

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名		身分證字號/統編：	連絡電話
通訊地址			E - M a i l
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備 註				
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

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。

「南陽龍踞」房屋土地買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：

茲為「南陽龍踞」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本房屋買賣契約，並經雙方合意後訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱

本契約於中華民國_____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：

買方充分認知本房屋總價，賣方僅就臺北市政府都市發展局核准之建造執照圖說及本約（附件五）建材設備施工。

第二條 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。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：

臺北市中正區公園段二小段 0120-0000 號等 8 筆地號土地，面積 332.74 平方公尺(100.65 坪)，使用分區為都市計畫內第四種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第四種商業區使用)。

二、房屋座落：

同前述基地內「南陽龍踞」編號第_____戶_____樓（共計41戶），建照號碼為臺北市政府都市發展局於113年07月01日核准之【113建字第0131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）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位為地下_____層無獨立權狀之

法定停車位

自設停車位依建造執照圖說位編號第_____號共計

_____位停車位，該停車位無獨立權狀，車位尺寸如下，買方停放車輛應以下列尺寸為限制：

型式	<input type="checkbox"/> 倉儲機械
規格	寬 2.00 公尺 長 5.20 公尺 高 1.85 公尺
	另含車道及其他必要空間
占共有部分權利範圍	
持分面積	平方公尺 ()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（計算方式如第二款所示）。（建造執照暨核准之該層停車空間平面圖影本如附件一）。

(二) 前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀。另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(_____坪)。

本社區汽車停車空間總面積_____平方公尺(_____坪)占共有部分總面積_____平方公尺(_____坪)之比例為_____。

四、倉儲車位:容車尺寸(含後視鏡)長 5.20 公尺、寬 2.00 公尺、高 1.85 公尺，載重為 2500 公斤。停車位之運轉方式，採取電腦自行判斷找尋最接近出入口處的空車台板停放，即不依買賣汽車停車位專用之機台號碼停放車輛。

五、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。買方清楚知悉地下一層之機車停車空間之面積包括機車停車空間與其他附屬空間，由本棟全體房地區分所有權人持分共有。

六、上列車位規格係計算至標線最外圍，若為相連之車位，則車位與車位間之尺寸係計算至標線中心線；相連車位最外側之車位，則尺寸一邊計算至相連車位標線中心線，一邊計算至標線最外圍。

七、停車位所列面積以建物謄本登載面積為準。計算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 房屋出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「南陽龍踞」_____戶，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為_____ / _____，計算方式係以本戶房屋專有部分面積(約定於第二項第一款)占區分所有全部專有部分總面積_____平方公尺(_____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(_____坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

1. 主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

包括：

陽臺_____平方公尺(_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公尺(_____坪)。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺(_____坪)。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

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

第五條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一) 本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、升降機、電信室、排煙室、機械室、管理室、台電受電室、幫浦室、配電室、水箱、中繼水箱消防機房、蓄水池、防災中心、垃圾儲藏室、汽機車坡道、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

(二) 本房屋「南陽龍踞」共有部分總面積計_____平方公尺(_____坪)；專有部分總面積計_____平方公尺(_____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)，其面積係以本房屋「南陽龍踞」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房屋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 56 條第 3 項之規定計算。
- (二) 依第四條計算之土地面積、主建物或本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 2% 為限(至多找補不超過 2%)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- (三) 前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過 3% 者，買方得解除契約。

第七條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。(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_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

第八條 履約保證機制：

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

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「台灣中小企業銀行股份有限公司」(政府許可之信託業者)執行履約管理，台灣中小企業銀行不動產開發信託證明書(詳附件十)。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1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1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。

第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 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。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方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息，於補繳期款時一併繳付賣方。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，雙方同意依違約之處罰規定理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層共同部分權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積 662.57 平方公尺（200.43 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_____平方公尺（_____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。

（一）位於地下一層之防空避難室兼停車空間，於演習、空襲或緊急事件時，買方應配合提供他人使用。

（二）位於地下三層汽車停車空間及車道之樓地板下方設有消防水池、雨水回收池、雨水滯留池...等等社區共用設施，各該專用使用權人應配合管理委員會或管理負責人需求，提供社區修繕、清潔、維護時使用，並依管理委員會或管理負責人指定，暫時停放於共有部分空間。

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、本社區約定專用部分，買賣雙方同意約定如下：

(一) 位於 8 樓及 8 樓以上 A、B 戶所毗鄰之花台，約定無償由各該區分所有權人自行管理使用，並負維護管理之責。其位置及範圍如附件八之二所示。

(二) 前項約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或其使用人為之，並全數負擔其費用。另管理委員會或管理負責人因維護(含外牆清潔)、修繕共用部分、設置管線或其他正當因素，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，應配合辦理

(三) 本社區共有(用)部分之使用空間如有設備與設施重疊，且無牴觸其相關法規規定時，買方及其管理委員會或管理負責人應依現況點交。

(四) 本條如有未提及之約定，買方同意依附件九住戶管理規約約定確實遵守之。

第十一條 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 開工及完工最後期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 12 月 31 日之前開工，民國 118 年 12 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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條 建築設計變更之處理

- 一、買方若有要求室內隔局變更時，一律於所購樓層前三層地板施工完成前向賣方提出，並予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，且此項變更申請以壹次為限。辦理變更時，買方需親自簽證，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定。
- 二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更排水管線，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。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，通知買方簽認並於十天內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，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。

第十四條 驗收

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。

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 5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

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，本案由_____負擔。

第十五條 房地產權登記期限

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，但不可歸責於賣方時，不再此限。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
 - (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
 - (三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。
- 五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

第十六條 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、驗收完成後買方應將剩餘款項(包含交屋保留款)交付給賣方，賣方收到前述費用後通知交屋。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。

第十八條 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)負責保固二十年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚……等)負責保固一年；非涉及結構之防水保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固期限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。

第十九條 貸款約定

- 一、第七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30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。

第二十條 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，除有違反第十一條第二項及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，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十一條 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，除第一項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，但買方未依第十五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。

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。

第二十四之一條 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項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約含附件，共計 頁，買賣雙方同意不加蓋騎縫章。

第二十七條 當事人及其基本資料

附 件：

- 附件一 各層平面圖(建照圖)
- 附件二 房屋平面圖、停車位平面圖
- 附件三 建造執照影本
- 附件四 應繳房地價款付款明細表其他約定
- 附件五 建材設備說明書
- 附件六 代刻印章委託書
- 附件七 代辦房屋貸款委託書
- 附件八之一 屋頂平台、空地、地下室權屬約定書
- 附件八之二 約定專用位置圖
- 附件九 公寓大廈規約
- 附件十 台灣中小企業銀行不動產開發信託證明書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

賣 方：寶誼資產有限公司

法定代理人：查詠禎

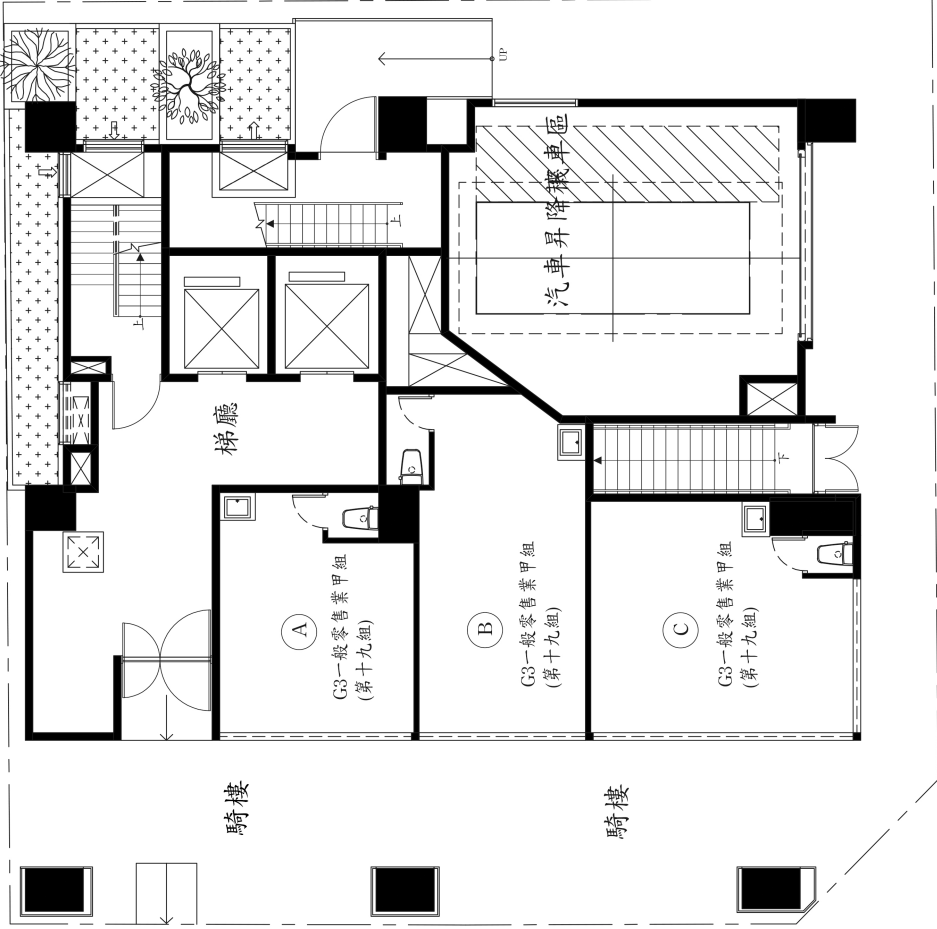
統一編號：83469825

公司地址：台北市大安區信義路三段155號4樓之二

公司電話：(02)2720-0826

中 華 民 國 年 月 日

附件一 本戶房屋平面圖、停車位平面圖



"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"

臺北市政府都市發展局建造執照附表		113建字第0131號	
建築地點	中正區黎明里南陽街21之3號	中正區黎明里南陽街21之3號	
建築地點	中正區黎明里南陽街21之5號	中正區黎明里南陽街21之4號	
地點	中正區公園段二小段0120-0000號	中正區公園段二小段0121-0000號	
	中正區公園段二小段0122-0000號	中正區公園段二小段0123-0000號	
	中正區公園段二小段0124-0000號	中正區公園段二小段0125-0000號	
	中正區公園段二小段0126-0000號	中正區公園段二小段0127-0000號	
原核發執照號碼	049發字第0784號		
建築物概要	地下001層、面積:286.42m ² 、高度:3.45M、用途:防空避難室、機房 :停車空間 地上001層、面積:286.42m ² 、高度:4.2M、用途:磚 樓 地上002層、面積:185.52m ² 、高度:4.2M、用途 :門廳、(第十九組)一般零售業甲組(G3) 地上003層、面積:224.65m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上004層、面積:224.65m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上005層、面積:223.5m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上006層、面積:222.92m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上007層、面積:212.87m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上008層、面積:192.15m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上009層、面積:192.15m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上010層、面積:181.69m ² 、高度:3.2M、用途 :(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2) 地上011層、面積:29.68m ² 、高度:3.2M、用途 :機電梯間 突出物001層、面積:28.89m ² 、高度:2.6M、用途 :機房 突出物002層、面積:28.89m ² 、高度:2.6M、用途 :機房		
核准工作物	排水溝:長度33.73m		
適用法令概要	■建築物防火及防火避難設施適用110年10月07日發布建築技術規則版本 ■建築空地(94.76)平方公尺		
注意事項	1. 首次掛號日期:(113)年(3)月(14)日(法令適用日期:113年3月14日)。 2. 建築地點:中正區黎明里。 3. 實設空地(94.76)平方公尺。 4. 法令適用日期:105年6月4日後之案件,應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。 5. 結構專業技師:《聯升工程顧問股份有限公司》,技師:《吳恩強》結構工程技師。 6. 地質調查專業技師:《北地工程顧問有限公司》,技師:《謝考維》大地工程技師。 7. 電機專業技師:《廣慶電機技師事務所》,技師:《陳維三》電機工程技師。 8. 本案為建築執照委託檢審案件,並經檢審單位(臺北市建築師公會)審查在案。 9. 本案基地屬(中區)液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:(鋼筋 混凝土),基礎形式:(筏式基礎),樓土形式:(連續壁)。 10. 已領得拆遷執照:113拆字第0093號拆遷執照。 11. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次建築動線(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,暨建築師或由專業技師辦理簽證項目」 12. 本次新設置型或型型型型,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簽證項目」 內容。 13. 六樓以上或供公眾使用建築物,於興建時加規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師於設計階段確定後以		

臺北市政府都市發展局建造執照		113建字第0131號	
建造人姓名	寶誼資產有限公司	負責人:查詠	10658 臺北市大安區信義路三段 155號4樓之2
設計人姓名	廖彩龍	事務所	廖彩龍建築師事務所
建造類別	新建	構造	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第四種商業區	幢層數	1幢1樓地上12層地下3層 15層41戶 共
建築地點	中正區黎明里南陽街21之3號	共4筆	詳見附表
地號	中正區公園段二小段0120-0000號	共8筆	
各層面積	騎樓:46.28m ²	建築面積	237.98m ²
總面積	其他:3288.72m ²	基地面積	其他:63.0m ² 其他:269.74m ²
發照日期	113年07月01日	領照日期	
規定開工日期	自領照日起六個月內開工	規定竣工日期	自申報開工日起48個月內竣工
工程價	\$ 46,263,956 元		
建築物概要			
建築要項	面積(M)	高度(M)	面積(M)
地下001層	286.42	3.45	防空避難室、機房共19筆(詳見附表)
各層用途	面積(M)	高度(M)	各層用途
總計			總計: 3335.0 m
備註	註:注意事項、地號人名單、地址、地號在背面。		

上列工程准予給照

中華民國 113 年 7 月 1 日

局長 王玉芬 請假
副局長 劉美秀 代行

1. 工程地籍圖請依據地籍及空污防治管理辦法令項辦理。
2. 處:臺北市政府都市發展局1493號、建築法第58、63、89條處罰。

附件三 應繳房地價款付款明細表其他約定

期別	繳款金額	備註
訂金		12%
簽約金		
開工款		
1	連續壁完成	2%
2	基礎板完成	2%
3	1F 底板完成	2%
4	6F 底板完成	2%
5	10F 底板完成	2%
6	鋁窗安裝完成	2%
7	使用執照取得	1%
8	產權移轉款(銀行貸款)	70%
9	交屋款	5%
合計		

一、如買方屆時不委辦貸款時，其貸款金額應依下列方式付款：

- (一)使用執照申請日付貸款金額之百分之三十五。
- (二)使用執照申請日之後第二十天付貸款金額之百分之三十。
- (三)辦理建物移轉登記前付貸款金額之百分之三十。
- (四)辦妥建物移轉登記時付貸款金額之百分之五。

二、買方如自行辦理貸款，必須於簽訂本約時明示自行辦理，並預立貸款委託書予賣方，賣方則指定代書配合辦理，賣方如因而增加費用支出得向買方求償。但若買方因此而貸款不足，其不足金額，應於接到通知之日起_____天內(不得少於 30 天)以現金向賣方繳清或補足。

附件四 建材設備說明書

結構：

結構經結構設計師精算，採用高拉力鋼筋及 4000PSI 以上強度混凝土，均符合內政部技術規則及 CNS 標準。且混凝土氯離子含量檢測無物污染證明，鋼筋無輻射證明。

外觀：

外牆採高級花崗石及金屬板及外牆磚搭配。

門廳：

一樓及二樓以上梯廳，牆地均採花崗石或大理石搭配設計主題裝飾建材，天花板釘矽酸鈣板環保乳膠漆配嵌燈。

公共樓梯：

硬木扶手，牆面水泥粉光水泥漆，地貼止滑磚，平頂刷水泥漆。

門窗：

- (一)各戶大門鑄鋁防爆防火門，氣派大方，搭配德國 DORMAKABA 或荷蘭飛利浦或美國 YALE 電子鎖。
- (二)鋁門窗採用錦宏或日本三協鋁門窗(隔音氣密窗)。5+5mm 強化膠合玻璃，浴廁窗及三合一門除外。
- (三)室內門採用機製實心木門，配水平鎖。
- (四)廚房後門採用三合一通風鋁門。

牆面：

- (一)室內隔間採用輕質隔間牆，耐震，防火。
- (二)室內牆面刷環保乳膠漆。
- (三)
 - (1)廚房採用高級磁磚搭配烤漆玻璃。
 - (2)開放式廚房牆面刷乳膠漆。
- (四)浴室牆面貼 60cm×30cm 磁磚。
- (五)浴廁防水施作於樑下。

地坪：

- (一) 各戶客、餐廳、臥室地坪鋪設高級磁磚 80*80 或是石塑隔音防潮地板搭配減音墊 (兩種色系，擇一挑選)。
- (二) 浴室地貼 30cmx30cm 高級止滑石英地磚。

平頂：

- (一) 客、餐廳及臥室：水泥漆。
- (二) 浴廁：採用矽酸鈣板刷環保乳膠漆。
- (三) 廚房：採用矽酸鈣板刷環保乳膠漆。(開放式廚房屬居室空間無施作天花板)
- (四) 陽台：刷晴雨漆或防颱型鋁企口天花板。

衛浴設備：(所有衛浴設備皆視合約圖面格局大小而有不同的配備規劃；)

1. 主臥浴室：

- (1) 日本 TOTO 面盆及浴櫃、鏡箱，搭配 hansgrohe 或 INAX 系列龍頭。
- (2) 日本 TOTO 全自動馬桶。
- (3) hansgrohe 或 INAX 系列花灑(二段開關、按壓手持蓮蓬頭)。
- (4) 另設置日本 PANASONIC、或日本 TOTO 多功能換氣暖風乾燥機。

2. 次臥浴室：

- (1) 日本 TOTO 面盆及浴櫃、鏡箱，搭配 hansgrohe 或 INAX 系列龍頭。
- (2) 日本 TOTO 單體馬桶。
- (3) hansgrohe 或 INAX 或國際牌定溫淋浴龍頭。
- (4) 另設置日本 Panasonic、或日本 TOTO 多功能換氣暖風乾燥機。
- (5) 配件依各戶浴室規劃，附設〔毛巾架或置物架〕和〔三角架〕

廚房設備：(廚具尺寸、配備及專用插座位置之各戶室內實際尺寸規劃)

- (1) 採用日本松下或哥德或龍禾歐式整體廚具，檯面搭配耐抗菌杜邦米蘭石或韓國人造石，採用易清潔高密度板材門板。
- (2) 採用日本櫻花或 Rinnai 或日本 Panasonic 抽油煙機

(3)採用日本櫻花或 Rinnai 或日本 Panasonic 瓦斯爐

(4)採用 BOSCH 或林內或 BEST 洗碗機。

(5)愛惠普或 3M 或奇異淨水等廚下淨水設備。

其他設備：

1. 本戶裝設長庚活水設備。
2. 本戶工作陽台配置電動曬衣架。
3. 垃圾冷藏設備。

電梯：

採用 12 人~15 人座日立永大或三菱或 OTIS 電梯品牌等，速度為 150m/min，另設有 CCTV 攝影監視系統及空氣清淨。

陽台：

- (一)地坪：鋪止滑磚及施作防水塗層。
- (二)工作陽台：配有曬衣架及洗衣機龍頭及排水管。

屋頂(露台)：

屋頂採大信防水工法並加 PS 版做為隔熱材料達到防水隔熱之效果。

防水施作：

- (一)陽台、窗框防水塗層施作。
- (二)各戶浴室全室防水施作至樑下。

電氣設備：

- (一)每戶採用單相三線式 110V/220V 供電，各戶電表獨立，開關箱內裝置正字標記無熔絲開關(且會預留空間給未來擴充用)。
- (二)所有電線管路均採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。
- (三)室內電燈開關均採用國際牌高級大型面板，並附夜間指示燈。

消防安全設備：

- (一)所有消防設備均按政府法規設置，施工並經過消防檢查合格。
- (二)各戶平頂裝設火警感知器與中控室受信總機聯通，裝設緊急發電機以備停電或緊急情況時供應電梯、公共樓梯照明，供水、排水系統及消防抽水幫浦使用。

(三)大樓各層梯間均設有緊急照明燈可供停電時使用，並配置 ABC 乾粉滅火器、消防栓及擴音器。

電話、電視設備：

- (一)客廳、各臥室均設有電視出口線。
- (二)客廳設有電視對講機接防盜及一樓管理員室。
- (三)客廳、各臥室均設有電話及網路插座。

給水、排水設備：

- (一)採用間接供水方式，自來水管經由總錶注入地下室蓄水池再經由揚水幫浦送至屋頂水池，經各錶後以重力方式給水。
- (二)冷熱水管採用高級不鏽鋼管，排水管採用 PVC，所有排水口均有不銹鋼落水罩頭，排水管則採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管或符合正字標記鑄鐵管。
- (三)蓄水池內貼磁磚，採雙重供水系統，以確保蓄水池衛生及方便日後清洗。
- (四)冷熱水為被覆保溫不銹鋼管，水平管採懸吊式明管。
- (五)安裝吸氣閥系統

排氣設備：

- (一)各戶浴室皆採用當層排氣設計，當層排氣管路通往外牆排放，排氣管路以明管方式預留，管路途徑會經由室內平頂通往外牆排放，買方不得要求變更管道位置，為買方明確知悉並同意。

避電系統：

於屋頂造型頂端統一裝設放電式避雷針，以維護本大樓安全。

保全系統：

- (一)中央監控系統設於一樓大廳，各項輔助監測系統皆與中控室連線監控。
- (二)各戶玄關電視對講機、一樓門廳入口之攝影對講機皆可與警衛室警報監視對講機連線，除可辨識來訪賓客外，便於警衛人員作最適切處理。

- (三)本大樓於一樓大門入口、公共庭園、屋頂、電梯、車道入口、梯廳及地下室等均設 CCTV，直接與警衛室二十四小時連線，全天候監控及門禁管制。
- (四)停車場內設有緊急聯絡對講機及緊急求救壓扣，於緊急狀況求助時，方便警衛人員迅速處理，確保安全。
- (五)各戶大門裝防盜磁簧系統，防止宵小入侵，確保居家安全。
- (六)大門及電梯採門禁分層控管。

地下室：

車道出入口配置防火捲門，監控器及通風設備，並加裝與管理員連絡之對講機。每個平面車位預留充電管路線槽，牆漆水泥漆，天花及樑清水模噴水泥漆，地坪機械整體粉光+ EPOXY 環氧樹脂。

特約事項：

一、賣方於下列情形得以更換同級品。

(一)法令禁止使用或停止進口或生產時。

二、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

詳細：例如行政院公共工程委員會發包之查核標準之驗收
等等

附件五 代刻印章委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

承購受託人： (以下簡稱賣方)

茲買方向賣方購買座落臺北市中正區公園段二小段 0120-0000 號等 8 筆地號土地興建之編號_____戶_____樓房屋共_____戶，地下_____樓停車位編號_____號為連同應有之土地持分，茲委託受託人代刻並保管委託人印章乙枚，備供受託人逕以委託人名義辦理下列手續之用：

- 一、房屋移轉現值監證申報及移轉登記。
- 二、買賣契約解除後房屋移轉現值監證之撤銷申報。
- 三、因辦理上開手續應併辦理之其他手續及應製作之書類文件、稅捐規費申報。
- 四、領取房地貸款。
- 五、水、電、電信之申請及變更。

除上列約定外，受託人不得逕將代刻圖章移為他用，本委託至右列事務辦妥時終止，屆時本印章由受託人代為銷毀，在未辦妥前述事務前，委託人不得中途撤銷委託。立同意書人係於簽訂「房屋土地預定買賣契約書」之同時，本於自由意志及充分瞭解後簽訂。

委託人（買方）：

身分證字號：

通訊地址：

連絡電話：

受託人（賣方）：寶誼資產有限公司

法定代理人：查詠禎

統一編號：83469825

公司地址：台北市大安區信義路三段 155 號 4 樓之二

公司電話：(02) 2720-0826

中 華 民 國 年 月 日

附件六 代辦房屋貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)

受託人： (以下簡稱賣方)

茲買方向賣方購買座落臺北市中正區公園段二小段 0120-0000 號等 8 筆地號土地土地興建之編號_____戶_____樓房屋共_____戶，地下_____樓停車位編號_____號為連同應有之土地持分，因買方需要，以前開承購之房屋為擔保，委託賣方代向金融機構申請抵押或信用貸款，用以繳納購買本契約房地應付給賣方之部分價款，經雙方同意訂立下列條款以茲遵守：

- 第一條：賣方代辦貸款，買方需年滿二十歲，有職業，無銀行拒絕往來紀錄，並按承辦貸款之金融機構有關規定辦理。
- 第二條：買方於辦理貸款手續時，須開立本票及預蓋取款條並交付銀行開戶之存摺予賣方，俟貸款撥出時由賣方逕行領取，或簽立委託撥款同意書向承貸金融機構陳明將所貸款金額逕撥交賣方受領，以用為繳納本契約買方預購房地應付之部分價款，賣方於取得貸款金額後，應即交還禁止背書轉讓之本票予買方。
- 第三條：賣方於接受買方之委託後，應將買方依本約所訂購之土地持分及建物作為貸款抵押品，向貸款銀行辦理抵押權設定登記手續及投保火災保險，其投保金額不得少於抵押貸款金額，費用概由買方負擔，買方應於貸款銀行訂立償還借據、貸款年限、利息及本金之清償方式，均按該承貸金融機構當時規定辦理。
- 第四條：為使賣方得以代辦各項手續，買方同意隨時應賣方請求，將其印鑑證明、戶籍謄本，及其他抵押設定必要之文件提供賣方代辦本契約所載之各項手續使用，如應買方延遲提供上述文件而發生之損失，依第 15 條規定辦理。
- 第五條：因辦理貸款所需支付之設定規費、火險費、貸款手續費、代書費等，均由買方負擔，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。
- 第六條：辦理貸款各項手續，如需買方協同辦理（對保、開戶或應提供有關證件），買方應配合辦理，除第 11 條第 2 款第 3 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不得藉故拖延，如有違反，賣方得終止委託代辦貸款外，買方需於賣方通知時付清所餘價款。

第七條：倘因買方之債信未能符合貸款金融機構規定至無法獲得貸款，或少於預定貸款金額時，買方應將全部貸款金額或其差額於買方接獲通知之日起_____天(不得少於 30 天)以現金一次付清予賣方。

第八條：本委託書(包括撥款同意書)簽訂後，非經賣方書面同意，買方不得撤銷、中止或變更。

第九條：本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本文第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

委託人(買方)：

身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

受託人(賣方)：寶誼資產有限公司

法定代理人：查詠禎

統一編號：83469825

公司地址：台北市大安區信義路三段 155 號 4 樓之二

公司電話：(02)2720-0826

中 華 民 國 年 月 日

附件七之一 屋頂平台、空地、地下室權屬約定書

(一)地下層停車位與機車位

本契約地下層共三層，總面積 662.42 平方公尺 (200.38 坪)，扣除第五點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_____平方公尺 (_____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；法定機車位

(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)本社區約定專用部分，買賣雙方同意約定如下：

- 一、本社區共有(用)部分之使用空間如有設備與設施重疊，無牴觸其相關法規規定時，買方及其管理委員會或管理負責人應依現況點交。
- 二、本條如有未提及之約定，買方同意依附件九住戶管理規約約定確實遵守之。
- 三、位於 8 樓及 8 樓以上 A、B 戶所毗鄰之花台，約定無償由該區分所有權人自行管理使用，並負維護管理之責。其置及範圍如附件八之二所示。
- 四、前項約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或其使用人為之，並全數負擔其費用。另管理委員會或管理負責人因維護 (含外牆清潔)、修繕共用部分、設置管線或其他正當因素，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，應配合辦理。

立約定書人：

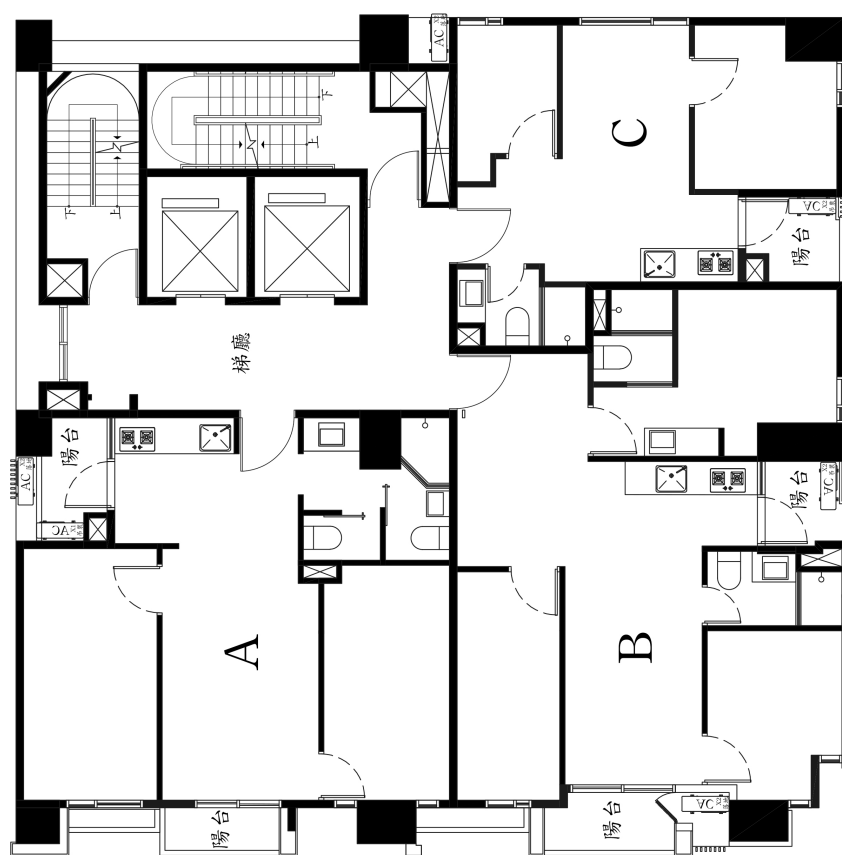
身分證字號：

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件七之二 定專用位置圖
八樓及八樓以上 A、B 戶花台



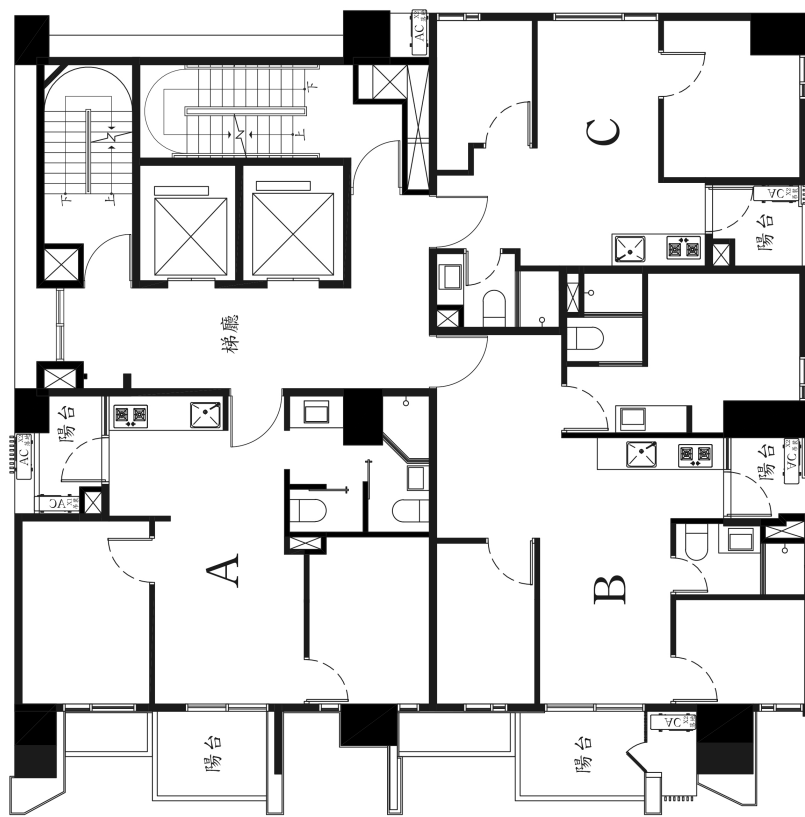
八層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



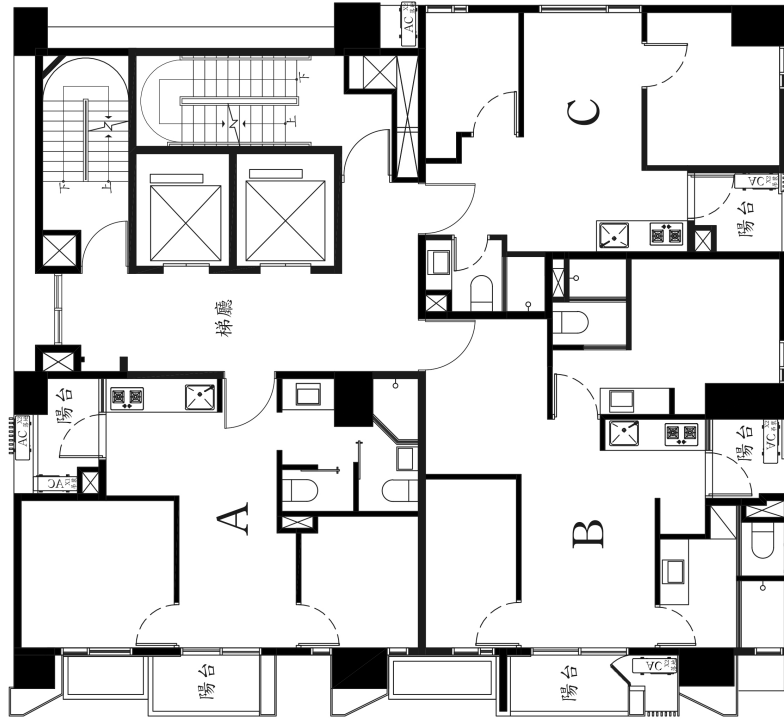
九層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



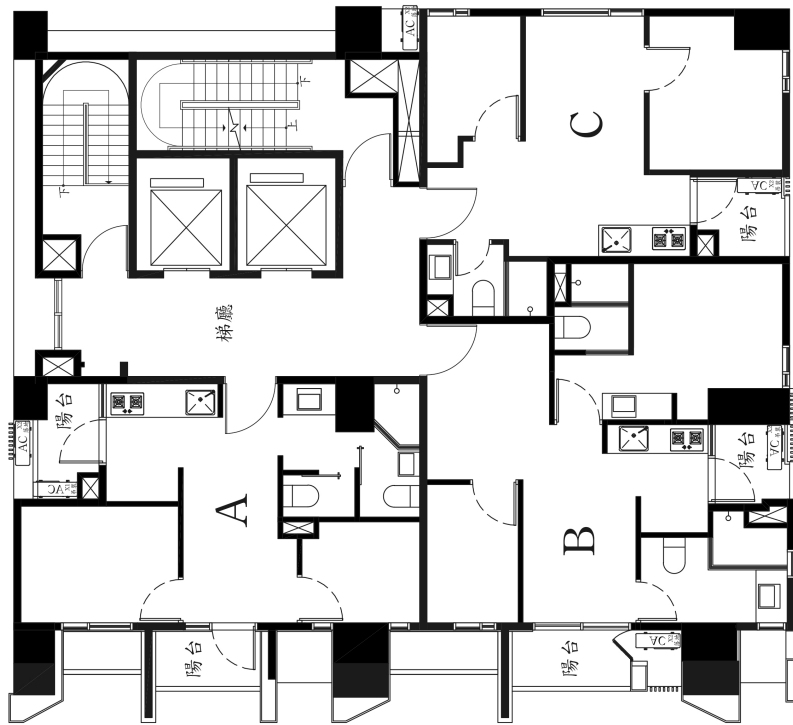
十層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



十一層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



十二層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"

附件八 公寓大廈規約

茲買方向賣方購買座落地號臺北市中正區公園段二小段 0120-0000 號等 8 筆地號土地興建之房屋 41 戶及停車位 24 位，為保持本大樓良好秩序、安全、整潔與完美，願遵守下列規定：

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。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分（詳如預定買賣契約書附件八之一約定書）、約定共用部分：

一、本公寓大廈專用部分、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：係指不屬專有部分與專用附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分（詳附件八之一（五））：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。

（五）騎樓約定共用部分

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生，召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順序區分所有權人任之。

- 二、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
- (一)規約之訂定或變更。
 - (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三)公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (四)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - (五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 三、會議之目的如為專有部分約定為共用事項或變更原約定專用部分之事項者，應先經該專有部分之區分所有權人或該約定專用部分之使用管理人之書面同意，始得成為議案。
- 四、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。
- 五、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，該表決權應推一人行使，停車位之區分所有權人得共推五人行使表決權。

第 四 條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第 五 條：管理委員會委員人數

為處理私分所有關係所生事務權人，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選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、財務委員一名。
- 四、委員二名。

主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第 六 條：管理委員會服務範圍如下

- 一、公共建物（包括水塔、機械房、蓄水池、地下水槽糞池等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯升降機及其機械、避雷設備、公共天線、抽水馬達及發電機等設備）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括走廊、樓梯間、排水溝等）之清潔事項。
- 四、公共安全之維護（包括電視對講機系統、大門電鎖設備）及本公寓大廈非常時之有關機關之聯絡事項。
- 五、公共服務事項（包括停水、停電之預告、傳達）。
- 六、定額管理月費及公共負擔之收繳、收支、決算事項。
- 七、其他有關本公寓大廈之管理及服務事項。

第 七 條：本公寓大廈全體區分所有權人及住戶應分擔下列費用

- 一、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之坪數分攤費用。
- 二、臨時分擔費用：本公寓大廈公共設施之大修或更新或增設等所需大宗費用，而於經常管理費項下不敷使用時，由全體住戶共同分擔，按實際發生額數繳納。
- 三、為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應依房屋銷售坪數（含主建物、附屬建物、共用部分）乘以新台幣 150 元，交屋後始按月繳交管理費。
- 四、汽車停車位的承購戶，倉儲機械車位為新台幣 1500 元整作為管理費。
- 五、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。

第 八 條：本公寓大廈管理及服務費用之支出或分擔基準訂定如下：

- 一、委任或僱傭服務人員之薪津、用品費、辦公費、公共水電費及其他事務費等，於經常管理費用項下支出。
- 二、本公寓大廈公共設施之經常保養零件費、修理費等，於經常管理費用項下支用。

三、本原有一切公共設施包括公共建物機械、電器設備及裝置
如需大修、更新或增添時其費用由全部住戶共同比照各住
戶持有面積比例計算分擔之。

四、各戶自用之水電費各自分擔之。

第九條：本管理委員會應於每月終後，十天內將截止上月份之管理費收
支情形，決算列表公佈，各住戶如有疑問，得向管理委員會查
詢，若有異議，應於公佈三天內提出，否則視為認可。

第十條：為維護本公寓大廈之安全美觀，以及各住戶之安寧健康起見，
特定下列事項，各住戶應共同遵守之：

一、不得拒付或拖欠應繳之管理費或公共分擔之費用，否則本
管理委員會得停止其對各項公共設施之使用或水電供應。

二、禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。

三、禁止於宅內設任何工廠或為騷擾鄰居之安寧之行為。

四、禁止於室內堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣
味，以策公共安全。

五、禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙
蒂、茶葉、果皮等，以免排泄阻塞。

六、禁止於本公寓大廈內亂丟垃圾，應配合台北市政府之規定
逐日清除。

七、禁止於樓梯間、行人道上或其他公共場所堆置私物或其他
雜物。

八、禁止其他足以妨礙公共安全、環境衛生、大廈美觀等之行
為。

九、電燈用電不得變更為其他用途，並且不得超負荷用電。

十、禁止燃燒有煙味物質。

十一、不得損壞公共設施。

第十一條：本規約如有未盡事宜得由本會隨時增補、修改並公佈之。

第十二條：本規約自簽約日起生效，並自本公寓大廈完成交屋日起由本
會實施之。

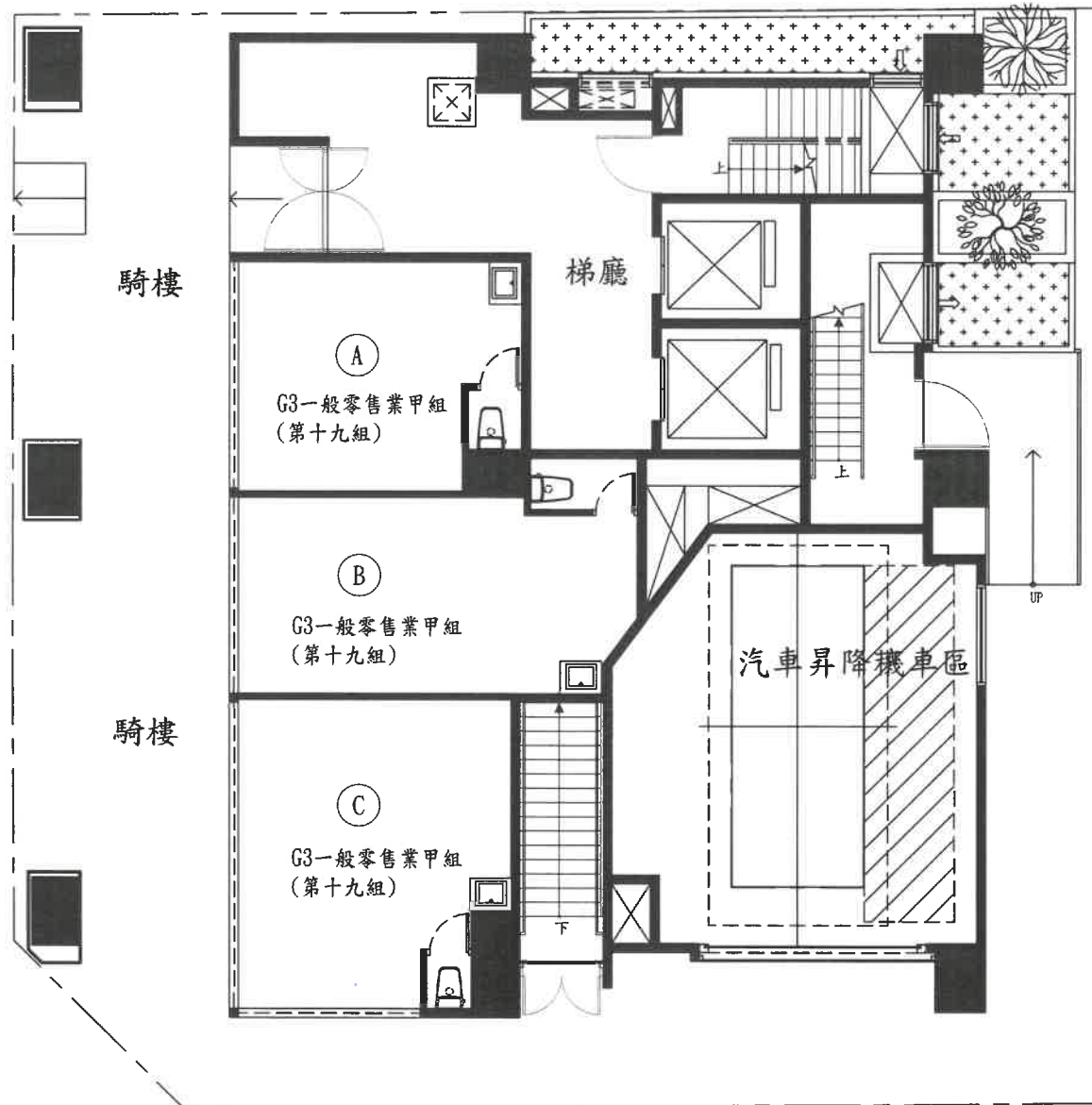
本規約書其效力及於本戶房屋產權之承買人、承租人、受贈人、繼承人，並有告知之義務。

立規約書人(承買人)：

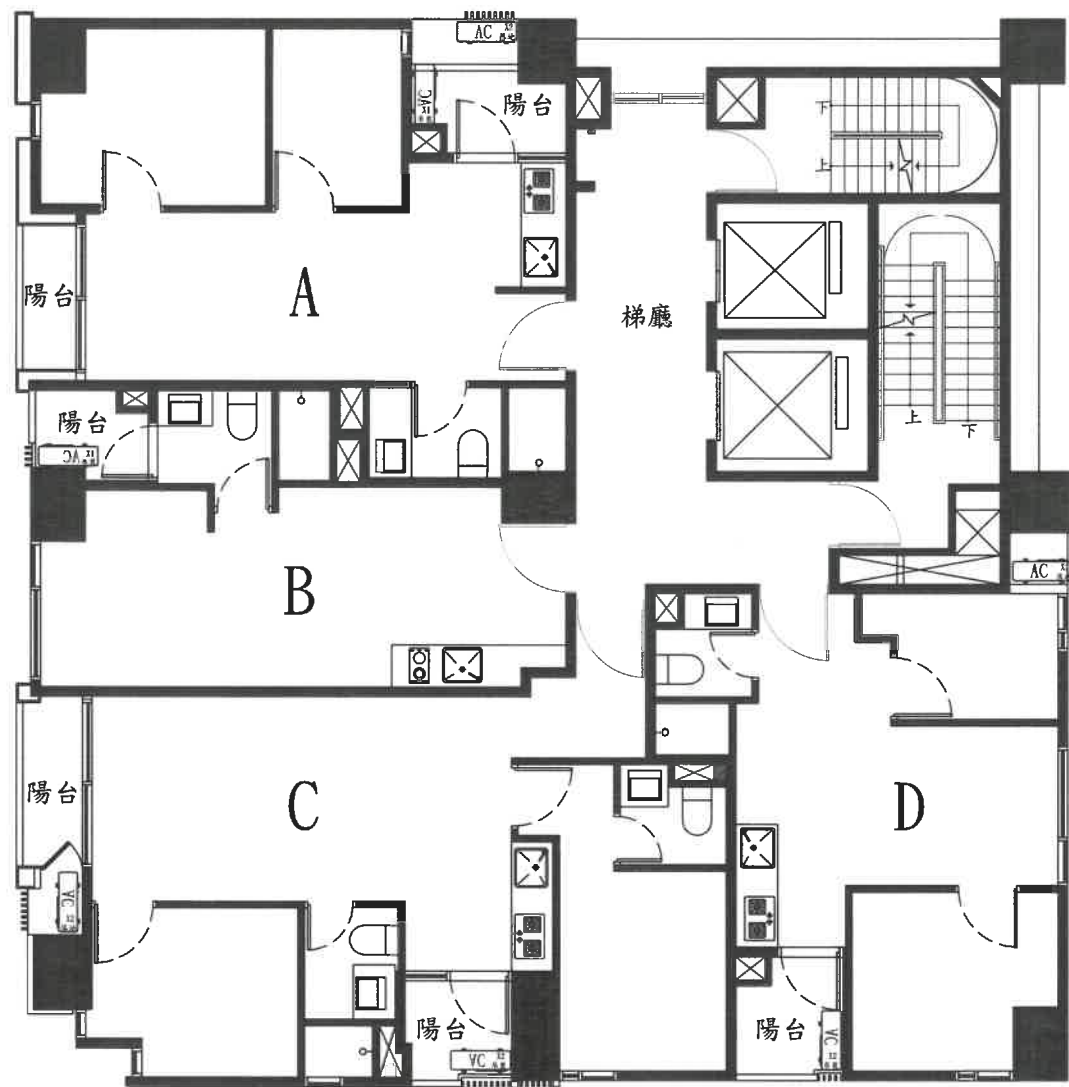
電話：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

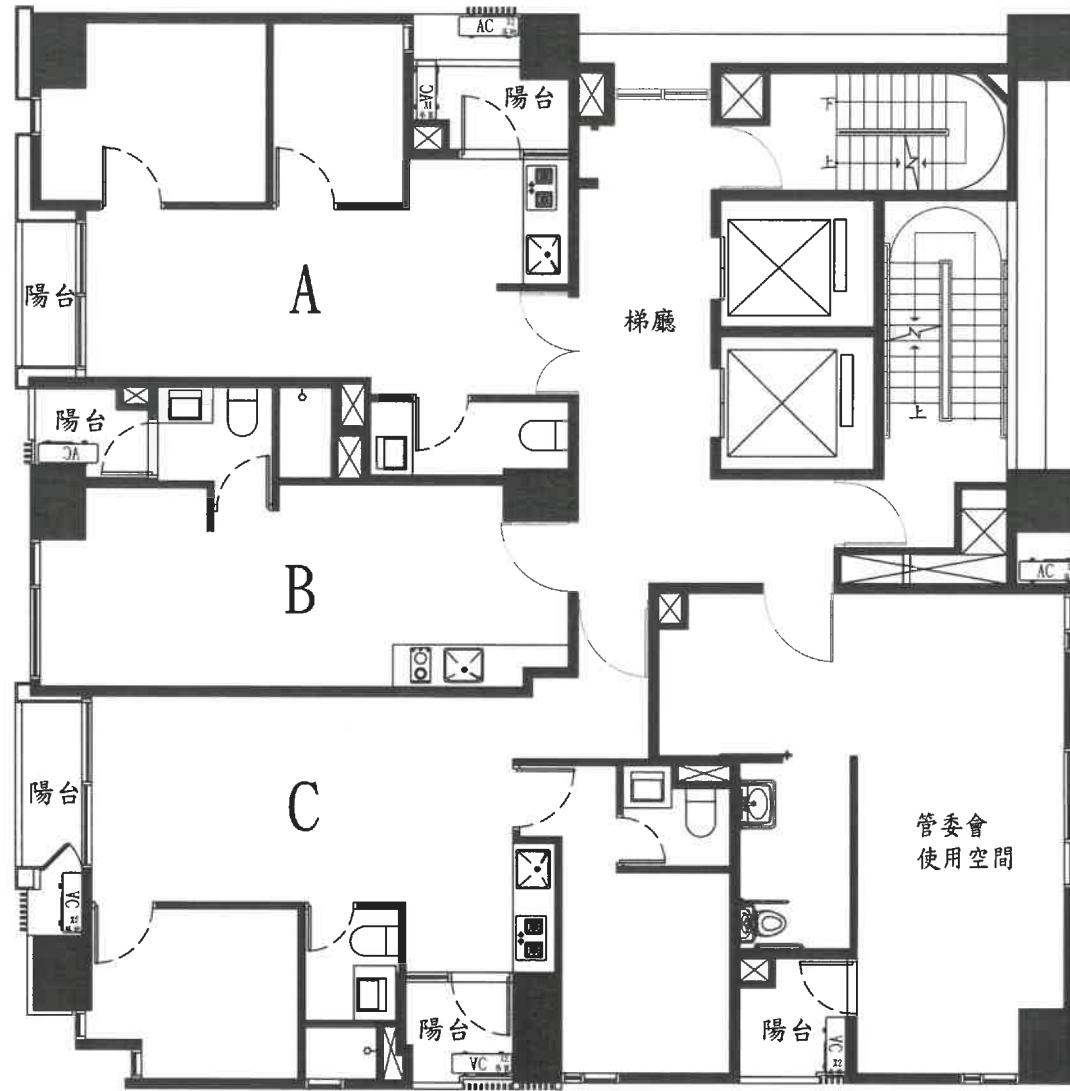


"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



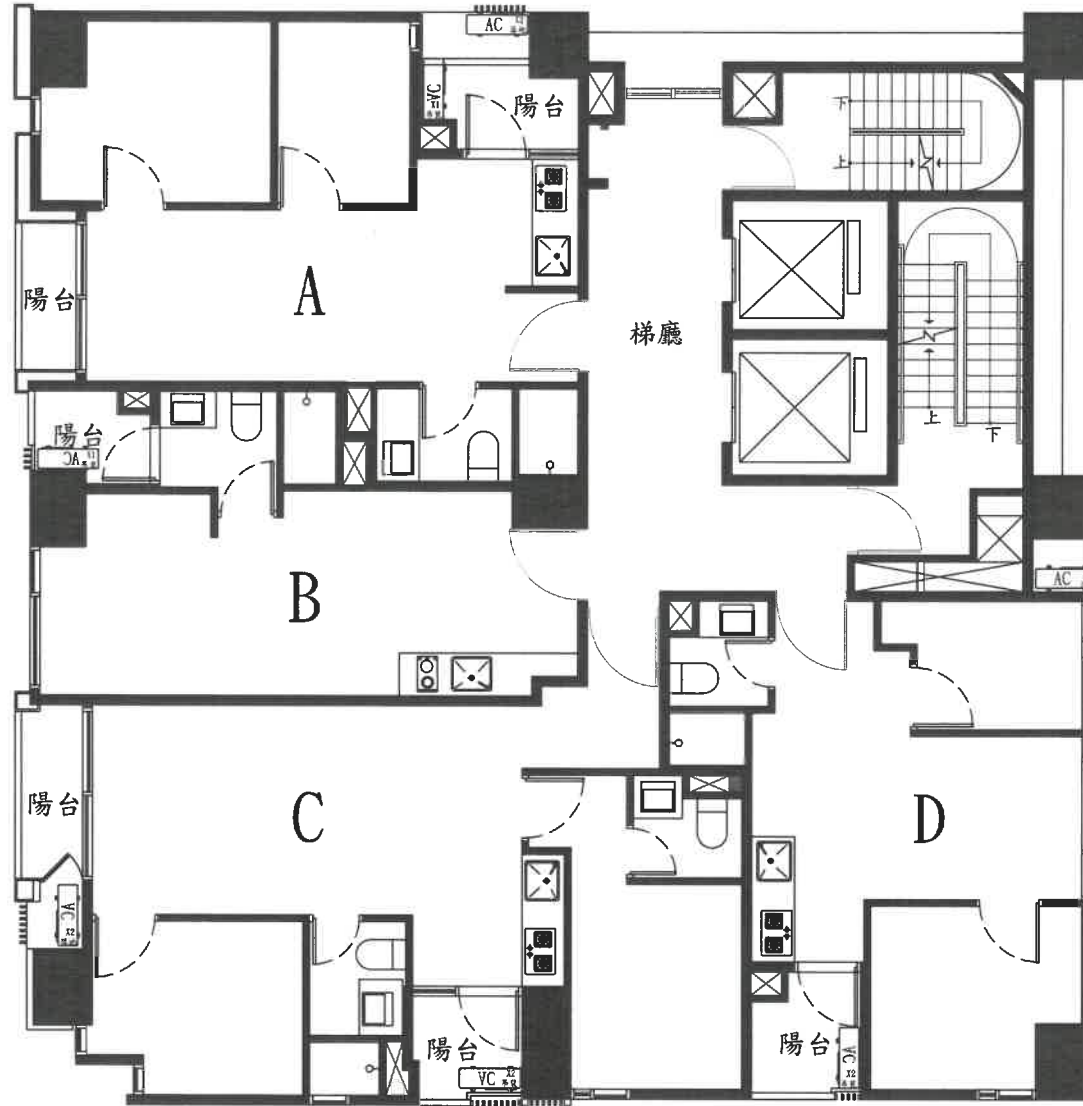
二層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



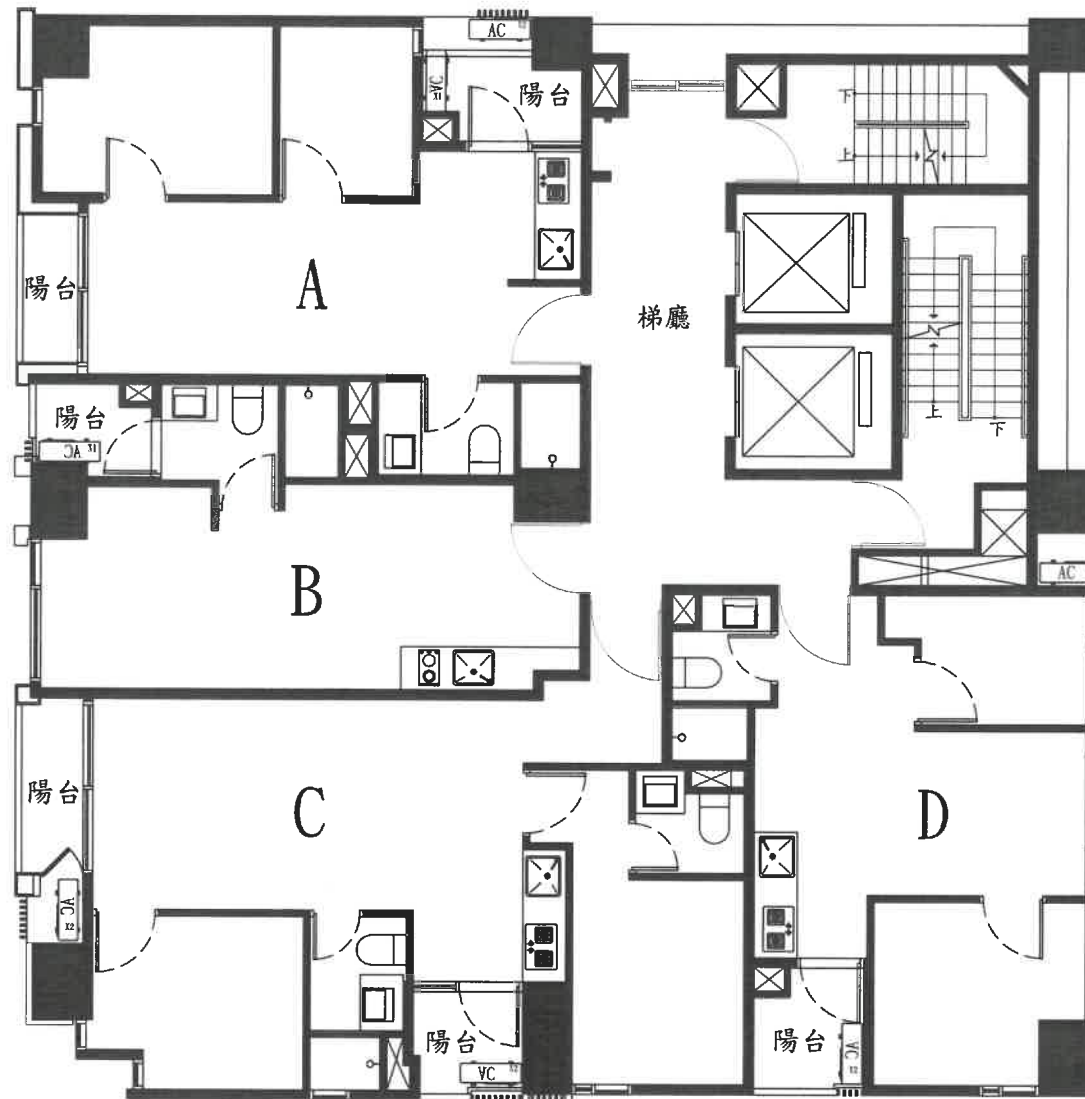
三層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



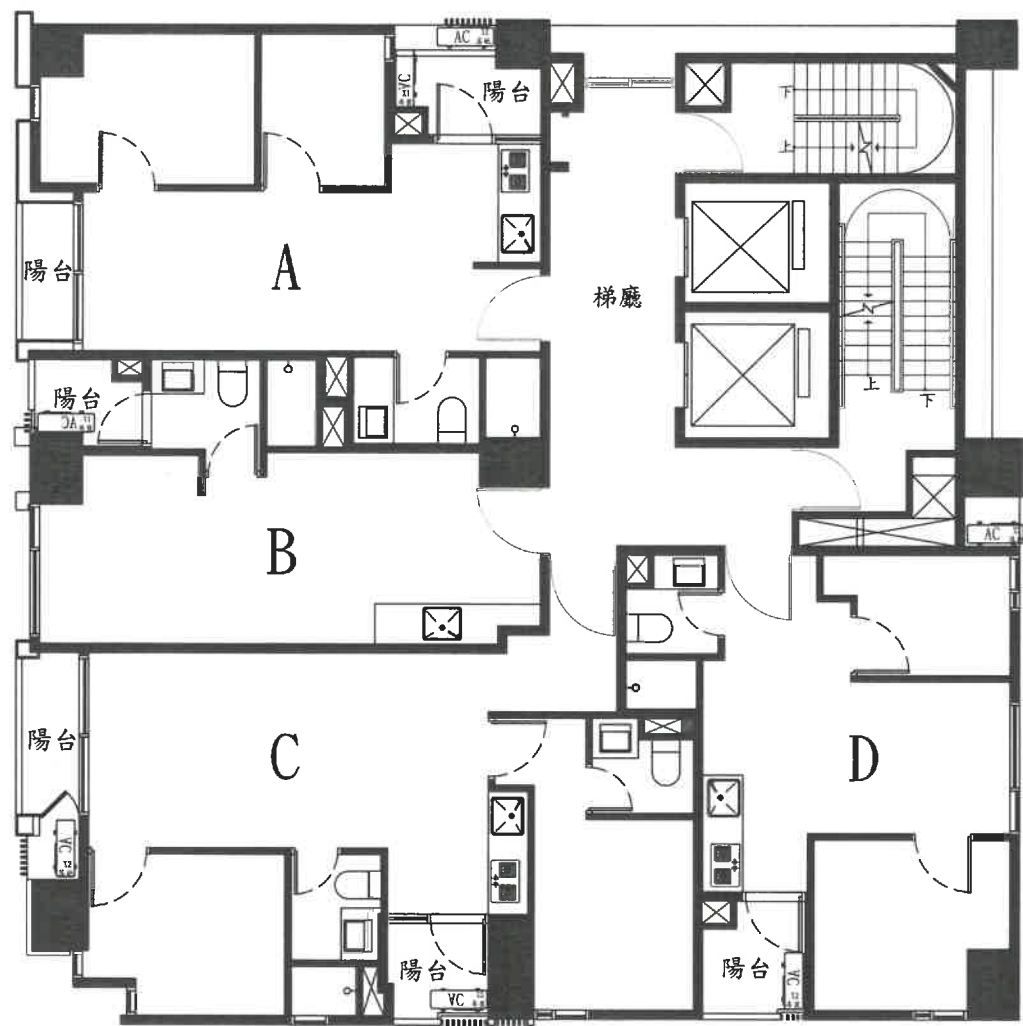
四層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



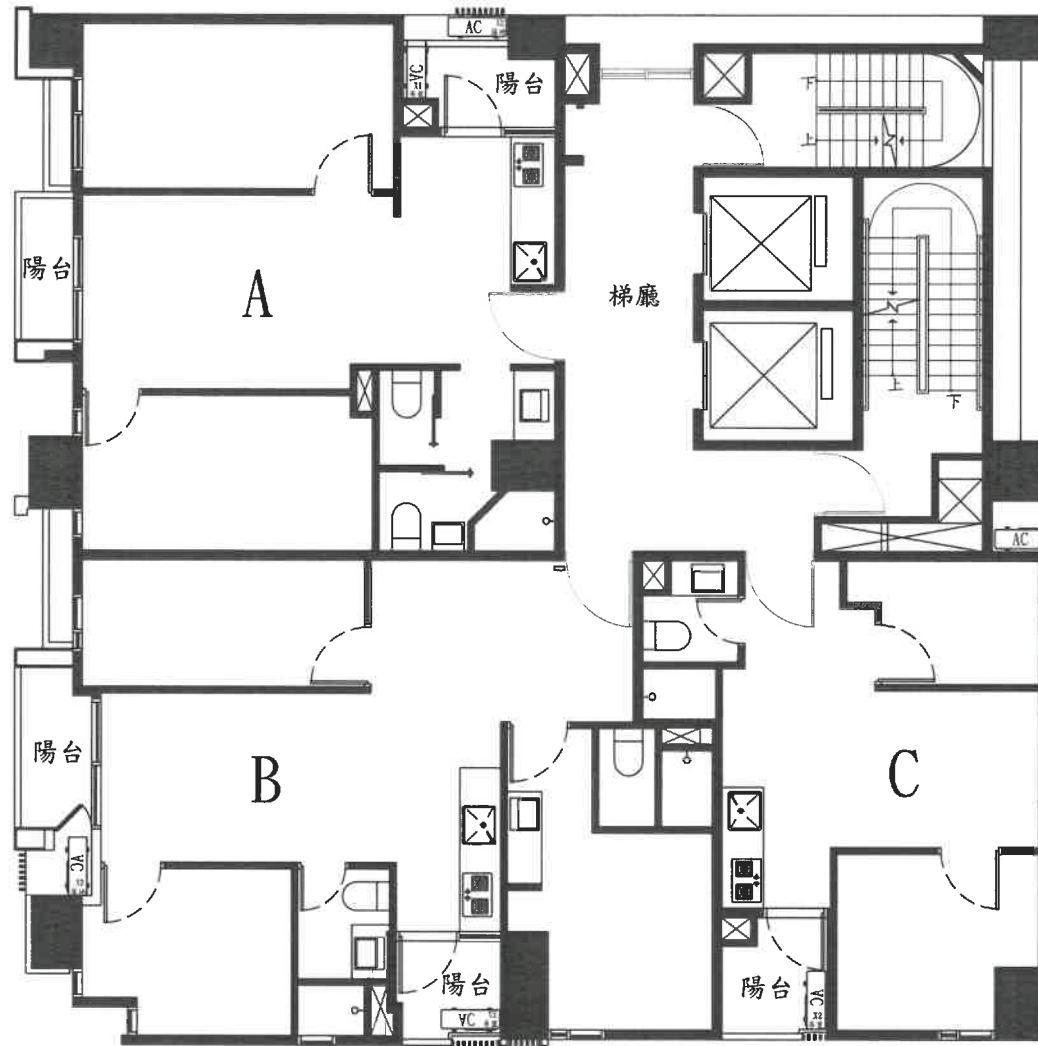
五至六層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



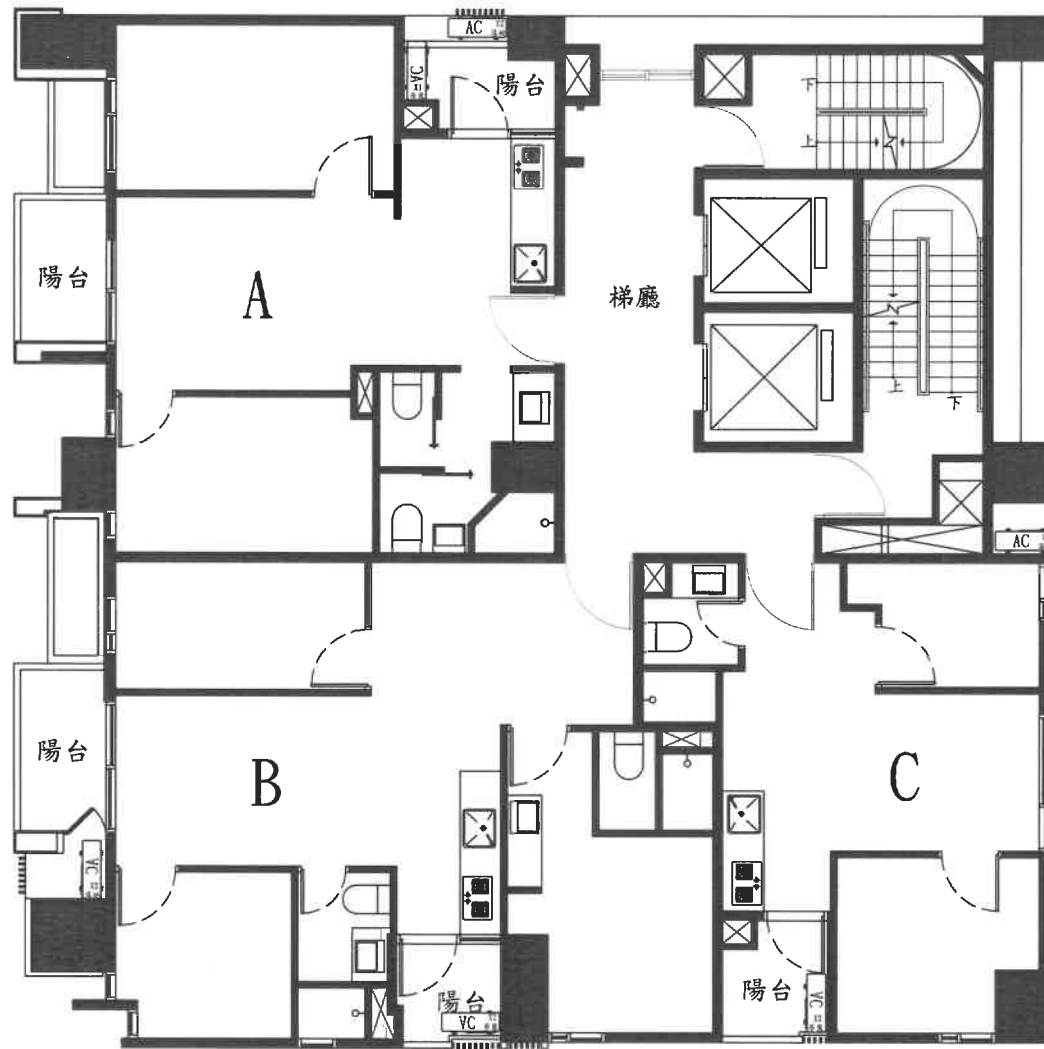
七層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



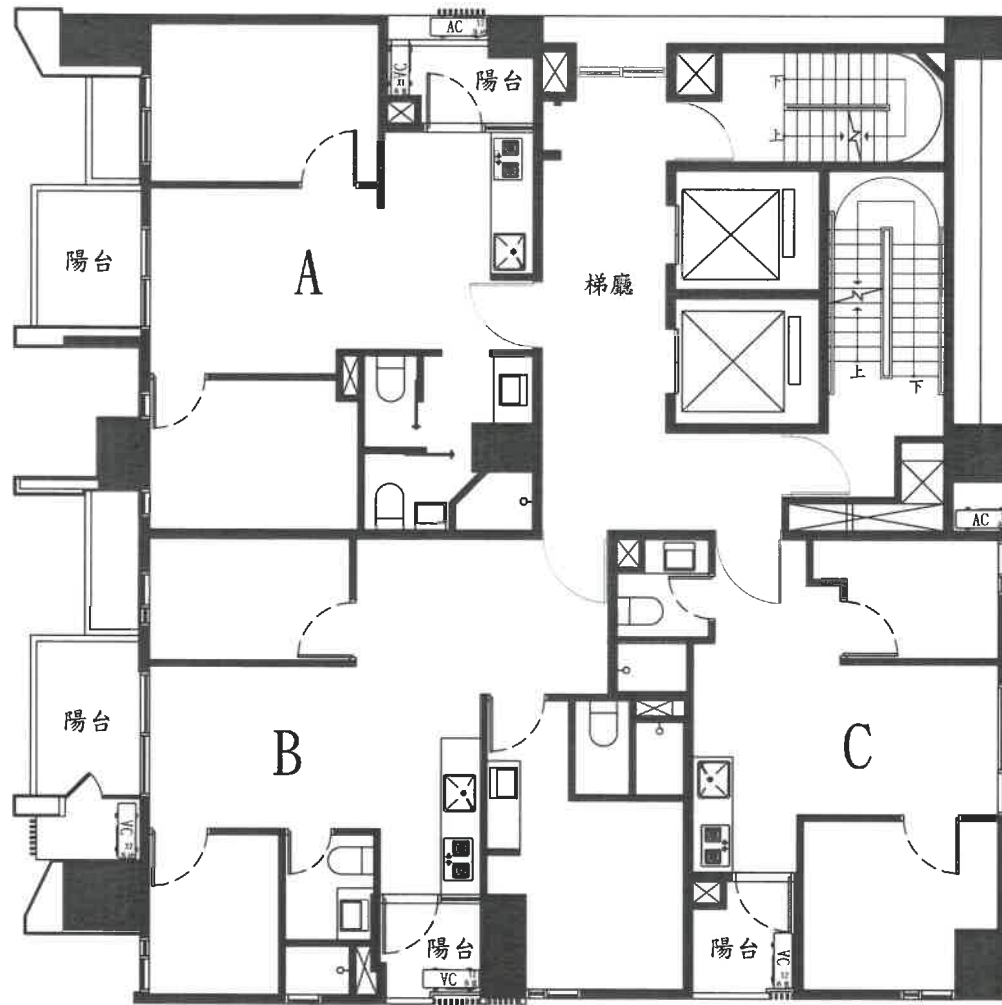
八層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



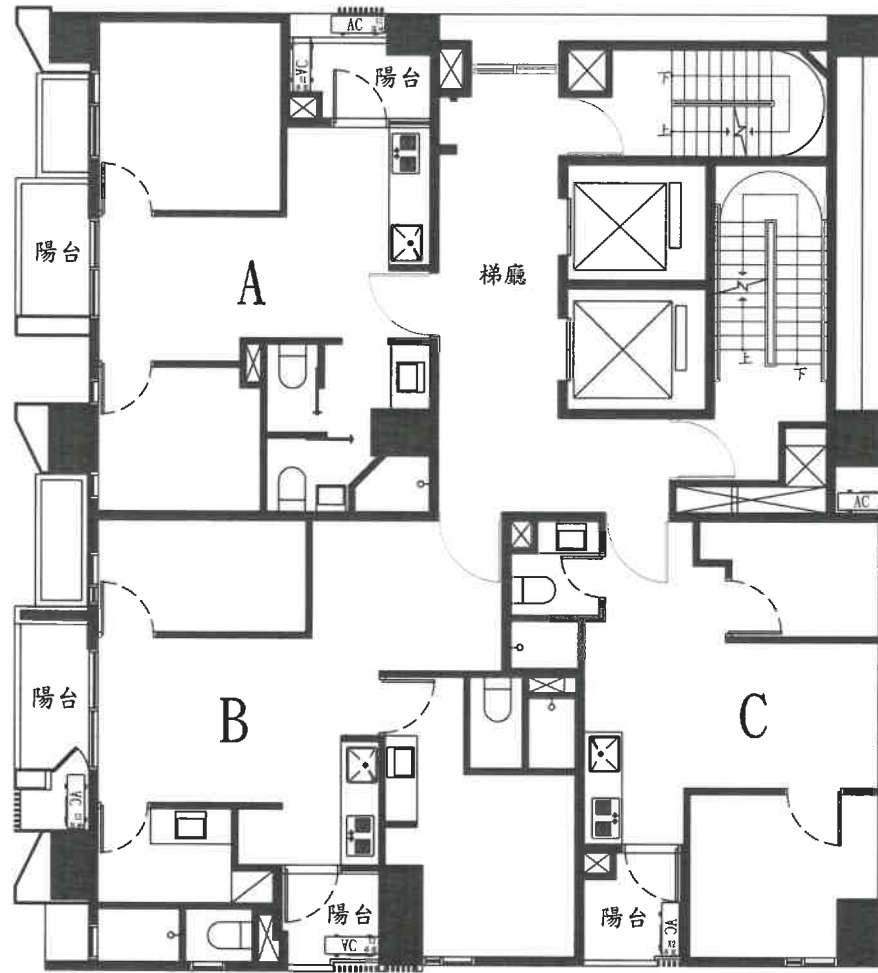
九層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



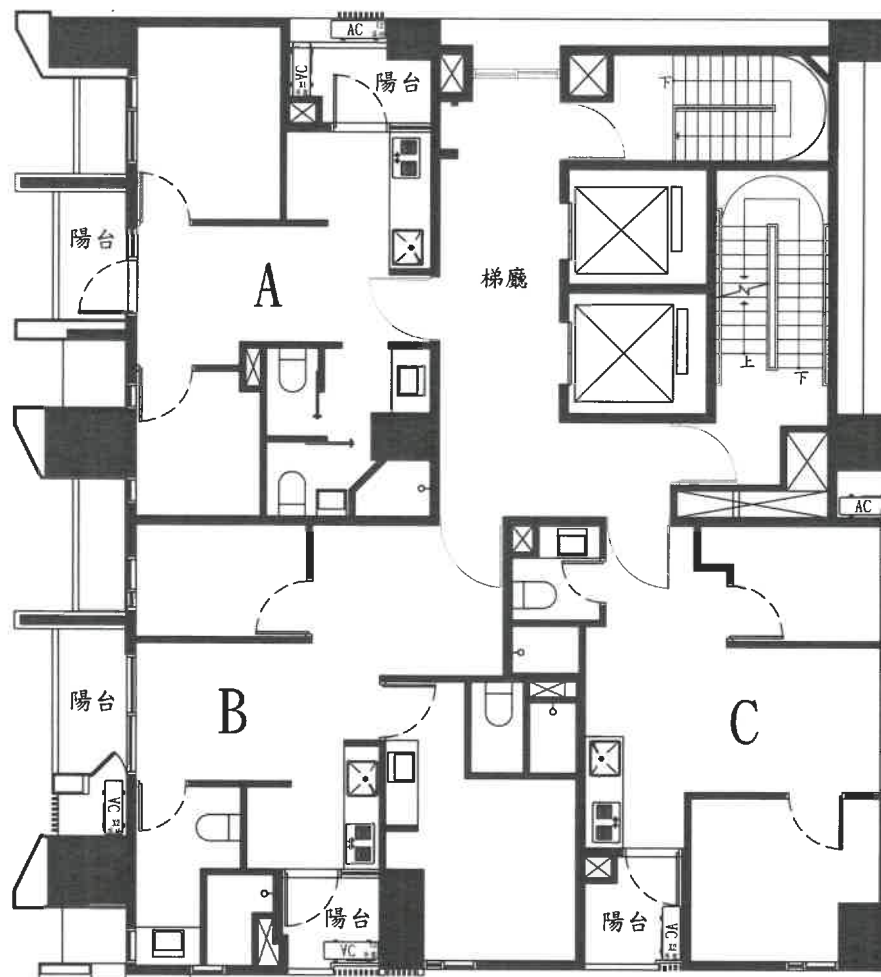
十層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



十一層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



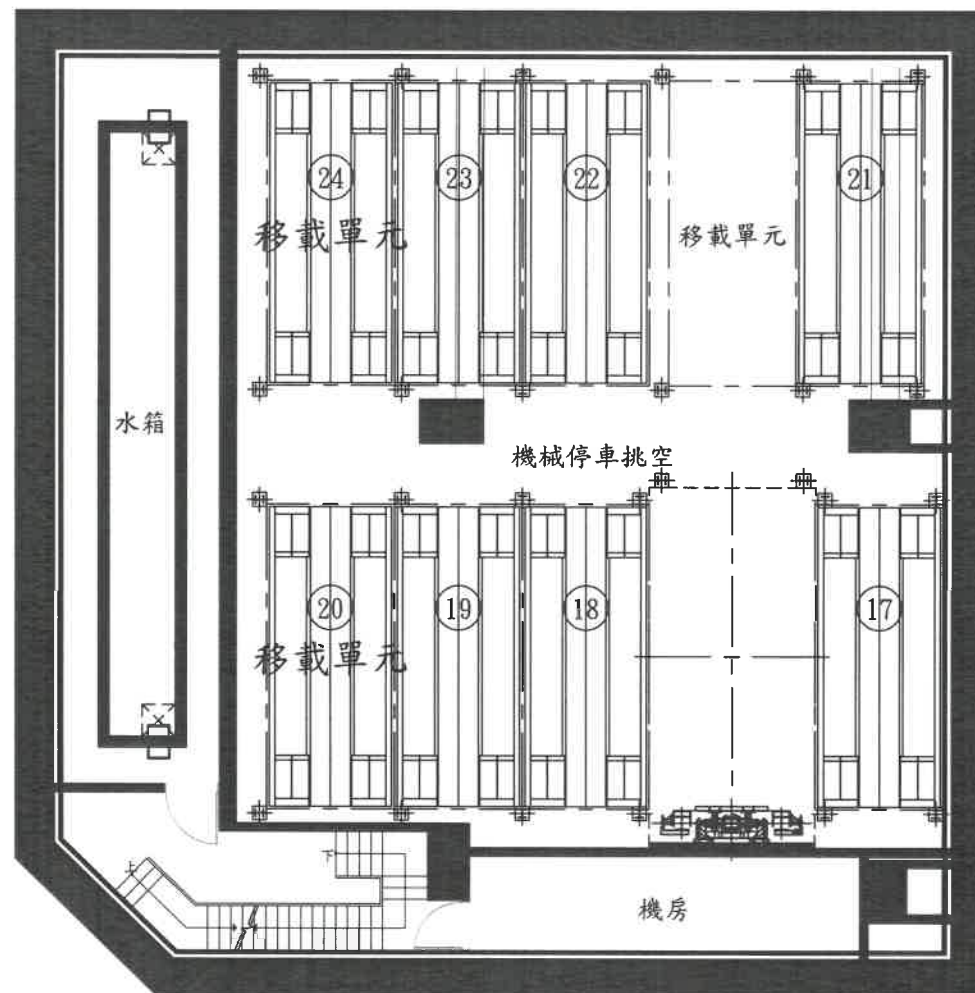
十二層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



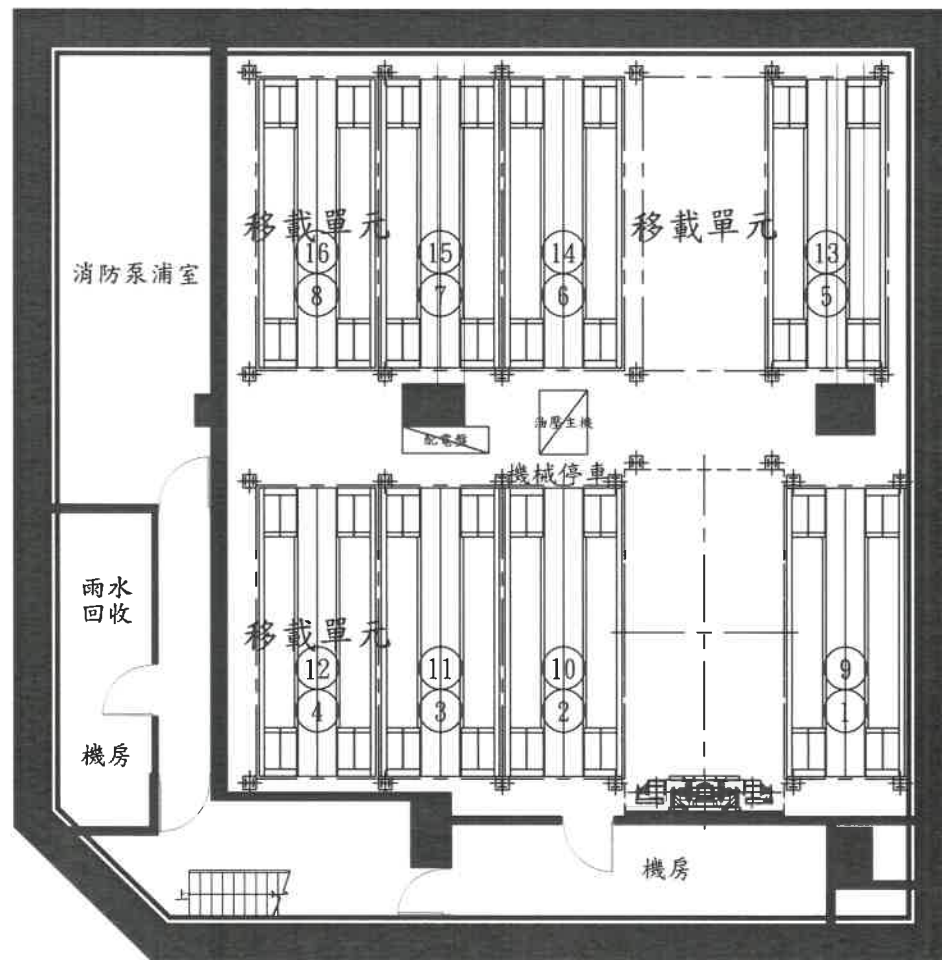
地下一層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



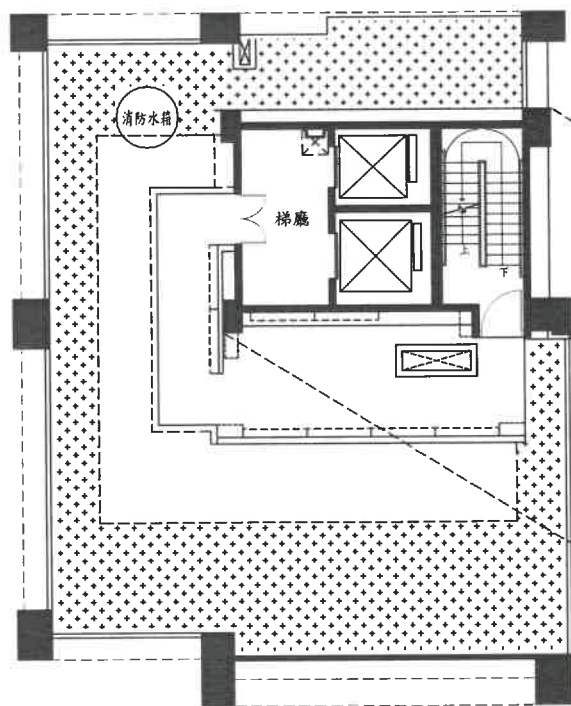
地下二層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"

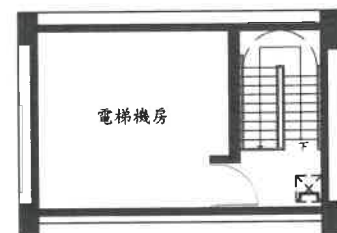


地下三層平面圖

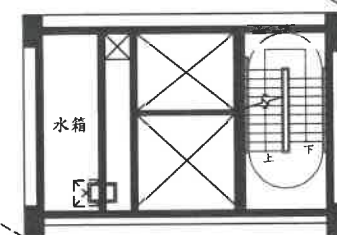
"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"



屋突一層平面圖



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

"此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準"