

中華工程股份有限公司

房地買賣預約單

建案名稱：

訂購日期 年 月 日

NO : 100151

姓名				電話			
地址							
訂購戶別	戶別：棟樓(面積約坪)						
	房地總價：新台幣拾億仟佰拾萬元整						
訂購車位	車位：地下層；編號第號，共位						
	車位總價：新台幣拾億仟佰拾萬元整						
合計	總價款：新台幣拾億仟佰拾萬元整						
定 金	<input type="checkbox"/> 票據	付款銀行	帳號	支票號碼	到期日	面額	授權碼
	<input type="checkbox"/> 刷卡						
	<input type="checkbox"/> 現金	新台幣：仟佰拾萬元整			定金	日期：	
	小計	新台幣：仟佰拾萬元整			補足	金額：佰拾萬元整	
簽約日期	年	月	日	應繳金額	新台幣：億仟佰拾萬元整		
約定事項	<p>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。</p> <p>二、買方簽約時應攜帶①本預約單、②預登記為產權名義人之身分證、印章一枚(法人則為變更登記事項表抄錄本及與變更登記事項表相同之公司大小章)、③簽約應付款項，赴賣方指定地點辦理簽約手續，如有證件、印章、款項等資料短缺，買方應於雙方約定期限前補齊資料並完成簽約手續，否則視為買方未完成簽訂買賣契約，買賣雙方同意依前條約定辦理。</p> <p>三、本預約單經銷售人員簽章、主管簽核，並加蓋收款單位專用章後始生效力。如買方與銷售人員間有任何約定，非經賣方書面同意，對賣方不生效力。</p> <p>四、本戶之交易條件悉以雙方簽訂之買賣契約書為準；如本預約單面積與嗣後簽約時之面積有所不同時，悉以簽約時之面積為準，並依買賣契約書相關規定進行找補。買賣契約簽訂後，本預約單則失其效力，已繳訂金則轉為買賣契約房地總價款之一部，賣方不另辦理退款。</p> <p>五、買方為私法人者，本預定單簽訂時已了解且知悉平均地權條例第 79-1 條規定關於私法人買受房屋之限制，不得再依此法令規定主張解除雙方買賣契約。</p> <p>六、本預約單除法令另有規定外，不得轉售。</p> <p>※附註說明： 1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。 2.民法第 249 條條文如下： 第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。</p>						
備 註							
賣方簽章		主管簽核		銷售人員簽章		買方簽章	

一式四聯：第一聯買方收執；第二聯代銷公司收執；第三聯公司會計收執；第四聯營業處收執

Building 戶別： FLOOR 樓層：

Parking 車位：

Name 姓名：

Telephone 電話： Mobile 行動：

Adress 地址：

履行個人資料保護法告知義務內容

中華工程股份有限公司(下稱本公司)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條第一項規定，向 台端告知下列事項，請 台端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄等)，及提供公司其他建案資訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身份證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一) 期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限及個案推出期限。

(二) 地區：中華民國境內。

(三) 對象：本公司、代銷業者、地政士及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或依法應提出或有調查權之機關或金融監理機關。

(四) 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條之規定， 台端就公司保有 台端個人之資料得行使下列權利：

(一) 查詢或請求閱覽。

(二) 請求製給複製本。

(三) 請求補充或更正。

(四) 請求停止蒐集、處理或利用。

(五) 請求刪除。

五、 台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟 台端如拒絕提供相關個人資料，本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人：_____ 簽章

中 華 民 國 年 月 日

房屋土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：中華工程股份有限公司

茲為【鳴森苑】社區房地買賣事宜，經雙方合意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱期

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日。(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____ 賣方簽章：中華工程股份有限公司

第二條 賣方對廣告之義務

- 一、賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。
- 二、本契約所有條款經雙方審閱確認，買賣雙方了解並同意一切權利義務均以本契約所載為準，任何口頭承諾或約定概不生效力；買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無契約性質與效力之書面，對賣方作任何主張或請求。
- 三、買方明確知悉賣方於銷售現場展示之擺設、傢俱及裝潢等物品及設施，均不屬於本契約買賣標的範圍內，除本契約及附件四「建材設備表」載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約之一部分。

第三條 房地標示及汽車位規格

一、土地座落：

座落於台北市松山區寶清段一小段 0057 地號等 1 筆土地，面積共計 10,034 平方公尺（約 3,035.29 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋座落：

同前項土地內【鳴森苑】，編號第_____棟第_____樓房屋乙戶，為台北市政府都市發展局核准 110 建字第 0140 號建造執照（建造執照核准之該戶房屋平面圖影本如附圖一）

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一)買方購買之汽車停車位屬法定停車位自行增設停車位，為地下第_____層平面式停車位，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停車位係登記為共有部分無獨立權狀。編號第_____號車位_____個，其車位規格為長_____點_____公尺、寬_____點_____公尺、高_____點_____公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之（計算方式及持分比例詳附件三）。建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三。
- (二)本建物汽車停車空間面積 21,782.95 平方公尺占共有部分總面積 43,735.43 平方公尺之比例為 49.81%。
- (三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 四 條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【鳴森苑】_____棟第_____樓房屋乙戶，其土地持分（含不含汽車停車空間之土地持分，每位汽車停車位之土地持分為三萬分之一）面積_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），應有權利範圍為三萬分之_____。計算方式係以買受主建物面積占全區主建物總面積之比例計算（權利範圍及持分計算方式詳附件三）；如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積（不含汽車停車空間）共計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）包含：

（一）專有部分面積：

計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

1. 主建物面積：

計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

2. 附屬建物面積：

計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪），包括：

（1）陽台：計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

（2）中華民國 107 年 01 月 01 日前已申請建造執照者，其屋簷：計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）及雨遮：計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）。

（二）共有部分面積：

計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約為_____％。

三、本房屋面積（含汽車停車空間）共計_____點_____平方公尺（約_____點_____坪）。

四、前二項所列面積與地政機關登記面積如有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條 共有部分項目及其面積分配比例計算

一、本建物不具獨立權狀之汽車位停車空間面積 21,782.95 平方公尺（由購買汽車停車位者依比例持分）。

二、本建物共有部分面積扣除前項汽車停車空間面積外，共計 21,952.48 平方公尺（約 6,640.63 坪），由本建物全體區分所有權人依比例持分之；包括：

（一）地下四層：進風機房、排煙管道、進風管道、緊急升降

機、升降機、安全梯、行動不便梯、給水/消防、電器/弱電、車道板下、C棟水箱泵浦機房、機電(消防設備)排風機房、門廳、排煙室、機房及A、B、C棟水箱等

- (二)地下三層：進風機房、A棟水箱、排煙管道、進風管道、緊急升降機、升降機、給水/消防、電氣/弱電、安全梯、行動不便梯、排風機房、機電設備空間、門廳、排煙室及機房等。
- (三)地下二層：進風機房、消防中繼泵浦機房、排煙管道、進風管道、緊急升降機、升降機、給水/消防、電氣/弱電、安全梯、行動不便梯、排風機房、電信機房、門廳、排煙室、進風機房等。
- (四)地下一層：A棟電表室、進排風管道、緊急升降機、升降機、給水/消防、電器/弱電、安全梯、行動不便梯、機電設備中心(垃圾處理室)、店鋪電錶區、C棟電表室、受電箱室、電信機房、緊急發電機室、自設變電站、台電配電場所、排風機房、防災中心、垃圾暫存區、門廳、排煙室及機車停車位等。
- (五)地上一層：警衛室、管委會辦公室、廁所、陽台、梯廳、儲藏室、升降機、行動不便樓梯、住宅大廳、信箱區、宅配室等。
- (六)地上二層：管委會空間、梯廳、排煙室、陽台等。
- (七)A棟2~21樓：特別安全梯、電梯/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電氣管道、排煙室、緊急升降機、升降機、消防管道、梯廳、行動不便樓梯及升降梯等。
- (八)A棟R1F~R3F：排煙室、電器/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電氣管道、緊急升降機、特別安全梯、行動不便梯、給水管道、消防管道、樓電梯間及升降機等。

- (九)B棟3~21樓：特別安全梯、電梯/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電器管道、排煙室、緊急升降機、升降機、消防管道、梯廳、行動不便樓梯及升降梯等。
- (十)B棟R1~R3F：消防中繼泵浦機房、安全梯、排煙機房、水表機房、水箱機房等。
- (十一)C棟3~21樓：特別安全梯、電梯/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電器管道、排煙室、緊急升降機、升降機、消防管道、梯廳、行動不便樓梯及升降梯等。
- (十二)C棟R1~R3F：生活水箱、安全梯、消防屋頂水箱、電梯機房等。

- 二、前項共有部分權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「鳴森苑」共有部分面積乘以該權利範圍而為計算（面積持分計算方式詳附件三）；本建物之專有部分總面積計45,267.96平方公尺(約13,693.56坪)。
- 三、共有部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用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，登記坪數若有誤差則依第六條規定處理。
- 四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

第 六 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意

面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

三、前項之土地面積、主建物或本契約房屋登記總面積如有誤差超過百分之三（含）以上者，買方得解除契約（汽車停車空間之買賣契約亦同時解除）；解約時賣方返還買方已繳價金，買方不得再對賣方主張任何權利。

四、本條面積誤差之找補，雙方同意以有計算買賣價格部分為限，如可登記但不計入買賣價格者（如雨遮等），則不論誤差多少雙方均不找補。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（本價款含不含車位價款，另含營業稅在內）。

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟____百元整。

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

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

2. 附屬建物-陽台：新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）

（二）共有部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟____佰____拾____元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

1. 土地價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟____百元整。

2. 房屋價款：新臺幣____佰____拾____萬____仟____百元整。

四、前開價款不含第二十一條「稅費負擔之約定」之費用。

第八條 履約保證機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予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○○（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

一、本預售屋將價金交付信託，由「台灣銀行股份有限公司-信託部」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。

二、前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方（詳附件六）。

三、信託專戶

戶名：

帳號：

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款方式及逾期付款處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，買方應依附件二「房地付款明細表」約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳清；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，惟簽約時已完成之工程期別款項不在此限。
- 二、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 三、買方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依第二十四條「違約之處罰」規定辦理，但前項情形經賣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)本建物地下層共四層，總面積 28,793.92 平方公尺(約 8,710.16 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 21,782.95 平方公尺(約 6,589.34 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- (二)本建物地下層之汽車停車空間，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益及處分之權，對於劃定範圍外，不得主張前開權利。

- (三)汽車停車位之所有權人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及其他必要之費用等；緊急時應供防空及避難之用。
- (四)未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價款並不包含汽車停車位之價款，且所購買房屋坪數之地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積；未購買汽車停車位者，確認對地下室汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- (五)本建物地下層停車位周邊或上方所規劃之發電機室、進排風機、消防及汙排水等相關設施設備係依建築法令規定所留設，買方不得要求變更其位置。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除部分法定空地由緊鄰當戶之區分所有權人依法分管專用（範圍詳附圖二）外，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。專用使用權人之使用方式不得違反法令或區分所有權人會議決議之使用限制。

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，不得做為其他使用。

四、法定空地、非屬避難之屋頂平台，應依前述分管協議及附件五「住戶管理規約」之規定方式使用，買方嗣後不得反悔、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占有之人約定，均有遵守之義務，如有違反者，應對因此而受損害之人負一切損害賠償責任。

第十一條 建築設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及附件四之「建材設備表」施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件四所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可

歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣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、本預售屋之建築工程應在民國110年12月10日之前開工，民國117年01月10日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視為賣方違約，雙方同意依「違約之處罰」規定處理。
- 三、外水、外電、電信、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，不為本條完工期限之認定標準。
- 四、本建物之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買賣雙方同意以領取使用執照日為完工日，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

第十三條 建築設計變更之處理

一、買方變更：

- (一)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限（浴室、廚房及瓦斯管線位置不得變更），其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- (二)買方若要求變更室內隔間或裝修時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之（惟逾越賣方變更設計期限，則不受理），並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準（含變更圖說）；此項變更之要求以一次為限且不得要求提供材料交由賣方代為施工。辦理變更時買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定。如需主管機關核准時，買方應依規定申請，否則視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。
- (三)工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十日內繳清工程追加款始為有效；若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清，若賣方無故未予結清，買方得於交屋款中予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

二、賣方變更：

- (一)為利於本建物建築規劃之整體感，買方同意賣方保有顏色、園藝、景觀、照明等類似形式、色系之美化修改權，並全權委由本案建築師及設計師規劃設計。
- (二)本建物汽車停車位編號，若因法令變更或主管機關要求而需調整時，買方同意於不影響其所購買汽車停車位之權益下，授權賣方變更汽車停車位之編號。
- (三)本建物之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求，自行變更設計，買方不得就賣方所為之前述變更設計提出任何主

張。

- (四)本建物所需之供水、供電、電信、消防、瓦斯等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說之標誌位置、數量設置，倘該承辦事業或主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，買方同意配合為之。
- (五)為增進本大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
- (六)本契約之建築物，買方同意賣方就未出售之戶別於必要時有權辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

第十四條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態後，應通知買方進行驗收手續。另，契約及廣告圖說所示之公共設施、庭園及圍牆等（如有）工程，買方同意賣方自使用執照取得日起六個月內完成，其驗收之規定，依第十七條規定辦理。
- 二、買方應於賣方通知驗屋日起七日內配合辦理驗屋手續，如未於通知限期內配合辦理，經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，若損及賣方權益，買方應負損害賠償之責。
- 三、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，就本約所載之房屋如有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，該部分瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五為交屋保留款（計新台幣____佰____拾____萬元整。），於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。買方除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含銀行貸款）。
- 四、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

- 五、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之，未議定者，由賣方負擔。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

- 一、本建物係依都市更新條例辦理興建，於使用執照核發後仍須依其規定辦理後續都市更新程序，有關土地及房屋產權之移轉及登記亦應按其規定辦理。賣方應於使用執照核發後並於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後四個月內，申辦有關稅費及權利移轉登記予買方，惟買方需依賣方通知備妥相關文件。土地增值稅之負擔方式依第二十一條規定辦理。
- 二、賣方違反前項規定，致各項稅規費增加或罰鍰（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。
- 三、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押權時亦為抵押權之義務人；買方如為未成年人時，其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，若因此而無法辦理產權登記及貸款，經賣方催告後，逾期仍無法配合時，**如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。**
- 四、買方於賣方通知房地產權移轉登記前應履行下列義務：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除交屋保留款外，應繳清房地產權移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。
 - (二)應於賣方通知期限內提出辦理產權移轉登記及貸款之相關文件（含抵押設定之必要文件），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、票面上註明禁止背書轉讓**及記載擔保之債權金額及範圍**

(與附件二「房地付款明細表」銀行貸款同額)之擔保本票予賣方(到期日授權賣方填載);不辦貸款或貸款金額不足該期期款者,應於賣方通知繳款期限內繳清或補足該期之期款。

(三)本項各款應付費用如以票據支付,應在辦理房地產權移轉登記前全部兌現。

五、本戶房地產權辦理登記、移轉及抵押權設定等手續,買方同意委由賣方指定之地政士辦理,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規費時,買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供或補足費用,若因買方延誤或不協辦,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 通知交屋期限

一、賣方應於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內,通知買方進行交屋(指各戶專有部分),但台北市政府囑託登記時程延宕及相關不可歸責於賣方之事由,不在此限;於交屋時雙方應履行下列各款義務:

(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜,應於交屋前完成修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋款)及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於主管機關囑託登記機關辦理權利變換結果登記完成後六個月內,通知買方進行交屋,每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後,將本戶房屋之土地及建物所有權狀、房屋保固卡、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

本及賣方代繳稅規費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書則無需返還。

- 三、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方對買方之產權憑證有留置權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，除應負相關刑事責任外，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 四、買方應於收到賣方交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續，賣方不再負保管責任，但可歸責於賣方時，不在此限。
- 五、交屋時，買方同意本戶房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位（如有）為範圍；其他共同使用部分與其附屬設施設備等公共設施，則依第十四條第一項之期限完成；買賣雙方並同意依第十七條第三、四、五項之規定，由社區管理委員會或管理負責人進行點交，買方不得以此部分尚未完成或未完成點交為由拒絕辦理交屋。
- 六、買方未繳清全部款項及辦妥一切交屋手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀；未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。
- 七、買方同意於交屋日起三十日後，不論已否遷入，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買方負擔。
- 八、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及相關責任。
- 九、為維持本社區之公共安寧及清潔衛生，買方知悉並同意本社區之維護管理工作，於本社區第一戶交屋日起委由賣方聘任之公寓大廈管理維護公司直接維護管理，其費用由全體區分所有權人共同負擔。

第十七條 共有部分之點交

- 一、賣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移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月

繳付共有部分管理費。

- 二、賣方應依相關法令協助本社區全體區分所有權人召開第一次區分所有權人會議，買方應按開立區分所有權人會議通知書上通知之時間、地點親自或書面委託他人代理出席區分所有權人會議。
- 三、賣方於成立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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。前開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 四、另，有關共同使用部分及其附屬設施設備等公共設施部分，亦同時由賣方準備項目及清冊辦理移交，此部分因屬賣方增設贈送，買方全體同意賣方就上開公共空間所規劃設置之設施設備之品牌、材質、數量等由賣方決定，並以現場完成之現況點交予管理委員會或管理負責人接管，就此部分，買方、社區管理委員會或管理負責人均無要求賣方為任何特定施作或訂定施作標準之權利，亦不得就已交付之設施、設備，以經政府認定違章（規）或處分為理由，向賣方要求回復原狀或為任何請求與主張。
- 五、本條各項點交，如管理委員會或管理負責人逾期或不為點交或不完成全部點交手續（含拒於點交清冊上簽名或用印），則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日止，由管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含聘任管理服務人）、維護、保養，並起算公共設施之保固期。
- 六、為維持本社區良好秩序、公共安寧及確定全體區分所有權人之權利義務關係，買方願簽具並遵守附件五「住戶管理規約」之規定。
- 七、賣方依據公寓大廈管理條例之規定擔任管理負責人期間或依約

代為管理期間，除法定職權事項外，並得依下列約定辦理：

- (一)得委託管理服務公司或管理服務人負責本社區共同使用部分之使用、管理及清潔維護等諸事宜。
- (二)買方應於進場裝修前繳交裝潢保證金新台幣貳拾萬元整及裝潢管理費每日計新台幣壹佰伍拾元整，俟裝潢完成後若有污損社區任何設施時願負修復賠償之責。如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用由裝潢保證金中扣除，若有不足時買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或社區管理服務人員簽認後，始可申請無息退還裝潢保證金。為確保本社區全體住戶之權益，在點交公共設施前，買方之裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。
- (三)於賣方代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且該管理屬於公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，買方全體同意於交屋日起按月繳交依下列各項收費標準計算之費用：

1. 依各戶房屋之總坪數計算：暫訂每月每坪新台幣____元整。
2. 汽車停車位：暫訂每月每位新台幣____元整。
3. 機車停車位：暫訂每月每位新台幣____元整。

前述款項用以支付代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、公共設施水費、電費、代理購置相關設備及設備維護與耗材之費用…等)，該管理維護費用於賣方擔任本社區管理負責人期間，由賣方負保管之責，至本社區管理委員會成立或選任管理負責人且公共設施點交完成之日止，扣除代管期間之所有管理維護費用後，若有餘額則無息移交管理委員會或選任之管理負責人依法管理運用之，若有不足由買方依區分所有權比例繳納。

八、管理委員會或管理負責人應完成依「公寓大廈管理條例」第五

十七條規定移交共用部分、約定共用部分及其附屬設施、設備後，向直轄市、縣（市）主管機關報備完成，申請公庫代為撥付賣方依法提列之公共基金，由管理委員會或管理負責人設置專戶儲存；其運用方式應依區分所有權人會議決議為之。

九、買方及其管理委員會或管理負責人不得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。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，除賣方能證明有可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固二年，**未涉及結構**防水保固____年；賣方並應於交屋時出具「房屋保固服務紀錄卡」予買方作為憑證。
- 二、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材及設備部分（如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電、**未涉及結構**防水等）保固一年。
- 三、前兩項規定若因買方或本社區其他住戶之使用、維護不當或裝潢破壞（例如：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）或因不可抗力等事由而毀損者，不適用之。
- 四、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化（諸如水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等）以及美化植栽部分均不在保固範圍內。
- 五、上述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 六、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入買方室內進行修繕時，買方應無條件同意，惟因修繕而導致毀損時，由修繕人員負擔之。但各戶室內專為便於修繕而設置之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否

則如因修繕需要而致部分毀損時，由買方自行負責修復。

第十九條 貸款約定

第七條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以下簡稱銀行貸款），買方得依下列方式給付予賣方：

一、不辦貸款

買方就附件二「房地付款明細表」中銀行貸款部分，如不辦理貸款，其原預定辦理貸款之金額應另立協議並依下列約定支付賣方：

- (一)賣方通知辦理銀行貸款對保手續時，應於接獲通知日起七日內繳納原預定貸款金額之百分之五十，並開立與另百分之五十未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票(擔保本票類型以賣方通知為準)予賣方，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。
- (二)本契約買賣標的稅單核發時，買方應於接獲通知日起七日內繳交另百分之五十之未繳金額予賣方。
- (三)買方逾期履行前開任一給付義務者，賣方得逕行依**第九條「付款方式及逾期付款處理方式」**規定處理；且賣方繳付之票據未兌現或未付清款項前，賣方得拒絕辦理產權移轉登記予買方。

二、委辦貸款

由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付者，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。

- (一)前述委辦貸款如因下列情事致銀行貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時（含減少貸款），其未獲貸款之金額或差額，經賣方以書面通知_____日內**(不得少於三十天)**，買方應一次以現金繳清**或經賣方同意分期給付其差額**，如未遵

期繳納則賣方有權依第九條「**付款方式及逾期付款處理方式**」規定辦理：

1. 買方經金融機構向財稅資料中心查詢後，與辦理貸款規定不符者。
2. 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。
3. 買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方。
4. 買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續。
5. 其他可歸責於買方之事由。

(二)依本項規定，由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，如係不可歸責於雙方時，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分期付款清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意以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，如選擇解約時，賣方應將已收價款扣除必要費用後，一次無息返還買方。
4. 依前二點分期攤還之總金額，買方同意提供證件以本契約買賣標的物辦理第二順位抵押權予賣方，其相關費用由買方負擔。

(三)如係可歸責於賣方之事由時，**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；買方解約時，賣方應將已收價款一次無息返還買方。**

三、自洽貸款

買方若自洽其他金融機構貸款時，應經賣方同意並另立協議，由賣方指定之地政士依下列約定辦理：

(一)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。買方不

得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於賣方收到本基地內辦理貸款之承購戶第一戶撥付貸款予賣方之日起十五日內繳清依「房地付款明細表」中銀行貸款項下之金額予賣方，除經賣方同意緩期支付者外，逾期依第九條「**付款方式及逾期付款處理方式**」規定辦理。

(二)買方若未於前款所列期限內撥付貸款予賣方，買方應自逾期第一日起至貸款核撥日止，按年利率百分之十核算利息，於交屋時一次以現金繳付賣方。

(三)買方少貸或實際獲貸之差額，買方同意就該部分金額經賣方以書面通知十日內，一次以現金繳清之。

四、銀行貸款為本契約買賣價金之期款而非交屋款，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付賣方，除有違反第十一條第二項、第三項或其他從經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由、方式通知金融機構暫停、延遲或終止撥付貸款予賣方，逾期依第九條「**付款方式及逾期付款處理方式**」規定辦理。

五、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，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。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中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買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，於賣方通知辦理房地所有權移轉登記前，如欲將本契約轉讓他人時，須事先以書面**通知**賣方，惟賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理（轉讓手續以簽立「讓渡證明書」方式辦理，本契約不再更名簽訂）。
- 三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間或二親等內旁系血親之轉讓免收手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之_____

之手續費(最高以萬分之五為限)，其受讓人則需繼受買方已履行本契約各條款項之效果。

- 四、買方依本契約所取得之權利，非經賣方之同意不得轉讓或供予第三人做為擔保，否則其轉讓或供作擔保之行為對賣方不生效力。

第二十一條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅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之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之**買賣尾款**中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 三、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 四、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，房地所有權移轉登記時適用）、地政士代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。**但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。**
- 五、瓦斯管線費(本契約房地出售範圍外，銜接公用事業外管線之瓦斯管線費)、有線電視線路施工費及各項政府或公用事業單位等所開具之稅規費等由買方負擔。

買方簽章： _____

- 六、買方若要求本契約辦理公證時，公證費用由買方支付。

買方簽章： _____

- 七、以上稅規費暨其他費用應由買方依約或依習慣負擔部分，無論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之；買方應於賣方辦理

產權移轉登記手續時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

八、如買方未依期限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納名義人為何，均由買方負擔。

第二十二條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一，如有上述情形，賣方應於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 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。

第二十四條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併反還，並應同時賠償房地總價款百分之____（不得低於15%）違約金。但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關第九條「付款方式及逾期付款處理方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過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，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除得依前二項之請求外，不得另行請求其他損

害賠償。

第二十五條 代刻印章

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚負責保管、辦理有關下列事宜：
 - (一)本契約房地所有權移轉、抵押權設定登記之申報或變更及金融機構撥款委託書及貸款相關書類。
 - (二)稅捐申報、撤件及銀行申請貸款之相關事宜。
 - (三)水、電、天然瓦斯之申請或變更。
 - (四)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。
- 二、賣方不得將本印章使用於前項授權範圍以外之任何用途，如有違反則依法負民、刑事責任。
- 三、買方授權人承諾不得中途撤換或變更印章，亦不可藉故撤銷或限制本條授權事項，並切結不得向工務機關、地政事務所等有關主管機關提出任何有關賣方辦理授權事項之異議，**若因此造成賣方之損失，概由買方負責。**
- 四、代刻印章俟上述相關之一切手續辦妥後，於交屋時退還授權人。

第二十六條 契約當事人及效力

- 一、本契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。
- 二、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，辦理銀行貸款時，應依銀行規定辦理。

第二十七條 疑義之處理

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

第二十八條 通知及送達

- 一、買賣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，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達

而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

二、共同買受人對本契約之義務負連帶責任；買方指定一人（姓名：_____）為送達代收人，買賣雙方依本契約所為之通知，以到達該送達代收人時發生效力。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 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買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本契約具同等效力，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，**致他方權益受損，可歸責之一方應負損害賠償責任**

第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十二條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

第三十三條 其他約定事項

- 一、賣方及賣方委託之銷售公司或人員以銷售為目的，得無償優先使用及帶領客戶參觀本社區管理委員會使用空間、門廳、中庭、公共設施、通道、電梯、地下室、屋頂平台、屋頂突出層等公共空間，買方、管理委員會及物業管理顧問公司不得藉任何理由或透過區分所有權人會議決議或以其他任何方式禁止使用及參觀，惟賣方應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 二、買賣雙方同意本契約之騎縫章，由賣方使用字樣：『中華工程銷售簽約專用騎縫章』之印章為騎縫章。

- 三、買方未於賣方通知日起七日內履行第十五條第四項、第五項之約定時，賣方得不辦理產權移轉登記；如經賣方以存證信函或其他書面通知催辦後七日內仍不履行時，雙方同意依第九條「**付款方式及逾期付款處理方式**」規定辦理。
- 四、買賣雙方依約定解除契約後，倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定人名義時，買方應無條件負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有(以賣方或賣方指定之地政士為代理人【買方同意授權由賣方代為委任】，逕將房地產權過戶返還賣方或指定人並塗銷金融機構抵押權設定)。

第三十四條 建照附註事項

- 一、【鳴森苑】社區自建築線退縮之無遮簷人行道或騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響進行，並由管理委員會負責管理維護之責。
- 二、商業使用空間樓高5.05公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，應無條件接受拆除。
- 三、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 四、一律禁止陽台加窗或加設鐵窗。

- 附件 一、建造執照影本
- 附件 二、房地付款明細表
- 附件 三、房地及汽車停車空間面積說明
- 附件 四、建材設備表
- 附件 五、住戶管理規約
- 附件 六、預售屋買賣價金信託契約書

- 附圖 一、房屋平面圖
- 附圖 二、法定空地約定專用分管範圍圖
- 附圖 三、車位平面圖

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

同戶籍地址

聯 絡 電 話：

行 動 電 話：

E - M A I L：

賣 方：中華工程股份有限公司

代 表 人：周志明

統 一 編 號：75094900

公 司 地 址：台北市松山區東興路12號6樓

公 司 電 話：(02) 8787-6687

不動產經紀業者：

代 表 人：

統 一 編 號：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不動產經紀人：

經紀人證書字號：

銷 售 人 員：

營業員證書字號：

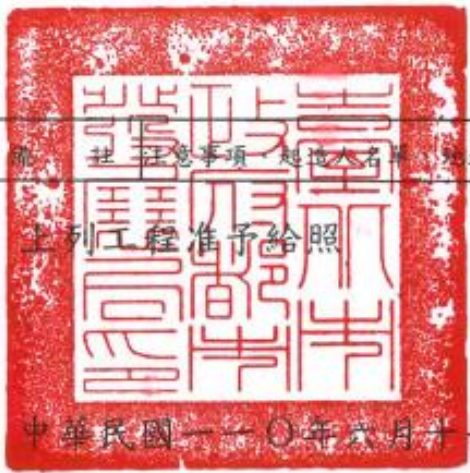
中 華 民 國

年

月

日

附件一 建照執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0140號			
起造人姓名	中華工程股份有限公司 負責人：朱蕙蘭			住 址	10570台北市松山區東興路12號6樓		
設計人姓名	胡濬虔			事務所名稱	原大聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	2幢2棟地上21層地下4層 共25層490戶		
建築地點	地 址	松山區鵬程里					
	地 號	松山區寶清段一小段0057-0000號					
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	4515.29m ²	基 地 面 積	騎 樓	0.0m ²
	其 他	81146.85m ²				其 他	10034.0m ²
發 照 日 期	110年06月11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79個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 1,424,239,639 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
共通層地下 7023.76 5.0 停車空間共72筆(詳見附表) 001層							
						總 計:	81146.85 m ²
備 註 注意事項 起造人名稱 地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照			
				<h1 style="color: blue;">局長黃一平</h1>			
中華民國一一〇年六月十一日							

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 110建字第0140號

建築物概要：

B棟突出物002層、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間、機電設備空間	B棟突出物003層、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間、機電設備空間、水箱
C棟地上003層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上004層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上005層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上006層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上007層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上008層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上009層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上010層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上011層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上012層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上013層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上014層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上015層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上016層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上017層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上018層、面積:786.26m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上019層、面積:811.43m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟地上020層、面積:811.43m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)
C棟地上021層、面積:811.43m ² 、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)	C棟突出物001層、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間
C棟突出物002層、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間、機電設備空間	C棟突出物003層、面積:225.75m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間、機電設備空間、水箱

雜項工作物：圍牆，長度419.95m、高度2.0m、面積0.0m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

- 首次申領日期：(109)年(9)月(16)日(法令適用日期：104年6月18日〔都市計畫法施行細則〕)。
- 建築地點：臺北新金山區鵬程里。
- 實設空地(5518.71)平方公尺。
- 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
- 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》、《陳材林》結構工程技師。
- 地質調查專業技師：《青建順大地技師事務所》、《黃建順》大地工程技師。
- 冷凍空調專業技師：《正宜電機冷凍空調技師事務所》、《洪再堯》冷凍空調技師。
- 電機專業技師：《正宜電機冷凍空調技師事務所》、《洪再堯》電機技師。
- 本案基地屬(中度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼骨網筋混凝土)，基礎形式：(筏式基礎)，構土形式：(連續壁)。
- 已領得拆除執照：109拆字第0079號拆除執照。
- 申請拆除建築物為砂岩。
- 本案向屬都市更新權利變換條件，建築物在拆除前，對於不願參與之鄰合合法建築物(亦含無產權範圍)，應逐人應能與不同意戶充分溝通協調，並依都市更新條例第36條規定或備「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後，始得拆除。
- 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、磁帶)於申報第一次核發執照(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關認可之文件、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。
- 本次新設置空壓或開關空壓機，但未涉內政部訂頒「建築物空壓調節設備專業技師辦理簽證項目」內容。
- 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，應設計專業技師應於設計階段確定後以書面會同消防設備師納入考量，於申領使照前，應設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。

臺北市政府都市發展局建造執照附表 110建字第0140號

建築地點： 松山區寶清段一小段0057-0000號

地號： 共通層地下001層、面積:7023.76m²、高度:5.0M、用途:停車空間

建築物概要： 共通層地下001層、面積:7023.76m²、高度:5.0M、用途:停車空間

共通層地下003層、面積:7023.76m²、高度:3.2M、用途:停車空間

共通層地下004層、面積:7023.76m²、高度:3.2M、用途:防空避難室、停車空間

共通層地下002層、面積:2478.16m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)、管委會使用空間

A棟地上000層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上005層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上007層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上008層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上009層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上010層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上011層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上012層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上014層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上015層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上016層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上018層、面積:787.82m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟地上020層、面積:824.72m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

A棟突出物001層、面積:225.75m²、高度:3.0M、用途:樓電梯間

A棟突出物003層、面積:225.75m²、高度:3.0M、用途:樓電梯間、機電設備空間、水箱

B棟地上0003層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上005層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上007層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上008層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上010層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上011層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上012層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上014層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上015層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上016層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上017層、面積:786.6m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上019層、面積:798.5m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟地上021層、面積:798.5m²、高度:3.45M、用途:集合住宅(H2)

B棟突出物001層、面積:225.75m²、高度:3.0M、用途:樓電梯間

附件二 房地付款明細表

【鳴森苑】付款分期表

房屋：

車位：地下

層

單位：元

款 項 名 稱	房 屋 款	土 地 款	合 計
簽 約 金 (含定金)			
開 工 款			
工 程 期 款	連 續 壁 完 成		
	七 層 鋼 構 完 成		
	地 下 一 層 底 板 完 成		
	七 層 底 板 完 成		
	十 六 層 底 板 完 成		
	RIF 施 作 完 成		
	內 部 裝 修 施 作		
	外 飾 完 成		
	景 觀 工 程 施 作		
	使 用 執 照 取 得		
產 權 移 轉 款 (銀 行 貸 款)			
交 屋 款			
合 約 總 價	0	0	0

附件三 房地及汽車停車空間面積說明

一、土地持分面積計算方式說明如下：

(一)房屋土地持分

當戶房屋應有之土地持分面積為基地總面積扣除下述汽車停車空間應分配之土地持分後，其餘土地面積依地政機關核發建物測量成果圖之買受主建物面積占全區主建物總面積之比例計算持分。

(二)汽車停車空間土地持分

地下一至四層共計 627 個汽車停車位，每一個汽車停車位之土地持分佔基地總面積 $1/30,000$ ，共計分配土地持分 $627/30,000$ 。

(三)上述土地持分面積如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(四)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

二、共有部分面積計算說明：

(一)本社區共有部分面積除汽車停車空間面積 21,782.95 平方公尺，由購買汽車停車位者依比例持分外，項目詳如下列：

1. 地下四層：進風機房、排煙管道、進風管道、緊急升降機、升降機、安全梯、行動不便梯、給水/消防、電器/弱電、車道板下、C 棟水箱泵浦機房、機電(消防設備)排風機房、門廳、排煙室、機房及 A、B、C 棟水箱等
2. 地下三層：進風機房、A 棟水箱、排煙管道、進風管道、緊急升降機、升降機、給水/消防、電氣/弱電、安全梯、行動不便梯、排風機房、機電設備空間、門廳、排煙室及機房等。
3. 地下二層：進風機房、消防中繼泵浦機房、排煙管道、進風管道、緊急升降機、升降機、給水/消防、電氣/弱電、安全梯、行動不便梯、排風機房、電信機房、門廳、排煙室、進風機房等。
4. 地下一層：A 棟電表室、進排風管道、緊急升降機、升降機、給水/消防、電器/弱電、安全梯、行動不便梯、機電設備中心(垃圾處理室)、店鋪電錶區、C 棟電表室、受電箱室、電信機房、緊急發電機室、自設變電站、台電配電場

所、排風機房、防災中心、垃圾暫存區、門廳、排煙室及機車停車位等。

5. 地上一層：警衛室、管委會辦公室、廁所、陽台、梯廳、儲藏室、升降機、行動不便樓梯、住宅大廳、信箱區、宅配室等。
 6. 地上二層：管委會空間、梯廳、排煙室、陽台等。
 7. A 棟 2~21 樓：特別安全梯、電梯/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電氣管道、排煙室、緊急升降機、升降機、消防管道、梯廳、行動不便樓梯及升降梯等。
 8. A 棟 R1F~R3F：排煙室、電器/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電氣管道、緊急升降機、特別安全梯、行動不便梯、給水管道、消防管道、樓電梯間及升降機等。
 9. B 棟 3~21 樓：特別安全梯、電梯/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電器管道、排煙室、緊急升降機、升降機、消防管道、梯廳、行動不便樓梯及升降梯等。
 10. B 棟 R1~R3F：消防中繼泵浦機房、安全梯、排煙機房、水表機房、水箱機房等。
 11. C 棟 3~21 樓：特別安全梯、電梯/弱電管道、進氣管道、排煙管道、電器管道、排煙室、緊急升降機、升降機、消防管道、梯廳、行動不便樓梯及升降梯等。
 12. C 棟 R1~R3F：生活水箱、安全梯、消防屋頂水箱、電梯機房等。
- (二)本社區共有部分除汽車停車空間面積外共計：21,952.48 平方公尺(約 6,640.63 坪)。

三、房屋面積計算方式說明：

- (一)各戶持分比例=各戶專有部分面積÷全棟專有部分總面積。
- (二)各戶共有部分之持分面積=共有部分面積×持分比例。
- (三)為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列為準。

四、汽車停車空間面積計算方式說明：

- (一)汽車停車空間包含停車位、車道、坡道等必要空間，面積共計：21,782.95 平方公尺(約 6,589.34 坪)。
- (二)長 6 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺之車位，共有部分面積持分範圍

為 170/100,000。

(三)長 5.5 公尺、寬 2.5 公尺、高 2.1 公尺之車位，共有部分面積持分範圍為 155/100,000。

(四)長 5.5 公尺、寬 2.3 公尺、高 2.1 公尺之車位，共有部分面積持分範圍為 143/100,000。

(五)地下二層長 6 公尺、寬 2.75 公尺、高 2.1 公尺之行動不便車位，共有部分面積持分範圍為 210/100,000。

(六)地下二層長 6 公尺、寬 3.5 公尺、高 2.1 公尺之行動不便車位，共有部分面積持分範圍為 246/100,000。

五、房屋及停車空間面積依下列方式計算：

(一)建築物之外牆，以牆之外緣為界。

(二)建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。

(三)附屬建物以其外緣為界辦理登記。

(四)有隔牆之共同牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

六、專有共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準。

附件四 建材設備表

一、建築結構

基礎採用連續壁及筏式基礎施工，建築結構採鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)，基礎穩固結構系統對稱，經專業結構工程師以電腦精確計算，並由專業結構技師簽證確認，鋼骨鋼筋由廠商出具無輻射污染證明，主結構體預拌混凝土採用4000psi，經抗壓測試並由廠商出具氯離子檢測證明。依台北市政府工務局核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震與防火等均符合內政部頒佈之建築技術規則及CNS國家標準之規範。

二、外觀

用色及選材統籌由建築師規劃設計，使用天然石材搭配高級外牆專用磚或山型磚、抵石子及金屬或玻璃飾材。

三、門廳、梯廳

1. 一樓門廳、梯廳、管理員室：

地坪鋪設拋光石英磚、天然石材，牆面貼拋光石英磚、天然石材、木作、金屬搭配其他建材，配合造型天花板及燈光整體設計處理。

2. 二樓(含)以上梯廳：

地坪鋪設拋光石英磚、天然石材，牆面貼拋光石英磚，搭配木作或金屬等材料，配合造型天花板及燈光整體設計處理。

3. 地下層電梯間：

地坪及牆面貼拋光石英磚、木作或金屬飾板，造型天花板及燈光整體設計處理。

四、公共樓梯間

1. 樓梯間地坪鋪設專用止滑地磚並搭配其他建材，牆面採用水泥漆，搭配高級木質扶手。

2. 平頂採用水泥漆。

五、室內建材

1. 玄關門選用通過CNS國家認證的金屬烤漆鋼木複合門或鑄鋁複合門，搭配高級門鎖，讓您擁有最安全的居家環境。臥室門以實木門搭配精美喇叭鎖或水平鎖。

2. 地坪

2-1. 客廳、餐廳及臥室鋪設拋光石英磚或適合台灣海島型氣候之複合式木質地板(可自行選擇)。

- 2-2. 浴室鋪設30 cm *30cm板岩磚。
- 2-3. 廚房鋪設30 cm *30cm石英地磚。
- 2-4. 陽台鋪設30 cm *30cm止滑石英地磚。

3. 牆面

- 3-1 客廳、餐廳、臥室：採ICI或虹牌乳膠漆，附塑木踢腳板。
- 3-2 浴室鋪設30cm*60cm板岩磚。
- 3-3 廚房鋪設30cm*30cm高亮釉壁磚。
- 3-4 室內隔間以輕隔間系統施做。

4. 工作陽台

- 4-1. 設洗衣機專用冷熱水龍頭，洗衣機及烘乾機共同插座，於地板角落設置排水口。
- 4-2. 平頂採用ICI或虹牌乳膠漆，附昇降式曬衣架。

5. 門窗

- 5-1. 室外採用中華／錦鋇／等品牌高級氣密式鋁門窗(均經陽極處理或氟碳烤漆)，並以6mm之強化玻璃搭配。
- 5-2. 廚房後門採用中華／錦鋇／南亞三合一通風門。

6. 廚房設備

- 6-1. 檯面採用耐熱抗菌人造石。
- 6-2. 櫃體採用豪華鋼琴烤漆面板，搭配高級五金配件，選用國內一級品牌三口瓦斯爐、隱藏式排油煙機、壁掛嵌入式或立式廚下型烘碗機、下嵌不銹鋼水槽、單槍式冷熱混合龍頭。
- 6-3. 設置微波爐、冰箱及電鍋接地型專用插座。

7. 衛浴設備

- 7-1. 浴缸採用TOTO、KOHLER、GROHE等品牌之壓克力、搪瓷或鋼板琺瑯材質搭配定溫水龍頭。
- 7-2. 馬桶採用TOTO、INAX、KOHLER、HCG等品牌(主臥浴室加裝智慧型免治馬桶)。
- 7-3. 面盆採用TOTO、V&B、KOHLER、HCG等品牌搭配浴櫃組，並搭配高級冷熱混合龍頭。
- 7-4. 淋浴拉門採用高級強化安全玻璃，以無框或簡框式時尚設計。
- 7-5. 整體搭配精緻化妝明鏡、多層毛巾桿、置物架、廁紙架等配件。
- 7-6. 裝設多功能浴室暖風乾燥機，夏天涼爽，冬天不再冷颼颼，營造乾爽

無霉的浴室環境。

六、機電設備

1. 電力設備

- 1-1. 公共用電採三相四線式380V/220V供電，供幫浦、梯間、公共照明、電梯等使用，公共用電另設電錶，各戶採單相三線式110V/220V供電，獨立電錶集中設置以方便管理。
- 1-2. 電器配管採CNS正字標記PVC管，電線及電纜採CNS正字標記等製品。
- 1-3. 各戶燈光採國際牌NEW COSMO、TOSHIBA等品牌大型面板開關附指示燈。
- 1-4. 各戶開關箱內設置進口無熔絲開關，浴室、廚房、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。
- 1-5. 各層梯廳、樓梯間採感應式自動照明設備及中央控制雙重系統，以節約能源。
- 1-6. 接地系統：為保障本大樓內設備、人員安全，對於電氣、電信及電腦等設備皆實行接地系統。

2. 電梯

採三菱、東芝、日立、崇友之12-15人高級電梯，升降速度達120m/min，設有弱電系統樓控管制，門面以彩裝鋼板為主，車廂內部地坪以高級天然石材搭配牆面明鏡設計處理。

最高安全規格：停電自動煞車系統，配合發電機運作不斷電；緊急備用光源，內裝攝影機連通社區警衛室；機坑設置彈簧緩衝器，備用電磁制動器防止斷裂失速；24小時電梯廠商緊急救援。

七、給水、排水及衛生設備

1. 各戶廚廁給水幹管採由上而下明管設置。
2. 給水採間接供水，上水箱揚水管插入低水位防止產生噪音；採用變頻恆壓泵浦自動運轉，前後設置開關，與逆止閥並聯；各戶獨立水錶以重力方式供水，屋頂水箱內貼磁磚。
3. 廢水採用北污水核可之PVC管，污水採用鑄鐵管，並將污水、廢水分開設置，分流處理，噪音量小且排水順暢。
4. 冷熱水管採用不銹鋼管，熱水管加設保溫被覆。
5. 大樓水塔裝設長庚生技活化水處理器。

八、消防設備

1. 所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。
2. 各樓層梯間依法規設置消防栓箱，並於適當位置放置滅火器。
3. 各層公共電梯間均設火警感知器，並透過警衛室受信總機24小時自動監控。

九、緊急供電設備

1. 地下室裝設全新緊急發電機，停電時可自動發電，除供應大樓重要公共設施及設備用電，並於各戶設置緊急電源，停電時自動切換，供冰箱及客廳照明使用。
2. 緊急發電機加設防震、隔音及黑煙淨化器，有效減低噪音干擾。

十、地下室停車場

1. 車道入口設不銹鋼防水閘門，預防颱風豪雨時洪水夾雜泥沙灌入地下室造成積水，使用快速電捲門管制車輛進出，並設LED紅綠燈，車道轉彎處安裝反射鏡，並於適當位置設防撞條，提高車輛停放及進出之安全。
2. 停車場加設一氧化碳偵測器、誘導式排風機及新鮮空氣引進設備，24小時監控，若地下室一氧化碳濃度過高，自動將地下室停車場廢氣排出，同時引進新鮮空氣，維持地下室停車場空氣品質。
3. 一樓通往地下一樓之停車場坡道鋪設車道磚，其餘地下樓層停車平面及坡道地坪皆使用環氧樹脂加金鋼砂處理，牆面採水泥漆或洋灰漆處理。

十一、垃圾室及廚餘冷藏設備

於地下層適當位置規劃垃圾室，並設置廚餘冷藏設備，確保居家環境整潔。

十二、社區保全系統、電視、電信及網路設備

1. 警衛室設彩色液晶螢幕對講系統保全主機，具有公共電力系統設備監控，火警消防設備監控，給排水設備監控，安全防護設備監控迴路。
2. 各戶設置彩色影像保全對講主機，主臥室設置緊急求救按鈕，玄關門安裝埋入式磁簧開關及攝影機，陽台門安裝磁簧開關，廚房裝設瓦斯偵漏警報器、配合瓦斯漏氣自動遮斷器等，主機將各戶之防盜，防災，緊急求救等異常信號傳送至警衛室保全主機。
3. 各戶玄關大門門口設門禁讀卡機，具門鈴及保全設定功能，保全防盜系統設定後，進入室內前須先解除系統始可進入，提高住戶居家安全性。
4. 大樓門廳入口、停車場梯廳入口或電梯內，設置感應式卡片自動辨識系統提高居家安全及便利性。

5. 屋頂壹層梯廳、屋頂平台(公共區域)、一樓大門入口、一樓門廳與梯廳、電梯車廂、車道入口、地下室停車空間與地下室等，於適當位置設置彩色CCTV監視系統，自動顯影於警衛室，並具有24小時數位錄影、重播、壓縮、搜尋等功能。
6. 大樓自動發電機室、電信機房、電梯機房、屋頂水塔，安裝磁簧感知器，異常開啟時信號傳送至警衛室保全主機，警衛室於第一時間做必要之處理。
7. 網路採用FTTH光纖到戶系統，以光纖取代傳統銅纜，突破傳統頻寬限制，傳輸品質更快更好，設置光纖及弱電整合箱方便整合內部電話、網路、電視等系統，客廳及臥室預留電話、電視出線口，屋頂統一設置社區數位電視天線及預留衛星天線管路並設置有線電視引進管，電梯及地下室安裝行動電話強波設備。

十三、全熱交換器

利用全熱換氣通風，有效加強室內空氣循環效果，保持室內氣壓平衡，並回收室內空調排氣的能源，節省空調設備電力，為空氣品質把關。

【特約事項】

以上建材及設備，賣方基於下列情形得更換同等級品：

- (一)因法令禁止使用或停止進口時。
- (二)指定之建材及設備若為單一品牌，如於施工時有停產情事時。

附件五 住戶管理規約

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

- 三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用：

(一)地上一層部分法定空地由緊鄰當戶之區分所有權人分管專用，範圍如附圖二。

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

(三)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

- (一)停車空間之權利依相關法令，由各該車位承購戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分。
- (二)未購買汽車停車空間者已充分認知其房地總價款並未包含汽車停車空間持分面積及價格，故對本社區之汽車停車空間除防空避難使用外並無其他任何使用權利，嗣後不得向賣方、汽車停車空間所有權人(或汽車停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會，主張使用本公寓大廈汽車停車空間之任何權利或利益（包括持分所有權及管理使用權）。
- (三)停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

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

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

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，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。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常

使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，管理負責人或管理委員會應於____月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

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，該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次(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

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委

託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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。

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，由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

四、區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一日至第五日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。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、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。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

(五)管理委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

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

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

- 2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- 2. 由副主任委員遞補。
- 3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。
- 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由主任委員於管理委員中選任之。
- 2. 由管理委員互推之。
- 3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選

- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每__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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

- 管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____ 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公

告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月____元定額分擔、停車位以每位每月____元定額分擔、機車位以每位每月____元定額分擔，
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管

建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 2. 住戶不得飼養動物。
- 3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。
- 2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

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

並應就其差額負補償責任。

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

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 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。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，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，應以管轄本公寓大廈所在地之____地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕

專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，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，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文

件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 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。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 建照附註事項

一、【鳴森院】社區自建築線退縮之無遮簷人行道或騎樓，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響進行，並由管理委員會負責管理維護之責。

- 二、商業使用空間樓高 5.05 公尺不得違規使用，任意加設夾層係屬違建，應無條件接受拆除。
- 三、屋頂及露臺透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 四、一律禁止陽台加窗或加設鐵窗。

第三十一條 本規約訂立於民國○年○月○日。

附件六 預售屋買賣價金信託契約書

附件一 價金信託告知書 (動用型)

緣中華工程股份有限公司(即委託人兼受益人)興建坐落於臺北市松山區寶清段一小段 57 地號等 1 筆土地開發興建案「以下簡稱本專案」,委託臺灣銀行股份有限公司信託部(即受託人)辦理價金信託,項目包括(一)買方所繳價金之專戶控管(二)另為依定型化契約方式進行預售屋銷售,並符合內政部發布之預售屋履約擔保機制之「價金信託」規定之信託管理,遂於中華民國 112 年 7 月 10 日簽訂價金信託契約書(下稱本契約)在案,另與臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經)簽訂建築經理業務委任契約書,與預售屋履約擔保相關之信託事項摘錄如下:

- 一、價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用,不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。價金信託之受益人為賣方,受託人非為買方受託管理信託財產。買方就預售屋買賣契約之任何請求,應由賣方負最終履約責任。
- 二、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。賣方並應將「臺灣銀行股份有限公司履行個人資料保護法告知義務說明書」【間接蒐集】(如附件二)交付買方。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外,受託人應負保密之責任。
- 三、所稱「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約,於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金,包括訂金、簽約款、開工款等自備款,但不包含產權登記款及交屋款。價金應由買方直接匯入本專案信託專戶,或繳納予賣方並由賣方至遲應於收訖該筆價金之次一銀行營業日存入本專案信託專戶。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本價金信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商,且本專案之興建、完工與交屋,應由賣方單獨負完全之履約責任。請買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託,查詢網址為:
[<https://trust.bot.com.tw/>]。買方若有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。
為確保買方權益,買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人:
(一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
(二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊,與買方得悉之實際資訊不符者。
- 四、本契約所稱「特定事由」係指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建,致客觀上無法依約定完工或交屋之情形,前述情形發生時,買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先

權利而受影響；買方就其未受償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求。

五、若發生「特定事由」之情形，由受託人辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就預售屋買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人將依下列方式辦理信託財產結算：

(一) 信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託人應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。

(二) 經前款扣除相關必要費用後，倘尚有可供分配之信託財產，受託人應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託人所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託人確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例，惟如提供資料與受託人記載不符，仍以受託人帳載為準。

(三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。受託人應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜，其受益權人會議規則（詳如附件三）為預售屋買賣契約之一部分，與預售屋買賣契約有相同效力。

(四) 本條第（二）款所稱「可供分配之信託財產」係指賣方就其交付信託之買方所繳價金，經受託人依本契約專款專用所餘款項，其受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。。

立告知書人：

臺灣銀行股份有限公司

代表人：董事長 呂桔誠

業務代理人：信託部經理 張梅君

營利事業統一編號：03557311



臺億建築經理股份有限公司

代表人：董事長 陳長琪

營業事業統一編號：23221933



中 華 民 國 年 112. 7. 10 月 日

附圖一 房屋平面圖

附圖二 地上一層人行步道及法定空地約定專用範圍示意圖

附圖三 車位平面圖