

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

003751

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。 <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 (m ²)	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪 (m ²)			
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		

第一聯：公司存根(白) 第二聯：業務部(藍) 第三聯：訂購人收執(紅)

【 成華織心画 】房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)
立契約書人

賣方： 成華建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「成華織心画」(以下簡稱本社區)房地買賣事宜，雙方同意訂定本契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 契約審閱權

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

買方簽章：

賣方簽章：成華建設股份有限公司

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、土地坐落：

台北市北投區立農段四小段 14、15-4、16-2、17、18、19、20、21、22、23地號等10筆土地，面積共計1439.73平方公尺(435.52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「成華織心画」編號_____戶_____樓(共計_____戶)，為主管建築機關核准114年9月15日第0158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、附件九)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為地下第_____層平面停車位，依建造執照圖說編號_____號之停車空間計_____位。該停車位有無獨立權狀，其車位規格為：

平面小停車位：長 550cm 寬 230cm 高 210cm。

平面大停車位(1)：長 550cm 寬 250cm 高 210cm。

平面大停車位(2)：長 600cm 寬 250cm 高 210cm。

平面無障礙停車位：長 600cm 寬 200cm 高 210cm。

另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)。

(二) 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，前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。計算方式如下：停車位空間面積_____平方公尺 / 共有部分總面積 5002.51 平方公尺 = _____%。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件二)。

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

第四條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買【成華織心画】_____戶_____樓，其土地持分面積_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為 100000 分之_____，計算方式係以買受專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占區分所有全部專有部分總面積_____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（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. 附屬建物面積計_____平方公尺（約_____坪）。包括：

■陽台面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（二）共有部分面積計_____平方公尺（約_____坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與日後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、□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、■排煙室、■電表區、■機車停車位、■垃圾暫存區、■發電機室、■電信室、■消防機房、■防空避難室兼停車空間、■管委會使用空間、■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「成華織心畫」共有部分總面積計5002.51平方公尺（約1513.26坪）（其中，大公2608.65平方公尺、車公2393.86平方公尺）；（專有部分總面積計4887.47平方公尺（約1478.46坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

- 二、依第四條計算之土地面積、主建物或本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。

第七條 契約總價

本契約總價款計新臺幣(下同)_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

包含：

一、土地價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

（一）專有部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

1. 主建物部分：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新台幣_____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：新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新台幣_____佰_____拾_____萬元整。

第七條之一 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合作金庫商業銀行股份有限公司金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

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。

第八條 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。
- 三、買方應依工程完成之進度所訂定房地付款明細表〈附件三〉之規定繳款，並於接獲賣方書面通知工程完成報告及繳款通知書七日內（以郵戳為憑），以現金或即期支票如數壹次繳清，直接存入賣方指定之金融機構繳款專戶。
- 銀行：
- 戶名：
- 帳號：

第九條 逾期付款之處理方式

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。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本大樓地下層共三層，總面積 3577.92 平方公尺（約 1082.32 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 2393.85 平方公尺（約 724.14 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本大樓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，如屬約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十一條 建材及其廠牌、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四之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件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。

第十二條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 115 年 6 月 15 日之前開工，民國 119 年 6 月 14 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。

第十二條之一 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以本建物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、買方若要求室內隔間變更時，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，並於賣方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認，且不得有違反建管法令之規定。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起三十日內提出追加減帳款項確認單，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於收到追加減帳款項確認單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。
- 四、買方同意本大樓各戶及公共設施之空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝設。
- 五、因買方要求變更設計或增減工程以致影響工程進度時，其延誤期間應不計入。
- 六、本預售屋外水、外電、電信、瓦斯、汗水等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該主管事業單位之作業和程序而定，不受本第十二條完工期限之約定。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

雙方議定由_____方負擔。買方簽章：【 _____ 】

第十四條 房地所有權移轉登記期限

- 一、土地所有權移轉登記
土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- 二、房屋所有權移轉登記
房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。
- 三、賣方違反前二款之規定，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。

六、買方同意於簽約之同時，書立授權簽立附件五「代刻及使用印章授權書」，以作為履行本約買賣不動產房地產權登記等之申請、變更、設定抵押權辦理銀行貸款、相關稅捐及實價登錄申報等相關手續，包括本契約解除時，由賣方收回房地產權並辦理撤銷增值稅及契稅申報等之用，賣方不得將本印章使用上開附件五授權書所約定之授權範圍以外之用途。

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。倘若買方要求聘請第三方機構(驗屋、代驗公司)進行公設檢測時，該項費用由全體所有權人或社區管委會自行負擔。
- 三、本大樓公共安全系統設備訊號規劃連線至保全公司，當異常訊號發報時，由保全公司派員至社區確認狀況及通知社區管理人。異常訊號傳送包含公共區域對外門窗夜間防護、公共區域所設置緊急壓扣、機電及消防設備異常移報。買方授權賣方於代管期間內，安排保全公司完成設備建置，建置費用由賣方負擔；連線服務合約於管委會成立後簽訂，設備保證金及每月連線服務費用由買方管理費支付。

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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、以完成交屋之日起算保固三年項目：買方專有部份之住戶瓦斯爐、抽油煙機、洗碗機、淨水器、加熱器等電器設備非人為因素之瑕疵。
- 四、以完成交屋之日起算保固十年項目：買方專有部份房屋未涉及結構之防水。
- 五、有下列情形者，賣方不提供保固責任：
 - (一) LED 燈具之「光源」部份不在保固範圍，更換後可能會有亮度、色澤不一現象。
 - (二) 若因人為使用不當、維護不當，或自行裝修所致之變更或破壞(例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自行更改隔間、修改火警感知器、消防灑水頭及各項排水系統…等)。
 - (三) 不可抗力因素(例如：戰爭、天災地變…等)。
 - (四) 自然耗損(例如：燈泡、電池、濾心濾網、膠條、墊片、矽利康老化…等使用耗損)。
 - (五) 未為必要之例行性保養等事由而損毀或耗損者。
- 六、保固期間管委會及住戶仍應支付例行性之保險(如公共意外險)及安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、電梯安檢等)費用。

第十八條 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。
- 四、買方至遲應於所有權移轉及抵押權設定登記完竣日起三個工作天內完成本約金融貸款之撥款予賣方。
- 五、有關本條約定之貸款金額，亦為本買賣契約期款之一部分；買方接獲賣方通知辦理貸款對保手續，不論買方貸款與否，均須簽立與預定貸款同額「禁止背書轉讓」之擔保本票予賣方收執，俟金融機構貸款撥入賣方名下後，於交屋時將本票歸還買方。

- 六、不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。
- 七、買方向金融機構申請之貸款，應以產權登記名義人為債務人，並以本契約所購房屋及土地設定登記最高限額抵押權予金融機構。貸款期限及登記之最高限額、借款金額悉依該金融機構之購屋貸款規定辦理。
- 八、買方未依期限內至貸款銀行辦理貸款及撥款手續，交付證件或逕行通知貸款機構表示異議中止貸款而不能獲致貸款者，依本契約書第九條約定辦理。

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，除有違反第十一條第二款、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前條貸款予賣方。

第二十條 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。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 五、買方其他應負擔項目：
 - (一) 本款所列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。
 - (二) 為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，依下列各項收費標準計算之管理費用：
 1. 二樓以上依住宅總坪數計算：每坪新台幣 120 元/月。
 2. 一樓店鋪依總坪數計算：每坪新台幣 80 元/月。
 3. 平面汽車停車空間：每位新台幣 800 元/月。(本條款項僅為收費標準，確定之收費標準於社區管委會召開住戶大會訂定之。)並於管理委員會成立後，賣方扣除代管期間所

發生之代管事務費用後，依實際支出結算互為找補。若尚有餘款賣方應於管理委員會正式接管公共設施完成後，將剩餘款項無息移交予管理委員會以作為本社區管理基金。

(三) 買方同意由賣方負責向瓦斯公司代為申請瓦斯之內外管道接通事項及代辦手續，裝表由買方自行洽瓦斯公司處理，並依瓦斯公司表定費用繳納。

六、賣方其他應負擔項目：

(一) 本契約房屋之水、電、瓦斯內管線裝接工程費用。

(二) 賣方於完成管理委員會成立登記或經選任管理負責人，並完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用及附屬設施設備後，應提出依公寓大廈管理條例提列之公共基金繳交直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，管理委員會可向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或或其他約定之期日_____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第二十四條 違約之處罰

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

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

三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超

過已繳價款者，則以已繳價款為限。

四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條之一 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。

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 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第二十七條 分管及約定專用協議

- 一、為維護全體住戶權益，除有書面記載特別約定外，買方均不得以任何方式占用公共區域及其他公共設施、通道。
- 二、本大樓地下一層機車停車空間基於實用、管理維護及安全考量，由管理委員會權責運用及管理維護。
- 三、本大樓約定專用部分，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、電梯、消防、管道間等)依實際需要須維護或維修時，買方同意無條件

三、若有前二款情形，買方之法定代理人、其指定之第三人或繼受人與買方視為連帶債務人。

第三十條 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。

第三十一條 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。

第三十二條 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。

本契約附件

- 附件（一） 建造執照核准之「該戶」房屋平面圖
- 附件（二） 建造執照核准之「該層」停車空間平面圖
- 附件（三） 房地付款明細表
- 附件（四） 建材設備表
- 附件（五） 代刻印章及用印授權書
- 附件（六） 代辦貸款委託書
- 附件（六之一） 自洽貸款協議書
- 附件（六之二） 不辦/減少貸款協議書
- 附件（七） 住戶規約草約
- 附件（八） 室內工程變更協議書
- 附件（九） 建造執照影本
- 附件（十） 信託證明書

立契約書人：

買 方：

姓 名：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：

公 司 名 稱：成華建設股份有限公司

代 表 人：周 佳 勳

統 一 編 號：8 9 3 7 0 2 4 4

公 司 地 址：新北市淡水區文化路 59 巷 1 號 2 樓

聯 絡 地 址：台北市內湖區民權東路六段 222 號 1 樓

公 司 電 話：(02) 2791-2865 2622-6181

中 華 民 國 年 月 日

附件（一） 建造執照核准之「該戶」房屋平面圖

附件（二） 建造執照核准之「該層」停車空間平面圖

附件（三） 房地付款明細表

付款期別	比例	金 額	繳款日期
簽約金(含訂金)		萬元整	年 月 日
開工款		萬元整	年 月 日
連續壁工程完成		萬元整	年 月 日
基礎底版完成		萬元整	年 月 日
一樓版完成		萬元整	年 月 日
屋頂版完成		萬元整	年 月 日
外飾完成		萬元整	年 月 日
使照申請		萬元整	年 月 日
銀行貸款		萬元整	年 月 日
交屋款		萬元整	年 月 日
總 計		萬元整	年 月 日

附件（四） 建材設備表

■ 大樓結構

- 一、本大樓結構敦聘專業結構技師，經精密計算，全部樑、柱、樓版、牆完全依台北市政府核准圖樣施工，整體主結構採鋼筋混凝土結構，無論承重、抗壓、防火、防颱、耐震等特性，完全符合政府主管機關 921 震災後最新頒佈之建築技術規則及 CNS 要求安全標準。
- 二、本大樓結構鋼筋符合鋼鐵業偵檢幅射污染作業要點之規定，絕無幅射污染現象，並採定期抽樣檢送經政府核准且具公信力之材料實驗室核定後始予使用，以確保工程品質。
- 三、採用力泰、台泥、國產、亞泥所生產之高品質保證之混凝土，出廠均出具氯離子檢測證明。
- 四、設計為地下三層，地上十二層之電梯大廈，一樓店面設計高度為 4.15 公尺，二～十二層樓高為 3.5 公尺。外牆、分戶牆加厚至 15 公分及採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式。

■ 大樓外觀

- 一、本大樓以靜巷建築追求經典之簡約典雅風格，結合塗料、磁磚、搭配天然石材及其他飾材做整體造型設計，建構出一股更貼近人心的建築細膩美學，一股更令人傾心仰慕的建築涵養。
- 二、外觀照明以燈光照明點出光與建築相互襯托的緊密關係，為建築注入舒適照明，並以光營造環境的氣氛、凸顯建築之特色及整體美感。

■ 一樓門廳

- 一、融合本棟建築意象整體設計，規劃典雅時尚門廳。
- 二、大廳設置管理監控設備提供社區安全監控及管理功能。
- 三、大門：規劃不鏽鋼或鋁製高質感大門，兼具安全及美觀。
- 四、牆面：採天然石材搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 五、地坪：採天然石材搭配其他裝修建材整體設計規劃。
- 六、平頂：採藝術造型天花板搭配燈具整體設計。
- 七、設置冷氣空調設備以供夏日使用。

■ 一樓電梯廳

- 一、壹樓電梯廳地坪採用天然石材或磁磚整體設計處理。
- 二、牆面以天然石材或磁磚及其他飾材搭配室內造型作整體設計。
- 三、平頂採用造型藝術天花板並搭配專業燈光整體照明設計。

■ 大樓門窗

- 一、住戶鋁窗採用三協、不二、中華、SHOWA、YKK 品牌氣密鋁門窗，附紗窗；搭配 5mm+5mm LOW-E 膠合玻璃。
- 二、室內各戶玄關門(不含一樓店鋪)：採外側鑄鋁門內側木質之金屬防暴門，附四合一電子門鎖、門止及不鏽鋼門檻。
- 三、二樓以上室內臥室及浴室：採用大建室內門或木質門或搭配木門框及水平門鎖。
- 四、工作陽台鋁門：採用三協、不二、中華、SHOWA、YKK 品牌三合一通風門；搭配 6mm 強化玻璃。
- 六、各層樓梯間、地下層及屋突層門：採金屬防火門。
- 七、地下停車場出入口採車牌辨識系統或 ETC 車道管制系統(車牌辨識及 ETC 系統不附遙控器) 或遙控電動金屬捲門。

■ 二樓以上電梯廳：(含地下層電梯廳)

- 一、地坪：鋪貼拋光石英磚(冠軍、白馬、三洋品牌)。
- 二、牆面：貼磁磚(冠軍、白馬、三洋品牌)或刷得利或虹牌水泥漆。
- 三、平頂：採造型天花板並搭配專業燈光整體照明設計。

■ 樓梯間：

- 一、地坪：鋪貼止滑磁磚。
- 二、牆面：刷得利或虹牌水泥漆，並設緊急照明燈。
- 三、平頂：刷得利或虹牌水泥漆。
- 四、公共樓梯扶手欄杆採用木質扶手或不銹鋼造型欄杆。

■ 一樓店鋪：

- 一、地坪：鋪貼冠軍、白馬、三洋品牌 60*60 拋光石英磚。
- 二、牆面：室內隔間牆採輕質灌漿隔間牆或石膏磚，刷得利或虹牌乳膠漆。
- 三、平頂：刷得利或虹牌乳膠漆。

■ 二樓以上室內客廳、臥室：

- 一、地坪：鋪設 SPC 石塑隔音地板或超耐磨地板及隔音墊。
- 二、牆面：室內隔間牆採輕質灌漿隔間牆或石膏磚，刷得利或虹牌乳膠漆。
- 三、平頂：刷得利或虹牌乳膠漆，設消防感知器；平頂不另作天花板。
(11、12 層各戶依消防法規需設置灑水設備)

■ 二樓以上室內廚房：

- 一、地坪：鋪設 SPC 石塑隔音地板或超耐磨地板及隔音墊。
- 二、牆面：刷得利或虹牌乳膠漆；A1、A5 獨立廚房戶型貼 30*60 公分磁磚
(冠軍、白馬、三洋品牌)，廚具背牆水泥粉光，不貼磁磚。
- 三、平頂：採 PVC 或矽酸鈣天花板；刷得利或虹牌乳膠漆。
(A2、A3、A6、A7、A8 及 A9 戶不施做廚房天花板)

■ 一樓店鋪及二樓以上室內浴室：

- 一、地坪：施作防水處理，鋪 30*30 公分或 30*60 公分磁磚(冠軍、白馬、三洋品牌)。
- 二、牆面：室內隔間牆採輕質灌漿隔間牆或石膏磚，貼 30*60 公分磁磚(冠軍、白馬、三洋品牌)，牆面及地坪交接處作防水處理。
- 三、平頂：採 PVC 或矽酸鈣天花板。

■ 屋頂平台：

屋頂版採整體粉光加防水處理，面鋪戶外防滑地磚，作洩水處理。

■ 蓄水池、水箱：

採子母水箱設計；蓄水池及水箱經防水處理後內壁貼磁磚，附不銹鋼爬梯及孔蓋，全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接中央監控室，以確保用水安全及清潔衛生。

■ 二樓以上工作陽台

- 一、平頂：防颱風型鋁企口天花並統一裝設陽台燈及手動升降式曬衣架。
- 二、地坪：貼戶外防滑磁磚。
- 三、牆面：貼同外牆磁磚或刷外牆塗料。
- 四、設水龍頭及落水口各壹只，預留熱水器專用空間，及設置專用插座，

供洗衣機使用。

五、陽台空間內包含但不限於汗水、雨水、排水、瓦斯...等管路，均以明管配置。

■ 一樓店鋪及二樓以上廚房廚具設備：

一、櫃體：採德瑞思、clean up、櫻花櫥櫃，門板採用嵌式一體成型無把手設計。

二、檯面：採石英石或人造石作整體檯面設計。

三、設備：排油煙機、雙口內焰爐(一樓店鋪 S2、S3、S5 戶採用 IH 爐)採用林內或櫻花品牌；洗碗機採用伊萊克斯、林內或櫻花品牌。

四、廚具配置造型單槽不鏽鋼水槽，搭配單槍伸縮式龍頭組。

五、另配置電冰箱、電鍋專用插座，確保安全及品質。

■ 一樓店鋪浴室

一、面盆：採用義大利 CATALANO、TOTO、HCG、V&B 品牌面盆搭配明鏡。

二、馬桶：採用日本 Panasonic、TOTO 或義大利 CATALANO 單體馬桶。

三、面盆龍頭：採用 Hansgrohe、GROHE、TOTO 品牌單槍龍頭。

四、浴室平頂設多功能暖風機(Panasonic、台達電或阿拉斯加品牌)。

五、五金：附毛巾桿、吊鉤配件，精緻美觀。並預留 110V 插座。

六、所有衛浴設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。

■ 二樓以上浴室衛浴設備：

一、面盆：義大利 CATALANO、TOTO、HCG、V&B 品牌面盆搭配下櫃及鏡櫃。

二、馬桶：主衛浴採用日本 Panasonic、TOTO 或瑞士 AXENT 之自動免治馬桶(另設置電腦馬桶專用插座，附漏電斷路)；客用衛浴採用日本 Panasonic、TOTO 或義大利 CATALANO 單體馬桶。

三、面盆龍頭：採用 Hansgrohe、GROHE、TOTO 品牌單槍龍頭。

四、淋浴龍頭：採用 Hansgrohe、GROHE、TOTO 品牌定溫淋浴龍頭附蓮蓬頭升降桿組。

五、浴室淋浴間採鋁合金橫拉式或推開式淋浴拉門配強化玻璃，搭配淋浴龍頭組。

六、主浴室平頂設多功能暖風機、次浴室平頂設排風扇(Panasonic、台達電或阿拉斯加品牌)。

- 七、五金：附毛巾桿、吊鉤配件，精緻美觀。並預留 110V 插座。
- 八、所有衛浴設備皆視合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃。
- 九、本大樓浴廁抽風排氣採當層排氣系統，可避免室內臭氣異味滯留，確保居家潔淨衛生。
- 十、本大樓浴廁管道間採當層遮斷，避免火災時煙霧有上下樓層竄升情形發生。

■ 電器設備：

- 一、大樓配管採南亞、大洋、華夏 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華電線、電纜。
- 二、各樓住戶採用單相三線 220/110V 供電或依台電規定供電，各戶採獨立電表。
- 三、每戶附無熔絲開關和漏電斷路器(士林或東元)，並標示迴路名稱及附設開關箱。
- 四、電線結繩採纜線十穩速搭接頭模組式設計搭接。
- 五、依需要設燈具出線口，室內開關採用大型面板並附夜間指示燈。
- 六、工作陽台設置洗衣機專用插座。
- 七、廚房設專用迴路避免因用電器用品所產生過載等現象，另預留淨水器之專用插座。
- 八、裝置全新發電機設備，以備停電時專供電梯、抽水馬達、消防設施、保全系統及公共樓梯間緊急照明使用。各戶廚房冰箱、客廳電視及弱電箱各設置一只緊急電源插座。

■ 室內空調設備：

- 一、採分離式空調系統設計，預留分離式冷氣及全熱交換器插座、穿樑套管及排水管。
- 二、預留分離式空調室外主機位置並留設專用電源，統一設置於各戶工作陽台或指定配置位置上，配合整棟外觀。
- 三、空調主機、室內分機、全熱交換器設備及配管由客戶自行購置安裝。

■ 電信、電視設備：

一、 電視、電信設備

- (一)屋頂統一裝設 UHF/VHF 共同天線完整系統，並附天線放大器及整合器，客戶可申請有線電視頻道，自行繳費收視。
- (二)各戶依室內空間規劃預留電視、電話、網路插孔。

二、 網路系統

- (一)社區配置光纖到府(FTTH)，一樓店舖空間設寬頻資訊網路出線口二組，二樓以上各戶於客廳、臥室均設寬頻資訊網路出線口各一組，住戶日後只需申請網路及相關線路設備，享受隨插即用之寬頻網際網路。
- (二)一樓門廳、電梯車廂及地下室各層設置無線網路，加強網路通訊品質，網路申請由管委會自行辦理。

■ 給排水設備：

一、 給水

- (一)地下室蓄水池前端自來水管進水處前置自動過濾淨水設備，改善用水設備管路結垢阻塞腐蝕情形。
- (二)採用間接供水，經由幫浦自動交替運轉，送至屋頂水箱，經由每戶獨立水錶分送各戶使用。
- (三)冷熱給水管、自來水揚水幹管均採用不銹鋼材質，污、排水管採用南亞、大洋、華夏廠牌Ⓢ字標記之 PVC 管，經久耐用。
- (四)冷水給水管外加被覆，熱水給水管外層加保溫被覆。
- (五)污、廢水管搭配英國 Studor 進排氣閥配管，具靜音及防疫效果。

二、 排水

- (一)各戶排水採南亞、大洋、華夏正字標記之 PVC 管。
- (二)排水口採不銹鋼落水孔。

■ 屋頂：

屋頂依規定設有避雷系統，確保本建物之安全。

■ 大樓電梯設備：

- 一、電梯設備規格採台灣三菱、永大、崇友品牌十五人份，速度 105m/min，自動微電腦控制電梯，車廂內地坪鋪設天然石材，牆面搭配裝修飾材做整體設計。
- 二、電梯關門時，光電紅外線感應裝置，如感應到障礙物時電梯門會反向開啟。
- 三、設置彩色 CCTV 監視系統、緊急求救對講機，連結管理中心監視。
- 四、電梯車廂內部設置感應讀卡設備，以利門禁管制功效。
- 五、停電時自動切換至緊急電源，繼續運轉行駛。
- 六、設置 S H A R P 電漿離子空氣清淨機。

■ 大樓安全自動化系統：

大樓防盜防災及電視對講自動化系統：

- 一、各戶採用先進之數位保全影視對講設備，住戶可與管理中心或服務櫃台連線，並由螢幕辨識來賓，若有災害發生(如防盜、緊急求救，瓦斯漏氣)，管理中心或服務櫃台立即顯示災戶別，便於警衛人員作迅速及適當的處理。
- 二、保全主機將各戶之防盜、防災、緊急求救，連線至管理中心或服務櫃台以作警報集中監視管理。
- 三、各戶於室內客廳裝置對講機設緊急求救按鈕及主臥室適當處設緊急求救按鈕，如有外力入侵或需救援時，可按下押扣，通知管理中心或服務櫃台緊急救援。

大樓安全管理及微電腦中央安全監視系統：

- 一、大樓周邊設紅外線攝影機，若有人員入侵及觸動本系統，管理中心或服務櫃台立即接收入侵訊息，以利警衛人員立即作處理。
- 二、大樓以精密、先進之保全系統管理人車出入。
 - (一)車輛進出管制：一樓車道出入口及地下室各樓層設置 LED 紅綠燈；汽車進出以車牌、ETC 辨識車輛或使用遙控金屬電動捲門。
 - (二)人員進出管制：人員進出一樓門廳、電梯及一樓和地下室梯廳皆以感應卡管制進出。
 - (三)電梯車廂內部以感應讀卡設備作樓層識別，住戶所持卡片僅允許至居住樓層及公共樓層，訪客經由警衛人員發給通行卡片，徹底

做到門禁管制功效。

- (四)一樓之管理中心或服務櫃台連接社區及各戶之安全監測系統，監看及自動接收各種警訊及應變處理，自動錄影留存。
- (五)一樓門廳、車道入口、地下室停車空間及電梯車廂於適當位置裝置攝影機，自動顯影於管理中心或服務櫃台並於 24 小時錄影。全天候嚴密監視，確保預警功能及大樓安全。
- (六)地下室入口處、屋頂平台及電梯車廂設置緊急對講系統與管理中心連線，如遇緊急狀況，可利用對講機通話。
- (七)大樓機電設備如泵浦、排風設備、電梯等，納入電腦監視，如有不正常運轉時，可立即發出警報通知管理中心或服務櫃台，並定時列印設備維護保養清單。
- (八)公共水箱蓋設磁簧開關感應器，如被開啟警示訊號立即傳達管理中心或服務櫃台，可立即派人查明處理。
- (九)汙廢水設備及發電機油槽設高低水位、油位監控設備，如有異常，立即發出訊號，管理中心或服務櫃台可立即作處理。

■ 垃圾集中處理區

大樓於適當地點設設置垃圾暫存區，內含一般垃圾及資源回收桶，以供全體住戶管理使用。

■ 消防設備

- 一、各層依消防法規審查合格設置消防器材(如滅火器、緩降機、消防栓箱、消防感知器、火警受信總機、消防泡沫泵浦、自動灑水系統、廣播系統、標示設備、緊急照明等，並依工務局、消防局核准圖樣確實施工。
- 二、各戶設置火警感知器，各樓層設火警綜合盤，管理中心或服務櫃台設火警受信總機(採用消防署認證通過)，隨時監控各樓層，如有狀況可發出警報，以防範於未然。
- 三、樓梯間依消防審查設偵煙感知器。
- 四、大樓各樓層設置灑水設備，室內部份樓層設溫度感應灑水頭。
- 五、各樓層電梯間均依消防相關法令設置消防栓箱。
- 六、設置自動發電機組，以便停電時供公共照明、電梯、車道遙控金屬電動捲門、給水、排水、汙水、消防等泵浦及管理中心或服務櫃台設備

等使用。

■ 特約事項

- 一、各戶冷氣室外機位置、廚具排煙管、浴室管道間大小、位置及地下室排煙管道出口、機電設備位置，為維護大樓整體美觀一致性及品質，門窗擠型及開口位置大小、鋁窗樣式、室內管道間大小及變更改位、戶數調整、公共設施照明設計等，依實際需求作適當調整。
- 二、本建材設備說明書之各項建材設備，依本建材設備說明書規定選購施作，其約定品牌如有停產、法令禁止等情事，或賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致不能在市場上取得原約定之建材設備，且所更換之建材設備其價值效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，在不影響客戶基本權益下，賣方得換同等建材設備。
- 三、同等品：係指品質價位相當或超乎者。
- 四、石材、木材、磁磚等建材，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等係正常現象並非瑕疵，不得以此主張對建商要求。
- 五、上列所有標示尺寸依現場施工實際尺寸為準。
- 六、大樓部份樓層室內因消防法規需設置灑水設備；平頂不另作天花板及線板。
- 七、浴室、廚房排氣設計採當層排放，各戶排放管路，以明管方式預留，部分管路途徑經由室內平頂通往室外或陽台排放，買方明確知悉並同意賣方得配合規劃設計調整管路位置，且交屋後由買方自行美化。
- 八、大樓緩降機設置，依政府法令需求規劃，並視實際情況設置。
- 九、本社區外飾配合整體規劃並設有賣方公司名稱及 LOGO 字體供賣方永久無償使用。

附件（五）

代刻印章及用印授權書

授權人：（以下簡稱買方）
立授權書人
被授權人： 成華建設股份有限公司 （以下簡稱賣方）

茲因買方訂購座落於台北市北投區立農段四小段 14、15-4、16-2、17、18、19、20、21、22、23 地號等 10 筆土地上賣方所興建之【成華織心画】建案
_____戶 _____樓房地 壹 戶(含地下第 _____層編號第 _____號汽
車停車位，共計 _____位)之房地產權持分登記，雙方以印章授權委託事項切結
約定如下：

- 一、本委託書依據買賣雙方訂定之「房屋土地預訂買賣契約書」第十四條第六項之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本契約房屋土地產權持分移轉登記、撤銷、領用、實價登錄及貸款抵押權設定登記之申請或變更，代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶並領取貸款之用及其他相關手續之用。
 - （二）稅捐申報。
 - （三）水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
- 四、賣方不得將授權印章使用於本委託書以外之任何用途，否則賣方應負法律上詐欺及損害賠償責任。
- 五、買方基於本委託書及各項授權用途之瞭解，特切結同意不得對本委託書予以片面撤銷或終止委託、變更或加予任何限制，並切結不得向台北市政府之都市發展局、工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關本式印章依本委託書第三條使用時之異議，且賣方不受買方上述片面作為之拘束。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第三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得影響本項授權之成立，及本社區所有買受人產權之登記與領取。
- 七、本委託書授權，立委託書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑特立此書存查。

立授權書人

買 方：

姓 名：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：(同主約)

連 絡 電 話：(同主約)

賣 方：

公 司 名 稱：成華建設股份有限公司

代 表 人：周 佳 勳

統 一 編 號：8 9 3 7 0 2 4 4

公 司 地 址：新北市淡水區文化路 59 巷 1 號 2 樓

聯 絡 地 址：台北市內湖區民權東路六段 222 號 1 樓

公 司 電 話：(02) 2791-2865 2622-6181

中 華 民 國 年 月 日

附件（六）

代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購成華建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之【成華織心畫】_____戶_____樓房地壹戶、地下_____層編號_____號汽車停車位_____位及其基地之應有部分(土地持分)，特委託賣方代向金融機構辦理設定抵押貸款，並以之抵付本契約買賣之部分價款，經雙方議定條件如後，以資共同遵守：

第一條 本委託依據買賣雙方訂定之「房屋土地預定買賣契約書」第十八條第一款規定訂定之。

第二條 本委託辦理貸款金額預定為_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以資繳付本契約附件三【房地付款明細表】中銀行貸款項目之價款），買方同意由賣方代辦申請貸款(含選定貸款金融機關)之一切手續，並於貸款核准後，由賣方直接向銀行領取，或按貸款金融機構規定預立存摺、取款條及另出具授權書、委託書予賣方或賣方指定人直接領取全部貸款及直接撥入賣方指定之帳戶，作為買方購買賣方房地應繳付之部分價款。

第三條 買方同意於辦理銀行對保之同時，將與前項貸款同額之金額開立本票，以擔保賣方之債權。俟銀行貸款撥交賣方後，再由賣方無息退還本票。如買方違反本契約時，賣方得向買方行使前揭本票之債權。

第四條 買方同意悉依貸款金融機構之決定，就獲得貸款之金額、期限、利息及分期償還方式依約履行義務，辦理期間如需買方繳交或補正有關證件或需買方親自會同辦理或需覓妥金融機構核准之保證人時，買方同意按照賣方指定之時間、地點、並預行備齊所有所需之證件會同辦理，不得拖延或拒絕或擅自向金融機構拒絕貸款。如逾賣方通知期限仍未履行時，視為買方放棄貸款，依本契約第九條處理。

第五條 貸款金額少於前開預定貸款金額或不能核貸者，如可歸責於買方時(含無首購條件或擁有第二間房屋貸款者)，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。

第 六 條 買方委託貸款所需之規費、代辦費、保險費、代書費及其他應繳之費用，應由買方自行負擔，應於買方於辦理所有權移轉登記時將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第 七 條 本委託非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本委託若有未盡事宜，悉依雙方所定之房屋土地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

第 八 條 本委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

買 方：

姓 名：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：(同主約)

連 絡 電 話：(同主約)

賣 方：

公 司 名 稱：成華建設股份有限公司

代 表 人：周 佳 勳

統 一 編 號：8 9 3 7 0 2 4 4

公 司 地 址：新北市淡水區文化路 59 巷 1 號 2 樓

聯 絡 地 址：台北市內湖區民權東路六段 222 號 1 樓

公 司 電 話：(02) 2791-2865 2622-6181

中 華 民 國 年 月 日

附件（六之一）

自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購成華建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之【成華織心畫】_____戶_____樓房地壹戶、地下_____層編號_____號汽車停車位_____位及其基地之應有部分(土地持分)。茲因買方就上述不動產產權為擔保物，擬自行向金融機構洽辦貸款，請賣方配合辦理貸款手續，特立本協議書以資共同遵守：

第一條 買方預定自洽房地貸款之總金額為：

新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，貸款核撥後作為支付「房屋土地預定買賣契約書」約定之部份價款。

第二條 買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助買方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之產權登記與抵押權設定手續同時辦理。

第三條 買方辦理自洽貸款時，為維護賣方收取價金之權益應遵守下列約定事項：

- 一、買方應於賣方通知日起算七日內來文告知其自洽之承貸銀行，並配合賣方辦理債權確保手續。
- 二、買方自行辦理貸款，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。簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份，並應交付與上開貸款同額之取款條(或同性質之書據)暨存摺予賣方，於貸款核准後，賣方即可不經通知直接向承貸金融機構領取，或撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方購買賣方房地應繳付之部份價款。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時開立授權賣方填寫到期日之保證本票，並於抵押權設定文件用印完成，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件，若買方違約不付款，除按本約第九條之規定計算遲延利息外，賣方得依

法行使票據上之權利。

五、買方自洽貸款少於房地貸款之總金額或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，依本契約第十八條第二款規定辦理。

六、買方承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用，買方絕無異議。

七、本協議書未載事項仍應依「房屋土地預定買賣契約書」第十八條各項履行之。

立契約書人：

買方：

姓 名：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：(同主約)

連 絡 電 話：(同主約)

賣方：

公 司 名 稱：成華建設股份有限公司

代 表 人：周 佳 勳

統 一 編 號：8 9 3 7 0 2 4 4

公 司 地 址：新北市淡水區文化路 59 巷 1 號 2 樓

聯 絡 地 址：台北市內湖區民權東路六段 222 號 1 樓

公 司 電 話：(02) 2791-2865 2622-6181

中 華 民 國 年 月 日

附件（六之二）

不辦/減少貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購成華建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建之【成華織心畫】_____戶_____樓房地壹戶、地下_____層編號_____號汽車停車位_____位及其基地之應有部分(土地持分)。關於全部/部分貸款金額買方不以向金融機構辦理房地抵押貸款之方式給付，雙方同意特立本協議書以資共同遵守：

第一條 買方房地全部/部分貸款金額計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方。

第二條 為確保賣方權益，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭金額之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

第三條 上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方繳清(票據已兌現)上述款項後，賣方需無條件於交屋時返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，依本約第九條規定處理。

第四條 買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。

立契約書人：

買 方：

姓 名：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：(同主約)

連 絡 電 話：(同主約)

賣 方：

公 司 名 稱：成華建設股份有限公司 統一編號：89370244

代 表 人：周 佳 勳

公 司 地 址：新北市淡水區文化路 59 巷 1 號 2 樓

聯 絡 地 址：台北市內湖區民權東路六段 222 號 1 樓

公 司 電 話：(02) 2791-2865 2622-6181

中 華 民 國 年 月 日

附件（七）

住戶規約草約

本【成華織心畫】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。本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分應供全體區分所有權人及住戶共同使用。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，並應做善良管理維護使用，且日後須配合本社區外牆清洗及工作人員通行。全體區分所有權人就該部分不得主張所有權、管理使用權及處分權，買方同意日後不得透過區分所有權人會議決議變更使用方式。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)汽車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)汽車停車空間及一樓法定空地機車停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理，其修繕、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、屋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，不得另有變更本建物構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。應於公寓大廈成立管理委員會向台北市政府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，並向台北市政府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

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、形式不得影響建築物外觀，並經管理委員會同意。

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，並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，不得任意變更用途。若區分所有權人有變更之需求，應經區分所有權人會議決議同意後，始得變更。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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：

(一)由召集人擔任。

(二)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：

除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上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、屋頂平臺、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 5 名，並得置候補委員 2 名。委員名額之分配方式，採不分配方式為之。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

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

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式

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。

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_____。

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

為維護本社區之良好品質及全體區分所有權人之共同權益，買方應於接獲賣方通知時，預繳六個月依下列各項收費標準計算之管理基金費用予賣方：

1. 二樓以上依住宅總坪數計算：每坪新台幣 120 元/月。

2. 一樓店鋪依總坪數計算：每坪新台幣 80 元/月。

3. 平面汽車停車空間：每位新台幣 800 元/月。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣貳萬元以上(含)，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年息 5% 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。

四、管理維護基金為全體區分所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各區分所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第廿條 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之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

第廿二條之一 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，裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

四、住戶裝潢前須向管委會申請及繳交裝潢保證金新台幣伍萬元及預收裝潢期間之公共清潔費壹萬元整，並同意完全遵守及履行下列規定：

- (一) 本社區裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料後始准施工。
- (二) 裝修戶與承包商需向管委會或管理負責人簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約。
- (三) 裝潢時不得將消防設備與水電管路予以移位、遮蔽或阻塞。
- (四) 裝潢建材及搬家垃圾應置於住戶室內，並以袋裝方式二日內自行運走，並不得在公共區域堆置，每堆置一天罰款新台幣壹千元整。並從施工保證金中扣除。
- (五) 本社區房屋結構安全之樑、柱、牆、通風口、消防逃生設備等絕對不作任何破壞與改變，否則住戶及僱用之工人均應負公共危險之刑責。
- (六) 每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，如需加班施工者，請事先報備，星期六、日不得施作有影響用戶安寧及居住品質之工程，以維護用戶之安寧。
- (七) 為維護本建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設保護措施以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午九時至十二時或下午一時三十分至五時內進行。

- (八)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (九)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理。
- (十)承包商不得在本社區任何區域張貼廣告，各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、任意便溺、吐檳榔汁等違者罰款新台幣壹仟元整，。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 五、住戶於裝潢(修)完成且符合下列事項，經管委會管理人員簽字查驗無誤後，施工保證金無息退還。
- (一)無損害公共設施、走道地磚等。
- (二)無損壞鄰戶之房屋建材或財物。
- (三)無堆積垃圾、廢建材....等。
- (四)無於外牆上裝設鐵窗、遮雨棚及未違反平排窗之規定者。
- 六、住戶於施工中如有違反上列條款規定者，應扣款賠償修復，不得異議。如有不足，管委會得依法追償之。
- 七、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商每日自行徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數目較多且同時施工，垃圾堆放在公共場所地點且不易分辨所屬時，則由該棟或本社區所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清潔費用。公共清潔費以施工天數每一工作天新台幣一佰元計算，並自預收公共清潔費用中支出，多退少補。
- 八、裝潢(修)戶應與其所選任之承包商及有關施工人員，就裝修施工事項負連帶賠償責任。
- 九、為實施建物檢修服務工作，對本建物工程及設備倘須從住戶屋內(車位)檢修時，住戶無條件同意修護人員進行檢修工作；惟若因檢修工作而有損壞時，物業管理公司、管理委員會或其僱用之工人應負責修復。
- 十、本規約約定如有未盡事宜，須經區分所有權人會議或管理委員會依法修訂之。

第廿三條 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。
- 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、起造人(申請人)/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述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，產權移轉時應列入交代。
- 七、本公寓大廈之起造人應於主要出入口及車道出入口裝設錄影監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。

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、第二項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、屋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、管理委員會保管之下列文件：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：授權管理委員會訂定之。

第廿八條 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。

第卅條 無障礙車位之使用規範

本公寓大廈地下二樓32號無障礙汽車停車位，依內政部「內授營建管字第1100811552號」函規定，非僅限於身心障礙者專用且與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象。

第卅一條 冷氣室外機配置及相關管線規範

本社區各戶及公共設施之空調室外機統一按賣方規劃之位置予以裝設，買方不得任意變更位置。一樓S2、S3、S5店面及二至十二層A2、A3戶別空調室外機規劃配置於當層電梯梯廳外側，由賣方預留套管，該戶別住戶自行配置管線至住家室內專有部份；本社區全體住戶知悉且同意前述戶別管線配置經由公共梯廳上方天花板進入該戶室內專有部份並不向前開戶別住戶請求其他權利；唯施工過程中如有損壞社區裝潢者，由該戶別買方負責修繕回復原狀。

第卅二條 本規約訂立於民國 年 月 日。

附件（八）室內工程變更協議書

第一條：

如買方有要求室內變更設計或增減設備工程時，一律於賣方書面通知之指定期限內提出申請，並在賣方所提供之工程變更單上簽認，如買方以口頭或電話申請辦理，對賣方不生效力，且此項變更申請以壹次為限。若因買方要求再一次變更，經賣方同意後，賣方得逐次加收管理費用，每次新台幣叁仟元整。

第二條：

買方申請變更時以本建物室內隔間及裝修為限，如需變更污廢水、以不影響上、下層住戶為前提，其他有關建築主要構造、立面外觀、玄關門、主要設備及公共設施等不得要求變更。

第三條：

申請辦理變更時，買方應附詳細圖說並需親自簽認，配合本工程進度辦理之，且不得有違相關法令之規定。

第四條：

本工程可變更設計項目如下：

（一）買方可申請變更設備部分：

1. 室內隔間變動（管道間除外）、門框、門扇移位（玄關門除外）。
2. 加減插座、開關或保全設備。
3. 加減給排水配管（如水龍頭、廚具、馬桶、洗臉台位置如需變更，需符合建築法規之要求，且不影響樓下層空間之使用權益）。

（二）買方可選色項目僅限以賣方提供之樣品為範圍。

第五條：

買方依規定提出變更申請後，賣方得依追加減帳計算原則（詳第七項）辦理變更項目計價，其計算結果應通知買方，雙方並應於賣方工程變更單上簽認始為有效。工程變更如為加帳，買方應於賣方通知十日內繳清工程追加款，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。工程變更如為減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第六條：

若賣方提供之室內材料或色系，不符買方之需求，則得退還買方該材料價額，且買方不得要求提供材料交由賣方代為施工。

第七條：

追加減帳計算原則：

- (一) 設計計算：依本工程施工圖說尺寸及工料分析計算。
- (二) 單價計算：依賣方所訂工程或材料設備單價為準。
- (三) 水電工程以水電承包商所估算之價格為準。
- (四) 室內地坪減設時，需做地坪防水、浴室地坪減退時防水由客戶自行施作。
- (五) 廚具為統一訂製樣式，若需變更採全套廚具減退。
- (六) 若購買合併戶（含二戶以上）含玄關門、陽台牆、水錶、電錶、工作陽台、門牌等不可減或合併，以購買戶別計算。

立協議書人

買方：

姓 名：

身分證統一編號：

通 訊 地 址：(同主約)

連 絡 電 話：(同主約)

賣方：

公 司 名 稱：成華建設股份有限公司

代 表 人：周 佳 勳

統 一 編 號：8 9 3 7 0 2 4 4


公 司 地 址：新北市淡水區文化路 59 巷 1 號 2 樓

聯 絡 地 址：台北市內湖區民權東路六段 222 號 1 樓

公 司 電 話：(02) 2791-2865 2622-6181

中 華 民 國 年 月 日

附件(九) 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0158號			
起造人姓名	成華建設股份有限公司 負責人:周佳勳			住址	11490台北市內湖區民權東路6段222號1樓		
設計人姓名	潘怡群			事務所名稱	以兆聯合建築師事務所		
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			幢戶數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層91戶		
建築地點	地址	北投區立賢里吉利街106巷8號 共25筆 詳見附表					
	地號	北投區立農段四小段0014-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	542.44m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	9403.04m ²				其他	1439.73m ²
發照日期	114年09月15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48個月內竣工		
工程造價	\$ 130,796,917 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
001層	1192.42	3.6	停車空間共18筆(詳見附表)				
總計:						9403.04	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 				局長簡瑟芳 請假 副局長劉美秀 代行			
中華民國一十四年九月十五日							

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

114建字第0158號

建築地點：北投區立賢里吉利街106巷8號

北投區立賢里吉利街66號4樓

北投區立賢里吉利街60號2樓

北投區立賢里吉利街60號3樓

北投區立賢里吉利街60號4樓

北投區立賢里吉利街62之1號1樓

北投區立賢里吉利街62之1號2樓

北投區立賢里吉利街62之1號3樓

北投區立賢里吉利街62之1號4樓

北投區立賢里吉利街62號1樓

北投區立賢里吉利街62號2樓

北投區立賢里吉利街62號3樓

北投區立賢里吉利街62號4樓

北投區立賢里吉利街64之1號1樓

北投區立賢里吉利街64之1號2樓

北投區立賢里吉利街64之1號3樓

北投區立賢里吉利街64之1號4樓

北投區立賢里吉利街64號1樓

北投區立賢里吉利街64號2樓

北投區立賢里吉利街64號3樓

北投區立賢里吉利街64號4樓

北投區立賢里吉利街66號1樓

北投區立賢里吉利街66號2樓

北投區立賢里吉利街66號3樓

北投區立賢里吉利街60號1樓

地號：北投區立農段四小段0014-0000號
北投區立農段四小段0016-0002號
北投區立農段四小段0018-0000號
北投區立農段四小段0020-0000號
北投區立農段四小段0022-0000號

北投區立農段四小段0015-0004號
北投區立農段四小段0017-0000號
北投區立農段四小段0019-0000號
北投區立農段四小段0021-0000號
北投區立農段四小段0023-0000號

建築物概要：地下001層、面積:1192.42m²、高度:3.6M、用途:停車空間

地下002層、面積:1192.42m²、高度:3.2M、用途:停車空間

地下003層、面積:1192.42m²、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間

地上001層、面積:457.68m²、高度:4.15M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(不含便利商店、日用百貨)(G3)、大廳、管委會使用空間

地上002層、面積:395.19m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上003層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上004層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上005層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上006層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上007層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上008層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上009層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上010層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上011層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

地上012層、面積:477.38m²、高度:3.5M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)

突出物001層、面積:66.37m²、高度:3.2M、用途:樓梯間

突出物002層、面積:66.37m²、高度:3.0M、用途:樓梯間、機房

突出物003層、面積:66.37m²、高度:2.8M、用途:樓梯間、水箱、機房

雜項工作物：圍牆68.45x2,480=169,756;長度68.45m、高度2.0m

排水溝105.63x3,740=395,057;長度105.63m

適用法令概要：





臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0158號

通用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03月01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：《114》年《02》月《18》日（法令適用日期：114年02月18日）。
2. 建築地點：北投區立賢里。
3. 實設空地《897.29》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：《品昇工程顧問股份有限公司》，技師：《林恭弘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《日太興工程有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 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。
9. 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），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 拆除執照併案辦理，拆除面積《3050.04》平方公尺（含有產權_2570.35_平方公尺，無產權部分_592.71_平方公尺），共《25》戶。拆除門牌：《台北市北投區吉利街106巷8號、台北市北投區吉利街60號一樓、台北市北投區吉利街60號二樓、台北市北投區吉利街60號三樓、台北市北投區吉利街60號四樓、台北市北投區吉利街62號一樓、台北市北投區吉利街62號二樓、台北市北投區吉利街62號三樓、台北市北投區吉利街62號四樓、台北市北投區吉利街62-1號一樓、台北市北投區吉利街62-1號二樓、台北市北投區吉利街62-1號三樓、台北市北投區吉利街62-1號四樓、台北市北投區吉利街64號一樓、台北市北投區吉利街64號二樓、台北市北投區吉利街64號三樓、台北市北投區吉利街64號四樓、台北市北投區吉利街64-1號一樓、台北市北投區吉利街64-1號二樓、台北市北投區吉利街64-1號三樓、台北市北投區吉利街64-1號四樓、台北市北投區吉利街66號一樓、台北市北投區吉利街66號二樓、台北市北投區吉利街66號三樓、台北市北投區吉利街66號四樓》由以兆聯合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。
11. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
12. 原有執照併案作廢：原建照執照：62工營字第0730號，原使用執照：64使1904號。
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. 未設置空氣調節設備。
15. 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。
16. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
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. 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。
20. 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。
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. 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419.09平方公尺，屋頂平臺綠化面積為209.57平方公尺。
26. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量126.69噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積209.57平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
27. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。





臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0158號

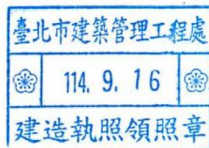
注意事項：

28. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
29. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
30. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送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。
31. 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。
32. 基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通10公尺計畫道路臨基地側4公尺(新建6樓以上)部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
33. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
34. 申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
35. 適用臺北市基地開發排水雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
36. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
37. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
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，建議參採上開規範辦理。
40. 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。
41. 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2596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。
42. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
43. 預售建築契約須送臺北市府地政局備查
44. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
45. 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114年02月12日北市都建字第1136055894號函核准重建計畫，其獎勵容積為1263.36平方公尺、容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為1263.36平方公尺，容積獎勵額度為39%。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。
46. 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。
47. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年1月24日，文號：北市文化資源字第1143000624號函審查同意在案。
48. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會於中華民國114年3月20日(114)北結師徐(十五)字第1140239號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
49. 第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《68.85》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
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。
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。
53. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)



注意事項：

- 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.本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，經本府消防局(災害搶救科)114年3月12日箋復：「本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。」
- 57.北市交工規字第1123004003號函 後無意見在案有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則經本市交通管制工程處，112年7月4日北市交工設字第1143001647號函 後無意見在案
- 58.鄰地15-1地號土地於申報放樣勘驗前向公產管理機關辦理申購，並依台北市畸零地使用自治條例第11條第二項：「……為鄰街畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公司有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得准其建築。」
- 59.本案應繳納履約耐震設計標章及耐震標章保證金費用為新臺幣9,188,802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，取得耐震設計標章。
- 60.本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第二級保證金費用為新臺幣1,378,292元整，應於1樓板勘驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，並依協議書內容於申請使用執照前繳納保證金。
- 61.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、管理服務仁等，確實進行後管理維護事宜。
- 62.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。



附件（十） 信託證明書

(信託編號 0947A1499)

合作金庫商業銀行不動產開發信託證明書

緣成華建設股份有限公司(即賣方)興建之坐落台北市北投區立農段四小段14、15-4、16-2、17、18、19、20、21、22及23地號等10筆土地,委託本公司(即受託人)、合眾建築經理股份有限公司辦理不動產開發信託,並於中華民國114年7月14日訂有不動產開發信託契約書在案(即本建案),為遵循預售屋買賣定型化契約履約擔保機制,謹立書如下:

- 一、本建案興建工程期間,建造執照之全部起造人名義變更為合眾建築經理股份有限公司,基地所有權則全部信託移轉登記為受託人。【※連絡方式載於次頁】
- 二、合眾建築經理股份有限公司負責辦理本建案在建工程進度之查核與工程估驗審核,並應負責本建案房地預售契約之查核。【※連絡方式載於次頁】
- 三、本建案之房地銷售收入應存入受託人信託專戶,用途應僅限於支應本建案相關支出。
- 四、不動產開發信託之信託目的係在確保買方所繳價金及興建資金之專款專用,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。受託人除有違反信託契約之義務外,不負損害賠償責任。受託人因信託行為對受益人所負擔之債務,僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、本建案之委託人兼受益人為賣方而非買方,為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,賣方應告知並取得買方書面同意後,始得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託人,且受託人於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。
但除法令、主管機關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。
- 六、買方所繳價金,除直接由買方存(匯)入賣方開立於受託人之信託專戶,賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將其轉入信託專戶交付信託。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,不受本不動產開發信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生相關爭議由買賣雙方自行協商。買方得於每次繳款後次月自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢途徑為:[合作金庫銀行官網首頁<https://www.tcb-bank.com.tw> -> 個人金融 -> 保險/信託 -> 信託服務 -> 信託專戶查詢]。買方對該網資訊如有任何疑問,得逕洽賣方或受託人處理。【※連絡方式載於次頁】
- 七、本建案賣方:
■無提供續建協助之機制。【※相關機構連絡方式載於次頁】
- 八、若發生「賣方無法依約定完工或交屋」(註1)之情形時,買方對於「可供分配之信託財產」(註2)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,且除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,賣方就買方所繳價金交付信託享有之受益權則歸屬於買方,若有需要,受託人並得召開受益權人會議討論有關信託財產之結算及分配事宜,受託人應主動報告信託財產之現況及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果,並依下列方式辦理:
 - (一)受託人應與不動產開發信託之關係人(包括但不限於地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等)協商處理後續信託財產結算事宜。
 - (二)倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產,受託人應就賣方已提供之資訊通知買方,買方應於受託人所定之三十日公告期間內申報權利,且買方應提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件,由受託人依公告期間屆滿日所得及已知之資訊確認買方身分及

(信託編號 0947A1499)

計算個別買方之受益權比例。

- (三) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款所得知之全部買方所繳價金總額比例計算。本款所稱買方所繳價金以已匯入信託專戶者為限，且不含利息。
- (四) 受託人應將可供分配之信託財產，依第 2 款受益權比例分配予買方。
- (五) 有關本條所稱受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，應依信託契約或買賣契約之附件—信託受益權人會議準則辦理。

九、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：

- (一) 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
- (二) 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

※本建案相關機構連絡方式

賣 方 : 成華建設股份有限公司 ; 連絡電話: 02-27912865

起 造 人、 : 合眾建築經理股份有限公司 ; 連絡電話: 02-27475620

建 案 管 理 機 構、
(建物) 受 託 人

(土地) 受 託 人 : 合作金庫商業銀行股份有限公司 ; 連絡電話: 02-21738888

*註 1:「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，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

*註 2:「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託人依信託契約專款專用所餘款項，並以帳戶實際餘額為準。

立證明書人

不動產開發信託受託人
合作金庫商業銀行股份有限公司
代 表 人: 董事長 林衍茂
代 理 人: 信託部協理 曾接彥
統一編號: 70799128
地 址: 臺北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓
連絡電話: 02-21738888 轉信託部

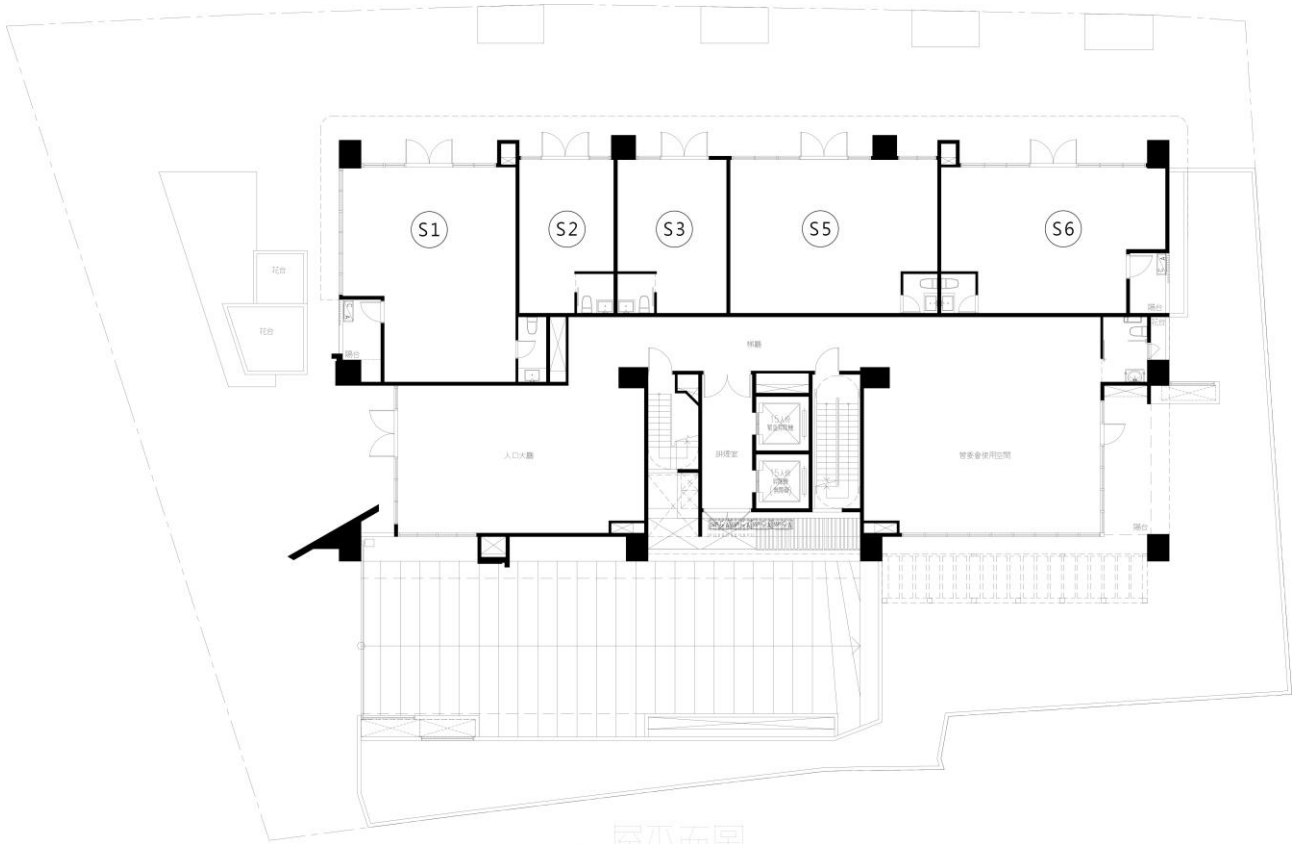


中 華 民 國 年 月 日

114. 10. 3

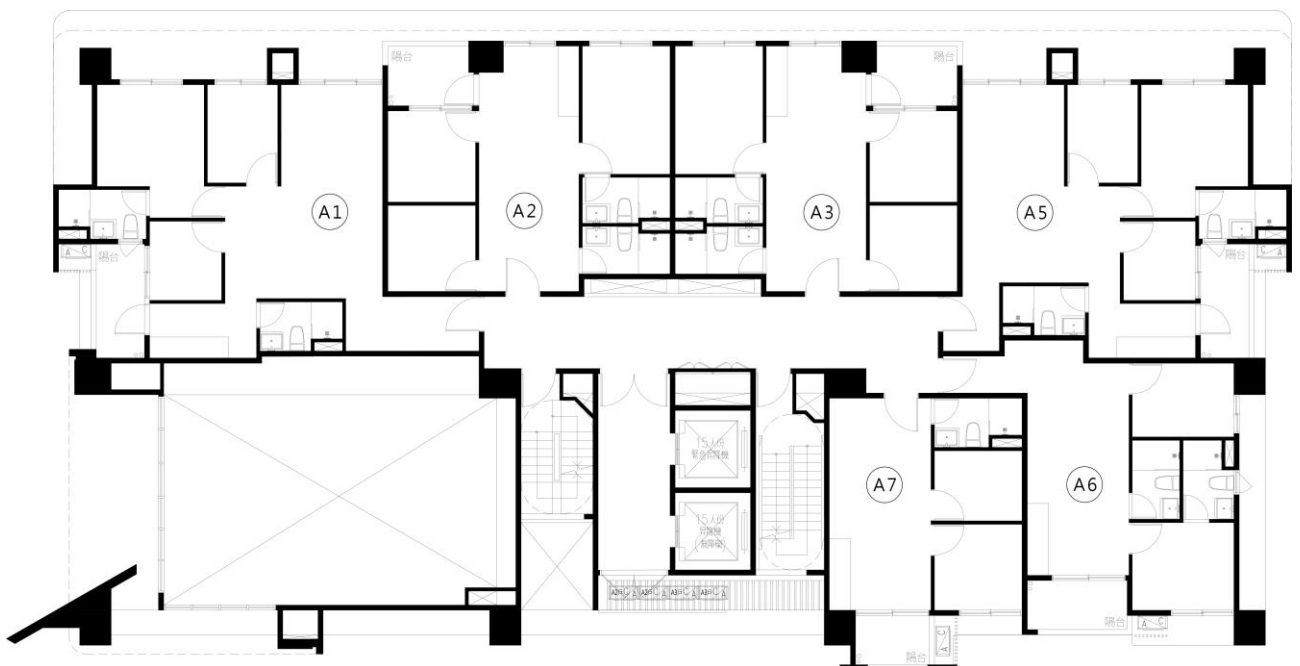
成華織心画合約附圖

一層平面圖



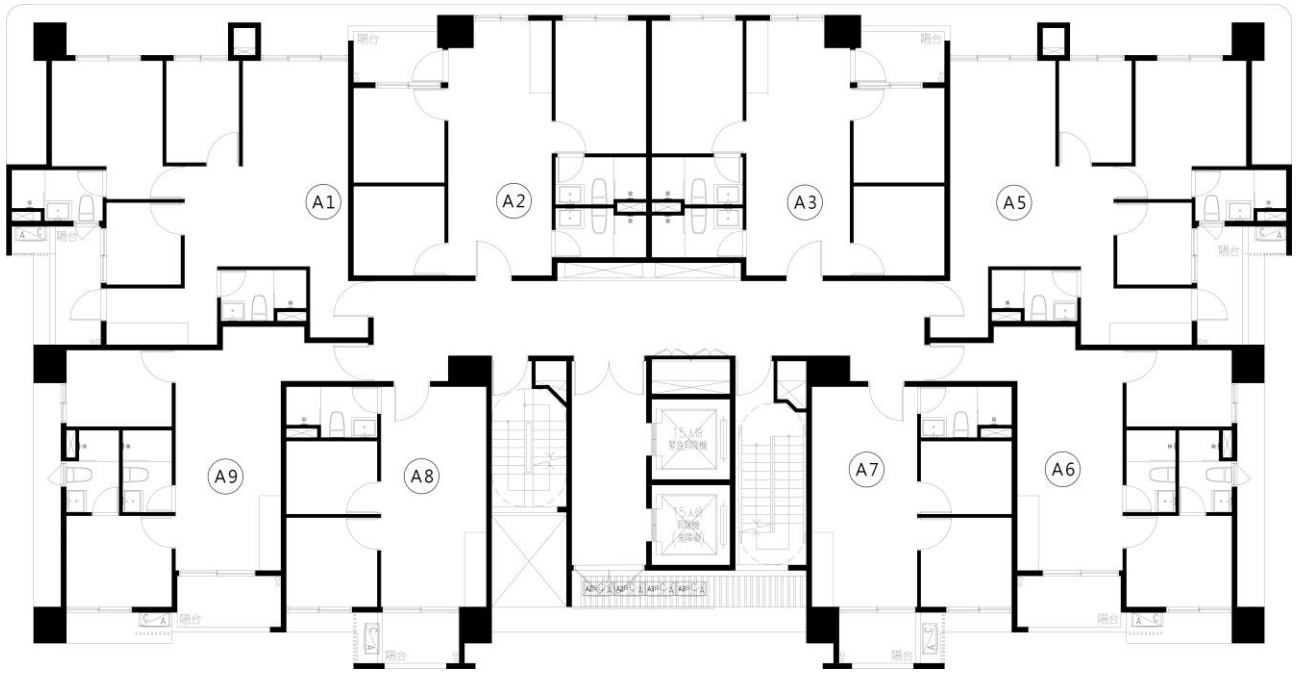
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

二層平面圖



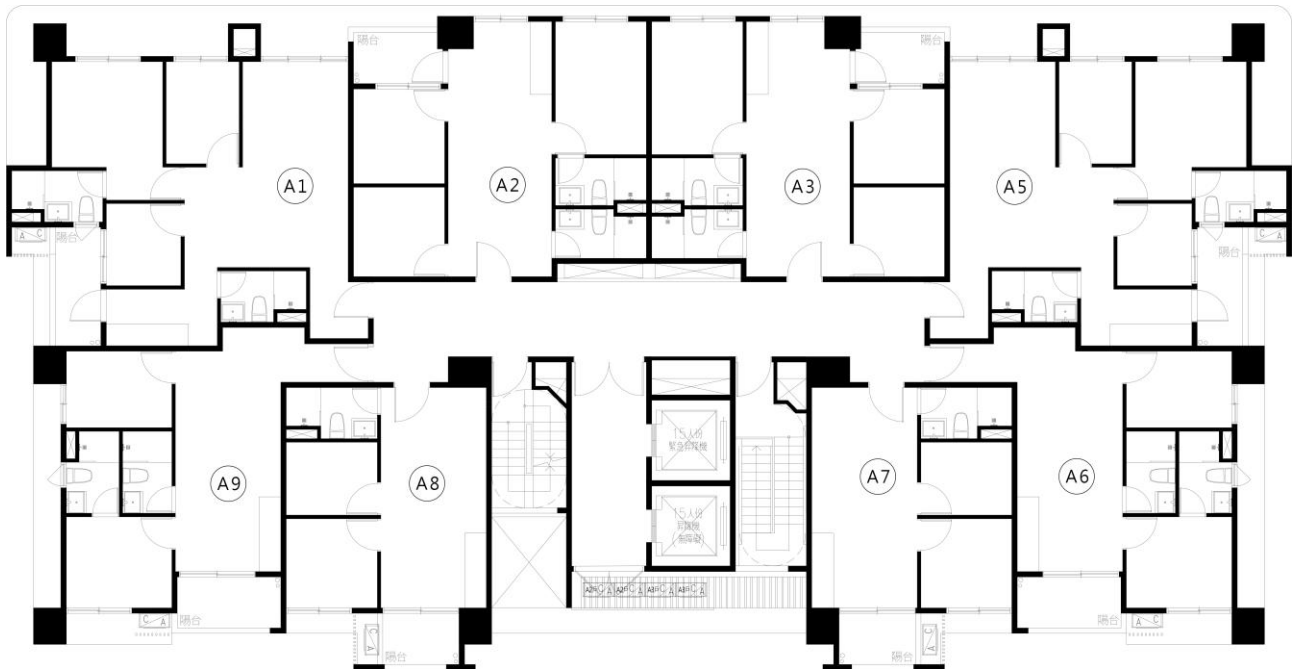
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

三至一十一層平面圖



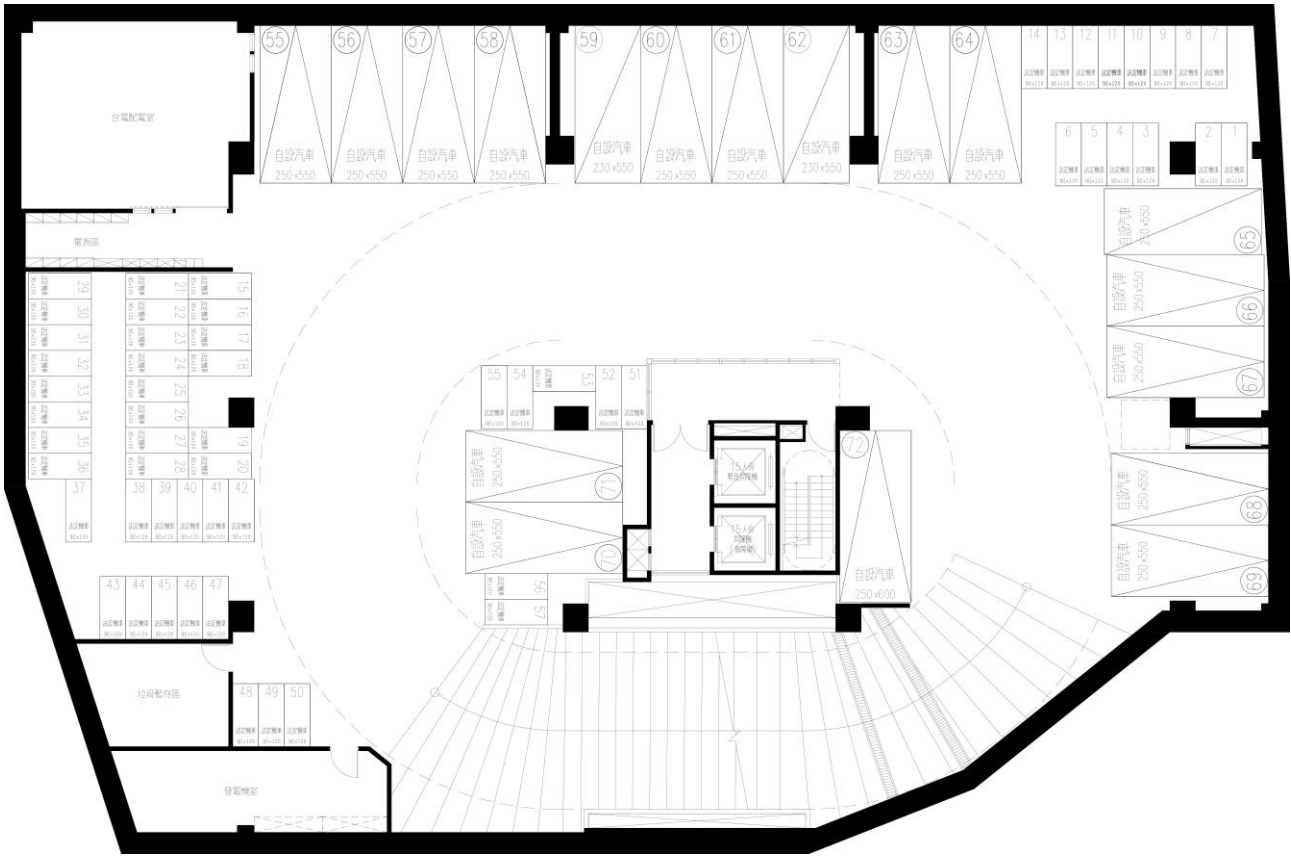
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

一十二層平面圖



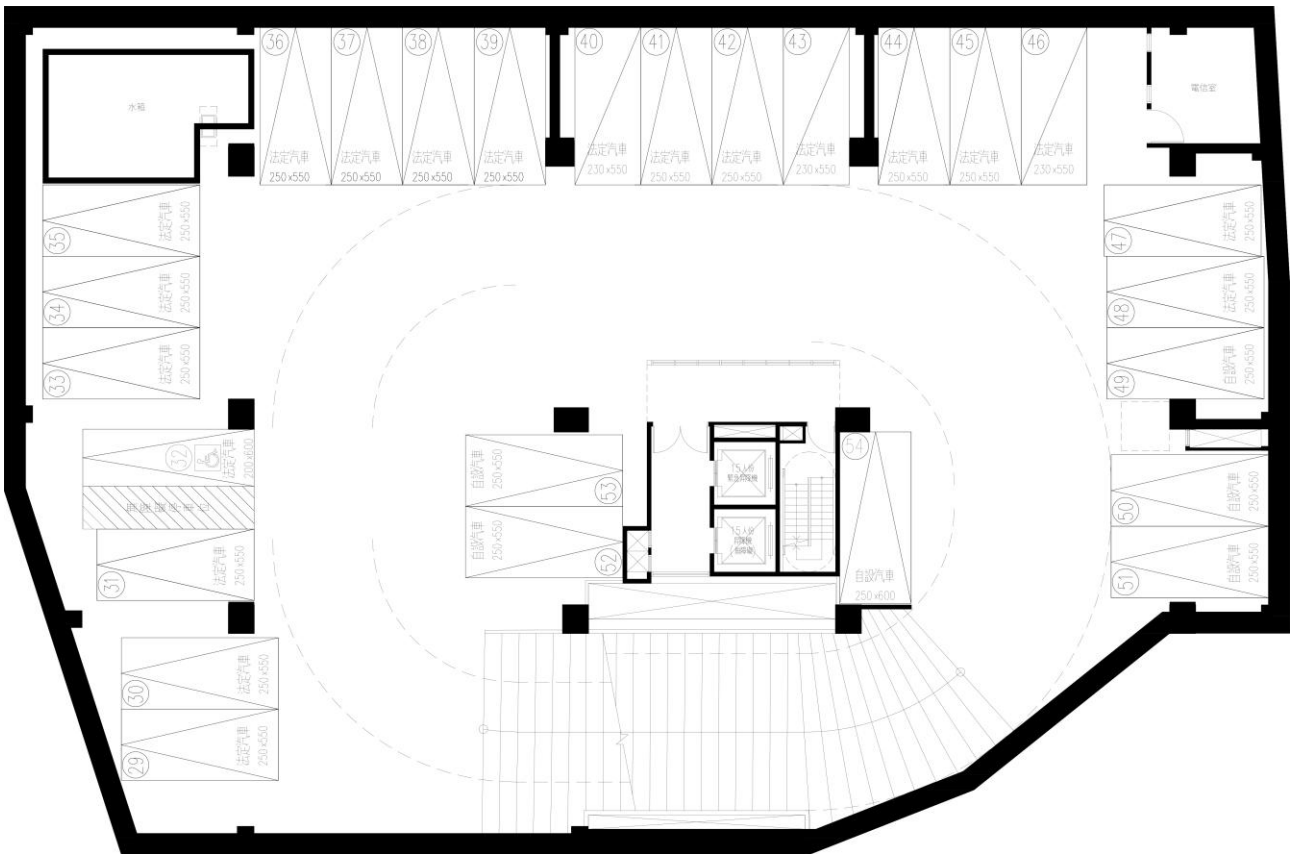
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

地下一層平面圖



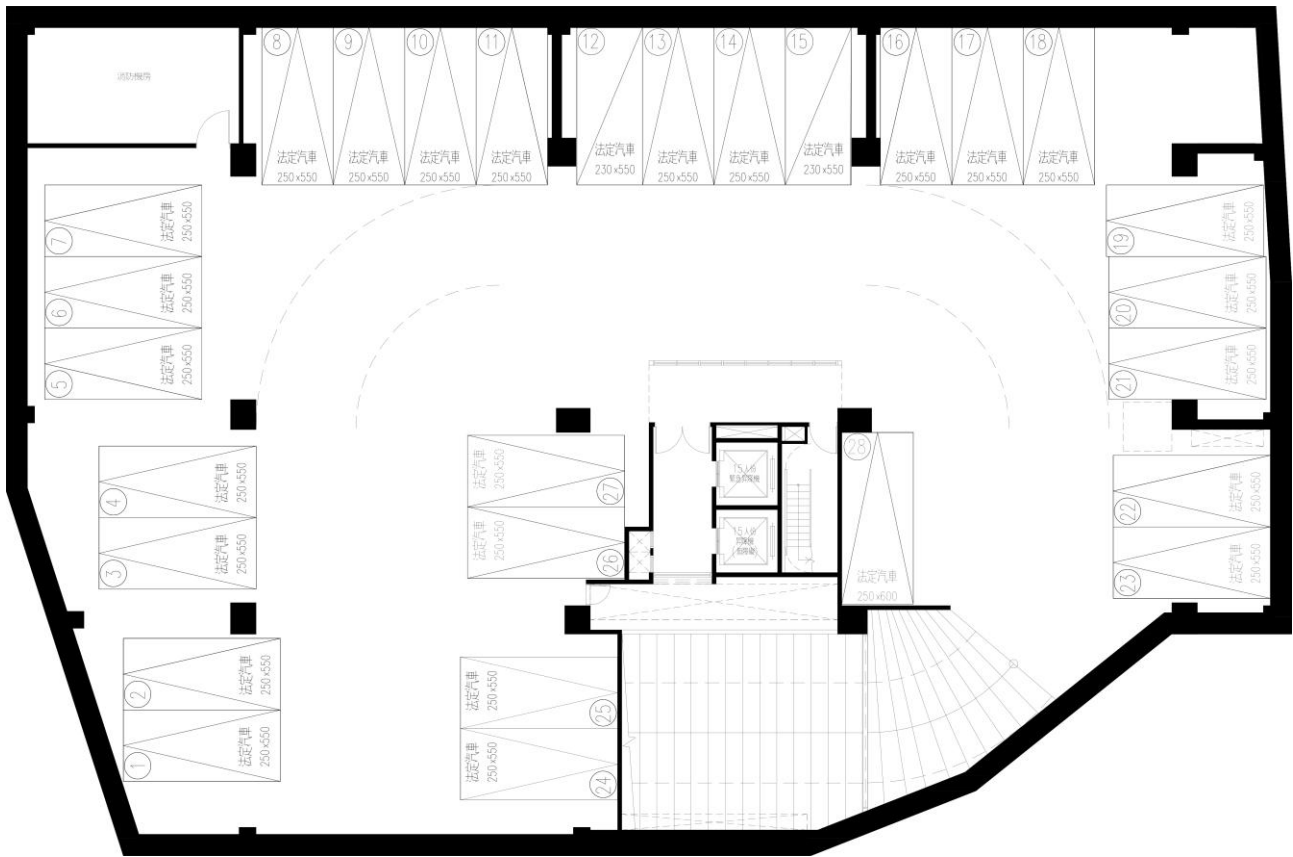
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。

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，仍依已修改後建管機關核准之平面圖為準。