

房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)

立契約書人：

賣方：鉅興建設開發股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲為【日安吉林】(以下簡稱本社區)房屋及車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條:契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日(契約審閱期至少5日)，並詳細審核完畢契約所有條款及雙方之權利義務內容範圍，或經甲乙雙方逐條閱讀、討論已充分明白本契約之內容。

甲方簽章：

乙方簽章：

第二條:乙方對廣告之義務

乙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份。

第三條:房屋標示及汽車停車位規格

一、房屋坐落：

台北市中山區長安段三小段672、673地號等2筆土地之基地內，預定興建鋼筋混凝土造地上7層、地下3層，共計13戶之集合式住宅，建造執照為台北市政府核准110年9月11日核發之110建字第0222號建造執照(建造執照影本如附件一)。

(一)今甲方係購買本社區編號為第_____戶第_____樓房屋(下

稱本房屋)計壹戶，如附件二「本房屋平面圖」。

二、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)本社區之機械式汽車停車位，總停車位共計 13 位。

(二)甲方購買本社區層編號 _____ 號停車位 _____ 個，詳附件三「本停車空間平面圖」，面積共計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺

(約 _____ 點 _____ 坪)，每一汽車停車位之建物持分面積(含汽車升降機及其他必要空間)計，應有權利範圍為

_____/100000。本社區採倉儲式自動取車機械式停車設備，甲方同意除了車位編號 1 號停車位，其餘機械汽車停車位同意採隨機停放方式，不以前述登記編號為限。

(三)甲方購買之汽車停車位屬 法定停車位 自行增設停車位，依建照執照圖說汽車停車位無獨立權狀，本大樓汽車停車空間為全部共有部分面積(_____ 點 _____ 平方公尺)扣除各層公共設施面積(如本契約第五條所載 _____ 點 _____ 平方公尺)後，按車位數個別持分，本停車空間面積占共有部份總面積 _____/100000。

(四)機械式汽車停車位每個容車尺寸，長度 500 公分、寬度 190 公分、高度 180 公分，汽車停車位規格依實際現況為準。前述所載機械式汽車停車位之尺寸，其誤差在百分之一以下且長未逾五公分，寬未逾二公分，高未逾二公分者，視為符合契約規格。註：停車位高度，係依昇降車道入口之限高為準。

(五)甲方購買之汽車停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種汽車停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 四 條:房屋買賣面積及認定標準

一、房屋面積：

本房屋總面積共計 _____ 拾 _____ 點 _____ 平方公尺

(約 拾 點 坪)，包含：

(一) 專有部分面積計 拾 點 平方公尺

(約 拾 點 坪)。

1. 主建物面積計 拾 點 平方公尺

(約 拾 點 坪)。

2. 附屬建物面積計 點 平方公尺(約 點 坪)。

包括：

陽臺面積 點 平方公尺(約 點 坪)。

(二) 共有部分面積計 拾 點 平方公尺

(約 點 坪)

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 . %。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲、乙雙方應依第六條規定互為找補。

第 五 條: 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本社區共有部分總面積計 493.19 平方公尺(約 149.19 坪)，係指下列各項，依「附件九：共用範圍示意圖」

(一) 地上一至七層：梯廳、行動不便者升降機、無障礙安全梯。

(二) 地下室一層：無障礙安全梯、防空避難室、台電配電場所、電信室、機房。

(三) 地下室二層：無障礙安全梯、發電機室。

(四) 地下室三層：無障礙安全梯、給水蓄水池、消防機房。

(五) 屋突一層：樓電梯間、行動不便者升降機、無障礙安全梯、一般直通梯。

(六) 屋突二層：樓梯間、一般直通梯、給水蓄水池。

(七)屋突三層：電梯機房、一般直通梯。

(八)其他依法令應列入共同部份面積之項目。

- 一、本社區全部專有部份總面積計_____點_____平方公尺(約_____點_____坪)。
- 二、前款共有部分之權利範圍係依買受專有部份面積與專有部份總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

第 六 條:房屋面積誤差及其價款找補

- 一、汽車停車位係按政府主管機關核准之停車數量設置，汽車停車位應有之持分面積，以地政機關登記為準。
- 二、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。
- 三、依第四條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲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(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時一次結算。
- 四、前項之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

第 七 條:房屋買賣總價款

- 一、本房屋契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
 - (一)本房屋之房屋價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。
 1. 專有部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。
 - (1)主建物部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣 佰 拾 萬元整

2. 共有部分：新臺幣 佰 拾 萬元整。

(二)汽車停車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。

二、上列房屋價款依法內含營業稅。

三、上列各項價款不包括本契約第二十三條之費用；甲方應依附件四「房屋款付款期別明細表」之各期付款金額繳付予乙方。

四、本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有增減。若因政府(或會計師)評定乙方需調整本契約房屋及土地售價比例，甲方同意無條件配合，惟不得變動本房地及車位買賣之總價款。

第 八 條:履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

內政部同意之履約擔保方式：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『華泰商業銀行股份有限公司』執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

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乙方負擔。

乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。乙方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予甲方。

第九條:付款約定及條件

一、甲方應依本契約第七條第三項約定按期繳付，於接獲乙方書面繳款通知或視為送達日期七日內(以郵戳為憑)，至乙方指定之處或銀行專戶以現金、匯款或即期支票(七日內)如數一次繳清，惟甲方簽約時，乙方除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款期別明細表之附件四「房屋款付款期別明細表」規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、付款方式：每期付款經乙方依附件四「房屋款付款期別明細表」之約定通知甲方，甲方應於接獲乙方口頭或書面繳款通知後七日內，以現金、匯款方式直接存入乙方指定之信託專戶：華泰銀行士林分行，戶名：『華泰商業銀行受託信託財產專戶』，帳號：

099-010-0000- 或由甲方開立抬頭為『華泰商業銀行受託信託財產專戶』之禁止背書轉讓即期支票予乙方。

三、如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

四、甲方之付款憑證概依乙方開立之收據或發票為憑。

第十二條:主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件八之「建材設備表」施工，除經甲方同意，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，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙方保證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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓所需之供水、供電、電信、消防、排風機等設備及管線鋪設位置，甲方同意依照主管機關核發建築圖說之標誌設置，倘該公用事業主管單位因工程需要，另行指定位置或予以增設時，甲方同意配合為之，並不得請求乙方任何補償或任何異議。

第十三條:開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 111 年 3 月 10 日之前開工，民國 113 年 12 月 10 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，致乙方不能施工者，其停工期間。
 - (二)因政府法令變更、限制或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- 二、甲方同意台電配電室、電信室、消防泵浦室等所有相關公用事業單位之設備大小及位置，由乙方全權配合電力公司、自來水公司、電信公

司、瓦斯公司等相關公用事業單位核准圖說調整之，另外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業與程序而定，不受本條完工期限之約束。

三、乙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甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

四、如乙方提前完工，甲方絕無異議，仍應依付款專項約定之工程進度按期繳納，不得藉此拒繳。

第十四條:建築設計變更之處理

一、甲方變更設計：

- (一) 甲方於收到乙方書面通知指定期限內，攜變更設計相關圖說向乙方以書面申請之，逾時乙方不受理。此項變更申請以一次為限，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準。如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力。辦理變更時，甲方需附詳細變更設計相關圖說並親自簽認，配合本工程進度辦理且不得有違建築規範及其他相關法令之規定。
- (二) 甲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。
- (三) 變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出工程追加減帳，通知甲方簽認並於十日內繳清工程追加款後，乙方始有配合進行變更設計之義務；若甲方未如期繳清追加款，視同甲方無條件放棄工程變更要求，乙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。雙方無法簽認時，則依原設計施工。
- (四) 甲方不得要求提供材料交由乙方代為施工。
- (五) 如因甲方違約退戶時，其室內已變更部分，須回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由甲方支付之，絕無異議。

二、乙方變更設計：

- (一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，均由乙方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，甲方同意依其變更無異議。
- (二)本社區建築物立面、室內建材色系及造型、公共設施庭園景觀、社區管理系統，在不影響甲方之居住使用及不改變本契約建材之情況下，得由乙方做局部變更之修改權。以上之變更以不影響本房屋之主建物、附屬建物面積為原則，甲方同意依其變更無異議。
- (三)公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬之分配，依整體規劃之需要由乙方統籌處理，甲方絕無異議。
- (四)本社區之建造執照核准圖說如嗣後經主管機關要求變更部分設計，其僅涉及共用部分之變更，不影響本契約房屋專有部分權益時，乙方有變更設計權，甲方不得異議。

第十五條:房屋之驗收及通知交屋期限

- 一、 乙方依約完成本房屋之主建物、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後及完成契約、廣告圖說所示之設施後，通知甲方進行初驗手續。

以上接通自來水、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)由乙方負擔;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，由乙方負擔。
- (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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔。經雙方議定後由甲方負擔。

(三)本社區無使用天然瓦斯，皆使用電器設備。

甲方簽章：【】

- 二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，就本房屋若發現有瑕疵或未盡事宜，甲方應一次載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。
- 三、甲方並有權於自備款部份保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第十六條：房屋所有權移轉登記期限

一、房屋所有權移轉登記

(一)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，但甲方未依約付款或有其他違約情事者或可歸責於甲方之事由，不在此限。

(二)倘無可歸責於甲方之事由時，由乙方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記於予甲方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定價格作為申報現值及公契價格，雙方同意按乙方指定日期辦理。

二、乙方違反本條前項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。

三、乙方應於甲方履行下列義務時，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)甲方若於所有權移轉登記前未依約繳付各期價款，乙方得暫時停止辦理所有權移轉登記。

(三)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，繳清各項稅費，完成辦理金融機構對保手續並預立取款(取款條、存摺簿及取款密碼)或委託撥付文件，並應開立與附件四「房屋款付款期別明細表」銀行貸款同額之禁止背書轉讓擔保本票予乙方，(本

三、乙方應履行下述責任，以完成乙方應辦理之交屋手續：

(一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。

(二)乙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)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。

四、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固卡、設備使用維護手冊、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）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，發給交屋點交明細表並同時交付鎖匙，本契約則無需返還。

五、甲方應於收到交屋通知日起三十日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任，但可歸責於乙方時，不在此限。

六、甲方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，甲方即應負擔本戶之水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

七、本大樓共有使用部分之相關公共設施，依據公寓大廈管理條三十六條及五十七條之規定，應由本大樓管理委員會或推選管理負責人點交及接管，甲方不得以公共設施未完成或未點交為由拒絕辦理交屋手續。

第十八條：共有部分之點交

一、為維護本社區之公共安全及清潔衛生，甲方同意自本社區第一戶交屋日起由乙方或乙方委託專業管理公司代為擔任管理維護工作，為期一年。代為管理期間所需，公共水電、公共維護費用、安全、清潔衛生費用、電梯保養與設備維護及耗材費用等一切公共費用，由乙方負擔；代為管理期間，雙方同意自交屋日起，甲方仍需按月繳付管理費，管委會成立以前由乙方代收，俟管委會成立及公共設施點交完成後，將預收六個月管理費及代管期間代收之管理費列冊無息移交於本社區管委會。

二、乙方應依「公寓大廈管理條例」之規定召開第一次區分所有權人會議，與成立第一屆管理委員會。甲方全體亦同意於成立管理委員會或選任管理負責人（以下稱管理人）後，依乙方通知日起算七日內，由管理人會同乙方檢視共同使用部分及設備（以下稱公共設施），檢視點交項目及責任由乙方準備及負責，檢測方式，由乙方及管理人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。管理人逾期或不為檢視點交之公共設施，該公共設施視為檢視點交完成。

三、乙方於完成管理委員會或推選管理人後七日內，應通知管理委員會或管理人針對現場水電、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。

四、乙方於申請使用執照前將提列之公共基金存入主管機關公庫專戶，於管理委員會正式簽認點交並接管公共設施後，由管理委員會直接向主管機關申請，由公庫代為撥付管理委員會負責管理，運用方式應依區分所有權人會議之決議為之。

第十九條:保固期限及範圍

一、本房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部份…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地壁磚…等）負責保固一年，防水保固五年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、本社區公共設施自完成公設點交起算，保固一年。

四、若因甲方自行變更、自行增建、裝潢破壞及未盡一般注意義務，所造成之毀損，不在保固範圍內，應由甲方自行負責。（如擅自更

改結構、增設樓梯、更改隔間、修改消防感知器及緊急壓扣等)或使用不當等情形，或非可歸責乙方因素(如自然損耗、天災或其他不可抗力等事項)或非歸責於乙方之事由。

第二十條:貸款約定

- 一、本契約第七條之部分價款新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定抵押給予核貸金融機構辦理貸款，甲方應於產權登記及本契約買賣標的物設定抵押金融機構完成同時，將貸款金額撥付予乙方或由金融機構逕行撥付乙方。
- 二、甲方於簽立本契約時，應同時簽立附件五「代辦貸款委託書」及附件六「自洽貸款協議書」交付乙方，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。
- 三、惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙方通知辦理對保日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
- 四、甲方應於接獲乙方通知辦理對保日起二十日內辦妥對保手續，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存，作為甲方支付貸款金額之擔保，乙方於交屋時返還甲方質押之禁止背書轉讓商業本票。
- 五、甲方應於接獲乙方通知之時將全部貸款金額轉撥入乙方指定之銀行帳戶。若金融機構無法貸款，或核貸金額少於預定貸款金額，或甲方不貸款、減貸時，甲方應於接獲乙方通知之日起三十天內一次給付其無法貸款或不貸款之全額或差額部分，如逾期未繳，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。甲方於繳清並兌現全部價款及遲延利息後，乙方始辦理本買賣標的產權移轉。

- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，甲方同意依乙方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。
- 七、有關金融機構核撥貸款之利息，自撥款日起由甲方負擔，甲方不得拒付貸款應付之利息。但交屋日前之利息應由乙方於交屋日後返還甲方。
- 八、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各項處理：
- (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，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
- (2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為 7 年(期間不得少於七年)，由甲方按月分期攤還。
- (3)差額超過原預定貸款金額百分之三十，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
- (二)可歸責於乙方時，差額部份，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足額部份，甲方有權解除契約。
- (三)可歸責於甲方時，甲方應於接獲通知之日起 30 天(不得少於 30 天)內一次給付其差額或經乙方同意分期給付其差額。
- 九、有關金融機構核撥貸款之利息，自撥款日起由甲方負擔。但交屋日前之利息應由乙方於交屋日後返還甲方。
- 十、本買賣契約訂有交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除本房屋有第十二條第二項、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，甲方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予乙方。

第二十一條:房地轉讓條件

- 一、於甲方繳清已屆滿之各期款項、代收款及延遲利息前，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乙方同意，乙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，乙方則酌收更換名義手續費為本契約總價之千分之一，於辦理轉讓之同時由甲方以現金一次結清。甲方並承諾本契約所定各項權利義務，由受讓人全部承受，不得異議。
- 三、本契約之約定，對於雙方權利義務之繼承人、受讓人具有同等約束力，倘本契約之甲方為未成年人，其法定代理人及保證人對本契約所載之甲方一切義務，應負連帶保證人之責任。

第二十二條:房屋稅之分擔比例

房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟房屋稅開徵時由甲方自行繳納。

第二十三條:稅賦及費用負擔之約定

- 一、甲方應負擔之稅費及費用：
 - (一)辦理貸款及所有權移轉登記之規費、設定費、印花稅、契稅、代辦手續費、地政士費用及各項附加稅捐由甲方負擔。
 - (二)甲方應於辦理所有權移轉登記時，需預繳六個月社區房屋及車位管理費。
 - (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)前項房屋之管理費，依各戶房屋產權登記坪數計算，每坪每月新台幣壹佰伍拾元整；汽車停車位之管理費(含保養維護費)，依持有之停車位數計算，每位每月新台幣壹仟元整。並由乙方日後移交管理委員會統籌運用。

(五)甲方應預繳之前述各款稅費，甲方同意於對保或接獲乙方通知時，將此等代收款費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二、乙方應負擔之稅費及費用：

(一)依【公寓大廈管理條例】第十八條規定乙方應提列公共基金之實際金額按主管機關核發使用執照所列工程造價並依【公寓大廈管理條例施行細則】第五條標準計算之。

(二)本社區建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

(三)本社區房屋之外水、外電由乙方統一申請，其設計施工費及接戶費由乙方負擔。

(四)通知交屋日起三十日（含視為點收完成）前所發生之水、電費及管理維護費。

第二十四條:乙方之瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於甲方者，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。

第二十五條: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。解約時乙方應將所收價款無息退還甲方，甲方不得再作任何異議或請求。

第二十六條:違約之處罰

- 一、乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」及「乙方之瑕疵擔保責任」等之規定者，甲方得解除本契約

之情形時，即為乙方違約，甲方得依本契約第二十七條解除本契約。解約時乙方除應退還甲方已繳之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償房屋總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金，但上開賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。

二、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得解除本契約之情形時，即為甲方違約，乙方得依本契約第二十七條解除本契約。解約時乙方得沒收房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但上開沒收之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已繳價款為限。

三、甲乙雙方當事人行使解約權時，除依前二項之約定請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十七條：契約之解除

一、解除本契約時，如本買賣標的已完成產權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記於乙方或乙方指定人，其因此產生之規費及稅捐由違約方負擔。

二、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，解約時乙方應將所收價款無息退還甲方，甲乙雙方互不主張其他補償事項及利息。

三、解除契約時，如本買賣標的申報產權移轉登記中，甲方同意以本契約授權乙方逕行以甲方名義及印章撤銷申報，其因此產生相關費用、規費由違約方負擔。

第二十八條：質押禁止

除本契約另有約定外，甲方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則以違約論處，因此所造成乙方之損害應由甲方負責賠償。如因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或遭其他強制執行處分時，均以甲方違約論處。

第二十九條:繼受效力約定

- 一、本契約有關特別約定、住戶規約，對甲方之繼受人及承租人及使用人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使繼受人或承租人亦完全知悉及遵守，若有違反，甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行一切義務並負連帶責任。(適用民法連帶債務之規定)
- 二、為保持良好秩序及維護全體住戶之公共權益，甲方願遵守附件十六「住戶規約」之約束。又住戶規約，對雙方權利義務之繼受人或承租人均具有同等之約束力，須列入交待。
- 三、本契約房屋之土地持分，由甲方同時另與【鉅興建設開發股份有限公司】簽定【日安吉林】「土地預定買賣契約書」，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互為不可分之一部分，具有連帶關係，倘本契約或該契約二者之一有「無效」或「解除」等各項失效事由，則另一契約亦同其效力。

第三十條:通知及送達

- 一、雙方關於本契約互為之徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面按本契約所載之通訊地址以掛號或限時專送郵寄為準。若因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。若任何一方通訊地址如有變更應即時以書面通知乙方，否則仍以本契約所載通訊地址為準。
- 二、甲方為二人以上者，均應就本契約行使之權利與應履行之義務負連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示或通知，以甲方指定其中一人為代表人，均以
(姓名：)代表。其效力及於甲方其餘各人。乙方則以鉅興建設開發股份有限公司代表。

第三十一條:疑義、未盡事宜之處理及合意管轄法院

- 一、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，為有利於甲方之解釋。

二、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。

三、因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十三條:附件效力及契約分存

一、本契約自簽約日起生效，乙方應於收到簽約金後，將契約正本交付予甲方。

二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

附件：

附件一：建造執照影本

附件二：本房屋平面圖

附件三：本停車空間平面圖

附件四：房屋款付款期別明細表

附件五：代辦貸款委託書

附件六：自洽貸款協議書

附件七：代刻及使用印章授權書

附件八：建材設備表

附件九：共用範圍示意圖

附件十：約定專用範圍示意圖

附件十一：汽車停車位分管同意書

附件十二：信託證明書

附件十三：履約擔保機制重要說明(不動產開發信託)

附件十四：受益權人會議規則

附件十五：裝潢施工管理辦法

附件十六：住戶規約

立契約書人

甲 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：
聯絡電話：

乙 方：鉅興建設開發股份有限公司
負 責 人：李博元
統 一 編 號：54816749
公 司 地 址：桃園市新屋區清華里紅泥坡 7 鄰 15 之 10 號
公 司 電 話：03-4775899

不動產經紀業

公 司 名 稱：馥鈺行銷股份有限公司
統 一 編 號：24774341
負 責 人：田燕融
公 司 地 址：台北市松山區南京東路 4 段 45 號 5 樓

不動產經紀人

姓 名：王慧芬 (簽章)
身分證號碼：
經紀人證號：(110)桃市經字第 001827 號

中 華 民 國 年 月 日

附件二：本房屋平面圖

附件三：本停車空間平面圖

附件五 代辦貸款委託書

立委託書人_____（以下簡稱甲方）茲因訂購鉅興建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）所興建台北市中山區長安段三小段 672、673 地號等 2 筆土地及其上所興建之房屋，即【日安吉林】社區編號_____戶_____樓房屋計壹戶及__層汽車停車位編號_____號計_____位，特委託乙方就上項不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押貸款。其有關委託及約定事項如下：

一、 甲方委託乙方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計

新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以資繳付本契約付款期別表中金融貸款之價款。甲方應於乙方通知辦理對保之日起二十日內遵照金融機構之規定提供所須資料辦妥對保手續，並以甲方名義向貸款機構辦理抵押貸款，此款項應充作抵付購買上項不動產按本契約約定應繳予乙方之銀行貸款期款之價款，於對保時簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存。

二、 甲方如有意自行指定金融機構承作貸款者，甲方須於乙方指定之期限內以書面通知乙方，逾期則視同甲方買方同意由乙方統籌指定貸款之金融機構。

三、 為確保乙方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，甲方同意簽認有效取款條等取款證件交由前項貸款承貸金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入乙方指定帳戶，甲方不得主張自行提領貸款。

四、 甲方同意按照乙方通知之時間、地點備齊所需之證件，由乙方指定之地政士辦理有關貸款之一切手續，甲方應親自會同辦理對保並交付有關證件及貸款等額本票、貸款支付切結書、撥款委託書或貸款金額之存摺、取款憑條等，甲方應配合乙方通知之日起七日內辦妥。

五、 甲方不得以任何理由向銀行及有關單位提出異議之請求或撤銷或中止委託貸款，片面終止金融機構撥款予乙方，並願放棄本委託書之解任權。

六、 本件貸款甲方以所訂購房地之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定予貸

款機構，並依貸款機構之一切規定覓保證人，保證履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構之規定辦理一切手續，並如約履行其義務。

- 七、乙方辦理貸款手續，如須甲方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，甲方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向金融機構表示拒絕貸款。
- 八、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費、地政規費及作業費用等一切費用，均由甲方負擔，甲方應於乙方通知後如期一次預繳予乙方。
- 九、倘因甲方個人不具備借款條件或甲方逕行通知貸款金融機構終止貸款(或撥款)或無金融機構承作貸者或其他可歸責於甲方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，甲方應於接到乙方通知日起三十日內以現金壹次付清本委託書之貸款金額或不足之差額(含取得其他金融機構之貸款)予乙方，不得拖延。
- 十、甲方如違反本委託書之任一規定，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。
- 十一、本委託書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立委託書人：

委託人(甲方)：

身分證字號：

通訊地址：

連絡電話：

受託人(乙方)：鉅興建設開發股份有限公司

統一編號：54816749

公司地址：桃園市新屋區清華里紅泥坡7鄰15之10號

公司電話：03-4775899

中 華 民 國 年 月 日

附件六：自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱甲方）茲因訂購鉅興建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方）所興建座落台北市中山區長安段三小段 672、673 地號等 2 筆土地及其上所興建之房屋，即【日安吉林】社區編號____戶____樓房屋計壹戶及____層汽車停車位編號第____號計____位，甲方擬自行就上項不動產產權為擔保物向金融機構申請抵押貸款。其有關約定事項如下：

- 一、甲方預定自洽房屋貸款之總金額為新台幣____仟____佰____拾____萬元整，並同意本項貸款之用途專供支付房屋價款之部分價款予乙方。甲方委託並授權乙方逕自代領全部貸款或轉撥入乙方指定之銀行帳戶，以抵付前開之未付工程價款，甲方不得主張自行提領貸款。
- 二、甲方辦理自洽貸款時，為維護乙方收取價金之權益，甲方應於乙方通知辦理對保日起二十日內辦妥對保手續，簽立與本契約貸款同額之禁止背書轉讓商業本票及銀行撥款同意書給乙方保存，作為甲方支付貸款金額之擔保，乙方於交屋時返還甲方質押之禁止背書轉讓商業本票。
- 三、對於前項貸款，甲方應將上述所訂購房屋（有購買停車位者，含在內）之全部產權及其基地應有部分（持分）作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權予貸款機構。設定後之房屋所有權狀由乙方領回，俟結清所有甲方應付之費用與款項後，於交屋時交予甲方。

- 四、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，甲方願悉依照其自洽貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，甲方亦願完全依照貸款機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣，並由金融機構設定抵押權登記完成後貸款核撥，依約按期償還本息，並如期履行其義務。
- 五、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，甲方同意依乙方之通知期限內如期提供並辦妥，如需補提補辦時亦同。其因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、保險費、土地登記專業代理人代辦費及其他費用，全部由甲方負擔，並應於乙方指定之日期交予乙方代繳。
- 六、甲方辦理貸款期間，如須甲方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，甲方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信證件不全而不補正，或擅自向其自洽之金融機構表示拒絕貸款。
- 七、倘因甲方個人不具備借款條件或甲方逕行通知貸款金融機構終止貸款(或撥款)或無金融機構承作貸者或其他可歸責於甲方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，甲方應於接到乙方通知日起三十日內以現金壹次付清本協議書之貸款金額或不足之差額(含取得其他金融機構之貸款)予乙方，不得拖延。
- 八、甲方如違反本協議書之任一規定，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條之第二項之規定辦理。
- 九、本協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑，並自簽訂日起生效。

立協議書人：

甲 方：

身分證字號：

通訊地址：

連絡電話：

乙 方： 鉅興建設開發股份有限公司

統一編號： 54816749

公司地址：桃園市新屋區清華里紅泥坡7鄰15之10號

公司電話：03-4775899

中 華 民 國 年 月 日

附件七：代刻及使用印章授權書

授權人_____（以下簡稱甲方）及被授權人鉅興建設開發股份有限公司（以下簡稱乙方），雙方因履行【日安吉林】「房屋預定買賣契約書」（以下簡稱本契約）有關使用甲方之印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、本授權書依據本契約第十六條第四項約定訂定之。
- 二、甲方同意乙方代刻印章壹枚保管及使用，乙方並應於交屋時交還甲方。
- 三、本式印章乙方僅得使用於下列相關用途：
 1. 辦理本契約不動產之所有權移轉申報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取。
 2. 水、電、瓦斯、電信等申請與房屋所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。
- 四、乙方不得將前項授權印章使用於本授權書以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 五、甲、乙雙方如有糾紛，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。
- 六、立書人係於簽訂本契約之同時本於自由意志及充分瞭解後，立本授權書存查。

立授權書人：

甲 方：

身 分 證 字 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件八：建材設備表

■建築結構

- (一) 採用 RC (鋼筋混凝土) 構造，經知名結構工程技師及電腦程式精密分析計算，無論其承重、抗壓、耐震、防颱及防火等特性，皆完全符合建築技術規則及新建住宅結構安全性能第三級設計，為加強結構強度安全穩固，特選用知名優良廠商所生產之高強度混凝土，提升耐震係數加強至 0.24g。
- (二) 本案使用之鋼筋材料，符合原子能委員會偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。
- (三) 本案設計為地下三層、地上七層之電梯大廈，一樓樓高為 3.6 米(指下層樓地板面到上層樓地板面)，二至七樓樓高 3.4 米(指下層樓地板面到上層樓地板面)，為提昇建築物品質，外牆加厚至 15 公分，隔戶牆、梯間牆均為 15 公分，樓板厚度均為 15 公分，並採用高強度混凝土、柱筋續接採用 SA 級鋼筋續接器及符合規範標準搭接方式，臥室隔間牆及衛浴牆均採輕質灌漿混凝土或 1/2B 紅磚牆。

■外觀

全案設計委由知名建築師黃明智建築師規劃團隊負責建築平立面、燈光、公共空間規劃，注入時尚精神，展現跨時代新建築美學；建築物造型沉穩雅緻，外觀以天然石材、格柵、磁磚及其他材料相互搭配處理，融合細部設計塑造整體建築藝術之美。

■公共設施

(一) 一樓門廳

1. 一樓門廳

地坪:採用天然石材、高級拋光石英磚搭配其他建材特別整體設計。

平頂:採耐燃等級板材造型天花板搭配燈具整體規劃設計。

牆面:採天然石材搭配其他裝修建材整體規劃設計。

2. 入口大門:採用金屬門框或複合材料造型大門，搭配高級中央監控門

鎖，進出管制採感應式讀卡機、人臉辨識、無線開門…等。

3. 一樓適當處預留物業管理服務位置，社區可聘請專業物業管理公司提供社區管理等功能。

(二)頂樓空間:規劃空中花園、休憩區及曬被區。

(三)各層電梯廳

1. 地坪：採高級拋光石英磚搭配其他材質整體設計。
2. 牆面：採高級拋光石英磚搭配木作或其它材質整體設計。
3. 平頂：採耐燃等級板材整體造型天花板，搭配感應式 LED 照明燈具。

(四)各層樓梯間

1. 安全門：各層安全梯之出入口裝設防火門。
2. 地坪：各層安全逃生梯踏步鋪設止滑石英磚。
3. 扶手：採木質或金屬扶手。
4. 平頂及牆面：刷晴雨漆，平頂附吸頂燈具。

(五)屋頂平台

1. 地坪：採防水、隔熱處理，鋪貼高級磁磚搭配其它裝修建材整體設計。
2. 牆面：女兒牆貼外牆磚搭配玻璃欄杆扶手或其他裝修建材整體設計。

(六)公用機房

1. 地坪：水泥砂漿粉光、EPOXY 或貼地磚。
2. 牆面：刷 ICI 或虹牌、青葉等知名品牌水泥漆。
3. 安全設備：裝設符合防火時效相關規定之金屬門。

■ 電梯設備

(一)設備規格

採用三菱、崇友、永大或同等品等廠牌，容量十二人份，速度 90m/min，採用微電腦管理控制。

(二)車廂

1. 車廂設置隱藏式醫療級空氣淨化系統，去除並抑制浮游於空氣中的細菌及黴菌，淨化與除臭雙管齊下，提升健康品質。
2. 車廂地坪鋪設石材。

■ 室內設備

(一) 門窗

1. 室內窗：採用三協、力霸、永欣或中華或等同級品牌之高級氣密隔音鋁門窗，並附紗窗，兼具採光通風換氣，利於空間之使用。
2. 窗戶玻璃：採用 5mm+5mm 膠合玻璃。
3. 三合一鋁門窗玻璃：採用 6mm 強化玻璃。
4. 玄關門：各戶玄關大門採鑄鋁防暴防火門，並搭配五合一電子門鎖。
5. 室內門：臥室採用木質門框及門扇，並搭配高級水平門鎖。
6. 浴室門：採用木質門或塑鋼門，並搭配高級水平門鎖及人造石門檻。

(二) 客、餐廳及臥室

1. 地坪：鋪設 NOVA FLOOR 環保防水磐石地板、或同等級產品。
2. 內牆：各戶室內刷符合綠建材標章之環保水泥漆。
3. 平頂：各戶室內刷符合綠建材標章之環保水泥漆。

(三) 衛浴設備

1. 地坪：貼冠軍、白馬或三洋等同級品牌 30cm*30cm 防滑石英磚。
2. 牆面：貼冠軍、白馬或三洋等同級品牌 30cm*60cm 石英磚。
3. 平頂：採用暗架矽酸鈣板刷綠建材環保水泥漆，搭配照明燈具並附檢修孔。
4. 主浴淋浴間：採用 KALDEWEI 鋼板上嵌浴缸，搭配 HANSGROHE、GROHE、TOTO 等同級品牌定溫龍頭與淋浴組，並設置 PANASONIC 或 KARAT 或 KOHLER 等同級品牌多功能暖風機設備。
5. 客浴淋浴間：採無框式玻璃落地淋浴門，搭配 HANSGROHE、GROHE、

或同級品牌淋浴龍頭與淋浴組，並設置 KOHLER

或 PANASONIC 或 KARAT 其它同等品多功能暖風機設備。

6. 面盆：採用 DURAVIT、CATALANO、AXENT、KOHLER、或其它同等品牌檯面式面盆並附 LEICHT 防潮下櫃，並附 HANSGROHE、GROHE、等同級品牌冷熱龍頭五金配件。
7. 馬桶：主浴採用 Panasonic、DURAVIT、AXENT、KOHLER、或其它同等品牌之智能電腦馬桶、客浴馬桶採用 DURAVIT、AXENT、KOHLER、或其它同等品牌之省水馬桶。
8. 儲熱式電熱水器：各戶均安裝除熱式電熱水器於各衛浴天花板上方，並附檢修孔。
8. 配件：依照空間設置鏡櫃、毛巾桿。
9. 本大樓浴廁抽風排氣採明管施作當層排氣系統，可避免室內臭氣異味滯留，確保居家潔淨衛生。

(四)廚房設備

1. 地坪：鋪設 NOVA FLOOR 環保防水磐石地板、或同等級產品。
2. 牆面：各戶室內刷符合綠建材標章之環保水泥漆及一字形烤漆玻璃整體設計。
3. 平頂：採用暗架矽酸鈣板刷綠建材環保水泥漆，搭配照明燈具並附檢修孔。
4. 依合約圖面配置 LEICHT 德國原裝進口廚具，搭配賽麗石檯面，主要設備包含料理台、吊櫃、hansgrohe 石英石洗滌水槽、hansgrohe 廚房伸縮冷熱水混合龍頭。
5. 家電設備包含 IH 單口爐、超薄隱藏式排油煙機、全崁式烘碗機、諾德高碘值活性炭廚下型自動加熱設備及淨水器。
6. 設置廚房電器用品之專屬插座。
7. 各戶皆採當層獨立排氣。

(五)陽台

1. 地坪：鋪設高級木紋磚或止滑石英磚。
2. 牆面：外牆磁磚搭配玻璃欄杆扶手或其他裝修建材整體設計。
3. 平頂：客廳外陽台刷晴雨漆，工作陽台平頂依照使用區域部份採用鋁企口天花板搭配照明燈具並附檢修孔。
4. 工作陽台裝設電動曬衣架。
5. 設置陽台電器用品之專屬插座。

(六)安全管理系統

1. 電視對講系統

室內裝設智慧型影像防盜對講保全主機，住戶可透過各戶玄關門外之影像門口機過濾訪客及通話，以及呼叫管理中心對講聯繫，並於升級相關套件可直接透過雲端，於手機介面進行對講。

2. 保全設定系統

採用人臉辨識系統及悠遊卡通用多重管制卡片式感應門禁系統，從壹樓門廳入口大門進入電梯車廂內均有管制。各戶室內裝設智慧型對講主機，具備防盜、緊急求救等功能，玄關門及工作陽台門安裝磁簧感應偵測器，於玄關大門外可感應啟動防盜系統，若遇事件發生，可直接透過雲端通知住戶達到主動性發報偵測之功能。

3. 瓦斯偵測系統

各戶廚房裝設瓦斯偵測器，遇異常狀況立即通知管理中心，由管理中心適時協助處理。

4. 緊急求救系統

各戶均設有緊急求救按鈕，如有意外狀況或需救援時，可壓下按鈕立即向管理中心連繫求援。

■公共安全管理系統

(一) 門禁管制系統：

1. 社區入口大門設置感應式讀卡機、人臉辨識裝置。
2. 公共設施空間及地下停車場電梯間入口處，均設置感應式讀卡機，以管制人員進出，並與受信總機電腦連線。

3. 管理中心設置對講機與訪客對講，並可透過各戶對講螢幕過濾訪客。
- (二) 一樓門廳、停車空間與地下一層、地下二層、地下三層、屋頂層、車道入口、電梯車廂與大樓四周均於適當位置設置攝影機，二十四小時錄影監控。
 - (三) 地下層空間、屋頂平台均設有與管理中心連線之緊急連絡對講機或緊急求救鈕。
 - (四) 授信總機備有保全防盜主機，可顯示各戶警報系統。
 - (五) 紅外線偵測系統：基地周圍重點設置紅外線感應器，與管理中心連線。
 - (六) 地下室蓄水池、汙、廢水設備、屋頂水箱均設監控設備，保持與管理中心連線，如有異常立即發出訊號至管理中心。

■社區自動化設備

- (一) 地下蓄水池水位高 / 低限預警監測。
- (二) 屋頂水箱水位高 / 低限預警監測。
- (三) 各幫浦運轉自動監測。
- (四) 廢水位過高預警監測。

■停車場空間

- (一) 規格：垂直昇降、倉儲式橫移循環存(取)車之無人操控方式。
- (二) 設備：出入口設置交通號誌、廣角反射鏡，並在適當位置設置彩色監視系統及防水閘門，以保障人員、車輛之安全。

■電器設備

- (一) 供電方式：採單相三線式 110V/220V 供電，各戶設置獨立電錶，另設公共電錶。
- (二) 管線材質：所有管配採南亞、大洋或正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華等廠牌或正字標記產品，依台電規則施工，安全可靠。
- (三) 開關插座：開關插座採用大型面板開關並附夜間指示燈。

- (四) 工作陽台另設置強制排氣熱水器專用插座乙只。
- (五) 各戶開關箱內設置正字標記無熔絲開關。

■電話、電視、網路設備

(一) 電話、電視設備

1. 各戶客廳、主臥室預留電視及電話插座，方便住戶使用，有線電視線路由乙方接洽該區有線電視系統業者安裝及佈線，裝機及收視費用由甲方依有線電視系統業者計費標準繳費。屋頂統一設置社區共同數位天線。
2. 無障礙升降機內增設行動電話強波器，增強通訊品質。

(二) 網路設備

1. 大樓網路骨幹統一裝設光纖到府(FTTH)至各戶資訊整合箱，方便日後住戶自行申請裝置相關設備及網路專線。於客廳、各臥室皆預留網路插座。

■給排水設備

- (一) 自來水經總表，送至地下室及屋頂蓄水池，再經由每戶之獨立水表分送各戶使用。
- (二) 屋頂水箱採單槽設計，水箱內貼易潔面磚，保持用水品質。全社區水箱孔蓋加設磁簧微動開關，連接管理中心監控。
- (三) 冷熱給水管、自來水揚水幹管採用不鏽鋼或低噪音複合管材質，熱水給水管施作保溫批覆並採明管施作。
- (四) 汙、排水管採用南亞、大洋高密度 PVC 排水管，雨水、空調排水及透氣管採用南亞、大洋 PVC 管或同級品。
- (五) 每戶給水幹管均設置室內總開關，方便住戶維修施工。
- (六) 設置數位水表可連接各類監控設備作遠端控制。

■消防安全設備

- (一) 消防栓系統：各層電梯間依消防法規設置消防栓箱、火警綜合控制盤，乾粉滅火器。
- (二) 自動火警警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，地下室

停車場設置自動泡沫滅火系統；管理員室設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況。

(三) 安全標示系統：各層樓梯間均設置緊急照明燈或樓層指示燈，可供停電照明；地下室出口設避難方向指示燈。

(四) 緊急廣播系統：各樓層設置緊急廣播喇叭，連接至管理中心之廣播主機，火警或異常時，由管理中心作必要之廣播，緊急疏散住戶人員。

(五) 前列消防安全設備以建管消防單位審核之圖面為準。

■ 避雷設備

屋突層設置避雷針系統，以保障大樓安全。

■ 空調設備

(一) 社區一樓門廳及屋突層公設空間設置空調設備。

(二) 各戶於適當位置預留分離式空調主機位置規劃，室內預留套管、排水及電源。本公司特贈送每戶一部大金 1 對 3 空調室外機。

■ 垃圾處理

於地下一層公共空間適當設置垃圾冷藏室暫存區，包含一般垃圾及資源回收桶，由管理委員會委託廠商定期清理與消毒，維護社區衛生。

特約事項

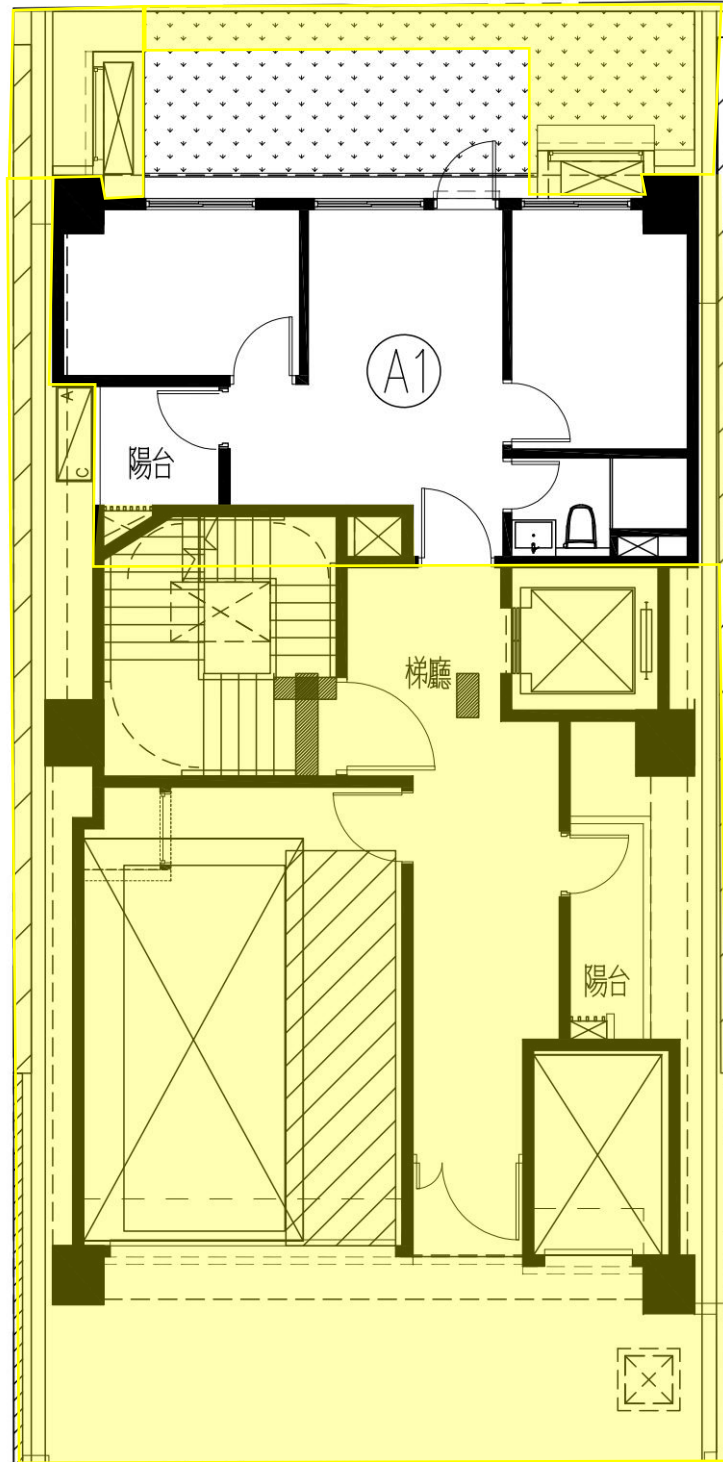
一、以上所列建材及設備，由本公司統一選定廠牌採購之，並得在下列情形更換同等建材、設備或更高級之建材、設備，絕無異議。

1. 廠商產品規格或品質與原設計不合，因而影響施工品質時。
2. 因應市場供應失調，廠商停止生產或法令禁止使用時。
3. 因廠商壟斷市場，蓄意哄抬價格時。

二、本公司為維護整棟建築物之格調，保有各向立面形式、顏色及庭園景觀、梯廳等之設計、材料選用等修改變更權利。

附件九：共用範圍示意圖

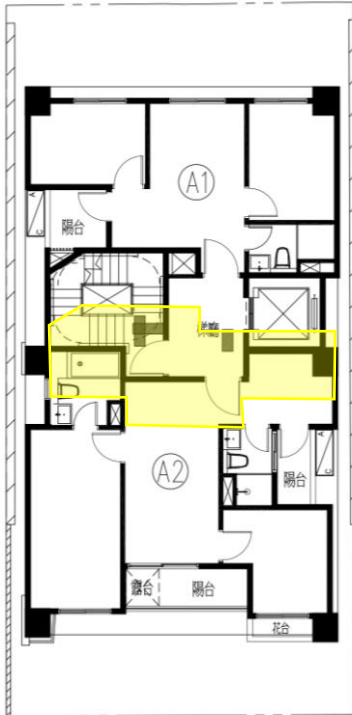
■壹層共用範圍(黃色處為共用範圍)



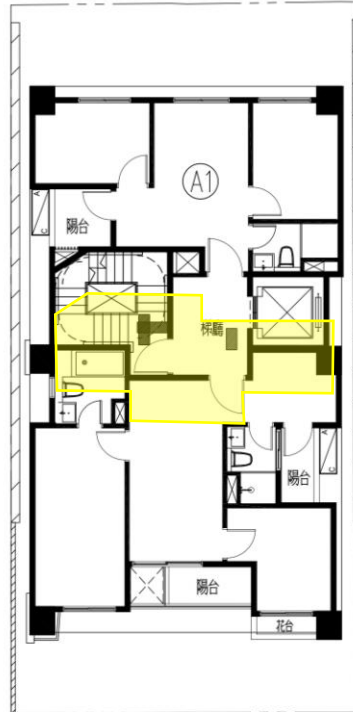
壹層平面圖

附件九：共用範圍示意圖(黃色處為共用範圍)

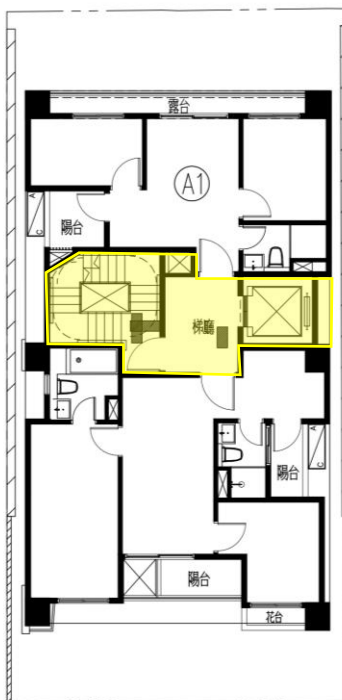
■貳~柒層共用範圍



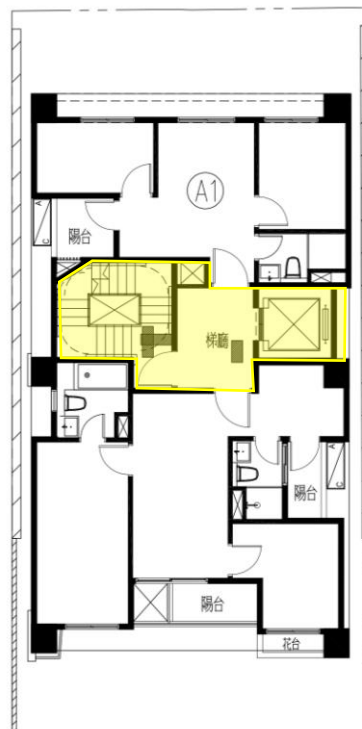
貳層平面圖



參層平面圖



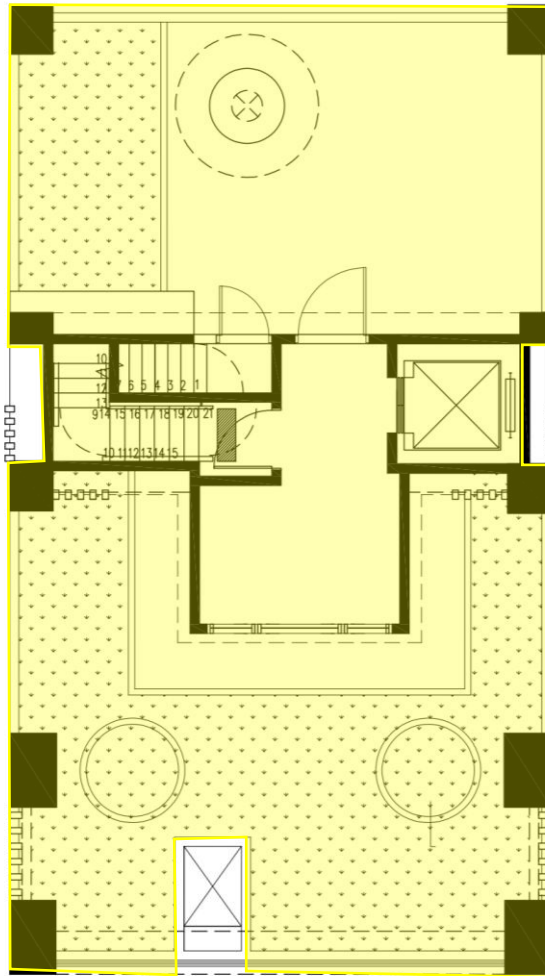
肆層平面圖



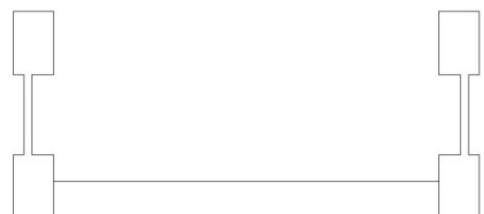
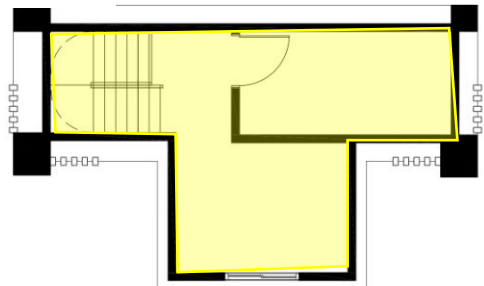
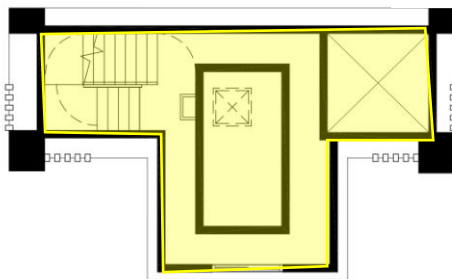
伍~柒層平面圖

附件九：共用範圍示意圖(黃色處為共用範圍)

■屋突壹~參層共用範圍



屋突壹層平面圖

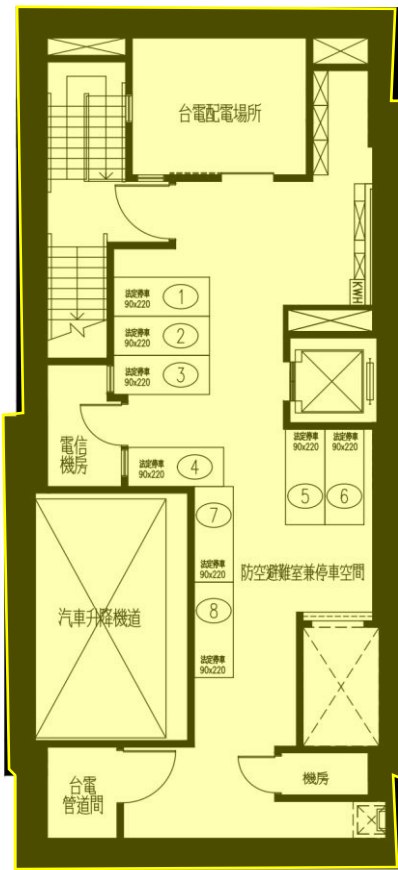


屋突貳層平面圖

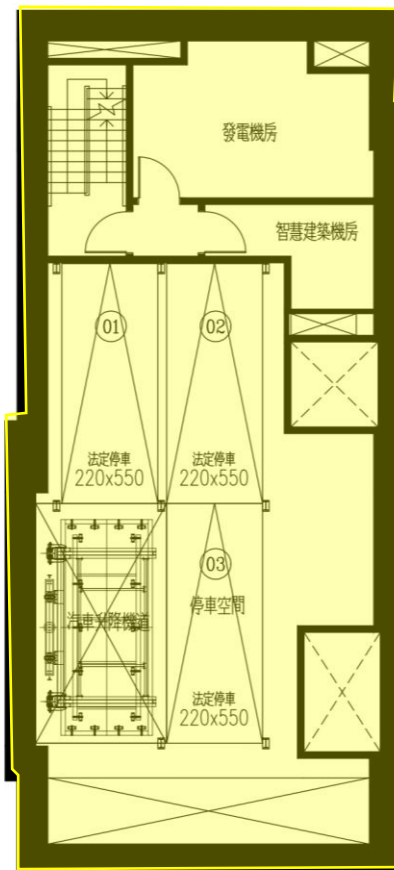
屋突參層平面圖

附件九：共用範圍示意圖(黃色處為共用範圍)

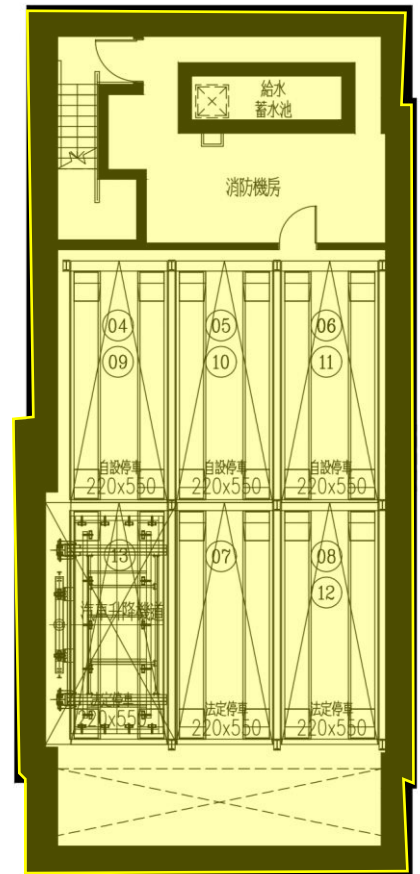
■地下壹層~地下三層共用範圍



地下壹層平面圖



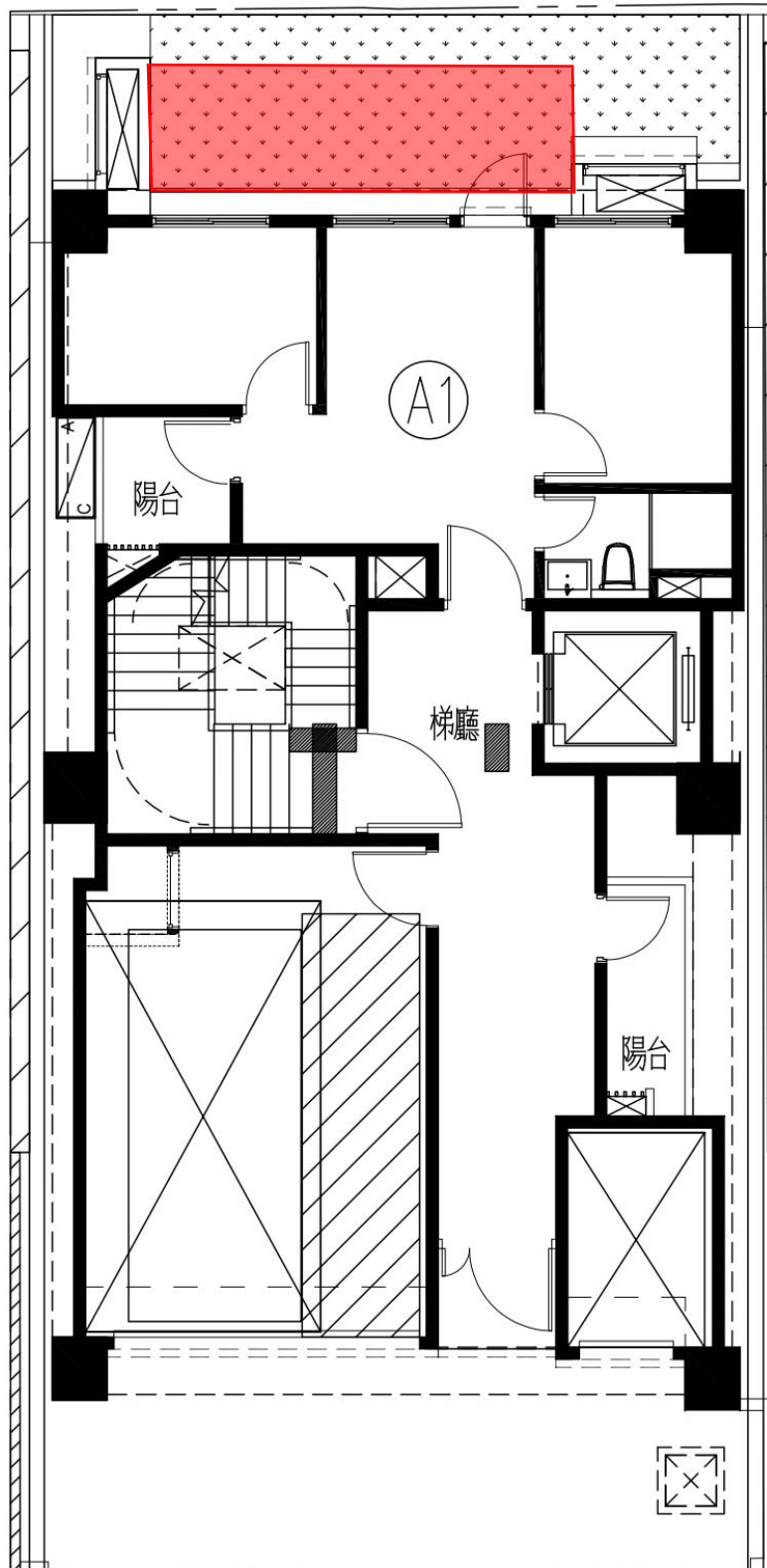
地下貳層平面圖



地下參層平面圖

附件十：約定專用範圍示意圖(紅色範圍為約定專用)

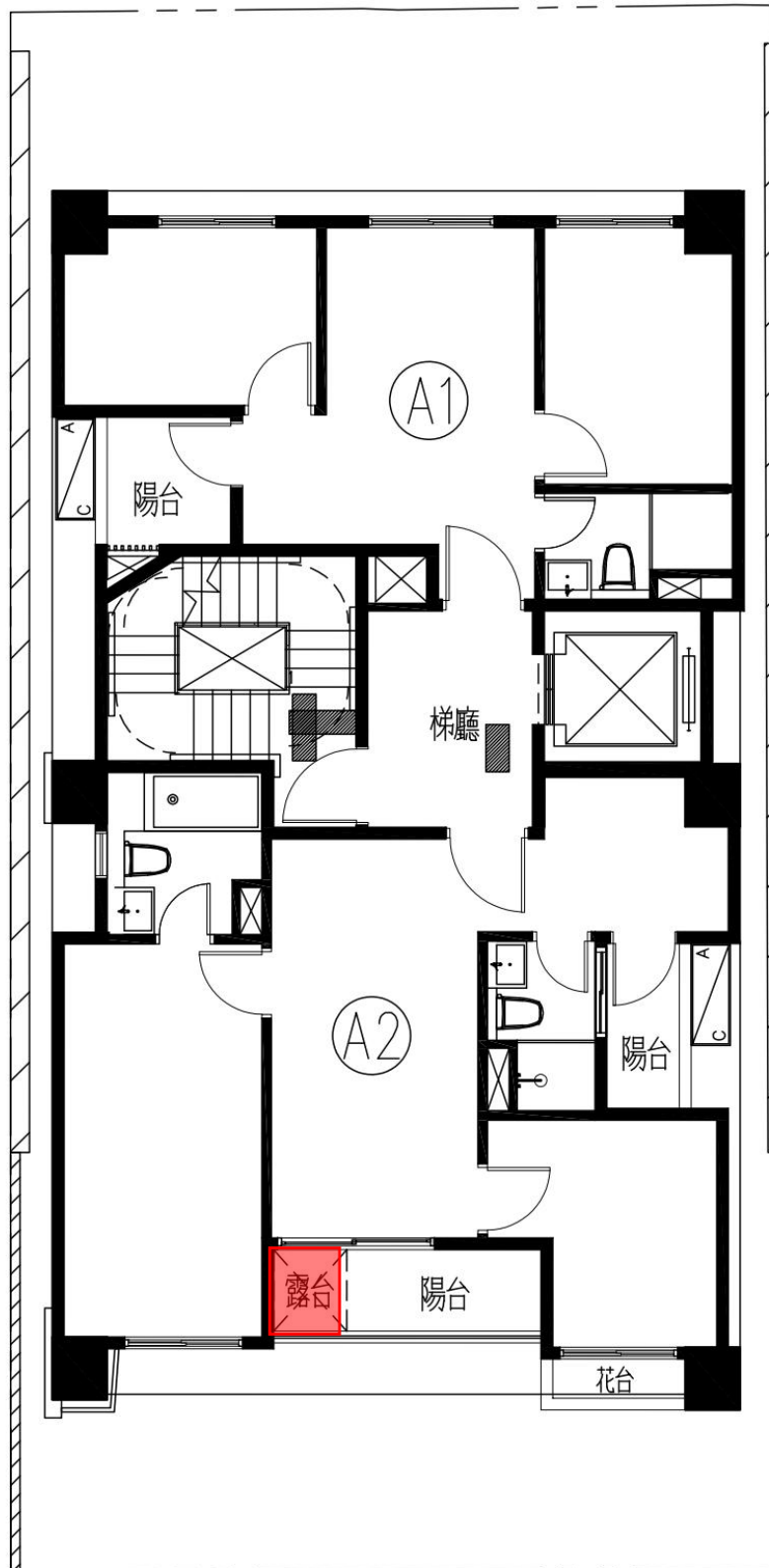
■一樓約定專用範圍



壹層平面圖

附件十：約定專用範圍示意圖(紅色範圍為約定專用)

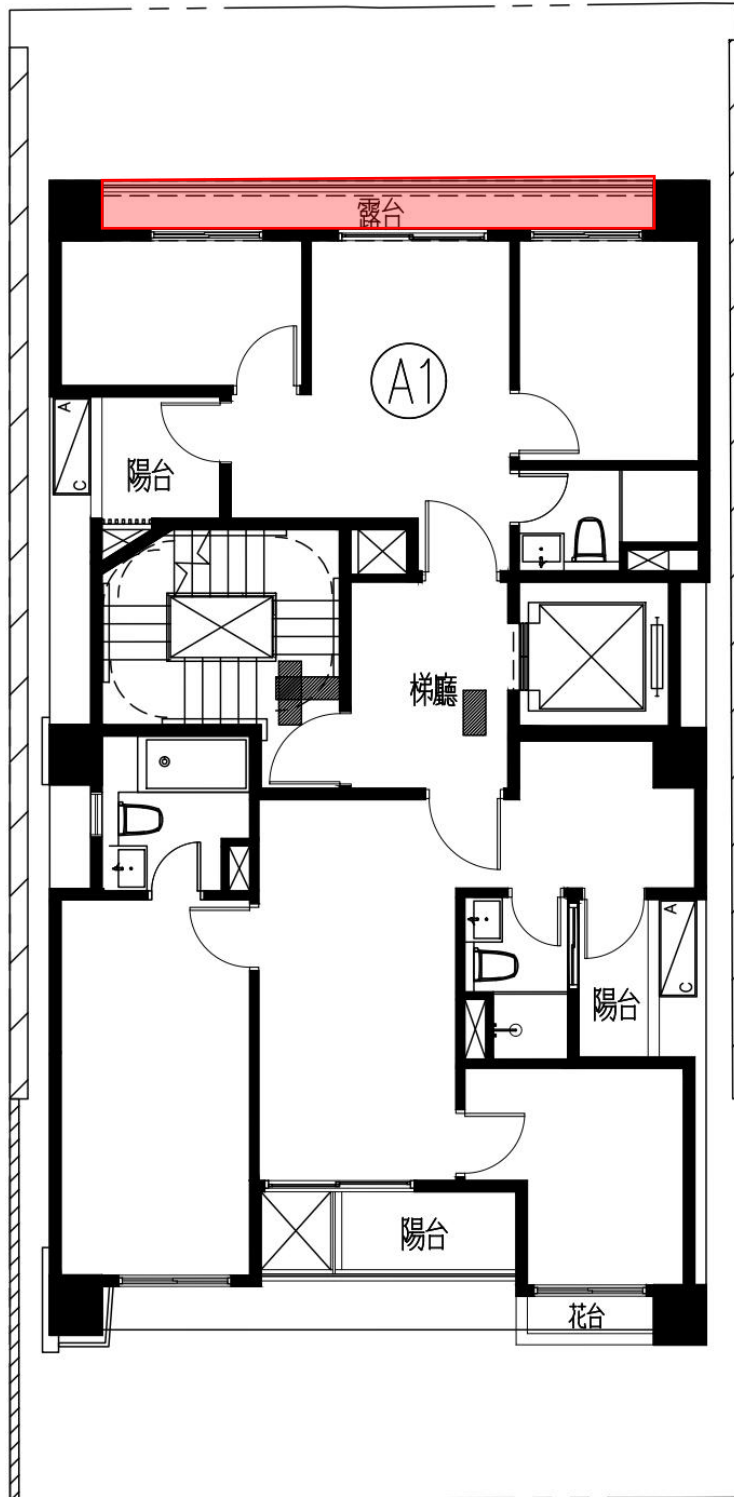
■貳層約定專用範圍



貳層平面圖

附件十：約定專用範圍示意圖(紅色範圍為約定專用)

■肆層約定專用範圍



肆層平面圖

附件十一：汽車停車空間分管同意書

立同意書人_____茲就台北市中山區長安段三小段 672、673 地號等 2 筆土地所興建【日安吉林】_____戶_____樓房屋_____戶及編號第_____號汽車停車位，本人同意汽車停車位使用管理方式如下：

- 一、未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位，且所購房屋坪數未含汽車停車位之應有持分面積，除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本大樓之汽車停車位無任何權利。
- 二、本社區汽車停車位按車位數個別持分，依建造執照圖說汽車停車位無獨立權狀，由乙方依法令設定專用使用權予本大樓汽車停車位承購戶，詳附件三「停車空間平面圖」。
- 三、本社區採倉儲式自動取車機械式停車設備，共規劃 13 位，立同意書人同意除了停車位編號 1 號停車位，其餘機械汽車停車位同意採隨機停放方式，不以前述登記編號為限。
- 四、購買地下層汽車停車位與購買之地上房屋，屬主、從物之關係，汽車停車位移轉時必須隨主建物一併移轉予同一人或移轉予大樓內他戶房屋所有權人。
- 五、同意遵守住戶管理規約並負擔停車空間之清潔費、管理費、電費及升降機保養維修費用，照規定按時繳納。
- 六、本汽車停車位產權如出售轉讓時，應將本【汽車停車空間分管同意書】告知受讓人，並明訂於買賣(相關)契約中，而其效力及於立同意書人之繼受人、承租人；恐口無憑，特立此同意書為證。

立 同 意 書 人：

身 分 證 字 號：

連 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件十二：信託證明書

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於鉅興建設開發股份有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：0903000089231，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：鉅興建設開發股份有限公司

建案名稱：日安吉林

建案基地：台北市中山區長安段三小段 0672-0000 號地號共 2 筆

建照號碼：110 建字第 0222 號

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 0 年 9 月 2 4 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件十三：信託說明書

一、法源依據：【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】（下稱本注意事項）

二、建商應配合說明：

- 2.1 買方所繳價金(含訂金)除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 **專款專用（不動產開發信託）：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。**
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：
 - (一) 建案之起造人:原始起造人為鉅興建設開發有限公司，因信託關係將變更為合眾建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。建物、土地受託機構：華泰商業銀行，聯絡人張小姐（電話：02-27525252 分機 7775）。本建案由合眾建築經理股份有限公司提供續建機制聯絡人黃小姐（電話：02-27475620 分機 243）。續建時之起造人建物、土地受託機構同前。
 - (二) **不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。**
 - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金(含訂金)，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，**未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障**，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/>】。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，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，相關約定依「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，士林分行，帳號：0903-0000-89231

4.2 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

五、價金信託網頁查詢操作

5.1 在 Browser 之網址欄鍵入位址 <https://www.hwataibank.com.tw/>，出現

[華泰銀行](#) 網站，選擇右列功能中『財富管理』→『信託』→『信託查詢/公告』進入後，選擇『預售屋款項查詢』即可連結登入頁面。

【操作畫面】

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 優惠資訊 English

華泰銀行 HWATAI BANK

臺幣存匯 外幣存匯 匯率/利率查詢 存款試算 貸款 信用卡 保管箱

專屬信用卡特約商店的「特好康」存款

不綁複雜門檻，轉換刷卡金入帳帳戶即可享有

- 小資男女向錢衝**
 - 消費存款兩相宜~金融福利卡
 - 聚沙成塔，聚少成多
 - 小額強迫儲蓄，累積第一桶金
 - 為未來的自己累積保障-購置型房貸
 - 累積信用，從卡開始
- 愛的責任家**
 - 隨機而處，資金靈活給利~雙得利
 - 深謀遠慮，持盈保泰
 - 累積自己的退休資金
 - 為家保留一個所在-購置型房貸
 - 聰明刷卡快速累積優惠紅利回饋
- 樂齡生活家**
 - 安心樂活，保本支息雙重保障~存本取息
 - 保全資產，創造退休穩定現金流
 - 安得投資，樂齡生活
 - 享樂退休，輕鬆輕鬆
 - 刷卡支付旅遊團費，即享高額保障
- 數位金融**
 - 個人網路銀行
 - 華泰行動銀行
 - 企業網銀(e企通)
 - 金e利(EBPP)
 - 網路ATM

了解更多

- 新創圓夢家**
 - 最新動態(COOKIES) 特約商店匯享~特好康
- 新興創業家**
 - 企業管理及員工福利好幫手~薪轉優惠存款
- 不動產融資家**
 - 「快速通關小組」~都更危老融資業務
- 精明理財試算**
 - 理財試算

個人金融 企業金融 財富管理 數位金融 不動產融資 關於華泰 人才招聘 服務據點 English

華泰銀行 HWATAI BANK

信託 共同基金 ETF 海外債券與特別股 黃金存摺 結構型商品 華泰銀保經

特殊型不動產融資專業讓您靠

專業量身訂做，再特殊的不動產也難不倒

- 信託**
 - 認識信託
 - 信託業務介紹
 - 信託查詢/公告
 - 熱門服務
- 共同基金**
 - 基金查詢
 - 基金下單
 - 基金績效比較
 - 基金公告
 - 基金休市公告
 - 基金配息一覽表
 - 基金知識家
- ETF**
 - ETF查詢
 - ETF商品報價
 - ETF排行
 - ETF知識家
 - ETF公開說明書
 - ETF風險預告
- 海外債券與特別股**
 - 海外債報價
 - 海外債公開說明書
 - 海外債風險預告
 - 特別股報價
 - 特別股公開說明書
 - 特別股風險預告

5.2 【登入說明】

請選取查詢之『建商名稱』、『建案名稱』並輸入建商提供『契約編號』、『客戶編號』，點選**查詢**，即可進入預售款項查詢結果頁面。

【操作畫面】

華泰銀行
HWATAI BANK

信託 ▾ 共同基金 ▾ ETF ▾ 海外債券與特別股 ▾ 黃金存摺 ▾ 結構型商品 ▾ 華泰銀保經

公告 預售屋款項查詢 禮券信託查詢

認識信託
信託業務介紹 ▾
信託查詢/公告 ▾
熱門服務 ▾

預售屋款項查詢

建商使用網銀 企業網路銀行 ▾

建商名稱 請選取項目 ▾

建案名稱 請先選取前項 ▾

契約編號

客戶編號

查詢 清除

5.3 【查詢說明】

登入後即可進入預售款項查詢結果頁面得知目前專戶繳款情況。

【操作畫面】

契約編號：
 建商名稱：
 建築名稱：
 客戶編號： C390X227
 買方姓名： 許
 身分證/統一編號： R1227
 房屋座落：
 買賣總價： 6,300,000
 已繳款金額： 1,470,000
 未繳款金額： 4,830,000

交易日期	存入	期別	合計
2017/11/10	190,000	1	190,000
2017/11/10	440,000	2	630,000
2017/11/10	160,000	3	790,000
2017/11/17	30,000	3	820,000
2017/12/20	120,000	4	940,000
2018/01/19	120,000	5	1,060,000

備註：

- 一、 前開事項已由賣方於簽約時充分說明。
- 二、 買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- 三、 檢附「受益權人會議規則」。

買方確認並同意：

(簽名)

中 華 民 國 年 月 日

附件十四、受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本**不動產開發信託契約**（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約**第十九條第一項第二款**之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約**第十九條第一項第二款第 5 目**之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

(一) 受益權人會議之日期、時間及地點。

(二) 受益權人會議之召集事由。

(三) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

(四) 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

(五) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

(六) 其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第 5 目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載

之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之

意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

(一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

(二) 監督開票、驗票及統計結果。

(三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件十五：裝潢施工管理辦法

第一條：為維護本大樓生活環境品質與全體住戶之權益，各住戶於裝潢施工前，應有效約束承包廠商向本大樓管理單位辦理下列手續：

- 一、預付裝潢後清除廢棄物或損害賠償之裝潢保證金新台幣伍萬元整。
- 二、由住戶與包商共同簽具施工承諾書，包商並應繳交身分證影印本。
- 三、施工人員憑身分證明文件換領工作証，並配帶於胸前以資識別。

第二條：工程期間，承攬商應約束工人嚴守規定，隨時隨地注意工地安全衛生，倘因越軌行為或觸犯妨害治安法令引起糾葛案件，概由其負完全責任。又如所屬工人遇有意外傷亡或因工作不慎致誤傷他人情事時，由承攬商負責理賠，與本公司無涉。

第三條：承包商須遵守下列規定：

- 一、施工人員應配帶工作證。
- 二、不得大聲喧嘩，或惡性破壞公共安寧。
- 三、不得違反建築法規、住戶規約及本大樓管理規章。
- 四、大型物品、機器出入時，須經管理中心值勤人員檢查放行。
- 五、除國定例假日不可施工外，施工期間為每週一至週五上午八點至下午五點，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向管理單位提出申請，並得其核准後始可施工，否則每日願罰貳仟元（由裝潢保證金中扣除），並立即停止施作。
- 六、每日收工後須檢視現場將危險器具收妥或運離現場，確定安全後始可離去，以防意外。
- 七、建材及垃圾不得堆積於公共區域，並須隨時維持工作區及經過區域之整潔。
- 八、施工時若損及供、排水管路、電源設備或其他公共設施，應立即修復。
- 九、禁止接用公共電源。
- 十、包商於施工期間，如有損壞公共設施及其他用戶情事，經通知而未依限修復者，由裝潢保證金內扣除修理費，如有不足，各該裝潢戶及包商應連帶負責賠償。

十一、包商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本大樓內留宿。

十二、垃圾及砂石等廢棄物若有棄置於公共區域者，須於當日清理完畢，否則本大樓管理單位得僱人將其清掃搬離，並逕行扣除住戶裝潢保證金以為支付。

十三、不得在現場賭博、酗酒、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，否則每次願罰貳仟元（由裝潢保證金中扣除）。

十四、包商須繳納污染環境清潔費（非廢棄物搬運），每日壹佰元，每週向管理服務中心繳納一次，如未按時繳納，則由裝潢保證金內扣除。

第四條：住戶應嚴格交代包商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留本大樓而不易分辨所屬的，則由裝潢戶之裝潢保證金分擔清運費。

第五條：裝潢完成符合下列條件，始可領回裝潢保證金：

一、未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防及其他設備等。

二、未損壞鄰居之房屋、建材、財物及其他設施。

三、雖有前開（一、二）款之損壞情事，但已修復完成者。

四、未有堆積垃圾、廢棄物及機具等。

第六條：本辦法得因事實需要，由管理單位隨時以公佈更改或增加條款。

立書保證人

甲 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十六：住戶規約

本【日安吉林】社區（下稱本社區）全體區分所有權人為發揮自治功能、增進共同利益及提昇社區環境品質、維護整潔與安全，經區分所有權人會議決議，訂定規約條款如下，全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條：本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、住戶及其繼受人與無權占有人。
- 二、本社區之範圍，指構造上或使用上或在建造執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 三、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者。
- 四、本社區之約定專用部分、約定共用部分及停車空間使用、管理、收益之各項規定，全體區分所有權人及住戶應依本約約定遵守，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述之規定。

第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本社區專有部分、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：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：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：本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，詳見(約定專用範圍如附件九)。使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區法定空地、屋頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 三、區分所有權人及住戶對於陽台、露台、空地不得違建。本社區周圍上

下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人依起造人原設計之外觀（含色系及社區 LOGO 等）維護使用。其他非經本規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

- 四、本社區周圍上下、外牆面、樓頂平臺、屋突及不屬專有部分為共用部分，除本規約有特別規定或經全體區分所有權人決議外，不得變更構造、顏色、使用目的、懸掛或設置廣告物、鐵鋁窗、佔用或增建等其他類似之行為。
- 五、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。
- 六、本社區汽車停車空間應依本約或分管契約書使用其約定專用部分。
- 七、本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必區將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火，本社區機車停車空間為共用部份，全體區分所有權人同意其使用方式另依區分所有權會議之決議使用。
- 八、本社區管理公司、電力、自來水、瓦斯、電信（含網路）或其他提供本社區共同使用設施之機構，基於業務上之必要得無償使用本社區共用部份或約定共用部份及公共設備。
- 九、本社區 A-1F 毗鄰之法定空地，A2-2F、A1-4F 毗鄰之露台，依現行法令無法辦理產權登記，甲方及本社區全體區分所有權人同意約定歸由該毗鄰戶永久專用。約定專用權人應依起造人設計之區隔範圍使用，並負管理維護責任，約定專用使用權人，若有違規使用行為致使相關主管機關限期改善或開罰者，概由該約定專用使用權人自行負責。日後本社區若有清洗外牆及維修之需要時，需同意無償配合借用。

第三條：區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召集，除第一屆由起造人負責召集外，其餘依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員互推一人擔任。
- 二、定期會議每年召集一次，臨時會議由管理委員會視情形需要召集之，召集人為管理委員會主任委員。
- 三、區分所有權人會議，應由召集人於召集開會前十日以上之時間，以書

面載明開會時間、地點及內容，通知各區分所有權人。但遇急迫事情須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

- 四、下列各項目，應經區分所有權人會議之決議：
 - (一) 規約之訂定或變更。
 - (二) 管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (三) 社區之重大修繕或改良。
 - (四) 有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須予重建者。
 - (五) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (六) 約定專用或約定共用事項。
 - (七) 其它依法令規定須由區分所有權人會議決議之事項。
- 五、會議之目的若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。會議之目的若對某專有部分之所有權人或使用者有利害關係時，應通知該利害關係人列席會議陳述意見。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、區分所有權人得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前，出具區分所有權人之出席委託書。
- 九、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若有異動，其後取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第四項第一至五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意行之外，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。
- 十一、前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權佔全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

- 十二、購買本社區汽車停車空間之所有權人，僅就本社區汽車停車之相關管理項目行使出席權及同意權。
- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十四、區分所有權人會議未獲致決議、出席人數及其權額未達規定比例者，召集人得就同一議案作成假決議，該項決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，於七日內各區分所有權人之書面反對意見未超過全體人數及其權額達半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內，以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十五、管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

第四條：公寓大廈相關文件及印信之保管責任

- 一、規約、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、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，區分所有權人或利害關係人若有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。
- 二、本社區為達到權責劃分及有效監督管理之效力，相關印信應分別保管，任一管理委員不得同時保管二顆印信。

第五條：管理委員會之組成

- 一、為處理本社區營運所生事務，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) 監察委員一名。
 - (三) 財務委員一名。
- 二、前項管理委員共計三名，管理委員由區分所有權人採無記名單記法選舉產生。
- 三、主任委員、監察委員、財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或已成年之直系親屬之住戶擔任之。區分所有權人為法人時，則以其所指派之代表人擔任之。

四、主任委員、監察委員、財務委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他代理人出席，但以代理一名委員為限。
- 四、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容，並由主席簽名後公告之：
 - (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。
- 五、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，通知各管理委員會。
- 六、管理委員會會議之決議事項應做成會議紀錄，由主委簽名，於會後一周內公告。

第七條：主任委員、監察委員、財務委員之資格及選任

- 一、主任委員、監察委員、財務委員由管理委員互選之，其餘管理委員之職務由主任委員依各委員專長推選之。
- 二、委員之任期為一年，其中主任委員、財務委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。委員之改選應於前一任任期屆滿前十五日以上時間完成改選。
- 三、主任委員、監察委員、財務委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一) 主任委員、監察委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 管理委員喪失住戶資格者。
 - (三) 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
- 四、主任委員出缺時，應由管理委員重新互選之；監察委員、財務委員出缺時，應由主任委員於管理委員中選任之；管理委員出缺時，則由出

缺之該區候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

第八條：主任委員、監察委員、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、監察委員、財務委員，其已充任者，即當然解任。

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者及無行為能力或限制行為能力者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、監察委員、財務委員之權限

- 一、管理委員會對外代表本社區全體住戶處理一切有關本社區相關事務。
- 二、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 三、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有關執行事務。
- 四、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。
- 五、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 六、監察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務時代理其職務。
- 七、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 八、監察委員應監督、查核與建議管理委員會一切會務、事務、財務之運作。
- 九、管理委員會應遵守法令、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。

- 十、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十一、管理委員會對於本社區簽訂各項合約之期限以一年為限。

第十條：管理委員會之職責

- 一、共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良。
- 二、住戶共同事務應興應革事項之建議及處理。
- 三、住戶違反規約情事時之制止及處理。
- 四、環境及安全之維護。
- 五、公共基金、管理維護基金、管理費、其他收益之收支、保管及運用。
- 六、管理事務、會計、結算報告之製作及公告。
- 七、管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。
- 八、本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。
- 九、其他事項宜由管理委員會處理者。

管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

第十一條：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，除起造人依本條例第十八條所定提撥之法定公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一)公共基金：
 1. 法定公共基金—依公寓大廈管理條例第十八條所定。
 2. 社區住戶管理基金。
 - (二)管理費：

由區分所有權人按其所持有之房屋權狀總坪數計算，暫定每坪每月繳交新台幣壹佰貳拾元整；並由持有汽車停車位所有人按其持有之停車位數計算，暫定每位每月繳交新台幣壹仟元整。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 三、經區分所有權人會議之決議，得修改管理費之單價。

- 四、區分所有權人不得拒付或拖欠應繳納之管理費或其他公共分擔費用，否則管理委員會得停止其對各項公共設施之使用，並公告欠繳者名單。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得請求給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息10%計算之，若逾期二個月以上仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付。

第十二條：管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或聘任管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分及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、責任保險及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公費、電話費、公共水電費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他課徵之稅賦。
 - (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用及顧問費。
 - (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。
- 四、有關本社區各該棟公共設施之電費，住戶同意起造人或管理委員會得向台電公司申請直接分攤至各該棟住戶電費單，由各住戶自行繳納，並依台電公司相關規定辦理。未分攤之部分則由管理委員會以管理費支付。

第十三條：社區公共設施之管理

- 一、本社區自起造人辦理第一戶交屋日起至管理委員會成立期間之共用部分及其相關設施之管理工作，區分所有權人同意由起造人依據本約及本規約內容執行之，俟管理委員會成立後，移交由管理委員會管理。

- 二、管理委員會得聘僱專業管理公司或管理服務人員執行各項管理服務及建築物管理維護事物之工作。

第十四條：共用部分修繕費用之負擔比例

- 一、本社區公共設備，若已使用超過規定年限或因安全問題需要汰舊換新時，由管委會按區分所有權人會議決議內容辦理招標為之，其費用由全體住戶按各戶房屋所有權登記面積坪數比例分攤。
- 二、共用部分之修繕，由管理委員會負責為之，其費用由公共基金支付。公共基金不足時，由區分所有權人按其應有部分比例分擔。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。

第十五條：專有部分、約定專用部分及共用部分之使用約定

- 一、為避免產生噪音，本社區一樓住戶不得設置冷卻水塔式空調設備。
- 二、各住戶不得佔用公共地方擺置鞋櫃、地墊及其他雜物與未經核准之設備，亦不得於梯廳外推增設鐵門，否則管委會得以廢棄物處理或報請主管機關拆除。其因而產生之費用應由違約住戶負擔。
- 三、有關大樓結構安全之樑、柱、牆(室內隔間牆除外)，絕對不作任何破壞，否則管理委員會有權制止，若涉及公共危險之刑責，管理委員會有權提出訴訟。
- 四、遵照政府規定申報戶籍或臨時戶口。
- 五、與其他住戶敦睦相處，守望相助。若有糾紛由管理委員會邀集雙方當事人進行協調，絕不訴諸暴力或其他足以影響安寧或有礙觀瞻之行為。

第十六條：共用部分及約定共用部分之使用、公共環境維護

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。為維護公共環境，應遵守下列事項：

- 一、各住戶不得飼養家禽(如雞、鴨等會產生危害公共衛生之家禽)或兇禽猛獸，若飼養賞玩性禽畜，以不影響他人安寧、健康及公共衛生者為限。
- 二、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。

- 三、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 四、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 五、對於公共設施及花木絕對愛護，若有毀損願予修復或賠償。
- 六、各機房由管理委員會做統一管制，各住戶不得逕自出入機房，需由管理人員帶領。
- 七、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 八、搬運物品若有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。
- 九、垃圾依管委會議決之每日固定時間、地點放置之，以便統一收集清運。

第十七條：外觀管理規定

- 一、屬於本社區之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。若有任何裝設物，應遵守下列規定。
 - (一)空調室外機、熱水器及洗衣機：空調之室外機及熱水器及洗衣機，應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
 - (二)廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。
 - (三)鐵門、鐵窗：除經區分所有權人會議通過且有統一之圖樣外，一律不得自行加設。
 - (四)各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則報請委員會同意後授權管理中心代為清除。
 - (五)公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
 - (六)住戶垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
- 二、為維護本社區之景觀，建築物不得加搭影響外觀之建築物、防盜鐵窗、鋁窗或未經核准之工程或設施，並禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。本大樓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，不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

- 三、本社區採用分離式冷氣設計，各戶外牆套管及其室外機位置皆已規劃固定，住戶均不得異議，且不得設置窗型冷氣，以免破壞整體外觀。各戶須充分了解本設計，按裝時並偕同安裝之廠商負責人至管理中心登記，按規定裝置。倘若違反規定，將強制拆除恢復，其產生之費用應由違約住戶負擔。
- 四、若有違反上述事項者，不論於代管期間或管理委員會成立後，管理單位可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用，由住戶自行負擔。

第十八條：財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、各項管理費、公共基金之支出，管理委員會用應按月製作財務報表並經主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。
- 三、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。若區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

第十九條：糾紛之協調程序

- 一、區分所有權人或住戶間發生糾紛時，得由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以所在地之台北地方法院為第一審法院。

第廿條：違反義務之處置規定

- 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) 住戶違反本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) 住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大樓周圍上下、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，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三) 住戶違反本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。若有損害並得請求損害賠償。
 - (四) 住戶違反本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) 住戶違反本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、住戶有下列各款之情事，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) 積欠依本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) 違反本條例相關規定經依本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。

第廿一條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約及未規定者，得授權管理委員會另行訂定使用規則。
- 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、有關安全監視系統事宜，嗣後交屋時依規定移交管理委員會。
- 六、本規約視同本社區全體住戶之協議書，全體住戶均有履行之義務，若違背規約規定，均應負本規約所定之責任；若違背為未成年人，其法定代理人為連帶負責人；若違約人係承租人或借用人，其房屋所有權人為連帶負責人；若違約人係受僱人者，其僱用人為連帶負責人。
- 七、本規約及所有之附件為本約之一部份，管理人、繼承人、承租人或受讓人應同意並遵守之。

第廿二條：管理負責人準用規定之事項

社區未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

以上條款甲方完全知悉並同意繼受屬實。

立約人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日