

植建築 房屋土地預定買賣契約書

立契約書人

買 方： (以下稱買方)

賣 方： 采豐生活建築股份有限公司
(以下稱賣方)

富徠建設股份有限公司

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：采豐生活建築股份有限公司

富徠建設股份有限公司

買賣雙方茲就「植建築」(以下簡稱本大樓)房地預定買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，以資共同遵守：

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

一、 土地坐落：

台北市大安區龍泉段一小段116地號等1筆土地，面積共計199平方公尺(約60.20坪)，使用分區為都市計畫內第三之一種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「植建築」編號 _____ 戶 _____ 樓計 _____ 戶
(共計 27 戶)，為主管建築機關核准 111 年 3 月 25 日
111 建字第 0109 號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面
圖影本如附件一及附件三)。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「植建築」_____ 戶，其土地持分面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)，應有權利範圍為 _____ /100000，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面積 840.06 平方公尺(約 254.12 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、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(陽臺)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、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

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、範圍及持分方式詳如附件二所示。

二、本「植建築」共有部分總面積計約 596.07 平方公尺(約 180.31 坪)；專有部分總面積計約 840.06 平方公尺(約 254.12 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（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「植建築」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。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____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：

（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. 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____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。

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股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(不動產開發信託證明文件如附件五)

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

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表(附件四)之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、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，雙方同意依第二十六條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。

第九條 地下層、屋頂、法定空地及殘障車位之使用方式及歸屬

一、地下層

本契約地下層共一層，總面積約為 149.95 平方公尺(約 45.36 坪)，地下一層為共有部分屬區分所有權人共有。

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。

五、地上一層無障礙汽車位、無障礙機車位及地下一層之機車停車位，由全體區分所有權人共有，其相關管理規範依區分所有權人會議決議。

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附件六之建材設備表施工，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六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、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

五、本案全棟不採用天然瓦斯，廚具、衛浴皆採供電設備辦理。

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民國 112 年 3 月 7 日之前開工，民國 116 年 1 月 31 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，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。

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，如需變更汗水管線，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、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

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，且此項變更之要求以一次為限。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，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認，由賣方於簽認後提出追加減帳，並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。

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(本案未設置規劃天然瓦斯管路)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、本案並未設置規劃天然瓦斯管路。

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，依第二十三條有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

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

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約第七條約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十五條 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。

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、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，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，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - （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。

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款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

第二十條 買方不辦理貸款

買方應於賣方通知辦理對保手續期限內開立應繳納金額同額支票及本票，作為賣方取得買方未繳款項之擔保。買方應於賣方通知繳款期限內繳納本戶房地買賣總價扣除交屋保留款其餘未繳納款項金額交付賣方。

第二十一條 房地讓與或轉售條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十二條 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。

第二十三條 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、買方應繳之各項費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔。
- 六、買方未於期限內預繳本項所列之各項費用，致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之一切費用由買方負擔。

第二十四條 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。

第二十五條 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。

第二十六條 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退還，並應同時賠償房地總價款百分之 _____（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 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、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條 共有部分之分管約定

- 一、本社區地上一樓法定騎樓，於本案建築線內之範圍日後由管理委員會負責管理維護，並依現行法令開放予本社區區分所有權人及第三人作為通道使用。
- 二、本社區地上一樓法定騎樓，由全體區分所有權人所有，並依合意之使用方式共同管理使用。

- 三、本社區地下一層之車道、垃圾儲藏室空間，由全體區分所有權人依法共同使用，並由管委會統籌管理。地下一層機車停車空間由管委會統籌管理。
- 四、本社區之機車停車空間依相關法令劃定分設於本社區地下室一層，由全體區分所有權人在個別劃定分管範圍內管理使用或處分。

第二十八條 專有部分之分管約定

- 一、為提昇本社區居住品質，各戶空調室外機，統一按賣方規劃之位置予以裝置。
- 二、基於維護本社區生活品質及確保公共設施保持正常運作下，本社區全部之公共設施用電及用水費用，由賣方統一向台灣電力公司及自來水公司辦理公共電費及公共水費用依戶別平均分攤至各戶。

第二十九條 分管約定之效力

以上分管約定，業經買方充分認知日後如出售或讓與第三人等情事，應將本章分管約定之內容告知繼受人。

第三十條 連帶責任之約定

- 一、買方有兩人以上或買方另行指定登記名義人，則買方之數人或買方與登記名義人對賣方就本契約之履行負連帶責任。
- 二、買方為未成年人，其法定代理人就本契約之履行負連帶責任。
- 三、本契約之權利義務及於買方繼受人(例如：繼承人、受讓人等)應確實履行本契約。

第三十一條 留置權行使約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權。

第三十二條 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。

第三十三條 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。

第三十四條 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，雙方同意以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遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 二、買方同意以本約約定電子信箱之電子郵件通知或聯絡電話之簡訊通知，與書面通知發生同一效力。

第三十五條 契約及其相關附件效力

- 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。
- 三、本契約一式三份，上開契約事項雙方均已詳細審閱，本契約不加蓋騎縫章，亦不影響其效力。

第三十六條 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。

第三十七條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、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。
- 二、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。

附件：

- 一、建造執照影本
- 二、空間面積說明
- 三、本戶房屋平面圖
- 四、付款明細表
- 五、不動產開發信託證明文件
- 六、建材設備表
- 七、代辦貸款委託書
- 八、自辦貸款協議書
- 九、代刻印章授權書
- 十、個人資料利用同意書
- 十一、住戶規約

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

E - m a i l：

賣 方：采豐生活建築股份有限公司

法 定 代 理 人：林雨燊

統 一 編 號：54355529

公 司 地 址：台北市信義區松仁路 89 號 18 樓

連 絡 電 話：02-27290189

賣 方：富徠建設股份有限公司

法 定 代 理 人：蔡宏建

統 一 編 號：16325665

公 司 地 址：台北市信義區忠孝東路五段 510 號 6 樓之 3

連 絡 電 話：02-27271788

不動產經紀業：美學生活置業股份有限公司

法 定 代 理 人：林雨燊

統 一 編 號：53107543

公 司 地 址：台北市信義區松仁路 89 號 18 樓


連 絡 電 話：02-27292589

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0109號			
起造人姓名	采豐生活建築股份有限公司 負責人：林雨霖等2名 (詳見附表)			住 址	11073 臺北市信義區松仁路89號 18樓		
設計人姓名	卓培煙			事務所名稱	卓培煙建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三之一種住宅區			幢層數	1幢1棟地上10層地下1層 共11層27戶		
建築地點	地 址	大安區龍坡里新生南路三段16之1號 共3筆 詳見附表					
	地 號	大安區龍泉段一小段0116-0000號					
各層面積總計	騎 樓	48.62m ²	建 築 面 積	81.41m ²	基 地 面 積	騎 樓	50.74m ²
	其 他	1322.01m ²				其 他	148.26m ²
發 照 日 期	111年03月25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34個月內竣工		
工 程 價 值	\$ 17,545,426 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
地下層	149.95	4.1	防空避難室兼停車空間、機電設備空間共14筆(詳見附表)				
					總 計:	1370.63	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 中華民國一一年二月二十五日			

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0109號

起造人： 富徠建設股份有限公司 負責人：蔡宏建
采豐生活建築股份有限公司 負責人：林雨燊



建築地點： 大安區龍坡里新生南路三段16之1號
大安區龍坡里新生南路三段16之3號
大安區龍坡里新生南路三段16之2號

地號： 大安區龍泉段一小段0116-0000號

建築物概要：

1棟地下001層、面積:149.95m ² 、高度:4.1M、用途:防空避難室兼停車空間、機電設備空間	1棟地上001層、面積:130.03m ² 、高度:4.2M、用途:停車空間、騎樓、樓電梯間
1棟地上002層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅	1棟地上003層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅
1棟地上004層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅	1棟地上005層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅
1棟地上006層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅	1棟地上007層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅
1棟地上008層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅	1棟地上009層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅
1棟地上010層、面積:112.85m ² 、高度:3.6M、用途:住宅(H-2)第2組集合住宅	1棟突出物001層、面積:25.0m ² 、高度:3.4M、用途:樓電梯間
1棟突出物002層、面積:25.0m ² 、高度:3.0M、用途:樓電梯間	1棟突出物003層、面積:25.0m ² 、高度:2.6M、用途:樓梯間、水箱

雜項工作物： 排水溝:長度29.65m
圍牆:長度20.81m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年10月31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：

- 首次掛號日期：《110》年《10》月《06》日（法令適用日期：110年10月06日）。
- 建築地點：大安區龍坡里。
- 實設空地《117.59》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：《康閱印土木結構技師事務所》，技師：《康閱印》結構技師。
- 地質調查專業技師：《緯昇工程顧問有限公司》，技師：《張迺楨》大地技師。
- 電機專業技師：《基亞工程顧問有限公司》，技師：《陳家賢》電機技師。
- 本案基地屬（低度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（預壘樁）。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積《433.58》平方公尺（含有產權286.26平方公尺，無產權部分156.62平方公尺），共《3》戶。拆除門牌：《大安區新生南路三段16之1號,16之2號,16之3號》由_卓培煙_建築師事務所_卓培煙建築師_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：57建(肆)(安)第038號，原使用執照：58使字第0016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。
- 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
- 昇降機《2》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。
- 放樣勘驗前應完成消防設備審核。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

111建字第0109號



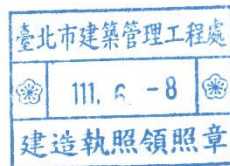
注意事項：

- 18.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。
- 19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 20.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 21.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為_109.98_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_55.00_平方公尺。
- 22.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（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）、（屋頂平臺綠化面積 55.00 平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 23.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 24.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 25.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，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」。
- 26.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 27.適用臺北市公共設施用地開發保水作業要點案件，應依上開要點及臺北市公共設施用地開發保水設計技術規範檢討辦理，並於放樣勘驗前檢送本案相關資料予本府工務局水利工程處列管。
- 28.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。
- 29.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。
- 30.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。
- 31.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 32.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_52.74_公尺，尚無影響飛航安全。
- 33.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 34.本基地騎樓係住宅區騎樓，依本府工務局74.9.20北市工建字第48522號函辦理。
- 35.基地內退縮無遮簷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管理規約。
- 36.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷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。
- 37.拆除執照（含拆併建之拆除部份），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。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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_352.58_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。
- 41.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，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 42.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。
- 43.停車空間繳納代金《8》部停車位，代金新台幣《23415830》元，應於申領使照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 44.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_110_年_8_月_24_日北市都建字第_1106031158_號函核准重建計畫其獎勵容積為_220.89_平方公尺該容積獎勵額度為_37_%在案；實際使用獎勵容積為_220.89_平方公尺該容積獎勵額度為_37_%，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。
- 45.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_采豐生活建築股份有限公司_負責人：林雨棠 等2人_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第二級保證金，金額為新臺幣_3,449,466_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。
- 46.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_采豐生活建築股份有限公司_負責人：林雨棠 等2人_應於申報一樓樓



注意事項：

- 版勘驗前取得候選_黃金_級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣_13,797,864_元，於領得使用執照二年內取得_黃金_級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 47.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_采豐生活建築股份有限公司 負責人：林雨霖 等2人_應於申報一樓樓版勘驗前取得候選_黃金_級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣_13,797,864_元，於領得使用執照二年內取得_黃金_級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 48.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人_采豐生活建築股份有限公司 負責人：林雨霖 等2人_應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣_2,587,100_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無障礙環境第_二_級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 49.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。
- 50.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。
- 51. (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。
- 52.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。
- 53.於公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註：「本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」



附件二 空間面積說明

壹、土地持分面積說明如下：

一、房屋土地持分

當戶房屋土地持分面積=土地面積由以地政機關核發建物測量成果圖之當戶專有面積與區分所有全部專有面積比例持分。

★專有面積=主建物面積+附屬建物(陽台)面積

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

貳、房屋面積說明如下：

一、主建物面積：即一般所稱室內面積。

二、附屬建物面積：即陽台。

三、本大樓房屋共有部分(依公寓大廈管理條例共專有圖之共有部分)包含樓層及項目詳如下列：

1. 地下一層：防空避難室兼停車空間、台電管道間、垃圾間、電信室、水箱、無障礙安全梯、客貨兩用電梯(機車用)、行動不便者使用電梯等。
2. 地上一層：無障礙汽車位、無障礙機車位、停車空間、梯廳、客貨兩用電梯、行動不便者電梯、無障礙安全梯、一般安全梯、無障礙通路。
3. 地上二~十層：梯廳、行動不便者電梯、無障礙安全梯、一般安全梯。
4. 屋突一層：梯廳、行動不便者電梯、一般安全梯。
5. 屋突二層：梯廳、行動不便者電梯、一般安全梯。
6. 屋突三層：水箱。

參、房屋面積計算方式說明如下：

本大樓共有面積總計：596.07 平方公尺（約 180.31 坪，依地政機關登記為準）

主建物部分：依照各戶專有面積按比例均攤，即〔各戶專有面積/全部專有面積〕X 總公設持分

★專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

肆、房屋空間依下列方式計算面積。

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，依第二項之規定，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。

伍、除專有部分有單獨所有權狀外，共有部分持分登記方式依地政機關登記為準。

附件三 本戶房屋平面圖

附件四 付款明細表

個案名稱：【植建築】

房屋戶別：

契約總價：

新臺幣

萬元整

期別代號及名稱	成數	房屋及土地價款		合計	繳款日	
	(%)	房屋價款(含稅)	土地價款			
1	訂金	5%	元	元	元整	
2	簽約金	10%	元	元	元整	
3	一樓底版完成	5%	元	元	元整	
4	使用執照申請	5%	元	元	元整	
5	金融機構貸款	70%	元	元	元整	
6	交屋保留款	5%	元	元	元整	
合約總價		100%	元	元	元整	

備註 1. 原依定型化契約約定：應依已完成之工程進度所定付款表之規定於工程完工後繳款，

其每次付款間隔日數應在二十日以上。

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於采豐生活建築股份有限公司、富徠建設股份有限公司(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：2303000080229，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：采豐生活建築股份有限公司、富徠建設股份有限公司

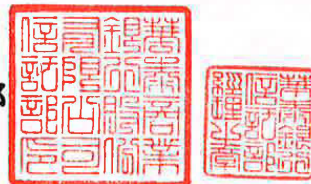
建案名稱：植建築

建案基地：臺北市大安區龍泉段一小段 0116-0000 號

建照號碼：111 建字第 0109 號

信託契約編號：F110023A1191

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 1 3 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件六 建材設備表

※ 結構

- 本大樓結構經專業技師採電腦程式精密計算，採用鋼筋混凝土構造，其載重、抗壓、防火、耐震等規範均符合國家標準，樑、柱、樓版依照建築技術規則及主管機關核准圖說施工。
- 本大樓使用之鋼筋均符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規範，無輻射污染。
- 本大樓使用之預拌混凝土採用國產廠牌。
- 本棟大樓委請國內認證之營造廠施工，以提升工程品質。

※ 建物外觀

- 特聘專業建築師事務所之建築師精心設計規劃，配合整體景觀，建築物外觀採用天然石材、外牆磚與其他飾材設計施工，氣派典雅。
- 特別加強外牆與樓版交接處之防水處理，窗框角隅鋼筋補強並於窗框四周防水塗佈。

※ 壹樓入口門廳

- 壹樓門廳入口大門採藝術造型門。
- 地坪及牆面鋪貼石材及高級磁磚搭配其他裝飾面材整體設計。
- 平頂採藝術造型天花板，搭配燈飾燈光整體造型設計。

※ 各樓門廳

- 地坪及牆面鋪貼高級磁磚及其他裝飾面材整體設計。
- 平頂採藝術天花板，搭配燈飾燈光整體造型設計。

※ 電梯

- 採用三菱或永大或日立之11人份微電腦智慧型控制系統客用電梯一部，速度為105M/Min。具備感應式讀卡門禁、緊急呼叫、亂按消除、防夾感應、攝影監視等多項功能，保障本大樓人員出入安全。
- 電梯車廂地坪鋪貼高級石英磚，牆面及平頂整體造型設計。

※ 屋頂

- 屋頂樓版作整體粉光加複合式防水材地坪處理，面材鋪貼高級地磚，具防水、隔熱效果；室內梯廳地坪及牆面鋪貼高級磁磚，平頂批土刷環保漆。
- 屋頂層設置室外對講機及攝影監視系統。

※ 公共樓梯間

- 地坪鋪設止滑地磚，設置實木扶手及欄杆。
- 牆面及平頂採水泥漆，設金屬防火門。

※ 室內裝修

- 地坪：客廳、臥室、餐廳、廚房鋪貼超耐磨木地板，浴廁鋪貼 30*60 高級止滑磁磚。
- 牆面：隔戶牆採 RC 牆，室內隔間採輕隔間牆，客廳、餐廳、走道、臥室刷環保漆，浴廁牆面鋪貼 30*60 高級磁磚。
- 平頂：室內、餐廳、廚房給排水管採明管施工。平頂批土刷環保漆，不另作天花板，室內天花板由住戶自行處理。浴室天花板採矽酸鈣板，表面刷環保漆。

※ 陽台

- 地坪：鋪貼高級止滑磁磚。
- 平頂：採鋁企口天花板施作。
- 工作陽台設專用出水口及排水口，預留洗滌槽給排水口。

※ 門窗

- 鋁門窗採用三協或 YKK 或錦鉸符合 CNS 標準之氣密鋁門窗，使用 6mm+6mm 防曬隔熱膠合玻璃，並附紗窗。
- 各戶大門採藝術造型鑄鋁或鋼木玄關門，搭配 PHILIPS 或 Panasonic 電子防盜門鎖。
- 臥室門及浴室門採藝術木門。

※ 廚房設備

- 各戶廚房採用進口Noblessa或Clean up高級廚具搭配人造石檯面，搭配林內或櫻花爐具、排油煙機、3M廚下型淨水器，附設不鏽鋼洗濯槽、高級單槍式冷熱混合水龍頭、吊櫥，另附電冰箱、電鍋、微波爐等專用插座。

※ 衛浴設備

- 面盆：採用 KOHLER 或 V&B 或 TOTO 品牌面盆。
- 馬桶：採用 TOTO 或 KOHLER 或 V&B 品牌高級免治馬桶。
- 給水龍頭、蓮蓬頭：採用 HANSGROHE 或 KOHLER 或 V&B 品牌產品。
- 淋浴間：採用淋浴拉門搭配強化玻璃。浴室淋浴間採用蓮蓬頭並附升降滑桿組。
- 衛浴配件：附明鏡、毛巾架等衛浴配件。
- 電氣設備：洗手台側插座搭配漏電斷路器開關。浴室附 KOHLER 或 Panasonic 多功能暖風機，具乾燥、暖風、通風等功能。
- 各戶浴室採當層排氣，排放管路為明管施作。

※ 空調設備

- 統一建置分離式日系Panasonic或日立室外主機，並附贈空調子機，預留室內穿樑套管由住戶自行施作，各戶客餐廳、臥室統一留設分離式室內機排水孔。

※ 電器設備

- 採暗管配線，所有配管採南亞、大洋、華夏符合 CNS 標準之 PVC 管或 CD 管。電線採太平洋或華新麗華、大亞符合 CNS 標準之電線電纜。
- 各戶獨立電錶集中設置。採單相三線 110V/220V 供電。
- 各戶開關箱設置無熔絲開關，廚具、浴廁、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。
- 電梯廳採人體移動感應式自動照明系統。
- 各戶設置緊急電源，於停電時提供廚房冰箱插座使用，浴廁及客廳照明各一處。

- 開關、插座全部採用大型面板開關、插座，並附夜間開關指示燈。
- 各戶電視、電話系統線路，整合至各戶資訊箱，客廳、臥室預留出線口。
- 公共設備設獨立電錶、公共電費由住戶共同分擔。
- 屋頂統一設置數位天線，並預留有線電視連接線路之管路。
- ※ 緊急供電設備
 - 緊急發電機加設防震及黑煙淨化器。
 - 停電時除提供公共區域設備緊急供電外，另可供應住戶局部照明使用。
- ※ 大樓網路系統
 - 各戶設置 FTTH 光纖網路並設資訊箱。
 - 各戶客廳，臥室預留網路出線口。
- ※ 給排水設備
 - 採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶，並標示各戶門牌以供辨識。公共水費由住戶共同分擔。
 - 自來水箱進水處，設置長庚或其他品牌淨水設備，加強住戶安全乾淨的飲水環境。
 - 冷、熱給水管均為不銹鋼管，熱給水管並加裝保溫被覆。所有水平管採明管配置。
 - 污、廢水管採南亞或大洋之 PVC 管。地板排水採用不銹鋼落水罩。
 - 雨水回收利用：屋頂雨水經過回收後，利用於景觀噴灌系統。
- ※ 消防安全設備
 - 依消防法設備標準，設置消防栓箱、滅火器、緊急照明燈、火警感知器等。
 - 設置火警受信總機，可有效監控全棟火警受信狀況。
 - 依消防法消防設備標準，設置火警警報設備。
 - 依消防法消防設備標準，設置廣播設備，於火警發生時，經由主機各區廣播通知住戶迅速避難。

- 一樓另設消防送水口。
- ※ 公共區域門禁管制系統
 - 壹樓門廳裝設感應式讀卡門禁系統，並設影視對講門口主機直通各戶室內對講機。
 - 一樓門廳設晶片讀卡機，管制人員進出。
 - 設置管理監控中心，配備中央監控系統，電梯設置感應式讀卡門禁管制系統。
- ※ 住家保全影視對講系統
 - 每戶均設影視保全對講主機結合電鈴功能。住戶玄關門設置磁簧偵測器連動保全系統。
 - 各戶於對講主機及主臥室設有緊急按鈕各一處，如有意外或需外力救援時，可按鈕向管理監控中心連繫救援。
- ※ 公共區域智慧監視系統
 - 大樓主要動線設置紅外線夜視型攝影機，具備智慧錄影、安全區域設定等功能。
 - 大樓部份重點公共空間，設置監視攝影機，達到監控效果。
 - 地下室一樓停車場設置緊急按鈕、對講機，如有意外或需外力救援時，可按鈕向管理監控中心聯繫救援。
 - 大樓給水、污廢水系統、地下室排風機、公共水箱蓋、蓄水池水位高度監視及緊急供電設備等，皆納入大樓智慧安全監控系統監視。
 - 整合大樓的機電監控、門禁管理、住戶安全、保全監控等系統設備自動化的管理機制，事故發生時通知人員立即前往處理，建構完整的通報系統。
 - 採用監視主機具備大容量硬碟，經由智慧式影像處理與儲存，達到長效錄影及循環使用功能。
 - 火災授信總機、消防設備、消防各項泵浦連接至大樓智慧系統。

※ 地下室停車場

- 壹樓機車升降梯出入口設警示號誌燈及 CCTV 閉路電視錄影監視系統，與管理監控中心連線。
- 地下室地坪採樹脂砂漿耐磨地坪。牆面及平頂刷洋灰漆。
- 設出入口照明設備。
- 地下室停車場依消防法規設明管式泡沫系統。
- 地下室設置時間控制之排氣通風系統。

※ 垃圾處理設備

- 地下室垃圾冷藏處理空間及資源回收區，設置給水龍頭及排水。

附件七 代辦貸款委託書

委託人： (以下簡稱買方)

受託人：采豐生活建築股份有限公司

(以下簡稱賣方)

富徠建設股份有限公司

茲因買方訂購臺北市大安區龍泉段一小段 116 地號等 1 筆土地上興建「植建築」編號_____戶_____樓之房屋及該基地上持分土地，委託賣方以之作為擔保品，向金融機構申辦抵押貸款，以抵付買方訂購房地之部分價款，經雙方同意議定有關委託事項權利義務約定如下：

- 一、買方承認本約房地銀行貸款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整屬賣方應收款，買方同意以所訂購房地之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓妥保證人履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款機構規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 二、買方同意按照賣方規定時間、地點，備齊所需之證件，交予賣方代辦前條貸款之一切手續（倘買方可得較低利率或有利於買方貸款條件時，買方得變更貸款之金融機構），並於賣方通知對保日起二十日內辦理完成貸款之一切手續，且應於辦理對保時提供足夠擔保貸款額度之擔保物（開立本票）以為付款之保證，並由貸款機構同意將約定貸款金額逕為撥付賣方。賣方取得貸款後，於買方辦理交屋時，賣方應返還本票。
- 三、買方於所有權移轉登記完竣並由貸款機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂或其他經修繕仍無法達到應

有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知貸款機構終止撥付前條貸款予賣方。如未經賣方同意，買方自行通知貸款機構終止或撤銷貸款時，賣方得依本代辦貸款委託契約第四條約定辦理，並得提示本票請求買方付款。

四、有關本條貸款機構核撥之貸款，買方應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款，逾期應依本約第八條約定計算遲延利息，經賣方以存證信函催繳後七日內仍未繳者，則依房屋土地預定買賣契約第二十六條第四項約定處理。

五、有關買方辦理上述之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額部分經雙方協商後同意依下列方式處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- 如係不可歸責於雙方時，該不足金額買方應分一年（每月一期，計十二期）加計利息按月平均攤還，其利率比照第一順位抵押權之利息計算。
- 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，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部分，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) 可歸責於賣方時之處理方式如下：

- 其貸款金額未達原預定貸款金額之百分之七十者，買方有權解約，賣方應無息退還買方已繳價款。倘其貸款金額為原預定貸款金額之百分之七十以上(含)者，

該不足金額買方應分一年（每月一期，計十二期）加計利息按月平均攤還，其利率比照第一順位抵押權之利息計算。

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)內以現金一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四) 本契約不動產於取得使用執照辦理抵押貸款時，若因買方因素不符合當時銀行貸款約束之條件及要求（含購買第二戶以上之房屋），致無法貸足本契約之銀行貸款金額，買方應於接獲賣方通知之日起三十日內以現金一次向賣方繳清或補足。

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

(簽章)

六、 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之保險費、規費、手續費及地政士代辦費等概由買方負擔，且通知提供房地所有權移轉文件同時，將此等費用以現金或即期支票繳付賣方。

七、 辦理貸款手續如需買方協同辦理對保或應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條及出具撥款委託書時，買方應無條件辦理，不得拖延。如有違反致造成延誤辦理貸款時效，所導致賣方延後收取之所有貸款款項之遲延利息依本約第八條約定計算，並經賣方以存證信函催繳後七日內仍未繳者，則依房屋土地預定買賣契約第二十六條第四項約定處理。領

取貸款如需買方親自會同辦理時，買方不得藉任何理由拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，並應自接到通知之日期起七日內辦妥，逾期亦同。

- 八、自願不貸者或自願減少本約貸款金額者，或買方未成年或因買方之因素不能貸款者，其不貸或不足金額，應於通知辦理對保時以現金一次付清，不得以交屋與否抗辯，買方如逾期不付者，賣方得依本契約第八條及第二十六條第四項之約定處理。
- 九、買方不得因無法取得公教購屋貸款、輔助勞工購屋貸款、輔助人民購屋貸款等其他政府或銀行優惠貸款，而要求提供延緩給付。
- 十、本委託契約視同本房屋土地買賣預定契約之一部份，自簽定日起生效。

立委託書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號（或統一編號）：同主約

賣 方：采豐生活建築股份有限公司、富徠建設股份有限公司

法定代理人： 林 雨 堯 、 蔡 宏 建

統一編號： 同主約

中 華 民 國 年 月 日吉立

附件八 自辦貸款協議書

(以下簡稱買方)

立協議書人

采豐生活建築股份有限公司

(以下簡稱賣方)

富徠建設股份有限公司

茲因買方訂購臺北市大安區龍泉段一小段116地號等1筆土地上興建「植建築」編號_____戶_____樓之房地，買方擬自行向金融機構申辦貸款，以抵付買方訂購房地之部分價款，經雙方同意議定約定如下：

- 一、買方承認本約房地銀行貸款為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整屬賣方應收款，買方預定自洽貸款，自行向金融機構申辦貸款之一切手續，以抵付該筆款項。
- 二、買方自洽貸款應自行辦理相關手續，並由買方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，並應遵守下列約定事項：
 - (一) 買方應於簽訂「植建築」房屋土地預定買賣契約書(下稱本契約)時，同時簽立附件七「代辦貸款委託契約」及本協議書，並於賣方通知期限內，以書面通知賣方指定之貸款機構，逾期視為買方同意放棄自辦貸款，由賣方指定之金融機構代辦貸款。
 - (二) 買方應於賣方通知期限內，配合先於賣方指定之金融機構辦妥貸款對保手續，並提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為付款之保證。若買方無法依本條(三)約定之期限內辦妥自洽貸款手續時，則買方同意放棄自辦貸款，由賣方指定之金融機構代辦貸款。

- (三) 買方應於賣方通知期限內，提出已簽立撥款委託書交予貸款機構之證明，並簽立貸款金額之取款憑條，與存摺一併交付予賣方，同意貸款機構於擔保設定完成後，即將款項直接撥付予賣方指定之帳戶，或由賣方直接向貸款機構領取。如需買方親自會同領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (四) 買方自洽之金融機構最遲應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款。
- 三、為配合買方自洽金融機構貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方同意於買方依前條之約定辦妥對保用印手續及確保賣方領款之手續後，將該房屋產權證明書提供予買方，並協同承貸金融機構辦理擔保設定登記。
- 四、若金融機構核貸金額不足預定貸款金額或無法貸款時，買方應於賣方通知之日起十五日內，將差額以現金一次給付賣方。
- 五、買方若未依約定期限內辦妥一切貸款手續，或中途變更不辦理貸款，或主動向金融機構表明拒絕撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，買方應於接獲賣方通知日起十五日內，將原預定貸款金額以現金一次繳清。
- 六、買方同意將所訂購房地之全部產權設定擔保予承貸之金融機構，設定金額依金融機構之規定辦理，買方並應自行負擔因自洽貸款而發生擔保設定相關之規費、手續費、保險費、代書費等一切費用。
- 七、買方如有違約情事時，賣方得依本契約相關約定辦理。
- 八、本協議書未約定事項，得經由買、賣雙方協議訂定之。

立協議書人

買 方：

法定代理人：

身分證字號(或統一編號)：同主約

賣 方：采豐生活建築有限公司、富徠建設股份有限公司

法定代理人： 林 雨 燦 、 蔡 宏 建

統一編號： 同主約

中 華 民 國 年 月 日吉立

附件九 代刻印章授權書

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)本契約房地產權移轉、抵押權設定登記之申報或變更。

(二)稅捐申報、撤銷及銀行申請貸款之相關事宜。

(三)實價登錄案件申辦。

(四)水、電、瓦斯、電信、門牌等之過戶申請或變更。

(五)解約時撤回各項申請登記等一切事宜。

二、除獲買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行本契約房地

地相關各手續以外之任何用途，如有違法賣方應負相關法律責任。

三、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。

授權人 買方：

簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件十 個人資料利用同意書

履行個人資料保護法告知義務內容

采豐生活建築股份有限公司及富徠建設股份有限公司(下稱本公司)

依據個人資料保護法(以下稱個資法)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
關法令或契約之保存所訂之保存年限、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，台端就本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

附件十一 住戶規約

住戶規約草案

本植建築公寓大廈之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

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。

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、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。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

(二)停車空間之使用管理依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，由區分所有權人會議決議訂定。

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。

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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：建築法、招牌廣告及樹立廣告管理辦法。

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、形式除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包括：庭園、公共空間等設施，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，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，由管理費或公共基金支應。
 - (三)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由本社區負責維護管理。

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。
- 七、起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。
- 八、起造人將來如有妨礙變更後都市計畫，願無條件拆除及放棄任何補償。

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

- 1. 定期會議每年召開一次。
- 2. 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，該等承租者或使用人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產生之優先順序：

1. 由召集人擔任。
2. 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

1. 規約之訂定或變更。

2. 公寓大廈之重大修繕或改良。
3. 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。
4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
5. 約定專用或約定共用事項。
6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
7. 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。

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

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____名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)____名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)____名。

(五)委員____名。

前項委員名額，合計____名。

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：

(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。

(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主任委員於管理委員中選任之。

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、管理委員之任期為期一年。

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、清潔管理費之繳納

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)清潔管理費。

二、清潔管理費之收繳

(一)清潔管理費之分擔基準

按各區分所有權人所持有建物登記總面積之坪數分擔費用：暫訂房屋登記面積每坪新臺幣 250 元/月，機車停車位乙位新臺幣 300 元/月，若需調整，需經區分所有權人會議決議。為使管理執行單位能充分發揮管理績效。

(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)經十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郵政儲匯局一年期定存利率計算。

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)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.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。

第廿一條 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

第廿二條 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、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。

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。

四、住戶於裝潢施工前應支付裝潢保證金伍萬元整，並依裝潢管理辦法之規定使得進行施工。(裝潢管理辦法由管理委員會議定之)

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。

第廿四條 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。
- 六、本社區地上一樓法定騎樓於本案建築線內之範圍日後由管理委員會負責管理維護。
- 七、本社區附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 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臺北地方法院為第一審法院。

第廿六條 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

第廿七條 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、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定詳如公寓大廈管理條例及其施行細則規定。

第廿八條 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。

第廿九條 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。