

房地買賣預約單

A

(預售屋或建物總登記完成前之新建成屋適用版)

區域	媒體 1	媒體 2	用途

建案名稱：

買賣標的座落：

訂購日期：民國 年 月 日

訂購人姓名	地址	聯絡電話	行動	公司：	
		e-mail		住家：	
訂購戶別	棟 樓，面積計 平方公尺 (坪)		房地售價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	
	土 地	面積計 平方公尺 (坪)			
訂購汽車位	地下第 層平面式，編號第 號車位，共計 位		車位售價	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
	地下第 層機械式，編號第 號車位，位 <input type="checkbox"/> 上方層 <input type="checkbox"/> 中間層 <input type="checkbox"/> 下方層，共計 位				
總 價 款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟元整(兩遮不計價)，自洽貸款 %。				
訂 金	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整		<input type="checkbox"/> 現 金	<input type="checkbox"/> 匯 款	<input type="checkbox"/> 支 票
			<input type="checkbox"/> 刷 卡		
補足訂金日期	年 月 日 應補金額： 萬元整	簽約日期	年 月 日	應付金額： 萬元整	
特別約定	<p>1、訂購人清楚知悉本建案建造執照號碼為 _____，所承購房地(車)之土地使用分區為 _____ 區；房屋使用用途為 _____。</p> <p>2、本預約單於繳付訂金後生效，如訂購人僅繳付訂金之一部，於應補足訂金日前仍未補足訂金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預約單即為失效，賣方及銷售公司得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知訂購人，其原繳付之訂金無息退還，請訂購人至本案接待中心辦理退訂手續。</p> <p>3、訂購人應依本預約單所約定之日期補足訂金，且應於本預約單所載之「簽約日期」辦理簽約手續。辦理簽約手續時，訂購人應攜帶(1)身分證正本，以供核對身分(2)身分證影本乙張交予銷售公司及建設公司留存(3)印章乙枚(4)簽約金 _____ 萬(5)本預約單正本，赴指定地點辦理簽約手續(如有短缺證件、印章、款項者，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>4、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，訂金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>5、本預約單應經訂購人、銷售人員、不動產經紀人簽名(蓋章)，並加蓋本案銷售公司專章《預約單開立證明章》；如有塗改時，訂購人於塗改處應親自簽認並加蓋本案銷售專章，否則塗改無效。</p> <p>6、訂購人不得與銷售人員有私授或期約給付酬勞及利益之情事。</p> <p>7、訂購人即為買賣契約之簽約名義人，本預約單不得轉售第三人。</p>				
備 註 欄	個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名： _____			訂購人確認簽章： _____ 訂購人身分證字號： _____	
訂購人簽章	銷售人員簽章	不動產經紀人簽章		銷售公司簽章	

契約審閱權：契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____

賣方簽章：上陽建設股份有限公司

房屋及汽車停車位預定買賣契約書

買 方：

立契約書人：

賣 方：上陽建設股份有限公司

茲為「上陽羅斯福」房屋及汽車停車位預定買賣事宜，雙方同意訂定本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第 一 條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第 二 條 房屋標示及汽車位規格

一、房屋及汽車停車位（以下簡稱汽車位）坐落：

房屋：本案基地內「上陽羅斯福」（以下簡稱本案）編號第_____樓第_____戶壹戶（建造執照圖編號房屋共112戶，為地上十五層，地下四層之建築物。本戶房屋用途：_____。為主管建築機關臺北市政府都市發展局

核准中華民國114年6月24日114建字第0113號建造執照（影本如附件二），該戶房屋平面圖（如附圖一）。

汽車位：本案基地內地下第_____層編號第_____號
汽車位壹部【未購買汽車位者不含此項條文】。

本案建造執照共74部汽車位，除地下壹層編號1垃圾清運空間車位一部、編號2、3無障礙汽車位二部，與地下貳至肆層編號6、28、52充電車位三部，其餘68部汽車位，由賣方依法令以汽車位應有部分（持分）設定專用使用權，出售予本案承購戶。（編號A，1部裝卸汽車位[不列入計算內]）

二、汽車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之汽車位屬 法定停車位 自行增設停車空間，依建造執照圖說編號第_____號為地下室第_____層，本停車空間共計74部汽車位，該汽車位無獨立權狀。

為地下第_____層編號第_____號，平面式汽車位_____個。

汽車位規格A：長5.5公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺。

汽車位規格B：長5.5公尺、寬2.3公尺、高2.1公尺。

汽車位規格C：長6公尺、寬2.5公尺、高2.1公尺

汽車位另含車道及其他必要空間，面積共計_____平方公尺（_____坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算（該層汽車停車空間平面圖如附圖二）【未購買汽車位者無此項附件】。

（二）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。

【未購買汽車位者無此項附件】買方購買之停車空間面積_____平方公尺占共有部分總面積5745.47平方公尺之比例_____％。

(三) 買方購買之汽車位屬自行增設停車位或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第 三 條 房屋及汽車位出售面積及認定標準

一、本房屋面積共計_____平方公尺（_____坪），包含：

(一) 專有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

1. 主建物面積計_____平方公尺（_____坪）。

騎樓面積計_____平方公尺（_____坪）。

2. 附屬建物面積計_____平方公尺（_____坪）。包括：

陽台面積計_____平方公尺（_____坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其附屬雨遮面積計_____平方公尺（_____坪），屋簷面積計_____平方公尺（_____坪）。

(二) 共有部分，面積計_____平方公尺（_____坪）。

上開共有部分包含：

大公，面積計_____平方公尺（_____坪）。

車公，購買汽車位者，另含共有部分持分面積計_____平方公尺（_____坪）。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____％。

二、前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、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間及■門廊、■走道、■車道、■戶外安全梯、■梯廳、■排煙室、■電梯機房、■發電機室、■機車位、■台電配電場所、■台電通道、■配電室、■水箱、■消防機房、■雨水機房、□水景機房、■機械室、■資源回收室、■防空避難室、■管委會使用空間（包括相鄰陽台部分）、■屋頂突出物及其他依法令應列入共同部分之項目（騎樓）。
- 二、本「上陽羅斯福」共有部分總面積計5745.47平方公尺（約1738坪）；專有部分總面積計6823.17平方公尺（約2064.01坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本「上陽羅斯福」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。（詳附件一）

第 五 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、依第三條計算之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（應扣除汽車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第 六 條 契約總價

本契約房屋及汽車位總價款合計新臺幣____仟____佰____拾____萬元整（本條各項價款均含5%營業稅）。

一、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. 附屬建物陽台部分：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（不含汽車位價款）。

二、汽車位價款：新臺幣____佰____拾____萬元整。

【未購買汽車位者無此項價款】。

第六條之一 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華泰商業銀行股份有限公司（金融機構）執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。簽訂本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件四）。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受

託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第七條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（如附件三）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。

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。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層、屋頂、法定空地、露台、外牆之使用方式及權屬

一、地下層汽車位

本契約地下層共4層，總面積3782.11平方公尺（約計1144.09坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀與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2230.85平方公尺（約計674.83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、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。

編號A1-1F之相鄰法定空地，因無法經由共有部分進出，買賣雙方同意為相鄰該戶無償約定專用（如附圖四）。

除上開無償約定專用之法定空地及賣方設置之下列設施或設備外，其餘部分非經區分所有權人會議同意，不得約定專用或作為其他使用。

為維護整體景觀，除賣方設置之圍牆、景觀設施、空調設備等共有部分使用之設施或設備外，區分所有權人或住戶，不得於法定空地（含上開無償約定專用之法定空地）搭蓋違章建築、設置棚架、堆放物品、停放車輛或有其他破壞整體景觀之行為。

三、屋頂平台及突出物

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

四、外牆：

各戶住宅如有賣方設置之空調室外機放置平台、外牆或陽台（一樓一般零售業之空調室外機，設於各戶後陽台，或集中於賣方設置之公共外牆上），買賣雙方同意為鄰近該戶無償約定專用（如附圖四）。其餘部分非經區分所有權人會議同意，不得約定專用或作為其他使用。

五、法定空地、露台、非屬避難之屋頂平台、外牆，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

第十條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表（附件六）施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，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、財產及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依第二十五條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中華民國114年11月10日之前開工，中華民國120年12月9日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之

一者，得順延其期間：

(一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十五條違約之處罰規定處理。

第十二條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內開關插座位置與數量為限（外牆、隔戶牆、浴廁、廚房、陽台，賣方不受理變更，室內隔間牆、浴廁（設備）、廚房（設備）之變更以退裝修減帳處理），如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。（本案5至6樓B2、B3戶及7樓B3戶等共五戶規劃為無障礙環境，買方不得違反相關法令規定任意變更室內隔間。）
- 二、買方若要求室內隔間牆減帳或開關插座變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起_____日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件

取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於本約第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶房屋（購買汽車位者為房屋含汽車位，以下同）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（A2戶、A3戶、B2戶、B3戶無瓦斯），並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 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。
- 三、第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
 - （一）預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
 - （二）預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；本案雙方同意由賣方負擔。
 - （三）本案住宅層提供A1戶、A5戶、B1戶、B5戶天然瓦斯及瓦斯配管。而A2戶、A3戶、B2戶、B3戶不提供天然瓦斯及瓦斯配管，廚房配備IH感應爐與浴廁採電熱式熱水設備，營造舒適的社區環境。

第十四條 房屋（購買汽車位者為房屋含汽車位，以下同）所有權移轉登記期限

一、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。

二、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之各期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。賣方應於金融機構撥付貸款後，將本票返還買方。

（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。

四、第一款之辦理事項，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屋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。

第十五條 通知交屋（購買汽車位者為房屋含汽車位，以下同）期限

- 一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - （一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳清所有應付未付款（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，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、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、賣方代繳之稅費收據交付買方，並發給遷入證明書、門禁卡、鑰匙交付買方簽收，本契約書無需返還賣方。
- 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，即應負本戶水費、電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費及保證金由買方負擔。
- 五、買方同意共有部分（公共設施）發生之公共電費，授權管理委員會或賣方向台電公司申請，按各戶坪數平均分攤至各戶電費帳單。公共電費分攤尚未辦理完成前，由管理委員會負責繳納。

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。
- 三、管理委員會依法成立並向主管機關報備核准後，由管理委員會向臺北市政府提出申請，核撥起造人申請使用執照時提撥之公寓大廈公共基金、綠建築（黃金級）管理維護費用。申請使用執照時，起造人應將公寓大廈公共基金新臺幣壹佰玖拾柒萬壹仟肆佰零捌元、綠建築（黃金級）管理維護費用新臺幣玖拾捌萬伍仟柒佰零肆元存入臺北市公寓大廈公共基金保管金專戶。（實際金額，以請領使用執照時繳納金額為準）

第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，未涉及結構部分之防水負責保固二年，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、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條 貸款約定

- 一、第七條契約房屋及汽車位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（簡稱委辦貸款）〔附件八之二〕，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：
 - （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_____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_____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、雙方約定由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」〔附件八之三〕及

「委託代刻印章及授權使用說明書」〔附件七〕予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。

- (一) 買方同意本條貸款金額為本契約應繳房屋及汽車停車位價金之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋、汽車停車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。
- (二) 買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人之所得稅申報書等），或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及交付抵押權設定文件予賣方指定之地政士辦理登記手續，買方不得拒絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，依本契約第十八條第三款第七目不辦理貸款者規定辦理。
- (三) 買方應於對保時，將該貸款金融機構之取款或委託撥付文件交付賣方，由賣方按本條第三款第四目規定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，買方不得撤銷或終止本項撥款委託。買方並應同時簽發與原預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於取得全部貸款金額後返還買方。
- (四) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方於撥款後逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付賣方，以抵付買方應繳貸款款項；除有違反第十條第二、三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，買方不得通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (五) 核准貸款金額若與應繳價金有差額時應依賣方通知時

間內補足給付賣方；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。

- (六) 賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應依賣方通知繳納期限內一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七) 如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價金部分（或部分金額不貸款部分），依附件八之一規定辦理。
- (八) 買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期限辦理貸款手續者、買方中途放棄或中止辦理貸款者、或買方未依本條約定之程序辦理者，為買方不辦理貸款，比照前第七目規定辦理。
- (九) 買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，並應以產權過戶併同銀行抵押設定同時送件辦理登記，未完成交屋手續前，房屋所有權狀買方不得要求領取。

【買方確認簽章：_____】

- 四、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。
- 五、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額；除有違反第十條第二、三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款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方、或拒絕交付核撥貸款所需文件予賣方，否則依照本契約第八條逾期付款之約定辦理，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利並依第二十五條違約條款約定處理。

六、雙方同意如買方有辦理貸款之需求，應由買方自行洽定金融機構辦理貸款，並依本條第三款規定辦理。

【買方確認簽章：_____】

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，除有違反第十條第二款、第三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。

第二十條 房屋（購買汽車位者為房屋含汽車位，以下同）讓與或轉售條件

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

第二十一條 房屋稅之分擔比例

房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十二條 稅費負擔之約定

- 一、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。
- 二、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。
- 三、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十三條 賣方之瑕疵擔保責任

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

第二十四條 不可抗力因素之處理

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

第二十五條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」規定者，買方得解除本契約。

- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋（購買汽車位者為房屋含汽車位，以下同）價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之_____（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，賣方得沒收依房屋總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十六條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十七條 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，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十九條 附件效力及契約分存

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。
- 三、本契約應與本案編號第_____樓第_____戶「土地預定買賣契約書」同時簽訂後成立，解除時亦同。
- 四、為簡化簽約程序，本約雙方除於契約主文末買賣雙方簽章處，應由各該當事人親自簽名蓋章。而因本約及附件各頁間有連續頁碼，雙方同意免蓋騎縫章，亦不影響本合約之效力。

第三十條 未盡事宜之處置

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 特別說明事項

- 一、建築基地內留設騎樓（需與道路順平並提供公眾使用）及公用設備，管理委員會應負責管理維護及修繕，並列入公寓大廈規約。
- 二、本案地上第1層至第3層用途為商業使用，不得作為住宅、停車及管委會或其他違反都市計畫使用。
- 三、本案為都市更新案，申請綠建築（黃金級）標章，相關設施由管理委員會負責管理維護及修繕（如附件十一）。
- 四、本案基地東側留設騎樓應無條件供公眾通行，不得設置相關障礙物或禁止公眾通行，且不得約定專用。非經主管機關同意不得變更使用，騎樓及公用設備應由管理委員會負責管理維護及修繕（示意圖如附圖四）。
- 五、本案基地西側公有人行道，不得設置相關障礙物或禁止公眾通行，且不得約定專用。非經主管機關同意不得變更使用，人行道及公用設備應由管理委員會負責管理維護及修繕（示

意圖如附圖四)。

- 六、依規定設置雨水流出抑制設施，完工後未經許可不得任意變更使用，相關設施之操作維護由管理委員會委託專業人員負責，將來如因政府興建公共工程設施需挖除重作時，不得要求任何補償施作經費。
- 七、前述各項設施、設備之後續管理、維護及修繕工作，應由本案管理委員會確實進行後續管理維護事宜。
- 八、管理委員會成立前，買方向賣方申請室內裝潢工程施工時，應繳交下列費用予賣方（管理委員會依法成立後，買方應繳交管理委員會）：
 - （一）裝潢保證金：每戶房屋新臺幣壹拾萬元，裝潢竣工無違反住戶規約草約（如附件十一）且無損壞公共設施情事，管理委員會成立前，由賣方無息返還買方。管理委員會依法成立後，買方同意賣方得將裝潢保證金移交管理委員會，由其無息返還買方。
 - （二）裝潢清潔費：每戶房屋新臺幣壹萬元，按裝潢施工期間每戶房屋每日收取新臺幣壹佰元，若有不足則由買方補足交給管理單位（代管公司或管理委員會）。
- 九、逃生緩降機依消防法規相關規定，本社區大樓建物即A2戶3樓、A2戶4樓、A3戶5-6樓、B1戶7樓、B1戶8樓、A1戶9-10樓等8戶房屋專有部分陽台或戶外露台空間設置「逃生緩降機」，並於上開房屋門口設置避難器具指標，買方及全體區分所有權人同意不得從事任何妨礙或破壞逃生緩降機、避難器具指標或其他消防設施之行為，遇有緊急避難之必要時並應開放社區住戶使用。
- 十、買方同意因賣方（含委託之代銷公司）銷售本案之需要，於銷售期間得無償使用社區之共用部份、公共設施，但於銷售完畢後，賣方必須回復原狀，買方及社區管理委員會，不得以任何理由拒絕賣方使用或要求支付任何費用。

十一、本案陽台給水、排水管線採明管方式施作，以利日後檢修維護。

十二、本大樓依建築法規規劃之無障礙汽車停車位並不對外出售，其面積已包含於共有部分面積內，未來將由大樓管理委員會統一維護管理及規範使用方式。

以上特別說明事項於簽約前經賣方詳加說明及買方仔細審閱後，買方已充分瞭解本條各項內容之意義，買方仍同意簽約，並確認明知上述事實無誤。

(買方簽章：_____)

附 件：

- 一、房屋及停車空間共有部分項目及土地持分面積分攤計算說明
- 二、建造執照影本
- 三、付款明細表
- 四、不動產開發信託說明
- 五、大廈裝潢（修）施工申請及管理辦法
- 六、建材與設備說明書
- 七、委託代刻印章及授權使用說明書
- 八、八之一 不辦/僅申辦部分貸款協議書
- 八之二 委辦貸款協議書
- 八之三 自洽貸款協議書
- 九、大廈共有部分使用及管理同意書
- 十、客戶個人資料行銷目的使用同意書
- 十一、大廈住戶規約草約

附 圖：

- 一、房屋平面圖
- 二、汽機車停車位平面圖
- 三、專有共有圖說
- 四、基地內騎樓、人行步道、後院綠化空間、自行車位、A1店鋪約定專用法定空地，管委會認養、管理維護及修繕範圍示意圖。

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：同戶籍地址

電 話：(O)
(H)

E-MAIL：

賣 方：上陽建設股份有限公司
法定代理人：李 鴻 漢
統 一 編 號：80663727
通 訊 地 址：臺北市中山區復興北路60號7樓之1
電 話：(02) 2776-6110

不動產經紀業：
負 責 人：
統 一 編 號：

不動產經紀人：
證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 房屋及停車空間共有部分項目及土地持分面積分攤計算說明

壹、土地面積說明如下：

一、本社區為地下一至四層汽車停車位，依現行地政機關登記規定，車位不持分土地。

二、土地持分依照地政機關登記為準。

貳、房屋共有部分持分面積計算：

專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積

當戶房屋共有部分持分面積＝〔當戶房屋專有面積／本社區全部房屋專有面積總和〕×共有部分面積總和；購買停車位者另加計共有部分停車空間面積。

本「第_____棟_____層」共有部分總面積計3514.62平方公尺（1063.17坪）

本「第_____棟_____層」主建物總面積計_____平方公尺（約_____坪）

參、共有部分停車空間面積：

一、共有部分停車空間面積2230.85平方公尺＝地下一至四層全部面積3782.11平方公尺扣除房屋（大公）共有部分面積。

二、共有部分停車空間之權利範圍係各停車位規格面積與停車位規格總面積之比例計算。其面積係以本【上陽羅斯福】共有部分停車空間面積乘以該權利範圍而為計算。本社區共設置68位汽車平面停車位，每位平面車位持分面積，依各車位尺寸不同，持分不同的面積。

肆、除主、附屬建物部分有單獨所有權權狀外，共有部分持分面積及停車空間面積依地政機關規定另編共有部分建號持分共有。

伍、本案建物登記面積係依政府機關所核定執照圖及建物登記規則等相關法令辦理。

附件二 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				114建字第0113號			
起造人姓名	上陽建設股份有限公司 代表人：李鴻漢			住址	104104臺北市中山區復興北路60號7樓之1		
設計人姓名	陳克聚			事務所名稱	陳克聚建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	商三特(原屬住三)等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層112戶		
建築地點	地址	文山區景慶里羅斯福路六段222巷					
	地號	文山區萬慶段二小段0744-0001號 共5筆					
各層面積總計	騎樓	50.7m ²	建築面積	515.13m ²	基地面積	騎樓	90.37m ²
	其他	12001.72m ²				其他	1105.11m ²
發照日期	114年06月24日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起61個月內竣工		
工程價	\$ 184,281,502 元						
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	951.78	3.9	防空避難室兼停車空間，機電空間共23筆(詳見附表)				
總計：						12052.42	m ²
備註：注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年六月二十四日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0113號

建築地點：

使用分區：

商三特(原屬住三)

商三特(原屬住三之一)

地號：文山區萬慶段二小段0744-0001號

文山區萬慶段二小段0745-0007號

文山區萬慶段二小段0785-0001號

文山區萬慶段二小段0745-0001號

文山區萬慶段二小段0785-0000號

建築物概要：地下001層、面積:951.78m²、高度:3.9M、用途:防空避難室兼停車空間,機電空間
地下003層、面積:945.59m²、高度:3.3M、用途:停車空間,機電空間
地上001層、面積:50.7m²、高度:4.09M、用途:騎樓
地上002層、面積:466.61m²、高度:3.5M、用途:(G-2)第二十八組:一般事務所
地上004層、面積:504.8m²、高度:3.25M、用途:管委會使用空間,(H-2)第二組:多戶住宅
地上006層、面積:547.9m²、高度:3.2M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上008層、面積:547.9m²、高度:3.2M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上010層、面積:547.9m²、高度:3.2M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上012層、面積:547.9m²、高度:3.25M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上014層、面積:547.9m²、高度:3.25M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
突出物001層、面積:70.7m²、高度:3.2M、用途:樓電梯間
突出物003層、面積:70.7m²、高度:3.0M、用途:樓梯間,電梯機房,水箱

地下002層、面積:939.15m²、高度:3.3M、用途:停車空間,機電空間
地下004層、面積:945.59m²、高度:3.3M、用途:停車空間,機電空間
地上001層、面積:471.71m²、高度:4.09M、用途:門廳,管委會使用空間,(G-3)第十九組:一般零售業甲組(不含日用百貨及便利商店)
地上003層、面積:537.49m²、高度:3.5M、用途:(G-2)第二十八組:一般事務所
地上005層、面積:547.9m²、高度:3.2M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上007層、面積:547.9m²、高度:3.2M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上009層、面積:547.9m²、高度:3.2M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上011層、面積:547.9m²、高度:3.25M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上013層、面積:547.9m²、高度:3.25M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
地上015層、面積:547.9m²、高度:3.25M、用途:(H-2)第二組:多戶住宅
突出物002層、面積:70.7m²、高度:2.8M、用途:樓梯間,機電空間

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《114》年《3》月《11》日（法令適用日期：112年5月26日）。
2. 建築地點：文山區景慶里。
3. 實設空地《629.65》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。
5. 結構專業技師：《凱巨工程顧問有限公司》，技師：《張育銘》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《昭宏工程顧問股份有限公司》，技師：《郭漢興》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《梅洲電機技師事務所》，技師：《尚梅洲》電機工程技師。
8. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
9. 本案基地屬低度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
10. 已領得拆除執照：113拆字第0096號拆除執照。
11. 未設置空氣調節設備。

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0113號

注意事項：

- 12.管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
- 13.昇降機《3》部。
- 14.昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 15.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 16.第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
- 17.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 18.建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
- 19.適用都市設計審議範圍，經本府都市發展局113年1月5日府都設字第1123077127號函完成都市設計審議程序。
- 20.本案係都市更新案件，經本府114年5月9日府都新字第11460014823號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
- 21.實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖說一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
- 22.本案係容積轉移接受基地，經本府114年3月3日北市都綜字第1143014873號函已完成預繳容積代金，自本市大同區雙連段一小段99地號、大安區仁愛段二小段438地號、北投區文林段四小段523-3地號、士林區永新段三小段233地號、大安區仁愛段一小段9地號等5筆移入容積共1328.27平方公尺。
- 23.依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為512.16平方公尺，屋頂平臺綠化面積為257.31平方公尺。
- 24.本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條（第1項／第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 25.本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可。並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
- 26.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 27.本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量2噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積257.31平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
- 28.本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 29.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 30.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 31.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
- 32.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
- 33.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 34.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
- 35.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
- 36.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通36公尺計畫道路臨基地側4公尺（新建6樓以上）部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 37.適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 38.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執

注意事項：

- 照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
39. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
40. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
41. 自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
42. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
43. 起造人或所有權人應依建築物之核定用途使用，不得作為其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任，並轉載於公寓大廈規約中。
44. 建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
45. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
46. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積515.13平方公尺)與建照核定工程期限(61個月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
47. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
48. 符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
49. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
50. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市土木技師公會113年12月6日北土技字第1132005123號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
51. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
52. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
53. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
54. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
55. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
56. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於112年2月22日會辦文化局審查同意在案，文號：北市文化資源字第1123001335號。
57. 依113年1月5日府都設字第1123077127號函文內容第二點，有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
(一) 本案自建建築線退縮之無遮簷人行道及騎樓，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二) 容積移轉環境補償措施如下，不得任意變更：
1. 本建物至少地上一、二層應作商業使用，地面層扣除必要門廳後，沿街面長度70%應配置商業空間。
2. 基地東側應設置騎樓，西側應留設4公尺帶狀式開放空間且喬木綠覆面積達80%。
(三) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛附相關設備影響原建築風貌。
58. 依114年5月9日府都新字第11460014823號函文內容第四點，有關附件所列事項請本市建築管理工程處納入建築執照列管。
1. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第10條規定，取得候選綠建築證書：本案給予265.66平方公尺獎勵額度(法定容積8.00%)。
施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估「黃金級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。
使用管理：於取得協議書第三條約定之綠建築標準後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。
2. 申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條規定，取得智慧建築證書：本案給予199.24平方公尺獎勵額度

注意事項：

(法定容積6.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估「銀級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。

使用管理：於取得協議書第三條約定之智慧建築標章後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

- 59.3.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第12條規定，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：本案給予132.83平方公尺獎勵額度(法定容積4.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於使用執照核發後2年內，取得新建住宅性能評估之無障礙環境初步評估及通過分級評估「第一級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。

使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

- 4.申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定，申請辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：本案給予66.41平方公尺獎勵額度(法定容積2.00%)。

施工管理：實施者應依簽訂之協議書內容，於申報一樓樓版勘驗前，辦理新建住宅性能評估之結構安全性能初步評估及通過分級評估「第三級」，並應於領得使用執照前繳交保證金。

使用管理：於取得協議書第三條約定之評估報告書後，建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，應確實進行後續管理維護事宜。

- 60.5.申請「建築規劃設計(二)」(設置雨水流出抑制設施)之獎勵容積：本案給予33.21平方公尺獎勵額度(法定容積1.00%)。

使用管理：實施者應告知該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實啟用雨水流出抑制設施並進行後續管理維護事宜。

- 6.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(三)」(留設供人行走之地面道路或騎樓)之獎勵容積：本案給予220.35平方公尺獎勵額度(法定容積6.64%)。

使用管理：留設供人行走之地面道路或騎樓應以順平處理，並設置標示牌明確標示面積及位置，另於住戶規約中載明無條件供公眾通行，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用。

- 7.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「建築規劃設計(四)」(符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別)之獎勵容積：本案給予99.62平方公尺獎勵額度(法定容積3%)。

使用管理：本案為商業區，一至三樓應維持商業使用。

- 61.8.申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條規定，附表評定因素一之「新技術之應用之獎勵容積：本案給予33.21平方公尺獎勵額度(法定容積1%)。

使用管理：本案充電汽車位(編號B2-6、B3-28、B4-52)及機車停車位(編號79、80、81)為社區共用車位，管理規範應納入住戶管理規約。

其他

施工管理：本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，後續請以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

使用管理：

1.停車位管理：

(1) 本案設置無障礙汽車位2部(編號B1-2、B1-3)、裝卸車位1部(編號B1-1)，以上車位均為區分所有權人共有，納入社區管委會管理，不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

(2) 前開無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，並於住戶規約中載明。

(3) 本案應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響交通。

2.本案於商業棟地上二層一般事務所樓層設置公共淋浴設備供自行車通勤人員使用。

3.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

- 62.依114年5月12日北市捷土字第1143008518號函加註：

1.有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時間測之依據。

2.基地開工前應辦理捷運設施(明挖覆蓋段)之現況調查並提送報告，於開工後若有任何損害捷運設施事件，本局第二區工程處將依申請人所提送之調查報告作為釐清相關責任之依據。

3.於施工前通知臺北捷運公司與本局第二區工程處，並將施工計畫書依本局第二區工程處所需份數送該工程處審查。

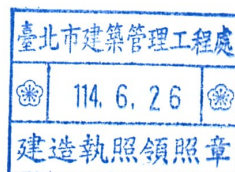
臺北市府都市發展局建造執照附表



114建字第0113號

注意事項：

- 4. 基地開挖期間之監測記錄(含監測儀器初始值)隨時提供予本局第二區工程處，並副本通知臺北捷運公司及本局土木建築設計處。
- 5. 本建築案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限辦法」第18條規定，向本局第二區工程處申請會勘。

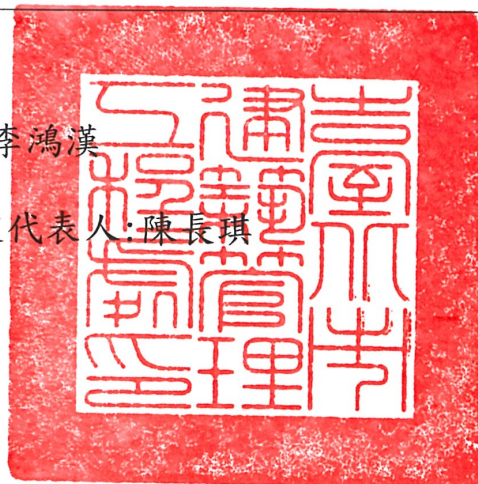


第 1 次變更起造人

變更後說明：

原 上陽建設股份有限公司 法定代表人：李鴻漢

變更為 臺億建築經理股份有限公司 法定代表人：陳長琪



中華民國壹壹肆年拾壹月拾叁日發文

附件三 付款明細表

房屋戶別：

車位編號：

單位：新台幣元

房屋價款： 萬元整 車位價款： 萬元整 買賣總價款： 萬元整

期數	每 期 進 度	繳 款 金 額	統一發票標號 及繳款日期	經 辦
一	訂 金 簽 約 款	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
二	開 工	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
三	地 下 室 開 挖 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
四	一 樓 底 板 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
五	七 樓 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
六	屋 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
七	二 樓 以 上 外 飾 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
八	使 照 取 得	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
九	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
十	交 屋	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	
總	價 款	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO：	

附件四 不動產開發信託說明

「履約擔保機制重要說明」

履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】（下稱本注意事項）

二、賣方應配合說明：

- 2.1 將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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月十日前提供予受託銀行核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金（含買方所繳之價金）經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

（一）建案之起造人：原始起造人為上陽建設股份有限公司，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變

更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託銀行：

華泰商業銀行，聯絡人蔡坤原經理（電話：02-2532-8669 #103）。

本案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制（即續建協助及評估）。

聯絡人朱庭誼（電話：（02）8978-6262）。

續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。

- （二）不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，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。
- （三）為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- （四）買方所繳價金（含訂金），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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，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。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第一款之約定處理；如賣方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第二款之約定處理。

(六) 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銀行：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 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。

(七) 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；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其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，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，台北分行，帳號：309024-

(※請填寫虛擬帳號)

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：_____（簽名）

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於上陽建設股份有限公司 [REDACTED] (委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：3003-00080080-6，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：上陽建設股份有限公司 [REDACTED]

建案名稱：上陽羅斯福

建案基地：台北市文山區萬慶段二小段 744-1 地號等 5 筆地號

建照號碼：(114)建字第 0113 號

信託契約號碼：F114030A1774

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 114 年 12 月 05 日



華泰銀行

最關心客戶健康的銀行

附件五 大廈裝潢（修）施工申請及管理辦法

大樓裝潢（修）施工申請及管理辦法

- 一、為維護本大樓內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與住戶之權益，特訂定本辦法，並由全體住戶共同遵守之。
- 二、本大樓裝潢（修）戶於規劃施工前，應確實瞭解建築結構及水、電設施、消防監控等系統配備位置（相關資料可向現場管理單位查詢閱覽），規劃完成後需以正式圖說向現場管理單位或管委會提出申請，經審核無違反本辦法之規定後始准施工。
- 三、裝潢（修）戶與承包商需共同簽具承諾書（附件），承諾在施工期間遵守所有管理規章及管理規約等規定。
- 四、為防止因施工不當毀損公共設施（備）以及造成環境污染之損害，裝潢（修）承包商應於施工前向現場管理單位或管委會繳交裝潢保證金（每戶）新台幣壹拾萬元整（現金或即期支票）。完工後經現場管理單位查無損害後無息退還，若有損及則優先由裝潢保證金內抵扣。
- 五、本大樓裝潢（修）承包商於繳交裝潢保證金時，須同時預繳裝潢清潔費新台幣壹萬元整，按裝潢施工期間每戶房屋每日收取新台幣壹百元，若有不足則由買方補足交給管理單位（代管公司或管理委員會）。裝潢清潔費餘額將納入管理基金。
- 六、裝潢（修）戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）施工前須辦妥繳交：1.裝潢保證金 2.裝潢清潔費 3.簽具承諾書 4. 施工圖樣（含隔間平面圖及水電配置） 5.工作人員名冊，憑上述收據向本大樓現場管理人員辦理初次進場施工登記，並領取施工許可證貼於玄關門外。
 - （二）進場施工人員須配掛本大樓專屬識別證以茲識別（請於每日施工前至管理服務中心換証，離場前繳回工作證，未換証及未配掛識別證者不得進入本大廈，工作證請妥善保管，遺失、當天未歸還者及於大廈內未配掛識別證者，罰款新台幣伍佰元整）。

- (三) 人員進出或搬運材料、工具均由一樓登記後出入，載貨車輛不得任意停放於停車場內，違者每次罰款新台幣貳仟元整。
- (四) 如有工程之必要須進入或穿越一樓門廳，得於事先向管理中心申請，經許可後始可進入。未申請而進入者比照前項條款處理。
- (五) 搬運材料及工具如使用電梯時，不得超重及超長；大件物品需由安全梯上下，並應做好出入層建材設備之保護；另材料不得外吊以免破壞外觀。
- (六) 車輛材料工具之進出本大樓，須經大樓管理員之查驗登記後放行。
- (七) 週一至週五工作時間為08：00至12：00及13：00至17：30止，週六工作時間為09：30至12：00及13：00至17：00止，所有施工人員於18：00前必須離開本大樓。
- (八) 週日及國定假日不得施工。
- (九) 建材及砂石不得堆放於公共區域（砂石需採用乾拌水泥砂袋裝），否則視同施工廢棄物及垃圾處理之。並由承商裝潢保證金中扣抵。
- (十) 為保障本大樓主要構造及公共設備安全，不得有私自拆除、挖掘、穿鑿、埋設管線等破壞行為，倘裝潢施工有變更結構體及公共設備時，除須向管理單位申請核備外，並依法取得建管單位核准，如擅自任意破壞，應負一切損害賠償及法律責任。
- (十一) 為保障本大樓結構安全及社區住戶權益，住戶自行為室內裝潢（修）之工程，不得使用濕式鋼筋混凝土材料，同時為保障消防安全，裝潢須使用防火材料。其裝潢（修）工程之施工設計及材料設備仍需遵照建築專業人員之建議，並應遵守本契約及相關法令之規定。
- (十二) 為維護本大樓高格調之外觀，住戶裝潢（修）時陽台不得外推，亦不得架設鐵窗或裝設氣密窗等有礙本社區整體外觀之增設。
- (十三) 為維護本大樓之公眾權益，住戶裝潢（修）時，公共梯廳不得設置鞋櫃，亦不得修改原建材或增設其他物件等有損本大廈其他住戶利益之情形。
- (十四) 施工廢棄物及垃圾，承包商必須每日運棄，不得在公共區域堆

置，如有違反上述之情形，每次將罰款新台幣貳仟元整，所產生之清運費及罰款將從保證金中扣除。

- (十五) 為維護本大樓之安寧，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，需在不影響結構安全下始得以施工，時間限於上午九時卅分至十二時下午一時三十分至五時內進行。
- (十六) 施工時如有不慎損及給（排）水管線、電力設備、消防系統或其它等公共設施（備），應即時聯絡大樓管理員作緊急處理，並負責立即修護。
- (十七) 每日收工時請隨手關閉所有水電及門窗，並巡視現場確保無火源後才能離開。
- (十八) 於施工期如有損壞公共設施（備），經通知而未立即前來修護者，則由保證金扣除修理費，保證金不敷抵扣時，裝潢（修）戶及承包商應連帶負修護及賠償責任。
- (十九) 施工人員在現場不得有大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧之行為。
- (二十) 承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本大樓內留宿，亦不得有偷竊、賭博、喧嘩、酗酒、毆鬥等情事發生，違者報警處理並驅離本大廈。
- (二十一) 承包商不得在本大樓任何區域書寫塗鴉或張貼廣告。各戶施工人員不得隨地丟擲煙蒂、垃圾、任意便溺、吐檳榔汁等破壞環境之行為，違者罰款新台幣貳仟元整，並自行清除且書立切結書。施工人員不得進入或干擾非其承包工作之區域。
- (二十二) 承包商及其施工人員未經本大樓管理單位同意，不得擅接用他戶或公共水電，違者以竊盜罪報警處理。
- (二十三) 本大樓所有鋁門窗於交屋前皆調整氣密窗完畢，敬請各住戶於裝修時告知裝潢承包商不可任意拆卸窗戶，以免降低原廠要求之氣密度標準。

七、承包商對其所屬有關工作人員之安全自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時，應由裝潢（修）戶與其承包商共負連帶責任。

- 八、裝潢（修）戶應嚴格要求承包商每日徹底清運垃圾，如因裝潢（修）戶數較多且同時施工，雖經清運但仍有部份垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有有關之裝潢（修）戶共同分擔清潔費用。
- 九、承包商及其施工人員若有違反本管理辦法規定，經本大樓管理單位勸導亦不改正時，本大樓管理單位得切斷水電、禁止施工人員進入等，令其停工，亦可請住戶更換承包商。
- 十、裝潢（修）完成後且合於下列條件，且經本大樓管理單位或管理委員會認可，並扣除相關罰金後，得於提出申請後第十四日內無息退回該結餘之保證金：
- （一）未損壞公共設施（備）、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
 - （二）雖有前款之損壞情事，但確已修復，並經驗收合格者。
 - （三）無堆置廢棄物、剩餘建材及工具，且無積欠環境清潔費及損害公共設施（備）之賠償。
 - （四）無違章或破壞外觀。
- 十一、本裝潢（修）施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需，由現場管理單位或管委會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要條款。
- 十二、賣方依買賣合約代管本大樓公共設施設備期間，有關前開保證金、環境清潔費之規定，由賣方或賣方委託單位代為執行。管理委員會成立後移轉由管理委員會執行。

附件六 建材與設備說明書

建築結構與外觀

項 目	內 容
結 構	採用鋼筋混凝土構造。採用亞洲水泥或力泰水泥或台灣水泥亦或符合國家檢驗標準之預拌混凝土廠，室內隔間採用輕隔間系統。
外 觀	<ul style="list-style-type: none"> • 本案外觀大方、剛柔並濟之建築設計。嚴選石材、磁磚、金屬及玻璃搭配處理，以高質感塑造地區建築新地標。 • 建方有權利於建築物立面設有本大樓名稱及投資興建公司字樣。

壹、公共空間

一、壹樓門廳

項 目	內 容
門 禁	採感應式讀卡機安全管制系統。
入 口 大 門	金屬烤漆門嵌強化玻璃。
地 坪	鋪貼進口天然石材或拋光石英磚搭配整體設計。
牆 面	刷乳膠漆搭配木作飾板整體設計。
平 頂	矽酸鈣板造型天花搭配照明燈具整體設計。
窗 戶	金屬烤漆窗框及強化玻璃設計。
冷 氣 空 調 設 備	管委會空間、壹樓電梯廳。

二、各樓層電梯廳

項 目	內 容
地 坪	鋪貼石英磚搭配整體設計。
牆 面	刷乳膠漆搭配木作飾板或壁磚整體設計。
平 頂	矽酸鈣板平頂或造型天花搭配燈具。
安 全 設 備	緊急照明及避難指示等。

三、其他公共空間

空間名稱	地坪	牆面	平頂	其他
各層樓梯間	貼約20cm*20cm石英磚或整件式PVC地磚及油漆踢腳。	虹牌、立邦、刷得利或青葉室外漆	虹牌、立邦、刷得利或青葉室外漆	<ul style="list-style-type: none"> • 扶手：金屬欄杆搭配木質或仿木質扶手設計。 • 防火門（符合防火時效相關規定）。
屋頂平台	防水、隔熱處理，鋪貼隔熱磚。	貼外牆面磚	無	金屬強化玻璃門。
公用機房	貼約20cm*20cm地磚或EPOXY。	虹牌、立邦、刷得利或青葉水泥漆	虹牌、立邦、刷得利或青葉水泥漆	防火門（符合防火時效相關規定）。

貳、參樓事務所空間

一、各戶室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
事務所空間	毛胚整平	磨平披土	磨平披土
陽 臺	採用冠軍、三洋、白馬地磚（約20*20cm）	外牆貼磁磚或嚴選石材。	防颱型天花。

參、肆樓以上住宅室內空間

一、各戶室內裝修

空間名稱	地坪	牆面	平頂
客、餐廳	Artfloor或太格超耐磨木地板或冠軍、三洋、白馬80*80cm拋光石英磚或樂邁、太格、正錡、一澤（優樂）SPC石塑地板。	虹牌、立邦、刷得利或青葉乳膠水泥漆，踢腳板。	磨平披土油漆。
臥室	Artfloor或太格超耐磨木地板或採用冠軍、三洋、白馬80*80cm拋光石英磚或樂邁、太格、正錡、一澤（優樂）SPC石塑地板。		
廚房	採用冠軍、三洋、白馬、高亮釉磁磚（30*30cm）或冠軍、三洋、白馬、拋光石英磚（約80*80cm）或Artfloor或太格超耐磨木地板或SPC石塑地板。	採用冠軍、三洋、白馬、高亮釉磁磚（30*60cm）。	矽酸鈣板防火天花。
主浴	採用冠軍、三洋、白馬、高亮釉磁磚（30*30cm）。	採用冠軍、三洋、白馬、高亮釉磁磚（30*60cm）。	矽酸鈣板天花。
客浴	採用冠軍、三洋、白馬、高亮釉磁磚（約30*30cm）。	採用冠軍、三洋、白馬、高亮釉磁磚（30*60cm）。	
陽台	採用冠軍、三洋、白馬石英地磚（20*20cm）。	外牆貼磁磚或嚴選石材。	防颱型天花。

二、門窗

空間位置	內容
各戶玄關門	採鑄鋁玄關門搭配A-Locks或Dormakaba或飛利浦或耶魯智慧型電子門鎖。
主臥室門	實心木門搭配水平鎖。
臥室門	實心木門搭配水平鎖。
浴廁門	實心木門搭配水平鎖，並加通風百葉。
工作陽台門	採用YKK、中華、錦鋇通氣鋁門。
窗戶	<ul style="list-style-type: none">• 正面部分：YKK、中華、錦鋇、力霸之隔音氣密鋁窗（附紗窗）。• 其他部分：YKK、中華、錦鋇、力霸鋁窗（附紗窗）。

三、衛浴設備

空間名稱	浴缸或淋浴間	面盆	馬桶	衛浴配件	其他
主臥衛浴	<ul style="list-style-type: none"> • 浴缸或淋浴間 • 蓮蓬頭 • 單槍冷熱混合龍頭。 	<ul style="list-style-type: none"> • 下嵌式面盆 (KARAT. TOTO. KOHLER .INAX) • KARAT一體成型面盆或天然石材或人造石材檯面 • 單槍冷熱混合出水龍頭。 	<ul style="list-style-type: none"> • 電腦馬桶。(KARAT. TOTO. KOHLER .INAX) 	<ul style="list-style-type: none"> • 明鏡 • 毛巾桿 	<ul style="list-style-type: none"> • Panasonic或阿拉斯加多功能型暖風機。
客用衛浴	<ul style="list-style-type: none"> • 淋浴間 • 花灑或蓮蓬頭 	<ul style="list-style-type: none"> • 下嵌式面盆 (KARAT. TOTO. KOHLER .INAX) • KARAT一體成型面盆或天然石材或人造石材檯面 • 單槍冷熱混合出水龍頭。 	<ul style="list-style-type: none"> • 單體馬桶。(KARAT. TOTO. KOHLER .INAX) 	<ul style="list-style-type: none"> • 明鏡 • 毛巾桿 	<ul style="list-style-type: none"> • 一般型抽風機。
其他	無障礙住宅之廚具 (B2戶5-6樓、B3戶5-7樓) 依審查，符合無障礙規範。				

四、廚房設備

空間位置	內容
整體檯面	人造石。
爐具	A1、A5、B1、B5戶採林內或櫻花或喜特麗瓦斯爐，A2、A3、B2、B3戶採林內或櫻花或喜特麗IH感應爐。
其他	林內或櫻花或喜特麗抽油煙機、林內或櫻花或喜特麗烘碗機。 無障礙住宅之廚具（B2戶5-6樓、B3戶5-7樓）依審查，符合無障礙規範。

五、備註

A2、A3、B2、B3戶無瓦斯管配置，故採儲熱式熱水器。

肆、綜合設備及安全管理系統

一、電梯設備

項目	內容
廠牌規格	永大/台灣三菱/崇友/FUJITA/大同。
載客量	十三人份/十五人份
安全	裝設二十四小時全天候攝影監視系統直通管理中心；另裝設車廂管制感應讀卡系統及緊急對講設備，提昇客戶安全及使用品質。

二、綜合設備系統

項 目	內 容
電 器 設 備	<ul style="list-style-type: none"> • 各住戶採單相220/110V供電，並依實際用電量配線，避免產生電力過載之危險，公共用電設獨立電表。 • 各戶電氣幹線採用太平洋或華新麗華或宏泰或大亞或華榮電線電纜廠牌。 • 各戶開關箱內設置無熔絲開關，室內開關採用大型面板，並附設夜間指示燈。 • 各戶客廳及主臥室均設置電視、電話加網路雙孔插座。 • 屋頂統一設置數位天線系統，可接收無線電視台數位節目。 • 配置光纖電纜至各戶弱電箱。
停 車 場 設 備	<ul style="list-style-type: none"> • 停車場出入口設置柵欄機搭配汽車辨識系統控管，管制進出安全。 • 汽車坡道出入口設置警告標誌，停車場獨立柱作防護角與警示漆處理。 • 地下室車道入口處設置防水閘門並於停車位加設車輪擋，以防撞擊。
地下停車場及 機 房	<ul style="list-style-type: none"> • 地下室停車空間地坪採整體粉光加EPOXY環氧樹脂施作，停車場（含車道）及地下機房之牆面及平頂採水泥漆，使其展現舒適、美觀之感。
給 排 水 設 計	<ul style="list-style-type: none"> • 水箱前設置過濾設備，保持全棟供水系統及管路皆維持潔淨安全之要求，各戶皆設獨立水錶。 • 污、廢水管、雨水管採用PVC管或DWV發泡管。 • 給水系統冷水管均採不鏽鋼管，熱水管採被覆不鏽鋼管。 • 另設置雨水回收系統供一樓景觀公共用水使用，減少公共用水之支出，並兼具環保意識。 • 各戶設置給水控制閥及水錘吸收器。 • 排水透氣系統：採用吸氣閥。
垃 圾 處 理	<ul style="list-style-type: none"> • 本大樓於B1設置廚餘冷藏設備，針對廚餘冷藏低溫抑臭，防止蚊蟲病媒孳生，既衛生又環保；設置資源回收桶，以利垃圾分類回收；另設置水槽及地板排水。

三、安全管理系統

項 目	內 容
消 防 安 全 系 統	<ul style="list-style-type: none"> • 依據消防法規設置消防栓箱、火警報知綜合盤、出口標示燈、避難方向指示燈、緊急照明燈等設備。 • 地下層停車場設自動滅火設備，遇火警自動啟動。
緊 急 供 電 備 設	<ul style="list-style-type: none"> • 地下室設置緊急發電機，當遇到天然災害發生時，可延續供電時間。停電時供應電梯、消防、保全、監控設施及梯間緊急照明、揚水泵、污廢水泵、機房插座等設備。
中 央 監 控 系 統	<ul style="list-style-type: none"> • 各公共設備（如蓄水池、消防水池、各類泵浦及消防保全、停車場排風系統）納入電腦監視，警示訊號連接監控主機。 • 地下停車場及公共設施於定點設對講機，另屋頂亦設置對講機，安全有保障。 • 社區重點位置及車道出入口採用攝影機。迎賓大廳設高解析攝影機，電梯車廂採用半球型攝影機。停車場設彩色攝影機。並於管理中心採用高容量數位壓縮錄影系統，保障住戶安全。 • 公共水箱蓋加鎖，污廢水槽設水位監視器，如有異常，警視訊號連接監視主機。
網 路 系 統	<ul style="list-style-type: none"> • 各戶設置寬頻網際網路箱體，客廳及主臥室提供資訊插座。

四、店鋪室內建材選用

空 間 位 置	內 容
大 門	<ul style="list-style-type: none"> • 正面裝設不銹鋼玻璃門。
地 坪	<ul style="list-style-type: none"> • 地坪鋪設磁磚。 • 浴室地坪採 30X30cm 地磚。
平 頂	<ul style="list-style-type: none"> • 採水泥漆。天花板由客戶自理。 • 浴室平頂採用矽酸鈣板天花板。
牆 面	<ul style="list-style-type: none"> • 室內內牆採水泥漆。 • 浴室30X60cm 壁磚。
衛 浴 設 備	<ul style="list-style-type: none"> • 浴室馬桶採智能馬桶；面盆搭配龍頭；浴室另設置明鏡；浴室配有抽風機。

附件七 委託代刻印章及授權使用說明書

委託代刻印章及處理辦法

茲因本人訂購上陽建設股份有限公司所興建之「上陽羅斯福」大樓即座落於台北市文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆地號之土地，地上第_____棟_____層之房屋及地下_____層編號第_____號之汽車停車位_____位，雙方因印章授權委託事宜切結約定如下：

- 一、本人授權上陽建設股份有限公司代刻印章壹枚保管使用。
- 二、本式印章僅得使用本房屋辦理有關本項土地暨建物產權登記之申請、移轉、撤銷或變更與領用，申報房屋稅及土地增值稅、代辦貸款手續，代辦銀行貸款開戶並領取貸款之用，代辦水電申請。
- 三、上陽建設股份有限公司不得將本項授權印章使用於本書約定以外之用途，否則上陽建設股份有限公司應負有關法律責任。該代刻專用印章應於土地暨房屋點交完成後將本印章交還本人。
- 四、本人基於本書各項授權用途切結同意中途不得撤銷或中止委託或聲明作廢。
- 五、本項委託授權事項應本誠實信用原則，恐口說無憑，特立此書存查。

立委託授權書人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

附件八之一 不辦/僅申辦部分貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）因向上陽建設股份有限公司購買座落於台北市文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆地號之土地，地上第_____棟_____層之房屋及地下_____層編號第_____號之汽車停車位_____位，雙方訂有「上陽羅斯福房屋及汽車停車位預定買賣契約書」（下簡稱本約）。

關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房屋抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

一、買方房屋（購買汽車位者為房屋含汽車位）之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

買方同意於辦理產權移轉用印時，提供抵押權設定應備文件予賣方指定之地政士，辦理設定抵押權予賣方，以擔保付款。俟賣方完成產權移轉後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以匯款一次繳清上開款項，賣方塗銷該抵押權。因辦理相關設定及塗銷抵押權所產生費用由_____方負擔。

二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印時，開立禁止背書轉讓、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保所有權移轉款付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第八條之規定計算遲延利息外，並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，雙方同意依本約第二十五條之規定行使相關權利。

四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。

五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

統 一 編 號：

住 址：

電 話：

賣 方：上陽建設股份有限公司

負 責 人：李 鴻 漢

統 一 編 號：80663727

聯 絡 地 址：臺北市中山區復興北路60號7樓之1

聯 絡 電 話：02-2776-6110

中 華 民 國

年

月

日

附件八之二 委辦貸款協議書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲依與上陽建設股份有限公司（以下簡稱賣方）簽定『上陽羅斯福』大樓房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十八條第一款約定，委託並授權賣方統籌代為辦理金融機構貸款，雙方協議約定事項如下，特立此協議書以資共同遵守：

- 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銀行貸款項下之價款。
- 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 買方同意應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。上開抵押權之設定，均應於辦理產權移轉過戶手續時一併送件為之。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，買方應無條件將其在承貸金融機構之各項取款或委託撥付文件等領款證件交付賣方並蓋妥提款印鑑，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。非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款與賣方以外之人。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙（票面金額即本貸款契約第一條之金額），以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自依實際貸款預期繳納日為到期日，予以提示兌領或逕付強制執行，除有違反房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，包含證件資料之提供、書類文件之用印並完成對保作業，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，應依房屋及汽車停車位買賣契約書第十八條第三款第七目約定辦理，否則依房屋及汽車停車位預定買賣契約書第八條逾期付款之約定辦理。
- 第 七 條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之稅規費、印花稅、地政士費、保險費（含貸款保險費或開辦費、火險費等）、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。
- 第 八 條 由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，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，該金融機構通知買方後即得為撥款程序，除本件買賣標的物有房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，買方不得以任何理由向金融機構及有關單位之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則違反本契約書約定，賣方得依據預定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。

立協議書人

買 方：

統 一 編 號：

住 址：

電 話：

賣 方：上陽建設股份有限公司

負 責 人：李 鴻 漢

統 一 編 號：80663727

聯 絡 地 址：臺北市中山區復興北路60號7樓之1

聯 絡 電 話：02-2776-6110

中 華 民 國

年

月

日

附件八之三 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲依與上陽建設股份有限公司（以下簡稱賣方）簽定『上陽羅斯福』大樓房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十八條第三款約定，雙方同意買方自行洽詢金融機構辦理繳納貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條 買方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之所有權移轉登記與抵押權設定同時辦理，並由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。
- 第二條 買方應同意並通知自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由賣方逕為領取本戶房屋及汽車停車位之貸款款項，領取貸款時如需買方親自會同辦理時，除本件買賣標的物有房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，買方不得以任何理由拒絕，買方並不得對該金融機構撤回或終止賣方之領款權利。
- 第三條 買方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜，以利貸款作業之進行。
- 第四條 買方於對保時，應無條件將該金融機構之各項取款或委託撥付文件給予賣方於撥款後逕行領取銀行貸款金額，並應書立撥款委託書予金融機構，於抵押權設定完成時逕行撥入賣方指定戶頭。
- 第五條 買方應於對保時，先行將預定貸款金額開立商業本票交付賣方供作擔保，賣方應於金融貸款辦理完成並取得貸款後，將該上開票據及存摺返還買方。但如買方違反自洽貸款協議書之約定時，賣方即得行使上開本票據之權利。
- 第六條 買方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額時，其差額部分買方亦應於接到賣方通知之日起_____天（不得少於三十天）內一次繳清予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。
- 第七條 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，所有買方自洽貸款手續應自賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續。

立協議書人

買 方：

統 一 編 號：

住 址：

電 話：

賣 方：上陽建設股份有限公司

負 責 人：李 鴻 漢

統 一 編 號：80663727

聯 絡 地 址：臺北市中山區復興北路60號7樓之1

聯 絡 電 話：02-2776-6110

中 華 民 國

年

月

日

附件九 大廈共有部分使用及管理同意書

大廈共有部分使用及管理同意書

立同意書人_____（以下簡稱本人）因承買由上陽建設股份有限公司（以下簡稱賣方）座落於台北市文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆地號之土地上之「上陽羅斯福」（以下稱本大樓）之房地及車位（以下稱本房屋），有關本大樓共有部分、約定專用、約定共用部分之使用及管理事項，本人已充分了解並同意如下，並於本大樓規約草約訂定之：

第一條 共用部分使用及管理約定

一、共有部分

（一）全棟大公：由本大樓全部區分所有權人共同使用，並由管理委員會（或管理負責人）共同管理（或依本大廈規約規定管理之人，以下均同）。

（二）公設：由區分所有權人共同使用，並由管理委員會（或管理負責人）共同管理（或依本大廈規約規定管理之人，以下均同）。

二、法定空地（詳附圖四）

（一）法定空地之使用

無遮簷人行道、人行步道（詳附圖四）：由本大樓全部區分所有權人共同使用，並應開放供公眾使用，且不得作為約定專用部分。

（二）法定空地之管理、維護由本大樓全部區分所有權人共同使用，並由管理委員會（或管理負責人）共同管理（或依本大廈規約規定管理之人，以下均同）。

（三）上述法定空地之使用，不得違反法令之使用限制。

三、地下層汽車停車位共同部分之使用：

除屬全棟大公之汽車停車位應依本同意書第一條第一項使用

管理，屬約定專用之汽車停車位應依本同意書第二條約定專用外，一層至地下四層車道（如附圖二）應無條件提供「上陽羅斯福」之法定車位使用者之汽機車使用，並由管理委員會（或管理負責人）共同管理，本人及各停車位專用權人不得佔為單獨使用。

四、地下一層為防空避難室兼停車空間，如遇空襲或其他緊急狀況時，依法應無條件開放地下一層供民眾避難使用。

地下一層機車停車空間（如附圖二）：為「上陽羅斯福」區分所有權人共同使用，並由「上陽羅斯福」管理委員會管理。

五、屋頂平台：由管理委員會（或管理負責人）共同管理。依法令規定共同使用，不得由個人獨立使用或約定為專用（詳如附圖四），除法令另有規定外，不得作為其他使用。

第 二 條 約定專用部分

一、汽車停車位：位於地下一層至地下四層，均為正式向政府申請核准之合法汽車停車位（詳附圖二），應由各汽車停車位專用權人依法單獨管理使用。各汽車停車位專用權人就其專用之汽車停車位，應遵守本大樓管理委員會有關停車空間之管理及出租規定，亦按規定繳納應負擔之維修保養、水電、管理等相關費用。

二、約定專用：編號A1-1F之相鄰法定空地，因無法經由共有部分進出，買賣雙方同意為相鄰該戶無償約定專用（如附圖四）

三、汽車停車位約定專用權人、法定空地約定專用權人，應依區隔範圍管理使用，並應遵守相關法令之使用規定，不得增建、堆積物品或為任何違反法規之使用，亦不得有危害全體住戶之行為，否則應自負相關法律責任，且需無條件供作大樓維修或清潔等公共利益之用。

四、若有維修、避難需求，約定專用部分需供使用。

第 三 條 繼受之效力

本人業已充分認知本同意書之內容，並同意簽立及遵守本同意書之約定；且本同意書約定之效力及於全體住戶與區分所有權人，如本房地日後有出售、轉讓、出租、出借他人或因其他原因使他人占用時，本人保證應告知繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等有關本人依本同意書所負之義務並由其等繼受本同意書之效力，且受讓人或使用人不得以不知有分管同意或以無可得知為由有所爭議。如因此致生上陽建設股份有限公司或本大廈區分所有權人或住戶之損害時，本人同意讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關權利義務應由讓與人和受讓人自行約定。

第 四 條 本同意書如有未盡事宜，依房屋及土地預定買賣契約書及相關法令、習慣處理之。

第 五 條 本同意書壹式貳份，由本人及賣方各執壹份。

此致

上陽建設股份有限公司

「上陽羅斯福」大廈管理委員會

立同意書人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國

年

月

日

附件十 客戶個人資料行銷目的使用同意書

客戶個人資料行銷目的使用同意書

本人_____同意 貴公司為行銷建案目的之需要，得於中華民國境內蒐集、處理、利用或國際傳輸（以下合稱利用）本人之個人資料（包含姓名、通訊地址、行動電話及E-MAIL等），以信函、電子郵件、簡訊或數據等方式寄發或傳送 貴公司之建案行銷資料予本人。

本人於簽定本同意書前，除前開同意事項外，並經 貴公司依個人資料保護法規告知以下事項：

1. 就本人前開個人資料，本人得以書面通知 貴公司：（1）請求查詢或閱讀；（2）製給複製本；（3）請求補充或更正；（4）請求停止蒐集、處理及利用；或（5）請求刪除之。
2. 本人可自由選擇是否提供個人資料並同意 貴公司加以利用，如本人選擇不提供個人資料或不同意 貴公司為本同意書所述特定目的範圍內利用時，可能無法得知 貴公司銷售之建案資料。

此致

上陽建設股份有限公司

立 書 人：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

附件十一 大廈住戶規約草約

公寓大廈管理草約

「上陽羅斯福」大樓（以下簡稱本大樓）訂定規約條款如下，本大樓全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本大樓全體區分所有權人及住戶。

本大樓之範圍如建造執照中所載之基地、建築物、及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 名詞定義

- 一、公寓大樓：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大樓專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：公寓大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大樓專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大樓之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。

- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大樓管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依公寓大樓管理條例（以下稱本條例）第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大樓事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大樓管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：公寓大樓區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。
- 房屋共用部份係指本約第二條第二項第二款所示。房屋共用部份由區分所有權人共同管理使用，非經規約或區分所有權人大會之決議，不得約定為專用部份。
- 為維護全體住戶之權益，買方在任何情形下，均不得以任何方式占用公共使用區域，及其他公共設施如樓梯、電梯廳、通道等。

共用部分：

- 一、買方已充份認知本大樓一樓公共空間與管委會空間經買方同意由賣方於使用執照領取後，另行統一規劃公共設施供本大樓全體住戶使用，本項工程費用皆由賣方無償贈送，惟買方同意不得以任何理由要求賣方辦理各項建造執照及使用執照變更程序。另本項工程施工前，如因主管機關之限制或列管致無法施作時，賣方得按建造執照之設計施工；若工程已施作，則由管理委員會自行恢復原使用執照用途，買方不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少房屋預定買賣契約之買賣價金。買方確認於簽訂本契約之同時已充分認知、瞭解。
- 二、地下室內台電配電室區，若因台電線路配置需要有非本大樓用之公用變壓設備：倘若日後台電維護人員以執行公務名義

- 需進入本大樓地下室，則買方需配合之。
- 三、共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
 - 四、露台其管理使用權均歸屬各該層依其戶別緊鄰之區分所有權人。惟其使用方式不得違反建築管理法規，且不得損害他人權益。
 - 五、法定空地產權登記為全體區分所有權人共有，其餘空地由全體區分所有權人依法令規定決議管理及使用方式。
 - 六、未購買汽車停車位之區分所有權人，同意放棄停車位使用權，於房屋出租或出售予第三人時，應予告知放棄停車位使用情事，如有違反，致使其他區分所有權人遭受損害，願負全部損害賠償責任。
 - 七、本大樓周圍上下外牆面、各樓層電梯廳、樓頂平臺及不屬專有部份之防空避難設備，其變更構造，顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，非經規約或區分所有權人會議決議，並向台北市政府主管機關建築主管機關報備外，不得變更。

第 三 條 區分所有權人會議

區分所有權人會議由本大樓全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依本條例第二十五條之規定，召集人由管理委員會主任委員或管理委員擔任之。無主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。

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。

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。

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。

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。

區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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。

區分所有權人會議討論事項，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佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

前項區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權佔全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，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。

會議記錄應包括下列內容：

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

第 四 條 本大樓有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影印本、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。但得指定閱覽之日期、時間、地點。

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，本大樓由區分所有權人及住戶互選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、委員二名。

前項委員名額，合計五名，並得配置候補委員二名。委員名額之分配，得以分層分區方式劃分，並於選舉前十日由召集人公告之。

主任委員、副主任委員、及財務委員，須由具區分所有權人（或其配偶、直系血親）資格之住戶任之。

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

主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

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。管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席人員及列席人員名單。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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主任委員由全體委員互選之。

副主任委員、財務委員由主任委員於全體委員中選任之；或由全體互選之。

管理委員會委員之選任應以下列方式選任之。

委員選舉，採無記名選舉，以獲區分所有權人較多者為當選。

委員之任期，自當選之日迄翌年止，為期一年，連選得連任一次。

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（或其配偶、直系血親）資格者。

二、管理委員喪失住戶資格者。

管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

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，其已擔任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪、或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、財務委員、及管理委員之權限

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。

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。

主任委員得經管理委員會或區分所有權人會議之決議，對共用部分投保火災保險、責任保險、及其他財產保險。

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。

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。

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

管理委員會應遵守法令、規約、區分所有權人會議與管理委員會會議之決議及負責研擬、執行各項相關管理措施，並代表全體區分所有權人受領本大廈公共設施清冊及水電配置圖等書面文件予以管理及制定管理費收取標準，予以執行。

第十條 公共基金、管理費之繳納

為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

一、公共基金。

二、管理費。

基於日後成立大樓管理委員會運作之需要，區分所有權人同意於交屋日起按月繳納管理費，每月每戶每坪代收新台幣壹佰貳拾元整，每月每個汽車停車位代收新台幣壹仟元整，以支付本大廈所發生之各項管理服務費用（警衛、清潔、管理所需日用品等費用）。管理基金餘額俟管委會正式運作後，無息移交管委會做為本棟大廈維護管理運用。

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擔之。但第一次區分所有權人會議召開前，或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息5%計算。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

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。

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、或其他財產保險費。
- 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、其他共用部分等之經常性管理費用。

共用基金用途如下：

- 一、共用部分每經一定年度，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。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於住戶之事由所致者，由該住戶負擔。

第十三條 共用部份及約定共用部份之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十四條 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份之約定共用者，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，或就共用部分（含法定空地）已約定專用者。

二、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。但第一次區分所有權人會議未決議時由管理委員會定之。

第十五條 專有部分及約定專用部分之使用限制

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。

住戶對於專有部分及約定專用部分，應依符合法令規定之使用方式使用，並不得有損害建築物主要構造、及妨害建築物環境品質。

編號A1-1F之相鄰法定空地，因無法經由共有部分進出，買賣雙方同意為相鄰該戶無償約定專用（如附圖四）

第十六條 財務運作之監督規定

管理委員會之會計年度自每年元月一日起至十二月三十一日止。

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提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間、地點。

第十七條 糾紛之協調程序

本大樓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。

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

管轄本大樓所在地之地方法院為第一審法院。

第十八條 其他事項

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。

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。

區分所有權人將其專有部份出租他人、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。

區分所有權人應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用者）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。

區分所有權人相關權利義務，本規約未規定者，悉依買賣契約及分管協議書為之。

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。

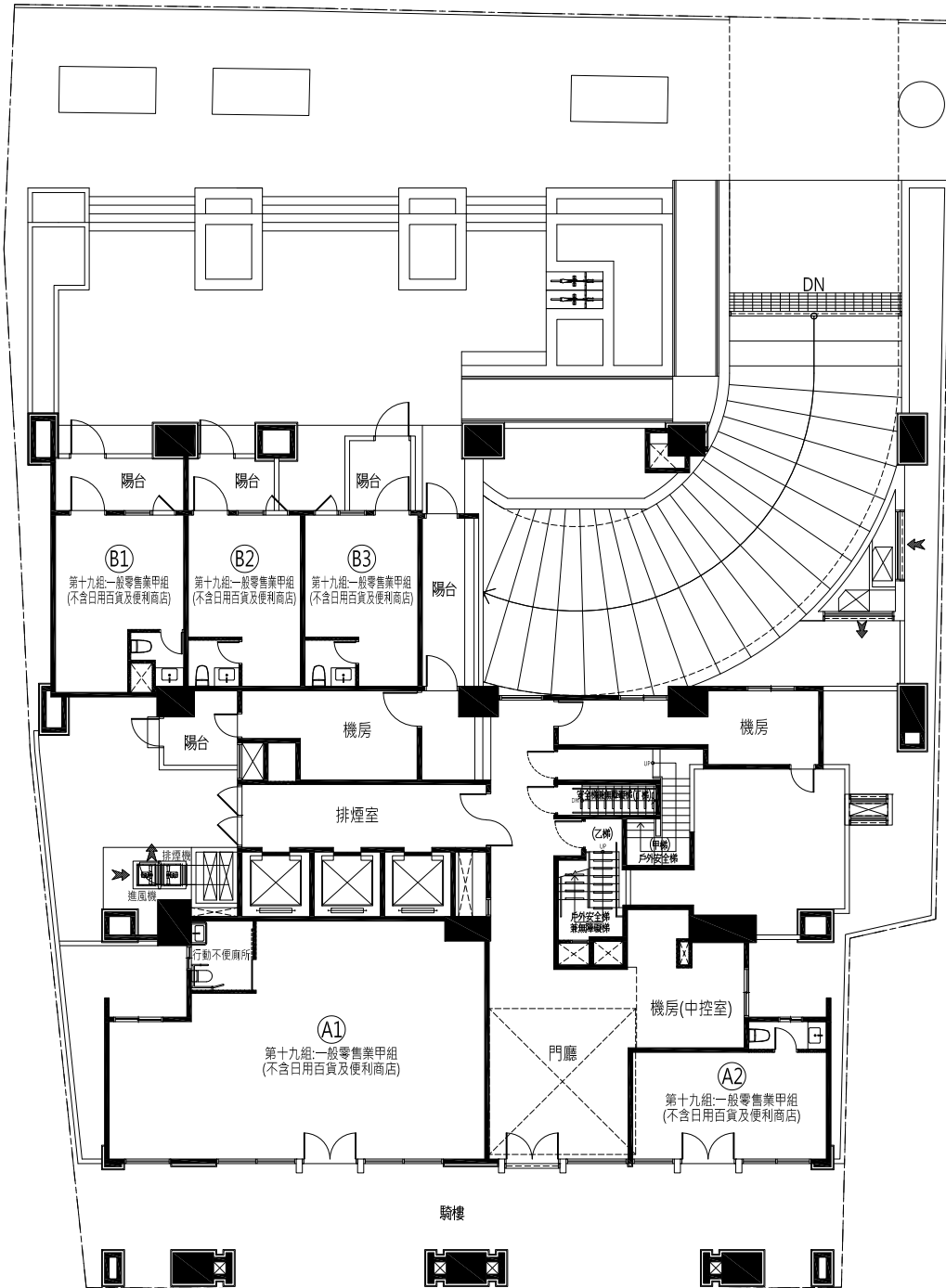
逃生緩降機依消防法規相關規定，本社區大樓建物即A2戶3樓、A2戶4樓、A3戶5-6樓、B1戶7樓、B1戶8樓、A1戶9-10樓等8戶房屋專有部分陽台或戶外露台空間設置「逃生緩降機」，並於上開房屋門口設置避難器具指標，買方及全體區分所有權人同意不得從事任何妨礙或破壞逃生緩降機、避難器具指標或其他消防設施之行為，遇有緊急避難之必要時並應開放社區住戶使用。

第十九條 管理負責人準用規定之事項

本大樓未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

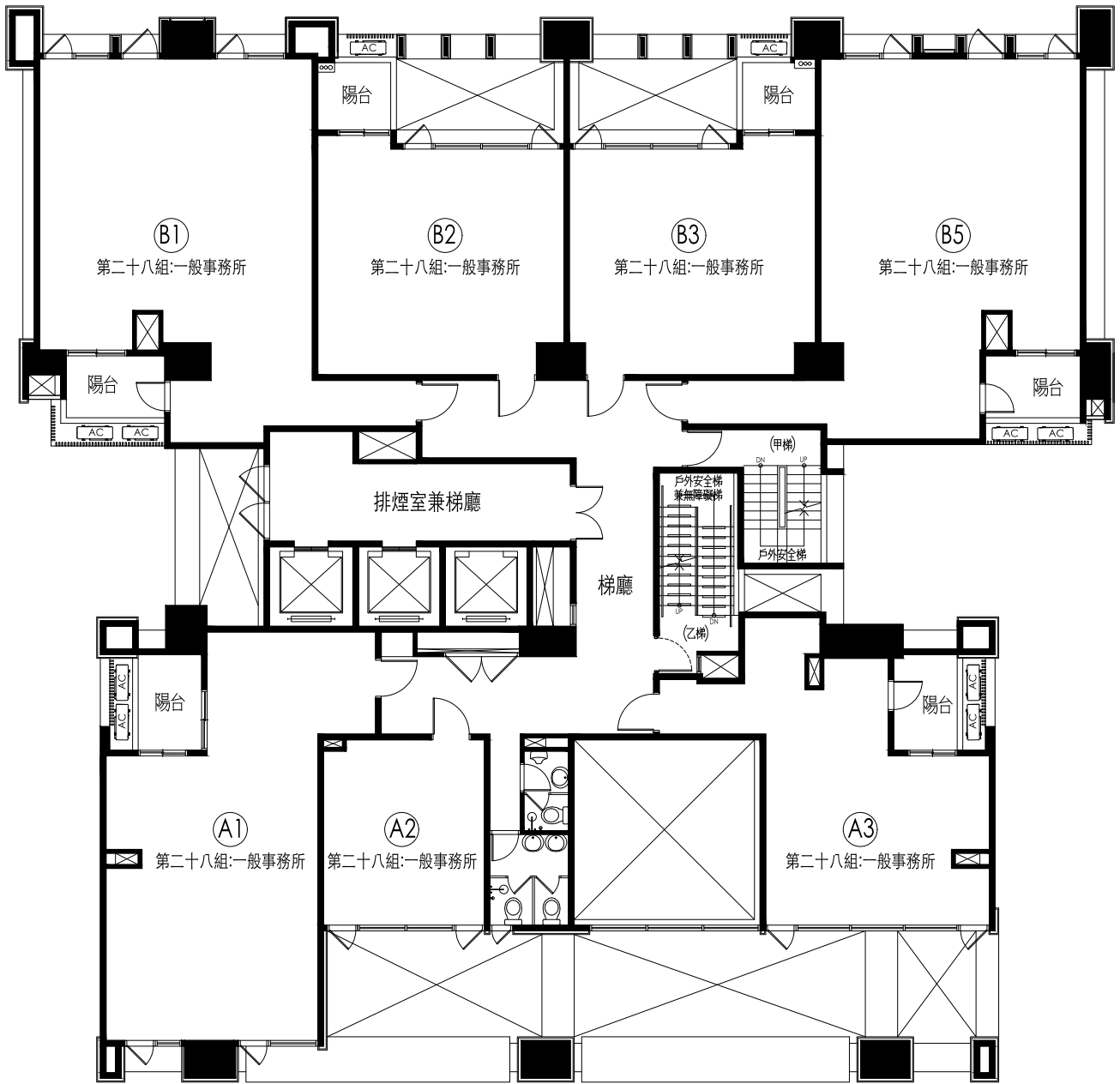
第二十條 本規約訂立於中華民國_____年_____月_____日。

附圖一 房屋平面圖



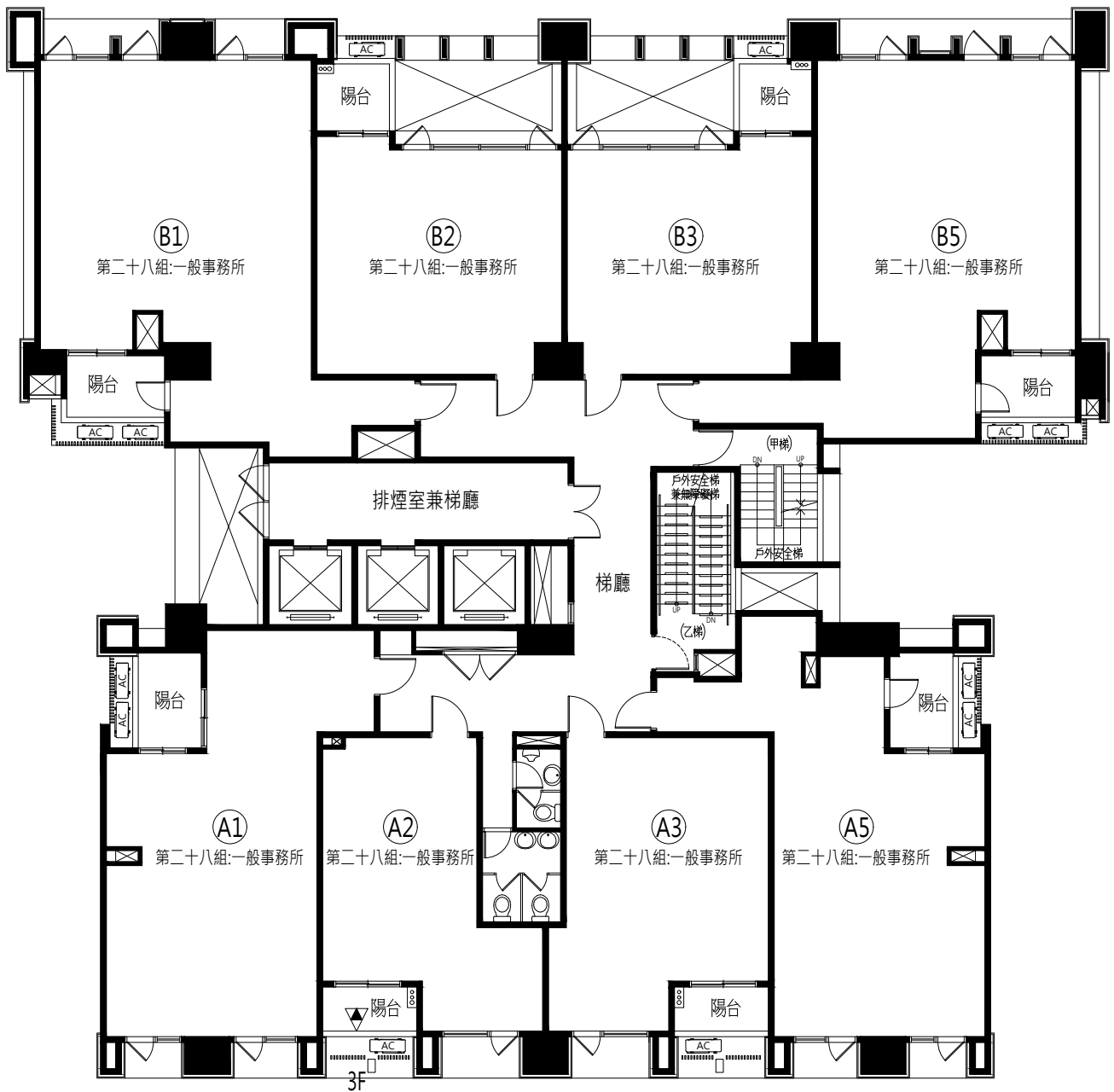
⊗ 一層平面圖

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



⊕ 二層平面圖

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

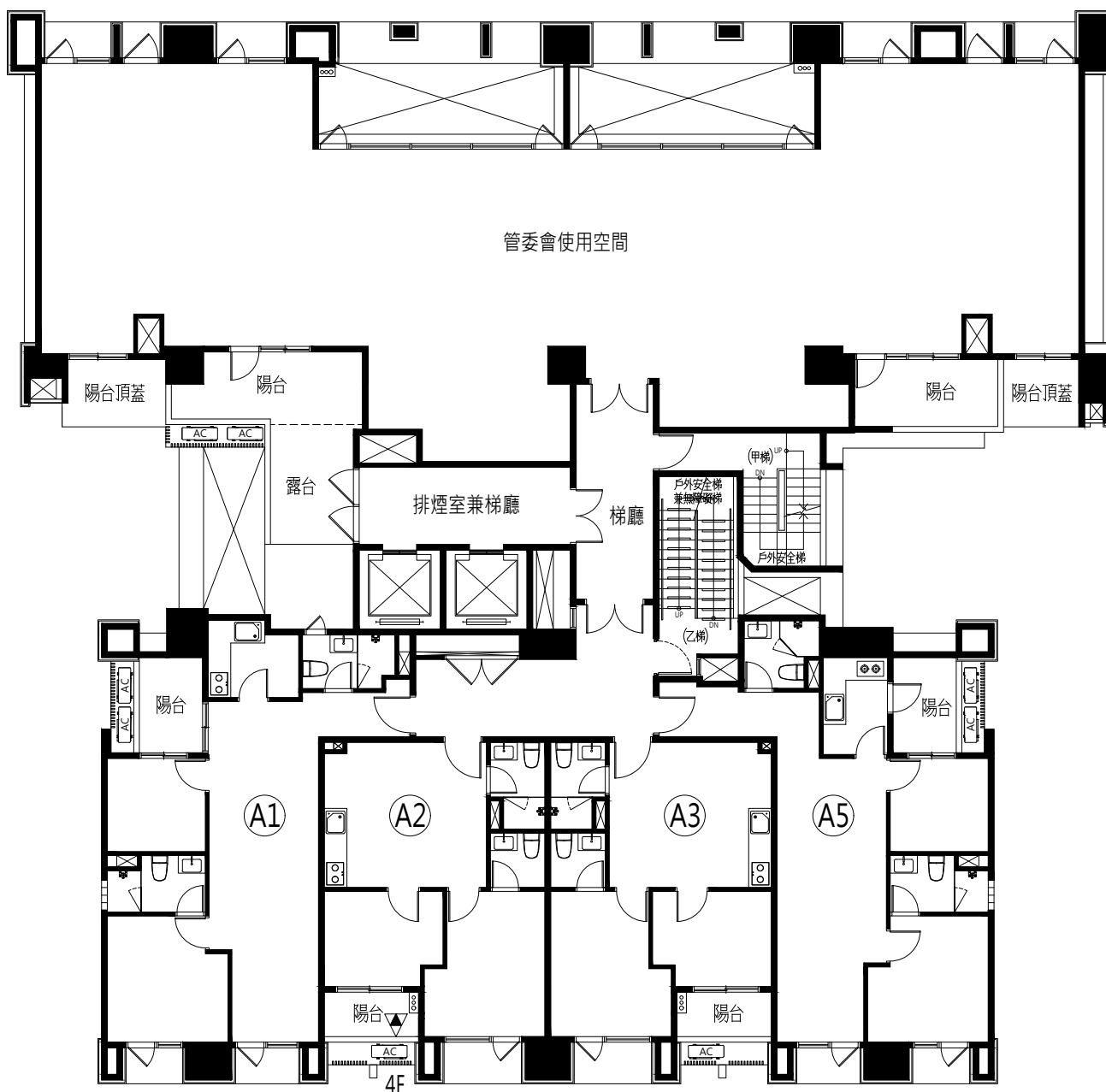


⊗ 三層平面圖

▼ 緩降機

本圖為建造執照核准之圖面，最終仍依竣工消防檢討實際施作位置為準。

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

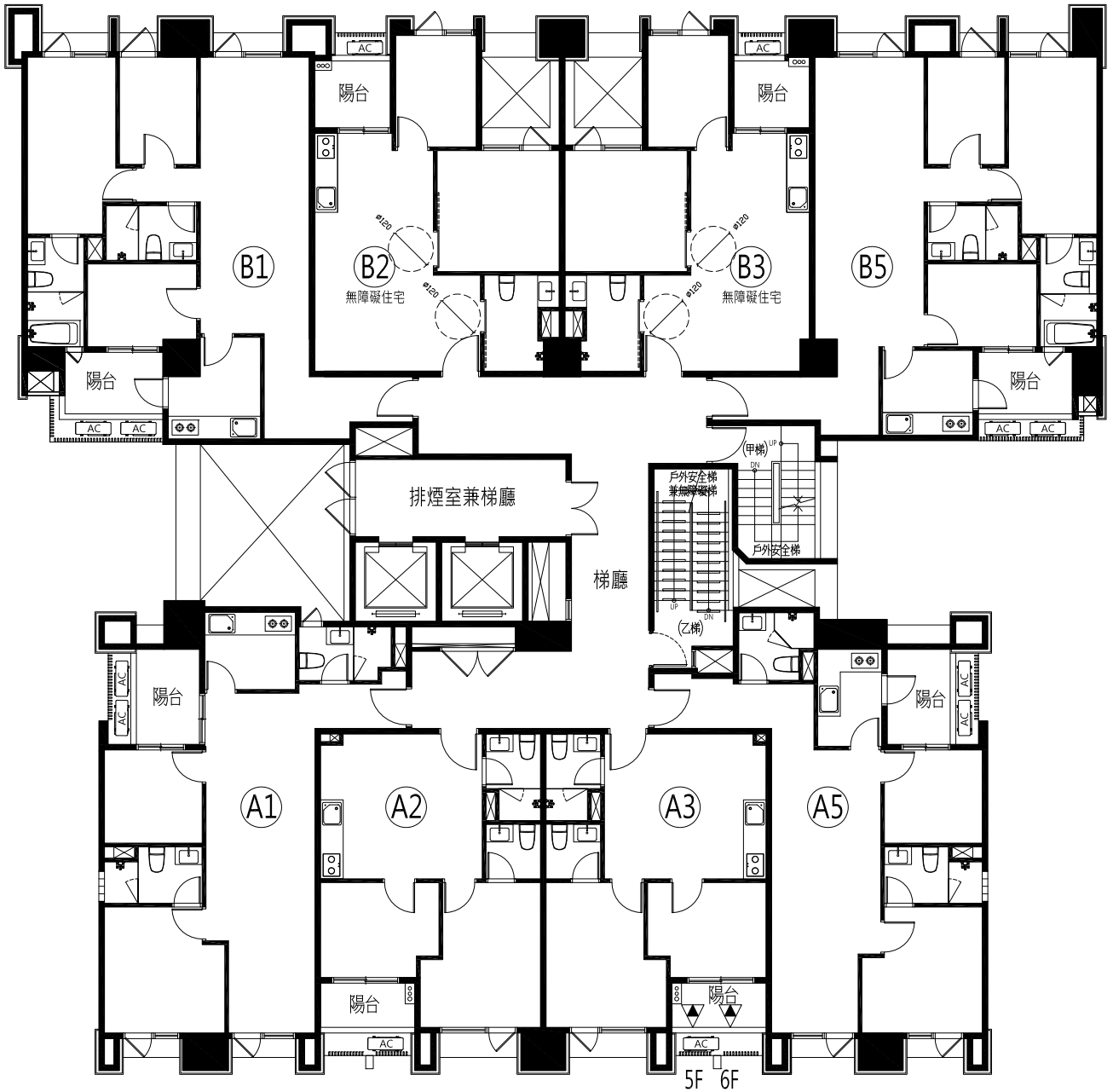


⊕ 四層平面圖

▽ 緩降機

本圖為建造執照核准之圖面，最終仍依竣工消防檢討實際施作位置為準。

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

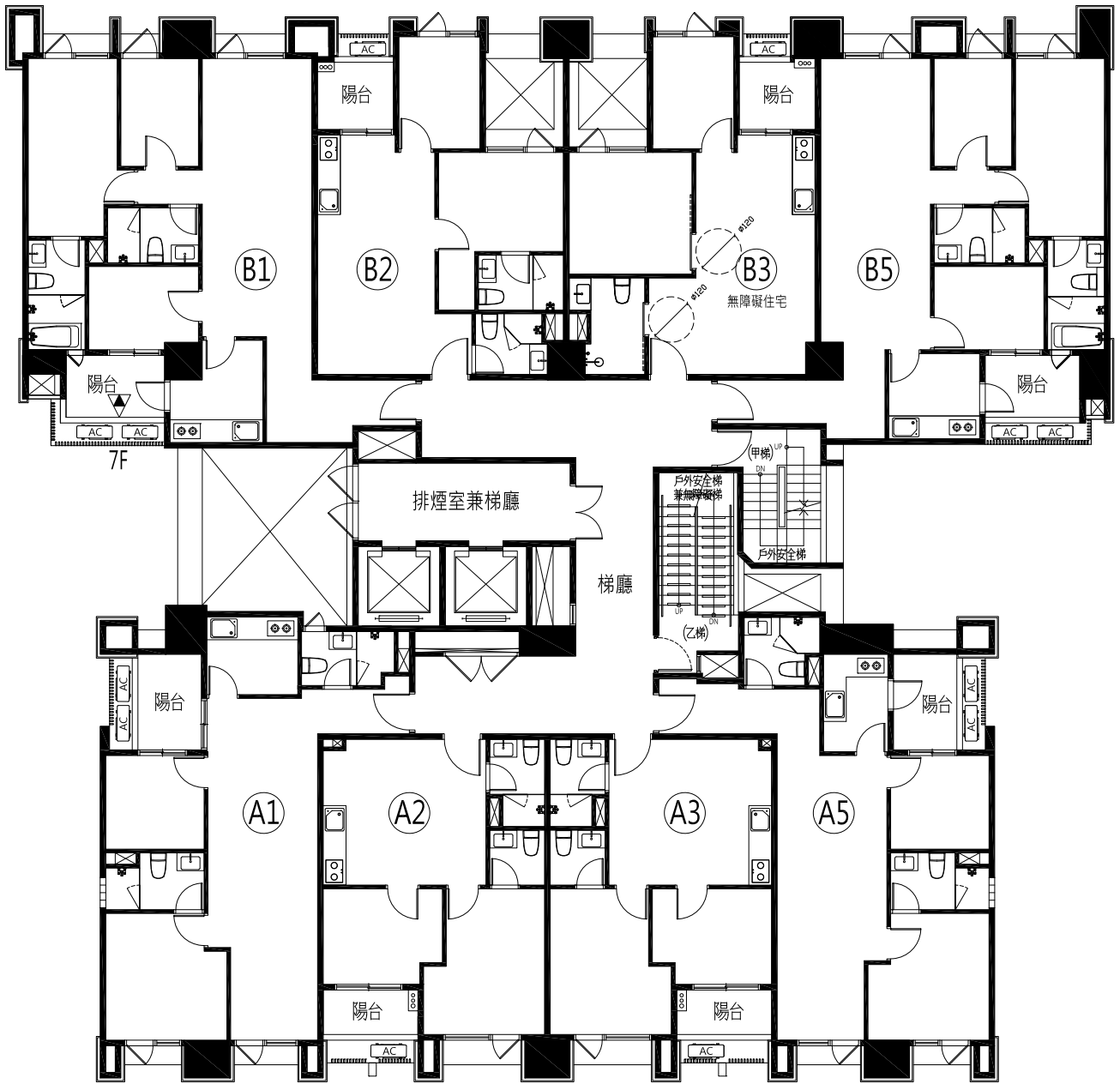


⊕ 五~六層平面圖

▼ 緩降機

本圖為建造執照核准之圖面，最終仍依竣工消防檢討實際施作位置為準。

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

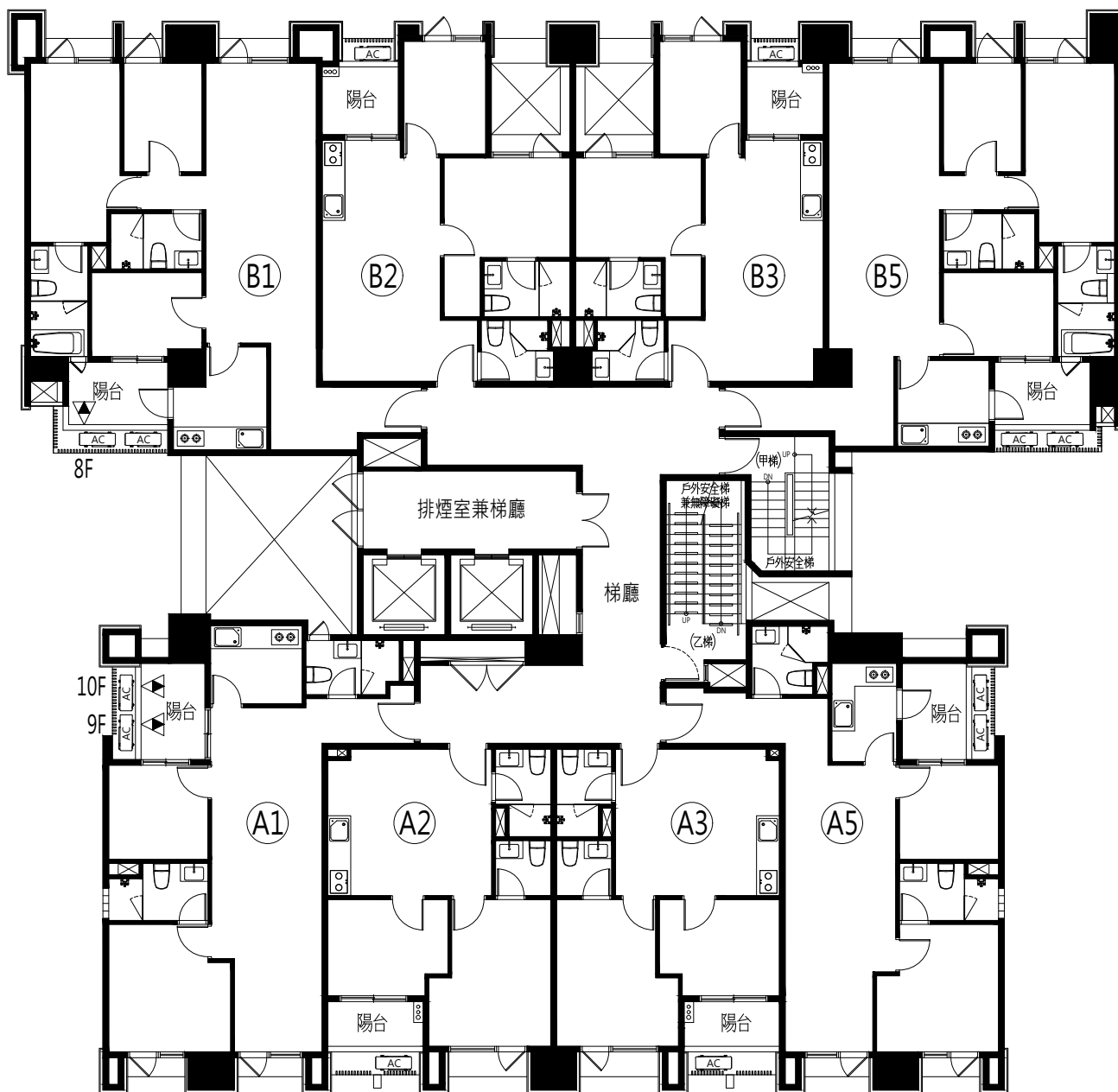


⊗ 七層平面圖

▼ 緩降機

本圖為建造執照核准之圖面，最終仍依竣工消防檢討實際施作位置為準。

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

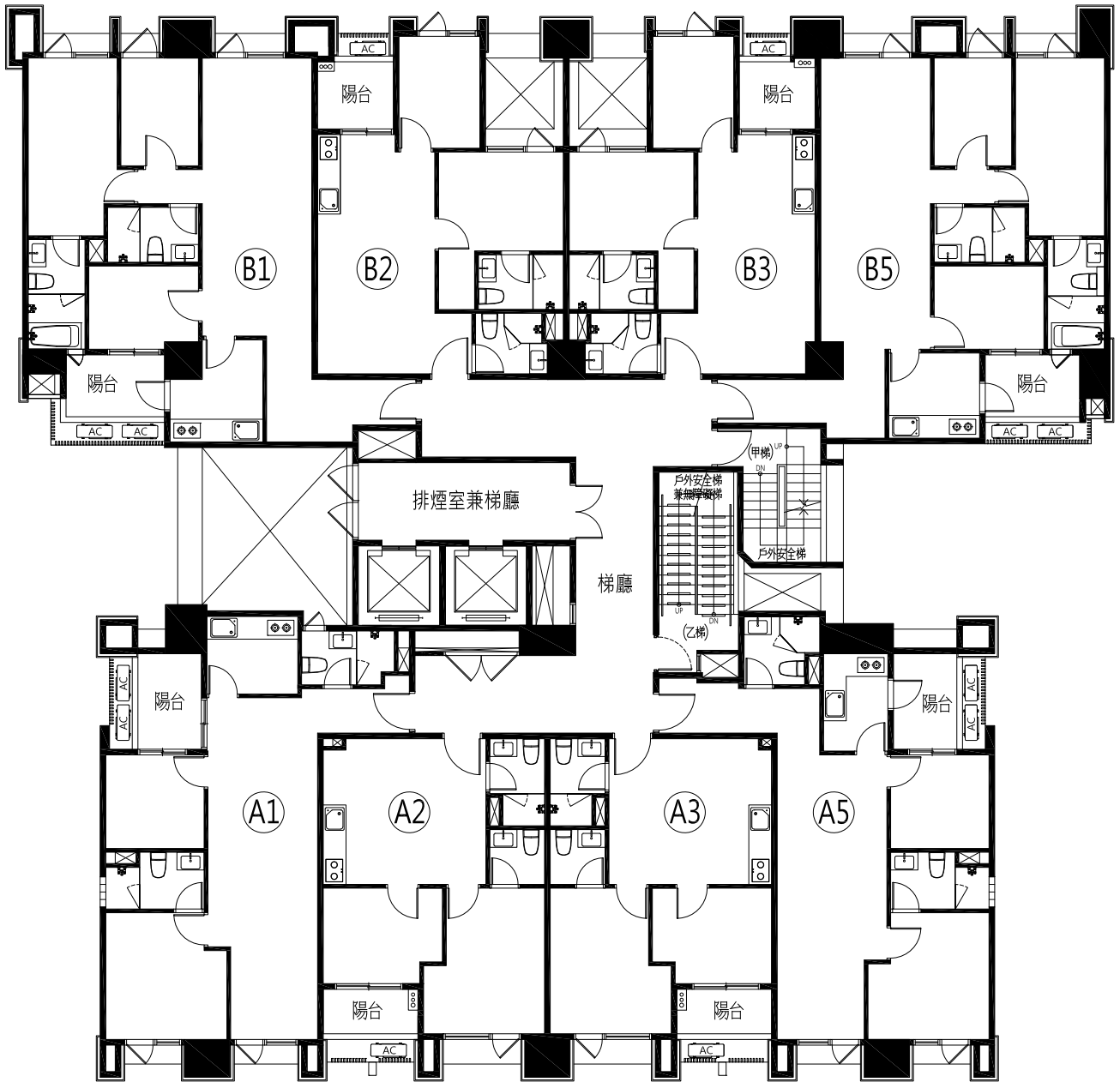


⊗ 八~十層平面圖

▼ 緩降機

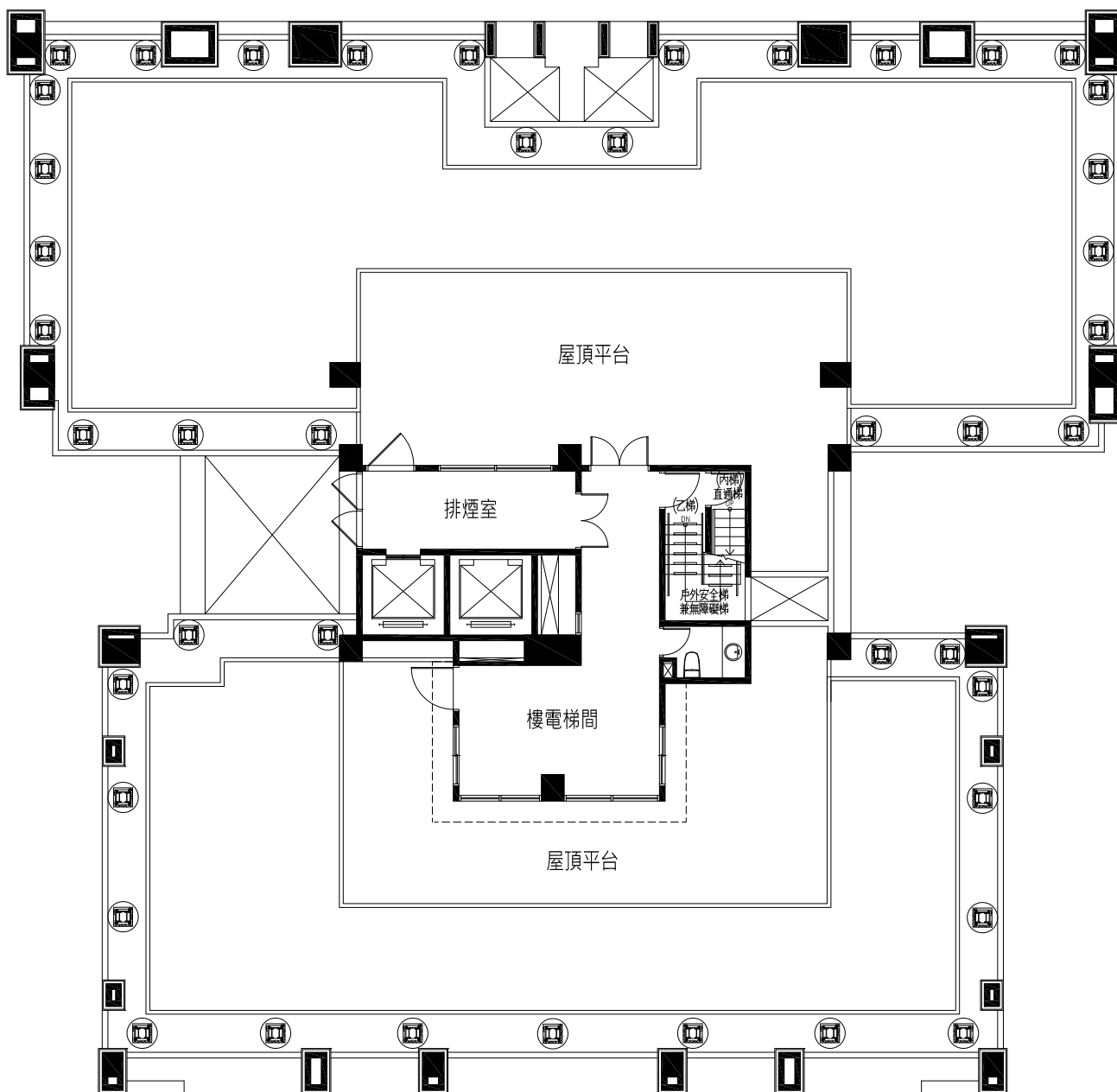
本圖為建造執照核准之圖面，最終仍依竣工消防檢討實際施作位置為準。

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



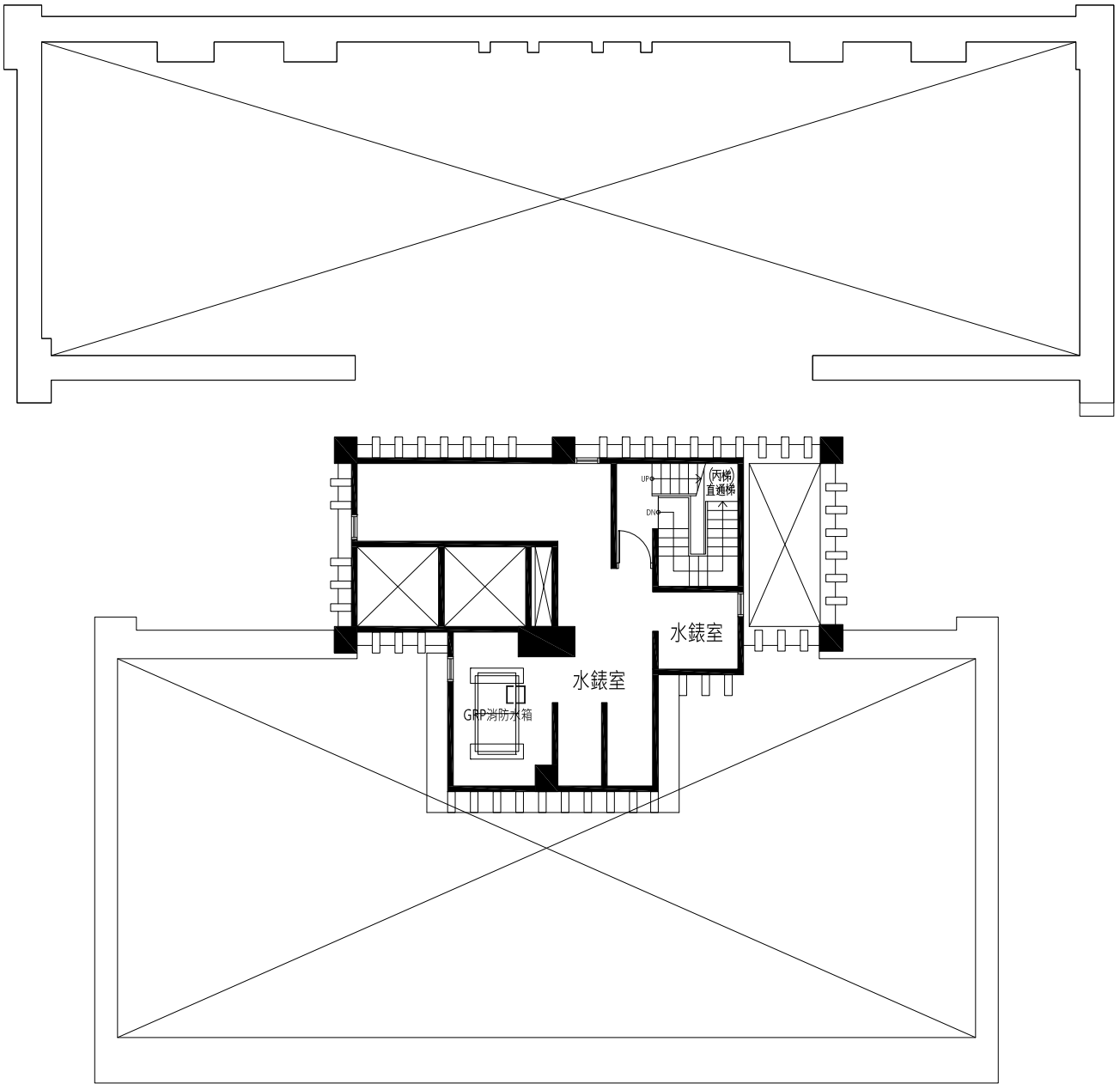
⊗ 十一~十五層平面圖

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



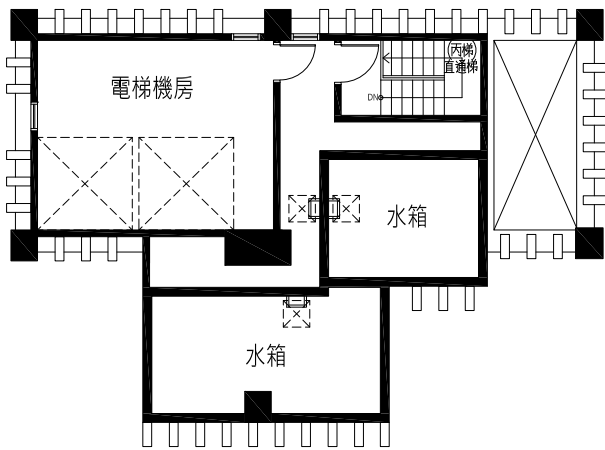
⊕ 突一層平面圖

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

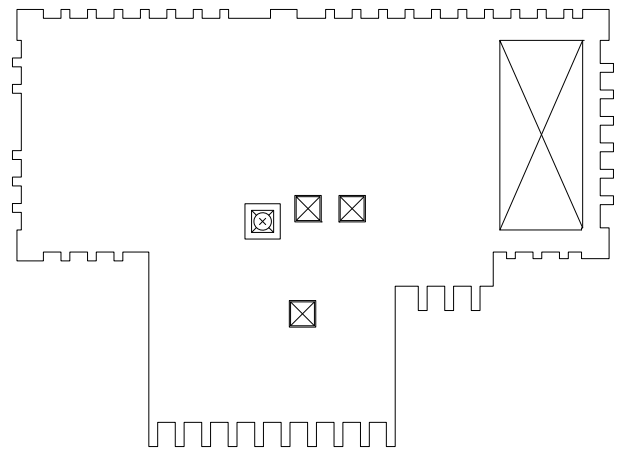


⊕ 突二層平面圖

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



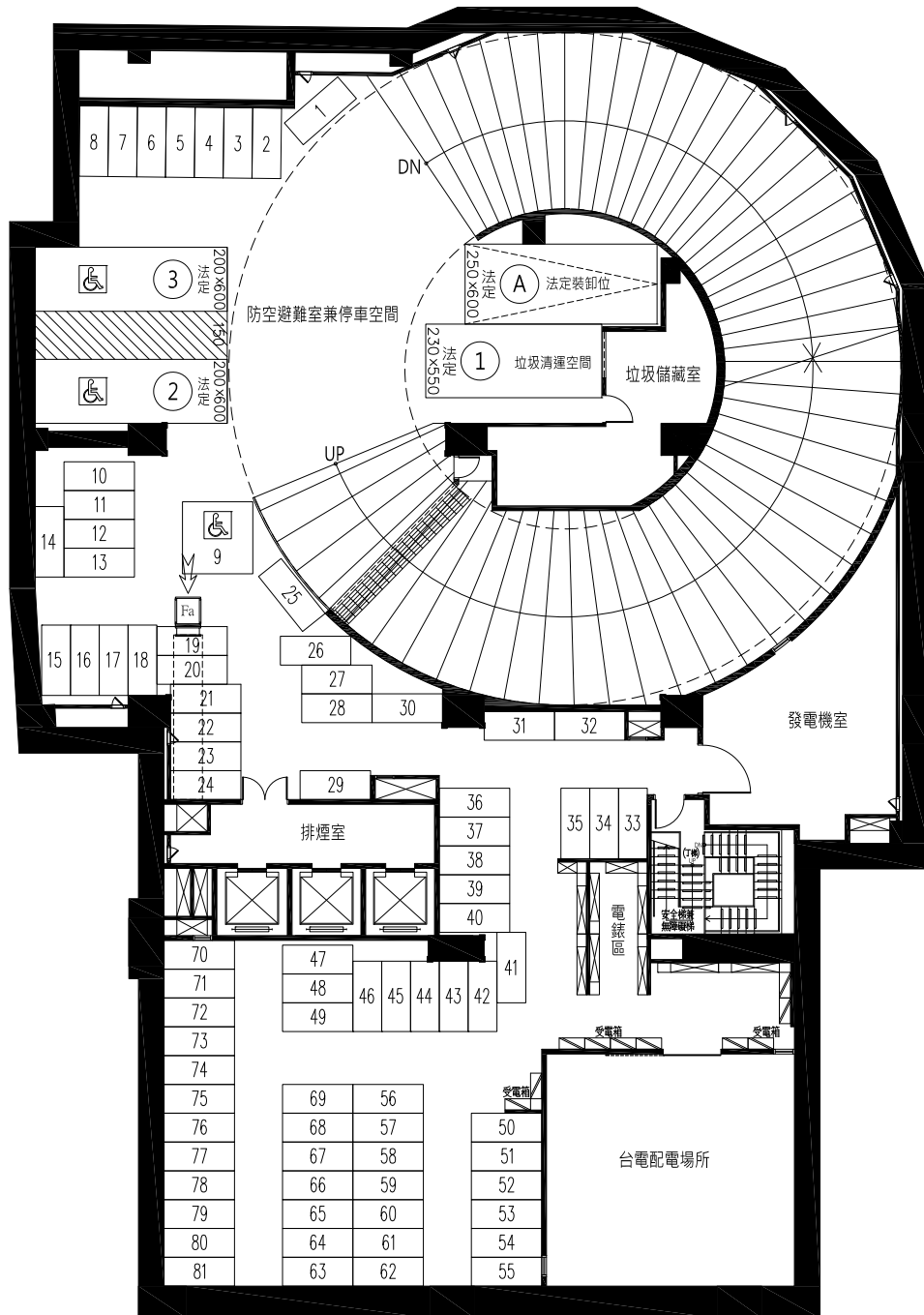
⊗ 突三層平面圖



⊗ 突三層頂版平面圖

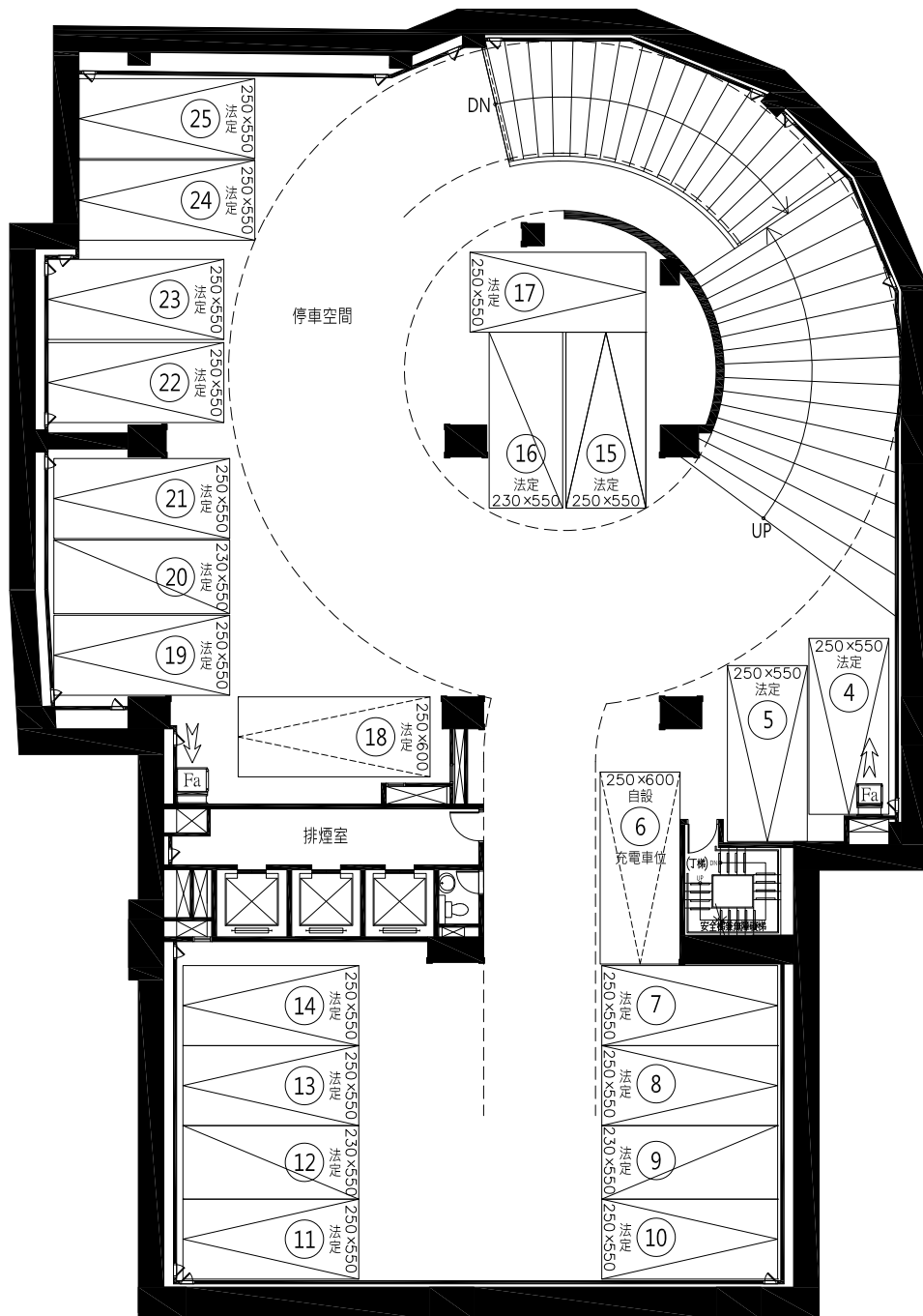
『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。』

附圖二 汽機車停車位平面圖



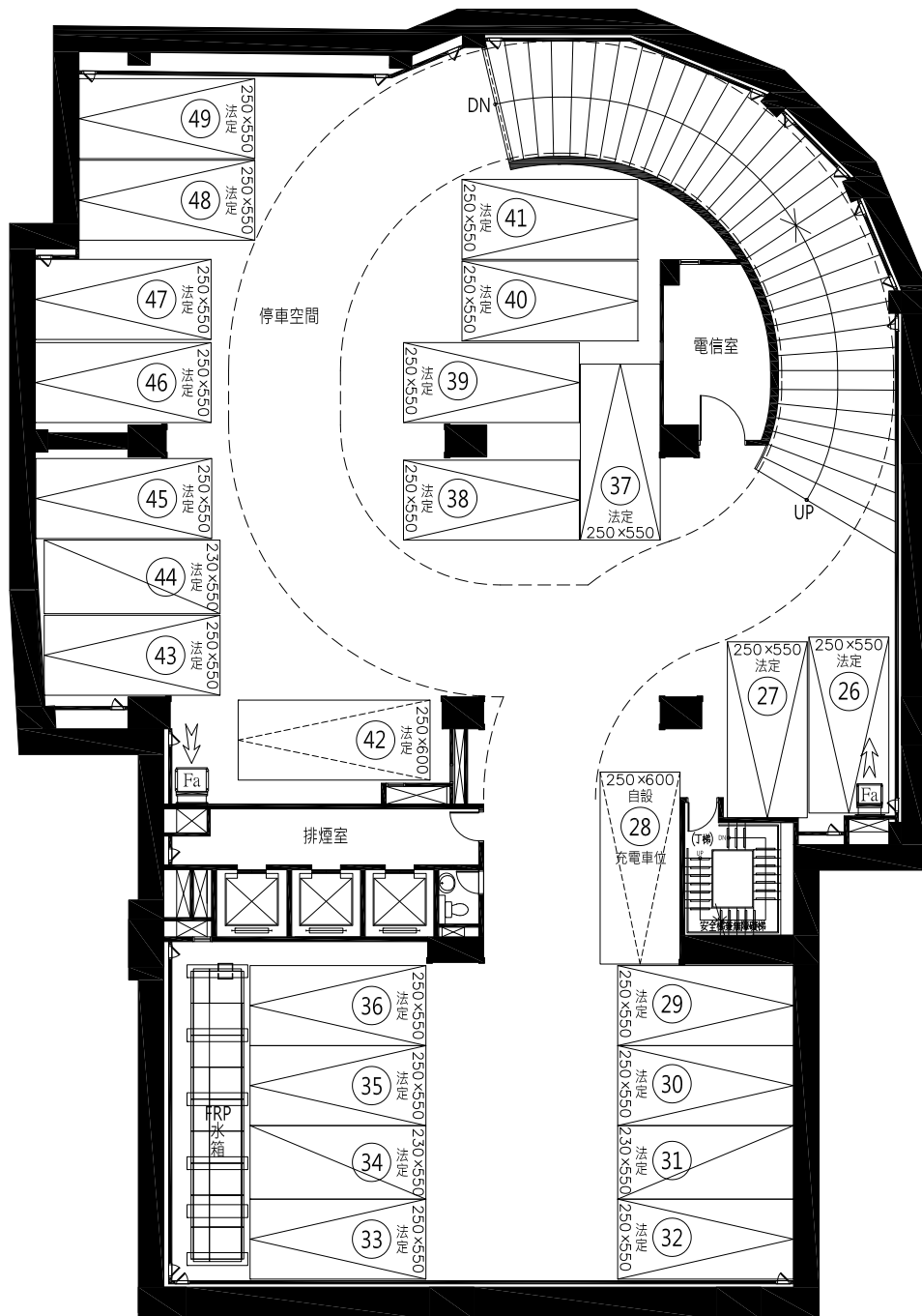
⊕ 地下一層平面圖

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



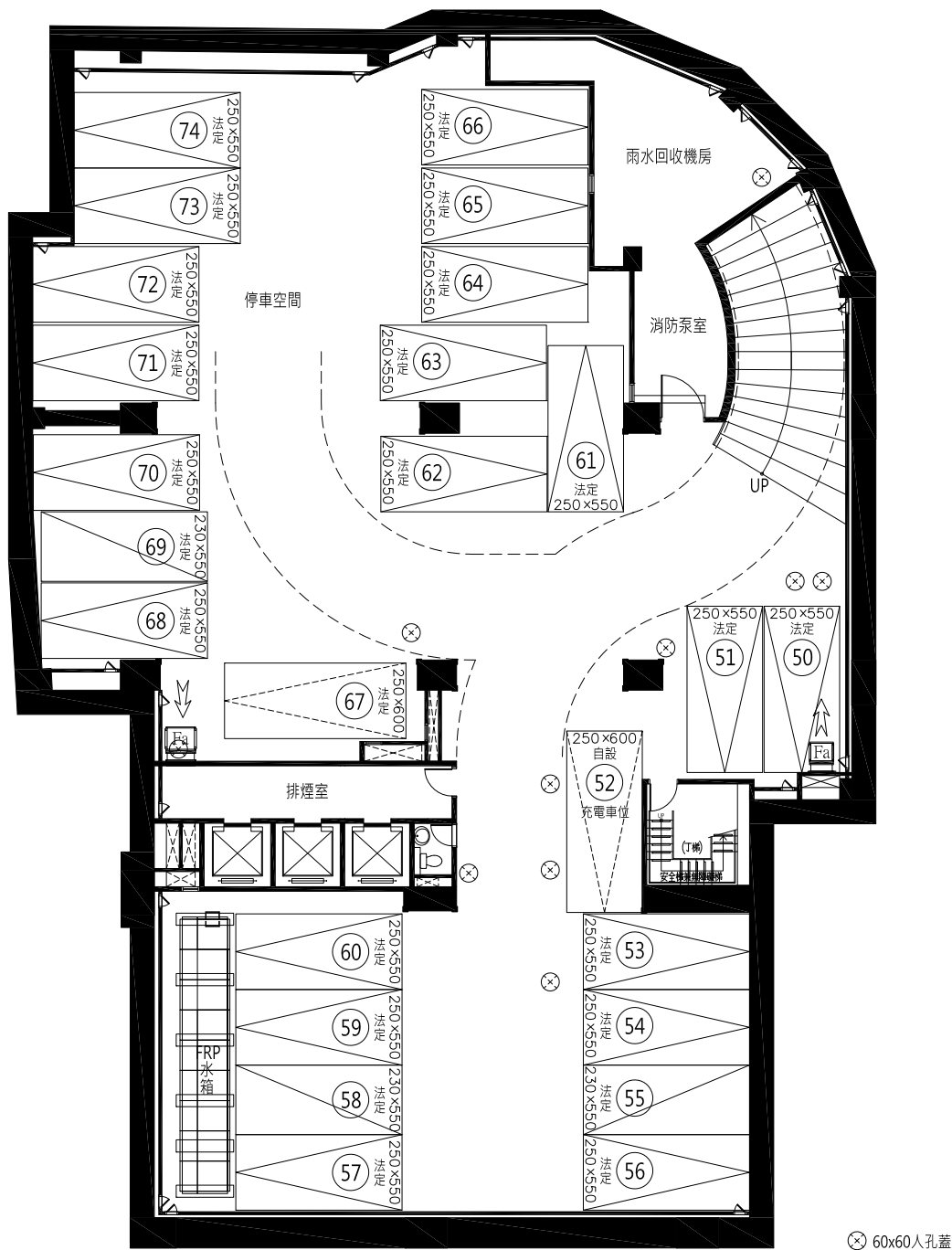
⊕ 地下二層平面圖

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



⊕ 地下三層平面圖

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



⊗ 60x60人孔蓋

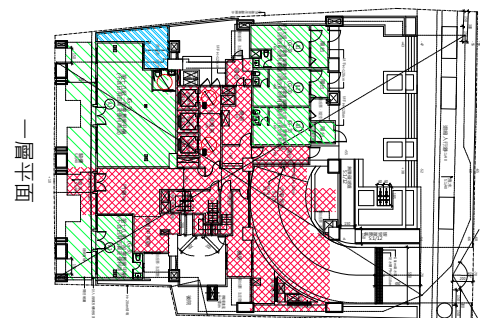
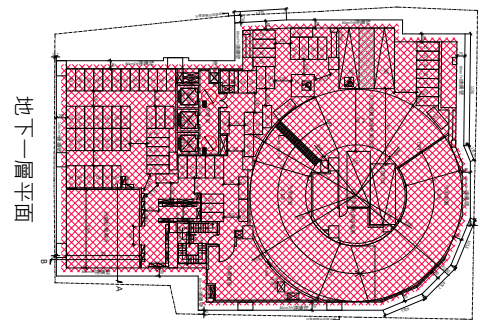
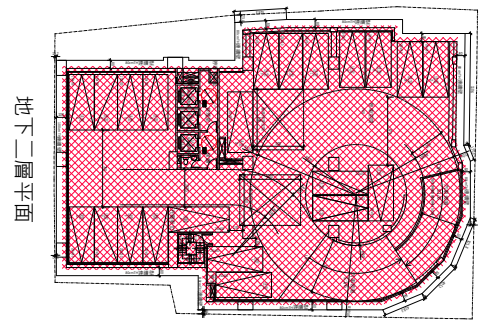
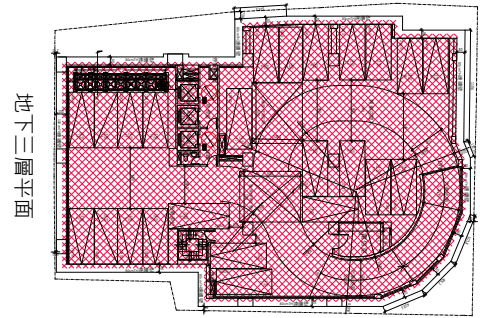
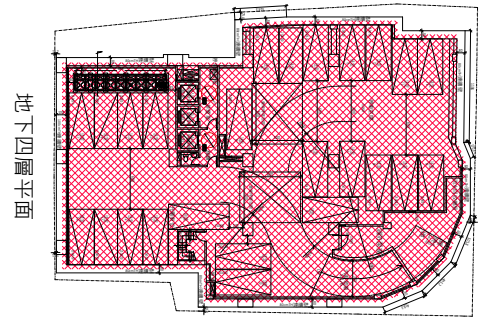
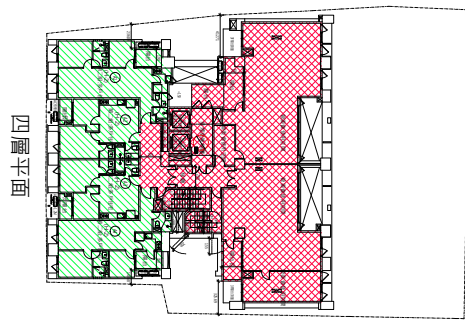
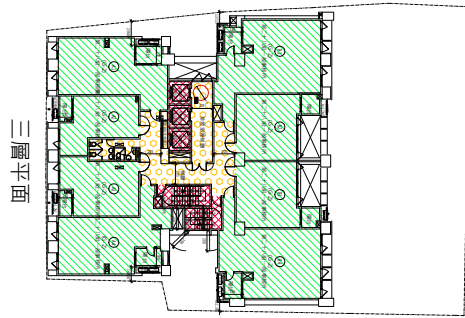
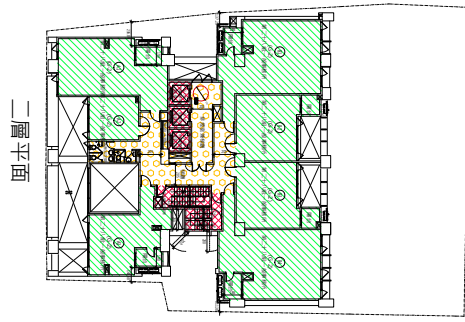
⊕ 地下四層平面圖

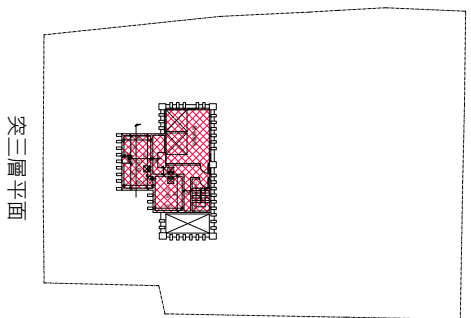
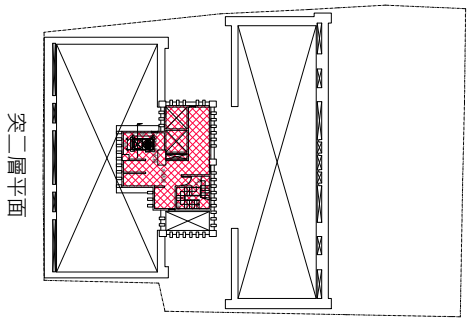
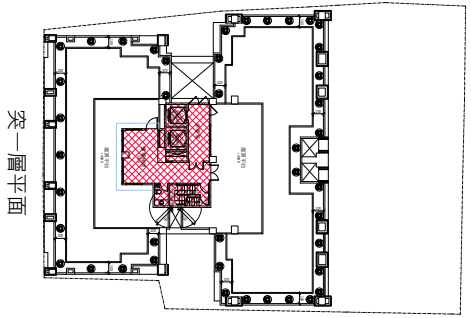
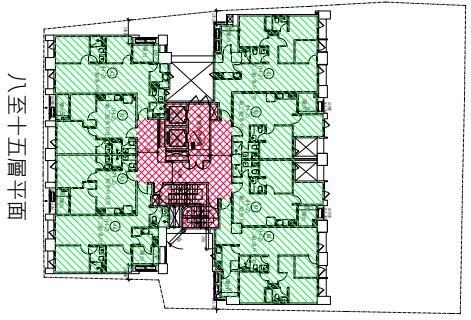
『此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。』

附圖三 專有共有圖說

共專有區分圖

- 圖例
-  共用部份
 -  部份共用
 -  專有部份
 -  約定專用部份

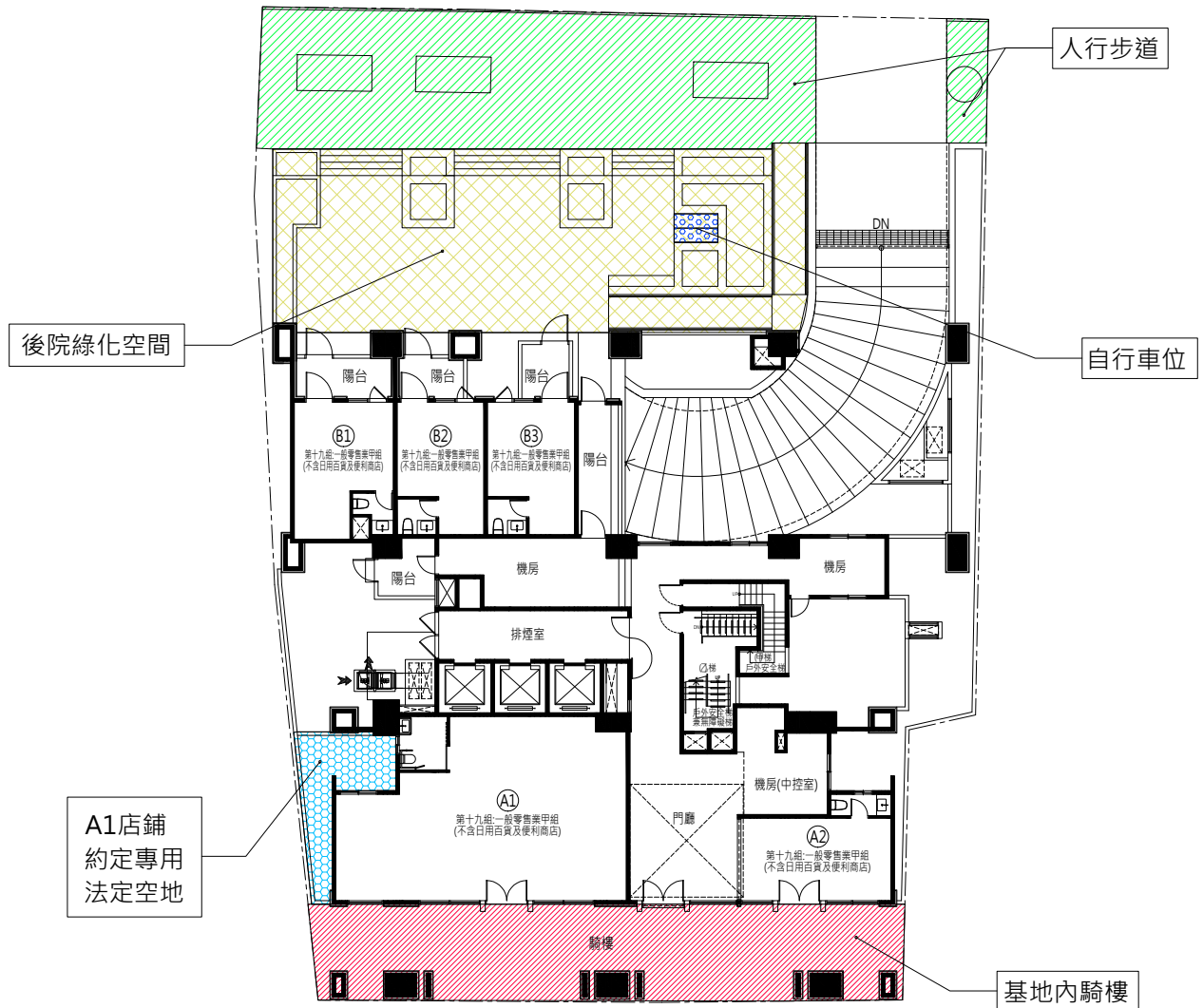




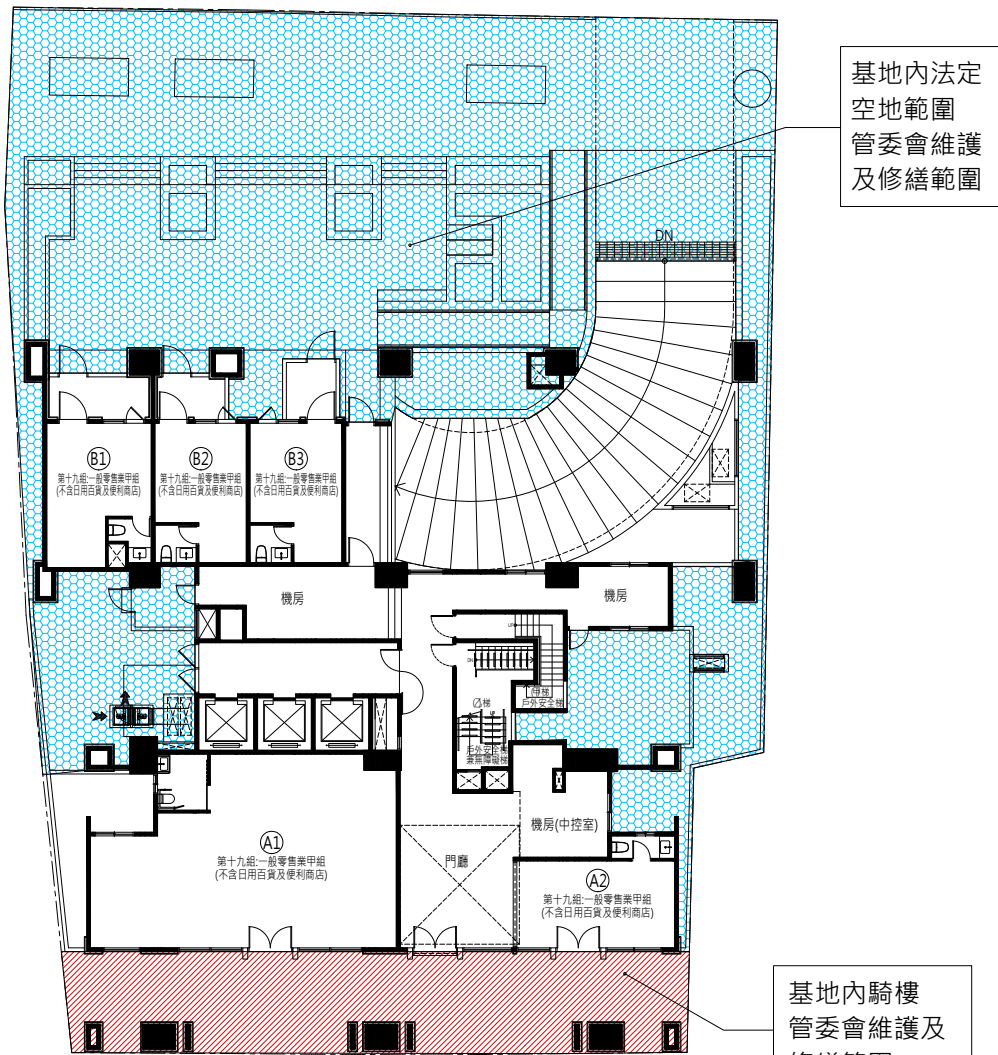
共有區分圖

- 圖例
-  共用部份
 -  部份共用
 -  專有部份

附圖四 基地內騎樓、人行步道、後院綠化空間、自行車位、A1店鋪約定專用法定空地，管委會認養、管理維護及修繕範圍示意圖。



⊕ 基地內騎樓、人行步道、後院綠化空間、自行車位、A1店鋪約定專用法定空地



⊕ 管委會認養、管理維護及修繕範圍示意圖

契約審閱權：契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：_____

賣方簽章：徐 [REDACTED] 許 [REDACTED]

法蘭德股份有限公司

土地預定買賣契約書

買方：

立契約書人：

賣方：徐 [REDACTED] 許 [REDACTED]

法蘭德股份有限公司

茲為「上陽羅斯福」土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本預定買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋坐落土地之廣告宣傳品及其所記載之位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 土地標示

一、土地坐落：

臺北市文山區萬慶段二小段0744-0001、0745-0001、0745-

0007、0785-0000、0785-0001地號等五筆土地，面積共計1195.48平方公尺（361.63坪），使用分區為都市計畫內第三種商業區（特）（原屬第三之一種住宅區與第三種住宅區）（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）。

第三條 土地出售面積及認定標準

一、房屋之土地面積：

買方購買本案房屋壹戶，其土地持分面積_____平方公尺（_____坪），土地應有權利範圍壹拾萬分之_____，計算方式係以房屋專有部分面積_____平方公尺（_____坪）占區分所有專有部分總面積合計6823.17平方公尺（2064.01坪）之比例計算，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（汽車位無土地持分面積）。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互為找補。

第四條 土地面積誤差及其價款找補

一、依第三條計算之土地面積如有誤差，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，以土地總價除以土地持分面積所得之單價，無息於交屋時結算。

二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 契約總價

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

第五條之一 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華泰商業銀行股份有限公司執行履約管理，興建資金應依工程進度專款專用。簽訂本預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方（如附件三）。

價金返還之保證

本預售屋由_____（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由_____（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

第 六 條 付款條件

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（如附件一）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、買方應依付款明細表之規定，於各期工程完工後接到賣方掛號寄發各期繳款通知日（郵戳為憑）起七日內，以現金、即期支票或金融機構匯款方式，按時繳款。

第 七 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，雙方同意依第十九條違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第 八 條 法定空地之使用方式及權屬

- 一、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。
除賣方設置之下列設施或設備外，其餘部分非經區分所有權

人會議同意，不得約定專用或作為其他使用。

地上一層，編號A1店舖之相鄰法定空地，因無法經由共有部分進出，買賣雙方同意為相鄰該戶無償約定專用。

為維護整體景觀，除賣方設置之圍牆、景觀設施、空調設備等共有部分使用之設施或設備外，區分所有權人或住戶，不得於法定空地搭蓋違章建築、設置棚架、堆放物品、停放車輛或有其他破壞整體景觀之行為。

二、法定空地如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。（詳房屋及汽車停車位預定買賣契約書-附件十一）

第九條 驗收

土地持分移轉登記後，因屬共有持分，依現況不作驗收及點交手續。

第十條 土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、賣方違反前款之規定，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。

三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之各期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。

賣方應於金融機構撥付貸款後，將本票返還買方。

(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。

四、第一款之辦理事項，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，每逾一日應按已繳土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。

第十一條 土地所有權狀交付

賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地所有權狀及賣方代繳稅費之收據交付買方；本約買賣之土地持分移轉登記後，因係共有持分，依現況不作點交手續。

第十二條 貸款約定

一、第五條契約土地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（簡稱委辦貸款）〔附件四之二〕，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(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_____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_____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、雙方約定由買方自行洽定金融機構辦理貸款給付者，其約定如下：

買方應於簽約時簽立「自洽貸款協議書」〔附件四之三〕及「委託代刻印章及授權使用說明書」〔房屋及汽車停車位預定買賣契約書-附件七〕予賣方，買方於賣方通知二十天內應告知自洽之金融機構，並全權委託賣方與買方洽定之金融機構辦理貸款。

（一）買方同意本條貸款金額為本契約應繳土地價金之一部分，屬賣方應收之期款。買方並同意以所購房屋、汽車停車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押權以資辦理金融機構貸款。

（二）買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件及提供金融機構所需之文件（如書表及借款人之所得稅申報書等），或依金融機構之要求提供其他擔保，並辦妥金融機構所需之一切對保、徵信及交付抵押權設定文件予賣方指定之地政士辦理登記手續，買方不得拒

絕。倘買方藉故拖延拒辦，或對保、抵押權設定時印信、證件不全，或買方不符貸款金融機構要求者，經賣方通知之日起七日內不予補正完畢，依本契約第十二條第三款第七目不辦理貸款者規定辦理。

- (三) 買方應於對保時，將該貸款金融機構之取款或委託撥付文件交付賣方，由賣方按本條第三款第四目規定取款。撥款委託書一經書立後，非經買方、賣方及銀行三方面之同意，買方不得撤銷或終止本項撥款委託。買方並應同時簽發與原預定貸款同額之本票予賣方做為擔保，該本票賣方應於取得全部貸款金額後返還買方。
- (四) 買方同意於貸款抵押權設定完成時，即由賣方於撥款後逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構撥付賣方，以抵付買方應繳款項；除有違反房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，買方不得通知貸款銀行終止代辦貸款或撥款之委託。
- (五) 核准貸款金額若與應繳價金有差額時應依賣方通知時間內補足給付賣方；如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦。
- (六) 賣方代買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、代書費等一切費用，買方應依賣方通知繳納期限內一次預繳予賣方，由賣方代為繳交，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
- (七) 如買方不辦理貸款、或僅辦理部分貸款或買方未依規定辦妥貸款手續時，其依本條約定應以貸款給付之買賣價金部分（或部分金額不貸款部分），依附件四之一規定辦理。
- (八) 買方拒絕辦理或未依賣方、金融機構或地政士通知期

限辦理貸款手續者、或買方中途放棄或中止辦理貸款、或買方未依本條約定之程序辦理者，為買方不辦理貸款，比照前第七目規定辦理。

(九) 買方辦理本條貸款，其相關作業之地政士以賣方指定者為限，並應以產權過戶併同銀行抵押設定同時送件辦理登記，未完成交屋手續前，土地所有權狀買方不得要求領取。

【買方確認簽章：_____】

四、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。

五、買方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬賣方應收之房屋價款，並非交屋款及尾款，買方同意於金融機構貸款核准後及於賣方完成產權移轉至買方名下之給付義務時，買方之對待給付義務即為支付貸款金額，由賣方直接向貸款之金融機構領取或撥入賣方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額；除有違反房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二款、第三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款、暫緩撥款、或附帶任何條件、或附帶期限撥付貸款金額予賣方、或拒絕交付核撥貸款所需文件予賣方，否則依照本契約第七條之約定辦理，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利並依第十九條違約條款約定處理。

六、雙方同意如買方有辦理貸款之需求，應由買方自行洽定金融機構辦理貸款，並依本條第三款規定辦理。

【買方確認簽章：_____】

第十三條 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，除有違反房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二款、第三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。

第十四條 土地讓與或轉售條件

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

第十五條 地價稅之分擔比例

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。

第十六條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十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、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。

第十七條 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。

第十八條 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，致本契約土地上之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。

第十九條 違約之處罰

- 一、賣方違反房屋及汽車停車位預定買賣契約書「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時

賠償土地總價款百分之_____（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，賣方得沒收依土地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

第二十一條 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。

第二十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 附件效力及契約分存

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方，正本壹式貳份，由買賣雙方各執壹份為憑。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

本契約應與本案編號第_____樓第_____戶「房屋及汽車停車位預定買賣契約書」同時簽訂後成立，解除時亦同。

為簡化簽約程序，本約雙方除於契約主文末買賣雙方簽章處，應由各該當事人親自簽名蓋章。而因本約及附件各頁間有連續頁碼，雙方同意以免蓋騎縫章，亦不影響本合約之效力。

第二十四條 未盡事宜之處置

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。

附 件：

- 一、土地價款付款明細表
- 二、土地面積說明
- 三、履約擔保機制「不動產開發信託」證明文件影本
- 四、四之一 不辦/僅申辦部分貸款協議書
- 四之二 委辦貸款協議書
- 四之三 自洽貸款約定書

立契約書人：

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：同戶籍地址
電 話：
E - M A I L：

賣 方：徐 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：許 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：法蘭德股份有限公司
法定代理人：許 為 城
統 一 編 號：25010407
通 訊 地 址：臺北市大同區西寧北路37號2樓
電 話：(02) 2515-6820

不動產經紀業：
負 責 人：
統 一 編 號：

不動產經紀人：
證 照 號 碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 土地價款付款明細表

房屋戶別：

車位編號：

單位：新台幣元

土地買賣總價款： 萬元整

期數	每 期 進 度	繳 款 金 額	統一發票標號 及繳款日期	經 辦
一	訂 金 簽 約 款	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
二	開 工	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
三	地 下 室 開 挖 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
四	一 樓 底 板 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
五	七 樓 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
六	屋 頂 板 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
七	二 樓 以 上 外 飾 完 成	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
八	使 照 取 得	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
九	銀 行 貸 款	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
十	交 屋	佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	
總	價 款	仟 佰 拾 萬元整	年 月 日 NO :	

附件二 土地面積說明

土地持分面積說明如下：

- 一、本「上陽羅斯福」大樓之建築基地坐落於台北市文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆地號之土地，面積共計1195.48平方公尺（約361.63坪）
- 二、各戶房屋土地持分之計算方式=本基地總面積土地面積按當戶建物專有部分面積佔本大樓全部房屋專有部分總面積之比例持分計算。

附件三 履約擔保機制「不動產開發信託」證明文件影本

「履約擔保機制重要說明」

履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

一、法源依據：【中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項】（下稱本注意事項）

二、賣方應配合說明：

- 2.1 將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。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月十日前提供予受託銀行核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金（含買方所繳之價金）經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予受託銀行。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。
- 3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

（一）建案之起造人：原始起造人為上陽建設股份有限公司，因信託關係將變更為臺億建築經理股份有限公司，起造人變更前與變

更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託銀行：

華泰商業銀行，聯絡人：蔡坤原經理（電話：02-2532-8669 #103）。

本案由臺億建築經理股份有限公司提供續建機制（即續建協助及評估）。

聯絡人朱庭誼（電話：（02）8978-6262）。

續建時之起造人建物、土地受託銀行同前。

- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，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。
- (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金（含訂金），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信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，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，不受本不動產開發信託之保障，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。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。

或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】

買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。

(五) 受託銀行於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。如受託銀行保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第一款之約定處理；如賣方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依信託契約第十九條第一項第二款之約定處理。

(六) 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銀行：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 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。

(七) 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；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。

3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令為理外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其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，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，台北分行，帳號：309024-

(※請填寫虛擬帳號)

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意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、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：_____（簽名）

信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於上陽建設股份有限公司 [REDACTED] (委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：3003-00080080-6，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：上陽建設股份有限公司 [REDACTED]

建案名稱：上陽羅斯福

建案基地：台北市文山區萬慶段二小段 744-1 地號等 5 筆地號

建照號碼：(114)建字第 0113 號

信託契約號碼：F114030A1774

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 114 年 12 月 05 日



華泰銀行

最關心客戶健康的銀行

附件四之一 不辦/僅申辦部分貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲依與徐____、許____、法蘭德股份有限公司購買座落於台北市文山區萬慶段二小段744-1地號等5筆地號之土地，地上第_____棟_____層之房屋及地下_____層編號第_____號之汽車停車位_____位，雙方訂有「上陽羅斯福土地預定買賣契約書」（下簡稱本約）。

關於全部/部分所有權移轉款買方不以向金融機構辦理房屋抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

一、買方土地之全部/部分所有權移轉款計為新臺幣：_____仟_____佰_____拾_____萬元整。

買方同意於辦理產權移轉用印時，提供抵押權設定應備文件予賣方指定之地政士，辦理設定抵押權予賣方，以擔保付款。俟賣方完成產權移轉後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以匯款一次繳清上開款項，賣方塗銷該抵押權。因辦理相關設定及塗銷抵押權所產生費用由_____方負擔。

二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印時，開立禁止背書轉讓、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保所有權移轉款付款用途，不得他用，於買方繳清（票據已兌現）上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，除按本約第七條之規定計算遲延利息外，並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，雙方同意依本約第十九條之規定行使相關權利。

四、買賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。

五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：同戶籍地址
電 話：

賣 方：徐 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：許 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：法蘭德股份有限公司
法定代理人：許 為 城
統 一 編 號：25010407
通 訊 地 址：臺北市大同區西寧北路37號2樓
電 話：(02) 2515-6820

中 華 民 國 年 月 日

附件四之二 委辦貸款協議書

立委託書人_____（以下簡稱買方）茲依與徐____、許____、法蘭德股份有限公司（以下簡稱賣方）簽定『上陽羅斯福』大樓土地預定買賣契約書第十二條第一項約定，委託並授權賣方統籌代為辦理金融機構貸款，雙方協議約定事項如下，特立此協議書以資共同遵守：

- 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銀行貸款項下之價款。
- 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 買方同意應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。上開抵押權之設定，均應於辦理產權移轉過戶手續時一併送件為之。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，買方應無條件將其在承貸金融機構之各項取款或委託撥付文件等領款證件交付賣方並蓋妥提款印鑑，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。非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款與賣方以外之人。
- 第五條 買方並應簽發本票壹紙（票面金額即本貸款契約第一條之金額），以作為給付貸款之擔保。如賣方未如期收到貸款金額時，得將上開本票逕自依實際貸款預期繳納日為到期日，予以提示兌領或逕付強制執行，除有違反房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，包含證件資料之提供、書類文件之用印並完成對保作業，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，應依土地買賣契約書第十二條第三款第七目約定辦理，否則依土地預定買賣契約書第七條逾期付款之約定辦理。
- 第 七 條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之稅規費、印花稅、地政士費、保險費（含貸款保險費或開辦費、火險費等）、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。
- 第 八 條 由於本項貸款乃賣方未取得全數買賣價金之下，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，該金融機構通知買方後即得為撥款程序，除本件買賣標的物有房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，買方不得以任何理由向金融機構及有關單位之請求或暫停撥款、撤銷、終止委託貸款等，否則違反本契約書約定，賣方得依據預定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。

立協議書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：同戶籍地址
電 話：

賣 方：徐 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：許 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：法蘭德股份有限公司
法定代理人：許 為 城
統 一 編 號：25010407
通 訊 地 址：臺北市大同區西寧北路37號2樓
電 話：(02) 2515-6820

中 華 民 國 年 月 日

附件四之三 自洽貸款協議書

立協議書人_____（以下簡稱買方）茲依與徐_____、許_____、法蘭德股份有限公司（以下簡稱賣方）簽定『上陽羅斯福』大樓土地預定買賣契約書第十二條第三款約定，雙方同意買方自行洽詢金融機構辦理繳納貸款，經雙方協議，同意遵守下列條款：

- 第一條 買方及其自洽貸款金融機構須同意買賣標的物之所有權移轉登記與抵押權設定同時辦理，並由賣方或賣方指定之地政士負責辦理上述登記事宜。
- 第二條 買方應同意並通知自洽貸款之金融機構於抵押設定完成時，由賣方逕為領取本戶土地之貸款款項，領取貸款時如需買方親自會同辦理時，除本件買賣標的物有房屋及汽車停車位預定買賣契約書第十條第二、三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，買方不得以任何理由拒絕，買方並不得對該金融機構撤回或終止賣方之領款權利。
- 第三條 買方應於金融機構申請核准後，向其核准之金融機構辦理對保手續、開立新存款帳戶及抵押權設定等事宜，以利貸款作業之進行。
- 第四條 買方於對保時，應無條件將該金融機構之各項取款或委託撥付文件給予賣方於撥款後逕行領取銀行貸款金額，並應書立撥款委託書予金融機構，於抵押權設定完成時逕行撥入賣方指定戶頭。
- 第五條 買方應於對保時，先行將預定貸款金額開立商業本票交付賣方供作擔保，賣方應於金融貸款辦理完成並取得貸款後，將該上開票據及存摺返還買方。但如買方違反自洽貸款協議書之約定時，賣方即得行使上開本票據之權利。
- 第六條 買方自洽貸款額度不足抵繳應繳貸款金額之日起_____天（不得少於三十天）內一次繳清予賣方，或經賣方同意分期給付其差額。
- 第七條 除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，所有買方自洽貸款手續應自賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續。

立協議書人

買 方：
身分證字號：
戶籍地址：
通訊地址：同戶籍地址
電 話：

賣 方：徐 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：許 [REDACTED]
身分證字號：[REDACTED]
通訊地址：[REDACTED]

賣 方：法蘭德股份有限公司
法定代理人：許 為 城
統 一 編 號：25010407
通 訊 地 址：臺北市大同區西寧北路37號2樓
電 話：(02) 2515-6820

中 華 民 國 年 月 日