

# 『康駿藝靜』預售房地買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）

立買賣契約書人

賣方：康駿建設股份有限公司

法定代理人：賴建文（以下簡稱賣方）

## 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）。本契約經買賣雙方詳細審核完畢，本契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後，買方完全了解並同意本契約符合公平、誠實、信用原則，絕無異議。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：康駿建設股份有限公司

茲為『康駿藝靜』（以下簡稱本社區）房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

## 第一條 賣方對廣告之義

賣方應確保廣告內容之真實，本房屋銷售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：

桃園市桃園區中埔段 839 地號等壹筆土地，面積共計 674 平方公尺（約 203.88 坪），使用分區為都市計畫內住宅區。

### 二、房屋坐落：

買方購買同前述基地內「康駿藝靜」編號\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓（共計乙戶），為主管建築機關核准 113 年 05 月 14 日（109）桃市都建執照字第會桃 01672-03 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖

影本詳附件一、附件二)。

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上地面地下第\_\_\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_，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3.5公尺，高2.1公尺。

另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_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，依第二款之比例計算之（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三）。

(二) 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：汽車停車位之面積計算：【該型式可售汽車停車格總面積】除以【該型式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【全區可售汽車停車位總車數】即得。汽車停車位空間面積佔共有部分總面積之比例為百分比61.56%。

(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。

(四) 機車停車位標示：地下第\_\_\_\_\_層、編號第\_\_\_\_\_號【位置詳如附件(三)之地下室汽機車位置編轄圖】。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「康駿藝靜」\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓，其土地持分面積\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺（約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪），應有權利範圍為\_\_\_\_\_ /10000，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點

\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積1748.24平方公尺(約528.84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：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)包含：

(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)附屬建物面積計\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)及雨遮\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。

(二)、共用部分面積計\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_坪)

)。本項面積係主建物之大公及小公持分面積總計，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。為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

(三)、主建物面積計占本房屋登記總面積之比例為\_\_\_\_\_％。

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

## 第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分包含樓梯間、電梯間、不具獨立權狀之停車空間、發電機室、發電機進風管道、發電機排風管道、機械進風管道、地下室排風管道、地下室進風管道、機械排風管道、排煙室、排煙室兼梯廳、一般升降機、緊急升降機、行動不便電梯、消防泵浦室、蓄水池、雨水回收機房、電信室、台電配電場所、垃圾處理室、無障礙一般安全梯、開放空間、屋頂平台、機房、水箱、管委會使用空間、無障礙廁所、機車停車位及部分車道、門廳、及其他法令應列入共用部分之項目。

- 二、本『康駿藝靜』共有部份總面積(含停車位面積)計 2240.44 平方公尺(約 677.73 坪);專有部分總面積計 1748.24 平方公尺(約 528.84 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份總面積總和之比例而為計算，其面積係以本『康駿藝靜』共有部份總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、汽車停車位之面積計算:【該型式可售汽車停車格總面積】除以【該型式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【全區可售汽車停車位總車數】即得。
- 四、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

## 第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本約房屋面積與登記面積如有誤差，其找補約定如下：
- (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 56 條第 3 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 2% 為限(至多找補不超過 2%)，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 3% 者，買方得解除合約。
- 二、因面積誤差而解除契約時，賣方應將買方已繳之款項無息全數退還，買方不得再請求任何損害賠償。

## 第六條 契約總價(內含營業稅，本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減)

本約契約總價款合計：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

一、本土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

二、本房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

(一)專有部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

1.主建物部分：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_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、本戶停車位價款：新臺幣\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。

## 第 六之一 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。又簽定本契約時，賣方應提供第一項之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由銀行一分行負責承作自備款價金返還保證。

戶名:建設有限公司預售屋價金履保專戶，帳號：\_\_\_\_\_。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供本項之保證契約影本予買方。

價金信託

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

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

賣方應提供第1項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證明築建設股份有限公司(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(詳見附件十三)。

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

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 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。
- 三、買方應依附件(四)『付款辦法表』中所約定之繳款條件(不含銀行貸款及交屋保留款)，於接獲賣方繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票按時給付賣方匯入  
**銀行：聯邦商業銀行-桃園分行**  
**帳號：003-1022-01194**  
**戶名：康駿藝靜股份有限公司**
- 四、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依賣方通知之期間內付清完畢。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。
- 五、買方就附件(四)付款辦法表中金融貸款部分，如不辦理貸款者(含減少貸款)，其原預定辦理貸款之金額或減少貸款之金額應於賣方申報房屋移轉契稅之日由買方支付原預定貸款金額或減少貸款金額之全部。
- 六、依前三項規定，如買方逾期達五日仍未繳清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

，於補繳期款時一同繳付賣方。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時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時由買方負擔）。

- 七、買方同意有關本約之各期款項，除有特別之約定外，與賣方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。

買方簽章：\_\_\_\_\_

## 第八條 逾期付款之處理方式

- 一、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。
- 二、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以及分管約定

- 一、社區地下室：

(一)共有部分：樓梯間、電梯間、停車空間、發電機室、發電機進風管道、發電機排風管道、機械進風管道、地下室排風管道、地下室進風管道、機械排風管道、梯廳、排煙室、排煙室兼梯廳、一般升降機、緊急升降機、行動不便電梯、消防泵浦室、蓄水池、雨水回收機房、電信室、台電配電場所、垃圾放置區、無障礙一般安全梯、一般安全梯、開放空間(含有、無頂蓋日後作為中庭等)、屋頂平台、機房、水箱、管委會使用空間、無障礙廁所、機車停車位及部分車道、及其他依使用方式或法令應列入共有部分之項目(上開列舉項目意在說明共同使用部分範圍，若本社區未實際規劃或無必要者，則不計入共同使用部分)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、規約草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），另電力公司、瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、社區管理委員會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：本社區地上壹樓、貳樓及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場，約定專用，買方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）應負損害賠償責任，其使用約定如下：

1. 本契約地下層共叁層，總面積 1683.33 平方公尺（約 509.20 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，其餘面積平方公尺 1379.26（約 417.22 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。賣方於本社區地下第壹、貳、叁層所規劃銷售之平面式汽車停車位共有 26 位，詳如附件(三)「地下室汽機車位置編轄圖」，汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與康駿建設股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位者，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，除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、規約草約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及訂定管理維護辦法，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。

2. 機車位部份：

(1)本社區法定機車停車位共 32 位，每戶可挑選壹輛機車位。

(2)機車位位置詳如附件(三)「地下室汽機車位置編轄圖」，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、規約草約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理維護(含多餘之機車位)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，可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準。

- 二、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。本公寓大廈之法定空地、中庭、公共空間等，如附件(七)之「壹樓中庭、公共設施設計圖」，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。
- 三、本社區壹樓(S1-1F)及貳樓(A1-2F、A2-2F、A3-2F)之露台或花台(若有)，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後空地或露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，均不得增建違章、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。但如符合建設公司統一設計或規劃之形式不在此限。
- 四、本社區壹樓之管委會使用空間，不論產權歸屬(主建物部分)，均應供本社區全體住戶依設備之性質管理使用。
- 五、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。
- 六、屋頂避難平台及屋頂突出物如屋頂平台、機房、梯間、屋頂水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、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。除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 七、汽機車停車位由賣方統一附件(三)「地下室汽機車位置編轄圖」畫線設置。
- 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。

- 九、本社區開放空間應依區分所有權人會議之決議或管理委員會成立後訂定之管理辦法使用，但其決議或辦法不得違背法令。
- 十、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 十一、依本約約定，買方即為所有權登記人（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生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人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（含規約草約）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。
- 十二、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。

★買方確認及同意簽名：

- 十三、本條視為共有人之間對共有部分之分管特約，買賣雙方將其應有部分讓與第三人或以次之任何人，本分管特約對該受讓人仍繼續存在、有效、並具有執行力，任何出讓人負有告知受讓人之義務。如有違反，致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決及損害賠償。

## 第十條 建築主要結構、建材設備及其廠牌、規格

- 一、本房屋建築構造種類（主要結構）係為鋼筋混凝土造，其規格除另有約定外，應依照主管建築機關核准之（109）桃市都建執照字第會桃01672-03 號〔影本如附件（一）〕之圖說為準，若依法變更（含使照變更）則以最後變更之圖說為準。
- 二、有關主要建材、設備及其廠牌、規格或等級詳如附件（六）建材設備表。建材設備之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣方。除經買方同意外，賣方不得逕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，但如賣方能證明施工時已無該廠牌、規格或有其他不可歸責於賣方之事由致無法供應原建材設備，且賣方所更換選用建材設備之價值、效用及品質不低於原約定廠牌規格之建材設備或補償價金者，不在此限。

- 三、本約施工標準悉依桃園市政府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，賣方保證建造本房屋之材料不得使用含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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反前四項之情形，雙方同意依違約之處罰規定辦理。
- 六、本案住家規劃熱泵熱水器含安裝，整棟住家含店面無天然瓦斯規劃。

#### 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 113 年 5 月 10 日之前開工，於民國 116 年 3 月 1 日前完成主建物、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，雙方同意解約退款，解約時依違約之處罰規定處理。
- 三、外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業和程序而定。
- 四、本房屋之建築工程倘提前完工，取得使用執照時，買方亦同意依照賣方通知之期限內繳清各期期款及辦理銀行貸款、對保、驗交屋等手續。

## 第十二條 建築變更設計之處理

賣方變更設計：

- (一) 本社區大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯（如有之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之建築執照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需另行變更設計時，買方同意依其變更無異議。
- (二) 敷設於本社區大樓內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方逕行指示相關工程師或設計人員辦理變更設計：
  - 1、樓梯間、電梯間、停車空間、發電機室、發電機進風管道、發電機排風管道、機械進風管道、地下室排風管道、地下室進風管道、機械排風管道、梯廳、排煙室、排煙室兼梯廳、一般升降機、緊急升降機、行動不便電梯、消防泵浦室、蓄水池、雨水回收機房、電信室、台電配電場所、垃圾處理室、無障礙一般安全梯、一般安全梯、開放空間、屋頂平台、機房、水箱、管委會使用空間、無障礙廁所、機車停車位及部分車道、行動不便停車位及弱電管線及其他建築物主要設備等，於廠商正式設計安裝認需另行變更設計以適應本大樓之需求時。
  - 2、本社區大樓之外觀、室內建材色系及造型、庭園景觀、大樓管理系統，在不影響買方之居住使用、增加安全性及不改變合約建材之情況下，得由賣方做局部之變更。以上之變更以不影響本戶房屋之主建物、附屬建物面積為原則。
- (三) 為增進本社區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變更設計。
- (四) 本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權指示建築師辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計。

## 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，並應達成熱泵熱水器之可接通狀態及完成契約、廣

告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗屋手續。

- 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，驗收單上所載瑕疵或未盡事宜未完成改善前，買方僅得以交屋保留款作同時履行抗辯，除交屋保留款外，不得以未完成改善為由，遲付其他各期期款（含金融貸款）。
- 三、上述接通自來水、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；達成熱泵熱水器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熱泵熱水器含配管，由賣方負擔。
  - (二) 本案無設置天然瓦斯配管及其相關費用。

#### 第十四條 房屋所有權移轉及登記期限

- 一、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、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士開始辦理有關稅費申報及所有權移轉登記予買方，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之房屋評定現值作為申報現值及公契價格。
- 三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加罰鍰(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) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌

現。

- 五、第一項、第二項之辦理事項，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、本約買方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 七、本戶房屋應辦理所有權登記、移轉、移轉返還及抵押權設定等手續，買方同意委由賣方指定之地政士統籌辦理之，日後如需由買方出面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，買方須前來辦理或補正，如有逾期視為未依約定繳款，並依第七條第四項約定辦理。
- 八、任一方違反前一至八項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。
- 九、買方如於賣方通知之日起七日內未履行本條第七項、第八項之約定，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遞延利息於賣方，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。
- 十、買方於房地所有權過戶前，雖無其他違約事由，但若無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付（包含但不限於預示拒絕撥付銀行貸款或其他款項，亦或是履行本條第七項之義務但又於所有權過戶前表明拒絕過戶所有權等等）者，賣方得停止房地所有權過戶手續。

## 第十五條 通知交屋（交付不動產）及相關文件之條件及期限

- 一、賣方應於領得使用執照後六個月內，通知買方進行交屋。買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  - （一）如遲延完工時，賣方付清因遲延完工依約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)買方繳清本契約所有之應付未付款(含交屋保留款)，如買賣價款、因變更設計增加之工程款、依前條應付稅規費、遲延利息等，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。

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

三、買方應於收到交屋通知日起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、熱泵熱水器基本費由買方負擔。

五、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。

六、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。

七、除法令另有強制規定外，買方同意於成立管理委員會或推選管理負責人（二者以下皆簡稱管理人）後，依賣方通知日期，由管理人會同賣方依法律規定及下列約定檢視點交共有部分及附屬設施設備等公共設施（含賣方依據第九條第二項及附件七「壹樓法定空地、中庭、公共空間美化設計圖」所規劃設置之設施）：

(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。檢測點交項目資料及清冊由賣方準備。

(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管理負責人現場針對本社區共有之水電、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，並由賣方將共有部

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、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交予管理人接管。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)賣方應將會同檢測時發現之明顯瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人（或該部分之點交代表）簽名或用印確認，賣方應於一個月內修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如有修繕必要，管理人應依瑕疵擔保程序辦理。

(四)社區共有部分依前款約定會同檢測之日起，管理人即接管，並應自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養及相關費用之支付。

## 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（如粉刷、地磚、壁材等）負責保固二年，屋頂平台、露臺、窗框、浴室、樓層縫、水箱、水景、花台、工作陽台、地下室外牆未涉及結構部分之防水保固五年，Kronotex 木地板板材原廠保固一年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡予買方作為憑證。

- 二、前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 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，固定建材及設備部分（如粉刷、地磚、壁材等）負責保固二年。前述期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 四、如為裝潢貸款戶，則裝潢部分不屬賣方保固範圍內。
- 五、賣方能證明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。
- 六、本建築物室內客、餐廳、臥室隔間牆皆採 ALC 白磚之輕隔間牆，並於樑下、柱邊、RC 與輕隔間留設伸縮空間做為減震、消能功能，若有細微痕跡係屬自然安全現象，不在前項保固維修範圍內。使用執照取得二年後，待各樓層住戶入住載重趨於穩定後，賣方將派工統一修補處理本項伸縮縫痕跡及牆面裂痕。
- 七、地磚與 Kronotex 木地板因底材水泥砂可能乾縮與面材產生空心縫隙，同意以鑽孔灌注方式填補乾縮縫隙，表面以專業美容方式處理之。

## 第十八條 貸款約定

- 一、第六條房地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辦理貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。買方欲辦理貸款者應於簽立原契約同時，另書立「委辦貸款契約書」（如附件五）交付賣方，俾供賣方提示或交付予相關機構，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續，如有逾期視為未依約定繳款，並依原契約第七條第五項約定辦理。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（備證用印）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，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。
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，縮短償還期限為七年（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、買方若指定其他金融機構辦理貸款者（買方自行指定銀行除經賣方同意，否則以一次為限），除仍須依該條第一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

- （一）相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續仍應委託賣方指定之地政士代為辦理。
- （二）應使承貸金融機構向賣方確認核貸確實金額及房屋所有權移轉登記為買方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。
- （三）買方不得以任何理由拒絕撥付貸款予賣方，買方並同意於使用執照取得二個月內繳清依原契約附件四「付款辦法表」中金融貸款項下之金額予賣方，逾期得依本契約第8條及第二十五條處理。

(四) 買方少貸或實際獲貸之差額，該條第二項約定辦理。

五、買方如不需辦理貸款者(含減少貸款)，賣方於買方繳清應付款項完成後，始進行所有權移轉登記事宜。

六、有關原契約金融貸款為原契約買賣之期款而非交屋保留款，買方應於所有權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方，逾期依第八條及第二十五條之約定辦理，雙方無異議。

★買方確認及同意簽名：

### 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，除有違反第十條第3項、第4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 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讓售；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、符合前項但書規定之買方，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、前項情形，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五（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、前項因轉讓或供作擔保所增加之一切稅金及費用均由買方負擔，其承受人並須繼受買方已履行本約各條款項之效果。

### 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，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 稅規費暨其他費用負擔約定

- 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。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、買方應負擔建物所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、監（公）證費（含中途變更名義補徵之契稅）、地政士費代辦費、保險費（火險、地震險）、及法令規定及其相關費用，法令規定或慣例由買方繳納之各項稅規費等。（本項費用暫定為新台幣 壹 拾 伍 萬元整，並預定於辦理所有權移轉登記時一併繳付，將來交屋時結清，按實際支付多退少補。）
- 五、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、買方自通知之交屋日起 30 日後，不論已否遷入，應即負擔本戶之水電費、熱泵熱水器之水電費由買方負擔，並自交屋日起負擔社區共用部分應分擔之水電費、社區管理、清潔維護費用等（不論費用單據抬頭是否為買方名義），若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害、復水、復電費用（若有）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。  
本社區共用部分應分擔之電費即公電，得由賣方決定向電力公司申請辦理統一電單於交屋後支付之或分擔電單至各戶由各戶直接繳納。
- 七、以上稅規費暨其他費用應由買方依法依約負擔部分，不論其收據抬頭是否為買方，買方均願負擔之。

## 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 違約處理**

- 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，買方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約及與本契約有聯立關係之契約。
- 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15（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15（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。

#### **第二十六條 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。

用買方個人資料。

## 第二十七條 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。

## 第二十八條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第二十九條 契約及其相關附件效力

- 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、本契約之相關附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方應共同遵守履行。

## 第三十條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

## 第三十一條 契約審閱及分存

- 一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，買賣雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效，買方不得以賣方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對賣方為任何主張或請求。
- 二、本契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。(本契約印花各自貼足)

★買方確認及同意簽名：

## 第三十二條 其他特別約定

- 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」（如附件十一）。
- 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分之毀損，由買方自行負責修復。
- 四、本社區之地下停車位因需另行價購，故所有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、建築外觀設計增加造型柱，為了達到整體立面設計感，造型柱呈現不規則排列於每一層客廳、臥室、主臥處，以局部呈現造型柱位置，造成部分遮蔽面前視野，公司以不影響採光通風面為主去規劃，部分遮蔽面前視野屬賣方告知有此設計，買方深刻了解後方可購買。

★買方確認及同意簽名：

- 八、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對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。
- 九、本契約書關於使用管理之約定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，買賣雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。

★買方確認及同意簽名：

- 十、買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立「委刻印章同意書」（附件八），以作為本房屋及土地之：
- （一）代辦貸款及領取貸款。
  - （二）辦理房地所有權移轉申報、撤銷及所有權登記。
  - （三）依本約約定所有權過戶返還賣方。
  - （四）其他依據本約應由買方用印或申請者，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

## 附 件：

- 一、建造執照影本。
- 二、本戶核准之房屋平面圖。
- 三、地下室汽機車位置編轄圖。(地下壹層-地下參層)
- 四、付款辦法表。
- 五、委辦貸款契約書。
- 六、建材設備表。
- 七、壹樓法定空地、中庭、公共空間美化設計圖。
- 八、委刻印章同意書。
- 九、停車位分管同意書。
- 十、約定專用使用平面示意圖。
- 十一、社區規約草約。
- 十二、個人資料保護法告知事項。
- 十三、同業連帶擔保審核表影本。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

電 話：

戶籍地址：

通訊地址：

賣 方：康駿建設股份有限公司

負 責 人：賴建文

統 一 編 號：94127255

電 話：03-3268267

地 址：新北市新莊區新北大道4段175號3樓

不動產經紀業：國越策略行銷股份有限公司

負 責 人：萬仁潭

統 一 編 號：96772709

電 話：03-2759766

地 址：桃園市中壢區元化路271巷26弄20號一樓

不動產經紀人：許錦漢

經紀人證照號：(112)桃市經字第001958號

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（一） 建造執照影本

本大樓之建造執照，若嗣後因法令變更或主管機關要求或合於本契約約定而需變更部份設計，賣方得依相關法令或主管機關要求或依本契約約定，辦理變更設計，買方同意對此絕無異議，亦不向乙方提出任何主張。

桃園市政府		建照第03次變更設計		(109)桃市都建執照字第會桃01672-03號			
起造人	姓名	康駿建設股份有限公司負責人：賴建文					
	住址	新北市新莊區新北大道四段175號3樓					
設計人	姓名	呂文程	事務所	呂文程建築師事務所			
	地號	桃園區中埔段839地號等1筆					
基地概要	地址	桃園市桃園區同德五街295號旁					
	使用分區	住宅區					
	基地面積	騎樓地	***	其他	674 m <sup>2</sup>		
		退縮地	***	合計	674 m <sup>2</sup>		
建物概要	層棟戶數	地上11層 地下3層 1幢 1棟 31戶		法定空地面積	269.6 m <sup>2</sup>		
	建蔽率	38.8 %		總樓地板面積	3777.42 m <sup>2</sup>		
	容積率	239.96 %		建物高度	38.2 m		
	建造類別	新建		構造種類	RC造		
	建築面積	騎樓面積	***	其他	261.48 m <sup>2</sup>		
	防空避難面積	地上	***	地下	559.45 m <sup>2</sup>		
	停車輛數	室內	地上	***	獎勵停車輛數	室內	地上
地下			26 輛	地下		***	
室外		***	室外	***			
法定停車輛數		13 輛		實設停車輛數	26 輛		
雜項工程	詳雜項工作物概要表						
工程造價	肆仟貳佰柒拾陸萬柒仟捌佰玖拾捌元整(\$42,767,898)						
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05月14日		核准文號	府都建照字第1130132687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111年6月14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（二） 本戶核准之房屋平面圖

### 附件（三之一） 地下第壹層汽機車位置編轄圖

本戶訂購汽車位為地下\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_號 法定停車位 自行增設停車位，共\_\_\_\_位，車位規格為 250x550 公分 230x550 公分 275x600 公分。

## 附件（三之二） 地下第貳層汽機車位置編輯圖

## 附件（三之三） 地下第參層汽機車位置編輯圖

## 附件（四） 付款辦法表

下列係『康駿藝靜』\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓(含地下\_\_\_\_\_層\_\_\_\_\_號汽車位共計\_\_\_\_位)  
 房地買賣(含車位)總價款合計新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。  
 買方應按工程進度及賣方通知期限，配合期別如數給付現金予賣方。

### 房屋價款分期繳付明細

分期名稱	應繳金額(新台幣)
訂金	佰拾萬元整
簽約金	佰拾萬元整
十一樓底版完成款	佰拾萬元整
使照申請	佰拾萬元整
銀行貸款	仟佰拾萬元整
交屋保留款	佰拾萬元整
總價	仟佰拾萬元整

## 土地價款分期繳付明細

分期名稱	應繳金額(新台幣)
訂金	零 佰 零 拾 零 萬元整
簽約金	佰 拾 萬元整
十一樓底版完成款	佰 拾 萬元整
使照申請	佰 拾 萬元整
銀行貸款	仟 佰 拾 萬元整
交屋保留款	佰 拾 萬元整
總價	仟 佰 拾 萬元整

## 附件（五） 委辦貸款契約書

立契約書人\_\_\_\_\_（以下簡稱買方）茲因訂購康駿建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『康駿藝靜』第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋及地下\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_\_\_\_位，特以上開建物所有權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下：

- 第一條 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，以茲繳付本約買賣「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。
- 第五條 買方同意簽發本票壹紙（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。
- 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為買方不按期繳納期款，依本合約第七條第五項約定處理。
- 第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、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 本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，先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，除有本合約第十條第三項、第四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，否則視同違反本契約書約定，賣方得依據預售房屋買賣契約書之相關約定處理。
- 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，悉依各該雙方所定之房屋買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。
- 第十條 本代辦貸款委託書壹式貳份，由買賣雙方各執壹份附於預售屋買賣契約書為憑，並自簽約日起生效。

委託人

買方：  
身分證字號：

受託人

賣方：康駿建設股份有限公司  
負責人：賴建文  
統一編號：94127255  
電話：03-3268267  
通訊地址：新北市新莊區新北大道4段175號3樓

中華民國 年 月 日

## 附件（六） 建材設備表

### ※結構

本大樓結構敦請專業結構技師設計、簽證，並經精確計算，採用鋼筋混凝土結構，所有基礎、柱、樑、樓板、牆均依政府核准圖說施工，具防火、防颱、耐震等功能，安全堅固均符合國家標準。（鋼筋採用羅東鋼鐵，混凝土採用大園、永炬、亞東預拌混凝土，B1F~2F 正方形及長方形結構柱箍筋施作採一筆箍工法）。

### ※建物外觀

經專業建築師精心規劃設計，基座正面採用石材，外牆採用白馬高級丁掛磚整體搭配，表現出一棟屹立於桃園的嶄新現代高雅建築。

### ※門廳

- 一、社區入口大門採用不銹鋼烤漆大門並於社區四周設有監視器。
- 二、1F 戶外做庭園造景、綠化植栽、人行步道，營造社區休憩交流空間。
- 三、社區大廳大門旁設影視對講大門口主機。大廳內設各戶專用信箱及警衛保安全管理中心包括消防、廣播、保全防盜、監控總機。
- 四、社區大廳地坪貼 60x120 高級拋光磚，牆面貼高級石材搭配木作處理，平頂為造型天花板搭配整體照明設備。

### ※內牆

- 一、室內採環保建材白磚牆隔間、客餐廳、廚房及臥室牆面均刷得利高級水泥塗料。
- 二、浴廁牆面施作防水後採用 30x60CM 壁磚。（昇元、白馬）
- 三、浴廁牆面防水高度淋浴區 200CM、乾區 100CM。
- 四、陽台牆面採用白馬高級丁掛磚。
- 五、地下室柱牆採得利高級水泥塗料。

### ※地坪

- 一、各戶客、餐廳、廚房、臥室先鋪設水泥砂後再鋪設 Kronotex 木地板（廚具下方不鋪設木地板）。
- 二、浴廁施作防水後鋪設 30x30CM、陽台施作防水後鋪設 15x45CM 高級地磚，搭配牆面整體配色施作。（昇元、白馬）
- 三、地下室車位及車道採用環氧樹脂硬化地坪，一樓地下室入口車道鋪設止滑車道磚。
- 四、店鋪前地坪鋪設厚磚。（昇元、白馬）

## ※平頂

- 一、一至十樓各戶室內平頂刷得利高級水泥塗料，十一樓以上因有灑水設備僅研磨清水模接縫後保留混凝土素面不粉刷不上漆由住戶搭配裝潢自行施作天花板。
- 二、工作陽台刷晴雨漆設陽台燈。A1~A3 浴廁、A5 廚房施作矽酸鈣天花板，A1 及 A3 為開放式廚房由住戶搭配裝潢自行施作天花板。
- 三、地下室樑及平頂採得利高級水泥塗料(平頂研磨後直接噴漆不批土)。
- 四、施作天花板的空間，天花板以上之樑、牆、平頂保留混凝土素面不粉刷不油漆。

## ※屋頂

- 一、鋪設聚脲彈性防水層加厚磚，防水耐用並增加隔熱效果。
- 二、統一裝置避雷針及航空警示燈。

## ※公共梯廳及逃生樓梯

- 一、逃生樓梯梯階鋪止滑石英磚，並配木質扶手，美觀大方。
- 二、二樓以上各層及地下室電梯廳牆面貼 30×60CM 壁磚(不填縫)，平頂為矽酸鈣天花板附照明設備(LED 燈具)及感應啟動器，地坪鋪設 60×60CM 拋光地磚。
- 三、逃生樓梯平頂及牆面採得利高級水泥塗料，設置感應式 LED 燈泡。

## ※門窗

- 一、每戶玄關大門採用通過國家標準防火認證玄關門搭配 Philips(型號 7300)五合一電子鎖。
- 二、房間門採用大建室內門框及門扇並附水平門鎖及門止;浴室門採用橫拉式耐固門扇並附門鎖，後陽台門採三協複合式鋁通風門(採用 6mm 清玻璃)。
- 三、氣密鋁窗均採用三協氣密鋁窗附紗窗，搭配 5+5mm LOW-E 清玻璃(面兒十八公厘)，其他搭配 5+5mm 膠合清玻璃。廁所的鋁窗玻璃採霧面玻璃。公設鋁窗採力霸鋁窗。

## ※主、客衛浴設備

- 一、主臥衛浴採用 Panasonic(AlaUno S160 type2)電腦馬桶，公廁衛浴採用 American Standard 高級馬桶及溫水洗淨便座、洗臉盆。
- 二、公廁採用 American Standard 單槍冷熱混合水龍頭及蓮蓬頭、主臥採雙用恆溫龍頭(台製)。
- 三、配置防霧明鏡、雙層置衣架及升降滑桿等浴室配件。
- 四、主臥室及公共浴室內設台達多功能暖風機(型號：RAD30BRT)。
- 五、浴室內設插座供小家電使用，便座採用防水插座。

六、浴室採當層排氣並設有逆止風門，防止室外強風回灌。

### ※陽台

- 一、工作陽台設洗衣機專用水龍頭及洗衣台冷熱水龍頭，洗衣機與洗衣台設專用排水口。
- 二、工作陽台設置給水開關及愛科濾淨全戶濾水設備(AHP-150)，住戶用水更安心(濾心由住戶依使用狀況自行更換)。
- 三、工作陽台安裝熱泵熱水器(AO smith 型號：HPI-50D1.0BT)。
- 四、工作陽台設防水插座、陽台燈。(插座採防潑水、防觸電插座)。
- 五、冷氣台裝設分離式冷氣專用電源。
- 六、工作陽台附洗衣台及手動式曬衣架。

### ※廚房設備

- 一、採用 Panasonic(台製)ECONEO 防蟑健康廚具，哥德石檯面包括洗滌台、調理台、緩衝昇降收納櫃、A1 戶及 A3 戶配櫻花雙口 IH 感應爐(型號 EG9331GB)另附倒 T 式櫻花排油煙機(型號 R9722BSXL)、A2 戶配櫻花單口 IH 感應爐(型號 EG9120GB)另附隱藏式排油煙機(型號 R905)、Electrolux 洗碗機(型號 KEE27200LW)。
- 二、採下嵌式不鏽鋼手工方型式水槽(上方另配觸控式燈源)、日本 KVK 冷熱混合伸縮水龍頭(型號 E400KM5021TEC)。
- 三、設排油煙機、冰箱、電鍋等插座。
- 四、排油煙管設有逆止風門，防止室外強風回灌。

### ※電氣設備

- 一、新風機：室內設有台達淨化新風機正壓(型號：VDB36ACXT2-F)，有效過濾室外空汙霧霾有害的 PM2.5。
- 二、供電：每戶均採單相 110V/220V 供電，每戶獨立電錶，另設公用電錶。
- 三、全戶預留分離式冷氣機之穿樑套管、排水管及電源插座。
- 四、管線：採南塑、大洋、南亞正字標記 PVC 管配管，電線電纜採華新、太平洋正字標記可靠、安全無虞。
- 五、開關、插座：戶內採用 Panasonic 星光大型指示面板開關，主臥室附雙切開關；室內插座採用防潑水、防觸電插座(衣櫃處採 Panasonic 星光大型指示面板插座)
- 六、總開關箱；總開關及分路開關，均採用東元牌正字標記無熔絲開關，安全耐用。
- 七、地下室設有台電配電室穩定供電需求。地下室機房設環保低噪音緊急發

電機，供停電時公共設施緊急用電使用。

八、依台電法規於地下一~地下三樓預埋電動車充電用管架，方便日後增設充電設備接線使用。

九、每戶玄關處預留抽風式鞋櫃電源及管路。

#### ※給、排水設備

一、水錶：每戶裝設獨立分水錶，另設共同總錶。

二、水管：給水管戶內熱水管採用不銹鋼管加披覆，冷水管採用、南塑、大洋正字標記 PVC 管，排水管採用南塑、大洋正字標記 PVC 發泡管。

三、水箱：設置地下室蓄水池及屋頂水塔，內部作防水處理並貼磁磚，維修口使用不銹鋼蓋並附入侵及水位偵測系統以維衛生、安全。

四、採間接供水方式，自來水經總表由 BWT 前置反沖洗雜質過濾器(型號 InfinityA)過濾後流入地下室蓄水池，經由二組自動交替控制揚水幫浦送至屋頂蓄水池，經由各戶獨立水錶，以重力方式給水。

五、10~11 樓各戶於頂樓獨立裝設加壓馬達，依圖說規定設置減壓閥。

#### ※消防設備

一、悉依消防法規規劃設計，並經主管機關核準設置。

二、社區大廳管理中心設有複合式消防受信總機、緊急廣播主機。

三、各層電梯間依法規設有消防設備（如消防栓箱、消防水帶、水錨、手動警報機、警示燈、消防感知器、緊急照明燈、避難方向指示燈、廣播喇叭、滅火器）。

四、各戶室內客廳、餐廳、臥室、走道、廚房依法規設置火警感知器。

五、地下室一至三層停車場設自動泡沫滅火系統、滅火器。地下室設有消防機械房(有消防、泡沫、灑水幫浦等消防機械)。

#### ※對講、保全、攝影設備

一、社區大廳管理中心設有對講防盜主機、監視螢幕、長時間錄影機。

二、大門口規劃對講機，各公設空間出入口裝設感應式讀卡機、室內各戶裝設對講機，住戶可以智慧型手機與管理中心通話，過濾訪客確保居家安全。

三、地下室一至三層、車道入口、一樓門廳、一樓周圍及電梯內部設有攝影機

四、電梯採樓層管制，需讀卡啟動。

五、社區 1F 設置智能櫃、感應式信箱區。

#### ※電信、網路設備

一、每戶客廳、各臥室均設電話、網路、主臥及客廳設電視出線孔。

二、地下室、電梯昇降道、管委會使用空間設置無線 WiFi。

三、天線：大樓統一裝置共同天線。

**※停車空間**

- 一、地下室停車場，採坡道平面式停車設備。
- 二、一樓至地下一樓坡道出入捲門採自動感應方式開啟，汽車採 e-TAG 感應，每個機車位提供一只感應片。
- 三、地下室內設車輛輪擋，適當位置設防撞條，確保公設、愛車安全。

**※電梯**

- 一、採台灣三菱十五人座 105 米/分電梯，可搭乘至屋突一樓，電梯地坪鋪設高級石材，更顯高貴氣派。

**※資源回收室**

- 一、社區配置有資源回收室，內有垃圾冷藏設備、資源回收桶、洗槽。

**※特記事項**

- 一、賣方基於整體善考量，保有對建築物各項立面外觀之修改權，買方同意賣方不需另行通知。

## 附件(七) 壹樓法定空地、中庭、公共空間美化設計圖

## 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：康駿建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

茲因買方訂購賣方所興建之『康駿藝靜』編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓房屋（含地下\_\_\_\_\_層編號\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_\_\_\_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『康駿藝靜』『預售房地買賣契約書』第三十二條第十項之規定訂定之。
- 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）本戶房地所有權移轉登記之相關申辦（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）賣方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦。
  - （五）水、電、電信、瓦斯之申請或過戶更名。
  - （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『康駿藝靜』『預售房地買賣契約書』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：

賣方(受託人)：康駿建設股份有限公司

負 責 人：賴 建 文

統 一 編 號：94127255

電 話：03-3268267

中 華 民 國 年 月 日

## 附件（九） 停車位分管同意書

立同意書人：\_\_\_\_\_（以下稱買方）茲訂購康駿建設股份有限公司（以下稱賣方）興建之『康駿藝靜』社區第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓，未購買汽車停車位已購買地下第\_\_\_\_\_層編號第\_\_\_\_\_號汽車停車位共\_\_\_\_\_位，本停車位屬法定停車位自行增設停車位（位置詳如附件三），且同意下列條款：

- 一、買方同意僅就所購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利；就本社區停車場之規劃及約定，買方均已充份了解認知且確認能符合需求。
- 二、本停車空間買賣價款不因政府法令變更而有所變更，即不做任何加、減帳或互相補貼價款。
- 三、汽車停車位：本社區地下第一、二、三層汽車停車位共有 26 位（詳附件三「地下室汽機車位置編轄圖」），汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與康駿建設股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位者，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，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）。

機車位部份：

- (1) 本社區地下第壹層法定機車停車位共 32 位，每戶可挑選壹輛機車位。

(2) 機車車位位置圖詳如附件(三)汽機車位置編轄圖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（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）。

四、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。

五、買方所有權如有出售轉讓時，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）契約中，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。

六、恐口說無憑特立此同意書為證。

此致

康駿建設股份有限公司

立同意書人：

身分證字號：

電 話：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件（十之一） 約定專用使用平面示意圖-壹層

## 附件（十之二） 約定專用使用平面示意圖-貳層露台部份

- 一、『康俊藝靜』社區本社區壹樓(S1-1F)約定專用範圍及貳樓( A1-2F、 A2-2F、 A3-2F )之露台或花台（若有），縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後空地或露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，均不得增建違章、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。但如符合建設公司統一設計或規劃之形式不在此限。

買方簽名確認：\_\_\_\_\_

## 附件（十一）『康駿藝靜』社區規約草約

本『康駿藝靜』（以下簡稱本社區）全體區分所有權人、無權占有人及住戶，為增進本社區公共安全確保良好生活環境，就本社區使用與管理，特依據公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）規定訂定社區住戶規約草約（以下簡稱本規約）經全體區分所有人及承購戶同意，俾本社區全體區分所有權人、無權佔有人，承購戶及住戶遵循：

### 第一條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或本規約所定之一切權利義務。
- 二、本規約所指「住戶」係指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部分之使用人。
- 三、本社區之範圍為（109）桃市都建執照字第會桃 01672-03 號建照執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

### 第二條：專有部分、共有部分、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、約定專有部分、約定共用部分之範圍界定如后：
  - （一）專有部分：係指編訂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）共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建物，而供共同使用者。
  - （三）約定專用部分：本公寓大廈共有部分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、社區地下室：

- （一）共有部分：樓梯間、電梯間、停車空間、發電機室、發電機進風管道、發電機排風管道、機械進風管道、地下室排風管道、地下室進風管道、機械排風管道、梯廳、排煙室、排煙室兼梯廳、一般升降機、緊急升降機、行動不便電梯、消防泵浦室、蓄水池、雨水回收機房、電信室、台電配電場所、垃圾處理室、無障礙一般安全梯、一般安全梯、開放

空間(含有、無頂蓋日後作為中庭等)、屋頂平台、機房、水箱、管委會使用空間、無障礙廁所、機車停車位及部分車道、及其他依使用方式或法令應列入共有部分之項目(上開列舉項目意在說明共同使用部分範圍，若本社區未實際規劃或無必要者，則不計入共同使用部分)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)，另電力公司、電信機構(含網路業者)、自來水機構、有線電視業者、社區管理委員會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：本社區地上壹樓及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場，約定專用，買方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)應對負損害賠償責任，其使用約定如下：

1. 汽車停車位：本社區地下第一、二、三層所規劃銷售之平面式汽車停車位共有 26 位，詳如附件(三)「地下室汽機車位置編轄圖」，汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與康晶建設股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位者，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，除對於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。

2. 機車位部份：

(1) 本社區法定機車停車位共 32 位，每戶可挑選壹輛機車位。

(2) 機車位置圖詳如附件(三)「地下室汽機車位置編轄圖」，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、一般改良及管理維護(含多餘之機車位)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，可酌定每月維護清潔費用及違規停

車罰款之標準。

- 三、本公寓大廈之法定空地、中庭、公共空間等，如附件(七)之「壹樓中庭、公共設施設計圖」，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、本社區壹樓(S1-1F)及貳樓(A1-2F、A2-2F、A3-2F)之露台或花台(若有)，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後空地或露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，均不得增建違章、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。但如符合建設公司統一設計或規劃之形式不在此限。
- 五、本社區壹樓管委會使用空間，不論產權歸屬(主建物部分)，均應供本社區全體住戶依設備之性質管理使用。
- 六、屋頂突出物如屋頂平台、機房、梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、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。
- 七、汽機車停車位由賣方統一附件(三)「地下室汽機車位置編轄圖」畫線設置，如於設置時或設置後確有不便使用之處，賣方得另行尋找地點設置，買方無異議，賣方亦無違約之責。
- 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 九、依本條各項之約定，買方如有任何違規使用情形，買方同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 十、各承購戶與康駿建設股份有限公司簽訂之預售房地買賣契約書所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管、共有或專用部分，住戶不得異議，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之者，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。

### 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，依據本條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。（第一次區分所有權人會議由起造人擔任召集人）

- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日或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需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於兩日。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）本社區有本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、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。
- 六、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。
- 七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。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，除本條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分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。前揭決議之會議記錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，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。

十三、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。

十四、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權比例總數及所佔比例。

(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、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、竣工圖說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時，不得拒絕。

#### 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選任住戶

為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、委員一名。

前項委員會之名額合計為四名，並依店面、A1 棟、A2 棟、A3 棟各一名委員組成。

主任委員、副主任委員、財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員及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、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議一次。
- 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、發生大事故有即時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，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，應作成會議記錄，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、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、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票同意者為當選。票數次高者，依序為當然候補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定候補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。

- 三、委員之任期為一年，連選得連任一次。無給職。
- 四、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)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
- 五、主任委員、副主任委員及財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。
- 六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本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。
- 七、各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。

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本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，對所有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）、使用費等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、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。

#### 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理委員會繳交下列款項。
  - （一）公共基金。
  - （二）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，預售房屋買賣契約書有規定者從其規定，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。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。
- 四、管理費以足敷開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如達一定金額時，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、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
  - （一）委任或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) 管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 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，所進行之計劃性修繕者。

(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。

(四) 供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款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超過共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用者。

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。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。

第十四條：共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有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。

第十五條：專有部分及約定專用部分之使用限制

一、區分所有權及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依法依約為之。

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。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

## 第十六條：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，遵行管理委員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立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 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、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、社區所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、雨庇、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管理委員會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

## 第十七條：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，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。
- 四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。
- 五、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。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共

危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。

八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。

九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。

十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。

十二、公共區域種植之盆栽，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服務中心採取緊急措施。

十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。

十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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。

#### 第十八條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。

二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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以書面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佈本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

#### 第十九條：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，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十條：有關本社區之壹樓門廳、管委會使用空間等之使用，悉依各承購戶與康駿建設股份有限公司簽訂之『預售房地買賣契約書』中有關分管特約等約定管理使用，以上約定視為共有部分之分管特約，依本共有分管性質，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，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對買方或賣方均負損害賠償責任。

第二十一條：其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則。
- 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約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書載明承租人（或使用者）不得違反本規約之規定。
- 五、本規約未規定之事項，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。
- 六、本規約於經第一屆區分所有權人會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。

立書人：

身分證字號：

戶別：棟樓

中華民國 年 月 日

## 附件（十二） 個人資料保護法告知事項

康駿建設股份有限公司茲依個人資料保護法第八條之規定，於蒐集台端之個人資料前，告知以下事項，請台端詳閱後簽名確認已受告知：

- 一、蒐集之目的：本公司基於主管機關相關法令或與台端間不動產買賣契約約定，於履行不動產買賣契約權利義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用台端之個人資料。
- 二、蒐集之個人資料類別：本公司蒐集、處理及利用台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；台端於不動產買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與台端之不動產買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式：
  - （一）期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/台端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
  - （二）地區：中華民國領域內。
  - （三）對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與台端不動產買賣相關之單位與個人等。
  - （四）方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。

四、依個人資料保護法第3條之規定，台端得向本公司行使下述權利：

- (一) 要求查詢或閱覽本公司所蒐集屬於台端之個人資料或請求製給複本，惟本公司得酌收必要之成本費用；
- (二) 請求補充或更正個人資料；
- (三) 請求停止蒐集、處理、利用及刪除個人資料；惟本公司得依據個資法之規定，若因執行職務或業務所必須或為遵循其他法令之規定，得依法拒絕台端之請求。

五、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，台端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障台端權益，或恐使台端遭受主管機關之處罰。

受告知人：

身分證字號：

通訊地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十三之一) 同業連帶擔保審核函影本

桃園市不動產開發商業同業公會 函

會址：330 桃園區經國路 9 號 15 樓之 2  
電話：03-3579802 傳真：03-3579785  
網址：http://www.rdaot.org.tw

裝 受文者：康駿建設股份有限公司

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國 113 年 8 月 19 日

發文字號：(113)桃開字第 11308190092 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 8 月 7 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 8 月 7 日（收文字號 113-0979）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：康駿建設股份有限公司

副本：明築建設股份有限公司、桃園市不動產開發商業同業公會

理事長 劉守禮

附件(十三之二) 同業連帶擔保審核表影本

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8月7日 字號:113-0979	<input checked="" type="checkbox"/> 符合內政部 99.12.29 第 0990725747 號公告資格 107.3.12 第 1071307043 修訂 <input type="checkbox"/> 不符合內政部 99.12.29 第 0990725747 號公告資格				
提案公司：康駿建設股份有限公司					
基本資料			審核結果		
建照字號：(109)桃市都建執照字第會桃 01672-03 號 總樓地板面積：3777.42m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 2 萬 m <sup>2</sup> 以下(由丙級以上公司提供連帶擔保) <input type="checkbox"/> 逾 2 萬 m <sup>2</sup> 未達 20 萬 m <sup>2</sup> (由乙級以上公司提供連帶擔保) <input type="checkbox"/> 20 萬 m <sup>2</sup> 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分級資格： <input checked="" type="checkbox"/> 丙級 <input type="checkbox"/> 乙級 <input type="checkbox"/> 甲級		
提供擔保公司：明築建設股份有限公司					
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(提案公司及擔保公司)		●		
	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. 提案公司與提供連帶擔保公司代表人身分證正反面影本		●		