

「基泰碧湖」不動產預定買賣契約書

買方： _____ (以下簡稱甲方)
立預定買賣契約書人

賣方： 基泰建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為乙方預定興建【基泰碧湖】(以下簡稱本社區)之房屋及其持分土地預定買賣事宜，經雙方合意訂立本買賣契約書(以下簡稱本契約)，約定條款如下，以資共同遵守。

第一條 契約審閱期

本契約書簽訂前已經由甲方於中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日攜回審閱 _____ 日，並經雙方磋商後合意訂定。(契約審閱期間至少五日)

買方簽章： _____

賣方簽章： _____

第二條 買賣標的

一、房屋座落：

甲方購買本社區編號第 _____ 樓 _____ 戶房屋乙戶(以下簡稱本戶)及其應有之土地持分。

二、汽車停車位：有 無

地下 _____ 層編號第 _____ 號停車位共 _____ 位。

第三條 買賣總價計新台幣 _____ 仟 _____ 佰 _____ 拾 _____ 萬元整。

第四條 變更權利

基於本社區整體美觀考量、或事實需要、或法令變更等等，乙方得按實際情形調整或變更設計，包括本社區立面外觀、各戶管道間、公共空間之規劃設施及建材、各戶室內空間以外之全棟大樓規劃設計變更及調整權，以及乙方標章設置等相關之權利，乙方並得依變更設計之圖樣施工，不另行通知甲方。本項變更設計之費用，由乙方負擔，甲方不得異議或據以提出解約要求。

第五條 本契約效力

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及契約之權利義務說明書、公共空間暨格局規劃書、建材設備說明、房屋及停車位平面圖與位置示意圖、住戶守則暨管理公約均為本契約之一部分，

與本契約具同一效力，雙方應共同遵守履行。

第六條 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份。

立契約書人

買方(甲方)：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：(公司) (住家) (手機)

傳真號碼：(公司) (住家)

電子信箱：

賣方(乙方)：基泰建設股份有限公司

負責人：陳世銘

統一編號：一二二五一六六二

住址：台北市中正區衡陽路五十一號十樓

電話：(〇二)二三八三〇六六六

銷售公司：甲桂林廣告股份有限公司

負責人：張裕能

經紀人：

身分證字號：

執照號碼：

服務人員：

中 華 民 國 年 月 日

「基泰碧湖」權利義務說明書

第一條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：

台北市內湖區碧湖段三小段 657-0、657-3 地號等二筆土地建築基地，面積共計 1,118 平方公尺(約 338 坪)，使用分區為都市計畫第三種住宅區、第三之一種住宅區。(如土地地號合併，則依合併後地號為準)

二、房屋座落：

買方購買本社區編號第 _____ 樓 _____ 戶房屋乙戶，房屋平面圖詳如公共空間暨格局規劃書【壹】所示，買方並同意本戶門牌號碼編定依戶政機關規定辦理。主管建築機關核准 104 年 9 月 16 日之 104 建字第 0219 號建造執照。(如因法令、政策等因素影響工期，買方同意賣方重新申請建造執照，並以新建造執照為準)

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方 有 無購買停車位，購買之停車位為：

樓層	型式	編號 數量	車位種類	車位規格 (長*寬*高)
<input type="checkbox"/> 地上一層 <input type="checkbox"/> 地下一層 <input type="checkbox"/> 地下二層 <input type="checkbox"/> 地下三層	平面車位	同建照號碼 _____ 號 _____ 位	<input type="checkbox"/> 法定車位 <input type="checkbox"/> 自設車位 <input type="checkbox"/> 獎勵車位	<input type="checkbox"/> 5.5M*2.5M*2.1M <input type="checkbox"/> 6.0M*2.7M*2.1M (殘障車位)

車位平面圖詳如公共空間暨格局規劃書【貳】。

(二) 前款停車空間為共有部份且無獨立權狀，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，依比例計算之。由汽車停車位承購人共同持分其面積，含車道及其他必要空間，每一個停車位登記面積約 33.15 平方公尺 (約 10.03 坪)。

(三) 停車空間面積約 _____ 平方公尺 (約 _____ 坪) / 共有部分總面

積約_____平方公尺(約_____坪)=比例為45.32%。

(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。

(五)地下一層第47、48號停車位，依建造執照核准平面圖之用途為供行動不便使用，買方簽訂本契約時已充分了解該停車位已配售予本社區之客戶，該停車位之使用權利歸屬購入該停車位之承購戶，買方不得要求該停車位供公眾使用或向賣方主張任何權利。

第二條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

按本基地之店舖、住宅之相對價值比例，核計店舖、住宅各自應有之土地持分。買方購買本戶，其土地持分面積約_____平方公尺(_____坪)，應有權利範圍為約_____/10000，計算方式係以專有部分面積_____平方公尺(_____坪)占住宅區分所有全部專有部分總面積3793.27平方公尺(1147.46坪)比例計算(註：停車位無土地持分面積)，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、房屋登記面積：

本戶房屋面積共計_____平方公尺(_____坪)，明細如下(不包含停車位面積)：

(一)專有部分面積計_____平方公尺(_____坪)。

1.主建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

2.附屬建物面積計_____平方公尺(_____坪)。

(1)陽臺_____平方公尺(_____坪)。

(2)中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其屋簷0平方公尺(0坪)及雨遮0平方公尺(0坪)

(二)共有部份面積計_____平方公尺(_____坪)。

1. 公設一面積計_____平方公尺 (_____坪)。
2. 公設二面積計_____平方公尺 (_____坪)。
3. 公設__面積計_____平方公尺 (_____坪)。

(三)主建物面積占本戶房屋登記總面積之比例:_____ %。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第三條 共有部分總面積及面積分配比例計算

一、共有部分計算方式

(一) 公設一：全體區分所有權人共有共用部分。

項目包括：地下一層至地下三層：樓電梯間、排煙室、水箱、消防泵浦室、管道間、設備機房、台電配電場所、受電箱室、電錶室、電信機房、發電機室、機車停車空間。地上一層：樓電梯間、排煙室、梯廳、管委會空間(廁所)、基地內通路、機車停車空間、車道、陽台、管理室。地上二層至十五層：樓電梯間、排煙室、梯廳、管道間。屋頂突出物一層：樓電梯間、機電空間。屋頂突出物二層：樓梯間、機電空間。屋頂突出物三層：樓梯間、電梯機械室、水箱。

持分分攤方式：全體區分所有權人共有共用部分《總面積_____平方公尺 (_____坪)》，以各戶之主建物及附屬建物面積合計占全體區分所有權人全部主建物及附屬建物面積《總面積_____平方公尺 (_____坪)》合計之比例而為計算。其面積係以本共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。

(二) 公設二：由持分戶別共有專用部分。

項目包括：地上二層至十五層之管道間。

持分分攤方式：由地上二層至十五層之 A、B、E、F 共 55 戶均攤之。

(三) 公設三：由持分戶別共有專用部分。

項目包括：地上二層之陽台。

持分分攤方式：由地上二層之 E、F 戶分攤之，按各戶之主建物及附屬建物面積合計占全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算。

(四) 公設四：由持分戶別共有專用部分。

項目包括：地上三層之陽台 (一)。

持分分攤方式：由地上三層之 A、B 戶分攤之，按各戶之主建物及附屬建物面積合計占全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算。

(五) 公設五：由持分戶別共有專用部分。

項目包括：地上三層之陽台 (二)。

持分分攤方式：由地上三層之 D、E、F 戶分攤之，按各戶之主建物及附屬建物面積合計占全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算。

(六) 公設六：由持分戶別共有專用部分。

項目包括：地上四層至十五層之陽台 (一)。

持分分攤方式：由地上四層至十五層之 A、B、C 戶分攤之，按各戶之主建物及附屬建物面積合計占全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算。

(七) 公設七：由持分戶別共有專用部分。

項目包括：地上四層至十五層之陽台 (二)。

持分分攤方式：由地上四層至十五層之 D、E、F 戶分攤之，按各戶之主建物及附屬建物面積合計占全部主建物及附屬建物面積合計之比例而為計算。

(八) 公設八：不具獨立權狀之停車空間。

項目包括：地上一樓至地下三樓之停車位空間。

持分分攤方式：由汽車停車位承購人共同持分其面積，含車道及其他必要空間，每一個停車位登記面積約 33.15 平方公尺 (約 10.03 坪)。

二、買方已充分了解本社區房屋坪數與車位、車道及共有專用部分之應有持分計算與區分方式。為確保全體住戶共同權益，買方

同意依照規約規定使用共用部分。

三、買方已知悉購買房屋包含約定專用部分，該約定專用部分係無法獨立為區分所有產權登記者，其使用悉依本約第九條約定辦理。

第四條 房屋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，雙方同意該部分仍列入買賣範圍內，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、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，分別以土地面積、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。
- 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，買方得解除本契約。

第五條 契約總價

本契約總價款合計為：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

一、房屋部分

本戶房地總價：新台幣 仟 佰 拾 萬元整。

房地價款分配如下：(房屋價款內含營業稅)

土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(一)專有部份：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1.主建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2.附屬建物：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

(二)共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、停車位部分

停車位總價：新台幣 佰 拾 萬元整。

第六條 付款辦法及逾期付款之處理方式

- 一、買方同意按附件一「付款明細表」之約定繳款，並於賣方通知繳款期限內，以現金或即期支票，逕向賣方或賣方指定之金融機構專戶按期如數繳付，不得拖延短欠。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。
- 二、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。
- 三、買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。
- 四、買方若以票據或匯款支付訂金及簽約金，則待該票據兌現或匯款完成後，本約始生效力。

第七條 產權登記款約定

- 一、本契約第五條契約總價款內之部分價款(即付款明細表之「產權登記款」)計新台幣 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、買方同意前項產權登記款為本契約應繳房地(含車位)價款之一部分，屬賣方應預收之期款，買方應依約繳納。買方如以貸款撥付，於本契約房地產權申請過戶用印同時，買方應開立與預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，並授權賣方於買方違約時填寫到期日(以本條為授權證明，不另立授權書)提示兌領；如買方無上述違約情事，賣方應於買方付清本契約全部價款時，將本票無息返還買方。

三、第一款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依目前內政部預售定型化契約約定辦理：

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

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獨通知之日起__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。

第八條 產權登記款撥付

一、本契約有第七條貸款約定者，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**第二項**、**第三項**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

融機構終止撥款予賣方。

- 二、買方同意於抵押權設定予貸款金融機構完成並核撥貸款時，即由賣方直接向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構不另通知買方而逕行撥付賣方，以抵付買方應繳款項；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。如有違反，即視為買方違約。
- 三、自產權移轉登記完成後，且抵押貸款撥付日起，該貸款之本息清償即由買方自行負擔。

第九條 地下層、屋頂及法定空地及未登記之露台、平台之使用方式及權屬

一、一樓及地下層停車位

- (一) 本社區地下層共三層，總面積_____平方公尺(____坪)，扣除第三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，其餘面積平方公尺(____坪)由賣方依法令以停車位應有部分(持分)約定專用使用權予本社區車位承購戶。
- (二) 買方同意本社區一樓空間為更有效使用，授權由賣方規劃施作大廳等公共設施，以利本社區多元化使用，其產權為本社區全體共有，供本社區全體共用。以上附贈工程，係賣方無償贈與買方，倘因政府法令之限制致無法施作，或施作後經主管機關指示拆除改善時，賣方得按建造執照之設計施工，買方絕無異議。
- (三) 買方購買之汽車位，依住戶守則暨管理公約【貳】由本社區管理委員會訂定管理辦法使用之，買方應予配合。買方同意遵守本社區規約及依規約負擔汽車停車位之管理、維護及修繕等費用。
- (四) 未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知房地總價並不包括汽車停車位價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含汽車停車位之應有部分(持分)面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之依法使

用外，已確認並同意對地下層及一樓汽車停車位應有部分（持分）並無任何使用管理權等權利。

（五）地下一層及一樓機車停車位之使用，有需求之住戶向管理中心登記，以公開抽籤方式決定住戶使用位置，其管理費、每期使用期限等，由管委會訂定使用管理辦法。

二、本社區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。但部份區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、買方同意本社區屋頂空間為全體共有，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。該空間為附贈工程，係賣方無償贈與買方，倘因政府法令之限制致無法施作，或施作後經主管機關指示拆除改善時，賣方得按建造執照之設計施工，買方絕無異議。

四、露台、花台及未登記產權之平台由連接戶別區分所有權人個別約定專用，取得約定專用權之各戶區分所有權人應為合法使用，且同意不以未能為產權登記之理由為減少價金或提出解除契約之請求。法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部份，應於規約草約訂定之。

五、因本條規定而增加或減損就本社區共同使用部分使用上之利益，買方認知已於第五條契約總價中充分反應；將來交屋後，買方除同意遵守本條規定行使對本社區共用部分之權利與義務外，對於買方未持分或已約定由其他區分所有權人使用者，買方同意對之均無任何使用或管理權利。

第十條 主要建材及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，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、本社區所需之供水、供電、電信、消防、衛生下水道等設備及管線鋪設位置，買方同意依照主管機關核發建築圖說之標示設置。惟因公共事業主管單位另行指定設置位置或要求加設時，買方絕無任何異議，亦不得據以為解除契約或主張任何權利之理由。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本社區之建築工程應在民國 111 年 6 月 30 日之前開工，民國 114 年 3 月 31 日前完成主建物、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合法之室內隔間及裝修為限，如需變更管線，以不影響上下層樓為原則，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，另買方不得要求賣方為將來加蓋、加建或違建等預做施工之準備。

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乙次為限。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、變更工程處理：

(一)買方變更工程之範圍，需符合法令規定且以本戶房屋內部隔間為限，並以不影響結構安全、管道系統，且不涉及需辦理建築、景觀、消防、機電等之變更設計為原則。賣方不接受本契約建築物外觀、屋頂、陽台、浴室衛生設備範圍移動、廚房給排水位置等變更，亦不接受影響鄰房垂直與水平空間範圍之擴充變更。

(二)買方不得要求本戶房屋直接供水或加設私用化糞池，亦不得要求增設水箱。

(三)變更費用及工程建材單價依賣方訂定之統一單價為加減帳計算依據，減帳項目工料全退。

(四)工程變更金額之計算以雙方確認之變更範圍為準，賣方應依雙方同意之工程變更圖說估價並由雙方確認後，賣方依此作為施工之依據。

(五)本項工程變更作業，除變更加減帳外，買方另應支付賣方變更管理費。買方室內變更若超過賣方規定辦理期限，或辦理次數超過乙次，且經賣方同意接受處理者，變更管理費另依賣方規定辦理。

(六)買方辦理建材變更時，準用本項規定辦理。

(七)買方所為之所有變更，應於賣方通知期限內辦理。

四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳，以書面限期通知買方簽認。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份保留房地總價 5%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，雙方議定由_____負擔；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、買方提供之產權移轉文件，必須依中華民國法令可供賣方進行產權移轉作業，若依法無法作業，經賣方同意後，買方負責將本約轉讓予可供賣方進行產權移轉之第三人。

五、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)依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清下列應繳之款項：

1. 房地移轉登記前各期款項及逾期加付之遲延利息。
2. 買方繳清產權登記款，或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，繳清所有權移轉、設定登記規費、印花稅、契稅、公(監)證費、代辦手續費(含代書費)、保險費及各項附加稅捐，買方應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。
3. 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用於賣方指定之期限內全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

(二)前款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

七、買方同意委託賣方代刻印章乙枚並負責保管(不另立印章代刻及保管授權書)，以辦理有關產權移轉之申報、登記及水、電、瓦斯、電信業務之申請、管委會成立報備及本契約有關約定事項之使用。

第十五條 通知交屋期限

- 一、本契約所稱交屋，僅指交付買方所購買之區分所有主、附屬建物(含停車位)，不含室內外加工、附贈工程及共同使用部分。共同使用部分之移交，依第十六條規定辦理。
- 二、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) 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)並結清應繳付之稅捐及各項費用等，完成一切交屋手續。
 - (三) 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。
 - (四) 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、買方應於賣方通知交屋日配合辦理交屋手續，未辦妥交屋手續前，不得擅自遷入裝修或運入物品。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。
- 四、買方應於收到交屋通知日起_____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。
- 五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、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 共有部分之點交與管理

- 一、自完工之日起至第一次區分所有權會議召開之日止，由賣方擔任本社區共有部分管理人，賣方應於本社區房屋產權登記之區分所有權人達二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一

以上時，於三個月內召開第一次區分所有權人會議，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，依社區管理規約由買方按月繳付共有部分之管理費。

- 二、為維持本社區之管理、公共安寧與清潔衛生，就本社區之共用部分及公共服務工作，於賣方通知首戶交屋日起，買方同意由賣方負責本社區之管理，由賣方或賣方指定之人負責辦理本社區之清潔、管理、服務等工作。本社區管理委員會成立後，即當然概括承受賣方與第三人之契約，除管理公司有重大違約情事外，買方及本社區管理委員會不得主張提前終止契約。社區管理所需服務費用及公共水電、維護清潔及其他一切委外執行或經常性支出之共同使用等費用，均由買方繳交管理費分攤支付。
- 三、為確保全體住戶權益，買方應遵守本社區住戶規約之規定。買方對繼受本契約房屋之人，應負告知其遵守規約之義務。
- 四、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，辦理共同使用部分之公共設施如水電、機械設施、消防設施及各類管線等功能檢測，經確認功能正常無誤後，依《公寓大廈管理條例》之規定，將共同使用部份、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、本戶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份．．．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，防水保固三年，但因天災、地變、人為破壞或不可歸責於賣方之事由或買方及其使用人使用不當而發生之毀損不在此限。買方若於外牆鑽孔安裝物件時，外牆防水部份即終

止保固，若引起樓下滲漏情事，買方必須負維修賠償之責。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 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送件前，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除手續費，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。

三、買方承諾於其所有之房地產權異動時，必定明確告知繼受者，並要求其遵守本契約書所應負之義務，且受讓人不得以不知有分管協議或以無可得知為理由而有所爭議，如因此發生糾紛，由買方自行釐清。

第十九條 質押轉讓禁止

買方不得讓與本契約或將基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押。因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭他人強制執行，造成買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，依第廿三條第三項辦理之。

第廿條 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，產權移轉後由買方負擔並通知交屋，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第廿一條 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、設定登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費(含代書費)、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。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。
- 三、產權移轉登記日前如有已開徵未繳納之工程受益費時，由賣方負責繳清，產權移轉登記日後由買方負擔。
- 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。

第廿二條 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。

第廿三條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約。
- 二、賣方有前項違約情事之一者，買方得解除本契約；解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。
- 三、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。

- 四、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。
- 五、依本條規定解除或失其效力時，如產權已移轉登記為買方名義時，買方應於解約日或契約失效日起十日內，無條件備齊返還登記所需文件(需用印完畢)交予賣方，並將該房地產權移轉登記予賣方或賣方指定之登記名義人。買方屆期若未配合辦理，賣方得逕行填載買方所交付擔保本票之到期日，聲請法院裁定後強制執行，其因此所生費用及損害，由違約方負擔、賠償。

第廿四條 水、電、瓦斯裝設

- 一、本契約主、附屬建物及共用部分所需自來水、電力配管裝置，由賣方統一洽辦。
- 二、各戶設獨立瓦斯錶，並由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，相關設計、配管、施工、裝錶及保證金由買方負擔。
- 三、管線配管或接通遲延，因非屬賣方履約所能控制，買方同意其接通供應時間悉依管線單位之作業決定，如有遲延，買方同意賣方不需負遲延責任。

第廿五條 特別約定

- 一、賣方應確保廣告內容皆為真實，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。但銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為屬賣方應交付者外，買方同意且了解僅供買方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，賣方無履行或交付義務。
- 二、本契約為買賣雙方間之全部約定，賣方任何口頭承諾、解釋或說明，買方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。
- 三、買方如為未成年人，其法定代理人應共同簽署本契約，並就本契約與買方共負連帶履行之義務。
- 四、對本社區之名稱，買方同意賣方保留命名及事後更改之權利。
- 五、買方有數人時，買方對賣方負有連帶給付之責，一人違約，視同全體違約，且賣方通知或主張僅需對買方其中一人為之，即

對買方全體發生通知或主張之效力。

- 六、若因政府法令變更或基地擴大，致使本案需進行設計變更或重新申請建照，買賣雙方經協議後仍無法達成共識得解除本契約，本契約若由賣方提出解除，賣方應無息退還買方所有已繳價款；若賣方提出相同樓層、產品、方位等相似產品供買方選擇，由買方仍提出解除，則賣方得扣除本戶廣告費後無息退還買方所有已繳價款。
- 七、凡經本社區過半數區分所有權人同意之事項，買方不得另外請求其他損害賠償，且買方同意配合。
- 八、交屋時買方預繳六個月房屋管理費，房屋每坪每月新台幣壹佰參拾元整，平面汽車停車位每位每月新台幣陸佰元整；及社區公共管理基金，房屋每坪新台幣壹仟元計。

第廿六條 相互通信方式

- 一、買賣雙方互為徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面掛號郵寄送達本契約所載之地址。
- 二、繳款通知，除簽訂本約時買方特別要求外，則以電子郵件方式寄送至電子信箱，視為送達。
- 三、雙方如有變更地址或電子信箱帳號，應於變更後即以書面通知他方。
- 四、如以掛號郵寄送達本契約所載地址，或以書面通知他方之變更後地址之書面文件，遭致拒收、逾期招領或無法投遞而退回者，雙方同意均以郵局第一次投遞日視為送達日。

第廿七條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

■ 不動產開發信託

由建商基泰建設股份有限公司及土地所有權人將建案土地及興建資金信託予凱基商業銀行股份有限公司執行履約管理。各期款應存入凱基商業銀行為本案所開立之預售款信託專戶(戶名：凱基商業銀行受託信託財產專戶，帳號：6007-01-0000296-5，分行：城東分行)。興建資金應依工程進度專款專用。上開信託之證明文件

如附件三。

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，但賣方無法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

本預售屋已與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，持本買賣契約可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，買方可持本買賣契約可向加入本協定之○○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。

第廿八條 本契約附件及效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分，與本約具同一效力，雙方應共同遵守履行。本約之附件如下列：

附件一、付款明細表。

附件二、委託領取貸款授權書。

附件三、信託告知書約定事項。

第廿九條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則公平解決之。如日後本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

附件一 付款明細表

「基泰碧湖」付款明細表

戶別／樓		戶	車位／層		號		
類別	名稱		房屋應繳金額	車位應繳金額	合計	土地款	房屋款
一	訂金		萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
二	簽約金		萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
三	開工證明核發		萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
四	屋頂板完成		萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
五	產權登記款	使用執照取得後第10日	萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
六		使用執照取得後第20日	萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
七		使用執照取得後第30日	萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
八	交屋款		萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元
總價款			萬元整	萬元整	萬元整	萬元	萬元

附件三 信託告知書約定事項

預售屋買賣定型化契約履約擔保機制重要事項說明

茲為「基泰碧湖」預售屋預定買賣事宜，賣方委託凱基商業銀行股份有限公司(以下簡稱凱基銀行)為本建案興建資金、土地之受託人，負責於信託存續期間按賣方與凱基銀行簽署之信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用；並由僑馥建築經理股份有限公司擔任本建案起造人、工程及財務查核等事宜，以利本建案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記。

本預售屋採不動產開發信託之履約擔保機制，茲依信託契約約定於買賣契約增訂以下事項：

第一條 本建案之預售屋不動產開發信託受託機構為【凱基銀行，連絡方式：(02)2751-6001】；本建案無提供續建協助。

第二條 不動產開發信託之目的係在確保興建資金之專款專用，並不具有「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。

第三條 為保障買方權益及配合凱基銀行建置查詢網頁，買方知悉並同意賣方為辦理不動產開發信託之需，將買賣契約影本、買方個人基本資料及聯絡方式提供予凱基銀行，凱基銀行並得於信託契約相關之特定目的範圍內，對買方資料進行蒐集、處理及利用，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，凱基銀行應負保密之責任。

第四條 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凱基銀行與賣方，並非存在於凱基銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本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。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址：[\[https://www.kgibank.com/T06/T0604/PreSale.html\]](https://www.kgibank.com/T06/T0604/PreSale.html)，查詢途徑為：[官網首頁→投資理財→信託專區→預售屋價金信託查詢專區→選擇案件名稱→輸入繳款帳號及身分證字號]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或凱基銀行處理。

第五條 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因

稅費、法定抵押權及抵押權各項優先權利而受影響；買方就其為受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第六條 賣方無法依約定完工或交屋時，如凱基銀行認為有需要通知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信託契約附件一所載，為買賣契約之一部分，其效力及與買方，買方同意遵守受益權人會議之決議。

第七條 本次重要事項說明為買賣契約之一部分，且對於買賣契約之受讓人均繼續有效。本次重要事項說明之約定與買賣契約之約定如有不一致，本次重要事項說明之約定應優先適用。

第八條 買方應繳買賣各期自備款價金(包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款)，存入信託專戶。

買方聲明：

- 一、 本重要事項內容業經賣方充分說明，本人了解本附件之內容構成買賣契約之一部分。
- 二、 本人已於合理期間內審閱本附件全部條款，對其內容充分瞭解。

買方簽名：_____

中 華 民 國

年

月

日

「基泰碧湖」公共空間暨格局規劃書

【壹】本戶房屋平面圖

【貳】本戶停車位平面圖

【參】一樓平面圖

「基泰碧湖」建材設備說明

一、結構設計

- (一)結構乃建築安全之基礎。特聘請結構專家，精算結構安全係數，並經建管機關及台北市結構技師公會審查通過，符合內政部頒布之最新防震建築技術規則標準設計施工。
- (二)依法規標準強度設計之鋼筋混凝土樑柱結構，全部基礎、樑、柱及樓版完全依主管機關核定圖樣施工，無論結構、承重、耐震、防火等特性均符合現行法規。

二、建築外觀

- (一)精雕建築之永恆價值，建物一樓基座採石材搭配磁磚、上層鋪貼磁磚或金屬材料及其它建材整體造形設計處理。
- (二)本項建築外觀基泰建設為配合外觀造型效果之提昇，經建築師確認後，在不降低品質前提下得視建築功能、維護及美觀等因素，修正外牆形式，並保有變更設計之權利。

三、防水工程

- (一)屋頂、平台、陽台及露台的地坪均施作防水處理，屋頂平台加隔熱材。
- (二)浴廁、廚房的地坪與牆面施作防水處理。

四、電梯設備

- (一)住戶專用電梯採用(105m/min)之台灣三菱、永大、崇友等廠牌電梯，電梯內地面採石材或拋光石英磚搭配牆面藝術型式面板整體設計。
- (二)電梯具有停電自動切換至緊急電源裝置，梯廂內設置抗菌空氣淨化系統及監視攝影機、緊急通話按鈕，電梯門設紅外線感應防夾功能，以維護乘客之安全。

五、停車場建材與設備

- (一)牆面刷具防霉功能水泥漆搭配停車警示線，清潔容易，維護簡單。
- (二)車道入口採 ETC 感應系統及加設防洪閘門。地下室車道部分鋪設 EPOXY 耐磨地坪加金鋼砂或車道磚；停車空間鋪設 EPOXY 耐磨地坪、輪檔及部份感應式照明。
- (三)各層出入口設置警示燈、防撞條、彎道凸面反光鏡、警示標線、車位位置標示、以加強愛車進入停車場之安全。

六、陽台、露台建材設備

- (一)陽台、露台地坪鋪設止滑地磚。
- (二)陽台、露台設置水龍頭，方便住戶清洗；洗衣機排水設置獨立排水孔；工作陽台設洗衣機插座及陽台燈，露台設置戶外防水型插頭乙只。

七、各層公共梯廳設計

- (一)一樓門廳以石材、拋光石英磚搭配其他飾材處理；地坪鋪設石材或拋光石英磚及其他飾材處理，並整體設計天花板及燈光，呈現尊榮迎賓門廳。
- (二)二樓以上梯廳，地坪及牆面以石材或拋光石英磚搭配其他飾材處理；並整體設計天花板及燈光，呈現居家溫馨之入口門廳特色。
- (三)各層樓梯間依消防法規設置綜合消防箱。警衛室設置火警受訊總機，增加安全。並在各樓層電梯間設有緊急照明燈，可供停電照明之用；設置滅火器，以供火警緊急使用。地下室裝置自動發電機組，停電時可供緊急使用。

八、各層公共樓梯設計

樓梯踏步鋪貼止滑石英磚，牆面刷水泥漆，並搭配扶手欄杆。

九、各戶室內建材

- (一)玄 關 門：採用鑄鋁造型玄關門搭配密碼鎖。
- (二)室 內 門：臥室採訂製木門，並搭配高級門鎖；浴廁採木門加通風百葉，並搭配高級門鎖。
- (三)地 坪：客廳、餐廳、走道鋪設 90X90CM 石英磚或木質地板，臥室鋪設 90X90CM 石英磚或木質地板，廚房鋪設 30X30CM 石英磚，浴室鋪設 30X30CM 止滑石英磚；浴淋間鋪設止滑石英磚。
- (四)隔 間 牆：採輕質灌漿隔間牆。
- (五)隔 戶 牆：採鋼筋混凝土灌漿牆。
- (六)牆 面：客廳、餐廳、走道、臥室刷青葉、虹牌或得利等廠牌乳膠漆；廚房、浴室鋪設 30X60CM 石英磚。

(七)平頂：室內天花刷青葉、虹牌或得利等廠牌乳膠漆；浴廁採矽酸鈣板刷青葉、虹牌或得利等廠牌防霉漆；工作陽台採用鋁板天花搭配升降式曬衣架。

(八)鋁門窗：採用 YKK、日本不二、TOSTEM 等品牌氣密門窗產品，搭配 5mm+5mm 膠合玻璃。

(九)廚具設備：整體檯面廚具，包括不鏽鋼洗滌台、人造石檯面、上櫃吊櫥、搭配濾水器及高級伸縮龍頭；林內、櫻花等廠牌瓦斯爐、烘碗機、排油煙機。裝設消防偵煙感知器及瓦斯偵漏器確保烹飪安全。

(十)衛浴設備：面盆、馬桶採用 TOTO、Panasonic、INAX 或之廠牌（各戶贈送一套免治馬桶），面盆搭配人造石檯面；採用高級淋浴拉門並搭配 TOTO、INAX、GROHE、HANS GROHE 等廠牌面盆龍頭及淋浴定溫龍頭搭配滑桿；各戶贈送乙台浴廁專用 Panasonic 或 MITSUBISHI 等多功能暖風機及精緻衛浴配件（明鏡、多功能毛巾架、廁所紙架）；規劃有獨立馬桶區之戶別贈送抽風機乙台。

(十一)陽台門：採用 YKK、日本不二、TOSTEM 等三合一採光通風門。

(十二)空調：每戶配備日立、三菱、國際、大金等廠牌之變頻式空調主機。交屋後由客戶依需求自行處理配管及室內機安裝工程。

(十三)熱水器：每戶配備林內、櫻花、莊頭北等廠牌之壁掛式瓦斯熱水器。

十、給水系統設備

(一)屋頂水箱採防水處理，內貼光面磁磚，並設計系統分隔水箱，清洗時可交替供水。

(二)給水管採用不鏽鋼管，熱水管為不鏽鋼管外加保溫披覆。

(三)各戶均設有自來水獨立水錶。

十一、排水系統設備

浴室面盆，衛生設備及廚房排水管採用橘管，兩排水幹管採用 PVC 管。

十二、門禁安全系統與設備

(一)公共保全：社區一樓大門及電梯車廂設感應卡管制門禁，各層電梯採樓層管制；社區出入口、地下室等重要區域設置監視攝影機；屋頂層、地下室各層另設置緊急求救按鈕與對講機。

- (二)住戶保全：設置瓦斯偵漏器、彩色影視對講保全系統，若住戶居家有緊急情況發生，可通報一樓警衛櫃檯。

十三、消防安全設備

大樓均依消防相關法規設置「火災自動警報系統」、「滅火器」、「緊急廣播系統」、「安全標示系統」、「消防栓設備」、「自動灑水系統」、「停車場泡沫滅火系統」等。

十四、監控設備

- (一)櫃檯式集中管理：一樓大廳設置管理櫃檯，集中管理「大樓保全」、「監視錄影」、「公共區域照明控制」、「火災警報監視」及「機電設備運轉監視」等。
- (二)大樓監控系統：大樓給水、污廢水系統均有運轉狀況監測設計；自來水蓄水池高低水位警報、揚水泵浦運轉狀況監測顯示等。
- (三)照明集中控制：社區一樓大廳及庭園，採集中控制設計啟閉照明。
- (四)室外一樓庭院外圍設 CCTV 監視系統，地下室機房、停車場、電梯廳出入口及屋頂增設能與警衛室連絡之對講機。

十五、瓦斯設備

- (一)各戶設獨立瓦斯錶，並由瓦斯公司統一規劃設計及安裝。
- (二)相關設計、配管、施工、裝錶及保證金由住戶負擔。

十六、電氣設備

- (一)照明開關：各戶採用 Panasonic 星光系列大面板開關，附夜間指示功能。
- (二)插座：Panasonic 星光系列大面板開關插座，浴室皆採漏電保護型插座，馬桶側預留 110V 插座乙處。
- (三)電錶：各戶均設置獨立電錶。
- (四)管線設備：各戶採用單相 110V / 220V 電源（實際依台電核准圖為準）；電管採用南亞、大洋等 PVC 塑膠管；電線採用太平洋、華新麗華等品牌電線電纜；無熔絲開關採士林、東元等品牌；屋頂設置避雷針裝置。
- (五)開關箱：各戶開關箱門板具防電磁波功能。

十七、電話設備

各戶客廳及臥室配置電話出線口各一處。

十八、網路設備

(一)配合光纖到戶(FTTH)工程(唯各戶之閘道器或 IP 分享器由客戶視使用需求自行處理)。

(二)提供各戶配置網路出線口客廳、臥室各一處，並設置獨立系統智慧型弱電整合箱。

十九、電視收視設備

(一)電視出線口：大樓屋頂設置 UHF 數位天線及 VHF 電視天線，各戶配置出線口。

(二)有線電視：社區設置有線電視預留管路，供各戶申裝有線電視使用(引進線路由大樓管委會向有線電視業者統一申辦，並由大樓管委會負擔申辦之相關費用)。

二十、發電機系統

緊急發電機於停電時自動啟動，提供全區消防、監控、電梯及各戶客廳、廚房各一處緊急插座及社區公共空間之必要照明用電。

二十一、垃圾處理

(一)設置環保區集中設置垃圾分類筒，做好資源回收。

(二)配備廚餘冷藏機，低溫儲藏，避免二次污染。

(三)設置洗槽及感應式水龍頭，方便住戶清洗。

「基泰碧湖」住戶守則暨管理公約

【壹】裝潢施工管理辦法

- 第一條 為維護本社區建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 第二條 本社區裝潢(修)戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水電、空調、消防、監控等系統配備位置(相關資料可向管理服務中心查詢閱覽)，規劃完成後需以正式圖樣向管委會(管理負責人)提出申請，經審核無違反本辦法之規定後，始准施工。
- 第三條 裝潢(修)戶設計師請分別簽署住戶授權書與施工切結保證書，允諾在施工期間遵守所有管理規定。
- 第四條 為防止因施工不當毀損公共設施(備)，以及造成環境污染之損害，裝潢(修)設計師應於施工前，向管理服務中心一次繳交裝潢保證金(每戶)新台幣貳拾萬元整及預繳環境清潔維護費三個月，每戶每日以貳佰元計算，計新台幣壹萬捌仟元整(現金或即期支票)。如有違反裝修條款或損壞公共設備時，管理服務中心有權先行動用保證金進行違規罰金扣款。
- 第五條 裝潢戶及設計師須遵守下列規定：
- 一、施工前須辦妥繳交：
 - (一)裝潢保證金。
 - (二)公設環境清潔維護費。
 - (三)裝潢施工申請單。
 - (四)裝潢施工切結保證書。
 - (五)施工圖樣(含隔間平面圖及水電配置)。
 - (六)施工人員名單。
 - 二、進場施工人員須配掛本社區專屬識別證(若有遺失依規定賠償新台幣貳佰元整，並得於保證金中扣除)以茲識別(請於每日施工前至管制櫃台換證，離去後換回證件，未換證及未配掛識別證者不得進入本社區，並罰款該裝潢公司罰款新台幣壹仟元整)。
 - 三、開始施工前須先就建材搬運動線所經公共區域之地板、牆面，使用白色瓦楞版鋪設固定且不傷及地板、牆面之保護層，並於

完工後自行拆除復原及清潔公共區域原有狀態。

- 四、施工人員進出或搬運材料、工具等均由地下停車場指定貨梯出入，如裝修戶有停車位者，請憑停車證進出停車於該車位，未有停車位或裝修戶未提供停車證者，請依停管單位收費標準，停至臨停車位。
- 五、大門口及一樓門廳嚴禁施工人員進入或穿越。
- 六、所有工程人員不得進入一樓大廳，如有其必要性須進入或穿越大門口及一樓門廳，得於事先向管理服務中心申請，經許可後始可進出。
- 七、搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重及超長，需進行電梯內部保護措施，並負損壞賠償責任。
- 八、材料工具之進出本社區，須經社區管理人員之查驗後放行。
- 九、週一至週日進料時間為上午八時至十時及下午一時至三時，出料時間為下午四時後。工作時間為上午八時至十二時及下午一時至五時三十分止，所有施工人員於下午六時前必須離開本社區。夜間施工請與管理服務中心申請。
- 十、建材及砂石不得堆放於公共區域(砂石應裝袋)，否則視同施工廢棄物及垃圾處理之，清除費用由讓住戶承包商負擔。
- 十一、不得將泥漿、批土、油漆等廢棄雜物，倒入馬桶或排水管中避免幹管阻塞，如因此造成堵塞，需由該住戶承包商負責修繕。
- 十二、裝潢施工時，不得將消防系統、設備予以遮蔽、阻塞或拆除，動用公共電器(話)及給排水管線設備時，須經服務中心許可。
- 十三、為保障本建物主要構造安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- 十四、為保障本社區建物結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢(修)之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢須使用防火材料。其裝潢(修)工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本契約及相關法令之規定。

- 十五、為維護本社區高格調之外觀，住戶裝潢(修)時，不得架設鐵窗及加外掛式冷氣等有礙本社區整體外觀之增設。
- 十六、為維護本社區之公眾權益，住戶裝潢(修)時，公共梯廳不得設置私人裝置物，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本社區其他住戶利益之情形。
- 十七、施工廢棄物及垃圾，設計師必須每日清運，不得堆置或拋棄在公共區域，每日下午五時三十分由社區服務人員查核無誤後，始得換回個人證件放行；如有違反上述之情形，每次將罰款新台幣陸仟元整，並請車輛代為清運，且所產生之費用及罰款將從保證金中扣除。
- 十八、為維護本社區之安寧，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施工，時間限於上午十時至十二時及下午二時至五時三十分進行。
- 十九、施工時如有不慎損及給(排)水管線、電力設備、消防系統或其他公共設施(備)，應即時告知社區服務人員到場了解，並負責立即修護。
- 二十、於施工期如有損壞公共設施(備)，經通知而未立即前來修復者，則由保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢(修)戶及設計師應連帶負修復及賠償責任。
- 二十一、施工人員在現場不得有大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧之行為。
- 二十二、設計師及其施工人員不得以任何理由要求在本社區內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、鬥毆等情事發生，違者報警處理，並告知住戶知曉。
- 二十三、設計師及其施工人員不得在本社區任何區域書寫塗鴉或張貼廣告，亦不得隨地丟擲煙蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者須即刻自行清除乾淨。施工人員不得進入或干擾非其施作工作之區域(含樓梯間)。
- 二十四、設計師及其施工人員未經本社區主管單位同意，不得擅自接用他戶或公共水電，違者報警處理。

- 第六條 設計師對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢戶與其設計師共負連帶責任。
- 第七條 裝潢戶應嚴格要求設計師配備吸塵器將室外廊道之灰塵、泥土等垃圾清理，統一裝袋後，每日徹底自行清運，避免汙染公共區域。
- 第八條 設計師及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本社區服務中心勸導亦不改正時，本社區服務中心得開立違規通知書，亦可商請住戶更換設計師。
- 第九條 裝潢(修)完成後且合於下列條件，且經本社區服務中心及基泰建設認可，並扣除相關罰款後，得於提出申請後第十五日內無息退回該結餘之保證金。
- 一、未損壞公共設施(備)、梯廳、走道、地磚、水電管線、消防系統。
 - 二、雖有前款之損壞情事，但確已修護後，並經驗收合格者。
 - 三、無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施(備)之賠償。
- 第十條 本裝潢(修)施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨需要，由社區服務中心隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要條款。

【貳】基泰碧湖公寓大廈規約

本「基泰碧湖」公寓大廈規約係依據內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號令修正後版本，及與「基泰碧湖」合約訂定，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶為增進共同利益，確保良好生活環境，均有遵守之義務，訂定規約條款如下。

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

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

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下，其區劃界限依與起造人或基泰建設股份有限公司(下稱基泰建設)之契約書約定。

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈法定空地、屋頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(一)為有效清潔管理，法定空地、露台、平台等未登記產權

之平台由連接該區域戶別區分所有權人使用。如有爭議時，亦由該區域相鄰戶別自行協調。

(二)所有登記產權建號由實際持分該建號之所有權人自行約定使用方式，若有爭議由實際持分人自行協議解決，其他未持分住戶不得主張任何權益。

(三)以上取得約定專用權之各戶區分所有權人應為合法使用，並負擔修繕、管理、維護費用。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間約定由各承購停車位區分所有權人使用。

(二)停車空間之權利：共用部分及約定共用部分劃設汽車、機車停車位，其相關管理規範依與起造人或基泰建設之合約約定為之。

(三)停車空間之使用管理：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式、住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式，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）及案名 LOGO 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。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面及不屬專有部分之防空避難設備，應以交屋現況使用為準。並依規定向主管機關完成報備後，限制其變更構造、顏色、設置廣告物或其他類似之行為，須依規約規定或經區分所有權人會議決議後，再依相關法令規定辦理。

七、本公寓大廈陽台禁止加窗或加設鐵窗，區分所有權人於房屋銷售及產權移轉時，應向承買人說明。公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式，除

了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，防墜設施應依管理負責人或管理委員會統一設計之樣式設置，以維護社區整體價值。

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如下：

(一)共有約定專用部分，個別單一建號由實際持分該建號之共有人自行約定使用方式。

(二)共用部份及約定共用部份，若實際持分該建號之共有人未超過全體區分所有權人二分之一者，由實際持分之共有人自行管理；若實際持分之共有人超過全體區分所有權人二分之一者，則由管理委員會協助管理之。

(三)其他本社區全體住戶共有建號，除本規約已約定外，亦授權第一屆管理委員會訂定之。

二、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、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。

三、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依交屋現況使用。

四、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分之方式使用不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 2.經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、或本公寓大廈其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議主席產生之優先順序：

- (一)由召集人擔任。
- (二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一)規約之訂定或變更。
- (二)公寓大廈之重大修繕、改良或變更(包括起造人規劃之大樓外牆立面建材、門廳、大門、社區案名 logo、庭院景觀之植栽及鋪面、各共用公共空間之使用及設計、地下室的管理及經營型態…等)。
- (三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應於開會通知中載明並公告，不得於臨時動議提出，且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。

另，特別約定第二款第一目中規約所定之第二條至第四條、第十一條所訂之基泰建設擔任社區專業委員一職等事項，應有區分所有權人五分之四以上及其區分所有權比例合計五分之四以上出席，以出席人數五分之四以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權五分之四以上之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十五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)管理委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。區分所有權人共選任委員四名，基泰建設專業委員一名。

為維持本社區之公共安寧、清潔衛生、設施使用、設備維護及管理服務品質，社區同意由基泰建設擔任社區專業委員一席，協助社區完善各項服務、提升居住品質。

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之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員

選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：

委員名額按分區分配名額，採無記名單記法選舉，一戶一票並以獲該分區區分所有權票數較多者為當選。

(二)主任委員由五位委員投票以票數較多者當選。

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)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：於區分所有權人會議中辦理選任。

三、第一屆管理委員之任期，自管委會成立後起算為期二年。

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，喪失本條第二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

主任委員及其他管理委員職務之罷免應由三分之二以上之管理委員書面連署為之，並經管理委員過半數同意。

- 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。
 - 十一、管理委員會之權限僅及於社區公共事務，與社區公共事務無關之事項則非屬管理委員會之職權。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，

於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於一樓大廳。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選基泰建設為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照與起造人或基泰建設之合約及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：起造人於辦理第一次產權登記予區分所有權人前，代本公寓大廈向區分所有權人收取建物登記總面積(不含汽車停車位面積)每坪新台幣壹仟元整之公共基金，於管理委員會成立後，併同公設移交作業，無息移交予管理委員會。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準：各區分所有權人按其建物登記總面積(不含停車位面積)以每坪每月新台幣壹佰參拾元整計算，汽車平面停車位每位每月新台幣陸佰元整，由各區分所權人分攤之。

(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：由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，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15%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

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣三十萬元以上。

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、依與起造人或基泰建設之契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或基泰建設之契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年度01月01日起至當年度12月31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、監察委員、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 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。但交屋時已完工之現況裝修不在此限。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有室內裝修行為，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。

- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應於本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。
- 四、為保障本公寓大廈建物結構安全及全體區分所有權人權益，各戶自行施作室內裝潢(修)之工程，每戶隔間可採輕質隔間外，**不得使用紅磚等濕式隔間**施工方式增加建築物載重。住戶裝修若有違反，需無條件配合調整，若致影響本公寓大廈整體結構，須對全體住戶負復原及連帶賠償責任，並報請相關主管機關或結構技師重新評估，所衍生之費用由該住戶承擔。

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、本規約通過後，房屋產權有移轉者，繼受人無條件概括承受賣方所有持分建號之權利義務。
- 二、**為維護良好居家品質及安全，店面經營項目、方式及時間，需提交計劃經管委會同意後始得經營。**
- 三、本公寓大廈住戶因使用需求，依法得辦理合併戶內牆調整拆除、上下樓層增設室內梯…等工程，無須經區分所有權人會議決議，但其變更不得影響社區公共裝修、消防、安全、結構等規定。

- 四、區分所有權人若有社區衛星天線需求，其佈線及架設工程應經管委會同意及統一規劃。
- 五、共用部分及約定共用部分之設計裝修、使用變更或美化工程，授權管委會處理並負擔費用。
- 六、為維護本社區居住品質，若本社區區分所有權人有轉售或出租之需求，同意在同等條件下本社區住戶有優先承購權。
- 七、全體區分所有權人同意於本社區管理委員會正式報備通過前，第一次區分所有權人會議選任之主任委員為本社區管理負責人。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、本公寓大廈外牆清潔、維護等作業，全體住戶均應配合辦理，其中大樓洗窗機使用機台置放所屬戶別需配合相關作業。
- 十二、全體區分所有權人授權管理委員會制訂本公寓大廈《停車場管理辦法》、《裝潢施工管理辦法》、《住戶飼養寵物管理辦法》、《監視及門禁磁卡系統管理辦法》、《管理費收繳辦法》、《房屋租售仲介管理辦法》、《公共設施使用管理辦法》及《郵件包裹收發管理規定》等相關管理辦法規定。
- 十三、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台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

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、設置廣告物或其他類似行為時，除應依法令規定辦理及本公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依本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規約之規定時，應予制止。

(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。

一、本公寓大廈禁止經營工廠、舞廳、酒家、賓館旅社、KTV、壽器店、神壇、葬儀社、教會及其他足以影響住戶身心健康、生活品質或公序良俗之相關行業。

二、住戶如有轉售，其承買人亦受本條款之約束，不得異議。

第二十八條 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（惟影印得塗銷相關人員之個人身份證明資料）：

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授權管理委員會訂定之。

第二十九條 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。

第三十條 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。