

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：

賣方簽章：厚陞建設股份有限公司

「厚陞晴」房屋土地預定買賣契約書

買方
立契約書人： 茲為「厚陞晴」房地買賣事宜，
賣方 厚陞建設股份有限公司

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：

桃園市中壢區豐興段 312、313 等 2 筆土地，面積共計 1,855.14 平方公尺 (561.179 坪)，使用分區為都市計畫內 第三種住宅 區 (建築基地興建之『厚陞晴』如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦所有權登記)。

二、房屋坐落：

同前述基地內「厚陞晴」編號第_____棟第_____樓 (共計_____戶)，為主管建築機關核准 113 年 02 月 02 日(113)桃市都建執照字第會壠 00141 號建造執照 (建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

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 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為地下第_____層 平面式 機械式，依建造執照圖說編號第_____號之停車空間計_____位，該停

車位有無獨立權狀，其車位規格為

長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺。

長 5.5 公尺，寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺。

長 6.0 公尺，寬 2.75 公尺(寬含斜線下車區各 1/2)，高 2.1 公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計 拾 點 平方公尺(點 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二) 前項停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例為 66.19 %

(三) 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 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「厚陞晴」第 棟第 樓，其土地持分面積 拾 點 平方公尺(點 坪)，應有權利範圍為壹拾萬分之 ，計算方式係以專有部分面積 拾 點 平方公尺(拾 點 坪)占區分所有全部專有部分總面積 平方公尺(坪)比例計算(註：或以其他明確計算方式列明)，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。

(採四捨五入計算)

二、房屋面積：

本房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺(拾 點 坪)，包含：

(一)、專有部分，面積計_____拾_____點_____平方公尺
(_____拾_____點_____坪)。

1、主建物面積計_____拾_____點_____平方公尺
(_____拾_____點_____坪)。

2、附屬建物面積計_____拾_____點_____平方公尺
(_____拾_____點_____坪)，包含：

陽臺_____拾_____點_____平方公尺(_____點_____坪)。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其
屋簷_____平方公尺(_____坪)及雨遮_____平方公
尺(_____坪)。

(二)、共有部分，面積計_____拾_____點_____平方公尺
(_____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、該戶有無約定專用部分(如露臺、平台)，面積計_____拾
_____點_____平方公尺(_____拾_____點_____坪)。

第 四 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、管委會
使用空間、健身房、交誼室、親子遊戲室、排煙室、樓(電)梯間、
電表區、台電配電場所、受電區、垃圾儲藏空間、垃圾車暫停、水
景機房、電信機房、發電機房、水箱、兩汗水機房、消防機房、電
梯機房、物流室、信箱區、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂
突出物、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、本「厚陞晴」共有部分總面積計_____平方公尺
(_____坪)，專有部分總面積計_____平方公尺
(_____坪)。前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，其面積係以本「厚陞
晴」共有部分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、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、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、本案建物依桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點規定辦理(註1)，及都市計畫法桃園市施行細則第41條第1項第6款規定辦法辦理建築基地雨水溢流貯集滯洪設施(註2)已向桃園市政府申請容積獎勵，將(113)桃市都建執照字第會壠00141號建造執照申請變更，取得建照變更執照後，由原先地上10層地下4層1幢2棟66戶，變更為地上15層地下4層1幢棟101戶集合住宅，並依照變更後之建照執照之內容，將原本買賣標的應給付之項目變更為變更後之建照執照之內容。
- 五、為保障買方就公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則，於104.4.13公服字第10412603471號令發布規定之其中第五點:締約後之欺罔或顯失公平行為
 - (一) 將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。
 - (二) 要求繳回契約書。

不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款者，構成欺罔行為。

以上公平交易委員會所發布之第五點的內容，就契約條款選擇：

- 同意將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售
- 解除契約
- 減少價金
- 其他和解措施

以上勾選事項確係買方詳悉內容無訛。

親立署名為據：

日期：

第 六 條 契 約 總 價

本契約總價款合計新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

一、土地價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

二、房屋價款：新臺幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

(一) 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

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

三、車位價款：新臺幣_____佰_____拾_____萬元整。

第六條之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約保證，履約保證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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

- 價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之木川建設股份有限公司（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附件（四）付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

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 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共肆層，總面積5163.63平方公尺（1561.99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4379.95平方公尺（1324.93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。（採四捨五入計算）

二、法定空地

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。

三、屋頂平臺及突出物

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

四、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 建材設備及其廠牌、規格

一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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在民國 113 年 3 月 13 日申報開工，民國 118 年 5 月 13 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、買方變更設計

(一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、天然瓦斯設備、空調主機規劃、分(弱)電箱位置等不得要求變更。

(二) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。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。

(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 20 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加

款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

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。

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，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。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。
- 三、各戶之瓦斯、寬頻網路接通及有線電視配線施工由買方於交屋後自行向各該公共事業單位申請洽辦，其費用由買方負擔。

第十四條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內依賣方通知期限內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有

關稅費及權利移轉登記。

- 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 四、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。
- 六、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第四項、第五項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記，如經賣方以存證信函或其他書面通知，如有拒收或無法送達退回者，均以第一次投遞日期視為以依本約合法送達，經催辦後七日內仍不履行時，買賣雙方同意依第五項之約定辦理。

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）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕

。

(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

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

- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(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、買方應於收到賣方通知交屋日起七日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入使用，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買方負擔。
- 五、買方於尚未付清償款及各項稅費前，賣方對房屋所有權狀有留置之權，買方若以任何名義重新申辦產權憑證，應負相關刑事罪責外，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。
- 六、交屋時，本房屋之點交以買方購買之專有部分及停車位為範圍另本契約及廣告圖說所示之其他共同使用部分與其附屬設施設備(含公共設、中庭花園及圍牆(若有)工程)賣方於使用執照取得日起六個月內(第十一條第一項之遲延排除條款於此適用之)完成，依據公寓大廈管理條例三十六條第十一款及第五十七條之規定，應由社區管理委員會或管理負責人點收及接管，買方不得以此部分未完成或未點交為由拒絕辦理交屋。
- 七、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。

第十六條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，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、如為客戶住家自行裝修、拆卸、打除修繕等，則不屬賣方保固範圍內。且因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化諸如：水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋等以及美化植栽部分，均不在保固範圍內。
- 三、社區共同使用部分及公共設施，賣方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固十五年，固定建材設備部分(如：機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電...等)保固一年，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。

。

- 四、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

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

時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2、差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為____年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

3、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 30 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、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、貸款金額為期款之部分，買方如無需辦理貸款或辦理減少貸款金額時，應於稅單申報同時，接到賣方通知之日起七天內以現金繳付契約預定貸款金額或其差額，待買方付清契約預定貸款金額後，賣方須無條件將產權過戶予買方。

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

第二十條 房地轉讓條件

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之五（最高以萬分之五為限）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 稅費負擔及其他費用之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、及各項附加稅捐由買方負擔。（本項費用暫定為新臺幣壹拾伍萬元整，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，於交屋時結清，多退少補。）但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一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十五（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理

或利用買方個人資料。

第二十七條 委託代理刻印及用途

買方授權委由賣方指定地政士代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』（附件八），以作為本契約買賣之（一）本戶房地產權移轉登記及抵押權設定之申請或變更（二）稅捐申報或撤銷相關手續之用（三）申辦自來水、台電申請過戶或變更使用（四）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十八條 特約條款

- 一、買方承諾於使用時不得作特種營業場所及有違社會善良風俗、葬儀行業或神壇、宗教集場所及汽油、瓦斯配銷儲運或造成危險性之使用等，並且同意在未辦妥交屋手續前賣方對建物有權做工程施作或銷售上之管理使用。
- 二、買方同意電力設備及供水設備或其他公共設施，依照建築藍圖位置安裝，倘各該公共事業機構指定裝設或增設時，亦應同意配合絕無異議。
- 三、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方需確實遵守統一位置放冷氣室外主機。外牆各窗戶，欄杆開口不加設雨遮、鐵鋁窗（賣方或管委會統一規定之樣式，材質，尺寸除外）等破壞外觀之設施。若違反規定，買方同意賣方代聘之管理公司制止或依法申報拆除，不得有抗議之行為。
- 四、如買方為未成年人，其法定代理人對買方依本約所載之一切義務負連帶履約責任（適用民法連帶債務之規定）。
- 五、本契約書對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力。
- 六、交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未移轉等因素，賣方得拒絕參觀，未經同意進入工地時，賣方得拒絕並排除其參觀。

第二十九條 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。

第三十條 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。

第三十一條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面編轄圖。
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、美化約定書。(含附圖)
- 八、委刻印章同意書。
- 九、分管特約。(含停車位分管同意書)
- 十、同業擔保機制證明書影本。
- 十一、共有部分及車位面積之分攤計算式
- 十二、社區規約(含附件)。

*註 1:法規名稱:桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施建設計畫土地申請案件審查許可要點

【(113)桃公會字第 A113040201 號函及(113) 桃公會字第 A113040201 號函】

*註 2:法規名稱:都市計畫法桃園市施行細則第 41 條第 1 項第 6 款於建築基地增加設置雨水溢流貯集滯洪設施，得依其實際提供之貯集設施，並連接本府建置之系統，經本府同意接管者，給予容積獎勵，獎勵額度以基準容積百分之三為上限。(附件十二:社區規約第二十一條)

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：厚陞建設股份有限公司

法定代理人：鄭明哲

統一編號：54922930

地 址：桃園市桃園區同德六街 89 號 10 樓之 3

電 話：(03)346-1138

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建照執照

桃園市政府

建造執照

(113)桃市都建執照字第會壠00141號
府都建照字第1130034849號

起造人：厚陞建設股份有限公司(負責人：鄭明哲)

基地座落：桃園市中壠區豐興段312地號 等2筆如附表

附件所列工程准予給照

上給 厚陞建設股份有限公司(負責人：鄭明哲)

收執

市長張善政

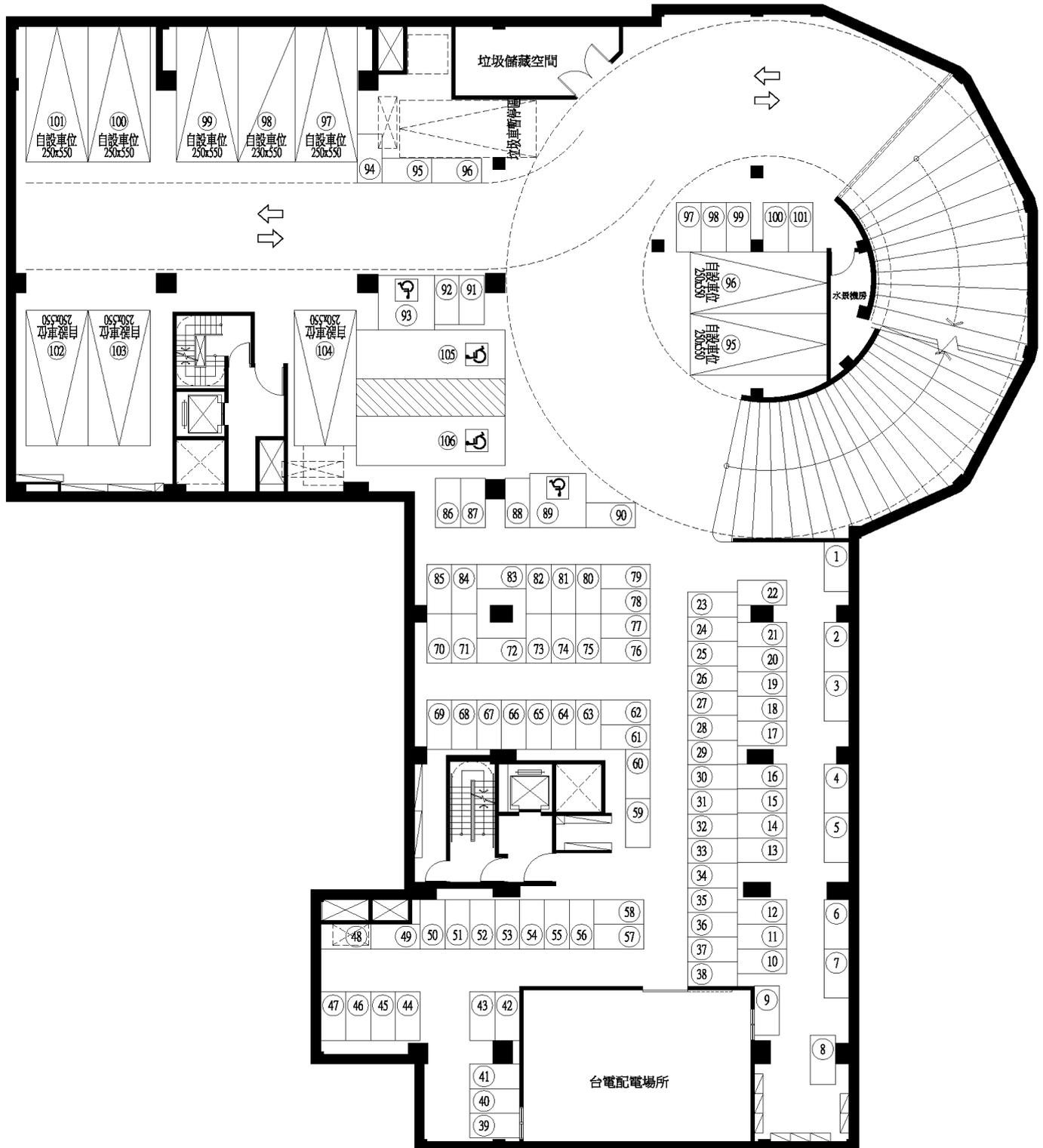


中華民國 113 年 02 月 02 日

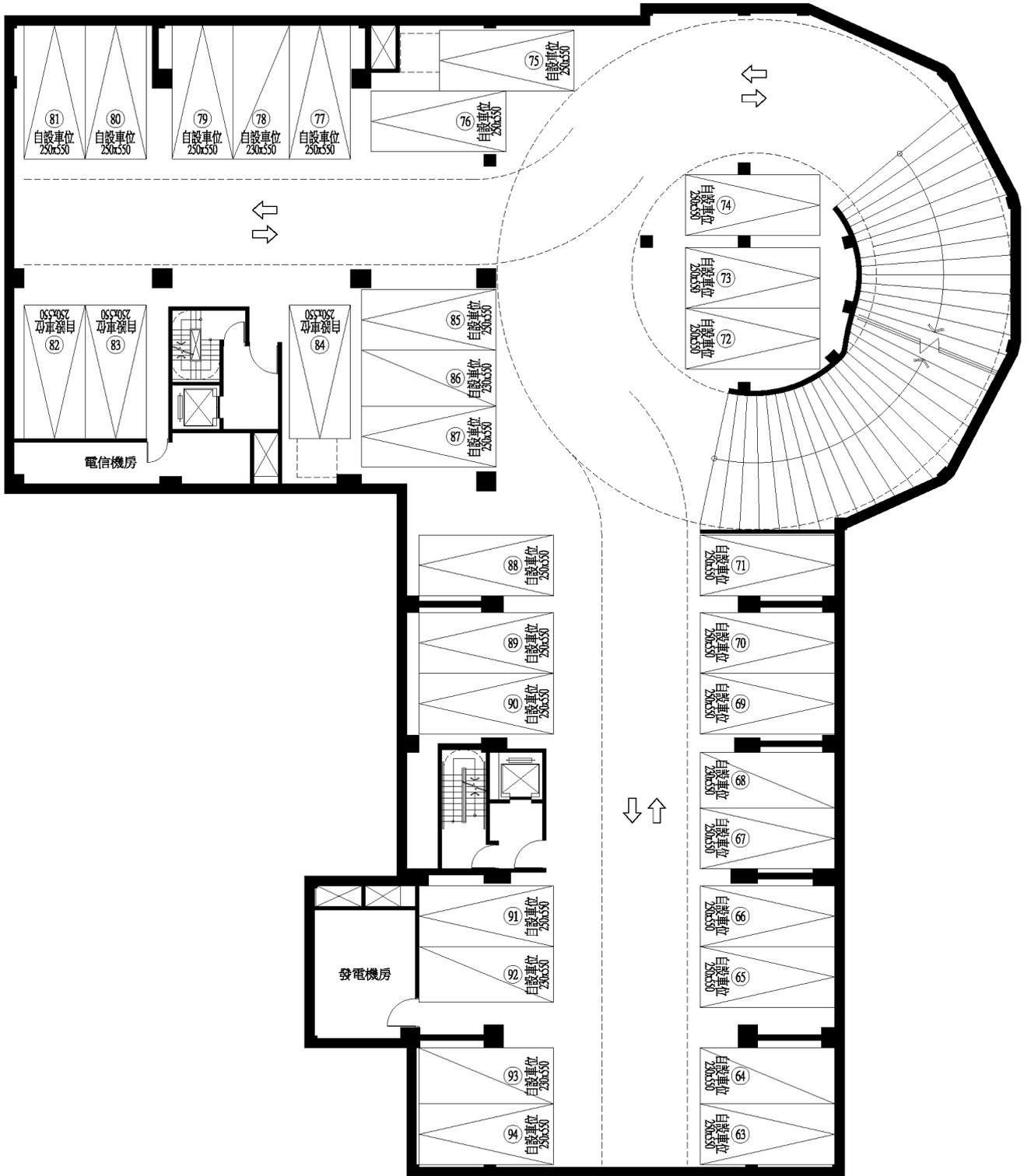
起造人	姓名	厚陞建設股份有限公司(負責人：鄭明哲)									
	住址	桃園市桃園區同安里同德六街89號10樓之3									
設計人	姓名	王智右			事務所	大瀚建築師事務所					
	地號	中壢區豐興段312地號 等2筆如附表									
基地概要	地址	桃園市中壢區和豐街									
	使用分區	第三種住宅區									
	基地面積	騎樓地	***			其他	1855.14 m ²				
		退縮地	***			合計	1855.14 m ²				
建物概要	層棟戶數	地上10層 地下4層 1幢 2棟 66戶			法定空地面積	927.57 m ²					
	建蔽率	33.59 %			總樓地板面積	10414.31 m ²					
	容積率	221.4 %			建物高度	34.55 m					
	建造類別	新建			構造種類	RC造					
	建築面積	騎樓面積	***			其他	623.09 m ²				
	防空避難面積		地上	***			地下	1298.59 m ²			
	停車輛數	室內	地上	***			獎勵停車輛數	室內	地上	***	
			地下	106 輛				地下	***		
		室外	***			室外	***				
		法定停車輛數		33 輛			實設停車輛數		106 輛		
雜項工程	(如附表)										
工程造價	壹億壹仟捌佰壹拾柒萬零玖佰捌拾捌元整(\$118,170,981)										
規定開工期限	領照後六個月內開工		113.2.-7		發照日期	113年02月02日					
領照日期	年	月	日	供公眾使用建築物			無保留地				
核准開工日期	年	月	日	預定竣工日期	年	月	日	文號			
備註	<p>【適用法令概要】</p> <p>1.建築物防火及防火避難設施適用111年1月19日發布建築技術規則版本</p> <p>2.建築物耐震設計適用內政部111年6月14日建築物耐震設計規範及解說版本</p> <p>【備註事項】</p> <p>• 等如附表</p>										

附件二 本戶核准之房屋平面圖影本

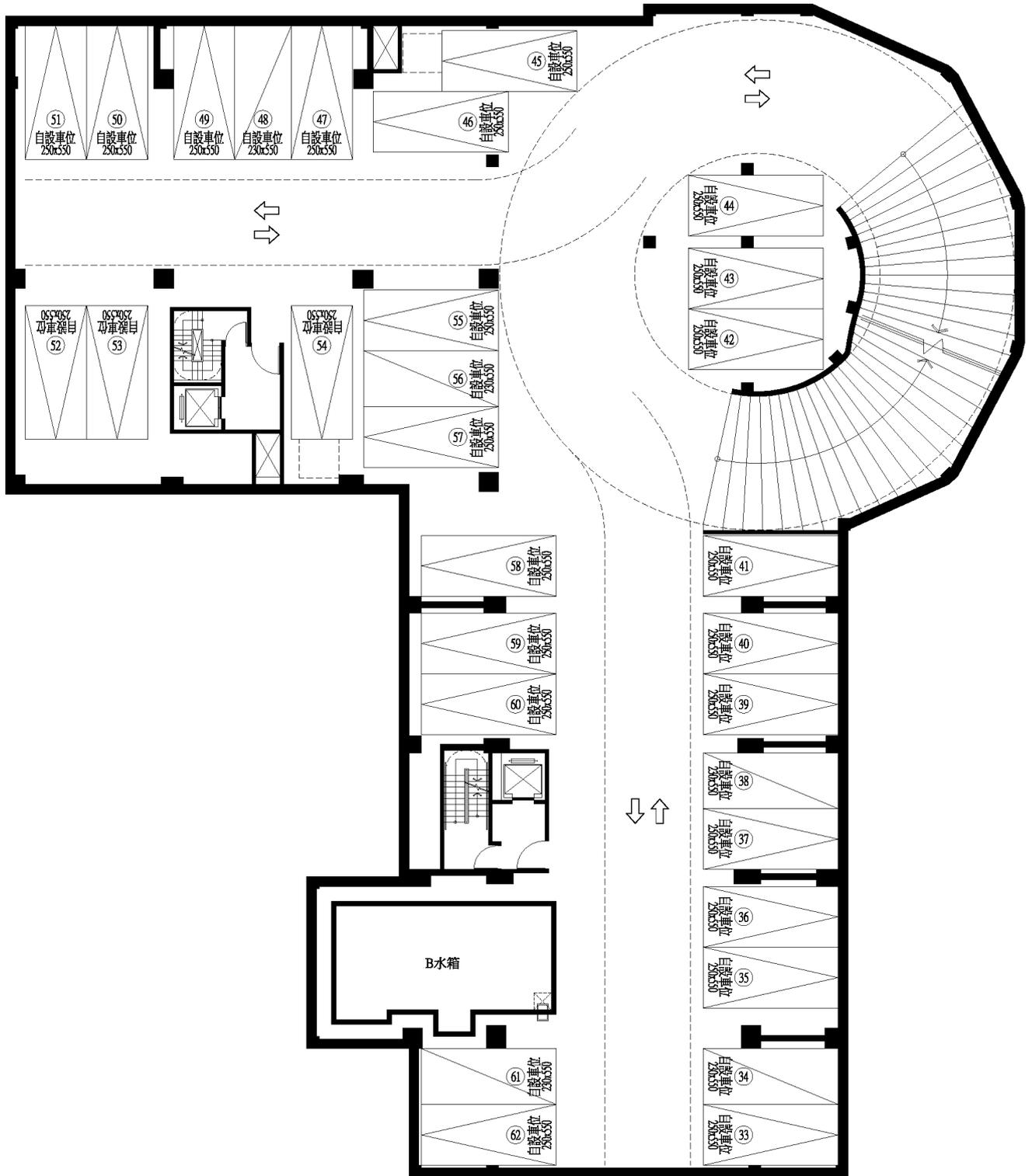
附件三 地下室一層停車空間平面編轄圖



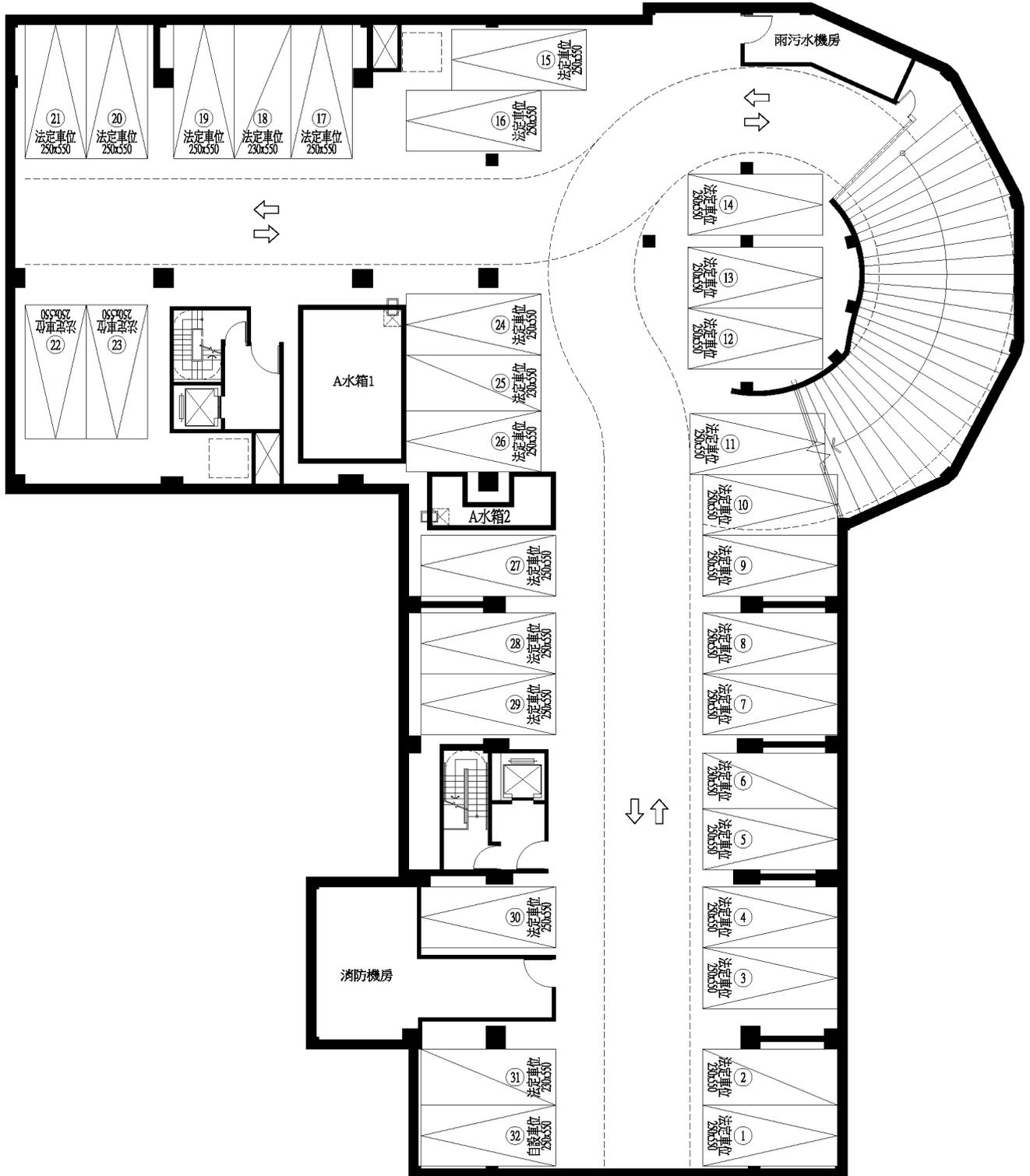
附件三 地下室二層停車空間平面編輯圖



附件三 地下室三層停車空間平面編輯圖



附件三 地下室四層停車空間平面編輯圖



附件四 付款辦法表

下列係『厚陞晴』第 棟第 樓 (含 不含地下 層 號
車位 個) 房屋買賣總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

買方應按工程進度及賣方通知期限，配合期別按期如數給付現金予賣方。

總 價	交 屋 款	金 融 貸 款	使 用 執 照 核 發	頂 樓 頂 版 完 成	簽 約 金	訂 金	期 別
仟 佰 拾 萬 仟 元 整	佰 拾 萬 仟 元 整	仟 佰 拾 萬 仟 元 整	佰 拾 萬 仟 元 整	佰 拾 萬 仟 元 整	佰 拾 萬 仟 元 整	佰 拾 萬 仟 元 整	應繳金額新臺幣
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	繳款說明

買方確認及同意簽名：

附件五 委辦貸款契約書

立契約書人 (以下簡稱買方) 茲訂購厚陞建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建『厚陞晴』第 棟第 樓房屋及地下 層 號汽車停車位 個，特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本契約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 買方委託賣方向金融機構 (含選定貸款金融機構) 申請抵押貸款新臺幣 仟 佰 拾 萬元整 (以繳付本契約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款)。
- 第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。
- 第三條 買方同意以所訂購之房屋及車位與土地共同作為抵押物，並以買方為債務人，由賣方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意將其在承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付賣方，以供賣方於貸款核撥後得直接向金融機構領款，或簽立「委託撥款同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶，買方同意代為清償賣方之原貸款債務。以上賣方收款之方式，買方同意配合賣方指示辦理。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙 (票面金額即本貸款契約第一條之金額)，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票予以提示兌領或逕付強制執行，買方不得以任何事由終止本條之授權或否認其授權之效力。
- 第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方或其指定之地政士通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕。如須買方親自會同辦理時，買方不得以任何理由拖延、拒

辦，若買方未如期辦妥相關貸款手續，經賣方或其指定之地政士通知後視同不辦理貸款，應依雙方買賣契約書相關約定一次以現金繳足。

第七條 辦理貸款及抵押權設定登記而產生之規費、地政士費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。

第八條 由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，即先行將房地所有權移轉予買方供其貸款以給付買方對賣方之債務，買賣雙方特此無條件同意於地政士完成抵押權設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知買方即得逕為撥款程序，買方不得以任何理由（除經買方具體提出客觀證據證明本件買賣標的物有房屋預定買賣契約書第十條第二項、第三項或房屋現況具有無法居住且其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外）向金融機構及有關單位提出異議之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則視同違反本契約書約定，賣方得依據雙方買賣契約書相關約定辦理。

第九條 本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷。本書未盡事宜，悉依雙方所定之買賣契約相關約定及誠信原則辦理。

立書人

買方（即委託人）：

身分證字號：

地 址：

賣方（即受託人）：厚陞建設股份有限公司

法定代理人：鄭明哲

通訊地址：桃園市桃園區同德六街 89 號 10 樓之 3

中 華 民 國 年 月 日

附件六 建材設備表

※結構

本大樓結構經結構技師精密計算，依桃園市政府工務局核定圖樣，全部樑柱、樓版、外牆採用無輻射之鋼筋與無海砂之混凝土結構。

※建物外觀

特聘大瀚建築師事務所王智右建築師規劃設計，建物外牆採用仿石材基座、二丁掛磚、金屬格柵…等設計（材料由賣方選擇）。

※門廳

- 一、社區入口大廳設置管理櫃檯。
- 二、門禁管制採感應式讀卡系統。
- 三、地坪採用石材及拋光石英磚搭配處理。
- 四、平頂採造型天花板，搭配燈飾。

※門窗

一、門：

各戶大門採鑄鋁鋼板玄關門配備 WAFERLOCK 或 YALE 四合一電子鎖設置門止。室內房門（廚房除外）特選造型門扇搭配實木門框，並附門鎖及門邊氣密條。浴廁門採特選造型門扇搭配實木門框，並加設通風百葉。

二、窗戶：

- （一）所有鋁窗採用力霸或錦鋇氣密隔音鋁窗。
- （二）各戶玻璃採用茶色玻璃，工作陽台三合一門採 6mm 熱硬化茶色玻璃。

※室內裝修

一、地坪部分：

各戶住家客（餐）廳、臥室及廚房地坪鋪設經內政部核准建築新材料 SPC 降噪音卡扣式地板、浴室廁所鋪設冠軍或馬可貝里止滑地磚。

二、牆面部分：

客（餐）廳、臥室、浴廚及廚房之隔間採濕式灌漿輕質隔間牆，外牆及隔戶牆為鋼筋混凝土牆，採二度粉刷後漆水泥漆塗料。廚房調理工作平

台之牆面裝設烤漆玻璃，廚房牆面水泥漆粉刷。浴廁牆面貼冠軍或馬可貝里壁磚。（高度貼至天花板處，實際尺寸以現場完工施作為準）。

三、平頂部分：

室內採用高級水泥漆塗料。廚房、浴廁採用矽酸鈣天花板面塗高級水泥漆。十一樓（含）以上客餐廳及臥室依消防法規規定施作消防管路，平頂噴漆，天花板則由買方自行施作。

※陽台、露台

前陽台（若有）統一配置造型玻璃鍛造欄杆，地坪鋪貼冠軍或馬可貝里或國信公分地磚，平頂金利登水泥漆粉刷或平頂鋁氣孔板，並統一加裝陽台燈，另設置水龍頭及落水孔。工作陽台鋪貼冠軍或馬可貝里或國信地磚，平頂金利登水泥漆粉刷或平頂鋁氣孔板，另設置洗衣機及熱水器插座，並附裝專用水龍頭及 HUSKY 電動升降曬衣架、陽台燈。設落水孔為清洗地坪、洗衣機排水使用。

※衛浴設備

面盆瓷器部分:主浴廁採用 villeroyboch 或 INAX 嵌入式臉盆，公共衛浴廁採用 villeroyboch 或 INAX 嵌入式臉盆，並搭配 INAX 或 GROHE 或 villeroyboch 面盆龍頭。

衛浴馬桶部分:主衛浴室馬桶採用 villeroyboch 或 INAX 高級馬桶；公共衛浴室採用 villeroyboch 或 INAX 分體馬桶，並搭配國際牌或 INAX 免治馬桶座。淋浴間採用強化玻璃淋浴門搭配主臥 GROHE 或 INAX 沐浴恆溫龍頭附設滑桿座及蓮蓬頭，客浴採用 GROHE 或 INAX 沐浴龍頭附設滑桿座及蓮蓬頭；浴室皆附設明鏡櫃，另設置衣架、主衛浴搭配 HUSKY 四合一多功能暖風機及公衛浴搭配國產抽風機等配件。當層排氣:為使浴室通風換氣更佳，於住家之主、公衛浴均設置當層排氣，浴室以外天花板之通風管路，後續美化、美飾部分由客戶自行處理。

※防水保固

窗框、浴室防水層保固 5 年。

※瓦斯

瓦斯配管由本公司負責統一代客申請裝配，費用由賣方負擔，日後交屋安裝掛錶費用由買方負擔。

※廚房

採人造石及系統廚具櫃，包括調理台，附不鏽鋼水槽、廚房單槍冷熱龍頭、吊櫥及採用櫻花或林內雙口爐具(A棟採用瓦斯雙口爐，B棟採用IH雙口爐)、櫻花或林內排油煙機、櫻花或林內烘碗機。

※電梯間

壹樓入口採用金屬大門，牆面及地坪以拋光石英磚或高亮釉壁磚搭配，平頂刷矽酸鈣天花板金利登水泥漆。

※電梯

採用崇友電梯，微電腦控制之十人份電梯，並於電梯梯廂內加設CCTV監視系統及空氣清淨機，與管理櫃檯連線。

※樓梯間

地坪鋪設地磚，牆面及天花板均刷金利登水泥漆，搭配扶手。

※屋頂平台或露台

採複合防水材面覆磁磚、磨石子磚或隔熱磚。

※電器設備

- 一、各樓住戶採用單相三線 220V/110V 供電或依台電規定供電，各戶採獨立電錶。
- 二、所有配管採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管或採用正字標記之 CD 管。電線採用太平洋、華新、大亞等電線電纜。
- 三、室內開關採用大型面板附夜間指示燈，並貼心於玄關門設置開關。
- 四、開關箱裝置採用無熔絲開關。
- 五、客廳及主臥室設置雙切開關。

※給排水設備

- 一、採用間接供水，除總錶外，各戶均為獨立水錶。
- 二、地下室蓄水池及屋頂水箱內部之地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚。

三、熱水管使用不鏽鋼壓接管披覆保溫，冷水管採用南亞、大洋等正字標記 PVC 管。

四、客廳及各臥室均預留冷氣排水管。

五、各戶衛浴排水設計總存水彎，衛生安全防疫。

※電話電視設備

一、預留第四台有線電視垂直管路。

二、客廳及主臥室設有電視出線口。

三、客廳及各臥室均附雙插式電話及網路出線口。

※地下室停車場

一、停車場入口附照明設備，並設電動安全捲門（位置由賣方選擇設置）。

二、汽車輛進出採車牌辨識或 ETag 系統管理。

三、設置交通指示標誌及泡沫滅火設備。

四、設置通風設備。

五、配有照明設備。

六、地下室地坪採耐重壓地坪搭配 EPOXY 車道地坪（材質及施工方式由賣方選擇使用）。

七、地下室汽車停車位皆規劃充電回路線槽並預留連結 EMS 系統之網路管路，各個汽車停車位買方必須自行選用符合 OCPP 規範充電裝置，由 EMS 系統管理統計各個汽車停車位充電使用量。

※消防安全設施

一、消防火警警報系統：各層設置綜合消防栓箱，管理櫃檯設火警受信總機。

二、消防系統：各層樓電梯間設有緊急照明燈可供停電照明，並設置滅火器以供火警緊急之用。

三、地下室裝置自動發電機組，停電時可供緊急使用。

四、消防設施按照現行消防法規合格施作。

※安全管理系統

一、住宅各戶均於客廳處設置彩色影像對講機壹座與管理櫃檯連線，具有雙

向對講功能。

二、車道出入口及電梯廂內加設監視系統，並與管理櫃檯連線。

三、大廳及電梯車廂採感應式讀卡管制系統。

四、地下室各層及屋頂層均設有緊急對講機與管理櫃檯連線。

※電腦網路及有線電視設施

一、本社區得委託專業廠商代客戶申請上網服務，其需使用之數據機、電腦等相關器材由買方自行購買。

二、相關申請、設定及使用之費用悉依專業廠商與電信公司或有線電視系統業者規定由使用者付費（買方負擔）。

三、有線電視系統（如有）由賣方統一代客申請裝配，費用由買方負擔，如需全部住戶申請始得裝配時，買方全體亦授權賣方選擇合適廠商裝配，並同意按戶分攤裝配費用。

※垃圾暫存

本大樓於社區地下一樓設置垃圾貯藏室。配置垃圾貯存設備、冷藏式廚餘機、資源回收分類貯存子車、洗手檯。

※特約事項

一、上列各項建材設備及施工方式，施工標準悉依本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

二、本案前陽台（若有）、後陽台設置地板排水，地板排水功能僅供雨水排水，並無法處理任何清潔劑清洗地板、排水之用。

附件七 美化約定書（含附圖）

立約定書人：（以下簡稱買方），因向厚陞建設股份有限公司（以下簡稱賣方）訂購『厚陞晴』第 棟第 樓房屋乙戶，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下約定此書，以資共同遵守：

- 一、為加強實用性、美觀及安全管理，買賣雙方同意就公共服務空間、管委會空間、門廳、梯廳、陽台、通廊、門廊增（改）建為公共空間，以利管理使用。（註：如何施作概由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委員會無請求賣方為任何特定施作之權利）。
- 二、上開工程自使用執照取得後開始施工，賣方自施工後六個月內完工。
- 三、買方保證維護原設計之花木、花台、燈座等之原貌，絕不以任何理由要求賣方再行增設或修改，以維共同利益。

附圖(一)：原建照核准之壹樓等公共空間設計圖

附圖(二)：壹樓美化約定圖

立約定書人

買 方：

身分證字號：

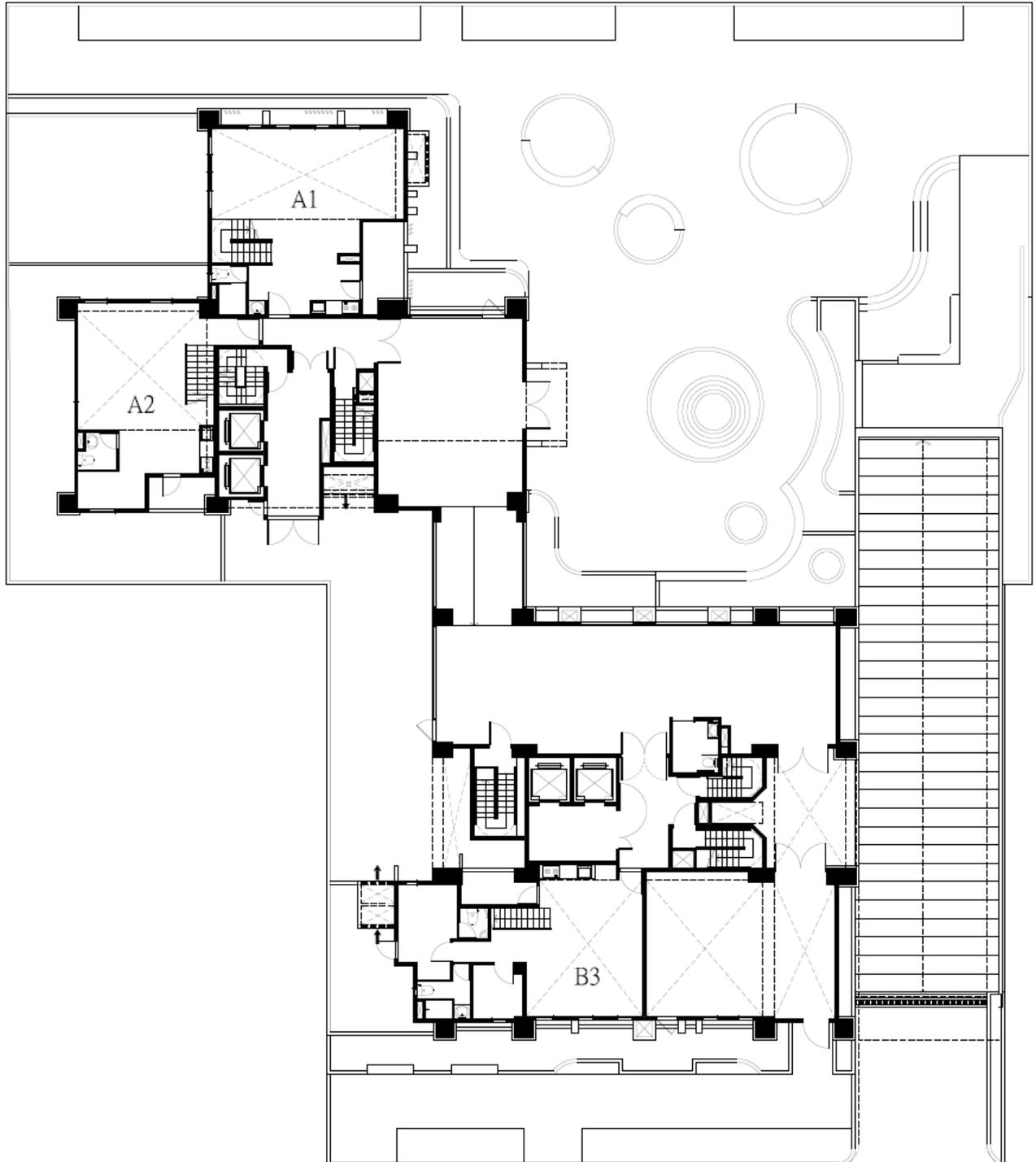
賣 方：厚陞建設股份有限公司

法定代理人：鄭明哲

統一編號：54922930

中 華 民 國 年 月 日

附圖(一)：原建照核准之壹樓等公共空間設計圖



附圖(二)：壹樓美化約定圖

附件八 委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人：

受託人：厚陞建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『厚陞晴』編號第 棟第 樓房屋（含地下第 層編號 號汽車車位）及該建築基地應有部分（持分）權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『厚陞晴房屋土地預定屋買賣契約書』第二十七條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方指定之地政士代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - （一）本戶房地所有權轉移登記之相關申辦（含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等）。
 - （二）貸款抵押權設定登記之相關申辦（含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件等）。
 - （三）為完成前二款目的申領地政謄本或其他行政機關之文件。
 - （四）水、電、瓦斯之申請或過戶更名。
 - （五）不動產成交案件實際資訊之申報、更正、撤銷。
 - （六）其他依據本約應由買方用印或申請者。
- 四、賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。
- 五、買方基於本契約書各項授權用途之瞭解，切結同意在買方未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本項契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依

第三條使用時之異議，否則一概視為無效。

六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本項授權之成立。

七、立同意書人係於簽訂『厚陞晴房屋土地預定屋買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立同意書人

買方(委託人)：

身分證字號：

聯繫電話：

通訊地址：

賣方(受託人)：厚陞建設股份有限公司

法定代理人：鄭明哲

統一編號：54922930

電話：(03)346-1138

通訊地址：桃園市桃園區同德六街 89 號 10 樓之 3

中 華 民 國 年 月 日

附件九 分管特約（共有部分含停車位之使用管理約定）

一、社區地下室：

（一）共有部分：

本社區地下室共四層，供作共用部分之安全梯、梯間、梯廳、電信機房、發電機房、水箱、台電配電室、電錶區、受電箱、兩污水機房、消防機房、機車停車空間及部分車道、地下層及防空避難空間（未兼作停車使用之部分）及其他依法應列入共用部分之項目皆屬之，或其他規劃為共用設備等公共設施，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，但電力、瓦斯、電信、自來水等公司、社區管理委員會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

（二）約定專用部分：

本社區地下室除前項之共有部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車位，約定專用。本社區全體區分所有權人均了解並同意本社區停車位之規劃及使用方式，任何妨礙使用者（含管理人）應對買賣雙方均負損害賠償責任：

1. 汽車停車位部分：

(1) 本社區地下第一～四層所規劃之汽車停車位共有 106 位（法定停車位 31 位、法定行動不便車位 2 位，自設停車位 73 位，詳附件三），汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，購買汽車停車位者，則由購買者按本契約附件三所示位置、編號擁有其持分產權及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。

(2) 汽車停車位之購買人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利。

(3) 汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等，緊急時應供防空及避難之用，絕無

異議。

(4)未購買汽車停車位者，已充分認知其房地總價款並不包括可售汽車停車位之價款，且所購房屋坪數之地下室持分面積亦未含可售汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

註：法定停車位設計 33 位，其中編號 105、106 號停車位為無障礙停車位，其產權持分以領有行動不變或身心障礙者為具備優先購買。

2. 機車停車位部分：

(1)本社區機車停車位共 101 位，其中編號 89、93 號機車位為無障礙停車位，以領有行動不變或身心障礙者為具備優先購買。全數交由管理委員會統一管理使用，每戶皆配機車停車位壹位，由賣方統一依機車位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有使用不便之處，賣方得另尋找地點設置，買方全體無異議，賣方亦無違約之責。

二、本社區之法定空地、庭院、外觀等公共空間（含附件（七）「美化約定書」之相關部分），由社區全體住戶共同維護。

三、本社區 A1/A2/B3 壹樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台或花台連接戶及屋頂平台連接戶（若有），縱使依法不予辦理所有權登記，其專用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償用益，買方無異議；上開使用不得增建違章、設置路障、採光罩、花架、柵欄、門扇、堆置雜物及廣告物等增建行為，亦不得設置桌椅及其他設備提供營業使用，並應維護環境之整潔（附圖一）。

四、本社區之管理室（若有），不論產權歸屬（主建物部分），應供本社區全體住戶管理使用。

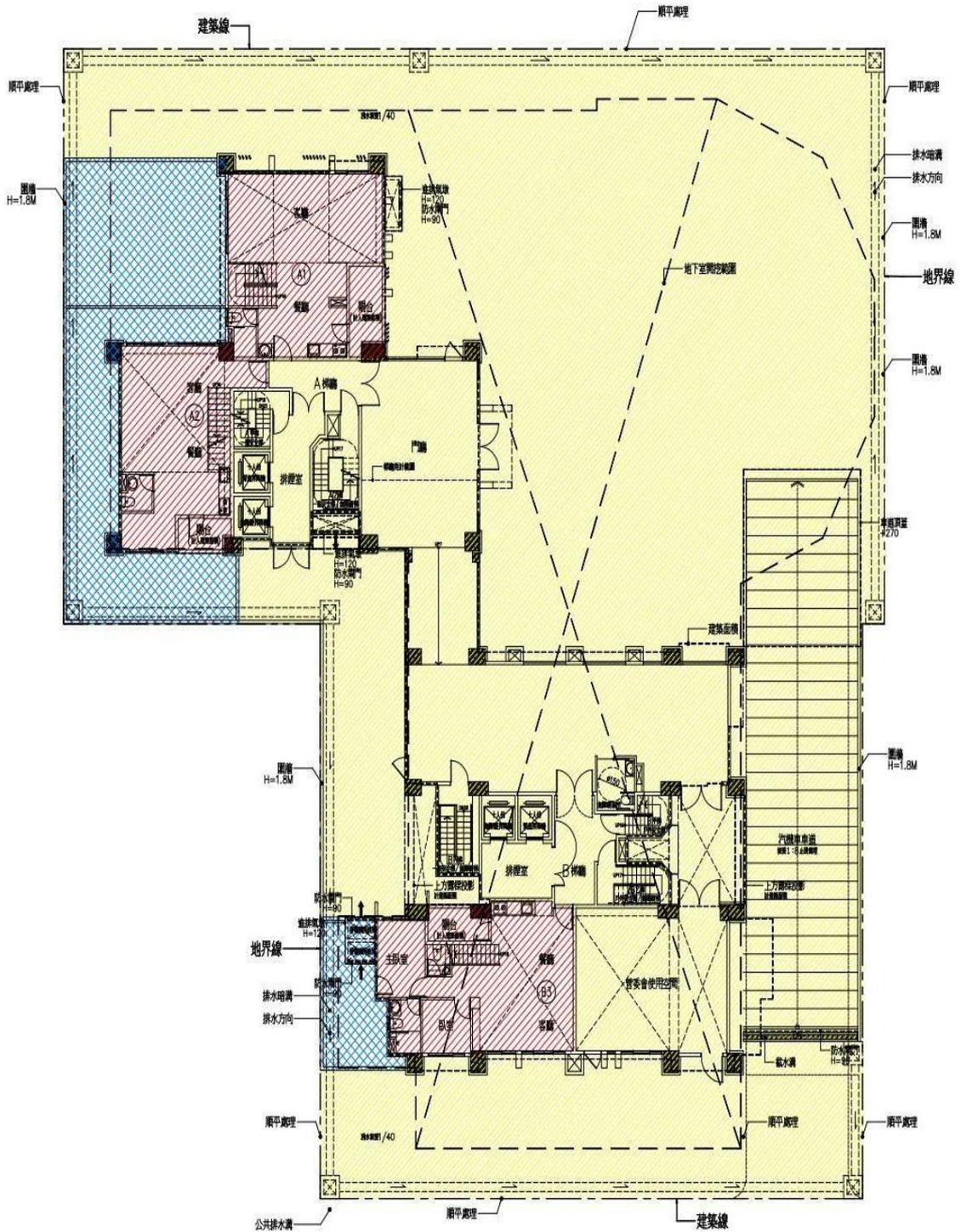
五、屋頂突出物如樓（電）梯間、電錶區、排煙室、電梯機械室、水箱等，不得獨立使用或約定為專用。

- 六、本社區之樓梯、電梯及公共設施，因屬共用性質，全體住戶應依原規劃共同使用及維護之，如有私自設置障礙妨害他人使用者（含管理人），應對其他共有人負損害賠償之責。
- 七、依本契約第十四條約定，買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何讓與人應告知其受讓人本分管特約之簽訂及效力，並列入相關文件使其簽訂並繼續遵守，如有違反致生糾紛或損害，該讓與人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人（後手）如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任；若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

買方就本分管特約同意簽名：

中 華 民 國 年 月 日

附圖(一)



1 一層平面圖
A1-3

附件十 同業連帶擔保機制證明書影本

桃園市不動產開發商業同業公會 函

會址：330 桃園區龍岡路9號15樓之2

電話：03-3579802 傳真：03-3579785

網址：<http://www.rdaot.org.tw>

受文者：厚陞建設股份有限公司

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國 113 年 4 月 1 日

發文字號：(113) 桃開字第 11304010032 號

附件：審核表

主 旨：貴公司申請預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審核乙案，詳如說明。

說 明：

- 一、依貴公司 113 年 3 月 22 日申請辦理。
- 二、經查核貴公司提供文件暨連帶擔保公司符合內政部 99 年 12 月 29 日第 0990725747 號公告資格。
- 三、本資格查核係依據貴公司提供之文件進行書面審核，文件如有不實，由貴公司自負法律責任，本函自動作廢無效。
- 四、貴公司依本函提供預售屋銷售使用，若於銷售期間貴公司喪失本會會員資格或資料變更，本函自動作廢無效。
- 五、檢附 113 年 3 月 22 日（收文字號 113-0943）桃園市預售屋履約保證機制同業連帶擔保審核表影印本乙份。請將本函及審核表併入預售屋銷售文件

正本：厚陞建設股份有限公司

副本：永川建設股份有限公司、桃園市不動產開發商業同業公會

理事長 劉守禮

桃園市不動產開發商業同業公會 函

桃園市預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審核表

※所謂「同業公司」係指經濟部之公司登記營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。					
收文日期號	審核結果	承辦人	秘書長	監事	理事長
113年3月22日 字號:113-0943	<input checked="" type="checkbox"/> 符合內政部 99.12.29 第 0990725747 號公告資格 107.3.12 第 1071307043 條訂 <input type="checkbox"/> 不符合內政部 99.12.29 第 0990725747 號公告資格				
推案公司：厚陞建設股份有限公司					
基本資料			審核結果		
建照字號： <u>(113)桃市都建執照字第會竣 00141 號</u> 總樓地板面積： <u>10414.31 m²</u> <input checked="" type="checkbox"/> 2 萬 m ² 以下(由丙級以上公司提供連帶擔保) <input type="checkbox"/> 逾 2 萬 m ² 未達 20 萬 m ² (由乙級以上公司提供連帶擔保) <input type="checkbox"/> 20 萬 m ² 以上(由甲級公司提供連帶擔保)			本預售案提供連帶擔保公司應具之等級資格： <input checked="" type="checkbox"/> 丙級 <input type="checkbox"/> 乙級 <input type="checkbox"/> 甲級		
提供擔保公司：木川建設股份有限公司					
基本資料			審核結果		
分 級	<input checked="" type="checkbox"/> 丙級	設立滿三年 實收資本額一千五百萬元以上二億元以下 近三年營業額三千萬元以上二億元以下	提供擔保公司符合分級： <input checked="" type="checkbox"/> 丙級 <input type="checkbox"/> 乙級 <input type="checkbox"/> 甲級		
	<input type="checkbox"/> 乙級	設立三年以上 實收資本額逾二億元未達二十億元 近三年營業額逾二億元未達二十億元			
	<input type="checkbox"/> 甲級	設立六年以上 實收資本額二十億元以上 近三年營業額二十億元以上			
其他文件			查核結果		
			符合	不符合	
書 件	1. 申請書、審核表		●		
	2. 當年度本會會員證書影本(推案公司及擔保公司)		●		
	3. 預售屋建案之建造執照影本		●		
	4. 最新經濟部核准設立(變更)登記表影本(建案公司及擔保公司)		●		
	5. 公司章程(應有同業擔保保證之規定)(擔保公司)		●		
	6. 公司及負責人最新三年內無退票紀錄證明正本。(擔保公司)		●		
	7. 公司及負責人最近三年內無欠稅紀錄證明正本(擔保公司)		●		
	8. 最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額，惟土地銷售金額不計入(擔保公司)		●		
	9. 符合內政部「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案」之規定(提供連帶擔保公司已於申請書切結)		●		
	10. 擔保與被擔保業者之公司代表人非為同一人，且非為配偶及一親等直系血親關係切結書。		●		
	11. 推案公司與提供連帶擔保公司代表人身分證正反面影本		●		

附件十一 共有部分及車位面積之分攤計算式

中壢區豐興段 312, 313 地號等 66 戶 106 個車位(含無障礙停車空間
編號 105, 106 號)

※本算式是以全區專有面積(4360.80m²)反推 33.90%公設比為計算方式
(113/03/08)

公設總面積：6616.44m²

全區專有面積合計：4360.80m²

$4360.80\text{m}^2 / 0.6610 = 6597.28\text{m}^2$

$6597.28\text{m}^2 - 4360.80\text{m}^2 = 2236.48\text{m}^2$

$2236.48\text{m}^2 / \text{公設總面積 } 6616.44\text{m}^2 = 0.33802$ (採用 0.33802 計)

則：(1)銷售大公持分占：33802/100000

公設銷售面積為：

$6616.44\text{m}^2 * 33802 / 100000 = 2236.48\text{m}^2$ (676.54 坪)

(2)車位大公持分占：66198/100000

車位面積為： $6616.44\text{m}^2 * 66198 / 100000 = 4379.95\text{m}^2$

(1324.93 坪)

公設比： $2236.48\text{m}^2 / (4360.80\text{m}^2 + 2236.48\text{m}^2) = 33.90\%$

建物全區銷售面積： $4360.80\text{m}^2 + 2236.48\text{m}^2 = 6597.28\text{m}^2$

備註：

(1)土地持分因分子誤差-7, 故 A1/2~10F 各加 1, A2/1F 及 B3/1F 各減 1

(2)公設持分因分子誤差-1, 故 A1/1F 加 1

附件十一 共有部分及車位面積之分攤計算式

中壢區豐興段 312, 313 地號 66 戶 106 個車位面積計算式(含無障礙車位編號 105, 106 號) (113/03/08)

(1)公設總面積：6616.44m²

(2)全區專有建物面積：4360.80m²

(3)建物公設持分：33802/100000, 公設銷售面積：2236.48m²

公設比：2236.48/(4360.80+2236.48)=33.90%

(4)每大車位持分 630/100000(87 位)

每小車位持分 580/100000(17 位)

(5)每無障礙車位持分 764/100000(2 位)(編號 105, 106)

(6)車位計 106 位(含無障礙車位 2 位)車位持分共 66198/100000

(7)車位面積：

大車位 6616.44m²*630/100000=41.68m²(12.61 坪)

小車位 6616.44m²*580/100000=38.38m²(11.61 坪)

無障礙車位 6616.44m²*764/100000=50.55m²(15.29 坪)

(8)每戶公設持分=每戶專有面積/全區專有建物面積*0.33802

(9)每戶公設面積=公設總面積(6616.44m²)*每戶公設持分

(10)每戶土地持分計算=每戶專有面積/全區專有面積

(11)每戶土地面積=土地總面積(1855.14m²)*每戶土地持分

附件十二 社區規約

第一章 總則

第一條 本規約效力所及範圍

- 一、本規約法源係依「公寓大廈管理條例」（以下簡稱「管理條例」）相關規定制定，本規約之效力及於本社區全體區分所有權人及住戶（含承租人、使用人、占有人、停車位所有人等）。
- 二、本社區座落於桃園市中壢區豐興段 312、313 等 2 筆地號土地內之建築基地興建之『厚陞晴』範圍如桃園市政府建造執照(113)桃市都建執照字第會壠 00141 號中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱本社區）。

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後：
 - （一）專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記區分所有權人所有者。
 - （二）共用部分：係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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - （四）約定共用部分：本社區專有部分經約定供共同使用者。
- 二、本社區法定空地、樓頂平台為共用部分，由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
- 三、本社區建築周圍、上下、外牆面及樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，由全體區分所有權人及住戶共同依起造人原設計之外觀（含色系、招牌及社區 LOGO、建設公司名稱等），若有維護使用，起造人(含委託之銷售公司)於銷售必要時得設置廣告

物，於銷售完成後應回復原狀；另起造人原設計之招牌或牆面廣告位置，其使用權利悉歸起造人或向起造人購買之各該設置戶別之所有權人所有；其餘本社區建築周圍上下及外牆面如要懸掛或設置廣告物，則依本社區規約區分所有權人會議之決議或「管理條例」之規定辦理。

- 四、本社區地下室（含停車空間）、公共空間、法定空地、屋頂突出物、梯間及其他共用部分，於起造人與承買住戶間買賣契約書中有分管特約者，該分管特約之全部（含約定專用）均視為本規約之當然內容，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更該分管特約內容者，其修改或變更視為權利濫用無效，並需對權益受損者負賠償責任。
- 五、買方已充分了解並同意空調室外機應設置於賣方規劃之區域位置（詳附件二），買方不得任意變動，以維護本社區全體區分所有權人之權益，方如有任意變動空調室外機設置位置之情事，本社區管理負責人或管理委員會有權制止並要求拆除，買方如經制止並要求拆除仍不拆除，視同買方願意每月繳付雙倍管理費，以補償社區權益之損失，直至自行復原至規劃區域為止。
- 六、區分所有權人及住戶對於陽臺、花臺、窗戶不得裝設鐵窗、鋁窗及花架等違建，如因安全顧慮需裝置鐵窗時，不得妨礙消防逃生及救災機能，並經管理委員會會議決議，方得由社區統一裝設。
- 七、本社區外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施並通報政府相關單位處理。
- 八、本社區有十二歲以下或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部

或陽臺內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）。本社區設置防墜設方色之材質、顏色、形式及可設置範圍，應依起造人（或管委會）規定施作。

九、不得於露台、陽台及上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物。

十、社區內沿街步道式開放空間，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行。

第 三 條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依「公寓大廈管理條例」第二十五條之規定，召集人由區分所有權人身分之管理負責人或管委會主任委員擔任。（第一次由起造人依「管理條例」第二十八條規定召開）

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五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。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。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

（一）規約之訂立或變更。

（二）本社區之重大修繕或改良。

（三）本社區有「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人之強制出讓。

（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。

四、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。

五、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，經管委會訴請法院判決確定者，不在此限。

- 六、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。
- 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之。
- 八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十五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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第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所有權合計過半數之同意行之。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其會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依「管理條例」第三十四條

第一項規定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。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有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。（惟計算應出席總戶數時仍應計入）

十三、會議記錄應包括下列內容：

（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。

十四、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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。

第 四 條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管委會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照影本、竣工圖說、水電、消防、機械設備、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委會負責保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第 二 章 管理組織及管理約定

第 五 條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會（以下亦稱「管委會」）。管委會組成如下：

一、主任委員一名。

- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、委員三名。

前項管委會之名額合計為 7 名。主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之；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。如選任委員不適任時，亦得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連署，召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過任免之。

第 六 條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 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，或經二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。
- 四、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，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。
- 五、有關管委會之會議記錄，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。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員均須為區分所有權人本人，不得代理。

三、管理委員應以下列方式選任：

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。

四、委員之任期為期一年至多二年，連選得連任一次；管理委員為無給職。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員、副主任委員及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委會請假且未委託出席者，得經管委會決議解任。

六、管理委員出缺之遞補辦法：

(一) 主任委員出缺，於重新推選新任主任委員前，由副主任委員代行職權。主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員出缺時，應由管理委員重新互選之。

(二) 以選舉辦法產生之管理委員遇出缺，由原選舉統計獲次高票者遞補，接續原任期。

七、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有「管理條例」第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，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。
- 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、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

- 一、主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行「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、主任委員得經管委會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管委會決議通過，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。
- 七、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管委會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、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。

第十條 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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管委會繳交下列款項：

- (一) 公共基金。
- (二) 管理費。
- (三) 管理基金。

用於依據公寓大廈管理條例（以下稱「管理條例」）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間開支結算後交付管理委員會。

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，以公平為原則。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管特約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定並收取之。但區分所有權人會議另有決議者，應依其決議。

四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳（其標準由管委會訂定之），其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管委會為執行財務運作業務，應以管委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) 共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良（重大之標準為工程或設施金額超過一個月之管理維護費用者）。
- (四) 供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。
- (五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管委會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於各該區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十四條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。
- 二、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。在本社區內施工時，應遵守管委會之規定。

三、本社區 A1/A2/B3 一樓前、後及側邊之庭院、空地或二樓以上之露台連接戶及屋頂平台連接戶(若有)，縱使依法不予辦理所有權登記，其專用空地，均專由前述連接各戶永久管理維護及無償用益，買方無異議；上開使用不得搭蓋違建，此部分因未計入售價，其使用相關之權利義務賣方不負任何買賣契約之責。

第十五條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行本社區管委會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、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、石油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、除原起造人規劃設計外，區分所有權人或住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、非經管委會同意禁止於外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報時應依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十二、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十三、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不攜入社區

- ，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
 - 三、公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
 - 四、不飼養凶禽猛獸，以保安全。
 - 五、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
 - 六、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
 - 七、機車、腳踏車不得隨便停放在本社區內之公共空間。
 - 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本社區各區分所有權人均有權提出訴訟。
 - 九、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
 - 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
 - 十一、不做妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行相關勤務。
 - 十二、公共區域種植之盆栽花木，應維護其安全及美觀。
 - 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
 - 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知管理服務人員採取緊急措施。
 - 十五、禁止於住宅內設置工廠。
 - 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
 - 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
 - 十八、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、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始得為之。

※本規約第十五條及十六條之各項管理約定，得授權管委會制定細則及

擬定相關罰責以管理之。

第十七條 財務運作之監督規定

- 一、管委會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管委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。如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。
- 三、管委會應於每月十五日前公布本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十八條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管委會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管委會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第十九條 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，管委會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反「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其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管委會本身於維護、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「管理條例」第八條第一項之規定，有任意變更社區建築周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室之構造、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，未回復原狀者，由管委會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反「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「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，應報請主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五) 住戶違反「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，得報請轄區管理機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，管委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，管委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「管理條例」及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二) 違反「管理條例」相關規定經依同法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，管委會得聲請法院拍賣之。

第二十條 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，得授權管委會另訂管理辦法及使用規則。

二、為支應社區公用部分開支，所收取之管理費用得授權管委會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。

三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管委會登記資料。

四、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其他各項規定。

五、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）不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管委會提切結書。

六、本規約中未規定之事項，應依「管理條例」、施行細則及其他相關法令之規定辦理。

七、本規約為供本社區管委會執行管理事務之最高權源，在未依法修改本規約之前，本社區之管理悉依本規約之約定。

第二十一條 雨水溢流滯洪貯集設施

一、厚陞建設股份有限公司於本市府中壠區豐興段 312、313 地號土地，申請雨水溢流滯洪貯集設施容積獎勵。

二、雨水溢流貯集滯洪設施應標示於專共用圖說並納入社區規約草約，未來由本市府接管。

三、相關權利義務人應盡責任說明如下：

領得使用執照前：起造人應檢附簽訂協議書（包括已納入公寓大廈管理規約，並明述本府建築管理處接管範圍及相關權利義

務)。本市府接管前起造人負責維護、管理及定期檢查，其費用由起造人自行負擔。

領得使用執照後，成立管理委員會前移交本市府接管：(1)起造人應繳交維運金（土地當期公告現值 x 零點二五 x 獎勵容積樓地板面積，約為新臺幣貳佰肆拾陸萬捌仟零壹拾肆元整）。

本市府接管後起造人負責維護、管理及定期檢查，其費用由起造人自行負擔。本市府接管後由起造人負責維護運作五年：五年內仍由起造人負責維護、管理及定期檢查，其費用得向本市府申請維運金支付。屆期五年後無起造人待辦事項，始得領回保證金。移由管理委員會維護運作後：由管理委員會負責維護、管理及定期檢查，其費用得向本市府申請維運金支付。

四、取得容積獎勵興建完成而前述應設置項目及接管流程未能完成者，不另退還保證金。

五、

六、管理維護內容如下：（加註建照、使照）

- 1、應於每年四月一日前至少實施一次設施檢查及維修，並維持正常運作，如有損壞或阻塞情形者，應立即維修及清淤。
- 2、應委託建築師或專業技師對設施進行檢查及維修，於四月一日前將檢查結果提報本市府備查。
- 3、本市府或專業單位攜帶證明文件，進入各建築基地建築物或雨水溢流滯洪貯集設施實施檢查時，應予配合，建築物管理委員會、所有權人或使用人不得規避、妨礙或拒絕。

七、「雨水溢流貯集滯洪設施」核准圖，詳如附件。

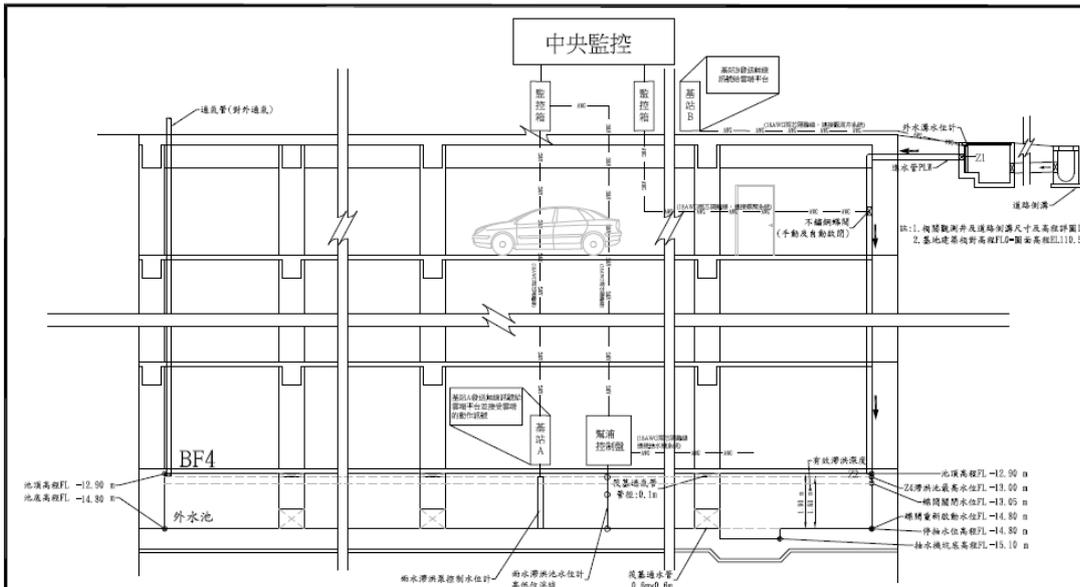
本規約定立於中華民國 年 月 日

立 規 約 人：

身 分 證 字 號：

戶 別： 棟 樓

汽 車 停 車 位： 地 下 層 號



基站B設備規格一覽表

設備名稱	規格	備註
三孔插座(NEMAS-1SR)	AC110V/20A	用以提供基站B設備之電源。
網路孔或WIFI	RJ45	避免4G訊號不穩定,能切換網路來源。
兩芯隔離電纜	符合UL254718AWG	水位計至基站B的佈線,其中佈線距離需短於150米,若超出則另合適位置。

註: 基站B設計於1樓, 與滯洪池水位計之佈線距離約為3m

進水管PLW水力計算:
 依據能量方程式可知, $P_1/\gamma + Z_1 + (V_1^2/2g) = P_2/\gamma + Z_2 + (V_2^2/2g) + H_L$
 其中, $P_1 = P_2 = 0$, $V_1 = 0$, $V_2 = 0$
 Z_1 (進水管入口管底高程)=0.925m, Z_2 (進水管出口管底高程)=12.9m, $Z_1 - Z_2 = 0.925 - 12.9 = -11.975$
 $H_L = H_{L1} + H_{L2} + H_{L3} + H_{L4}$ (H_{L1} =摩擦損失水頭, H_{L2} =入口損失, H_{L3} =出口損失, H_{L4} =其他損失)
 $H_{L1} = \lambda \times (L/D) \times (V^2/2g)$, $\lambda = 0.02 + (1/2000D)$ 其中, L =管長=28.77m, D =管徑=0.15m,
 故 $H_{L1} = 1.48 \times (V^2/2g)$, $H_{L2} = 0.5 \times (V^2/2g)$, $H_{L3} = 1.0 \times (V^2/2g)$
 本計畫PLW進水管, 計有90度彎頭(PVC)10個, 電動(磁)閥1個, H_{L4} 參考表損失係數K表可知:
 $H_{L4} = K \times (V^2/2g) = 8.93 \times (V^2/2g)$
 故 $H_L = H_{L1} + H_{L2} + H_{L3} + H_{L4} = 14.91 \times (V^2/2g)$, 帶回能量方程式可知, $V_2 = 4.13$ m/s,
 $Q = A \times V = ((\pi \times D^2)/4) \times V = 0.073$ cms, 本計畫設置PLW進水管共2支(管長約28.77m, 管徑D=0.15), 總進水量為0.073x2=0.146cms, 經濟算空庫至滿庫時間約0.78小時,
 道路側溝檢算洪峰流量 $Q = A_s \times V_s = (0.2 \times 0.5) \times 1 = 0.1$ cms \rightarrow 總進水量需大於道路側溝檢算洪峰流量 $\rightarrow 0.146$ cms > 0.1 cms. (OK!)

圖例
LEGEND

說明
DESCRIPTIONS

進生工程技術顧問有限公司
 Lin Sheng Engineering Consultant Co., Ltd.
 330060桃園市桃園區正光路423-5號樓
 TEL: 03-3190261 FAX: 03-3190551

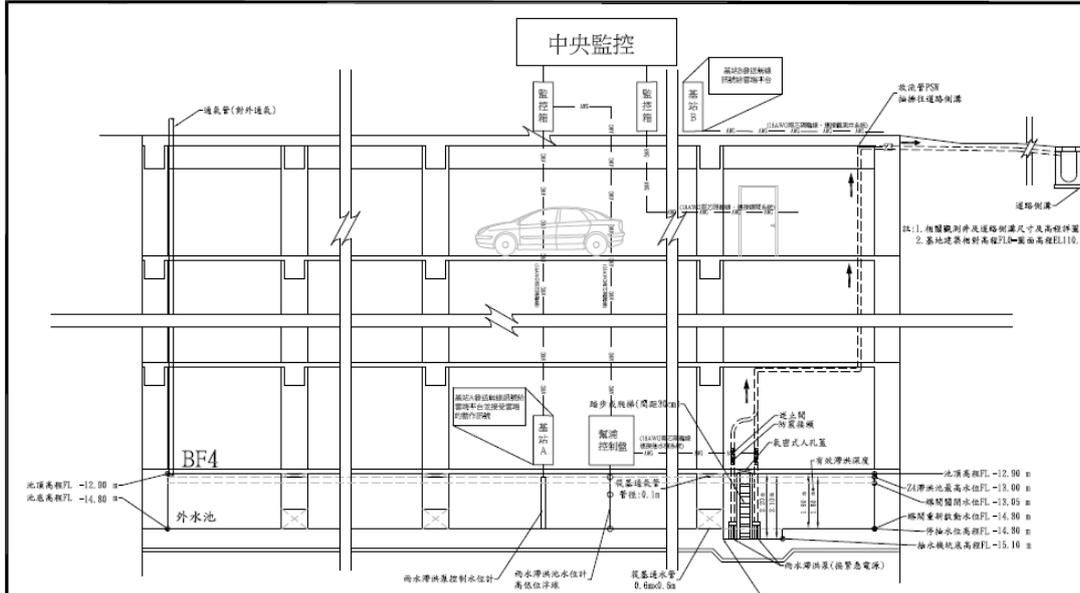
計畫名稱
PROJECT
 「桃園市中壢區復興段312、313等
 2筆地號集合住宅新建工程」
 建築基地設置雨水溢流貯集滯洪
 設施容積獎勵申請計畫

圖號
DRAWING
 進水管水力計算

比例尺
SCALE
 NTS

圖號
DRAWING NO.
 圖4

頁碼
PAGE NO.
 P4



基站A設備規格一覽表

設備名稱	規格	備註
三孔插座(NEMAS-1SR)	AC110V/20A	用以提供基站A設備之電源。
網路孔或WIFI	RJ45	避免4G訊號不穩定,能切換網路來源。
兩芯隔離電纜	符合UL254718AWG	水位計至基站A的佈線,其中佈線距離需短於150米,若超出則另合適位置。
兩芯隔離電纜	符合UL254718AWG	電動閥開關接點至中控室的佈線。
兩芯隔離電纜	符合UL254718AWG	抽水馬達乾接點至中控室的佈線。

註: 基站A設計於地下4樓, 與滯洪池水位計之佈線距離約為2m

放流管PSW水力計算:
 $H = \text{總揚程}(m) = H_s(\text{總淨水頭}) + H_L(\text{損失水頭})$
 其中 H_s (總淨水頭) = $Z_2 - Z_1$ 式中, Z_2 : 抽水機出口管中心高程, Z_1 : 滯洪池最高水位高程
 $Z_2 = 14.1$ m, $Z_1 = 13$ m
 $\rightarrow H_s = 14.1 - 13 = 1.1$ m
 其中 H_L (損失水頭) = $H_{L1} + H_{L2} + H_{L3} + H_{L4}$
 H_{L1} =摩擦損失水頭, H_{L2} =入口損失, H_{L3} =出口損失, H_{L4} =其他損失
 $H_{L1} = \lambda \times (L/D) \times (V^2/2g)$, $\lambda = 0.02 + (1/2000D)$, $H_{L2} = 0.5 \times (V^2/2g)$, $H_{L3} = 1.0 \times (V^2/2g)$, $H_{L4} = K \times (V^2/2g)$
 而 L =管長=29.98m, D =管徑=0.080m, V =流速=2.5m/s, $\lambda = 0.0263$
 故 $H_{L1} = 3.14$, $H_{L2} = 0.16$, $H_{L3} = 0.32$
 本計畫PSW抽水機, 計有90度彎頭(PVC)10個, 防震接頭1個, 止逆閥1個, H_{L4} 參考表損失係數K表可知:
 $H_{L4} = K \times (V^2/2g) = 11.24 \times (2.5^2/19.62) = 3.58$
 $\rightarrow H_L = H_{L1} + H_{L2} + H_{L3} + H_{L4} = 7.2$
 故抽水機總揚程 $H = H_s + H_L = 1.1 + 7.2 = 2.61$ m

圖例
LEGEND

說明
DESCRIPTIONS

進生工程技術顧問有限公司
 Lin Sheng Engineering Consultant Co., Ltd.
 330060桃園市桃園區正光路423-5號樓
 TEL: 03-3190261 FAX: 03-3190551

計畫名稱
PROJECT
 「桃園市中壢區復興段312、313等
 2筆地號集合住宅新建工程」
 建築基地設置雨水溢流貯集滯洪
 設施容積獎勵申請計畫

圖號
DRAWING
 放流管水力計算

比例尺
SCALE
 NTS

圖號
DRAWING NO.
 圖5

頁碼
PAGE NO.
 P5