線，防止宵小肆意進入，確保住戶居住安全。

■ 電器設備

一、所有電氣管材料及電氣設備均符合商檢局或台灣電力試驗中心檢驗合格，並符合 CNS 標準。

二、開關箱鋼板，經防銹、防蝕處理，NFB 無熔絲開關採士林電機及東元、台芝等國產知名廠牌產品。

三、各戶採單相三線式 110/220V 供電，各戶獨立電錶。社區使用部分設公用電錶。

四、各戶室內開關、插座均採用國產台灣松下高級大型面版附夜間指示燈開關插座。

五、各戶浴室、廚房、陽台之開關插座加設漏電斷路器。

六、一樓及地下室各層設置電動汽車電錶、分電盤及預留充電配線槽，並於管理服務櫃台設置智能車充系統，方便住戶日後自行佈線及設置充電設備。

■ 電視、電話設備

一、屋頂統一設置數位電視天線，預留衛星天線空管（不含設備）

二、電視：客廳、主臥室均預留數位電視天線出線口。

三、電話：客廳、各臥室均預留電話線出線口。

■ 網路設備

一、採用光纖到戶系統（FTTH），並提供每戶客廳、臥室設置網路插座。

二、各戶網路由買方自行申請及負擔網路連結月租費。

■ 給、排水設備

一、採用間接供水，自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再經由兩組自動交替運轉揚水泵浦送至屋頂水箱，經由獨立分錶，以重力方式給水至各戶，安全乾淨。

二、地下室蓄水池及屋頂水箱均經防水處理後內壁另貼白磁磚，平頂粉光，保養清洗容易，確保用水清潔。

三、冷熱水管均使用不銹鋼管，熱水管增加被覆保溫，安全衛生。

四、雨水管採用南亞或大洋㊣字標記 PVC 厚管。

五、污水管採用南亞或大洋㊣字標記 PVC 厚管。

六、於社區加裝 PAPA 正壓調節器，並在每戶廁所排水系統加裝 STUDOR 氣壓平衡吸氣閥系統。

■ 消防安全設備

一、消防栓箱設備：各層樓梯間均設有消防栓箱及火警綜合盤，涵蓋範圍為整棟大樓，意外發生時僅需拉開消防栓箱內之水帶，打開開關即能進行滅火。

二、自動火警警報設備：各層各戶室內設有火警感知器，並於各層樓梯間裝設火警綜合盤，可由感知器自動偵測，傳送至服務櫃台之受信總機，管理人員依訊息做緊急處理。

三、緊急廣播設備：各層梯間、地下室、屋頂、公共活動場所，均設置緊急廣播設備，功能在於緊急事故發生，經由廣播通知住戶迅速疏散減少傷害。

四、標示設備：樓梯間、梯廳特設安全門燈、緊急照明燈，可供停電時使用，同時各層皆設乾粉滅火器。

五、自動泡沫滅火設備：在地下室各層停車場依消防法規規定設泡沫滅火系統，保護範圍含蓋整個停車場。

六、緊急發電機設備：地下室備有自動發電機組，以便停電時供應緊急電力。提供停電時電梯、公共照明、自動消防給排水、安全系統及各戶室內玄關門燈、客廳電視、宅內箱、冰箱等各一處緊急供電插座使用。

七、十一樓依消防相關法令規定設置自動灑水設備。

■ 瓦斯設備

由本公司向瓦斯公司申請裝設瓦斯配管及遮斷閥設備管線均由瓦斯公司一規劃、設計及安裝，安裝瓦斯錶費用由住戶交屋裝潢完工後再自行申

請並負擔費用。

■ 垃圾處理

地下一層之機房位置設置垃圾資源回收室，並設置節能式垃圾暨廚餘冷藏設備及資源分類收集桶，有效降低垃圾存放物異味產生。

■ 特約事項

一、以上所列建材設備，賣方基於因法令禁止使用或停止生產、進口時，得更換同級品更高級品。

二、為維護整體建築物外觀與精緻之格調，保有公共設施、庭園等平面配置設計之修正權利（最終以竣工圖為準），但以不損及購屋者之權益為原則。

三、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所記載範圍，未載明則考量整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。

四、大理石、花崗石等天然石材，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，買方同意，上開石材以施工當時所定為準。

附件五：分管同意書

立同意書人_____茲就坐落於台北市士林區永平段二小段203地號等壹筆土地及其上所興建之房屋，即【德林哲里】社區承購編號____棟_____戶_____樓房屋及為□地上□地下第_____層、編號_____號停車位計_____位，茲就本社區分管事項已充分明瞭並同意遵守下列分管約定：

第一條：本社區共用部分分管約定方式

一、本社區管委會空間、公共門廳、一樓前院、後院、屋頂平臺，買方同意由管理委員會負責管理維護，使用方式及管理辦法由管理委員會訂定之。

二、本社區各樓層之樓梯間、電梯間供各區分所有權人使用，不得設置任何工作物、雜物等及妨礙他人使用。

三、為提昇本社區居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機及公共空調室外機依照賣方規劃之位置放置，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更空調室外機放置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。

四、本社區規劃之機車停車位由全體住戶共同持分，其機車空間之使用買方同意管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理。其管理維護辦法可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費及違規停車罰款之標準。

第二條：本社區專有部分及約定專用分管約定方式

一、為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意絕不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方或其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權利制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。

二、買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有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，如涉訟時自願放棄先訴投辯權。

三、本社區約定專用之法定空地及露台均屬無償使用之空間，使用者應合法管理維護及使用之，且不得搭蓋任何形式之違章建築。規劃約定專用位置其專用戶別如下列：

1. 法定空地部分

A1 戶 1 樓毗鄰之前後法定空地、陽台（法定空地），為確保空間完整性，全體區分所有權人同意該法定空地歸屬壹樓之「約定專用」範圍，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法令許可下約定專用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。

2. 露台部分

A3 戶 2 樓、A3 戶 4 樓、A3 戶 7 樓、A1 戶 10 樓、B3 戶 2 樓、B3 戶 5 樓、B3 戶 8 樓、B1 戶 11 樓毗鄰之露台，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法令許可下約定專用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。

3. 本社區各區分所有權人均同意並遵守本契約書約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方式，造成有妨礙該戶區分所有權人對於上開約定專用之決議。

第三條：汽車停車位空間分管約定方式

一、全體汽車停車位買方同意僅就所購買之汽車停車位空間依買賣雙方簽訂契約或建物所有權狀登記之車位編號在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利；就本案停車場之規劃及約定，買方均已充份了解認知且確認能符合需求。

二、本大樓地上一樓至地下二層之停車空間共設置五十五個法定、自設平面停車位，除因緊急避難需要或公共設施維修等共同利益應無條件開放予公眾使用外，各汽車停車位按其所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分與排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之買方，充分認知其建物總價並不包括汽車停車位之價款，且所購建物面積坪數之共有部分亦未含汽車停車位之持分面積，未購買汽車停車位之買方已確認並同意對本預售屋之汽車停車位無任何權利，

包括持分所有權及管理使用處分權。

第四條：外牆及結構使用限制

一、為保障本大樓建築結構體之安全，有關本大樓之結構、樑柱牆等不得施以任何改裝或改造，外牆之使用管理、修繕、維護，由管理委員會或管理負責人為之。

二、為維護本大樓之價值及整體美觀對於各區分所有權人專有部分之陽台、露台及大樓四周圍上下、外牆面、屋頂平台、防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議不得變更由賣方交屋後之構造、顏色、使用目的，設置廣告物或其它類似行為。

三、本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口或陽台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台墜落所為之設施）。防墜設施設置須符合社區規定，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符合社區規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。

四、 全體買方同意按完工點交時之本大樓外觀懸掛狀態，無條件永續同意提供予賣方揭露、懸掛其公司名稱，同時，有關本社區之名稱亦同意命名為【德林哲里】，不得任意更改。

第五條：本分管協議書內容經由承購人及原始起造人簽署後，不得以區分所有權人會議推翻或修改前述協議條款；承購人及原始起造人於產權移轉時，需以書面告知各繼受人，以拘束各該繼受人受讓及承擔本協議書之權利及義務；若原承購人違反告知義務而致善意不知情者影響其他所有權人權益受損時，則由原承購人負完全之損害賠償責任。

此　　致

德林建設股份有限公司

暨

全體預定區分所有權人

立同意書人：

身分證字號：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件六：住戶管理規約（草約）

【德林哲里】（以下簡稱本社區）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、確保良好辦公環境品質為目的。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：本規約之效力所及範圍

一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。

二、本社區之範圍如台北市政府都發局於中華民國112年3月3日核准之建造執照號碼：112建字第0041號所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物）。

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下：

（一）專有部分：指本社區之一部分，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家戶，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊應由管理委員會造冊保存。一樓法定空地、部分樓層露台由該毗鄰戶約定專用之（約定範圍如附圖七）。約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。

（四）約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。

（五）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、收益等各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本約約定遵守，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

二、本社區專有部分、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、本社區法定空地（A1 戶 1 樓毗鄰前後之法定空地除外）、屋頂平台

為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利為共有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同意書，為約定專用部分使用。

（二）停車空間使用管理辦法：包含汽、機車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之。

五、本社區外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理、修繕、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。起造人於銷售時得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀，其後大樓周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，應依本規約約定或區分所有權人會議之決議。

七、本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口或陽台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台墜落所為之設施）。防墜設施設置須符合社區規定，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符合社區規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。

八、起造人或建築業者於進行銷售期間，得帶看本社區之一樓大廳及公設設施等空間；若有設置洽談桌及建築模型，以不妨礙住戶安全為原則，並應善盡維護及回復原狀。

九、本社區管理公司、電力、自來水、瓦斯、電信（含網路）或其他提供本社區共同使用設施之機構，基於業務上之必要得無償使用本社區共用部分或約定共用部分及公共設備。

第三條：共有部分及約定共有部分之使用管理

一、住戶對共有部分及約定共有部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本社區除依建築法規設置共用設施以外之共有部分及約

定共有部分之使用管理及維護事項，本規約未規定者得授權管理委員會訂定使用管理辦法及規範。

二、共有部分及約定共有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、本社區於各主要出入口及車道出入口裝設監視錄影系統。

四、共有部分及約定共有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有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。

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、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。

七、本社區 A1 戶 1 樓毗鄰之前後法定空地、陽台（法定空地）及 A3 戶 2 樓、A3 戶 4 樓、A3 戶 7 樓、A1 戶 10 樓、B3 戶 2 樓、B3 戶 5 樓、B3 戶 8 樓、B1 戶 11 樓毗鄰之露台，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方及本社區全體區分所有權人同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法

令許可下約定專用，並負管理維護責任，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。日後本社區若有清洗外牆之需要時，同意無償配合借用。

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(至少一次)。

（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

（一）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。

（二）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

（一）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。

（二）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

（一）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。

（二）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。

（三）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，該等承租者或使用者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。

（四）自完工之日起至第一次區分所有權人會議之日止，由起造人擔任或指定專人為本社區之管理負責人，於成立管理委員會或選任管理負責人後移交之。管理委員會為處理區分所有關係所生事務，應互選管理委員若干人，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：區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席

（一）會議主席產生之優先順序：

1.由召集人擔任(第一次區分所有權人會議由起造人召集)。

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

（一）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。

（二）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。

（三）區分所有權人會議討論事項：除第二項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

第八條：區分所有權人會議之重新召集

一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、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項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

二、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。

三、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、本社區外牆面、樓頂平臺、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，管理委員會對外代表本社區處理一切有關本社區整體事件。

管理委員會之服務範圍如下：

（一）共有部分（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、停車等設備）之管理維護事項。

（三）公共環境衛生（包括公共空間、門廳、樓電梯間、停車場、垃圾處理室等）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。

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）財務委員一名。(負責財務業務)。

（四）監察委員一名。(負責監察業務)。

前項委員名額合計三名，並得設置候補委員三名。

第十二條：主任委員、財務委員、監察委員之資格、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、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。

（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、財務委員及監察委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、財務委員及監察委員，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、財務委員、監察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：

委員名額按採無記名單記法選舉產生。

（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，由財務委員行使主任委員職務。

（三）監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

（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，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自當年　月　日起至　月　日止，為期一年連選得連任一次，當年 月 日前召開下屆區分所有權人會議。

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、財務委員、監察委員之權限

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，對共有部分投保火災保險、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、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。

六、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。

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。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

八、管理委員之報酬為無給職。

九、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，應每一個月乙次。

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）共有部分、約定共有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、財務委員、監察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。

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。

第十七條：公共基金、管理費繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除起造人依本條列第十八條所定提撥之法定公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：

（一）公共基金：

法定公共基金，依公寓大廈管理條例第十八條所定。

（二）管理費

管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議或經區分所有權人會議授權管理委員會訂定之管理費分擔標準分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依據區分所有權人與起造人簽訂之買賣契約書之約定。管理費之標準如下：

1. 區分所有權人按其所持有之房屋權狀（不含汽車停車位面積）

坪數計算，暫定每坪每月繳交新台幣 120 元整。

2. 持有汽車停車位所有權人按其持有之停車位數計算，暫定每位每月繳交新台幣 800 元整。

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。各項費用之收繳、支付方式，授權管理委員會訂定。

三、經區分所有權人會議之決議，得修改管理費之單價。

四、區分所有權人不得拒付或拖欠應繳納之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用，並公告欠繳者名單。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息 5%計算之，若逾期二個月以上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

六、共有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。

七、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。

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）其他社區內及共用部分等之經常管理費用。

（八）公共區域之水費。

三、公共基金用途如下

（一）每經一定之年度，所進行之計劃性修繕者。

（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、共同部分之修繕，由管委會為之，其費用由公共基金或管理費支付。（公共基金不敷使用，則由區分所有權人按其區分所有權比例分攤）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。

五、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。

六、有關本社區公共設施之電費，住戶同意起造人或管理委員會得向台電公司申請直接分攤至各住戶電費單，由各住戶自行繳納，並依台電公司相關規定辦理。未分攤之部分則由管理委員會以管理費支付。

第十九條：重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額逾公共基金之百分之五。

第二十條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年 月 日起至 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、監察委員、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。

第二十一條：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、修繕共有部分或設置管線，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，必須使用共有部分時，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。

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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，於公共場所應由專人牽引，不得放任寵物在公共區域內自行遊走，如於公共場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

十、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者應負責賠償之。

十一、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交者名單並依法追訴。

十二、禁止於室外堆積易燃爆炸、其他違禁物品或散發刺鼻氣味之物品，以策公共安全。

十三、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。

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

十五、非經管理委員會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報應依統一規定之方式及地點張貼之。

十六、本社區周圍上下及外牆面為共有部分，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同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗、懸掛或設置廣告物，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

十七、本社區停車空間應遵守下列事項：

（一）本社區停車空間平時不得隔間堆置物品或設置障礙物。

（二）地下停車場汽車進出，車輛進出需減緩速度，開近燈，按喇叭，以策安全。

（三）一車位限停一輛汽車或一輛重型機車（紅牌及黃牌），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。

（五）本停車場內若因駕駛疏忽，而撞損他人車輛，需負賠償責任，不自行調解或調解不成者，由本會協調處理。

第二十二條：其他事項

一、共有部分及約定共有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。

第二十三條：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件時，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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十四條：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，必須使用共有部分時，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、修繕共有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之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓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，對共有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、住戶有下列各款之情事，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。

第二十五條：利害關係人請求閱覽或影印

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

二、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。

第二十六條：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。

第二十七條：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。

第二十八條：分管約定：

一、屋頂平台部分依現行法令不能辦理產權登記。

二、本社區之具體分管約定，詳如「分管協議書」（附件 A）之約定內容。

三、上開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，日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人

第二十九條：管理負責人準用規定之事項

本社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第三十條：本規約訂立於民國 年 月 日。

附件 A：分管同意書

茲就坐落於台北市士林區永平段二小段 203 地號等壹筆土地及其上所興建之房屋，即【德林哲里】社區就本社區分管事項已充分明瞭並同意遵守下列分管約定：

第一條：本社區共用部分分管約定方式

一、本社區管委會空間、公共門廳、一樓前院、後院、屋頂平臺，買方同意由管理委員會負責管理維護，使用方式及管理辦法由管理委員會訂定之。

二、本社區各樓層之樓梯間、電梯間供各區分所有權人使用，不得設置任何工作物、雜物等及妨礙他人使用。

三、為提昇本社區居住品質及確保大樓外觀之整體保值性，買方同意各戶空調室外機及公共空調室外機依照賣方規劃之位置放置，買方同意不透過區分所有權人會議決議變更空調室外機放置位置及提出其他任何法律上及訴訟上之主張。

四、本社區規劃之機車停車位由全體住戶共同持分，其機車空間之使用買方同意管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理。其管理

維護辦法可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費及違規停車罰款之標準。

第二條：本社區專有部分及約定專用分管約定方式

一、為保持本大樓整體性不被破壞，買方同意絕不私自加設鐵窗及其他違建行為；並同意賣方或其指定之管理單位及本大樓管理委員會有權利制止買方及其委託廠商加設違建行為，如有違反經制止時，買方應即刻恢復原狀，所需拆除費用由買方自行負擔，如有致他人損害時，買方應負賠償責任。

二、買方不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有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，如涉訟時自願放棄先訴投辯權。

三、本社區約定專用之法定空地及露台均屬無償使用之空間，使用者應合法管理維護及使用之，且不得搭蓋任何形式之違章建築。規劃約定專用位置其專用戶別如下列：

1. 法定空地部分

A1 戶 1 樓毗鄰之前後法定空地、陽台（法定空地），為確保空間完整性，全體區分所有權人同意該法定空地歸屬壹樓之「約定專用」範圍，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法令許可下約定專用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。

2. 露台部分

A3 戶 2 樓、A3 戶 4 樓、A3 戶 7 樓、A1 戶 10 樓、B3 戶 2 樓、B3 戶 5 樓、B3 戶 8 樓、B1 戶 11 樓毗鄰之露台，約定由該戶之區分所有權人管理使用並約定專用（擁有使用、收益及排除他人干涉之權利），依現行法令不能辦理產權登記，基於安全性，買方同意該部分由直接相鄰之該戶區分所有權人在法令許可下約定專用，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗或為其它有損害於社區住戶之行為。

3. 本社區各區分所有權人均同意並遵守本契約書約定專用部分，非經該戶房屋所有權人同意，不得以區分所有權人會議決議之方

式，造成有妨礙該戶區分所有權人對於上開約定專用之決議。

第三條：汽車停車位空間分管約定方式

一、全體汽車停車位買方同意僅就所購買之汽車停車位空間依買賣雙方簽訂契約或建物所有權狀登記之車位編號在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利；就本案停車場之規劃及約定，買方均已充份了解認知且確認能符合需求。

二、本大樓地上一樓至地下二層之停車空間共設置五十五個法定、自設平面停車位，除因緊急避難需要或公共設施維修等共同利益應無條件開放予公眾使用外，各汽車停車位按其所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分與排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之買方，充分認知其建物總價並不包括汽車停車位之價款，且所購建物面積坪數之共有部分亦未含汽車停車位之持分面積，未購買汽車停車位之買方已確認並同意對本預售屋之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用處分權。

第四條：外牆及結構使用限制

（六）為保障本大樓建築結構體之安全，有關本大樓之結構、樑柱牆等不得施以任何改裝或改造，外牆之使用管理、修繕、維護，由管理委員會或管理負責人為之。

（七）為維護本大樓之價值及整體美觀對於各區分所有權人專有部分之陽台、露台及大樓四周圍上下、外牆面、屋頂平台、防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議不得變更由賣方交屋後之構造、顏色、使用目的，設置廣告物或其它類似行為。

（八）本社區有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口或陽台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台墜落所為之設施）。防墜設施設置須符合社區規定，如因設置理由消失（無十二歲以下或六十五歲以上之住戶）且不符合社區規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本社區設置防墜設施之材質、顏色、形式，授權管理委員會統一訂定。

（九） 全體買方同意按完工點交時之本大樓外觀懸掛狀態，無條件永續同意提供予賣方揭露、懸掛其公司名稱，同時，有關本社區

之名稱亦同意命名為【德林哲里】，不得任意更改。

第五條：本分管協議書內容經由承購人及原始起造人簽署後，不得以區分所有權人會議推翻或修改前述協議條款；承購人及原始起造人於產權移轉時，需以書面告知各繼受人，以拘束各該繼受人受讓及承擔本協議書之權利及義務；若原承購人違反告知義務而致善意不知情者影響其他所有權人權益受損時，則由原承購人負完全之損害賠償責任。

附件 B：裝修施工管理辦法

一、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，特訂定本辦法。

二、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。

三、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。

四、室內裝修施工期間，為配合共有部分、約定共有部分之環境整潔及使用管理，裝（潢）修戶與承包商需向管理委員會或管理負責人或代管期間單位共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守社區管理規約等規定。

五、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（向本社區管理委員會或管理負責人或代管期間單位查詢閱覽）後始准施工。

六、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（潢）修戶應於進場裝修同時繳交施工保證金或保證票**新台幣壹拾萬元整**。未繳交施工保證金者，不得進入本社區裝（潢）修施工，以維護全體區分所有權人之益。

七、裝（潢）修戶及施工承包商須遵守下列規定：

（一）施工承包商於進場施工前需辦妥押繳：

1. 施工保證金新台幣壹拾萬元整。
2. 環境管理費（以每日新台幣 200 元整計算）預繳新台幣 12,000 元整。
3. 簽具施工切結書，憑上述文件向本社區現場物業保全或工地主任或本社區相關管理人員辦理初次進場施工登記。

（二）進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。

（三）搬運材料及工具應使用貨梯，不得超重或超長，且裝（潢）修施工承包商施工前應於電梯內及當層出入門廳之牆面及地坪等施工動線加裝保護板，以維護公共設備及出入層之門廳。

（四）材料工具之進出本社區，須經本社區現場物業保全或工地主任或本社區相關管理人員查驗後放行。

（五）建材及砂石不得堆積於供公共使用部分（砂石應裝袋）。

（六）施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣參仟元整，從保證金扣除。

（七）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。

（八）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。

（九）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。

（十）承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，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。

（十一）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。

（十二）環境管理費結算依施工起始日至截止日都要收取，經查驗公共設施無損壞時再剩餘之環境管理費與施工保證金一併結清無息退還承包商。

（十三）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（潢）修戶

與承包商共負連帶責任。

（十四）裝（潢）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，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝（潢）修戶之保證金共同分擔清潔費用。

（十五）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（潢）修完成後且合於下列條件，並經本社區現場物業保全或工地主任或本社區相關管理人員查驗無誤，得無息領回施工保證金。

（一）未損壞門廳、電梯車廂、走道地壁磚、油漆、公共樓電梯間、水電管線、消防系統等相關公共設施。

（二）雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。

（三）無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。

九、本社區於成立管理委員會前，有關前開保證金、環境管理費及各項規定由起造人於代管期間，得依現場實際狀況另訂管理細則為之。

規約遵守人：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件七：委任辦理預售屋自備款價金返還履約保證契約書

委任辦理預售屋自備款價金返還履約保證契約書

立契約書人　　德林建設股份有限公司　　（以下稱立約人）

茲邀同連帶保證人　　（以下稱保證人）

委請臺灣土地銀行股份有限公司（以下稱貴行）就立約人以預售屋方式興建座落於台北市士林區永平段二小段 203 等地號之建築物，辦理對上開預售屋房地之承買人（以下稱購屋人）自備款價金返還保證事宜，並共同約定遵守下列各條款：

一、立約人委任貴行保證事項如下：

（一）保證方式：由貴行對購屋人依附件「臺灣土地銀行預售屋自備款價金返還履約保證書」（以下稱保證書）格式，分戶簽發保證書。

（二）保證事項：有關「保證金額」、「保證期間」、「保證責任之履行與範圍」及「保證責任之清減」等，詳如附件保證書第一、二、三、四條之約定。

（三）保證總額度：新臺幣叁億元整，並以購屋人實際繳存至立約人開立於貴行活期存款第號帳戶（以下稱履保專戶）之款項為保證責任範圍。立約人得按戶分批辦理，其分批保證之金額、期間及內容等事項以貴行簽發之保證書為準。

（四）保證額度動用期限：自民國 112 年 3 月 23 日起至民國 117 年 3 月 23日止。

（五）本契約存續期間自訂約日起至立約人清償貴行因本契約所負之一切款項之日止。

二、保證手續費之計收方式如下：

□年 費 率：　　%

（一）立約人應按委任貴行簽發之保證書所載保證金額及期間，按 ■每筆新臺幣： 2,000 元計算保證手續費，分批辦理時得分批給付，並應於簽發保證書時一次繳清。立約人於保證期間屆滿申請展期時，應給付貴行之保證手續費亦同。

（二）購屋人於簽訂買賣契約時所繳納之自備款（包括訂金、簽約款、開工款、各期應繳款項等自備款，但不包含交屋款）由立約人先行收取之部分，立約人應於貴行簽發該戶之保證書前，以該購屋人名義悉數繳存履保專戶內。

（三）保證手續費按年費率計收者，貴行保證責任解除後，剩餘保證期間在一個月(含)以上且申請退還保證手續費金額在新臺幣二千元(含)以上者(以單筆保證書計算)，立約人得申請退還溢繳保證手續費。

□動用履保專戶款項

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

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

（一）立約人約定不動用履保專戶內款項者，貴行得行使質權就履保專戶內之存款及利息扣還。

（二）立約人約定動用履保專戶內款項者，貴行除就履保專戶內之存款餘額及利息行使抵銷權先行扣還墊款外，不足部分立即通知立約人限期償還貴行，並自墊款日起至清償日止，按墊款日貴行基準利率（月調）加年利率 4%固定計付遲延利息，並自貴行墊款之日起，就墊款金額，**逾期六個月（含）以內者，按墊款利率之 10%，逾期超過六個月者，就超過部分，按墊款利率之 20%計付違約金。**

（三）立約人經貴行通知後，如逾期限仍不歸還，貴行得處分立約人提供之擔保品求償。貴行認為必要時，得將該建築物予以處分，或繼續完工後予以清理處分，由處分所得價款收回保證之墊款。

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

五、貴行如依第十條至第十二條或第二十四條之約定，主張縮短借款期限或視為全部到期時，貴行得以書面要求立約人存入足額款項於貴行指定之備償專戶，以備清償貴行因本契約所負一切款項，及清償立約人依本契約應支付之任何款項。**貴行如履行保證責任墊款者，仍依前條第一項第（二）款計付遲延利息及違約金。**

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

七、立約人與購屋人所簽訂之買賣契約應訂明下列各項：

（一）購屋人應依付款期限表將各期應付之款項繳存至立約人在貴行開立之履保專戶（戶名：德林建設德林哲里履保專戶　　帳號：058-001-07137-6　　）。

（二）立約人如超逾買賣契約約定之開工日期三個月仍未開工，或逾約定之取得使用執照日期三個月仍未取得使用執照時，購屋人得解除買賣契約。

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

九、立約人/保證人因名稱、組織、章程內容、印鑑、代表人、代表人權限範圍或其他足以影響貴行權益變更情事發生時，應即以書面將變更情事通知貴行，並辦妥變更或註銷留存印鑑之手續，如未為上開事項通知並辦妥變更或註銷留存印鑑手續前，使用原留印鑑與貴行所為之交易，立約人及保證人均願負其責任，如因而造成貴行損害，並負賠償責任。

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

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

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

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

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

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

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

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

（一）任何一宗債務不依約清償本金時。

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

（三）依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。

（四）因刑事而受沒收主要財產之宣告時。

（五）立約人或關聯人為制裁名單者。

以下各款，經個別議定，立約人及保證人均予同意：

【立約人及保證人簽名或蓋章：　　】

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

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

（八）立約人/保證人不履行或違反本契約書或有關契約之約定或承諾之事項。

（九）立約人在其他金融機構有債務逾期情形。

（十）

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

（一）任何一宗債務不依約付息時。

（二）擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。

（三）立約人對貴行所負債務，其實際資金用途與貴行核定用途不符時。

（四）受強制執行或假扣押、假處分或其他保全處分，致貴行有不能受償之虞者。

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

以下各款，經個別議定，立約人及保證人均予同意：

【立約人及保證人簽名或蓋章：　　】

（六）立約人/保證人使用票據有退票未經清償註記者。

（七）立約人/保證人所提供之備償票據到期未能兌現者。

（八）立約人之負責人、其依公司法第六章之一所定之關係企業、或立約人/其負責人擔任董事、監察人、經理人之企業，於貴行或其他金融機構有前條第（一）、（二）、（九）款或本條第（一）、（六）款或受強制執行、假扣押、假處分或其他保全處分情形之一者。

（九）

十三、立約人提供之保證人如有第十一條第（二）至（五）款及第十二條第（四）、（五）款所定之情形之一者，貴行得通知立約人於相當期限內增提或更換保證人，立約人如未於貴行所定期限內辦理者

，貴行無須再為事先通知或催告，得隨時減少對立約人之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期。

十四、立約人不依本契約書之約定清償應付款項或依約定視為全部到期時，貴行有權於未清償餘額限度內，得圈存立約人及（或）保證人寄存貴行之各種存款、黃金存摺暫不給付或留存備抵，或將立約人及（或）保證人寄存貴行之各種存款、黃金存摺及對貴行之一切債權期前清償，並將期前清償之款項逕行抵銷立約人對貴行所負之一切債務。

十五、立約人及保證人所提出之給付或經貴行依約定自動轉帳取償之款項，不足清償全部債務時，依各項費用(包括貴行代墊之擔保物保險費)、違約金、利息、遲延利息、本金、損害賠償金之順序抵充之。但貴行得指定更有利於立約人之抵充順序及方法。

十六、立約人/保證人非經貴行書面同意，絕不自行或任由第三人在抵押之土地上營造建築物、或將擔保物拆除或改建。如違反上述約定，貴行得定相當期限請求立約人另行提供經貴行認可之其他價值相當之擔保物，或請求立約人於所定期限內清償債務，並賠償貴行因此所受之一切損害。

十七、立約人於本契約存續期間中，每年應為提供抵押之擔保物向保險公司投保適當火險（含地震險）或貴行要求之其他保險，其保險費由立約人負擔。如立約人怠於辦理投保或續保時，貴行得代為辦理，所墊付之保險費應由立約人立即償還，否則自墊付之日起按第四條第一項第(二)款所定墊款利率加年利率 4.75%計息。但貴行並無代為投保、續保或代墊付保險費之義務。

十八、立約人與貴行議定支付費用如下：

（一）開辦費：新臺幣 ------- 元整。

（二）查詢費：新臺幣 ------- 元整。

（三）由貴行代為填寫抵押權設定契約書：新臺幣 元整。

（四）變更契約條件手續費：另依約定辦理。

（五）申請貸款餘額證明書，每份費用新臺幣 50 元；申請補發抵押權塗銷同意書，每份費用新臺幣 200 元。貴行如擬變更或調整收費標準或方式，應於變更或調整日 60 日前以顯著方式於貴行營業場所、網站公告，但有利於立約人者不在此限。

十九、立約人授權貴行得免憑立約人存摺及取款憑條或支票，即可逕自開設於貴行 活期 存款第 號帳戶自動轉帳取償前條議定支付費用、本契約有關債務及費用（包括本金、利息、遲延利息、違約金、手續費及擔保物之保險費），在本契約存續期間中，立約人絕不撤銷此項授權，亦不將上述存款帳戶予以解約結清，並以本契約書為特別授權之證明。

二十、立約人/保證人願隨時接受貴行對授信用途之監督、業務財物之稽核、擔保物之檢查（包括貴行因業務或確保債權之需，得查勘或保全擔保品）、監管及有關帳簿、報表（包括關係企業之合併財務報表）、單據及文件之查閱。貴行認為必要時，得要求立約人按期填送上開徵信資料，或提供經貴行認可會計師簽證之會計財務報表，及洽請該簽證會計師提供工作底稿，如貴行認為立約人送交貴行之財務報表或文件有虛偽不實之處，一經貴行通知，即視為違約。但貴行並無監督、稽核、檢查、監管及查閱之義務。

立約人同意要求受託查核簽證之會計師，將每年財務報表查核報告副本送達財團法人金融聯合徵信中心。

貴行認為立約人之財務結構應行改善時，得限制立約人以現金分配盈餘及要求立約人增資或為其他改善財務結構之行為，立約人當即照辦。

二十一、立約人及保證人同意貴行於履行契約及其他經營合於營業登記項目或組織章程所定業務之需要等特定目的之範圍內，貴行得蒐集、處理、國際傳輸及利用其資料，且貴行得將上開資料提供予財團法人金融聯合徵信中心、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人農業信用保證基金、財團法人聯合信用卡處理中心及財金資訊股份有限公司等，並由上述機構為蒐集、處理、國際傳輸及利用該資料。立約人及保證人並同意上述所列各機構得將建檔資料提供予其會員金融機構為蒐集、處理及利用。

貴行提供給前項所列各機構之雙方往來資料有錯誤時，貴行應主動辦理查證或更正。

二十二、貴行因業務需要，辦理債權讓與或將資訊系統開發、監控、維護等資料處理、催收業務委外處理時，立約人及保證人同意債權受讓人、債權鑑價查核人或受貴行委任處理事務之第三人，得於前條約定範圍內為蒐集、處理及利用立約人及保證人之個人資料，惟該債權受讓人、債權鑑價查核人或受委任處理事務之第三人及其員工，仍應依銀行法、個人資料保護法及其他相關法令規定，保守貴行與立約人或保證人間往來或交易資料之機密性，不得洩漏予他人。

二十三、立約人及保證人為履行本契約書所生之一切債務而交付之票據或作成之憑證，如因事變、不可抗力或不可歸責於貴行之事由，致有毀損、喪失時，除貴行帳簿、傳票、電腦製作之單據、債權憑證、往來文件之影印、縮影本等之記載，經立約人/保證人證明確有錯誤，貴行應更正之外，立約人及保證人對上述簿據文件之記載，均願如數承認，並於債務到期時，將該項債務之各項費用、違約金及本息立即清償，或依照貴行意旨於債務到期前，補正提供票據、借據或其他債權證書，提供貴行收執。

二十四、保證人所保證之債務，如立約人未依約履行時，應依法負其保證責任，並同意於保證人代立約人清償全部債務，依法請求貴行移轉擔保物權時，絕不因擔保物有瑕疵而持異議。保證人同意拋棄先訴抗辯權。

二十五、保證人具有立約人董事、監察人或其他有代表權之人之身分者，如於本契約書所定保證額度動用期限內有卸除職務情事，立約人應立即通知貴行。如立約人怠於通知，貴行得不經事先通知或催告隨時減少對立約人之授信額度或縮短授信期限，或視為全部到期。

二十六、立約人動用或申請撥貸之金額如已達銀行法所定對同一人(含同一自然人及同一法人)之授信限額時，立約人應停止動用，並俟立約人向貴行所借款項低於銀行法所定對同一人之授信限額後，在不逾上述限額及本契約書所約定之保證總額度內，恢復動用。

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

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

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

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

三十、立約人/保證人如對本授信有疑義，可逕與貴行服務專線聯絡，服務專線如下：

■電話：02-27312393 □電子信箱（E-MAIL）：

■傳真：02-27313649 □其他：

三十一、其他約定事項：

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

（二）本案作業費 0.025 %，於簽約時一次計收。

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

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

三十四、本契約書正本貳份，影本 份，其中正本由貴行及立約人收執，影本由保證人及其他關係人各收執乙份。

聲明事項：貴行於簽約前業已充分說明重要內容及相關權利義務，且立約人及保證人已於合理期間內審閱（於民國 年 月 日攜回，審閱期間至少五日）前開全部條款內容，已充分瞭解並同意簽章於後。

此 致

臺灣土地銀行股份有限公司

立 約 人：德林建設股份有限公司 核對人：

地 址：臺北市大安區敦化南路二段 59 號 19 樓 日 期：112 3 21

(身分證)統一編號：09468603 地 點：

連帶保證人： 核對人：

地 址： 日 期：

(身分證)統一編號： 地 點：

連帶保證人： 核對人：

地 址： 日 期：

(身分證)統一編號： 地 點：

中 華 民 國 年 月 日

科(子)目	
帳 號	

經 辦	襄 理	經副理

附圖一、本戶房屋平面位置圖
附圖二、汽車停車空間平面圖
附圖三、地下二層建造執照規劃圖
附圖四、地下一層建造執照規劃圖
附圖五、地上一樓建造執照規劃圖
附圖六、屋突層建照執照規劃圖
附圖七、一樓法定空地、露台約定專用範圍圖說