房地買賣預定單(A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-Mail	
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。□現金　□支票 □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	□ 平面　樓層第　層，編號第　號，共計　位 □ 機械　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
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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (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，並依前項後段辦理)。

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		□委售:不動產經紀人 □自售:建設公司主管　簽章		□委售:代銷公司 □自售:建設公司　專章	

預售屋買賣契約書

立契約書人：甲方：_____ (以下簡稱甲方)
乙方：品佳資產管理顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「品嘉-新明殿」(以下簡稱本大樓)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約，契約於中華民國__年__月__日經甲方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日)，且已充分了解契約之內容，並經雙方合意訂定條款如下，以資共同遵守。

甲方簽章：_____

乙方簽章：品佳資產管理顧問股份有限公司

第一條　乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表(附件一)、房屋(附件二之一、二、三)及停車位平面圖(附件三之一、二、三)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：

台北市內湖區潭美段四小段94地號等9筆土地，面積共計717平方公尺(216.89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「品嘉-新明殿」編號第____樓第____戶（共計35戶)，為主管建築機關核准112年4月21日112建字第0096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二之二)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)甲方購買之停車位屬■法定停車位□自行增設停車空間□獎勵增設停車空間為□地上□地面■地下第__層■平面式□機械式□其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位□有■無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__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，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面

圖影本如附件三之一、二、三)。

(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，停車空間面積(_____平方公尺)占共有部分總面積(2229.48平方公尺）之比例為____%。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三之一、二、三)。

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

第三條　房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

甲方購買「品嘉-新明殿」___樓__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積2418.46平方公尺（731.58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（__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)。

(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、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙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、■電氣室、■機械室、■管理室、■受電室、■幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、□儲藏室、■防空避難室(未兼作停車使用)、■屋頂突出物、□健身房、□交誼室、■管理委員會使用空間(會議室) 、■管理委員會使用空間(會客室)及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。

二、本「品嘉-新明殿」共有部分總面積計2241.12平方公尺（677.94坪)；專有部

分總面積計2406.82平方公尺（728.06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「品嘉-新明殿」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，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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，甲方得解除契約。

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：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. 附屬建物陽臺部分：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：新臺幣__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台中商業銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明

文件或影本予甲方。

□價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

□價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非爲甲方管理信託財產。但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

□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，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，乙方未依約定完工或交屋者，甲方可持本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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

第七條　付款條件

付款，除簽約款及開工款(總價之10%)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。

如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

甲方應將各期應繳款項匯入乙方於台中商業銀行分行所開立之信託帳戶(戶名：台中商業銀行受託信託財產專戶，帳號_____)。(付款明細表如附件五)。

第八條　逾期付款之處理方式

甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。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，經乙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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

第九條　地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共三層，總面積1460.40平方公尺（441.77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1037.80平方公尺（313.93坪），由乙方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、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附件之建材設備表 （附件一）施工，除經甲方同意、不得以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、乙方建造本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、電弧爐煉鋼爐碴(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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、乙方如有違反前三款之情形，雙方同意依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民國 112 年 10 月 18 日之前開工，民國 116 年 6 月 29 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，致乙方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

二、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條　建築設計變更之處理

一、甲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、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意於乙方指定之相當期限內為之，並於乙方所提供之工程變更單上簽認為準(室內工程變更特約條款如附件六)，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，甲方需親自簽認，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，乙方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知甲方簽認。工程變更若為追加帳，甲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，視同甲方無條件取消工程變更要求，乙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。若乙方無故未予結清，甲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

乙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，應通知甲方進行驗收手續。

雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留

款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，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，由乙方負擔。

二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。

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

四、乙方應於甲方履行下列義務時，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，並應開立受款人為乙方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予乙方。

(三)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，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲

方應負損害賠償之責。

第十五條　通知交屋期限

一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三)甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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

二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、甲方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲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甲方負擔。

第十六條　共有部分之點交

一、乙方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

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

第十七條　保固期限及範圍

一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如：基

礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固二十年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固一年，牆壁及室內部分未涉及結構部分防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條　貸款約定

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣_____整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。雙方並於簽訂『代刻印章授權書』(附件七)及『委辦貸款約定書』(附件八)。

二、前款由乙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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由甲方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

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

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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

第二十條　房地讓與或轉售條件

一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

第二十一條　地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

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

第二十二條　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，由乙方負擔，但甲方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

三、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由甲方繳交之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條　乙方之瑕疵擔保責任

一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。解約時乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

第二十五條　違約之處罰

一、乙方違反「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，甲方得解除本契約。

二、乙方違反「乙方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。

三、甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）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，甲乙雙方並得解除本契約。

五、甲乙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。

第二十六條　個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用甲方個人資料。

第二十七條　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，為有利於甲方之解釋。

第二十八條　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。

第二十九條　附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十條　未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

附件：

一、一、建材設備說明書

二之一、建造執照

二之二、建照執照暨核准之房屋平面圖

二之三、建造執照暨核准之房屋平面圖專用

三之一、停車空間平面圖(B1)

三之二、停車空間平面圖(B2)

三之三、停車空間平面圖(B3)

四、履約擔保機制

五、付款明細表

六、室內工程變更特約條款

七、代刻印章及使用授權書

八、委辦代款約定書

九、自洽代款約定書

十、使用分管協議書

十一、汽車停車位使用分管約定書

十二、裝潢(修)工程切結書

十三、住戶管理規約

立契約書人

甲方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

乙方代表人：品佳資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：徐秀蘭

公司統一編號：53337453

聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段1號5樓

公司電話：02-7709-5588

中　華　民　國　　年　　月　　日

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。

前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，甲乙雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以不動產開發業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第四點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，有下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：

(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。

(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指乙方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅)。

五、車位部位

(一)第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

(二)本契約範本有關停車位部分，適用於不具獨立權狀之停車位。

六、屋簷、雨遮測繪登記規定

一百零七年一月一日前已送件申請建造執照者，其屋簷、雨遮仍得依一百零六年一月九日修正前之地籍測量實施規則第二百七十三條規定辦理測繪及登記。

七、第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。

(二)第二款本房屋共有部分面積之分配比例計算，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或以其他明確之計算方式列明。故本房屋共有部分面積計算，係以上述分配比例乘以本建案共有部分總面積。

(三)參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第三點第三款、第四款規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，且足以影響交易秩

序者，將違反公平交易法第二十五條規定：

1.銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。

2.預售屋買賣契約書(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。

(四)依內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一０五一三００八二二號令意旨，區分所有建物共有部分之區分，應與依據公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定檢附之專共用圖說及規約草約內容相符；如該圖說標示未區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，則該區分所有建物共有部分應編列為一個建號，由全部區分所有權人共有。

八、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，乙方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時)，但乙方未依已完成之工程進度定付款明細者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

九、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢測

(一)第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋之檢測，請洽詢行政院原子能委員會。

(二)同款有關本預售屋之材料不含未經處理海砂之檢測，消費者除可請乙方提供相關檢測報告外，亦可攜帶600公克結構物之混凝土塊或50至100公克之砂樣，逕向取得財團法人全國認證基金會（TAF）認證之測試實驗室委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔)，並得向當地主管建築機關洽詢。

十、有關擅自變更設計之責任

第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十一、規約草約

第九條第四款、第十五條第二款之規約草約，經甲方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十二、甲方自行辦理貸款之規定

甲方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予乙方，乙方則須配合甲方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，乙方如因而增加之費用支出得向甲方求償。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地讓與或轉售條件

關於第二十條房地讓與或轉售條件，按預售屋乙方會同甲方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本得准收手續費。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高千分之一，以供參考。

十五、違約金之約定

違約金數額多寡之約定，甲乙雙方於簽約時，得視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況磋商協議，並不得較內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，更不利於消費者。

十六、消費爭議之申訴與調解

(一)因本契約發生之消費爭議，雙方得選擇利用訴訟外紛爭處理方式：

1.依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向直轄市

或縣(市)政府消費者保護官申訴；消費者申訴未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

2.依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市、區調解委員會聲請調解。

3.依民事訴訟法第四百零三條及第四百零四條規定，向法院聲請調解。

4.依仲裁法規定，向仲裁機構聲請調解，或另行訂立仲裁協議後向仲裁機構聲請仲裁。

(二)消費爭議調解委員會、鄉、鎮、市、區調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決有同一效力；仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力；仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。

(三)訴訟外紛爭處理方式相關網址：

1. 行政院消費者保護會申訴及調解系統：https：//appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx/

2. 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台：http://adrmap.judicial.gov.tw/

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響甲方依消費者保護法規定之權利。

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）居間或代理者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

十九、個人資料之蒐集、處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。如為特定目的外之利用如行銷等，依法應經甲方同意者，乙方應明確告知特定目的外之其他利用目的、範圍及同意與否對其權益之影響後，由甲方單獨為意思表示。

二十、房地合一稅

消費者購買預售屋轉成屋後再出售，依所得稅法申報房地合一稅時，該成屋之持有期間不併計預售階段，消費者如有疑義，請洽詢戶籍地國稅局。

附件一、建材設備說明書

品嘉 新明殿 建材設備說明書

壹、建築結構及外觀

◆ 整體結構

1. 大樓結構採用「韌性立體構架」耐震系統。並由知名結構技師精密計算，各項承重、抗壓、防震、防颱、防火均符合國家標準(內政部頒佈之建築技術規則)。另外，一樓設置採用「Alfa Safe 柱中柱」耐震系統。
2. 本戶樓板、RC 外牆及分戶牆均採 15 公分之鋼筋混凝土，並採雙層雙向配筋，以確保強度及防止龜裂。
3. 本大樓採用之鋼筋符合『鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點』之規定，絕無輻射污染現象，混凝土強度及氯離子含量經政府核准具 TAF 認證之材料實驗室檢驗，以確保工程品質，絕對安全標準。
4. 各樓層之樓板混凝土澆置後施作整體粉光。於「屋頂」、「浴室」、「工作陽台」，先行施作相關防水層，防水層施作後，再實施一次防水測試。

◆ 外觀

整棟建築由陳茂垠建築師事務所精心設計，造型獨特，四個立面盡可能力求搭配設計，其中正面並以石材及磁磚為裝飾貼面，並以金屬格柵為輔。

貳、公共空間

◆ 一樓門廳

1、 門廳設計，以強化玻璃大門搭配時尚金屬門框，出入單純獨立管理，並搭配外觀做整體設計。

2、 地坪、牆面以石材或拋光石英磚及其他裝修建材做整體搭配，並搭配外觀做整體設計。

3、 平頂採造型天花板搭配燈飾。

◆ 公共梯廳

地下室電梯牆面貼拋光石英磚，二樓(含)以上電梯廳地坪及牆面貼石材或拋光石英磚

做整體搭配裝飾，平頂設計造型天花板及感應式照明。

◆ 頂樓

1、 頂樓樓板厚度為 20 公分厚鋼筋混凝土，另加防水層、隔熱層及面層（保護層）。防水層採用防水氈或高性能防水材料處理，面層（保護層）鋪貼點焊鋼絲網並澆置混凝土，避免產生裂縫亦具有防水、隔熱效果。

2、 屋頂設避雷針、數位天線，另配置光纖到府。

◆ 地下室空間

1、 設置感應式讀卡安全管制及對講機系統，並於重要入口設置攝影機。

2、 平頂噴刷防霉漆或油性漆，停車場地坪鋪面採環氧樹脂(EPOXY)耐磨地坪。

3、 平面車位預留電動車電源管線，以利日後安裝充電裝置。

4、 車位尺寸(長*寬)；大車位 550CM*250CM、小車位 550CM*230CM、行動不便車位 600CM*350CM。

5、 以上皆視建照圖面格局配備規劃。

參、住戶空間

◆ 各戶室內裝修

1. 玄關、客餐廳、臥室地坪鋪設三洋、冠軍、RAK 高級拋光石英磚，牆面刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆搭配塑合卡扣式踢腳板，平頂刷 ICI、NIPPON PAINT 乳膠漆。

2. 開放式廚房地坪同客廳，另獨立式廚房牆面鋪貼 30x60cm 高級壁磚及 30x30cm 高級地磚。

3. 浴室地坪貼 30CM×30CM 止滑板岩磚、牆面舖貼 30CM×60CM 板岩磚或拋光石英磚，另搭配大理石或人造石門檻。

4. 工作陽台地坪作防水處理並鋪設 20CM×20CM 或 30CMx30CM 止滑石英地磚，牆面為高級磁磚。平頂使用 ICI、NIPPON PAINT 晴雨漆或鋁企口天花板；附電動升降式曬衣架(桿) ，並力求隱蔽以免影響外觀。

5. 室內隔間牆採用高隔音性之防潮石膏磚。

◆ 門窗

1、 玄關門：各戶玄關大門採用經國家標準檢驗通過，且具防盜、防火功能之現代造型玄關大門，附不鏽鋼門檻並搭配高雅門把，並搭配多功能電子鎖。

2、 室內門：

(1) 臥室門：採塑鋼或實木門框，附水平把手及高級門止。

(2) 浴室門：採塑鋼或實木門框，附通風百葉及門檻並配水平把手。

(3) 工作陽台門：採可上下開啟之廚房通風三合一鋁門。

3、 鋁門窗：鋁門窗採用中華或錦鋐之氣密鋁窗。並搭配 5mm+5mm 膠合玻璃，具隔音、節能效果。

◆ 空調系統

1、 各戶室內預留分離式空調管路之孔洞及排水口位置。

2、 預留主機電源 220V，主機位置由公司統一設置，並作隱蔽設計以保持整體外觀之美觀。其室內子機及控制器、冷媒管控制線等安裝由客戶自行處理。

◆衛浴設備

1、 主浴室馬桶採用 INAX、TOTO 或和成之全自動馬桶；次浴室則設置同品牌之免治馬桶，面盆搭配高級龍頭，淋浴間採乾濕分離。

2、 主、次浴(全套完整配備)配多功能浴室冷暖風機(半套<無淋浴空間>之衛浴不設)。

3、 五金配件採不銹鋼材質，附高級除霧明鏡、毛巾架或雙層置物架、衛生紙架。

4、 所有衛浴設備皆視建照圖面格局配備規劃。

◆ 廚具設備

1、 依建築師圖面配置國產或進口品牌廚具，包含吊櫃搭配米蘭杜邦人造石流理檯面做整體造型設計。

2、 主要設備配置林內或櫻花品牌之烘碗機、抽油煙機、瓦斯爐(或 IH 電磁爐)，另外搭配不鏽鋼洗滌槽附加多功能籃架、冷熱單槍龍頭、淨水器。

3、 設置一組專用插座給予電冰箱，採不斷電系統。

4、 預留 220V 專用插座。

5、 廚具吊櫃至流理檯面間之牆面採用烤漆玻璃，抗汙易清潔。

6、 所有廚具設備皆視建照圖面格局配備規劃。

◆ 瓦斯

基地範圍以外銜接公用事業管線之天然瓦斯配管由客戶負擔接管費用。

肆、綜合設備及管理系統

◆ 電梯設備

1、 採用日立永大、三菱、崇友等電梯廠牌，考量基地規劃配置電梯乘載量，速度 120M/min 交流變頻，變壓控制電梯。

2、 裝設電腦數位式錄影監控系統、緊急對講機、緊急自動停車系統，無人使用時自動熄燈功能，以節約能源。

3、 緊急升降機停電時自動切換至緊急電源功能。

4、 配置晶片讀卡機。

5、 車廂地坪貼天然石材。

6、 車廂內裝設置空氣清淨機。

7、 以上電梯設備依主管機關核定為準。

◆ 電器設備

1、 各戶設獨立電表並集中設置以方便管理。

2、 室外照明採單相 220V 供電，室內照明及插座則以 110V 用電並附接地。

3、 開關箱內配置無熔絲開關，浴室、廚房、工作陽台插座迴路加裝漏電斷路器。

4、 工作陽台設洗衣機及熱水器等設置專用插座。

5、 浴廁預留免治馬桶座插座

6、 廚房設置一組專用插座給予電冰箱，採不斷電系統。

◆ 大樓安全管理系統（社區自動化設備）

1、 一樓室外裝設攝影機，加強防止外人入侵。

2、 大門主要出入口裝設對講機具對講及影像功能，採用智慧人臉辨識系統，並搭配感應式讀卡安全管制系統。

3、 各戶室內設有彩色對講保全主機，具防盜、緊急求救及瓦斯警報等多項功能。

4、 各戶玄關門及工作陽台門設置磁簧開關，廚房上方設置瓦斯偵測器，住戶室內發生警報時立即傳達管理服務中心。

5、 地下停車場設緊急按鈕與對講機，另於屋頂平台加裝對講機，可與管理櫃台連線。

6、 機電設備如消防、揚水、污水、廢水、雨水等幫浦，設有異常警告系統，如有不正常運轉，均可立即發出警報，通知管理監控系統處理。

7、 公共水箱蓋設偵測設備，如被打開警示訊號立即傳達管理服務中心。

8、 車道出入口設置感應讀卡機，方便住戶進出；地下室停車場裝設一氧化碳濃度偵測，自動啟動排風設備，維護地下室空氣品質。

9、 主臥室設置緊急壓扣。

10、 公共區域採用之智慧型監視系統，電梯車廂內安裝彩色攝影機，並經由數位式影像處理與儲存，達到長效錄影及循環使用。

◆ 消防安全設備

1、 依據消防法令設置消防設備，各層梯間設置緊急照明燈、樓層指示燈及乾粉滅火器，可供停電照明及火警緊急使用。地下室停車場設避難方向指示燈，以供火警時逃生使用。

2、 各戶室內(廚房)設定溫或差動感知器。

3、 十一樓(含)以上依消防法規設置自動灑水系統。

4、 以上消防設備依主管機關核定為準。

◆ 給排水設備

1、 自來水經總錶進入地下室蓄水池，採自動交替揚水幫浦送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。

2、 冷熱水管採不鏽鋼管，接頭採壓接，熱水管加保溫處理，減少熱能損失。

3、 排水管採加厚 PVC 管，並附存水彎頭。

4、 工作陽台設置水龍頭、排水口。

5、 前後陽台或露臺設置水龍頭、排水口一只，如無此空間免設置。

6、 以上給排水系統依主管機關核定為準。

◆ 線路系統設備

1、 預留有線電視及衛星電視共用之配管。

2、 客廳及各臥室設置電視、電話出線口。

3、 電梯車廂設置行動電話強波器。

4、 社區配置寬頻網路，並於各戶客廳及臥室預留網路出口。

◆ 緊急發電機

1、 將各公共設備，如揚水幫浦、公共照明及門禁保全系統等，納入緊急發電系統。

2、 各戶設置緊急迴路電源，於停電時發電機啟動後，供冰箱用電及緊急照明之用。

3、 將緊急電源連接電梯，避免人員受困。

伍、特別約定事項

1、 公司為維護本大廈整體建築物外觀與四周景觀環境搭配，對於本大樓之一樓門廳、管理委員會使用空間、室內、戶外及庭園景觀等裝修形式具有更改權；並依公司所聘之顧問及設計師之建議做整體評估修改，但以不損客戶之權益為原則，以求盡善盡美。

2、 石材、木板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，客戶同意上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。另其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象。

3、 為維護本大樓之外觀一致，客戶不得自行加裝鐵窗、鐵門，客戶不得異議或索賠。

4、 銷售現場所擺設之外觀示意圖為參考示意之用，得視需要修改，以求理想。

5、 公司得於建物外牆適當位置，標示本案案名及公司名稱，費用由乙方負擔。

6、 本建材設備除公司通知客戶得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如:衛浴、廚具、磁磚)之品牌、樣式、尺寸、顏色，應按本說明所載之範圍，未載明者考慮整體一致與施工便利性，由公司統一選定。

1、 附件二之一、建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照　　112建字第0096號

起造人姓名	品嘉建設股份有限公司 負責人:徐秀蘭	住址	23578新北市中和區景平路51號
設計人姓名	陳茂垠	事務所名稱	陳茂垠建築師事務所
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	幢層戶數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層35戶
建築地點	地址	內湖區週美里新明路413巷1弄4號 共7筆 詳見附表	
	地號	內湖區潭美段四小段0094-0000號 共9筆	

各層面積總計	騎樓	0.0㎡	建築面積	311.03㎡	基地面積	騎樓	0.0㎡
	其他	4352.44㎡				其他	717.0㎡

發照日期	112年04月21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45個月內竣工
工程造價	$ 56,369,850 元		

建築物概要

建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
地下001層	486.8	3.6	(防空避難室兼停車空間)共17筆(詳見附表)				

總　計: 4352.44 ㎡

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 王玉芬

中華民國一一二年四月二十一日

1.工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。

2.危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　　112建字第0096號

建築地點：內湖區週美里新明路413巷1弄4號　內湖區週美里新明路399號
內湖區週美里新明路401號　內湖區週美里新明路409號
內湖區週美里新明路405號　內湖區週美里新明路407號
內湖區週美里新明路403號

地號：內湖區潭美段四小段0094-0000號　內湖區潭美段四小段0095-0000號
內湖區潭美段四小段0097-0000號　內湖區潭美段四小段0098-0000號
內湖區潭美段四小段0099-0000號　內湖區潭美段四小段0100-0000號
內湖區潭美段四小段0101-0000號　內湖區潭美段四小段0102-0000號
內湖區潭美段四小段0114-0000號

建築物概要：地下001層、面積:486.8㎡、高度:3.6M、用途:(防空避難室兼停車空間)
地下002層、面積:486.8㎡、高度:3.15M、用途:(停車空間)
地下003層、面積:486.8㎡、高度:3.15M、用途:(停車空間)
地上001層、面積:295.25㎡、高度:4.0M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G-3)(一)、(二)、(三)、(四)、(六)、(七)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十四)、(十五)、(十六)、(十七)、(十八)、(十九)、(二十)、(二十一)、(二十二)、(二十三)、(二十四)、(二十五)、(二十六)、(二十七)、(二十八)、(二十九)目(166.36㎡)、其他公共空間(面積)：安全梯(15.14㎡)、汽車升降機(39.77㎡)、客貨兩用梯(6.7㎡)、梯廳(36.2㎡)、電梯(9.79㎡)、管委會(14.57㎡)、管道間(6.72㎡)
地上002層、面積:269.96㎡、高度:3.2M、用途:(第二十九組)自由職業事務所(G-2)(一)、(二)、(三)、(四)、(六)、(七)目(126.52㎡)、其他公共空間(面積)：安全梯(25.88㎡)、梯廳(15.31㎡)、電梯(9.79㎡)、管委會(89.78㎡)、管道間(2.68㎡)
地上003層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上004層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上005層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上006層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上007層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上008層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上009層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上010層、面積:246.57㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
地上011層、面積:246.57㎡、高度:3.6M、用途:(第二組)多戶住宅(H-2)
突出物001層、面積:35.9㎡、高度:3.0M、用途:(樓梯間)
突出物002層、面積:35.9㎡、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)
突出物003層、面積:35.9㎡、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)(機房)

雜項工作物：挖方5841.6m3:

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用108年04月11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：

1. 首次掛號日期：《111》年《06》月《13》日（法令適用日期： 111年06月13日）。
2. 建築地點：內湖區週美里。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　112建字第0096號

注意事項：

3. 實設空地《405.97》平方公尺。
4. 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。
5. 結構專業技師：《沈榮村土木結構技師事務所》，技師：《沈榮村》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》技師。
7. 電機專業技師：《尚泰電機技師事務所》，技師：《陳煌宗》電機、冷凍空調工程技師。
8. 其他專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
10. 本案基地屬液化潛能區，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，擋土形式：連續壁。
11. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1333.77》平方公尺（含有產權904.52平方公尺，無產權部分429.25平方公尺），共《7》戶。拆除門牌：《臺北市內湖區週美里新明路399、401、403、405、407、409、413巷1弄4號》由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。
12. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
13. 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。
14. 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。
15. 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。
16. 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。
17. 昇降機《2》部。
18. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
19. 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。
20. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
21. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
22. 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。
23. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
24. 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。
25. 適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1120301》府都設字第《1123000778》號函完成都市設計審議程序。
26. 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_227.79_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_114.19_平方公尺。
27. 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。
28. 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。
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，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」。
30. 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」。
31. 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工務局衛工處審查核備，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該處審查核可文件。
32. 如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
33. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
34. 本案基地面臨已開闢8米新明路(計畫道路)，因現有公共排水溝位於基地內範圍，於基礎版勘驗前計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。

注意事項：

35.基地坐落臺北航空站　（進場面、轉接面、水平面、水平面數值3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度53.99公尺，尚無影響飛航安全。

36.基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。

37.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。

38.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規約。

39.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。

40.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準　前，建請參採上開規範辦理。

41.拆除執照（含拆併建之拆除部分），承造人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。

42.建造執照（含雜項執照），承造人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。

43.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前，承造人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。

44.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___1053.68__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。

45.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積311.03平方公尺）與建照核定工程期限（45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。

46.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年4月8日北市都建字第1116023123號函核准重建計畫，其獎勵容積為645.30平方公尺、容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為645.30平方公尺，容積獎勵額度為40%。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。

47.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書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保證金新臺幣2,775,892元，並於領得使用執照2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2級，得依協議書規定申請無息退還保證金。

48.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣4,164,053元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。

49.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於領得使用執照前繳納新建築宅性能評估無障礙環境第1級保證金新臺幣2,775,892元，並於領得使用執照2年內取得新建築宅性能評估無障礙環境第1級，得依協議書規定申請無息退還保證金。

50.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。

51.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公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

52.（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。

53.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者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。

54.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。

55.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。

56.依據112年3月1日府都設字第1123000778號 說明二

『有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

(一)本案自建築線及地界線退縮之無遮詹人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用,不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(二)屋頂透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。』

57.依據111年4月8日 北市都建字第1116023123號 說明四『四、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2級保證金費用為新臺幣2,775,892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2級。

(二)本案應繳納履約候選智慧建築證書及銀級智慧建築標章保證金費用為新台幣4,164053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,取得候選銀級智慧建築證書。

臺北市政府都市發展局建造執照附表　　112建字第0096號

注意事項：

(三)本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第1級保證金費用為新台幣2,775,892元整,請依協議書內容於申請使用執照前繳納。

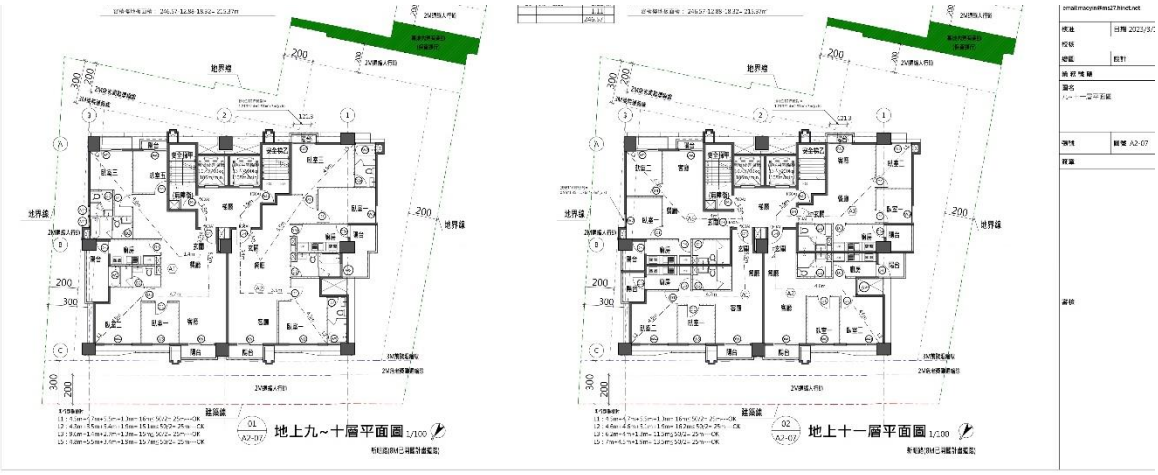
(四)本案申請容積獎勵之項目及額度,起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等,確實進行後續管理維護事宜。

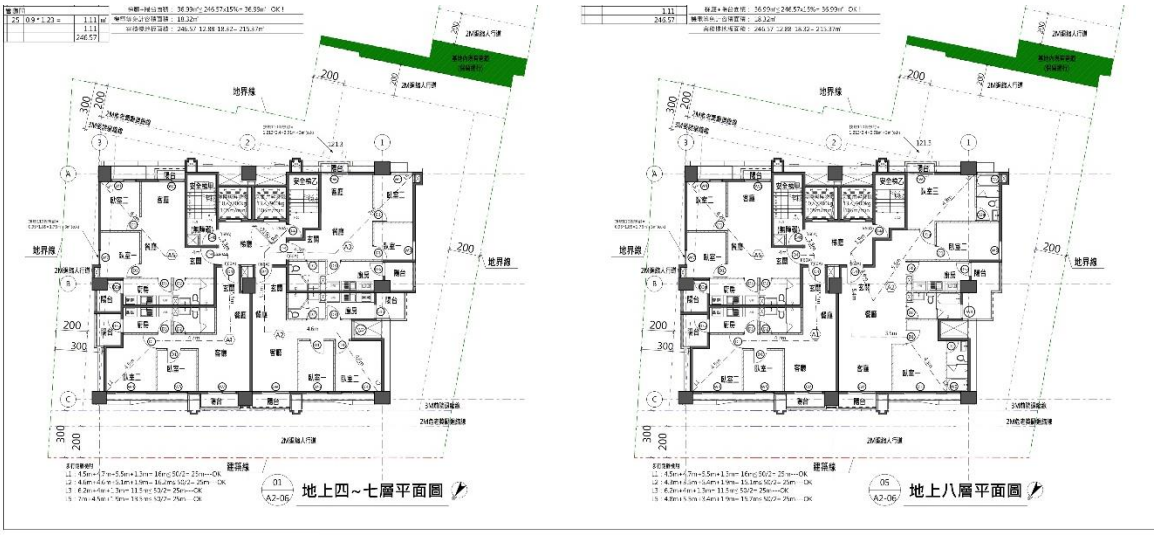
58.續9901 (五)本案取得建造執照後如需變更起造人,應先辦妥重建計畫申請人變更。』

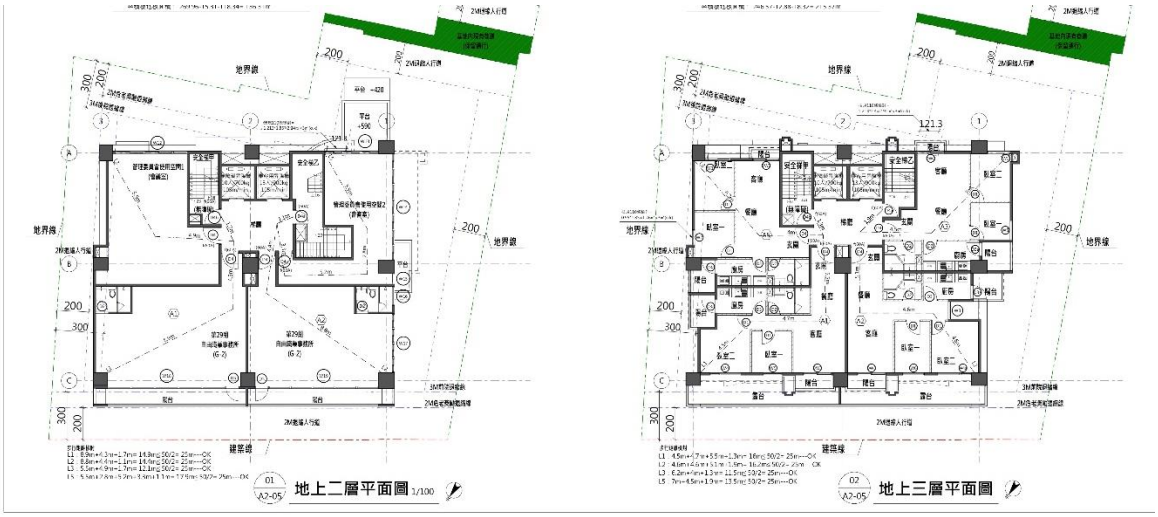
臺北市建築管理工程處
112. 4. 21
建造執照領照章

4/ 4

附件二之二、建照執照暨核准之房屋平面圖(2F~11F)



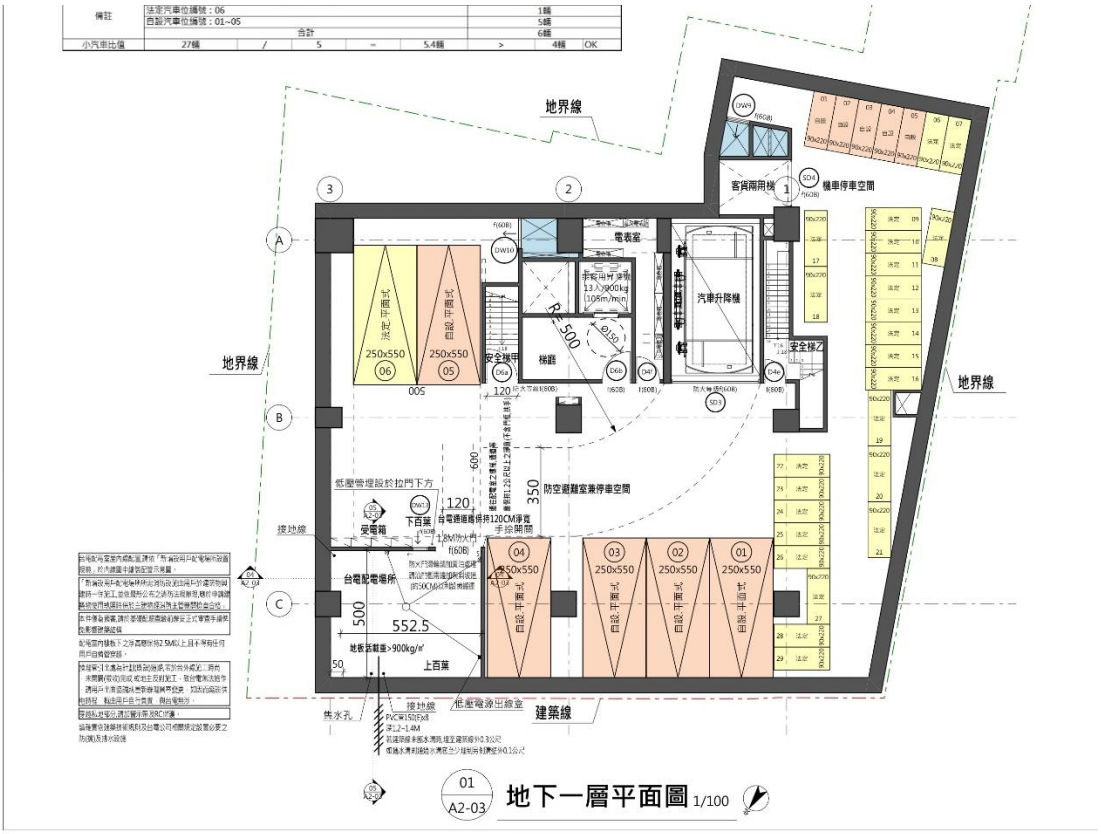




1號
2號
6號
1R
1B
2B
4R
2R
1M
395號
411號
新明路397巷
現有巷道
新明路413巷
新明路413巷1弄
地界線
建照:67建(內)字第034號
使照:68使字第977號
第十九組
一般零售業
甲組
(G-3)
汽車升降機
客貨兩用機
自行車位
地下室範圍
建築線
沿建築線施作新設水溝
新明路(8M已開闢計畫道路)
1,100
2,000
800
1,378.4
3,000
01
A2-04
地上一層平面圖 1/100

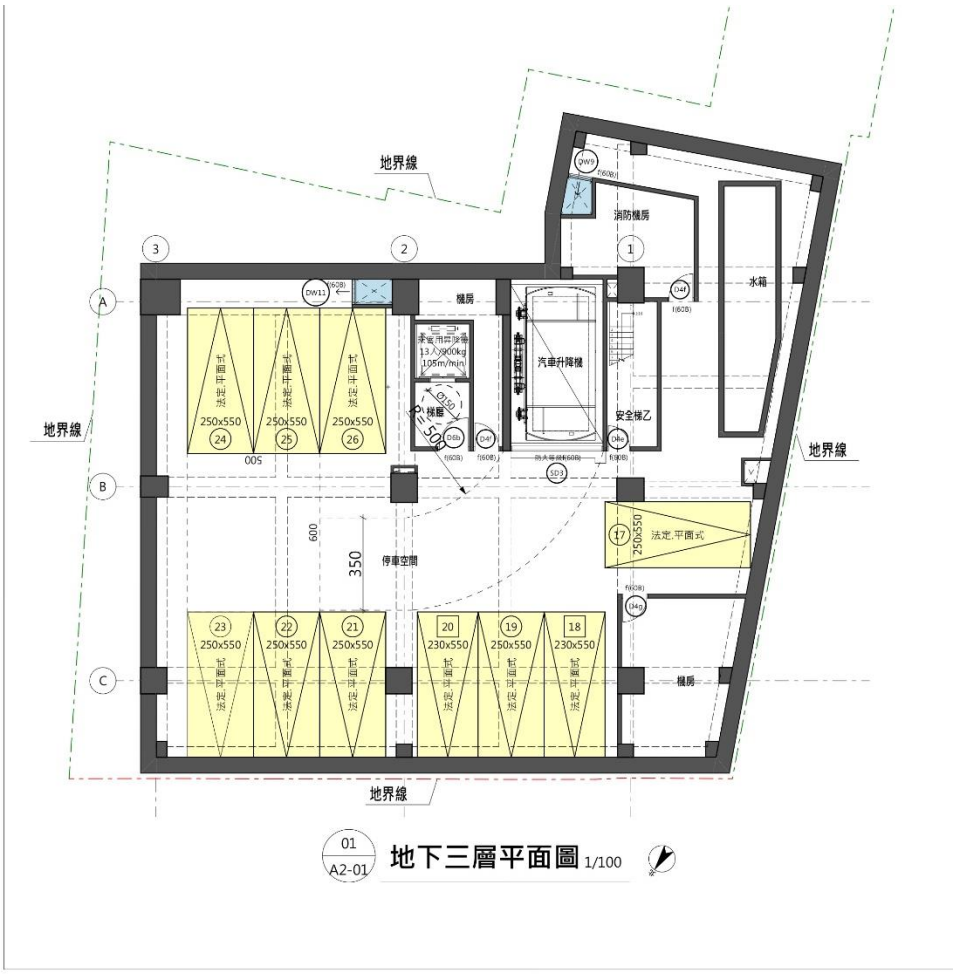
附件二之三、建造執照暨核准之房屋平面圖專用(　F)

附件三之一、停車空間平面圖(B1)



附件三之二、停車空間平面圖(B2)

附件三之三、停車空間平面圖(B3)



附件四、履約擔保機制

不動產開發信託證明書

緣驊鍵有限公司、品佳資產管理顧問股份有限公司、吳[redacted]、吳[redacted]、吳[redacted]、徐[redacted]、梁[redacted]、梁[redacted]、梁[redacted]、梁[redacted]、王[redacted]、梁[redacted]（即委託人、賣方）就座落於台北市內湖區潭美段四小段 94、95、97、98、99、100、101、102、114 地號等 9 筆土地開發興建之「內湖區潭美段」建案（以下簡稱本專案），**依實際選屋協議所分得**之土地及房屋，共同委託台中商業銀行股份有限公司（即受託人）、安信建築經理股份有限公司（以下稱建經公司）辦理不動產開發信託，並於中華民國 112 年 6 月 12 日簽訂信託契約書在案。信託及委任業務事項如下：

壹、本專案興建工程期間，基地所有權全部信託移轉登記為台中商業銀行股份有限公司（以下稱台中銀行）名下，建造執照之全部起造人名義以信託方式變更為**安信**建經公司名下。

貳、凡本案之興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金）依信託契約限存入**台中商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶**，買方所繳價金限存入**台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶**，信託財產以實際存入信託專戶之帳載金額為準，其用途均限於支應本專案之相關支出，台中銀行因本案信託契約所負擔債務之履行，以信託財產為限。

叁、建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程估驗審核，並提供本專案房地預售契約之查核服務。

肆、本專案其他信託及委任業務事項，悉依信託契約書所載為準。

伍、「不動產開發信託」約定說明及注意事項：

一、「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於產權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款。

二、所稱「專款專用」指興建資金（即銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）經賣方取得財產權交付信託後，除為現金及銀行存款之運用，及支付信託契約約定有關完成興建開發、處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

三、不動產開發信託契約之信託存續期間，自信託契約簽約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，即指建物完成第一次所有權登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅；或賣方無法依約定完工或交屋時止，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由買賣雙方處理。

四、所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

五、價金應由買方直接匯入信託專戶。賣方已告知買方向台中銀行專責人員或

專戶網頁查詢價金是否已交付信託之方式，並自行了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方若有任何疑問，應逕洽賣方或台中銀行處理。若發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，由台中銀行辦理信託財產結算並公告相關資訊使買方知悉。

六、賣方已向買方明確告知本建案之起造人、建物受託機構及建案管理機構（三者均為建經公司）之名稱及連絡方式，且明確告知本建案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。

七、建經公司因信託關係變更為起造人，除有可歸責於建經公司之事由者外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。

八、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。如受託人認為有需要通知買方召開受益權人會議之情形，其召集事由、程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項詳如信託契約所載，賣方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

九、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金（含買方所繳價金等）之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就預售屋買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。除有違反信託契約之義務外，台中銀行及建經公司不負損害賠償責任。

十、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁，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受託人，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。但除法令規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託人應負保密之責任。

十一、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。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。

十二、買方所繳納預售屋價金可於台中銀行網頁查詢，查詢網址為：[https://www.tcbbank.com.tw/]，查詢途徑為：[台中銀行首頁→信託服務查詢→預售屋收款信託專戶查詢（承購戶專區）]。

特此證明。

受託人（一）：

台中商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長　王貴鋒

代 理 人：信託部協理　周健民

營利事業統一編號：51816606

地　　址：台中市西區民權路 87 號

受託人（二）：

安信建築經理股份有限公司

營利事業統一編號：89458276

代表人：周俊吉

地址：台北市信義區信義路 5 段 100 號

賣　方：品佳資產管理顧問(股)公司

營利事業統一編號：38697431

代表人：徐

地址：台北市中山區南京東路 3 段 1 號 5 樓

賣　方：驊鍵有限公司

營利事業統一編號：12458164

代表人：梁

地址：

賣　方：吳

地　址：

賣　方：吳

地　址：

賣　方：吳

地　址：

賣　方：徐

地　址：

賣　方：梁

地　址：

賣　方：梁

地　址：

賣　方：梁

地　址：

賣　方：梁

地　址：

賣　方：王

地　址：

賣　方：梁

地　址：

中　華　民　國　　年 112. 6. 12　　月　　日

附件五、付款明細表

付款明細表										
期別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
工程進度	簽約	導溝、連續壁完成		地下室、基礎版完成						
比例	10%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%
房屋價款										
土地價款										
車位價款										
合計										
期別	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
工程進度	一樓地坪至十樓地坪完成									
比例	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%
房屋價款										
土地價款										
車位價款										
合計										
期別	21	22	23	24	25	26	27	合計		
工程進度	一樓地坪至十一樓地坪完成		屋突完成		領取使照	銀行貸款	交屋款			
比例	0.42%	0.42%	0.42%	0.42%	0.34%	75%	5%	100%		
房屋價款										
土地價款										
車位價款										
合計										

室內工程變更特約條款

一、 如甲方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於乙方書面通知之指定期限內提出申請，並在乙方所提供之工程變更單上簽認，如甲方僅以口頭或電話申請辦理將不生效力；此項變更申請以壹次為限。

二、 甲方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下個樓層為原則。其他有關建築主要構造、立面外觀、主要設備及公共設施等均不得要求變更，甲方不得要求乙方為將來加建準備或違建施工。

三、 申請辦理變更時，甲方應附詳細圖說配合工程進度辦理，並需親自簽認之，且不得違反建管法令之規定。如申請變更項需拆除或改造部分為已完成工程時，其拆除改造費應由甲方負擔。

四、 本工程可變更設計項目如左：

1. 室內隔間與設備部分：

(1) 室內隔間變動（管道間除外）、門框門扇移位、地坪及牆面材料變更。

(2) 加減電器插座、開關或保全設備。

(3) 加減給水配置（如水龍頭）。

(4) 退還地坪及牆面材料。

2. 乙方提供甲方選擇裝修材料色樣項目，僅限室內之地坪及牆面材料（以乙方提供之樣品為範圍）。

五、 甲方依規定提出變更申請後，乙方得依追加減帳計算原則（詳如本約第七條）辦理變更項目計價，其計算結果應通知甲方，雙方並應於工程變更單上簽認始有效。工程變更如為加帳，甲方應於乙方通知期限內繳清工程追加款，若甲方未如期繳追加款，視同無條件取消工程變更要求，乙方有權拒絕受理並按原設計施工。工程變更如為減帳，則於交屋時一次扣抵結清。雙方無法簽認時，為免耽誤工期，乙方將依原設計施工。

六、 若乙方提供之室內設備、材料或色系不符甲方之要求，則得退還甲方該設備或材料之價款，由甲方交屋後自行施工。惟甲方不得要求自行提供材料，再交由乙方代為施工。

七、 追加減帳計算原則：

1. 數量計算：依本工程施工圖說尺寸及材料分析計算。

2. 單價計算：依乙方承包商所估算之價格為準。

3. 水電工程：以水電承包商所估算之價格為準。

4. 費用收取：依辦理變更後之加減帳金額加計百分之十工地管理費。

立合約書人：

甲　　方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電　　話：

乙方(代表人)：品佳資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：53337453

地　　址：臺北市中山區南京東路3段1號5樓

電　　話：０２－７７０９－５５８８

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件七、代刻印章及使用授權書

代刻印章及使用授權書

授 權 人：　　（以下簡稱甲方）

立授權書人

被授權人：　品佳資產管理顧問股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「**品嘉－新明殿**」第　　樓房屋　　戶及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方就印章授權事項約定如下：

一、　本授權書依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條之規定訂定之，甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方應於交屋時交還甲方。

二、　本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：

1. 本契約房地及車位產權移轉登記及抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、銀行貸款開戶並領取貸款之用。
2. 稅捐申報。
3. 水、電及電信之申請及變更。

三、　乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律上詐欺及損害賠償責任。

四、　甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，而不影響本項授權之成立。

立授權書人：

甲　　方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電　　話：

乙方(代表人)：品佳資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：53337453

地　　址：臺北市中山區南京東路3段1號5樓

電　　話：02-7709-5588

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件八、委辦代款約定書

委辦貸款約定書

委 託 人：　　（以下簡稱甲方）

立約定書人

受 託 人：　品佳資產管理顧問股份有限公司　（以下簡稱乙方）

茲因甲方訂購乙方所興建之「**品嘉－新明殿**」第 樓房屋　　戶及（■法定停車位、□自設停車位）為（□地下第一層之平面式停車位、□地下第二層之平面式停車位、□地下第三層之平面式停車位），停車位共計　　個，因現金不足以支付房屋總價款，特委託乙方代辦貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條訂定之。

第二條：本委辦貸款金額為新台幣　元整，甲方同意由乙方代辦申請貸款（含選定貸款金融機構）之一切手續，並於貸款核准後，由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之部份價款。甲方並應於對保同時，開立與委辦貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票交付乙方，俟乙方領取金融機關貸款後無息退甲方，如甲方違反本約時，乙方得行本票債權。

第三條：獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式，委託人悉願依照貸款機構之決定，依約履行義務。辦理期間，如需甲方繳交或補正有關證件或需甲方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，甲方同意按照乙方指定之時間、地點、備齊所需之證件會同辦理，甲方不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。如逾乙方通知期限仍未履行時，為甲方放棄貸款。

第四條：依買賣契約書第二十二條甲方貸款應負擔之相關費用，應於乙方通知之時間預付乙方，於登記完成依實際支出多退少補。

第五條：倘因政府法令或金融機構貸款政策改變或甲方貸款條件不合，不能核准或核貸金額少於預定貸款時，或甲方阻止銀行撥付貸款至乙方無法取得貸款時，甲方應於乙方通知七日內以現金將全部貸款金額一次付給乙方，否則

乙方即得行使上開本票債權，並訴請甲方退還建物及土地所有權，甲方不得異議。甲方並應賠償乙方因此所發生之一切損失。

第六條：甲方未履行本約各條之約定時，乙方得依買賣契約書第八條及第二十五條之約定處理，甲方絕無異議。

第七條：甲乙雙方之聯絡地址若有遷移變更時應即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致函件退回者。均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第八條：如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份存證。

立約定書人：

甲　　方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電　　話：

乙方(代表人)：品佳資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：53337453

地　　址：臺北市中山區南京東路3段1號5樓

電　　話：02-7709-5588

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件九、自洽代款約定書

自洽貸款約定書

立約定書人：　（以下簡稱甲方）茲因甲方向品佳資產管理顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）購買乙方興建之「**品嘉－新明殿**」第 樓房屋　戶及（■法定停車位、□自設停車位）為（□地下第一層之平面式停車位、□地下第二層之平面式停車位、□地下第三層之平面式停車位），停車位共計　　個，甲方欲自行向金融機關辦理貸款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條：本約依據甲乙雙方訂定之「買賣契約書」第十八條訂定之。

第二條：

一、　本自洽貸款金額預定為新台幣　元整，甲方自洽金融機關申辦貸款之一切手續，並於貸款核准後由乙方直接向銀行領取，作為甲方購買乙方房屋應繳付之房屋價款。甲方並應於對保同時，開立與自洽貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票或支票交付乙方，同時簽立撥款同意（授權）書於銀行及乙方，俟乙方領取金融機關貸款後，本票無息退還甲方，如甲方違反本約時，乙方得行使本票或支票債權。

二、　甲方申請銀行貸款核准辦理對保同時，應向該銀行書面切結同意其逕為撥款予乙方，甲方不得要求銀行撤回或終止乙方領款之權利。甲方應將銀行撥款帳戶之存摺與載明貸款金額並已蓋章之取款條交予乙方保管，乙方取得核撥之貸款同時將存摺返還甲方。

第三條：甲方應於接到乙方通知日起之七日內，將第十八條所約定之所有手續證件交付乙方，俾向自洽之貸款金融機構辦妥貸款對保；倘因甲方貸款條件不合，致使貸款金額不足或無法貸款時，概由甲方自行負責。甲方應於接到乙方通知後七日內將不足金額以現金向乙方壹次全部繳清。

第四條：依買賣契約書第二十二條甲方貸款應負擔之相關費用，甲方應於乙方通知之時間預付乙方，於登記完成依實際支出多退少補，抵押設定之手續由乙方指定之地政士統籌辦理。

第五條：甲方自洽貸款除應辦妥貸款對保等一切手續，並應於本約第三條之約定期限內辦妥左列事項、證件交予乙方，願依本約第八條處理。

一、　甲方及自洽貸款之金融機關應依第二條所有情況，預先蓋妥向地政機

關辦理抵押權設定登記書表之用印，供乙方將產權移轉與抵押權設定同時向地政機關辦理登記。

二、　甲方應簽立撥款委託書交付自行接洽貸款之金融機關辦理登記。

第六條：甲方未履行本約各項條款之約定時，乙方得依買賣契約第八條及第二十五條之約定處理。

第七條：甲乙雙方之聯絡地址若有遷移變更時即以書面通知對方，否則若因無法送達或拒收致函件退回者。均以郵局第一次投遞日期為送達日期。

第八條：如因本契約而發生訴訟時，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份存證，有效期間自簽訂之日起至乙方領取貸款且甲方應履行之義務均已履行完畢之日為止，逾期本契約自動作廢。

立約定書人：

甲　　方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電　　話：

乙方(代表人)：品佳資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：53337453

地　　址：臺北市中山區南京東路3段1號5樓

電　　話：０２－７７０９－５５８８

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十、使用分管協議書

使用分管協議書

立協議書人：　　（以下簡稱甲方）茲因購買「**品嘉－新明殿**」座落於台北市內湖區潭美段四小段94、95、97、98、99、100、101、102、114地號基地上第 樓房屋　戶，除同意遵守本樓住戶管理規約之相關規定外，對分管事項已充明瞭並同意遵守下列使用分管條款：

一、　共有共同使用部分：

係指本大樓全體住戶共同分擔部分。共同使用部分除停車位及車道面積另計外，係指本大樓全體住戶共同分擔部分。包括一樓之門廳、一樓～二樓管委會空間、2F～11F 梯廳、各層樓電樓梯間、公共管道間、地下一、二、三層之機電設備、台電配電室及進風排風管道、防空避難室（扣除車位部分）、屋突層之消防水箱、水箱，屋突層之昇降機房及其依法令應列入共同部份之項目皆屬之，除共有約定專用部分外，上述項目不得約定由特定人使用。

二、　共有約定專用部分：

1. 本大樓三樓 A1、A2 戶因無法對外設置出入口，約定由緊鄰該露台之住戶專有管理使用，與其他各戶無涉，但其管理使用方式不得違反相關建築法令規定。

三、　外牆及結構使用限制：

1. 本大樓周圍上下及外牆面屬全體區分所有權人共有，任何人不得私自裝設違規招牌、鐵架、鐵窗、鐵門與其他搭建物，若有實際需要且為法規所許可時，應協調管委會召開會議討論，製定統一型式裝設之。
2. 交屋後若違反前項規定，因可歸責於違規使用者，每日處以新台幣一千元以上、一萬元以下之罰款，並負賠償其他區分所有權人，因前項因素造成的房屋貶價損失責任，其施行細則由管委會制定之。

四、　甲方對本分管協議所列內容已完全明瞭同意，絕不提出異議或任何主張，若有因約定專用而發生使用受益之費用者，甲方於簽訂本買賣契約時即已同意其受益之費用已分攤於各戶買賣總價內，自無異議。

五、　本分管協議書內容經承購人及原始起造人簽署後，同意在區分所有權人大會決議列入住戶管理規約，不得推翻或修改前述協議條款；承購人及原始起造人於產權移轉時，需以書面告知各繼受人，以拘束各該繼受人受讓及承擔本協議書

之權利及義務；若原所有權人違反告知義務，致善意不知情者主張共有人之使用權益及管理權，因而致使其他所有權人權益受損時，則由原所有權人負完全損害賠償責任。

六、 本分管協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份，另一份影本轉交管委會留存。

立協議書人：

甲　　方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電　　話：

乙方(代表人)：品佳資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：徐 秀 蘭

統一編號：53337453

地　　址：臺北市中山區南京東路3段1號5樓

電　　話：02-7709-5588

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件十一、汽車停車位使用分管約定書

汽車停車位分管約定書

立約定書人：　（以下簡稱買方）茲因買受「**品嘉－新明殿**」汽車停車位，座落於台北市內湖區潭美段四小段94、95、97、98、99、100、101、102、114地號基地土地上，同意訂定分管約定如下：

甲方購買汽車停車位設置於本大樓（□地下一層之平面車位、□地下第二層之平面式停車位、□地下第三層之平面式停車位），停車位共計　　個，為建照執造核准之停車空間如**附件三之一、二、三**(停車位空間平面圖)。停車位之產權登記屬共同使用部分，應隨同區分所有建物所有權共同移轉。為便於使用管理，買方同意以分管方式行使其車位之權利，於預先分別劃定之範圍內為使用、收益、管理，絕無異議，並同意本分管約定之效力及於日後之繼受人，買方有義務告知其繼受人，以資永續遵守，特此承諾。

立約定書人：

身分證字號：

地　　址：

電　　話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件十二、裝潢(修)工程切結書

裝潢（修）：工程切結書

立切結書人：　　購買「**品嘉－新明殿**」座落於台北市內湖區潭美段四小段94、95、97、98、99、100、101、102、114地號基地上第 樓　 戶　房屋壹戶，於交屋後如有裝潢（修）工程願無條件遵守本買賣契約書第十二條之施工標準、及住戶管理規約（**附件十三**）第十一條之規定辦理；若有違反各項規定之情事者，願接受管理委員會或代管之糾正或停工等處置，並願負擔一切損害賠償及連帶責任。另同意依前開施工管理辦法繳交施工保證金每戶新台幣伍萬元整，於裝潢（修）工程完成無損公共設施，並將環境清理，經管委會、管理公司或品佳資產管理顧問股份有限公司書面認可後無息退回。立切結書人並於施工期間保證有關施工人員配合各項辦法規定，否則並願負連帶責任。

立切結書人：

身份證字號：

通訊地址：

電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

住戶管理規約

本品嘉—新明殿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

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：

1. 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：

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，

除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）本大樓三樓之 A1、A2戶，因無法對外設置出入口，約定由緊鄰該露臺之住戶專有管理使用，約定專用部分之修

繕、管理、維護費用由約定專用人負擔，但其管理使用方式不得違反相關建築法令規定。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利：

1. 汽車停車位之產權登記屬共用使用部分，為建造執照核准之停車空間，依本預售屋買賣期約書附件十一汽車停車位分管約定書約定，為約定專用部分使用。

2. 共用使用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

(二)停車空間之使用管理：

1. 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）之使用管理：

1. 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：

1. 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：

1. 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：

1. 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，由管理費或公共基金支應。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第五條　本大樓區分所有權人或住戶應分擔下列費用

一、　經常管理費：費用項目如下，按月繳交。其收費標準按所持有之房屋坪數分擔費用，暫定每坪每月陸拾元整，汽車停車位每位每月伍佰元，機車停車位每位每月壹佰元，約定專用部分按所持有之坪數分擔費用，暫定每坪每月貳拾元整(以管理費三分之一價計)。若須調整，需經區分所有權人會議決議。

1.　公共水電費及戶外庭園管理維護費用。

2.　清潔費用之分擔。

3.　公共設施之維護管理費及雜費。

二、各戶水電費由各戶自行負擔。

三、臨時負擔費用：本大樓公共設施之更新或增設所需費用，由全體區分所有權人或住戶共同平均分擔。

四、各項管理費用每月月底結算，翌月五日前公佈，由所有權人或住戶於公佈後五日內逕行向管委會繳納，如有疑問得向管委會查詢，若有異議應於公佈後五日內提出，否則以無異議論。

五、為使管理執行單位能充分發揮管理績效，本人同意交屋之同時一次繳足六個月管理費。(此費用由乙方先行代收、代付相關費用，待管委會成立後餘額一次轉移給管委會)

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.定期會議每年召開至少一次。

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，如附件三。

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，會議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：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：

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

第八條　區分所有權人會議之重新召集

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

席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

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

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

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

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條　會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

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

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。

(五)委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式：

1. 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：

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

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

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

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

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(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。

(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：

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自__年__月__日起至__年__月__日止，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二個月乙次。

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一樓。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，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)管理費之分擔基準依各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

(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)，經30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 20 %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：

1. 新臺幣十萬元以上。

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

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

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

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：

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

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

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

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

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應

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。

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益

行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件及保管及閱覽管理規定：詳如附件三。

第二十八條　繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公

寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條　　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條　本規約訂立於民國___年__月__日。

第三十一條　本住戶管理規約於第一次區分所有權人會議召開前，視同規約。嗣後如欲變更或廢止，應經本大樓全體區分所權人大會表決同意，否則甲方不得片面作無效之主張。

甲方簽認：　　身份證字號：

購買戶別：第　樓　戶

(112建字第0096號建造執照)

中　華　民　國　　年　　月　　日