

立契約書人： 買方：

賣方：雙華建設股份有限公司

法定代理人：洪國治

茲為「青琉」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：

本契約（含附件）於簽訂前，業經買方於中華民國 年 月 日攜回審閱___日（契約審閱期間至少五日），並已詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，均已包含行政院內政部公告之預售屋買賣定型化契約條款，且各條款經雙方溝通說明後買方完全瞭解（買方：_____）。

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：

台北市大安區金華段二小段 343、347、347-3 地號等 3 筆土地，面積共計 311 平方公尺（94.08 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區及第三之二種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內「青琉」編號第 1 棟第____樓第____戶（共計____戶），為主管建築機關核准民國 111 年 1 月 13 日第 0018 號（111 建字第 0018 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一、二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬法定停車位及自行增設停車位合併之共有停車空間，為地下第一至二層倉儲式汽車位，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位（除汽車位編號第 13 號與 14 號約定專任由一樓店舖區分所有權人專用並由其於法規限制範圍內使用外，其他倉儲汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車速度，故每次停（入）車時承接買方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為登記辨識之用，停車空間所有權人將隨機停車，不受停車編號之限制。），其容車規格車長為 5.0 公尺，車寬含後照鏡為 2.05 公尺，車高為 1.85 公尺，容車重 2300 公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計 220.09 平方公尺（約 66.58 坪），本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分所有權依地政法令規定登記，面積以地政機關最後登記之坪數為準。
- (二) 如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。
- (三) 「青琉」地下倉儲式汽車位共 14 位（建造執照核准之停車空間平面圖影本如附件三），皆位於共有部分且無獨立權狀，每一倉儲式

汽車位平均分攤倉儲式汽車停車位空間之面積，故每一倉儲式汽車位面積約為 15.72 平方公尺(220.09 平方公尺÷14 位=約 4.7553 坪)。停車空間面積(220.09 平方公尺)占全部共有部分總面積(806.16 平方公尺)約 27.30%。

(四) 買方購買之停車位屬自行增設者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、房屋面積：

本房屋總面積計 佰 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)，包含：

(一) 專有部份，面積計 佰 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)。

1. 主建物面積 佰 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)。

2. 附屬建物面積

陽臺 拾 點 平方公尺
(約 拾 點 坪)。

(二) 建物共有部分持分面積計 拾 點 平方公尺(約 拾 點 坪)

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例為百分之 。

二、土地面積：

買方購買「青琉」建案__戶，其土地持分面積__點__平方公尺(__點__坪)，應有權利範圍為一萬分之__佰__拾__，計算方式係以專有部分面積__拾__點__平方公尺

(____拾____點____坪) 佔區分所有全部專有部分總面積____
平方公尺 (____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。

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。計算坪數或平方公尺一律計算至小數點第三
位並四捨五入至第二位為準。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本「青琉」共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間(即本案地
下室倉儲式汽車停車位空間)，並包含：

- (一) 地下二層：水箱、消防兼雨水滯留機房、安全梯
- (二) 地下一層：垃圾暫存室、防空避難室、發電機室、台電配電場所、
無障礙電梯、梯廳、無障礙安全梯、電信室
- (三) 地上一層：汽車升降機設備空間、梯廳、管委會使用空間、無障
礙電梯、無障礙安全梯、安全梯、機車停車空間
- (四) 地上二層至九層：無障礙電梯、梯廳、無障礙安全梯、安全梯
- (五) 屋突一層：無障礙電梯、樓電梯間、無障礙安全梯
- (六) 屋突二層：安全梯、消防水箱、水表空間
- (七) 屋突三層：安全梯、水箱
- (八) 管道間等其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬
之。

二、本『青琉』共有部份總面積計約 806.16 平方公尺(約 243.86 坪)。
專有部分總面積計 1067.25 平方公尺 (約 322.84 坪)。前項共有
部分面積之權利範圍係依買受本戶房屋專有部分面積占專有部分
總面積之比例而為計算，其面積係以本「青琉」共有部分總面積

乘以該權利範圍而為計算。

- 三、為滿足持分總和為一，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。
- 四、買方充分知悉本條所列之共有部分，係由全體區分所有權人共同持分，如有約定專用者（包含以本買賣契約書約定或約定分管協議書等），從其約定，買方同意就此不對賣方或區分所有權人為任何主張或請求。

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

本契約總價款合計為新臺幣__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__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不計入買賣價格）。

(二) 共有部分：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彰化商業銀行(金融機構)或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，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

付款，除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定「繳款期別明細表」(附件四)中所約定之繳款金額及階段，於各期別工程完工後，接獲賣方書面繳款通知單之通知期限按期如數繳納各期價款，為保障雙方權益款項逕匯入賣方所指定之金融機關專戶，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

一、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。

- 二、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，雙方同意依第二十五條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

(一) 本契約地下層共二層，總面積 411.72 平方公尺(約 124.55 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 220.09 平方公尺(66.58 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) 約定專用部分：本社區地下室除前項之共有部分外，由賣方統一規劃為汽車停車場，約定專用，本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者(含管理人)應負損害賠償責任，其使用約定如下：

1. 汽車停車位：本社區倉儲式汽車停車位共有 14 位(法定汽車位 11 位、自設汽車位 3 位)，汽車位編號第 13 號與 14 號約定由一樓店舖區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用，其他倉儲汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車速度。本社區倉儲式汽車停車位之修繕管理維護費用由約定專用人按其專用比例分擔。

2. 機車位部份：

本社區法定機車停車位共十一位，機車位編號 5、6、7、8、9、

10、11 約定由一樓店舖區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用。機車位編號 1、2、3、4 約定由 7 樓至 9 樓區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用，約定專用部分之修繕管理維護費用由約定專用人按其專用比例分擔。位置詳如附件三「停車空間平面圖影本」。

- (三) 未購買停車位之買方，已充分認知本房地總價係不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分面積亦未含停車位之應有部分之面積。

二、法定空地

- (一) 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。
- (二) 本大樓一樓店舖西南側後院(該西南側後院為四面圍束之區域，北側為一樓店舖外牆，西側與南側為地界線圍牆，東側為通往店舖直上二樓室內梯方位之後院分隔牆，位置詳如附件九)約定由一樓店舖之區分所有權人專用並由其無償於法規限制範圍內使用，其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。

三、屋頂平臺及突出物

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

- 四、本大樓 8 樓 B 戶 因建物設計退縮所形成之露臺與平臺非屬避難之屋頂平台，現行地政法規無法登記，基於尊重該連接戶之私密性與安全性，按其座落緊鄰區位約定由部分相鄰接之區分所有權人專用並由其無償於法規限制範圍內單獨使用及維護，其修繕管理維護費用由約定專用人負擔，該露臺與平臺約定專用人不得對露

臺與平臺有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花台或類似之行為。法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

五、上述約定專用之分管約定為買方所明確知悉且無異議，買方或其繼承人及其他未有約定專用權之區分所有權人不得干涉。並同意非經該約定專用人同意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。本分管約定已納入附件十三「青琉社區住戶規約草約」，本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，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，遵守本條款及「青琉社區住戶規約草約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人負一切損害賠償責任。

簽認_____

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六之房屋建材及設備說明書施工，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六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，雙方同意依第二十五條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 12 月 15 日之前開工，民國 114 年 11 月 15 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，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

三、大樓外水、外電、電信、瓦斯外管等配管及埋設工程由賣方負責申請，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。

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，需經賣方同意且於賣方指定

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。賣方所提供之室內建材或色系，如不符合買方之需求時，買賣雙方同意以工程變更加減帳方式處理，買方不得要求另行提供材料交予賣方代為施工。

- 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30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、本案建物所需之給排水、供電、電信、有線電視、瓦斯、消防、污水、廢棄物儲運等設備及管線鋪設位置，係依主管機關核發之建築圖說及該事業單位設計之標示位置裝設，倘該事業單位有變更位置或增減之需要時，賣方保留調整之權利，買方同意依其變更無異議。
- 五、本社區大樓之外觀、室內建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統及公用空間、共有部分，在不影響買方之居住使用、增加安全性及不改變本約建材之情況下，得由賣方依其整體規劃做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- 六、基於本社區整體考量、或基於事實上之需要、或基於法規變更或主管機關之要求，買方同意賣方得按實際情形依法申請辦理變更

設計，並依核定之變更設計圖樣施工，不另行通知甲方。本項變更設計之費用，由賣方負擔。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，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（賣方於交屋時一併返還該本票予買方）。
- (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、房屋及土地所有權之登記，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。

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、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據及鎖匙交付買方，並發給遷入證明書，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知書後，依通知交屋所載之交屋日____日配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。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、買方應於辦妥交屋手續，且依規約草約之裝修辦法申請核准後，始得進行室內裝潢或裝修工程施工。

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，**非涉及結構部分**之防水保固三年，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。
- 三、因買方自行變更室內格局、裝潢、水電瓦斯管道、使用不當或不可歸責於賣方因素(如自然毀損、天災地變等不可抗力因素)所生之毀損、故障、龜裂、漏水等，賣方不負保固責任。

第十八條 貸款約定

- 一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣___仟___佰___拾___萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享

有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，買方應將所有權移轉及貸款抵押權設定交由賣方指定之地政士辦理，並提供與其自洽金融機構用印完成之抵押權設定文件，供賣方辦理所有權移轉與抵押權設定，買方應要求其自洽金融機構出具撥款約定書或相類之文件提供給賣方，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. 前述分期清償者，買方同意就未付款項於本契約房屋及其坐落之土地設定一般抵押權予賣方以保障賣方權益
4. 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。買方有下列事項之一者，視為可歸責於買方：

1. 經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符合者。

2. 拒辦或未能依照賣方通知期限辦理貸款手續或出具撥款約定書。
 3. 主動向金融機構表示拒絕貸款。
 4. 未履行代辦貸款委託書事項，經賣方終止委託者。
- 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。
- 四、為辦理第一款貸款事宜，買方應簽立附件七之一委辦貸款契約書、附件七之二自洽貸款契約書、附件七之三撥款約定書及附件八委刻印章同意書。
- 五、買方如需自辦銀行貸款時，所有權移轉及設定應由賣方指定之地政士辦理之，但買方應於賣方通知辦理所有權移轉手續時，開立以賣方為受款人，票面金額與未付款同額之禁止背書轉讓本票予賣方作為保證本票，並要求貸款銀行就其貸款金額出具撥款約定書或相類之文書，承諾賣方將買方買受之建物所有權移轉登記於買方名下，並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款金額撥交賣方或賣方指定之銀行帳戶。若買方貸款銀行拒絕出具前述撥款約定書或相類之文書者，則賣方有權不辦理移轉登記，並視為買方辦理貸款有可歸責之事由，買方仍應於接獲通知之日起三十天內以現金一次給付。
- 六、若買方不貸款（含減少貸款），應於收到賣方對保通知二十日內，一次以現金繳清該期款，同時為確保雙方權益，買方同意於繳清該部分價款後（交屋保留款除外），賣方始辦理所有權登記予買方。

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。

五、買方應於賣方通知提供所有權移轉文件同時預繳暫收款(契稅、印花稅、保險費、地政士費、各式地政規費等，多退少補)予賣方，暫收款合計為 萬元整。

六、房屋管理費預估每月每坪新台幣 200 元整，購買汽車位者須負擔之汽車停車位管理費預估每月每位新台幣 1500 元整，實際以交屋時賣方通知為準。

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。

第二十六條 公共事務之管理及分管特約

- 一、本契約中關於共有部分及停車場之約定，即屬共有人間對共有部分之分管特約，依共有分管之性質，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生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力；受讓人不得以善意或不知情對抗本分管特約。買方同意無條件將本契約之分管特約納入社區規約，若有反對致他人權

益受損者，願負損害賠償責任。

二、買方同意賣方自第一戶通知交屋日起，至管理委員會或管理負責人依法規成立或推選前，由賣方擔任建物之管理人，賣方亦得委任第三人實際執行管理服務工作，買方同意賣方管理期間，建物之所有公共事務均依本契約附件十三之規約草約辦理。

三、管理費用之負擔與結算：

管理費用（含管理人事費用、公共清潔費、公共設備操作、公共設施維護保養費、公共安全清潔費、環境管理費、公共水電費、公共行政事務相關費用等）之負擔，自賣方取得使用執照之日起至交屋日前一日止，由賣方負擔，自交屋日起（如買方藉故拒絕或延遲辦理交屋，則自買方收到交屋通知單之次日起算第八日起）之管理費用由買方負擔。

第二十七條 其他約定

- 一、為辦理所有權移轉、各項稅費申報、申請貸款及各項水、電，瓦斯及電信申請，買方同意簽立附件八，授權賣方代刻印章壹枚代為保管及使用。
- 二、買賣雙方於銷售過程中，如有任何口頭約定，應在簽訂時一併提出，並記載於本契約中，未記載於本契約書者，不生效力。
- 三、有關本契約相關文件之送達，悉以本契約所載之聯絡地址為準，聯絡地址如有變更，應以書面通知他方。如因拒收、無法送達或招領逾期等而致退回時，仍以郵局第 1 次投遞之日期為送達日期並生送達效力。
- 四、買方同意賣方得基於「營建業之行政管理、客戶管理」之目的，蒐集買方在締約及履約過程所提供之個人資料，資料類別為辨識個人、財

務、財產及契約等，並運用於本契約房屋買賣、財務、稅務及主管機關稽查之相關事宜，買方並得依個人資料保護法第三條之規定查詢或請求閱覽、請求製給複製本、補充或更正、刪除，及請求停止蒐集、處理或利用，但買方之請求如有礙契約之執行，賣方得解除契約，並請求賠償因此所生之損害。簽認_____

- 五、除本契約另有約定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。
- 六、甲方同意若於產權移轉登記或申報前有未依約繳付各期價款或其他違約情事時，得暫時停止辦理產權移轉申報或登記，甲方絕無異議。
- 七、為提升本案住戶之居住品質，買方同意各戶自行安裝之空調室外機位置，依賣方通知買方申請室內隔間裝修變更設計時賣方指定之位置予以設置。

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 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房屋所在地即臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 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。

第三十一條 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、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面圖影本。
- 四、繳款期別明細表。
- 五、彰化商業銀行預售屋不動產開發信託聲明書暨說明書
- 六、房屋建材及設備說明書。
- 七之一、委辦貸款契約書。
- 七之二、自洽貸款契約書
- 七之三、撥款約定書
- 八、委刻印章同意書。
- 九、約定專用範圍標示圖
- 十、不動產經紀人證照影本。
- 十一、買方身分證正反面影本
- 十二、『青琉』社區住戶規約草約。

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（受託人）：双華建設股份有限公司

負 責 人：洪國治

統 一 編 號：54684959

電 話：(02)2708-3999

通 訊 地 址：台北市大安區敦化南路二段 57 號 15 樓之一

不動產經紀業：

名稱：

統一編號：

負責人：

地址：

電話：


不動產經紀人：

證照號碼：

國民身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

建造執照影本

| 臺北市府都市發展局建造執照 | | | | 111建字第0018號 | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|---------|---------------------|
| 起造人姓名 | 双喜建設股份有限公司 負責人:洪國治等2名(詳見附表) | | | 住 址 | 10681台北市大安區敦化南路二段57號15樓之1 | | |
| 設計人姓名 | 胡仁發 | | | 事務所名稱 | 胡仁發建築師事務所 | | |
| 建造類別 | 新建 | | | 構造種類 | RC造(供公眾使用建築物) | | |
| 使用分區 | 第三種住宅區等2項請詳見附表 | | | 幢層數 | 1幢1棟地上9層地下2層 共11層17戶 | | |
| 建築地點 | 地 址 | 大安區龍安里和平東路一段199巷1號 | | | | | |
| | 地 號 | 大安區金華段二小段0343-0000號 共3筆 | | | | | |
| 各層面積總計 | 騎樓 | 0.0m ² | 建築面積 | 155.34m ² | 基地面積 | 騎樓 | 0.0m ² |
| | 其他 | 1726.24m ² | | | | 其他 | 311.0m ² |
| 發照日期 | 111年01月23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35個月內竣工 | | |
| 工程造价 | \$ 22,488,390 元 | | | | | | |
| 建築物概要 | | | | | | | |
| 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 | 建築要項 | 面積m ² | 高度(M) | 各層用途 |
| 地下001層 | 205.87 | 3.2 | 防空避難室兼停車空間共14筆(詳見附表) | | | | |
| 總 計: | | | | | | 1726.24 | m ² |
| <p>注意事項: 起造人姓名、地址、地號在背面。</p> <p>上列工程准予給照</p> | | | | | | | |
|  | | | | <p>局長黃一平</p> | | | |
| 中華民國 年 月 十三日 | | | | | | | |

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

起造人:

雙華建設股份有限公司 負責人:洪國治



建築地點:

使用分區:

第三種住宅區

第三之二種住宅區

地號: 大安區金華段二小段0343-0000號

大安區金華段二小段0347-0000號

大安區金華段二小段0347-0003號

建築物概要: 地下001層、面積:205.87㎡、高度:3.2M、用途:防空避難室兼停車空間

地下002層、面積:205.87㎡、高度:5.7M、用途:停車空間

地上001層、面積:132.1㎡、高度:3.8M、用途:

:(第十七組)日常用品零售業(G3)(店舖)

) 50.05㎡、梯廳、汽車升降設備40.56㎡、機車停車空間4.67㎡

地上002層、面積:138.21㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上003層、面積:141.3㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上004層、面積:141.83㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上005層、面積:141.83㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上006層、面積:141.83㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上007層、面積:141.83㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上008層、面積:130.95㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

地上009層、面積:129.77㎡、高度:3.25M、用途:

:(第二組)多戶住宅(H2)(集合住宅)

突出物001層、面積:24.95㎡、高度:3.2M、用途:

:樓電梯間

突出物002層、面積:24.95㎡、高度:2.8M、用途:

:樓梯間、機房、水箱

突出物003層、面積:24.95㎡、高度:3.0M、用途:

:樓梯間、機房、水箱

雜項工作物:圍牆:長度42.03m、高度3.45m

挖方2553.87立方公尺:

適用法令概要:

■建築物防火及防火避難設施適用110年01月19日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 首次掛號日期:《110》年《5》月《14》日(法令適用日期:110年 5月 14日)。

2. 建築地點:大安區龍安里和平東路。

3. 實設空地《157.66》平方公尺。

4. 法令適用日於105年6月4日後之案件,應依「臺北市新建建築物綠化實地規則」辦理。

5. 結構專業技師:《築遠工程顧問有限公司》,技師:《張盈智》結構工程技師。

6. 地質調查專業技師:《地固工程有限公司》,技師:《李春權》大地工程技師。

7. 電機專業技師:《東南電機技師事務所》,技師:《張景騰》電機工程技師。

8. 本案基地屬(中度)液化潛能區,經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表,建築物構造別:鋼筋混凝土造,基礎形式:筏式基礎,擋土形式:連續壁。

9. 拆除執照併案辦理,拆除面積《964.29》平方公尺(含有產權964.29平方公尺,無產權部分0平方公尺),共《1》戶。拆除門牌:《大安區和平東路一段199巷1號》由胡仁發建築師事務所負責監拆,如逾期工期未拆除完成應逕向管地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。

10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。

11. 原有執照併案作廢:原建築執照:83建字第484號、86雜字第027號(雜項圍牆),原使用執照:86使字070號、87使字445號(雜項圍牆)。

12. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。

13. 未設置空氣調節設備。

14. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於中領使照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消



注意事項：

- 防設備師簽證之竣工圖說。
- 15.昇降機《2》部。
- 16.昇降設備應於中領執照前領得昇降設備許可證。
- 17.本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣檢驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
- 18.中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 19.放樣檢驗前應完成消防設備審核。
- 20.第1次樓板檢驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 21.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 22.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 23.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為112.46平方公尺，屋頂平臺綠化面積為69.66平方公尺。
- 24.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板檢驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 25.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積57.65平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 26.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 27.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工檢驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 29.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查核查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查核查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 30.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠或廢管計畫書送衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣檢驗前應提示污水排水設計圖說送衛生處審查核備文件。
- 31.如變更污水排放口位置於中領執照前，應將污水排水設計圖送衛生處申請辦理變更設計。
- 32.如位於應設置專用下水道地區或場所，中領執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 33.適用臺北市基地開發併入雨水下水道流量標準案件，應於基礎版檢驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版檢驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 34.基地坐落臺北航空站（水平面以外3000公尺）限建範圍內，經設計建築師檢附限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度43公尺，尚無影響飛航安全。
- 35.基地內現有巷應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。
- 36.基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於中報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
- 37.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 38.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 39.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 40.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 41.拆除執照（含併建之拆除部份），應於中報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 42.建造執照（含雜項執照）應於中報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 43.建造執照（含雜項執照）於申報放樣檢驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.本案拆除工程之拆除物（土質代碼：B5），經建築師簽證核算，數量為648立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 45.本市扇空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。

臺北市府都市發展局建造執照附表

111建字第0018號

注意事項：

- 46.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 47.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明，使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
- 48.停車空間繳納代金(2)部機車停車位，代金新台幣(640450)元，應於中領執照前至本市停車管理處繳入本市公有收費停車場基金。
- 49.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
- 50.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局110年2月25日北市都建字第1093087505號核准重建計畫其獎勵容積為279.91平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為279.9平方公尺該容積獎勵額度為40%，如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 51.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人雙華建設股份有限公司負責人：洪國治；莊翔馳(等)2人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金，金額為新臺幣2,739,522元，於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 52.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人雙華建設股份有限公司負責人：洪國治；莊翔馳(等)2人應於中報一樓樓版勘驗前取得供選銀級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣4,109,771元，於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 53.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人雙華建設股份有限公司負責人：洪國治；莊翔馳(等)2人應於中報一樓樓版勘驗前取得供選銅級智慧建築證書，應於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金，金額為新臺幣2,739,522元，於領得使用執照二年內取得銅級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 54.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 55.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 56.如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。
- 57.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 58.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 59.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 60.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於中辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查察。
- 61.若符合公寓大廈規約本第2條第7款規定，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或陽臺墜落所為之設施)
- 62.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 63.本案放樣勘驗前完成5.45M計畫道路上機車停車格之塗鋪程序，以符合車道出入口臨道路寬度大於4M之規定。



附件（二）

本戶房屋平面圖影本

附件（三） **停車空間平面圖影本**

（倉儲汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車速度，故每次停(入)車時承接買方汽車之車台板編號不一定為上述編號之車台板，車位編號僅為登記辨識之用，停車空間所有權人將隨機停車，不受停車編號之限制。）

附件（四） 繳 款 期 別 明 細 表

下列係『青瓊』1棟____樓第____戶（____含____號車位）房屋買賣（____含車位）總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬____仟元整。買方應按工程進度及賣方通知期限，配合期別如數給付予賣方。

房屋付款明細表：

| 分期名稱 | 應繳金額(新台幣) | | | |
|-----------------------|-----------|---|-----|-------|
| 訂金(5%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 簽約金(5%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 開工款(5%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 地下室大底 PC 工作面完成(2%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 地下一樓頂板完 成(2%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 五樓頂板完成 (2%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 使照申請 (2%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 使照取得 (2%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 銀行貸款 (70%) | 土地款 | 仟 | 佰 拾 | 萬 元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 仟 | 佰 拾 | 萬 元整 |
| 交屋款 (5%) | 土地款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 佰 | 拾 | 萬 仟元整 |
| 房地總價 (100%) | 土地款 | 仟 | 佰 拾 | 萬 元整 |
| | 房屋與汽車位款 | 仟 | 佰 拾 | 萬 元整 |

附件（五） 彰化商業銀行預售屋不動產開發信託
聲明書暨說明書

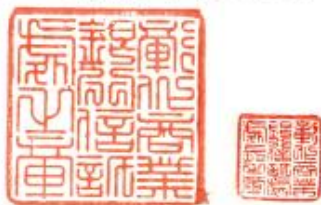


預售屋不動產開發信託
聲明書

双華建設股份有限公司興建「臺北市大安區金華段二小段 343 地號等 3 筆土地合建案」，業依內政部同意之履約擔保機制規定，與彰化銀行信託處簽訂預售屋不動產開發信託契約在案，上開建案之信託事宜依該契約辦理，如有未盡事宜悉依主管機關規定辦理。至其他相關事宜請承購戶詳閱【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】之預售屋不動產開發信託說明書。

聲明人

彰化商業銀行股份有限公司



中 華 民 國 111 年 3 月 8 日

臺北市中山北路二段 57 號 57, Sec. 2, Chung Shan N. Rd., Taipei, Taiwan

TEL: (02)2536-2951(代表號) 網址: Web site: <http://www.bankchb.com>



客服中心專線: 0800-365-688
全省市話直撥: 412-2222(市話計費)
www.chb.com.tw
(總行) 95, 11, 1, 000 年 210 x 298 號 9 樓 1001 室

【不動產預定買賣契約書-其他約定事項】 預售屋不動產開發信託說明書

- 一、承購戶同意將各筆預售屋買賣價金（含土地及建物之價金，以下同）存/匯入受託銀行(即彰化銀行)信義分行開立之信託專戶（戶名：彰化商業銀行受託信託財產專戶，帳號：_____），由賣方(即房屋、土地預定買賣合約書之賣方，以下簡稱賣方)指示受託銀行辦理本興建安預售屋不動產開發信託事宜（以下簡稱「不動產開發信託」）。
- 二、承購戶所繳預售屋買賣價金，除直接匯(存)入上述信託專戶者外，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，不動產開發信託之信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與承購戶，承購戶所繳預售屋買賣價金於賣方存入信託專戶後方為信託財產，未存入信託專戶之預售屋買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託專款專用之保障。就未存入信託專戶之預售屋買賣價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。承購戶應於每次繳款後次月份 15 日以後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳預售屋買賣價金交付信託之明細，以確認其所繳預售屋買賣價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://www.bankchb.com\]](https://www.bankchb.com)，查詢途徑為：[彰化銀行全球資訊網(<https://www.bankchb.com>)→基金/信託→信託→線上查詢→強制信託-預售屋價金信託查詢→選擇興建安名稱→輸入統一編號/身分證統一編號+預售屋買賣契約書編號]。承購戶對該網頁所載有關承購戶之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 三、受託銀行建置於網站上供承購戶查詢預售屋買賣價金交付明細之相關資訊，係依據賣方於每月 5 日前所提供截至上月底「承購戶繳款名冊」之資料予以公告，受託銀行對於資料之正確性不為任何擔保。
- 四、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」之功能。受託銀行就本興建安不負任何協助賣方完工或代賣方履行買賣契約之責任。
- 五、不動產開發信託之受益人為賣方而非承購戶，受託銀行非為承購戶受託管理信託財產。承購戶就買賣契約之任何請求（含物之瑕疵及權利瑕疵），應由賣方負最終履約責任，與受託銀行無涉。
- 六、信託財產係由賣方保留運用決定權，承購戶同意賣方於本興建安辦妥建物所有權第一次登記，即信託目的完成時，受託銀行得將結算後剩餘信託財產返還賣方，絕無異議。
- 七、為保障承購戶權益及配合受託銀行建置查詢網頁，承購戶同意賣方得將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意於履行「預售屋不動產開發信託契約」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用（含國際傳輸）及揭露。但除相關法令或「預售屋不動產開發信託契約」約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 八、受託銀行依據個人資料保護法（以下稱個資法）第九條第一項規定，向承購戶告知下列事項，請承購戶詳閱：
 - (一)蒐集個人資料之非公務機關名稱：彰化商業銀行股份有限公司
 - (二)個人資料來源：賣方
 - (三)蒐集之目的：068 信託業務及 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務。

(四)蒐集個人資料之類別：姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式、繳納價金明細及其他詳如買賣契約之內容。

(五)利用個人資料之期間、地區、對象及方式：

1. 期間：特定目的存續期間、依相關法令所定（例如：商業會計法等）、因執行業務所必須之保存期間、依個別契約就資料之保存所定之保存年限（以孰後屆至者為準）。
2. 地區：下列對象國內及國外所在地。
3. 對象：受託銀行、委外機構、其他與受託銀行有業務往來機構、賣方之目的事業主管機關、依法有權機關或金融監理機關。
4. 方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(六)依據個資法第三條規定，承購戶就受託銀行保有承購戶之個人資料得行使下列權利：

1. 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向受託銀行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟受託銀行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
2. 得向受託銀行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，承購戶應適當釋明其原因及事實。
3. 受託銀行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用承購戶之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，承購戶得向受託銀行請求停止蒐集。
4. 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向受託銀行請求停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須並註明其爭議或經承購戶書面同意者，不在此限。
5. 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向受託銀行請求刪除、停止處理或利用承購戶之個人資料。惟依該項但書規定，受託銀行因執行業務所必須或經承購戶書面同意者，不在此限。

九、 買賣契約之權利義務、興建工程之相關責任與相關稅捐繳納等，均仍由承購戶與賣方各自依買賣契約履行與負擔之。如有任何糾紛悉由承購戶與賣方自行解決，概與受託銀行無涉。

十、 本興建安之起造人：雙華建設股份有限公司與莊翔迪共二名

本興建安之土地受託機構名稱：彰化商業銀行股份有限公司

本興建安之土地受託機構連絡方式：彰化銀行信託處電話 02-25362951

地址：臺北市中山北路 2 段 57 號 12 樓

本興建安無提供續建協助或未完工工程續建承諾。

十一、 賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達 3 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時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有信託專戶之受益權歸屬於承購戶。受託銀行於信託財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後：

(一)倘信託專戶已無剩餘信託財產，受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知。

(二)倘信託專戶尚有剩餘信託財產可供分配，受託銀行應依賣方所提供之最近一次「承購戶繳款名冊」所載承購戶資料辦理通知，受通知之承購戶應於受託銀行所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託銀行確認承購戶身分及在其所繳納預售屋賣價金範圍內計算個別承購戶應受移轉之受益權比例。

(三)前款所稱受益權比例，係按經受託銀行依前款確認後之個別承購戶所繳預售屋買賣價金占全部承購戶所繳預售屋買賣價金總額之比例；受託銀行應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予承購戶，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。如經受託銀行評估需要召開受益權人會議時，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悉依「信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項」規定辦理，其效力及於承購戶。

(四)前述「可供分配之信託財產」係指信託專戶餘額扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後剩餘財產，不包括信託專戶以外之信託財產。

十二、受託銀行於其網站上建置信託專戶有關預售屋買賣價金查詢網頁，承購戶得瀏覽查詢網頁，知悉下列訊息：

(一)預售屋買賣價金交付信託情形之查核報告，倘發現有金額不符或遲延交付之情形，而賣方經受託銀行通知後仍未於期限內補足或改善。

(二)賣方無法依與承購戶簽訂買賣契約約定完工或交屋之情形。

(三)賣方之受益權已遭其債權人扣押、查封等。

(四)賣方無法依與承購戶簽訂買賣契約約定完工或交屋時，受託銀行就信託專戶內信託財產之分配結果及分配比例。

十三、賣方無法依約定完工或交屋時，承購戶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；承購戶就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

十四、賣方與受託銀行所訂「預售屋不動產開發信託契約」之受益權金額會隨受託銀行辦理預售屋不動產開發信託契約約定有關工程款、各項稅費等費用之支付而逐漸減少。

本人特此聲明，已於合理期間審閱本說明書全部條款，有關本說明書之重要內容及可能涉及之風險資訊，業經賣方充分說明，本人茲聲明業已充分瞭解，爰簽章於後並留存一份，嗣後一切往來願遵守之。

承購戶：_____ (親簽並蓋章)

統一編號 / 身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件（六） 房屋建材及設備說明書

壹、建築結構與外觀：

一、結構系統：

- (一) 本大樓結構經由結構技師電腦程式精密計算及設計，採鋼筋混凝土(RC)之樑柱結構系統，並特聘專業設計師針對本基地地質特性進行設計，無論載重、抗壓、耐震、防火、防風等特性均符合內政部頒佈「建築技術規則」之規定及 CNS 國家標準，經台北市政府都發局核可，並按圖施工。
- (二) 本大樓採用之鋼材、鋼筋均符合國家標準並檢附無放射性汙染證明，確保工程品質。
- (三) 本大樓結構採用之混凝土符合國家標準值規定，採台泥、亞泥、國產、力泰等一級混凝土廠材料，絕無氯離子含量過高之虞。

二、外觀牆面：

建築物外觀造型由本案建築師精心雕琢，現代新穎造型，典雅氣派，採用高級天然石材、金屬、玻璃、磁磚等建材作整體規劃設計。

三、外觀門窗：

窗戶：採用三協、不二、TOSTEM 或 YKK 之日本品牌氣密隔音窗，並附紗窗或紗門，並配合建築外觀整體設計。

貳、公共空間：

一、一樓公共門廳及梯廳：

一樓門廳牆面採用高級磁磚或石材或其他高級建材整體規劃設計，平頂採用藝術造型配合燈光設計。地坪採用花崗石、大理石石材或其他高級建材，與牆面、平頂作整體造型規劃。

二、二層以上各樓梯廳及樓梯間：

- (一) 二樓以上梯廳牆面採用高級磁磚或石材或其他高級建材。平頂採整體造型設計，地坪採用花崗石、大理石石材或高級地磚。
- (二) 公共樓梯間牆面採用 ICI、立邦或虹牌高級水泥漆，地坪採用高級地磚，平頂採水泥漆或乳膠漆，並採用金屬或硬木扶手與欄杆。

三、停車設備：

- (一) 本案地下汽車位停車空間採用高普、菱光或友嘉之機械汽車位設備，地下室設置中央安全保全系統及網路監視監控系統，包含停車場自動化、CCTV 監控系統及安全警報自動化系統。
- (二) 停車場出入口處，設置監控攝影機及感應器，確實管制進出車輛，防護住戶專用停車場之進出安全及管制。

四、地下室：

地下室除機械停車空間外，地下一樓設置排換氣系統提升地下室空氣品質，平頂及牆面塗面以水泥漆施作。(台電受電室除外)

五、屋頂：

屋頂平台整體粉光，鋪設 PU 或其他防水材，上鋪隔熱層建材，達到防水、隔熱效果，並依據政府法規於屋頂突出物設置避雷系統，以維建物安全。

參、各戶建材設備：

一、各戶門：

- (一) 大門：採高級金屬門並附 DORMAKABA、WAFFERLOCK 或 YALE 四合一電子鎖、門止等五金配件。玄關設置感應式照明裝置。
- (二) 室內門：採實木門框及木質門扇，並搭配水平把手。
- (三) 浴廁門：採高級塑鋼門或實心木門加裝透氣百葉。

(四) 廚房後門：採用三合一通風透氣鋁門。

二、地坪：

(一) 客餐廳鋪設 80 公分×80 公分(含)以上之高級地磚，各臥室鋪設 80 公分×80 公分(含)以上之高級地磚或海島型木地板。

(二) 浴室、廚房鋪設高級地磚。

(三) 陽台、露台地坪鋪設高級地磚。

(四) 依法需鋪設隔音墊之二樓以上住家居室區域，採法國聖戈班 weber、德國 BSW 或潤泰之隔音墊。施作隔音地坪範圍，因屬減低噪音之用途，不得變更及拆除。

三、牆面：

(一) 隔間牆採磚牆或輕質隔間牆。

(二) 客餐廳、臥室採用 I.C.I.得利、立邦或虹牌漆塗料。

(三) 浴廁、廚房牆面貼高級石英磚或高級磁磚。

四、平頂：

(一) 客餐廳、主臥室：採用 I.C.I.得利、立邦或虹牌漆塗料。

(二) 廚房：裝設矽酸鈣板並採用 I.C.I.得利、立邦或虹牌漆塗料，附活動檢修孔。

(三) 浴廁：裝設矽酸鈣板或採企口防潮板，附活動檢修孔。

(四) 陽台天花板採金屬天花板。

五、陽台設備：

工作陽台依設計規劃洗衣機專用插座、洗衣機專用水龍頭並預留洗衣機專用排水口，並附升降式曬衣架。

六、住宅衛浴設備：

(一) 面盆及馬桶：採用 TOTO、KOHLER、Laufen、Panasonic 之面盆與馬

桶，4至9樓三房戶別主臥室衛浴與8至9樓二房戶別衛浴採全自動馬桶，4至9樓三房戶別公共衛浴採單體式馬桶附溫水洗淨便座(免治馬桶蓋)。

- (二) 龍頭、蓮蓬頭：淋浴室採用 TOTO、HANSGROHE、GROGE、KOHLER 之面盆龍頭及蓮蓬頭，並附升降滑桿。
- (三) 各戶浴室依空間大小規劃淋浴間。(依設計圖面為準)
- (四) 衛浴配件：另附高級毛巾架。
- (五) 電器設備：住宅各衛浴間均設置 TOTO、KOHLER 或 Panasonic 暖風機，具備暖風、涼風及乾燥功能。

七、住宅廚房設備：

採用整體歐式廚具及配件，採林內、櫻花或喜特麗之瓦斯爐、排油煙機和烘碗機，並搭配洗滌槽、單槍龍頭、矽鋼石或杜邦人造石檯面、全系列吊櫃並搭配高級五金配件及淨水設備。

八、電氣設備：

- (一) 電器規格：每戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶獨立電錶集中設置以方便控制及管理，公共用電部份設有公用電錶。
- (二) 電管電線規格：配線選用太平洋、華新麗華之電線電纜；配管採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。
- (三) 開關配備：各臥室設置一組開關、兩處插座以上，開關附夜光面板。
- (四) 室內開關箱：裝置名牌無熔絲開關及漏電斷路器。
- (五) 各戶玄關特設感應式自動照明設備，並採用延遲開關。工作陽台及前陽台設置防水式插座並經由漏電斷路器保護。
- (六) 2樓以上樓梯間照明採自動感應系統以節省能源。

九、電話、電視、網路等弱電設備：

- (一) 屋頂統一設置電視共同天線。並預留第四台管線至各戶。
- (二) 客廳、主臥室預留電視天線出線口。
- (三) 客廳、各臥室均設電話插座。
- (四) 客廳、各臥室皆預留網際網路插座。
- (五) 配合網際網路需求，建置 FTTH 光纖到府網路系統。

十、空調設備：

- (一) 室內預留各戶分離式空調與全熱交換器主機之管線套管及室內機排水管路。
- (二) 室外預留空調室外機專用電源及專用排水口。

肆、大樓綜合設備及安全管理：

一、電梯設備：

住戶專用電梯採用 12 人份三菱、永大(日立)或崇友(東芝)之電梯。

- (一) 電梯廂內裝建材聘請設計師精心規劃設計，門板採整體造型設計。
- (二) 自動開關照明燈、通風扇，無人乘坐時自動關閉控制。
- (三) 具火災地震自動停駛功能。
- (四) 停電自動時切換至緊急發電機電源。
- (五) 梯廂內設閉路電視監控系統以及緊急求助警鈴、對講機。
- (六) 入口處採雙側防夾安全門擋。
- (七) 附智慧型感應識別系統，可控制出入樓層。

二、給排水設備：

- (一) 採間接重力供水方式，自來水經總錶流入地下室水箱、經兩組自動交替運轉幫浦送至屋頂水箱，除總錶外，各戶設獨立水錶，屋頂設計雙蓄水池，在定期清洗時不虞停水。

(二) 各戶均於當樓層設止水開關及制水閥。

(三) 污、雨排水管採用 PVC 厚管分別設置，皆符合衛工處規格標準。

(四) 冷水管採用給水專用不鏽鋼管，熱水管採用給水專用被覆不鏽鋼管。

三、消防設備：

所有消防設備均按政府法規設置施工，經消防檢查合格。

(一) 本大樓依照建築及消防法規設置滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上必要之設備，地下室停車場依法規設置消防系統。

(二) 自動火警警報系統：各層各戶室內依法規規定均設有火警感知器，以利發生火警時作必要的消防緊急處置。

(三) 安全標示系統：大樓各層均依法規規定設置安全門標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈，於停電或火警時，用於指示逃生方向及疏散人群之作用。

(四) 所有消防幹管、支管等管線設備均符合消防法規及國家安全標準。

四、緊急供電系統：

自備緊急發電機停電時可自動發電，傳輸全區消防、監控、電梯、公共空間之必要燈光照明用電，並設置各戶客廳與冰箱緊急插座。

五、門禁管理及保全監控系統：

大樓採整棟式 24 小時錄影系統。

(一) 公共區域安全監視系統

1. 停車場出入口設置 CCTV 監視系統，並 24 小時錄影監控可隨即掌控出入車輛。
2. 電梯等公共空間未經感應卡或密碼確認無法進入。
3. 住戶可由影像對講機中看訪客影像，決定是否接見該訪客。
4. 門廳及住戶電梯之感應機只准許該棟或社區住戶進入，需透過感應卡

或密碼確認否則無法進入。

(二) 住戶內監控設備

1. 各戶內設有影像對講機及保全系統。
2. 廚房內設有瓦斯漏氣警報器與火災警報偵測器 24 小時監管，連接大樓警報系統以增加住戶安全保障。

(三) 梯廳出入口

設有燈控紅外線、自動感應照明。

(四) 公共區域照明

自動化定時啟動系統，並可手動控制。

(五) 社區周圍、地下室及頂樓監控系統

1. 圍牆、庭園及頂樓設監視系統。
2. 攝影機監視電梯內，門廳、四周圍牆、停車場出入口等錄影存證，安全無顧慮。

六、瓦斯：

瓦斯設備代理住戶向瓦斯公司申請裝設瓦斯管線，各戶設獨立瓦斯錶，瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，另於本大樓瓦斯幹管各戶分支處，設置微電腦瓦斯自動遮斷閥，各戶瓦斯錶由各戶自行申裝且費用由住戶負擔。

伍、特約事項：

- 一、上列建材設備若有以下不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，賣方得提供價值、效用與品質不低於原約定之建材設備：
 1. 法令禁止使用
 2. 原約定品牌停止生產或停止進口
- 二、有關設計內容、工法工序、材料規格種類、品質或施工方式等，皆以建築師解釋為準；甲方全權授權乙方依都市危險及老舊建築物加速重

建條例(以下簡稱「危老條例」)與其相關子法調整或增加所需之建材設備以符危老條例相關申請、施作與審核之法令規範。

附件（七之一） 委 辦 貸 款 契 約 書

立契約書人（以下簡稱買方）茲因訂購雙華建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落於台北市大安區金華段二小段343、347、347-3地號等3筆土地上之『青瓊』第1棟第 樓第 戶房屋及第 號汽車停車位，委託並授權賣方統籌代為辦理金融機構貸款，其有關委託及約定事項如下：

第 一 條 買方委託賣方代為申請貸款所需資料，並向金融機構（含指定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以茲繳付本約買賣付款辦法表中銀行貸款項下之價款。

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 買方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人，由賣方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。上開抵押權之設定，均應於辦理產權移轉過戶手續時一併送件為之。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、保證人等，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、身分證正本及預立之取款條等領款證件交付賣方並蓋妥提款印鑑，以供賣方於貸款核撥後得直接向金融機構領取，或簽立「撥款約定書」使承

貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

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，以作為給付貸款之擔保。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，買方於接獲賣方或其指定之地政士通知之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，包含證件資料之提供、書類文件之用印及覓妥保證人並完成對保作業，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，經賣方或其指定之地政士通知後視同不辦理貸款，應依房屋買賣契約書第十八條第六項約定辦理，否則以違約論。非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款與賣方以外之人。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之稅規費、印花稅、地政士費、保險費（含貸款保險費或開辦費、火險費等）、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。

第八條 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，買方不得以任何理由（除經買方具體提

出客觀證據證明本件買賣標的物有本契約第十條第二項、第三項或房屋現況具有無法居住且其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外),向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等,否則視同違反本契約書約定,賣方得依據預售房屋買賣契約書之相關約定處理。

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,悉依各該雙方所定之預售買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立書人

買方:

身分證字號:

地 址:

賣方(受託人): 雙華建設股份有限公司

負 責 人: 洪國治

統 一 編 號: 54684959

電 話: (02)2708-3999

地 址: 台北市大安區敦化南路二段 57 號 15 樓之一

中 華 民 國 年 月 日

附件（七之二） 自洽貸款契約書

立契約書人（以下簡稱買方）茲因訂購雙華建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落於台北市大安區金華段二小段343、347、347-3地號等3筆土地上之『青琉』第1棟第 樓第 戶房屋及第 號汽車停車位，今買方欲自行向金融機構辦理貸款，經雙方協議，訂立條款如下：

第一條 買方預定自洽抵押貸款金額為新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以茲繳付本約買賣付款辦法表中銀行貸款項下之價款。

第二條 買方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人，由賣方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。上開抵押權之設定，均應於辦理產權移轉過戶手續時一併送件為之。買方與買方自洽之金融機構應預行蓋妥向地政機關辦理抵押權設定登記書表之用印，供賣方將產權移轉予抵押權設定同時向地政機關辦理登記。

第三條 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、身分證正本及預立之取款條等領款證件交付賣方並蓋妥提款印鑑，以供賣方於貸款核撥後得直接向金融機構領取，或簽立「撥款約定書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。

- 第 四 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，以作為給付貸款之擔保。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 五 條 買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑、並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或須買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 第 六 條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之稅規費、印花稅、地政士費、保險費（含貸款保險費或開辦費、火險費等）、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。
- 第 七 條 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，買方不得以任何理由（除經買方具體提

出客觀證據證明本件買賣標的物有本契約第十條第二項、第三項或房屋現況具有無法居住且其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外),向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等,否則視同違反本契約書約定,賣方得依據預售買賣契約書之相關約定處理。

第 八 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,悉依各該雙方所定之預售買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立 書 人

買方：

身分證字號：

地 址：

賣方(受託人)：雙華建設股份有限公司

負 責 人：洪國治

統 一 編 號：54684959

電 話：(02)2708-3999

地 址：台北市大安區敦化南路二段 57 號 15 樓之一

中 華 民 國 年 月 日

撥款約定書

立書人（以下簡稱買方）茲因訂購雙華建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建坐落於台北市大安區金華段二小段 343、347、347-3 地號等 3 筆土地上之『青琉』第 1 棟第 樓第 戶房屋及第 號汽車停車位，買賣雙方於民國 年 月 日訂有青琉預售買賣契約書，今以上開房地為擔保物，向 銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向 銀行(下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分，倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依預售買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書壹式肆份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執貳份為憑，買方於辦理貸款手續時，由買方交予貸款金融機構做為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致 銀行 分行 台照

立 書 人

買 方 :

身 分 證 字 號 :

地 址 :

賣 方 (受 託 人) : 雙 華 建 設 股 份 有 限 公 司

負 責 人 : 洪 國 治

統 一 編 號 : 54684959

電 話 : (02)2708-3999

地 址 : 台 北 市 大 安 區 敦 化 南 路 二 段 57 號 15 樓 之 一

中 華 民 國 年 月 日

附件(八) 委 刻 印 章 同 意 書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人

受託人：雙華建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建坐落於台北市大安區金華段二小段 343、347、347-3 地號等 3 筆土地上之『青琉』編號第 1 棟第 樓第 戶房屋 (含第 號汽車停車位) 及該建築基地應有部分 (持分) 權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一) 本戶房地所有權移轉登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件、實價登錄等)。

(二) 貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請或其他文件等)。

(三) 為完成前二款目的申領地政謄本或其他行政機關之文件。

(四) 賣方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦。

(五) 水、電、電信、瓦斯之申請或過戶更名。

(六) 不動產成交案件實際資訊之申報。

(七) 其他依據本約應由買方用印或申請者。

三、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

- 四、買方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在買方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本項契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第三條使用時之異議，否則一概視為無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立，且不得影響「青琉」其他所有權人產權之登記與領取，否則視為無效。
- 六、立同意書人係於簽訂本件預售房屋土地買賣契約書之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立 書 人

買方：

身分證字號：

地 址：

賣方(受託人)：雙華建設股份有限公司

負 責 人：洪國治

統 一 編 號：54684959

電 話：(02)2708-3999

地 址：台北市大安區敦化南路二段57號15樓之一

中 華 民 國 年 月 日

附件(九)

約定專用範圍標示圖

甲方同意以主管機關最終核定之使用執照竣工圖說為準。

附件（十）

不動產經紀人證照影本

附件(十一)

買方身分證正反面影本

本青琉社區區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

1. 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：

1. 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。
2. 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。
3. 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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：詳如附件標的物件之圖說。

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

- (1) 本社區法定機車停車位共十一位，機車位編號5、

6、7、8、9、10、11 約定由一樓店鋪區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用。機車位編號1、2、3、4 約定由7樓至9樓區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用，約定專用部分之修繕管理維護費用由約定專用人按其專用比例分擔。

(1) 本大樓一樓店鋪西南側後院(該西南側後院為四面圍東之區域，北側為一樓店鋪外牆，西側與南側為地界線圍牆，東側為通往店鋪直上二樓室內梯方位之後院分隔牆)約定由一樓店鋪之區分所有權人專用並由其無償於法規限制範圍內使用，其修繕管理維護費用由約定專用人負擔。

(2) 本大樓8樓B戶因建物設計退縮所形成之露臺與平臺非屬避難之屋頂平台，現行地政法規無法登記，基於尊重該連接戶之私密性與安全性，按其座落緊鄰區位約定由部分相鄰接之區分所有權人專用並由其無償於法規限制範圍內單獨使用及維護，其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

本社區之停車位屬法定停車位及自行增設停車位合併之共有停車空間，為地下第一至二層倉儲式汽車位共14位，皆位於共有部分且無獨立權狀，採隨機車台板規劃以利出入車速度，其容車規格車長為5.0公尺，車寬含後照鏡為2.05公尺，車高為1.85公尺，容車重2300公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計220.09平方公尺(約66.58坪)，汽車停車位應依相關法令管理使用。

1. 汽車停車位：本社區倉儲式汽車停車位共有 14 位(法定汽車位 11 位、自設汽車位 3 位)，汽車位編號第 13 號與 14 號約定由一樓店鋪區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用，其他倉儲式汽車停車位採隨機車台板規劃以利出入車速度。本社區倉儲式汽車停車位之修繕管理維護費用由約定專用人按其專用比例分擔。
2. 本社區法定機車停車位共十一位，機車位編號 5、6、7、8、9、10、11 約定由一樓店鋪區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用。機車位編號 1、2、3、4 約定由 7 樓至 9 樓區分所有權人專用並於法規限制範圍內使用，約定專用部分之修繕管理維護費用由約定專用人按其專用比例分擔。

(二)停車空間之使用管理

停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式、其他使用管理方式等，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，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

七、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、形式如下：除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

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，並特別約定本社區一樓電梯旁櫃檯、屋突一層，均約定為管委會管理使用。

二、本社區除地下室倉儲式汽車停車位空間外，共有部分項目包含：

（一）地下二層：水箱、消防兼雨水滯留機房、安全梯

（二）地下一層：垃圾暫存室、防空避難室、發電機室、台電配電場所、無障礙電梯、梯廳、無障礙安全梯、電信室

（三）地上一層：汽車升降機設備空間、梯廳(本案門廳)、管委會使用空間、無障礙電梯、無障礙安全梯、安全梯、機車停車空間

（四）地上二層至九層：無障礙電梯、梯廳、無障礙安全梯、安全梯

（五）屋突一層：無障礙電梯、樓電梯間、無障礙安全梯

（六）屋突二層：安全梯、消防水箱、水表空間

（七）屋突三層：安全梯、水箱

（八）管道間等其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。

三、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。

四、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，其衍生費用之分擔或負擔方式，應依區分所有權人之會議之決議執行之。

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) 定期會議每年召開二次(至少一次)。

(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

- (一) 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。
- (二) 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

- (一) 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。
- (二) 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，得以書面委託他人代理出席。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。
- (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) 第一次區分所有權人會議主席由召集人擔任。
- (二) 定期區分所有權人會議及臨時會議，由管理委員會主任委員擔任會議主席。

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（係指其工程金額新台幣 70 萬元（含）以上者）；未達該金額之修繕或改良行為，逕由管理委員會決議行之。
- (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：

除第二款第一日至第五日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款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區

分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

二、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。

- (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：委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (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，並由該店面或分動候補委員遞補管理委員名額；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，並由該店面或分棟候補委員遞補管理委員名額。
- (四) 管理委員出缺時，由該店面或分棟候補委員遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

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。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議應每個月乙次。

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。

五、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。

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_____。

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

- 一、未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。
- 二、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_____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。
- 二、管理費之收繳
 - (一) 管理費之分擔基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。於區分所有權人會議做出決議前，本公寓大廈管理費用之收取標準，依「房屋每坪每月新台幣 200 元整；購買停車位者之停車位

每月每位新台幣 1500 元整」之標準計收。

(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)或積欠達新臺幣三萬元以上(含)，經五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 10% 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，且任一管理委員不得同時保管二顆印章。

二、管理費用途如下：

(一) 本公寓大廈人事費用（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（包括但不限

於操作共用機械設備、維護費用；環境清潔美護管理費；水電費等）。

- (三) 公共安全管理費（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) 管理事務費（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或委任酬金。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用（包括但不限於開放空間之管理維護費用，水電費、植栽更換費用、植栽定期維護費用、消耗性材料、設施設備維護準備金提列等）。

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台幣 70 萬元（含）以上者。

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

- 一、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。

二、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。

三、區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第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同管理委員會之任期

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

1. 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

2. 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：

1. 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

2. 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

3. 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

4. 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。

十、住戶不得違反相關法令規定，亦不得有違背公共秩序、善良風俗之行為。

十一、不得在本公寓大廈經營神壇、廟宇、酒家、葬儀社、色情、或其他危及公共安全、違反公序良俗及影響住家品質之行業。

十二、有關住戶內部裝潢工程，依本契約及附件相關規定辦理之。

十三、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。

第二十三條 裝潢管理

一、於社區管理委員會成立前，由雙華建設股份有限公司成立管理中心，由管理中心負責管理及維護社區相關事務，並願遵守管理中心所制訂之規定(包括社區裝潢施工等規範)

二、住戶須裝潢施工時，請至管理中心辦理下列手續：

(一) 至管理中心繳交保證金現金新台幣參萬元整，經驗收無任何違規、損壞事宜後無息退回保證金。

(二) 提供施工負責人切結書乙份及施工工作人員身份證影本。

(三) 為確保全體住戶精神安寧及財物安全，住戶裝潢須遵守下列規定：

1. 每日施工前先行至管理中心辦理登記並換證。

2. 每日施工時間為上午八時至中午十二時，下午一時至五時(例假日及國定假日除外)。

3. 不得大聲喧嘩或惡性破壞住戶之安寧。

4. 大型物品機器攜出時，需經管理中心之檢查方可放行。

5. 每日工作結束前，需清掃電梯

及所經之走道，及關閉門窗與拔起施工電源插頭，並經管理中心檢查

認可。

6. 施工時請關閉大門，杜絕噪音、灰塵影響鄰戶及公共空間。
7. 裝潢建材及廢棄物不得堆積於公共設施及公共區域內，並以包裝方式運走。

(四) 裝潢完成後符合下列事項，並經管委會簽字者可領回保證金。

1. 無損壞公共設施。
2. 無損壞鄰居之房屋建材或財物。
3. 無堆積垃圾、廢棄物…等。

(五) 於双華建設股份有限公司代管本社區公共管理期間，有關前開施工保證金等規定，由双華建設股份有限公司執行，管理委員會成立後，即移交管理委員會執行社區管理。

六、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（本案統一規劃於各戶家事陽臺、冷氣平台、外露樑（依建照圖面位置為準）；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。壹樓以上（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。

第二十四條 投保公共意外責任保險之責任

一、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。

二、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。

第二十五條 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，該承租者或使用人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

第二十六條 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臺北地方法院為第一審法院。

第二十七條 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：

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、管理委員會保管之下列文件：規約、會議記錄、使用執照謄本、竣工

圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證（原始收支憑證存檔保管，至少須保存五年）、會計帳簿（至少須保存十年）、財務報表、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。

三、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。