

No. 000001

預約單

填寫日期 年 月 日

訂戶姓名			住址			
建物名稱				電話		
訂購戶別	編號	號	樓	面積：	坪	
	(含主建物、附屬建物及共同使用部分)			新台幣：	仟	佰 拾 萬元整
訂購車位	地下	層	號	位	新台幣：	仟 佰 拾 萬元整
合 計				新台幣：	仟 佰 拾 萬元整	
訂 金	現金：	拾	萬	仟	佰元整	支票明細
	<input type="checkbox"/> 支票： <input type="checkbox"/> 刷卡：	拾	萬	仟	佰元整	銀行 分行，兌現日： / / 帳號： 票號：
		拾	萬	仟	佰元整	卡號： 持卡人：
下次繳款日期	補足訂金日期：	年	月	日	補足金額：	萬元
				買賣契約簽約日期：	年	月 日 簽約金額： 萬元
附帶約定	1. 如訂購人逾期未履行補足訂金或簽約者，視為放棄本戶訂購權利，賣方得自由處分出售，訂購人絕無異議。 2. 訂購人同意逾期未補足訂金或簽約時，已繳訂金由賣方無息退還，訂購人不得再為其他主張或請求。 3. 其餘買賣條件均以雙方所訂買賣契約為準。(本預約單未蓋專用收款章者視為無效)					
備 註						

式三聯：第一聯客戶收款「紅色」

第二聯銷售現場「黃色」

第三聯業務部「藍色」

買方簽章：

賣方簽章：

收款章：

房地預定買賣契約書

買受人： _____ (以下簡稱甲方)
立契約書人
出賣人：義泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為【義泰田境】社區(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱

本契約於中華民國(下同) ____年____月____日經甲方攜回審閱____日(契約審閱期間至少5日)，甲方對本契約條款業已充分瞭解，並合意訂立之。

甲方： _____ 簽章

乙方：義泰建設股份有限公司

第二條：賣方對廣告之義務

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

第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：台北市內湖區潭美段五小段 123、134 地號等 2 筆土地，基地面積共計 1,752.09 平方公尺(約 530 坪，以下簡稱「本約土地」)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋標示：坐落本約土地內乙方所興建之「義泰田境」社區編號_____戶第_____樓房屋壹戶(以下簡稱「本約房屋」，本約房屋平面圖詳附圖(一))，為臺北市政府都市發展局於 ____年 ____月 ____日核准 112 建字第 ____號建造執照(詳附件(一)建造執照影本，共計 40 戶)，使用規範依臺北市土地使用分區管制要點及經臺北市政府核准之使用執照圖為準。

三、停車空間：

(一) 甲方購買之停車位屬法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為地上 地面 地下第_____層平面式機械式其他_____，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，位置詳附圖(二)「地下室各層平面示意圖」，該停車位有 無獨立權狀，本停車空間應依相關法令管理使用。其規格如下：

編號第_____號車位長_____公尺、寬_____公尺、高_____公尺

編號第_____號車位長_____公尺、寬_____公尺、高_____公尺

(二) 上述汽車停車空間之面積包括汽車停車位置、部分車道及其他必要空間等，每車位 36.95 平方公尺(約 11.18 坪)，建物產權仍應依登記當時之地政法令規定辦理為準。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計算，計算方式詳附件(三)。

(三) 前款停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。本社區汽車停車空間總面積占共有部分總面積之比例約 53.05%(計算式為 $(2,512.80/4,736.44) \times 100\%$)。

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

(五) 甲方已完全明瞭且知悉，本社區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。

第 四 條：房地出售面積及認定標準

一、土地買賣權利範圍：

甲方購買「義泰田境」社區編號_____戶第_____樓，其土地持分面積為_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係依本約房屋專有部分面積佰_____拾_____點_____平方公尺(約_____拾_____點_____坪)占本社區所有全部房屋專有部分總面積 4,344.23 平方公尺(約 1,314.13 坪)之比

例，持分本約土地總面積；購買汽車停車空間者，不另持分本約土地。如因土地分割、合併或地籍圖重測而有所變動，則依地政機關所載新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本約房屋面積合計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)。其產權登記及建物面積歸類依登記時地政機關法令規定核算面積為準。包括：

(一)專有部分面積計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)，包含：

1. 主建物面積計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)。

2. 附屬建物(即陽台)面積計____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪)。

本約房屋主建物及所含附屬建物之實際項目以附圖(一)「本約房屋平面圖」標示為準。

(二)共有部分面積計____百____拾____點____平方公尺

(約____拾____點____坪，其中含汽車停車空間面積

計____拾____點____平方公尺(約____拾____點____坪))。

(三)主建物面積占本約房屋得登記總面積之比例約____%。

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

第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本約房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之汽車停車空間、門廳、廁所、走道、樓電梯間、機房、電信機房、發電機進排風管道、緊急發電機室、受電箱室、消防設備室、台電配電場所、垃圾儲藏室、水箱、屋頂突出物、機車停車空間、自行車空間、車道、管委會使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，項目明細詳附件(三)。

二、本社區共有部分總面積 4,736.44 平方公尺 (約 1,432.77 坪)；專有部

分總面積 4,344.23 平方公尺(約 1,314.13 坪)。共有部分項目面積計算詳附件(三)。

第 六 條：房地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。
- 二、依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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補 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、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除汽車停車空間價款及面積)，無息於交屋時結清。
- 三、前項之土地面積、主建物或本約房屋之登記總面積如有誤差，其超過 3% 者，甲方得解除契約。

第 七 條：契約總價

本契約總價款合計新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，此金額包括汽車停車空間價款新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

一、本約房屋部分：

(一)土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(1)主 建 物：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(2)附屬建物(即陽台)：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(除陽台外，附屬建物其餘項目不計入買賣價格)

2. 共有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(三)車位價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(含 5% 營業稅)。

上開價款包括建物結構及裝修工程(以附件(二)建材設備說明為準)，不得因物價波動、房地市場行情或其他任何理由之影響而要求增減。

第七條之一：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一(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○○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。簽訂預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由○○金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。乙方應提供保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由○○金融機構負責承作，設專款專用帳戶，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。前開信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供信託契約影本予甲方。

同業連帶擔保

乙方與依公司章程規定得對外保證之○○建設股份有限公司(同業同級公司)相互連帶擔保，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前開同業同級分級之基準，由內政部定之。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方，「連帶擔保書面影本」詳附件(十一)。

公會辦理連帶保證協定

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

第八條：付款約定

一、甲方付款，應依附件(四)「房地付款專項」中所載項目條件繳款。除簽

約款及開工款外，應依附件(四)「房地付款專項」規定於各項工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

二、甲方應依附件(四)「房地付款專項」之約定，按期於接獲乙方繳款通知五日內，逕向乙方指定之銀行專戶，以現金或即期支票如數壹次繳清。

第九條：逾期付款之處理方式

一、甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息，並於補繳期款時一併交付乙方。

二、任一期款未經全部繳清而逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳清者，雙方同意依本約第二十四條第二項違約約定辦理。但前述情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第十條：地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

(一)本社區地下層共四層，總面積 3,382.36 平方公尺(約 1,023.16 坪)，扣除本契約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外，其餘面積 2,512.80 平方公尺(約 760.12 坪)，由乙方依法令按汽車停車空間應有持分約定專用使用權予承購戶。

(二)甲方同意由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益或處分，但遇緊急避難時地下一層應開放供全體住戶避難使用。未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價並未包含汽車停車空間持分面積及汽車停車空間價格，嗣後不得向乙方、汽車停車空間所有權人或管理委員會主張任何權利或利益。

(三)汽車停車位所有權人應遵守相關法令之使用規定，且須供作維修大樓等公共利益之用。

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，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

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

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

五、本社區地上一層部分法定空地由該層毗鄰戶(A1 戶)永久無償約定專用、地上二層露臺由該層毗鄰戶(A2 戶)永久無償約定專用、地上三層露臺由該層毗鄰戶(A5 戶)永久無償約定專用、地上五層露臺由該層毗鄰戶(A3 戶)永久無償約定專用、地上六層露臺由該層毗鄰戶(A5 戶)永久無償約定專用、地上八層露臺由該層毗鄰戶(A1、A2 戶)永久無償約定專用、地上十一層露臺由該層毗鄰戶(A1 戶)永久無償約定專用、地上十二層露臺及非屬避難之屋頂平臺由該層毗鄰戶(A1、A2 戶)永久無償約定專用，各戶分管範圍詳附圖(四)圖例所示。取得前揭約定專用使用權之住戶應依法使用，且不得為任何影響本社區外觀或其他侵害本社區住戶權益之行為。

六、本社區地上十一層露臺、地上十二層露臺及非屬避難之屋頂平臺設置有洗窗機架、扣環等相關設備，取得前揭約定專用使用權之住戶應無償配合本社區管理委員會入內使用前述相關設備進行管理、維護、修繕作業。

七、本社區基地內之無遮簷人行道，應由管理委員會維護管理並依法供公眾使用。

第十一條：建材設備及其廠牌、規格

一、本社區主要建築構造種類係為鋼筋混凝土結構，施工標準依主管建築機關核定之工程圖樣與說明書及本契約附件(二)之建材設備說明施工辦理。除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件(二)所列品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供

應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、乙方建造本社區建築物不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條：開工及取得使用執照期限

- 一、乙方應於民國 年 月 日前開工，民國 年 月 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本約第二十四條第一項之違約罰則約定處理。
- 三、甲方同意台電配電室、電錶區、緊急發電機室、電信機房、消防設備室、蓄水池等所有相關公用事業單位之配置大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整；水、電、電信、瓦斯及污水等，其接通日期仍須配合各該公用事業單位之作業和程序而定。

第十三條：驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領取本社區使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通

- 狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方辦理驗收手續。
- 二、雙方驗收時，應由乙方提供驗收單，甲方應就本約房屋專有部分之瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部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、本條第一項接通自來水、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)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態，如本約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。
- 四、天然瓦斯管線費及其相關費用依下列方式處理：
- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。
- (三)承前款，雙方合意預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用由甲方乙方負擔。

甲方：_____ 簽章

第十四條：房地產權登記及期限

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、乙方違反前二項規定，以致各項稅規費增加或罰鍰（滯納金）時，由乙方全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

四、甲方於乙方申辦本買賣標的產權移轉手續前應履行下列義務：

- (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因逾期付款加付之遲延利息。
 - (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦妥各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。
 - (三)以上前二款之費用如以票據支付，應在產權移轉前全部兌現。
- 五、本買賣標的產權申報、移轉、抵押權設定及金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，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乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 六、如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
- 七、甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。甲方為未成年人者，應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅申報及完稅程序。
- 八、本買賣標的不動產實價資訊登錄由乙方指定之地政士辦理，甲方需配合於對保時完成相關用印作業，若甲方為不辦理貸款者，則應於乙方通知後七天內配合完成。

第十五條：通知交屋期限及條件

- 一、 乙方應於領得本社區使用執照六個月內通知甲方交屋。於交屋時雙方應履行如下義務：
 - (一)乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。
 - (二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)甲方繳清所有之應付未付款(包含但不限於交屋保留款、遲延利息、

滯納金)及完成一切交屋手續。

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

- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給交屋證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦妥交屋手續，逾期乙方不負保管責任，其所生損害概由甲方承擔。但可歸責於乙方時，不在此限。
- 四、交屋時，甲方同意本約房屋之點交範圍限於甲方專有部分，其他共有部分不列入交屋範圍，甲方不得以共有部分未完成為由拒絕辦理驗收及交屋。
- 五、甲方同意於乙方通知之交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。
- 六、甲方非辦妥交屋手續取得乙方發給之交屋憑證，不得以任何理由要求先行遷入本約房屋或進入本約房屋裝修或有其他使用本約房屋之行為，如有違反，乙方得逕行排除甲方占用，如因甲方之使用行為造成損害，概由甲方負損害賠償及全部法律責任。
- 七、本約土地因係持分共有，以辦理交屋手續時乙方交付土地權狀視同土地之點交。

第十六條：共有部分之交付

- 一、不列入第十五條第四項交屋範圍內之共有部分，乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後點交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理維護清潔費。
- 二、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條：保固期限及範圍

- 一、本約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前述期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條：貸款約定

一、辦理貸款：

- (一)第七條契約總價內之部分價款新台幣____仟____佰____拾____萬元整(即附件(四)房地付款專項之金融貸款期款)，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲、乙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方如可得較低利率或有利於甲方貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，甲方同意另立附件(七)「自洽貸款協議書」。除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。
- (二)倘甲方於簽訂本約時尚無法確定前述貸款方式，應同時簽立附件(六)「代辦貸款委託書」及附件(七)「自洽貸款協議書」，甲方並應於乙方通知辦理銀行貸款手續之期限內向乙方確定貸款方式，逾期則視為甲方委託乙方向金融機構辦理貸款，並比照附件(六)「代辦貸款委託書」約定辦理，原簽立之附件(七)「自洽貸款協議書」自始無效。

(三)甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押權予承貸金融機構辦理貸款，並於抵押權設定登記完成後，即時將貸款金額撥付乙方或由乙方領取，其相關費用均由甲方負擔。

二、前項委託乙方向金融機構辦理貸款者，倘乙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，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件(即乙方通知甲方申辦貸款時之銀行利率及條件)由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約，並由乙方返還甲方已付價金。

(三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知日起_____天(不得少於三十天)內一次給付其差額，或經乙方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方負擔並於交屋同時返還甲方。

四、本條第二項(一)、(二)款分期攤還之總金額，甲方同意提供證件及相關所需書類資料以本買賣標的辦理順位抵押權予乙方，相關費用概由甲方負擔。

五、倘甲方不辦理金融機構貸款者，本契約附件(四)房地付款專項中之金融貸款期款甲方應於使用執照核發日起四十五日內一次繳納，並應注意下列事項：

(一)為確保雙方權益，甲方同意於繳清並兌現全部價款後，乙方始辦理

買賣標的產權移轉。

(二) 甲方如有遲延繳款情事，按本契約第九條約定辦理。

六、如因下列任一情事且可歸責甲方者，視為甲方自始不辦貸款，甲方同意按照本條第五項約定辦理：

(一) 甲方經金融機構徵信結果不符辦理貸款資格或規定。

(二) 甲方拒辦或未依乙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) 甲方放棄辦理貸款、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乙方。

(四) 甲方未依乙方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。

(五) 甲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) 其他因可歸責甲方事由致乙方無法如期取得全部貸款者。

第十九條：貸款撥付

甲方如依前條辦理貸款者，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，除有違反第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知承貸金融機構終止撥付貸款予乙方。

第廿條：房地讓與或轉售條件

一、甲方於簽約後，即為產權登記名義人，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、符合前項但書規定之甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前項情形，除第一項但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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。

四、符合前開規定之讓與或轉售時，甲方需配合據實提供轉讓總價，以利確實辦理後續不動產實價資訊登錄。如因甲方告知不實致登錄不實發生罰鍰及法律責任，甲方同意負擔並繳納之。

第廿一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

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

第廿二條：稅費負擔之約定

一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、贈與稅(買受人為未成年人時，土地房屋所有權移轉登記時適用)、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定之相關費用、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。(甲方了解並同意本預售屋買賣不另辦理公證，雙方皆無公證費)。

四、本條所列各項及本契約所定其他應由甲方負擔之費用，甲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。

五、甲方同意上述各項應由甲方負擔之稅捐或費用，不論其收據抬頭是否為甲方，甲方均應負擔。

第 廿三 條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證本買賣標的產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地、承攬人依民法第 513 條行使法定抵押權或設定他項權利等情事，如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約買賣標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第 廿四 條：違約罰則

- 一、乙方違反本契約「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得依法解除本約，乙方除應退還甲方已繳之房地價款外，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 15%) 之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、甲方違反本契約有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之_____(最高不得超過 15%) 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。若沒收後尚有餘額，則由乙方無息退還。
- 三、甲乙雙方當事人除依前二項約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 四、本契約解除後，應依下列情形辦理：
 - (一) 乙方已辦理本買賣標的產權移轉申報者，甲方同意乙方得逕行以甲方名義及印章撤銷申報。
 - (二) 如乙方已將本買賣標的產權移轉登記為甲方名義，甲方應依乙方通知時間辦理所有權移轉登記予乙方或其指定第三人。
 - (三) 乙方得自由處分本買賣標的。

第廿四之一條:個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理，並依法告知甲方(詳附件(十二))。

二、乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

第 廿五 條：代刻印章

甲方同意授權乙方代刻印章壹枚，並於簽訂本約同時簽立附件(五)「代刻印章委託書」，乙方負責保管以作為本買賣標的(一)辦理房地產權移轉申報、撤銷及產權登記、領取；(二)水、電申請過戶；(三)申請貸款資格查詢等相關手續之用。乙方不得將本印章使用於上述授權範圍以外之用途，如有違反，應負相關民、刑事責任。

第 廿六 條：質押禁止

除本契約另有約定外，甲方同意不以基於本契約所取得之權利提供第三人作為擔保或質押；如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契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，悉依民法及其他相關法令規定辦理。

第 廿七 條：連帶責任約定

- 一、甲方為數人者，應就本約之履行負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，甲方均以一人為代表人(姓名：)，且代表人所為之行為其效力及於甲方其餘各人。
- 二、甲方如為未成年人時，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予乙方後始得簽訂本契約，該法定代理人須共同代為或代受意思表示並應就本約之履行與甲方負連帶責任。
- 三、甲方應擔保本買賣標的之繼受人(例如：繼承人、受讓人等)確實履行本契約，甲方並應與其就本契約之履行負連帶責任。

第 廿八 條：留置權約定

甲方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等並完成交屋手續之

前，乙方或其指定之地政士對於甲方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

第廿九條：通知及送達

- 一、甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，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。
- 二、甲方若為數人者，應依第二十七條第一項約定代表人為共同送達代收人，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。

第卅條：其他約定事項

一、房屋室內局部變更之處理

- （一）本約房屋主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及公共設施等，甲方同意絕不要求變更。
- （二）甲方如辦理房屋室內局部變更或增減設備裝修工程等，應依本約附件（八）「房屋室內局部變更處理辦法」之規定辦理。
- （三）供水、供電、受訊系統、通風排氣管道、消防系統及其他公共設備之位置依照主管機關設計指定位置裝設，並願無條件按其設置目的善加管理及維修。

二、修改權之保留

- （一）為維護整體建築物精緻格調及設計質感，各立面外觀、顏色、園藝、景觀、照明及公共設施，乙方保有類似形式、色系之修改權。有關設計內容、變更設計、顏色及品質等，以本社區規劃建築師之最終設計成果為準。
- （二）本社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其若僅涉及共用部分之變更，不影響本約房屋專有部分權益者，乙方可逕行變

更設計。如變更設計有重大影響特定房屋專有部分致無法正常使用者，僅該特定房屋之購買戶得主張解除本約，請求無息返還已付價金；如汽車停車空間有變更情事且影響特定停車空間停車功能者，僅該特定停車空間之購買者得主張解除停車空間之買賣關係，請求無息返還已付停車空間價款。

三、管理組織

- (一)本社區建物所有權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二分之一以上時，乙方應於三個月內召開區分所有權人會議，並協助成立第一屆管理委員會。
- (二)第一屆管理委員會由委員共三人組成(採單記法)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。前項選舉辦法第一屆由起造人決定，第二屆起由區分所有權人會議授權管理委員會辦理，並得以通訊投票或於區分所有權人會議決定之。其餘事項參照附件(十)社區規約之約定。
- (三)第一屆管理委員會之職權，除依社區規約之約定外，並應執行下列事項：
 - (1)乙方與管理公司之權利義務關係，由管理委員會代表全體區分所有權人予以繼受。
 - (2)管理委員會成立三十日內完成接收公共設施。
 - (3)本社區之起造人應按公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定提列公共基金新台幣壹佰伍拾玖萬玖仟玖佰柒拾貳元(\$1,599,972元)(金額若有變動，概依使用執照核定內容為準)，上述基金於管理委員會成立後依法定程序接管運用。

四、社區其他管理約定

- (一)本社區之外觀立面、法定空地、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共有部分，除本約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及乙方之規劃永久無償管理及維護使用，不得讓售予特定人或

- 約定為專用使用權，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、陽臺加設鐵窗、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- (二)為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機、公共設施空調主機及其管線按乙方規劃之位置裝置並永久無償使用。
- (三)就毗鄰本社區之公有人行道、行道樹或其他公有設施設備，倘本社區起造人(或承造人)與權責主管機關定有認養契約者，甲方同意於本社區第一屆管理委員會成立後，即由管理委員會承接前開認養人之權利義務並配合簽定認養契約。
- (四)為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，甲方應遵守附件(十)社區規約之規定，甲方並同意本契約有關住戶共有部分之使用管理約定，視為住戶相互間對於共有部分使用管理之特約，甲方及其繼受人或承租人等均應受其約束，甲方應明確告知。
- (五)本契約第十條及以上各款約定非經權利人或受益人之同意，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其他相關或類似之方法予以變更。但本約已有約定者，從其約定。日後甲方如將本買賣標的權利移轉或出租、出借予第三人或其他原因由他人管領時，應確保將分管內容列入交代，使其均繼受甲方依本條款所負之義務，如因之發生糾紛，甲方應予理清。若甲方未善盡告知義務致第三人受有損害，甲方願負完全賠償責任。
- (六)甲方同意於本約房屋進場裝潢前，應依附件(九)裝潢施工管理辦法預付裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，並簽立附件(九之一)裝潢施工責任承諾書，作為裝潢時廢棄物清除損害賠償責任之擔保，並辦妥一切交屋手續。

甲方知悉並同意以上所列各項約定

甲方：_____ 簽章

第 卅一 條：契約效力

- 一、本契約自簽訂日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方，本契約之附件及附圖為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，甲乙雙方同意本契約不加蓋騎縫章，亦不影響本契約效力。
- 二、本契約約定事項之效力及於雙方之繼承人、受讓人、承租人或其他使用人；甲方於本買賣標的有出租、出售等轉讓情形時，甲方負有告知義務，如因甲方未履行告知義務致乙方或第三人受有損害，甲方應負賠償責任。

第 卅二 條：合意管轄

本契約如有未竟事宜，均依相關法令、習慣及平等互惠與誠信原則公平解決之。如因本契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 卅三 條：契約分存

本契約壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑。

- 附件：(一)建造執照影本
(二)建材設備說明
(三)共有部分項目、分配原則及面積計算方式
(四)房地付款專項
(五)代刻印章委託書
(六)代辦貸款委託書
(七)自洽貸款協議書
(八)房屋室內局部變更處理辦法
(九)裝潢施工管理辦法
(九之一)裝潢施工責任承諾書
(十)社區規約
(十一)連帶擔保書面影本
(十二)個人資料保護法告知同意書

- 附圖：(一)本約房屋平面圖
(二)地下室各層平面示意圖
(三)地上一層平面示意圖
(四)分管示意圖

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
(統一編號)
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

甲方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

乙 方：義泰建設股份有限公司
代 表 人：李忠義
統一編號：54368550
通訊地址：台北市大安區市民大道三段 178 號 3 樓之 1
電 話：(02)8772-9818

不動產經紀人：
經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)建造執照影本

附件(二)建材設備說明

【公共建材設備】

■結構

本大樓採用鋼筋混凝土構造系統，整體結構經知名結構工程技師及專業電腦程式精密分析計算，無論承重、抗壓、耐震、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則之標準。

■外觀

全案特別敦聘日本知名建築師「平田晃久」負責本案概念設計。

■公共空間

一、庭園照明及澆灌系統均由管理中心統一控制，並採用雨水回收澆灌系統達到節約省能之目的。

二、社區入口門廳、一樓公共空間設置大金、三菱或日立等變頻冷氣，另設置全熱交換機，並由管理中心統一控制。

三、社區入口門廳

1. 地 坪：採石材或面磚搭配其他裝修建材整體設計。
2. 牆 面：採石材或高級面磚搭配其他裝修建材整體設計。
3. 平 頂：採造型天花板搭配燈具整體設計。
4. 油 漆：採符合綠建材低甲醛塗料。

四、社區各層電梯廳

1. 地 坪：採石材或高級面磚搭配其他裝修建材整體設計。
2. 牆 面：採石材或高級面磚搭配其他裝修建材整體設計。
3. 平 頂：採造型天花板搭配燈具整體設計。
4. 油 漆：採符合綠建材低甲醛塗料。

五、公共樓梯間

1. 地 坪：踏面鋪設高級防滑石英磚。
2. 平頂及牆面：採符合綠建材低甲醛塗料並附燈具。

■ 電梯設備

- 一、電梯採用崇友、三菱或永大等廠牌，採十五人份（120m/min）微電腦變頻電梯。
- 二、電梯採感應讀卡，具錯按取消及紅外線防夾功能，並加設指定樓層辨識系統。
- 三、電梯車廂內設置彩色攝影監控設備、緊急求助警鈴及對講機與管理中心連線，以維護住戶安全。
- 四、車廂內部設置空氣清淨機及空調設備、地坪採石材搭配其他裝修建材整體設計。

■ 給、排水設備

- 一、地下室水箱使用 FRP 組合式水箱與過濾設備，自來水經總錶進入地下室水箱，採自動交替控制揚水泵浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- 二、各戶設自來水獨立止水閥。
- 三、屋頂水箱使用 FRP 組合式水箱並採雙水箱，避免清洗水塔時斷水困擾，確保蓄水衛生。
- 四、各戶室內冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不鏽鋼材質，污排水幹管、透氣管、雨水管及空調排水幹管採南亞或大洋等正字標記之 PVC 管。
- 五、各戶室內給水管水平部份採明管設置，熱水給水管外加保溫被覆。
- 六、地下室水箱前端設置濾水設備，屋頂水箱設置活化水處理設備，以提高住戶用水品質。
- 七、污水系統以政府主管機關核定為準。

■ 電氣設備

- 一、各戶採用單相三線 220V/110V 供電。各戶採獨立電錶以方便控制及管理，公共用電部分另設公用電錶。
- 二、電線採用太平洋、華新麗華或大亞等廠牌。
- 三、各戶開關採用高級大型面板開關並附夜間指示燈。
- 四、各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關。
- 五、各戶浴室、廚房、工作陽台之插座加設漏電斷路器。
- 六、地下室設置電動汽車專用電錶及分電盤，各車位預留充電迴路線架供客戶日

後自行佈線及裝設充電設備。

■緊急供電設備

- 一、地下室設置自動發電機，並加設消音器、避震器及黑煙淨化器，以便停電時供應緊急電力。
- 二、公共區域之緊急供電：電梯、消防、保全設備、地下室停車場入口捲門、停車場照明、梯廳、梯間緊急照明、揚水泵浦、污水泵浦、送排風等設備。
- 三、各戶之緊急供電：客廳電視、廚房冰箱、工作陽台熱水器插座及玄關、主臥室入口和全戶浴室燈源各一處。

■電話、電視設備

- 一、社區屋頂統一建置數位電視共同天線。
- 二、各戶預留有線電視引進管路，客廳、各臥室均設置一處電視出線口。
- 三、每戶客廳、各臥室均設置一處電話出線口。
- 四、地下室設置行動通訊改善系統，以減少收訊障礙。

■網路設備

社區配置光纖寬頻網路(FTTH)，各戶客廳及各臥室預留網路出口，日後住戶可自行申請裝置相關設備使用；一樓大廳及公設空間配置無線網路。

■門禁及管理系統

- 一、社區入口、地下各層梯廳入口、屋頂層出入口及電梯車廂內，均設感應讀卡設備。
- 二、社區四周定點、社區入口、地下各層梯廳入口、屋頂層出入口、地下室停車場及電梯車廂內均設置彩色監視攝影機錄影監控。
- 三、設中央安全管理連線主機系統，並設置彩色分割監視螢幕及廣播主機。
- 四、社區公共水箱設置防止入侵警報系統，並與管理中心連結，維護住戶用水安全。
- 五、屋頂、地下室梯廳入口特設緊急對講機與緊急求救按鈕，可直接與管理中心連線。
- 六、各戶大門口設有影視門鈴對講機，玄關門設磁簧開關。
- 七、各戶室內設置保全型電視對講主機，外出可設定連結磁簧開關，並與管理中

心警報系統連線。

八、各戶主臥室設置緊急壓扣求救按鈕。

■消防安全設備

一、依消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤，管理中心設火警受信總機及廣播系統，遇緊急狀況可以廣播疏散。各樓層梯間設有安全門燈、緊急照明燈及 ABC 乾粉滅火器。

二、地下停車場設置泡沫灑水設備及警報器等安全裝置。

三、電梯廳及各戶設置火警感應器，十一樓(含)以上設置自動灑水系統。

四、以上消防設備依主管機關核定為準。

■停車場管制系統

一、停車場入口採 eTag 感應系統並附快速防壓捲門，並設置監控系統。

二、地下室停車場鋪設 EPOXY 地坪，牆面、平頂刷水泥漆並設置定時自動換氣設備及統一照明。

三、地下室停車空間設交通號誌，並附設方向指標、反射鏡、防撞條、車道感應器及警示燈。

四、地下一層設置垃圾儲藏室及資源回收區，附低溫冷藏設備。垃圾儲藏室並增設感應水龍頭及洗槽。

■屋頂

一、屋頂層採中空樓版及防水處理，面貼止滑面磚或其他裝修飾材。

二、屋頂設置景觀花園、曬被區及洗窗機架。

【各戶室內建材設備】

■門窗

一、窗戶採用 YKK、不二或中華等品牌高級氣密隔音鋁門窗，並採用 Low-E 節能膠合玻璃。

二、玄關門採用金屬保全門，並附電子鎖。室內往工作陽台採 YKK、中華或不二等品牌高級通風鋁門。

三、室內門採高級木門配高級水平鎖。

四、浴室門採高級木門配高級水平鎖及門檻。

■室內地坪

- 一、二樓以上(含二樓)客餐廳、廚房及臥室地坪鋪設隔音建材。
- 二、客餐廳、廚房及臥室鋪設5吋海島型木地板或60*120cm拋光石英磚。
- 三、浴室地坪鋪設木紋磚。

■室內隔間及牆面

- 一、室內隔間採乾式輕質隔間牆。
- 二、客餐廳及臥室牆面均採ICI符合綠建材低甲醛乳膠漆。
- 三、廚房、浴室牆面採30*60cm面磚。
- 四、廚房依合約圖面採開放式配置。

■室內平頂

- 一、客餐廳、臥室及廚房採RC清水模處理，天花板裝修由甲方自行處理。
- 二、浴室採用造型天花板搭配燈具處理。

■陽台

- 一、工作陽台平頂採防颱型天花板，地坪鋪設止滑地磚並設置水龍頭，並設置電動式不鏽鋼升降曬衣架。
- 二、其它陽台地坪鋪設止滑地磚，並設置水龍頭。

■露台

地上十一層露臺、地上十二層露臺、非避難之屋頂平臺設置有洗窗機架、扣環等相關設備，取得該露臺及非避難之屋頂平臺約定專用使用權之住戶應無償配合本社區管理委員會入內使用前述相關設備進行管理、維護、修繕作業。

■廚房設備

- 一、依合約圖面配置採LEICHT或PANASONIC或STORMER之高級進口廚具，搭配人造石檯面做整體造型設計，配置高級瓦斯爐，並設置抽油煙機、花崗岩單槽、烘碗機、烤箱、單槍伸縮式冷熱龍頭。
- 二、設置電鍋專用迴路插座。
- 三、所有廚具設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

■衛浴設備

- 一、主浴室依合約附圖配置採用 TOTO 或 INAX 或 KOHLER 之全自動免治馬桶，及採用 DURAVIT 或 TOTO 或 V&B 之進口面盆，並搭配人造石材檯面。淋浴間設置淋浴門並搭配高級龍頭、蓮蓬頭組，浴缸採壓克力浴缸並搭配高級龍頭。
- 二、其它浴室依合約圖面配置採用 TOTO 或 DURAVIT 或 V&B 之馬桶加免治馬桶座及面盆並搭配人造石材檯面，淋浴間設置淋浴門，搭配高級龍頭及蓮蓬頭滑桿組。
- 三、各浴室設置換氣暖房乾燥機，具有乾燥、暖風及換氣功能。
- 四、另附高級精緻整體衛浴配件。
- 五、所有衛浴設備皆視合約圖面格局配備規劃。

■空調設備

- 一、各戶贈送大金、三菱或日立等變頻冷暖空調室外主機，室內並預留套管及冷氣排水管。
- 二、各戶贈送全熱交換機主機壹台，輸送新鮮空氣，室內配管於交屋後依室內格局由客戶自行處理。

【特約事項】

- 一、為確保建物各向立面之整體美觀，住戶須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。
- 二、各項建材設備之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
- 三、大理石、花崗石等天然石材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，故銷售現場展示之樣品，僅供甲方參考，甲方同意上開石材應以施工當時所採為準。

甲方簽章:_____

附件(三)共有部分項目、分配原則及面積計算方式

壹、公設項目明細

一、本社區共有部分項目包含：

- (一)地上一層：大廳、管委會使用空間、梯廳、樓電梯間、自行車空間、廁所、排煙室、管道間等。
- (二)地下一層：機車停車空間、電信機房、發電機室、台電配電室、垃圾貯存空間、垃圾車暫停區、機房、排煙室、樓電梯間、部份車道、進排風機房、管道間、不具獨立權狀之汽車停車空間等。
- (三)地下二層：排煙室、樓電梯間、部份車道、進排風管道、管道間、不具獨立權狀之汽車停車空間等。
- (四)地下三層：排煙室、樓電梯間、部份車道、進排風管道、管道間、不具獨立權狀之汽車停車空間等。
- (五)地下四層：水箱機房、消防泵浦室、排煙室、樓電梯間、部份車道、管道間、不具獨立權狀之汽車停車空間等。
- (六)地上二層至十二層：梯廳、樓電梯間、排煙室、管道間等。
- (七)屋突一層：樓電梯間、排煙室、管道間等。
- (八)屋突二層：水錶室、消防水箱、樓梯間、管道間等。
- (九)屋突三層：水箱機房、電梯機房、樓梯間等。

貳、分配原則及計算方式

一、汽車停車空間面積持分原則

- (一)汽車停車空間面積項目包括：地下一至四層各車位停車空間、部分車道及其他必要空間等。
- (二)計算原則如下：
 - 由地下一~四層汽車停車位購買者依地下一層至地下四層總車位數平均分攤，即前款總面積除以本社區總汽車停車位數 68 位。
- (三)本汽車停車位尺寸之測量依據如下：
 - 1. 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。
 - 2. 其餘之車格線皆車格線外緣為測量依據。

二、各戶共有部分面積持分原則：

共有部分總面積扣除汽車停車位總面積×((各戶主建物+陽台面積)÷
(本社區所有全部主建物+陽台面積總和))

附件(四)房地付款專項

期別	付 款 項 目	應 付 金 額 (新 台 幣)			
	訂 金	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
	簽 約	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
	開 工	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
1	地下四樓底版混凝土澆置完成	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
2	一樓底版混凝土澆置完成	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
3	五樓底版混凝土澆置完成	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
4	十一樓底版混凝土澆置完成	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
5	屋頂突出物混凝土澆置完成	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
6	三樓以上鷹架拆除完成	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
7	領取使用執照	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
8	金融貸款	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
9	交屋保留款	土地	仟	佰	拾 萬元整
		房屋	仟	佰	拾 萬元整
總 價			仟	佰	拾 萬元整

附註：一、甲方應按本付款專項中約定之付款金額，依工程進度繳付乙方。

二、收款憑證概依乙方開立之發票為憑，房屋款為應稅、土地款為免稅。

附件(五)代刻印章委託書

委任人： (以下簡稱甲方)

受任人：義泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因委託代刻印章並授權使用，切結並約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管並使用。
- 二、本式印章僅得使用於坐落台北市內湖區潭美段五小段 123、134 地號等 2 筆土地內之「義泰田境」社區編號_____戶第_____樓房屋及地下室第層編號第_____號汽車停車空間(一)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、領取；(二)水、電之申請過戶；(三)申請貸款資格查詢，及依房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本委託書約定以外之任何用途。
- 四、甲方基於本委託書各項授權用途之瞭解，切結同意中途不得對本項授權予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依第二條使用時之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法 534 條及民事訴訟法第 70 條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、本項委託授權，立書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人

甲 方：
身分證字號：同主約
(統一編號)

甲方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

乙 方：義泰建設股份有限公司
代 表 人：李忠義
統一編號：54368550
通訊地址：台北市大安區市民大道三段 178 號 3 樓之 1
電 話：(02)8772-9818

中 華 民 國 年 月 日

附件(六)代辦貸款委託書

立委託書人_____ (以下簡稱甲方)茲因訂購義泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)所投資興建坐落台北市內湖區潭美段五小段 123、134 地號等 2 筆土地內之「義泰田境」社區編號_____戶第_____樓房屋及地下室第層編號第_____號汽車停車空間，特委託乙方就本買賣標的產權代向金融機構申辦貸款，其有關委託事項如下：

- 一、甲方委託乙方代向金融機構申請貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬元整(以抵繳本約付款專項之「金融貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款專項「金融貸款」期款有差額時，差額部份甲方應依本約第十八條第二項約定辦理。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉依承貸金融機構之規定辦理，甲方並應遵守下列約定：
 - (一)甲方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內完成對保手續。
 - (三)甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (四)甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。
 - (五)甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2、財務報表；3、董事(股東)會會議紀錄。
 - (六)甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明文件。
 - (七)其他依金融機構或相關法令規定之事項。
- 四、甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一) 甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(二) 甲方為未成年人者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、甲方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，以作為給付貸款之擔保，甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票予以提示兌領，甲方並同意乙方得逕行填載該本票之到期日，甲方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意：(一)依約辦妥對保手續並提出貸款所需必要文件。(二)應在乙方指定承貸金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，或(二)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第五項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

七、本委託書除有違反本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知承貸金融機構為終止(或暫緩、附帶條件或期限)撥付貸款之表示或拒絕配合辦妥金融機構貸款手續，否則視為甲方不辦理貸款，甲方應依房地預定買賣契約書第十八條第五項辦理，且不得要求乙方退還已繳之手續費及其規費等。本委託書未竟事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立委託書人

甲 方：
身分證字號：同主約
(統一編號)

甲方法定代理人：
(兼連帶保證人)
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
電 話：

乙 方：義泰建設股份有限公司
代 表 人：李忠義
統一編號：54368550
通訊地址：台北市大安區市民大道三段 178 號 3 樓之 1
電 話：(02)8772-9818

中 華 民 國 年 月 日

附件(七)自洽貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱甲方)茲因訂購義泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)所投資興建坐落台北市內湖區潭美段五小段 123、134 地號等 2 筆土地內之「義泰田境」社區編號_____戶第_____樓房屋及地下室第層編號第_____號汽車停車空間，茲因甲方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求乙方配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

- 一、甲方預定自洽貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬元整(以抵繳本約付款專項之「金融貸款」期款)。
- 二、上述預定貸款金額或實際獲貸金額與本約付款專項「金融貸款」期款有差額時，差額部份甲方應於接獲乙方通知日起三十日內一次給付。
- 三、關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式等，悉由甲方自行與指定之金融機構洽辦相關事項，並應遵守下列約定：
 - (一)甲方如需辦理特殊貸款(如國宅、勞工、軍公教貸款等)，應依乙方通知之時間提供其相關核准公文之正本以資證明。
 - (二)甲方至遲應於使用執照核發並經通知日起五日內，告知乙方其指定洽辦承貸金融機構，乙方得逕與甲方指定洽辦承貸之金融機構聯繫，以瞭解有關估價、核貸額度等事項，並得派員與該金融機構配合對保及撥款，甲方均不得異議。
 - (三)甲方應依乙方通知辦理貸款日起二十日內與自洽金融機構完成對保手續。
 - (四)甲方至遲應於使用執照核發日起四十五日內配合完成本約金融貸款核撥手續。
 - (五)甲方為外國人者，需備中華民國居留證，其申辦貸款之連帶保證人須至少一人為有中華民國國籍並於國內有固定收入或財力證明者。
 - (六)甲方為未成年人者，應以其法定代理人(監護人)為申辦貸款之借款人或連帶保證人，並提出親屬會議同意文件。

(七)甲方為法人者，甲方應備齊下列文件：1、公司設立變更登記事項卡正本或抄錄本二份；2、財務報表；3、董事(股東)會會議紀錄。

(八)甲方於金融機構貸款金額累計超過新台幣貳仟萬元者，應備齊報稅證明。

(九)甲方自洽貸款之金融機構，限於台北市、新北市區域內。

(十)其他依金融機構或相關法令規定之事項。

四、甲方應以本買賣標的作為抵押物，辦理抵押權設定登記予承貸金融機構，並應遵守下列約定，否則乙方在甲方履行前得拒不辦理產權移轉登記：

(一)甲方於辦理對保前應事先知會乙方屆時會同辦理。

(二)甲方為外國人者，應於產權移轉時配合地政事務所向主管機關完成法定報備程序。

(三)甲方為未成年人者，甲方應於產權移轉前配合乙方或其指定地政士完成贈與稅之申報、完稅程序。

五、甲方應於辦理對保同時簽發免除作成拒絕證書禁止背書轉讓之本票壹紙(票面金額即第一條預定貸款金額)交付乙方，以作為給付貸款之擔保。甲方如係以第三人為借款人申辦貸款時，該本票應以該借款人為連帶保證人。如乙方未如期收到貸款時，乙方得將該本票予以提示兌領，甲方並同意乙方得逕行填載該本票之到期日，甲方不得以任何理由終止本票之授權或否認其授權之效力；乙方收到貸款後，應於甲方辦理交屋手續時將該本票交還甲方。

六、為使貸款核撥後即抵繳買賣價款，甲方(若以第三人為貸款之借款人時，甲方應使該借款人同意依下列規定辦理)同意(一)依約辦妥對保手續並提出貸款所需必要文件。(二)在自洽貸款之金融機構開立指定撥款之專戶，並簽立「撥款委託書」等使承貸金融機構得將貸款直接撥入乙方帳戶內之文件，或(三)將該專戶之存摺、取款條及取款密碼等領款證件，於辦妥對保手續時交付乙方。否則視為自始不辦貸款，依房地預定買賣契約第十八條第五項規定辦理。甲方辦理對保時所簽立之各項文件，其內容於簽立後未經乙方同意不得擅自刪改。

七、除甲方有其他未依約履行之情事外，乙方應於甲方依前述各項約定辦妥申貸手續及乙方領款確保手續後，辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵

押權設定登記。

八、本協議書除有違反本契約第十一條第二、三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知承貸金融機構為終止(或暫緩、附帶條件或期限)撥付貸款之表示或拒絕配合辦妥金融機構貸款手續，否則視為甲方不辦理貸款，甲方應依房地預定買賣契約書第十八條第五項辦理，且不得要求乙方退還已繳之手續費及其規費等。本協議書未竟事宜，悉依房地預定買賣契約書規定辦理。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：同主約

(統一編號)

甲方法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：

乙 方：義泰建設股份有限公司

代 表 人：李忠義

統一編號：54368550

通訊地址：台北市大安區市民大道三段 178 號 3 樓之 1

電 話：(02)8772-9818

中 華 民 國 年 月 日

附件(八)房屋室內局部變更處理辦法

- 第一條：如甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，應於乙方通知之期限內提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更申請以壹次為限。如甲方以口頭或電話申請辦理，對乙方不生效力，乙方得按本戶平面圖(詳附圖一圖示)配置施工。
- 第二條：甲方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以合約附圖(詳附圖一圖示)污水管線設置範圍為限，其他有關建築物主要構造、管道間、立面外觀、消防設施及公共設施等不得要求變更，且甲方同意有關前述施作，應配合乙方施作標準辦理。
- 第三條：申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說並需親自簽認，且不得有違反建管法令之規定，如申請變更之項目需拆除或改造部份為已完成之工程時，其拆除改造費應由甲方負擔。
- 第四條：甲方依規定提出變更申請後，乙方得依追加減帳計算原則辦理變更項目計價，其計算結果應以書面通知甲方，雙方並應於工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳款者，乙方得拒絕受理並按原設計施工；工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清退款。雙方無法簽認時，則依乙方決定施工。
- 第五條：若乙方提供之室內材料或色系不符甲方之要求時，則乙方應按該材料之成本價額退還甲方，由甲方於交屋後自行購料施工，且甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- 第六條：追加減帳計算原則：
- 一、數量計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。
 - 二、單價計算：依乙方所訂工程或材料設備單價為準。
 - 三、費用收取：
 - (一)於乙方通知期限內辦理者，依辦理變更後之加帳金額加收百分之五管理費。
 - (二)未於乙方通知期限內辦理或壹次以上變更者，需經乙方同意始受理，且依加帳與減帳金額各加收百分之十五管理費，其餘概不受理。

附件(九)裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本社區公共設備完整、環境清潔，保有建築外觀之優美及整體感，以提昇社區之生活品質與整體價值，特訂定本辦法。
- 二、為維護本社區外觀之整體美觀，各住戶於進行室內裝修應注意下列事項：
 - (一)不得架設鐵窗、採光罩或其他突出物。
 - (二)不得懸掛或張貼廣告物品。
 - (三)空調室外機應依乙方規劃位置裝置。
 - (四)瓦斯管線及錶位不得自行更改位置，以維社區全體住戶之安全。
- 三、保證金之押繳：為有效約束裝潢承包商，避免在施工期間不慎毀損公共設施與鄰戶設備，造成環境污染等，甲方應向管理委員會(管理委員會成立前應向乙方或乙方指定之單位)押繳裝潢保證金新台幣壹拾萬元整，俟完工經檢查認可、扣除代支金額後，裝潢保證金無息退還予甲方。
- 四、甲方應於進場施作前一週簽具附件(九之一)「裝潢施工責任承諾書」，承諾在施工期間遵守本辦法、乙方於施工期間所訂定之門禁管制辦法及其他相關辦法之規定。
- 五、甲方須責成裝潢施工包商遵守下列規定：
 - (一)開始施工一週前需辦妥：憑保證金收據在管理中心辦理初次進場施工登記。
 - (二)進場施工人員憑身份證明文件，換領通行證並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)材料工具之進出本社區，須經管理人員之查驗後放行。如經發現有預備違反本辦法或社區規約規定之進料，管理人員得禁止進場。
 - (四)建材及垃圾不得堆積於公共區域，砂石及垃圾應裝袋搬運。
 - (五)施工時如因不慎損及公共設施，在可能範圍內應先作緊急維護措施以避免損害之擴大，並迅速連絡管理人員修復。
 - (六)包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他住戶之設備，經通知而未於限期內修復者，則由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，甲方需

負連帶賠償責任。

(七)施工人員在現場不得大聲喧嘩及大聲播放音響，或有其他破壞公共安寧之行為。

(八)包商及其施工人員，不得以任何理由要求在本社區內留宿。

(九)施工人員不得在現場賭博、酗酒、鬥毆、隨地丟煙蒂、吐檳榔汁、便溺等。

(十)包商不得在本社區任何區域張貼廣告或作廣告留言。

(十一)施工人員不得進入非其承包工作地區。

(十二)週六、日等例假日及晚間六時以後一律不得進場施作。

六、包商對其所屬工作人員之安全應自行負責，並應依相關法令設置安全設施，如發生任何危險事故，概與本社區管理委員會及乙方無關。如因施工致影響第三人之安全者，應由甲方與包商負連帶責任。

七、甲方應嚴格囑咐包商徹底清運垃圾，完工離場前垃圾應集中於各戶室內，不得堆置於門外，否則管理委員會(管理委員會成立前應依乙方)得以保證金扣抵代為清運殘餘垃圾場之費用。如本社區內同時有二戶以上施工裝潢而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，管理委員會得以各戶之保證金平均扣抵清運費。

八、裝潢完成後，經管理委員會會同乙方工程人員查驗未有下列情形之一者，依本辦法第三條所繳之保證金無息退還，否則管理委員會得逕就該保證金扣抵相關費用支出後退還餘款或不予退還：

(一)損壞公共設施、水電管線、消防、監控系統等。

(二)污染公共區域之環境整潔、堆置廢棄物、剩餘建材及各型工具等。

(三)違反本辦法第二條之規定者，管理委員會得雇工代為回復原狀、扣抵回復所需工程費用。

(四)違反本辦法或其他法令規定應負損害賠償責任者，按損害情形扣抵之。

九、本辦法得因事實需要，由管理單位隨時公佈更改或增加條款。

附件(九之一)裝潢施工責任承諾書

茲因立書人所購買「義泰田境」社區編號_____戶第_____樓房屋擬進場施作裝潢工程，應由立書人預繳保證金新台幣壹拾萬元整予乙方。立書人切結承諾於施工期間責成裝潢施工廠商遵守本社區管理單位之裝潢施工管理辦法及其他相關管制辦法之規定，否則願就所生損害及費用，逕自該保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理單位通知五日內以現金或即期支票壹次繳清，立書人絕無異議。

此 致

義泰建設股份有限公司／社區管理委員會

立 書 人：

身分證字號：同主約

聯絡地址：同主約

法定代理人：

(兼連帶保證人)

身分證字號：同主約

中 華 民 國 年 月 日

◎注意事項：

- 一、本承諾書應於施工前一週向管理單位提出申報。
- 二、立書人應確實注意於施工期間不得毀損保全及消防等系統設備之功能。
- 三、施工期間如發生火警因而造成公共安全之危害時，立書人應與裝潢承包商負連帶賠償之責。

附件(十)社區規約

本社區訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條：規約效力及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人、住戶，及其繼承人、受讓人、承租人或借用人等。
- 二、本社區之範圍指使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區汽車停車空間，由各該停車空間承購戶在個別劃定分管範圍內為永久無償管理使用、收益或處分。
- 二、本社區地上一層管委會使用空間、地上一層自行車空間、地下室機車停車空間，由管理委員會統籌管理，供全體住戶使用。
- 三、本社區地上一層部分法定空地由該層毗鄰戶(A1 戶)永久無償約定專用、地上二層露臺由該層毗鄰戶(A2 戶)永久無償約定專用、地上三層露臺由該層毗鄰戶(A5 戶)永久無償約定專用、地上五層露臺由該層毗鄰戶(A3 戶)永久無償約定專用、地上六層露臺由該層毗鄰戶(A5 戶)永久無償約定專用、地上八層露臺由該層毗鄰戶(A1、A2 戶)永久無償約定專用、地上十一層露臺由該層毗鄰戶(A1 戶)永久無償約定專用、地上十二層露臺及非屬避難之屋頂平臺由該層毗鄰戶(A1、A2 戶)永久無償約定專用，各戶分管範圍詳附圖(四)圖例所示。取得前揭約定專用使用權之住戶應依法使用，且不得為任何影響本社區外觀或其他侵害本社區住戶權益之行為。
- 四、本社區地上十一層露臺、地上十二層露臺及非屬避難之屋頂平臺設置有洗窗機架、扣環等相關設備，取得前揭約定專用使用權之住戶應無償配合本社區管理委員會入內使用前述相關設備進行管理、維護、修繕作業。
- 五、為提昇本社區居住品質，甲方同意各戶空調室外機及公共設施之空調主機按乙方規劃之位置裝置並永久無償使用。
- 六、本社區基地內之無遮簷人行道，應由管理委員會負責維護管理並依法供

公眾使用。

- 七、本社區之外觀立面、屋頂平台、屋頂水箱及屋突空間等共用部分，除本規約另有約定外，本社區全部之區分所有權人應依使用執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人約定專用使用權，且陽台禁止加窗或加設鐵窗，亦不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他損害區分所有權人權益之行為。
- 八、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該相關共用部分或約定共用部分：
 - (一)受託管理業務或承包工作者。
 - (二)台灣電力公司。
 - (三)天然氣公司。
 - (四)電信機構。
 - (五)自來水機構。
 - (六)有線電視公司。
 - (七)寬頻網路系統。
 - (八)其他供本大樓公眾使用之設施工程。

第 三 條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本社區區分所有權人全體組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘由具區分所有權人身份之管理負責人或管理委員會主任委員擔任召集人。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由召集人視情形需要召集之。
- 三、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。
- 四、下列各目事項，應經區分所有權人會議之決議：
 - (一)規約之變更。
 - (二)管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。

(三)社區之重大修繕或改良。

(四)本社區有公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(六)第二條以外之約定專用或約定共用事項。

(七)其他依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。

五、於區分所有權人會議辦理管理委員會之委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

六、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應事先以書面於十日前通知該專有部分之區分所有權人始得成為議案。如有違反前述但書規定，則就前該部分所為之區分所有權人會議之決議，不生效力。

七、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。

八、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。一人有數個專有部分者，其表決權數依其專有部分個數計算。上述專有部分個數之計算，以戶政機關編定之門牌數為準。

九、區分所有權人得以書面委託配偶、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，代理人應於簽到前，提出區分所有權人出席委託書。

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

十一、區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十二、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會

後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數，出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第 四 條：公寓大廈有關文件之保管責任

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

第 五 條：管理委員會之組成

一、為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，每戶享有一票(表決權)。

二、管理委員會由三人組成(採無記名單記法選舉)，由區分所有權人表決選舉產生，並以所得表決權數較高者充任之，不受表決權數一定比例之限制，但全部參與表決之表決權數不得低於本社區全部應有表決權數之三分之一。

三、前項選舉於區分所有權人會議開會時舉行之。

四、管理委員會選出委員後，應同時互選主任委員、監察委員及財務委員各一名。因故無法互選時，以所得表決權數最高者擔任主任委員，次高者擔任監察委員，依此類推。

第 六 條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、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。

三、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過，委員因故未能出席者，得出具委託書委託其他委員出席，但一紙委託書以代理出席一次會議為限。

四、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。

五、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。

第七條：委員之任期

一、委員之任期為一年，連選得連任一次。

二、委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。

三、管理委員會之委員有喪失區分所有權人或住戶資格者，即當然解任。

第八條：管理委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任管理委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：管理委員之權限

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

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

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、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，並於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

- 六、財務委員掌管公共基金，管理及維護分擔費用(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員為無給職但得為工作需要支領費用，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 九、第一屆管理委員會成立後管理委員會應代表全體區分所有權人接管起造人移交之公共設施、設備及其按政府規定提撥之相關基金，並繼受其與管理顧問公司之權利義務關係。上述接管及繼受效力及於本社區區分所有權人全體。

第十條：管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人除於交屋前應依照房地預定買賣契約書之相關規定預繳費用外，日後並應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費。
- 二、各項費用之收繳、支付方法，區分所有權人同意授權管理委員會訂定。
- 三、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則。但本規約另有約定者，從其約定。
- 四、區分所有權人如未遵期繳納，管理委員會得訴請法院命其交付應繳之金額，並按未繳金額年息百分之十計算遲延利息。

第十一條：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)委任或僱用管理人之報酬。
 - (二)共用部分及約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。

(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)因管理事務洽詢專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度所進行之計劃性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時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)供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，如有不足，按各區分所有權人就該共用部分之應有持分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於特定區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔之。

第十三條：使用限制

一、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，不得加設違章使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質之情事(例如：破壞本大樓建築外觀等)。

二、區分所有權人及住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條：約定專用部分或約定共用部分使用償金之約定

一、共用部分之約定專用或專有部分之約定共用者，除依本規約第二條及房地預定買賣契約書所載得永久無償分管使用者外，得經區分所有權人會議決議交付使用償金。

二、前項使用償金之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

第十五條：財務運作之監督規定

管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人

或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十六條：糾紛之協調程序

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、住戶、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台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條：違反義務之處置規定

- 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其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二)住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物、陽臺加窗或加設鐵窗等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。但如有十二歲以下兒童之住戶或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符合前述限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
 - (三)住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反規約之規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶有破壞公共安全、衛生、安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，必要時得報請地方主管機關處理。

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

(一)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本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。

第十八條：其他約定事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂之。

二、就毗鄰本社區之公有人行道、行道樹或其他公有設施設備，倘本社區起造人(或承造人)與權責主管機關定有認養契約者，於本社區第一屆管理委員會成立後，即由管理委員會承接前開認養人之權利義務並簽定認養契約。

三、區分所有權人將其區分所有建物出售、出租或供他人使用時，該承買、承租或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、本規約未約定事項，應依公寓大廈管理條例、施行細則、使用執照及其他相關法令之規定辦理。

第十九條：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。

甲方：_____（簽章）

附件(十一) 連帶擔保書面影本

附件 (十二) 個人資料保護法告知同意書

乙方依據個人資料保護法第八條規定，向甲方告知下列事項，請甲方詳閱：

一、蒐集之目的：

- (一)辦理房地買賣相關之業務。
- (二)行使房地買賣契約有關權利事項及履行相關義務。
- (三)甲方管理與服務；乙方執行房地買賣契約及相關作業所需，暨依法令規定需要，所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別：

姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料，其餘詳如房地買賣契約書及相關書面內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

- (一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如：商業會計法等)或因執行乙方業務所必須之保存期間。
- (二)地區：履行房地買賣契約有關權利之相關地區。
- (三)對象：乙方及乙方之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權機關或金融監理機關。
- (四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第三條規定，甲方就乙方保有甲方之個人資料得依個人資料保護法之規定行使下列權利：

- (一)得向乙方查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
- (二)得向乙方請求補充或更正，惟依法甲方應為適當之釋明。
- (三)得向乙方請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法乙方因執行業務所必須者，得不依甲方請求為之。

五、甲方得自由選擇是否提供相關個人資料：

甲方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟甲方若拒絕提供相關個人資料，乙方將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供甲方相關服務。

甲方已清楚瞭解前揭所述蒐集、處理及利用甲方個人資料之目的，並同意在

上述蒐集目的範圍內處理及利用甲方之個人資料。

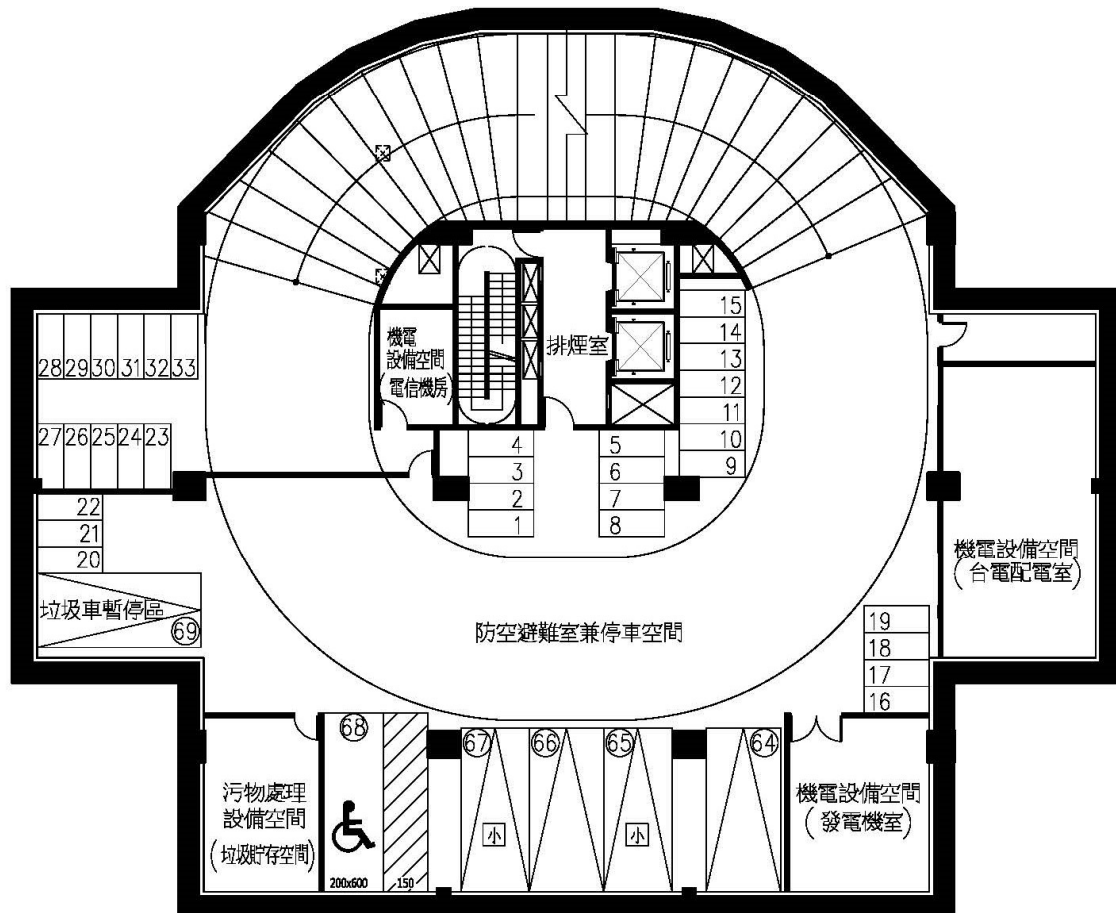
甲方： _____ (簽名或蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

附圖（一）本約房屋平面圖

附圖(二)地下室各層平面示意圖

地下一層平面圖

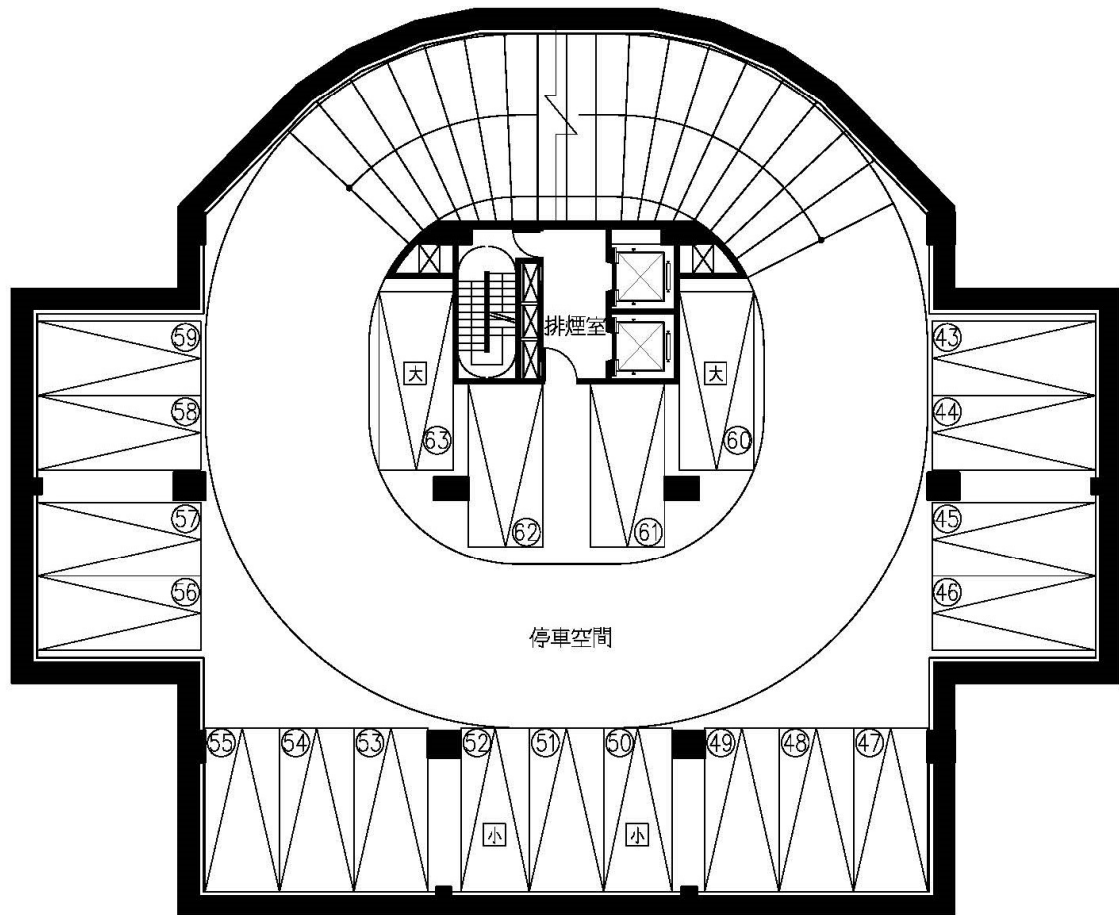


說明：

- ◎車位均為建照執照核准之停車空間(地下一層共6位)
- ◎車位型式：本層汽車停車位均為平面式車位
- ◎車位性質：本層汽車停車位編號64~68為法定停車位(5位)
本層汽車停車位編號69為垃圾車暫停車位(1位)
- ◎車位尺寸：一般車位為250cm(寬)*550cm(長)
小車位為230cm(寬)*550cm(長)
無障礙車位為200cm(寬)*600cm(長)

附圖(二)地下室各層平面示意圖

地下二層平面圖

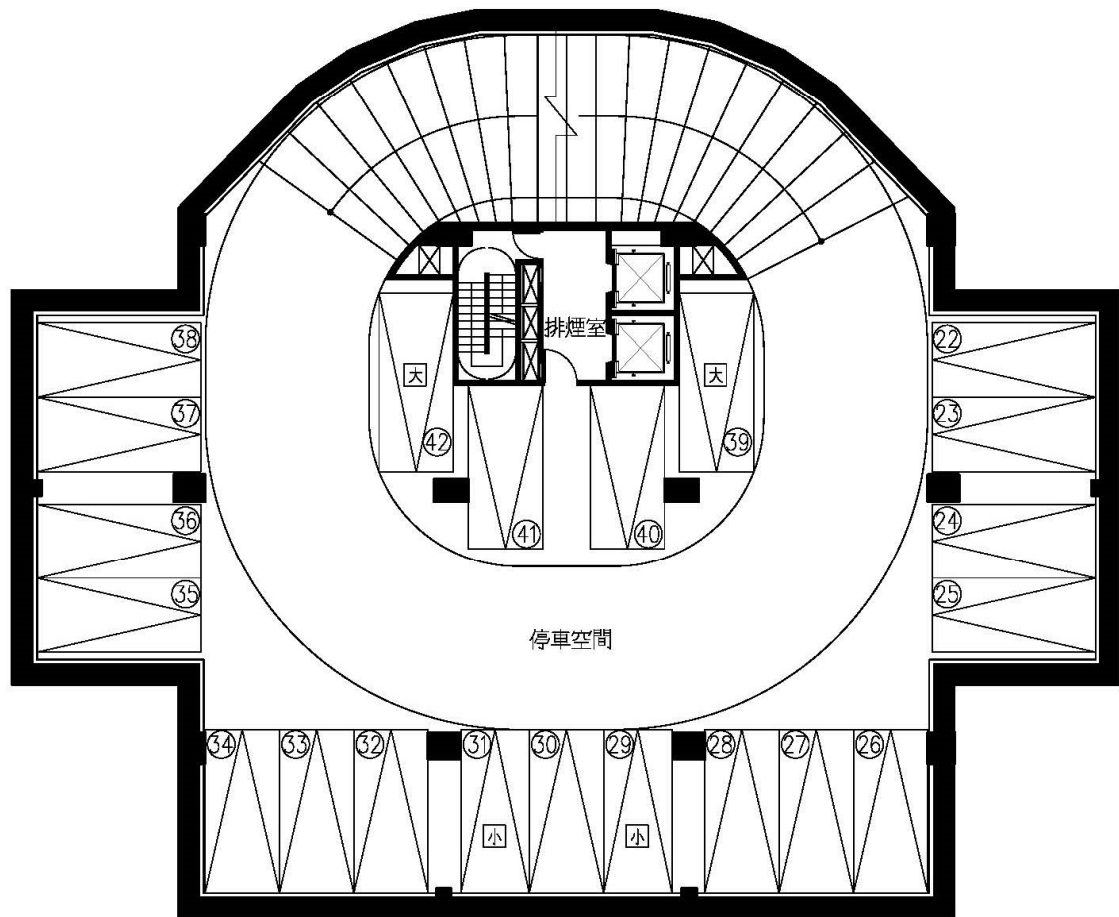


說明：

- ◎車位均為建照執照核准之汽車停車空間(地下二層共21位)
- ◎車位型式：本層汽車停車位均為平面式車位
- ◎車位性質：本層汽車停車位編號43~63為法定停車位(21位)
- ◎車位尺寸：一般車位為250cm(寬)*550cm(長)
小車位為230cm(寬)*550cm(長)
大車位為250cm(寬)*600cm(長)

附圖(二)地下室各層平面示意圖

地下三層平面圖

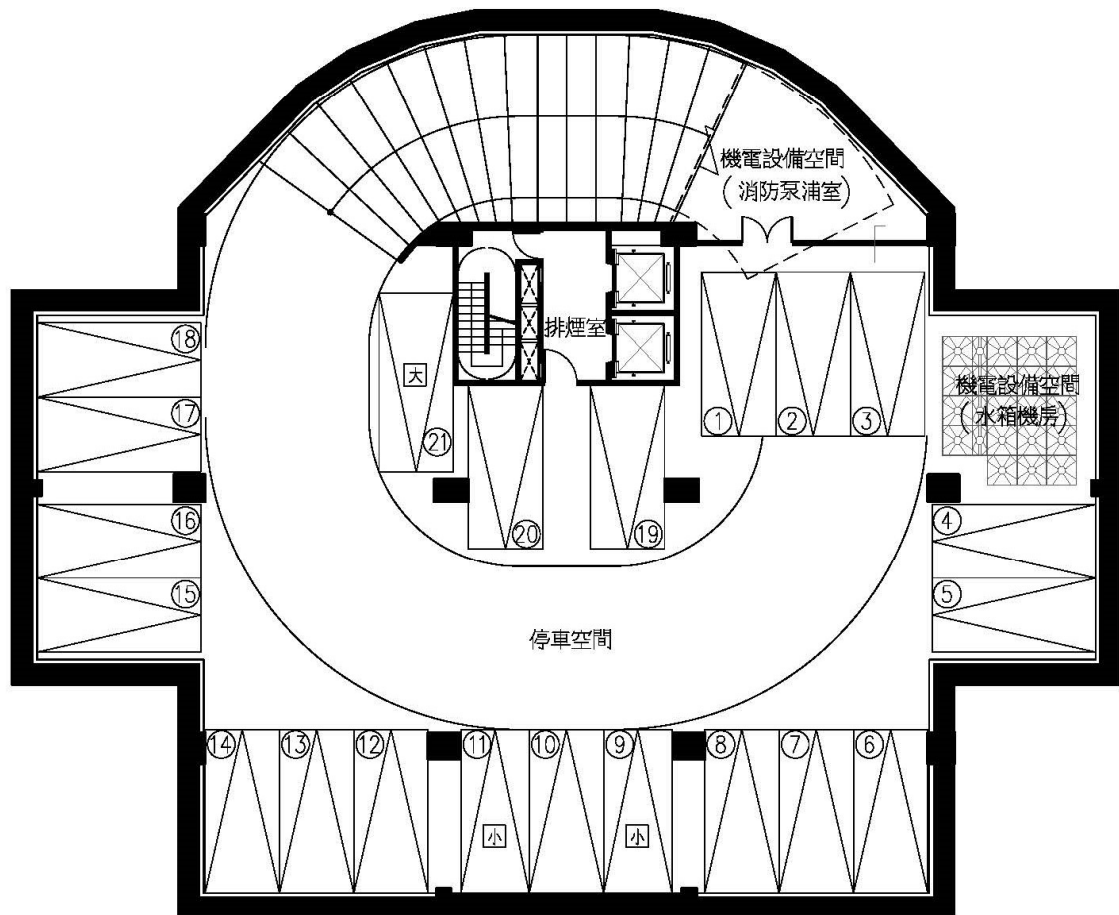


說明：

- ◎車位均為建照執照核准之汽車停車空間(地下三層共21位)
- ◎車位型式：本層汽車停車位均為平面式車位
- ◎車位性質：本層汽車停車位編號22~27為自設停車位(6位)
編號28~42為法定停車位(15位)
- ◎車位尺寸：一般車位為250cm(寬)*550cm(長)
小車位為230cm(寬)*550cm(長)
大車位為250cm(寬)*600cm(長)

附圖(二)地下室各層平面示意圖

地下四層平面圖



說明：

◎車位均為建照執照核准之汽車停車空間(地下四層共21位)

◎車位型式：本層汽車停車位均為平面式車位

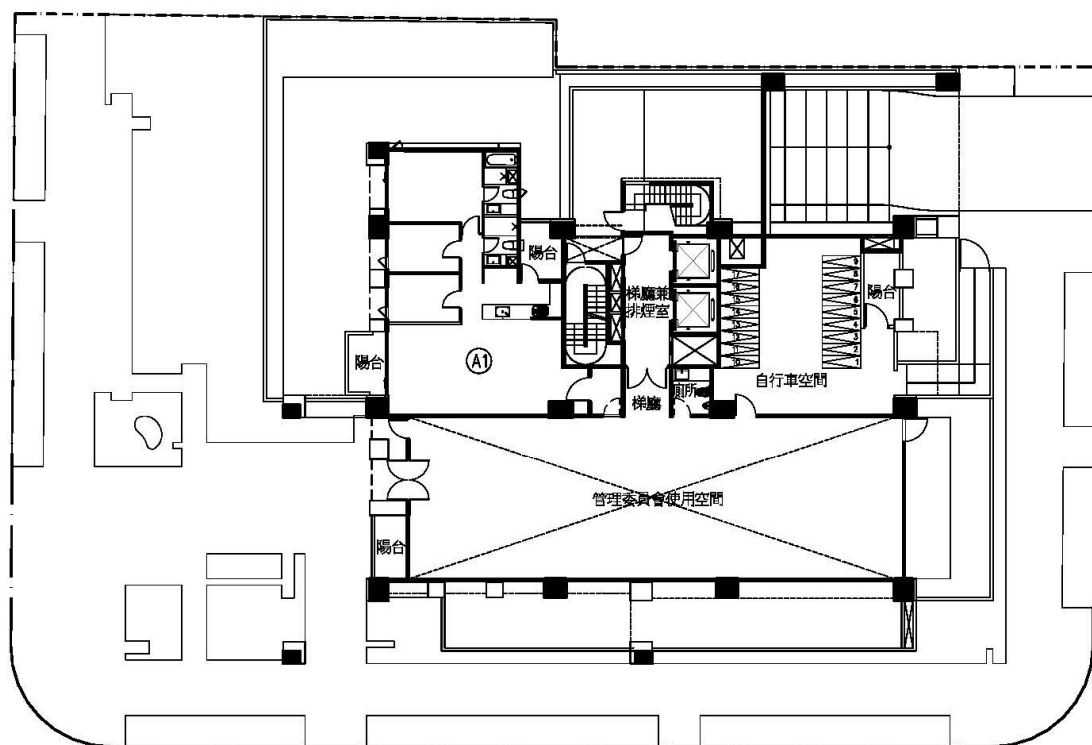
◎車位性質：本層汽車停車位均為自設停車位(21位)

◎車位尺寸：一般車位為250cm(寬)*550cm(長)

小車位為230cm(寬)*550cm(長)

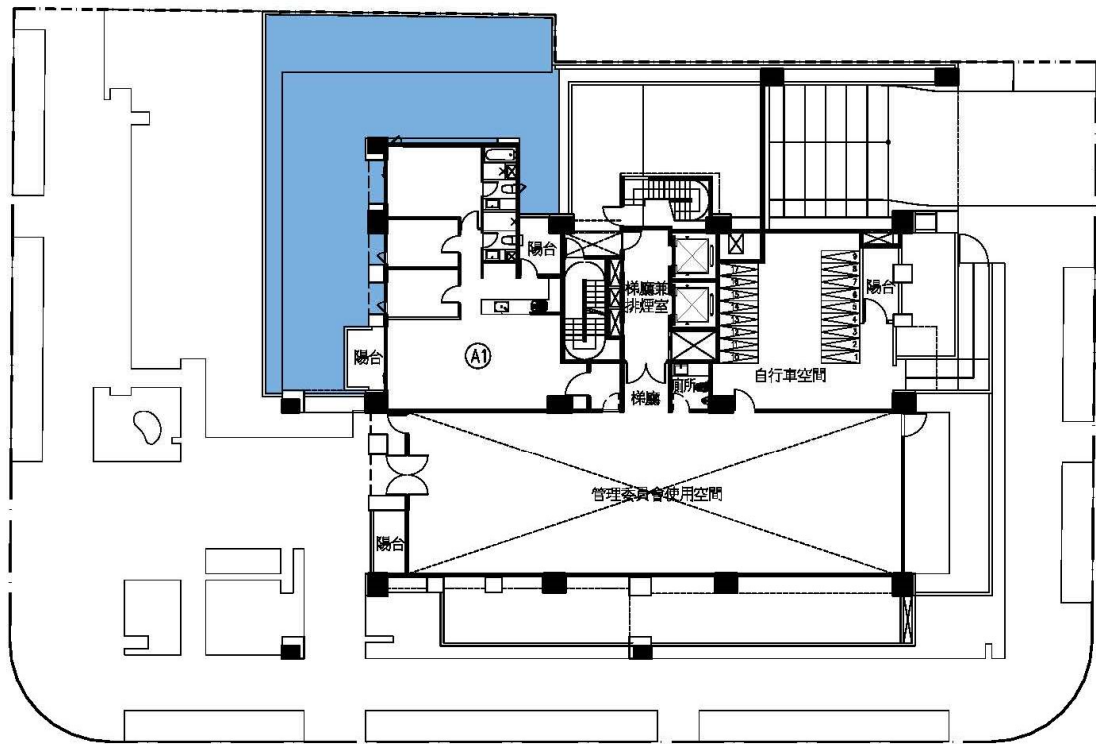
大車位為250cm(寬)*600cm(長)


附圖 (三) 地上一層平面示意圖



附圖(四) 分管示意圖

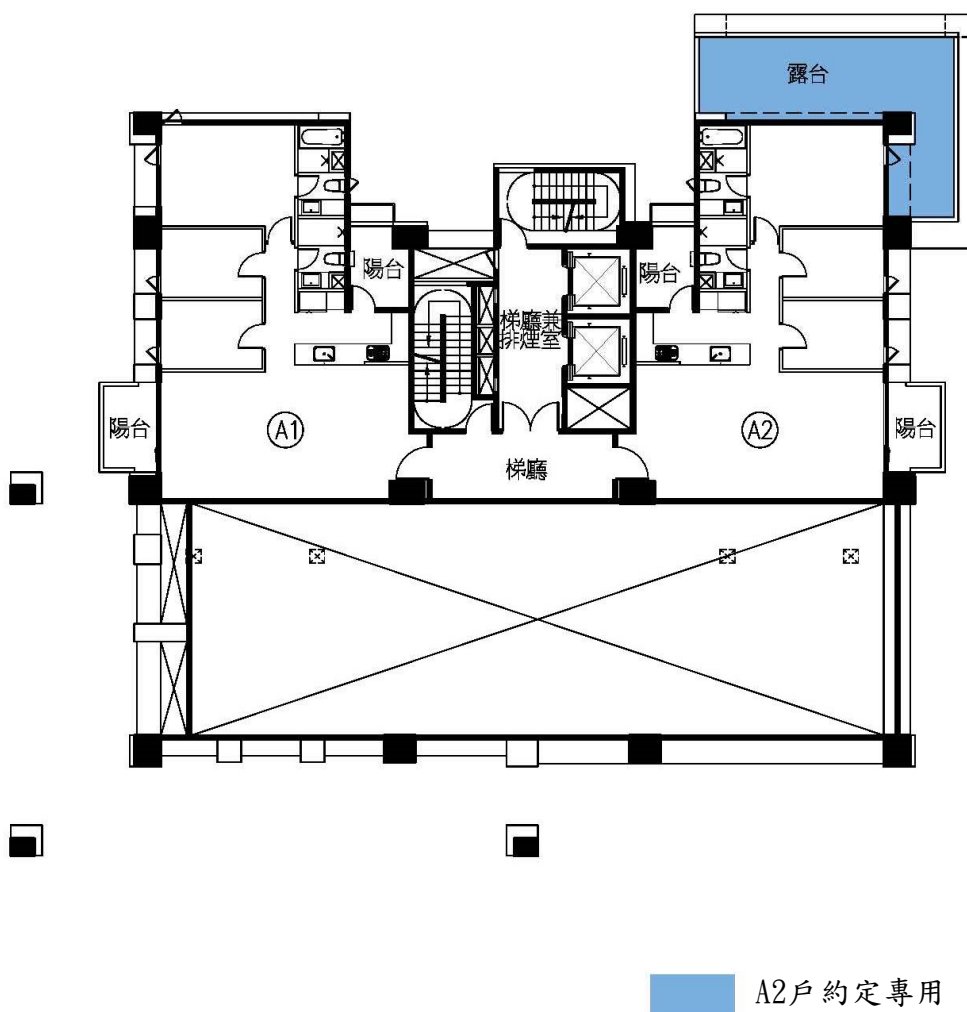
地上一層



 A1戶約定專用

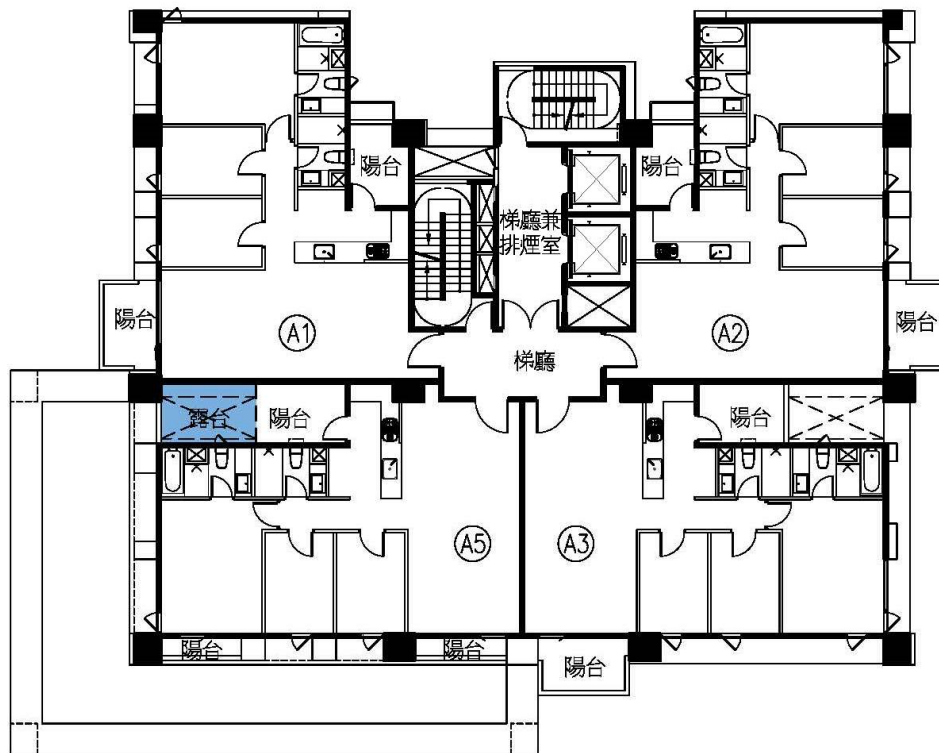
附圖(四) 分管示意圖


地上二層



附圖(四) 分管示意圖

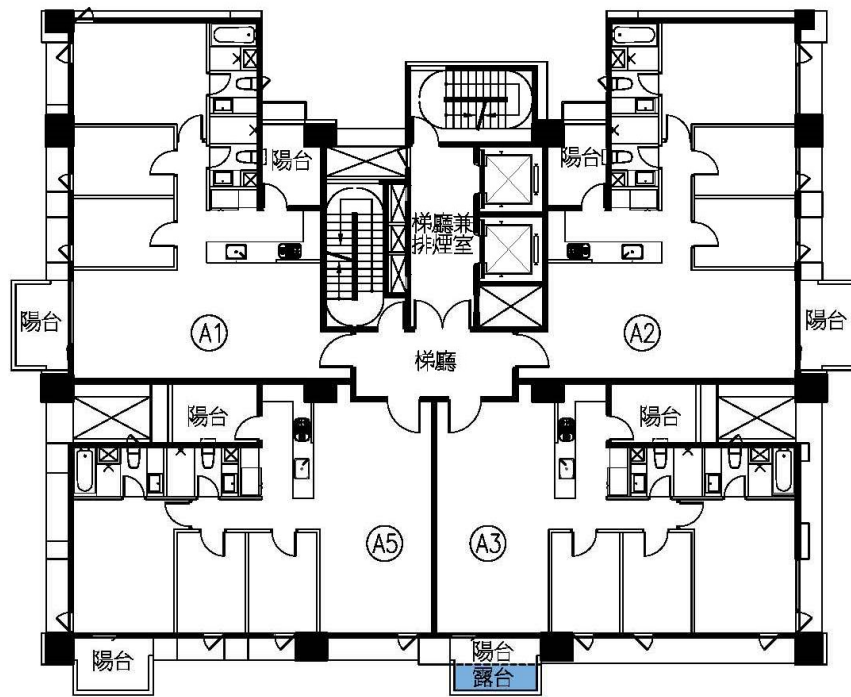
地上三層




 A5戶約定專用

附圖(四) 分管示意圖

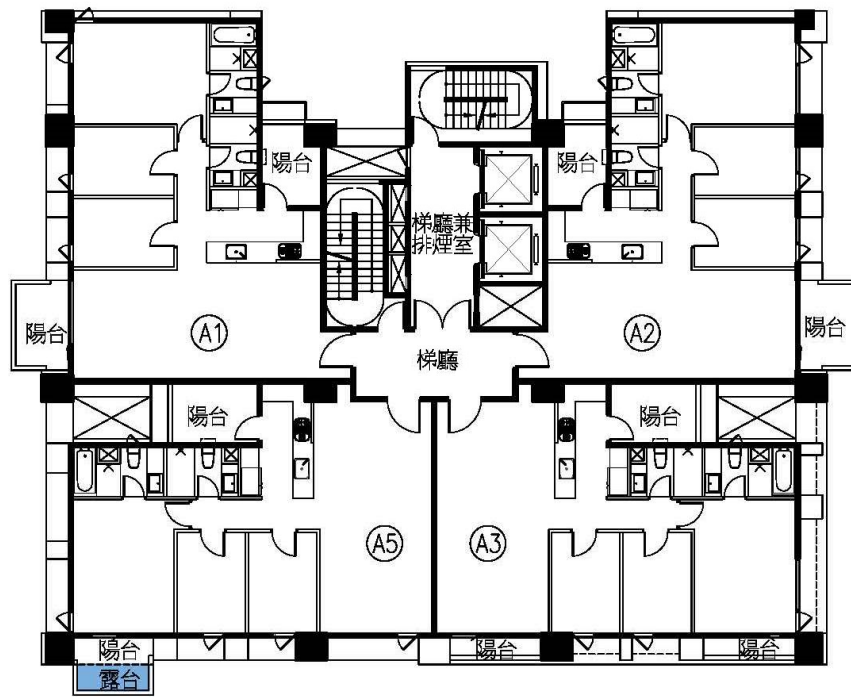
地上五層




 A3戶約定專用

附圖(四) 分管示意圖

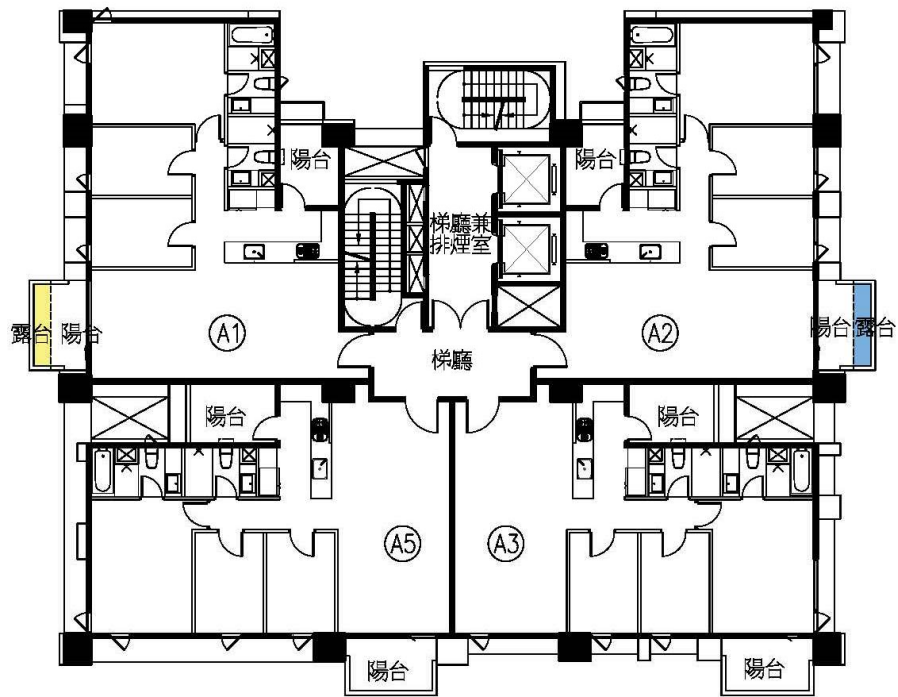
地上六層





 A5戶約定專用

附圖(四) 分管示意圖

地上八層

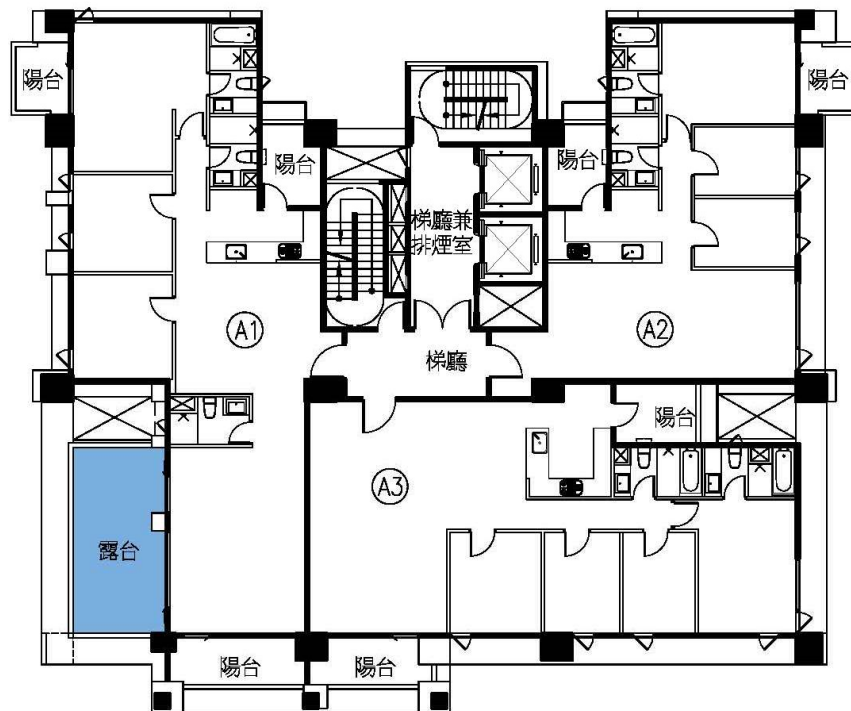



 A1戶約定專用

 A2戶約定專用

附圖(四) 分管示意圖

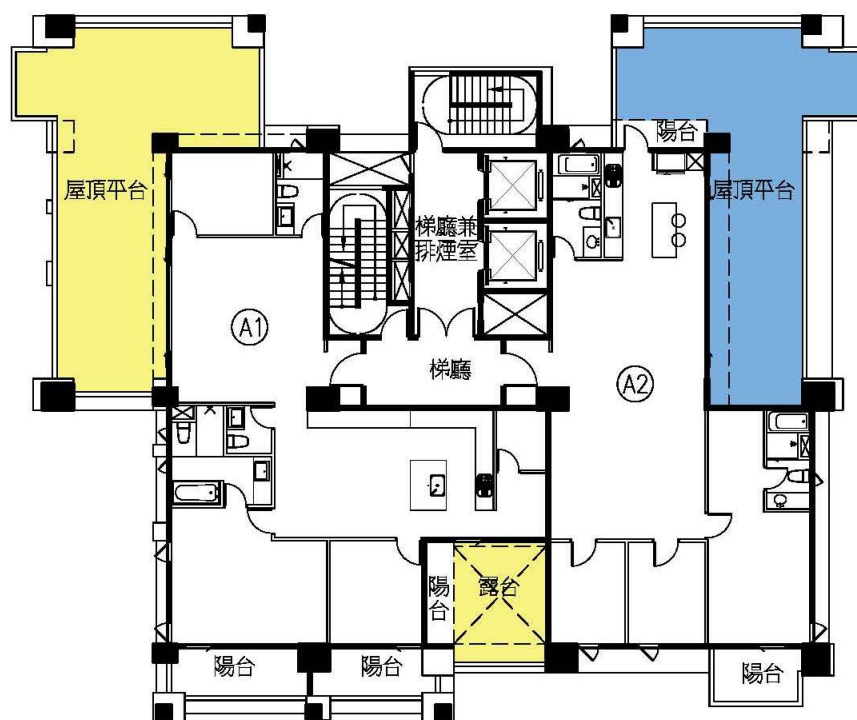
地上十一層



 A1戶約定專用

附圖 (四) 分管示意圖

地上十二層



- A1戶約定專用
- A2戶約定專用