

世田安

THE HOUSE

預售屋買賣契約書

房屋及土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年____月____日

經買方攜回審閱_____日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：世田建築股份有限公司

買方：

立契約書人

賣方：世田建築股份有限公司

茲為「世田安」(以下簡稱本建物)房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市中山區長安段四小段125、125-1、126、126-1、127、127-1、128、128-1、129、129-1地號等10筆土地，面積共計481平方公尺(約145.5坪)，使用分區為都市計畫內第參種商業特別區。

二、房屋坐落：

同前述基地內本建物編號第_____棟_____樓房地壹戶(共計23戶)，為台北市政府核准111年01月03日[111建字第0002號]建造執照(建造執照如附件九，暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件八)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位無獨立權狀，另車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺(約_____坪)(建造執照核准之該層停車空間平面圖如附件八)。購買之地下層停車位共計_____位，明細如下載為：

樓層	編號	車位型式	登記方式 (持分產權)	規格(公尺) 寬*長*高
地下____層	第____號	平面車位	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 3.5*6.0*2.1 <input type="checkbox"/> 2.5*5.5*2.1
地下____層	第____號	平面車位	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 2.5*5.5*2.1

(二)汽車停車位面積為車位、車道及其必要空間等，其所有權登記及建物面積歸類悉依登記時地政機關法令規定及一般習慣核算面積為準，並以共同使用部分方式辦理登記，且含於建築改良物登記簿之共同使用部分持分面積內，不另單獨發給建物所有權狀。

(三)停車空間面積占共有面積部分總面積之比例約66%。

(四)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：

買方購買本建物壹戶，其土地持分面積_____平方公尺(約_____坪)，應有權利範圍為_____/10,000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(約_____坪)占區分所有全部專有部分總面積1233.42平方公尺(373.11坪)比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

(一)本房屋面積包含如下：

項目		面積(平方公尺)	面積(坪)
專有部分	主建物		
	附屬建物(陽台)		
共有部分持分面積			
合計			

專有部份，面積計_____平方公尺(_____坪)

(二)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____%。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，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、走道、樓梯間、電梯間、電信機房、排風管道、管委會空間、台電專用管道、幫浦室、發電機室、水箱、消防水箱、蓄水池、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、管委會空間、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本建物共有部分總面積計1227.49平方公尺(371.32坪)；專有部分總面積計1233.42平方公尺(373.11坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本建物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、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整。

一、土地價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

二、房屋價款：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

(一)專有部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

1.主建物部分：新臺幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。

2.附屬建物陽臺部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣____佰____拾____萬____仟元整。

三、車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

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**台新國際商業銀行股份有限公司**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。

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

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「繳款期別明細表」(詳附件一)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。
- 二、買方於接獲賣方書面函寄繳款通知單七日內(以郵戳為憑)至賣方指定繳納地點或信託銀行專戶：

信託銀行：【台新國際商業銀行建北分行】
戶名：【台新國際商業銀行受託信託財產專戶】
帳號：【20680100227506】

以現金或即期支票(抬頭:台新國際商業銀行受託信託財產專戶)禁止背書轉讓如數壹次繳清。

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：

本契約地下層共二層及一樓車道，總面積866.83平方公尺(262.22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572.14平方公尺(173.07坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

- 二、法定空地：

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

- 三、屋頂平臺及突出物：

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

- 四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應依本約分管約定(詳如附件五)。

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(詳如附件二)，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十一條 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 10 月 02 日之前開工，民國 114 年 03 月 01 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，**視同賣方違約**，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 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(詳如附件十一)。
- 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，如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十作為管理費。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，工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十日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

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

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

- 五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章或委由賣方代刻印章，代刻印章及使用印章授權(詳如附件四)，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、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、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、共有部分移交時，倘若有瑕疵或其他未盡事宜，買方應詳細載明於移交驗收單上，要求賣方限期負責完成修繕。

四、公共管理基金及管理費：

(一)賣方依「公寓大廈管理條例暨施行細則」之規定，依法提撥法定公共基金約新台幣肆拾貳萬元於申請使用執照時，匯款入建管單位指定之公庫專戶，管理委員會依法成立，並開設金融機構帳戶及完成公共設施設備點交後，由公庫依法規定撥付於本大廈管理委員會帳戶。

(二)買方同意自交屋後，應按月繳付管理費；本大樓管理費(暫定房屋以每月每坪新台幣210元，平面車位每月每位800元收費，採12小時制管理)，待管理委員會成立後由區分所有權人會議決議正式收費標準；管理費於管委會成立後，需支付代管期間相關費用(如物業人事費用、公共水費、電費)。

五、社區管理：

雙方同意自使用執照取得日起，買方全權委託賣方或賣方指定之管理公司，正式代為管理本社區之公共事務一年，代管期間之人事費用(採12小時制管理)、設備維護費用、公共水費、電費，自第一戶交屋日起基於使用者付費原則，由買方管理費支付。

第十七條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，防水、固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固二年，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並簽立代辦貸款委託書(詳附件三)及委託領取貸款授權書(詳附件三之一)。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____日(期間不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

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

- 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千分之____(最高以千分之一為限)之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 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15%)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15%)計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 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。

第二十七條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 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。

第二十九條 附則

- 一、本契約書之規定，對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人具有同樣約束力。
- 二、為保持本建物整體外觀不被破壞，買方同意絕不為私自加設鐵窗、加蓋露臺及其他違建行為；如違反經賣方委任之管理單位制止時，買方應即刻恢復原狀(拆除費用由買方自行負擔)，如有致生他人損害時，買方應負賠償責任。
- 三、賣方應於使用執照取得後六個月或所有權登記達半數以上時於三個月內召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會，買方並應依法成立管理委員會。若上述時間內未成立管理委員會，則依「公寓大廈管理條例第二十八條」辦理。管理委員會成立後由管理委員會負責統一管理。相關公共費用收取及交付悉依本契約書第十五條第四項規定辦理，其管理方式依本住戶管理規約辦理(詳附件七)。
- 四、本建物之工地於施工期間，未經賣方同意不得擅自進入本工地，否則買方應自負一切安全及法律責任。

五、本契約書附件與本契約書具有同等效力，所有附件經買方詳加審閱瞭解。

第三十條 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**
- (附件一) 繳款期別明細表
 - (附件二) 施工建材與設備說明
 - (附件三) 代辦貸款委託書
 - (附件三之一) 委託領取貸款授權書
 - (附件四) 代刻印章授權書
 - (附件五) 分管同意書及圖說
 - (附件六) 社區休憩設施規畫及施工委託同意書
 - (附件七) 住戶管理規約
 - (附件八) 各樓層平面圖
 - (附件九) 建築執照影本
 - (附件十) 裝潢(修)施工申請及管理辦法
 - (附件十一) 室內工程變更特約條款
 - (附件十二) 信託說明書

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：世田建築股份有限公司

負 責 人：褚世宇

統一編號：50770453

公司地址：台北市松山區光復北路35號3樓

公司電話：(02)2748-9555

中 華 民 國 年 月 日

(附件一) 繳款期別明細表

期款別/每期進度別	買方應繳之金額			備註
訂金	佰	拾	萬元整	
簽約款	佰	拾	萬元整	
開工款	佰	拾	萬元整	
預壘樁完成		拾	萬元整	
FS(大底版)灌漿完成		拾	萬元整	
1FL底版灌漿完成		拾	萬元整	
4FL底版灌漿完成		拾	萬元整	
上樑		拾	萬元整	
鋁窗安裝完成		拾	萬元整	
申請使用職照		拾	萬元整	
使照取得		拾	萬元整	
貸款核撥	仟	佰	拾	萬元整
交屋款	佰	拾	萬元整	
買賣契約總價款	仟	佰	拾	萬元整

(附件二)：施工建材與設備說明

建築外觀：

本建築外觀敦聘設計建築師精心規劃，外觀採天然石材、外牆磚搭配塗料或其他建材，另加裝金屬包板等飾材表現精緻質感；燈光照明亦由建築師整體規劃設計，並由大樓管理中心統一控制照明之開啟關閉。

結構系統：

- 一、本大樓為鋼筋混凝土結構，經專業結構技師以電腦系統精確計算並由主管機關審核通過，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火時效等特性，均符合內政部所頒發之建築技術規則及建築安全標準設計。
- 二、二樓至七樓客廳、餐廳、廚房、臥室樓版採用制音樓版，提供較一般傳統樓版更佳的隔音性及隔熱性。

壹樓大廳：

- 一、壹層梯廳及公共空間，經建築師精心設計，採現代藝術風格。大門入口處設置感應式讀卡機設備；車輛出入採遙控器開關鐵捲門，嚴格管制人員進出，提升居家安全管理。
- 二、壹樓門廳地坪採用石材或水磨石或高級地磚，牆面則以特殊漆搭配其他建材等規劃，並整合平頂天花及燈具做整體設計。壹樓迎賓門廳設置冷氣空調設備系統。

各層電梯廳：

地坪採高級地磚，牆面以特殊漆搭配其他建材等做整體規劃裝修，平頂設計造型天花搭配嵌燈。

樓梯間：

公共樓梯間牆面及平頂刷水泥漆或晴雨漆，地坪鋪設止滑石英磚，並設置金屬扶手欄杆及樓層指示燈。

屋頂平台：

地坪鋪設防水毯或複合式防水工程後灌製水泥砂漿保護，加作隔熱工程後鋪設止滑地磚或塑木地板。

鋁門窗：

一樓以上住宅外部鋁門窗採用不二、YKK、SHOWA 等正字標記氣密隔音窗搭配符合CNS規範之玻璃，並附紗窗；工作陽台採三合一通風鋁門。

玄關門及室內門：

- 一、各戶玄關門採用經國家標準檢驗通過，具防火功能之門扇，搭配防盜鎖或電子鎖；另附門止、不鏽鋼或石材門檻。
- 二、室內門採木門扇，搭配實木門框並附門止、水平把手(浴廁加設百葉)。

一樓以上室內裝修：

一、牆面：

- (1)室內隔間採用輕質隔間牆；客餐廳、走道、臥室刷乳膠漆。
- (2)浴室貼30cm×60cm進口高級壁磚
- (3)二-六樓A.D戶及七樓廚房牆面貼磁磚，廚具上、下櫃中間面貼烤漆玻璃。

二、地坪：

- (1)客、餐廳、廚房、臥室及走道採進口耐磨木地板或60cm*60cm或80cm*80cm地磚擇一。
- (2)浴廁鋪30cm×60cm地磚或30*30cm地磚。

三、平頂：

客餐廳、臥室平頂刷乳膠漆；廚房、浴廁採暗架矽酸鈣板天花，刷防霉漆加燈具。

陽台：

各戶陽台、露台牆面配合外觀整體造型同外飾建材地坪採15cm×90cm止滑地磚，工作陽台鋪設止滑地磚並加裝洗衣機專用插座及水龍頭、曬衣架。

廚房設備：

櫥櫃、面板採用LEICHT、KOHLE、Schuller、STORMER、PANASONIC高級廚具櫃，搭配賽麗石或杜邦石整體檯面；A.D戶及七層B戶設林內牌瓦斯爐，二-六層B.C戶設IH感應爐、抽油煙機、不鏽鋼水槽搭配進口龍頭，並設電冰箱、電鍋等專用插座。

衛浴設備：

浴廁採用Duravit、TOTO、和成、KOHLE馬桶；並搭配同品牌之面盆，附HANS GROHE、GROHE、TOTO、V&B龍頭並附明鏡；淋浴間配置HANS GROHE、GROHE、TOTO、V&B定溫淋浴龍頭及升降桿。室內有二間浴廁，其主浴採電腦馬桶，平頂設置多功能暖風機；客浴則採一般馬桶，平頂設置換氣抽風機。室內一間浴廁，馬桶加設免治馬桶蓋，平頂設置多功能暖風機。

電氣設備：

- 一、供電：每戶採用單相三線式110V / 220V供電，每戶設獨立電錶，公用電則另設公共電錶。(地下室停車場獨立公共電錶)
- 二、管線：所有電氣管均採用南亞、大洋等廠牌㊟字標記PVC管，電氣用導線均採太平洋、華榮或華新麗華等㊟字標記電纜線。
- 三、開關、插座：
 - (1)照明開關均採大型面板附夜間指示燈之開關。
 - (2)客廳及主臥室裝設雙切開關控制，其餘使用空間設置單切開關控制。
 - (3)工作陽台均裝設陽台燈及防水插座一只。
 - (4)各戶玄關採感應照明，免去尋找開關之不便。
 - (5)各層梯廳電梯出口照明特別採用感應開關，人員進出即能自動控制電燈之開關，以節省電力及使用便利性。
 - (6)各戶廚具，除搭配設備之水電出口外，另於檯面上方壁面設置雙聯接地型插座一只(專用插座)；
 - (7)浴室檯面上方設雙聯接地插座一只，另於馬桶旁增設馬桶插座。
- 四、開關箱：採用2.0mm厚鋼板，經防鏽、耐蝕處理，箱內NFB(無熔絲開關)採士林、東元台芝產品。
- 五、緊急發電機組：本大樓備有緊急發電機組，以備停電時供應電梯、停車設備、揚水幫浦、污廢水泵浦、消防設備、各戶二個緊急插座(客廳、廚房)及住戶對講保全系統之電源(如停電時發生火災警報，以消防設備優先供電，其他系統將停止供電)。發電機組採全新進口環保引擎。

避雷設備：

本大樓設避雷系統，確保大樓之安全。

電視及電話設備：

- 一、大樓統一建置DVB-T之數位天線，並預留外頻道引進管道，供將來電視訊號佈線，確保大樓外觀。各戶於客廳、各臥室均置電視天線出線插座。
- 二、各戶於客廳、主臥室設置電話插座，客戶僅需申請電話線路，即可享有最方便之通訊。
- 三、大樓預留網路幹管，並於各戶客廳及主臥室設置出線口，住戶只要自行申裝線路及裝置相關設備，即可連接全球網際網路(INTERNET)。
- 四、建構電信FTTH光纖網路及宅內整合箱整合電信、電話及網路等設備。

大樓門禁管制及安全管理：

- 一、一樓門廳入口設置Mifare感應讀卡辨識系統及彩色影像對講系統，提供社區住戶刷卡通行及訪客聯絡住戶；所有住戶門禁卡片均可到達自住樓層與公共空間之樓層。
- 二、各戶室內採用全觸控式液晶螢幕對講保全主機，具有防盜、緊急求救、戶戶對講及電梯叫車等多項功能。
- 三、各住戶大門、工作陽台門、陽台落地門及七樓露台對外窗戶均設置磁礮偵測器，確保住戶居家安全。
- 四、住戶廚房空間加設瓦斯偵測器，當偵測器狀態異常時，將警報訊息自動傳送至管理員櫃台，做適當處置。
- 五、住戶室內除保全主機具緊急求救功能外，另於浴廁內均設緊急求救按鈕，住戶於緊急狀況發生時可即時通知管理員櫃台。
- 六、大樓重要空間均設門禁管制設備系統，並於地下層、一樓門廳、一樓周邊重要位置、停車入口內、屋頂層等公共空間及電梯車廂內，均設彩色攝影機，可觀察公共空間住戶使用狀況或監視錄影。
- 七、於地下各層及屋頂層設置緊急對講機，供住戶與管理員櫃台連繫。
- 八、大樓電梯內設分層管制讀卡機，有效管制非住戶人員進入大樓各樓層，保障住戶安全，電梯車廂內設緊急對講機，可與管理櫃台連線（住戶於車廂有異常狀況時可與管理員櫃台對講）。

公共區域安全監控系統：

- 一、地下蓄水池，屋頂水塔及消防水池設水位偵測器，當水位不正常時可立即通知管理人員作適當處理。
- 二、緊急發電機油箱設置油量不足警示裝置，確保大樓安全及使用正常。
- 三、地下蓄水池及屋頂水塔設防入侵裝置及水位偵測器，確保住戶用水安全及正常。

管理中心監控設備系統：

- 一、大樓住戶安全、門禁管制系統及大樓重要機電設備均與管理中心監控系統連線，管理人員可透過監控系統掌控社區各項安全。
- 二、大樓全部紅外線攝影機均與管理中心數位錄影儲存主機連線，管理人員可透過監視螢幕監視大樓各項狀況，確保社區安全。
- 三、管理中心設置對講管理總機，方便住戶，訪客與管理人員聯絡。

Mifare都市一卡通門禁管制系統：

最科技之時尚配備，搭捷運、公車、停車、回家等功能整合於一張卡片；社區大門、一樓對外入口、電梯車廂設置讀卡機管理，有效管理門禁。全系統電腦連線，人員出入之時間、地點，詳細記錄。

供水排水系統：

一、採間接式供水系統：

- (一)自來水經由總錶流入地下室蓄水池，再經由加壓馬達運送至頂層子母水箱，經由獨立分錶，以重力給水方式至各用戶。
- (二)當層給水為明管設計採不銹鋼被覆管，冷、熱水管皆加保溫被覆材。
- (三)屋頂水塔設置濾淨系統。
- (四)地下室水箱及屋頂水箱內經防水處並貼磁磚，確保用水清潔。

二、室內污排水系統：

- (一)室內污水(廚具洗槽、洗衣機、衛浴)經由管道配合衛生下水道管路直排至室外衛生下水道。
- (二)廚具、洗衣機、衛浴污排水管使用南亞PVC「O」級厚管。

空調系統：

- 一、室外主機位置由本公司統一規劃(不含空調設備)。
- 二、預留分離式空調系統之冷煤管路所需穿樑套管，避免日後破壞結構。
- 三、室內機排水口位置可依照客戶需求設置(客簽時確認)。

消防安全設備：

- 一、梯廳依據消防相關法令設消防栓箱，並於地下室二樓設置消防泵浦室。
- 二、各戶室內設置定溫型或差動式感知器。
- 三、地下室停車場設自動泡沫滅火設備，火警時自動啟動泡沫泵浦，可達滅火功能。
- 四、各樓梯間及機房、地下室防空避難室，均設置乾粉滅火器，以供火警緊急使用。
- 五、各層梯間設置緊急照明燈，可供停電照明，地下室防空避難室裝設避難方向指示燈，以供火警逃生使用。

電梯設備：

採用永大、台灣三菱、崇友或大同奧的斯專業廠商，規劃十人份一台，電梯速度為90M/min之微電腦控制電梯，並加配停電自動到樓及誤按取消功能、CCTV閉路監視系統及密碼或感應卡設備，緊急呼叫對講機。

瓦斯：

A、D戶及七層B戶由建設公司依規劃房型配置天然瓦斯，瓦斯管線由公司統一代客戶申請，其內線設計、施工、管線等費用由建設公司負擔。

特約事項：

- 一、 本表所列建材如有停產，致無法配合施工時，乙方可斟酌改用與約定建材品質相當或更優之其他廠牌。
- 二、 建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、及未註明之建材，均由乙方指定之。
- 三、 石材及磁磚建材，其紋路、色澤因供貨批別先後因素，或有部份差異，承購人同意以實際施工當時所採購同品質為準。

(附件三) 代辦貸款委託書

茲因本人_____訂購世田建築股份有限公司(以下簡稱世田建築)所興建之「世田安」第_____樓_____戶房地及第下_____層平面汽車停車位編號第_____號車位，今委託賣方將上項房屋及持分土地、停車位之產權為擔保物代向金融機構辦理抵押權，經雙方同意議定有關約定事項如下：

第一條：本項貸款為本人應繳納各期房屋、土地及停車位價款之一部分，茲委託世田建築股份有限公司代為向金融機構辦理貸款
新台幣 仟 佰 拾 萬元。

第二條：本人授權世田建築代為委任地政士辦理房屋及土地抵押設定登記手續。

第三條：辦理貸款及抵押設定登記所需借款人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書…等)暨簽名蓋章等收續，本人悉依世田建築通知如期辦妥。其因辦理貸款及抵押權設定登記致產生之稅規費、手續費及地政士費用等，本人願依期限全數繳付，貸款未核撥前，如需本人補蓋章或出具證件文書，本人無條件即時配合辦理。

第四條：本人同意於辦理產權移轉相關程序或金融機構貸款用印時，將繳款期別明細表(附件一)金融機構貸款應繳付之金額，開立同等金額本票交付世田建築供作本人給付該期款之擔保。

第五條：貸款手續辦理同時，本人須預立帳戶、取款憑條及逕撥貸款相關文件，並授權世田建築於貸款核准後直接向金融機構領取或直接撥入世田建築指定之帳戶。

第六條：獲准核貸之金額、期限、利息及分期償還方式，本人須依照貸款機構之規定依約履行義務。為確保世田建築取得貸款金額，於世田建築辦理貸款期間，如需本人提供文件或親自會同辦理或開戶時，本人不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不予補正或擅自向金融機構表示拒絕貸款，如有上述情事則視為本人放棄貸款，同意依本附件第八條辦理，將貸款金額一次給付買方。

第七條：若因：

- (一)本人經金融機構向財稅資料中心查詢辦理貸款規定不合；
 - (二)其他原因而金融機構不能受理貸款；
 - (三)本人拒辦或未依世田建築通知時限辦理貸款手續致不能獲貸；
 - (四)本人自動放棄辦理貸款；
 - (五)未成年或正服役者或無固定職業者，金融機構未能受理貸款者；
 - (六)未依本委託書第三、四、五條規定者；
- 本人均同意在接獲世田建築通知七日內以現金一次付清。

- 第八條：本人不得任意終止或解除本委託書及金融機構借貸契約，否則本人應於接獲世田建築通知日起七日內無條件向世田建築一次補足或付清，且因委託關係辦理辦理貸款所繳之手續費及其他規費不得要求退還。
- 第九條：依據本委託書第七條及第八條所載，如世田建築通知本人一次付清貸款金額，而本人逾期達十五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，世田建築得解除契約，雙方同意依房屋土地預定買賣契約書第二十五條約定處理。
- 第十條：世田建築於取得核貸金額且本人無任何違約情形後，須於交屋時返還本人所交付之本票。

立委託授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

(附件三之一) 委託領取貸款授權書

本人_____承認本項貸款為應繳各期房屋及土地價款之一部分，屬世田建築股份有限公司(以下簡稱世田建築)所有，特此委託並授權世田建築全權代辦本人所有「世田安」第____樓____戶房地及地下____層平面式汽車停車位編號第____號之房地產權抵押設定貸款等一切手續，並代領全部貸款金額新台幣____仟____佰____拾____萬元整及房地所有權狀。貸款手續辦理同時，委託人應預立此項貸款之存摺及取款憑條，授權世田建築於貸款核准後直接向金融機構領取或預立貸款撥款委託書，於貸款核准時直接撥入世田建築指定帳戶。一切手續均依照貸款銀行之規定辦理，特立此委託授權書存照。

立委託授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

(附件四) 代刻印章授權書

茲因委託人_____訂購世田建築股份有限公司(以下簡稱世田建築)，所興建之「世田安」第____樓____戶房地及地下____層平面式汽車停車位編號第____號車位，雙方因代刻印章授權委託事宜切結約定條款如下：

- 一、本人授權世田建築代刻印章壹枚，並保管使用。
- 二、本式印章僅得使用於辦理有關本契約房地產權移轉登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續，代辦金融機構貸款開戶並領取貸款之用，代辦水、電、瓦斯申請更名及相關約定事項之用。
- 三、世田建築不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則世田建築應負有關法律責任。該印章應於土地暨房屋點交完成後交還委託人，倘委託人於通知10日內拒絕受領，世田建築得逕行將本印章作廢，不負保管責任。
- 四、本人基於本委託授權書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託授權，亦不得藉任何理由提出異議或申明作廢。
- 五、本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

(附件五) 分管同意書及圖說

立同意書人_____ (以下簡稱買方) 因向世田建築股份有限公司(以下簡稱賣方) 購買坐落於台北市中山區長安段四小段125、125-1、126、126-1、127、127-1、128、128-1、129、129-1地號等10筆土地內，案名為「世田安」房屋編號第____樓____戶及地下____層平面式停車位編號第____號車位，買方同意遵守下列事項：

- 一、買方同意購買車位之所有權人按其所購買車位之持分擁有使用、收益、處分之權利，購買車位之所有權人依住戶管理規約共同管理。地上一層原管委會空間，規劃為本社區接待大廳，屋突一層規劃為休憩區，地下二層4、5號機車位及旁空地，規劃為垃圾儲藏區，為了使公共空間多元有效使用，另行委託簽定社區休憩設施規劃及施工委託同意書(詳附件六)約定之。地下室機車位，其產權屬於公共設施登記面積，本社區汽車及車道旁機車位編號1、2、3、13、14不開放停車使用，機車位僅開放編號6~12共7位可停車，住戶可向管委會租用，使用及規章由管委會統一制定管理。
- 二、本建物一樓A戶前後院、五樓至七樓住戶鄰近各樓層住戶之露台，在不違反有關建築法令下，由當層相鄰住戶無償管理使用。
- 三、買方同意屋突平台、突出物、樓電梯間、機房、消防水箱、公共水箱等為全體區分所有權人共有，其管理使用則由區分所有權人會議決議之。
- 四、買方如將其房地、車位所有權移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，除應將共有約定專用部分併同移交外，並應告知本分管同意書之約定，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均明瞭並遵守本同意書所應負之義務。如因之發生糾紛，買方應負責處理並對因此受損害之人負損害賠償責任，且無條件放棄法律上之一切先訴訟抗辯權。

此 致

世田建築股份有限公司

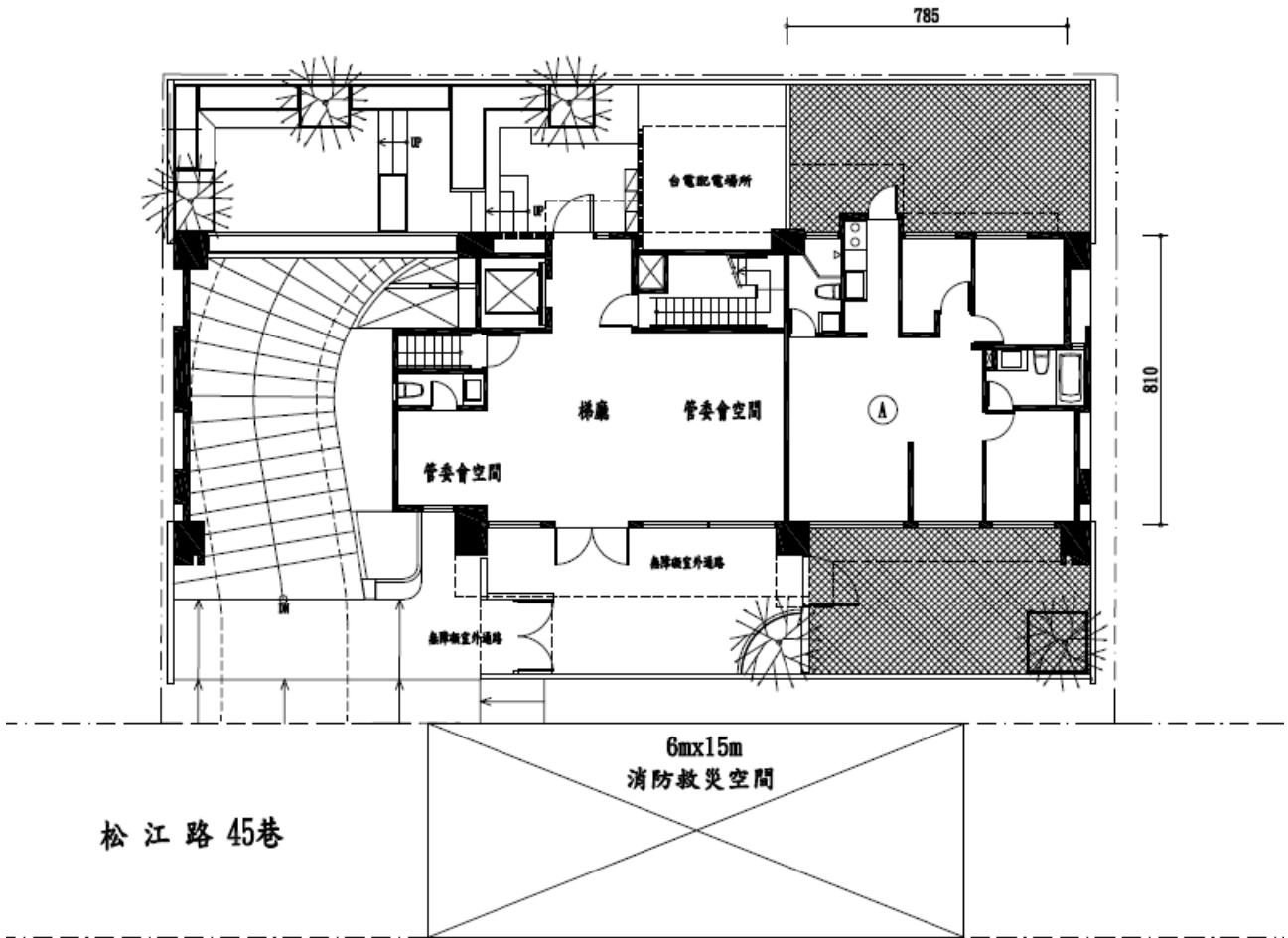
立同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

約定專用圖說

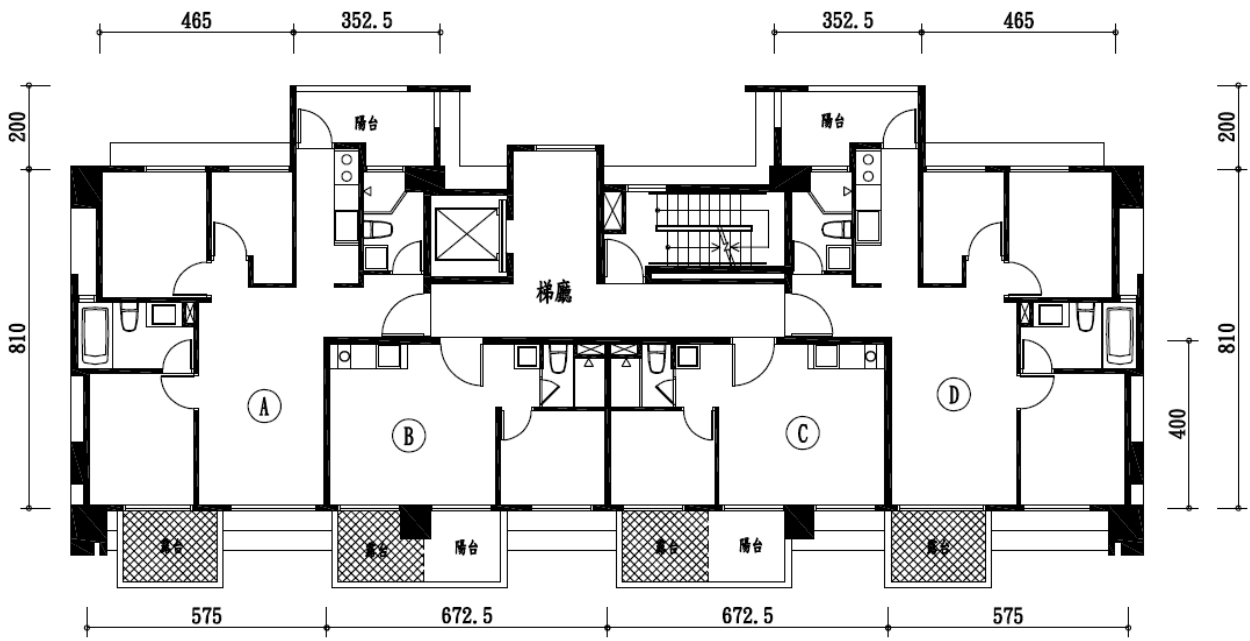
第一層平面




一層平面圖

約定專用部份
不得違規使用

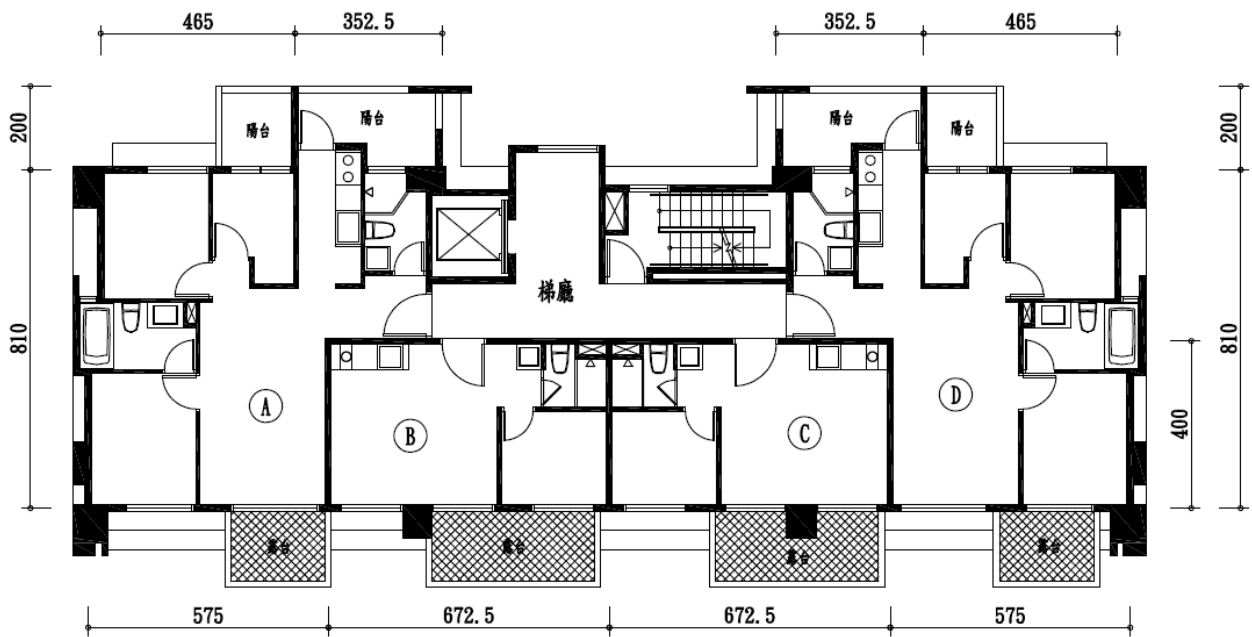
第五層平面



五層平面圖

 約定專用部份
不得違規使用

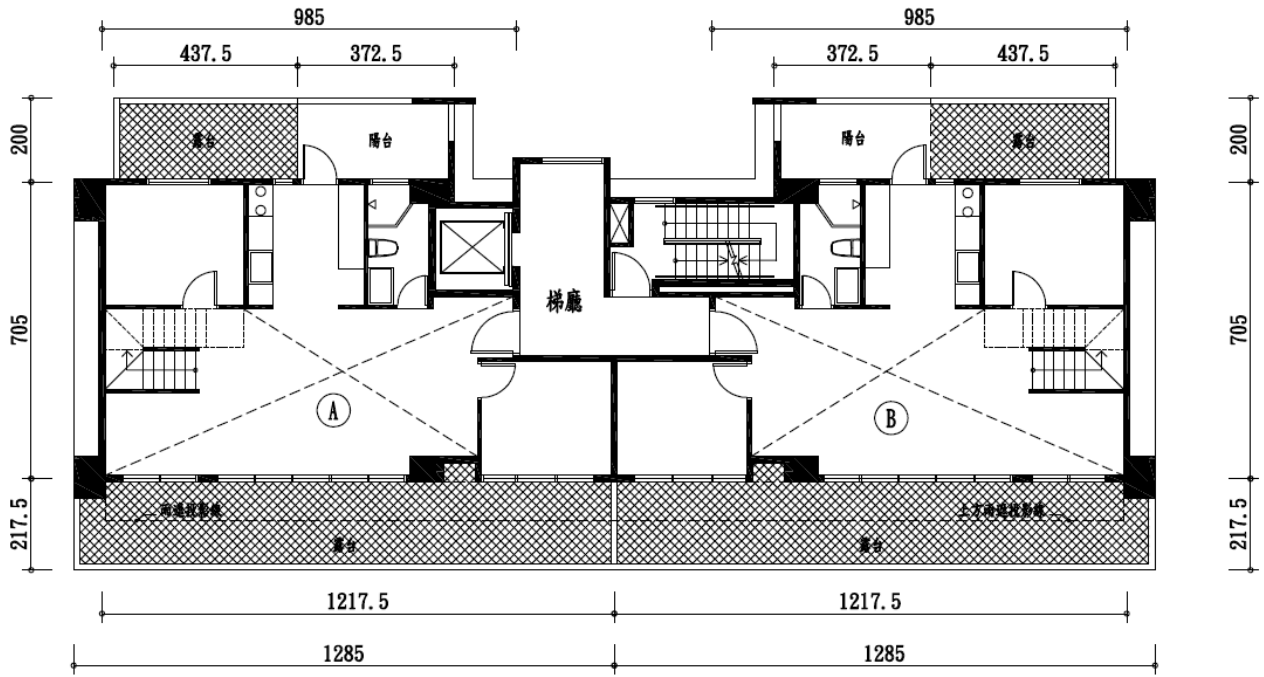
第六層平面



六層平面圖

約定專用部份
不得違規使用

第七層平面



七層平面圖

(附件六) 社區休憩設施規畫及施工委託同意書

委託同意人_____ (以下簡稱買方)

為提高本訂購房屋使用品質茲授權世田建築股份有限公司 (以下簡稱賣方) 委託承攬本工地之營造廠之下游承包商，由受託人就建築物非建築執照核准可用之空間規劃為社區管理休憩設施，其有關委託事項如後：

一、社區休憩設施及各戶規劃內容：

二、基於空間靈活運用，並為提升生活品質，全體區分所有權人，同意規劃為供本建築物社區住戶休憩交誼之相關設施(備)用；本建物地上一樓管委會空間規劃為接待大廳，屋突壹層戶外規劃休憩空間，地下二層4、5號機車位及旁空地，規劃為垃圾儲藏區。

二、設計規畫修改權：買方就上述建物及休閒設施之項目內容、整體平面配置、設備、景觀、色彩、材料等，受託方得再委託相關專業公司(人員)執行，並保有變更設計規畫之權利，且上述施作之設施(備)乃受託方無償贈送，買方或管理委員會不得因任何意見而拖延或拒絕點交，且對該施作內容及附贈設施(備)絕不提出任何異議或主張。

三、上開設施(備)或內容之工程皆由賣方受託方贈送、無償施作，買方無須負擔費用。惟上揭空間使用若與建築相關法令不符，買方同意不以任何理由要求賣方辦理上述及其他各項工程之建造執照及使用執照增設、變更。另本項工程施工前如因法令限制，列管或其他事實困難致無法施作時，買方同意無條件配合賣方先行交屋(買方不得拒絕或保留給賣方任何款項)。成立管理委員會後，由管理委員會決議是否施作，且賣方施作內容應以使用執照圖為準，並得將該設施(備)點交與買方或本大廈管理委員會簽收後，提撥未施作部分之成本予買方代表或本大廈管理委員會保存運用〔上開設施(備)順利施作並於賣方及委託方指定之時間內完成點交予買方代表或管理委員會後，與賣方及受託方無涉，倘若爾後經違章查報或其他原因須拆除或復原時，概由買方及管理委員會自行恢復原使用執照用途，買方及管理委員會不得藉此提出任何異議或主張〕。買方於簽訂本契約之同時已充分明瞭上述之權利及義務。

四、為順利規畫施作上項設施(備)，以提高居住品質，並維護本建物全體住戶之權利，買方不得片面終止、撤銷或解除本授權委託，亦不得以其他方式變更或影響本授權委託或受託方之規劃、施工，如有違反者，應負損害賠償責任。

五、賣方為因應買方之要求而增設或拆除之二次工程，日後主管機關如要求復原時，買方應無條件配合自行施作，不得向賣方要求任何賠償。

立委託同意書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

(附件七) 住戶管理規約

為管理「世田安」(簡稱本大廈)公共管理事務，提升居住品質，特訂定本管理規約，以資共同遵守：

第一條：規約效力所及範圍

第二條：本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有人、無權占有人、住戶及平面式汽車停車位之所有權人。本公寓大廈範圍之基地(位於台北市中山區長安段四小段125、125-1、126、126-1、127、127-1、128、128-1、129、129-1地號等10筆土地)、建築物及附屬設施。

第三條：專有部分、共有約定專用部分、共用部分

一、本公寓大廈專有部分、約定專用部分、共有部分之範圍界定如下。

(一) 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。

(二) 共有約定專用部分：本公寓大廈共有部分，經約定供特定區分所有權人使用者，範圍如下：

1、空地、依約定由特定住戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆等作業時，應無償提供出入及架設設備，該住戶應無條件配合。

2、本建物地下室平面汽車停車位共計15位，共有約定專用範圍為汽車停車空間，由平面汽車車位持分登記。平面汽車車位所有權人同意除停車使用外無任何權利。

3、地下二層4、5號機車位及旁空地，規劃為垃圾儲藏區，本社區汽車及車道旁機車位編號1、2、3、13、14不開放停車使用，機車位僅開放編號6~12共7位可停車，住戶可向管委會租用，使用及規章由管委會統一制定管理。

4、共有約定專用部分非經該約定專用人全體同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本規約條款之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

(三) 共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物或約定專用部分，而供共同使用者。

- 二、本公寓大廈周圍上下、外牆面及圍牆共用部分(不含專有部分)，由區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。
- 三、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定專用部分：
 - (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) 自來水公司
 - (六) 空調主機及冷媒管。

第四條：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第二十五條之規定，召集人由管理委員會主任委員擔任。無法成立管理委員會時，由區分所有權人互推一人為召集人，若無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關，指定次順位區分所有權人任之。
- 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。但有急迫情勢，須召開臨時會時，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，應經本建物區分所有權人會議決議：
 - (一) 規約之訂定或變更。
 - (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (三) 因天然災害，肇致危害公共安全須重建者。
 - (四) 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同事項，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、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。
- 六、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。
- 七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席區分所有權人會議。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。

- 八、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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，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佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
- 十、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，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。
- 十一、區分所有權人會議未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達本條第九款之定額者，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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄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、會議記錄應包括下列內容：
 - (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佔之比例。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

第五條：公寓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、使用執照影本、竣工圖說及有關文件，應由本建物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。

第六條：管理委員會委員人數

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及住戶，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、財務委員一名
- 三、監察委員一名

前項委員名額，合計為三名。主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。主任委員、財務委員及監察委員選任時應予公告。

第七條：管理委員會會議之召開

- 一、本建物主任委員得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，或經三分之一以上委員請求召開本建物管理委員會會議時，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委員出席參加，其討論事項，應經出席委員之決議通過。
- 四、有關本建物管理委員會會議之記錄，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。

第八條：管理委員之資格及選任

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。
- 三、委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- 四、委員之任期為期一年，主任委員及財務委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 五、主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一) 主任委員、監察委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 曾犯詐欺、背信、侵佔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者，無資格擔任。

第九條：管理委員會之職權如下：

- 一、研究制定或修正各種管理規章、預算、決算、並研議本大樓公共設施之管理辦法。
- 二、委員會得決議將本大樓管理事務全部或一部分委由專業管理公司委託管理。
- 三、監督主任委員對本大樓公共事務之執行，每月對大樓管理費收支之審核。對主任委員無法行使職務時之罷免及重新推選。

第十條：委員之職務如下：

一、主任委員：

- (一)對外代表本大樓，爭取本大樓福祉權益、解決紛爭。
- (二)督導管理公司做好本大樓公共管理事務。
- (三)應負責定期召開委員會，並擔任主席，對委員決議事項應作成紀錄，經委員簽字後分發各住戶，確實執行。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)主任委員任期屆滿前負責召開全體區分所有權人會議並擔任召集人，選舉下屆執行委員。並將本屆主任委員任期之所有事務(含財務)負責移交下屆主任委員。

二、監察委員：應輔佐分擔主任委員執行業務，如主任委員因故不能行使職權時代理期職務。

三、財務委員：掌管公共基金、管理及維護分擔費用(簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

四、委員應遵守法令、規約、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。

五、委員得為工作之需要，支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

第十一條：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權人會議議決之規定，向管理委員會繳交下列款項：

- (一)管理費：每月應繳房屋210元/坪、汽車位800元/位(管理委員會成立後得依實際支出狀況召開區分所有權人會議決議調整管理費)。

二、管理費依下列方式分擔之：

- (一)房屋管理費依房屋所有權坪數計價(由房屋區分所有權人負擔)。
- (二)平面停車位之維護清潔費用，由管委會訂定。

三、各項費用之收據、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴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。

第十二條：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：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 公共部分之清潔、維護保養、水費、電費、檢修耗材等費用。
- (三) 有關共有部分之火災保險費、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) 因管理本大廈事務所產生之相關費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (二) 共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (三) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十三條：共有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。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十四條：共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有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(管理委員會成立後訂定管理辦法)。

第十五條：專有部分及約定專用之使用限制

- 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，應依符合法令規定方式使用，不得有妨礙鄰居安寧之行為(如拍球、跑跳…等)，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 二、凡政府列管之八大行業、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。

第十六條：區分所有權人及住戶遵守事項

- 一、本棟大樓之住戶及區分所有權人為推動共同事務及涉及權利義務之有關事項，所召開之會議，區分所有權人於接獲會議通知書，應如期參加，屆期無法參加時，得委任他人代理表決期權利，並簽署「區分所有權人出席委託書」。

- 二、不在公共空間、各層樓梯間、屋頂突出物、車道出入口及門廳等公共空間佔用或堆積私物、傢俱、垃圾或發生喧囂、振動等等行為，而妨礙本棟大樓住戶之居住品質。
- 三、不得隨意調整或開關公共走道、電梯間、樓梯間等公共設施區域之燈光照明、安全緊急照明及保全設施。
- 四、除建築物原規劃，非經管理委員會同意不得私自在本大樓內外走廊、內外牆(含門窗玻璃)及其他公共場所均不得任意張貼、懸掛、繪畫、浮雕廣告之行為；本大樓不得任意懸掛任何看板、招牌、海報等廣告物，以免影響觀瞻破壞大樓環境。
- 五、陽台一律禁止加窗或加設鐵窗。
- 六、使用本棟大樓任何公共設施時，應依照各項管理辦法及該項設備之正常操作手續，且不違反其使用原則。
- 七、住戶不得任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，管委會應予制止。
- 八、進駐裝潢施工前須繳交裝潢保證金新台幣壹拾萬元整及環境維護管理費新台幣壹萬元整(每一工作日新台幣貳佰元整)多退少補並簽署「裝修工程切結書」，並遵守「裝潢管理辦法」。

第十七條：汽車停車位管理

- 一、地下層汽車停車設備約定為停放自用汽車之唯一用途，不得堆放雜物等之擴張解釋使用權利。
- 二、本社區停車場，所有車輛一律憑遙控器進出，停放車位車輛進出，須減緩速度，依警示燈之指示行駛。
- 三、本停車場之持有人或使用人，不論使用與否，每月需定期繳納停車場管理費，以維持停車場管理及公共電費、清潔費及設備維護費等開銷，本停車場之持有人或使用人，不得以任何理由拒繳上開費用。
- 四、本停車場之重大修繕費，經區分所有權人會議決議及超過三分之二停車位所有權人書面同意後，停車位所有權人依比例分擔費用，並由財務委員通知繳款及收款後，管理委員會再執行重大修繕費工程，若有預收修繕準備金時，則於報修案通過時，先行公告及施工。
- 五、凡進出本停車場車輛，如有操作不當，大聲喧嘩造成住戶困擾；及造成停車場任何管線、機械設備、人員車輛之毀損時，肇事者應付賠償責任，不自行調解或調解不成者，由管理委員會處理，不得異議，若為權利人同意使用者車輛肇事，權利人及所有權人負連帶賠償責任。

- 六、車輛進入停車場時，應注意限高、限重標誌。
- 七、車內不得放置危險物品(如易燃物、爆裂物)，使用人員發現情形可疑時，應立即反映管委會得報警處理之。
- 八、車輛變動如：報廢、換車、車號變更、新增等情況發生，需立即告知管理室(管理委員會)，以便管理。

第十八條：糾紛之協調程序

- 一、公寓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，應以管轄本公寓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、管理委員會對違反本規約之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，應按下列規定處理：
 - (一) 在違規發生時，管理人員得即時採取勸阻或禁止之行動，如遭抗拒時並得強制禁止之。
 - (二) 對因違規行為造成侵害本大樓公共利益之事實狀態，管理人員得採取排除侵害之措施，以恢復侵害發生之原狀，如遭抗拒時並得強制禁止之。
 - (三) 違規行為人就其行為之結果除應對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需之一切費用。
- 二、如住戶拒不繳納管理費，管理委員會得依法追討。
- 三、如違規人違反本公約各款規定，經管理人員勸止仍拒不自動回復原狀時，違規人應給付管理委員會另外之懲罰違約金，違約金之計算給付依公寓大廈管理條例條文規定計算之。

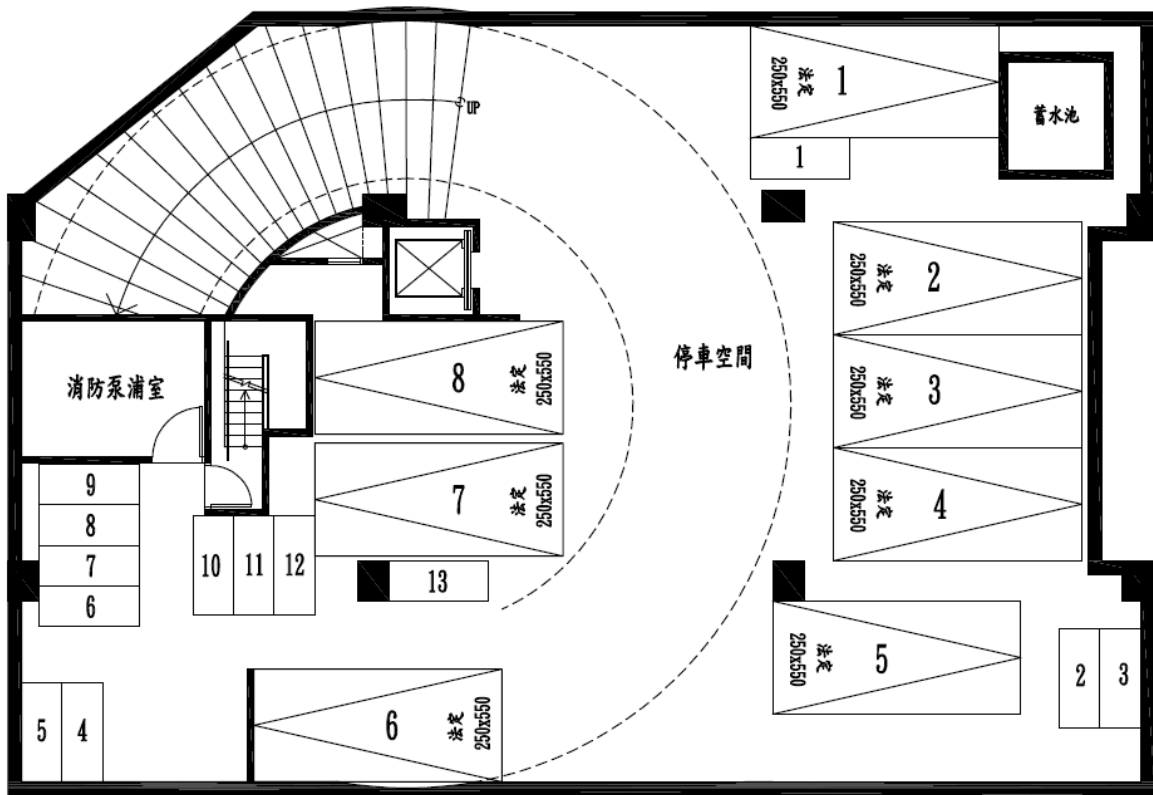
第二十條：其他事項

- 一、共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約之分管約定未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、買方同意地上一層原管委會空間，規劃為本社區接待大廳，屋突一層規劃為休憩空間，地下二層4、5號機車位及旁空地，規劃為垃圾儲藏區，本社區汽車及車道旁機車位編號1、2、3、13、14不開放停車使用，機車位僅開放編號6~12共7位可停車，住戶可向管委會租用，使用及規章由管委會統一制定管理。
- 三、本建物一樓A戶前後院、五樓至七樓住戶鄰近各樓層住戶之露台，在不違反有關建築法令下由當層相鄰住戶無償管理使用。

- 四、共有約定專用部分非經該約定專用人全體同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除。
- 五、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。
- 六、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，亦應遵守本規約之分管約定。
- 七、本規約未規定事項，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。

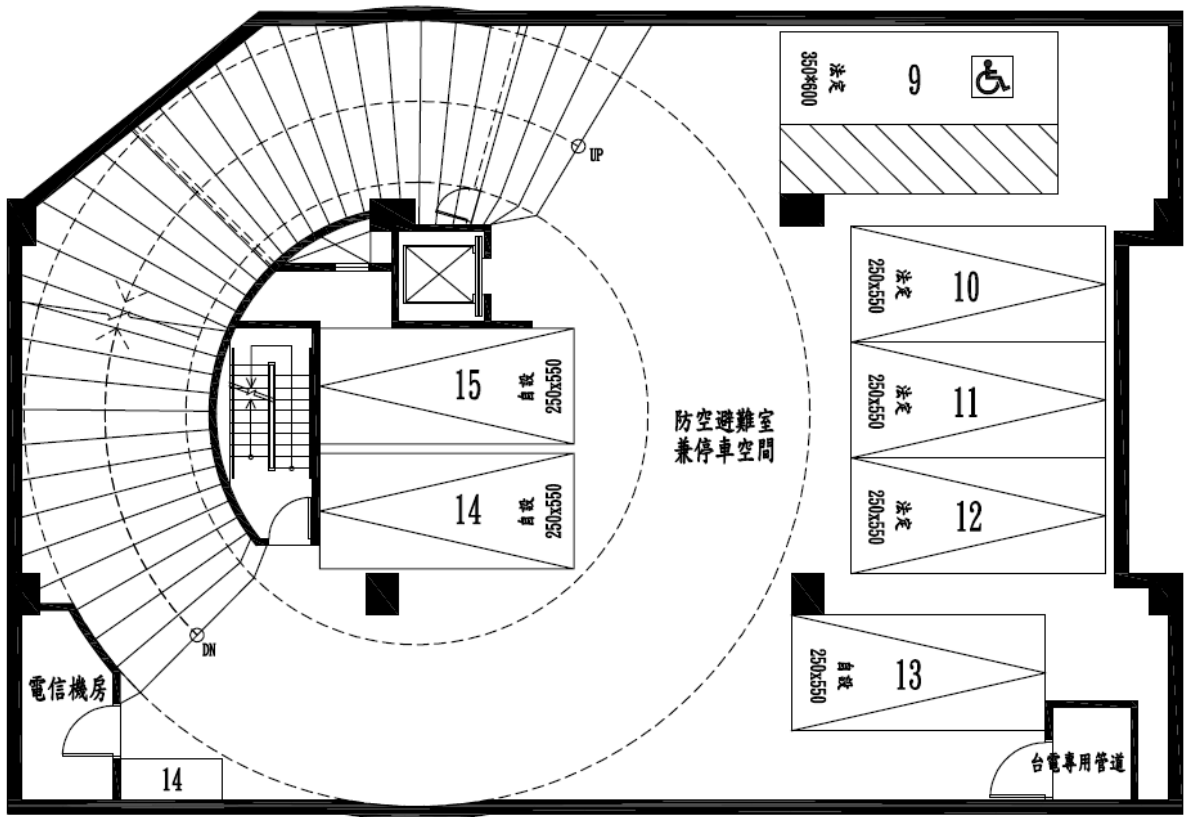
(附件八)各層平面圖

地下二層平面



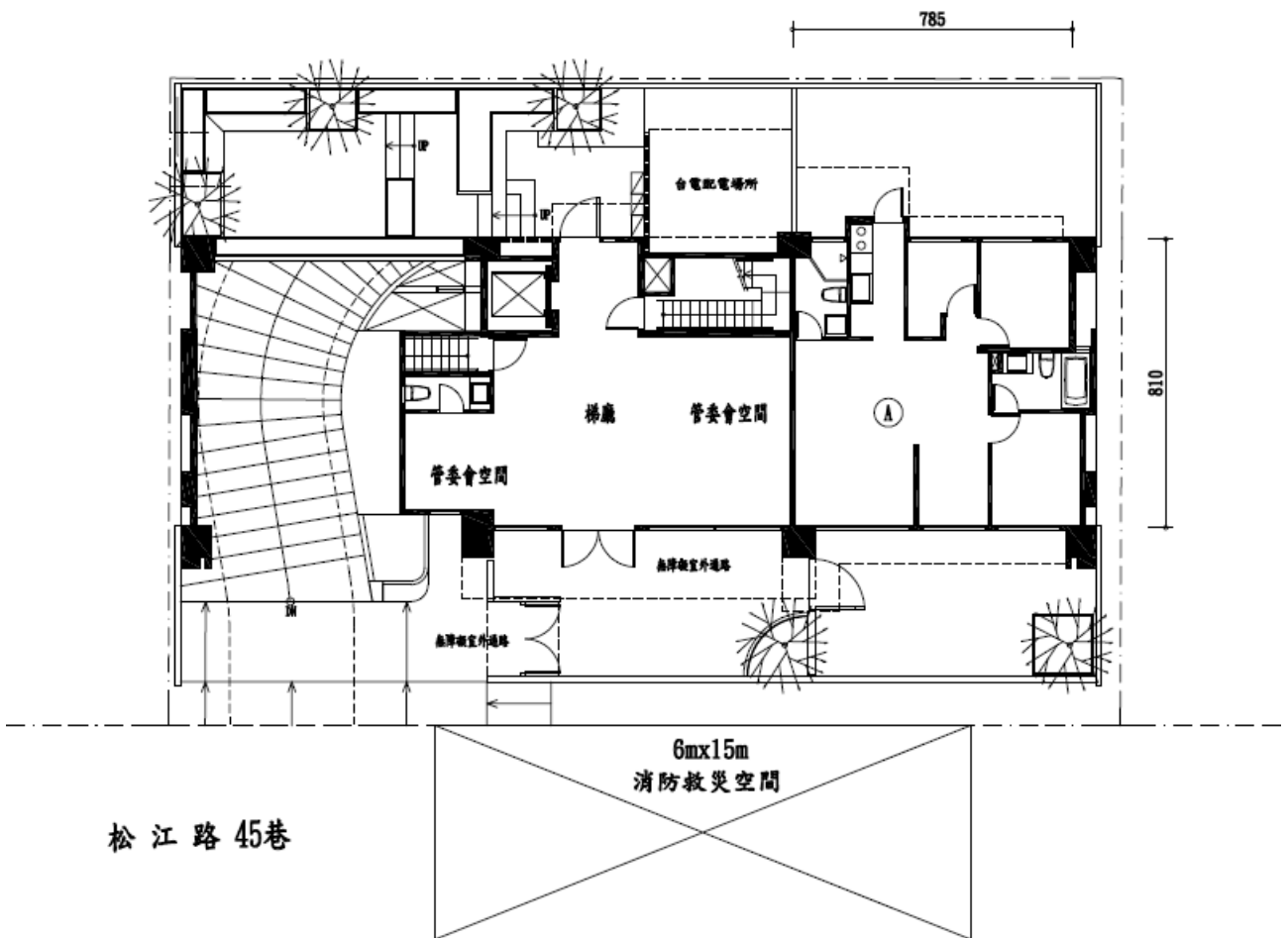
地下二層平面圖

地下一層平面圖



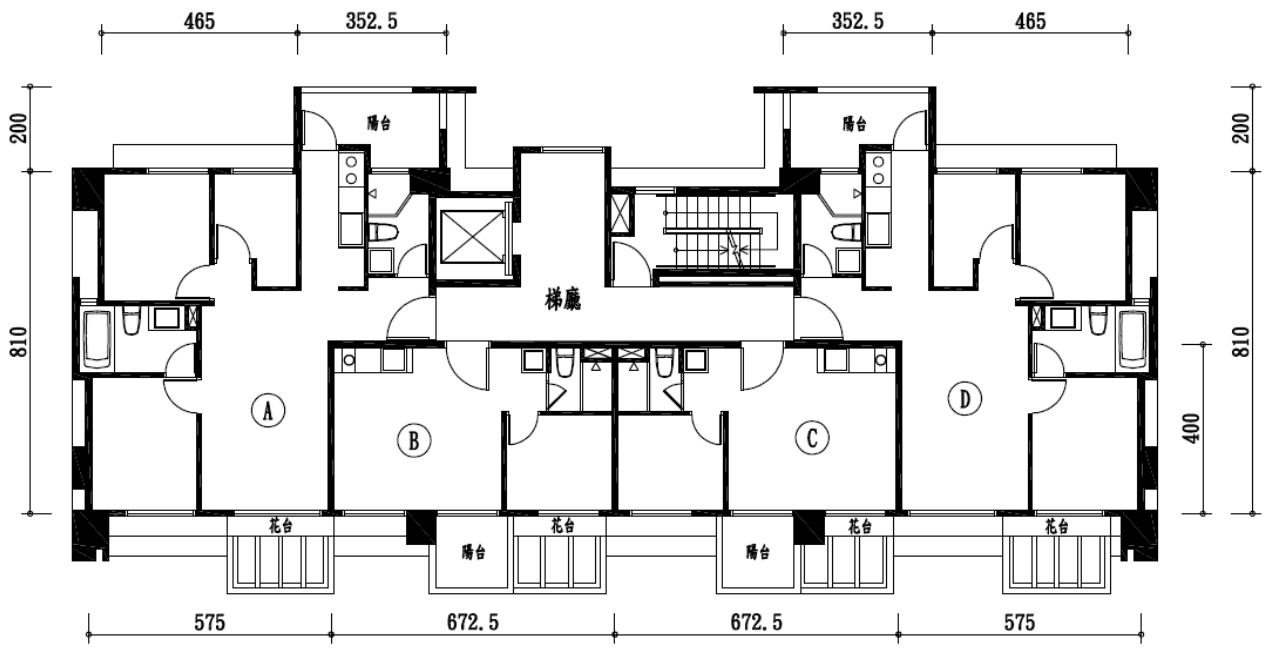
地下一層平面圖

一層平面圖



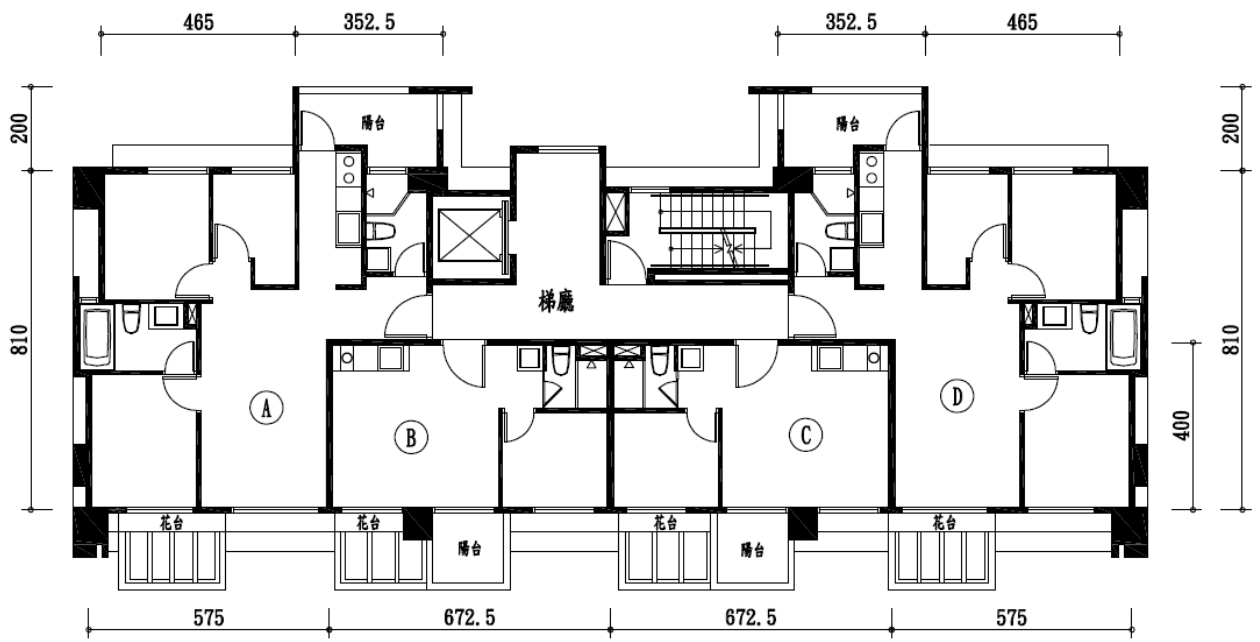
一層平面圖

二層平面圖



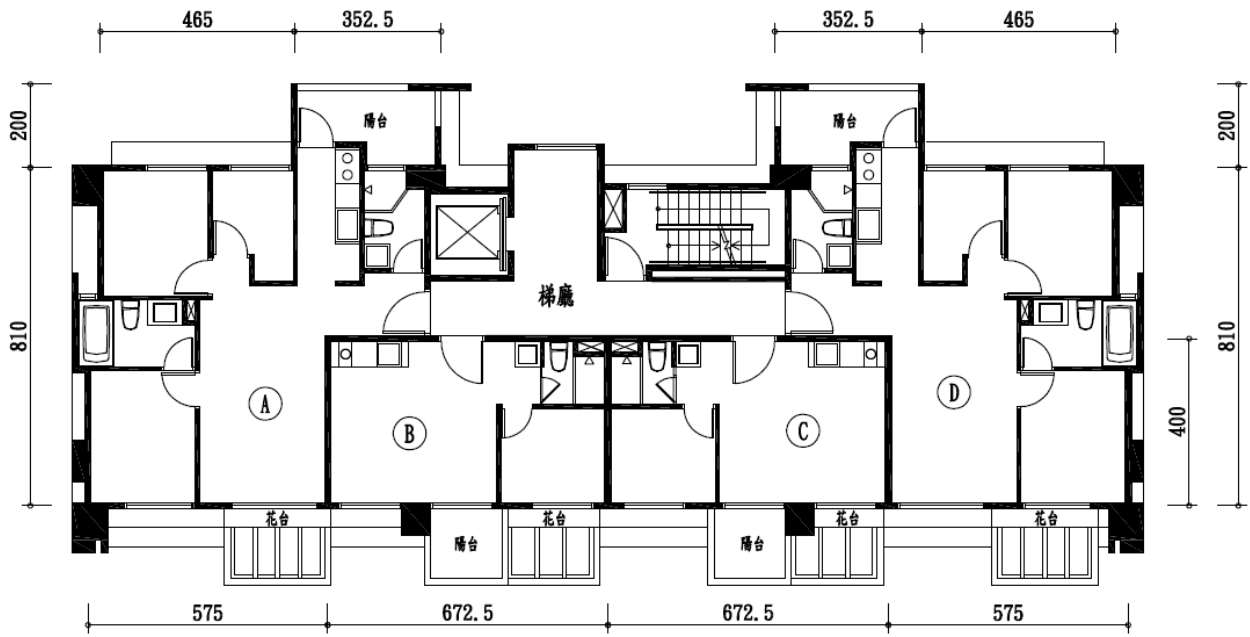
二層平面圖

三層平面圖



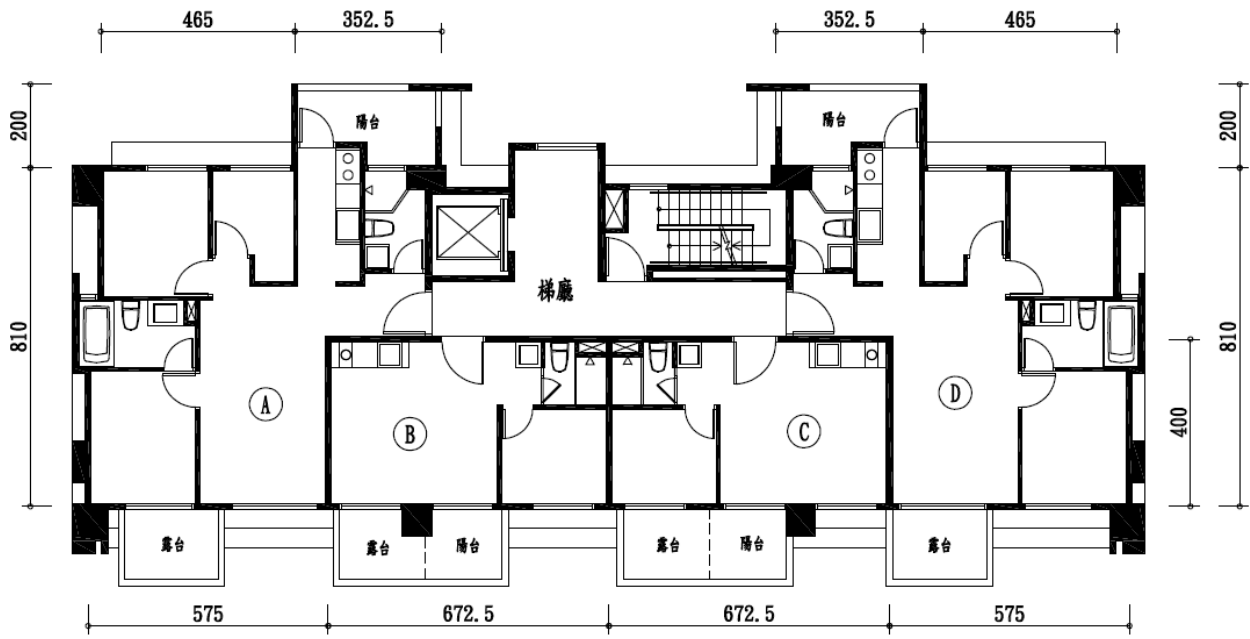
三層平面圖

四層平面圖



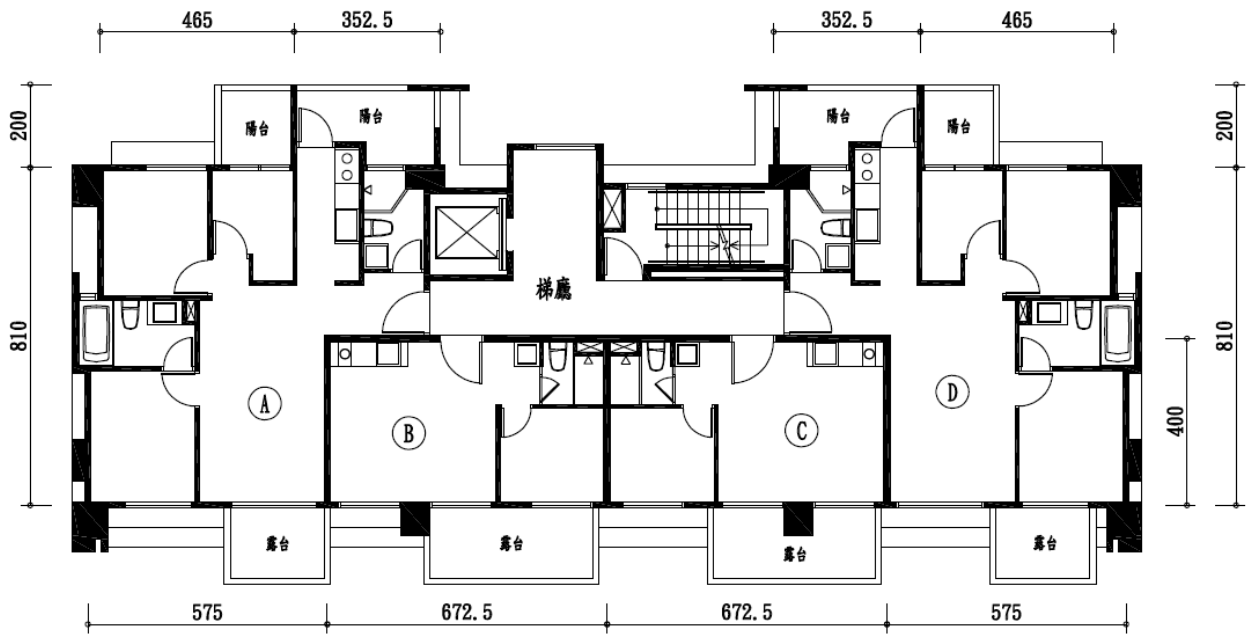
四層平面圖

五層平面圖



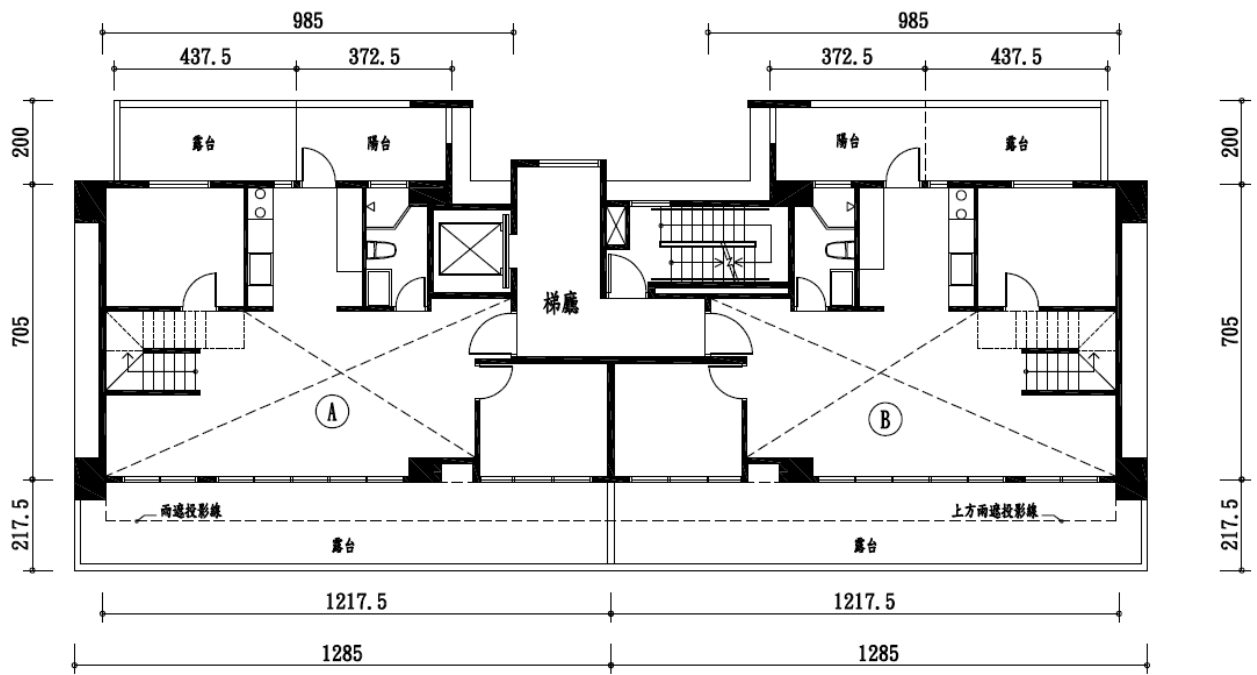
五層平面圖

六層平面圖



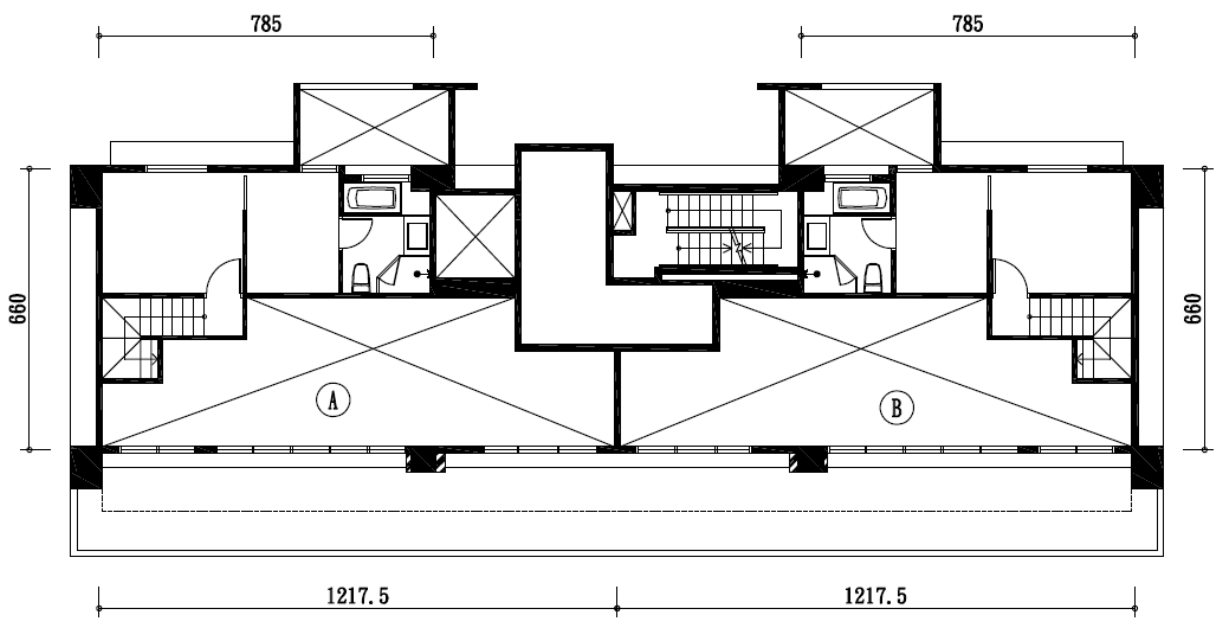
六層平面圖

七層平面圖



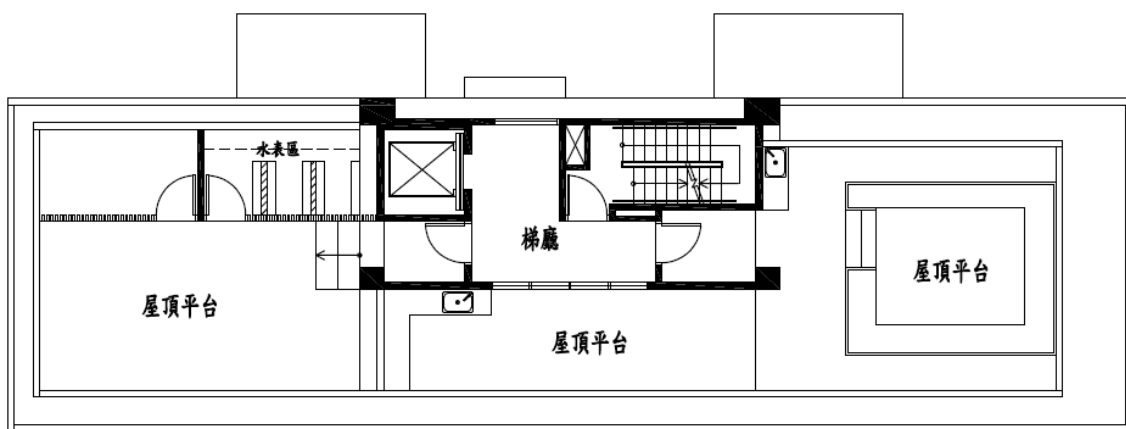
七層平面圖

七層MF平面圖



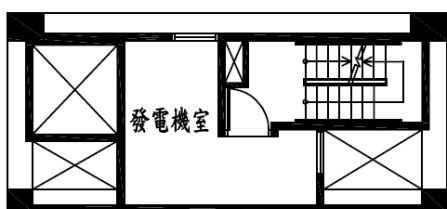
七層夾層平面圖

屋突一層平面圖

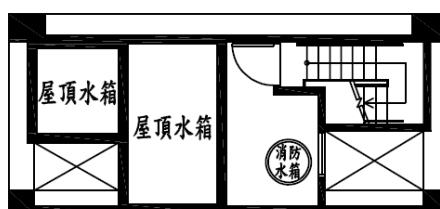


屋突一層平面圖

屋突二、三層平面圖

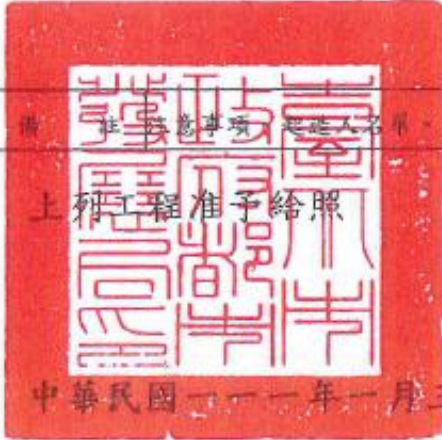


屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

(附件九)建築物執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				111建字第0002號			
起造人姓名	世田建築股份有限公司 負責人:褚世宇			住址	10560台北市松山區光復北路35號3樓		
設計人姓名	陳維翔			事務所名稱	陳維翔建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商三特(原屬商二)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上7層地下2層 共9層23戶		
建築地點	地址	中山區朱園里松江路45巷37號					
	地號	中山區長安段四小段0125-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	208.77m ²	基地	騎樓	0.0m ²
	其他	2305.92m ²			面積	其他	481.0m ²
發照日期	111年01月03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29個月內竣工		
工程造价	\$ 25,697,185 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
F001層	408.61	3.2	(防空避難室)、(停車空間)共13筆(詳見附表)				
總計:						2305.92	m ²
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				<p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; color: blue;">局長黃一平</p> <p>中華民國一十一年一月三日</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。

(附件十) 裝潢施工申請及管理辦法

- 一、為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、裝潢戶於規劃時應參照本大樓建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料(向管委會查詢閱覽)，規劃完成後依內政部最新頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，同時並向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。
- 三、裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾於施工期間內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，裝潢戶於交屋時須繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管理委員會收存，待裝潢戶於裝潢完成且無違反應遵守之規定並經管委會認可後，開立指名該裝潢戶之禁止背書轉讓支票無息退還保證金。
- 五、裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - (一)施工前需辦妥押繳：1. 裝潢保證金壹拾萬元整。2. 環境維護管理費新台幣壹萬元整(每一工作日新台幣貳佰元整)；依實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還，若不足時，由保證金內扣除。3. 簽具裝潢工程切結書，並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，並佩帶於胸前以茲識別，每日施工前須至管理中心換證，離場時繳回工作證。
 - (三)搬運材料及工具應注意電梯容納尺寸，不得超重或超長，造成電梯受損，車廂裝飾面材及地坪應加強保護避免造成損傷。
 - (四)材料工具進出本社區大樓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，須在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，避免重物擊地面之重大聲響。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至六時，星期例假日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。
 - (六)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。
 - (七)建材及砂石不得堆積於公共使用空間(砂石類建材進入大樓前均應以袋裝搬運)。
 - (八)施工廢棄物及垃圾應自行負責裝袋清運(不得堆放於公共區域內)。
 - (九)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置，並應負責立即修復。

- 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，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。
- 七、裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如遇裝潢戶數目較多且同時施工情形，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金共同分擔清潔費用不得異議。
- 八、施工期間未經大樓管理中心同意，不得使用公共用水及私接公共用電，如經查獲將予於開罰。
- 九、裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶逕行動用保證金處理；如保證金不足，管理中心可按回復金額追償，裝潢戶絕無異議。茲將動用保證金條款詳列如下：
 - (一)結構體：1. 結構體不可變更修改。2. 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔(洗孔)。3. 鋼筋嚴禁切除及切斷。
 - (二)建築物外觀：屬於社區之外牆、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等係屬本大樓所有區分所有權人共有，除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等類似行為。
 - (三)陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
 - (四)外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
 - (五)廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者並經主管機關核准者不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
 - (六)空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得擅自安裝影響大樓整體外觀。
 - (七)各戶約定專用之露台：應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的或自行加設任何裝設物。
 - (八)各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
 - (九)家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
 - (十)上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理服務中心可要求區分所有權人及裝潢包商清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

十、進場保護：

- (一)保護範圍應包括電梯車廂內部、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框(含立面空間)及其他施工材料搬運動線。
- (二)室內裝潢進場前需將施工材料搬運動線之地板保護避免造成傷害。
- (三)室內建材(電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗)應做好保護。
- (四)浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽、後陽台水槽櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

十一、室內隔間牆：

- (一)隔戶牆或隔間牆如需打除請會同建設公司工務單位或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
- (二)拆地磚、隔間牆及室內所用的破碎機機型不得超過40磅(即一般稱手持式小型破碎機)。
- (三)隔間牆須如需變更或移除或加設管路等請先施行切割後再行打除；浴室牆面不得加裝開關或移動插座等管線，以免破壞防水功能。
- (四)玄關門不可變更及移位。

十二、室內防水：

- (一)浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈再配管、立門框，放水測試(達48小時)無漏水疑慮才可繼續施作。
- (二)本工程地坪裝修材未委由建築公司施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後方得進行後續工程。

十三、室內消防：

- (一)室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
- (二)火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以30分鐘內回復為限)。
- (三)消防設施更動前應聯絡管理中心。

十四、室內弱電：

- (一)防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理(費用自付)。
- (二)電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

十五、室內電力：

- (一)室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
- (二)室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
- (三)冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
- (四)電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

十六、室內瓦斯設施：

- (一)瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
- (二)熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。
- (三)瓦斯測漏器(偵測器)、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

十七、室內給排水系統：

- (一)室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
- (二)污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
- (三)公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

十八、裝潢完成後，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。

十九、於管理委員會尚未成立前，由建設公司代為執行本施工管理辦法；並於管理委員會成立後，由建設公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

(附件十一)室內變更工程特約條款

- 一、買方若要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計，以一次為限，如需再次辦理，賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費(不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準)。買方並應依照賣方通知變更設計期限內完成工程變更單之簽認，逾期不予受理。
- 二、如買方請求變更之項目，需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由買方負擔。
- 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、申請變更之範圍以室內隔間及裝修工程為限，可變及不可變更工程項目：
 1. 隔間與設備：室內隔間變動(管道間除外)、木門框扇移位、開關插座、給排水出口等位置變動及數量之追加減，並不得違反建管法令之規定；如需變更管線，以不影響下層樓為原則。
 2. 室內裝修材料：牆面油漆顏色及壁、地面磁磚、木地板等裝修材料以賣方提供之樣品為準。
 3. 有關建築主要結構、外觀、管道間、消防設施、公共設施、設備空間、浴室(包括衛浴設備)位置及廚房位置等，不得要求變更或違章之施工與預留。
 4. 買方增加之開關插座迴路，電容量超出賣方原規劃設計，因用電安全考量，賣方有權拒絕辦理變更。
- 五、客戶變更工程期限：
 1. 賣方依照結構進度分別寄送變更通知書(檢附相關圖面)，買方應於賣方通知後三十天內辦妥變更工程暨建材選色等相關手續，倘若超出該期限時，本公司不再接受任何客變作業。
 2. 若賣方提供之室內材料、色系或材質等不符買方需求時，買方亦需於變更工程期限內完成退料確認。
 3. 若買方自行另購建材設備時，應於交屋後自行處理，買方不得要求賣方代為施工及保管。
 - (一) 賣方應按買方請求更改之項目進行估價，並提交工程變更確認單予買方確認，買方應於賣方通知後十日內，完成簽認手續。若買方逾期未簽認，導致雙方無法完成簽認程序時，則賣方依照原圖及原訂建材施工，買方不得異議。
 - (二) 工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款以現金一次繳清或匯入賣方指定之金融機構專戶內始為生效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理，並按原設計施工，建材顏色並由賣方逕行指定；工程變更若為減帳，則於交屋時無息一次結清。

同意本特約人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

(附件十二)信託說明書

信託說明書

緣世田建築股份有限公司(賣方,即委託人)就座落於臺北市中山區長安段四小段 125、126-1、127、127-1、128、128-1、129、129-1 地號等 10 筆土地開發所為之專案(「以下簡稱本專案」),以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售,並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。賣方茲委託台新國際商業銀行股份有限公司(下稱「受託人」)辦理不動產開發信託,同時另案委任安信建築經理股份有限公司(下稱「安信建經公司」)擔任本案建造執照起造人,並分別訂有信託契約書及建築經理服務委任契約書在案。茲擇要說明相關事項如後:

壹、賣方為完成本專案及同時符合中華民國 110 年 1 月 1 日生效之內政部「預售屋買賣契約應記載及不得記載事項」之履約擔保機制規定,同意將本專案土地所有權全部信託移轉登記為受託人名下,建造執照之全部起造人名義變更為安信建經公司名下。

貳、凡本案之房地銷售收入均存入受託人信託專戶,並專款專用於本專案相關支出。

參、安信建經公司辦理本專案在建工程進度之查核與工程請款單據書面形式審核,另提供本專案房地預售成果之書面形式查核服務。

肆、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制下之「不動產開發信託」中有關賣方應告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)事項如下:

- 一、本專案起造人及受託人之名稱及連絡方式詳如本說明書簽名頁所載,賣方應於相關銷售過程中明確告知本專案並無約定提供續建協助或未完工程續建承諾。
- 二、不動產開發信託之信託目的係在確保興建資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。
- 三、為保障買方權益及配合受託人建置查詢網頁,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受託人,並同意受託人於信託契約相關之特定目的範圍內,得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、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,受託人應負保密之責任。
- 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受託人與賣方,並非存在於受託人與買方,買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產,未存入信託專戶之價金非屬信託財產,不受本不動產開發信託之保障,就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託人之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細,以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為:【<https://www.taishinbank.com.tw>】,查詢途徑為:【法人金融>股代/信託>信託專戶查詢>預售屋價金存入明細查詢】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問,應逕洽賣方或受託人處理。

五、信託契約第二條第四項「特定事由」發生時（即賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形），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、前項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其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本說明書附件所載。

七、本專案雖因建築經理委任關係變更起造人為安信建經公司，除有可歸責於安信建經公司之事由者外，應由變更前之起造人（即賣方）負一切法律上之責任。

八、本條所載約定告知事項，業經買賣雙方確實了解並同意共同遵守。

伍、本說明書及其附件為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

附件：受益人會議規則

委 託 人：世田建築股份有限公司

負 責 人：褚世宇

統 一 編 號：50770453

地 址：臺北市松山區光復北路35號3樓

電 話：(02) 2748-9555



受 託 人：台新國際商業銀行股份有限公司

負 責 人：總經理 尚瑞臻

統 一 編 號：86519539

地 址：臺北市大安區仁愛路四段118號

電 話：(02) 2326-8899



起 造 人：安信建築經理股份有限公司

負 責 人：周俊吉

統 一 編 號：89458276

地 址：臺北市信義區信義路五段100號

電 話：(02) 2345-3377



中 華 民 國 一 一 一 年 一 月 三 日