

# 房屋土地預定買賣合約書

買方：  
立合約書人：賣方：櫻花建設股份有限公司

茲為「櫻花響」房地買賣事宜，買方對合約內容已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，且經雙方合意訂定合約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 合約審閱

本合約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日  
(合約審閱期間至少 5 日)。

買方簽章：

賣方簽章：櫻花建設股份有限公司、法定代理人：陳世英

## 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，為合約之一部份。

## 第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：桃園市中壢區豐興段 215 地號等 1 筆，面積共計 3018.98 平方公尺 (約 913.24 坪)，使用分區為：第二種住宅區。

二、房屋座落：同前述基地內「櫻花響」編號：第 棟第 樓第 戶共計壹戶(本社區為地上 15 層、地下 3 層，共 146 戶)，為主管建築機關核准 111 年 12 月 23 日核准(111)桃市都建執照字第會壜 01435-01 號建造執照【建照執照(附件九)暨核准之該戶房屋平面圖(附件十)影本】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬：

平面式  法定停車位  自設停車位為地下第 層編號第 號

高 2.1 公尺  寬 2.5 公尺長 6.0 公尺  寬 2.5 公尺長 5.5 公尺

寬 2.3 公尺長 5.5 公尺

依建造執照圖說之停車空間計 位，該停車空間位於共有部分且無獨立權狀，其車位規格詳如停車空間平面圖，本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分產權依地政法令規定登記。另含車道及其他必要空間，面積共計 點 平方公尺 ( 點 坪)(建照執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件十一)。

(二)前目停車空間面積占共有部分面積之比例 %。

汽車停車位之面積計算:係以可售汽車停車格總面積除以可售汽車停車位總車數所得之值加上全區可售汽車停車位分攤之車道面積除以全區可售汽車車位總車數。

(三)買方購買之停車位屬法定或自行增設停車位者,雙方如有另訂該種停車位買賣合約書,其有關事宜悉依該合約約定為之。

#### 第四條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買「櫻花響」第 棟第 樓 戶本買賣其土地  
持分面積 點 平方公尺( 點 坪)應有權利範圍  
為一〇〇,〇〇〇之 ,計算方式係以專有部分面積 點  
平方公尺( 點 坪)占區分所有全部專有總面積玖伍玖  
參點壹捌平方公尺(貳玖零壹點玖參坪)比例計算。如因土地分割、合  
併或地籍圖重測,則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積:(本項不含汽車停車位之持分面積;汽車停車位之持分面積  
另依地政法令規定計算及登記)

本房屋面積共計 點 平方公尺( 點 坪)含：

(一) 專有部分面積計 點 平方公尺( 點 坪)。

1. 主建物面積計 點 平方公尺( 點 坪)。

2. 附屬建物陽臺面積 點 平方公尺( 點 坪)。

陽臺 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 點  
平方公尺( 點 坪)及雨遮 點 平方公尺  
( 點 坪)。

(二) 共有部分面積計 點 平方公尺( 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,買賣雙方應依第六條  
規定互為找補。

##### 四、停車位面積：

停車位建物持分:權利範圍為一〇〇,〇〇〇之 。

## 第五條 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、管委會使用空間、行動不便者車位、發電機房、垃圾儲藏室、樓梯間、梯廳、電梯間、台電配電場所、台電專用管道、雨水污水機房、防空避難室（兼停車空間）、電信室、消防幫浦室、蓄水池、屋頂突出物、水箱、消防水塔、機械室及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本建築共有部分總面積計捌柒參零點玖伍平方公尺（貳陸肆壹點壹壹坪）包含位於共有部分且不具獨立權狀之停車空間總面積參捌玖壹點參柒（壹壹柒柒點壹參坪）；專有部分總面積玖伍玖參點壹捌（貳玖零壹點玖參坪）前款共有部分之權利範圍係依買受本戶專有部分總面積與本案專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本案共有部分總面積扣除位於共有部分且不具獨立權狀之車位空間總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第六條 房屋面積誤差及其價款找補

- 一、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，買方得解除合約。
- 四、汽車停車位長、寬尺寸之認定，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買賣雙方並同意停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金；若實際車位（長、寬）小於標示之容車空間且長、寬不足五公分以上時，買方應於產權移轉前主張解除本汽車停車位買賣，賣方同意一次退還本汽車停車位買賣價金，買方逾期不主張則不得就此部分再有任何主張或請求。

## 第七條 合約總價

- 一、本房地買賣價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。  
土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。  
房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。(含稅)  
(一) 專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。  
1. 主建物：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。  
2. 附屬建物：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。  
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。  
(二) 共有：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整。
- 二、車位價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。
- 三、買賣總價款(房地及車位)合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。  
(土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整)  
(房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰元整含稅)
- 四、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。又簽定本合約時，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

(一) 本預售屋價金交付信託，由板信商業銀行信託部負責承作，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信託資金控管事宜。

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)項之信託契約影本或價金信託證明書(附件十二)。

(二) 本買賣價金信託範圍乃依本約應繳期款(不含第5期銀行貸款)於賣方通知期限內，由買方匯入賣方開立於板信商業銀行之繳款帳戶：

戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

解款行：板信商業銀行北台中分行

帳號：0613-500006051-5

(三)價金信託補充條款：

- (1)價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，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。
- (2)為保障買方權益及配合受託機構建置查詢網頁，買方同意將其個人資料及買賣合約資料提供予受託機構，並同意受託機構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、相關注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託機構應負保密之責任。

(買方簽認：\_\_\_\_\_)

- (3)買方應依「付款明細表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，由買方開立抬頭為「板信商業銀行受託信託財產專戶」之禁止背書轉讓即期支票予賣方或以現金、轉帳或匯款方式直接存入賣方指定之價金信託專戶。
- (4)買方所繳價金，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受託機構與賣方，並非存在於受託機構與買方，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，不受本價金信託之保障，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。買方應每次繳款後自行於查詢網站查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：「<http://www.bop.com.tw>」，查詢途徑為：「信託/信託專戶查詢/預售屋價金信託價金交付信託查詢」。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
- (5)為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託人：
  - ◆賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  - ◆依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (6)賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (7)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；買方就將其未受償部分，應依買賣合約之約定向賣方請求。
- (8)如發生前條賣方無法依約定完工或交屋之情形，致受託機構需召開受益權人會議時，有關價金信託契約之受益權人會議之召

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與效力及於買方。

(9)有關價金信託之相關權利義務請詳閱信託契約之約定。

(買方簽認：\_\_\_\_\_ )

同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣合約可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。

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建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣合約可向加入本協定之○○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。

## 第八條 付款條件及逾期處理方式

- 一、本條付款辦法除簽約金及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定付款明細表（附件一）之規定，於工程完工後接獲賣方電話、簡訊或書面繳款通知單五日內自行向賣方指定之銀行專戶繳款，其每次付款間隔數應在二十日以上。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。
- 二、依前款規定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。
- 三、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，雙方同意依第二十四條違約之處罰規定處理。但前項情形經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

買方就共同使用部分及停車位之分管使用及法定空地、中庭、公共空間及外觀之相關美化與規劃設施設備，同意簽立「共同使用部分分管

特約書」(附件五)及「停車位分管同意書」(附件六)及「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」(附件七)。

#### 一、地下層停車位

(一) 本合約地下層共三層，總面積陸參參柒點壹肆平方公尺(壹玖壹陸點玖捌坪)，扣除第五條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積參捌玖壹點參柒平方公尺(壹壹柒柒點壹參坪)，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，已充分認知本房地總價不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分(持分)面積亦未含停車位之應有部分(持分)面積。除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本地下室停車位應有部分(持分)，並無使用管理權等任何權利。

#### 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，其使用應依本約(附件五共同使用部分分管特約書)約定方式使用。

### 第十條 主要建材及其廠牌、規格

一、本預售屋建築構造種類(主要結構)係為鋼筋混凝土造。

二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本合約如(附件二)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。

三、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材、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)未經處理之海砂等材料或其他類似物。

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

五、賣方如有違反前三款之情形，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應在民國一十二年六月一日之前開工，民國一三〇年十一月一日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；惟買賣雙方另同意如本工程提前完工取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日。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

買方簽約時已詳加明瞭本工程不受理各項工程變更，並於驗屋同時始提供該戶水電位置圖。

## 第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、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合約、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。買方就本合約所載之房屋有瑕疵，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕經雙方複驗合格後支付。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。有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除合約另有約定，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。
- 二、驗屋後倘有瑕疵應修繕者，於賣方完成修繕並通知買方驗收時買方應即配合辦理。



三、公共設施之建材及設備因開始交屋至管理委員會成立需時較長，為免提早安裝易遭損毀或失竊，於各戶驗收時不列為驗收項目，俟住戶成立管委會後再行安裝完成點交予管委會維護。

四、驗屋標準：

- (一)地、壁磚：施工品質驗收時，單磚五處(四個邊角及中心點)黏著處有三處(含)黏著則視為合於標準(空磚可不更換，但應填注修補，或雙方協議處理方式)。
- (二)室內油漆：依二底二度施工法施作即視為合於標準(即批土打底、噴漆為一底一度，再來二次批土、再來手刷一次即為二底二度)；油漆刷痕及壁面伸縮細紋不得視為瑕疵。
- (三)各戶建材(如地面飾材、衛浴配件及浴缸、人造石檯面、門窗框扇及門檻、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- (四)廚房櫥櫃背側(含烤漆玻璃)，不貼磁磚、不油漆，為泥作打底面或隔間牆素面，客戶同意為制式施作方式，不得要求補貼磁磚或油漆。
- (五)浴室及陽台地磚(含露臺)均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度，以不積水為原則，客戶同意為制式施作方式，不得要求做滿水測試及變更洩水坡度。
- (六)各戶浴室及廚房天花板內，一律施作混凝土素面，不另做油漆。
- (七)全棟窗戶抗風壓強度僅提供實驗室模擬實際風雨試驗報告，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。
- (八)淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。
- (九)本案室內隔間牆為濕式輕質隔間牆，牆內灌注保麗龍砂漿，因材質不同，故敲擊牆面時，會有產生似牆面空心之聲音係屬正常。
- (十)買方如有委請第三方單位(驗屋公司)協助驗屋，後續驗屋單上缺失修改項目，需請驗屋公司提供相關法源規範說明，終依買方與賣方討論後內容為主。

(買方簽認：\_\_\_\_\_)

## 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）依本合約之付款辦法，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給付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、買方於對保同時應預立及交付本件房地所有權過戶返還切結書及地政士簽證作業予賣方，除有違反第十條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，並同意若因買方因素（包含但不限於阻止金融機構撥款）致金融機構貸款未能於產權過戶及抵押設定後三日內撥款予賣方時，賣方除可行使本條款第四款之本票外，亦得以賣方或賣方指定之地政士為代理人（視為買方無條件委任），逕以預立之過戶返還切結書及地政士簽證作業將房地產權過戶返還賣方並塗銷金融機構抵押權設定（買方同意金融機構逕將塗銷同意書出

具予賣方)，因此增加之一切費用均由買方負擔，過戶返還後依本約第十八條買方不辦理貸款之程序辦理。若金融機構於房地產權過戶及抵押設定後三日內順利撥款予賣方，則該等書類應於買方完全履約後與權狀一同於交屋時返還買方。

(買方簽認: \_\_\_\_\_)

### 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(各戶專有部分)。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)賣方就本合約第十三條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、售後服務卡、使用維護手冊、住戶規約草約、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，本合約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任，但可歸責於賣方時，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，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。

(買方簽認: \_\_\_\_\_)

### 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、本合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、防水．．．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、前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區車道捲門以公設點交日起算保固壹年。

### 第十八條 貸款約定

- 一、第七條合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，並立「代辦貸款契約書」（附件三）及「委刻印章同意書」（附件四）由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。
- 二、本預定銀行貸款金融機構僅限中華民國境內之行庫，買方不得要求中華民國境外(或駐外單位)辦理對保手續。
- 三、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。
  - 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合約。
- (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，買方有權解除合約。
- (三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- 四、若買方不貸款者，應於賣方取得使用執照五日內，以現金或即期支票次付清不貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款於稅單核發五日內以現金或即期支票一次付清，賣方俟買方付清本款項後始辦理產權移轉登記。
- 五、有關金融機構核撥貸款之利息，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**

本合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，除有違反第十條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

(買方簽認:\_\_\_\_\_)

#### **第二十條 房地轉讓條件**

- 一、買方於簽約後，不得將本合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合約總價款萬分之\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## 第二十一條 稅費負擔之約定

- 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。（稅捐機關如有另行規定公告，則從之辦理。）
- 三、買方應負擔土地、建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、地政士費（由買方預付予地政士）、貸款保險費、有線電視配線施工費用及法令規定由買方繳納之各項稅規費等。
- 四、前列買方應繳（本項費用暫定新台幣 拾 萬元整，並預定於對保同時一併繳付，屆時依實際支付多退少補）稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分。
- 五、如賣方能證明買方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論徵納義務人名義為何，均由買方負擔。
- 六、買方自通知交屋日起，不論已否遷入，應即負擔本戶之水電費、瓦斯基本費，若賣方能證明可歸責於買方導致遭停水或停電者，其損害概由買方自行負責，水電費用繳納名義人於交屋後由買方自行辦理過戶事宜。
- 七、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。
- 八、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。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。

九、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。

## 第二十二條 賣方之瑕疵擔保責任

- 一、賣方保證本戶房地產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地或遭他人無權占有等情事，訂約後該房地如有任何糾葛情事者，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除之，惟若屬賣方建築融資而設定他項權利者，賣方於取得買方之金融機構貸款時，即負責塗銷之。但本合約有利於買方者，從其約定。有關本合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。
- 二、本合約房地若賣方與工程承攬人依民法第五百一十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一，賣方應於交屋前解決；如因賣方建築融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機關貸款後，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍不解決，買方得解除本合約，雙方並同意依第二十四條違約之規定處理。

## 第二十三條 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，致本合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。

## 第二十四條 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，買方得解除本合約。
- 二、賣方違反【賣方之瑕疵擔保責任】之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除合約。
- 三、買方依第一款或第二款解除合約時，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買方外，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合約。
- 五、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。

## **第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用**

賣方為履行本合約特定目的，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、處理或利用買方之個人資料，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。

## **第二十五條 疑義之處理**

本合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。

## **第二十六條 通訊地址**

買賣雙方所為之洽詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載通訊地址為準，如有變更買方應隨時以書面通知更正，如有拒收或無法送達而致退回者，均視為已送達並以郵局第一次投遞日期為送達日期。

## **第二十七條 合意管轄法院**

因本合約發生之消費訴訟，雙方同意以台中地方法院為第一審管轄法院。

## **第二十八條 附件效力及合約分存**

本合約自簽約日起生效，賣方應將合約正本交付予買方。

本合約之相關附件視為本合約之一部分。

## **第二十九條 未盡事宜之處置**

本合約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

## **第三十條 特別約定**

- 一、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。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。
- 二、為維護本社區秩序及各住戶安全衛生，買方願簽具並遵守本社區規約草約（如附件十三）。



三、賣方依據公寓大廈管理條例第二十八條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，買賣雙方同意下列約定：

- (一)買方交屋後若欲裝潢者，每戶應繳納裝潢保證金新台幣參萬元整(現金或即期支票)，裝潢完成若有污損社區任何設施，買方應負修復賠償之責，如買方未於賣方催告期間內完成清理或復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用自裝潢保證金中扣除，買方不得提出異議，不足部分買方並應補足；若無損害本社區各項公共設施如電梯、門廳、外觀或堆置垃圾等事宜，經工地主任或管理服務人簽認後始可申請無息(賣方開立指名買方名義之支票)退還裝潢保證金。買方自行裝潢時，應俟辦妥交屋手續並繳清前項款額後，始得進行裝修工作，並為確保本社區全體住戶之權益，在移交公共設施部分前，其裝潢包商仍需接受賣方工地人員約束，不得隨意傾倒廢棄物、堆置建材等。買方確認無論裝潢廠商為賣方代聘或自行聘雇皆屬買方保證責任範圍。
- (二)賣方得委託管理服務公司或管理服務人員負責本社區共同使用部分之管理及清潔維護等諸事宜。
- (三)本社區任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而須進入本戶內修繕時，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份之毀損，由買方自行負責修復。
- (四)本社區之地下汽車停車位因需另行價購，故產權及使用權屬賣方及向賣方購買之人所有，惟地下室於防空時應開放為防空避難之用。
- (五)本社區之門廳、中庭、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台、地下室停車空間等公共設施及外牆，賣方(含委託之業務銷售公司)為銷售之目的得於銷售期間無償共同使用及帶領客戶參觀，買方(含管理服務人)不得藉任何理由禁止通行與使用，但賣方應於銷售完畢後回復原狀歸還。
- (六)買方購買之車位(含租借、讓渡予第三人)應自負維護管理之責，賣方對於天災、地變所生之地下室車位損害(包括任何不可預防或可預防而未預防者)無須負任何責任。

附件：

- 一、付款明細表
- 二、建材設備表
- 三、代辦貸款契約書
- 四、委刻印章同意書
- 五、共同使用部分分管特約書
- 六、停車位分管同意書
- 七、法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書
- 八、對保備證資料、代書收費約定書
- 九、建造執照影本
- 十、房屋平面圖影本
- 十一、停車空間平面圖
- 十二、價金信託證明書
- 十三、住戶規約草約

立合約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

連 絡 電 話：

賣 方：櫻花建設股份有限公司

法 定 代 理 人：陳世英

公司統一編號：二二四九一六四〇

公 司 地 址：台中市西區臺灣大道二段二三九號四樓

公 司 電 話：(0四) 三六〇〇 五八〇〇

北區營業處：台北市內湖區行善路四五九號二樓

北區營業處電話：(0二) 八七九一八一六七

不動產經紀業：京晟廣告股份有限公司

法 定 代 理 人：張啟昌

統 一 編 號：九〇八七二四一四

公 司 地 址：新竹縣竹北市高鐵七路65號6樓之7

公 司 電 話：(0三) 六五八七八九五

不 動 產 經 紀 人：張琬琪

經紀人證書字號：(104)新北市經字第 003124 號

中 華 民 國 年 月 日

附件一：付款明細表

項 目		金 額 ( 新 台 幣 )	款 別
總 價		仟 佰 拾 萬元整	
1	訂 金	佰 拾 萬元整	土地款
2	簽 約 金	佰 拾 萬元整	房屋款
3	門牌證明取得	佰 拾 萬元整	房屋款
4	使用執照取得	佰 拾 萬元整	房屋款
5	產 權 移 轉 (金融機構貸款)	仟 佰 拾 萬 仟 佰元整	土地款
		仟 佰 拾 萬 仟 佰元整	房屋款
6	交屋保留款	佰 拾 萬 仟 佰元整	房屋款

★ (買方簽認: \_\_\_\_\_)

## 附件二：建材設備表

### ※結 構

本大樓結構經結構技師精密計算，依桃園市政府都市發展局核定圖樣，全部樑、柱、樓板、外牆採用無輻射高品質鋼筋混凝土結構，具防火、防颱、耐震等最佳特性。

### ※建物外觀

特聘張建鴻建築師事務所精心規劃設計，建物外牆四周均作正面處理，採高級三色丁掛磚混貼、部份搭配石材、烤漆欄杆設計，選料用色獨具匠心，氣派高雅。

### ※社區門廳

- 一、社區入口門禁管制採感應式讀卡。
- 二、地坪採用高級拋光石英磚處理，氣派高雅。
- 三、平頂搭配造型天花板，加配燈飾。

### ※各戶門窗

#### 一、 大門：

各戶玄關大門採用高級壓花防火玄關門，搭配 Vulcan 電子鎖。室內房門（不含廚房）特選造型實木門扇，搭配高級實木門框，並附高級豪華水平鎖及門止。浴廁門採用造型實木門扇設通風下百葉及水平鎖。

#### 二、 窗戶：

所有鋁窗採用錦鋇等國家標準正字標記高級粉體塗裝鋁製氣密窗，內扇嵌裝茶色玻璃並附紗窗（品牌顏色由賣方選擇使用）。

### ※室內裝修

- 一、 地坪部份：各戶住家客廳、餐廳、臥室及廚房均鋪設高級隔音木地板，浴廁鋪設 30×30 公分地磚。
- 二、 牆面部份：各戶住家客廳、餐廳、臥室及浴廚之隔間為濕式輕質隔間，表面批土填縫後刷高級乳膠漆塗料，搭配 PVC 踢腳板。浴室貼 30×60 公分壁磚。
- 三、 平頂部分：各戶住家客廳、餐廳、廚房及臥室採高級乳膠漆塗料；浴廁採

矽酸鈣平頂天花板，各戶住家廚房採矽酸鈣平頂天花板。

#### ※陽台

後陽台鋪 20×20 公分地磚，牆面延伸外牆貼丁掛磚，採鋁企口平頂天花板，並設置洗衣機插座、熱水器插座並附裝設水龍頭及曬衣架。設不銹鋼落水孔清洗地坪及洗衣機排水口。

#### ※衛浴設備

一、壹樓以上住家：採用 TOTO 馬桶、TOTO 臉盆，主浴室附 TOTO 免治馬桶蓋。搭配冷熱混合式水龍頭、蓮蓬頭，並附浴櫃、鏡櫃、毛巾架等豪華配件，A1、A2、A3、A5、B2、B3、B6 主浴廁所設置四合一暖風機，公浴設置排風機，B1、B5、B7 公浴設置四合一暖風機，主浴設置排風機，精緻美觀。

#### ※瓦斯

瓦斯配管由本公司負責統一代客申請管線，費用由賣方負擔，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### ※廚房 **請清楚標明各廚具使用之品牌**

一、壹樓以上住家：廚具櫃體檯面採人造石檯面、六面結晶鋼烤面板及緩衝抽屜，廚具包括調理台、附高級不鏽鋼水槽、廚房龍頭、吊櫥及二口瓦斯爐(櫻花牌)、隱藏式排油煙機(櫻花牌)、落地式洗碗機(SVAGO)，另設電鍋、冰箱及逆滲透濾水器插座。

#### ※電梯間

各棟電梯間牆面貼壁磚及石材，地坪鋪設高級拋光石英磚，平頂天花板刷高級乳膠漆。

#### ※電梯 **請清楚標明電梯使用之品牌**

採用永大或台灣三菱或崇友微電腦控制之十人份豪華電梯，並於電梯車廂內加設 CCTV 監視系統，與管理室連線保障住戶安全。

#### ※樓梯間

地坪鋪設高級地磚，牆面及天花板均刷高級水泥漆，搭配扶手，高雅大方。

#### ※屋頂平台

採單液 PU 防水材，並設置空中花園。

## ※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、所有配管採用大洋或南亞或正字標記 PVC 管或符合 CNS 標記之 PVC、CD 管。電線採用華新麗華或太平洋或正字標記電線電纜，品質、安全第一。
- 三、室內開關採用大型面板並附夜間指示燈。
- 四、開關箱裝置採用無熔絲開關，安全耐用。
- 五、各戶預留分離式冷氣主機電源，客廳及各臥室均預留分離式冷氣子機排水管。
- 六、客廳(及主臥)設置雙切開關，客廳設置 ONE-TOUCH 開關。

## ※給排水設備

- 一、採用間接供水，除總錶外，各戶均有獨立水錶，並設置獨立止水閥。
- 二、地下室蓄水池及屋頂水箱內之地坪、牆面經防水粉刷後貼磁磚，確保水質乾淨及保養清洗容易。
- 三、熱水管使用不銹鋼壓接管，冷水管採用大洋或南亞或正字標記 PVC 管，經久耐用。

## ※電話電視設備

- 一、預留第四台有線電視(數位電視管路)於梯間三合一弱電箱銜接。
- 二、客廳及各臥室設置電視出線口×1 電話出線口×1 及網路出線口×1。

## ※地下室停車場

- 一、地下室停車場出入口，加設照明設備，車庫出入口設紅綠燈，並設電動遙控安全捲門。
- 二、特設明顯之交通指示標誌及自動泡沫滅火設備，防止災害發生或擴大。
- 三、設置通風設備，增加空氣流通以維護健康。
- 四、地下室配有照明設備，使停車空間更加明亮。
- 五、汽車停車位車輪擋配置。
- 六、地下室車位地坪、斜坡及車道採 EPOXY 美觀耐用。
- 七、地下室電動車車道預留線槽。

## 八、 ※消防安全設施

- 一、 消防火警警報系統：各層樓梯間設置消防栓箱及火警綜合控制盤(依消防審圖施作)，管理室設火警受信總機，增加安全。
- 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 ABC 滅火器以供火警緊急之用。(依消防審圖數量設置)
- 三、 地下室裝置自動發電機組，停電時可供緊急使用。

## ※安全管理系統

- 一、 壹樓以上住家均設置彩色影像對講機壹座，具有雙向對講系統，並與管理室連線，過濾訪客，以保安全。
- 二、 車道出入口及電梯車箱內加設監視系統並以數位硬碟儲存，與管理室連線，確保安全。
- 三、 大廳出入口及電梯車廂採感應式讀卡系統，先進安全。



### 附件三：代辦貸款契約書

立契約書人 (以下簡稱買方) 茲因訂購櫻花建設股份有限公司 (以下簡稱賣方) 所興建「櫻花響」房地乙戶，特以本房屋及該建築基地應有部分 (持分) 權利，委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如左：

- 一、買方委託賣方代為申請貸款所需資料，並向金融機構 (含指定貸款金融機構) 申請抵押貸款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以資繳付本約買賣付款辦法表中金融貸款項下之價款。
- 二、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。
- 三、買方同意以所訂購之房屋、土地 (若有購車位則含車位) 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。
- 四、為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件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取，或簽立「撥款委託同意書」使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶。
- 五、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)，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自填載到期日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。
- 六、本貸款為應繳價款之一部份，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，應依買賣合約書第十八條第四款約定辦理。
- 七、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，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。
- 八、由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，先將房地產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，除賣方違反第十條第三款、第四款之外，買方不得以任何理由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，否則賣方得依據房屋土地預定買賣合約書之相關約定處理。

九、本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房屋土地預定買賣合約書相關約定及誠信原則辦理。

立契約書人

買方（即委託人）：

身分證字號：

賣方（即受託人）：櫻花建設股份有限公司

法定代理人：陳世英

公司地址：台中市西區臺灣大道二段二三九號四樓

公司電話：(0四) 三六〇〇五八〇〇

北區營業處：台北市內湖區行善路四五九號二樓

北區營業處電話：(0二) 八七九一八一六七

中 華 民 國 年 月 日

## 附件四：委刻印章同意書

立同意書人：委託人 (以下簡稱買方)、受託人：櫻花建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)茲因買方訂購賣方所興建之「櫻花響」房屋乙戶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、本同意書依據本合約書第十八條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方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) 本戶房地產權轉移登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、產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(如撥款委託書)或其他文件等)。
  - (三) 為完成前二款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。
  - (四) 賣方依約辦理本戶房地產權過戶返還登記之相關申辦。
  - (五) 水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
  - (六) 不動產成交案件實際資訊之申報。
  - (七) 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、買方基於本合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合約，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「櫻花響」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(即委託人):

身分證字號：

賣方（即受託人）：櫻花建設股份有限公司

法定代理人：陳世英

公司地址：台中市西區臺灣大道二段二三九號四樓

公司電話：(04) 36005800

北區營業處：台北市內湖區行善路四五九號二樓

北區營業處電話：(02) 87918167

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五：共同使用部分分管特約書

- (一) 共用部分：本社區地下室共三層，其中停車空間、管委會使用空間(配信室、宅配室、大廳、多功能閱覽室、社區門廳、健身房)、行動不便者車位、發電機房、垃圾儲藏室、樓梯間、梯廳、電梯間、台電配電場所、台電專用管道、雨水汙水機房、防空避難室(兼停車空間)、電信室、消防幫浦室、蓄水池、屋頂突出物、水箱、消防水塔、機械室及其他規劃為公用設備等公共設施，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(可依需要訂定合法合理之管理維護辦法)，但電力公司、瓦斯公司、電信機構、自來水

機構、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用部分外，由賣方統一規劃為汽機車停車場，約定專用，本社區全體區分所有權人均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對買賣雙方均負損害賠償責任：

1、汽車停車位：本社區地下第一、二、三層所規劃之汽車停車位共計有 141 位車位(不含殘障車位)，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，則由購買者按其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位之承購戶，已充份認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，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。管理負責人或社區管理委員會應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（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

地下一層規劃貳個行動不便者車位(編號:128 號、129 號)，其所有權由全區之買方依買賣雙方約定之共有部分面積持分共有，買方同意由管理負責人或社區管理委員會應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，且因該車位，屬全體區分所有權人共有，其管理維護辦法，可包含使用方式、收費及違規停車罰款之標準。

2、機車位部份：本社區機車位共計 141 位，買方同意由管理負責人或社區管理委員會應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，且因地下室機車停車位，屬全體區分所有權人共有，其管理維護辦法，可包含使用方式、收費及違規停車罰款之標準。

(三) 本大樓之法定空地、中庭、公共空間及外觀，雙方同意另行簽立如附件七之「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」，並由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

(四) 社區一樓前、後及側邊之空地及二樓（含）以上之露台或花台（若有），縱使依法不予辦理所有權登記，均專由上述連接前、後（若有）空地或露台之各戶依法令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、採



- 二、本社區地下第一、二、三層所規劃之汽車停車位共有 141 位，如未出售時歸賣方所有並得另行出售、出租，未購買汽車停車位之承購戶，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用法定汽車停車位，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。
- 三、本大樓除依建築法規規定設置法定停車位外，為住戶停車需求並專案向建管單位申請增設停車位空間，為免不需停車位住戶負擔過多公設持分及基於使用者付費原則，法定停車位、增設停車位另行出售予需要停車位之住戶，由其持分使用。
- 四、本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者，應對買賣雙方均負損害賠償責任。
- 五、本大樓地下室車位若單獨出售停車位時（未連同房地一併出售）僅可出售給本大樓之所有權人，且必須將車位所應分攤之公設持分面積辦理產權過戶給承買人。若欲出售房地所有權時，應連同停車位一併出售，不得僅出售房地所有權；若欲出租車位所有權人應向管理委員會報備，並取得管理委員會之核備，以利地下室停車位之管理。
- 六、買方如有承購停車空間無論屬大、小車位。買方切結：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。
- 七、買方產權如有出售轉讓時，應將本「停車位分管同意書」所同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣（相關）合約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼承人、使用人、管理人或承租人。
- 八、恐口說無憑特立此同意書為證。

此致

**櫻花建設股份有限公司**

立同意書人

買 方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

### 附件七：法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書

立約定書人： (以下簡稱買方)，因向櫻花建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)訂購「櫻花響」房地乙戶，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，以茲共同遵守：

- 一、為增進社區之居住品質及生活機能，買方同意賣方就公共服務空間、法定空地，規劃增(改)建設置公共休閒設施及植栽美化及其他實用、美化或安全之公共設施或共同使用部份。買方充分了解所規劃區域之原定義，並了解其買賣價金並不包含上開改建設置部份。就此部份買方(含社區管理委員會)不再有任何其他價償、增建、擴充或變更之主張或請求，否則增加或修改部份由主張者負擔，如致生損害於賣方應賠償之。日後前述增(改)建工程之維護及存廢概由主管機關及區分所有權人會議或獲得授權之社區管理委員會依法自行處理，與賣方無涉
- 二、買方同意於本大樓完工後，賣方得無償於本大樓屋頂突出物、外牆或公設中裝設賣方之案名或標章。



三、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守分離式冷氣主機指定置放位置；外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨庇或鐵窗、店面不得私設廣告物（賣方或社區管理委員會統一規定之樣式、材質、尺寸除外）等破壞外觀之設施。貳樓以上(含)露台及屋頂，亦不得增建其他建物、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。若違反規定，買方同意由管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。

立約定書人

買 方：

身分證字號：

賣方：櫻花建設股份有限公司

法定代理人：陳世英

公司地址：台中市西區臺灣大道二段二三九號四樓

公司電話：(04) 36005800

北區營業處：台北市內湖區行善路四五九號二樓

北區營業處電話：(02) 8791-8167

中 華 民 國 年 月 日

#### 附件八：對保備證資料、代書收費約定書

依據本約約定，買方同意由賣方指定地政士辦理產權登記、移轉、抵押權設定及產權過戶返還等手續，並配合賣方指定之地政士通知時間繳交左列備證資料及地政士代辦費（不含契稅及任何規費）。備證資料明細如左列：

- 一、買方（借款人）身分證正、反面影本 貳 份。
- 二、保人（保證人）身分證正、反面影本 壹 份。
- 三、戶口名簿正、反面影本 貳 份。
- 四、個人戶籍謄本正本 貳 份。
- 五、借款人、保證人扣繳憑單影本 壹 份。
- 六、借款人、保證人財力證明（扣繳憑單或申報書或薪資存摺影本）。

代書代辦產權登記、移轉、抵押權設定代勞費明細表：

- 一、土地移轉：陸仟元整。（第二筆以上每筆增收壹仟元整）
- 二、建物移轉：陸仟元整。

三、抵押權設定：每一順位抵押權設定肆仟元整。(付現戶則無該設定費用)

四、車位移轉：參仟元整。(第一次保存登記前移轉無該費用)

五、贈與：貳仟元整。

買方：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件九：建造執照影本

桃園市政府

建造執照

(111)桃市都建執照字第會壠01435號  
府都建照字第1110359179號

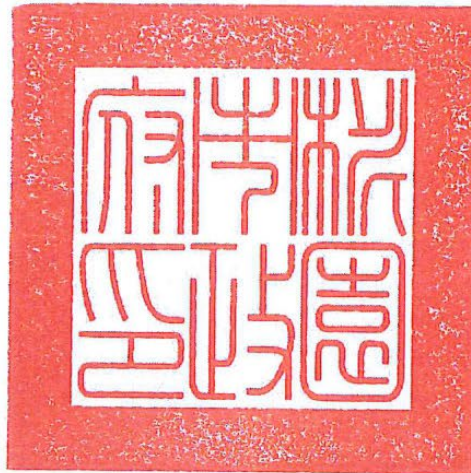
起造人：櫻花建設股份有限公司負責人：陳正鈺  
基地座落：桃園市中壠區豐興段215地號 等1筆

附件所列工程准予給照

上給 櫻花建設股份有限公司負責人：陳正鈺

收執

市長鄭文燦



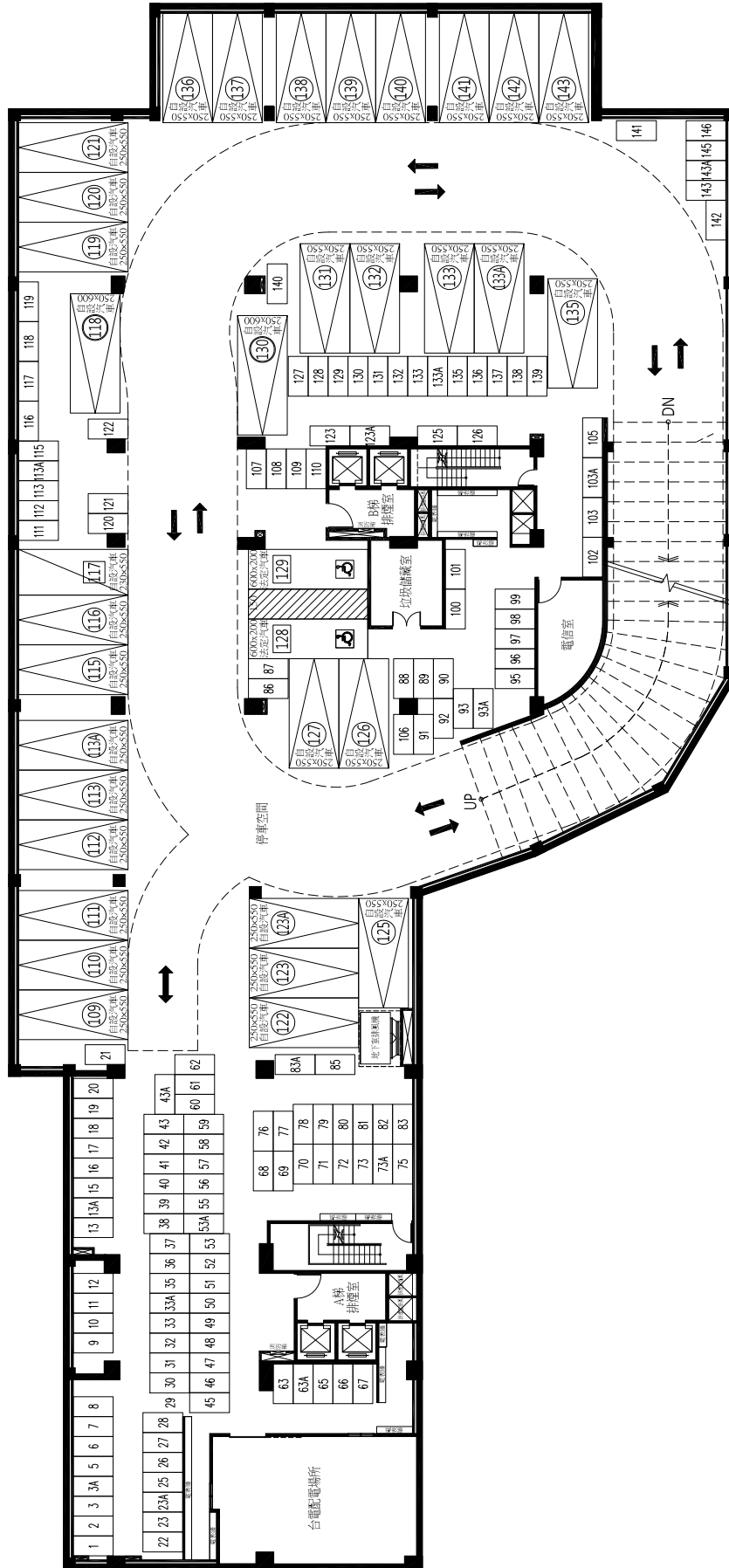
中華民國 111 年 12 月 23 日

桃園市政府 建照第01次變更設計 (111)桃市都建執照字第會囑01435-01號

起造人	姓名	櫻花建設股份有限公司負責人:陳世英										
	住址	臺中市西區台灣大道二段239號4樓										
設計人	姓名	張建鴻			事務所	張建鴻建築師事務所						
基地概要	地號	中壢區豐興段215地號 等1筆										
	地址	中壢區興北一路與興東路交叉口附近										
	使用分區	第二種住宅區										
	基地面積	騎樓地	***			其他	3018.98 m <sup>2</sup>					
退縮地		***			合計	3018.98 m <sup>2</sup>						
建物概要	層棟戶數	地上15層 地下3層 2幢 2棟 146戶			法定空地面積	1509.49 m <sup>2</sup>						
	建蔽率	27.12 %			總樓地板面積	17174.22 m <sup>2</sup>						
	容積率	288 %			建物高度	49.25 m						
	建造類別	新建			構造種類	RC造						
	建築面積	騎樓面積	***			其他	818.84 m <sup>2</sup>					
		防空避難面積	地上	***			地下	2112.37 m <sup>2</sup>				
	停車輛數	停車輛數	室內	地上	***			獎勵停車輛數	室內	地上	***	
				地下	143 輛				地下	***		
			室外	***			室外		***			
				法定停車輛數	71 輛				實設停車輛數	143 輛		
雜項工程	詳附表											
工程造價	貳億貳仟陸佰貳拾柒萬零肆佰零參元整(\$226,270,403)											
規定開工期限	領照後六個月內開工				供公眾使用建築物							
核准變更日期	113年04月23日			核准文號	府都建照字第1130109986號							
無保留地												
變更概要	【適用法令概要】											
	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 2.建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本 【備註事項】 • 等如附表											

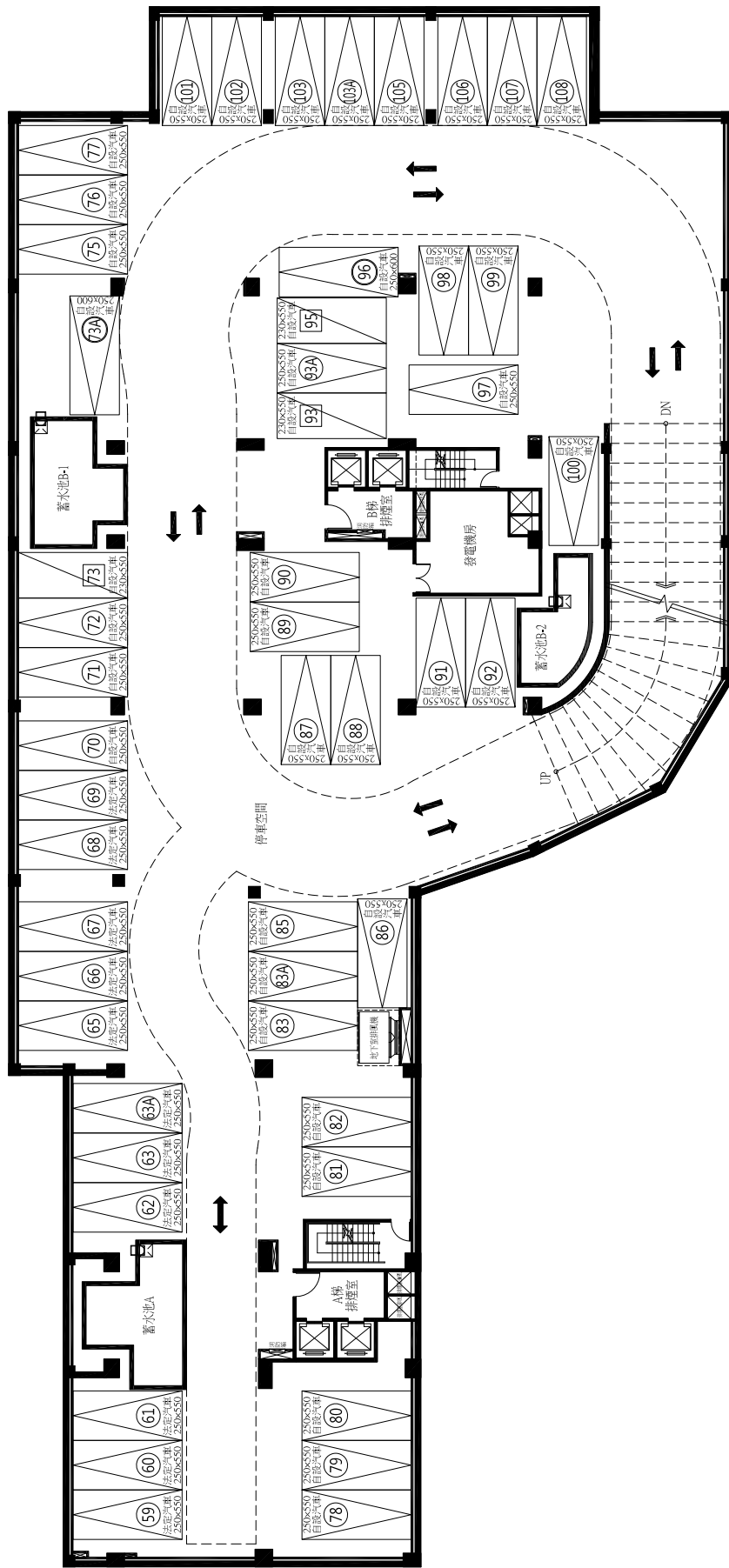
## 附件十：房屋平面圖影本

# 附件十一：停車空間平面圖



地下一層平面圖

若有條約及規劃未盡事宜，一切以政府法令規定為準



地下二層平面圖

若有條約及規劃未盡事宜，一切以政府法令規定為準





## 預售屋價金信託證明書

為提升「櫻花馨」專案承購戶之消費權益，櫻花建設股份有限公司（以下稱委託人或賣方）茲委託板信商業銀行股份有限公司（以下稱受託人或受託機構）擔任本專案之預售屋價金信託之受託人，於信託存續期間管理信託專戶，有關受託信託財產及相關事項聲明如下：

### 一、信託財產即信託專戶金錢

- (一)戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶
- (二)解款行：板信商銀北台中分行
- (三)帳號：06135000060515

### 二、聲明事項

- (一)「預售屋價金信託」係以賣方（即建方或合建雙方）為委託人兼受益人成立自益信託，僅於委託人無法依約定完工或交屋時，將受益權歸屬於承購戶；信託財產係指由賣方（即建方或合建雙方）或承購戶依其買賣契約所存入本專案信託專戶之預售屋價金。
- (二)信託存續期間：自受託人收受首筆信託財產時起生效，至信託目的完成（指完成建物所有權第一次登記）或委託人無法依約定完工或交屋時止。
- (三)委託人與受託人所訂預售屋價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (四)「預售屋價金信託」之目的係在確保買方所繳價金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。有關本買賣標的所涉廣告、行銷、工程設計與施工、營造品質、完工保固、鄰損、瑕疵擔保及債務不履行等相關責任之履行仍應由委託人負最終履約責任。

受託機構：板信商業銀行股份有限公司



中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件十三：住戶規約草約

本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 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：本公寓大廈之範圍(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 為使用 照及其竣工圖所載之基地建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。
- 2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- (一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存，約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。
- (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

- 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。
- 2. 除本買賣契約約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

- 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- 4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。
- 3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

- 1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一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（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。
- 2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：新竹市招牌廣告及樹立廣告設置辦法。

七、公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，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（避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：\_\_\_\_\_等設施，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，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於\_\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開\_\_\_\_次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

#### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

#### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

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

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例

占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

##### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：



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

前項委員名額，合計名，並得置候補委員名。委員名額之分配方式：  
（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 採不分配方式為之。
- 2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
- 3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
- 4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
- 5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

#### 一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4. 管理委員由住戶任之。
- 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

### (一)管理委員之選任方式：

(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

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

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

### (二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 由副主任委員遞補。

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

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

### (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

## 三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

#### 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

#### 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議

(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. 出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理

委員會負保管之責。

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

## 二、管理委員會公告責任

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

## 三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

### 二、管理費之收繳

- (一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。
  - 2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。
  - 3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
  - 4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。
- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
  - 2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。
- (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

### 四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

#### 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

#### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

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

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。



(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

### 第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

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。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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

二、管理委員會保管之下列文件：

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

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

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

### 第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

買方(住戶)：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

核	准	
覆	核	
會	計	會
辦		
業	務	部
主		管
業	務	部
行		政
銷	售	專
案		
銷	售	業
務		