

房地預定買賣契約書

買方：

立契約書人

賣方：聯築開發股份有限公司

茲為【宏築天蘊】預售建案房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書條款如下，以資共同遵守。

本契約書於中華民國_____年____月____日經買方攜回審閱_____日（買方至少攜回審閱五天無誤），有關契約內所有條款及雙方權利義務，業經買賣雙方溝通說明無誤。

買方簽章：

賣方簽章：

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：

買方按實際購買之位置及樓層應有部分登記土地持分，持分土地坐落於台北市士林區天母段二小段 66、68-3、68-4、74、75、76、77-1、162-3 等 8 筆地號內（如因分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號標示為準），本基地總面積約壹仟平方公尺，即約

叁佰零二點伍坪，使用分區為第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內【宏築天蘊】（以下簡稱本案）買方同意購買編號
棟 樓房屋（共計_____戶），為主管建築機關 111 年 2 月
16 日核發之 111 建字第 0056 號建造執照（詳附件二）。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)、買方購買之汽車停車位屬

法定停車位，位於本建物地下第_____層平面式停車位，
依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位。

自設停車位，位於本建物地下第_____層平面式停車位，
依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位。

（自設或法定停車位之規定詳附件三所載），其使用面積為
地下壹～叁層停車場總面積扣除地下室各層公共設施面積
（如本約第四條所載）後按車位數個別持分（停車位空間
位置圖影本詳附件五）。該停車位有無獨立權狀。

買方所購買停車位之面積（含車道及其他必要空間）共計
約 拾 點 平方公尺（約 拾 點 坪）。

該車位面積占共有部分總面積之比 _____ %（計算
方式如附件六所示）。

(二)、地面壹層、地下壹層所有機車停車位不另計價，全數點交管
委會分配之。

(三)、平面大汽車位每個尺寸長約 550CM、寬約 250CM、高約
210CM；平面小汽車位每個尺寸長約 550CM、寬約 230CM、
高約 210CM（含標示線、結構體粉刷厚度、天花板管路及地
坪鋪面施作之高度）車位規格依實際現況為準。

(四)、買方已完全明瞭且知悉，本社區地下室汽車停車空間因建築法令規定須留設排風機、消防設備、發電機及污排水系統等相關設備。

(五)、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：房地契約總價、出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買本案 棟 樓壹戶，其土地持分面積 拾 點 平方公尺（約 點 坪），應有權利範圍為貳拾萬分之 ；計算方式係以主建物加附屬建物面積 佰 拾 點 平方公尺（約 拾 點 坪）與本案區分所有全部主建物加附屬建物總面積參仟貳佰陸拾壹點肆捌平方公尺（約玖佰捌拾陸點陸坪）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：

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺

（約 拾 點 坪），包含：

（一）專有部分，面積計 佰 拾 點 平方公尺

（約 拾 點 坪）。

1、主建物面積計 佰 拾 點 平方公尺

（約 拾 點 坪）。

2、附屬建物面積，即陽臺 拾 點 平方公尺

（約 拾 點 坪）。

(二) 共有部分，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 %。

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。

四、本建物地下層汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，買賣雙方同意其汽車停車位之所有權登記持分面積應以地政機關登記為準。

五、本契約總價款合計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整：

(一) 土地價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(二) 房屋價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1. 專有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(1) 主建物部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新台幣 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2. 共有部分：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(三) 車位價款：新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(分價明細及房地面積詳附件六)。

六、買賣雙方同意共用部分面積明細如本約第四條所載。

七、本約買賣之土地所有權係為利泰國際建設股份有限公司、勤天開發有限公司、源創實業有限公司共同持有，故買方購買本約房屋應有之土地持分，將由土地所有權人依比例移轉登記予買方。賣方業經土地所有權人授權同意賣方得處分其共同持分之土地，授權書如(附件一)。

第 四 條：約定共用部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、地上壹層之門廳、管委會空間、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、無障礙通路、汽、機車道、機車停車空間、公共管道間及公共陽台。
- 二、地上貳～拾肆層之梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、公共管道間。
- 三、屋頂層之屋頂平台、花圃、水錶區、梯廳、樓梯間、電梯間、公共管道間。
- 四、地下室壹層之不具獨立權狀之停車空間、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、進排風管道、電錶室、台電配電室、機械室、機房、緊急發電機室、垃圾暫存區、機車停車空間、車道、公共管道間。
- 五、地下室貳層之不具獨立權狀之停車空間、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、進排風管道、機房、公共水箱、車道、公共管道間。
- 六、地下室參層之不具獨立權狀之停車空間、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、進排風管道、機房、雨水機房、消防機房、車道、公共管道間。
- 七、屋突壹～參層之梯廳、樓梯間、電梯間、電梯機房、機械室、水箱、公共管道間及有頂蓋部分。此外依法令應列入共同部分面積之項目皆屬之。
- 八、本案共有部分總面積約 3194.35 平方公尺 (966.29 坪)，扣除不具獨立權狀之停車空間後約 1756.41 平方公尺 (531.31 坪)。前述 3194.35 平方公尺 (966.29 坪) 共有部分之權利範圍係依買受主建物加附屬建物面積與主建物加附屬建物總面積之比例計算。本案主建物加附屬建物總面積計約 3261.48 平方公尺 (986.60 坪)。其面積係以本案共有部份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、房地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、本約第三條所載之土地面積、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，其誤差部分超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條：履約保證機制

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瑞興商業銀行股份有限公司信託部執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託證明書影本(附件七)及不動產開發信託告知書(附件七之一)。

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(同業同級之公司)等相互連帶擔保，賣方未依約完工或交屋者，買方可持本買賣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同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約完工或交屋者，買方可持本買賣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：付款約定及逾期付款之處理方式

- 一、本契約房地價款之給付，買方應依[繳款期別明細表]（附件八）所定，於接獲賣方繳款通知單 7 日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清期款。
- 二、前項各期繳款，買方如逾期達 5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應就逾期之期款部分按每日萬分之二單利計算加計之遲延利息於補繳期款時一併繳付予賣方；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 7 日內仍未繳者，雙方同意依本約第廿二條第四項約定之違約罰則處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 三、買方各期繳款（含遲延利息及增計價款等），概由賣方照數開立統一發票或收訖憑證交付買方收執存憑。
- 四、除訂金、簽約款及開工款外，買方應依已完成工程進度所定[繳款期別明細表]（附件八）之規定於工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在 20 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。
- 五、本約總價款金額，應依賣方分得 30%建物價金，共有土地所有權人分得 70%土地價金之計算方式，分別開立發票或收據予買方收執。

第八條：地下層使用方式及權屬

本契約房屋地下室共叁層面積計 1977.78 平方公尺及壹樓車道面積計 26.29 平方公尺，合計總面積 2004.07 平方公尺（約 606.23 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 1437.94 平方公尺（434.97 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。所有汽車停車位由賣方依法定設置汽車停車位應有使用權部分另行出售予各該承購戶，其所有權屬購買者所有，本契約買方不論是否購買停車位均同意簽訂本契約附件三之地下室汽機車停車位使用分管同意書並遵守該協議之約定。未購買停車位之承購戶並已充分認知所購房地總價係不包括私有停車位之價款，除因共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認且同意對本契約房地之地下室壹～叁層汽車停車位不得主張任何權利，包括使用管理權等。

第九條：法定空地之使用方式及權屬

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。

第十條：屋頂平台及突出物使用方式及權屬

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。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。

第十一條：用戶使用之規定

用戶使用本房屋必須遵照政府有關規定及住戶管理規約（附件九）約定，不得有違法令。

第十二條：建築主要結構、主要建材及其規格

- 一、本契約房地所屬之建築構造（主要結構）係採用鋼筋混凝土造結構，本案施工標準悉依台北市政府都發局核准之建造執照圖說與說明書及本契約附件之建材設備表施工。其規格悉依主管建築機關核准建造執照之圖說為準施工。
- 二、有關主要建材設備及其規格或等級請見 [施工建材與設備說明書]（附件十）。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材

料或其他類似物。

四、前款材料之檢測，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。

五、賣方如有違反上述之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十三條：開工及完工最後期限

一、本預售屋之建築工程應於民國 112 年 04 月 01 日前開工，民國 116 年 5 月 15 日以前完成主建物、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期間：

(一)、因天災（含中央氣象局所頒布颱風天）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、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾壹日應按買方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期 3 個月仍未開工或未取得使用執照，即視同賣方違約，雙方同意依本約第廿二條第一項約定之違約罰則處理。

三、買方同意在公設未點交給管理委員會或管理負責人（住戶代表）前不得拒絕交屋或要求賣方對於公設之瑕疵修繕，亦不得以公設未點交或公設之瑕疵而保留應繳給賣方之任何款項。

第十四條：室內工程變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污排水管線，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，且若影響其他住戶權益、建築安全及建築相關法令時，賣方得拒絕買方之變更申請。

- 二、買方若要求內部隔間及裝修變更設計時，應於賣方指定之期限內為之，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。逾指定期限賣方得逕依原圖說施工，若買方以電話或口頭提出申請者，賣方得拒絕受理；若因施工技術上或工程進度無法配合克服時，賣方亦得不受理變更。
- 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，並通知買方親自簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起 10 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，買賣雙方同意於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。（買賣雙方同意買方變更所增減之工程項目以賣方所訂之價格作為加減帳之依據）。買方於進行自有室內裝潢時，應俟辦妥交屋手續後始得進行裝修工程。
- 四、若賣方提供之室內材料或色系不符買方要求，則賣方得退還買方該材料之價額，交屋後由買方自行施作，買方不得要求提供其他材料交由賣方代為施工。買方於交屋後之裝修，其裝修建材及施工設計必須遵照政府有關規定，不得有違法令及影響結構安全、消防安全及天然瓦斯因變更設計而影響使用上之安全（申請天然瓦斯裝配時，買方須向天然瓦斯公司簽認切結書及承諾書，否則不予辦理）。倘若有違法或影響安全、美觀、發生瑕疵者，不論賣方是否告知，概

由買方自行負責，與賣方無涉。

五、賣方依現行法令施作或因應實際需要辦理室內外工程、建材及管路變更時，買方不得提出任何異議或主張。且因各樓層結構體（柱、樑、版之尺寸、配筋、混凝土磅數）及各種設備、管路已標示或繪於各專用圖面上，無法於建築及銷售平面圖面上一一載明。另不論賣方是否告知，買方不得因竣工後之結構體影響室內格局及高度、設備及管路之排設通過室內或其位置是否影響觀瞻、實用及占用空間而有任何異議，並不得向賣方提出任何改善、賠償之要求。

第十五條：房地所有權移轉登記及登記期限

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、賣方違反前一、二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

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

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全

部兌現。

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

第十六條：專有及共有部分之驗收點交及通知交屋期限

- 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，並繼續完成水、電、天然瓦斯配管之可接通狀態及完成本契約、廣告圖說所示必要之公共設施後，通知買方進行驗收手續；並於使用執照取得後六個月內通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
- (一)、賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方。
- (二)、賣方保證本房屋土地於點交時所有權清楚，不得使買方有受損。
- (三)、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。
- (四)、雙方就本契約房屋進行驗收時，賣方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應詳細載明於驗收單上，要求賣方限期負責完成修繕，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。
- (五)、買方需繳清本契約所有之應付未付款（含其遲延利息、賣方代繳之稅費、交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (六)、本條第一項有關達成天然瓦斯之可接通狀態，倘依本契約[施工建材與設備說明書]（附件十）不予設置者，不在此限。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：

- 1、預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- 2、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，買賣雙方約定由買方負擔。買方簽章：

(七)、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、為保障雙方之權益，買方交屋時所開立非現金之票據，於票據未獲兌現前，此期間所衍生之利息差額由買方負擔，並應對該票據負背書之責，買方亦須將房地之所有權設定抵押權給賣方（全部設定費用及代書費由買方支付），而房地之所有權狀亦同意由賣方保管，直至買方所開立之票據兌現為止，買方不得有異議。
- 三、買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，否則賣方不負房地保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方未全部履行前第一、第二項義務之前，其房地之管理使用權仍屬賣方，買方不得以任何理由要求遷入或裝修房屋，倘因而衍生民、刑事責任，悉由買方全數負責。
- 五、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，並出具交屋證明書，俾便買方至工地領取鎖匙接管房屋，完成交屋手續，本契約書則無需返還。

六、買方同意自交屋日起三十日後，不論已否遷入或水、電、瓦斯費帳單是否變更為買方名義，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。

七、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。賣方於完成管理委員會或推選管理負責人或住戶代表後7日內，應會同管理委員會或推選管理負責人或住戶代表，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選任管理負責人或住戶代表，雙方協議為之，並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。倘若有瑕疵或其他未盡事宜，管理委員會或選任管理負責人或住戶代表應詳細載明於移交驗收單上，要求賣方限期負責完成修繕；賣方並應對前開公共設施部分依各項設施、設備完成驗收日起負責保固一年。除有明顯不能使用外，不得藉故拒絕或延遲辦理移交手續，否則賣方不負公共設施保管責任。

第十七條：保固期限及範圍

一、保固事宜：

本契約房屋自完成交屋日起，如有可歸責於買方之原因未辦理交屋

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）之結構安全負責保固十五年，固定設備及裝修部分（如機電設施（備）、門窗、粉刷、地磚、矽利康、非結構破壞之龜裂及滲漏水等）負責保固三年，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。但若係因買方使用、施工不當或疏於維護保養或不可抗力等非可歸責於賣方因素之毀損者，不在此限。前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

二、以下事項不列入保固範圍內：

- (一)、買方自行變更加建之部份。
- (二)、買方因裝潢拆除隔間、原有設備及水電系統而導致破壞房屋使用功能者。
- (三)、買方擅自拆除樑柱、外牆、樓板或於上開處開孔，造成房屋結構或裝潢龜裂、破壞、漏水者。
- (四)、買方不當使用或遭不明及故意破壞者。
- (五)、買方未善盡各項設施（備）定期維護、保養之責。
- (六)、植栽、玻璃製品、蓄電池、照明燈具、燈具(泡)及其他依常情可歸類為消耗品者。

第十八條：貸款約定

- 一、本契約第三條買賣總價內買方應給付賣方之部份價款計新台幣
 仟 佰 拾 萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，並由買賣雙方另立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書、委託代刻印章及使用同意書]（附件十一、十二、十三）由買賣雙方

依約定辦妥一切貸款手續。且依賣方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供所有權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人）及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予賣方，並按照金融機構之規定，辦妥賣方領款一切手續，未簽立[代辦貸款委託書]（附件十一）者視為不委辦貸款。

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 20 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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾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。
- 四、買方同意自產權登記移轉完成後，賣方取得買方銀行貸款之日起，不論是否完成交屋手續，該銀行貸款之本息由買方負擔。
- 五、買方有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十二條第三款、第四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。

第十九條：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，如欲將本契約房地轉售他人時，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。且買方應承諾辦妥本條第二、三、四項手續後，始得轉售。
- 二、前項轉售，買方應自行開立已繳付價款之證明予房地受讓人，否則不得轉售。辦理轉售時須由賣方、原契約買受人及受讓人三方共同簽立[買賣契約權利義務轉讓協議書]（附件十五）始成立，並由受讓人與原契約買受人連帶履行原契約之內容（含原總價格及原契約買受人所簽立之客變資料）。
- 三、至因轉售所衍生之一切稅費概由買方負擔支理。
- 四、前項之轉讓，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。
- 五、買方未經賣方同意而自行轉售，賣方得不予承認，且本契約房地後續之修繕、保固及其他責任，概由買方自行處理，與賣方無涉，買

方絕不提出任何異議或主張，如造成賣方損失，買方應負責賠償。

第廿條：稅費負擔之約定

買賣雙方應負擔之稅費除依令規定外，概依下列約定辦理：

- 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。
- 三、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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其因而增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、所有權移轉登記規費、抵押權設定規費、印花稅、契稅、代書代辦手續費、貸款保險費、實價登錄費及各項附加稅捐由買方負擔。建物所有權第一次登記規費及其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。
- 五、上開買方應繳之稅費不論單據抬頭為何，買方於辦理所有權登記前，均應將此等費用全額繳清，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、各戶應繳水、電、瓦斯費之起算日依本約第十六條第六項約定，其預繳之金額於交屋後結清，多退少補。
- 七、買方如為未成年時，其所涉及贈與稅及相關稅捐由買方自行負擔。

第廿一條：賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。
- 三、如於完工前因天災、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，雙方同意無條件解約，解約時賣方應將所收價款照原金額按法定利息計算退還買方。

第廿二條：違約之處罰

- 一、賣方違反「建築主要結構、主要建材及其規格」、「開工及完工最後期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反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。但該賠償之金額以不超過已繳價款為限。
- 四、買方如有違反第七條第二項約定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__之金額（最高不得超過百分之十五）。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。

第廿三條：疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為

有利於買方之解釋。

第廿四條：買賣雙方就有關本約互為徵詢、通知辦理事項，均以本約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄，聯絡地址如有變更，應以書面掛號通知他方更正。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為準。

第廿五條：未盡事宜之處置及合意管轄法院

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。因本契約而涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第廿六條：附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，雙方均應確實遵守，契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，本契約之相關附件視為本契約之一部分。

附件

附件一、授權書

附件二、建築執照影本

附件三、地面層機車位、地下室汽機車停車位、管委會空間、法定空地、屋頂平台使用分管同意書

附件四、房屋當層平面圖

附件五、停車位空間配置圖

附件六、分價明細及房地面積

附件七、信託證明書影本

附件七之一、不動產開發信託告知書影本

附件八、繳款期別明細表

附件九、住戶管理規約

附件十、施工建材與設備說明書

附件十一、代辦貸款委託書

附件十二、委託領取貸款授權書

附件十三、委託代刻印章及使用同意書

附件十四、自洽貸款協議書

附件十五、買賣契約權利義務轉讓協議書

附表一、分管區劃範圍、管委會空間、公共設施空間、大廳、開放空地及依法留設空間示意圖

附表二、個人資料保護法告知書與同意書

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：

E - M A I L：

法定代理人：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：聯築開發股份有限公司

負 責 人：張瑞銘

統 一 編 號：53545017

聯 絡 地 址：台北市大安區建國南路一段 161 號 12 樓

電 話：02-87718699

不動產經紀業名稱：

統 一 編 號：

不動產經紀人：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、授權書

授權書

利泰國際建設股份有限公司

立授權書人 勤天開發有限公司

茲為台北市士林區天母段二小段 66、68-3、

源創實業有限公司

68-4、74、75、76、77-1、162-3 等 8 筆地號土地面積 1000 平方公尺之土地所有權人，各持分範圍：

利泰國際建設股份有限公司（持分 30/100）

勤天開發有限公司（持分 58/100）合計持分 100/100，三方合意共同與

源創實業有限公司（持分 12/100）

聯築開發股份有限公司(下稱聯築開發)以合建分售方式興建本案；為本約房屋、土地、車位標的之出賣人，負出具買方各期繳款收訖憑證之義務；茲授權聯築開發依雙方之約定，處分立授權書人於上列標示土地之所有持分，並授權聯築開發處理與本契約房地之買方訂立買賣契約、統籌收受價金(含開立繳款憑證)、房地點交及其他處分等有關本契約之一切事務。但修繕保固等有關之一切事務仍由聯築開發對買方負責。

茲證明上列授權書事項確經授權人之同意並親自簽字蓋章，屬實無訛。

立授權書人：

利泰國際建設股份有限公司

負責人：邱家林

統一編號：80663472

勤天開發有限公司

負責人：林天佑

統一編號：82856593

源創實業有限公司

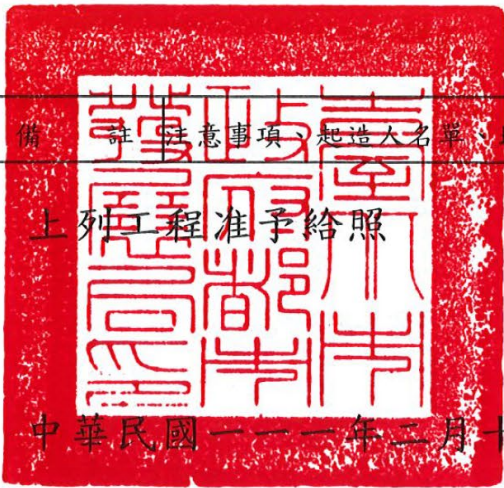
負責人：吳賢明

統一編號：80190447

中 華 民 國 年 月 日

附件二、建築執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				111建字第0056號			
起造人姓名	聯築開發股份有限公司 負責人:張瑞銘			住址	106084臺北市大安區建國南路一段161號12樓		
設計人姓名	陳克聚			事務所名稱	陳克聚建築師事務所		
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			幢層數	1幢1棟地上14層地下3層 共17層38戶		
建築地點	地址	士林區天玉里天玉街					
	地號	士林區天母段二小段0066-0000號 共8筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	341.47m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	6106.8m ²				其他	1000.0m ²
發照日期	111年02月16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54個月內竣工		
工程造价	\$ 90,960,214 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	659.26	3.5	停車空間兼防空避難室、機電空間共20筆(詳見附表)				
總計:						6106.8	m ²
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一十一年二月十六日							



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。

建築地點：

地號： 士林區天母段二小段0066-0000號
 士林區天母段二小段0068-0004號
 士林區天母段二小段0075-0000號
 士林區天母段二小段0077-0001號



士林區天母段二小段0068-0003號
 士林區天母段二小段0074-0000號
 士林區天母段二小段0076-0000號
 士林區天母段二小段0162-0003號

建築物概要：

地下001層、面積:659.26㎡、高度:3.5M、用途:停車空間兼防空避難室、機電空間	地下002層、面積:659.26㎡、高度:3.1M、用途:停車空間、機電空間
地下003層、面積:659.26㎡、高度:3.1M、用途:停車空間、機電空間	地上001層、面積:277.15㎡、高度:4.2M、用途:門廳、管委會使用空間、停車空間(119.57㎡)
地上002層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)	地上003層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)
地上004層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)	地上005層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)
地上006層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)	地上007層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)
地上008層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)	地上009層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)
地上010層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)	地上011層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)
地上012層、面積:290.39㎡、高度:3.43M、用途:第二組:集合住宅(H2)	地上013層、面積:290.39㎡、高度:3.52M、用途:第二組:集合住宅(H2)
地上014層、面積:239.15㎡、高度:3.6M、用途:第二組:集合住宅(H2)	突出物001層、面積:42.68㎡、高度:3.2M、用途:樓梯間、梯廳
突出物002層、面積:42.68㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間、機電空間	突出物003層、面積:42.68㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、水箱、電梯機械室

雜項工作物：圍牆:長度136.38m、高度2.0m
 挖方:長度687.57m、高度11.0m、面積7563.27㎡

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用105年06月07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《4》月《1》日（法令適用日期：110年4月1日）。
2. 建築地點：士林區天玉里。
3. 實設空地《640.27》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施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《陳. .》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《復統工程顧問股份有限公司》，技師：《侯. |》土木工程技師。
7. 電機專業技師：《坤泰工程顧問有限公司》，技師：《蔡. 》電機工程技師。
8. 本案基地屬低度液化潛能區，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：RC，基礎形式：筏式基礎。
9. 已領得拆除執照：110拆字第0087號拆除執照。
10. 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。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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，於申領使照前，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防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。

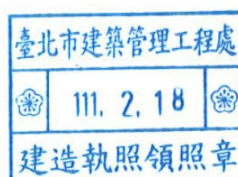


注意事項：

- 16.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 17.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 18.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。
- 19.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_224.34_平方公尺，屋頂平臺綠化面積為_114.41_平方公尺。
- 20.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量或生活雜排水回收再利用系統）、（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114.41平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 21.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。
- 22.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。
- 23.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，應於竣工勘驗前，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」。
- 24.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驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 25.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「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保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。
- 26.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 27.基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
- 28.基地內退縮無遮簷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。
- 29.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷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。
- 30.建造執照（含雜項執照）應於申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。
- 31.建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘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。
- 32.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草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 33.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。
- 34.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。
- 35.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_109年11月26日北市都建字第1093073105號函核准重建計畫其獎勵容積為837平方公尺該容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為837平方公尺該容積獎勵額度為40%，並已於110年4月1日北市都建字第1106031312號函核准完成重建計畫申請人變更。
- 36.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯築開發股份有限公司 代表人：張瑞銘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3182693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三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 37.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯築開發股份有限公司 代表人：張瑞銘應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，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9548078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。
- 38.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人聯築開發股份有限公司 代表人：張瑞銘應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級智慧建築證書，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9548078元，於領得使用執照二年內取得銀級智慧建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 39.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。
- 40.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告，經110年10月5日北土技字第1102004226號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 41.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，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入

注意事項：

- 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。
42. (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。
43. 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。
44. 本案涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，經本府消防局110年12月30日北市消救字第1103044839號函核備在案。
45. 原建造執照(103建字第0001號)已逾期未辦理開工事宜，已失其效力。

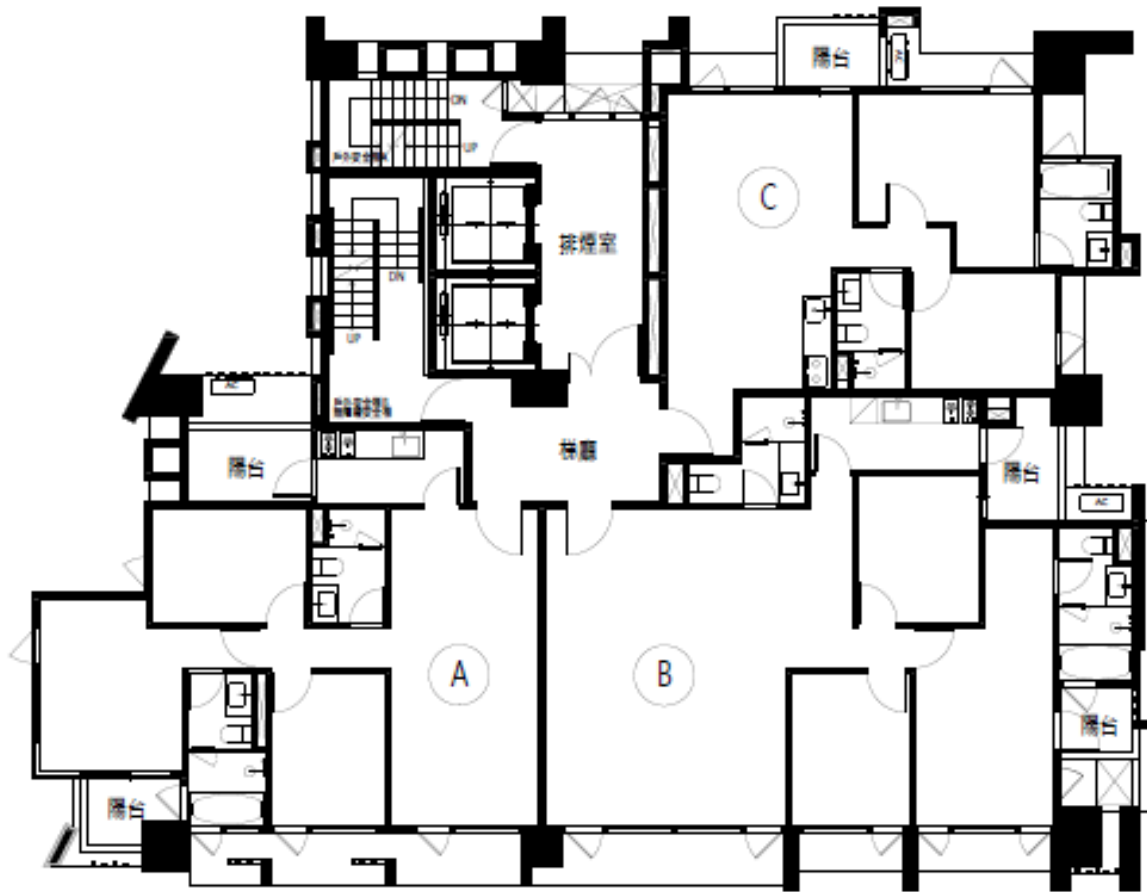


附件三、

地面層機車位、地下室汽機車停車位、管委會空間、法定空地、屋頂平台使用分管同意書

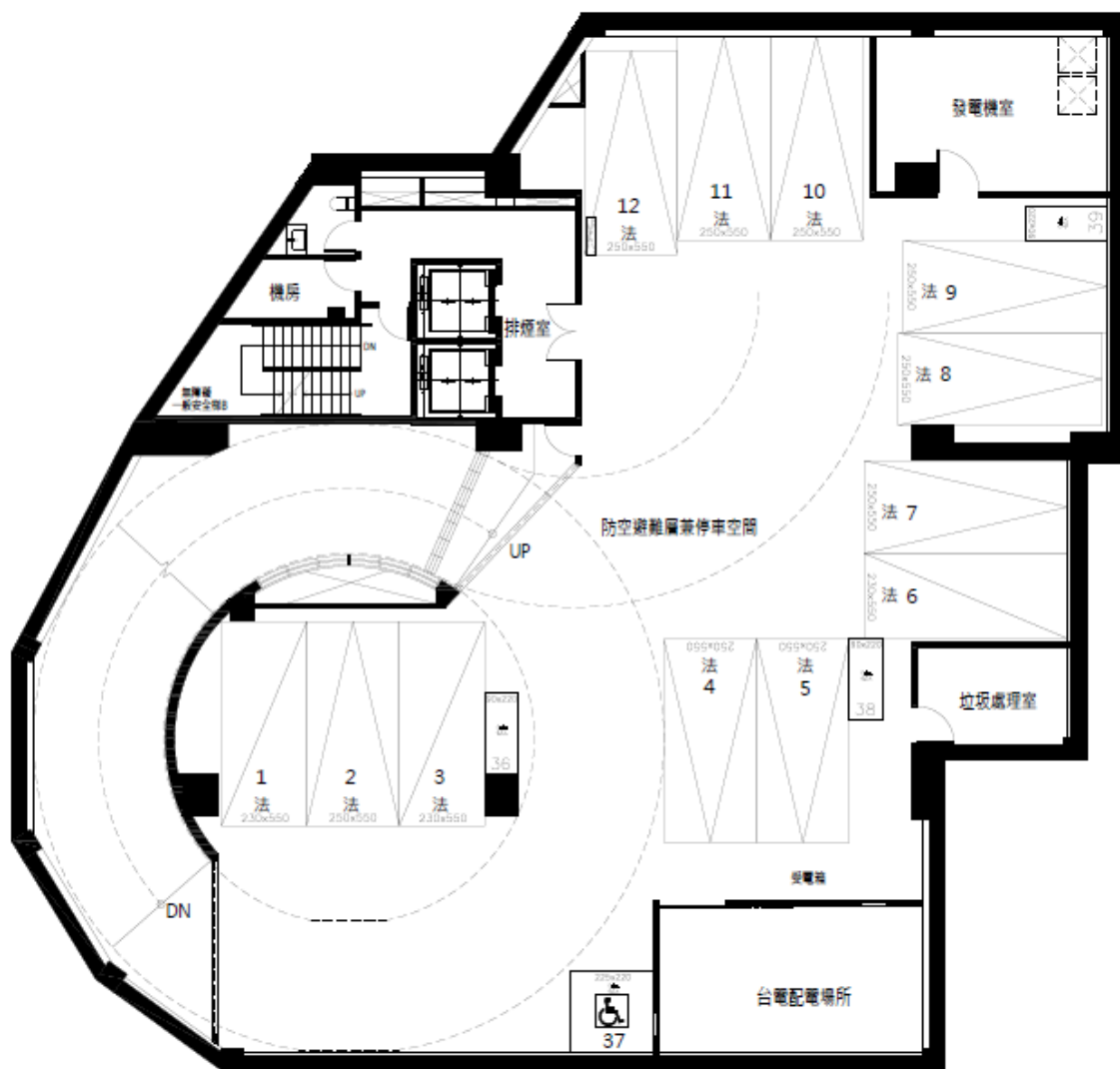
- 一、立同意書人（以下簡稱買方）茲因購買【宏築天蘊】如房地預定買賣契約書所示房屋、土地及車位，除同意遵守本契約及住戶管理規約之約定外，買方購買專用停車位（編號位置詳見附件五）之持分歸買方擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，其餘車位買方同意由其他購買車位之人按其所購車位之持分擁有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，買方絕不提出任何異議或主張。
- 二、本大樓地面層及地下壹至叁層，除屬公共設施為全體所有權人共有外，地面層及地下壹層規劃之機車停車位，亦屬全體所有權人共有。其餘全部汽車車位屬私有停車位，所有權持分及使用權歸購買人所有。承購者就所購買之汽車停車位，除遵守本大樓管理委員會之相關約定外，亦應依照規定繳納維修、管理及清潔等相關費用。
- 三、買方同意地下壹至叁層汽車停車位由持分購買上述停車位者按附件五所示位置編號，分別擁有其管理、使用、收益及排除他人干涉之權利，且地下壹層停車位因緊急或防空避難需要時須無條件開放供公眾使用。買方已充分瞭解汽車停車位所有權人暨使用人應受政府有關法令及本大樓管理規約相關規定之約束。
- 四、本大樓之法定車位編號為：地下壹層編號 1~12 號、地下貳層編號 13~26 號、地下叁層編號 27~33 號。
自設車位編號為：地下叁層編號 34~41 號。
- 五、買方同意地面壹層及地下壹層機車停車位屬本大樓公共設施之一部分，其使用權及所有權屬全體住戶所有，並統一由管理委員會管理使用（詳見附表一），使用者應遵守本大樓機車停車場管理規定並繳交維修、保養及管理等相关費用。
- 六、買方同意住戶共同管理使用之專用區域，不得違反建築相關法令使用。且倘有涉及公共設施之修繕（如更換燈具、清洗、維修等），應配合開啟門戶，買方絕不提出任何異議或主張，且倘若有違反建築相關法令而遭違章查報須拆除之

附件四、房屋當層平面圖



二層平面圖

附件五、停車位空間配置圖



地下一層平面圖

附件六、分價明細及房地面積

一、本次購買不動產標的為房屋： <u> A戶2樓 </u> 單位： <u> B3-98 </u>						
二、本次購買不動產標的之契約總價為新台幣(下同) <u> 肆仟參佰伍拾萬 </u> 元整(含稅)，包含內容如下：						
(一) 房屋總價款為 \$ 40,000,000 元整。		房屋-土地款 價金為 \$ 30,450,000元整 房屋-建物款 價金為 \$ 12,000,000元整				
(二) 單位總價款為 \$ 3,500,000 元整。		B3-98 單位價金為 \$ 1,050,000元整				
三、本契約土地總面積為1,000平方公尺，土地持分及面積						
土地持分 (1/200000)	單位	土地持分 面積及價款	土地持分面積計算方式說明			
5109 m ²	平方公尺	25.55 m ²	土地持分面積計算以房屋專有面積 83.32 平方公尺 (約 25.20 坪)			
	坪	7.73 坪	占本社區全部房屋專有面積 3261.48 平方公尺(約 986.60 坪)比例計算。			
土地款	新台幣	\$ 30,450,000元				
四、房屋登記面積						
購買房屋	單位	房屋面積及價款	專有面積			公設面積 (共有部分)
			主建物	附屬建物-陽台	專有面積合計	
A戶2樓	平方公尺	128.19 m ²	75.36 m ²	7.96 m ²	83.32 m ²	44.87 m ²
	坪	38.78 坪	22.80 坪	2.41 坪	25.20 坪	13.57 坪
	單價					
建物款	新台幣	\$ 12,000,000元	\$ 0元	\$ 0元	\$ 109元	\$ 0元
五、單位登記面積						
購買單位	單位	單位面積及價款	單位形式		單位尺寸	
B3-98	平方公尺	35.14 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 法定停車位	自行增設停車位	長	550 cm
	坪	10.63 坪			寬	250 cm
單位價款	新台幣	\$ 3,500,000元			高	210 cm
單位面積： 註：單位面積占共有總面積之比例： 45.02% (單位總面積1437.94m ² ÷共有部分總面積3194.35平方公尺×100%=45.02%) 本案單位總面積為1437.94m ² (含公設)，單位數量共41位。包含：行動不便單位42.17 m ² (位)×2位=84.34m ² 、大單位35.14 m ² (位)×33位=1159.62m ² 、小單位32.33 m ² (位)×6位=193.98m ² ，合計為：1437.94m ² 。						



信託證明書

緣聯築開發股份有限公司與地主（同為委託人）就座落於臺北市士林區天母段二小段 66、68-3、68-4、74、75、76、77-1、162-3 等 8 筆地號土地共同合作開發興建之「宏築天蘊」案(建照執照號碼：111 建字第 0056 號，以下簡稱本建築案)，並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱受託人）辦理不動產開發信託，並於民國 110 年 06 月 30 日簽訂不動產信託契約(契約編號：11006G01)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

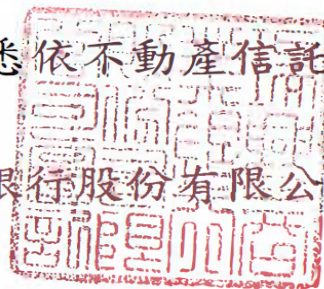
- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建築工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為中國建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建築之興建資金及房地銷售收入均存入本建築戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建築相關支出。
- 四、本建築其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託

代表人：楊明學

通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓

連絡電話：02-77293900



中華民國 1 1 1 年 2 月 2 2 日

一、委託人：聯築開發股份有限公司（下稱甲方）

二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部（下稱乙方）

三、建案起造人：中國建築經理股份有限公司（下稱丙方）

四、信託契約重點：

（一）乙方聯絡地址及電話：台北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓。

丙方聯絡地址及電話：台北松山區光復南路 35 號 11 樓之 1。

（二）本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。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

（三）為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲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乙方，並同意乙方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，乙方應負保密之責任。

（四）買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲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甲方與乙方之間，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：**信託商品暨查詢→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託**，買方查詢帳號為信託編號：**11006G01**，密碼為本說明第七點第(一)項所示買方所屬之**虛擬帳號**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

（五）本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1、應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

- 2、倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3、前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
- 4、信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5、乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，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包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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甲方請求。

- (六) 信託契約「特定事由」發生，如乙方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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一) 續建機制進程序：

- 1、於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
- 2、若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本

專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。

3、若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

(二) 續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

(三) 續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。

(四) 續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。

(五) 續建管理：

1、乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

2、乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

3、啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。

(六) 其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本

專案之信託專戶：

(一) 瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二) 臨櫃存款：瑞興商業銀行營業部，銀行代碼：1010011。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三) 跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行營業部，銀行代碼：1010011。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四) ATM 匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：

附件八、繳款期別明細表

房屋編號：	A戶2樓		車位編號：	B3-98
				單位：元整
付款期別名稱	土地款	房屋款	合計總額	備註
訂 金	玖拾壹萬參仟伍佰	參拾玖萬壹仟伍佰	壹佰參拾萬伍仟	
簽 約 金	貳佰壹拾參萬壹仟伍佰	玖拾壹萬參仟伍佰	參佰零肆萬伍仟	
開 工 款	零	壹佰參拾萬伍仟	壹佰參拾萬伍仟	
地下三層底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
地下一層底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
一樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
三樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
五樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
七樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
九樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
十一樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
十三樓底板完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
結構體完成	零	肆拾參萬伍仟	肆拾參萬伍仟	
申請使用執照	零	捌拾柒萬	捌拾柒萬	
銀 行 貸 款	貳仟柒佰肆拾萬伍仟	參佰零肆萬伍仟	參仟零肆拾伍萬	
交 屋 款	零	貳佰壹拾柒萬伍仟	貳佰壹拾柒萬伍仟	
總 價	參仟零肆拾伍萬	壹仟參佰零伍萬	肆仟參佰伍拾萬	
備註：				
一、本附件所列各款明細與契約所訂總價若不符情事，概以本契約第三條之金額為準。				
二、甲方應按付款專項約定之付款金額及付款時間繳付乙方。				
三、如使用執照申請時間提前，且超前各期款時，則被超前期款需與使用執照申請期款同時繳。				

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：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

■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)。

□2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施 (以下簡稱標的物件)。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

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

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

■1. 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。

□2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺、露台為共用部分，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) 位於十四層之露台，面積設計約為 64.67 m²

為 B 戶之區分所有權人約定專用。

約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利 (請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.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、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

2.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、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆 (包含外牆面及其構造) 之使用管理 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.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。

2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

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：

1. 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。

2. 應依下列規定辦理：_____。

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：壹樓門廳、管委會空間、機車停車空間、樓梯間、地下層機電設備、垃圾處理室等設施，應提供社區公共使用，不得為約定專用部份，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變便。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1.依建築法相關規定辦理。

2.管理負責人或管理委員會應於_月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.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。

2.其他負擔或分擔方式：_____。

（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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.由管理費或公共基金支應。

2.其他負擔或分擔方式：_____。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1.依建築法相關規定辦理。
- 2.該區分所有權人應於_月內予以改善或回復原狀。

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

1.定期會議每年召開_次(至少一次)。

2.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，如附件三。

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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 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。

2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，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，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

_____。

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_名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員）_名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員）_名。
- (五)委員_名。

前項委員名額，合計_名，並得置候補委員

名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.採不分配方式為之。

2.採分層劃分：自第_層至第_層_名；自第_層至第_層_名；自第_層至第_層_名。

3.採分棟劃分：_棟_名；_棟_名；_棟_名。

4.採分區劃分：_區_名；_區_名；_區_名。

5.管理委員名額之其他分配方式：__。

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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.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之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- 2.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。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制：

。

(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：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.(1)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。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.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。

□2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由__委員行使主任委員職務。

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：_____。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1.於區分所有權人會議中辦理選任。
- 2.依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1.自_年_月_日起至_年_月_日止，為期一年。
- 2.自_年_月_日起至_年_月_日止，為期二年。
- 3.自_年_月_日起至_年_月_日止，為期_年_月(至少一年，至多二年)。

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，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2.管理委員喪失住戶資格者。
- 3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- (2)管理委員職務之其他罷免方式：
_____。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- (2)管理委員之其他罷免方式：
_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用 (以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬 (請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 1. 為無給職。
 2. 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。
 3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。
- 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 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 1. 應每二個月乙次。
 2. 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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 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。

2. 應有__以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員__以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：__。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. __出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：__。

委託書格式如附件三之一。

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_____。

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

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。

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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3.各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4.管理費之其他分擔方式：_____。

(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 (請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣__萬元以上(含)，經__天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息__%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.新臺幣十萬元以上。

2.逾公共基金之百分之五。

3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4.其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

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_年_月_日起至_年_月_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
(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、__委員、__委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，

不得拒絕。

- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 1. 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。
 2. 住戶不得飼養動物。
 3. 飼養動物之其他規定：_____。

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。

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - (二)內部牆面裝修。
 - (三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - (四)分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - 1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。
 - 2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃 (或 使用) 契約書中載明承租人 (或 使用人) 不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 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

第二十五條 爭議事件之處理

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

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分

時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期末回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

_____。
本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

- 1.詳如附件六。
- 2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.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。

2.其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附件十：施工建材與設備說明

一、建物結構

本大樓經凱巨工程顧問有限公司陳村林結構技師電腦精確計算, 樑、柱、樓板皆採用鋼筋混凝土(RC)之設計, 地上各層樓板厚度為15cmRC板, 各層樓高度(即室內樓板面至上層樓板面之垂直高度)為:地上一樓高度為4.2公尺, 地上二樓到地上十二層集合住宅每層高度為3.43公尺, 地上十三層集合住宅高度為3.52公尺, 地上十四層集合住宅高度為3.60公尺, 各樓層之實際高度仍以使用執照之標示為準。全棟採用高強度混凝土, 耐震系數達0.24g可耐震達五級, 並依台北市政府核准圖說施工, 無論承重、抗壓、防颱及耐震皆符合最新建築法規及CNS國家標準。

二、建物外觀

敦聘名建築師精心規劃, 擷取現代建築外觀精華, 外觀採石材搭配金屬板、高級磁磚及金屬格柵等作整體規劃設計, 實現自然與都市融合的現代美學。

三、門 窗

(一) 壹樓門廳大門

採用金屬造型大門, 搭配整體設計, 高雅氣派。

(二) 各戶玄關

各戶玄關大門採用鑄鋁鋼木門。搭配Yale高級電子鎖。

(三) 鋁窗

各戶配合建築外觀設計, 採用三協或YKK等名牌鋁門窗搭配節能低輻射複層LOW-E玻璃(工作陽台門除外), 並搭配大型把手, 氣密、防水性佳。LOW-E玻璃、高熱阻性、低反射性, 能將熱能隔絕於室外, 達到節能、舒適、室內採光自然的效果。

(四) 室內各戶臥室門採用實木門框裝配實木門扇，並搭配水平把手。

(五) 浴廁採防水實木門扇並附通風百葉，搭配水平把手。

(六) 廚房

各戶採實木門扇，搭配水平把手。

(七) 工作陽台

採用三協或YKK等通氣鋁門。

(八) 公共空間

公共梯門及機房門採鍍鋅鋼板烤漆門，屋頂突出物之逃生門採不鏽鋼門，皆附鎖及地絞鏈或門弓器。

四、室內隔間

均採輕質灌漿隔間牆，防火性高。

五、地 坪

(一) 各樓層門廳

壹樓門廳鋪設天然石材搭配其他裝飾性建材整體設計；二樓以上標準層梯廳鋪設天然石材搭配其他裝飾性建材、地下室梯廳採用拋光石英磚整體設計。各分戶樓板上鋪設隔音緩衝材，提升住家生活品質（陽臺、露台或各層樓板上下方無設置居室者則無）。

(二) 客餐廳及臥室

客餐廳鋪設高級80×80cm拋光石英磚，高雅大方；臥室鋪設超耐磨卡扣式木質地板。

(三) 各戶浴室

浴室均鋪設30×60cm高級石英磚。

(四) 各戶廚房

各棟戶廚房鋪設高級80×80cm拋光石英磚。

(五) 陽台

前陽台搭配外觀整體規劃設計，工作陽台鋪設止滑石英磚。

(六) 停車場

鋪設Epoxy環氧樹脂耐磨地坪。

(七) 車道

一樓至地下一層鋪設粗鑿面石材，其餘採Epoxy環氧樹脂金鋼砂止滑地坪。

(八) 公共空間

樓梯間鋪設樓梯止滑地磚。機房及電氣室水泥砂漿粉光處理，並設置照明燈具及樓層指示標示。

六、內 牆

(一) 一樓門廳貼天然石材搭配其他裝飾性建材整體設計施作。

(二) 二樓以上標準層門廳貼天然石材搭配其他裝飾性建材整體設計施作。

(三) 地下室門廳採用拋光石英磚整體設計。

(四) 客餐廳及臥室均採綠建材乳膠漆。

(五) 主臥浴室及公共浴室均貼30×60cm高級石英磚，並施作防水塗佈。

(六) A、B戶廚房貼高級30×60cm高級石英磚，C戶廚具上下櫥櫃中間牆面貼烤漆玻璃，其餘採用符合綠建材標章之乳膠漆。

(七) 工作陽台貼與外牆搭配同色系飾材。

(八) 停車場採綠建材防潮漆。

七、平 頂

(一) 一樓門廳採用造型天花，搭配照明整體設計。

(二) 二樓以上及地下室門廳採用造型天花，搭配照明整體設計。

- (三) 室內採用水泥漆。
- (四) 浴室、廚房採矽酸鈣板天花板，附照明燈具及檢修孔。
- (五) 陽台採鋁製企口天花板並附照明燈具。
- (六) 樓梯間刷綠建材防潮漆並附照明燈具。機房及電氣室清水模批土整平。

八、衛浴設備 (依合約圖面格局大小而有不同尺寸配備規劃)

(一) 馬桶

主臥浴室：採用LAUFEN或TOTO或INAX等高級全自動馬桶。

公共浴室：採DURAVIT或用V&B或LAUFEN等高級品牌馬桶。

(二) 面盆

主臥浴室：採用DURAVIT或V&B或LAUFEN等高級品牌面盆。

公共浴室：採用DURAVIT或V&B或LAUFEN等高級品牌面盆。

(三) 面盆龍頭

採用GROHE或HANSGROHE或DURAVIT等單槍冷熱混合龍頭。

(四) 淋浴設備

採高級膠合安全玻璃淋浴門搭配GROHE或HANSGROHE或DURAVIT等定溫淋浴龍頭附蓮蓬頭及昇降桿。

(五) 浴缸

採用DURAVIT或HOESCH等高級品牌壓克力浴缸。

(六) 浴缸龍頭

平面圖標示浴缸之戶別，採用 GROHE 或 HANSGROHE 或 DURAVIT 等定溫浴缸龍頭(C戶附蓮蓬頭及昇降桿)。

(七) 配件

各戶主臥浴室設置三菱或 PANASONIC 浴室暖風機及高級明鏡。

各戶浴廁(主臥浴室除外)設置排風機及高級明鏡。

九、廚房設備

採用進口 PEDINI 或 LEICHT 等整體廚具。檯面採用杜邦人造石檯面或高級石英石檯面。

電器設備以房型區分，包含：

四房：

進口抽油煙機、強化玻璃三口瓦斯爐、嵌入式蒸烤爐、嵌入式洗碗機、不鏽鋼水槽、廚房伸縮龍頭及高級炊飯鍋收納櫃。

三房：

進口抽油煙機、強化玻璃三口瓦斯爐、微波烤箱、嵌入式洗碗機、不鏽鋼水槽、廚房伸縮龍頭。

二房：

進口隱藏式抽油煙機、雙口 I H 感應爐、微波烤箱、嵌入式洗碗機、不鏽鋼水槽、廚房伸縮龍頭。

各戶配置 EVERPOLL 濾水器。

十、給排水設備

- (一) 冷熱給水管採不鏽鋼管，各戶冷水管加披覆處理，熱水管加保溫披覆。
- (二) 排水管採南亞或同級正字標記PVC管。
- (三) 採間接重力供水方式，自來水經總錶流入蓄水池經幫浦送至頂樓水箱再經各戶獨立閥開關及水錶提供各戶用水。
- (四) 於社區給水系統中增設活水器。處理後的水由於活性更強，溶氧度高，活性水有益人體健康。

十一、電氣設備

- (一) 各戶電氣用配管採華夏或南亞或大洋之PVC管搭配正廠CD管，另電線電纜採用太平洋或華新麗華等通過ISO合格認證之優良廠商生產有CNS標記之製品。
- (二) 各戶均採單相三線式110V / 220V供電，獨立設錶，開關箱內配置正字標記無熔絲開關。
- (三) 地下室裝設柴油自動發電機組，以備停電時提供電梯、公共空間照明、保全監控系統及給排水幫浦、消防設備等公共用電。另各戶室內設一迴路供客廳電視、冰箱、熱水器強制排氣、宅內箱插座等及各浴室照明一處，可於停電時提供緊急用電之需。
- (四) 各戶開關採大型夜視面板，插座採接地三孔型插座。
- (五) 各戶室內之潮濕環境(如浴室、廚房及工作陽台)插座均採獨立迴路設計並加設漏電斷路器，以維護使用者之安全。

十二、電 梯

- (一) 採用台灣菱電、永大、崇友等名牌(105m/min)豪華型電梯二部，氣派舒適。
- (二) 設自動開關照明及通風扇設備。
- (三) 採感應式讀卡系統控制操作面板，落實專屬樓層管制。
- (四) 車廂內設隱藏式CCTV監視系統及緊急求救警鈴、對講機，確保乘員之安全。
- (五) 車廂門裝設紅外線光幕式門擋，車廂加設地震管制運轉裝置。
- (六) 車廂內設置空氣淨化系統。

十三、頂樓平台

採用高性能防水材料，施作防水處理再鋪設隔熱材及地磚，以達防水、隔熱效果。並於頂層裝設避雷系統，確保於本大樓基地內安全無虞，並在空間設置綠化，休憩及曬被空間，由設計師做整體質感設計。

十四、電信設備

- (一) 屋頂統一架設數位共同天線，並預留有線電視管路，客廳及各臥室均預留共同天線電視插座。
- (二) 客廳及主臥室均預留電話及網路插座。

十五、消防設備

- (一) 每層梯間均依消防法令設置消防栓箱，火災自動警報設備，緊急廣播系統，逃生標誌及滅火器設備，消防幫浦置放於地下室。
- (二) 各戶皆設火警感知器，受信總機採 P R 型迴路設於監控中心，並連接至電腦監控系統，隨時自動監視是否發生火警，以利能迅速處理。
- (三) 緊急發電系統採柴油自動發電機組。
- (四) 緊急滅火系統：地下室停車場並有自動泡沫滅火系統，自動偵測消防系統。
- (五) 依法規設置放滅火器設備。
- (六) 依法規設置緊急廣播設備。

十六、停車場

- (一) 壹樓車道出入口設置快速捲門，車輛進出採用 E-TAG 長距離感應讀卡機及感應線圈控制車輛進出。
- (二) 地下壹層車道出入口設置快速捲門，加強車輛管制。
- (三) 裝設一氧化碳偵測器及定時自動換氣設備，確保地下室空氣清潔。
- (四) 停車場牆面刷綠建材防潮漆，獨立柱設置防撞條及車道轉彎處設反射鏡。

(五) 地下室各層建置全區雙頻行動電話訊號改善系統。

(六) 地下室天花設置汽車充電線槽架，停車位預留管線路徑。

十七、保全監控設備

(一) 管理櫃台設置電腦監控系統監控動力(揚水、廢水幫浦)、消防系統、門禁系統及CCTV監視器、數位錄影主機、對講主機。

(二) 社區大門入口、一樓大門入口、電梯、地下室梯廳、機車停車空間、屋頂平台及R2F樓梯間、等設置感應式讀卡機設備，落實門禁管制。

(三) 於電梯、屋頂平台花園、車道出入口、垃圾暫存區、停車空間及一樓管委會使用空間等公共區域均設置監視攝影機。

(四) 各戶裝設彩色影視、對講、防盜三合一觸控面板主機，結合影視，對講，保全功能，該功能具有防盜、警報、求救、及智慧鈴聲等多項功能

(五) 各戶玄關門，設置隱藏式磁簧開關，嚴防宵小入侵。

(六) 各戶廚房設置瓦斯爐戶別均裝設瓦斯偵測器。

(七) 各戶玄關門外設影視對講門口機(具防盜設定功能)。

(八) 各戶主臥室設有與一樓管理中心連線之緊急求救按鈕，管理中心經中央監控系統立即得知求救位置，迅速前往援助。

十八、網路設備

(一) 資訊網路系統配置光纖到府(即FTTH)。

(二) 各戶設置電視、資訊及電信整合箱一只。

(三) 一樓管委會使用空間及R2F樓梯間設置wifi系統(社區網際網路由管委會申請)。

十九、空調設備

各戶配置大金、日立或三菱等知名品牌分離式變頻冷暖空調室外主機。

室內配置室內機用冷氣排水口並預留冷媒管及全熱交換器用穿樑套管。室內機、全熱交換器及配管工程則由訂購戶自行購置。

二十、環保設備

設置垃圾集中室，附低溫冷藏設備、垃圾分類處理。

二十一、工作陽台

- (一) 設洗衣機專用水龍頭，並設洗滌專用地板排水口。
- (二) 設洗(烘)衣機專用雙孔插座一座。
- (三) 設升降式曬衣架1組。

二十二、瓦斯設備

- (一) 瓦斯配管由賣方統一代為申請，瓦斯公司統一規劃、設計及安裝維護，各戶設獨立瓦斯錶。
- (二) 瓦斯錶依各戶搬遷進住時間自行申請。基地範圍外銜接公用事業外管線配管費用由買方負擔（按戶數平均分攤），基地範圍內配管費用由賣方負擔。

二十三、特約事項

- (一) 本大樓依法設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。
- (二) 本案石材、磁磚或木質材料等建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或部分差異，購買戶同意上開建材應以施工當時之色澤紋路為準。
- (三) 買方已充分認知了解，所有建材設備以本契約所登載為準。

附件十一、代辦貸款委託書

立委託書人（以下簡稱買方）茲因訂購【宏築天蘊】（如房地預定買賣契約書所示），今委託賣方將上項房屋及持分土地、停車位之所有權為擔保物代向金融機構辦理抵押貸款，用以繳付上項訂購價款，買方同意上開貸款為其按期應繳房地價款之一部分，並委託賣方全權代辦貸款等一切手續。買方並授權賣方代領或直接轉納全部貸款如本契約書第十八條約定，作為買方繳付所購房地之部分價款。

- 一、上開貸款買方願以所訂購本約買賣不動產之全部所有權，辦理抵押權設定登記予貸款金融機構，並委託賣方（及賣方指定之代書）全權辦理相關之抵押權設定登記手續，且依貸款金融機構之規定覓妥符合條件之保證人。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，買方願依照貸款金融機構之條件與規定，辦理一切手續。
- 二、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方或賣方指定之代書代辦有關貸款及設定抵押之一切手續，並願配合賣方通知之時間內辦妥對保手續及簽妥[撥款委託書]（由貸款之金融機構或賣方提供）或交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方；買方應同時簽發金額為尚未付清價款金額（含金融貸款額）禁止背書轉讓之本票予賣方，並茲授權賣方填寫該本票到期日及其他應記載之事項，如買方皆依約履行其付款義務時，賣方不得提示該本票，待賣方取得全部價款後將該本票交還買方。領取貸款時，如須買方提供存摺、蓋妥提款印鑑並填明貸款金額之取款憑單（條）等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，應自賣方之通知送達日起 5 日內辦妥，不得藉故拖延、拒辦或因印信等證件不全而不予補正，否則賣方得逕行填寫該本票到期日及應記載事項後並向買方提示該本票請求房地價款，並得依本約之規定通知買方於 7 日內補足應付賣方之房地價款，買方如有逾期不繳即依本約違約之罰則處理。

- 三、買方同意負擔代辦貸款之各項費用：

（一）申請代辦貸款時應先預付代辦費用，包含登記規費、印花稅、房屋保險費、代書代辦費及各項雜費等（此項代辦費用俟由代書結算後，通知多退少

附件十四、自洽貸款協議書

立協議書人（以下簡稱買方）茲因訂購【宏築天蘊】（如房地預定買賣契約書所示）請求委託賣方辦理貸款手續，經雙方同意，特立本協議書以資共同遵守：

- 一、買方預定自洽貸款之金額如本契約書第十八條約定，貸款核撥後作為支付買賣契約約定之部份價款。
- 二、買方認知並同意，賣方係基於服務之立場協助甲方辦理自洽貸款，故不論買方因何理由無法獲貸，概與賣方無涉，買方仍應依約繳付價款。另為確保賣方權益，買方及其自洽貸款金融機構應同意前開房地之所有權登記與抵押權設定手續同時辦理。
- 三、買方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：
 - (一)買方應於賣方指定之期限內，簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票壹紙予賣方，其支票發票日或本票到期日授權賣方填載，以為給付房地價款之擔保，並預付自洽貸款金額之 60 日利息予賣方，利率按賣方統籌代辦貸款之承貸金融機構放款利率計算。
 - (二)買方應於建物第一次登記完成經賣方通知買方後 30 日內，將自洽貸款申貸手續辦理完成，其應辦手續由買方自行向承貸銀行詢明（包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件等），並自行與承貸銀行辦理對保、開立帳戶、繳交保險費等事宜。買方應使承貸銀行向賣方確認核貸確實金額及同意於房地所有權移轉登記為買方所有及設定抵押權予承貸銀行後，貸款即可撥付由賣方逕行提領。
 - (三)買方同意於賣方交付抵押權設定文件予買方用印之同時，無條件將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條及簽付撥款委託書予賣方及指定之金融機構各壹份等領款證件交付賣方，如賣方在承貸銀行設有帳戶者，買方應使承貸銀行同意將貸款直接撥入賣方帳戶內。

- (四)買方自洽貸款少於房屋、土地付款明細表(即付款專項之銀行貸款項下之金額)或承貸銀行之實際放款金額少於自洽貸款擬貸金額時，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起3日內將差額以現金一次給付賣方。
- (五)買方未依第(一)、(二)、(三)、(四)項約定之期限內履行各該項義務者，視為買方放棄自洽貸款，絕無異議。
- (六)除買方有其他未依約履行之情事外，賣方應於買方履行前開(一)、(二)、(三)、(四)項之義務後，將房地所有權移轉登記予買方及協同承貸銀行辦理抵押權設定登記。
- (七)於承貸銀行核准撥款時，如因買方欠繳保險費或未辦保險，致賣方無法領取貸款時，賣方得代為繳納或辦理，再向買方收取相關費用，買方絕無異議。
- (八)買方履行本協議書之約定，且賣方領取貸款後，賣方應於交屋時將本條第一項之票據返還買方，預付之利息則連同[房地預定買賣契約書]第廿條之各項稅費，於賣方通知辦理結算時，再由雙方多退少補(實際支付利息之日期為賣方統籌代辦之金融機構貸款其首次放款日起，至買方自洽之貸款實際給付賣方之日止，按統籌代辦金融機構之實際放款利率計算)。
- (九)買方如有中途改變主意不貸、通知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，應依[房地預定買賣契約書]第十八條第二項、第四項之約定辦理，否則賣方除得依買賣契約第廿二條之約定處理外，並得逕將本條第一項之票據填載日期予以提示兌領，買方不得以任何事由終止票據之授權或否認其授權之效力。

四、自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內。

五、因自洽貸款手續繁複，買方如委託乙方指定之地政士代為傳送相關書類文件，應另支付新台幣壹仟元整之車馬費。

六、本協議書未約定事項，適用[房地預定買賣契約書]之約定。

此致

聯築開發股份有限公司

立 書 人

買 方： (簽 章)

法定代理人： (簽 章)

中 華 民 國

年

月

日

附件十五、買賣契約權利義務轉讓協議書

買 方： (原契約買受人)

立協議書人

賣 方：聯築開發股份有限公司

受讓方：

- 一、買方於民國 年 月 日向賣方承購【宏築天蘊】 棟 樓 計 戶暨地下 層 號停車位共 位，並簽訂「房地預售買賣契約書」(以下簡稱原契約)。
- 二、三方同意買方之權利及義務自民國 年 月 日起讓予受讓方。
- 三、買方未繳之餘額及貸款共計新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整，由受讓方依合約負責繼續繳納。
- 四、受讓方自轉讓日起，概括承受原契約買方對賣方之一切權利與義務，賣方、受讓方並同意無須另重作新契約，而以原契約之約定為賣方、受讓方之契約內容。
- 五、買方應支付乙方轉讓手續費新台幣 元整，買方、受讓方應嚴守保密，保證不得用任何方式向第三人提及本協議，若因買方、受讓方洩漏導致賣方任何損失，概由買方、受讓方負連帶賠償責任。
- 六、如因轉讓或所有權移轉所產生之一切法律及稅務上之義務及其他合約外之糾紛，均由買方、受讓方雙方自行負責，概與賣方無涉，如賣方因此遭受損失，買方、受讓方雙方應負責連帶賠償之。
- 七、本協議書壹式叁份，三方各執一份，自即日起，即行生效。

買 方：

身 份 證 字 號：

地 址：

電 話：

賣 方：聯築開發股份有限公司

負 責 人：張瑞銘

統 一 編 號：53545017

聯 絡 地 址：台北市大安區建國南路一段 161 號 12 樓

電 話：02-87718699

受 讓 方：

身 份 證 字 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附表一、分管區劃範圍、管委會空間、公共設施空間、大廳、開放空地及依法留設
空間示意圖

附表二、個人資料保護法告知書與同意書

聯築開發股份有限公司(下稱「本公司」)依據個人資料保護法(以下簡稱個資法)第八條規定,向台端告知下列事項,請台端詳閱:

一、蒐集之目的:

(一)辦理房地買賣相關之業務。

(二)行使房地預定買賣契約有關權利事項及履行相關義務。

(三)客戶管理與服務;本公司執行房地預定買賣契約及相關作業所需,暨依法令規定需要,所為之蒐集處理及利用。

二、蒐集之個人資料類別:姓名、出生年月日、身分證統一編號、住居所、聯絡方式、買賣契約資料,其餘詳如房地預定買賣契約書及相關書面內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式:

(一)期間:個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令或契約約定資料之保存所訂保存年限(如:商業會計法等)或因執行本公司業務所必須之保存期間。

(二)地區:履行房地預定買賣契約有關權利之相關地區。

(三)對象:本公司及本公司之受託機構及管理機構、信託銀行、票據交換所、收單機構、依法有調查權之機關或金融監理機關。

(四)方式:以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定,台端就本公司保有台端之個人資料,得依個人資料保護法之規定行使下列權利:

(一)得向本公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本,而本公司依法得酌收必要成本費用。

(二)得向本公司請求補充或更正,惟依法台端應為適當之釋明。

(三)得向本公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除,惟依法本公司因執行

業務所必須者，得不依台端請求為之。

五、台端得自由選擇是否提供相關個人資料：

台端得自由選擇是否提供相關個人資料，惟台端若拒絕提供相關個人資料，本公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供台端相關服務。

【同意書】

立書人：

經 貴公司向本人告知上開事項，本人已清楚瞭解 貴公司蒐集、處理及利用本人個人資料之目的，並同意 貴公司在上述蒐集目的範圍內處理及利用本人之個人資料。

簽名：_____

中 華 民 國 年 月 日