

房屋買賣合約書

買方： (以下簡稱買方)
立合約書人

賣方：禾林建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)
法定代理人：吳瑞麒

茲就區分所有建築物之房屋買賣事宜，經買賣雙方一致同意訂立條款如下，
以資共同遵守：

契約審閱：

本契約於簽訂前，已於中華民國 年 月 日，經買方攜回
審閱_____日（契約審閱期間至少五日），買方並於空欄處簽名，表示確實
認知本約內容，以確信本約符合誠信原則。

買方簽章：_____

賣方簽章：禾林建設股份有限公司
法定代理人：吳瑞麒

第一條、買賣標的物標示：

一、房屋座落：

買方購買座落於桃園市桃園區三聖段 631 地號一筆土地上之「禾林山知間」社區(以下簡稱本社區)編號 _____ 棟 _____ 樓(以下簡稱本戶房屋)。本社區座落基地之使用分區屬「住宅區」，其准照號碼為：(109)桃市都施使字第桃 00064 號(使用執照影本如【附件一】)，本社區採地面十二層地下四層設計，各戶之使用用途詳如使用執照所載。

(一) 房屋詳細標示及出售面積：

建 號	桃園市桃園區三聖段 _____ 號
建物門牌	桃園市桃園區成功路三段 _____ 號 _____ 樓
建物坐落	桃園市桃園區三聖段 631 地號，面積 _____ 層 _____ 平方公尺 _____ 層 _____ 平方公尺 _____ 層 _____ 平方公尺 其他 _____ 平方公尺，共計 _____ 平方公尺， 權利範圍 _____，用途 _____。
建物面積	本戶建物登記總面積為： _____ 平方公尺， 其項目包含以下詳述內容(面積若與登記謄本記載不符者，則以登記謄本之記載為準)。 (一)專有部分，面積共計 _____ 平方公尺 1、主建物面積： _____ 平方公尺 2、附屬建物面積：陽臺 _____ 平方公尺 雨遮 _____ 平方公尺 合計 _____ 平方公尺 (二)共有部分，面積共計 _____ 平方公尺
共有部分 權利範圍	桃園市桃園區三聖段 00192-000 建號，面積 4,975.33 平方公尺，權利範圍壹拾萬分之 _____。

(二) 汽車停車位詳細標示及出售面積：

建 號	桃園市桃園區三聖段 00192-000 建號
基地坐落	桃園市桃園區三聖段 631 地號
樓層位置	地下_____層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 總停車位_____個
車位編號	_____號
車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 殘障停車位
車位規格	<input type="checkbox"/> 2.50 公尺 x 5.50 公尺 <input type="checkbox"/> 3.50 公尺 x 6.00 公尺
權利範圍	<p>1. 個別車位之持分面積比例，按照車位（格）數量、車位大小依比例計算之，本合約車位應持分比例為 壹拾萬分之_____。</p> <p>2. 本社區辦理保存登記編號之停車位皆為約定專用車位，產權由購買停車位之區分所有權人持有。約定專用停車位應依法律規定及社區管理規定為停車使用。買方確認並同意僅對購買之停車位享有約定專用權，對其他非購買之停車位無任何使用權利。</p> <p>3. 停車位之建物產權登記於本戶房屋之共用部分，買方就所購買之停車位已充分認知其使用之位置，其持分面積不含於「房屋標示」之出售面積內，地政事務所不另製發獨立之權狀。</p> <p>4. <input type="checkbox"/> 有獨立權狀面積 _____ 平方公尺(_____ 坪) <input type="checkbox"/> 無獨立權狀，編號第 _____ 車位 _____ 個。(如附圖所示或登記簿記載) 本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為確認(附件六)，賣方於交屋時應維持原狀點交，但點交時另有協議者，從其協議。</p> <p>4. 使用執照核准之該層停車空間平面圖影本，編於本合約書【附件三】。</p> <p>5. 買方所購買之停車位為共有部分之約定專用停車位，地坪<input type="checkbox"/>有 <input checked="" type="checkbox"/>無 維修人孔蓋；其上空<input type="checkbox"/>有 <input checked="" type="checkbox"/>無 排風機或排風管道設備。</p>

二、本戶房屋及停車位已保存登記完成，上開標示面積及持分倘與登記簿謄本登載資料不符者，雙方同意以登記簿登載之面積為準。

第二條、本契約買賣價格及付款日期：

款 別	應 付 款 金 額 與 內 容
買 賣 總 價 款	<p>新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>建物價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>車位價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(含汽車停車位建物持分價款 佰 拾 萬元整)</p> <p>產權移轉登記時，由地政士代理雙方辦理不動產成交案件實際資訊申報事宜並以上開買賣總價款為價格資訊填載。</p>
第 一 期 款	<p>新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>(本款項包括已收定金新台幣 拾 萬元整)買方應於簽訂本合約時付清。</p>
第 二 期 款	<p>新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>買方應於 年 月 日或於地政事務所過戶書類用印時支付之，賣方應備齊所有權移轉登記及抵押設定應備文件，於收受款項後交付地政士辦理申報契稅等事宜。</p>
第 三 期 款	<p>新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>買方應於 年 月 日或於稅單取得後，經賣方通知日起三日內支付之；雙方應依約繳清稅款。</p>
第 四 期 款	<p>新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p><input type="checkbox"/>買方應依第四條約定辦理，並於貸款銀行審查符合撥款條件時，即時將金額撥入賣方指定帳戶。<input type="checkbox"/>無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經賣方通知日起十日內支付；同時點交本買賣標的。</p>
第 五 期 款	<p>新台幣 仟 佰 拾 萬元整。</p> <p>買方於辦妥所有權移轉登記後，經賣方通知日起三日內支付；同時點交本買賣標的。</p> <p>賣方收取上開價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。</p>

第三條、付款約定：

- 一、買方應支付之各期價款雙方同意依前條約定之日期繳交，倘未約定繳交日期者，買方應於收到賣方通知後，依賣方通知之期限內為繳交。除另有約定外，買方與賣方間之對待給付，買方皆有先為支付買賣價款之義務。
- 二、買方之買賣價款限以下列約定方式支付：
 - (一) 買方以交付支票或銀行本票方式支付買賣價款時，除另有約定外，買方應親至賣方之營業處所交付禁止背書轉讓之支票或銀行本票予賣方。除經賣方事前書面同意外，買方不得以郵寄支票方式或逕以現金交付賣方人員，倘因此發生賣方未收到買賣價款時，買方應重新開立票據支付賣方，已遺失票據之掛失止付及聲請除權判決等程序皆由買方自行處理。
 - (二) 買方以匯款方式支付買賣價款時，匯款收款人為賣方，解付銀行及收款帳號由賣方指定。
- 三、買方若以票據給付第二條之各期款項，應在產權移轉登記前兌現，交屋款亦應於遷入房屋前全部兌現，倘經賣方提示遭退票時，為買方未依約給付價金，賣方得依本約第十條買方違約之規定處理。
- 四、買方於支付第二期用印款時，應開立並交付與第四期銀行貸款額同額之禁止背書轉讓本票予賣方（不貸款者應開立與產權移轉前未支付款同額之本票），作為給付全部價金(含尾款)之擔保，該擔保本票之到期日授權賣方日後填載。賣方於買方付清全部款項點交不動產時將擔保本票返還之，但若買方未依約交付買賣價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得逕將上開本票填載到期日後以該擔保本票行使權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。

第四條、融資貸款約定：

- 一、買方預定貸款新台幣_____萬元(本約第二條第四期款)抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。委託本約第六條第一項約定之地政士，將辦理貸款所須文件送至金融機構辦理貸款事宜。

- 二、買方 有 無 指定融資之 _____ 銀行辦理，
一般普通房屋貸款 特殊優惠利率貸款。

買方若有指定辦理貸款之金融機構者，另同意配合下列約定：

- (一) 金融機構貸款之對保、開立取款條及填寫撥款委託書等貸款手續應於簽約日起一個月內配合辦理完畢。
- (二) 買方指定之金融機構應配合代為清償賣方就本件不動產之原貸款未償債務。
- (三) 買方指定金融機構辦理貸款，若其指定之貸款機構無法配合買方之貸款額度或條件時，買方應即依本條第七項約定支付貸款差額或配合賣方建議之銀行辦理貸款。

買方若無指定融資之貸款機構者，應即於簽約日起一個月內配合至賣方建議之銀行辦理相關貸款手續完成，又以金融機構貸款支付買賣價金係為買方之利益而辦理，買方明白賣方無指定銀行供買方辦理金融機構之義務。

- 三、原設定抵押權之處理：

賣方移轉買賣標的予買方前，如已就買賣標的設定抵押權予金融機構時，其所擔保之未償債務(包括本金、利息、遲延利息及違約金)依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認。(附件十承受原貸款確認書)

買方依本條第一項約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權

買方不貸款時，賣方應於買方支付稅核款後或申請所有權移轉登記前七日內清償並塗銷抵押權。如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於交屋款交付前代為清償。

其他：

四、買方同意以所訂購之前開不動產（含不動產坐落基地、基地上所購建物及停車位等）之全部產權為抵押物辦理抵押設定登記予承貸金融機構。其貸款條件、金額、期限、利息、償還方式等，買方願悉依該貸款機構之決定與規定辦理，並如約履行一切義務。

五、辦理貸款及抵押權設定所需借款人之身份證明、相關文件暨簽名蓋章等手續，買方悉依賣方或地政士所通知之時間、地點及份數一併檢齊後交付賣方或地政士。其因辦理貸款及抵押權設定而須支付之規費、火險費及地政士服務費等，買方亦願全數預付。貸款未核撥前，如須買方補蓋章或出具證件文書，買方應無條件即時配合辦理。

六、買方應於交付完稅款前，依賣方通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

(一)簽立撥款委託書

1. 買方授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付：

將實際核准之貸款金額悉數撥（匯）入賣方於
分行存款第
號帳戶。銀行

於實際核准貸款金額範圍內，撥（匯）入
分行第
號帳戶（還款專戶），
以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託
金融機構將剩餘款項悉數撥（匯）入
分行第
號帳戶，即賣方所開立或指定之專戶。銀行

其他撥付方式：

2. 撥款委託書經買方簽立後，非經賣方及銀行同意，買方不得任意撤銷或終止撥款之委託。

(二)由賣方通知雙方會同領款支付。但買方應於交付備證款同時開立與完稅款及交屋款同額且註明以賣方為受款人及[禁止背書轉讓]之本票(號碼： _____)或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。第一款撥款委託書所載金額不足支付交屋款者，其差額部分準用前款規定。

買方於簽訂撥款委託書或預立取款條交付予貸款之金融機構或賣方後，除買方證明賣方就【附件六】內第5項至第7項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得以任何理由向金融機構或有關單位提出異議、撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

(三)簽立取款憑條：

由買方預先簽具與貸款金額同額之取款憑條，依下列方式擇一辦理撥付：

由賣方通知雙方會同領款交付。

由賣方或金融機構貸款承辦人員以買方之存摺及預先簽具與貸款金額同額之取款憑條逕行提款後轉滙賣方。

七、買方倘因個人財力信用等因素(包括但不限於買方之債信不符貸款條件；買方非首購客戶致貸款額度受限；買方保證人資格不符且未於期限內更換保證人；買方之所得或其他因素不符貸款條件等)無法取得貸款或獲貸額度不足或中途決意不貸款(含減少貸款)時，就該部分原欲貸款或不足金額，於賣方書面或電話通知日起十個金融機構營業日內全部付清，賣方俟買方付清本筆款項後始辦理產權移

轉登記。

八、買方就本條之各項約定應確實履行，如有違反或遲延者，其原欲申辦貸款部分於賣方書面或電話通知日起十個金融機構營業日內全部付清。買方主動向賣方、地政士或金融機構表明拒絕辦理貸款、減少辦理貸款、不辦理貸款、暫緩撥付貸款、附帶條件撥款或附帶期限撥款者，亦同。

九、貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

(一)不可歸責於雙方時：

買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

買賣雙方得解除契約。

其他 買方於接獲通知之日起十個金融機構營業日內以現金一次補足。

(二)可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約接獲通知之日起十個金融機構營業日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

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。

其他 _____。

(三)可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起十個金融機構營業日內（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付者，賣方得解除契約。

十、本買賣不動產移轉及抵押設定登記完成並送達貸款銀行後，買方就貸款金額應無條件即時配合核撥並支付賣方，且本項貸款金額係供支付買方對賣方之債務，賣方在買方尚未支付大部分之買賣價金前，即先行將本件買賣標的物產權過戶予買方並設定抵押權予金融機構，在賣方未領得貸款金額以抵償價金前，顯然承擔較

大之風險，又因買方對於賣方另有交屋款供作驗收交屋之擔保，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，否則違約，賣方得依本約第十條買方違約之規定行使權利。

十一、金融機構核撥貸款後，買方同意應即開始自行負擔貸款本息。

十二、辦理金融機構貸款或其他作業所須之各項謄本資料，買方授權賣方或地政士得逕行代為申請後轉交使用。

十三、買方於簽訂撥款委託書或預立取款條交付予貸款之金融機構或賣方後，除買方證明賣方就【附件六】內第5項至第7項所確認事項內容有不實之重大瑕疵者外，買方不得以任何理由向金融機構或有關單位提出異議、撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款，否則視同買方違約，賣方得依本約第十條買方違約之規定行使權利。

第五條、稅費申報與稅費負擔之約定：

稅費申報及相關稅費之負擔（下列應由買方負擔之費用，不論其收據抬頭是否為買方，買方均應負擔之，買方若有提早裝潢或使用本戶房地情形時，則相關之房屋稅、水費、電費及社區管理費等自裝潢或使用日期起皆由買方負擔）：

稅費種類	負擔內容與相關費用
房屋契稅	一、由買方負擔。 二、雙方同意以移轉年度稅捐機關評定之建物現值作為本戶房屋（含車位）契稅申報之移轉價格及公定合約之買賣價款。
房屋稅	房屋稅於交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納，但若契稅申報時已由稅捐單位依建物移轉原因日隨件分單房屋稅者，該已分單出之房屋稅由賣方負責繳清後辦理產權移轉登

	<p>記，日後開徵之房屋稅則由買方負擔之，前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。賣方不會另算分單至交屋前之房屋稅予買方。但買方若提早裝潢或使用本買賣不動產時，其費用自裝潢或使用日起皆由買方負擔。</p>
過戶各項應繳之規費、登記費等	<p>一、 由買方負擔。</p> <p>二、 包含地政士之代辦產權移轉、抵押設定之服務費及相關規費、印花費及保險費及火災費等。</p>
水、電費用	<p>一、 水電費用於賣方通知之不動產點交日前由賣方負擔，通知之不動產點交日後不論買方是否遷入，皆由買方負擔。但若買方提早裝潢或使用本買賣不動產時，其費用自裝潢或使用日起皆由買方負擔。</p> <p>二、 水電費用繳納名義人於不動產點交時，由賣方預蓋過戶戶申請書予買方自行辦理過戶事宜。</p>
社區管理費	<p>(一)社區初期之營運管理費用：</p> <p>1. 買方應繳交六個月之社區初期運作管理費予賣方，每月管理費計算方式： (權狀登記坪數 - 停車位持分坪數× <u>\$130</u> 元/坪) + (汽車停車位位數× <u>\$600</u> 元/車)，由賣方支付社區管理委員會。接管社區前後應由全體住戶負擔之常態性公共水、電、清潔、管理（包含委任管理服務公司之一切人事、行政及雜支之費用）等費用。</p> <p>2. 初期運作管理費若有餘款者，賣方於管理委員會成立並點交公共設施完成且設立金融機構帳戶後無息移交，但若不足支付費用者，買方同意賣方於代管期間（含賣方依公寓大廈管理條例第二十八條或依公寓大廈管理條例施行細則第七條規定擔任社區管理負責人期間）得就本條約定繳交之社區管理基金為支付，如仍有未足，買方同意由社區管</p>

	<p>理委員會以起造人依法提撥之公共基金中轉付賣方補足差額。</p> <p>3. 買方支付初期運作管理費為買賣雙方之特別約定條件，買方不得以簽約或交屋時已逾初期運作管理期間為由而拒絕支付。如賣方於簽約前就本戶房屋已先行繳交社區初期運作管理費完成者，買方仍應將上開款項償還予賣方。</p> <p>4. 買方預繳之社區初期運作管理費與按月固定繳交之社區管理費不同，兩者無扣抵問題，買方不得主張各戶進住使用期間不同而要求分別計算退還給各戶。</p> <p>(二)按月固定繳交之社區管理費：</p> <p>1. 本戶房屋按月固定繳交之管理費自交屋後皆由買方負擔，但若買方提早裝潢或使用本買賣不動產時，其費用自裝潢或使用日起皆由買方負擔。</p> <p>2. 按月固定繳交管理費之計收標準及支付內容，除規約另有約定或區分所有權人會議另有決議（或授權社區管理委員會決定）外，與初期營運管理費約定同。</p> <p>3. 社區管理委員會成立接管後，買方應依區分所有權人會議決議或授權社區管理委員會決定之繳交標準支付管理費，買方不得以賣方於銷售時說明之收費標準與事後區分所有權人會議或管理委員會決議收取之金額不同而向賣方主張權利。</p>
<p>社區管理基金</p>	<p>社區管理基金：買方應以其所購房屋坪數（不含停車位持分坪數），每坪以新台幣\$1,000元計算繳交社區管理基金，買方並同意如下約定：社區管理委員會尚未成立者，由賣方暫為代收，除本約另有約定外，日後嗣管理委員會成立後，由賣方無息轉匯至社區管理委員會專用之金融帳戶內；買方支付社區管理基金為買賣雙方之特別約定，簽約時若社區管理委員會已成立且本戶房屋應繳之社區管理基金已繳交完成者，買方仍應將該筆應繳之管理基金償還予賣方。</p>

買方依本條約定應付之各項費用，不包含於本合約所列之買賣總價款中，應預先於給付第一期款時支付新台幣 拾 萬元整，予賣方或地政士收執及代為繳納，採多退少補制，並於交屋時以收據會算實報實銷。如買方未依限期繳納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。

1. 簽約費

由買賣雙方各自負擔新台幣_____元，並於簽約時付清。

其他_____。

2. 所有權移轉代辦費新台幣_____元，由買方負擔由賣方負擔

由雙方當事人平均負擔其他_____

3. 如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新台幣_____元

由買方負擔由賣方負擔由雙方當事人平均 負擔其他_____

4. 公證費用

由買方負擔由賣方負擔其他_____

5. 抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新台幣_____元

由買方負擔由賣方負擔其他_____

6. 塗銷原抵押權之代辦費新台幣_____元，由賣方負擔。

如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第八條所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

第六條、不動產之移轉及抵押權登記：

不動產之移轉及抵押權登記(簽約時倘本戶未辦理保存登記完成者，則產權過戶之辦理手續將俟保存登記完成後經賣方通知之時間開始辦理)：

- 一、 本件不動產產權移轉及抵押權設定之登記，買賣雙方同意由賣方指定地政士為之，相關產權移轉之原因日或申辦日逕由地政士自行填寫及辦理。承辦地政士於過戶完成後，得逕將權狀及移轉登記等相

關資料轉交予賣方，由賣方於辦理不動產點交時交付買方。

二、為便於本戶房地產權移轉及抵押權設定貸款，買方授權賣方或指定之地政士得代為下列行為，並授權賣方代刻印章乙枚供辦理相關事宜使用（買方若自行提供印章者，賣方對該印章之授權使用內容亦同）：

（一）契稅申報、更正或撤件；辦理產權移轉之登記申請、更正或撤件；辦理抵押權設定之登記申請、更正或撤件。

（二）辦理金融機構貸款。

（三）申領地籍謄本、戶籍謄本或其他供辦理本件不動產產權移轉登記所須之文件。

（四）辦理不動產成交案件實際資訊申報、更正等相關事宜。

（五）水、電之申請或變更等相關事宜。

（六）辦理其他與本買賣標的相關事宜。

買方基於本項授權用途之瞭解，同意在未完全履行本約前不得中途片面撤銷或終止、變更或限制本項授權，並不得向地政士、地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關單位提出任何有關該等授權或印章之使用時之異議，如有提出者，為買方違約。

三、辦理不動產產權移轉及抵押設定所需檢附之各項文件書類及印章等(含貸款之金融機構要求配合辦理者)，雙方應於繳收第二期款時備齊交予地政士辦理登記程序使用，日後倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士或他方通知期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書(附件十一)，該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

（一）申報移轉現值：

以本契約之土地及建物價款申報。

以_____年度公告土地現值及建物評定現值申報。

四、 本件不動產經買方指定 _____ 為產權登記名義人及貸款抵押權設定義務人。

逕以買方為登記名義人及貸款抵押權設定義務人。

五、 登記名義人指定第三人者，該第三人應簽名確認，同意與買方所未履行之債務負連帶保證之責。

登記名義人即連帶保證人簽名確認： _____

六、 賣方於買方履行下列義務後，應配合辦理不動產產權移轉登記：

(一) 買方依合約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，繳清不動產移轉登記前應繳之各期款項、逾期滯納金及買方與房屋基地出賣人簽立買賣合約之各類款項等。

(二) 約定辦理金融機構貸款者，已完成相關貸款有關文件之簽署，預立取款條或委託撥款文件，並應開立擔保貸款金額之本票予賣方。

七、 若買方於房地產權過戶前，雖無其他違約事由，但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，抑或是已履行付款義務但又於產權過戶前表明拒絕過戶產權等等）者，賣方或地政士得停止或撤銷房地產權過戶手續，並依據本約第十條買方違約之規定處理。

八、 依公寓大廈管理條例之規定，買方不得要求將房屋及其基地之產權分別登記予不同之所有權人。

九、 買方尚未付清買賣價款、稅費並辦理交屋手續完成前，賣方或其指定之地政士對買方之不動產權狀及相關文件資料有留置之權，買方於權狀資料未點交前，不得以自己名義向地政機關申請補發，否則除應自負刑事偽造文書罪責外，應另依本約違約條款負違約責任，絕無異議。

- 十、 產權移轉登記予買方後，若買方有違約事由致賣方解除本買賣合約時，買方應依賣方通知之時間辦理產權移轉登記返還予賣方，並負擔返還登記所產生之一切稅費、規費、法院訴訟及強制執行費用(含委任律師費)。

第七條、不動產產權之保證：

- 一、 賣方保證本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。
- 二、 有關本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。有關物之瑕疵部分，如依本契約或法律規定應由賣方負責者，買方應先通知賣方修繕，如買方未通知賣方修繕或拒絕賣方修繕，而逕自修繕或委請他人修繕者，買方不得以任何理由向賣方請求賠償、補償或主張權利。

第八條、不動產之點交(交屋)：

- 一、 本買賣標的物，應於尾款交付日貸款撥付日 年 月 日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。
- 二、 除買賣雙方另有約定外，買方不得請求賣方提供其他配置或換裝設備。交屋時如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。
- 三、 因可歸責於賣方之事由，未依第一項所定日期辦理交屋者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。但辦理點交房屋手續前，買方應履行下列義務，若因買方未履行，致延後點交者，所生之損失均由買方負擔，賣方不負遲延交屋之責任：
 - (一) 買方繳清本契約所有之應付未付款，如買賣價款、應付之相

關稅費、遲延利息及土地買賣契約中所有應付未付款之款項。

(二) 買方履行本買賣契約及其附件之約定。

- 四、 驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項經賣方修繕完成後，賣方應再次通知買方點交本戶房屋，買方應即配合辦理點交手續，其餘若有未於驗收單上列舉而需修繕之事項者，買方應依保固維修程序要求賣方處理，不得以之作為拒絕交屋之理由。除買方能證明賣方就【附件六】內第5項至第7項所確認事項內容有不實之重大瑕疵者外。
- 五、 買方若未依賣方通知日期七天內前來辦理點交者，本買賣標的以賣方第一次通知之點交日為點交完成日，倘本戶房屋經買方驗屋後，並經雙方同意進行改善事項而另定點交日者，買方於賣方再次通知之點交日未前來辦理或無正當理由或以其他非列舉改善事項為由而拒絕辦理點交手續者，本戶房屋即以賣方通知之再次點交日為點交完成日。本戶房屋倘經賣方為點交完成者，賣方得拋棄占有，其日後所生之一切風險概由買方承擔，相關之土地、建物所有權狀及鑰匙等由賣方暫為執存，買方應於賣方上班時間前來領取。
- 六、 賣方於買方辦妥交屋手續後，應將土地及建物所有權狀、使用執照影本及賣方代繳稅費之收據及鑰匙交付買方，俾供買方辦理遷入事宜。買方若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。
- 七、 買方點交不動產應以本件戶房屋之專有部分及停車位為範圍，其他共同使用部分及附屬設施等由社區管理委員會點收管理，並承認其效力；買方不得以共同使用部分或附屬設施未點交或施作未完善為由而拒絕辦理交屋。
- 八、 如本社區之共有部分及其附屬設施於簽約時尚未完成點交予社區管理負責人或社區管理委員會者，則其相關之點交約定如下：
 - (一) 本社區共有部分及其附屬設施等，於社區成立管理負責人

或管理委員會成立後，依賣方通知點交時之現狀辦理點交予管理負責人或管理委員會。

- (二) 點交項目資料及清冊由賣方備齊後分別供社區管理負責人或管理委員會檢測使用。管理委員會或推選之管理負責人於現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，於確認其功能正常無誤後，由賣方將共有部分及與其附屬之設施設備及設施設備使用維護手冊、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，移交之。
- (三) 管理負責人或管理委員會不得以政府主管機關未派員見證（僅為設備之有無及其功能正常與否為見證）或以委員之時間無法配合、需委請第三者會同、需另備資料或其他理由延遲點交日期。
- (四) 各區共有之水電、機械設施、消防設施等設備，於賣方申請使用執照時，業經主管機關驗證合格，其點交檢測方式係以現場操作說明為之，相關設備於現場操作說明時若處於正常運作狀態者，應即為檢測點交完成。
- (五) 整體公共設施如無明顯重大瑕疵而管理人逾期或不為檢測點收或不完成全部檢測點交手續（含拒不於點交清冊上簽名或用印），則以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日（公共設施業經管理人或管理委員會實際接管使用於該日之前者，以實際接管之日）檢測點交完成。
- (六) 賣方及管理負責人(或管理委員會)應將會同檢測時發現之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，賣方應修繕完成，並就該缺失修繕部分另行驗收。賣方修繕完成後，應再次通知管理負責人或管理委員會驗收，管理負責人或管理委員會如無正當理由或另以其他非點交清冊上列舉之修繕項目為由而拒絕或遲延驗收

者，以再通知驗收日視同驗收完成。

- (七) 檢測時未於點交清冊上列舉改善之事項，如有修繕必要，管理人應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕點交之理由。
- (八) 如賣方依法召開區分所有權人會議，而社區管理委員會因區分所有權人刻意運作致無法組織成立或未向行政主管機關完成報備程序者，除能具體證明本係瑕疵待修繕之項目外，以第一次區分所有權人會議召開屆滿二個月之日公共設施檢測及點交完成日暨保固責任起算日。
- (九) 除另有約定外，自社區管理委員會成立或管理負責人推選成立之次月起，本社區即由社區管理委員會或管理負責人接管及自行負責公共設施之管理（含委任管理服務人，賣方原委任之管理服務人尚未接到社區管理委員會或管理負責人終止管理事務之通知而繼續於社區執行管理事務者，該部分之管理服務費用應由社區管理委員會或管理負責人支付）、維護及保養等事宜。
- (十) 本買賣標的物倘有使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於買賣標的物交屋時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼受其有關之權利義務。賣方應於交屋前將原設藉於本買賣標的之戶藉、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

第九條、特約條款：

- 一、買方同意就本社區之專有部分及共用部分、約定專用部分、專有約定共用等部分，於簽約同時簽立「社區建物及基地分管協議書」【附件四】及「社區管理規約草約」【附件五】，且同意繼受賣方就上

開協議及規約之權利義務並遵守之。

- 二、本戶房屋除現況已有配置外，賣方不提供天花板、牆壁及地坪面飾材等之施作，其餘之配置若簽約時賣方另承諾予以配置而尚未安裝完成者，買方應於點交不動產後二個月配合賣方安裝。倘因買方進行裝潢工程或其他因素致賣方無法施工者，賣方得逕將該項設備之進貨成本核退買方（不另核退安裝費），由買方自行負責該項設備之安裝工程。
- 三、本件買賣標的為已辦理保存登記完成之房屋，雙方特於建物現況確認書【附件六】互為確認現況。
- 四、買方依本合約所取得之權利或應負擔之義務，非經賣方之同意（但賣方無同意之義務，並得不附理由拒絕，亦可附條件及期限同意），不得更換戶別、車位、登記名義人或將債權債務轉讓予第三人，否則其讓與之行為對於賣方不生效力。
- 五、賣方（含受賣方委託之代銷公司或人員）於銷售餘屋期間，得無償使用本社區之門廳、中庭、地下室、公共休閒設施、電梯、通道、屋頂平台及外牆面等公共設施。銷售房屋期間賣方得自行帶領客戶參觀社區各項公共設施，參觀過程中賣方應盡善良管理人之注意，倘賣方或帶看之第三人有毀損社區設施情形者，賣方應負回復原狀之義務。
- 六、本社區使用執照竣工圖上若有標示為露台部分者，依法不予辦理建物所有權第一次登記（即保存登記），露台專有與其鄰接之住戶依法令限制為管理、修繕及無償用益。唯其專用並不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台、其他違章或為其他有損害於社區住戶利益之行為。若違反規定，逕由管理負責人或社區管理委員會依法處理。
- 七、買方倘於點交不動產前欲先行裝潢房屋者，應配合辦理貸款手續完成及繳清貸款以外之各期款項，並自裝潢日起負擔水、電費用。裝潢期間本戶房屋之安全管理維護應由買方負責，倘買方（含買方裝潢廠商之施工人員）造成賣方或其他第三人財物損失者，買方應負賠償責任。日後買方若有違約事由經賣方解除買賣契約時，買方同意該等裝潢設備皆歸賣方所有，賣方不另補償裝潢費用予買方。

八、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：

1. 賣方得委任管理維護公司或管理服務人員成立管理中心，以執行社區管理事項。
2. 買方交屋後欲裝潢或遷入前，應預繳裝潢保證金每戶新台幣伍萬元整及管理維護費新台幣\$3000元/月，本筆金額係擔保買方（含方之工作承攬人）之裝潢或遷入行為，若有污損社區設施願負修復責任之保證金。如買方人員污損設施經催告後仍未復原者，賣方有權代為修繕或清理，其費用由裝潢保證金中扣除，不足部分買方應再補足，不得異議。本筆保證金於裝潢或遷入完成經管理服務人確認無損及社區各項公共設施後，始無息退還。
3. 賣方於前述管理期間內，買方及其他全體住戶應負擔社區常態性之公共水電、人事、清潔及其他相關維護管理之費用等，依本約第五條相關約定辦理，買方及日後成立之管理委員會不得以住戶未遷入或其他任何理由要求賣方減少扣除費用。
4. 買方同意賣方於本買賣契約所取得之買方個人資料，日後得轉交予管理服務公司或管理委會為社區管理使用。

九、買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保，如買方與第三人發生糾紛，致買方因本合約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，均為買方違約。賣方得不經催告手續逕行解除本合約，買方願由賣方依本合約第十條買方違約之規定處理，絕無異議。

十、保固約定：

（一）本戶房屋針對樑、柱等結構部分負責保固十五年；固定設備部分（如：門窗、地磚、壁材、防水…等）自交屋時起保固一年，賣方並應於交屋時出具售後服務卡予買方作為憑證。但下列原因引起之毀損不在賣方之保固責任範圍內：

1. 因可歸責於買方（包括買方之使用人、住戶、受僱人、管理人）或第三人因素所導致之毀損。

2. 配件或消耗品(即使用後喪失原有效能或使用價值之物品)。
3. 因氣候或時間經過所導致之自然耗損(即物品因乾燥或風化、揮發、水氣、潮解、溫度落差而發生之裂縫、滲漏、破碎等現象)。
4. 因天災、地震、意外災害或其他不可抗力因素所引起之毀損。
5. 買方或第三人曾有修改、增建、敲除或為其他類似行為，或變更給水、排水、電氣、弱電、消防(含授信、撒水)等之系統或設備。

(二) 除本約另有約定外，社區共有部分及公共設施之保固責任，以點交予管理負責人或各區管理委員會之日為賣方保固責任之起始日，保固範圍及除外條款同前項約定。

十一、賣方得視情況將本社區全部或部分之公共電費、水費辦理由各住戶依比例分攤支付。

十二、如因天災、地變、法令變更、政府變更核准之建照內容或其他不可抗力事由，致本房屋買賣契約不能繼續履行時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息一次退還買方。

第十條、違約規定：

一、賣方之違約：賣方違反第六條第三項(不動產之移轉及抵押權登記)及第八條(交屋)第一項前段規定：

- (一) 因可歸責於賣方之事由致所有權移轉遲延、交屋遲延、給付不能或賣方違約不賣時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。
- (二) 解除契約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。
- (三) 買方因賣方違反第八條(交屋)第一項前段約定而依本條前項約定解除契約者，除依前款約定請求損害賠償及違約金外，

不得另依第八條第三項約定請求損害賠償。

二、買方之違約：

(一) 有關本約各期款項之給付履行期日係雙方特別重

要之約定，買方願嚴格遵守，如期繳付。買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約

(二) 賣方得沒收買方已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。

(三) 已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。

三、買方依本約規定應配合辦理之事項，於契約約定期日屆至仍未辦理完成者，除另有約定外，每逾一日應按買方已繳價款之萬分之一·五計算滯納金予賣方；賣方依本約規定應配合辦理之事項，於契約約定期日屆至仍未辦理完成者，除另有約定外，每逾一日應按買方已繳價款之萬分之一·五計算滯納金予買方。

四、因可歸責於買方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由買方負擔；因可歸責於賣方之事由而解除契約者，其增加之稅費及損失由賣方負擔。

五、本買賣契約依約或依法解除後，本買賣標的即由賣方收回另行出售予第三人，若本戶房地之產權已進行辦理稅費申報或移轉登記時，買方同意賣方得逕行以買方之名義及委託代刻之印章撤銷申請。

六、買賣雙方因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

第十一條、疑義及未盡事宜約定：

一、有關本買賣契約之條件內容，均以本契約及附件說明為依據，雙方權利義務僅以載明於本契約書之內容為準。買方確認除本契約

約定或加註事項外，賣方、賣方人員或代銷人員並無其他承諾事項，並同意以本契約書之內容取代先前一切之口頭、書面之協議或約定，買方亦不得以賣方人員或代銷人員口頭之說詞，而對賣方為任何主張或請求。日後雙方如有任何其他協議或特別約定者，均應由買賣雙方另行簽定書面為生效要件。

二、本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第十二條、送達約定：

買賣雙方相互以書面所為之洽商、徵詢、通知或催告辦理事項，均以本合約所載之地址為準，如因拒收或無法送達遭致退回時，均以郵局第一次投遞日期為送達日期，如任一方遇有地址變更時，應立即以掛號書面通知另一方，否則一切責任由違反此約定之一方負責。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

第十三條、合約之聯立及效力：

- 一、本戶房屋之基地持分由買方另向土地所有權人價購，該土地買賣契約與本契約有不可分之併存關係，應與本契約同時簽署及生效，如買賣一方對任一契約內容有「無效、撤銷、終止或解除」之主張者，則另一契約亦同時發生「無效、撤銷、終止或解除」之效力，不可歸責之一方並得向可歸責之一方依本約違約規定主張權利。
- 二、基於房屋與土地應共同出售且實質上為同一權利單位關係，若於土地買賣契約中另有本契約未約定而解釋上不宜分別房屋與土地而適用者，房屋部分亦準用之。
- 三、本契約所定之權利義務對買賣雙方之繼承人、繼受人等均具有相同之約束效力。

第十四條、管轄等約定：

若因本約涉訟時，雙方同意以桃園地方法院為第一審管轄法院，

且敗訴之一方應負擔他方之律師費用。

第十五條、合約分存及生效：

本合約經雙方會同逐條協商同意訂立之，特立合約書壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十六條、合約內容：

本契約自簽約日起生效，買賣雙方各執一份契約正本。
本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

第十七條、附件內容：

本合約廣告及相關後列附件仍為本約之一部分，附件之性質應作體系解釋，若涉及買賣雙方之權利義務時，雙方皆應確實履行無誤。

【附件一】使用執照影本

【附件二】房屋平面圖

【附件三】購買車位之所在樓層、編號之空間尺寸圖

【附件四】社區建物及基地分管協議書

附圖：約定專用之露台或空地

【附件五】社區管理規約草約

【附件六】建物現況確認書

【附件七】委辦貸款委託書

【附件八】自辦貸款協議書

【附件九】社區開放空間平面圖

【附件十】承受原貸款確認書

【附件十一】以第三人為登記名義人聲明書

【附件十二】按優惠稅率核課土地增值稅確認書

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

聯 絡 電 話：

賣 方：禾林建設股份有限公司

法 定 代 理 人：吳 瑞 麒

營利事業統一編號：54111405

通 訊 地 址：桃園區新埔六街 77 號 3 樓

電 話：(03)325-6588

中 華 民 國 年 月 日

【 附件一 】 使用執照影本

桃園市政府

使用執照

(109)桃市都施使字第桃00064號
府都建施字第1090005688號

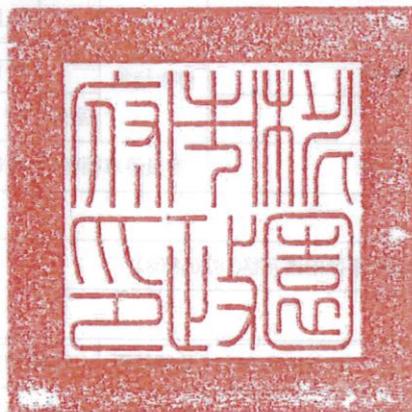
起造人：華泰商業銀行股份有限公司負責人：賴昭銑 等如附表

建築地址：桃園市桃園區忠義里15鄰成功路三段18號 等

附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

上給 華泰商業銀行股份有限公司負責人：賴昭銑 等如附表 收執

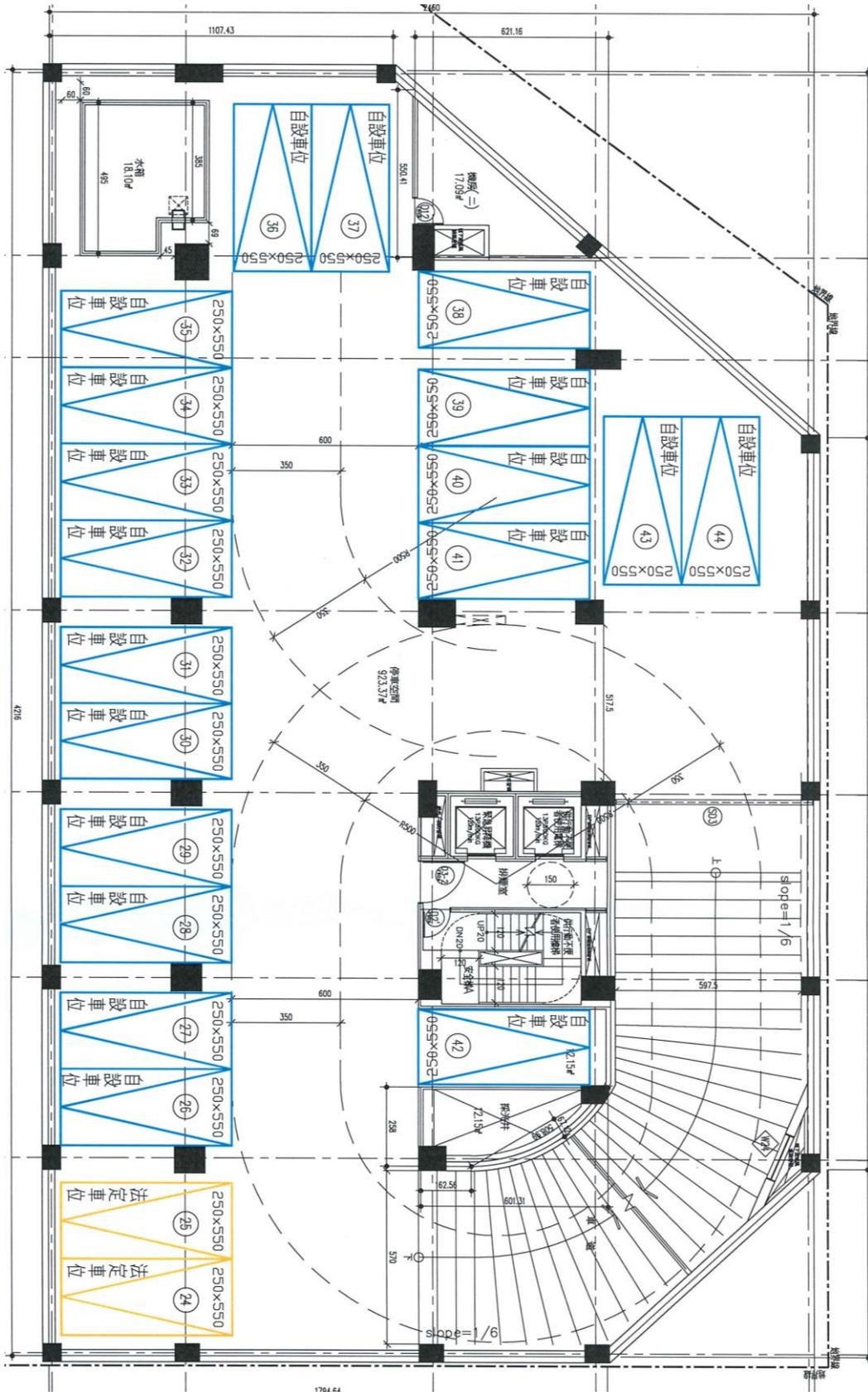
市長鄭文燦



中華民國 109 年 01 月 17 日

桃園市政府 使用執照		(109)桃市都施使字第桃00064號							
起造人	姓名	華泰商業銀行股份有限公司負責人:賴昭銑 等如附表							
	住址	臺北市中山區長安東路二段246號1樓							
設計人	姓名	徐兆立	事務所	徐兆立建築師事務所					
監造人	姓名	徐兆立	事務所	徐兆立建築師事務所					
承造人	姓名	朱武宏 等如附表		營造廠	久舜營造股份有限公司				
基地概要	地 號	桃園區三聖段631地號 等1筆							
	地 址	桃園市桃園區忠義里15鄰成功路三段18號 等							
	使用分區	住宅區							
	基地面積	騎樓地	***	其他	1270.52 m ²				
退縮地		***	合計	1270.52 m ²					
建 物 概 要	層棟戶數	地上12層 地下4層 1幢 1棟 61戶		法定空地面積	635.26 m ²				
	建蔽率	46.99 %		總樓地板面積	8536.51 m ²				
	容積率	299 %		建物高度	45.3 m				
	建造類別	新建		構造種類	RC造				
	建築面積	騎樓面積	***		其他	596.96 m ²			
	防空避難面積	地上	***		地下	625.72 m ²			
	停車 輛數	室內	地上	***		獎勵 停車輛數	室內	地上	***
			地下	62 輛			地下	***	
		室外	***		室外	***			
		法定停車輛數	26 輛		實設停車輛數	62 輛			
雜項工程	(如附表)								
工程造價	捌仟貳佰陸拾伍萬捌仟零捌拾貳元整(\$82,658,082)								
發照日期	109年01月17日								
建造執照	發照日期	108年07月16日(第一次:105年08月19日)		建照號碼	(105)桃市都建執照字第會桃00891-03號				
	開工日期	105年12月22日		竣工日期	108年08月26日				
	供公眾使用建築物			無保留地					
備註	【適用法令概要】 1.建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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								

【 附件二 】 房屋平面圖



地下參層平面圖

【 附件四 】 社區建物及基地分管協議書

立書人就所有座落於桃園市桃園區三聖段 631 地號一筆土地上之「禾林山知間」社區（以下簡稱本社區）房屋（以下簡稱本戶）之建物共有部分（含共有共用部分及共有約定專用部分）、專有約定共用部分及基地管理使用事宜，立書人同意訂立分管協議如後，俾資全體區分所有權人暨共有共同遵守：

一、本社區辦理保存登記為共有部分之範圍及其使用約定如下：

(一)共有共用部分：

1. 地面層以上共有共用部分：

包括管委會使用空間、門廳、自來水管道、電力管道、進風管道、排風管道、排煙管道、消防栓箱、弱電箱、梯廳、梯廳排煙室、無障礙樓梯、緊急升降梯兼行動不便者電梯及其他依使用方式應列入共有共用部分之空間。

2. 社區地下室之共有共用部分：

地下室除賣方依法令申請規劃並辦理登記車位編號之汽車停車位，其餘皆為共有共用部分，包含汽車坡道、台電配電廠所、受電箱室、發電機室、電信室、消防機房、其他機房位置、截水溝、蓄水池、消防水池位置、雨水回收池、廢水池、垃圾集中室、排風機、進風管道、排風管道、排煙管道、消防管道、消防栓箱、梯廳(排煙室)、緊急升降機兼行動不便者電梯、無障礙樓梯及其他依使用方式應列入共有共用部分之空間。

3. 屋突層之共有共用部分：

屋突層以上共有共用部分，包括屋頂平台、屋突第二層水錶室、屋突第三層水箱、自來水管道、電力管道、消防栓箱、弱電箱、梯廳

(排煙室)、無障礙樓梯、緊急升降梯兼行動不便者電梯及其他依使用方式應列入共有共用部分之空間。

(二)共有約定專用部分：

1. 地下層汽車停車位：

地下層由起造人依法令申請規劃並辦理登記車位編號之汽車停車位為共有約定專用部分，由購買停車位者專為停車之使用、收益及處分。

2. 地下層機車停車位：

本社區地下層規劃之機車停車空間經全體買方同意由管委會制定使用規章管理使用之。

- 二、社區周圍上下、社區共用部分、屋頂平台、與共有部分相連通之露台、樓頂平臺等為共用部分，由社區全體住戶依設備物之性質為使用。
- 三、各戶外牆面（包含外牆面及其構造）及室內管道間登記專有部分，約定為共用，由社區住戶依設備物之性質為使用。
- 四、社區基地為共有部分，其上之法定空地等皆為共用部分，僅供通行或休憩使用，非依法律規定不得分割、移轉。
- 五、本社區使用執照竣工圖上標示為露台或空地而與共有部分相連通者，歸全體住戶共用，其餘露台或空地由與其相連通之區分所有權住戶無償專用，非連通之區分所有住戶不得主張使用權。約定專用權人就約定專用之露台或空地【如附圖】負修繕管理維護之責，但不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台、其他違章或為其他有損害於社區住戶利益之行為。
- 六、本社區有開放空間設計，其位置詳【如附件九】所示。
- 七、社區管理委員會、管理服務人、電力公司、電信公司、網路公司、自來水公司或其他等基於社區共同業務需要者，得對共用部分之特定位

置為無償使用。

- 八、建物之共用部分（含共有共用部分及專有約定共用之外牆面及室內管道間）、共有約定專用之停車位部分、未保存登記之共用部分地坪鋪面、無頂蓋沿街步道式開放空間、無遮簷人行步道、屋頂平台、與共有部分相連通之露台）及社區基地上設施等之修繕、管理、維護等由社區管理負責人或管理委員會負責，其所需費用由公共基金或管理費支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人個人之事由所致者，由該區分所有權人負擔之。
- 九、立同意書人若將本戶房地移轉或出讓予他人時，應告知他人本協議書之簽訂及效力，亦即本協議書對立同意書人之繼受者具有該繼受者已依本分管協議內容與本社區全體住戶約定協議分管之效力，且於本戶房地轉讓契約成立時，本同意書亦隨同生效。第二繼受者以下亦均依此程序適用。否則如該繼受者對本社區共同使用部分之區分管理造成侵害時，出讓人應負賠償責任。
- 十、立書人同意無條件遵守本分管協議書之內容，若有違反致他人權益受損者，立書人願負損害賠償責任，本分管協議書非經全體區分所有權人同意者，不得變更，若有透過修改社區規約或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管協議者，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。
- 十一、以上協議約定內容，立書人均願切實遵守，日後絕不以任何藉口拒絕履行或主張其他權利。

立 同 意 書 人：

身 分 證 統 一 編 號：

房 屋 編 號： 棟 樓

分 管 使 用 汽 車 停 車 位 編 號： 地 下 層 編 號 號

【 附圖 】 約定專用之露台或空地位置標示圖



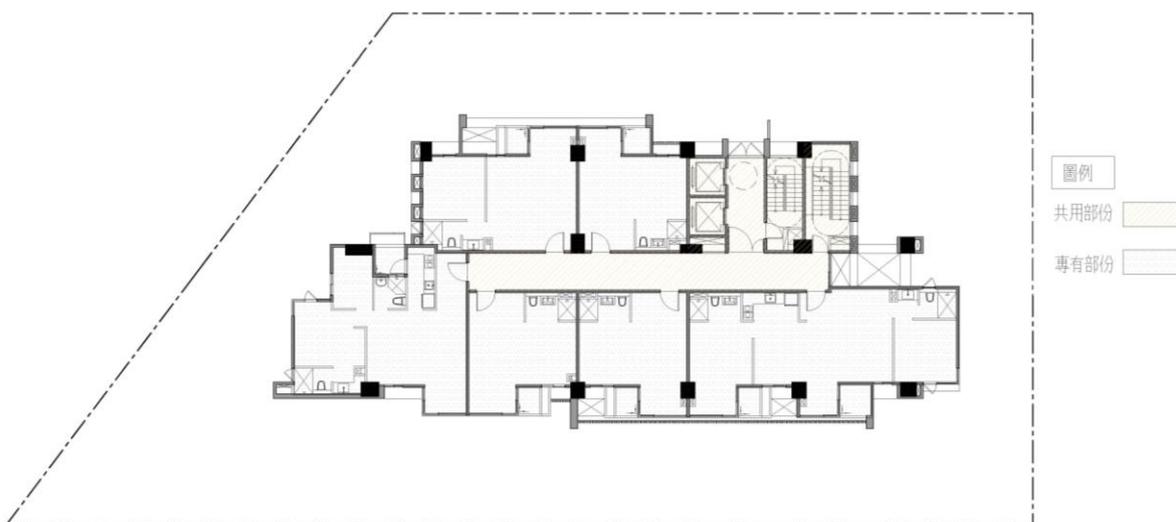
一層平面圖



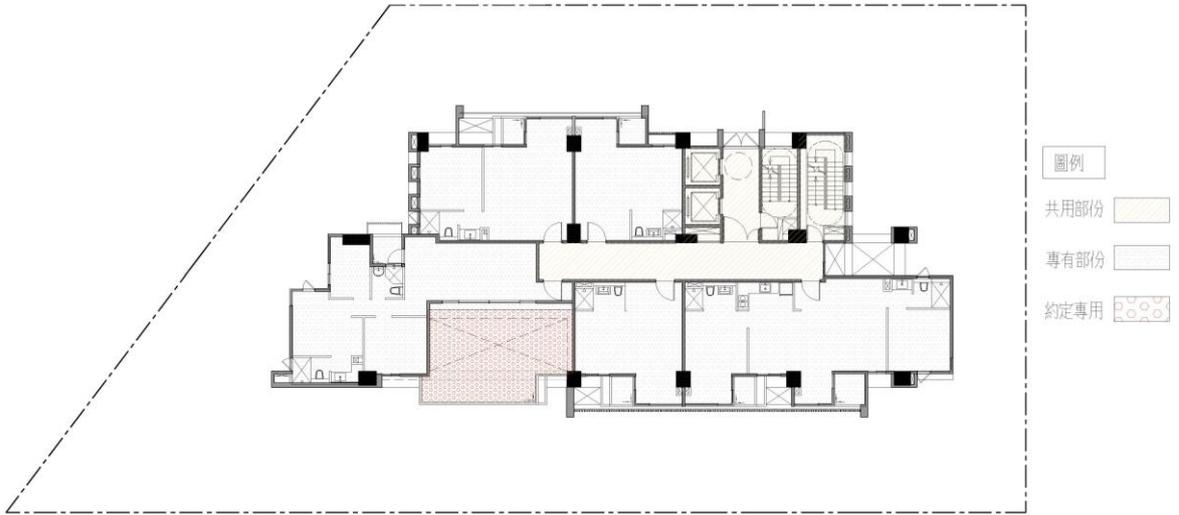
二層平面圖



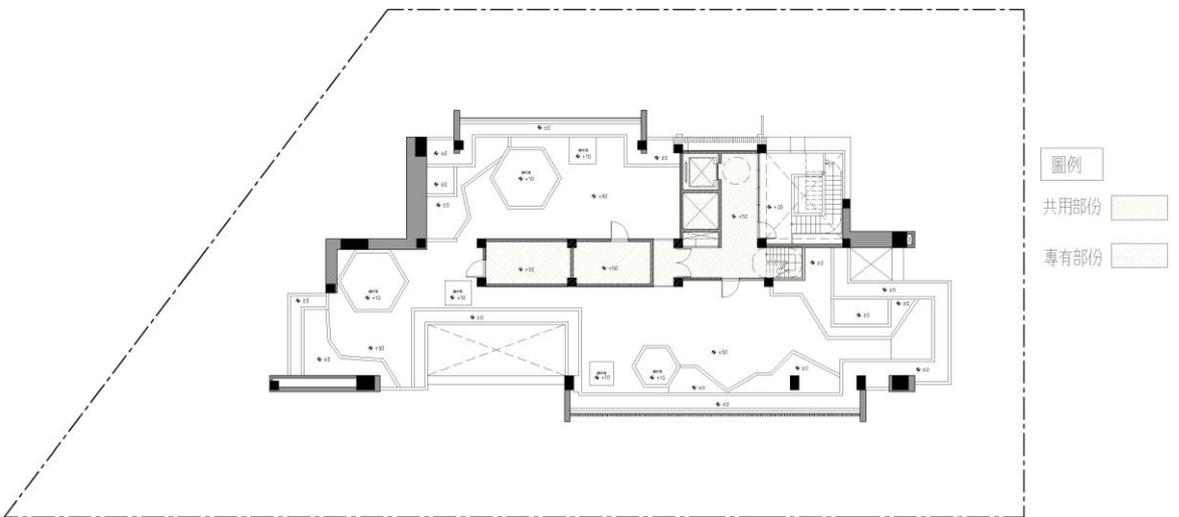
三層平面圖



四層~ 十一層平面圖



十二層平面圖



屋突一層平面圖

中 華 民 國 年 月 日

【 附件五 】 社區管理規約草約

為加強『禾林山知間』社區（以下簡稱本社區）之管理維護，提昇居住品質，特訂定規約條款如下，本社區全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一章 使用區分及管理

第一條、本規約效力所及範圍

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶（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）。本社區之範圍為使用執照竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施。區分所有權人將其專有部分轉讓時，該受讓者亦應承受原區分所有權人依本規約所定應負之一切權利義務。

第二條、專有部分、共用部分、約定專用部分之範圍及使用約定

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（即各住戶所購房屋之主建物及其附屬建築物部分）：為社區之一部分，在構造上具有使用之獨立性，編訂獨立門牌號碼，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除本規約約定範圍外，其餘詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、社區基地之共有及使用：

本社區基地之所有權登記為全體區分所有權人共有並共用，法定空地內之沿街步道式開放空間及出入口緩衝空間及其他空間，僅供全體區分所有權人通行或休憩使用，非依法律規定不得分割、移轉，除另有分管約定外，各住戶皆不得私自占有使用。

四、地下室停車空間之權利及使用：

(一)停車空間之權利

1. 汽車停車位：由起造人依法令申請規劃並辦理登記車位編號之停車位為約定專用部分，由購買停車位者專為停車之使用、收益及處分。並排除他人干涉之權利。停車位購買人同意就所買之停車位遵守本社區管理委員會有關停車位之管理規定，不得移作他用、堆放其他物品或圈圍佔用他人車位，每個停車位限停一部汽車或法定重型機車，並按規定繳納應負擔之相關費用。

2. 機車停車位：本社區地下層規劃之機車停車空間經全體買方同意由管委會制定使用規章管理使用之。

(二)停車空間之使用管理辦法：包含停車位之進行清潔、維護、修繕、一般改良、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務罰款收取標準處理方式等，授權管理負責人或管理委員會訂定。

五、社區登記為共有之不動產及其使用約定如下：

(一)共有共用部分：

1. 地面層以上共有共用部分：

包括管委會使用空間、門廳、自來水管道、電力管道、進風管道、排風管道、排煙管道、消防栓箱、弱電箱、梯廳、梯廳排煙室、無障礙樓梯、緊急升降梯兼行動

不便者電梯及其他依使用方式應列入共有共用部分之空間。

2. 社區地下室之共有共用部分：

地下室除賣方依法令申請規劃並辦理登記車位編號之汽車停車位，其餘皆為共有共用部分，包含汽車坡道、台電配電廠所、受電箱室、發電機室、電信室、消防機房、其他機房位置、截水溝、蓄水池、消防水池位置、雨水回收池、廢水池、垃圾集中室、排風機、進風管道、排風管道、排煙管道、消防管道、消防栓箱、梯廳(排煙室)、緊急升降機兼行動不便者電梯、無障礙樓梯及其他依使用方式應列入共有共用部分之空間。

3. 屋突層之共有共用部分：

屋突層以上共有共用部分，包括屋頂平台、屋突第二層水錶室、屋突第三層水箱、自來水管道、電力管道、消防栓箱、弱電箱、梯廳(排煙室)、無障礙樓梯、緊急升降梯兼行動不便者電梯及其他依使用方式應列入共有共用部分之空間。

(二) 共有約定專用部分：

1. 地下層汽車停車位：

地下層由起造人依法令申請規劃並辦理登記車位編號之汽車停車位為共有約定專用部分，由購買停車位者專為停車之使用、收益及處分。

2. 地下層機車停車位：

本社區地下層規劃之機車停車空間經全體買方同意由管委會制定使用規章管理使用之。

六、社區周圍上下、社區共用部分、屋頂平台、與共有部分相連通之露台、樓頂平臺等為共用部分，由社區全體住戶依設備物之性質為使用。

- 七、各戶外牆面（包含外牆面及其構造）及室內管道間登記專有部分，約定為共用，由社區住戶依設備物之性質為使用，但不得任意設置廣告物、鐵鋁窗（不包括依法得裝設部分）。
- 八、本社區使用執照竣工圖上標示為露台或空地而與共有部分相連通者，歸全體住戶共用，其餘露台或空地由與其相連通之區分所有權住戶無償專用，非連通之區分所有住戶不得主張使用權。約定專用權人就約定專用之露台或空地負修繕管理維護之責，但不得有施作採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台、其他違章或為其他有損害於社區住戶利益之行為。
- 九、社區管理委員會、管理服務人、電力公司、電信公司、網路公司、有線電視業者、自來水公司或其他等基於社區共同業務需要者，得對共用部分之特定位置為無償使用。

第三條、共有部分(包含共有共用部分及共有約定專用之停車位部分)及專有約定共用部分之使用及管理

- 一、共有部分及專有約定共用部分應依其設置目的為使用，若有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗（不包括依法得裝設部分）或其他類似之行為，須經區分所有權人會議決議通過，再依相關法令規定辦理。
- 二、共有部分及專有約定共用部分之清潔、一般改良、修繕、管理、維護等，由管理負責人或管理委員會為之，其所需費用由公共基金或管理費支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之（約定專用汽車停車位之所有權人及機車停車位使用權人應另依規定繳交清潔費），但修繕費係因可歸責於區分所有權人個人之事由所致者，由該區分所有權人負擔之。

三、共有部分及專有約定共用部分之使用管理辦法授權管理負責人或管理委員會訂定實施。

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、區分所有權人於專有部分內施工時，應遵守管理負責人或管理委員會制定之施工管理規約。

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。區分所有權人開會當日並應以廣播方式告知住戶參與。

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由召集人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項除第二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。

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前條第三項定額者，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、樓頂平台、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應

經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條、會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

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

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

第三章 管理委員會

第十一條、管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。

(五)設備委員一名。

前項委員名額，合計五名，並得置候補委員三名名額。

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、解任及改選

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：

主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，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。

(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。
- 6、無或喪失區分所有權人之資格者。

(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採無記名複記法選舉，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，票數次高者，依序為當然候補委員，無次高得票者，由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。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時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。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於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。

三、管理委員之任期，自區分所有權人會議推選出管理委員之日起，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免、辭任

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1、任職期間，喪失本條第一項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。

4、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。

(二)管理委員之罷免

- 1、主任委員及副主任委員、監察委員、財務委員職務之罷免應有三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 - 2、其他管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- (三)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。

五、管理委員會之改選：

- (一)管理委員會之改選，應於任期屆滿前二個月由主任委員召開區分所有權人會議票選新任之管理委員。
- (二)下屆新任之管理委員確認後，主任委員應於任期屆滿前召開下一屆管理委員籌備會，並準備交接事宜。

第十三條、委員之權限及管理委員會之職務

一、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)管理委員之報酬為無給職。

二、管理委員會之職務

(一)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。

(二)公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

(三)社區共同使用部分及公共設施之使用規則、修繕、管理、清潔維護、一般改良及收費等。

(四)住戶違反本規約之協調、制止、相關資料提供及訴訟進行等。

(五)住戶共同事務應興革事項之建議及婚喪喜慶時之致意參與。

(六)社區及其周圍之安全及環境事項維護。

(七)社區收益、公共基金、住戶定期支付管理費及其他經費收支、保管及運用之每月定期公告。

(八)服務人員之委任、僱傭及監督。

(九)共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(十)其他規約或公寓大廈管理條例所定事項。

三、前項事務之執行除規約或區分所有權人會議另有規定或限制外，其執行方式由管理委員會自行決議為之。

第十四條、管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請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應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員或管理委員之配偶、有行為能力之直系血親出席，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，不得違反本社區之建物及基地管理協議、規約或區分所有權人會議之決議，決議事項並應作成會議紀錄，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) 本社區之公告欄採電子公告欄方式行之，設置於一樓大廳。

三、管理委員會之移交責任

社區公共基金及社區管理費收支情形、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、社區公共基金、社區管理費之繳納

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)管理費之分擔基準以足敷第十八條第二項開支為原則，由各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣\$130 元，汽車停車位以每位每月新台幣\$600 元交付清潔維護費，機車停車位以每位每月新台幣\$200 元交付清潔維護費。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，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。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳，除起造人依法提撥外，其餘向起造人購買不動產之區分所有權人應依所購房屋之登記面積

(不含停車位面積)每坪繳交新台幣\$1,000 元為公共基金。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新台幣參萬元以上(含)，經三十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百分之十計算，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。

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)供墊付前項之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

(五)其他基地及共用部分等之經常管理費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條、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符合新台幣參拾萬元以上。

第二十條、約定專用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者，除有下列情形無需繳交使用償金外，其餘部分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，或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。

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共用部分之約定者，即本社區非共用部分而由與其相連通之區分所有住戶所專用之露台部分。

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。

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與管理委員會之任職期間同。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員、監察委員等審核簽章。
- 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、管委會應於每月二十日前公佈上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 六、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 七、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。
- 八、管理委員於解職、離職或管理委員會改選時，應將公共基金及管理費之收支情形、會計憑證、帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交予新任之管理委員。倘管理委員拒絕移交，經催告於七日內仍不執行時，區分所有權人得報請主管機關或法院命其移交，其相關追究及訴訟成本（含委任律師辦理之費用）均由拒絕公告或移交之管理委員負擔。

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、停車位、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、住戶若有飼養動物或寵物者，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。住戶遛寵物時應將其帶至社區外，不得在社區公共設施內逗留，倘有排泄物應立即隨時清除。
- 十、本條第二項至第四項之進入或使用，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。
- 十一、各戶之室內及陽台不得設置廣告標示或裝置無線電基地台或其他類似強波發射設備。
- 十二、住戶欲搬遷入本社區或為內部裝潢工程時，應填寫住戶基本資料及交付裝潢遷入切結書，並繳納保證金新台幣伍萬元整及管理維護費 3,000/月後始可遷入或動工。上項保證金俟裝潢工程完畢，確認無損及公共設備或裝潢廢棄物已清除完畢時，無息返還。若有因搬遷或裝潢造成社區財產之毀損者，由保證金中支付維修費用，不足部份應再行補足。
- 十三、區分所有權人將其專有部分轉讓、出租或供他人使用時，該受讓者、承租人或使用人等亦應承受原區分所有權人依本規約所定應負之一切權利與義務，並應以書面提出相關資格異動之資料予管理中心登記資料。
- 十四、社區之各項公共設施之使用，各區分所有權人或住戶皆必須遵守使用管理辦法，不得妨礙社區之整體利益，如有使用不當而造成毀損或滅失設備等情事者，應即予以回復原狀或賠償。
- 十五、住戶於室內進行居家生活或娛樂活動時，應避免跑跳或拖拉碰撞傢俱等發出噪音之行為。夜晚十點以後不得以伴唱機唱歌或為其他類似行為。

- 十六、為避免社區防火系統誤判或發生危險，各區分所有權人或住戶不得於區分所有建物內、陽台或梯間燃燒物品或製造其他類似發出煙霧粉塵之行為。
- 十七、各區分所有權人或住戶應執行垃圾分類，如因分類不當致社區遭環保單位開立罰單者，應對社區負補償責任。
- 十八、社區共同使用區域皆全面禁煙，住戶欲吸煙者，請配合至戶外休憩區。
- 十九、社區大廳、中庭及頂樓等公共設施禁止住戶嬉戲奔跑。
- 二十、夏季社區大廳及開放使用之公共設施應於高溫時開啟空調，以維持全體住戶之休閒品質。
- 二十一、為維護社區總體價值，區分所有權人或住戶應依下列規定配合開啟照明設施：
- (一)社區大廳：開啟主燈至晚上十時止。
 - (二)公共設施：於開放使用時間保持光線明亮，地下室應二十四小時開啟照明。
 - (三)社區外牆、人行走道、各戶景觀陽台等於傍晚天色微暗時開啟照明設備至晚上十時止。
- 二十二、禁止於社區使用煤炭、柴油、重油等燃料，或製造、存放會散發刺鼻味之物料。
- 二十三、除另有約定外，非經管委會同意或法律另有規定，各住家住戶不得於外牆面裝設招牌、雨遮、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。
- 二十四、住戶不得變更外牆結構，破壞社區整體外觀，與大樓結構安全有關之樑、柱及承重牆等不作任意之敲除或破壞。
- 二十五、易燃或易爆之危險物品，及具有毒性之物品，不得攜

入社區。

二十六、不得在本社區從事色情或危及公共安全或違反公序良俗之行為。

二十七、左鄰右舍若有吵架或家暴情形發生時，應出於善心予以關懷，倘情況嚴重時應立即向社區管理中心或警察等行政機關通報，請其予以協助或採取緊急措施。

二十八、住戶依本規約之各項約定，如有任何違規使用情形，同意由管理負責人或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違規使用人負擔，絕無異議。其餘事項之遵守，另以細則定之。

第二十三條、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、本社區區分所有權人倘出租或出借房屋或停車位予第三人時，應將其名稱、通訊地址及電話等相關資料轉知管理中心，俾便管理中心聯繫，不得對外租借非社區人使用。

三、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。

四、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。

五、本規約之部分約定事項及管理規劃，若因法律、命令、主管機關解釋、法院判決或經社區之區分所有權人會議決議而無法適用或需相應調整者，各區分所有權人或住

戶應即遵守或配合修改，不得異議。有關共同使用部分之分管，不得以透過修改規約或依區分所有權人會議之決議而抵觸全體共有人所簽署之分管協議書約定，違者無效，如對分管權利人造成損害者，並應對其負損害賠償責任。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十四條、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，應以本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十五條、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、住戶有下列各款之情事，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、前項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

第二十六條、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、管理委員會依法令或依規約應保管之文件。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十七條、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。

第二十八條、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，未登記者則投遞於社區之地址信箱或以公告為之。

立同意書人：

身分證統一編號：

房屋編號： 棟 樓

分管使用汽車停車位編號：地下 層 編號 號

中 華 民 國 年 月 日

【附件六】建物現況確認書

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、 違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓_____平方公尺 <input type="checkbox"/> ____樓_____平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓_____平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他_____平方公尺 <input type="checkbox"/> 詳如買賣雙方契約約定	若為違建(未依法申請增、加建之建物)，賣方應確實加以說明，使買方得以充份認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：住宅大樓(十二層以上有電梯) 建物現況格局： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間；若有 _____房_____廳_____衛	一、建物型態 (一) 一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等) (二) 區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 二、建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。現況格局例如：房間、廳、衛浴數、有無隔間。
3	汽車停車位種類及編號： 地下第_____層 <input type="checkbox"/> 平面式車位 <input type="checkbox"/> 機械式車位 <input type="checkbox"/> 其他_____	

	<p>編號：_____號停車位_____個，</p> <p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無獨立權狀</p> <p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無檢附分管協議書及圖說</p> <p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無約定專用部分；若有，詳見規約附圖</p>	
4	<p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無滲漏水之情形，若有，</p> <p>滲漏水：_____</p> <p>滲漏水處之處理：</p> <p><input type="checkbox"/>賣方修繕後交屋</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋：<input type="checkbox"/>減價 <input type="checkbox"/>買方自行修繕</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____</p>	
5	<p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無曾經做過輻射屋檢測：若有，請檢附檢測證明文件。</p> <p>檢測結果<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無輻射異常；若有異常之處理：</p> <p><input type="checkbox"/>賣方改善後交屋</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋：<input type="checkbox"/>減價 <input type="checkbox"/>買方自行改善</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____</p>	<p>七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供[現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統]供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。</p>
6	<p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有，請檢附檢測證明文件。</p> <p>檢測結果：<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無超過容許值含量，若有超過之處理：</p>	<p>一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。</p> <p>二、八十三年七月二十二至八十七年六月二十四日依建築法</p>

	<input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕 <input type="checkbox"/> 其他_____	<p>規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布 CNS3090 檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m³。</p> <p>三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m³。</p> <p>四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m³。</p>
7	<p>本建物專有部分是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情事。</p> <p>(2)於產權持有前，賣方</p>	

	<input type="checkbox"/> 確認無上列情事 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事	
8	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施；若有， 項目：(1) (2) (3)	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
9	自來水供水及排水系統 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常； 若不正常，由 <input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方負責修繕	
10	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無出租或被他人占用之情形， 若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____	
11	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無承租或占用他人土地之情形； 若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____	
12	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無提供評估建議資料	所有權人或其受託人可向直轄市、縣(市)政府建築主管機關申請相關評估建議資料。

13	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分 若有；詳如見規約。	
14	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項	
15	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理； 若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新台幣 元 <input type="checkbox"/> 季繳新台幣 元 <input type="checkbox"/> 年繳新台幣 元 <input type="checkbox"/> 其他 _____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠管理費； 若有，新臺幣 _____元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
16	下列附屬設備 <input type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 <input type="checkbox"/> 空調主機_____台、 <input type="checkbox"/> 門禁對講設備 <u> 壹 </u> 組 <input type="checkbox"/> A1、A6 戶廚具設備 <u> 壹 </u> 套 <input type="checkbox"/> A1、A6 戶主、客浴室衛浴設備各 <u> 壹 </u> 套 <input type="checkbox"/> A3、A5、A7、A8 戶衛浴設備 <u> 壹 </u> 套 <input type="checkbox"/> 其他_____。	

	<p>附屬設備項目如下：</p> <p><input type="checkbox"/>電視 台 <input type="checkbox"/>電視櫃 <input type="checkbox"/>沙發 組 <input type="checkbox"/>茶几 <input type="checkbox"/>餐桌 張 <input type="checkbox"/>餐桌椅 張 <input type="checkbox"/>鞋櫃 件 <input type="checkbox"/>窗 <input type="checkbox"/>簾 組 <input type="checkbox"/>燈飾 件 <input type="checkbox"/>冰箱 台 <input type="checkbox"/>洗衣機 台 <input type="checkbox"/>書櫃 件 <input type="checkbox"/>床組(頭) 件 <input type="checkbox"/>衣櫃 組 <input type="checkbox"/>梳 <input type="checkbox"/>妝台 件 <input type="checkbox"/>書桌椅 張 <input type="checkbox"/>置物櫃 件 <input type="checkbox"/>電話 <input type="checkbox"/>具 <input type="checkbox"/>保全設施 組 <input type="checkbox"/>微波爐 台 <input type="checkbox"/>洗碗機 <input type="checkbox"/>台 <input type="checkbox"/>冷氣 台 <input type="checkbox"/>流理台 件 <input type="checkbox"/>瓦斯爐 台 <input type="checkbox"/>熱水器 台 <input type="checkbox"/>天然瓦斯 <input type="checkbox"/>其他</p>	
17	<p>本棟建物<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無依法設置之中繼幫浦機 械室或水箱；若有，位於第_____層</p>	
18	<p>本棟建物樓頂平臺<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無依法設置之行動 電話基地台設施</p>	<p>行動電話基地台設施之 設置，應經公寓大廈管 理委員會或區分所有權 人會議決議同意設置。</p>
<p>賣方：禾林建設股份有限公司</p> <p>買方：</p> <p>簽章日期：中華民國_____年_____月_____日</p>		<p>(簽章)</p> <p>(簽章)</p>

【 附件七 】 委辦貸款委託書

立委託書人 (以下簡稱買方) 茲因向禾林建設股份有限公司

(以下簡稱賣方) 訂購座落：桃園市桃園區三聖段 631 地號土地之「禾林山知間」棟樓，共計戶及停車位屬於本大樓地下樓編號號〔法定自設殘停〕車位，共計位之

不動產，委託賣方為向賣方指定金融機構辦理抵押貸款，經雙方同意簽訂條款如左，以茲共同遵守：

一、本約委辦貸款金額為新台幣仟佰拾萬元整，

買方同意於賣方通知期限內，由賣方委任專業地政士代為辦理相關事宜。

二、買方應於辦理銀行貸款對保手續之同時簽立撥款委託書予賣方及指定金融機構各持壹份，並同意於貸款核准產權登記完成後由貸款銀行直接撥入賣方指定之銀行帳戶，作為買方給付買賣總價金之部分價款。

三、買方對於前項銀行貸款金額，同意對保時簽立同額之商業本票交付賣方，做為付款之擔保，賣方於取得貸款價金後，交屋時返還之。

四、買方同意提供本約標示之不動產作為抵押物，辦理第一順位抵押權設定登記予貸款銀行並依貸款銀行之一切貸款規定，配合辦理貸款手續。

五、本約申貸之金額、期限、利率償還方式，買方應遵守貸款銀行之決

定，並應於賣方通知或依貸款銀行之規定，辦理貸款手續。

六、本約之委辦貸款，及抵押權設定事項，如需買方及買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方之通知日期出面辦理或如期提供，絕不拖延或拒絕。

七、本約簽訂後，如未經賣方之同意，買方不得向貸款銀行片面為撤銷、變更、停止或遲延撥付貸款之行為，否則即為違約。

立委託書人（買方）：

身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

受託人（賣方）：禾林建設股份有限公司

法定代理人：吳瑞麒

營利事業統一編號：54111405

通訊地址：桃園區新埔六街77號3樓

中 華 民 國 年 月 日

【 附件八 】 自辦貸款協議書

立協議書人 (以下簡稱買方) 茲因向禾林建設股份有限公司

(以下簡稱賣方) 訂購座落：桃園市桃園區三聖段 631 地號土地之「禾林山知間」 棟 樓，共計 戶及停車位屬於本大樓地

下 樓，編號 號 [法定 自設 殘停] 車位，

共計 位之不動產，茲因買方擬自行向金融機構洽辦貸款，請求賣方

配合辦理貸款手續，特立此書共同遵守：

一、買方預定自洽貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整

(以抵繳房屋付款明細中之銀行貸款)。

二、買方必須向自洽之金融機構開立活期(儲蓄)存款帳戶，並願以該帳戶

為將來貸款機構貸款金額撥入之戶頭。

三、買方應以所訂購之房屋及車位共同作為抵押物，並以買方為債務人辦

理順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸金額、

期限、利率、償還方式及期限、費用，由買方自行與指定之金融機構

洽辦相關事項。

四、買方應將自洽貸款申貸手續辦理完成(其應辦理手續由買方自行向承貸

金融機構詢明，包括貸款資格貸款金額及其他貸款條件)並使承貸金融

機構向賣方確認核貸確實金額及房屋產權移轉登記為買方所有並設定

抵押權與承貸金融機構後，貸款應即時撥付由賣方領取，上開貸款手

續至賣方取得貸款，不得逾雙方簽訂買賣契約日起三十個日曆天，每逾一日，買方願就遲延貸款金額萬分之五加計滯納金，自遲延日起至撥款日止按日累計，於交屋日時一併給付賣方。

五、為保證貸款核撥後由賣方領取，買方無條件將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或簽立「撥款委託書」使承貸金融機構得將貸款直接撥入賣方帳戶內。

六、為配合買方自洽貸款，除買方有未依約履行之情事外，賣方應於買方依前開各項約定辦妥申貸手續及賣方領款確保手續後，將房屋、土地辦理產權移轉登記及協同承貸金融機構辦理抵押權設定登記。

七、買方應簽立擔保本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)其到期日授權賣方填載或提供相當之擔保予賣方，以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款或買方未補足差額時，賣方得逕將上開本票填載到期日予以行使本票權利或行使擔保權利，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認授權之效力。本擔保本票於賣方取得貸款及貸款差額後，於辦理交屋同時返還買方。

八、若買方未能如約定完成相關貸款手續或自洽之金融機構所貸之金額時，應依「房屋買賣合約書」第四條金融機構貸款約定辦理。

九、買方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥予賣方，否則視同違約，賣方得

依照「房屋買賣合約書」第十條規定處理。

十、買方自洽貸款之金融機構限於桃園市、新北市、台北市地域內設有分行或辦事處者。

十一、本委託書非經買賣雙方同意不得終止或撤銷。本委託書未盡事宜，悉依雙方所訂之「房屋買賣合約書」相關條款辦理。

立委託書人（買方）：

身分證 統一編號：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：

受 託 人（賣方）：禾林建設股份有限公司

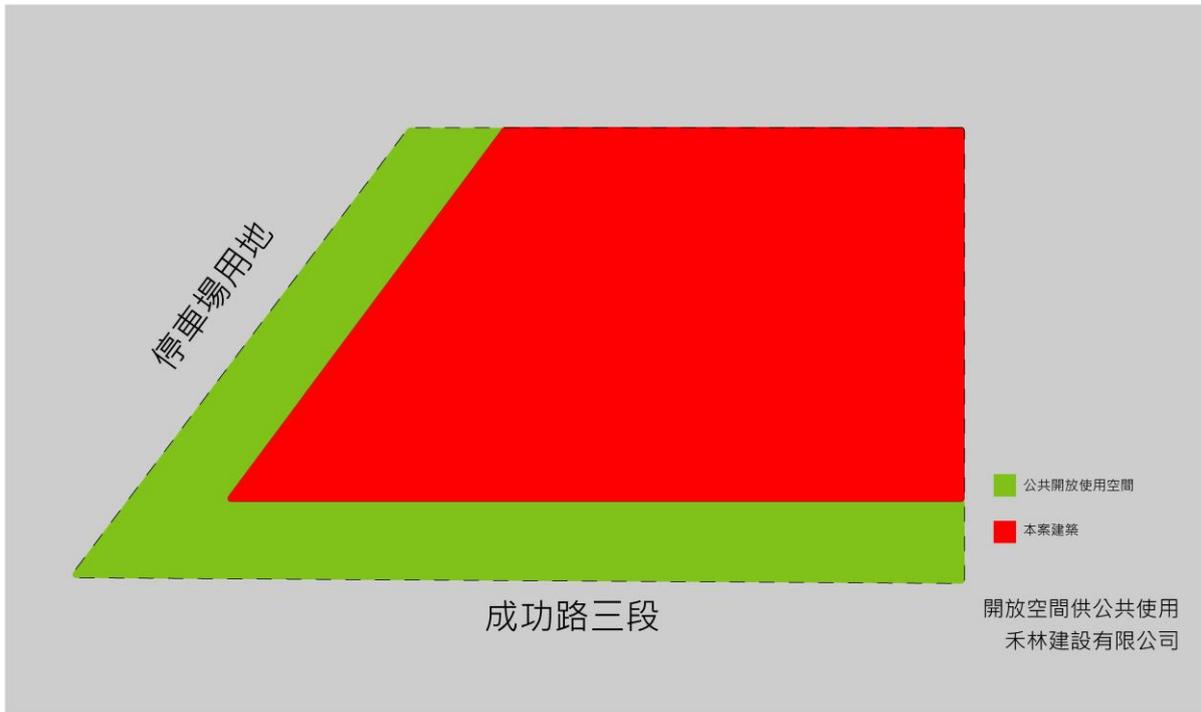
法 定 代 理 人：吳瑞麒

營 利 事 業 統 一 編 號：54111405

通 訊 地 址：桃園區新埔六街 77 號 3 樓

中 華 民 國 年 月 日

【 附件九 】 開放空間標示圖



【附件十】

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：_____年_____月_____日_____地政事務所
_____登字第_____號
- 2、抵押權人：_____
- 3、設定金額：_____元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新臺幣_____元整。
- 5、承受日期_____年_____月_____日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：禾林建設股份有限公司（簽章）

法定代理人：吳瑞麒

買方：_____（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日

【附件十一】以第三人為登記名義人聲明書

買方_____向賣方禾林建設股份有限公司購買座落
桃園市桃園區三聖段631地號土地，及其地上建物_____建號，
茲指定_____（國民身分證統一編號_____）
為登記名義人，登記名義人 同意 不同意 與本契約買方所
應負之債務負連帶給付責任。

買方：_____（簽章）

登記名義人：_____（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日

【附件十二】按優惠稅率核課土地增值稅確認書

賣方主張按自用住宅用地優惠稅率申請核課土地增值稅。但經稅捐稽徵機關否准其申請者，賣方同意即以一般稅率開單繳納之。
以上事項確認無誤。

確認人：_____（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日