

房屋土地預定買賣契約書（審閱本）

契約審閱權：

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），有關雙方權利義務均已充分瞭解無誤。

買方簽章：_____

賣方簽章：睿泰開發股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：睿泰開發股份有限公司

茲為「大安茗邸」（以下簡稱本案）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守，如有增刪或修改條文內容須經雙方簽名或蓋章方為生效。

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市大安區瑞安段三小段 46 地號等壹筆土地，面積共計 298 平方公尺（約 90.15 坪），使用分區為都市計畫內**第三種住宅區**。

二、房屋坐落：

同前述基地內「大安茗邸」編號第____樓____戶（共計 18 戶），為主管建築機關核准民國 111 年 11 月 21 日 111 建字第 0332 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本詳【附件一】、【附件二】）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方有無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，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長 5.1 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.85 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 349.27 平方公尺（約 105.65 坪）。本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分所有權依地政法令規定登記，面積以地政機關登記為準。

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（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（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本詳【附件二】）。

（二）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；其比例為 36.7%（停車位空間總面積 349.27 m² ÷ 共有部分總面積 951.36 m² = 36.7%）。

- (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。
- (四) 地下二層及地下三層之汽車停車空間，為爭取最大停車速率，採取自動隨機方式置放車輛，並無固定位置，其編號僅為登記辨識之用。

第三條 房地出售面積及認定標準

- 一、土地面積：
買方購買「大安茗邸」__戶，其土地持分面積__平方公尺(約__坪)，應有權利範圍為__/_，計算方式係以專有部分面積__平方公尺(約__坪)占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺(約__坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 二、房屋面積：
本房屋面積共計__平方公尺(約__坪)，包含：
(一) 專有部分：面積計__平方公尺(約__坪)。
1. 主建物面積計__平方公尺(約__坪)。
2. 附屬建物(陽台)面積計__平方公尺(約__坪)。
(二) 共有部分：面積計__平方公尺(約__坪)。
(三) 主建物面積占本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，買賣雙方應依第五條規定互為找補，坪數或平方公尺一律計算至小數點第三位並四捨五入至第二位為準。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本房屋共有部分項目詳【附件三】，其他如有依法令須登記為共有部分者，依【附件三】辦理。
- 二、本「大安茗邸」共有部分總面積計 951.36 平方公尺(約 287.79 坪)；專有部分總面積計 955.97 平方公尺(約 289.18 坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「大安茗邸」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第五條 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、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、雙方同意汽車停車位空間面積係以滿足本約第二條第三項之約定，以可供停放車輛為符合標準，依車位數計價。

第六條 契約總價

本契約總價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

2. 附屬建物陽台部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二) 共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

三、車位價款：每車位新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

四、前述各項買賣價款不受物價波動或其他理由而有所增減之。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予「華泰商業銀行」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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本【附件四】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

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之_____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。

第七條 付款條件

除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳【附件五】）之規定於工程完工後，接獲賣方書面繳款通知單之通知期限按期如數繳納各期價款，為保障雙方權益款項逕匯入賣方所指定之金融機關專戶，其每次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。

第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、若買方以票據給付各期款項或遲延利息者，倘該票據未能如期兌現者，視同買方未依前款約定付款。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、停車位

(一) 地下層法定汽車停車位

本契約地下層共三層，總面積 493.09 平方公尺（約 149.16 坪），扣除第四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 349.27 平方公尺（約 105.65 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。

1. 本案地下層法定汽車位之產權無獨立權狀，需隨同主建物移轉。
2. 未購買汽車停車位之買方，已充分認知本約房地價款係不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下層持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本案之地下層汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

(二) 一層法定機車停車位

本社區法定機車位產權為全體區分所有權人共有，其使用方式由全體住戶共同使用，使用管理辦法依管理委員會之規定辦理。

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，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

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

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約之建材設備表【附件六】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、賣方如違反前三項情形，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在建築法第五十四條規定期限（民國____年____月____日）之前開工；並依建築法第五十三條規定，於建造執照所載建築期限（民國____年____月____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、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。
- 三、大樓外水、外電、電信、瓦斯外管、污水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公共事業單位之作業程序而定，不受本條完工期限之約束。
- 四、賣方若提前完工，買方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、驗屋、交屋等手續。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污廢水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀（含開窗設計）、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更或違章之施工與預留。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，如買方以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力，且此項變更之要求以一次為限。若需再次辦理賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額為計算基準）。
- 三、如買方請求變更之項目需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由買方負擔；若賣方所提供之室內建材、設備、色系或材質等不符買方需求時，買賣雙方同意於賣方通知期限內完成退料確認。若買方自行另購建材設備應於交屋後自行處理，買方不得要求賣方代為施工。

- 四、辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖經賣方同意後配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，惟其配合變更衍生之相關費用應由買方負擔。
- 五、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 30 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳（5%營業稅外加），買方應於追加減帳簽認日起十天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，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。
- 六、本案建物所需之給排水、供電、電信、有線電視、瓦斯、消防、污水、廢棄物儲運等設備及管線鋪設位置，係依主管機關核發之建築圖說及該事業單位設計之標示位置裝設，倘該事業單位有變更位置或增減之需要時，賣方保留調整之權利，買方同意依其變更。
- 七、本社區大樓之外觀、室內建材色系造型、景觀綠化、大樓管理系統及公用空間、共有部分，在不影響買方之居住使用、增加安全性及不改變本約建材之情況下，得由賣方依其整體規劃做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- 八、基於本社區整體考量、或事實上之需要、或法規變更或主管機關之要求，買方同意賣方得按實際情形依法申請辦理變更設計，並依核定之變更設計圖樣施工，不另行通知買方。本項變更設計之費用，由賣方負擔。

第十三條 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及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，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。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (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。
- 四、室內油漆依二底二度施工法施作即視為合於標準（即批土打底、砂磨二次為二底，底漆、面漆各一次為二度；壁面及版牆伸縮細紋、刷紋係屬正常施工現象並不視為瑕疵）。

第十四條 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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：
 - (一)依契約約定之付款辦法，除第十三條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)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。
- 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。

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (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(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
 - (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 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、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。
- 五、買方應於辦妥交屋手續領取鑰匙後，方可遷入使用，否則不得要求進入房屋辦理隔間、裝修或搬運物品等，如有違反者，賣方得強制拆除或搬離，若因而與買方或其指定之人員發生糾紛時，買方應付全部法律責任。

第十六條 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。
- 三、賣方按「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定提撥法定公共基金，於申請使用執照時匯入建管單位指定之公庫專戶。管委會應按【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，於本建物管委會成立並完成報備，並按第五十七條規定完成公共設施點交後，憑核准文件及公設點交簽收記錄向公庫提領之。管理委員會於收到款項後須出具簽收文件交由賣方收執。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、保固期限起算日：
 - (一)本契約房屋自買方完成交屋日。
 - (二)如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日。
- 二、除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）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，非涉及結構部分之防水保固二年，賣方應於交屋時出具房屋保固卡予買方作為憑證。
- 三、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續者，應同時簽立「委辦貸款委託書」，未簽立者視為不委辦貸款。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，買方應提供其自洽金融機構用印完成之所有權移轉及貸款抵押權設定文件交由賣方指定之地政士辦理，買方應要求其自洽金融機構出具撥款約定書或相類之文件予賣方，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。倘逾期完成對保手續，買方應負擔產權遲延登記之責。
- 二、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - (一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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。
- 三、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。
- 四、為辦理本條第一款貸款事宜，買方應簽立附件七、委辦貸款委託書、附件八、自洽貸款協議書、附件九、撥款約定書及附件十、代刻印章同意書。
- 五、買方如需自辦銀行貸款時，所有權移轉及設定應由賣方指定之地政士辦理之，但買方應於賣方通知辦理所有權移轉手續時，開立以賣方為受款人，票面金額與未付款同額之禁止背書轉讓本票予賣方作為保證本票，並要求貸款銀行就其貸款金額出具撥款約定書或相類之文書，承諾賣方將買方買受之建物所有權移轉登記於買方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交賣方或賣方指定之銀行帳戶。若買方貸款銀行拒絕出具前述撥款約定書或相類之文書者，則賣方有權不辦理移轉登記，並視為買方辦理貸款有可歸責之事由，買方仍應於接獲通知之日起三十天內以現金一次給付。
- 六、買方不貸款（含減少貸款）或買方未於通知期限內配合辦理貸款手續者，應於收到賣方對保通知二十日內，一次以現金繳清該期款，同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後（交屋保留款除外），賣方始辦理所有權移轉登記予買方；若逾期則依第八條規定辦理。
- 七、買方已充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，故上開貸款金額並非交屋款或尾款，買方不得以工程或未完成交屋為由拒絕支付該期貸款。經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二項、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（不包括建材設備減帳退款部分），買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 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，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費。
- 三、前第一、二項所指之產權名義人或受讓人倘為未成年人時，其法定代理人對買方所負擔之一切義務應負連帶責任，嗣後買方成年，該法定代理人之責任亦不受影響。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 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，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。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。
- 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。
- 四、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。
- 五、社區公共管理費（含管理維護費用、公共清潔費、公共設備操作維護保養費、公共安全維護費、景觀環境維護費、公共水電費、公共行政事務相關費用…等）自交屋日起由買方負擔，如買方藉故拒絕或延遲辦理交屋，則自賣方通知交屋次日之第七日起算。
房屋每月每坪新臺幣 200 元整、汽車停車位每月每位新臺幣 1,500 元整估算；待管理委員會成立並訂立社區管理費收取標準時，則由社區管理委員會負責辦理。
- 六、買方應於賣方通知提供所有權移轉文件同時預繳暫收款（契稅、印花稅、保險費、地政士費、各式地政規費…等，多退少補）予賣方，暫收款預估為新台幣_____萬元整。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__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。

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（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」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但於賣方已開始辦理本約房地產權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，買方應將本約房地產權返還登記予賣方。

第二十六條 疑義之處理

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

第二十七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十條 其他約定事項

- 一、擔保或質押：
非經賣方書面同意，買方不得以基於本約所取得之權利義務提供予第三人做為擔保或質押；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為第三人假扣押、假處分或其他強制執行時，其因此造成賣方之損害，應由買方負責賠償。
- 二、工地管理：
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。
- 三、留置權約定：
買方於尚未付清價款、遲延利息、滯納金、違約金及其他一切應由買方負擔之費用及未完成交屋手續之前，賣方對買方之產權憑證、大門鑰匙及門禁管制卡等相關從物擁有留置權。

- 四、個資保護：買方同意賣方在履行本契約、賣方公司登記業務範圍內，得蒐集、處理、利用買方提供之個人資料，買方並瞭解本項同意符合「個人資料保護法」等法令規定。買方並同意將個人資料及買賣契約資料提供予賣方、本案信託銀行「華泰商業銀行股份有限公司」及本案承辦地政士，於契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。告知事項及使用同意書如【附件十一】。
- 五、大樓管理規約：於區分所有權人會議訂定社區規約前，買方同意遵守本案之「社區管理規約（草約）」【詳附件十三】。
- 六、室內裝潢管理：
- (一)管理委員會未成立時：買方進行室內裝潢施工前應繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續，始向賣方申請室內裝潢施工，並須遵循【詳附件十四】之規定。
- (二)管理委員會成立後：依其所訂室內裝潢施工有關辦法規定辦理。
- 七、通知送達：買賣雙方之通信地址以本契約所載為準，若有變更，應即以書面掛號通知對方，若致一方寄交他方的各項函件遭退回，均以郵局第一次投遞日視為合法送達日，其所生損害概由違反之一方自行負責。
- 八、解除契約：
- 除經雙方個別磋商或本約另有約定外，買賣雙方同意按下列約定辦理：
- (一)如賣方有違反本約第二十五條約定時，經買方書面催告送達七日內仍不履約時，則買方得不經再次催告，逕行主張解除本約及與本約相關之契約，經雙方簽署解約切結後，賣方應將已兌現款項及同額之違約金，以銀行支票或雙方會同以匯款方式至買方指定帳戶全數退還外，並應返還買方交付證件，買方應將本建物預定買賣契約書返還賣方。日後本建物預定買賣契約之權利與義務概與買方無涉，任由賣方自行處置。
- (二)如買方有違反本約第二十五條約定時，經賣方書面催告送達七日內仍不履約時，則賣方得不經再次催告，逕行主張解除本約及與本約相關之契約，買方同意賣方依時程解約後，依後列情形辦理：
1. 違約金由受託銀行自信託專戶撥款至賣方指定帳戶，本約買賣標的物無條件由賣方處理。
 2. 本約房地所有權移轉進度已完成稅單核下或完稅時，買方同意授權賣方使用本約之代刻印章及買方交付資料證件，以買方名義逕行撤銷申報，其滋生之稅費全部由買方負擔。
 3. 倘賣方已將本買賣房地產權移轉登記予買方名下，而因可歸責於買方事由，致金融機構無法撥款至賣方指定帳戶或不給付款項時，經賣方通知買方後，仍未於翌日或次營業日向賣方結清前開款項者，視同買方授權賣方就買方交付之商業本票，得自行填載到期日後，行使持票人之一切權利。契約解除後，買方應將產權移轉返還賣方或其指定之人，其費用全部由買方負擔；倘本建物已移交買方使用，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方，買方同意倘逾期回復時，賣方得自行處置，買方不得向賣方主張法律責任。
- 九、本案完工取得之使用執照，如有經主管機關要求注意事項或建造執照加註內容，須加註於本公寓大廈管理章程暨管理規約時，應予配合辦理。

附件：

- 一、 建造執照影本
- 二、 本戶房屋及車位平面圖
- 三、 共有部分項目及面積計算原則
- 四、 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明
- 五、 付款明細表
- 六、 建材設備表
- 七、 委辦貸款委託書
- 八、 自洽貸款協議書
- 九、 撥款約定書
- 十、 代刻印章同意書
- 十一、 個人資料蒐集告知事項及使用同意書
- 十二、 買方身分證正反面影本
- 十三、 社區管理規約（草約）
- 十四、 室內裝修（潢）管理辦法

立 契 約 書 人

買 方：

姓 名：

身分證號：

戶籍地址：

通訊地址：同戶籍地址

另列如後：

聯絡電話：(手機)

(住家)

電子郵件信箱：

賣 方：

名 稱：睿泰開發股份有限公司

法定代理人：紀銘杰

統 一 編 號：53325323

公 司 地 址：台北市中山區松江路 59 號 10 樓

公 司 電 話：02-2707-3198 公 司 傳 真：02-2707-3028

不 動 產 經 紀 業：

名 稱：

統 一 編 號：

法定代理人：

身 分 證 號：

地 址：

電 話：

傳 真：

不 動 產 經 紀 人：


姓 名：

身 分 證 號：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0332號			
起造人姓名	審泰開發股份有限公司代表人:紀銘杰			住址	10683台北市大安區信義路四段6號11樓之11		
設計人姓名	何鴻志			事務所名稱	何鴻志建築師事務所		
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			幢層數	1幢1棟地上10層地下3層 共13層18戶		
建築地點	地址	大安區新龍里瑞安街222巷37號 共2筆 詳見附表					
	地號	大安區瑞安段三小段0046-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	126.76m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	1776.85m ²				其他	298.0m ²
發照日期	111年11月17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42個月內竣工		
工程造價	\$ 23,178,048 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
地下001層	165.79	3.2	(防空避難室)共16筆(詳見附表)				
					總計:	1776.85	m ²
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照 				局長 黃一平			
中華民國一一年十一月十七日							

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



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0332號

建築地點：大安區新龍里瑞安街222巷37號

大安區新龍里瑞安街222巷35號

地號：大安區瑞安段三小段0046-0000號

建築物概要：地下001層、面積：165.79m ² 、高度：3.2M、用途：(防空避難室)	地下002層、面積：163.65m ² 、高度：5.1M、用途：(停車空間)
地下003層、面積：163.65m ² 、高度：3.1M、用途：(停車空間)	地上001層、面積：110.03m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2, (門廳)(停車空間)
地上002層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2	地上003層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2
地上004層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2	地上005層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2
地上006層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2	地上007層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2
地上008層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2	地上009層、面積：122.22m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2
地上010層、面積：121.03m ² 、高度：3.6M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)H2	突出物001層、面積：24.98m ² 、高度：3.0M、用途：(樓梯間)(梯廳)
突出物002層、面積：24.98m ² 、高度：3.0M、用途：(樓梯間)(水箱)	突出物003層、面積：24.98m ² 、高度：3.0M、用途：(樓梯間)(機房)

雜項工作物：圍牆：長度50.33m、高度2.0m
 排水溝：長度74.75m
 屋頂水箱：高度2.5m、面積11.77m²

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月01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：

- 首次掛號日期：《110》年《5》月《19》日(法令適用日期：110年5月19日)。
- 建築地點：大安區新龍里。
- 實設空地《171.24》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盛智》結構技師。
- 地質調查專業技師：《和盛工程顧問有限公司》，技師：《楊維和》地質技師。
- 電機專業技師：《松興機電顧問有限公司》，技師：《陳添順》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：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積《1035.08》平方公尺(含有產權816.69平方公尺，無產權部分218.39平方公尺)，共《8》戶。拆除門牌：《台北市大安區瑞安街222巷35號,37號》由何鴻志建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 原有執照併案作廢：原建照執照：35號：065(大安)(安)字第0062號，37號：060(大安)(安)字第0055號，原使用執照：35號：066(使)字第2042號，37號：061(使)字第1319號。
- 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。
- 未設置空氣調節設備。
- 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
- 昇降機《1》部。
- 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先





臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0332號

注意事項：

- 經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
19. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
 20. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
 21. 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。
 22. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
 23. 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。
 24. 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68.45平方公尺，屋頂平臺綠化面積為35.98平方公尺。
 25. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量49.66噸)、(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35.98平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
 26. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
 27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
 28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
 29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
 30. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。
 31. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
 32. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
 33. 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土保持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。
 34. 基地坐落臺北航空站(進場面、轉接面、水平面、水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度56.874公尺，尚無影響飛航安全。
 35. 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、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。
 36. 基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
 37. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
 38. 本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
 39. 拆除執照(含合併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 40. 建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
 41. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 42. 本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為587.33立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
 43. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積126.76平方公尺)與建照核定工程期限(42月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
 44. 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。
 45. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。

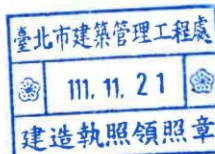


臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0332號

注意事項：

- 46.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 47.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局109年10月27日北市都建字第1093066161號函核准重建計畫其獎勵容積為261.5平方公尺該容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為261.49平方公尺該容積獎勵額度為87.75%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人睿泰開發股份有限公司代表人紀銘杰應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣2,443,973元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人睿泰開發股份有限公司代表人紀銘杰應於申報一樓樓版勘驗前取得候選二級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標準章保證金，金額為新臺幣2,443,973元，於領得使用執照二年內取得銅級綠建築標準章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 50.本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地（瑞安段三小段47地號等1筆土地），並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市府。
- 51.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 52.依申請特殊結構審查原則辦理，經《111工震字第559號》號函完成結構委託審查。
- 53.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。
- 54.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 55.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 56.（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。
- 57.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 58.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）
- 59.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。
- 60.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承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條第1項第1款所列項目，竣工時應檢附相關材料試驗證明。
- 61.有關下列事項，應納入建築執照列管：
 - (一)本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第二級保證金費用為新臺幣2443973元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第二級。
 - (二)本案應繳納履約候選銅級綠建築證書及銅級綠建築標準章保證金費用為2443973元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，應於1樓版勘驗前，取得銅級候選綠建築證書。
 - (三)本案依都市危險及老舊建築容積獎勵辦法第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地（瑞安段三小段47地號土地），並於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，且將土地產權移轉至臺北市府。
 - (四)本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
 - (五)本案取得建照執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 62.本案因基地內欲拆除重建之既有建物遮蔽，部分界址點無法複丈，致地政事務所提供之土地複丈成果圖部分界址點未顯示，於既有建物拆除後，放樣勘驗前，補正土地複丈成果圖。
- 63.本案涉及「『劃設消防車輛救災活動空間指導原則』」不適用一部份之規定，提送建造執照預審小組，經本局111年10月21日北市都建字第1116184946號函同意允該小組審定事項予以認可。



附件二 本戶房屋及車位平面圖

附件三 共有部分項目

以下所列公設項目最終依使用執照取得後為準

公設名稱	樓別及空間名稱
公設（一）	<p>屋突三層：電梯機房、消防水箱、戶外安全梯 A</p> <p>屋突二層：電梯機房、自來水箱、戶外安全梯 A</p> <p>屋突一層：梯廳、無障礙升降機、無障礙戶外安全梯 A</p> <p>二至十層：電信箱、無障礙戶外安全梯 A、安全梯 B、無障礙升降機、梯廳</p> <p>一層：(機車) 停車空間、無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙升降機、梯廳、門廳</p> <p>地下一層：防空避難室、無障礙戶外梯 C、安全梯 D、無障礙升降機、梯廳、緊急發電機室、台電配電室</p> <p>地下二層：自來水箱、電信室、安全梯 D</p> <p>地下三層：消防泵浦室、安全梯 D</p>
公設（二）	<p>一層：不具獨立權狀倉儲式汽車停車設備</p> <p>地下一層：不具獨立權狀倉儲式汽車停車設備</p> <p>地下二層：不具獨立權狀倉儲式汽車停車空間</p> <p>地下三層：不具獨立權狀倉儲式汽車停車空間</p>

附件四 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

- 一、法源依據：【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】(下稱本注意事項)
- 二、建商應配合說明：
 - 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
 - 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
 - 2.3 專款專用(不動產開發信託)：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
 - 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
 - 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
 - 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
 - 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。
- 三、買方應注意說明：
 - 3.1 妥善保存買賣相關文件。
 - 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
 - 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
 - 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
 - (一) 建案之起造人：原始起造人為睿泰開發股份有限公司，因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。
建物、土地受託機構：
華泰商業銀行，聯絡人陳盈晴(電話：02-27525252 分機 7776)。
本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制。
聯絡人王意如(電話：02-27602202 分機 303)。
續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
 - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
 - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金(含訂金),除直接匯(存)入信託專戶者外,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式,其信託關係僅存在於信託銀行與賣方,並非存在於信託銀行與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本不動產開發信託之保障,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。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 賣方無法依約定完工或交屋時,買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響;買方就其未受償部分,應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產,且信託之受益人為賣方而非買方,受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形,除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外,賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方,信託銀行如需召開受益權人會議時,其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項,相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行 (※請填寫虛擬帳號)

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，總部分行，帳號：_____

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行,並同意於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露,但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外,信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：_____ (簽名)

五、信託證明書

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於睿泰開發股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：3003000611381，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：睿泰開發股份有限公司

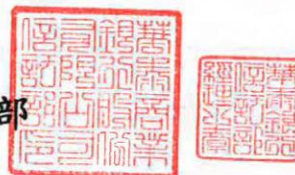
建案名稱：大安茗邸

建案基地：台北市大安區瑞安段三小段 0046-0000 號共 1 筆

建照號碼：111 建字第 0332 號

信託契約號碼：F110030A1076

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 111 年 11 月 28 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件五 付款明細表

總價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

自備款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

貸款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

期別	付款階段	應繳金額（新台幣）
一	訂金 (3%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
二	簽約金 (7%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
三	開工款 (5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
四	大底版完成 (3%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
五	一樓底版完成 (2%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
六	十樓底版完成 (3%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
七	使用執照申請 (2%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
八	銀行貸款 (70%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
九	交屋款 (5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整

附件六 建材設備表

壹、外觀及結構

一、外觀

敦聘專業建築師精心雕琢。外觀採用石材搭配其他建材（如格柵、丁掛磚、丁掛山型磚、岩面磚、小口磚...等）作整體規劃設計。

二、結構

(一) 本大樓經專業結構技師設計及電腦程式精密計算，耐震設計符合「新建住宅性能評估結構安全性能」標準，無論承重、抗壓、抗震、防颱、防火等特性，均符內政部頒布之「建築技術規則」及 CNS 國家安全標準，經台北市政府都發局核可，並按圖施工。

(二) 全棟結構符合 CNS 國家標準之鋼筋混凝土 (RC)，經抗壓測試並出具氯離子檢測證明。

(三) 樓高 3.6 米、樓地板厚度 18 公分，並符合降噪規定。

貳、公共空間

一、門廳：配合建築風格規劃設計，地坪及牆面採高級磁磚或石材搭配其它裝修飾材整體規劃設計。

二、各樓層梯廳：地坪及牆面採用高級磁磚或石材及其他裝修飾材，平頂配合整體設計。

三、樓梯間：牆面及平頂刷符合綠建材認證之 ICI 得利、長城、虹牌等高級塗料，搭配金屬欄杆及扶手，地坪鋪設止滑地磚。

四、屋頂平台：整體粉光，鋪設防水隔熱地坪，並依政府法規於屋頂設置避。

五、電梯：採用台灣三菱、永大、東芝 TOSHIBA 等品牌，設置緊急求救警鈴、對講機、故障就近樓層開啟功能、指定樓層辨識系統、感應卡控制、CCTV 監視設備。

六、停車設備：倉儲式停車設備採用菱光、嘉鈺、高普等品牌，設有 180 度旋轉轉盤，車頭進車頭出，出入方便安全、油壓升降、電腦控制循環出車。

參、各戶室內空間

一、地坪

(一) 客餐廳、走道、廚房：80×80 公分高級石英磚。

(二) 臥室：80×80 公分高級石英磚或木質地板。

(三) 浴廁：30×30 公分防滑地磚。

(四) 陽台：採防水毯或油毛氈或複合性防水材，面貼防滑磁磚。

二、牆面

(一) 客餐廳、走道、臥室：採用 ICI 得利、長城、虹牌等高級塗料。

(二) 浴廁：採用 30×60 公分磁磚。

(三) 開放式廚房：廚具上下櫃體中間貼烤漆玻璃，其餘刷 ICI 得利、長城、虹牌等高級塗料。

三、平頂

- (一) 客餐廳、臥室及開放式廚房：刷 ICI 得利、長城、虹牌等高級塗料。
- (二) 浴廁：採暗架矽酸鈣板天花（面刷 ICI 得利、長城、虹牌等高級塗料）。
- (三) 陽台：採用企口金屬天花，並統一於適當位置裝設照明燈具。

四、窗戶：採用 YKK、中華、力霸等品牌之氣密隔音窗（活動窗附紗窗），陽台為落地橫拉窗（附紗窗），玻璃採台玻 6+6 膠合強化玻璃。

五、門扇

- (一) 玄關門：採用一小時防火時效鑄鋁鋼板門（具防火、遮煙、阻熱功能），並配裝高級智慧感應三合一（鑰匙、密碼、感應卡）電子門鎖。
- (二) 臥室門：採實心木門扇附高級門鎖。
- (三) 浴室門：採實心木門扇附高級門鎖。

六、廚房設備

- (一) 採用 PANASONIC、KOHLER、CLEAN UP、BAUFORMAT 等品牌之系統櫥櫃。
- (二) 抽油煙機、IH 爐、烘碗機選用 RINNAI、PANASONIC、SAKURA 等品牌，附洗滌槽及單槍龍頭。
- (三) 上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。

七、衛浴設備

- (一) 馬桶：採用 KOHLER、TOTO、INAX 等品牌之免治馬桶。
- (二) 面盆：採用 KOHLER、TOTO、INAX 等品牌之面盆，附面盆龍頭。
- (三) 淋浴間：強化玻璃淋浴門及 HANSGROHE、KOHLER、TOTO 花灑。
- (四) 多功能暖風機：採用 KOHLER、TOTO、PANASONIC 等品牌。
- (五) 浴室配件：配置明鏡、毛巾架。

八、配設 MITSUBISHI、PANASONIC、HITACHI 等品牌之全熱交換器。

肆、綜合設備及安全管理

一、給排水設備

- (一) 採間接供水方式，於地下室設置蓄水池，經兩組泵浦自動交替控制將水送至屋頂水塔。各戶設獨立水錶，水箱內壁作防水處理以重力方式給水。
- (二) 冷、熱水管採不銹鋼管。污水管、排水管採用南亞或大洋等正字標記等品牌之 PVC 管。部分採明管施作，便於日後維修。
- (三) 空調設備：預留空調用穿牆或樑套管及排水管路（由住戶自行安裝設備及管線），室內輕隔間牆穿牆套管由住戶自行處理。

二、電話、電視設備

- (一) 大樓屋頂統一設置數位電視共同天線系統，可收看無線數位電視。
- (二) 各戶客廳、臥室設電視、電話出線口。
- (三) 各戶設置資訊整合箱供住戶自行整合內部電話、資訊、電視等系統。

三、寬頻網路

- (一) 佈設光纖網路系統（FTTH）到各戶資訊整合箱。
- (二) 各戶客廳、臥室均設網路出線口。

四、門禁系統

- (一) 社區門禁管制系統採感應讀卡系統，兼顧安全及便利。
- (二) 電梯內設置感應讀卡機，管制人員使用，並採取樓層管制。

五、監視系統

- (一) 社區周圍適當地點、一樓大廳、車道出入口、停車場空間、電梯車廂均設置彩色高解析度攝影機。
- (二) 採數位錄影監視系統，24小時連線，全天候監控，保障社區安全。

六、公共設施監控

- (一) 消防、揚水、廢水、自來水、污水泵浦運轉監控，異常狀況立即發出警報通知管理中心。
- (二) 公共水箱蓋設磁簧偵測器及水位偵測器，保障住戶用水安全。

七、對講保全系統

- (一) 各戶對講保全系統採用彩色液晶銀幕，具備免持聽筒對講，全中文語音及操作面板，保障住家安全。
- (二) 門窗設置磁簧感應器連結保全系統，發生侵入狀況時立即通報。

八、消防安全設備

- (一) 設置消防栓箱、火警綜合控制盤等設備。
- (二) 於公共空間、各樓層梯廳設置安全門燈及緊急照明燈，可供停電時照明。
- (三) 自動火警警報系統、緊急廣播系統、安全標示系統之所有管材線材，依「各類場所消防安全設備設置標準」設置，符合國家安全標準。

九、垃圾處理：設置回收、垃圾集中區及廚餘低溫貯藏設備。

伍、特約事項

- 一、賣方宣傳文案，圖表所顯示之室內裝潢及家具，為提供客戶作為交屋後自行裝潢之參考，並不在買賣標的物內，建材表以本建材表所列示者為基準。
- 二、買方同意賣方基於整體設計之美觀考量，對建物及公共空間保有修改權利。本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由賣方統一選定，買方不得要求更換。
- 三、上列建材設備若有以下不可歸責於賣方之事由（如：法令禁止使用、原約定品牌停止生產或停止進口），致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值、效用與品質不低於原約定之建材設備者，不在此限。
- 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，僅供買方參考。買方同意，上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。
- 五、有關設計內容、工法工序、品質或施工方式等，皆以建築師解釋為準；買方全權授權賣方依「都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱「危老條例」）與其相關子法調整或增加所需之建材設備，以符危老條例相關申請、施作與審核之法令規範。

附件七 委辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因購買【大安茗邸】（如預售屋買賣契約書所示），今委託賣方將上項房屋、土地及停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款，作為買方繳付所購房地之部分價款。

- 一、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方（及賣方指定之地政士）全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方願依貸款金融機構之條件與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 二、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方或賣方指定之土政士代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥「撥款委託書」（由貸款之金融機構提供）或交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方；買方應同時簽立金額為尚未付清價款金額（含金融貸款額）禁止背書轉讓之本票予賣方，並茲授權賣方填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，待賣方取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單（條）等文件及身分證正本交付賣方代領，或須買方親自會同辦理時，應自賣方之通知期限內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，否則賣方得逕行填寫該本票到期日及應記載事項後並向買方提示該本票請求房地價款，買方應於接獲賣方通知之日起三十天（不得少於三十天）內一次給付其差額或全額。
- 三、買方同意申請代辦貸款時應先預付代辦費用包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等（此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少補）。
- 四、買方未經賣方同意，不得以任何理由向申請貸款之金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款等行為。惟買方如經賣方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項應按本約有關約定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳。

附件八 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲因購買【大安茗邸】（詳如「房屋土地預定買賣契約書」，以下簡稱本約），今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如下：

一、買方預定自洽貸款金額如本約第十八條約定，貸款核撥後作為支付本約約定之部分價款。

二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。

三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：

(一)買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。

(二)茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及完成以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印，並交付賣方收執以為擔保依約付款之憑據。

(三)上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用。俟買方履行本協議書約定且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將上開保證本票及抵押權設定文件返還買方。若買方違約不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。

(四)買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。

非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單（條）文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應於通知日起三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。

(五) 買方自洽貸款少於付款明細表【附件四】上之銀行貸款，或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內將差額以現金一次給付賣方。

(六) 買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依本約第十八條之約定辦理，並得逕將本條第二項之票據填載日期予以提示兌領，買方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、買方未依本協議書約定之內容履行各該項義務者，視為買方放棄自洽貸款。

五、除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開各項之義務後，將房地所有權移轉登記予買方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。

六、本協議書未約定事項，適用本約之約定。

此 致

睿泰開發股份有限公司

立書人（買方）：_____（簽章，須同主約）

中 華 民 國 年 月 日

附件九 撥款約定書

立書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購睿泰開發股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落於台北市大安區瑞安段三小段 46 地號等乙筆土地上之『大安茗邸』第_____樓第_____戶房屋及第_____號汽車停車位，買賣雙方於民國_____年_____月_____日訂有大安茗邸預售買賣契約書，今以上開房地為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向_____銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新台幣：_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整，並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分，倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依預售買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式肆份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執貳份為憑，買方於辦理貸款手續時，由買方交予貸款金融機構做為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致_____銀行_____分行 台照

立書人

買方：

身分證字號：

電話：

地址：

賣方(受託人)：睿泰開發股份有限公司

負責人：紀銘杰

統一編號：53325323

電話：(02)2707-3198

地址：台北市中山區松江路 59 號 10 樓

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件十 代刻印章同意書

立同意書人_____（以下簡稱買方）茲因向「睿泰開發股份有限公司」（以下簡稱賣方）購買本契約之房地，雙方就印章委託授權事項特立此同意書，同意事項如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之本契約書規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章乙枚保管使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、賣方代刻之印章僅得使用於下列相關用途：
 - (一)本契約房地所有權移轉登記予買方及買方貸款抵押權設定登記之申請、變更或撤銷；另本契約所提及應用印之事項亦屬之。
 - (二)稅捐申報。
 - (三)水、電、電信之申請及變更。
 - (四)實價登錄相關作業。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買方基於本委託各項授權用途之瞭解切結同意，承諾中途不得片面撤銷、終止、變更或加予任何限制於本項委託或影響本同意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書提出任何異議。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書約定各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不得影響本項授權之成立。
- 七、買方係於簽訂「預售屋買賣契約書」同時，本於自由意識、誠實信用之原則並充分瞭解後，立本同意書存查。

此 致

睿泰開發股份有限公司

立書人（買方）：_____（簽章，須同主約）

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 買方身分證正反面影本

附件十三 社區管理規約（草約）

本 大安茗邸 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應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利

本社區之停車位屬法定停車位，為地下第二至三層倉儲式汽車位共 10 位，皆位於共有部分且無獨立權狀，係隨同主建物移轉登記，為共有部分且有登記車位編號者，依其登記之編號，採隨機車台板規劃以利出入車速度。本社區倉儲式汽車停車位之修繕管理維護費用由約定專用人按其比例分擔。

（二）停車空間之使用管理

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

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理

本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

- 六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、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。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

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：無其他共用設施設置。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
 - （一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
 - （二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，依區分所有權人之會議之決議執行之。

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，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開
 - （一）定期會議每年召開一次（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。
- (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。

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)第一次區分所有權人會議主席由召集人擔任。
- (二)定期區分所有權人會議及臨時會議，由管理委員會主任委員擔任會議主席。

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

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、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。
- 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、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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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 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 名。
- (六) 前項委員名額，合計三名。並得置候補委員。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：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。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。
主任委員解職出缺時：由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三) 副主任委員、監察委員及財務委員：由管理委員互推之。
副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，由該屆區分所有權人會議選任翌日起算一年。

四、管理委員之解任、罷免

- (一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
 2. 管理委員喪失住戶資格者。
 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
- (二) 管理委員之罷免
 1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每三個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
 - (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
 - (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
 - (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。
- 二、管理委員會公告責任
 - (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
 - (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
 - (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
 - (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
 - (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
 - (六) 本公寓大廈公告欄設置於_____。
- 三、管理委員會之移交責任
公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

- 一、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（住戶應居住於本公寓大廈內，並須為該專有部分區分所有權人之配偶或有行為能力之直系血親）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。
- 二、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，由各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
 - （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）或積欠達新臺幣三萬元以上（含），經七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10%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新臺幣二十萬元以上。

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

一、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。

二、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。

三、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同管理委員會之任期。

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

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 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：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。
- 十、住戶不得違反相關法令規定，亦有背公共秩序善良風俗之行為。
- 十一、不得在本公寓大廈經營神壇廟宇酒家葬儀社色情或其他危及公共安全、違反序良俗影響住家品質之行業。
- 十二、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。

第二十三條 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、有關住戶內部裝潢工程，依本契約及附件相關規定辦理之。
- 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，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 1.2 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。

第二十四條 投保火災保險之責任

- 一、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。
- 二、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。

第二十五條 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，該承租者或使用人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。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十六條 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。

第二十七條 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

第二十八條 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：規約、會議記錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證（原始收支憑證存檔保管，至少須保存五年）、會計帳簿（至少須保存十年）、財務報表、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。
- 三、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。

第二十九條 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。

第三十條 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。

第三十一條 實施及修正

本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施，修正時亦同。本人茲同意遵守前開規約之約定。

附件十四 室內裝修（潢）管理辦法

- 一、為維護本大樓建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特定訂本辦法。
- 二、本大樓裝修（潢）戶於施工前，應確實了解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本大樓管理委員會或管理人查詢閱覽），為保本社區建物結構安全及社區住戶居住權益，交屋後住戶自行為室內裝修（潢）工程之施工設計及材料設備需遵照建築專業技術人員之建議，並應遵守建築物之室內裝修管理辦法及本契約與各附件之相關規定，向主管建築機關申請審查許可。
- 三、裝修（潢）戶與承包商需向管理委員會或管理人共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。
- 四、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，裝修（潢）戶應於交屋代管時向管理人或其指定人押繳**裝潢保證金新台幣壹拾萬元整**，及**環境管理費一次預收預定完工天數，每日以 200 元計算**，補貼因施工期間增加之管理及電費負擔。若施工期超過預定日期，不足部分則由保證金內扣除，反之則退還。
- 五、裝修（潢）戶及施工承包商需遵守下列規定：
 1. 交屋時需辦妥押繳：**a.裝潢保證金。b.環境管理費。c.簽具切結書**，憑上述收據向本大樓施工現場主管人員辦理初次進場施工登記。
 2. 每日施工時間為上午 08:00~12:00，下午 13:00~17:00 止，例假日及國定假日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
 3. 人員所攜帶之物品、機具，需經社區管理人員之查驗後放行。
 4. 建材、砂石、施工廢棄物及垃圾不得堆置於公共空間（砂石及垃圾應裝袋）。
 5. 為保障主要構造安全，不得增建、拆除、挖掘、穿鑿埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任
 6. 施工時如因不慎損及排水管線或電力設備以及其他公共設施（備），應即時聯絡社區管理人員作緊急處理，並負責立即修復。
 7. 不得以任何理由留宿本社區內，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥、隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等行為，違者罰款並自行清除。
 8. 公共設施及室內消防、警報、灑水等安全系統不得任意拆除、移位、遮蔽。
 9. 凡有泥作工程者，應將泥水及剩下的水泥、沙漿置入管理單位提供之沈泥桶，過瀘沈沙後，每日下工時帶出倒掉，嚴禁倒入室內排水孔或馬桶內。
 10. 如要移動門禁監控系統時，應找原廠商辦理，以免影響系統運作。
 11. 進場施工前，應先檢測水電系統是否正常運作；施作樓層及動線樓層之公共梯廳地坪、牆面、電梯應進行保護。
- 六、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，應由裝修（潢）戶與承包商共負連帶責任。如發生任何事故與本社區無涉。
- 七、如有違反前述各項規定，經查屬實者，每次罰款 2,000 元整，從施工保證金中扣除，並追究責任歸屬。
- 八、裝修（潢）完成後經提出返還申請書且合於下列條件，並經乙方認可者，得無息領回施工保證金。
 1. 為損壞門廳、電梯車廂、走道、地磚、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。
 2. 雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
 3. 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。

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈（門牌地址：台北市大安區瑞安街 222 巷____號_____）進行室內裝修工程，為配合共用(有)部分、約定共用(有)部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
監工人員		電話	
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、立書人同意預付依實際施工日期計算**每日新台幣貳佰元整之環境管理費**，並預繳**裝潢保證金新台幣壹拾萬元整**。
- 三、立書人將自行約束施工廠商，於使用共用(有)部分、約定共用(有)部分時，做好安全防護措施，承諾於施工期間遵守本社區管理委員會或代管管理人之「室內裝修（潢）管理辦法」及其他相關管制約訂。
- 四、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用(有)部分、約定共用(有)部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，立書人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任；否則願就所生損害及費用，逕自前開保證金中扣抵之，如仍有不足，則於接獲本社區管理委員會或代管管理人通知五日內以現金或即期支票壹次繳清。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

身分證號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中 華 民 國_____年_____月_____日