

履行個人資料保護法告知義務內容

德旺開發建設股份有限公司（下稱本公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，向台端告知下列事項，請台端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：

為履行雙方買賣契約之約定，依據買賣程序、相關法規之需求(包括但不限於建築法規、地政法規、稅捐、實價登錄……等)，及提供公司其他建案訊。

二、蒐集個人資料之類別：

姓名、出生年月日、身份證統一編號、住居所、聯絡方式等，其餘詳如契約書或雙方其他之約據內容。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

(一)期間：出賣人因執行買賣契約書所必要之保存期間、依相關法令或契約約定之保存所訂之保存年限、個案推出期限。

(二)地區：中華民國境內。

(三)對象：本公司、代銷業者、地政士、華泰商業銀行及其他為履行雙方買賣契約或其他約據應提供之機關或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、依據個資法第三條之規定，台端就本公司保有台端個人之資料得行使下列權利：

(一)查詢或請求閱覽。

(二)請求製給複製本。

(三)請求補充或更正。

(四)請求停止蒐集、處理或利用。

(五)請求刪除。

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，惟台端如拒絕提供相關個人資料，

本公司將無法依約履行相關之買賣程序。

受告知人：

(簽章)

中華民國 年 月 日

《旺德福》房屋土地預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____

買方：_____

立契約書人

(房屋)賣方：德旺開發建設股份有限公司

(土地)賣方：

茲為「旺德福」房地(以下稱「本預售屋」)買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

台北市北投區溫泉段二小段 247、248 地號等兩筆土地，面積共計 440 平方公尺 (133.1 坪) (日後土地若有合或分割或重測時，則以地政機關公告之新地號、面積為準)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內編號_____棟_____樓 (共計壹戶)，為主管建築機關核准 109 年 7 月 7 日第 0141 號建造執照含日後經核准變更設計部份 (建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬法定停車位為倉儲機械式，依建造執照圖說設計停車空間計 20 位，該停車位無獨立權狀，其容許車輛規格為長 5.0 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.76 公尺。容車重量 2200 公斤。另含其他必要空間面積共計 217.42 平方公尺（65.769 坪），（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

(二)，停車空間面積占共有部分總面積之比例為 19.22%。計算方式為停車空間面積(217.42 平方公尺)除公設總面積(1130.72 平方公尺)

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

(一)買方購買____棟____樓，其土地面積 440 平方公尺（133.1 坪），應有持分權利範圍為_____/100000，計算方式係以該戶主建物及附屬建築物合計專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有全部主建物及附屬建築物專有部分總面積 1458.60 平方公尺（441.23 坪）比例計算。

(二)買方所購機械停車位共____位。（本停車位建物產權登記以停車位數量為主，依內政部函示不另計算土地逕行持分登記。）

(三)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_____平方公尺（_____坪），包含：

(一)專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1、主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

2、附屬建物面積，即陽臺_____平方公尺（_____坪）。

(二)共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

(三)共有約定專用部分A 戶門廳B 戶管道間，面積計_____平方公尺（_____坪），應有持分權利範圍為 1/12。

(四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、本預售屋共有部分除不具獨立權狀之法定倉儲式機械汽車停車空間及各層約定專用門廳與專用管道間另計外，係指：壹樓之門廳、機車道、室內機車停車場、各層共用樓電梯間及梯廳、管道間、屋突各層及電梯機房與屋頂水箱、地下各層之防空避難室（未兼作停車使用）、一樓無障礙汽車位、資源回收處理空間、電信機房、台電配電室受電箱室、電錶室管、發電機室、蓄水池、消防幫浦室、雨水機房及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、共有約定專用部分係指各層 A 戶之專用門廳及 B 戶之專用管道間及法定倉儲式機械停車空間。
- 三、共有部分計算標準
 - (一)本條第一款共有部分之權利範圍，係依買受之專有部分與本預售屋全部專有部份之比例計算。
 - (二)本「旺德福」建案
 - 主建物及附屬建築物專有部分總面積計 1458.6 平方公尺 (441.23 坪)、
 - 共有部分總面積計 913.3 平方公尺 (276.27 坪)、
 - A 戶約定專用門廳總計 91.20 平方公尺 (27.59 坪)、
 - B 戶約定專用管道間總計 42.24 平方公尺 (12.78 坪)。
 - (三)第二款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
 - (四)倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，賣方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第五條房屋面積誤差及價款找補約定處理。
- 四、上述房屋專有部份面積，係由賣方依建築管理單位所核準之建築平面圖所計算，日後因他戶房屋之合併、分割、因地政單位測量登記等因素，致全部專有部份總面積有所變動，而使本戶房屋專有部份面積比例有所增減者，其變動結果仍依上述原則計算應分配之共用部份面積。

五、本條共有部分未包含法定倉儲式機械停車空間應有持分面積，未購買汽車停車空間之買受人充分認知並同意係因自身因素而未購買故對本大樓之停車空間並無使用權利嗣後不得向賣方、停車空間所有權人(或停車空間買受人及其繼承人)或管理委員會等主張任何權利或利益。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。買方並同意該部分面積仍計入本契約買賣面積。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。
- 四、本約汽車停車空間竣工規格尺寸，其誤差在百分之二以下且長未逾十公分，寬未逾五公分者視為符合規格。因竣工規格尺寸產生誤差而減少超過上述標準者，賣方得以更換符合規格之停車空間予買方，否則賣方對於汽車停車空間面積減少部分均應找補，找補按汽車停車空間買賣總價款乘以減少部分面積佔汽車停車空間面積百分比，無息補償之；若減少部分尺寸達百分之五(含)以上者，買方得解除汽車停車空間部分之買賣，
- 五、前二款買方解約時，賣方應返還買方已繳價金及加計以年息百分之三計算之利息予買方，買方不得再主張其他任何權利。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

- 一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- (一)專有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 1、主建物部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 2、附屬建物陽臺部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
- (二)共有部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- (三)共有約定專用部分：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬_____仟元整。
- 三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬_____仟元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

以內政部同意之履約擔保方式辦理不動產開發信託，本預售屋由本案起造人將建案土地及興建資金信託予華泰銀行或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽訂預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本(如附件五)及履約擔保機制重要說明(如附件六)予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構) 負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第1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 1 項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償，賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。賣方應提供（附件七、付款明細表）予買方，買方應依約定之各期工程進度完工後，於接獲賣方書面繳款通知書七日內，依賣方指定之繳款方式至賣方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。

但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 法定倉儲式機械停車空間、法定空地、屋頂平臺、機車停車位約定專用部份之分管協議之使用方式及權屬

一、機械停車空間及車道

（一）本契約一樓車道、停車設備及地下一、二樓，總面積 217.42 平方公尺（65.77 坪），扣除第 4 點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__平方公尺(__坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)未購買停車位之承購戶，已充分認知本契約買賣總價並不包括停車位之價款，且所購房屋坪數中地下層應有部份面積亦未含停車位之應有部份面積；除緊急避難及公共設施維修等基於共同利益使用部份及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之停車位應有部份，並無使用、管理、收益及處分等任何權利。

(三)前二款約定專用部份，不得因住戶規約修改、區分所有權會議另行決議及任何方式予以變更，買方本人及其繼承人或承租人等亦均應受其拘束。

二、法定空地

本預售屋建築基地之土地所有權應登記為全體區分所有權人共有，建築物外之法定空地並為全體區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、一樓機車停車位及殘障停車位防空避難室本預售屋共有部分之一樓機車停車位、殘障停車位及防空避難室，不得為約定專用部分，非經公寓大廈管理委員會同意，不得作為其他使用。

五、約定專用部份

本預售屋房屋臨接之露臺、雨遮、花台、A戶約定專用門廳及B戶專用管道間，買方同意約定為各該臨接之房屋無償專用。前述各該房屋之約定無償專用範圍，依本預售屋建築執照圖說為準，並由各該戶房屋管理使用。約定專用範圍(如附件八)

六、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。

第十條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工(附件九、建材與設備)，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方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，但如有造成買方生命、身體及健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本預售屋汽車停車空間位置，若因工程工法安全需求、法令變更或主管機關要求而需調整時，買方同意於在不影響所購汽車停車位之權益下，賣方得依實際使用情形變更之。必要時買方應無條件配合賣方辦理一切變更事宜。
- 六、本預售屋所請之建造執照，若因法令變更或主管機關要求而需變更部分設計時，賣方得依相關法令或主管機關要求逕為變更設計。
- 七、供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統(含逃生緩降機)及其它公共設備之位置，由賣方依主管機關核准之圖說及設計指定位置加以裝設，買方不得另對賣方為任何主張或請求，買方同意按其設置目的善加管理及維護。
- 八、買方未來無論是否擔任本預售屋之大樓管理委員會委員，均同意不得以任何理由要求賣方增加(作)本契約未約定之建材或設備。

第十一條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 110 年 4 月 5 日之前開工，民國 113 年 8 月 5 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計應於賣方書面通知期限內完成，逾期視同買方不辦理變更，變更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、消防設施及公共設施等，買方均不得以任何理由要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方書面同意於賣方通知期限內前為之，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。如因而產生各項費用由買方負擔。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起六十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若買方未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

買方履行本契約各項應盡之義務後賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房

屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

前項接通自來水、電力、天然瓦斯之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後4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4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2款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

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

(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款

人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三)本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

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

第十五條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

(二)買方就交屋前房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於賣方提供之驗收單上，賣方應於交屋前完成驗收單上所列之瑕疵修繕。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

(四)買方依約完成銀行貸款手續(不貸款者應依約以現金付清買賣價款)。

(五)買方依本約繳付各項稅款或費用。

(六)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，逾期則賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，不再此限。

- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方若未經辦妥交屋手續，而擅自進入裝修、裝潢或搬運物品時，買方應於賣方通知三日內將尚未繳清之各期款項及本契約書內約定買方應負擔之各項費用一次以現金或即期票據支付予賣方，本房地始視為賣方已依現狀交付買方，否則賣方得逕行排除買方之占有，如因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任。(若買方已依約繳清應付賣方依照本契約所載之一切款項而有上開情事發生時，賣方得視為買方無條件點收合格完成，賣方不負保管。)
- 六、有關本預售屋公共設施部份由賣方逕行移交大廈管理委員會點收管理，買方不得異議，亦不得藉故以此作為拒絕交屋之理由。

第十六條 共有部分之點交

- 一、買方同意授權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。買方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於買方成立管理委員會或推選管理負責人後七日內，應定期通知該管理委員會或推選管理負責人辦理點交，管理委員會或推選管理負責人應於收到賣方共有部分點交通知日起十日內配合辦理點收手續，逾期則賣方不負保管責任，且經書面催告十日後，視同無瑕疵完成點交，本預售屋共有部分若有任何毀損者，概由管理委員會或推選管理負責人自行承受。
- 四、點交時賣方應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之。管理委員會或管理負責人如另要求委託他人檢測，其檢測費用由管理委員會或管理負責人負擔。賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

- 五、本預售屋公共設備、法定空地等住戶共有部分，統由賣方規劃並移交本大廈管理委員會依(附件十、住戶及停車場管理規約)管理維護使用。
- 六、本預售屋法定倉儲式機械停車空間由賣方個別移交購買停車位之住戶。
- 七、有關本預售屋公共設施之操作、修護、清潔、安寧秩序之保障、水電費用之計算攤繳及其他屬於社區全體用戶之公共事項，買方同意由全體區分所有權人共同組織一管理委員會統籌管理，並由賣方或其指定人代為召開第一次住戶大會以成立「管理委員會」，買方應於簽訂本契約之同時一併簽立(附件十、住戶及停車場管理規約)規範之。
- 八、本契約有關住戶共同產權管理使用約定，視為住戶相互間對於本大廈管理使用之特別約定，買方及其繼受人均應受約定之拘束。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之事由自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、廚具、衛浴設備…等)負責保固壹年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、本社區公共設施自取得使用執照後負責保固壹年。
- 三、前二款之規定其損壞係因不可抗力不可歸責於賣方之事由所致者，賣方不負保固責任，另耗材類、例行性保養亦不在保固範圍內。
- 四、第一款、第二款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

本契約(附件七、付款明細表)約定之買方可辦金融貸款金額(以下簡稱預定貸款金額)，買方得依下列方式給付予賣方：

- 一、不辦貸款買方不辦理貸款時，應依(附件七、付款明細表)
- 二、委辦貸款

- (一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣_____元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等；買方同意依照委辦之金融機構規定履行義務，並以本約房地產權設定第一順位抵押權予承貸之金融機構作為擔保。
- (三) 買方委託賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：
- 1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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。
 - 2、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。
 - 3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、買方自洽貸款

- (一) 買方若欲自洽金融機構辦理貸款者，自洽貸款之金融機構限於台北市、新北市區域內，且應自行向自洽之金融機構瞭解貸款條件並提供申辦貸款資料(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合約書等)外，並於賣方通知辦理銀行貸款對保手續期限內向賣方提出申請自洽貸款，賣方始有配合辦理之義務。

- (二)賣方應於取得使用執照後，將房地相關資料(如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明買方之土地持分等)交付買方，以便買方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。
- (三)買方應於賣方交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料後二十天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成，所謂申貸手續包括：自洽金融機構之估價、確定核貸金額、對保、抵押權設定書之用印，借據影本及自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」或存摺與貸款金額同額之取款條及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票等其它自洽貸款證件交予賣方。
- (四)買方自洽貸款少於預定貸款金額者，應於承貸銀行向賣方確認核貸金額之日起七日內，將差額以現金一次付給賣方。買方違反本項約定時，視為不辦貸款。
- (五)買方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由買方自行負擔。
- (六)買方願負擔按賣方領到同基地房地代辦貸款第一戶貸款日起算至買方繳清上開價款日間，以賣方核貸銀行貸款利率計算之利息予賣方。若貸款額度不足抵繳應繳期款時，其差額部份買方亦應於上述貸款核撥同時一次繳清本金利息予賣方。

四、買方無論是否辦理貸款均應遵守下列約定：

- (一)買方應於賣方以書面通知辦理產權移轉用印七日內，開立與金融機構貸款同額之保證本票給賣方，本項保證票據於買方繳清本約約定全部價款及賣方取得全部貸款金額後返還予買方。如買方有違約情事，賣方即得持該保證本票行使權利。
- (二)買方若因辦理貸款之條件不合、或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經賣方以書面催告期限內仍未完成，視為買方放棄辦理銀行貸款，賣方得逕依本條不辦貸款約定方式處理。
- (三)買方如需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，買方需於本契約使用執照核發後五日內向賣方提出，否則視為買

方不辦理貸款，賣方得逕依本條前項第四款不辦貸款約定處理。

(四)買方同意本房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理，其因辦理貸款及抵押權設定致產生之稅規費、手續費及地政士代辦費等費用，買方願依賣方通知之期限全數預付，並於交屋時按實際單據結算多退少補。

五、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第十九條 貸款撥付

本契約總價之部份價金如買方依本約第十八條向金融機構辦理抵押貸款給付，本買賣契約中（附件七、付款明細表）因訂有交屋款，於本戶房屋所有權移轉登記予買方完竣並由金融機構設定抵押權後，買方需負責金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明書後次個營業日內，貸款金額應即時直接撥入賣方帳戶內，除有違反第十條第二款、第三款或縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得以任何理由通知金融機構終止、減少、遲延撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例

分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、本契約所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、瓦斯裝錶費用及保證金得由賣方先行代墊，由買方負擔，於交屋時一併結清。(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、買方應依照本契約房屋坪數每月每坪以新台幣 120 元計算、車位每月每位機械式以新台幣 1500 元計算。該管理費於賣方擔任本社區之管理人期間內、於移交公共設施予「旺德福」公寓大廈管理委員會前，由賣方代為管理並用以支付代管期間之管理維護費用(包含保全人員的薪資、公共水電費、清潔費用、設備維護及耗材之費用...等)，賣方並應於移交公共設施予「旺德福」公寓大廈管理委員會後，結算該管理維護基金並移交予管理委員會或選任之管理負責人統籌運用。
- 五、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。
- 六、應由買方繳付之各項費用，無論該單據抬頭為何人均由買方負擔，買方應依賣方通知時繳付予賣方，並於交屋時結清，多退少補。
- 七、如因可歸責於買方之事由以致未於賣方通知期限內預繳本條所列各項費用並有怠報或滯納等違規情事者，因此增加之費用，全數由買方負擔。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由或其他不可歸責於賣方之事由，致本契約房屋不能繼續興建時或賣方未能履行本約時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款無息退還買方。買賣雙方並不得再互為請求或主張任何補償或賠償。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方若違反本契約第十條第一、二、三項、第十一條之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於15%）計算之金額違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反本契約第八條，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，賣方並得解除本契約。
- 五、除本契約另有約定外，買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、依本條之規定解除契約者，若本約房屋或土地產權如已移轉登記為買方名義或已設定抵押權登記，於解除本契約後七日內，買方應配合賣方作業並負責產權移轉登記為賣方或其指定第三人並塗銷抵

押權登記完成後，賣方始負有依本約約定返還款項予買方之義務，其因此所增加之稅規費由違約方負擔全部費用。

第二十六條 留置權約定

買方於尚未付清價款、遲延利息、違約金或各項稅規費等及完成交屋手續前，賣方或其指定之地政士，對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物（如鑰匙等）有留置權，買方絕無異議。

第二十七條 通知及送達

買賣雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達期日。

第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約附件視為本契約之一部份，本契約壹式貳份經甲乙雙方詳細審閱後同意遵守且由雙方各執壹份為據，均自簽約之日起生效

第三十條

甲乙雙方皆同意除磋商條款外，不另行增加及修改本合約條文且不需蓋騎縫章。

第三十一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，悉依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第三十二條 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。

附件：

契約附件：

附件一、地籍圖

附件二、建造執照影本

附件三、房屋平面圖影本

附件四、停車空間平面圖影本

附件五、信託說明書影本

附件六、履約擔保機制重要說明

附件七、付款明細表

附件八、約定專用部份

附件九、建材與設備

附件十、住戶及停車場管理規約

附件十一、委刻印章同意書

附件十二、裝潢施工切結書

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

(房屋)賣方(姓名或公司名稱)：德旺開發建設股份有限公司

法定代理人：

公司（或商號）統一編號：53767827

公司（或商號）地址：台北市信義區基隆路二段 189 號 2 樓之 2

公司（或商號）電話：(02)22798178

(土地)賣方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

不動產經紀業：

名稱（公司或商號）：

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

中華民國

年

月

日

附件一、地籍圖

附件二、建造執照影本



臺北市政府都市發展局建造執照

109建字第0141號

起造人姓名	德旺開發建設股份有限公司 代表人:黃建棟		住 址	10467臺北市中山區松江路184巷26弄16號3樓	
設計人姓名	林辰熹		事務所名稱	林辰熹建築師事務所	
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13層地下2層 共15層24戶	
建築地點	地 址	北投區溫泉里民族街13巷6號			
	地 號	北投區溫泉段二小段0247-0000號 共2筆			
各層面積總計	騎 樓	0.0m ²	建 築 面 積	197.17m ²	基 地 面 積
	其 他	2724.15m ²			
發 照 日 期	109年07月07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47個月內竣工	
程 價	\$ 40,119,915 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
共通層地下001層	341.35	2.96	(防空避難室兼停車空間)共18筆(詳見附表)				
總 計:							2724.15 m ²



局長黃景茂

中華民國一〇九年七月七日

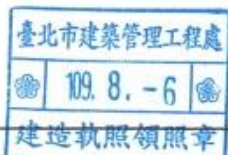
1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

109建字第0141號

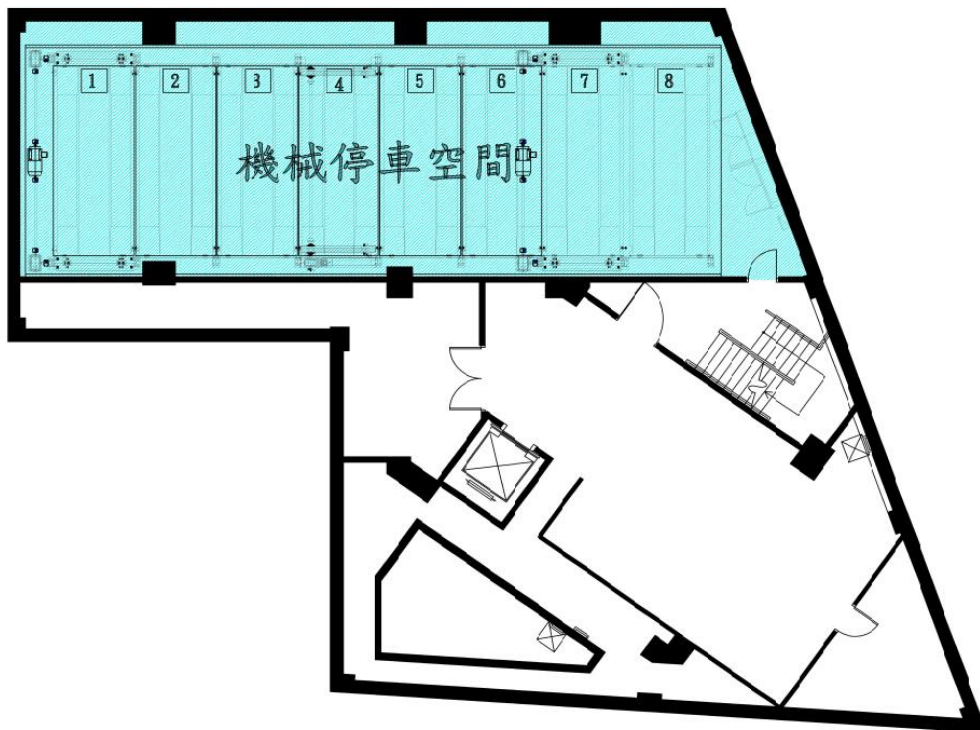
注意事項：

- 20.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。
- 21.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 172.19 平方公尺，屋頂平臺綠化面積為 89.76 平方公尺。
- 22.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」。
- 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，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」。
- 24.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
- 25.如變更污水排放口位置於申領執照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
- 26.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 27.適用臺北市基地開發排水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。
- 28.拆除執照(含拆併建之拆除部份)，應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 29.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。
- 30.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。
- 31.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為 63.23 立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 32.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達 4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 33.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契約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
- 34.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。
- 35.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。
- 36.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 03 月 06 日北市都建字第 1083056558 號函核准重建計畫其獎勵容積為 396 平方公尺該容積獎勵額度 40% 在案；如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 37.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 德旺開發建設股份有限公司 代表人:黃建棟 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 637065 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。
- 38.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 德旺開發建設股份有限公司 代表人:黃建棟 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準保證金，金額為新臺幣 1911195 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。
- 39.依危老重建計畫協議書乙方立協議書人 德旺開發建設股份有限公司 代表人:黃建棟 應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之無障礙環境保證金，金額為新臺幣 1274130 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無障礙環境第一級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
- 40.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。
- 41.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 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。
- 43.109年03月06日北市都建字第1083056558號核准「擬定臺北市北投區溫泉段二小段247、248地號等2筆土地重建計畫案」

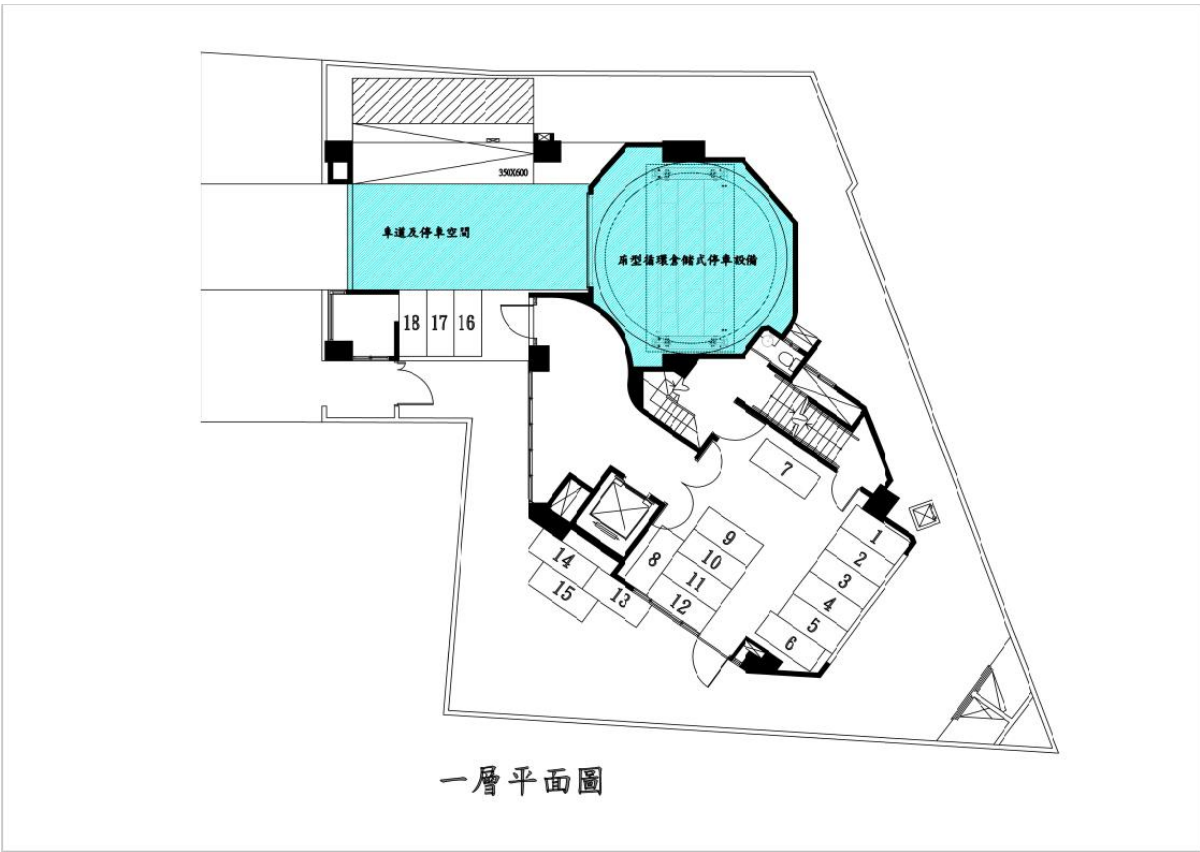


附件三、房屋平面圖影本

附件四、停車空間平面圖影本



地下二層平面圖



附件五、信託說明書影本

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於德旺開發建設股份有限公司(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：0103000078661，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：德旺開發建設股份有限公司

建案名稱：旺德福

建案基地：台北市北投區溫泉段二小段 0247-0000 號等 2 筆

建照號碼：109 建字第 0141 號

證明人：華泰商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 2 5 日



華泰銀行
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行

附件六、履約擔保機制重要說明

- 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。
- 2.2 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:原始起造人為德旺開發建設有限公司，因信託關係將變更為臺億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，聯絡人陳 (電話:(02)27525252 分機7764)。

本建案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制

朱 (電話:(02)89786262 分機 301)。

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，營業部分行，帳號：_____

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.hwatabank.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】





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】



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】



預售款項查詢 - 華泰銀行

https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/

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

契約編號：
建商名稱：
建案名稱：
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	190,000	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

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内延期或續行集會，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。

中 華 民 國 年 月 日

附件七、付款明細表

附件八、約定專用部分

附件九、建材與設備

◆ 結構體部份：

- (一) 本案結構採用鋼筋混凝土(R.C.)構造設計，由專業結構技師計算簽證，無論承重、抗壓、防火、防風等特性均符合內政部頒佈之『建築技術規則』之規定及 CNS 國家標準。
- (二) 本大樓採用之鋼筋均符合國家偵測輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並且不定期抽樣檢驗，確保工程品質。
- (三) 本大樓採用之混凝土均符合國家標準值規定，絕無氯離子及鹽分過量之虞。

◆ 建築物外觀牆面設計：

- (一) 建築物外觀選任建築師精心設計，四向壹樓基座部份採用高級天然石材、丁掛磚或山型磚等及其他高級飾材裝飾，牆身部分採丁掛磚或山型磚，搭配洗石子、花崗石、玻璃、鋁格柵、鐵件等建材作整體規劃設計。
- (二) 陽台外露部份採用高級外牆磚或玻璃欄杆，壹樓搭配庭院造景。

◆ 牆面（含踢腳板）部份：

- (一) 壹樓門廳牆面採用高級拋光石英磚、高級壁磚或石材等。

- (二) 壹樓公共區室內牆面採用高級拋光石英磚、高級壁磚或石材等。
- (三) 貳樓以上梯廳牆面採用高級拋光石英磚、高級壁磚或石材等。
- (四) 公共樓梯間牆面採用水泥漆(ICI)塗佈。
- (五) 地下室牆面磨平披土塗佈水泥漆。
- (六) 住宅室內牆面：

- 1、室內隔間牆採用輕質灌漿牆或矽酸鈣板隔間牆等建材設計。
- 2、客餐廳、臥室牆面採用 I.C.I、立邦或其他國產同等級高級乳膠漆塗料，搭配塑合木踢腳板。
- 3、浴廁、廚房採用輕質灌漿牆設計，浴廁淋浴區防水到天花頂，牆面貼 30X60 高級拋光石英磚，底部灌 R.C 墩座。

◆ 地坪（含門檻）部份：

- (一) 壹樓門廳地坪採用高級拋光石英磚、高級磁磚或天然石材等建材。
- (二) 壹樓地坪採用高級拋光石英磚、高級磁磚或天然石材等建材。
- (三) 壹樓以上梯廳地坪採用拋光石英磚、高級磁磚或天然石材等建材。
- (四) 公共樓梯間地坪採用高級磁磚，踏步採用止滑樓梯磚，並採用高級造型實木或金屬欄杆扶手。
- (五) 地下室地坪採用高級磁磚鋪面。
- (六) 住宅室內地坪：
 - 1、客餐廳、起居室及臥室部分鋪設 60X60 高級拋光石英磚等建材。
 - 2、浴室鋪設 30X30 高級防滑地磚及人造石材門檻。
 - 3、陽台、露台地坪鋪設高級防滑地磚 20x20。
- (七) 屋頂層地坪整體粉光並施作防水隔熱工程。並設置曬衣區，休閒區及高爾夫果嶺區。

◆ 平頂部份：

- (一) 壹樓門廳平頂採用整體造型加高級乳膠漆。
- (二) 壹樓平頂採用整體造型加高級乳膠漆。
- (三) 壹樓以上梯廳平頂採用整體造型加高級乳膠漆。
- (四) 公共樓梯間平頂採用水泥漆。
- (五) 住宅室內平頂：

- 1、客餐廳、起居室及臥室部分採用 I.C.I、立邦或其他國產同等級高級乳膠漆塗料。
- 2、浴室、廚房採用矽酸鈣板天花板。
- 3、工作陽台平頂防颱型鋁企口板，並設晒衣架等。
- 4、地下室平頂磨平披土或塗佈水泥漆。

◆ 門窗部份：

- (一) 壹樓門廳入口大門採用不鏽鋼或鍍鈦金屬門框加嵌強化玻璃門，氣派典雅。
- (二) 壹樓以上各戶大門採用高級金屬門，搭配高級防盜門鎖，具經濟部標準局認證防火 1 小時性能，並具遮煙效果。
- (三) 浴廁門採用門框搭配木門，附高級門鎖。
- (四) 窗戶部份採用國內大同、永欣、力霸或中華等廠牌具防風防水及隔音效果氣密式鋁門窗，並附紗窗或紗門。

◆ 衛浴及廚房設備：

- (一) 浴室部份：馬桶、面盆、不鏽鋼水龍頭與淋浴間採用 TOTO、ITAI 或國內同級品，或其他同等級衛浴設備。各戶浴室依空間大小規劃淋浴間設計，依設計施工圖面為準，附設豪華明鏡、毛巾架等精緻配件。
- (二) 廚房部份：採用整體歐式廚具造型，設備含調理台、櫻花瓦斯爐、抽油煙機、不鏽鋼洗滌槽、不鏽鋼伸縮水龍頭吊櫥及美國杜邦石檯面等(廚具設備之配置依設計施工圖面為準，尺寸按各戶實際尺寸調配)。

◆ 電氣、電話、電視及監視系統：

- (一) 電氣部份：
 - 1、電路總開關採用標準規格多迴路系統(依法規設計採用)無熔絲及漏斷電開關。
 - 2、各戶採用獨立電錶單相三線式 220V/110V 供電，集中設置以方便管理控制，公共用電部分設有公共電錶。公共電費採用分擔至各戶電費。

- 3、電路配管採用南亞或大洋等正字標記 PVC 管；配線選用太平洋、大亞或華新麗華等廠牌電線電纜。管路採用 PVC 或 CD 管，顏色分明清楚標示
- 4、各戶開關設備採用國際、東芝或士林等廠牌大型附夜光面板。
- 5、各戶室內採用士林、東元或台芝等廠牌無熔絲及漏斷電開關。
- 6、廚房設電冰箱、微波爐或電鍋家電專用插座。廚房還設有緊急插座一處供停電時使用

(二) 電話、電視部份：

- 1、設立集中式公共天線，並預留電話網路資訊及第四台有線電視管路。
- 2、客廳、臥室預留電視電話網路資訊出線口。
- 3、各戶並設置資訊整合箱供客戶自行整合內部電話、資訊及有線、無線電視等系統。
- 4、天花板須留一處資訊出線口，日後供內部基地台使用。

(三) 監視系統部份：

- 1、各戶均設高傳真電視對講機系統，可結合智慧型保全系統，在壹樓門口配置廣角攝影機，可將訪客影像傳至戶內電視對講機，確保住戶秘密與安全。
- 2、各戶且設有煙霧自動偵測警報系統，主動達到防災示警功能。

◆ 電梯設備：

(一) 電梯部分：

- 1、住戶專用電梯採用台灣永大、崇友、三菱等廠牌 12 人份 (105M/min) 微電腦變頻變壓控制系統豪華電梯，電梯廂內精心規劃設計，門廳電梯門採用不鏽鋼整體造型設計。
- 2、電梯自動控制開關時間、照明燈、通風扇，無人乘坐時自動開關控制。
- 3、電梯具地震火災自動停駛系統，停電時車廂自動切換至最近樓層。
- 4、梯廂內設閉路電視監視系統及緊急求助警鈴、對講機。

5、入口處設置紅外線防夾功能。

◆ 給、排及汗水設備：

- (一) 給水部份：採用間接供水方式，除總錶外，各戶設獨立水錶並標示各戶門牌以供辨識；水塔加置洩水孔以便清洗，並裝水位感應器，確保隨時供水狀況。
- (二) 汗、排水部份：排水系統採分流式，雨水、汗水、廢水分別設排水管。汗廢水排至公共汗水下水道。
- (三) 各戶之冷、熱給水管、揚水管皆採用不鏽鋼管；汗、排水管採用南亞或大洋等正字標記廠牌 PVC 管。
- (四) 工作陽台設一處水龍頭及洗衣機專用落水頭。

◆ 通風及空調設備：

- (一) 壹樓以上浴室設多功能換氣暖風機採當層排氣系統。
- (二) 各戶預留分離式空調管線套管及排水管路，相關設備由客戶自行處理，惟室外機之位置以建築師之規劃設計為準，俾利大樓整體之外觀及維護。
- (三) 地下室設置抽排風設備。自動定時開關控制抽排風機運轉。

◆ 警報系統：

- (一) 機電故障警報系統：機電設備如消防、揚水、廢水、污水等泵浦故障警報設備，如有不正常運轉，可立即發出警訊。
- (二) 水箱及用水安全維護系統：公共水箱蓋裝設可上鎖設備及水箱水位警示系統。
- (三) 水位監視系統：廢水坑設水位警示設備，水位不正常即發出警訊。

◆ 消防設備：所有消防設備均按政府相關法規設置施工。

- (一) 滅火器：各層皆依法規規定於適當位置放置乾粉滅火器。
- (二) 安全標示系統：各層皆依法規規定設置嵌入示安全門標示燈（樓梯間為壁掛式）、避難方向指示燈、緊急照明燈等指示疏散逃生方向。

立約人：_____

附件十、住戶及停車場管理規約

總 則

本「旺德福」公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 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及住戶。

本公寓大廈之範圍：使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。

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後。

(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。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

三、本公寓大廈之開放空間屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

四、本公寓大廈規劃垃圾暫存室於地上一層室外，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

五、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，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。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。

六、本預售屋房屋臨接之露臺、雨遮、花台、A戶約定專用門廳及B戶專用管道間，買方同意約定為各該臨接之房屋無償專用。前述各該房屋之約定無償專用範圍，依本預售屋建築執照圖說為準，並由各該戶房屋管理使用

六、停車空間應依下列規定：

(一)本公寓大廈停車空間之權利為共用部分且無登記車位編號，惟因增加設備使用快速，故使用上非固定使用登記編號之停車設備。全體區分所有權人約定同意由車位編號設備所在樓層之區分所有權人共同使用該樓層停車設備。

立約人：_____

(二)停車空間之使用管理，應依使用執照登載使用用途為限，不得堆置任何雜物，停車位管理費收取標準依本約第二十二條辦理。

七、本公寓大廈屋頂(包含綠化及其構造)、外牆(包含外牆面及其構造、屋脊裝飾物)，其之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

八、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行

為，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。空調（分離式室外主機）設置位置應依起造人或建築業者指定之陽台位置裝設。

九、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、形式應依區分所有權人會議決議之型式、材質、顏色等規定辦理。

十、屋頂綠化管理維護方式由管委會依公寓大廈管理條例另訂管理維護辦法。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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，依建築法相關規定辦理。

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，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開乙次。

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。

三、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。

四、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。

- 五、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。代理人應於簽前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任，由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時選一人擔任。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
 - (一)規約之訂定或變更。
 - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (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，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。

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)副主任委員一名
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。

前項委員名額，合計四名，並得置候補委員二名。委員名額之分配方式由區分所有權人會議票決選擇下列五者其一。

- 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___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、財務委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員(含候補管理委員)由具區分所有權人身分之住戶任之。

- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次。
- (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：區分所有權人會議選擇下列五者其一。
- 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，由委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員之產生，由委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於重新選任遞補之。

(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於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期：自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

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，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- 2.管理委員之罷免，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。

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議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一)開會時間、地點。
 - (二)出席人員及列席人員名單。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械

設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄由管理委員會指定地點設置。

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，由起造人依法提撥公共基金，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：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新臺幣(以下同)120元定額分擔(其中包含電梯及公共建物保養費、機件維護修理費用、維護人員薪津及管理費用、清潔費用、公共設施維護管理費用)，停車位以每位每月1500元定額分擔，定額標準之更改需經區分所有權人會議決議訂定。

(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，各區分所有權人於辦理交屋(含停車位)同時，需預繳六個月管理費作為公共基金。

(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)或積欠達新臺幣五萬元以上(含)，經15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法定年息5%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。

四、公益設施管理維護基金用途如下：

- (一)公益設施相關設備每經一定之年度，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，必須修繕公益設施相關設備。

第十九條 重大修繕或改良之標準前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或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，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (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，住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條 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 53 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。
- 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。

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士林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，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

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

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

第二十七條 特別約定等事項

一、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

二、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能。
三、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合

(1) 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。

(2) 「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第七章 附則

第二十八條 利害關係人請求閱覽或影印利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

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

二、管理委員會保管之下列文件：

第二十九條 繼受人之責任區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(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： 。

附件十一、委刻印章同意書

立委託書人：_____（以下簡稱買方）購買座落於台北市北投區溫泉段二小段 247、248 地號等兩筆土地上所興建之『旺德福』_____棟_____樓房屋及停車位_____位，受託人：德旺開發建設股份有限公司（以下簡稱賣方）買方同意有關印章代刻暨授權使用事宜如左：

第一條：買方授權賣方代刻印章壹枚由賣方保管使用。

第二條：此印章專用辦理建築事項之申請與變更手續（含水電之申請過戶等）及買方所承購土地與建物移轉、合併、設定等相關登記之一切申報或撤銷及領取文件之用，不得移作其他用途。如有違背，賣方應負法律上之一切責任。

第三條：賣方不得將本項授權印章使用於本書以外之用途，否則應負有關法律責任。

該代刻專用印章應於土地暨房屋點交完成後將本印章交還買方。倘買方於通知後拒絕受領，賣方得逕將印章予以作廢，不負保管責任。

第四條：買方同意基於本書各項授權用途切結並同意中途不得撤銷或終止委託，亦不得藉任何理由提出異議或聲明作廢或為任何限制、變更。

第五條：買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響第二條各項用途之印章使用，雙方並切結同意依民事訴訟程序解決糾紛而不得影響本書授權之成立。

第六條：在授權範圍內賣方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。

第七條：本委託書壹式貳份，由買乙雙方各執壹份為憑

立委託書人：

身分證字號：

受託人：德旺開發建設股份有限公司

法定代理人：羅富杰

地址：台北市信義區基隆路二段189號2樓之2

電話：(02)22798178

中華民國 年 月 日

附件十二、裝潢施工切結書

立切結書人：_____購買座落於台北市北投區溫泉段二小段247、248地號等兩筆土地上所興建之『旺德福』_____棟_____樓房屋及停車位_____位，為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體區分所有權人之權益，本切結書人依本規範，遵守下列規定：

- 一、本大樓裝修戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防等系統配置之有關資料（向本會查詢閱覽）後始准施工。
- 二、裝修戶與承包商需向管委會簽具切結書，承諾在施工期間遵守住戶管理規約及本約定。
- 三、為防止因毀壞或污損共同部分，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝修戶應於裝修時向本會繳交施工保證金每戶新台幣壹拾萬元整。

四、裝修戶及施工承包商須遵守下列規定：

- (一) 開始施工前需辦妥押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據在警衛室辦理初次進場施工登記。
- (二) 進場施工人員憑身分證明文件換領出入證，並佩帶於胸前以資識別，不可隨意在公共區域或非工作場所邇達。
- (三) 使用電梯搬運材料及工具不得超重超長，並需加以防護，以維護出入層之門廳地坪；大件物品須由安全梯上下。
- (四) 為維護本大廈之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作在影響結構安全得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設塌塌米或適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午 9:00 至 12:00 或下午 2:30 至 5:00 內進行。
- (五) 材料工具之進出本大樓，須經管理員之查驗後放行。
- (六) 施工廠商之垃圾不能放置於公共區域，必須每日自行清理運離，以免影響公共環境衛生（砂石應裝袋）。
- (七) 施工廢棄物需以布袋裝妥後每日清除運棄，不得堆置於公共場所，每堆置一天罰新台幣三仟元整，從保證金扣除。
- (八) 施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施(備)應即時連絡管理員作緊急處理，並負責立即修復。
- (九) 於施工期間如有損壞公共設施(備)，經通知而未立即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝修戶及承包商應連帶修復及賠償責任。
- (十) 施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十一) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為，亦不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維住戶之安寧。
- (十二) 每日施工時間，上午 8:00 至 12:00；下午 1:30 至 6:00，星期例假日不得施作有影響安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
- (十三) 承包商不得在本大廈任何區域張貼廣告。
- (十四) 承包商施工人員不得進入非其承包工作範圍地區。

- 五、承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝修戶與承包商共負連帶責任。
- 六、裝修戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾，如因裝修戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留於公共空間而不易分辨所屬時，則由所有裝修戶之保證金共同分擔清潔費用。
- 七、施工期間因施工需要應經管理員同意後，方得使用公共水電且應支付使用公共水電費，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負損害賠償責任。
- 八、裝修完成後且合於下列條件，並經本會認可者，得無息領回保證金。
- (一) 未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
 - (二) 未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
 - (三) 雖有前二款之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
 - (四) 無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
 - (五) 無違章或破壞外觀者。
 - (六) 以上勘查無損壞設施，經本會或管理單位檢查無誤後，始得退回保證金。
- 九、本大樓於成立本會前，有關前開保證金及各項規定由建方或其指定之管理人代為執行。
- 十、本施工管理辦法得因事實需要由管委會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。
- 十一、為維護本大樓之安全美觀以及各戶之安寧健康起見，特定下列事項各住戶共同遵守之：
- (一) 本大樓周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經區分所有權人會議之決議不得安裝鐵窗、懸掛或設置廣告物，若必須裝設鐵窗或招牌時，其型式與規格由區分所有權人會議決議之，並由管理委員會統一製作。
 - (二) 不得拒付或拖延應繳之管理費用或公共分擔費用，否則本會公告久未繳者名單並依法訴追。
 - (三) 禁帶笨重物件使用電梯，如有破壞電梯者，應負責賠償之。
 - (四) 禁止於室外堆積易燃易爆或其他違禁物品或散發刺鼻氣味，以策公共全。

- (五) 各戶飼養動物應嚴格約束，勿使其任意至公共使用場所或闖進其他住戶內，如於公共使用場所便溺者，應由飼養戶及時清除乾淨。
- (六) 禁止於本大樓四周外觀窗區及樓梯間、門廳等公共場所曝曬衣物以免妨礙觀瞻。
- (七) 禁止於樓電梯間、地下室停車場行人道上或其他公用空間，圈圍佔用裝設鐵門或堆置私物鞋櫃、自行車或其他雜物。

立切結書人：

身分證字號：

中華民國

年

月

日