

條、項、款、目

# 預售屋買賣契約書

# 預售屋買賣契約書

買方： \_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)  
立買賣契約書人  
賣方： 炎洲股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲為【炎洲琉玉】社區(以下簡稱本社區)房屋暨土地預定買賣事宜，經雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以茲共同遵守：

## 第一條：契約審閱

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)，特立此書為憑。

買方簽章： \_\_\_\_\_

賣方簽章： 炎洲股份有限公司

## 第二條：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，為本契約之一部分。

## 第三條：房地標示及停車位規格

一、土地坐落：台北市北投區新洲美段 92 地號壹筆土地，面積共計 1113.51 平方公尺(約 336.84 坪)，使用分區為住商混合區。

二、房屋坐落：

賣方於前述基地內興建地上 13 層、地下 4 層之大樓，為主管建築機關核准一一四年七月二十一日 114 建字第 0130 號建造執照(「建造執照影印本」(附件一))。買方購買本社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶共計\_\_\_\_\_戶(「本契約房屋平面圖」(附件二))。

三、停車位編號、性質、位置、型式、規格：

買方購買之停車位為：

(一)依建造執造圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車位計\_\_\_\_\_位，屬法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位，為地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式。該停車位無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個，其車位規格為：

屬大車位 長6公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺

中車位 長5.5公尺，寬2.5公尺，高2.1公尺

小車位 長5.5公尺，寬2.3公尺，高2.1公尺

無障礙車位長6公尺，寬3.5公尺，高2.1公尺。另含車道及其他必要空間，面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)(建造執照核准之「本契約停車空間平面圖」(附件三))。

- (二)買方購買之停車位位於共有部分且無獨立權狀，其面積應按停車位數量、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，依下述之比例計算之：(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。
1. 大車位(共計\_\_\_\_位)：每位面積=共有部分總面積 X 898/100,000。
  2. 中車位(共計\_\_\_\_位)：每位面積=共有部分總面積 X 870/100,000。
  3. 小車位(共計\_\_\_\_位)：每位面積=共有部分總面積 X 847/100,000。
  4. 無障礙車位(共計\_\_\_\_位)：每位面積=共有部分總面積 X 959/100,000。
- 前款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\_\_\_\_%(計算方式為：買方購買之停車空間面積\_\_\_\_平方公尺除以共有部分總面積 3802.97 平方公尺)。
- (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。

#### 第四條：房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買本社區\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓\_\_\_\_\_戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為\_\_\_\_\_/100,000。計算方式係以買方專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)占本社區區分所有全部專有部分總面積3974.22平方公尺(約 1202.20 坪)比例計算。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。為滿足持分總和為壹，若有進位取捨問題，應以地政機關登記為準。

##### 二、房屋面積：

本契約房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)，包含：

(一)專有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

主建物部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

附屬建物陽臺部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_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(約\_\_坪)及雨遮\_\_平方公尺(約\_\_坪)。

(二)共有部分面積計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_%。

三、前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第五條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分包含：不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲

藏室、防空避難室兼停車空間、屋頂突出物、健身房、多功能交誼廳、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（\_無\_）。

二、本案【**炎洲琉玉**】共有部分總面積計 3802.97 平方公尺(約 1150.40 坪)；本案專有部分之總面積計 3974.22 平方公尺(約 1202.20 坪)。前項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，其面積係以本案【**炎洲琉玉**】共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第六條：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**第四條**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(應扣除停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除本契約。

#### 第七條：契約總價款

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。

(內含加值營業稅)

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

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、停車位價款：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

#### 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：

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臺灣新光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。(如附件四)買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

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。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

價金信託

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

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

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，買方可持本買賣契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

買方已詳閱前述文件全部內容及充分瞭解說明約定內容。

買方簽章：\_\_\_\_\_

### 第九條：付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定「房地暨停車位付款明細表」(附件五)之付款規定於工程完工後繳款，並於接獲賣方書面繳款通知七日內向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳納。其每次付款間隔日數應在二十日以上。

戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

帳號：1100100019032-

行庫：臺灣新光商業銀行 1100-南東分行

二、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。

### 第十條：逾期付款之處理方式

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

二、如買方逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳期款或遲延利息，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。

### 第十一條：約定專用與分管約定

一、停車位範圍：

本社區地下層共 4 層，總面積 2538.50 平方公尺(約 767.90 坪)，扣除第五條

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 2180.81 平方公尺(約 659.70 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購買車位者。

## 二、停車位分管約定：

(一)本社區地下層除供作梯間通道、排風機、管道間、消防設備、機房、水箱及污水管…等公共設施外，由賣方統一規劃為停車場，依本契約**第三條**之**第三項**所示屬購買停車位者專用。未售出之汽車停車位歸賣方所有並由賣方出售及管理使用。

(二)未購買停車位之買方，已充分認知本房地價款並不包括停車位之價款，且所購買房屋坪數其地下室持分面積亦未含停車位之持分面積。未購買停車位之買方承諾放棄使用停車位，並確認對停車位無任何權利。

(三)買方同意遵守本社區之「住戶管理規約」(附件十一)及相關法令規定，負擔停車位之管理費用與維修費用，並無條件供作維修大樓等公共利益之用。如遇空襲或緊急事件時，依法應優先無償提供作公共防空避難使用。平時並不得隔間及設置妨礙停車或防空避難之障礙物。

(四)本社區全體區分所有權人，均了解並同意所有停車位之規畫及使用方式，任何妨礙停車位之使用者(含管理人)，應負損害賠償責任。

(五)機車位交由管理委員會統一分配管理。

## 三、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。

## 四、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。

五、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。

六、前述約定專用與分管約定，不得以修改規約或透過區分所有權人會議決議或其

他相關或類似方法予以變更。日後買方將買賣標的轉移、出租或出借時，前述分管約定對買方之繼承人、受讓人、承租人、借用人或其他使用人均具同等約束力，買方應將分管約定內容充分告知。因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關權利義務應由讓與人和受讓人自行約定。

#### **第十二條：建材設備及其廠牌、規格**

- 一、本預售屋施工標準悉依核准之工程圖樣、說明書及本契約附件之「建材設備說明書」(附件六)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、前項材料之檢測，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、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **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 115 年 06 月 05 日之前開工，民國 123 年 07 月 05 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。但如有下列情形之一者，得順延其期間：
  - (一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - (二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
- 二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### **第十四條：建築設計變更**

- 一、買方不得辦理任何形式之設計變更及客變，賣方亦不受理。

## 二、賣方設計變更：

- (一)本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、汙水、消防、瓦斯之設備管線等，均由賣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，買方同意依其變更。
- (二)鋪設於本社區大樓內外之建築物其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方辦理變更設計：
- 1．發電機、電錶箱、消防泵浦、抽水馬達、消防設備、排風設備、污水排放設備、電梯機房、管道間、台電受電室、發電機室、電錶區、電氣室、消防幫浦室、及其他建築物主要設備及空間之配置、尺寸、位置等，配合政府機關或各公用事業主管機構之要求需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
  - 2．另配合政府機關或各公用事業主管機構之要求，賣方配合修正立面、公共設施(備)等。
- (三)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，賣方得配合辦理變更設計，但不得違反賣方對廣告之真實義務。
- (四)本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時依法向主管建築機關辦理坪數或戶數變更設計，且其施工亦應依核准變更之設計圖樣為依據。

## 第十五條：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

房屋所有權之移轉依移轉，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。並依移轉予買方當時主管機關公告之房屋評定現值作為申

報現值與公契價格。

三、前兩項本買賣標的所有權申報、保存登記、移轉、抵押權設定、金融機構貸款抵押設定及塗銷登記等手續之辦理事項，由賣方指定之承辦地政士辦理之，買方應於簽訂本契約時提供身分證影印本、有關證件影印本及「委刻專用印章同意書」(附件九)，並於辦理所有權移轉登記時，預繳代收款\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整(交屋時多退少補)，代收款包含本契約**第二十二條**之第二項之買方應負擔之稅費及費用。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。

四、賣方因可歸責於賣方之事由違反第一項、第二項約定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如有損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。但買方於賣方將房地暨停車位所有權移轉登記前應履行下列義務，：

(一)依本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、銀行撥款同意書，完成銀貸手續，並應開立受款人為賣方與原預定貸款同額及票面上註明禁止背書轉讓且記載擔保債權金額及範圍之商業本票予賣方。

(三)各款應付之費用如以票據支付，應在所有權移轉登記以前全部兌現。

五、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第三項及第四項之約定，賣方得不辦理所有權移轉登記。

#### **第十六條：驗收及通知交屋期限**

一、賣方依本契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。上述有關達成天然瓦斯配

管之可接通狀態之約定，如本契約有約定不予配設者，不適用之。

二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付並進行交屋。

三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

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

買方簽章：\_\_\_\_\_

三、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。買方應於收到交屋通知日起\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、賣方應依前項規定期限，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一)賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

(二)賣方就本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，如：買賣價款、交屋保留款、因變更設計增加之工程款、應付稅費、遲延利息及其他應由買方負擔之費用，並完成一切交屋手續。

(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。

五、買方應依與賣方所訂交屋期限，配合辦理交屋相關手續。

六、本契約土地因係持分所有，辦理交屋手續時賣方交付土地權狀視同土地之點交。

七、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。

八、買方須於辦妥交屋手續後，始得進入本戶裝修、搬運物品或遷入居住。

### **第十七條：共有部分交付**

一、賣方應擔任本社區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。

三、賣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公共設施全部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，由主管機關代為撥付公共基金予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。移交公共基金予管理委員會前，買方或管理委員會不得以任何名義求變更公共基金金額或以公共基金支付任何款項。於公共基金移交管理委員會後，管理委員會應設專戶儲存。

### **第十八條：管理組織**

本社區建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召開第一次區分所有權人會議，並協助成立第一屆管理委員會。賣方與現任管理公司之權利義務關係，由第一屆管理委員會代表全體住戶繼承之。第一屆管理委員會代表全體住戶點交接收公共設施。

### **第十九條：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；未涉及結構之防水部分(如：滲水…等)負責保固一年；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、本契約公共設施之保固，自管理委員會完成公共設施點交予管理委員會之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；未涉及結構之防水部分(如：滲水…等)負責保固一年；固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年。賣方應於完成公共設施點交時出具公設保固服務紀錄卡予管理委員會作為憑證。
- 三、前二項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、賣方能證明可歸責於買方有下列任一事項者，不列入保固範圍內：
  - (一)買方擅自加建、修改外觀、更改結構、變更原有內部隔間、增設樓梯、變更原有設備或水電消防系統者。
  - (二)買方擅自於樑柱、牆面、樓板、地坪防水層拆除或開口者。
  - (三)買方使用不當、破壞或其他經賣方證明係可歸責於買方之事由者。
  - (四)天災或人力不可抗拒之因素導致房屋受損者。
  - (五)正常耗損者(如例行保養耗材、燈泡、花、草、樹木等)。
  - (六)保固期間買方或管理委員會應自行負擔之保養、維護費用(如添加油料，更換消耗性材料等)。

## 第二十條：貸款約定

- 一、本契約第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，為賣方之應收款，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、前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予賣方，設定賣方為本買賣標的物第一或第二順位抵押權人，同時簽立清償協議書給賣方保存，作為買方支付貸款差額之擔保，賣方於買方繳清並兌現全部貸款價款及遲延利息後返還買方之商業本票。
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。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予賣方，設定賣方為本買賣標的物第一或第二順位抵押權人，同時簽立清償協議書給賣方保存，作為買方支付貸款差額之擔保，賣方於買方繳清並兌現全部貸款價款及遲延利息後返還買方之商業本票。
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按本契約**第二十六條**解除本契約。

(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。買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押給予賣方，設定賣方為本買賣標的物第一或第二順位抵押權人，同時簽立清償協議書給賣方保存，作為買方支付貸款差額之擔保，賣方於買方繳清並兌現全部貸款價款及遲延利息後返還買方之商業本票。如賣方不能補足不足額部分，買方有權按本契約**第二十六條**解除本契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲賣方通知之日起\_\_\_\_日(不得少於三十日)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(四)如買方逾期未繳，將依本契約**第十條**規定辦理。

三、本契約有前項貸款約定者，買方同意以本買賣標的物提供擔保，設定抵押予金融機構辦理貸款，買方應於產權移轉登記及本買賣標的物設定抵押予金融機構完成後於撥款同時，將貸款金額撥付予賣方或由金融機構逕行撥付賣方。於產

權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十二條之第二項、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為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方違反前開規定通知金融機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，將依本契約第十條規定辦理。

- 四、買方於簽立本契約時，應同時簽立「代辦貸款委託書」(附件七) / 「自洽貸款協議書」(附件八)交付賣方，買方並同意按照金融機構之規定辦理。
- 五、買方應依本契約第十五條之規定，簽立與本契約貸款同額之商業本票及房屋貸款撥款委託書給賣方保存，作為買方支付貸款金額之擔保，賣方於交屋時返還買方之商業本票。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依本契約第十五條之規定於賣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後之利息，由買方負擔，買方不得拒付貸款應付之利息。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方於交屋時返還買方。

#### **第二十一條：房地暨停車位轉讓條件**

- 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。如有違反前開讓與或轉售規定之更換行為對賣方不生效力；如因此產生糾紛造成賣方受有損害時，應負損害賠償之責；如權利轉讓產生相關稅費，因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定；如影響產權之取得，概與賣方無涉。
- 三、買方經賣方同意後辦理轉讓手續並具結讓渡書一份給賣方，賣方不與受讓人簽立新約。除第一項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\_\_\_\_\_ (最高以萬分之五為限)之手續費，於辦理轉讓之同時由買方以現金一次結清。
- 四、買方縱將本契約全部或部分讓與第三人，本契約對其受讓人仍繼續有效，任何

讓與人應告知其受讓人同意履行本契約之所有約定事項，如有違反致發生糾紛或損害，因讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關權利義務應由讓與人和受讓人自行約定。

## 第二十二條：稅賦及費用負擔之約定

### 一、買賣雙方應負擔之稅費及費用

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- (三)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。

### 二、買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、保險費、地政士費用、公證費及各項附加稅捐由買方負擔。
- (二)買方同意於通知之交屋日起三十日後，無論買方已否遷入使用，即應負本戶之水電費、瓦斯基本費。另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- (三)預繳裝潢保證金每戶新臺幣伍萬元整。
- (四)買方未於賣方通知期限內預繳本契約所約定之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，其因此而增加之費用由買方負擔。
- (五)倘政府機關另有其他臨時有關法令稅捐費用或暨其他交易習慣費用應由買方負擔之部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。
- (六)前述應由買方繳交之稅費，買方同意於辦理所有權登記移轉時，應將此等費用全額以代收方式預繳予賣方，並於交屋時結清，多退少補。

### 三、賣方應負擔之稅費及費用：

- (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，但買方未依本契約第十五條之規定於期限內備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二)依公寓大廈管理條例第十八條規定賣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。

(三)起造人為賣方時，本社區建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

### **第二十三條：買方之質押禁止**

除本契約另有約定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保、質押、假扣押、假處分等；因買方與第三人發生糾紛，致賣方於本契約所取得之權利或貸款為第三人假扣押、假處分或遭他人強制執行處分時，其因此所造成賣方之損害應由買方負擔損害賠償責任。

### **第二十四條：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。

### **第二十五條：留置權約定**

買方未完成撥款、結清價款、延遲利息、各項規費稅費、保留款、違約金、其他等款項及交屋手續，賣方或賣方指定之地政士對於買方之各項相關產權憑證及建物相關從物(如鑰匙等)有留置權。

### **第二十六條：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，買方應配合賣方之作業，於契約解除日起七日內，將本買賣標的產權移轉登記於賣方或賣方指定人。

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或交屋時，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。

三、解除本契約時，如本買賣標的申報產權移轉登記中，買方同意以本契約授權賣

方逕行以買方名義及印章撤銷申報。

### 第二十七條：違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### 第二十八條：相互通信方式

買賣雙方相互之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，買方二人以上者均以(姓名簽章：\_\_\_\_\_ )代表。如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正。如買方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期，其所生損害應由買方負責。

### 第二十九條：契約效力

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件為本契約之一部分，與本契約具有同等效力。買賣雙方均充分瞭解，有關本契約買賣之權利義務悉依本契約各項規定及本契約之附件所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本契約規定或未以附件表示已達成合意者，不包括在本契約範圍內。
- 三、本案概依主管機關核定使用執照之竣工圖為準，買方已充分認知、瞭解。

### 第三十條：特約事項

- 一、買方授權賣方代刻印章乙枚保管及使用，並簽立「委刻專用印章同意書」(附件九)。賣方不得將前項授權章使用於「委刻專用印章同意書」(附件九)以外之任何用途，並應於交屋時交還買方。
- 二、本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 三、本社區入口之私設通路及門廳等公共設施，賣方得為銷售之目的無償優先使用。惟賣方亦應於銷售目的完成後，回復原狀歸還之。
- 四、賣方為銷售目的，買方及管理委員會不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共空間等。
- 五、本社區入口之私設通路及門廳，由賣方依規劃之使用目的施工，買方及管理委員會同意依賣方規劃方式使用，就此部分不再有任何其他增建、擴充或變更之主張或請求，否則其增加費用由主張者負擔，如致生損害於賣方並應賠償之。
- 六、買方同意賣方於交屋前在店鋪統一設置店招，店招約定歸屬該戶店鋪永久管理使用之，日後店招其樣式規格變更等，須經管理委員會同意，方得為之，賣方代管期間(尚未成立管理委員會)不得變更其店招。
- 七、一切電力、電信、弱電、給排水等設備或其他公共設施之依管線設計位置安裝，若需經過本買賣標的物(基地及建物)時，買方應配合辦理。
- 八、為保持建築師之設計理念風格，確保本大樓高級品質，買方同意除了賣方為整體外觀之美觀使用外牆外，買方不得於本大樓之外牆、陽臺懸掛廣告物或裝置鐵窗、鐵架或其他違建，以維護外觀立面之美觀。
- 九、如買方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約；其法定代理人對買方依本契約所載一切義務應負連帶債務責任。
- 十、為維護社區全體住戶之居住品質，買方裝潢時，應遵守「裝潢施工管理辦法」(附件十)之規定。買方應於對保或接獲賣方通知時，預繳裝潢保證金包含於代收款項下。如交屋後確無需裝潢或裝潢完成並無損害本社區各項公共設施、外觀、鄰居財產及無堆置垃圾等，始可申請無息退款。
- 十一、為維持本社區良好秩序及公共安寧，確保全體區分所有權人之權益，買方應遵守「住戶管理規約」(附件十一)之規定。
- 十二、本契約之效力及於買賣雙方之繼承人、受贈人、受讓人或繼承人。

### **第三十一條：個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、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。

二、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。

三、買方同意提供個人資料(包括姓名、身分證字號、性別、地址、電話、email)給賣方。同意賣方及關係企業得為產品推銷、客戶服務、會員服務、市場調查等用途蒐集、處理及利用買方個人資料。賣方可將該資料以紙本、電子、口頭或其他適當方式利用，利用期間不限。買方了解依據個人資料保護法，買方可以向賣方請求(1)請求查詢或閱覽、(2)製給複製本、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集、處理及利用或(5)請求刪除之權利。但於本契約之全部權利義務履行完畢之前，若買方行使前述(4)、(5)權利時，賣方仍得於履行契約必要範圍內使用之。

**第三十二條：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。**

**第三十三條：合意管轄法院**

因本契約爭議，導致需以訴訟處理時，雙方同意以房地所在地地方法院為第一審管轄法院。

**第三十四條：契約分存**

本契約乙式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。附件視為本契約之一部分。

(由買方親手寫)買方確認所有約定事項均已載明如上，亦無任何口頭約定。

(由買方親手寫)買方簽章：

附件目錄

附件一 建造執照影印本  
附件二 本契約房屋平面圖

附件三	本契約停車空間平面圖
附件四	履約擔保證明文件影本
附件五	房地暨停車位付款明細表
附件六	建材設備說明書
附件七	代辦貸款委託書
附件八	自洽貸款協議書
附件九	委刻專用印章同意書
附件十	裝潢施工管理辦法
附件十一	住戶管理規約



附件一 建造執照影印本(附基本資料表及變更事項)

臺北市政府都市發展局建造執照				114建字第0130號			
起造人姓名	炎洲股份有限公司負責人:李志賢			住址	114521台北市內湖區行善路397號7樓		
設計人姓名	陳金水			事務所名稱	陳金水聯合建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	住商混合區			幢戶數	1幢1棟地上13層地下4層 共17層59戶		
建築地點	地址	北投區洲美里承平路					
	地號	北投區新洲美段0092-0000號					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	402.56m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	7313.43m <sup>2</sup>				其他	1113.51m <sup>2</sup>
發照日期	114年07月21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55個月內竣工		
工程價	\$ 123,003,372 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	636.53	3.2	(防空避難室兼停車場)共20室(詳見附表)				
總計:						7313.43	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年七月二十一日							

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。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0130號



## 建築地點：

地點：北投區新洲美段0092-0000號

**建築物概要：**

1棟地下001層、面積:636.53m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(防空避難室兼停車空間)	1棟地下002層、面積:633.99m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(停車空間)
1棟地下003層、面積:633.99m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(停車空間)	1棟地下004層、面積:633.99m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(停車空間)
1棟地上001層、面積:373.02m <sup>2</sup> 、高度:4.2M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(排除便利商店)、管委會使用空間、樓梯間	1棟地上002層、面積:284.79m <sup>2</sup> 、高度:3.5M、用途:(第十九組)一般零售業甲組(G3)(排除便利商店)、管委會使用空間、樓梯間
1棟地上003層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上004層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上005層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上006層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上007層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上008層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上009層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上010層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上011層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟地上012層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅
1棟地上013層、面積:360.74m <sup>2</sup> 、高度:3.4M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)集合住宅	1棟突出物001層、面積:49.8m <sup>2</sup> 、高度:3.1M、用途:(樓電梯間)
1棟突出物002層、面積:49.59m <sup>2</sup> 、高度:2.7M、用途:(樓梯間)(水箱)(水表室)	1棟突出物003層、面積:49.59m <sup>2</sup> 、高度:3.2M、用途:(樓梯間)(水箱)(機械室)

雜項工作物: 土方9712立方米:

水溝寬:0.30M:長度94.0m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用110年07月01日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03月01日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

1. 首次掛號日期：《114》年《4》月《23》日（法令適用日期：114年4月23日）。
2. 建築地點：北投區洲美里。
3. 實設空地《710.95》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《儀大工程股份有限公司》，技師：《陳建勝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《耀文電機技師事務所》，技師：《許耀文》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
9. 本案基地屬（高度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
11. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
12. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
13. 昇降機《2》部。
14. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
15. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。



# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

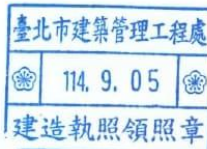
114建字第0130號

## 注意事項：

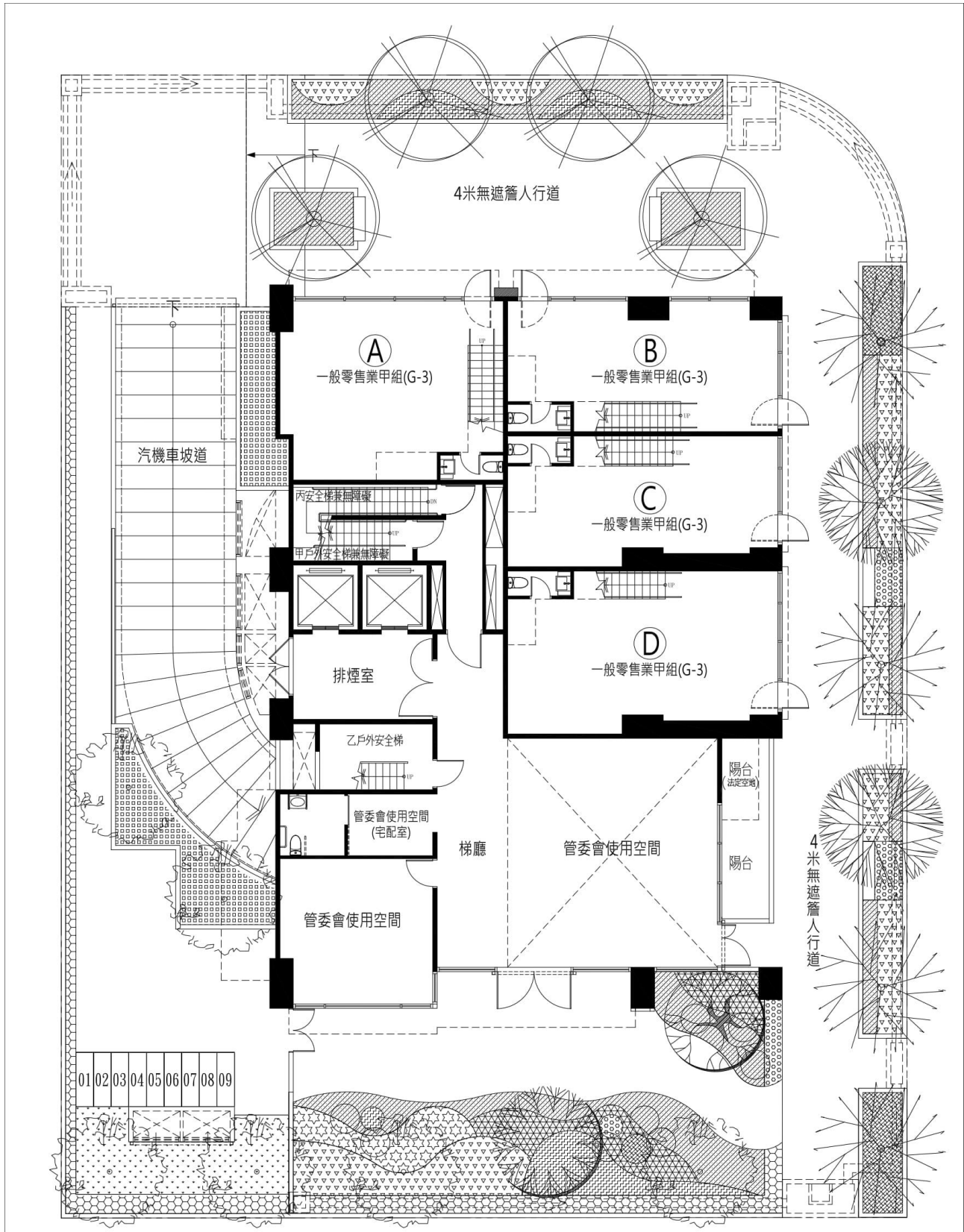
- 16.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 17.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 18.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 19.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 20.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局《1140402》府都設字第《1143001075》號函完成都市設計審議程序。
- 21.本案係容積移轉接受基地，經本府113年1月24日府授都綜字第1123080227號函核備自本市中山區榮星段四小段640地號、內湖區碧湖段四小段670地號及信義區永春段一小段678地號(以上均為部分)等3筆土地，及本府都發局113年3月5日北市都新字第1136001266號函核備自本市大同區延平段三小段692、692-1及693地號3筆土地(台北市大同區迪化街一段130號)，移入容積共1252.69平方公尺。
- 22.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322.28平方公尺，屋頂平臺綠化面積為163.35平方公尺。
- 23.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。
- 24.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量93.51噸)、(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平臺綠化面積163.35平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 25.本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 26.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 27.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 28.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 29.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(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」。
- 30.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 31.申報放樣勘驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 32.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。
- 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 34.基地內退縮無遮簷人行道應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 35.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
- 36.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所屬(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 37.建造執照(含雜項執照)，承造人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。
- 38.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人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。
- 39.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積402.56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，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
- 40.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局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隔間或變更使用行為，將依法查處。
- 41.預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
- 42.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發

## 注意事項：

- 案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 43.依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局114年4月9日，文號：北市文化資源字第1143002385號函審查同意在案。
- 44.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖及施工方法報告），經社團法人中華民國建築技術學會114年05月28日（114）審字第399號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 45.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。
- 46.《一~二層大廳》挑空部分切結不得違建，挑空面積《58》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 47.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 48.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49.（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。
- 50.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
- 51.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施）
- 52.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 53.依臺北市建築師公會建造執照發文號：114A1-094-臺北市府消防局會辦協審書面建議表：一、請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。二、請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。三、建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。
- 54.依臺北市府都市發展局114年4月2日府都設字第《1143001075》號函完成都市設計審議程序，函文說明二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：（一）本案自建築線退縮之帶狀式開放空間，應24小時開放供線不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。（二）容積移轉補償措施如下，不得任意變更：1、沿街帶狀式開放空間之遮蔭喬木，應負維護管理之責。2、本建物地面層扣除必要門廳後，其餘配置商業空間。（三）本案依「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案」規定，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。（四）立體綠化維管部分除承諾於竣工後認養2年及納入管理規約外，並額外提供59萬7,980元（每年29萬8,990元×2年）基金予管委會續管。（五）屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- 55.依經濟部地質調查及礦業管理中心114年4月30日地礦行字第11400811840號函，目前非位屬礦區(場)或地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍。

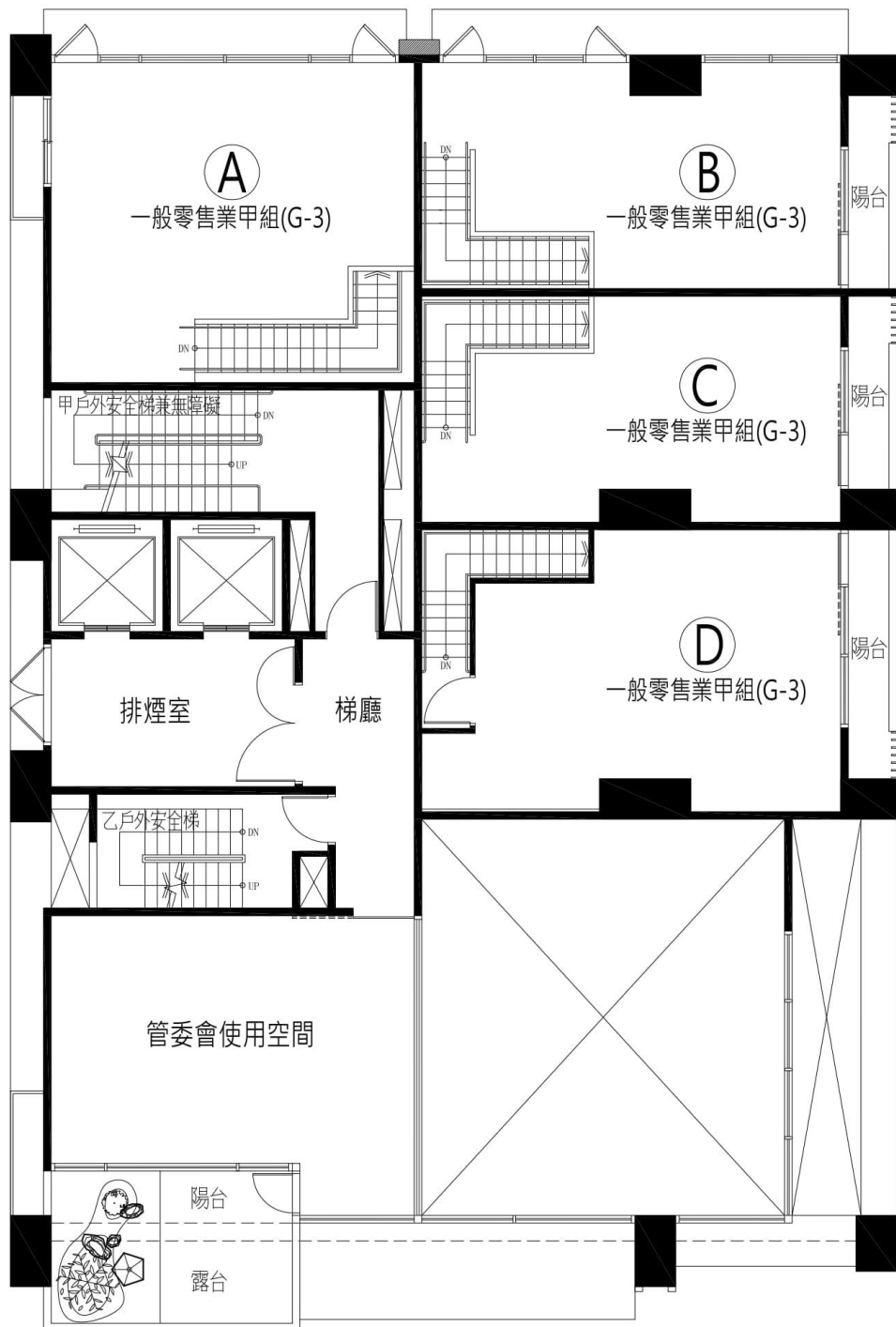


附件二 本契約房屋平面圖



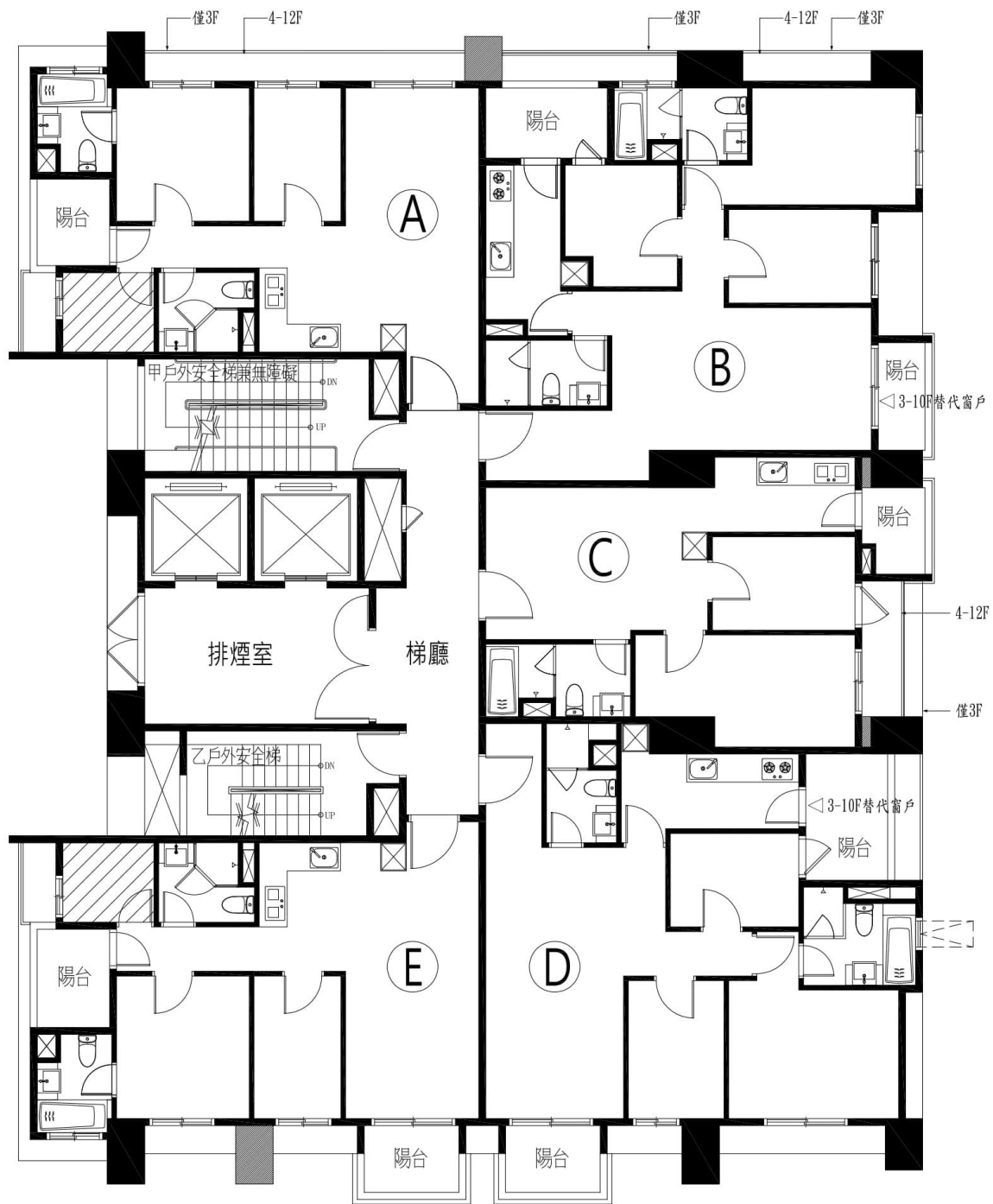
▲ 一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



## 二層平面圖

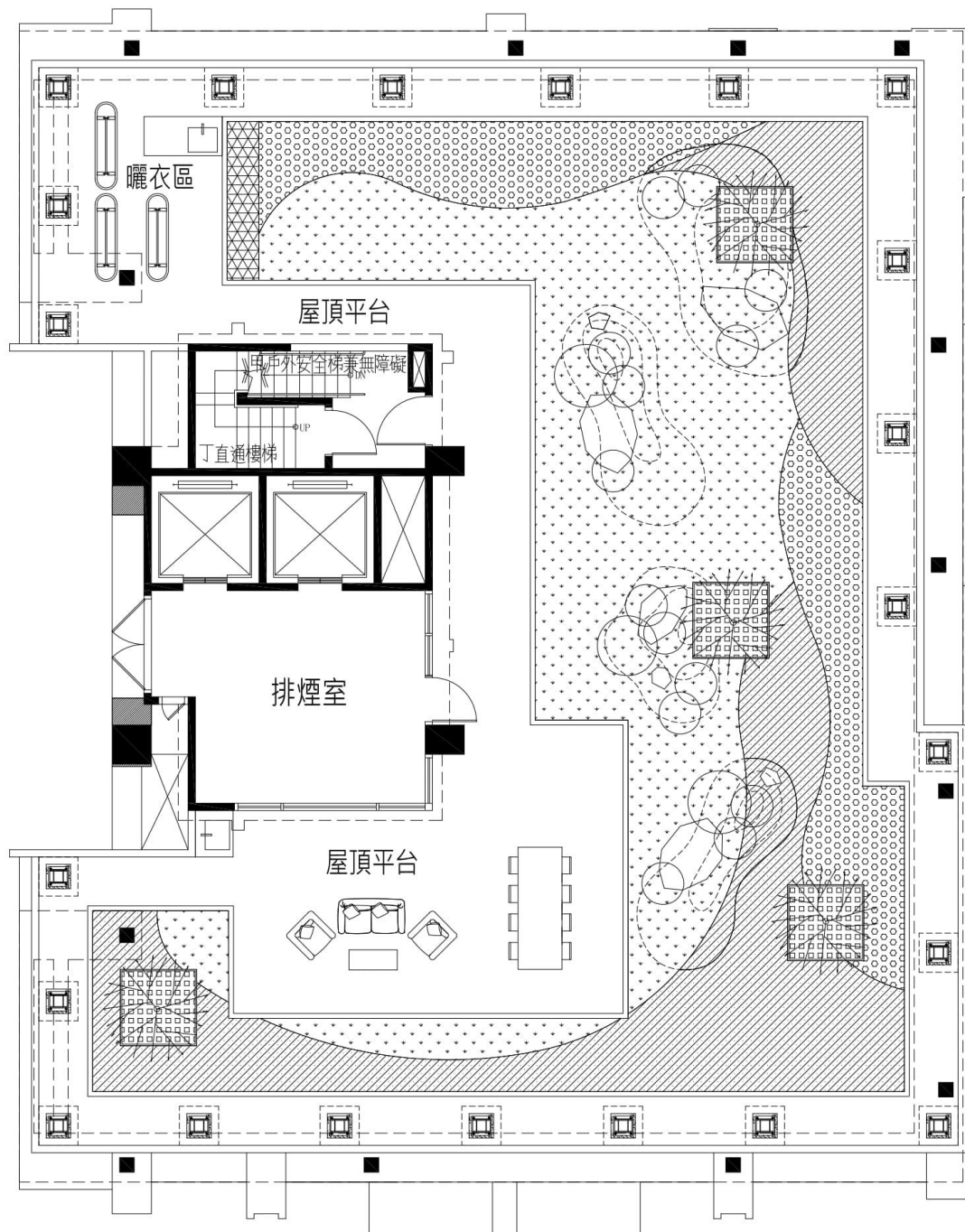
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



▲ 三至十三層平面圖

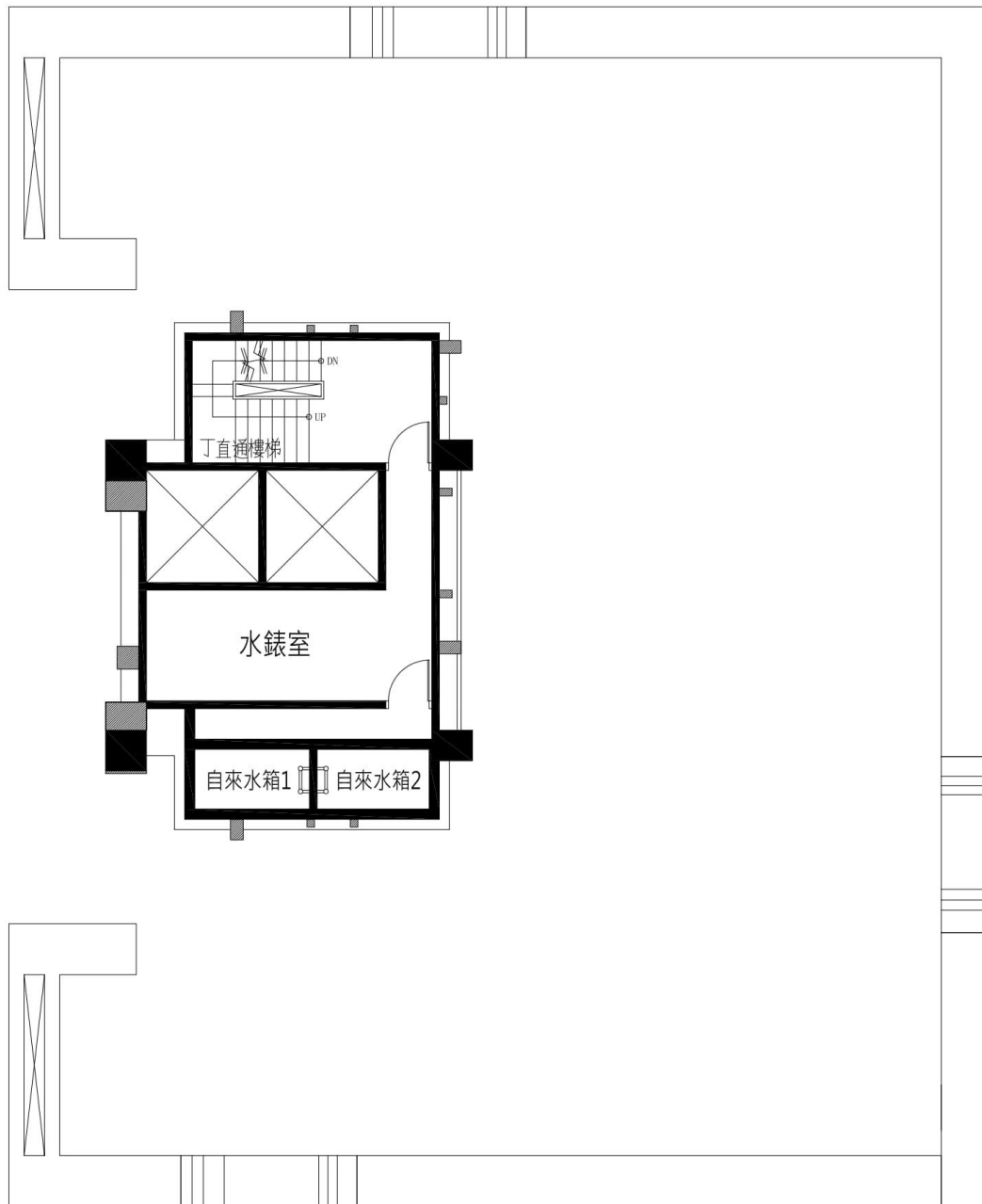
▨ A, E戶此區域因廁所通風管道經過，考量美觀另外增做天花板。

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



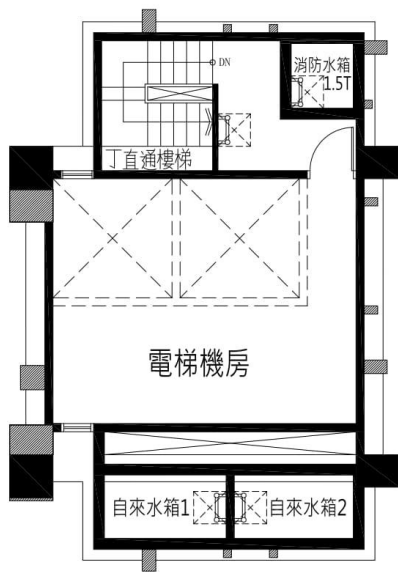
▲ 屋突一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

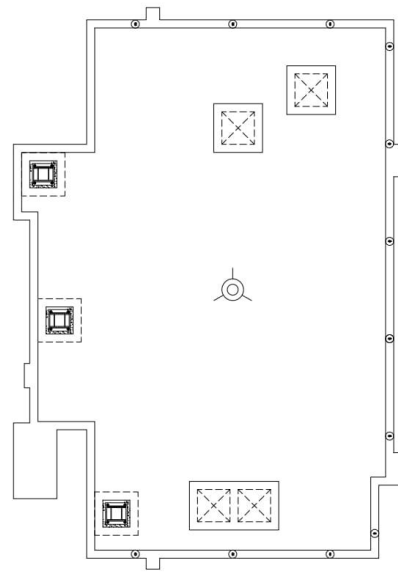


▲ 屋突二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



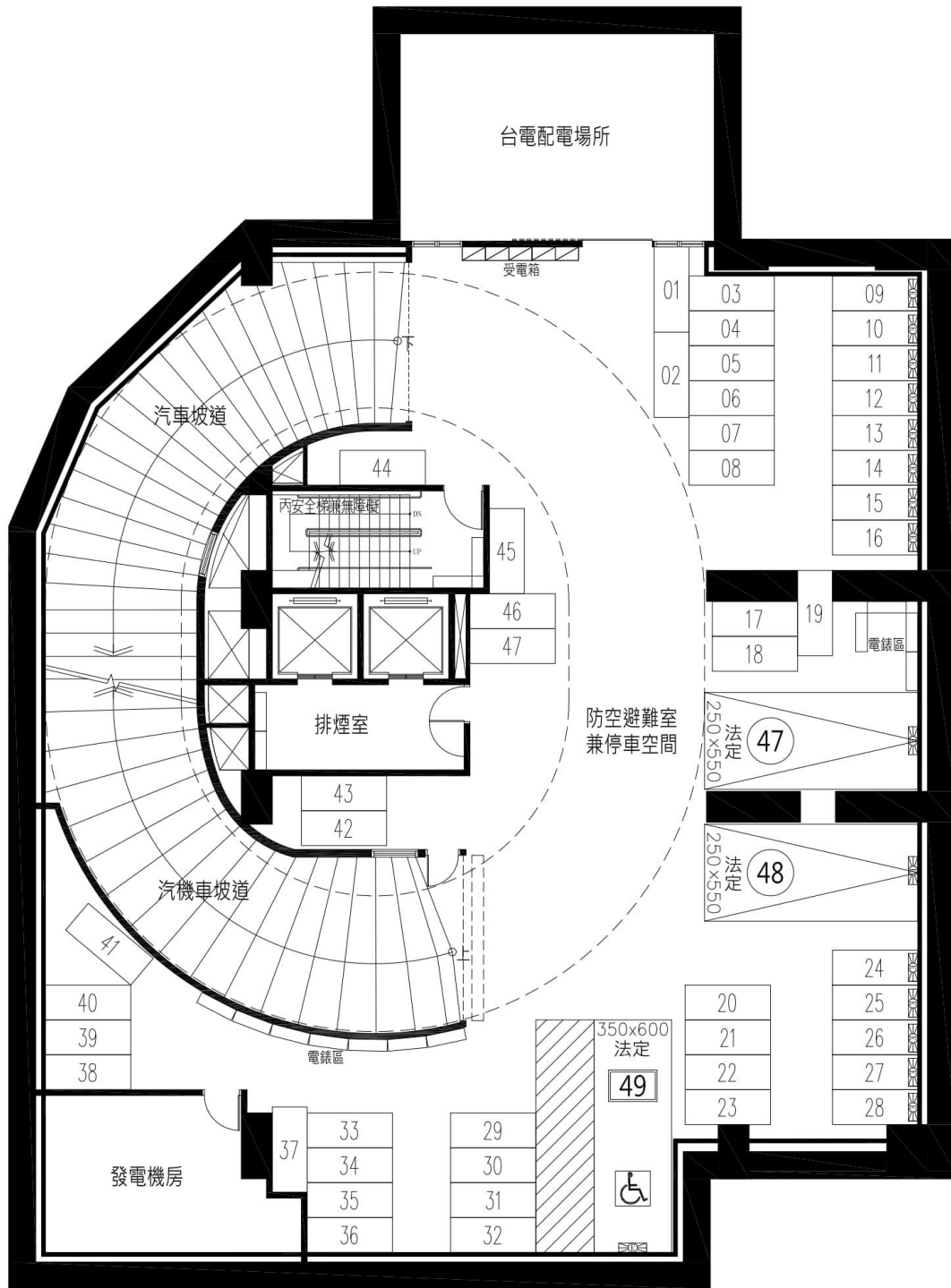
▲ 屋突三層平面圖



▲ 屋突頂層平面圖

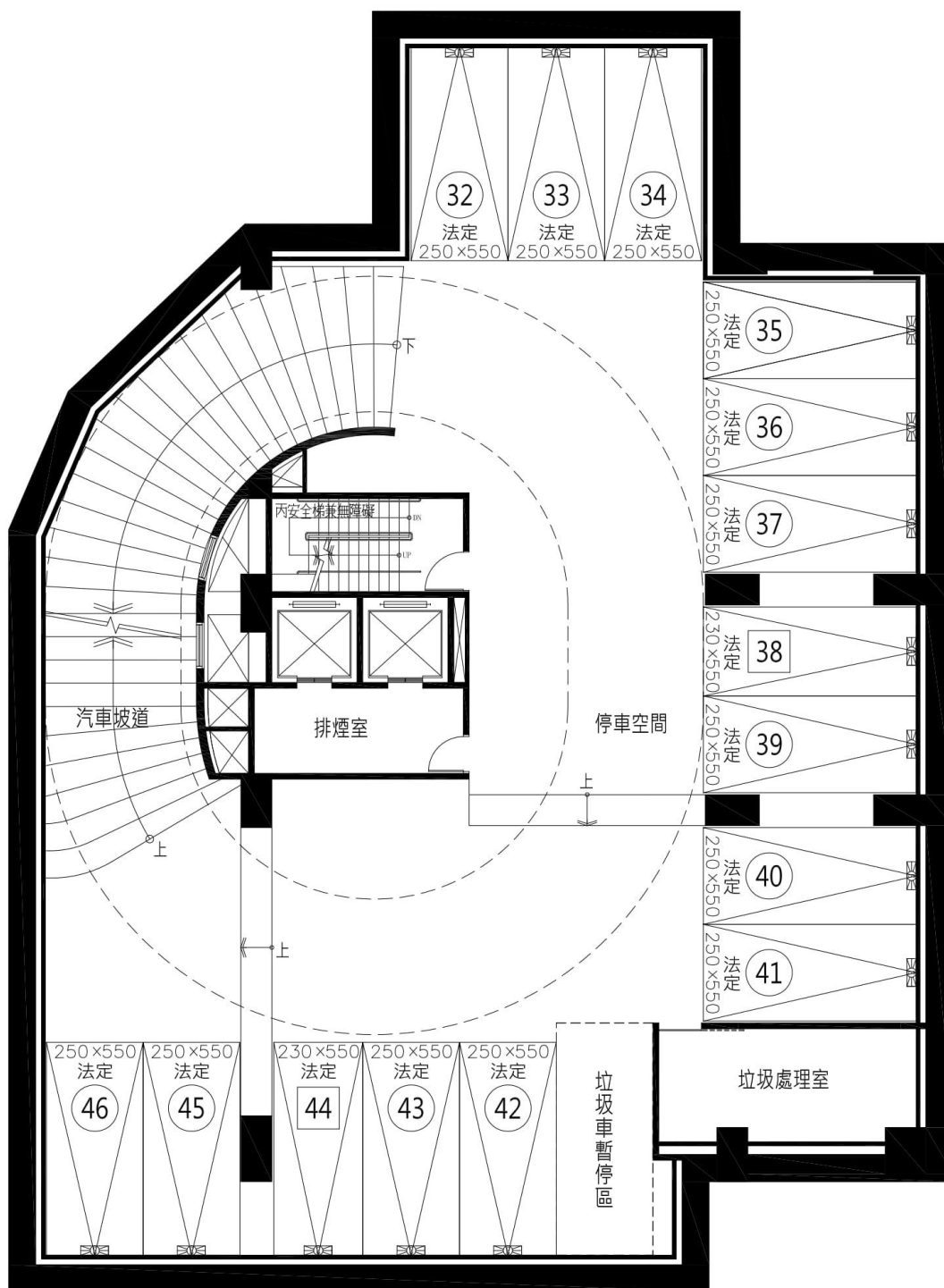
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件三 本契約停車空間平面圖



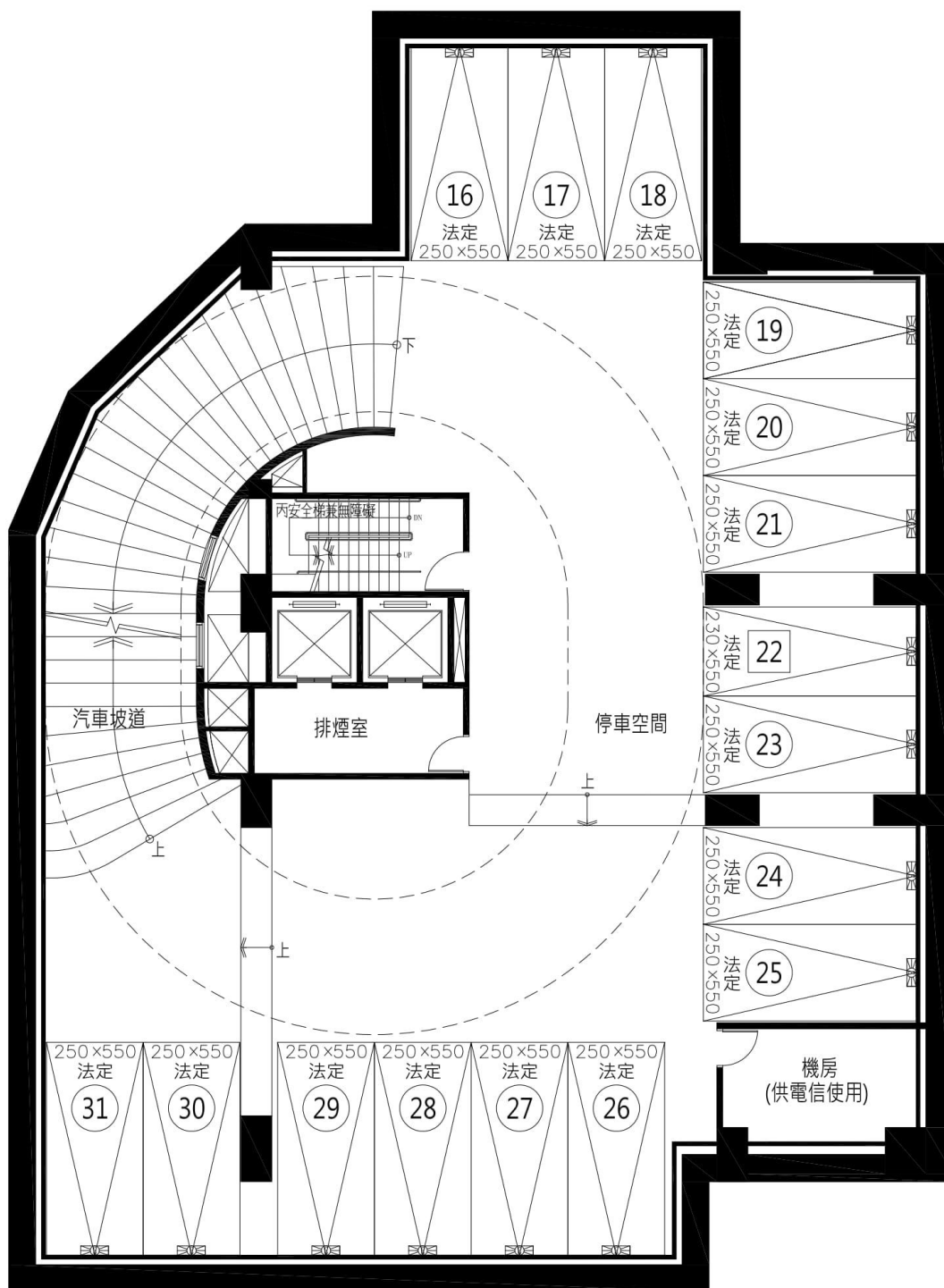
⬆ 地下一層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



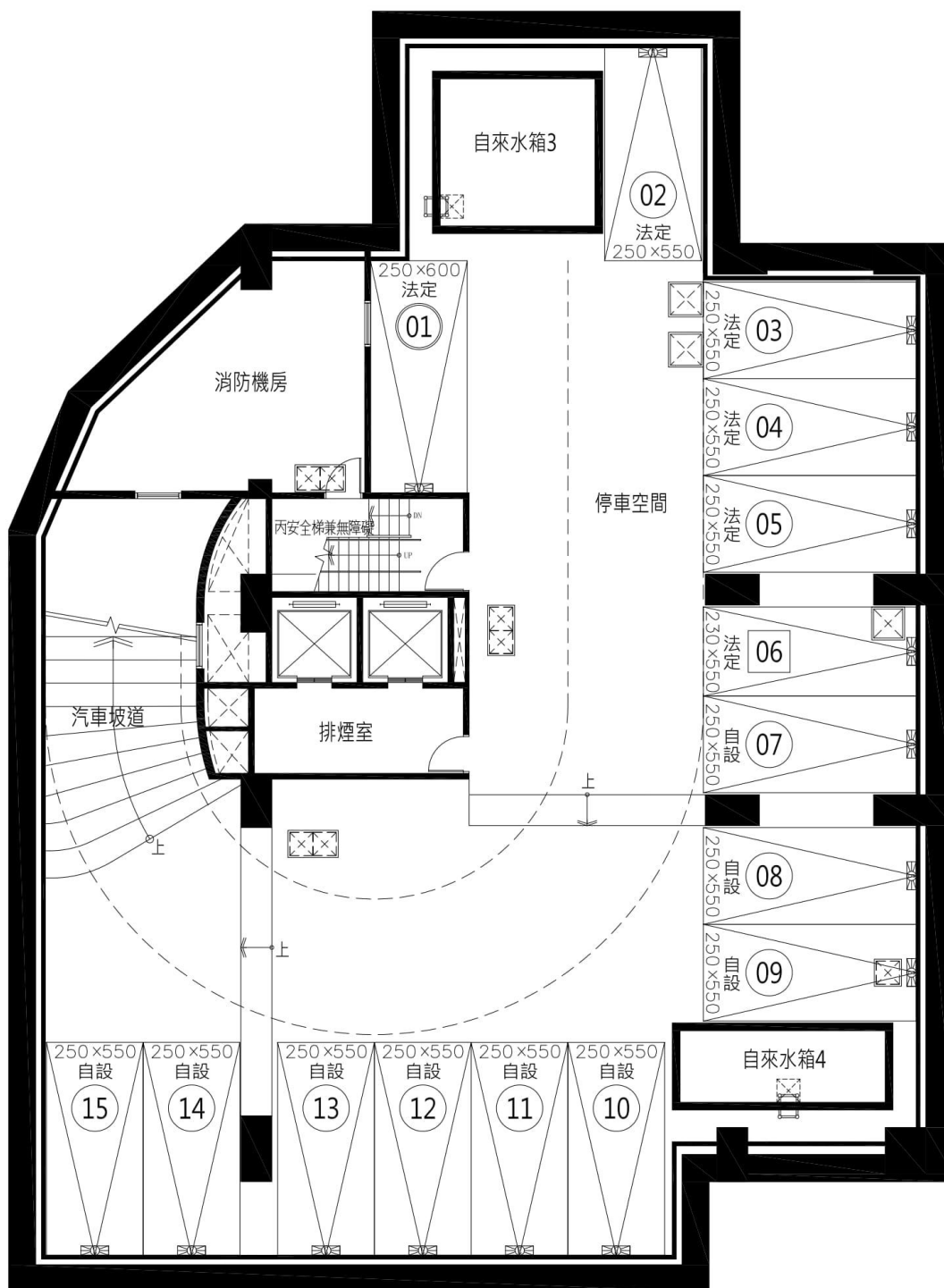
## ⬆ 地下二層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



### ⬆ 地下三層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



### ⬆ 地下四層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 附件四 履約擔保證明文件影本

### 不動產開發信託說明書

主旨：有關臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）辦理【炎洲股份有限公司「臺北市北投區新洲美段」不動產開發信託】乙案，詳如說明，敬請 查照。

說明：

- 一、炎洲股份有限公司（以下簡稱委託人）為開發座落於臺北市北投區新洲美段 92 地號土地之興建工程（以下簡稱本案），將本案交付予受託人信託管理。
- 二、受託人依據本案信託契約及信託法相關規定擔任本案土地及信託專戶資金之信託受託人，並依信託本旨，以善良管理人之注意義務處理本案之信託事務。
- 三、受託人依據本案信託契約設置信託專戶，專戶資金來源包含貸款融資單位融資款項、本案房地銷售（含預售）所得、委託人自備款及信託專戶資金所產生孳息。
- 四、信託期間本案之興建及銷售（含預售）事宜仍為委託人義務，委託人並得委任他人辦理，受託人配合辦理。房地承購戶所繳納之買賣期款，委託人並應入本案信託專戶，以達本案興建資金專款專用之目的，惟不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。

受託人：臺灣新光商業銀行股份有限公司

代表人：董事長 賴進淵

統一編號：97172648

上代理人：信託部協理 廖慧萍

地址：臺北市信義區松仁路 32 號 4 樓之 1



中 華 民 國 1 1 5 年 4 月 2 3 日

附件五 房地暨停車位付款明細表

期數	工程進度	應繳金額(新臺幣)
1	訂金	仟 佰 拾 萬 仟元整
2	簽約金(10%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
3	開工款(5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
4	頂樓屋頂版結構體完成 (5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
5	使用執照申請(5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
6	銀行貸款(70%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
7	交屋款(5%)	仟 佰 拾 萬 仟元整
總價(100%)		仟 佰 拾 萬 仟元整

## 附件六 建材設備說明書

### ■ 結構

- 一、本大樓整體結構採用台泥或亞泥或國產或力泰之預拌混凝土，為鋼筋混凝土構造，特聘請專業結構技師結構設計，承重、抗壓、耐震等，依內政部之建築技術規則辦理，基礎、樑柱、樓版等，依台北市政府工務局核准圖施工。
- 二、本大樓採用之鋼筋符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並採不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- 三、全棟柱筋採 SA 級鋼筋續接器，堅固安全。

### ■ 基礎

由結構技師依實際探勘測量資料設計，採用筏式基礎施作，確保建物安全。

### ■ 樓高

地上壹棟十三層，地下四層。以樓板中心至樓板中心距離計算，地上三樓至十三樓每層樓高 340 公分。

### ■ 外觀設計

- 一、經陳金水聯合建築師事務所整體外觀精心規劃，擷取現代建築語彙建構外觀，打造現代主義建築經典。建築物立面以丁掛磚搭配石材及其他建材，陽台內側為丁掛磚鋪貼，創造典雅細膩之現代建築。
- 二、本大樓外觀照明經原碩照明設計有限公司精心規劃，由管理中心統一控制照明啟閉，以創造地標氛圍效果。

### ■ 公共大廳、梯廳及公共設施空間

- 一、本大樓之公共設施空間特別延聘藏盛設計工程有限公司精心規劃，戶外景觀由鑫境景觀設計有限公司精心規劃。
- 二、一樓門廳，地坪以石材搭配其他建材，牆面以磁磚搭配其他建材，平頂採用耐燃建材之天花與照明燈光，及搭配整體傢俱。
- 三、二樓以上及地下室梯廳，地坪牆面採用磁磚搭配其他建材，平頂採用耐燃建材之天花與照明燈光。
- 四、各層公共樓梯間地坪與梯面鋪貼樓梯專用止滑磚，並設置扶手欄杆。

### ■ 電梯

採用崇友或永大或三菱之變頻電梯，並具備下列功能：

- 一、客用及緊急升降電梯載客量為十五人份，共二部。

- 二、先進紅外線感應防夾功能、錯按取消功能及停電時自動切換至緊急電源。
- 三、車廂內設置 CCTV 監視系統、求助警鈴、對講機、讀卡機、自動照明燈。

### ■ 門扇

- 一、社區大門配合一樓門廳做整體規劃設計。
- 二、住戶玄關門採用造型鑄鋁門板，並附電子門鎖及不鏽鋼門檻。
- 三、各層梯廳防火門配合梯廳做整體規劃設計。

### ■ 鋁門窗玻璃

- 一、配合外觀色系，特選 YKK 或三協立山或錦鋇之氣密隔音鋁門(窗)，附紗門(窗)【固定窗及公共區域無紗門(窗)】，具防颱、防水效果，無論風壓、氣密、防水、隔音等均符合 CNS 國家標準。
- 二、三樓以上住宅之私人區域範圍(不含屋突及梯廳)玻璃採用厚度 5+5mm(含)以上(依樓層調整)強化膠合玻璃。

### ■ 室內門

- 一、住宅臥室門扇採室內門，附水平把手。
- 二、浴廁門扇採浴廁門，附水平把手，並施作石材或人造石門檻。
- 三、住宅工作陽台採用 YKK 或三協立山或錦鋇之廚房專用三合一鋁門。

### ■ 室內地坪

- 一、住宅客餐廳、廚房、臥室地坪鋪貼 RSPC 稻殼石塑或 SPC 石塑地板。
- 二、店面地坪鋪貼磁磚。
- 三、浴廁鋪貼止滑磚。
- 四、陽台鋪貼止滑磚或仿木紋地磚。

### ■ 室內內牆

- 一、住宅隔戶牆採 RC 牆，其餘室內隔間採輕質灌漿隔間牆，刷乳膠漆。
- 二、住宅封閉式廚房牆面貼磁磚，開放式廚房牆面刷乳膠漆。
- 三、浴廁牆面採輕質灌漿隔間牆貼磁磚。

### ■ 室內平頂

- 一、浴廁施作耐燃材質天花板，依設計需求附活動檢修孔，刷乳膠漆。
- 二、封閉式廚房施作耐燃材質天花板，依設計需求附活動檢修孔，刷乳膠漆。開放式廚房不

施作天花板。

三、住宅陽台裝設金屬材質天花板，依設計需求附活動檢修孔。

### ■ 工作陽台

一、住宅工作陽台贈送曬衣架。

二、住宅工作陽台依設計規劃統一設置洗衣機專用插座一組，並增設熱水器強制排氣插座。

三、住宅工作陽台依設計規劃統一設置地板雨水排水落水頭一處。

四、住宅工作陽台依設計規劃統一設置洗衣機及水槽之專用排水落水頭各一處。

### ■ 屋頂

一、屋頂鋪設防水層處理並採用止滑磚或高架地板施作，達到防水效果。

二、屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷裝置。

### ■ 衛浴設備

一、住宅衛浴：主浴室馬桶採用 TOTO 或 Panasonic 全自動智慧馬桶；次浴室馬桶採用 TOTO 或 Panasonic 馬桶搭配洗淨便座。面盆採用 TOTO 或 KOHLER 下嵌盆附石材檯面。淋浴間採強化玻璃隔間附金屬固定件，搭配 TOTO 或 Hansgrohe 定溫淋浴龍頭及花灑。浴缸(依戶型)採 TOTO 或 KOHLER 浴缸，搭配 TOTO 或 Hansgrohe 定溫龍頭。另附贈 TOTO 或 Panasonic 多功能暖風機。廁用衛生紙捲紙架、單桿毛巾架、衣物架於交屋時由賣方點交予買方，由買方自行安裝。

二、店面衛浴：馬桶採用 TOTO 或 Panasonic 全自動智慧馬桶。面盆採用 TOTO 或 KOHLER 下嵌盆附石材檯面。

三、浴室設計獨立管路當層排氣。

### ■ 廚房設備

一、住宅廚房：採用 Panasonic 或 nolte express 廚具櫃體，搭配 Panasonic 或 BOSCH 嵌入式洗烘碗機、Rinnai 排油煙機、Rinnai 檯面式雙口瓦斯爐(若有因規劃設計而無法設置之戶型，改採檯面式電爐)、杜邦或 LG 人造石檯面，另於上下櫃體中間牆面貼烤漆玻璃。

二、廚房不另設地版排水，易清理乾淨衛生。

三、廚具設備之尺寸以賣方依各戶型之空間規劃設置為準。

### ■ 電氣設備

一、各戶採單相 110V/220V 供電，照明採用 110V 供電，插座採用 110V 供電，空調採用 220V 供電。

二、地下室裝設發電機組，以備停電時供應緊急逃生用電梯、逃生指示燈、消防系統等公共

設施及各戶客廳、廚房、主臥室插座各一處所需之用電(不含空調設備用電)。

三、各戶燈光照明系統採用面板開關，插座採接地式插座。

四、電線、電纜採用太平洋或華新麗華品牌。

五、開關箱內採用士林電機之無熔絲開關及漏電斷路器。

#### ■ 給排水設備

一、冷、熱給水管用不銹鋼管。

二、廢水、雨水及污水管採 PVC 管或鑄鐵管。

三、本大樓頂層以下二層(第十三樓及第十二樓)採加壓馬達供水，其他樓層住戶採重力供水。各戶均設獨立開關及水錶。

四、本大樓於屋頂水箱前設置過濾設備。

#### ■ 電信設備

一、本大樓統一設置數位共同天線，並預留有線電視公共垂直配管。室內機上盒由買方自行申辦。

二、住宅客廳及各臥室皆設電話、電視插座。

三、本大樓設置主幹光纖搭配 CAT-6 Cable，各戶設置資訊箱，並於客廳、各臥室設置網路出口，FTTH 光纖到府。寬頻網路由買方自行向電信公司申辦網路帳號及付費。

#### ■ 天然瓦斯

一、本大樓採天然瓦斯，由賣方統一代向天然瓦斯公司申請配管，其基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管之裝設費用依本契約第十六條約定辦理。

二、瓦斯錶依買方遷入時間自行申請，其費用由買方自行負擔。

#### ■ 消防安全設備

一、本大樓依建築及消防法令，設置合乎法規之滅火設備、警報設備、避難逃生設備及消防搶救上之必要設備。

二、管理櫃臺設置自動火警受信總機，監視各樓層之狀況。

#### ■ 居家保全系統

一、各戶室內設置免執聽筒彩色影視對講機，內建緊急求救及防盜等保全功能。

二、各戶廚房設置瓦斯偵測器，可偵測瓦斯外洩。

三、各戶主臥室設置緊急求救壓扣。

四、各戶玄關大門及廚房專用三合一鋁門設置磁簧開關，以防止外力侵入確保安全。

## ■ 公共保全系統

- 一、進入住宅大樓一樓門廳需經感應器管制。
- 二、電梯進行樓層管制。
- 三、屋頂及地下室水箱蓋均設置磁簧開關，防止入侵。
- 四、一樓圍牆、公共庭園、電梯、屋頂層梯廳、屋頂層平台周邊設置攝影機。

## ■ 汽車用充電設備

- 一、地下停車場之汽車停車位，設置線架及 EMS 系統，買方自行拉線及安裝汽車品牌充電樁。
- 二、買方在架設施工前，須向管委會提出申請，使用電動車充電買方須負擔使用電費。

## ■ 備註

- 一、本契約各項建材設備之品牌，式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考量整體一致與施工便利性，得由賣方統一選定。
- 二、天然石材其色澤紋路因供貨批別先後，或有部分差異，買方同意上開石材花色及賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有部分差距，以施工及交屋當時色澤紋路為準。
- 三、依消防公安法規設置之設備，買方不得任意變更位置或拆除。

買方已詳讀並確認本建材設備說明書之內容，同意賣方依本建材設備說明書之內容施作。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 附件七 代辦貸款委託書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因訂購 炎洲股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建座落台北市北投區新洲美段 0092 地號壹筆土地及其上所興建之房屋，即【炎洲琉玉】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋\_\_戶及地下室第\_\_\_\_\_層車位編號第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_位及其土地持分，特委託賣方就上述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、買方委託賣方全權代向金融機構申請不動產抵押貸款計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，並同意本項貸款之用途專供支付房地價款之銀行貸款予賣方。買方應於賣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，並以買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賣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商業本票及房屋貸款撥款委託書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款，一切手續均願依照貸款銀行之規定辦理。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買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賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買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。設定後之房地所有權狀由賣方領回，俟雙方依本契約第十六條規定辦妥交屋手續後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應行辦理之一切手續，買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。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方於交屋時返還買方。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣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，全部由買方負擔，並依本契約第二十二條規定應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買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、買方一旦委託賣方向金融機構辦理貸款，除有違反本契約第十二條第二項、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，非經雙方合意為之買方不得以任何名義終止或解除委託。

九、本委託書簽訂後，除有違反本契約第十二條之第二項、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，買方不得通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，雙方同意依本契約第十條規定辦理。

十、本委託書乙式貳份，為本契約之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽訂日起生效。

此致 炎洲股份有限公司

立委託書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 自洽貸款協議書

立委託書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因訂購 炎洲股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建座落台北市北投區新洲美段 0092 地號壹筆土地及其上所興建之房屋，即【炎洲琉玉】社區編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋\_\_戶及地下室第\_\_\_\_\_層車位編號第\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_位及其土地持分，買方擬自行就上述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、買方自行向金融機構申請不動產抵押貸款計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，並同意本項貸款之用途專供支付房地價款之銀行貸款予賣方。買方應於賣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，並自行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賣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商業本票及房屋貸款撥款委託書給賣方保存。
- 二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定之銀行帳戶，以抵付上開房屋之未付工程價款。
- 三、為確保賣方於貸款核撥後取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效取款條等取款證件交由賣方保管，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賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。
- 四、對於前項貸款，買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。設定後之房地所有權狀由賣方領回，俟雙方依本契約第十六條規定辦妥交屋手續後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買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，買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。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方於交屋時返還買方。
- 六、因辦理貸款及抵押權設定所需證件及簽名蓋章等手續，買方同意依賣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，全部由買方負擔，並依本契約第二十二條規定應於賣方指定之日期交予賣方代繳。
- 七、買方辦理貸款期間，如須買方及其保證人提供文件或親自辦理開戶，買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。
- 八、本協議書簽訂後，除有違反本契約第十二條之第二項、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，買方不得通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方，如買方通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款予賣方致賣方無法即時取得貸款時，雙方同意依本契約第十條規定辦理。

九、本協議書乙式貳份，為本契約之一部分，於簽約時一併簽訂，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽訂日起生效。

此致 炎洲股份有限公司

立協議書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 委刻專用印章同意書

立同意書人(即委託人)： (以下簡稱買方)

受 託 人： 炎洲股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之【炎洲琉玉】編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶房屋\_\_\_\_\_戶及地下室\_\_\_\_\_層車位編號\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_\_\_\_位之所有權事宜，雙方就委刻印章及授權使用事項約定如下：

一、買方同意賣方代刻印章乙枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。

二、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：

(一)本契約房屋及土地產權移轉登記及貸款抵押權設定登記之申請或變更。

(二)稅捐申報(含變更及撤銷申報)。

(三)水、電之申請或變更。

(四)開立本契約貸款專用帳戶。

三、賣方不得將前項授權章使用於本同意書以外之任何用途，否則致買方發生損害時賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，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及本同意書各項用途之印章使用。

五、本同意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同意書存查。

立同意書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

受 託 人

賣 方： 炎洲股份有限公司

負 責 人： 李書緯

統 一 編 號： 35894259

公 司 地 址： 臺北市內湖區行善路 397 號 7 樓

公 司 電 話： 02-81706199

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十 裝潢施工管理辦法

立書人\_\_\_\_\_ (以下簡稱買方)已瞭解並詳讀下述【炎洲琉玉】(以下簡稱本社區)之裝潢施工管理辦法，並保證願意遵守下列規定：

第一條：為維護本社區生活環境品質與全體住戶之權益，買方於裝潢施工前，應有效約束承包廠商向本社區管理人辦理下列手續：

- 一、預付裝潢後清除廢棄物或損害賠償之裝潢保證金新臺幣伍萬元整。
- 二、由買方與承包廠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，承包廠商須親自或指派富有工程安全經驗之代理人常駐工地，督導施工並負責安全管理工作。承包廠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，由承包廠商負責理賠，與本社區管理人無涉。

第三條：承包廠商須遵守下列規定：

- 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、住戶規約及本社區管理規章。
- 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 8:00 至下午 5:00，若有必要，須於上述施工期間外施作者，須事先向本社區管理人提出申請，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、承包廠商於施工期間，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，該裝潢戶及承包廠商應連帶負責賠償。
- 十一、承包廠商或施工人員，不得進入非其承包工作地區，並不得以任何理由要求在本社區內留宿。

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，否則本社區管理人得僱人將其清掃搬離，並逕行扣除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)。

第四條：買方應嚴格交代承包廠商徹底清運垃圾，如因裝潢戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留本社區而不易分辨所屬的，則由買方之裝潢保證金分擔清運費用。

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，由本社區管理人隨時以公佈更改或增加條款。

此致 炎洲股份有限公司

【炎洲琉玉】社區管理人

立書人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一 住戶管理規約

### 【炎洲琉玉】社區規約

#### 目錄

- 第一條 本規約效力所及範圍
- 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分
- 第三條 區分所有權人會議
- 第四條 公寓大廈有關文件之保管責任
- 第五條 管理委員會委員人數
- 第六條 管理委員會會議之召開
- 第七條 管理委員之資格及選任
- 第八條 管理委員之消極資格
- 第九條 管理委員之權限
- 第十條 管理費之繳納
- 第十一條 管理費、公共基金之管理及運用
- 第十二條 重大修繕或改良之標準
- 第十三條 財務運作之監督規定
- 第十四條 違反義務之處置規定
- 第十五條 其他事項

## 【炎洲琉玉】社區規約

社區訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均已詳讀規約內容並同意遵守下述義務：

### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人及住戶。住戶包括區分所有權人、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或業經取得停車空間建築物所有權者。

本公寓大廈之範圍：為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：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
  - (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、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。
- 三、停車空間應依下列規定：停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 四、本公寓大廈周圍上下、牆面、陽臺、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、懸掛廣告物、設置鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 五、區分所有權人及住戶對於陽臺不得違建、懸掛廣告物或裝置鐵窗，但法令另有規定者從其規定，但仍須經區分所有權人會議同意。
- 六、共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。
- 七、住戶應愛惜使用公共設施，如因使用不當或故意之行為致使設備故障受損，行為人必須負責修復或照價賠償。
- 八、購買停車位之所有人或得其同意之使用人另作他用或存放危險物品或有礙環境衛生物品含廢棄物，大樓管理負責人或大樓管理委員會得予制止並要求限期回復原狀，逾期未回復原狀者，大樓管理負責人或大樓管理

委員會有權逕自回復原狀，其費用由該購買停車位之所有人或得其同意之使用人連帶負擔。

### 第三條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈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之規定，召集人及會議主席由管理委員會主任委員擔任(管委會未成立前，由建商召開第一次區分所有權人會議)。
- 二、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。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、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
  - (一)規約之訂定或變更。
  - (二)公寓大廈之重大修繕或改良。
  - (三)公共基金及各項管理費之數額。
  - (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
  - (五)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
  - (六)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、公寓大廈牆面、陽臺、樓頂平臺，懸掛廣告物或設置無線電台基地台等廣告、強波發射設備或其他類似之行為，須經區分所有權人會議同意。
- 六、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之全部區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 七、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，應先經該等承租者或使用者及該專有部分之全部區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 八、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。
- 九、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 十、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。

十一、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項之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分所有權合計過半數之同意行之。

十二、區分所有權人會議依本條第十一項之規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達本條第十一項定額者，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。

十三、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。

十四、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。

#### **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理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、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如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### **第五條 管理委員會委員人數**

一、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 名住戶為管理委員組成社區管理委員會(以下簡稱管理委員會)，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。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)財務委員一名。

(四)監察委員一名。

(五)管理委員一名。

(六)前項委員名額合計五名，並得置候補委員一名。

二、管理委員由具區分所有權人身分之住戶任之。

三、管理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、主任委員應每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，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議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。

#### **第七條 管理委員之資格及選任**

一、主任委員由管理委員互推之。

二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

三、委員應以無記名單記法選舉，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。

四、委員之任期一年，不得連選連任。

五、管理委員需具區分所有權人身份之住戶任之；管理委員喪失區分所有權人資格者，即當然解任。

六、管理委員任期屆滿拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、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。

#### **第八條 管理委員之消極資格**

有下列情事之一者，不得充任管理委員，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 管理委員之權限**

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並執行管理委員會決議事項。
- 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、管理委員應遵守法令、規約、區分所有權人會議及管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 七、管理委員不得為工作之需要支領費用或接受報酬。

#### **第十條 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議決之規定向管理委員會繳交管理費。
- 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。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，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔。
- 三、每個月住家管理費為新台幣 元/坪；店面管理費為新台幣 元/坪；停車位為新台幣 元/位。
- 四、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 五、管理費以足敷第十一條之第二項開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，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。

#### **第十一條 管理費、公共基金之管理及運用**

- 一、管理委員會應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，分別設立專戶儲存公共基金及管理費，並定期公佈公共基金及管理費收支報告。
- 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、管理委員會於任期屆滿或管理終了應提出公共基金及管理費結算明細表，並將餘額移交下屆管理委員會。

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

## 第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第三項之第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，係指其工程金額達參拾萬元者。

## 第十三條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度與各屆委員會之委員任期相同，為期一年。
- 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。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。

## 第十四條 違反義務之處置規定

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、安全及衛生情事或於維護、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，未經管理委員會之同意而為之，經協調仍不改善時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

- 二、住戶有任意變更公寓大廈周圍上下、牆面、陽臺、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、懸掛廣告物、設置鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依相關規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期末回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- 三、住戶有破壞公共安全、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。如有損害並得請求損害賠償。
- 四、住戶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。
- 五、住戶於其專有部分或約定專用部分從事違反法令或社會善良風俗之營業，情節重大者，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，管理委員會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。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。

#### 第十五條 其他事項

- 一、共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、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本規約，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。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例及其他相關法令之規定辦理。

簽立社區規約人

買 方：

身 分 證 字 號：

法 定 代 理 人：

( 兼 連 帶 保 證 人 )

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日