

【天母常玉】房地預定買賣契約書

立契約書人

買方： (以下簡稱甲方)

賣方： 立樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「天母常玉」(以下簡稱本社區)房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣契約書(以下簡稱本約)，並經雙方磋商後合意訂定條款如后，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權

本約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日

(契約審閱期間至少五日)。

甲方簽章：

乙方簽章：

法定代理人：

第二條：賣方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容真實，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：

臺北市北投區振興段四小段 166-2、168-3、168-4、168-5、183、215、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、247、251、254、255、256、257、258、259、260、261、262、264-1、266-1地號等34筆土地。面積依土地登記簿謄本標示部記載之面積，共計約為 3,046平方公尺(921.42坪)(以下簡稱本基地)，土地使用分區為都市計畫內第三種商業區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【天母常玉】，編號 棟 樓房屋 戶，為主管建築機關核准 109 年 12 月 8 日 109 建字第0271號建造執照(建造執照影本如附件一，暨核准之該戶房屋平面圖如附圖一)，依台北市土地使用分區管制規則興建之大樓，總共興建A棟地上三十三層、B棟地上十四層、地下五層之建築物。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方所購買之汽車位屬：【如附圖二、停車位空間示意圖】

位置及性質	型式	數量	依建造執照圖說 編號	規格 (長×寬×高)(m)
地下 層 <input checked="" type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位	平面式	____位	第____號	<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.5m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.3m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長6m×寬2.5m×高2.1m
			第____號	<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.5m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.3m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長6m×寬2.5m×高2.1m

(二)本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分所有權依地政法令規定登記，本車位約____坪(含部分車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記之坪數為準)。相關買賣約定詳如附件二。

(三)本停車空間位於共有部份(二)且無獨立權狀者，**停車空間面積占全部共有部分總面積41.47%，計7,933.39平方公尺(約2,399.85坪)**。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，依第四目之比例計算之。

(四)前目停車空間其總面積為7,933.39平方公尺(約2,399.85坪)，由全部停車位承購人共同持有，每個停車空間面積占共有部分(二)總面積為1/206)。

(五)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。

第四條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)甲方購買天母常玉房屋編號____棟____樓房屋共____戶，其土地持分面積為____點____平方公尺(約____點____坪)，應有權利範圍為約____/100,000(購買車位者含車位之土地持分)。不含車位之各區分所有建物

土地配置計算方式為扣除本大樓停車位之土地持分總和(2060/100,000)後，以地政機關核定建物測量成果圖之主建物面積_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)占區分所有全部主建物總面積20,260.74平方公尺(約6,128.87坪)比例計算持分。土地持分若有誤差，均以上述比例計算持分為準，雙方均無異議。本基地如因分割、合併或地籍圖重測，悉依新地號、新面積及上述計算基礎重新計算各戶土地持分辦理產權登記。

(二)以甲方所購買上列應持分之土地面積按地政機關之登記規則辦理，其實際權利範圍依地政機關登記後之土地登記簿記載為準。

(三)中華民國107年1月1日前已核定實施本案都市更新事業計畫，其停車位可敘明車位持有土地之權利範圍，本大樓停車位之土地總持分為2,060/100,000。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____平方公尺(約計_____坪)，包含：

項次	項目		面積/平方公尺(坪)
1	專 有 部 分	主建物	_____平方公尺 (_____坪)
2		陽臺	_____平方公尺 (_____坪)
		附屬 建物 雨遮	_____平方公尺 (_____坪) 本案為中華民國107年1月1日前已核定實施本案都市更新事業計畫，故仍有雨遮計入坪數，但雨遮不計價
3	共有部分		_____平方公尺 (_____坪)

4

主建物面積占本房屋登記總面積之比例_____%

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，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、共有部分（一）附圖三：

- （一）地下五層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、雨水回收機房、消防幫浦室、停車場排風機房、A棟GRP儲水槽室。
- （二）地下四層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、B棟GRP儲水槽室、停車場排風機房、A棟GRP儲水槽室。
- （三）地下三層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、B棟GRP儲水槽室、停車場排風機房、A棟GRP儲水槽室。
- （四）地下二層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、電信機房、停車場排風機房。
- （五）地下一層：機車停放空間、汽機車停車空間、汽車坡道、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、停車場排風機房、資源回收室、發電機室、垃圾貯存室、電錶室、受電箱區、台電配電場所等整層全部。
- （六）一層：監控室、梯廳、門廳、信箱區、排煙室、電梯、樓梯、陽台、公共雨遮。
- （七）A棟第一至三十三層、B棟第一至十四層：梯廳、機電設備空間(中繼消防水箱)、排煙室、電梯、樓梯、公共雨遮。
- （八）屋突一層：樓電梯間、電梯、機電設備空間、雨遮。
- （九）屋突二層：機電設備空間、樓梯間、水錶區、雨遮。
- （十）屋突三層：水箱、機電設備空間、樓梯間、消防水箱、雨遮。
- （十一）及其他依法應列入共有部分均屬之。

本「天母常玉」共有部分(一)總面積計 11,196.18平方公尺(約

3,386.84坪)。

共有部分(一)面積權利範圍之分攤，其計算方式為：

- (一) A棟第一至二層及B棟第一至二層飲食業共有部份占共有部分(一)之權利範圍5502/100000，計總面積616.01平方公尺(約186.34坪)。
- (二) 扣除上項權利範圍後，其餘權利範圍94,498/100,000，計總面積10,580.17平方公尺(約3,200.50坪)。其權利範圍依甲方承購本戶之(主建物+附屬建物)面積佔A棟第二至五層一般事務所、A棟第六至三十三層、B棟第三至五層一般事務所及B棟第六至十四層之(主建物+附屬建物)全部面積(計21,239.80平方公尺，約6,424.82坪)比例為計算，其面積係以本目共有部份(一)面積計10,580.17平方公尺(約3,200.50坪)乘以該權利範圍而為計算。

二、共有部分(二)法定汽車停車位：

本建物建造執照所載地下二層至地下五層停車空間之面積包括汽車停車位置、部份車道等必要空間，其總面積為7,933.39平方公尺(約2,399.85坪)，由停車位承購人持分共有部分(二)，停車位以位數計算數量(每位停車位權利範圍為1/206)。其停車位應有之持分面積以完工後，依地政機關最後登記面積為準。(地下一、二、三、四、五層之共有部份(二)詳附圖三)。

三、購買法定汽車停車位者應另簽立本約(附件二)之「汽車停車位預定買賣合約書」。

第六條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本約第四條之房地面積，依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，致前述買賣面積內部分建物無法按新規定辦理建物所有權第一次登記時，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，並依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、本約第四條所列之土地面積、主建物或本房屋登記總面積(不含法定汽車停車位)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(一)價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

三、房屋土地面積、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，乙方則一次無息退還已收價款。

第七條 契約總價

一、本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整(購買汽車停車位者含車位價款)。

(一)土地價款(不含車位土地)計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(二)房屋價款：

項次	項目		價款(萬元)	備註
1	專有 部分	主建物	_____仟_____佰_____拾_____萬元整	雨遮不 計入買 賣價格
2		陽臺	_____仟_____佰_____拾_____萬元整	
		雨遮	零 萬元整	
3	共有部分 (一)		_____仟_____佰_____拾_____萬元整	
房屋土地價款計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。 (含5%營業稅)。				

(三)車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

1. 車位土地價款計新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

2. 車位建物價款計新臺幣_____佰_____拾_____萬元整
(含5%營業稅)。

二、本約買賣不論物價工資有何變動，雙方均不得要求增減價款。

三、本房屋土地辦理過戶登記時，除當時之法令另有規定外，雙方同意依本約房屋評定現值及土地公告現值為移轉申報之價值，雙方除另立移轉之公契外不另立私約。

第八條 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_____（受託機構），興建資金應依工程進度專款專用。簽定預售屋買賣契約時，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，由第一商業銀行股份有限公司-劍潭分行（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為甲方管理信託財產。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。

詳附件十一【第一商業銀行不動產預售屋價金信託契約說明】。

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。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第九條 付款條件

- 一、甲方同意按本約(附件三)「契約總價款付款辦法表」之約定按期繳付予乙方，除簽約金及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如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。
- 二、甲方應按乙方或乙方指定人寄發之繳款通知單規定之繳款期限及方式，以現金或即期票據如期如數繳交乙方或存入乙方指定之金融機構帳戶(票據以得於「台北市票據交換所」交換者為限)。
- 三、本約(附件三)「契約總價款付款辦法表」中之銀行貸款(即辦理產權移轉應付之期款金額)，其貸款方式如下：
 - (一) 辦理貸款：甲方應依本約第二十二條貸款約定內容支付乙方。
 - (二) 減少貸款或不辦貸款：甲方應於辦理所有權移轉用印時，簽立與本期款同額之商業本票予乙方，並授權乙方填寫該商業本票之到期日；另甲方應於乙方相關稅申報、送達繳納所有權移轉款通知之日起七日內，將減貸金額或不貸金額一次以現金或即期支票至乙方指定處繳納。乙方於收到甲方應繳價款及取得甲方名義之稅款繳款書後，辦理所有權移轉手續。如甲方未依約支付價款者，就甲方全部未付款項及遲延利息等，乙方即得提示該商業本

票以為求償；如甲方皆依約履行其付款義務時，乙方不得提示該商業本票，待乙方取得全部價款後，將該商業本票交還甲方。

第十條：逾期付款之處理方式

依前條付款規定，甲方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，雙方同意依本約第卅條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。

第十一條 地下層、法定空地、屋頂避難平台及突出物之使用方式及權屬

一、地下層停車位

- (一)本契約地下層共五層，總面積共 11,927.72 平方公尺(約 3,608.14 坪)，扣除第五條所列地下層之共有部分(一)及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 7,933.39 平方公尺(約 2,399.85 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)地下壹層全部機車停車區(位)、車位編號 1 為法定停車位；車位編號 2、3、8 為裝卸車位；車位編號 4、5、6、7 為行動不便無障礙車位，屬全體區分所有權人之共有部分。管理使用方式應依「公寓大廈管理條例」規定經由區分所有權人會議決議通過方式為之。
- (三)未購買停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

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、屋頂避難平台及突出物

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。

第十二條：壹樓公共服務空間、依法留設無遮簷人行步道、門廳及露臺、花台及非屬避難之屋頂平台之使用方式及維護管理約定權屬

一、壹樓門廳及基地內通道、各層梯廳、屋頂平台：屬全體區分所有權人共有，但為社區空間有效使用，甲方同意交由乙方委託之專業設計師做整體規劃設計及佈置。所有承購戶應將本約定及相關管理使用方式告知及列明於其轉讓或其他依所有權處分之行為中。

二、地上一樓規劃依法留設無遮簷人行步道開放空間應為供公眾使用空間，詳如附圖四「一樓全區平面圖」；為維護本建物居住之品質、美觀，本建物全體區分所有權人同意共同管理及維護一樓人行步道開放空間等。

三、本社區依法得為約定專用部分之露台、花台及非屬避難之屋頂平台，其使用權屬如下：

甲方及本大樓全體區分所有權人均清楚知悉並同意本大樓地上二層編號 A①、A②、A③、A④、A⑤、A⑥、B⑦、B⑧、B⑨、B⑩、B⑪、B⑫、B⑬、A⑭、A⑮；地上三層編號 B①、B③、A④、A⑤、A⑥；地上四層 B③戶；地上二十四層編號 A⑥；地上二十五層編號 A③、A④；地上二十六層 A①、A②範圍詳(附圖五)，其各戶毗鄰之露台、花台及非屬避難之屋頂平台，雖未能辦理產權登記，但分別約定由該戶無償專用維護管理，並無條件提供大樓清洗外牆及維修設備之使用且配合管理委員會維護管理之，惟應依相關法令規定管理使用，不得增建、違建或其他違法使用，否則應自行擔負相關法律責任。

四、甲方同意於訂定住戶管理規約時，應列入本條各項約定專用範圍及權屬，以保障各區分所有權人間之權益。並於轉讓所有權

或依法處分時明列告知受讓人有關本約定及相關管理使用方式。

第十三條：建築主要結構、主要建材及其廠牌規格

- 一、本建築物之主要結構係為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造及制震系統，其規格依主管建築機關核定之建照圖說。施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之建材設備表施工。
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌規格或等級依本約(附件八)「建材設備說明」之約定，由乙方全權負責建造施工。雙方同意「建材設備說明」內所載使用建材、設備(門窗、地坪、衛浴、電氣配管、電線、電纜及無熔線開關等)之品牌有二種以上時，由乙方於本約列明之品牌中逕行擇一使用。除經甲方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件八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。
- 三、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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、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。
- 五、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。

第十四條：施工標準

- 一、本案建築物悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工以竣工圖為準。甲方不得對本案建築物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方為其將來加蓋之準備或違建之施工。甲方於交屋後若不依法令之規定，擅自於房屋內、外增加樓地板面積或其他違建，而受主管機關任何之處分時，概與乙方無涉。
- 二、本案建築物之台電配電室、發電機室、蓄水池、自來水管、瓦斯管、消防及一切管道出風口、逃生孔、逃生設備等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工。倘因電力公司、水廠、瓦斯公司、政府相關機關等正式設計另指定位置及增設時，甲方無條件同意設置，並不得請求任何補償要求。

第十五條：開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程，乙方應於民國110年____月____日之前開工，民國 114 年 10 月 20 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，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、地變等不可抗拒之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令限制或變更及主管機關作業延誤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，應按已繳契約總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。
- 三、本社區外水、外電、電信等配管及埋設工程，其接通供應之日期悉依各該公用事業機構作業程序而定，不受本條完工期限之約束。

第十六條：建築設計變更之處理

- 一、乙方得依建築技術規則、都市更新條例及相關法規規定辦理本社區工程變更設計。
- 二、甲方申請變更設計之範圍如附圖一「房屋平面圖」，以室內隔間及裝修為限。污、給排水管線之水區範圍(廁所、廚房及管道間)及其他有關建築主要結構(樑、柱等)、大樓立面外觀(含門、窗、陽台、露台等)、管道間、消防設施、公共設施等，均不得要求變更。
- 三、甲方若要求室內隔間或裝修變更時，應經乙方同意，並於乙方指定之相當期限內完成工程變更單之簽認為準，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。詳如附件十「工程變更設計處理辦法」。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方或乙方指定人於甲方簽認圖說及建材設備選色選料表後，提出追加減帳(均各收取百分之五營業稅)，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後起十天內，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，並按原設計圖施工。工程變更若為減帳，則於交屋結帳時一次結清。雙方無法完成簽認時，則依原圖施工。

五、甲方自行室內裝潢或室內空間之裝修工程，應俟辦妥交屋手續後始得為之；其施工設計應遵照相關法令，並遵守本約（附件七）「裝潢施工管理辦法」規定。

第十七條：驗收

- 一、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本契約、本戶廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應一次載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留契約總價百分之五作為交屋保留款（即附件三契約總價款付款辦法表中交屋款之金額），於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、有關接通自來水、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。

第十八條：房地所有權移轉登記期限

本案為台北市政府民國106年1月5日所核定之都市更新事業計畫核定案，府都新字10532553202號，產權登記依台北市政府都更作業程序，在領得使用執照後需完成釐正權利變換圖冊，相關產權移轉、登記及交屋期限等規定以權利變換登記完成時間作為基準點。

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，雙方同意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，依稅法相關規定辦理。

二、房屋所有權移轉登記：

房屋所有權之移轉，雙方同意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，其契稅之負擔，依稅法相關規定辦理。

三、乙方違反前兩款之規定，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）前兩目之費用如以票據支付，應在產權登記以前全部兌現。

五、本條第一款、第二款之辦理事項及銀行貸款抵押權設定手續因係整體作業，由乙方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由甲方加蓋印章，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與乙方，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，甲方應負擔損害賠償之責。

六、為便利辦理本約房屋土地之有關事項，甲方同意授權乙方或乙方指定之地政士代刻印章乙枚，用於辦理產權移轉登記、銀行貸款等用途，並由甲方簽訂(附件四)「代刻印章授權書」乙份，授權乙方使用。

七、本更新案依「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」規定，實施者【立樺建設股份有限公司】應於使用執照核發後檢附相關文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記，因此倘若主管機關囑託登記時程延誤，導致乙方無法依本條第一款、第二款之規定於取得使用執照四個月內辦理房地所有權移轉登記手續時，其遲延責任不可歸責乙方，甲方同意不得向乙方請求逾期賠償、損害賠償或罰款。

第十九條：通知交屋期限

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方辦理交屋；惟甲方若有發生本約前條第四款或本約約定違約之情事發生時，或因乙方配合本約前條第七款之囑託登記及相關作業因素致登記時程延後，則不受前述期間之限制通知甲方進行交屋。交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。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，每逾一日應按已繳契約總價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方（若因政府行政程序延誤則不在此限）。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、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，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖匙，本契約則無須返還。
- 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。
- 五、甲方未完成交屋手續前，本戶房屋之居住權仍屬乙方，甲方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋；若甲方擅自遷入裝修或搬運物品，則以竊佔及違約論，甲方應負全部法律責任，乙方得強制驅離甲方，甲方若因受有損失，乙方不付損害賠償責任。因甲方擅入本戶房屋所致乙方發生之一切損害（包括乙方之訴訟費、律師費等）由甲方負責。

第廿條：共有部分之點交及管理

- 一、乙方應擔任本社區共有部分管理人，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，雙方協議之，乙方並通知政府主管機關**派員會同見證雙方已否移交**。
- 三、甲方同意自完工之日起由乙方或其指定人暫時擔任本社區公共設施設備之管理人至召開第一次區分所有權人會議止。本社區全體住戶應於召開第一次區分所有權人會議時成立管理委員會，如非乙方因素而無法成立時，甲方同意乙方或其指定人得逕行終止擔任管理人。
- 四、乙方依「公寓大廈管理條例」相關規定召開第一次區分所有權人會議及協助成立管理委員會後，被選任為管理委員之區分所有權人應於乙方或乙方委託之物業管理公司通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續，否則視為接管完成，之後本社區公共設施設備之危險負擔概由管理委員會自行承擔，並由管理委員會自行委託專業之物業管理公司辦理社區公共設施設備維護工作，乙方不負保管及其他責任。
- 五、乙方申請使用執照時依公寓大廈管理條例規定提撥之社區公共基金，於區分所有權人推選組成之管理委員會完成接管社區公共設施設備並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，併同全體區分所有權人交屋時預繳之管理週轉金餘額移交管理委員會。

第廿一條：房屋保固期限及範圍

一、本戶房屋部分：

- (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，依下列約定計算保固期。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為憑證。
- (二)保固年限：

- 1、乙方針對結構安全部分(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。
- 2、固定建材及設備部分(如門窗、天花板、廚具檯面與上下櫃、衛浴設備、停車設備、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設施與安裝等)及防水部分(如屋頂防水、外牆防水、窗台防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水等)負責保固二年。
- 3、電器設備保固期限：對講機、瓦斯爐、抽油煙機、電腦免治馬桶、多功能換氣暖風乾燥機、電等設備依各設備製造商所出具之產品保證(固)書所載期限內提供保固。

(三)除外條款：其它因天災、事變或不可歸責於乙方等之事由，或因甲方自行增建、變更、裝修，或因甲方未盡一般注意義務或使用不當之事由，所造成之毀損，應由甲方自行負責，乙方不負保固責任。另保固期間應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)應由甲方自行負擔，非在此保固範圍內。

二、公共設施部分：比照前款約定期限計算保固期限，保固期間內應負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)應由社區管理委員會負責，不在乙方保固範圍。

三、前兩款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第廿二條：貸款約定

- 一、本約第七條契約總價內之部分價款新臺幣新臺幣____仟____佰____拾____萬元整(即附件三契約總價款付款辦法表之銀行貸款)，甲方以金融機構之貸款給付，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賣方。
- 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。

四、本款貸款為甲方應繳契約總價款之一部分，屬乙方應收款，甲方同意全權委託乙方代辦前開甲方所購房屋及土地提供不動產設定抵押權，另出具因本項貸款所需之各項證件、身分證、健保卡、授權書、撥款委託書、代刻印章授權書(附件四)及其他貸款所需相關資格證明等給乙方，以資辦理銀行貸款，甲方並應同時開立與貸款同額之禁止背書轉讓且免除做成拒絕證書之商業本票予乙方(其到期日授權乙方填載)。俟乙方取得貸款後於交屋時交還該本票予甲方。如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，並於七日內確定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。

五、甲方同意按乙方通知時間、地點備齊所需證件及印章，並覓妥金融機構同意之連帶保證人，向金融機構辦理存款開戶、對保簽章等完成前項貸款之一切手續。且當甲方貸款獲核准撥付及產權移轉登記完成時，甲方同意全部貸款金額直接撥付乙方指定帳戶，或由乙方直接領取以抵付應繳款項，甲方不得以未點

交房屋或其他任何理由主張暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款等拒絕給付，且甲方自貸款核撥日起即應負擔該貸款所生之相關費用及利息。如需甲方親自會同辦理領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦，或甲方印信證件不全時不予即時補正，否則應自乙方通知日起七日內補辦妥當，逾期即作甲方違約論，視同逾期未繳款，按違約罰則處理。

- 六、甲方委託乙方代辦本款銀行貸款手續所發生之各項規費、手續費、查詢費、火險、地震險費、地政士服務費與其他稅費等，由甲方自行負擔並應依乙方通知之繳款時間內一次交付予乙方或乙方指定之代辦人。
- 七、甲方委託乙方代辦貸款以支付買賣價款時，應另外簽立本約(附件五)「代辦貸款委託書」，甲方並應按該委託書之約定履行。
- 八、甲方如擬自行指定銀行貸款時，應另簽立本約(附件六)「自行指定銀行貸款協議書」，並應依該協議書之約定履行。
- 九、甲方在未付清交屋款以外之其他買賣價款及因逾期付款或其他本約規定產生之滯納金與違約金時，或未依前項之規定辦妥銀行貸款對保手續前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方。
- 十、本約房屋土地產權如已移轉登記為甲方名義，但乙方因甲方因素以致未取得全部價金時，甲方同意授權乙方得以本約房屋土地為抵押物，設定以乙方為權利人之抵押權，同時交付合乎用途之印鑑證明、最新身分證影本及文件用印(印鑑章)，本抵押權於乙方取得本約全部買賣價金後無條件塗銷。其因辦理本項抵押權設定及塗銷之所有費用及利息應由甲方負擔。
- 十一、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(以乙方寄發交屋通知函之郵局郵戳為憑)前之利息應由乙方返還甲方。
- 十二、依據中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定如下：
 - (一)新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第1戶貸款最高貸款成數為6成；第2戶(含)以上貸款，最高貸款成數為5成，均無寬限期。
 - (二)新增全國自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制：最高貸款成數為5.5成，無寬限期。

(三)若中央銀行對貸款限制業務有新的修正則以最新規定辦理。

第廿三條：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，除有違反第十三條第三款、第四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，甲方不得以任何理由通知金融機構終止或遲延撥付前條貸款予乙方。

第廿四條：房地轉讓條件

- 一、甲方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將**本契約**轉讓於他人時，必須事先以書面徵求乙方同意，**乙方非有正當理由不得拒絕。**
- 二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓一次免手續費外，**乙方得向甲方收取本契約房地總價款_____（最高以千分之一為限）**之換約手續服務費，於換約時一次付清，其因轉讓所產生之稅費及相關規費，由甲方自行負擔。
- 三、如甲方已有設計變更事實，受讓人亦需無條件認同買方變更證明簽認之圖面與追加減帳；且自讓受日起甲方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受，受讓人不得聲明異議，且不得向乙方申請再次變更作業。
- 四、甲方及其受讓人與乙方辦理換約時，需依本約同一條件為之。如換約轉讓之受讓人有超出本約之要求概由甲方負責，與乙方無涉，如因此衍生相關法律責任，由甲方自行負責。
- 五、甲方有數人共同承買時，對本契約之履行甲方應負連帶責任。甲方有指定送達代收人者，乙方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，對於甲方全體均生送達效力。甲方無指定送達代收人者，於乙方通知送達甲方任一人時，對於甲方全體均生送達效力。

第廿五條：稅費及費用負擔

- 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，但甲方未依第十八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。

五、本戶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。本戶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。

第廿六條：社區管理約定

為維護本社區之公共設施設備、安全衛生及住戶公共權益，甲方同意委由乙方自乙方通知本社區第一戶交屋日起設置「管理中心」，並聘僱專業物業管理公司(以下簡稱物管公司)代為執行管理服務工作。代管期間管理中心之人事、清潔、機電…等之支出費用前三個月由乙方負擔，第四個月起由甲方與其他住戶共同分擔或預繳之周轉金支付。乙方基於實際管理運作之需要得預估管理、維護費用，甲方同意於乙方通知繳交本契約第廿五條第四款費用時預繳半年期管理週轉金(房屋每月每坪以新臺幣玖拾元計算；購買地下室平面車位每月每位以新臺幣捌佰元計算)及按各戶坪數繳交每坪叁佰元之管理基金，每車位叁仟元，本款為預收款，據以支付乙方於代管期間所發生之管理維護費用，代管期間結束後，依實際支出之管理費用結算，若有透支則暫由第廿條第五項乙方提撥之公共基金抵付，並俟管理委員會成立後進行結算移交。

第廿七條 住戶管理規約

本建物為保持良好品質及維護全體區分所有權人之共同權益，甲方特別聲明願遵守本買賣建物【天母常玉】住戶管理規約暨同意書之約定，詳如附件九。事後如住戶之間，另修定本建物之規約時，甲方亦應以本買賣建物【天母常玉】住戶規約為規約之基本內容，且不得與本買賣建物【天母常玉】住戶規約之原定分管意旨抵觸。如有違反者，對

因此受有損害之人應負損害賠償責任。

第 廿八 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，係依民法及其他有關法令規定辦理。

第 廿九 條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令或其他不可歸責於乙方之事由，致本約標的物不能興建或無法交付時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法定利息退還甲方，甲方不得另外要求其他損害賠償。

第 卅 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」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」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、甲乙雙方除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、甲方違約應由乙方收回本約房屋土地時，如乙方已辦理房屋土地產權移轉手續當中者，甲方應無條件配合及提供各項文件予乙方並在各項文件上簽名蓋章，以便乙方完成各項收回本約房屋土地之手續。甲方違約時除同意依上開約定處理外，並同意乙方亦得按（附件四）「代刻印章授權書」之授權完成本條之手續。

七、甲方違約時如本約房屋土地產權已過戶予甲方，但乙方依本約第十九條第五項仍保有居住管理使用權，甲方不得擅自進入。

第卅一條：乙方如需對本社區之工程設備或其他客戶予以保固修繕而需進入甲方房屋內檢修時，甲方應無條件同意乙方進入檢修，倘因檢修以致損壞甲方之裝潢設備者，乙方當負責修復。

第卅二條：本約所有條款之約定及與本約內之各項附件、附圖對甲乙雙方權利義務之繼承人與承受人具有同等約束之效力。甲方如為未成年人時，其法定代理人應就甲方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因此而無法辦理產權登記及貸款經乙方催告後，逾期仍無法配合時，視為甲方違約。

第卅三條：送達處所

甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，應以書面按本約所載地址以掛號信函之方式郵寄傳送為之，一方如有變更地址連絡處所，應即時以書面掛號通知他方更正，如未通知更正，致他方之書函仍以舊址或通知而無法送達或他方拒收或無人收受而致退回時，雙方同意以郵局第一次投遞日期第一次通知日期視為送達日期。

第卅四條：甲乙雙方同意就本約所生之訴訟以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第卅五條：本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第卅六條：本契約壹式貳份，自簽約日起生效，乙方應將契約正本壹份交付予甲方收執。本契約之附件、附圖視為本契約之一部分，與本契約具同等效力。

附件

附件一、建造執照影本

附件二、汽車停車位預定買賣合約書

附件三、契約總價款付款辦法表

- 附件四、代刻印章授權書
- 附件五、代辦貸款委託書
- 附件六、自行指定銀行貸款協議書
- 附件七、裝潢施工管理辦法
- 附件八、建材設備說明
- 附件九、住戶管理規約暨同意書
- 附件十、工程變更設計處理辦法
- 附件十一、預售屋買賣價金信託說明書

附圖

- 附圖一、房屋平面圖影本
- 附圖二、車位平面位置圖
- 附圖三、地下一、二、三、四、五層之共有部份及汽車停車空間示意圖
- 附圖四、一樓全區平面圖
- 附圖五、露台、花台及非屬避難之屋頂平台約定專用範圍圖

立契約書人：

甲 方：

身 分 證 字 號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

電 話：(H) (0)

(M)

乙 方：立樺建設股份有限公司

負 責 人：趙素堅

統 一 編 號：16585802

地 址：台北市大同區承德路二段81號4樓之2

電 話：(02) 2556-6051

不 動 產 經 紀 業：新聯昌廣告股份有限公司

負 責 人：王志祥

統 一 編 號：24494658

公 司 地 址：台北市大安區敦化南路二段 95 號 3 樓

聯 絡 電 話：(02) 2758-4866

不 動 產 經 紀 人：

證 照 號 碼：

銷 售 人 員：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				109建字第0271號			
起造人姓	立樺建設股份有限公司 負責人：趙素堅			住址	10353台北市大同區承德路二段81號4樓之2		
設計人姓	許玄明等2 (詳見附表)			事務所名稱	許玄明建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	鋼骨RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區			幢戶數	1幢2棟地上33層地下5層 共38層201戶		
建築地點	地址	北投區振華里東華街一段550號 共18筆 詳見附表					
	地號	北投區振興段四小段0166-0002號 共34筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	1812.327m ²	基地面積	騎樓	404.015m ²
	其他	37704.714m ²				其他	2641.985m ²
發日期	109年12月08日			領日期			
規定開工期	自領 日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起119個月內竣工		
造價	\$ 730,214,516 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
共通層地下001層	2286.835	4.0	(停車空間)(梯廳)(樓梯間)(機房)共57筆(詳見附表)				
總計:						37704.714	m ²
<p>注意事項：起造人名義、地址、地號在背面。</p> <p>正列工程准予給照</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">局長黃景茂</p> <p style="text-align: right;">中華民國一百零九年十二月八日</p>							

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。

附件二 汽車停車位預定買賣合約書

買方： (以下簡稱甲方)

立約人

賣方：立樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「天母常玉」之汽車停車位預定買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣合約書，其約定條款如下，以資共同遵守：

第一條：本停車位座落於台北市北投區振興段四小段 166-2、168-3、168-4、168-5、183、215、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、247、251、254、255、256、257、258、259、260、261、262、264-1、266-1地號等34筆土地(如因分割或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準)上乙方所興建「天母常玉」

位置及性質	型式	數量	編號	規格 (長×寬×高)(m)
地下層 <input type="checkbox"/> 法定停車位	平面式	位	第號	<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.5m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.3m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長6m×寬2.5m×高2.1m
			第號	<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.5m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長5.5m×寬2.3m×高2.1m
				<input type="checkbox"/> 長6m×寬2.5m×高2.1m

※停車位位於共有部份，且該車位無獨立權狀，建物持分面積(另含車道及其他必要空間)面積共計_____平方公尺(約計_____坪)。

【建造執照核准之該層停車空間示意圖本位置如附圖二】

第二條：汽車停車位為法定停車位，所有汽車停車位購買人應依法管理使用所購車位。停車位產權面積包括汽車停車位置及部份車道等必要空間，其持分共有之汽車停車位空間面積分別登記於本約房屋之共有部份(二)面積內，其實際產權登記方式以共有方式辦理登記於甲方所購地上建物之產權內不另發所有權狀。

第三條：本約買賣之汽車停車位總價款計新臺幣_____佰_____拾萬元整。雙方同意車位建物及車位土地買賣總價分別為：

(一) 車位土地總價計新臺幣₂₇_____佰_____拾_____萬元整。

(二) 車位建物總價計新臺幣_____佰_____拾_____萬元(含5%營業稅)。

甲方同意依(附件二)之契約總價款付款辦法表併同所購房屋土地按期繳付乙方，不得藉故拖延短欠。

- 第四條：倘甲方違約不買或未照本合約各款之約定履行，經乙方催告後仍不履行者，乙方得解除本約，甲方所有已繳之款項，由乙方沒收，抵作乙方之損害賠償金。
- 第五條：甲方同意本買賣停車空間，遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供作公共防空避難使用，平常並不得隔間及設置妨礙停車或防空避難之障礙物。
- 第六條：甲方同意遵守本社區之住戶管理規約及管理規章，並負擔汽車停車位之管理費用與停車場設備維修費用，本約定對甲方之受讓人、繼承人、承租人或借用人均具同等約束效力。
- 第七條：本買賣車位倘因政府法令變更，致使發生禁建或須變更原來設計，或其他不可抗力之事由，致不能照原設計繼續興建或交付車位時，乙方得解除本契約，解約時乙方應將甲方已繳價款全部無息退還甲方，甲方同意不請求任何補償或損害賠償。
- 第八條：本約買賣之所有權及使用權，雙方同意非經乙方同意，不得更換為他人，本約之甲方如為未成年人，其依本約所負之一切義務，其法定代理人應與甲方負連帶履行之責任，另涉及贈與稅者，需一併申報。
- 第九條：雙方之通訊地址，以本約所記載為準，任一方如有變更者，應即以書面通知他方，否則書件發生無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 第十條：本約對於甲、乙雙方權利義務之受讓人、繼承人、管理人、承租人均具同等約束效力。
- 第十一條：本約為甲方購買地上建物之附件，不具單獨效力，如有未盡事宜，依甲方購買地上建物之主約及有關法令規定辦理。如因本合約而發生訴訟時，甲乙雙方同意就本約所生之訴訟以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。
- 第十二條：本合約書壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑。

立合約書人

甲 方：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

乙 方：立樺建設股份有限公司

法定代理人：趙 素 堅

統 一 編 號：16585802

連 絡 處：台北市承德路二段81號4樓之2

中 華 民 國 年 月 日

附件三 契約總價款付款辦法表

期	別	土 地 價 款	房 屋 價 款	簽 收	備 註
訂	金	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整		
簽	約 金	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整		
開	工 款	佰 拾 萬 元 整	佰 拾 萬 元 整		
1	導溝及鋪面工程完成	佰 拾 萬 元 整			
2	連續壁工程完成1/2	佰 拾 萬 元 整			
3	連續壁工程完成	佰 拾 萬 元 整			
4	地上一樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
5	地下一樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
6	地下二樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
7	地下三樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
8	地下四樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
9	地下五樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
10	地上六樓頂板RC完成	佰 拾 萬 元 整			
11	地上十二樓頂板RC完成		佰 拾 萬 元 整		

12	地上十八樓頂板RC完成		佰 拾 萬元整		
13	地上二十四樓頂板RC完成		佰 拾 萬元整		
14	地上三十三樓頂板RC完成		佰 拾 萬元整		
15	室內隔間完成		佰 拾 萬元整		
16	鷹架拆架		佰 拾 萬元整		
17	使用執照申請		佰 拾 萬元整		
18	使用執照取得		佰 拾 萬元整		
銀行貸款 (契稅單下達)		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整		
19	交屋款		佰 拾 萬元整		
小 計		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整		
房 地 總 價		仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整		

備註：

一、本表所列各款明細與所定總價若有不符情事，應以本契約第七條所定金額為準。

附件四

代刻印章授權書

立授權書人： (以下簡稱甲方)

受託人：立樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項約定如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用於有關本約房屋土地之(1)辦理產權移轉申報、撤銷申報及產權登記、權狀領取；(2)水、電、瓦斯、電信、網路、光纖等之申請過戶；(3)申請貸款、資格查詢、抵押權設定登記、申辦貸款相關書類及手續、信託銀行及開戶手續等；(4)實價登錄申報等相關手續之用，及其他依本房地預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、乙方不得將前項授權印章使用於本書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方基於本書各項授權用途之瞭解，切結同意中途絕不片面撤銷或中止委託、變更或加予任何限制本項委託，並切結絕不向都市發展局、地政機關、稅捐機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第二條使用時之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本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得影響上述授權之成立，及本社區所有住戶產權之登記與辦理，否則其行為對本授權書視為無效。
- 六、在授權範圍內乙方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 七、甲方為公司法人時，本授權書確實已經甲方依相關公司法規定辦理授權予乙方，乙方不需負舉證之責。
- 八、上述委託授權，立授權書人係本於自由意志及充分瞭解後授權乙方代刻印章，恐口說無憑，特立此書存查。



親筆簽名：_____

立授權書人：

法定代理人：

身分證字號：同主約

地 址：同主約

受 託 人：立樺建設股份有限公司

總 經 理：趙 素 堅

地 址：台北市承德路二段81號四樓之二

中 華 民 國 年 月 日

附件五 代辦金融機構抵押貸款委託書

(以下簡稱甲方)

立委託書人茲因向

立樺建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

購買座落在臺北市北投區振興段四小段 166-2、168-3、168-4、168-5、183、215、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、247、251、254、255、256、257、258、259、260、261、262、264-1、266-1 地號等34筆土地。基地面積(依執照圖為準)合計約為 3046 平方公尺之基地上案名為【天母常玉】 戶 樓之房屋壹戶，甲方並購買地下 層 停車位，停車位編號第 號車位 個，今委託乙方以上項房屋連同基地應持分土地產權為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，其有關委託及約定事項如下：

- 一、甲方同意上開貸款為其按期應繳房、地價款之一部份，並委託乙方全權代辦貸款等一切手續。甲方並授權乙方代領或直接轉納全部貸款金額計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，作為繳付所購房、地之部份價款。如經核貸額度有所變動時，則仍不影響乙方代領實際核貸之金額，甲方並應自乙方之通知送達日起七日內，立即結算，並以現金或即期支票補足差額予乙方，否則，即為違約，應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款甲方願以所訂購本約買賣不動產之全部產權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託乙方(及乙方指定之地政士)全權辦理相關之抵押權設定登記手續，並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。貸款金額期限、利息及分期償還方式，及因前項貸款所必須投保房屋火災保險費、房屋地震保險費、信用查詢費等，甲方願依照貸款金融機構之要求與規定辦理一切手續。
- 三、甲方同意按照乙方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予乙方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合乙方通知時間內，辦理對保及簽妥交付所須各項領款單或轉帳委託書於乙方。
- 四、甲方同意負擔代辦貸款之各項費用：(1)申請代辦貸款時，應先預付代辦費用(此項代辦費用另由地政士通知核算後，多退少補)包含登記費、印花稅、

房屋火災保險費、房屋地震保險費、地政士代辦費、設定費及各項雜費等。

(2)本約房地價款如向信託公司或信用合作社等金融機構洽貸，甲方並願按各機構之規定繳交鑑價、入社等費用。

五、因本貸款金額屬按期應繳價款之一部份，甲方除同意乙方於本約買賣建物移轉登記予甲方後，即得由乙方逕行代領直接轉納，甲方亦應配合與貸款銀行簽訂三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予乙方，且非經乙方書面同意，不得撥款予乙方以外之人，甲方絕不藉任何理由阻止給付；上開貸款或撥款手續，如須甲方提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填明貸款金額之取款憑單

(條)文件及身分證正本交付乙方代領，或需甲方親自會同辦理時，應自乙方通知送達日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全，而不予補正，否則，甲方之任何阻止或不協同配合補正之行為，均視同甲方違約。

六、倘甲方需變更委託辦理抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立貸款金額確認書為憑，否則，應依本委託書所約定金額為準，但不得超過本約買賣總價之60%(法律另有規定者除外)。惟係甲方因素，如經乙方同意撤銷委託代辦貸款，其應付款項，應按本約有關規定繳交，但如已代辦申請手續，再行撤銷委託貸款時，一切代辦費用仍應照繳，且由甲方負擔。

七、甲方同意自所有權移轉登記完成後，自乙方通知所載之交屋日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息，由甲方負擔，但乙方應於取得甲方抵押貸款日後七日內，通知甲方交屋。

八、若因(1)政令變更及金融機構改變貸款政策，致貸款不足，(2)甲方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(3)甲方違約拒辦或未依乙方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(4)甲方自動放棄辦理貸款；(5)甲方未成年或正服兵役或無固定職業或其他原因，致金融機構未能受理貸款者，則依本約第九條第三項付款方式處理及付款，否則，以違約論。已預付之代辦費，扣除已支付之費用後，無息退回甲方。

委託人 甲 方：

身分證字號：

受託人 乙 方：立樺建設股份有限公司

統一編號：16585802

中 華 民 國 年 月 日

附件六 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱甲方)茲因向**立樺建設股份有限公司**
(以下簡稱乙方)購買座落在臺北市北投區振興段四小段 166-2、168-3、168-4、168-5、183、215、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、247、251、254、255、256、257、258、259、260、261、262、264-1、266-1地號等34筆土地，基地面積(依執照圖為準)合計約為 3046 平方公尺之基地上案名為【**天母常玉**】 戶

樓之房屋壹戶，甲方並購買地 下 層停車位，停車位編號第 號車位 個，今甲方欲自行以上項房屋連同基地應有持分土地產權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付上項訂購房地之銀行貸款(所有權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、甲方預定自洽貸款金額為新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以作為房地預定買賣契約書中之銀行貸款(所有權移轉款)。
- 二、甲方同意由乙方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由甲方補正時，甲方應無條件配合辦理，且不得向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示。甲方辦理上述貸款手續時，需同時開立銀貸金額同額之商業本票，交予乙方，於乙方領取貸款後，將商業本票返還甲方。
- 三、甲方應於建物測量成果圖核發，經乙方通知甲方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付乙方。
- 四、甲方若有向金融機構片面撤銷、停止或延遲撥付貸款之表示，則應於表示之日起三日內，將該期之房地價款付清，逾期時，除按本約第卅條得處懲罰性違約金外，乙方得逕依法行使上述商業本票之權利，且甲方應將房地所有權移轉返還乙方。
- 五、甲方自洽貸款，實際給付日遲於乙方統籌代辦金融機構房地貸款第一批撥款日達七日以上時，除仍按前項課徵違約金外，另自第七日起，每逾一日時，應另行按年息百分之五，加計遲延利息。

立協議書人

甲 方：

身分證字號：

乙 方：立樺建設股份有限公司

統一編號：16585802

附件七 裝潢施工管理辦法

- 一、為維護本買賣建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、本買賣建物裝潢(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(向本建物管委會查詢閱覽)，規劃完成後，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。
- 三、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。
- 四、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，裝潢(修)戶應於本公寓大廈室內裝修時，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。
- 五、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具承諾書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 六、為防止因毀壞、污損公共設施或破壞大樓外觀，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納每戶裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管委會，若管委會尚未成立前，則委任立樺建設股份有限公司代收代付。裝潢(修)戶於裝潢完成後，且合於下列條件，並經立樺建設股份有限公司認可者，由立樺建設股份有限公司無息退還保證金，並分別開立各裝潢戶之指名禁止背書轉讓支票，統一交由本建物管委會簽收後退還各裝潢戶。
- 七、裝潢(修)戶及施工承包商須遵守下列規定：

(一)交屋時需辦妥押繳：

1. 裝潢保證金每戶計新台幣貳拾萬元整。
2. 環境維護管理費每戶計新台幣貳萬肆仟元整。
3. 簽具切結書。

憑上述收據，向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。

(二)進場施工人員憑施工出入証進出，並佩帶於胸前以資識別。

(三)搬運材料及工具應使用指定之電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪；且不得存放於非承包工作之地區。

(四)材料工具之進出本建物，須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。

(五)為維護本買賣建物之寧靜，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，始得以電動水泥工具切割，並應於地板上鋪設榻榻米，以防止重物撞擊地面之重大聲響。

(六)每日施工時間限於上午 08：00 至 12：00，下午 13：00 至 18：00，星期例假日均禁止施工，以免影響住戶安寧及居住品質。

(七)施工人員在承包工作現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。

(八)承包商及其施工人員不得以任何理由，要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、吸煙、鬥毆或隨地吐檳榔汁等行為。

(九)搬運建材及砂石應使用指定之電梯，不得堆積於公共使用空間，砂石及垃圾應以袋裝搬運。

(十)施工廢棄物及垃圾應每日自行運離本建物。

(十一)施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施(備)，應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處理，並自行負責立即修復。

(十二)進行裝潢及搬家時，相關動線(包含車位、電梯及梯廳等)皆需按管委會要求施作保護措施，如損壞公共設施(備)及其他住戶之設備，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保証金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

(十三) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告、紙張、布條等宣傳品。

(十四) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

(十五) 裝修過程中清洗泥作使用之器具或油漆、批土器具等之污水，應自行備置沉砂池清洗，並經沉澱後再行排放，禁止直接於室內排水處、浴缸、馬桶、工作陽台等處直接清洗排放，造成排水系統阻塞；如有違反則開立違規繳款單，於裝潢保證金中扣除，得連續處罰。

(十六) 施工期間由承包商自行設置臨時廁所，提供施工人員使用，請勿隨意於本社區便溺。

(十七) 承包商應注意消防安全，並自備乾粉滅火器，以因應不時之需。

(十八) 進行油漆粉刷等有氣味之工程時，應注意通風，避免味道傳到其它戶別及公共區域。

(十九) 裝潢戶須繳納環境維護管理費，其計算方式為：申報開工日起 120 天內每日貳佰元，120 天以上至完工日止每日伍佰元，並於交屋時預先一次繳納 120 日，計新台幣貳萬肆仟元整。若不足時，由保證金內扣除，依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還。

(二十) 承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經管理中心勸導亦不改正時，管理中心得令其停工，亦可請住戶更換承包商。

八、施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全，應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

九、裝潢(修)戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢(修)戶數目較多，且同時施工，雖經清運，但仍有部份垃圾殘留，而不易分辨所屬時，則由所有裝潢(修)戶之保證金共同分擔清運費。

十、施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生，並應即負責修復，並負損害賠償責任。

- 十一、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金。
- (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
 - (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
 - (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。
- 十二、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會(代管期間為立樺建設股份有限公司)隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

附件八 建材設備說明

壹、建築結構與外觀主要建材

項目	內容
結構	採用鋼骨鋼筋混凝土構造，設計等級提高耐震能力由0.24g提高至0.26g (對應六級地震)並輔以住友黏彈性阻尼器，且經主管機關核准符合內政部頒佈之建築技術規則規定。
外觀	特聘郭旭原建築師事務所精心規劃設計，建築外牆採高級面磚、金屬及天然石材做最完美搭配。

貳、公共空間

一、基地四周

項目	內容
1 樓庭園	設計師整體規劃。
	設置 CCTV 監視器。

二、壹樓門廳

項目	內容
設計	特聘專業游雅清室內設計團隊精心規劃設計。
門禁	設置感應式讀卡管制系統。
地坪	採用高級磁磚或石材搭配其他飾材。
牆面	採用高級磁磚或石材搭配其他飾材。
平頂	造型天花板搭配專業燈光設計。
冷氣空調	設置變頻空調系統。

三、二樓以上梯廳

項目	內容
地坪	採用高級磁磚搭配其他飾材整體造型設計。
牆面	採用高級磁磚搭配其他飾材整體造型設計。

平頂	採整體設計天花板搭配造型燈光設計。
----	-------------------

四、地下室梯廳

項目	內容
地坪	採用高級磁磚搭配其他飾材整體造型設計。
牆面	採用高級磁磚搭配其他飾材整體造型設計。
平頂	整體設計天花板搭配造型燈光設計。
門禁	地下各層梯廳入口設感應式讀卡系統。

五、其他公共空間

空間名稱	內容	牆面	平頂	其他
公共樓梯間	地坪採用高級止滑樓梯磚。	乳膠漆或晴雨漆		裝設實木或金屬樓梯扶手欄杆
	照明採自動感應系統。			
屋頂平台	屋頂設緊急對講機，與管理櫃台連線。			
地下室	於適當位置設置垃圾儲藏設備。			

參、各戶建材設備

一、門 窗

空間位置	內容
玄關大門	採用高級玄關門搭配高級電子門鎖。
臥室/廚房門	採用高級木質門扇搭配高級水平鎖及門止。
浴室門	採用高級木質門扇搭配高級水平鎖及附透氣百葉或透氣孔。
外牆門窗	外牆門窗採用 YKK、三協、中華或同等級氣密式隔音窗及紗窗（遮音等級 TS-30 以上，工作陽台門除外），二樓以上立面玻璃符合綠建築 LOW-E 膠合或複層玻璃。
工作陽台門	採用三合一通風鋁門搭配高級水平鎖。

二、室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客餐廳走道	80*80 拋光石英地磚	乳膠漆搭配高級踢腳板	乳膠漆
臥室	80*80 拋光石英地磚	乳膠漆搭配高級踢腳板	乳膠漆
廚房	80*80 拋光石英地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
主浴	30*60 進口止滑地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
次浴/公浴	30*60 進口止滑地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
淋浴間	30*60 進口止滑地磚	30*60 高級磁磚	矽酸鈣板刷防霉漆
陽台	高級止滑地磚	同外牆整體設計	採金屬天花板
工作陽台	高級止滑地磚	同外牆整體設計	採金屬天花板附曬衣架
隔間牆	輕質隔間牆		

三、衛浴設備

空間名稱	面盆、龍頭	馬桶	浴缸	淋浴間	配件	其他
主浴	採用INAX、KOHLER、TOTO等品牌面盆，搭配INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌單槍混和龍頭。	採用INAX、KOHLER、TOTO等品牌整體式電腦馬桶。	採用壓克力浴缸，搭配INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌淋浴蓮蓬頭。	INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌定溫淋浴蓮蓬頭及淋浴滑桿。	衛生紙架、置衣架、毛巾架。	炭入式微電腦多功能暖風機。
次浴	採用INAX、KOHLER、TOTO等品牌面盆，搭配INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌單槍混和龍頭。	採用INAX、KOHLER、TOTO等品牌省水馬桶。	依規劃如有浴缸，採用壓克力浴缸，搭配INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌淋浴蓮蓬頭。	INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌淋浴蓮蓬頭及淋浴滑桿。	衛生紙架、置衣架、毛巾架。	炭入式微電腦多功能暖風機。
公浴	採用INAX、KOHLER、TOTO等品牌面盆，搭配INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌單槍混和龍頭。	採用INAX、KOHLER、TOTO等品牌省水馬桶。	依規劃如有浴缸，採用壓克力浴缸，搭配INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌淋浴蓮蓬頭。	INAX、HANS GROHE、TOTO等品牌淋浴蓮蓬頭及淋浴滑桿。	衛生紙架、置衣架、毛巾架。	炭入式微電腦多功能暖風機。

四、廚房設備

設備名稱	內容
廚具	採用DORIS廚具或同級品牌廚具搭配人造石檯面。
	不銹鋼洗滌槽搭配INAX伸縮單槍龍頭。
家電	林內瓦斯爐、林內排油煙機、林內落地式烘碗機、愛惠浦淨水器。
	設置電冰箱、微波爐、電鍋等專用插座。
上列廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃調整。	

五、空調設備

設備名稱	內容
空調設備	各戶適當位置預留分離式冷氣主機電源，預留室內機穿樑套管及排水承接口。(空調設備由甲方自行處理)

肆、綜合設備及安全管理系統

一、停車場設備

項目	內容
停車場	1 樓出入口設置紅綠燈管制及設置防水閘門。
	地下室安裝行動電話強波設備。
	車輛管制採用感應辨識系統或遙控器，一樓進出設置燈號管制、反射鏡及標示指示，以確保安全進出。
	停車場各層設置緊急求救鈕及自動監視(CCTV)裝置，與管理櫃台連線。
	地坪採用耐磨地坪整體設計，牆面採平光水泥漆分色處理，天花採批土噴漆處理，並由設計師整體規劃及設計。
	地下室裝設一氧化碳濃度自動監視裝置，以提供安全及自動排氣。
	預留電動車充電系統管道，供住戶自行安裝充電設備使用。

二、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	崇友、永大機電、台灣三菱或同級廠牌。
載容量/速度	A棟12人份電梯(速度150M/MIN)及17人份電梯(速度180M/MIN)； B棟12人份電梯(速度120M/MIN)。
梯廂內裝	客梯：車廂內為整體設計。
安全	電梯內均設感應式讀卡系統，並可設定樓層管制功能。 車廂具呼叫反轉取消、超載檢知裝置、地震感知器、緊急對講機、紅外線雙側安全門邊、延遲按鈕、緊急通話系統。
冷氣空調	客梯：梯廂內附設冷氣空調。
其他	設置行動電話強波設備。

三、自動化系統

項目	內容
室內自動系統	每戶設置電話影視對講機。
	主臥室設置緊急求救鈕。
	屋頂及停車場梯廳設置緊急對講機，與管理櫃檯連線。
	廚房內設置瓦斯洩漏偵測器。
電力及緊急發電系統	自備緊急發電機停電時可自動發電，提供電梯、保全、揚水泵浦、污廢水泵浦、消防等公共用電。
公共區域之給排水監視系統	屋頂水箱水位高低限預警監視。
	地下室蓄水池水位高低限預警監視。
	蓄水池、水箱均設置入侵警報裝置。

四、綜合設備

項目	內容
電話、電視設備	屋頂統一裝置 DTV 數位天線。
	每戶配置電話、電視、網路整合箱。
	每戶臥室、客廳預留電話插座。

資訊網路系統	統一裝置 FTTH 光纖網路（寬頻網路外線由甲方自行申請）。
	每戶客廳、臥室預留寬頻網路插座。
電器設備	各戶採單相三線式 110V/220V 供電。
	各戶裝置士林或東元無熔絲開關及漏電斷路器。
	各戶插座一律使用接地插座。
	各戶浴廁預留雙聯式電器插座及漏電斷路器。
	各戶工作陽台規劃有洗衣機插座及漏電斷路器。
	給水系統：採間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶。
	各戶天花給水管採用明管配置(冷熱水管使用不鏽鋼披覆管)。
給排水設備	各戶工作陽台設有水龍頭及排水。
	各戶於當樓層設止水開關。
	污廢水處理系統依環保規定排入公共衛生下水道。
	蓄水系統：地下室與屋頂皆設有水箱，且水塔設計採用子母式水箱設計，清洗水塔時住戶不必停水。

五、消防設備

項目	內容
消防栓系統	各層梯廳依法規設置消防栓箱。
滅火器	於各層適當位置放置 ABC 乾粉滅火器。
自動泡沫系統	於地下室停車場部分，依法規設置自動泡沫滅火設備。
自動火警警報系統	各戶室內依法規規定設置火警感知器。
緊急廣播系統	各層設有緊急廣播設備。
安全標示系統	各層設置安全門燈、避難方向指示燈、緊急照明燈。

伍、特約事項

- (一) 乙方之廣告宣傳文案、圖片、樣品屋所顯示之裝潢建材或傢俱，如未於本建材設備說明中載列者，則僅提供甲方作為交屋後自行裝潢之參考，不屬乙方應交付之標的。
- (二) 上述建材設備在法令禁止使用、停止進口或指定建材於施工時停產、壟斷、缺貨時，乙方得更換同等建材設備或更高級之建材設備。
- (三) 房屋各項建材設備與施工方式，以本說明所載為準，如因製造商之貨源供應或施工安全考量等因素，在不影響品質之前提下，得加以適當調整，並用較高級之產品替換。另甲方同意乙方基於整體設計之美觀考量，對建物外觀及公共空間保有修改權利。
- (四) 一樓門廳、管理委員會使用空間及戶外公共空間建材及裝修型式由乙方另委託專業設計人員作整體規劃設計，甲方同意乙方基於整體設計之美觀考量，對公共空間保有修改權利。
- (五) 本建材設備除乙方通知甲方得選擇之建材外，其餘各項建材設備
- (六) (如：廚具、磁磚、地坪石材等)之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由乙方統一選定，甲方不得要求更換。
- (七) 乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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者，不在此限。
- (八) 大理石、花崗石及木質地板等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，故銷售現場展示之樣品，僅供甲方參考。甲方同意，上開石材、木質地板及磁磚花色應以施工當時所採購為準，乙方提供甲方參考之建材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，甲方亦不得有任何主張或請求。

附件九 【天母常玉】住戶管理規約（草約）

本「天母常玉」大廈（以下簡稱本公寓大廈）全體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、共有部分（一）附圖三：

- （一）地下五層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、雨水回收機房、消防幫浦室、停車場排風機房、A棟GRP儲水槽室。
- （二）地下四層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、B棟GRP儲水槽室、停車場排風機房、A棟GRP儲水槽室。
- （三）地下三層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、B棟GRP儲水槽室、停車場排風機房、A棟GRP儲水槽室。
- （四）地下二層：機電設備空間、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、進氣機房、電信機房、停車場排風機房。
- （五）地下一層：機車停放空間、汽機車停車空間、汽車坡道、梯廳、排煙室、電梯、樓梯、停車場排風機房、資源回收室、發電機室、垃圾貯存室、電錶室、受電箱區、台電配電場所等整層全部。
- （六）一層：監控室、梯廳、門廳、信箱區、排煙室、電梯、樓梯、陽台、公共雨遮。
- （七）A棟第一至三十三層、B棟第一至十四層：梯廳、機電設備空間(中繼消防水箱)、排煙室、電梯、樓梯、公共雨遮。
- （八）屋突一層：樓電梯間、電梯、機電設備空間、雨遮。

(九) 屋突二層:機電設備空間、樓梯間、水錶區、雨遮。

(十) 屋突三層:水箱、機電設備空間、樓梯間、消防水箱、雨遮。

(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，如下所示：

(1) 本建物各戶緊鄰之露台、花台及非屬避難之屋頂平台，依現行地政法規無法登記，基於私密性之尊重，由本建物大樓之區分所有權人，各按座落緊鄰區位，合於法令管理使用，甲方對上述分管方式事前知悉並表同意。

(2) 本公寓大廈二樓編號A①、A②、A③、A④、A⑤、A⑥、B⑦、B⑧、B⑨、B ⑩、B⑪、B⑫、B⑬、A⑭、A⑮；地上三層編號B①、B③、A④、A⑤、A⑥；地上四層B③戶；地上二十四層編號A⑥；地上二十五層編號A③、A④；地上二十六層A①、A②；範圍詳(附圖五)，其各戶毗鄰之露台、花台及非屬避難之屋頂平台，均約定由連接之各戶專用。但不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、基地達等其他違章事宜。若違反規定，逕由社區管理委員會依法處理。

(3) 以上若因緊急狀況、維修、維護、清潔等需要時，上述之區分所有權人應同意無條件配合，絕無異議。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者，如下所示：

(1) 本建物一樓皆應供公眾使用空間，為維護本建物居住之品質、美觀，全體區分所有權人同意共同管理、維護、清潔。

(2) 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。

(3) 本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，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) 本公寓大廈二十六樓A1、A2等露台，約定由連接露台之區分所有權人約定專用。

(2) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間維持淨空，非經主管機關核准不得變更。

五、停車空間應依下列規定：

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

(二) 停車空間使用管理辦法：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。

六、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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。

七、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，限制其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須經規約或區分所有權人會議之決議後，再依相關法令規定辦理。

八、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈

設置防墜設施之材質、顏色、形式除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，須經規約或區分所有權人會議之決議辦理。

九、本公寓大廈之陽台禁止加窗或加設鐵窗。

十、下列特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

- (一) 受託管理業務或承包工作者
- (二) 電力公司
- (三) 瓦斯公司
- (四) 電信機構
- (五) 自來水機構

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

- (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
- (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。
- 七、一樓店面所有權人或承租方，若日後影響社區環境衛生則須自行請相關廠商至社區處理。屢勸不聽未盡改善義務者，經政府單位檢查勸導或屢次開立罰單，皆無有效改善者，其店面所有權人須協助承租之業者完成改善作業或遷離。

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產生之優先順序：

(一)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，以出席人數過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之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。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

- 一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
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。
- 二、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)設備委員一名。
- (六)店面委員一名。
- (七)一般委員三名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員三名。

採分棟規劃：A棟2樓以上六名；B棟2樓以上兩名；店面1名。共計九名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之資格、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或其配偶之住戶任之，
- (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，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)管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：採無記名單記法選舉，並以獲出席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)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之選任，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，自當年○月○日起至當年○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，討論事項應經全體管理委員三分之二以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託候補委員出席，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大廳。

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，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。

一、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算繳納管理基金，一樓加二樓店面、事務所及住宅每坪新台幣壹仟元整，汽車位每位新台幣伍仟元整。上開款項於第一屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會。

(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。

三、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積計算，為每坪新台幣90元/月，汽車車位每位新台幣600元/月。機車車位每位新台幣100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)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

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管理費或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣伍萬元以上(含)，經 10 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、區分所有權人對於管理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

前條第三項第三款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貳拾萬元以上。

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。
- 四、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項提案之限制。

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當年月日起至當年月日止。
- 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。
- 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，住戶應於本公寓大廈室內裝修時，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、裝潢保證金及清潔費

(一)住戶進行室內裝潢施工時，應繳交裝潢保證金，每戶新台幣壹拾萬元整，另裝修期間住宅每戶應預繳 120 日之裝潢環境維護管理費，計新台幣貳萬肆仟元整，以確保公共設施不被破壞及清潔維護，住戶負有監工之責不得推卸，若住戶不負損害賠償或由管理員代為僱工之情事時，該保證金依實支併扣除環境維護管理費後，於喬遷裝潢施工完成，住戶申請返還時，多退少補。其環境維護管理費計算方式為：申報開工日起 120 天內每日壹佰元，120 天以上至完工日止每日貳佰元。

(二)嚴重禁止安裝鐵窗及花格鋁窗或利用沖水馬桶及下水道沖洗泥水、漆料等施工廢料，若有違反一經察知則扣除施工保證金以支付該項通管費用。

(三)各戶應自設泥水沉砂池及施工人員用廁所，裝潢及搬家動

線（包含車位、電梯及梯廳等）皆需按管委會要求施作保護措施，若造成任何公設損傷，應於期限內復原，或由管委會扣除裝潢搬遷保證金以修復。

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約定專用權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第廿五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣台北地方法院為第一審法院。

第廿六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

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

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

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

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

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

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，

於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第廿七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印規約、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時，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

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。

立約人

甲方：

身分證字號

中 華 民 國 年 月 日

附件 十 工程變更設計處理辦法

為配合甲方變更設計之需求，乙方本服務精神配合辦理變更設計事務，特訂定處理辦法如后：

- 一、甲方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，並以不違反政府法令及影響本社區之外觀、消防、水電管道、結構為原則，且不得要求乙方作外部變更、公共設施設備變更及違章之施工或預留等，否則乙方得拒絕受理。
- 二、屬乙方同意受理之工程變更內容(包括隔間、水電、電信等)，甲方應於乙方通知期限內辦理完成工程變更及確認手續。如甲方未於期限內完成變更確認手續者，視為甲方取消變更，乙方得仍依原設計圖面施工，甲方不得異議。依工程變更情形應計算工程費用追加減帳，如有追加款者，甲方並應於乙方通知期限內如數繳付追加款，本項變更工程始有效。如甲方未於期限內繳訖者，視為甲方取消變更，乙方得仍依原設計圖面施工，甲方不得異議。
- 三、屬建材設備選色選樣及變更者，甲方應於乙方通知期限內選定及完成變更確認手續，逾期視同甲方授權乙方逕行選樣施作。申請建材變更部分，如所變更之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內者，由乙方將原訂建材計算工程費用追減帳經甲方完成變更確認手續後，於辦理交屋時以現金或即期票據退予甲方，甲方自行另購所需建材於交屋後自行處理。
- 四、甲方同意工程或建材設備變更之費用計算單價悉依本工程所發包或採購之單價為準，並同意由乙方訂定統一單價做為加減帳之依據。
- 五、甲方申請工程或建材設備變更，應一律於乙方指定期限內為之，並以乙方提供經甲方簽認之工程變更圖面及工程費用追加減帳明細表為準，如甲方以口頭提出或電話通知者，對乙方不生任何效力。
- 六、甲方申請工程或建材設備變更各以一次為限，且甲方如未於指定期限內完成書面確認手續者，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工，甲方絕無異議。
- 七、甲方應於乙方指定期限內將變更工程追加款如數繳清，如甲方未於指定期限內繳清時，乙方得拒絕受理並按原設計圖面施工。甲方如有變更工程追減款，則於辦理交屋時一次結清。

附件 十一

【第一商業銀行不動產預售屋價金信託契約說明】

- 一、 本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期期款存入第一商業銀行劍潭分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-立樺預售款，帳號：。前開各期期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號(編號)。
- 二、 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、 為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行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、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、 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第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，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。查詢網址為：<https://www.firstbank.com.tw>，查詢途徑為：<https://www.firstbank.com.tw>=>個人金融=>信託=>信託業務查閱服務=>預售屋價金信託=>輸入繳款帳號。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方處理。
- 五、 信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，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。

六、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時，如第一商業銀行認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如信託契約附件一所載，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。

買方：_____ (簽章)

中 華 民 國 年 月 日