

序東騰預售屋買賣契約書

契約審閱權

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：東騰開發股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：東騰開發股份有限公司

茲為下列「序東騰」房地買賣事宜，雙方同意簽訂本契約，協議條款如下：

第一條 廣告效力

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；惟本約附圖日後如有修改(含建管機關行政抽查必須之修正)，則以台北市政府核准之建造(使用)執照圖說為準。

大樓外觀、四周綠化植栽示意樣式等賣方得為高於原來品質之修改。

裝潢樣品屋之樣式、格局大小、室內傢俱種類與配置、生活設備與擺飾等為設計美化表現，僅供買方日後裝潢設計之參考，非實際交付之實物、品質或樣式。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區長安段三小段 733 地號，面積 783 平方公尺
(約 236.86 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「序東騰」編號甲棟第_____戶第_____樓
(共計_____戶)，為主管建築機關核准 110 建字第 0143 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)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位計_____位，如下所列：

1. 地下_____層第_____號車位

規格：230*550 250*550 250*600 200*600

形式：坡道平面式 坡道機械式

性質：法定停車位 自設停車位 獎勵增設停車位

2. 地下_____層第_____號車位

規格：230*550 250*550 250*600 200*600

形式：坡道平面式 坡道機械式

性質：法定停車位 自設停車位 獎勵增設停車位

3. 地下_____層第_____號車位

規格：230*550 250*550 250*600 200*600

形式：坡道平面式 坡道機械式

性質：法定停車位 自設停車位 獎勵增設停車位

(二)上列停車位均含車道及其他必要空間，位於共有部分
內，無獨立權狀，不分攤其基地持分，可停車高度為
2.2M，每停車位占共有部分比例約 10 萬分之 876(約
9.75 坪)；停車位位置詳附圖(附件十二)。

(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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「序東騰」其應分配土地持分計算方式係以各戶專有部分面積占本建案全部專有部分總面積比例計算，分配權利範圍為_____/100000(約_____m²=_____坪)，惟應以使用執照核發後完成登記之面積計算為準)。

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_____m²(約_____坪)，包含：

(一)專有部分：

1.主建物：_____m²(約_____坪)

2.附屬建物：陽台_____m²(約_____坪)

(二)共有部份：_____m²(約_____坪)

(三)以上主建物面積占本房屋得登記總面積之比例約_____%。

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

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含：排煙室、樓梯間、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、水箱、消防水箱、梯廳、管委會使用空間、陽台、走道、車道、機車停車空間、不具獨立權狀之停車空間。汽車停車位以外之空間(包含各項公用設備間)，及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、上列共有部分總面積計 2099.46 平方公尺；專有部分總面積計 3813.42 平方公尺。本建案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，其面積係以共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算；惟應以使用執照核發後完成登記之面積計算為準。

計算式： $(\text{各戶專有面積} \div \text{本建案全部專有面積 } 3813.42 \text{ m}^2) \times 2099.46 \text{ m}^2 = \text{各戶分配之共有部分面積}$ 。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準。但部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算；其計算方法按本條第四項約定為之。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、本約成立時之買賣價款，雙方係以買賣房屋總坪數(即含專有部分、共有部份之面積)及議定之單價，二者相乘為買賣價款計算基準，其買賣總價內已包含土地價款，無就土地款部份分別議價；故雙方同意面積誤差之找補，仍應以上述買賣成立時之計算方式(即： $\frac{\text{買賣總價}}{\text{買賣房屋總面積}} \times (\text{買賣房屋總面積} - \text{房屋登記總面積}) = \text{房屋誤差找補差價}$)為計算基準；土地價款已計入上列計算中、不需另行計算找補。
- 五、本建案停車位係以停車格之位置、規格為買賣價額之議定，並以之為買賣(交付)標的，其所分攤共有部分之持分面積

無涉停車位之正常使用，故汽車停車位登記面積如有誤差，雙方同意不互為找補。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣(下同) 仟 佰 拾 萬元整，按預估竣工年度之土地公告現值與房屋評定現值比例計算，分為：

- 一、土地價款： 仟 佰 拾 萬元整。
- 二、房屋價款： 仟 佰 拾 萬元整。(內含5%營業稅)
包 含：
 - 專有部分： 仟 佰 拾 萬元整，分為：
 - (一)主建物部分： 仟 佰 拾 萬元整。
 - (二)附屬建物部分(陽台)： 佰 拾 萬元整。
 - 共有部分： 仟 佰 拾 萬元整。

三、車位價款(房屋款)： 佰 拾 萬元整(內含5%營業稅)。
上開價款不受物價波動之影響，而有所增減；如因政府營業稅法變動，致營業稅有所增減，其增減之稅款，於交屋時一次無息結清。

第六條之一 付款約定

- 一、買方應依「付款明細表」(詳如附件一)約定繳納期款。
買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內，至賣方指定繳納地點或於本條第十項所指定之銀行帳戶(本戶專屬虛擬帳戶)，以現金或即期支票如數一次繳清。支票之抬頭，請依繳款通知之規定開立。
- 二、買方應給付賣方期款中之產權移轉款(即金融貸款)部分，依下列方式擇一適用之：
 - (一)不辦貸款或減少貸款：如買方係不辦貸款或減少貸款時，其全額或減少貸款之差額應按第一項約定方式給付。
 - (二)委辦貸款：如買方委託賣方代為洽辦金融機構貸款，

用以繳付房地所有權移轉款時，則買方同意簽立代辦抵押貸款委託書如(附件四)予賣方，以憑辦理。但貸款額度多寡係金融機構對買方徵信後之決定，非賣方得保證之範圍。

(三)自洽貸款：如買方係自行洽辦銀行貸款以為支付者，則就賣方之債權確保及貸款撥付、撥付時間等事項，買方同意簽立自洽貸款協議書詳(附件四之一)予賣方為憑。如有延誤而增加之費用，由買方負擔，且買方應額外給付自賣方取得第一筆整批貸款(即其他戶別委辦賣方辦理之貸款)撥款日起算至買方自辦貸款撥付至賣方帳戶日止之利息予賣方，利率以整批貸款利息計算)。

三、如買方選擇銀行貸款，撥付房地產權移轉款時，則買方同意遵守下列約定：

(一)買方簽立同額之商業本票予賣方，並授權賣方填寫該商業本票之到期日，如買方未依約支付價款者，就買方全部未付款項及遲延利息等，賣方即得提示該商業本票以為求償；如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該商業本票，待賣方取得全部價款後，將該商業本票交還買方。

(二)因本貸款金額，屬按期應繳價款之一部份，屬賣方應收款，買方同意賣方於本約買賣房地移轉登記予買方後，即得由賣方逕行代領直接轉納，買方亦應配合與貸款銀行簽定三方撥款約定書，要求銀行必須直接撥款予賣方，且非經賣方書面同意，不得撥款予賣方以外之人，且絕不得藉任何理由阻止給付；上開貸款手續，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方應自賣方通知日起三日內辦妥，不得藉故拖延或拒辦或以印

信證件不全，而不予補正，否則，買方之任何阻止或不協同配合補正之行為，均視同買方違約。

(三)買方同意自所有權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款之日起，該貸款之本息，由買方負擔，但賣方應取得買方金融貸款日後七日內，通知買方交屋。

四、買方應負擔之稅費、規費及相關費用，買方應依賣方之預估，並自賣方寄發繳款通知七日內全數依通知繳付，由賣方或其指定地政士統一代繳，於交屋時，憑正式單據結算。

五、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以賣方指定收款銀行帳戶收到當日(逾銀行匯兌時間即依次銀行營業日)即兌換成新臺幣幣值(依實際結匯水單為準)，作為買方實際收款數，若有外幣兌換匯差及銀行扣取之手續費，概由買方自行負擔之。

六、本約付款方式直接存(匯)入賣方下列帳戶：

土地銀行-忠孝分行 存款帳號：058-001-047-360
戶名：東騰開發股份有限公司

第六條之二 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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某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，由臺灣土地銀行股份有限公司負責承作，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府都建設股份有限公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表

之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 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。

第九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位：

本建案地下層共四層，總面積 2061.84 平方公尺，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 1578.89 平方公尺，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)及位置設定專用使用權予購買車位之承購戶。

二、法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

四、本建案①甲棟地上二層及②甲棟地上十二層之屋頂平台(非屬避難之屋頂平台)、斜屋頂、屋頂、露台、花台，③乙棟

B戶地上一層部份法定空地、室外空間及地下一層之室外空間等設有約定專用部分(均無產權登記面積，位置詳如專有共有圖所示)，約定上列各範圍由相連並設有出入門戶之專有部分無償享有約定專用權並負責管理維護，依法律許可範圍使用之。

五、上列約定專用部分，應於住戶規約內訂定之，區分所有權人會議非經專用權人同意不得決議變更之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，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。
- 五、本約買賣建築之主建物、附屬建物之規格尺寸，除依照主管機關核准之執照圖說等有關規定施工外，賣方保有合併或增減戶數依法變更之權利，但須經建築師確認及主管機關核定使用執照之竣工圖為準。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 3 月 20 日之前開工，

民國 115 年 9 月 21 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。

三、水、電、電信等之接通供應日期，應視該公用事業機關作業程序而定，賣方應負責使其接通可使用，但不負延遲接通之責。

第十二條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，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或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內

繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、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，經買賣雙方議定，由 買方 賣方 負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

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

第十五條 通知交屋期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - (三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一

切交屋手續。

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

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固卡、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。
- 三、買方同意於交屋時預繳六個月管理基金(每月：房屋 120 元／坪；平面車位 800 元／位)，前述管理基金基準係依該簽

約年度預估，若實際交屋年度因應相關法規或其他成本增加等情形，則賣方得調整管理基金之費用，社區管理委員會成立後，扣除前項管理之必要費用，將剩餘款項無息移交予管理委員會。

第十六條之一 本約買賣權益特約條款及分管約定

一、本建物(甲棟總共地上十四層、地下四層，乙棟總共地上一層、地下一層)地上一層高度約 4.16m、地上二層至十四層高度各約 3.45m，地下一層高度則分別約為 2.90m 至 5.75m，地下二、三、四層高度各約 3.10m(即建築管理法令規定，自室內地板面至上層地板面之高度)。其用途如下：

層次	專有部分	專有部分 約定共用	共有部分 約定專用	共有部分
屋頂突出 一至三層				全部(排煙室、樓梯間、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、水箱、消防水箱等)
一層	住宅及其 陽台		乙棟 B 戶部分法定空地及客餐廳外側之室外空間	梯廳、排煙室、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、管委會使用空間、陽台、走道、車道、機車停車空間。
二層	住宅及其 陽台		各戶斜屋頂、屋頂、露台、花台及非屬避難之屋頂平台約定專用 (非屬共有部分)	梯廳、排煙室兼梯廳、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、陽台。
三至十四層	住宅及其 陽台		十二層非屬避難之屋頂平台 (非屬共有部分)	
地下一層			甲棟汽車停車位 乙棟 B 戶室外空間	甲棟汽車停車位及乙棟 B 戶室外空間以外之空間(包含各項公用設備間)。
地下二 至四層			甲棟汽車停車位	
註一：上列各使用項目名稱係按設計圖說轉載，如有疏漏、筆(錯)誤者，悉以建造執照(圖)、使用執照竣工圖說所載，與建物登記簿登記為準。				

二、為維護全體住戶權益，除有特別約定外，買方均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道：

(一)本大樓內之空地、本條第一項所列共有部分、約定共用部分，均由全體區分所有權人共同管理使用。

(二)本大樓地下層汽車停車空間，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。本建案買受人對此停車位協議分管使用方式充分了解並同意。

甲棟地下一層為防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用，不得拒絕。

(三)本建物甲棟地上二層 C 戶因建物設計退縮所形成之露台，現行地政法規無法登記，基於尊重該連接戶之私密性及安全以外，(除公共區域外)約定上述空間分屬相連接戶之區分所有權人無償依法管理維護使用，亦即分別屬各連接戶之約定專用部分，但不得違反法令之使用限制。

(四)本建物甲棟地上二層 A、C 戶及十二層 B 戶因建物設計所形成之屋頂平台(非屬避難之屋頂平台)、斜屋頂、屋頂、露台、花台；乙棟 B 戶地上一層部份法定空地、室外空間及地下一層之室外空間，現行地政法規無法登記，基於尊重該連接戶之私密性及安全以外，(除公共區域外)約定上述空間分屬相連接戶之區分所有權人無償依法管理維護使用，亦即分別屬各連接戶之約定專用部分，但不得違反法令之使用限制。

三、另依規定或約定由某戶分管使用或雖屬共用部分，但如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、

排風、排煙管道、管道間及緊急出口等)依實際需要，賣方得變更設計或施工或另行指定位置設置，不另行通知。且如需修改、增設時，買方亦同意無條件配合。

- 四、買方充分了解同意，上開第二項第(二)、(三)、(四)款特約條款亦應納入為「住戶規約」詳如(附件八)之部分內容，嗣後不得反悔、撤銷或以住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本約買賣建物如有出租、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定應遵定本特約條款及「住戶規約」之義務，如有違反者，應對因此受損害之人，負一切損害賠償責任。

買方簽章：_____

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、防水保固一年，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。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣____仟____佰____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，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____天內(不得少於三十天)一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件及質押禁止

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕(轉讓手續以簽立三方讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂，已繳款各期發票由買方移轉他方)。

- 二、前款之轉讓，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之_____（最高以千分之一為限）之手續費，但配偶、直系血親不在此限。
- 三、除經賣方書面同意外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人為擔保或質押或轉讓，否則即為違約，其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其它強制執行時，均視同買方違約。就以上違約賣方得逕依本約有關解約之規定辦理。

第廿一條 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。

第廿二條 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、抵押權設定登記規費、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、買方所應負擔之各項稅捐費用(並含管理費)於繳交前應由賣方預估，買方並應依賣方之通知，預存賣方指定之代辦(人)處代為繳(收)納，雙方並於交屋結算時按本約有關規定結算，多退少補。

第廿三條 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。

第廿四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第廿五條 違約之處罰

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

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

三、買方依第一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。

第廿五條之一 契約之完整性

買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務，並同意完全按本約各項規定及本約所有之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或以附件表示已確認合意者，則不包括在本約範圍內。

第廿五條之二 契約附件及修改

本約所有之附件，均視為本約之一部份。

本約條文或文字如有增減，應於增減、修改處，加蓋雙方簽約時同式簽章或依法登記之印鑑章始為有效。

第廿五條之三 契約效力

本約所有條款及有關附件之約定對買賣雙方之繼承人、法定代理人及繼受人等均具有相同之約束效力，契約內容若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例及誠實信用原則公平解決之。

本約壹式貳份，買賣雙方各執乙份為憑。

第廿六條 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。

第廿七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿八條 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。

第廿九條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十條 特約事項

本約附件：

- 一、付款明細表
- 二、建材設備
- 三、代辦產權移轉登記委託書
- 三之一、代刻及使用印章授權書
- 四、代辦抵押貸款委託書
- 四之一、自洽貸款協議書
- 五、本約買賣建物銷售面積之計算及公共有部分設施之分攤
- 六、工程圖確認特約條款
- 七、裝潢(修)工程切結書
- 七之一、住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 八、住戶規約
- 九、建築執照影本
- 十、同業連帶保證書影本及相關附件
- 十一、本戶平面圖
- 十二、公共樓層暨分管約定、共有部分約定專用平面

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳 健 恭

統一編號：86389846

地 址：台北市南京東路三段 68 號 9 樓

連絡電話：(02)2509-8886

不動產經紀業：甲桂林不動產代銷經紀股份有限公司

法定代理人：曹 瑞 濱

統一編號：12867148

地 址：台北市民權東路三段 4 號 4 樓

不動產經紀人：黃 婉 珊

證照號碼：(106)桃市經字第 001671 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一 付款明細表

單位：新臺幣

工程進度		土地應繳金額	房屋應繳金額
訂	金		佰 拾 萬元整
簽	約 金	佰 拾 萬元整	
開	工 款	佰 拾 萬元整	
1	深導溝工程完成	佰 拾 萬元整	
2	連續壁完成	佰 拾 萬元整	
3	安全支撐架設完成	佰 拾 萬元整	
4	地下四樓版完成	佰 拾 萬元整	
5	地下二樓版完成	佰 拾 萬元整	
6	鋼骨完成	佰 拾 萬元整	
7	一樓底版完成	佰 拾 萬元整	
8	四樓底版完成		佰 拾 萬元整
9	七樓底版完成		佰 拾 萬元整
10	十樓底版完成		佰 拾 萬元整
11	十三樓底版完成		佰 拾 萬元整
12	結構體完成		佰 拾 萬元整
13	外飾工程完成		佰 拾 萬元整
14	使用執照申請		佰 拾 萬元整
15	使用執照領取		佰 拾 萬元整
產	權 移 轉 款 (即金融貸款)	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
交	屋 款		佰 拾 萬元整
房	地 款 小 計 總 價	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整
房	地 款 合 計 總 價	仟 佰	拾 萬元整

附件二 建材設備

◆結 構

本大樓地上層採用鋼骨混凝土構造，地下層採用鋼筋混凝土構造，並經結構技師精確計算及設計，基礎、樑柱、樓板皆依台北市政府都市發展局核准圖樣施工，且由廠商出具無輻射污染證明；混凝土經抗壓測試，由廠商出具氯離子檢測證明，無論承重、抗壓、防震、防水、隔熱等均符合內政部頒佈之建築技術規則及 CNS 國家標準。

◆外 觀

經建築師精心設計現代簡約風格，建築物立面外觀基座採天然石材，二樓以上搭配石材、磁磚及金屬飾材等，造型典雅、風格獨特。

◆公共空間

1. 一樓門廳：

- (1)一樓大廳及公共空間，建築師精心設計、量身打造現代人文門廳。
- (2)社區一樓設管理員室及設監控電腦設備，人員進出採感應卡管制，汽、機車出入採 E-tag 感應。
- (3)地坪鋪設天然石材或磁磚，牆面採天然石材或磁磚搭配木作(矽酸鈣板)施工，平頂設計造型天花板及照明設備。

2. 各層電梯間及梯廳：(不含屋突)

- (1)地坪鋪設天然石材或高級石英磚，牆面採天然石材或磁磚搭配油漆及木作施工等裝修。
- (2)平頂採用木作(矽酸鈣板)天花板，刷 ICI 水泥漆並設火災感知器、消防灑水(11 層以上)、消防廣播、逃生指示燈及搭配自動感應照明燈。

3. 各層樓梯間：

- (1)地坪以精美地磚處理。
- (2)牆面刷 ICI 水泥漆並附扶手及緊急照明燈。
- (3)平頂刷 ICI 水泥漆搭配照明設備。

4. 地下停車場：

- (1)停車場進入地下一層斜坡車道，採用車道磚設計，表面防滑處理，停車空間及其他斜坡車道採環氧樹脂耐磨地坪。
- (2)牆面以水泥粉光或複式牆搭配水泥漆處理，獨立樑柱以夾板模施工，並附緊急照明等設備。
- (3)平頂以夾板模板施工並設照明、定時排風、火災感知器、消防泡沫等安全消防設備。
- (4)地下一樓設置資源回收室，並備有廚餘冷藏儲藏設備。

5. 屋頂平台：

- (1)地 坪：採 PU 防水材處理並貼磁磚，搭配庭園景觀設計。
- (2)庭園景觀：公共庭園規劃人文精緻景觀庭園，建築師精心設計造景搭配植栽充分表現舒適安寧的居住環境。

6. 蓄水池、水箱：

- (1)牆面及地坪：無毒防水處理，並貼磁磚。
- (2)頂 蓋：無毒防水處理，人孔蓋加鎖。

◆住宅室內空間

1. 門扇：

- (1)玄 關 門：精心設計採鑄鋁防暴鋼木門，門框四周設氣密條搭配 YALE 電子鎖，另附門止、不鏽鋼門檻等，具有防盜、隔音功能。
- (2)房 間 門：特選實心木門附水平鎖及門止。
- (3)浴 室 門：採用實心木門，附通風百葉及石材門檻搭配水平鎖。
- (4)工作陽台門：採用 YKK 三合一通風鋁門配 6mm 強化玻璃。

2. 窗戶：

窗戶採用 YKK 氣密式鋁門窗搭配 LOW-E 膠合玻璃，窗框設計達到隔音、水密、抗風壓要求，並附紗門窗。

3. 隔間、地坪、牆面及平頂：

- (1)室內隔間均採濕式灌漿輕質隔間牆。

(2)地坪(二樓以上住家居室空間鋪設隔音墊，隔離樓地板衝擊噪音)

- a. 住宅：全室鋪設 80X80cm、60X120cm 高級石英磚或海島型木地板。
- b. 浴室及廁所：鋪設止滑磚。
- c. 陽台及露台：採止滑磚。

(3)牆面及平頂(二樓以上住家)

- a. 室內空間：牆面刷 ICI 水泥漆，平頂設置火警感知器，廚房中段(上下櫃體中間區域) 搭配西班牙賽麗石材貼背牆，廚房平頂刷 ICI 水泥漆並設火警感知器及瓦斯偵漏器，11 樓以上設置消防灑水。
- b. 浴室空間：牆面鋪設高級磁磚，平頂採矽酸鈣板搭配燈光照明。
- c. 工作陽台：牆面鋪貼丁掛磚設置洗衣機專用水龍頭、熱水器插座，平頂採用鋁製天花板，並設燈具及曬衣桿。

4. 露台

採複合性防水材處理，面材貼止滑磚。

5. 廚具

- (1)德國原裝進口 notle 整體廚櫃搭配賽麗石檯面。
- (2)採用德國 BOSCH T 型排油煙機、雙口瓦斯爐，另配置德國 BLANCO 花崗岩結晶石水槽搭配伸縮龍頭。
- (3)附贈德國 BOSCH 全嵌式洗碗機及微波蒸烤爐、林內炊飯器收納櫃、諾德櫥下型加熱器及淨水設備。
- (4)配置專用插座供器具使用。
- (5)所有廚具設備皆依合約圖面格局大小而有不同尺寸配置規劃。

6. 衛浴設備

- (1)主臥室浴室 A：(適用戶別 2~14 樓 A 戶、2~14 樓 B 戶)
 - (a)馬桶-TOTO 全自動電腦感應馬桶。
 - (b)浴缸-壓克力獨立浴缸搭配德國 hansgrohe 浴缸龍頭。
 - (c)淋浴間-德國 hansgrohe 定溫淋浴花灑組。
 - (d)面盆龍頭-採用德國 hansgrohe 單槍龍頭。

- (e)面盆-採用德國 DURAVIT 檯下崁盆搭配石材檯面。
 - (f)設置 TOTO 暖風乾燥機及大型明鏡。
- (2)主臥室浴室 B：(適用戶別 2~11 樓 C 戶)
- (a)馬桶-TOTO 全自動電腦感應馬桶。
 - (b)淋浴間-德國 hansgrohe 定溫淋浴花灑組。
 - (c)面盆龍頭-採用 hansgrohe 單槍龍頭。
 - (d)面盆-採用德國 DURAVIT 檯下崁盆搭配石材檯面。
 - (e)設置 TOTO 暖風乾燥機及大型明鏡。
- (3)次臥室浴室：(適用戶別 2~14 樓 A 戶、12~14 樓 B 戶)
- (a)馬桶-TOTO 全自動電腦感應馬桶。
 - (b)淋浴間-德國 hansgrohe 控溫龍頭搭配手持花灑及升降滑桿。
 - (c)面盆龍頭-採用 hansgrohe 單槍龍頭。
 - (d)面盆-採用德國 DURAVIT 檯下崁盆搭配石材檯面。
 - (e)設置 TOTO 暖風乾燥機及大型明鏡。
- (4)公共浴室 A：(適用戶別 2~14 樓 A 戶、12~14 樓 B 戶)
- (a)馬桶-TOTO 單體式馬桶搭配緩降馬桶蓋。
 - (b)淋浴間-德國 hansgrohe 控溫龍頭搭配手持花灑及升降滑桿。
 - (c)面盆龍頭-採用 hansgrohe 單槍龍頭。
 - (d)面盆-採用德國 DURAVIT 檯下崁盆搭配石材檯面。
 - (e)設置 TOTO 暖風乾燥機及大型明鏡。
- (5)公共浴室 B：(適用戶別 2~11 樓 B 戶)
- (a)馬桶-TOTO 單體式馬桶搭配緩降馬桶蓋。
 - (b)浴缸-壓克力獨立浴缸搭配德國 hansgrohe 浴缸龍頭。
 - (c)淋浴間-德國 hansgrohe 控溫龍頭搭配手持花灑及升降滑桿。
 - (d)面盆龍頭-採用 hansgrohe 單槍龍頭。
 - (e)面盆-採用德國 DURAVIT 檯下崁盆搭配石材檯面。
 - (f)設置 TOTO 暖風乾燥機及大型明鏡。

(6)公共浴室 C：(適用戶別 2~11 樓 C 戶)

- (a)馬桶-TOTO 單體式馬桶搭配緩降馬桶蓋。
- (b)淋浴間-德國 hansgrohe 控溫龍頭搭配手持花灑及升降滑桿。
- (c)面盆龍頭-採用 hansgrohe 單槍龍頭。
- (d)面盆-採用德國 DURAVIT 檯下坎盆搭配石材檯面。
- (e)設置 TOTO 暖風乾燥機及大型明鏡。

(7)所有衛浴設備皆依合約面合約圖面格局大小而有不同尺寸配置規劃。

◆**空調換氣系統**

- 1. 考量整棟大樓外觀整齊，統一規劃室外主機放置位置。
- 2. 每戶贈送 DAIKIN、MITSUBISHI 等品牌全熱交換機主機一台。室內出、回風管等設備工程，由住戶自行負擔及安裝。

◆**電器設備、給排水**

1. 電器設備

- (1)外電由本公司統一代理住戶向電力公司申請裝設，各戶獨立電錶採單相三線式 110/220V 供電。
- (2)配管採南亞或大洋等 PVC 管，電線、電纜採太平洋、華新麗華或伸泰等台灣 CNS 標記產品。
- (3)無熔絲開關採士林、東元或伍菱等無熔絲開關，並標示迴路名稱。
- (4)依配置設燈具出線口，並採用國際牌面板開關插座，開關均附夜間指示。(單一臥室至少二組插座)

2. 電視電話設備

- (1)屋頂設數位天線。
- (2)預留社區有線電視管路。
- (3)客廳及主臥室設電視出線口，接收方便。
- (4)客廳及各臥室均裝設插座式電話及網路出線口(光纖到府)。

3. 本大樓屋頂設有避雷系統。

4. 給水

- (1)外水由本公司統一代理住戶向自來水公司申請裝設，獨立水錶。

- (2)屋頂自來水箱採雙水箱設計，提供清洗水塔不斷水之便利。
- (3)地下層蓄水池設置一組計兩台不鏽鋼沉水馬達，並設自動切換開關交替使用，將水抽至屋突水箱以重力方式給水。
- (4)冷熱水管採上配明管方式並以不鏽鋼管壓接施工，熱給水管加保溫被覆。

5. 排水

- (1)採南亞或大洋等 PVC 管。
- (2)排水口皆用不鏽鋼落水頭。
- (3)工作陽台設洗衣機專用排水口。
- (4)生活污水管採橘色管體，辨識容易。

◆消防設備

1. 各層依消防法規審查合格設置消防器材如滅火器、消防栓箱、火災感知器、火警受信機、消防泡沫泵浦、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。
2. 地下層設置自動全新緊急發電機組，以便停電時供電梯、車道鐵捲門、給水、排水、污水、消防等泵浦及管理櫃台設備使用，並提供各戶於客廳、弱電箱、廚房內設置停電緊急供電插座壹組。
3. 11 層以上(含 11 層)設置自動灑水系統，採明管施工。

◆安全防盜設備

1. 大樓一層出入口設管理員室社區入口處設讀卡機住戶進出一律採感應卡，並設置彩色影像門口機並於各戶入口處統一裝設小門口機及各戶室內專用影視對講機，方便且保障住戶安全。
2. 室內於入口大門、露台戶之門窗裝設磁簧感應器，如有宵小侵入隨即發出警報訊號，並於對講機結合緊急壓扣；皆連線至管理警衛，作有效緊急處理，確保居家安全。
3. 廚房設置瓦斯偵漏警報器，有效防止瓦斯外洩，避免意外發生。
4. 社區出入口、電梯內及地下室停車場、地下室、電梯廳出入口共設多處監控攝影機，建物四周亦裝設監視攝影系統，連結至警衛室之錄影設備。

5. 地下停車場及屋突每層於適當位置設緊急對講機通達警衛室，當突發狀況發生時，可直接聯絡守衛或發出警報，達到嚇阻求救作用。
6. 電梯車廂內，均設置樓層讀卡感應設備，保障住戶安全及私密性。

◆ 電梯

採用台灣三菱或崇友高科技設計十二人份電梯升降機兩台(電梯速度 105 公尺/分)，誤按取消功能，電梯內並裝設 CCTV 閉路監視系統、樓層控管及緊急呼叫設備。

◆ 天然瓦斯

本公司統一代理住戶向瓦斯公司申請瓦斯設計裝配，各戶獨立瓦斯錶，其設計及室內配套裝設等費用則由賣方負擔、外管線費用則由全體住戶平均分擔。

◆ 停車場車用充電設施

賣方將於地下室停車場預留配線架或套管，作為日後社區自行擴充汽車充電設備所需(設備管線及電源開關等均由車位主自行架設)，施工前需向管委會申請，經獲同意後始得施工。

◆ 備 註

1. 上開表列之各項建材設備，均由本公司視市場供需及設計使用情況，依上開表列規定選購施作，其建材設備在法令禁止使用，貨源不穩、價位哄抬及壟斷等情事，本公司得更換同級品或更高級品。
2. 本公司為維護本大樓整體美觀及品質等，保有建物外觀、景觀及公共設施之修改權，但以不損害購屋者權益為原則。
3. 石材、木板等天然建材及陶藝品等，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等係正常現象。
4. 本公司將於本大樓成立管理委員會時，將本大樓之使用執照影本、建築水電消防保全等竣工圖交予管委會，以作為日後維修之參考。

買 方：

賣 方：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳 健 恭

附件三 代辦產權移轉登記委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「序東騰」(買賣標的詳如本約第二條所載) 與東騰開發股份有限公司(以下簡稱賣方) 就上項房地訂有「預售屋買賣契約書」(以下簡稱本約)，買方同意授權賣方聘任之地政士(承辦地政士) 辦理產權移轉於買方名下。其共同委託有關事項如下：

- 一、依契約之約定辦理產權移轉、抵押設定、稅賦申報、不動產成交案件實際資訊申報或相關法律規定需辦理之各項申請、申報、登記事項與行政程序，包含委託人未提供之個人資料之領取使用。
- 二、本約因故不能履行而解除契約時，上開房屋若已過戶予買方，買方應配合賣方承辦地政士辦理移轉登記予賣方或賣方指定之第三人名下，所發生之稅捐及費用應由買方負擔。
- 三、承辦地政士得依【個人資料保護法】規定，蒐集、處理、使用雙方個人資料等。
- 四、買方於簽訂本約同時提供本人(或登記名義人)之身分證件予賣方之業務人員核對確為本人(或登記名義人)無誤。
- 五、本委託書及買方(或登記名義人)身分證件核對效力及於承辦地政士。

委託人(即買方)：

受託人(即賣方)：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳 健 恭

附件三之一 代刻及使用印章授權書

授權人 (以下簡稱買方)及被授權人東騰開發股份有限公司(以下簡稱賣方)，雙方因履行「序東騰」預售屋買賣契約書(以下簡稱本約)有關使用買方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、買方授權賣方(或承辦地政士)代刻印章壹枚並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行契約約定、代辦產權移轉登記委託書所列之授權事項、或相關法律規定之各項申請、申報、登記事項與行政程序。(包含但不限於水、電、瓦斯之申請事項、房地產權登記、稅賦申報、抵押設定、委任等之文書、申請、變更或更正、撤銷、領用，及倘買方違約時，由賣方收回房地產權並辦理移轉登記程序等之用。)
- 三、除獲得買方同意外，賣方(或承辦地政士)不得將本授權印章使用於履行本約不動產相關手續以外之任何用途，若買方因此遭受任何無辜損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、中止、變更或限制本授權。買方並切結絕不向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議，否則願自負違約之責任。
- 五、買賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

授權人(即買方)：

被授權人(即賣方)：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳 健 恭

附件四 代辦抵押貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「序東騰」(買賣標的詳如本約第二條所載): 今委託東騰開發股份有限公司(以下簡稱賣方)就上項房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部分價款(即產權移轉款), 其有關委託及約定事項如下:

- 一、買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部份, 並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整作為繳付所購房地之部分價款。如經核貸額度有所變動時, 則仍不影響賣方代領實際核貸之金額, 買方並應自賣方之通知送達日起七日內立即結算並以現金補足差額予賣方, 否則即為違約, 應依本約有關規定辦理。
- 二、上開貸款買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, 並委託賣方(及賣方指定之地政士)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, 買方願依照貸款金融機構之決定與規定辦理一切手續。
- 三、房屋於申請建物使用執照時, 買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件, 交予賣方代辦有關貸款及設定抵押之一切手續, 並願配合賣方通知時間內辦理對保及簽妥交付所需各項領款單或轉帳委託書未付清價款金額(含金融貸款額)之本票予賣方, 領取貸款時, 如需買方提供存摺、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賣方代領, 或需買方親自會同辦理時, 應自賣方通知日起七日內辦妥, 不得藉故拖延拒辦或因印信等證件不全而不予補正。否則賣方得逕行填寫該本票到期日後並向買方提示該本票請求房屋價款, 並得依本約之規定通知買方於七日內補足應付賣方之房屋價款, 買方如有逾期未繳即為違約。

四、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

申請代辦貸款時應先預付代辦費用(此項代辦費用另由代書通知核算後，於辦理交屋手續同時多退少補)包含登記費、印花稅、地政士代辦費及所有相關費用。

五、除因賣方違約外，買方不得以任何理由向有關金融機構提出異議或為撤銷或終止委託貸款或自行取款，否則買方即為違約。惟買方如經賣方同意撤銷委託辦貸款，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，一切代辦費用仍應繳付。

六、倘買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。

七、買方同意自房地產權移轉登記完成後賣方取得買方之抵押貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該貸款之本息由買方負擔。

八、若因下列各款情事之一以致未能貸款或貸款不足，買方均同意自賣方通知送達之日起七日內以現金付清，否則以違約論。已預付之各項費用扣除已支付費用後無息退回買方：

1. 政令變更及金融機構改變貸款政策。
2. 買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. 買方違約拒辦或未依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸。
4. 買方自動放棄辦理貸款。
5. 買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。

九、本委託書壹式貳份，由雙方各執乙份為憑。

委託人(即買方)：

受託人(即賣方)：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳健恭

附件四之一 自洽貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購「序東騰」(買賣標的詳如本約第二條所載) 今買方欲自行以上項房屋連同基地應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(產權移轉款)，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，以作為房地車位預訂買賣契約書中之銀行貸款(產權移轉款)。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士，全權辦理本件貸款及抵押權設定事項，如有手續欠缺，需由買方補正時，買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。買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，交予賣方，於賣方領取貸款後，將商業本票返還買方。
- 三、買方應於建物測量成果圖核發，經賣方通知買方後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，於金融機構核准撥付貸款之日內，將貸款給付賣方。
- 四、買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，除按本約第十八條得處懲罰性違約金外，賣方得逕依法行使上述商業本票之權利，且買方應將房地所有權移轉返還賣方。
- 五、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣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

買 方：

賣 方：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳 健 恭

附件五 本約買賣建物面積之計算及共有部分設施之分攤

- 一、本約買賣建物面積係為各區分所有建物之主建物、附屬建物之總面積，及應分攤持分之共有部分比率之面積，計算詳如本特約條款第四條所應共同分攤之項目合計面積。如買方另有購買汽車停車位或停車空間時則亦包括其應持分之汽車停車位及停車空間之面積。
- 二、本約買賣建物面積係根據台北市政府核發之建造執照圖，並依訂約當時之地政登記規則等法規及本特約條款等規定綜合計算總計而得。
- 三、本約買賣建物面積依下列方式計算：
 - (一)建物之外牆，以牆之外緣為界。
 - (二)兩建物共用之牆壁，以牆中心為界。
 - (三)附屬建物以其外緣為界。
 - (四)有隔牆之共用牆壁依第二款之規定；無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
- 四、本特約條款第壹條之共有部分面積，其分攤方式如下：
 - (一)全體區分所有權人共同分攤項目：

地下一至四層汽車停車格除外之共有部分空間與公用設備及地上一至十四層、屋頂突出物之共有部分。(詳本約第十六條之一所列)
 - (二)地下停車位持分面積：平面車位每位約 9.75 坪。(以實際登記結果為準)
 - (三)本約主建物、附屬建物及公共設施、法定停車位，依登記當時登記法規及地政機關允許之方式登記之。
 - (四)共有部分之權利範圍分攤為：扣除停車位需分攤約 1578.89 平方公尺之面積後，其餘約 2099.46 平方公尺，依各建物之專有部分登記面積比例而為計算。(本項所列面積係估算值，應以使用執照竣工圖經地政機關登記面積為準)
 - (五)共有部分得依其使用性質合併登記，各建物按分攤面積計算比例持分。

買 方：

賣 方：東騰開發股份有限公司
法定代理人：陳 健 恭

附件六 工程圖確認特約條款

- 一、買方如有要求主建物範圍內變更圖面設計，以一次為限，並依照賣方通知變更設計期限內辦理，逾期不受理，賣方得逕依原設計之建築及機電配置施工交屋。
- 二、買方於客變簽認後如再次請求變更之項目，其加減帳及需拆除或改造部份以完成之工程費依追加及追減分別另加 5%管理費由買方負擔；惟若該再次變更之項目依工程進度或依賣方工程帳務結算管理已完成時賣方得拒絕受理。
- 三、室內平面規劃，以賣方提供之客簽圖，為變更追加減帳之基準。
- 四、可變更工程項目如下：
 1. 室內隔間與設備部份：
 - (a) 室內隔間變動(管道間除外)、室內門框、扇移位。
 - (b) 加減插座、開關。
 - (c) 加減給水配管(限水區範圍，如水龍頭)。
 2. 買方可挑選項目：(二樓以上住家)
 - (a) 室內地坪：高級石英磚或海島型木地板。
 - (b) 浴室壁面及地面建材之顏色。
 - (c) 廚具門板顏色。以上皆以賣方提供之樣品為範圍。
- 五、若賣方提供之室內材料或色系不符買方需求，買方最遲應於辦理建材選配時向賣方申請追減，賣方應計算退還買方該工、料之成本價額於交屋時無息退款，買方應於交屋後自行施工，不得要求賣方另行提供材料與代為施工。
- 六、買方請求更改之項目，經賣方承辦人員估價後，買方應於賣方通知之期限內，完成確認及繳交追加款手續，逾期則視同買方放棄其權利，由賣方按原設計施工，顏色由賣方指定。

立約定書人(即買方)：

立約定書人(即賣方)：東騰開發股份有限公司

法定代理人：陳 健 恭

附件七 裝潢(修)工程切結書

立切結書人 茲因向東騰開發股份有限公司購買座落在台北市中山區長安段三小段 733 地號等一筆地號土地，基地上案名為「序東騰」(買賣標的詳如本約第二條所載)，除同意遵守本契約及住戶規約之約定權利歸屬有關規定外，立切結書人於交屋後，如有裝修工程，願無條件遵守「裝潢(修)施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受本建物管理委員會之糾正或停工等處置，並願負一切損害賠償責任。另同意依前開施工管理辦法，繳交施工保證金每戶新臺幣貳拾萬元整，於裝潢(修)工程完工，無損公共設施，並將環境清理，經管理委員會認可後，無息退回，及預先一次繳納環境維護管理費新臺幣貳萬元整(每一工作日扣除新臺幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，剩餘時則於退還施工保證金時，一併無息退還)，立切結書人並於施工期間，保證有關施工人員配合上項辦法，否則願負連帶責任。

立切結書人(即買方)：

附件七之一 住戶裝潢(修)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、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(向本買賣建物管理委員會查詢閱覽)，須無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 三、裝潢(修)戶與承包商應與管委會共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於交屋時，須繳納施工保證金新臺幣貳拾萬元整予管理委員會，待裝潢(修)戶於裝潢(修)完成後，且合於下列規定，並經管理委員會認可後無息退還保證金；上述作業若管理委員會尚未成立，則委任東騰開發股份有限公司代理。
- 五、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. 施工保證金貳拾萬元整。
 2. 環境維護管理費新臺幣貳萬元整(每一工作日扣除新臺幣貳佰元整，若不足時，則由保證金內扣除，與施工保證金一併結算退還，依憑裝潢施工管制表辦理)。
 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證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (三)搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以免破壞門廳及電梯廂飾材。
 - (四)材料工具進出本建物，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。

每日施工時間限於上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

(六)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。

(七)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、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。

(八)建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石應裝袋)。

(九)施工廢棄物及垃圾不得堆放公共區域並應每日自行負責清運。

(十)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。

(十一)於施工期間如損壞公共設施(備)，或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，即由施工保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢(修)戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。

(十二)承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。

(十三)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

六、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。

七、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，共同分擔清潔費用。

八、施工期間因施工需要，應經管理委員會同意後，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。

九、裝潢(修)完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回施工保證金。

(一)未損壞公共設施、走道、地磚、壁磚、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、本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。

十一、於本建物管理委員會尚未成立前，由東騰開發股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於本建物管理委員會成立後，由東騰開發股份有限公司移交本建物管理委員會，依本施工管理辦法自行管理。

簽署人(即買方)：

附件八 住戶規約

本建物住戶規約依據 85.5.27 台(85)內營字第八五七二七〇〇號函訂定本公寓大廈訂定規約，條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

住戶規約效力及於本建物公寓大廈全體區分所有人及住戶。本建物公寓大廈區分所有權人為購買本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人(以下簡稱房屋區分所有權人)。本建物公寓大廈範圍如(附件十一)「本戶平面圖」中所載之基地、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、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如標的物件之圖說。

1. 專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
2. 共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
3. 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。
4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定共同使用者。
5. 住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人、或其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。

二、本公寓大廈專有、共有、約定專用、約定共用部分項目如下：

層次	專有部分	專有部分約定共用	共有部分約定專用	共有部分
屋頂突出一至三層				全部(排煙室、樓梯間、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、水箱、消防水箱等)
一層	住宅及其陽台		乙棟B戶部分法定空地及客餐廳外側之室外空間	梯廳、排煙室、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、管委會使用空間、陽台、走道、車道、機車停車空間。
二層	住宅及其陽台		各戶斜屋頂、屋頂、露台、花台及非屬避難之屋頂平台約定專用(非屬共有部分)	梯廳、排煙室兼梯廳、緊急升降機、行動不便電梯、安全梯、陽台。
三至十四層	住宅及其陽台		十二層非屬避難之屋頂平台(非屬共有部分)	
地下一層			甲棟汽車停車位 乙棟B戶室外空間	甲棟汽車停車位及乙棟B戶室外空間以外之空間(包含各項公用設備間)。
地下二至四層			甲棟汽車停車位	
註一：上列各使用項目名稱係按設計圖說轉載，如有疏漏、筆(錯)誤者，悉以建造執照(圖)、使用執照竣工圖說所載，與建物登記簿登記為準。				

三、為維護全體住戶權益，除有特別約定外，區分所有權人均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道：

(一)本大樓內之空地、本條第一項所列共有部分、約定共用部分，均由全體區分所有權人共同管理使用。

(二)本大樓地下層汽車停車空間，由購買該停車位者依法管理使用、收益及處分，未經車位所有權人同意，不得使用、收益及處分或妨礙購買該車位者之使用。

區分所有權人對上述協議分管方式充分了解並同意；甲棟地下一層為防空避難室兼停車空間，遇緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定時應開放使用，不得拒絕。

(三)①甲棟地上二層及②地上十二層之屋頂平台(非屬避難之屋頂平台)、斜屋頂、屋頂、露台、花台，③乙棟地上一層部份法定空地、室外空間及地下一層之室外空間等設有約定專用部分(均無產權登記面積，位置詳如專有共有圖所示)，約定上列各範圍由相連並設有出入口之專有部分無償享有約定專用權並負責管理維護，依法律許可範圍使用之。

(四)本大廈周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告或其他類似之行為及陽台禁止加窗或加設鐵窗。

(五)下列各目所列之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：

- a. 受託管理業務或承包工作者。
- b. 電力公司。
- c. 瓦斯公司。
- d. 電信機構。
- e. 自來水公司。

(六)本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分所有權人同意而專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於買受人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之

用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。
- 二、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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
 1. 規約之訂定或變更。
 2. 公寓大廈之重大修繕或改良。
 3. 公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 4. 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 5. 約定專用或約定共用事項；但本規約第二條第三項之約定專用範圍不得變更，如有議決變更者，其決議無效。
 6. 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 7. 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、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。
- 五、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。

- 六、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。
- 七、各專用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。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，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依本條例第三十四條第一項規定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。

十二、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。

十三、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。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

1. 開會時間、地點。
2. 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佔之比例。
3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 本大廈有關文件之保管責任

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

第五條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本大廈由區分所有權人或住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、設備委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員一名。委員名額之分配，以分區分棟方式劃分，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員及財務委員，須由具區分所有權人資格之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、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。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：
 1. 開會時間、地點。
 2. 出席人員及列席人員名單。
 3. 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條 主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由全體委員互選之。
- 二、其餘委員由主任委員於全體委員中選任之；或由全體委員互選之。
- 三、管理委員會委員之選任應以下列方式選任之：委員選舉，採無記名單記法選舉，以獲區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期，自當選之日迄翌年止，為期一年，連選得連任。
- 五、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 1. 主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。
 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 六、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、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、財務委員，其已擔任者，即當然解任。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、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本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或區分所有權人會議之決議，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(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、管理委員會應遵守法令、規約、區分所有權人會議與管理委員會會議之決議及負責研擬、執行各項相關管理措施，並代表全體區分所有權人受領本建物公共設施清冊及水電配置圖等書面文件予以管理及制定管理費收取標準，予以執行。

第十條 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，區分所有權人應遵照區分所有人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 1. 公共基金。
 2. 管理費。
- 二、管理費用依各區分所有權人其共有之應有部份比例分擔之。
房屋管理費，依房屋產權坪數計價。
停車位管理費，依平面車位數，計價分擔。
- 三、日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費 20% 收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- 五、區分所有權人若在規定之日前未繳納應繳金額時，管理委員會得請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10% 計算。

第十一條 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。
- 二、管理費用途如下：
 1. 委任或僱傭管理服務人員之報酬。共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 2. 有關共用部分之火災保險費、責任保險費或其他財產保險費。
 3. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 4. 稅捐及其他徵收之稅賦。
 5. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 6. 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、共用基金用途如下：

1. 共用部分每經一定年度，所進行之計劃性修繕者。
2. 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
3. 共用部分及其相關設施之拆除，重大修繕或改良。
4. 供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 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下列情形之一（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）：

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾公用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比例共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公用基金支付，公用基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用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。

第十五條 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，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十六條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，應符合法令規定之使用方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年元月一日至十二月三十一日止。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間、地點。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大廈所在地之臺灣台北地方法院為第一審法院。

第十九條 違反義務之處置規定

- 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：
- 二、住戶有下列各項之情事，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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本條例第三十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰，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，管理員會得聲請法院拍賣之。

第二十條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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

四、區分所有權人應在租賃(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、區分所有權人相關權利義務，本規約未規定者，悉依買賣契約及分管協議書為之。

六、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。

第廿一條 管理負責人準用規定之事項

本大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第廿二條 本規約訂立於民國 年 月 日。

立約人(即買方)：

附件九 建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				110建字第0143號			
起造人姓名	東騰開發股份有限公司 代表人：陳健恭			住址	10489台北市中山區南京東路三段68號9F		
設計人姓名	邱垂睿			事務所名稱	邱垂睿建築師事務所		
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	第三種住宅區			幢層數	1幢2棟地上14層地下4層 共18層37戶		
建築地點	地址	中山區興亞里吉林路14巷18之1號1樓 共25筆 詳見附表					
	地號	中山區長安段三小段0733-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	425.23m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	6985.72m ²			面積	其他	783.0m ²
發照日期	110年06月17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58個月內竣工		
工程價	\$ 116,165,457 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	702.35	4.71	(防空避難室兼停車空間),(第二組)多戶住宅(H2)89.51m ² , 地下一層高(2.9M-5.75M)共21筆(詳見附表)				
					總計:	6985.72	m ²
備註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				上列工程准予給照 局長黃一平 中華民國一一〇年六月十七日			

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。

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0143號

建築地點： 中山區興亞里吉林路14巷18之1號1樓
中山區興亞里吉林路14巷20號6樓
中山區興亞里吉林路14巷18之1號3樓
中山區興亞里吉林路14巷18之1號4樓
中山區興亞里吉林路14巷18之1號5樓
中山區興亞里吉林路14巷18之1號6樓
中山區興亞里吉林路14巷18號1樓
中山區興亞里吉林路14巷18號2樓
中山區興亞里吉林路14巷18號3樓
中山區興亞里吉林路14巷18號4樓
中山區興亞里吉林路14巷18號5樓
中山區興亞里吉林路14巷18號6樓
中山區興亞里吉林路14巷18號地下
中山區興亞里吉林路14巷20之1號1樓
中山區興亞里吉林路14巷20之1號2樓
中山區興亞里吉林路14巷20之1號3樓
中山區興亞里吉林路14巷20之1號4樓
中山區興亞里吉林路14巷20之1號5樓
中山區興亞里吉林路14巷20之1號6樓
中山區興亞里吉林路14巷20號1樓
中山區興亞里吉林路14巷20號2樓
中山區興亞里吉林路14巷20號3樓
中山區興亞里吉林路14巷20號4樓
中山區興亞里吉林路14巷20號5樓
中山區興亞里吉林路14巷18之1號2樓

地號： 中山區長安段三小段0733-0000號

建築物概要：

地下001層、面積:702.35m ² 、高度:4.71M、用途:(防空避難室兼停車空間),(第二組)多戶住宅(H2)89.51m ² ,地下一層高(2.9M-5.75M)	地下002層、面積:612.84m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)
地下003層、面積:612.84m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)	地下004層、面積:612.84m ² 、高度:3.1M、用途:(停車空間)
地上001層、面積:360.46m ² 、高度:4.16M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)(梯廳)(停車空間)(樓梯間)	地上002層、面積:314.77m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
地上003層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)	地上004層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
地上005層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)	地上006層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
地上007層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)	地上008層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
地上009層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)	地上010層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
地上011層、面積:312.62m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)	地上012層、面積:272.6m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
地上013層、面積:266.87m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)	地上014層、面積:266.87m ² 、高度:3.45M、用途:(第二組)多戶住宅(集合住宅),(H2)
突出物001層、面積:49.9m ² 、高度:3.8M、用途:(樓梯間、排煙室)	突出物002層、面積:49.9m ² 、高度:3.0M、用途:(樓梯間)

附件十 同業連帶保證書影本及相關附件

預售屋買賣履約保證機制「同業連帶擔保」證明

- 一、府都建設股份有限公司（以下簡稱同業連帶擔保公司）業經台北市不動產開發商業同業公會審核，符合內政部 107 年 03 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」之「同業連帶擔保」補充規定，得就東騰開發股份有限公司（以下簡稱推案公司）預售序東騰建案提供同業連帶擔保，並取得台北市不動產開發商業同業公會 110 年 6 月 30 日(110 年度)北市不動產開發竹字第 3637 號函在案(影本詳附件)。
- 二、推案公司預售序東騰建案，為主管建築機關核准 110 年 06 月 17 日第 0143 號建造執照，基地坐落台北市中山區長安段三小段 733 地號等 1 筆土地，由同業連帶擔保公司提供同業連帶擔保。
- 三、推案公司若無法完成本建案，買方得持本預售屋買賣契約向同業連帶擔保公司請求完成本建案後交屋。同業連帶擔保公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

推案公司：東騰開發股份有限公司

負責人：陳健恭

統一編號：86389846

地址：台北市中山區南京東路 3 段 68 號 9 樓

電話：02-25098886



負責人

印章



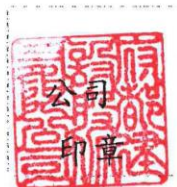
同業連帶擔保公司：府都建設股份有限公司

負責人：陳楊貴姬

統一編號：86430964

地址：台北市南京東路三段 68 號 9 樓

電話：02-25092290



負責人

印章



中 華 民 國 110 年 06 月 30 日

附件十一 本戶平面圖

附件十二 公共樓層暨分管約定、共有部分約定專用平面圖

