

# 『龍霖初心』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：龍霖開發建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為「龍霖初心」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

## 契約審閱期

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，賣方銷售人員並無以先支付訂金始得將契約書攜回審閱等情事)。

買方簽章：

賣方簽章：龍霖開發建設股份有限公司

## 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。

## 第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：台北市北投區崇仰段三小段 183、193 地號等 2 筆土地，面積共計 2024.7 平方公尺(約 612.47 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「龍霖初心」編號第 棟第 樓共計壹戶(本社區為地上 15 層、地下 3 層，共計 82 戶)，為主管建築機關核准 110 年 9 月 9 日，建照號碼 110 建字第 0220 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十)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬：

平面式 法定停車位 自設停車位為地下第 層編號第 號

高 2.1 公尺 寬 2.5 公尺長 6.0 公尺 寬 2.5 公尺長 5.5 公尺

寬 2.3 公尺長 6.0 公尺 寬 2.3 公尺長 5.5 公尺

平面式 法定停車位 自設停車位為地下第 層編號第 號

高 2.1 公尺 寬 2.5 公尺長 6.0 公尺 寬 2.5 公尺長 5.5 公尺

寬 2.3 公尺長 6.0 公尺 寬 2.3 公尺長 5.5 公尺

依建造執照圖說之停車空間計 位，該停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二款之比例計算之，另含車道及其他必要空間，面積共計 點

平方公尺( 點 坪)其車位位置詳如停車空間平面圖。

(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件十一)。

(二)該停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其停車空間面積占共有部分總面積之比例 %。

(三)買方購買之停車位屬自行增設停車位者，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。

(四)本社區依建築法規規劃之行動不便汽車停車位，仍為共有持分可依法銷售之車位，賣方於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

本買賣其土地持分面積 點 平方公尺( 點

坪)，應有權利範圍為 /100000，計算方式係以專有

部分面積 點 平方公尺( 點 坪)占區分

所有全部專有部分總面積 點 平方公尺

(            點            坪)比例計算(計算方式為基地面積乘以本戶專有面積與本社區全部房屋面積之比例而得，為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準)，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            點            平方公尺(            點            坪，

計算至小數點第二位)，包含：

(一)專有部分面積計            點            平方公尺(            點            坪)。

1. 主建物面積計            點            平方公尺(            點            坪)。

2. 附屬建物陽台面積            點            平方公尺(            點            坪)。

(二)共有部分面積計            點            平方公尺(            點            坪)。

    內含車位面積計            點            平方公尺(            點            坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例            %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、梯廳、走道、管委會使用空間、梯間、排煙室、無障礙電梯、無障礙樓梯、汙水機房、消防機房、電信機房、發電機房、台電配電場所、受電箱、水箱、進排風管道、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、及部分車道、地下層及其他依法令應列入共有部分之項目(共用設備或儲藏室等)。

二、本建案共有部分總面積計 3130.88 平方公尺(947.09 坪)；專有部分總面積計 6136.70 平方公尺(1856.35 坪)。前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有總面積之比例而為計算，其面積係以本建案共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；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。

## 第六條 契約總價

- 本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- (一)專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 1.主建物：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 2.附屬建物：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
- (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
- (二)共有：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。
- 三、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬 仟元整。

## 第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台灣土地銀行執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。(附件十二)

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。

## 第七條 付款條件及方式

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

繳款方式以現金或即期支票自行向賣方指定如下之金融機構專戶如數一次繳納。

戶名：土銀受託龍霖初心預售屋價金信託專戶

銀行：臺灣土地銀行 忠孝分行

帳號：058-001-06490-6

#### **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、屋頂及法定空地及約定專用之使用方式及權屬**

買方就共同使用部分及停車位之分管使用及法定空地、中庭、公共空間及外觀之相關美化與規劃設施設備，同意簽立「共同使用部份分管特約書」(附件六)及「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」(附件七)。

##### **一、地下層停車位**

(一)本契約地下層共三層，總面積 4389.57 平方公尺(1327.84 坪)，扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 3245.83 平方公尺(981.86 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)未購買停車位之承購戶，已充分認知本房地總價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，其使用應依本約(附件六共同使用部分分管特約書)約定方式使用。

## 五、本社區 A2-2F、A6-2F、A7-2F 戶，其緊臨該戶之露台(詳附件十)圖說，由各該戶永久管理維護及約定專用，本基地全體區分所有權人無條件同意。

### **第十條 建材設備及其廠牌、規格**

一、本預售屋建築物構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造。

二、施工標準悉依台北市政府都市發展局核准之工程圖樣與說明書及本契約附件二之建材設備表施工，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。

三、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。

四、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### **第十一條 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 10 日之前開工，民國 115 年 11 月 9 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、賣方如逾前項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 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 14 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。
- 四、買方不得以任何理由要求賣方增加附件(二)以外之建材及相關設備。

#### **第十三條 驗收**

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；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。

#### **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、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

##### **四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：**

(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手

續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、辦理所有權移轉時，賣方得就貸款額及其他尚未繳清之期款(含未兌現票據)設定抵押權以資擔保，有關必要書件(含印鑑證明壹份)買方於備證用印同時彙交賣方。買方並同意，如有非可歸責於賣方之因素所致金融機構貸款未能於產權過戶及抵押設定翌日內撥款予賣方時，賣方除可行使買方依第十四條第四項第二款交付之本票權利外，亦授權賣方得指定地政士代理買賣雙方申辦抵押權設定，以擔保賣方可能遭受之損害，因此增加之一切費用(包括但不限於設定抵押費用及買方履約後塗銷抵押權設定費用等)，均由買方負擔。該等書類俟買方完全履約後與權狀一併並於交屋時返還買方。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

### 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款義務：

(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。
- 五、驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項另需修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，並同意按時履行合約、繳付後續期款。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

#### 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。

### **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，另防水保固延長五年，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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(如：水電開關、燈具之耗損、石材自然變化、壁面之污損或伸縮細紋等)，均不在保固範圍內。
- 四、可歸責於買方之原因包括但不限於：
  - (一)買方自行於梁柱、外牆、樓板、地坪防水層，敲除或開挖或其他破壞性之建設、或為其他附著，導致房屋結構或裝修龜裂、破損或漏水者。
  - (二)買方使用不當、故意破壞或其他經證明係可歸責於買方之事由者。
- 五、因天災或人力不可抗拒之因素，導致房屋受損者，不適用本條保固之相關約定原則。

### **第十八條 綠建築、社區基金運用及代收管理費之規定**

- 一、賣方應於本社區一樓樓板勘驗核准前，取得綠建築及獎勵辦法，並通過綠建築分級評估「黃金級」，及應於本社區使用執照核准翌日起二年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章。
- 二、依【公寓大廈管理條例】第十八條之規定，賣方提列公共基金

新台幣貳佰零參萬壹佰伍拾陸元整，予主管機關。俟本社區管理委員會立後，由管理委員會依規定點交共用部分、約定共用部分及附屬設施設備完畢，向所屬主管機關報備，由公庫代為撥付本基金。本公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用應依區分所有權人之決議為之。

- 三、為使管理執行單位能充分發揮管理績效，買方同意預繳 6 個月之社區管理費。本項管理費用賣方代收代管支付相關費用後，將結餘款項及帳目與本社區所有公共設施及設備，一併辦理點交與本社區管理委員會運作。本項管理費動撥之起算日，雙方同意以本社區召開第一次區分所有權大會日為起算日。
- 四、管理費依其房屋權狀坪數繳付(不含汽車停車位面積)，暫定以每月每坪新台幣壹佰元整計算；有購車位者，汽車停車位每位每月管理費新台幣伍佰元整，機車停車位每位每月管理費新台幣壹佰元整計算。由賣方代收代付，於本社區管理委員會成立後，結算本款項交予管理委員會。

#### 第十九條 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。買方同意依賣方通知之時間、地點備其所需資料，並立「代辦貸款契約書」(附件三)及「委刻印章同意書」(附件五)由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。
- 二、本預定金融貸款金融機構僅限中華民國境內之行庫，買方不得要求中華民國境外(或駐外單位)辦理對保手續。
- 三、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下

列各款處理：

(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(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。

四、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。

五、買方若不貸款者，應於賣方取得使用執照五日內，以現金或即期支票一次付清不貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘額於稅單核發五日內以現金或即期支票一次付清，賣方於買方付清款項後始辦理產權移轉登記。

## 第二十條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第三項、第四項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

## 第二十一條 房地轉讓條件

- 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。
- 二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款(含車位)千分之\_\_\_(最高以千分之一為限)之手續費。

(買方簽章：\_\_\_\_\_)

## 第二十二條 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，於地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## 第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、買賣雙方同意房屋稅、地價稅以賣方通知交屋日為準，該日前歸賣方負責，該日後歸買方負擔。(稅捐機關如有另行規定公告，則從之辦理。)
- 二、買方應負擔土地建物移轉、實價登錄及抵押權設定登記費、印花稅、契稅(含車位)、代書費、貸款保險費、自來水預繳水費(若有)、每戶預繳 6 個月之管理基金、有線電視配線費用(若有)、各項規費及法令規定由買方繳納之稅費等(本項費用暫定預收款為新台幣拾萬元整)，並預定於備証用印時一併繳付，屆時依實際費用，於交屋時結清，多退少補。
- 三、如買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。
- 四、買方同意自交屋日起，不論已否遷入使用，應即負擔本戶之水電

費、瓦斯基本費(另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔)、共有部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等(不論費用單據抬頭是否為買方名義)，即完成交屋時，則於完成交屋日起上列費用均由買方負擔。若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害、復水、復電費用(若有)概由買方自行負責。

- 五、買方不論遷入與否，應依本條第二項之約定預繳賣方代管期間管理基金每戶預繳 6 個月。管理費於社區管理委員會成立並接管後，其收款標準由區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之。(本項賣方代管期間社區管理基金與管理委員會接管後按月所收之管理費不同，兩者無互相扣抵之問題)
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、本條第一項之賣方通知交屋日，即賣方於買方通知金融機構核撥貸款時之當作為賣方通知交屋日。

#### **第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任**

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規

定辦理。

三、解約時賣方應將所收價款按法定利息計退還買方。

### **第二十五條 其他約定事項**

買方簽約前已認知本社區內土地坐落台北市北投區崇仰段三小段 183 地號內，自始存在部分土地(約 107.57 平方公尺)係台北市七星農田水利會既有之八仙圳溝渠通道且達數十年之事實，對本社區房屋不構成任何影響，故買方不得就上開既存事實視為物之瑕疵向賣方主張任何權利或物之瑕疵擔保責任(或不完全給付)之各項權利或請求。

### **第二十六條 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。

### **第二十七條 違約之處罰**

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_(不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_(最高不得超過百分之十五)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### **第二十八條 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。

### **第二十九條 通訊地址**

買賣雙方所為之洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所在通訊地址為準，如有變更買方應隨時以書面通知更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均視為已送達並以郵局第一次投遞日期為送達日期，其所生損害概由買方負擔。

### **第三十條 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。

### **第三十一條 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。

附件：

- 一、付款明細表
- 二、建材設備表
- 三、代辦貸款契約書
- 四、自行選定金融機構貸款承諾書
- 五、委刻印章同意書
- 六、共同使用部份分管特約(含停車位分管同意書及約定專用示意圖)
- 七、法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書
- 八、對保備證資料、代書收費約定書
- 九、建照執照影本
- 十、房屋平面圖影本
- 十一、停車空間平面圖
- 十二、不動產開發信託證明書
- 十三、個人資料保護法告知事項
- 十四、住戶規約草約

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：龍霖開發建設股份有限公司

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀業：新誠家廣告有限公司

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

不動產經紀人：鄭 瑋 仁

經紀人證書字號：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一：房屋土地(含汽車停車位)總價及分期付款明細表

下列係「龍霖初心」第 棟 樓(含地下 層 號車位 個)  
 房地買賣總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。買方應依  
 下列約定，按期如數給付現金予賣方。

期 別	應 繳 金 額(新台幣)		繳款說明
	土地款金額	房屋款金額(含車位款)	
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	簽訂本契約同時支付
一樓底板完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	接獲書面通知日起七日內支付
結構體完成	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	
使照核發	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	
金融貸款	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	通知產權過戶完成同時支付
交 屋 款	佰 拾 萬元整	佰 拾 萬元整	驗屋完成同時支付
總 價	仟 佰 拾 萬元整	仟 佰 拾 萬元整	

本付款表繳款金額如有錯載時，應依本契約書總價款作為修改依據。

備證用印同時買方應依本約第二十三條預繳買方應負擔各項稅費之暫收款  
 新台幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

★(買方簽章：\_\_\_\_\_)

## 附件二：建材設備表

### ■結構

本大樓結構經專業結構技師設計及電腦程式精確計算後，並送結構外審單位中華民國建築技術學會審查核准，依台北市政府工務局核定圖樣施工，全部樑柱、樓版、外牆採用無輻射鋼筋與無海砂之混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性。

### ■建物外觀

禮聘陳朝雄建築事務所規劃並精心選材，建築物外牆採石材、高級磁磚、玻璃欄杆及隔柵，並配合夜間燈光計畫，都市景觀融入生活空間，創造內涵豐富、品味雋永之建築。(材料由賣方選擇)

### ■門廳、梯廳

- 一、壹樓門廳禮聘研舍設計公司整體設計，壹樓門廳設計為飯店式門廳，並設置管理櫃檯結合管理中心，管理周詳完善，牆面及地坪採天然石材及高級磁磚搭配挑高空間的木作與燈光等其他材質處理，平頂採造型天花板搭配嵌燈與造型燈飾。
- 二、大廳入口採用強化安全玻璃搭配金屬烤漆設計，並裝置感應式讀卡、臉部辨識系統管制門禁及管理中心可執行出入管制，整體門廳設計高雅大方、溫馨舒適。
- 三、各層梯廳之牆面及地坪設計以高級磁磚搭配其他建築裝修材，平頂採防火建材天花附照明燈具設備。

### ■電梯

- 一、採用台灣永大品牌之微電腦控制式電梯，速度為 105m/min，兩部電梯容納人數皆為十五人。
- 二、電梯車廂採內部廂體統一設計，提供舒適平穩及安全便利的搭乘空間。
- 三、電梯車廂內裝設讀卡設備，嚴格管制人員出入，保障住戶安全及隱私。
- 四、附設二十四小時全天候攝影監視系統，連線至管理中心，另設車廂內緊急對講設備，服務大樓住戶提昇安全及使用品質。

五、門片加設紅外線光幕防夾裝置。

六、電梯車廂內加裝 SHARP 品牌空氣淨化設備，以減少過敏原，提升空氣品質。

### ■室內地坪

一、客餐廳、廚房、玄關走道、各臥室鋪貼冠軍品牌 60cm × 60cm 拋光石英磚。

二、浴室地坪鋪設冠軍品牌 30cm × 30cm 防滑地磚，搭配防水層處理。

三、工作陽台地坪鋪設 20cm × 20cm 防滑地磚。

### ■內牆

一、分戶隔間牆採鋼筋混凝土施作。

二、室內隔間採紅磚隔間牆。

三、浴廁牆面採用冠軍品牌 30cm × 60cm 石英壁磚，搭配防水層處理。

四、客餐廳、臥室等牆面刷青葉銀立淨乳膠漆。

五、廚房牆面採用冠軍品牌 30cm × 60cm 石英壁磚。

六、工作陽台牆面貼丁掛磚搭配外觀設計施作。

### ■平頂

一、室內平頂為混凝土完成面磨平後批土處理，刷青葉銀立淨乳膠漆，不另施作天花板。

二、工作陽台平頂天花，採防颱風型鋁企口天花板並附照明燈具。

三、浴室、廚房：採用防火防潮之矽酸鈣板，刷青葉銀立淨乳膠漆搭配燈具，並附檢修孔。

### ■衛浴設備〈實際配置依契約附圖為準〉

一、主臥衛浴採用 TOTO 全自動馬桶，客衛浴採用 TOTO 高級馬桶、臉盆及龍頭並搭配其他配件整體設計。

二、浴室設 TOTO 多功能暖風機、並規劃 110V 插座〈供刮鬍刀、吹風機使用〉。

- 三、主臥衛浴設置高級之壓克力浴缸搭配冷熱龍頭，淋浴間採強化玻璃淋浴門及隔間，附控溫淋浴花灑，尺寸及設計依照空間規劃調整之。
- 四、公共衛浴淋浴間採強化玻璃淋浴門及隔間，附控溫淋浴龍頭，尺寸及設計依照空間規劃調整之。

### ■廚房設備〈設備依各戶圖面設計〉

- 一、採用 Clean up 進口廚具搭配西班牙康沛石檯面，上下廚櫃間牆面採用烤漆玻璃，附 Clean up 美寂靜水槽、INAX 伸縮水龍頭、3M 廚下型淨水器及五金整體設計。
- 二、全區家電採用林內品牌之瓦斯爐、倒 T 式排油煙機等。
- 三、A1、A2、A6、A7 戶配置電器高櫃及林內炊飯器收納櫃。A1、A3、A5、A7 戶配置林內落地式烘碗機； A2、A6 戶配置 BOSCH 進口洗碗機。
- 四、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之。

### ■門窗

- 一、大 門：採用鑄鋁門及不銹鋼門檻，搭配 WAFERLOCK 品牌四合一數位電子鎖及五金配件。
- 二、室內門：採用高級木質門，搭配水平門鎖及門止。
- 三、浴室門：採用高級木質門加開通風孔，搭配門鎖及門檻。
- 四、廚房至工作陽台後門：採用日本三協鋁門窗品牌之三合一通風門搭配規格 6mm 玻璃。
- 五、鋁窗採用日本三協氣密窗品牌搭配規格 5mm+5mm Low-e 膠合玻璃。
- 六、紗窗採用日本三協品牌。

### ■公共樓梯間

公共安全梯之樓梯階梯鋪設 20cm × 20cm 及 20cm × 27cm 高級防滑地磚，牆面及平頂刷青葉水泥漆，配置精緻扶手，並設置緊急照明設備及烤漆防火門。

### ■陽台

工作陽台設置二個專用水龍頭，預留洗衣機之電源插座及洗衣機專用排水孔，地坪排水採不鏽鋼落水頭，並設置電動升降式曬衣架。

## ■電器設備

- 一、每戶獨立電表並採單相三線 220/110V 電力供電，所有配管採用正字標記 PVC 管或 CD 管，冷熱水管採用不鏽鋼管，所有電線電纜採用太平洋、華新或同等級廠牌線材，無熔絲開關採用東元或士林同等品牌，安全耐用維修簡易。
- 二、開關、插座：採用 Panasonic(DECOR LITE)或同等品之面板開關附夜間指示燈。
- 三、設置緊急發電機，可於停電時供應緊急升降機、消防系統、中控及監視系統、揚水設備、污廢水設備、停車場照明設備等電源，並於各戶客廳電視、廚房冰箱、弱電箱內設置一只專用緊急插座，於停電時自動切換使用，確保供電無虞。
- 四、統一架設 UHF 共用天線及預留第四台管路。
- 五、屋頂統一設置數位天線系統，可接收無線電視台數位節目。
- 六、設有 FTTH 光纖配線至各戶宅內箱內。
- 七、本社區信箱設有連線型電子信箱系統(感應開啟自動信箱)。
- 八、本社區管委會空間設有無線區域網路系統，打造 e 化社區。
- 九、本社區電梯內及地下室設置行動電話強波器，提高通訊品質。

## ■給水排水設備

- 一、給水系統冷水管採不鏽鋼壓接管，熱水管採不銹鋼被覆保溫壓接管。
- 二、污、排水管採用南亞或大洋等低噪音橘色 PVC 管，透氣管採用 PVC A 級管。
- 三、於大樓地下室自來水進水處採用德國倍世 BWT 過濾設備。
- 四、各戶浴廁均採當層排氣，減少臭味回流飄散。

## ■空調設備

- 一、各戶贈送室內空氣淨化箱及吊隱式除濕機各乙台，其有效降低室內二氧化碳與懸浮微粒，搭載雙重濾網有效過濾 PM2.5，引進新鮮空氣，於交屋時以提貨卷方式領取(由買方自行安裝)。
- 二、統一規劃室外主機擺放位置及預留電源，室內預留套管及排水管。

## ■ 垃圾處理設備

本大樓設置垃圾暫存冷藏設備，搭配洗手枱及地板排水等設施。

## ■ 天然瓦斯

由賣方統一代住戶申辦天然瓦斯管線工程，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，瓦斯表由住戶於交屋後自行申請付費掛表。

## ■ 地下停車場及機房

- 一、停車場入口坡道採用車道磚設計並設置防水閘門，地下停車場地坪採用 EPOXY 耐磨地坪；地下機房地坪鋪設高級地磚；停車場〈含車道〉及地下機房平頂及牆面刷青葉牌水泥漆。
- 二、地下室停車場於各戶電錶處至車位間，規劃電力線架，以便日後車主增設電動車用充電設備管線空間，並納入社區規約內，避免增設管線紊亂或產生侵犯公共空間之爭議。

## ■ 屋頂

屋頂防水以拜鐵膜施作，上鋪設綠化及造型拼接花崗石材，並於屋突層設置放電式避雷針。

## ■ 消防安全設備

- 一、所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格；所有管線均符合消防法及國家安全標準。
- 二、各梯間依消防法規設置出口門燈及緊急照明燈，可供停電時緊急照明使用。
- 三、地下室裝置發電機組以備停電時電梯、部份公共照明、消防泵浦等安全設備使用。
- 四、各層電梯間依法規設置消防栓箱及火警自動警報設備、緊急廣播系統、緊急電源插座及逃生指示等設備。
- 五、地下室停車場設避難方向指示燈、火警自動警報系統、自動泡沫系統、緊急照明。
- 六、各層設有緊急廣播喇叭，連通至管理中心之廣播主機，火警或異常時，由管理中心做必要之廣播。

七、依消防法規規定設置消防自動灑水系統，遇火警時可單獨啟動灑水系統。〈住戶端不另施作木作天花板，由買方自行裝潢安裝〉

八、如消防法規另有規定，依其規定辦理。

### ■停車自動化〈PA〉

一、停車場出入管制之大門採用 e-tag 感應設備及柵欄機方便管制進出。

二、本大樓停車場設置排氣通風設備，確保地下室空氣品質。

三、車道出入口設燈號警示系統，出入安全便利，保障行車安全。

### ■家庭自動化〈HA〉

一、各戶主臥室設緊急押扣，如遇緊急狀況，可立即通知管理中心處理及連線到該住戶手機 APP，讓住戶掌握及時訊息。

二、廚房設置瓦斯偵漏警報器，並連線至管理中心，及連線到該住戶手機 APP，讓住戶掌握及時訊息，可達示警防災及保障安全。

三、各戶室內裝置 10 吋 WAFERLOCK 彩色視訊對講系統，結合緊急押扣、影像對講及保全等功能，並在各戶大門設置磁簧感應器，達到守望相助之功能。

### ■大樓設備自動化系統〈BA〉

一、動力監視：將泵浦、發電機及主要動力設備納入中央監控系統中，可由監控面板處得知設備是否正常運轉。

二、水位監視：將污廢水池及上下蓄水池水位高低納入中央監控，可由監控面板處得知水位是否超過警戒線，並由管理員室迅速處理。

三、門禁監視：大樓主要出入口納入中央監視系統，如果有異常狀況可迅速處理。

四、燈光監控：將大樓外牆照明、景觀照明、一樓公設照明，可於管理中心作集中控制，以達節約能源之效。

### ■CCTV 監視系統

一、電梯車廂、地下室及各主要出入口裝設攝影機可監視大樓進出人員。

二、地下室設置攝影機及緊急對講機，如遇緊急狀況管理人員可迅速前往援助，並可錄影存證。

三、頂樓安全門裝設對講機，並裝置攝影機管制人員出入。

#### ■安全警報自動化〈SA〉

一、主門廳及地下室電梯間入口裝設門禁系統，嚴格管制大樓出入人員〈逃生門除外〉。

二、各自來水箱蓋設感應器，附鎖扣裝置予以管制，鎖匙由管理中心統一管理。

### 附件三：代辦貸款契約書

立契約書人 (以下簡稱買方) 茲訂購龍霖開發建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建『龍霖初心』房地乙戶，特以本房屋及該建築基地產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本契約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如次：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構(含選定貸款金融機構)申請抵押貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(以繳付本買賣契約付款明細表中金融貸款款項之價款)。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條 買方應以所訂購之房屋、土地(若有購買車位則含車位)共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方直接向金融機構領款或並簽立「委託撥款同意書」，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶；以上配合取款之方式，依賣方指示為之。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙(票面金額即本貸款契約第一條之金額)，其到期日授權賣方填載，作為本貸款之給付或擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須買方

親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方通知後視同不辦理貸款，應依雙方買賣契約書相關約定一次以現金繳足，否則以違約論。

第七條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 因賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，故除經買方具體提出客觀證據證明本件買賣標的物有房屋土地預定買賣契約書第十條第二項、第三項或房屋現況具有無法居住且無法修繕之重大瑕疵外，買方不得以任何方式通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方，否則以違約論。

第九條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本書未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

### 立契約書人

買方(委託人)：

身分證字號：

賣方(受託人)：龍霖開發建設股份有限公司

法定代理人：☐

公司地址：☐

公司電話：(☐

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件四：自行選定金融機構貸款承諾書

立協議書人 (以下簡稱買方)，因訂購龍霖開發建設股份有限公司(以下簡稱賣方)所興建之『龍霖初心』編號 棟樓房地及地下室 樓 號、 樓 號汽車停車位，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方配合辦理貸款手續，以資抵繳購買上開房屋、土地及汽車停車位之部份價款，特立此書共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款金額新臺幣 仟 佰 拾 萬元整(以資抵繳「付款明細表」中之金融貸款)。
- 二、買方必須向買方自洽之金融機構開立活期(儲蓄)存款帳戶，並願以該帳戶為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。
- 三、買方應以所訂購之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及保險種類、期限、費用，由買方自行與其指定之金融機構洽辦相關事項。
- 四、買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承貸金融機構詢明，包括貸款資格、貸款金額及其他貸款條件)並使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取，上開申貸手續至貸款由賣方取得，不得逾賣方收到本社區內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予賣方日起一個月內，每逾一日，買方願就遲延貸款金額萬分之二加計滯納金，自遲延日起至撥貸日止按日累計，於交屋時一併給付賣方。
- 五、為保證貸款核撥後由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立『撥款委託書』使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。
- 六、為配合買方自洽貸款，除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及確保賣方領款手續後，將房屋、土地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

- 七、買方並應於簽約同時簽發擔保本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後返還買方。
- 八、若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額低於應貸金額時，應依本契約第十九條約定辦理。
- 九、由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，先將房地所有權移轉予買方供其貸款以給付買方對賣方之債務，買賣雙方特此無條件同意於地政士完成抵押設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知買方即得逕為撥款程序，買方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予賣方，否則即視同違約，賣方得依照本契約第二十七條第四項約定辦理。
- 十、買方自洽貸款之金融機構限於桃園市、台北市、新北市地域內之分行或辦事處。
- 十一、本協議書非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本協議書未盡事宜，悉依雙方所定之「房屋土地預定買賣契約書」條款辦理。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

賣 方：龍霖開發建設股份有限公司

法定代理人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日



## 附件六：共同使用部分分管特約書

### 一、共用部分：

#### (一)地下室部分：

本社區地下室共三層，除供作梯廳、梯間、排煙室、無障礙電梯、無障礙樓梯、汙水機房、消防機房、電信機房、發電機房、台電配電場所、受電箱、水箱、進排風管道、防空避難室兼停車空間、機車停車空間、及部分車道、地下層及其他規劃為共用設備或儲藏室等公共設施，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，但電力、瓦斯、電信、自來水等公司、社區管理委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

#### (二)約定專用部分：

本社區地下室除前項之共用部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車位，約定專用。本社區全體區分所有權人均了解並同意本社區停車位之規劃及使用方式，任何妨礙使用者(含管理人)應對買賣雙方均負損害賠償責任：

##### 1. 汽車停車位部分：

- (1)本社區地下第一、二、三層所規劃之汽車停車位共有一百位（法定停車位五十九位，自設停車位四十一位，詳附件十一），原屬賣方所有並得另行出售、出租，購買汽車停車位者，則由購買者按第二條第三項附件十一所示位置、編號擁有其持分產權及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。
- (2)汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。

- (3)未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數之地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。
- (4)汽車停車位之所有權人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用，絕無異議。
- (5)本社區依建築法規規劃之行動不便汽車停車位，仍為共有持分可依法銷售之車位，賣方於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。
- (6)壹樓汽車停車位二位(編號 101 及 102 號)由全體區分所有權人共有，並交由社區管委會統一管理。

## 2. 機車停車位部分：

社區地下室壹樓共規劃機車停車位八十五位，交由社區管委會統一管理，並提供社區住戶使用。(詳附件十一)。

- 二、本社區之法定空地、中庭、外觀等公共空間(含附件七之相關部分)，由社區全體住戶共同維護。
- 三、社區 A2-2F、A6-2F、A7-2F 之露台，由該戶管理維護使用，縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露、花台之各戶永久管理維護及無償用益，惟不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔。
- 四、本社區之管理室(若有)，不論產權歸屬(主建物部分)，應供本社區全體住戶管理使用。
- 五、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

- 六、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙如鞋櫃、堆積物品等妨害他人使用者(含管理人)，應對其他共有人負損害賠償之責。
- 七、本分管特約書經買方簽署同意視為產權登記人(即區分所有權人)同意，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人(含承租人、借用人等)，本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知其受讓人本分管特約之簽訂及效力，並列入相關文件使其簽訂並繼續遵守，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人(後手)如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任；若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

**★買方就本分管特約同意簽名：**

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件七：法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書

立約定書人：(以下簡稱買方)，因向龍霖開發建設股份有限公司(以下簡稱賣方)訂購「龍霖初心」房地乙戶，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下，約定此書，以茲共同遵守：

- 一、為增進社區之居住品質及生活機能，買方同意賣方就公共服務空間、法定空地，規劃增(改)建設置公共休閒設施及植栽美化及其他實用、美化或安全之公共設施或共同使用部份(註：如何施作概由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委員會無請求賣方為任何特定施作之權利)。買方充分了解所規劃區域之原定義，並了解其買賣價金並不包含上開改建設置部份。就此部份買方(含社區管理委員會)不再有任何其他價償、增建、擴充或變更之主張或請求，否則增加或修改部份由主張者負擔，如致生損害於賣方應賠償之。日後前述增(改)建工程之維護及存廢概由主管機關及區分所有權人會議或獲得授權之社區管理委員會依法自行處理，與賣方無涉，買方不得就本項事由(包含未施作或已施作設施設備之情狀與性質)向賣方為任何請求，賣方亦不需負違約之責。
- 二、買方同意於本大樓完工後，賣方得無償於本大樓屋頂突出物、外牆或公設中裝設賣方之案名或標章。
- 三、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守分離式冷氣主機指定置放位置；外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨庇或鐵窗、店面不得私設廣告物(賣方或社區管理委員會統一規定之樣式、材質、尺寸除外)等破壞外觀之設施。貳樓以上(含)露台及屋頂，亦不得增建其他建物、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。若違反規定，買方同意由管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。
- 四、買方簽約前已認知本社區內土地坐落台北市北投區崇仰段三小段 183 地號內，自始存在部分土地(約 107.57 平方公尺)係台北市七星農田水

利會既有之八仙圳溝渠通道且達數十年之事實，對本社區房屋不構成任何影響，故買方得就上開既存事實視為物之瑕疵向賣方主張任何權利或物之瑕疵擔保責任(或不完全給付)之各項權利或請求。

- 五、雙方同意以上建材廠牌之供應商如有倒閉、罷工、缺貨或故意抬價壟斷時，或因市場供需失調，指定材料供應不足、缺貨、變更或工廠停止生產時，賣方得以其他廠牌之同級品替代。
- 六、本社區所採用建材設備公共設施之色系，規格、品牌及型式統一由賣方全權處理。
- 七、石材、木材等天然建材，其顏色、花色自然變化及些微裂痕孔洞等係屬正常現象。
- 八、為維護整幢建築物精緻之格調，本公司並保有各向立面、公共設施、結構及地面層庭園之修改權利，並於必要時得改用同等級建材，但以求至善至美。
- 九、銷售現場裝潢屋之建材為設計師示意表現，實際以本契約建材表為主。
- 十、建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質及未註明之建材均由賣方指定。

#### 立約定書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：龍霖開發建設股份有限公司

法定代理人：

公司地址：

公司電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件八：對保備證資料、代書收費約定書

依據本約約定，買方同意由賣方指定地政士辦理產權登記、移轉、抵押權設定及產權過戶返還等手續，並配合賣方指定之地政士通知時間繳交左列備證資料及地政士代辦費(不含契稅及任何規費)。備證資料明細如左列：

- 一、買方(借款人)身分證正、反面影本 貳 份。
- 二、保人(保證人)身分證正、反面影本 壹 份。
- 三、戶口名簿正、反面影本 貳 份。
- 四、個人戶籍謄本正本 貳 份。
- 五、借款人、保證人扣繳憑單影本 壹 份。
- 六、借款人、保證人財力證明(扣繳憑單或申報書或薪資存摺影本)。

代書代辦產權登記、移轉、抵押權設定代勞費明細表：

- 一、土地移轉：陸仟元整。(第二筆以上每筆增收壹仟元整)
- 二、建物移轉：陸仟元整。
- 三、抵押權設定：每一順位抵押權設定肆仟元整。(付現戶則無該設定費用)
- 四、車位移轉：參仟元整。(第一次保存登記前移轉無該費用)
- 五、贈與：貳仟元整。

買 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件九：建造執照影本

## 附件十：房屋平面圖影本







## 附件十一：停車空間平面圖





## 附件十二：不動產開發信託證明書



## 附件十三：個人資料保護法告知事項

本公司茲依個人資料保護法第 8 條之規定，於蒐集 台端之個人資料前，告知以下事項：

- 一、本公司基於主管機關相關法令或與 台端間房屋土地預定買賣契約規定，於履行房屋土地預定買賣契約權利、義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用 台端之個人資料。
- 二、本公司蒐集、處理及利用 台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、家庭成員狀況、申請金融機構抵押貸款等與本公司履行房屋土地預定買賣契約之義務所需之個人資料，或依主管機關要求應提供之個人資料，或本公司基於與 台端之房屋土地預定買賣契約，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式。
- 四、期間：自本告知事項簽立日起，至 台端向本公司買受之房屋保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止。
- 五、地區：中華民國領域內。
- 六、對象：包括但不限於內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士等。
- 七、方式：以書面或電子文件方式儲存、處理及利用。
- 八、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，倘台端提供不完全，可能導致本公司無法依房屋土地預定買賣契約履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障 台端權益，或恐使 台端遭受主管機關之處罰。

受告知人：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件十四：住戶規約草約

本 龍霖初心 社區 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

- 一、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。
- 二、本公寓大廈之範圍：如台北市政府都市發展局建造執照 110 建字第 0220 號及其竣工圖中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱本社區)。

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主約附件十房屋平面圖說。
- 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，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。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。

(一)本社區 A2-2F、A6-2F、A7-2F 戶，其緊鄰該戶之露台(詳附件十)圖說，由各該戶永久管理維護及約定專用，本社區全體區分所有權人無條件同意。

(二)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)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，由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：

本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報當地直轄市、縣(市)政府。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、各區分所有權人不得於陽台、露台、挑空(高)、上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，違規之所有權人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；如訴訟時自願放棄先訴抗辯權。惟公寓大廈有十二歲

以下六十五歲以上之住戶時，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，除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，其材質、顏色、形式應與原建築相同。

### 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包括一樓中庭人行步道、健身房、閱覽室、多功能教室等設施，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。

## 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

(一)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。

(二)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、具行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租戶代理出席。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。

(三)會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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：

(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

- (一)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。
- (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。
- (三)區分所有權人會議討論事項，除第二項第一款至第五款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

- 一、區分所有權人會議依前條第三項規定未獲致決議、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項定額者，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

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)管理委員三名。

前項委員名額，合計七名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式採全棟分戶劃分(第一名委員由全棟各戶得票數第一高票者優先當選，第七名委員則由全棟第二高票者優先當選，<同票則抽籤決定>)

## 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或其配偶、具行為能力之直系血親之住戶任之，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：

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管理委員互推之。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)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。

(六)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，並視為一任。

(七)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：並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，應有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、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 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。
- 五、管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託
  - (一)其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
  - (二)候補委員出席，但以代理一名委員為限。
  - (三)其配偶或直系親屬出席。
- 六、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。
- 七、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大廳及各棟電梯內。

## 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

管理委員會主任委員任期屆滿解職，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總金額新臺幣貳佰零參萬壹佰伍拾陸元整外，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：100元/坪，汽車位：500元/位，機車位：100元。

### 二、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共有之應有部分比例分擔之。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準依每月管理費百分之十為上限並授權管理委員會訂定收繳，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。

(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    萬元以上(含)，經  7  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    %計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

## 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三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：新臺幣十萬元以上。

## 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

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。

五、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。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。

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、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

#### 第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：  
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。  
本條第二項至第四項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將裝潢保證金每戶新台幣參萬元整預繳至管委會，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，並逕向社區管委會辦理退款手續。

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。

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

#### 第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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、本建物共有部分之公共水、電費用，買方同意委由賣方直接向相關公用事業機構辦理依房屋戶數分擔之。
- 六、屋脊裝飾物之管理維護方式交由管理委員會統一管理，並定期保養及維護，規定該構造不得擅加建造頂蓋、變更外觀構造及對外營業使用。
- 七、地下室停車場於各戶電錶處置車位間，規劃電力線架，日後車主擬自行增設電動車用充電設備，應經由規劃線架拉設，避免造成管線紊亂。
- 八、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

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

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其

性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附 則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：詳如內政部公寓大廈規約範本附件六。

### 第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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

### 第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

買方(住戶)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日