

# 房地買賣預定單

日期：民國    年    月    日

買受人姓名	身分證字號/統編：	連 絡 電 話	
通 訊 地 址	E - M a i l		
賣 方 ( 建 設 公 司 )	代銷公司	建 案 名 稱	
定 金 總 額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：	

## 訂購內容及說明：

戶 別	棟 樓 號	面積： 坪	房 地 售 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方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買受人，其原繳付定金之處理如下：  
 (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。  
 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，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(二)辦理)。

三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、本定金收據須由經辦人簽章，並加蓋收款單位專用章始行生效。

六、買受人已確認上述事項及本買賣標的相關產權資料，並已詳閱不動產說明書且知悉說明上註記\*之注意事項內容。簽名或蓋章：\_\_\_\_\_。

七、買受人已詳閱上述注意事項，並約定審閱權方式如下(買受人請勾選或填寫)：  
業已於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日行使審閱權利並了解契約內容。  
\_\_\_\_\_。

買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章
-------	--------	--	--

附註說明：1.請依建案類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。2.民法第249條條文如下:第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：  
 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

# 房屋預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立預定買賣契約書人  
賣方：大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方向乙方預定『中研苑士』(以下簡稱本大樓)房屋買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣契約書，其約定條款如後，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱期

本契約及其附件於中華民國 年 月 日經甲方攜  
回審閱 日。(契約審閱期間至少五日)

甲方簽章： \_\_\_\_\_ 乙方簽章：大廣建設股份有限公司  
負責 人：卓建仲

## 第二條 乙方對廣告之義務

乙方應確保廣告內容之真實，本社區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。

## 第三條：房地標示及停車位規格

一、房屋坐落：台北市南港區中南段四小段 551-2 地號等壹筆  
土地，於上開基地興建地上伍樓、地下貳層 (建  
造執照號碼：臺北市政府都發局核准 110 年 6 月 2 日 110  
建字第 0131 號)(建築執照詳如附圖一)之『中研苑士』  
編號 戶 樓計壹戶(建造執照核准之該戶房屋平面

圖詳如附圖二)。

## 二、汽車停車位標示：

甲方購買之停車位屬法定停車位自設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下室第\_\_\_層平面式機械式其他\_\_\_\_，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之停車空間計\_\_\_\_\_位，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_\_\_\_號車位\_\_\_\_\_個(詳如附圖三)，其車位規格容車長為五點一公尺，寬為二公尺，高為一點七五公尺，載重為二千二百公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，如停車空間位於共有部份且無獨立權狀者，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，依本項第一款之比例計算之(計算方式如附件二所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖三)

- 1、前項停車空間如位於共有部份且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例，甲方購買之停車空間占共有部分總面積之比例為百分之\_\_\_\_\_。
- 2、甲方購買之停車位無獨立權狀，並依承購汽車停車位編號分管、使用及收益汽車停車位，甲方並簽立「汽車停車位分管同意書」(詳如附件一)。(實際以將來地政機關登記為主)
- 3、甲方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- 4、汽車停車位竣工規格尺寸測量依據如下：
  - (1) 相鄰車位之車格線以相鄰車格線之中心點為測量依據。
  - (2) 其餘之車格線皆以車格線外緣為依據。

#### 第 四 條：房屋面積

一、房屋面積：本戶房屋面積共計 佰 拾 點 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪)，包含：

1、專有部分： 佰 拾 點 平方公尺  
(約 佰 拾 點 坪)，包含：  
(1)主建物面積： 佰 拾 點 平方公尺 (約 佰 拾 點 坪)。

(2) 附屬建物面積：

陽台 拾 點 平方公尺  
(約 拾 點 坪)、  
合計 拾 點 平方公尺  
(約 拾 點 坪)。

附屬建物未明列項目、面積者不予計價。

2、共有部分面積： 拾 點 平方公尺  
(約 拾 點 坪)。

本大樓共有部分總面積約 744.56 平方公尺 (約 225.23 坪)，本戶房屋共有部分之權利範圍係依主建物面積加專有陽台面積占全部主建物總面積加全部專有陽台總面積之比例而為計算，其共有部分項目、範圍及持分方式詳如附件二。(實際以將來地政機關登記為主)

3、主建物面積 佰 拾 點 平方公尺占本  
房屋得登記總面積 佰 拾 點 平方公  
尺之比例為 %。

二、前項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第六條規定互為找補。

#### 第 五 條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、

樓梯間、電梯間、梯廳、管理室、廊道、排煙室、台電配電場所、發電機房、垃圾處理室、地下室進排風管道間、發電機進排風管道間、電信室、污水機房、蓄水池、水箱、雨水滯洪兼回收機房、消防泵浦室、屋頂突出物、機車停車位、汽機車車道、設備空間、無障礙汽車位一位及其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。(詳如附件二)

二、本大樓共有部分總面積計 744.56 平方公尺(225.23 坪);

專有部分總面積計 平方公尺( 坪)。

前項共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明),其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 第六條：房屋面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準,部分原可依法登記之面積,倘因簽約後法令改變,致無法辦理建物所有權第一次登記時,其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依本契約第四條計算之主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差,其不足部分乙方均應全部找補;其超過部分,甲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(應扣除車位價款及面積),無息於交屋時結算。
- 三、前項之主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者,甲方得解除契約。

#### 第七條：契約總價

本契約房屋總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬  
(內含汽車停車位房屋價款新台幣 仟 佰 拾 萬元整)  
上列房屋總價款區分為：

一、 房屋價款：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(含營業稅)，包含：

1、 專有部分：

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(1) 主建物部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整

(2) 附屬建物陽台部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

(除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、 共有部分

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

3、 汽車停車位價款

新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

## 第 八 條：履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，委由臺灣中小企業銀行股份有限公司負責承作辦理設立專款專用帳戶，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，其相關內容請參閱「價金信託影本」(附件十)。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

為配合「預售屋買賣履約擔保機制」下之受託銀行價金查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，以保障甲方應有權益，甲方同意乙方將其個人資料及買賣契約資料提供予臺灣中小企業銀行，並同意其於「預售屋買賣履約擔保機制」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，臺灣中小企業銀行應負保密之責任。

本案信託銀行：臺灣中小企業銀行 松南分行

戶名：大廣建設股份有限公司

帳號：110-12-069768

□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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第九條：付款辦法

一、甲方應依「分期付款表」(附件三)中所約定之繳款條件，於

接到乙方繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票逕向乙方指定之銀行專戶繳付房地價款，除簽約款及開工款(本案不收開工款)外，應依已完工之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，且甲方每次付款間隔日數應在二十日以上。甲方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲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，於補繳該期款時一併繳付乙方。但如逾期達二個月或使用執照核發後一個月內不繳清期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第二十四條第四項之約定處理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工程全部完工時一次支付之。

二、甲方如需貸款以資抵付部分房地價款時，應於乙方通知時限內依「代辦貸款委託契約」(附件四)、「自辦貸款協議」(附件五)辦理。甲方應提供本契約房地、車位為擔保向金融機構辦理貸款，並同意由乙方代領或逕行撥入乙方指定帳戶內，作為「通知申辦建物所有權登記(即銀行貸款)」之該期應繳房屋價款提出申請，並依銀行規定指定撥款帳戶。未申請貸款則以現金或即期票支付。

三、如甲方不辦理貸款，甲方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票交付予乙方，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付與乙方。

四、如甲方全部或一部分之款項以支票交付時，若有退票情事者視同甲方未依約繳款，甲方同意乙方得按本條第一項之約定辦理。

五、有關貸款之部分，依本契約「代辦貸款委託契約」(附件四)、「自辦貸款協議」(附件五)之約定處理。

第十條：使用權屬及分管協定

一、地下層汽車停車位：

- 1、本大樓地下層共 2 層，總面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪)，扣除第五條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺 (約 \_\_\_\_\_ 坪)，由乙方依法令以汽車停車位應有部分 (持分) 設定專用使用權予本大樓汽車停車位承購戶。未購汽車停車位者不得主張權利或干涉。但遇空襲或其他緊急危難時，應開放供作為公共避難使用。(實際以將來地政機關登記為主)
- 2、甲方如未購買汽車停車位，亦已充分認知本契約第七條之房地總價不含汽車停車位價款，所購房地面積亦不含汽車停車位面積持分。

二、本大樓地下壹層及壹層設有機車停車空間為大樓全體區分所有權人共有，於大樓管理委員會成立後交由其管理使用之。

三、法定空地：本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，除本條第四項之約定專用部份外，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份者，得予除外。

四、約定專用部分：本大樓壹樓之 A1 及 A2 戶之露台(附圖四)，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接戶之私密性，約定由各鄰接戶專用，惟其使用應符合相關法令，各住戶不得增建或違建。

五、本大樓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，各層住戶不得擅自佔用、增建，亦不得堆積物品，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

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

第 十一 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六之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件六所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，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、乙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，如有造成甲方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、乙方如有違反本條前三項之情形，雙方同意依本契約第二十四條之約定處理。

#### 第十二條：房屋局部變更、增減設備工程

甲方如需將其房屋室內局部變更或增減設備裝修工程等，應依本契約「房屋局部變更處理辦法」(附件七)規定辦理。

#### 第十三條：開工及取得使用執照期限

- 一、本大樓房屋之建築工程應在民國 110 年 6 月 2 日之前開工，應於民國 114 年 10 月 30 日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
  - 1、因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
  - 2、因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

- 二、乙方若逾前款期限仍未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依本契約第二十四條之約定處理。

#### 第十四條：驗收

- 一、乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設備後，應通知甲方進行驗收手續。接通自來水、電力之管線費用及其相關費用(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)由乙方負擔。
- 二、天然瓦斯管線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者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
- 1.本大樓預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由乙方負擔。
  - 2.本大樓預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔，本案由乙方負擔。
- 三、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房屋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。

【甲方簽章：】

#### 第十五條：房屋所有權移轉

- 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、乙方違反前項之規定，至各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 三、甲方應於接獲乙方或承辦登記地政士通知之日起七日內，提供有關證件、書類文件（如需用印，並應於該書類文件上用印完妥）及交付本契約第二十一條約定應繳納稅費、代辦手續費（即地政士代辦費、規費等）等費用予乙方（按乙方預估金額，結算後多退少補），並到乙方指定地點辦理所有權移轉等相關事宜。
- 四、房屋所有權之移轉應以本契約所載之甲方為登記名義人，非經乙方同意，不得更換他人。本契約之甲方如為未成年人，因而產生之贈與稅由甲方自行負擔。其法定代理人，就本契約所負之一切義務，應與甲方負連帶責任。
- 五、房屋所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記，甲方同意委由乙方指定地政士統籌辦理，倘日後為配合各項手續需要，需由甲方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙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乙方，另如甲方延誤或不協同辦理，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方並應負損害賠償之責。
- 六、甲方即為房屋所有權登記名義人，為便於本戶房屋所有權之移轉登記，甲方同意簽立「代刻印章授權書」（附件八）交付乙方，以利作業。
- 七、乙方將房屋所有權移轉登記予甲方前，甲方應履行下列義務：
  - 1、依契約第九條約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

- 2、甲方提出辦理所有權登記及金融貸款之全部文件辦妥各項貸款對保及徵信手續，付清各項應預繳之稅費，預立各項取款或委託撥款文件，並應開立受款人為乙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乙方。
- 3、甲方所繳之各項費用及款項如以票據支付，應在辦理所有權移轉登記前全部兌現。
- 4、甲方未履行前三款義務前，乙方得拒絕辦理本契約房地所有權移轉登記予甲方。

#### 第十六條：房屋及共有部分之點交

- 一、乙方應於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：
  - 1、乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - 2、乙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。
  - 3、甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  - 4、乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，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甲方。
- 二、乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、甲方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。

四、甲方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。

五、若甲方未經辦妥交屋手續，而擅自遷入、裝修、搬運物品等，甲方應負相關法令責任。

六、共有部分之點交及管理

1、乙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，由甲方按月繳付共有部份管理費。

2、乙方於成立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。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

3、為維護本大樓之公共安寧、清潔衛生及落實所有共有部分之管理，甲方同意依照「住戶管理規約(草約)」(附件九)之規定辦理。

4、為求維護本大樓之建築設備，提高生活品質，維護公共安全，甲方同意乙方自第一戶通知交屋日起至成立管理委員會前，由乙方擔任本大樓之管理人，由其管理支配本大樓經費開支，乙方亦得委任管理公司實際執行管理服務工作。

5、乙方依法提撥管理基金作為大樓公共管理基金，該基金於管理委員會成立並依法完成報備及公設移交完成後，撥付管理委員會。

## 第十七條：保固期限

- 一、本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲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）負責保固壹拾伍年，固定建材及設備部分（如：門窗、衛浴設備、廚具設備、粉刷、地磚...等）負責保固壹年，未涉及結構之防水工程負責保固伍年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。
- 三、社區共同使用部分及公共設施乙方自點交完成予社區管理委員會或管理負責人日起負保固責任，結構部分保固壹拾伍年，固定建材設備部分(如機電設備、消防設施、門窗、粉刷、壁材、地磚、水電等)保固壹年。

## 第十八條：貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣 元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。
- 二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
  - (一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - 1、差額在預定貸款金額百分之三十以內者，乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。
    - 2、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，乙方同意依原承諾貸

款之利率，計算利息，縮短償還期限為\_\_\_年（期間不得少於七年）由甲方按月分期攤還。

3、差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三)可歸責於甲方時，甲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乙方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。

#### 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，除有違反第十一條第二款、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，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方。

#### 第二十條：房屋轉讓之限制

一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合理。

三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲方收取本契約房屋總價款萬分之\_\_\_(最高以萬分之五為限)之手續費。

#### 第二十一條：稅費負擔

- 一、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 二、契稅、所有權移轉登記費、貸款抵押設定登記費、地政士代辦費、印花稅、保險費及其他有關附加稅捐等由甲方負擔，且甲方應於辦理所有權移轉登記時，將上揭費用以現金或即期支票繳付。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 三、應由甲方繳交之稅費、代辦手續費(即地政士代辦費、規費等)，甲方同意由乙方委託之地政士申報，上列費用由甲方負擔，並於辦理所有權移轉登記時，預繳新台幣 萬元整，由乙方轉交所指定之承辦地政士，嗣後於交屋時憑單據多退少補。
- 四、甲方未於乙方通知期限內預繳本條所列之費用致發生怠報或滯納之違規情事者，雙方同意依本契約第十五條第五項之約定處理；其因此而增加費用，由甲方負擔。

## 第二十二條：瑕疵擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。

### 第二十三條：房屋繼受人等之約束

本契約及其附件對甲方之受讓人、繼承人、管理人、使用人及承租人均具有同等之約束力，甲方應於轉讓、出借或出租時將特別約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人等，俾使繼受人或承租人等亦完全知悉及遵守，如有違反甲方應負損害賠償之責。如甲方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對甲方依本契約應履行之一切義務負連帶責任。

### 第二十四條：違約處理及解約處理

- 一、 乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、 乙方違反「瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、 甲方依本條第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，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、 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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，甲乙雙方並得解除本契約。
- 五、 甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。
- 六、 契約解除時，倘乙方已將房屋所有權辦妥移轉登記為甲方或甲方依本契約第二十條轉讓之人名義者，甲方應無條件將該房屋所有權移轉返還登記予乙方或乙方指定之登記名義人，並於解約之日起七日內，備齊辦理房屋所有權移轉

登記所需之文件用印完成交付乙方。

- 七、倘因不可歸責於乙方之事由，例如法令變更或天災地變等不可抗力之事由，致本契約興建計劃工程不能繼續興建、完工或交屋時，雙方同意無條件解除本契約，乙方應將所收價款按法定利息計算退還甲方。

#### 第二十五條：相互通信之方式

甲乙雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書面按本契約所載之名義人及其通訊地址以掛號或存證付郵為之，一方如有變更通訊地址，應即時以書面掛號通知他方更正，如有未為通知更正，致他方之書函無法送達時，雙方同意以郵局第一次投遞日為送達日期，如他方拒收或因無人收受而致退回者，亦以郵局第一次投遞日視為合法送達日期。

#### 第二十六條：其他約定事項

- 一、本大樓建造執照使用用途壹樓為集合住宅及門廳，貳樓以上為集合住宅。興建完成後各戶門牌號悉依戶政機關之編定為準。
- 二、本大樓退縮留設之人行步道及開放空間，係無償開放予公眾使用(附圖五)，由本大樓進行管理維護。俟本大樓成立區分所有權人管理委員會後由管理委員會負責繼續銜接維護事宜。
- 三、地上一層及地下一層設置 11 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式需經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作為其他用途。
- 四、甲方同意台電配電場所、電信機房及各項機電設備空間等公共設施，依照建築主管機關核發之建造執照圖說標示位置配置，如為配合各該公用事業機構及機電設備需求而變更預定位置或有增減時，乙方得配合辦理。
- 伍、甲方若欲自行另加裝潢者，應俟甲方繳清各項約定款項並



乙方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、房屋及汽車停車位平面圖與本契約之附件、附圖為契約之一部分，與本契約具同等效力。

附件：

- 一：汽車停車位分管同意書
- 二：共有部分項目、範圍及土地車位暨共有部分持分方式說明
- 三：分期付款表
- 四：代辦貸款委託契約
- 五：自辦貸款協議
- 六：建材設備
- 七：房屋局部變更處理辦法
- 八：代刻印章授權書
- 九：住戶管理規約(草約)
- 十：價金信託影本

附圖：

- 一：建造執照影本
- 二：本戶房屋平面圖
- 三：汽車停車位平面圖
- 四：約定專用標示平面圖
- 五：基地內供公眾通行道路、人行步道、開放空間及消防救災空間示意圖

第三十條：本契約若有未盡事宜，依有關法令及善良風俗習慣，以誠信、公平為原則處理，如有涉訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第三十一條：本契約書自雙方簽立後生效，乙方應將契約正本交付予甲方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第三十二條：本契約書壹式貳份，分由甲、乙雙方各執壹份為憑。



## 立契約書人

買方(甲方)：

法定代理人：

統一編號或身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(H) (O)

手機：

E-MAIL：

賣方(乙方)：大廣建設股份有限公司

法定代理人：卓建仲

營利事業統一編號：12853881

地址：台北市內湖區民權東路六段 160 號 10 樓之 3

電話：(02)27954588

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日吉立

## 附件一

## 汽車停車位分管同意書

立同意書人： \_\_\_\_\_ 訂購『中研苑士』之汽車停車位

計 \_\_\_\_\_ 位。停車空間所屬停車位為：

法定停車位為地下室 \_\_\_\_\_ 號機械式或平面式車位。

自設停車位為地下室 \_\_\_\_\_ 號機械式或平面式車位。

未購買汽車停車位

一、該汽車停車位產權係持分共有，產權登記方式依申請登記當時法令規定辦理。

二、 本人同意就購買之停車位依所附汽車停車位平面圖之編號位置與其他共有人分管使用，在個別劃定分管範圍內有管理使用、收益之權，對於劃定範圍外，不得主張管理使用、收益及其他之權利(位置詳如附圖三)。

本人未購買汽車停車位，本人同意就汽車停車空間不得主張權利或干涉，所購房屋面積亦不含汽車停車位面積持分。

三、本戶房地或該停車位產權如轉讓時，應將本分管事實告知買受人，並將本同意書做為出讓契約書之附件，且本「分管同意書」效力及於日後之繼受人，否則發生糾葛時立書人應負完全責任。恐口說無憑，特立此同意書為憑。

立同意書人： \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日吉立

## 附件二 共有部分項目、範圍及土地、車位暨共有部分持分方式說明

### 一、共有部分持分面積計算說明：

#### 1、共有部分持分面積含：

壹樓：管委會使用空間、住戶梯廳、梯廳(排煙室)、無障礙樓梯、升降機間、進風管道間、管道間、機車停車空間

貳樓至伍樓：梯廳、梯廳(排煙室)、無障礙樓梯(特別安全梯)、升降機間、進風管道間、管道間、排煙管道

屋頂突出物壹層：梯廳、安全梯、升降機間、消防機房、水錶室、雨遮、進風管道間、管道間、排煙管道

屋頂突出物貳層：電梯機房、自來水箱機房、安全梯

地下壹樓：升降機間、電梯間、無障礙樓梯(安全梯)、垃圾暫存室、停車空間、進風管道間及管道間、機車停車區、台電電錶室、台電配電場所、殘障車位、不具獨立權狀之停車位(含停車必要空間)；

地下貳樓：無障礙樓梯(安全梯)、電信機房、發電機房、汗水機房、消防機房、停車空間、進風管道間及管道間、排風管道、不具獨立權狀之停車位(含停車必要空間)、水箱；

以上共有部份面積及其他依法列為共同使用所持分之共有部分總面積約 744.56 平方公尺，內含停車位 壹拾肆 位，每一車位面積約 16.62 平方公尺。(實際以將來地政機關登記為主)

#### 2、共有部分持分計算方式：

各戶共有部分面積=共有部分總面積 ×【(各戶主建物面積+各戶專有陽台面積) ÷ (全部主建物總面積+全部專有陽台總面積)】。

全部主建物總面積及全部專有陽台面積總面積約 940.36 平方公尺。(實際以將來地政機關登記為主)

## 附件三 分期付款表

期 別	應付金額 (新臺幣)	繳款日期	發票號碼	備註
訂 金	肆萬元整			
簽 約 金 6%				
1 工程期- 基礎版完成 3%				
2 工程期- 1F 底版完 2%				
3 工程期- 5F 底版完 2%				
4 工程期- 取得使照 2%				
銀行貸款 80%				
交 屋 5%				
總 價 款				

註：一、期款繳納依乙方書面通知收取，期款分攤如有錯誤，以房屋總價款為準。

二、乙方收取各期款項均依稅法規定開立發票作為付款證明。

三、銀行貸款款項，貸款戶以申辦銀行貸款支付，未貸款戶以現金或即期票支付。

## 附件四 代辦貸款委託契約

委託人： (以下簡稱甲方)

受託人：大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購台北市南港區區中南段四小段 551-2、552-2 地號等貳筆土地上興建「中研苑士」編號 戶 樓之房屋、地下 層編號 號車位，委託乙方以之作為擔保品，向金融機構申辦抵押貸款，以抵付甲方訂購房地之部分價款，經雙方同意議定有關委託事項權利義務約定如下：

- 一、甲方承認本戶銀行貸款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整屬乙方應收款，甲方同意以所訂購房屋、車位之全部產權作為抵押物，辦理抵押權設定登記予貸款機構，並依貸款機構之規定覓妥保證人履行償還借款本息義務。貸款金額、期限、利息及分期償還方式，甲方願依照貸款機構規定辦理一切手續，並如約履行其義務。
- 二、甲方同意按照乙方規定時間、地點，備齊所需之證件，交予乙方代辦前條貸款之一切手續(倘甲方可得較低利率或有利於甲方貸款條件時，甲方得變更貸款之金融機構)，並於乙方通知對保日起二十日內辦理完成貸款之一切手續，且應於辦理對保時提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為付款之保證，並由貸款機構同意將約定貸款金額逕為撥付乙方。乙方取得貸款後，即應將本票返還甲方。
- 三、甲方於所有權移轉登記完竣並由貸款機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知貸款機構終止撥付前條貸款予乙方。如未經乙方同意，甲方自行通知貸款機構終止或撤銷貸款時，乙方得依本代辦貸款委託契約第四條約定辦理，並得提示本票請求甲方付款。
- 四、有關本條貸款機構核撥之貸款為本契約房屋買賣之「銀行貸款」，而非交屋保留款，甲方應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款，逾期依本契約第九條第一項之約定辦理。
- 五、有關甲方辦理上述之貸款金額少於預定貸款金額時，其差額部分經雙方協商後同意依下列方式處理：
  - (一)、不可歸責於雙方時之處理方式如下：



- 八、自願不貸者或自願減少本約貸款金額者，其不貸或不足金額，應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付與乙方。
- 九、甲方不得因無法取得公教購屋貸款、輔助勞工購屋貸款、輔助人民購屋貸款等或其它政府或銀行優惠貸款，而要求提供延緩給付。
- 十、本委託契約視同本房屋買賣預訂契約之一部份，自簽定日起生效。

委託人：

法定代理人：

身分證號碼 ( 或統一編號 )：

受託人:大廣建設股份有限公司

法定代理人：卓建仲

統一編號：12853881

中 華 民 國                      年                      月                      日吉立

## 附件五 自辦貸款協議

委託人： (以下簡稱甲方)

受託人：大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方訂購台北市南港區中南段中南段四小段 551-2、552-2 地號等貳筆土地上興建『中研苑士』編號 戶 樓之房屋、地下 層編號第 號車位，甲方擬自行向金融機構申辦貸款，以抵付甲方訂購房屋之部分價款，經雙方同意議定約定如下：

- 一、甲方同意本戶銀行貸款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整屬乙方應收款，甲方預定自洽貸款，自行向金融機構申辦貸款之一切手續，以抵付該筆款項。
- 二、甲方自洽貸款應自行辦理相關手續，並由甲方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，並應遵守下列約定事項：
  - (一) 甲方應於簽訂『中研苑士』房屋預定買賣契約書(下稱本契約)時簽立本協議書，並於乙方通知期限內，以書面通知乙方指定之貸款機構，逾期視為甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代辦貸款。
  - (二) 甲方應於辦理產權移轉用印時，提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為付款之保證。若甲方無法依本條(三)約定之期限內辦妥自洽貸款手續時，則甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代辦貸款。
  - (三) 甲方應於乙方通知期限內，提出已簽立撥款委託書交予貸款機構之證明，並簽立貸款金額之取款憑條，與存摺一併交付予乙方，同意貸款機構於擔保設定完成後，即將款項直接撥付予乙方指定之帳戶，或由乙方直接向貸款機構領取。如需甲方親自會同領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。
  - (四) 甲方自洽之金融機構最遲應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款。
- 三、為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行情事外，乙方同意於甲方依前條之約定辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續

後，協同承貸金融機構辦理擔保設定登記。

- 四、若金融機構核貸金額不足預定貸款金額或無法貸款時，甲方應於乙方通知之日起\_\_日(不得少於三十日)內，將差額以現金一次給付乙方，或經乙方同意分期給付其差額。
- 五、甲方若未依約定期限內辦妥一切貸款手續，或中途變更不辦理貸款，或主動向金融機構表明拒絕撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，甲方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付予乙方。
- 六、甲方同意將所訂購房地、車位之全部產權設定擔保予承貸之金融機構，設定金額依金融機構之規定辦理，甲方並應自行負擔因自洽貸款而發生擔保設定相關之規費、手續費、保險費、代書費等一切費用。
- 七、甲方如有違約情事時，乙方得依本契約相關約定辦理，甲方絕無異議。
- 八、本協議書未約定事項，得經由甲、乙雙方協議訂定之。

## 立協議人

甲 方：

法定代理人：

身分證號碼(或統一編號)：

乙 方：**大廣建設股份有限公司**

法定代理人：**卓建仲**

統一編號：**12853881**

中 華 民 國 年 月 日吉立

## 附件六 建材設備

結構：

- 一、本大樓結構經專業技師設計並以電腦程式精密計算，整體結構系統採用鋼筋混凝土構造，全部基礎、樑柱、樓地板皆依台北市政府核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均依內政部之建築技術規則辦理，結構依內政部 100 年 1 月 19 日新頒布之建築物耐震設計規範設計。
- 二、本大樓採用之鋼筋符合鋼鐵業偵測輻射汙染作業要點之規定，無輻射汙染，施工期間並不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- 三、各戶室內居室空間樓地板採 15cm 結構設計。

外觀：由知名建築師精心設計，外牆採用天然花崗石材、並搭配外牆磁磚(白馬、冠軍、三洋品牌)、金屬鋁板或隔柵、玻璃欄杆及其他材料做整體造型處理。

燈光設計：配合大樓外觀整體規劃設計，並就公共門廳空間、各樓層梯廳、公共設施景觀等作照明設計。

壹樓門廳：

- 一、門廳設計參考櫃檯式接待迎賓功能，正面入口採用金屬玻璃大門。
- 二、門廳地坪及牆面鋪貼天然石材，牆面貼飾花崗石，大理石或進口拋光石英磚(白馬、冠軍、三洋品牌)，平頂採用藝術造型天花板搭配燈光設計。
- 三、壹樓設有管理中心可與各戶對講機聯絡。
- 四、壹樓統一設置各戶專用信箱。

各樓門廳：

- 一、貳樓以上電梯廳之地坪鋪貼石材、或拋光石英磚(白馬、冠軍、三洋品牌)，牆面貼磁磚及其他裝修材料；平頂採造型天花板搭配燈光整體造型設計。
- 二、地下層電梯廳地坪鋪貼地磚，牆面貼磁磚及其他裝修材料；平頂採造型天花板搭配燈光整體造型設計。(白馬、冠軍、三洋品牌)

## 室內裝修及設備：

一、各戶大門：壹樓以上住家玄關大門採用鑄鋁防暴玄關門，門鎖使用 Waferlock、Yale、三星電子鎖。

室內門扇：臥室、廚房及浴廁採用造型木門，並搭配水平門鎖；廚房後陽台門採用三合一通風門附紗網。

二、地 坪：客廳、餐廳、廚房、主臥室、臥室均鋪貼 80cm×80cm 拋光石英磚，浴廁鋪貼 30cm×30cm 止滑石英磚。(白馬、冠軍、三洋品牌)

三、牆 面：客廳、餐廳、臥室、主臥室均刷環保塗料，搭配踢腳板；廚房鋪貼石英磚；浴廁鋪貼 30cm×60cm 石英磚。(白馬、冠軍、三洋品牌)

四、平 頂：客廳、餐廳、臥室均刷環保塗料，各樓層各戶若有設置消防灑水管則採明管施工不另作天花板處理，廚房及浴廁採用矽酸鈣天花板刷乳膠漆。(塗料採用虹牌、明星、青葉品牌)

五、隔 間：隔戶牆採 RC 灌漿牆，室內及浴廁隔間牆採用紅磚或 ALC 輕質磚，浴廁內牆採全室防水責任施工。

六、外 牆 窗：採用中華、力霸品牌之氣密式鋁窗附紗窗，所有鋁窗均施作塞水路。玻璃採用台玻 8mm 茶色強化玻璃。

## 七、衛浴設備：

1、全棟採用 AXENT、TOTO、和成品牌系列，天然石材或人造石檯面、面盆(附下櫃)、馬桶(皆附溫水洗淨便座)，單槍式冷熱水龍頭搭配浴缸或淋浴拉門。

2、各戶浴室採用德國 GROHE 品牌淋浴龍頭或花灑設置，附淋浴拉門、設明鏡、毛巾桿、置物架等配件。

3、各浴室設置 Panasonic 多功能暖風機或同級品。

## 八、廚具設備：

1、壹樓以上住家採用雅登、櫻花、德久品牌櫥櫃及吊櫃，並搭配進口五金鉸鍊，檯面採用人造石、伸縮冷熱水龍頭、不鏽鋼洗滌槽、調理台、吊櫥、多功能籃架。

2、各戶均附林內、豪山、HCG 品牌抽油煙機、雙口瓦斯爐、附加懸掛式烘碗機。

3、廚房設瓦斯偵漏器、具瓦斯外洩警告功能。

4、設置電冰箱、電鍋等插座。

## 九、陽台：

- 1、廚房側工作陽台地坪採用止滑地磚(白馬、冠軍、三洋品牌)。
- 2、平頂採用防颱風型鋁企口天花板。
- 3、陽台均設不鏽鋼落水頭，廚房側之工作陽台設水龍頭及洗衣機專用落水頭並設手動式升降曬衣架。

## 電梯設備：

- 一、採用崇友、大同 OTIS、台灣菱電之無機房式系統電梯，客用兼行動不便升降梯容載(十二人份、速度 60M/Min)，車廂內精心設計。
- 二、車廂具備感應讀卡系統、防夾感應、緊急呼叫等多項功能，自動化彩色錄影監視器及安全監控等多項功能，並設直接與管理中心聯絡之安全通訊系統，保障本大樓出入人員之安全。

## 樓梯間：

- 一、地坪及梯面鋪貼止滑地磚。(白馬、冠軍、三洋品牌)
- 二、牆面及平頂刷水泥漆。(塗料採用長城、虹牌、青葉品牌)

## 電氣設備：

- 一、每戶採單相三線 220V/110V 供電方式，各戶及公共用電均設獨立電錶。
- 二、採暗管配線，所有配管採南亞、大洋、華夏正字標記 PVC 管，電線採太平洋或華新麗華、華夏正字標記電線電纜。
- 三、開關、插座採用國際、士林、東芝品牌之大型面板開關，面板附夜間開關指示燈。開關箱內裝置士林、東元、台安品牌無熔絲開關。
- 四、各戶玄關大門、後陽台門、對外落地門及窗戶設置磁簧感應器，主臥加設緊急求救押扣裝置。
- 五、工作陽台統一裝設插座、陽台燈及洗衣機接地插座。
- 六、廚房插座採專用迴路。
- 七、浴室插座迴路附漏電斷路器。
- 八、特設緊急供電系統，停電時將供應緊急電源於各戶之玄關處照明、客廳電視插座和廚房冰箱插座。

#### 空調設備：

- 一、統一預留空調主機電源位置，預留室內冷媒管穿樑套管及室內空調專用排水口。

#### 給排水設備：

- 一、採間接供水方式，除總錶外，各戶另設獨立水錶並標示各戶門牌以供辨識。
- 二、所有供水管採用不鏽鋼管，冷、熱水管採上配明管施作並熱水管加 PE 保護層。
- 三、排水管採用南亞、大洋、華夏正字標記 PVC 管。
- 四、排水口採不鏽鋼落水罩。
- 五、地下室及屋頂水箱均採 RC 材質構造，經特殊防水處理，加裝不銹鋼蓋板、爬梯，水箱內五面貼磁磚以利清潔確保水質衛生。
- 六、污水管採用南亞橘色防火污水專用管。
- 七、採用 STUDOR 或 DURGO 吸氣閥，以確保排水順暢並有效保護存水彎水封，以達防臭及防止藉由排水管路傳染蚊蟲病毒之功能。
- 八、污水系統下水道接管納管或設置污水處理設施，以政府機關核定為準。

#### 電話電視網路設備：

- 一、統一裝設電話系統，客廳、臥室均留設電視、電話出線口。
- 二、屋頂設立集中式公共天線，各戶另預留第四台有線電視管路。
- 三、本大樓提供 ( FTTH ) 光纖到府，且於各戶客廳及臥室設置網路出線口。

#### 停車設備：

- 一、本停車設備採智慧型倉儲式系統，未來將採隨機取車台板方式，故購買時之車位號碼不等同未來車台板之號碼。
- 二、地下壹樓車道入口設廣角反射鏡以防車輛碰撞，並設紅綠燈號誌。
- 三、地下壹樓車道出入口設置轉盤、快速捲門遙控及防水閘門。
- 四、依法規設置自動泡沫滅火裝置及定時控制運轉排換氣系統。
- 五、定時控制停車場運轉排氣換氣系統，並設置一氧化碳感知器，偵測停車場一氧化碳濃度。

六、地下室停車空間與車道之地坪使用金剛砂或環氧樹脂地坪及加設車輪擋。

屋頂：

- 一、採用整體粉光加鋪熱熔式防水毯，上鋪 PS 板隔熱並以點焊鋼絲網混凝土保護，以達良好防水隔熱效果。
- 二、設置避雷針、航空警示燈，避雷針採用新型放電式，提高有效防護範圍加強電擊安全性。

消防設備：

- 一、全部消防系統依法規規定之設計配置，安全無虞。
- 二、各樓層梯廳適當牆面均依法規設置消防箱。
- 三、管理中心設有自動化火警受信總機與監視系統。
- 四、各層電梯廳設置緊急廣播系統。
- 五、壹樓至伍樓每戶內均設置火警感應器。
- 六、依消防法規設緊急緩降機及門口標示燈供緊急逃生使用之戶別，不得任意拆除。

大樓自動化系統：

一、中央監控系統：

- 1、消防泵及排煙設備監視。
- 2、緊急發電機設備監視。
- 3、地下室送排風機設備及換氣監控。
- 4、給排水設備水位監視。

二、門禁設備、監視設備系統：

- 1、壹樓門廳入口、電梯、等均設置感應讀卡門禁系統。
- 2、屋頂入口處設置對講機及攝影機與管理中心連線。
- 3、管理中心設置對講系統與各戶雙向聯絡。
- 4、各戶設置彩色螢幕對講機系統結合智慧型全功能防盜、防災保全主機。
- 5、各戶大門入口處設置感應保全系統並設門口對講子機，可供防盜設定、解除各戶主機用，並具門鈴對講功能。

6、大樓門廳入口、地下層停車空間、車道出入口、電梯車廂、一樓公共空間室內與室外等適當位置，均設置 CCTV 彩色錄影系統與管理中心連線。

7、屋突一層及地下層適當位置，設置緊急求救系統。

垃圾處理：大樓地下壹層設置垃圾子車、廚餘桶及資源回收分類桶，各住戶垃圾統一集中清運。

特約事項：

一、上列建材設備如有法令禁止使用或停止進口等乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備時，得以同級品代替，且所更換建材設備之價值、效用及品質均不得低於原約定之建材設備或補償價金。

二、甲方認知若石材及木材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象並非瑕疵。

## 附件七 房屋局部變更處理辦法

第一條：甲方如要求將其房屋變更設計或增減設備工程，應於乙方通知之期限內以書面通知乙方，並經乙方同意方得變更。

第二條：甲方申請房屋變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限，廁所、廚房空間尺寸不予內縮、擴大及移位，玄關門位置不得移動，型式及門開方向不得變更。以不影響建築物外觀、消防、水電管道、結構及建照變更為原則，外部變更及違章施工等概不受理。

第三條：室內建材設備，除廚房及衛浴由乙方統一設計成套配選外，甲方應就乙方所提供之建材完成選樣手續。如甲方所欲用之建材(含顏色)不在乙方提供之範圍內時，由乙方將原設計之建材價款以減帳方式退予甲方。

第四條：變更項目之單價以乙方所訂之單價為準，變更工程款之計算以增加項目總價扣除減少項目總價，其差額為追加款或扣除款，惟扣除款以不超過房地總價之5%為限，並於交屋結算費用時退還甲方。

第五條：房屋變更設計經承辦人員繪圖估價後，甲方應於乙方通知期限內將應繳付之追加款付予乙方，並完成確認手續，否則變更申請作廢，由乙方按原設計圖施工。

第六條：合併戶處理原則

1、玄關門位置不得移動、型式及門開方向不得變更。

2、水電錶、開關箱、門牌均為二個，不取消施作，各戶獨立登記。

3、其他同一般戶處理。

第七條：申請變更設計以一次為限，且逾指定期限恕不受理。

## 附件八 代刻印章授權書

授 權 人： (以下簡稱甲方)

被授權人：大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方因印章授權委託事項具結如下：

- 一、甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。
- 二、本式印章僅得使用座落於台北市南港區中南段地號: 551-2、552-2 地號等貳筆土地上興建『中研苑士』編號 戶 樓之房屋及汽車停車位地下室編號第 號車位等有關建物所有權登記、稅捐申報與變更、申請門牌、過戶辦理貸款、水、電、瓦斯、電信等之申請、分配或變更手續及抵押權設定等登記之用。
- 三、乙方不得將本項授權印章使用於本書約定以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。
- 四、甲方對各項授權用途完全瞭解，同意中途不得片面撤銷或終止委託或變更或加任何限制於本項委託，並不得向地政事務所等有關主管機關或銀行提出任何有關本書印章依第二條所使用之異議。
- 五、甲乙雙方如有糾葛，雙方同意不得影響本授權書第二條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決，而不得影響本授權之權利。
- 六、本項委託授權，立授權書人本於自由意志及誠實信用之原則製作，恐口說無憑，特立此書為據。

立授權書人：

中 華 民 國 年 月 日吉立

## 附件九 住戶管理規約 ( 草約 )

本大樓依公寓大廈管理條例規定，訂定規約條款如下，全體區分所有權人、使用人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條：規約效力

本大樓之區分所有權人、承租人與其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或實際居住之人 ( 包括但不限於無權占有人 )，或業經取得停車空間建築物所有權者，泛稱為住戶。本規約效力及於本大樓全體住戶及其受讓人、繼承人、管理人。

本規約授權管理委員會訂定之本案內部之各項管理辦法，在不牴觸本規約之範圍內，與本規約有同一之效力。

### 第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本大樓專有部分、共用部分、約定專用部分界定如下：

1、專有部分：係指本大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有標的者。

2、共用部分：係指本大樓專有部分以外之其他部分及不屬於專有之附屬建築物，而供共同使用者。

3、約定專用部分：壹樓 A1 戶及 A2 戶之露台(附圖四)，依現行法令不能辦理所有權登記，考量該鄰接之私密性，約定由各鄰接戶專用，惟其使用應符合相關法令，各住戶不得增建或違建。

二、關於汽車停車空間之使用、管理、收益，應依與大廣建設股份有限公司簽訂之房屋土地預定買賣契約書、汽車停車位分管同意書或其他契約書類使用其約定專用部分，全體區分所有權人日後亦不得透過區分所有權人會議之決議，變更或否決上述約定。

三、地上一層及地下一層設置 11 部機車停車位，為區分所有權人共有，其相關管理規範依區分所有權人會議決議授權管理委員會訂定辦法後實施，惟不得約定專用，且不可擅自變更

作為其他用途。

四、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。

五、下列各項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共有部分或約定共有部分：

- 1、受託管理業務或承包工作者。
- 2、台灣電力公司。
- 3、瓦斯公司。
- 4、網路、電信機構。
- 5、自來水機構。
- 6、其他供本大樓公眾使用之設施工程。

### 第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本大樓全體區分所有權人組成，除第一次由起造人召集外，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員或管理委員為召集人，無管理委員會或無區分所有權人擔任主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人產生。召集人無法產生時，得申請地方主管機關指定臨時召集人或依區分所有權人名冊順序輪流擔任。

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

三、下列各項事項，應經區分所有權人會議決議：

- 1、規約之訂定或變更。
- 2、管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法。
- 3、本大樓之重大修繕或改良。
- 4、本大樓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。
- 5、住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

- 6、其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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。
- 五、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到時，提出區分所有權人之出席委託書。
- 六、區分所有權人會議討論之事項，應有區分所有權人過三分之二及其區分所有權之比例合計過三分之二出席，以出席人數過四分之三及其區分所有權比例占出席人數區分所有權過四分之三之同意行之，如無法依上開方式獲致決議者，得依公寓大廈管理條例第三十二條規定方式決議。
- 七、區分所有權人之區分所有權或專有部分之個數超過全部區分所有權或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。
- 八、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，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。

#### 第 四 條：公寓大廈有關文件之保管

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會保管，區分所有權人或利害關係人於必要時得提出書面理由請求閱覽或影印規約、會計帳簿、財務報表及管理委員會、區分所有權人會議紀錄。

#### 第 五 條：管理委員會委員

- 一、為處理區分所有權關係所生事務，本大樓由區分所有權人選舉管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
- 1、主任委員一名。
  - 2、副主任委員一名。
  - 3、財務委員一名。
  - 4、委員及候補委員若干名。

二、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告；  
解任時亦同。

第 六 條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、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。
- 三、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。

第 七 條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、管理委員應採無記名方式選舉，每一區分所有權人僅有一個選舉與被選舉權，並以獲得區分所有權人票數較多者為當選。
- 二、主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身分或配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 三、主任委員、副主任委員及財務委員由全體管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由副主任委員遞補；無副主任委員時，由全體管理委員互推遞補之。副主任委員及財務委員解職出缺時，由全體管理委員互推遞補之。
- 四、委員之任期，自本大樓管理委員會成立日起，為期一年。主任委員、副主任委員及財務委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 五、主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者，當然解任。如係由具區分所有權人身分之配偶任之，則於其及配偶均喪失區分所有權人資格時，當然解任。
- 六、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、財務委員及管理委員之權限

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

- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其它財產保險。
- 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、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。
- 八、管理委員為無給職。

#### 第九條：公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
  - 1、公共基金。
  - 2、管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。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或規約草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。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、區分所有權人或住戶若在規定之日期前未繳納應繳金額已逾2期時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取按年息5%遲延利息。

#### 第十條：管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設

銀行或郵局儲金帳戶。

## 二、管理費用途如下：

- 1、委任或僱傭管理服務人之報酬。
- 2、共用部分、約定共用部分及公共設施之管理、維護費或使用償金。
- 3、有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其它財產保險費。
- 4、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- 5、其他管理事務必要之管理費用。

## 三、公共基金用途如下：

- 1、每經一定之年度，所進行之計劃性修繕者。
- 2、因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- 3、共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- 4、供墊付前款之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

### 第十一條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分及約定共用部分之修繕更新，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區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

### 第十二條：汽機車停車位管理方式及繳費標準，由管理委員會訂定之。

### 第十三條：裝潢管理

- 一、本大樓住戶裝修或裝潢工程之範圍，需符合法令規定，並在不影響結構安全、管道系統、不變更公共區域裝飾外觀、消防設施及機電設備等為標準。不得任意加裝看板、鐵窗、鐵架或其它凸出外牆之固定物，如有擅自加裝者，代管之管理公司或管理委員會得強制其拆除，拆除費用由該戶負擔。
- 二、住戶進行裝潢或裝修前，應備具裝潢公司及其負責人聯絡電話及住址，併同施工進度表交管理委員會或其指定之管理公司備查。

三、住戶進行裝修或裝潢時應遵守之規定如下：

- 1、本大樓之樓板，為安全起見，住戶如有挖掘樓板需要時，應符合法令規定。
- 2、住戶與裝潢公司須簽具施工切結書，承諾於施工期間願遵守本條規定施工，工程結束後如有損害亦願負回復原狀及損害賠償之全責。
- 3、向管理委員會或其指定之管理公司繳交裝潢保證金新台幣拾萬元整及預繳清潔費新台幣玖仟元(每日計新台幣壹佰元整)，收取辦法以本大樓裝潢施工辦法規定為準。
- 4、交付保證金及清潔費後，裝潢公司應造具施工人員名冊及身分證明領換工作證，憑工作證進場施工。
- 5、每日施工時間應依規定時間內施作。
- 6、無噪音或無污染之工作，經管理委員會或管理公司同意者，其工作時間得予延長。
- 7、施工期間不得有大聲喧嘩及影響住戶安寧之行為；人員進出及載貨運送，應依管理委員會或管理公司人員指示使用電梯，使用電梯前應先予必要之防擦撞保護措施，電梯無法運送之物品，應自安全梯進出。
- 8、大型物品或機械攜出時，應經管理委員會或管理公司人員檢查，始可放行。
- 9、建材及垃圾不得堆積於公共設施或公共空間上，清運時應以袋裝方式當日運離。

四、裝潢完成後符合下列事項，並經管理委員會或管理公司人員簽字者，始得領回前條保證金或其餘額：

- 1、無損壞走道、地磚或其他公共設施亦無遺留廢棄物。
- 2、損壞之公共設施或人員傷害事件業經復原及履行賠償義務。
- 3、無損壞本大樓其他住戶之房屋、建材或其他財物。
- 4、結清應繳遲延清潔費及違規罰款。

五、裝潢或裝修完成後，如有損壞本大樓公、私有財物者、裝潢公司應於接獲管理委員會或管理公司人員通知日起三日內復原完成。無法復原或不予復原者，管理委員會得由保證金逕行僱工修理，保證金不敷扣抵時，該住戶與裝潢公司應負連帶賠償。裝潢公司及所僱用人員如有侵害第三人身體、生命、健康或名譽事件者，亦同。

#### 第十四條：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，應經管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
- 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、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，

並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

第十五條：違反義務之處置規定

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，管理委員會得按下列規定處理：

- 1、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。
- 2、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，屆期末回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- 3、本建物應依照有關公寓大廈一律禁止加窗或加設鐵窗等規定。惟各戶內有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。防墜設施設置後，如因設置理由消失(無十二歲以下之住戶)且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
- 4、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。

- 5、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。
  - 6、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：
- 1、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。
  - 2、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。
  - 3、其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。
- 四、違章行為人就其行為之結果，除對被害人負損害賠償責任外，並應負擔回復原狀所需一切費用。
- 五、如住戶拒不繳管理費用或公共水電費時，得停止對該住戶之管理服務，俟其將欠費繳清後，始恢復服務及使用權。

#### 第十六條：其他事項

- 一、有關機房、陽台、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關

同意不得變更使用，並於產權移交時說明相關事項；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依相關法令及非經規約規定或區分所有權人之決議，不得懸掛或設置。

- 三、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供機電、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及污物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合建築法規相關規定，倘有變更依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- 四、本案基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應由全體區分所有權人負責維護管理。
- 五、本大樓於基地內地面壹層設置一處消防救災空間，全體區分所有權人同意不得變更作其他用途。(附圖五)
- 六、本大樓鄰地號552側開闢3.5M寬私設道路，已與理想花園社區住戶代表協議，願無償提供給該社區住戶通行。(附圖五)
- 七、本案自建築線退縮之無遮簷人行道，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，並負維護管理責任，由本大樓進行管理維護。
- 八、區分所有權人若欲於專有戶內自行另加裝潢者，應俟繳清各項約定款項並完成交屋手續，始得施作。施工辦法須配合本大樓裝潢施工管理辦法規定。
- 九、區分所有權人資格如有異動時，取得區分所有權人資格者應以書面向管理委員會或管理公司提出登記資料。
- 十、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 十一、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人不得違反本規約之規定。
- 十二、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例及其施行細則及其它相關法令之規定辦理。

第十七條：本規約經本大樓區分所有權人會議決議通過後生效。區分所有權人同意，於區分所有權人大會決議通過前，本規約草約視為規約。

第十八條：本規約係本房屋土地預定買賣契約之附件，其契約繼承人、受讓人或本房屋之承租人或實際居住之人應同意並遵守之，本標的物所有權如轉讓時，本規約效力及於日後之繼受人，住戶應將本規約列為轉讓所訂立買賣契約書之附件。住戶或繼受人如有違反應負本規約所定之責任，如違約者為未成年人，其法定代理人負連帶損害賠償責任；如違約者係承租人或借用人，其區分所有權人應負連帶損害賠償責任；如違約者係受僱人，其僱用人應負連帶損害賠償責任。

立 約 人：\_\_\_\_\_ (簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日吉立

# 附件十 價金信託影本



## 預售屋買賣價金信託契約書

立契約書人：

委託人：大廣建設股份有限公司 (下稱「甲方」)

受託人：臺灣中小企業銀行股份有限公司 (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於臺北市南港區中南段四小段 551-2、552-2 地號二筆土地之開發案所為之【「南港區中南段」新建工程案】(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託僑建建築經理股份有限公司(下稱「建經公司」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任辦理信託專戶支出單據審核、買方所繳價金交付信託之查核等事宜，並簽訂委任契約書(以下稱「建經契約」，副本乙份應提供予乙方留存)。為此，立契約書人特訂立本預售屋買賣價金信託契約書(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、 為使本專案買方所繳價金(依第三條第二項第一款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：
  - (一) 信託存續期間對信託財產進行專款專用；
  - (二) 信託專戶收支之帳務管理；
  - (三) 受理買方價金交付信託事宜。
- 二、 為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與建經公司就本專案簽訂建經契約(副本乙份應提供予乙方留存)，由建經公司辦理信託專戶支出單據審核、買方所繳價金交付信託之查核等事宜。建經契約之報酬或服務費用由甲方及建經公司自行議定，與本契約乙方依第十三條所收取之信託報酬無涉。

### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。

- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 五、 其他關係人：建經公司、臺灣中小企業銀行松南分行(以下稱資金管理銀行)。

### 第三條 信託財產

- 一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(信託專戶名稱「臺灣企銀受託大廣建設南港區中南段預售屋價金信託專戶」，下稱「預售屋價金信託專戶」)。
- 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入預售屋價金信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款。但不包含所有權登記款及交屋款。
  - (二) 其他依約定存入或撥入之款項。
- 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何人。
- 六、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入預售屋價金信託專戶。甲方未存入預售屋價金信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、 除甲方已預先提存同等之金額存入預售屋價金信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、 信託專戶應以「臺灣中小企業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，

應由乙方以該等名義辦理之。

#### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、 本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約下列約定之費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。預售屋價金信託專戶支出之約定如下：
  - (一) 於本專案辦妥建物所有權第一次登記前，應保留累積存入價款（以截至動用日前一個月月底累積存入金額為準，如存入票據，需俟票據兌現）百分之三十（以下稱保留款）不得動用。
  - (二) 預售屋價金信託專戶之支出項目限定本專案之工程款及各項稅費。
- 三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用預售屋價金信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經建經公司審核無誤並經資金管理銀行確認後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附承攬契約（節本）、承造（攬）人出具之發票（或請款證明）及承造（攬）人領款證明（如有）等其他約定之文件先經建經公司查核無誤並經資金管理銀行確認後，再由乙方依據建經公司及資金管理銀行之書面通知撥付。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方依本項約定審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承造（攬）人帳戶。
- 四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，預售屋價金信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入預售屋價金信託專戶。逾期未存入預售屋價金信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。如由乙方墊付時，甲方應就墊付款項全數歸還乙方，並自墊付之日起至返還日止，依墊付時乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之二按日計算利息。惟乙方並無代墊一切稅捐費用或債務之義務。
- 五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之

虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### 第六條 信託收益計算、分配之時期及方法

本信託之信託財產不計算孳息，無信託收益。

#### 第七條 受託人之義務與責任

- 一、 乙方聲明並擔保如下：
- (一) 乙方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
  - (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「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」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 七、 建經公司非本契約之受託人，乙方、建經公司各自依本契約、建經契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受

託；建經公司另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建經契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對建經公司不負監督或管理之責。除本契約信託關係已消滅者外，甲方如欲變更、解除或終止建經契約前，應書面通知乙方及資金管理銀行並經乙方及資金管理銀行同意後為之。如乙方書面通知甲方應變更、解除或終止建經契約等事宜時，甲方須配合辦理。

#### 第八條 委託人之義務與責任

- 一、 甲方聲明並擔保如下：
  - (一) 甲方係依中華民國法律設立且現仍合法存續之公司。
  - (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方該法人簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- 二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。
- 三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供經建經公司查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：
  - (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。若本專案尚未預售，應於建經公司或會計師出具之報告中敘明。
- 四、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
  - (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託建經公司（或建經公司指定之人）定期或不定期查核，並確認買賣契約或其附件是否明訂本條第五項應告知買方之約定事項。
  - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 五、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
  - (一) 價金信託之信託目的係在管理買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，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，應由甲方負最終履約責任。

- (二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方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、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」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入預售屋價金信託專戶者外，甲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乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入預售屋價金信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入預售屋價金信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[\[https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/\]](https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/)，查詢途徑為：[臺灣企銀首頁→財富管理→信託服務→信託查詢系統→預售屋價金信託專戶]（前述網址及途徑如有更改，則以更改後之網址及途徑為準）。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，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甲方請求。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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如本契約附件所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- 六、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 七、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 八、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

九、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

- (一) 無故停工達三個月以上；
- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定。

#### **第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理**

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方、建經公司。通知內容應至少包括轉讓文件（節本）影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 甲方或買方如有將價金誤入預售屋價金信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方、建經公司。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方、建經公司，經建經公司確認無誤後以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定、建經公司之書面通知及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方、建經公司提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方、建經公司或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

#### **第十條 信託財產之結算報表**

- 一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊並加蓋公司印鑑，於次月五日前提供予乙方、建經公司核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方、建經公司留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、 乙方應架設本專案預售屋價金信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

#### **第十二條 受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### **第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲方與乙方另以書面約定之。

#### **第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自預售屋價金信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### **第十五條 本契約之變更**

本契約之內容在不違反相關法令及「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」之情形下，得經甲、乙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

#### **第十六條 本契約之解除及終止**

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並完成建物所有權第一次登記時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一） 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - （二） 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - （一） 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。
  - （二） 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### **第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

- 一、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
  - （一） 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方。預售屋價金信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬、積欠乙方或資金管理銀行之各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。
  - （二） 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
    1. 甲方所享有預售屋價金信託專戶之受益權，係指甲方對預售屋價金信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
    2. 預售屋價金信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方

時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

- 二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### **第十八條 違約及損害賠償**

- 一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或遲延交付之情形時，應即以書面限期催告甲方將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向甲方之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、 如因甲方之行為致乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

#### **第十九條 防制洗錢及打擊資恐**

甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人如有下列情形之一者，乙方得於合理期間通知甲方暫停執行信託事務或終止本契約，乙方就此所衍生之一切損害不負賠償責任：

- (一) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

- (二) 甲方或其實質受益人、高階管理人員或可對甲方行使控制權之人不配合乙方為防制洗錢及打擊資恐目的所為之審視、拒絕提供相關資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或經乙方研判其交易涉及非法活動、疑似洗錢、資恐活動時。

#### **第二十條 個人資料保護**

- 一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理、國際傳輸或利用甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並同意乙方於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

#### **第二十一條 簽樣留存及通知**

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

#### **第二十二條 行銷、廣告之限制**

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並

應賠償之。

### 第二十三條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約擔保機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、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」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

### 第二十四條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括但不限於訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

### 第二十五條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

### 第二十六條 信託契約作成與收執

本契約共製作正本壹式貳份，甲方及乙方各執乙份為憑。

### 第二十七條 申訴管道

立契約書人如對本契約有爭議，申訴管道如下：

免付費服務電話：0800-00-7171 按 5。

電子信箱(e-mail)：臺灣中小企業銀行網站 <https://www.tbb.com.tw> 客服信箱。

立契約書人特此聲明已於簽約前五日以上之合理審閱期間審閱本契約全部條款(包含附件：臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書)，充分瞭解其內容，及願遵守本契約之全部約定，並簽名或蓋章於後。

附件：受益權人會議規則

[以下空白]

立契約書人：

委託人：

甲方：大廣建設股份有限公司

代表人：卓建仲 

營利事業統一編號：12853881

登記地址：臺北市內湖區民權東路6段160號10樓之3

見簽人

受託人：

乙方：臺灣中小企業銀行股份有限公司

代表人：總經理 張志堅

代理人：信託部經理 黃文卿

營利事業統一編號：03793407

地址：臺北市大同區塔城街30號

中華民國 年 109.12.15 月 日

### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本預售屋價金信託契約書（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十七條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

#### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十七條第一項第二款第4目之約定，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十一條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式

寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十七條第一項第二款第4目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）

即不計入出席之表決權總數內。

- 二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
- 三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：
  - （一）受益權人未簽名或蓋章。
  - （二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料等不相符。
  - （三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
- 四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：
  - （一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。
  - （二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。
  - （三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。
  - （四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。
  - （五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- 五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- 六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
  - （一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - （二）監督開票、驗票及統計結果。
  - （三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

## 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。

受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

### 臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書

- 一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，臺灣中小企業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一)非公務機關名稱 (二)蒐集之目的 (三)個人資料之類別 (四)個人資料利用之期間、地區、對象及方式 (五)當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式 (六)當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。
- 二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。
- 三、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：
- (一)除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。
  - (二)得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。
  - (三)本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。
  - (四)依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。
  - (五)依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。
- 四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，得向本行客服(0800-00-7171)詢問或於本行網站(網址：<https://www.tbb.com.tw>)查詢。
- 五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

特定目的說明			蒐集之個人資料類別	個人資料利用之期間	個人資料利用之地區	個人資料利用之對象	個人資料利用之方式
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號					
財富管理業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如：共同行銷或合作推廣業務等。)	040 行銷 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務	姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳細如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處(例如：財團法人金融聯合徵信中心)所實際蒐集之個人資料為準。	一、特定目的存續期間。 二、依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)	右邊「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。	一、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。 二、依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。 三、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。 四、依法有權機關或金融監理機關。 五、客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。	符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

# 附圖一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				110建字第0131號			
起造人姓名	大廣建設股份有限公司 負責人：卓建仲			住 址	11490台北市內湖區民權東路六段160號10樓之3		
設計人姓名	王誌慶			事務所名稱	王誌慶建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(非供公眾使用建築物)		
使用分區	第二種住宅區			幢層數	1幢1棟地上5層地下2層 共7層13戶		
建築地點	地 址	南港區舊莊里南深路					
	地 號	南港區中南段四小段0551-0002號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	216.33m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1563.64m <sup>2</sup>				其他	718.98m <sup>2</sup>
發照日期	110年06月02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23個月內竣工		
工程造價	\$ 13,141,108 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	229.03	2.75	(停車空間)(樓梯間)共10筆 (詳見附表)				
總 計:						1563.64	m <sup>2</sup>
備 註：建築要項、起造人姓名、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長 黃一平			
中華民國一一〇年六月二日							

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。

**建築地點：**

**地號：** 南港區中南段四小段0551-0002號

南港區中南段四小段0552-0002號

**建築物概要：** 1棟地下001層、面積:229.03m<sup>2</sup>、高度:2.75M、用途:(停車空間)(樓梯間)  
 1棟地上001層、面積:211.23m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(H2)第二類第二組多戶住宅(停車空間)(門廳)  
 1棟地上003層、面積:209.65m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(H2)第二類第二組多戶住宅  
 1棟地上005層、面積:184.88m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(H2)第二類第二組多戶住宅  
 1棟突出物002層、面積:26.84m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)  
 1棟地下002層、面積:229.03m<sup>2</sup>、高度:3.75M、用途:(停車空間)(機房)(水箱)(樓梯間)  
 1棟地上002層、面積:209.65m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(H2)第二類第二組多戶住宅  
 1棟地上004層、面積:209.65m<sup>2</sup>、高度:3.2M、用途:(H2)第二類第二組多戶住宅  
 1棟突出物001層、面積:26.84m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(梯廳)(樓梯間)  
 1棟突出物003層、面積:26.84m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(樓梯間)(水箱)

**雜項工作物：** 30cmx30cmx70cm 集水井(水保計畫設施)2座：  
 40cmx40cmx85cm 集水井(水保計畫設施)1座：  
 永久性滯洪沉砂池(水保計畫設施)1座：  
 圍牆:長度60.09m、高度1.5m、面積60.09m<sup>2</sup>  
 滯洪沉砂池放流管(30cmØHDPE)(水保計畫設施):長度9.9m  
 共構擋土牆:長度38.32m  
 40cmx35-40cm 漸變矩型排水溝(水保計畫設施):長度30.7m  
 30cmx30cmx75cm 集水井(水保計畫設施)2座：  
 30cmx30cmx80cm 集水井(水保計畫設施)1座：  
 40cmx40cmx60cm 集水井(水保計畫設施)2座：  
 懸臂式擋土牆(水保計畫設施):長度9.4m、高度3.0m、面積33.51m<sup>2</sup>  
 30cmx40-65cm 漸變矩型排水溝(水保計畫設施):長度23.1m  
 30cmx40cm 矩型排水暗溝(水保計畫設施):長度19.8m  
 40cmx40cm 矩型排水暗溝(水保計畫設施):長度1.5m  
 30cmx30cmx65cm 集水井(水保計畫設施)1座：

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年01月19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：《109》年《02》月《27》日（法令適用日期：109年02月27日）。
2. 建築地點：南港區舊莊里。
3. 實設空地《502.65》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：《王誌慶建築師事務所》，技師：《王誌慶》建築師。
6. 水土保持專業技師：《郭張權水土保持技師事務所》，技師：《郭張權》水土保持技師。
7. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。
8. 其他專業技師：《泰霖測量工程有限公司》，技師：《徐文德》測量技師。
9. 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。
10. 本案基地屬低/中液化潛能區，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：預疊格。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 昇降機《1》部。
13. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
14. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報核檢驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
15. 本案屬5層以下、戶數5戶以下及總樓地板面積2000平方公尺以下之一定規模建築物，符合內政部98年12月31日

## 注意事項：

- 台內營字第09802349532號函規定，於申報開工前或放樣勘驗階段，免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，如有設置之疑義，可逕洽各權責單位。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
  17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
  18. 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。
  19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
  20. 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。
  21. 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197.8平方公尺，屋頂平臺綠化面積為100.94平方公尺。
  22. 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」。
  23. 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」。
  24. 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衛工處審查核可文件。
  25. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖說送衛工處申請辦理變更設計。
  26. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
  27. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經水利處審查核可。
  28. 放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
  29. 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，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
  30. 現有巷道廢止或改道之地點：南港區南深路23巷；改道面積：204.1平方公尺。
  31. 基地內現有巷應於放樣勘驗前依核准圖說完成改道後始得廢止。
  32. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫核備後始得為之，並於施工前公告周知。
  33. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
  34. 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管理規約。
  35. 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。
  36. 適用山坡地保育利用條例地區；水土保持計畫經本府《北市工地審字第1093014486》號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。
  37. 請領使照圖說應註明水土保持設施之安全觀測系統(位置、性質、項目、數量)，並說明其監測方式、實測時距及預警系統之方式，並於建物產權移轉時列入交代。
  38. 沉砂池應每年至少清疏兩次，並視淤積程度適時清疏，於建物產權移轉時列入交代。
  39. 本案屬5層樓以下非公眾使用之住宅(公寓)，依本府消防局107年7月25日北市消預字第1076021960號函，使用執照竣工查驗前，應取得住宅警報器經本府消防局檢查合格之證明文件，始得核發使用執照。
  40. 本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
  41. 建造執照(含雜項執照)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書送本府環保局審查，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。
  42. 建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前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。
  43. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
  44. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，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室內裝修行為，將依法查處。
  45. 依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
  46. 如欲申請土地改良費用證明，應依平均地權條例施行細則第11、12條規定辦理。

臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0131號

注意事項：

- 47.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 48.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 49. (95年1月1日以後領得建造執照) 建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 50.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 51.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
- 52.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。
- 53.都市發展局都市設計科一、有關建築執照收件號碼109-7037會辦審查表「本市南港區中南段四小段551-2地號等土地」是否涉及都審程序一案，說明如下。二、依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第10款規定：「適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發案。但區段徵收或市地重劃之地區相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者；或臺北市都市計畫劃定山坡地範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第十二條規定之適用者，不在此限。」先於敘明。三、經檢視申設單位所附圖說，551-2地號有部分土地位屬前開都市計畫劃定山坡地，惟經申設單檢討說明無涉及開挖、整地、配置建築物，且無水土保持法第12條適用，故本案得免辦理都審程序。
- 54.臺北市大地工程處審查管理科一、為維護坡地安全，依據本府工務局90年1月2日北市工建字第9042003100號函示，人工邊坡請委由專業技師檢討裝設安全觀測系統，並請本府都發局於建築執照注意事項加註，請領使照圖說一併標示，於建物產權移交時列入交代，並納入公寓大廈住戶規約內容移交予管理委員會作為日後維護之參考。二、依據水土保持技術規範第171條規定「擋土牆不得作為建築物外牆使用，但經建築主管機關同意者，不在此限。」，本案擋土牆與建築物外牆如有共構之設計，請審慎評估並依前開規定辦理。三、為加強維護管理，滯洪沉砂池請規劃告示牌，型式及材質以不易移除為原則，並請本府都發局將後續維護管理責任納入使用執照列管。四、施工流程部分，建議永久性水土保持設施以規劃於二樓樓版勘驗前施作完成為原則。
- 55.本案551-2地號部分土地係為70使字第0511號使用執照(68(南港)建字第0015號建造執照)之私設道路，不納入本案建築基地並於放樣勘驗前完成地籍分割，如有變更基地範圍應配合完成變更程序。
- 56.本案毗鄰549-4地號部分土地，係本案唯一合併之畸零地，放樣勘驗前應依臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理。



大佳已辦竣水由請經辦  
 計 1 件 1100306  
 臺北自來水事業處  
 經理 陳豐祥  
 副經理 黃志誠

臺北市府工務局 衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件	
編號：11140075	
設計備查	竣工備查
111.3.30	
用戶接管申請	
地籍調查	
副經理 黃志誠	

臺北市建築管理工程處	
110.6.04	
建造執照領照章	

## 第1次變更

## 變更概要



## 適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

## 變更理由：

一、依都市發展局110年09月22日北市都建字第1106187977號函（技術抽查）改正事項：（一）、從大樓一樓室外出入口至現有巷坡道坡度不大於十二分之一

二、自行變更項目：

（一）基地地號變更：原南港區中南段四小段551-2、552-2號等二筆，變更為南港區中南段四小段551-2地號等一筆。說明：原551-2地號分割出551-4地號（鄰地私設道路範圍）後，與552-2合併為551-2地號。（詳圖A1-1、A1-2、A1-3）

（二）基地面積變更：原基地實測面積742 $m^2$ 、使用面積718.98 $m^2$ ，變更為基地實測面積719 $m^2$ 、使用面積718.98 $m^2$ 。說明：因原核准建造執照之建築基地使用面積，係以假設基地線計算申請之，取得建造執照後實際地籍面積為719 $m^2$ ，使用面積同原核准為718.98 $m^2$ （詳圖A1-1、A1-2、A1-3、A1-4、A1-5、A1-6、A1-7、A2-1、A2-2、A2-3、A2-4、A2-5、A2-6）

（三）平均坡度變更：原核准依88年地形圖平均坡度10%、現況地形圖平均坡度12.14%，變更為依88年地形圖平均坡度9.79%、現況地形圖平均坡度12.27%。（詳圖A1-6、A1-7）

（四）立面變更：原屋頂女兒牆高度為180cm，變更為150cm女兒牆+20公分透空欄杆。（詳圖A3-1、A3-2、A4-1）

（五）雜項工作物變更：1、水保計畫設施原核准：30cm $\times$ 30cm $\times$ 70cm 集水井2座、40cm $\times$ 40cm $\times$ 85cm 集水井1座、30cm $\times$ 30cm $\times$ 75cm 集水井2座、30cm $\times$ 30cm $\times$ 80cm 集水井1座、40cm $\times$ 40cm $\times$ 60cm 2座、集水井30cm $\times$ 30cm $\times$ 65cm 集水井1座、永久性滯洪沉砂池1座、滯洪沉砂池放流管(30cm $\phi$ HDPE)9.9m40cm $\times$ 35~40cm 漸變矩型排水溝30.7、30cm $\times$ 40~65cm 漸變矩型排水溝23.1m、30cm $\times$ 40cm 矩型排水暗溝19.8m、40cm $\times$ 40cm 矩型排水暗溝1.5m。變更為：30cm $\times$ 30cm $\times$ 65cm 集水井(J-1)1座、30cm $\times$ 30cm $\times$ 70cm 集水井(J-2)1座、30cm $\times$ 55cm $\times$ 75cm 集水井(J-3)1座、30cm $\times$ 30cm $\times$ 80cm 集水井(J-4)1座、45cm $\times$ 45cm $\times$ 75

cm 集水井(J-5)1座、45cm $\times$ 45cm $\times$ 80cm 集水井(J-6)1座、80cm $\times$ 80cm $\times$ 100cm 集水井(J-7)1座、60cm $\times$ 60cm $\times$ 105cm 集水井(J-8~9)2座、60cm $\times$ 60cm $\times$ 115cm 集水井(J-10)1座、永久性滯洪沉砂池1座、滯洪沉砂池放流管(30cm $\phi$ HDPE)11.1m、30cm $\times$ 40~65cm 漸變矩型排水溝(ND-A1)23.1m、45cm $\times$ 45

cm $\times$ 45cm 矩型排水暗溝(ND-B1)、60cm $\times$ 80~85cm 漸變矩型排水溝(ND-B2)12.4m、19.4m、60cm $\times$ 60cm 矩型排水暗溝(ND-B3)1.6m、60cm $\times$ 95~60cm 漸變矩型排水溝(ND-B4)15.4m。（詳水土保持計畫(第一次變更設計)-水土保持變更設計差異對照表）

（六）綠化設施變更：原法定空地：灌木面積38.98 $m^2$ 、草皮面積38.35 $m^2$ 、綠化面積243.33 $m^2$ 、綠覆率52.07%。屋頂平台：灌木面積22.67 $m^2$ 、草皮面積63.64 $m^2$ 、綠化面積86.31 $m^2$ 、屋頂平台綠化率50.23%。綠化量設計值143538.07 變更為法定空地：灌木面積：27.92 $m^2$ 、草皮面積：42.06 $m^2$ 、綠化面積：235.98 $m^2$ 、綠覆率：50.49%。

屋頂平台：草皮面積：86.57 $m^2$ 、綠化面積：86.57 $m^2$ 、屋頂平台綠化率50.38%。綠化量設計值139033.18(詳圖A1-4)

（七）綠建築檢討報告變更：原建築基地綠化項目1.綠化基準值TCO2C:96460、綠化設計值TCO2:166605.14。變更後建築基地綠化項目1.綠化基準值TCO2C:93467.4、綠化設計值TCO2:139033.18。

## 第1次變更

## 變更概要



## 變更理由：

(八) 工程進度 (已完成面積0%) :於111年11月30日申報開工；工程進度0%。

## 三、特殊事項註記：

(一) 取消勾選注意事項附表3200

(二) 新增勾選注意事項附表4315、4316

(三) 新增注意事項附表9904項目：台北市政府工務局大地工程處函：北市工地審字第1113014975號，水土保持計畫(第一次變更設計)核定。

(四) 新增注意事項附表9905項目：依照111年8月16日台北市政府工務局水利工程處會辦便箋：

1、要求申請人按圖施工；另請要求申請人應就道路及排水設施部分提送施工前、中、後照片及完工後之隱密部分影帶(碟)或照片送貴處併使照存檔備查，並於相關單位竣工會勘卻認無誤後再行核發使用執照。

2、本建照案申請排水設施新設、改道或廢止等之排水部分，本處僅針對所送資料審理，有關排水設施所經過路線土地之取得及排水出口問題應由申請人自行解決，請依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」規定辦理；嗣後排水系統依本處審查核准圖施工，於完成竣工勘驗並移交接管程序，後續維管得依下水道法暨相關法規規定辦理與執行。

3、請起造人切結俟道路及排水系統完成後，應供公眾使用，將來政府興建公共設施需挖除重做時，不得要求補償施築經費(切結書送貴處併建照附件列管存查)。

四、其餘同原核准未變更。

## 注意事項：

1. 第一次變更設計掛號日期：《111》年《03》月《02》日(法令適用日期：109年02月27日)。

2. 建築地點：南港區舊莊里。

3. 實設空地《502.65》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：《王誌慶建築師事務所》，技師：《王誌慶》建築師。

6. 水土保持專業技師：《郭張權水土保持計師事務所》，技師：《郭張權》水土保持技師。

7. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。

8. 其他專業技師：《泰霖測量工程有限公司》，技師：《徐文德》測量技師。

9. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。

10. 本案基地屬低/中液化潛能區，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：預疊樁。

11. 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」。

12. 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」。



# 臺北市政府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0131號

## 第1次變更

### 變更概要

#### 注意事項：

13. 一、有關建築執照收件號碼109-7037會辦審查表「本市南港區中南段四小段551-2地號等土地」是否涉及都審程序一案，說明如下。  
二、依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第10款規定：「適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發案。但區段徵收或市地重劃之地區相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者；或臺北市都市計畫劃定山坡地範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第十二條規定之適用者，不在此限。」先於敘明。  
三、經檢視申設單位所附圖說，551-2地號有部分土地位屬前開都市計畫劃定山坡地，惟經申設單檢討說明無涉及開挖、整地、配置建築物，且無水土保持法第12條適用，故本案得免辦理都審程序。
14. 臺北市大地工程處審查管理科  
一、為維護坡地安全，依據本府工務局90年1月2日北市工建字第9042003100號函示，人工邊坡請委由專業技師檢討裝設安全觀測系統，並請本府都發局於建築執照注意事項加註，請領使照圖說一併標示，於建物產權移交時列入交代，並納入公寓大廈住戶規約內容移交予管理委員會作為日後維護之參考。  
二、依據水土保持技術規範第171條規定「擋土牆不得作為建築物外牆使用，但經建築主管機關同意者，不在此限。」，本案擋土牆與建築物外牆如有共構之設計，請審慎評估並依前開規定辦理。  
三、為加強維護管理，滯洪沉砂池請規劃告示牌，型式及材質以不易移除為原則，並請本府都發局將後續維護管理責任納入使用執照列管。  
四、施工流程部分，建議永久性水土保持設施以規劃於二樓樓版勘驗前施作完成為原則。
15. 本案551-2地號部分土地係為70使字第0511號使用執照(68(南港)建字第0015號建造執照)之私設道路，不納入本案建築基地並於放樣勘驗前完成地籍分割，如有變更基地範圍應配合完成變更程序。
16. 本案批鄰549-4地號部分土地，係本案唯一合併之畸零地，放樣勘驗前應依臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理。
17. 臺北市政府都市發展局函111年5月25日北市都建字第1113041628號函轉，臺北市工務局大地工程處：111年5月18日北市工地審字第1113014975號水土保持計畫(第一次變更設計)核定函文
18. 依照111年8月16日臺北市工務局水利工程處會辦便箋：  
一、要求申請人按圖施工；另請要求申請人應就道路及排水設施部分提送施工前、中、後照片及完工後之隱密部分影帶(碟)或照片送貴處併使照存檔備查，並於相關單位竣工會勘卻認無誤後再行核發使用執照。  
二、本建照案申請排水設施新設、改道或廢止等之排水部分，本處僅針對所送資料審理，有關排水設施所經過路線土地之取得及排水出口問題應由申請人自行解決，請依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」規定辦理；嗣後排水系統依本處審查核准圖泥工，於完成竣工勘驗並移交接管程序，後續維管得依下水道法暨相關法規規定辦理與執行。  
三、請起造人切結俟道路及排水系統完成後，應供公眾使用，將來政府興建公共設施需挖除重做時，不得要求補償建築經費(切結書送貴處併建照附件列管存查)。

111.12.05

第2次變更

變更概要



適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用108年11月04日發布建築技術規則版本。

建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

一、依都市發展局112年02月15日北市都建字第1126091658號函（技術抽查）改正事項：1. 無障礙樓梯間上階靠牆扶手延伸一階水平延伸30cm防勾撞設計（平面補標示）。2. 無障礙車位尺寸補標示及警示設施補標示（詳圖A1-5、A2-1~A2-5）

二、自行變更項目：

（一）總樓地板面積變更：原核准1563.64平方公尺，變更為1554.75平方公尺。（減額8.89平方公尺）（詳圖A1-1）

1、地下二層樓地板面積：原核准229.03平方公尺，變更為220.14平方公尺（減額8.89平方公尺）（詳圖A2-4）

（二）工程造價變更：原核准新臺幣13141108元，變更為13068388元。（減額72720元）（詳圖A1-1）

（三）結構變更

1、配合變更地下二層平面修改地下二層地下室外牆（詳圖S1-1）

2、配合變更地下二層平面修改地下二層、地下一層柱編號C4、C5、EC1之柱斷面尺寸（詳圖S1-1、S1-2）

3、配合變更地下二層平面修改地下一層梁編號WG3之梁斷面尺寸（詳圖S1-2）

4、修正地下一層、一層至五層及屋突一層之編號J3小梁位置（詳圖S1-2~S1-5）

5、修正一層平面之編號J4小梁位置（詳圖S1-3）

6、修正屋突一層結構平面圖遺漏之陽台CS1版（詳圖S1-5）

（四）分間牆變更：一層平面因管理委員會使用空間及A2戶新增廁所，調整分間牆（詳圖A2-1）

（五）工程進度：於112年11月20日申報基礎開挖工程；工程進度0%。

（六）其他：

1、修正第一次變更設計申請書及基地綠化設施明細表建蔽率筆誤。原核准為30.08%，修正為30.09%。（詳申請書）

2、補標註D4、D5門之防火及遮煙性能及新增D7'門（詳圖A6-1）

三、其餘同原核准未變更。

注意事項：

1. 第二次變更設計掛號日期：《113》年《01》月《17》日（法令適用日期：109年2月27日）。

2. 建築地點：南港區舊莊里。

3. 實設空地《502.65》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：《王誌慶建築師事務所》，技師：《王誌慶》建築師。

6. 水土保持專業技師：《郭張權水土保持計師事務所》，技師：《郭張權》水土保持技師。

7. 地質調查專業技師：《莊明毅大地技師事務所》，技師：《莊明毅》大地技師。

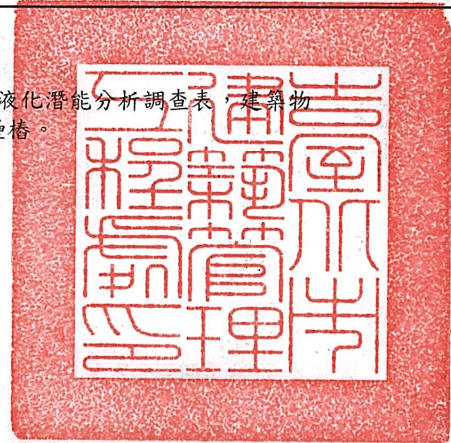
8. 其他專業技師：《泰霖測量工程有限公司》，技師：《徐文德》測量技師。

第2次變更

變更概要

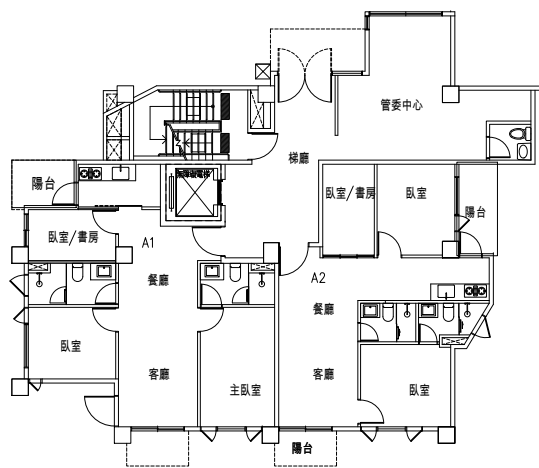
注意事項：

- 9. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
- 10. 本案基地屬低/中液化潛能區，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：預壘樁。



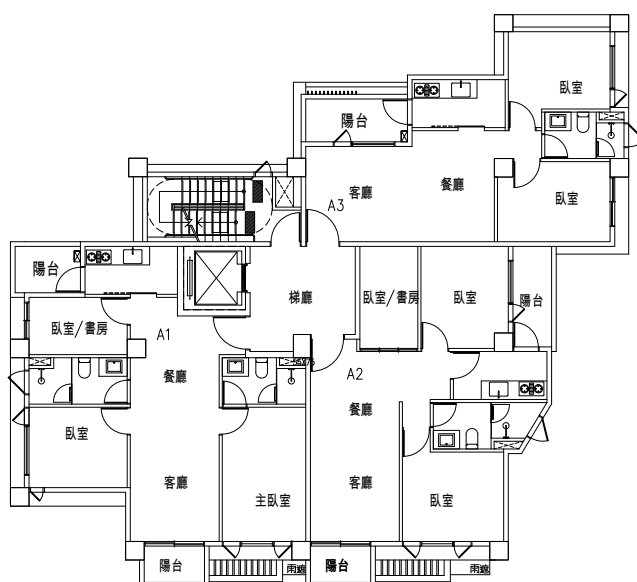
113. 2. 23

## 附圖二 本戶房屋平面圖



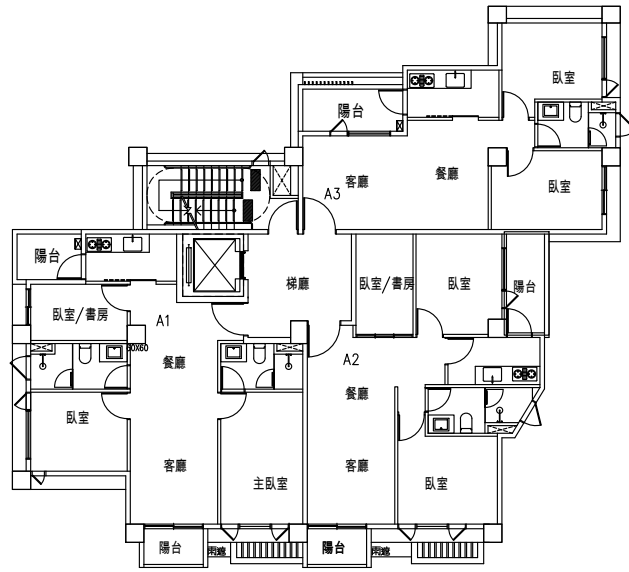
一層平面圖

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



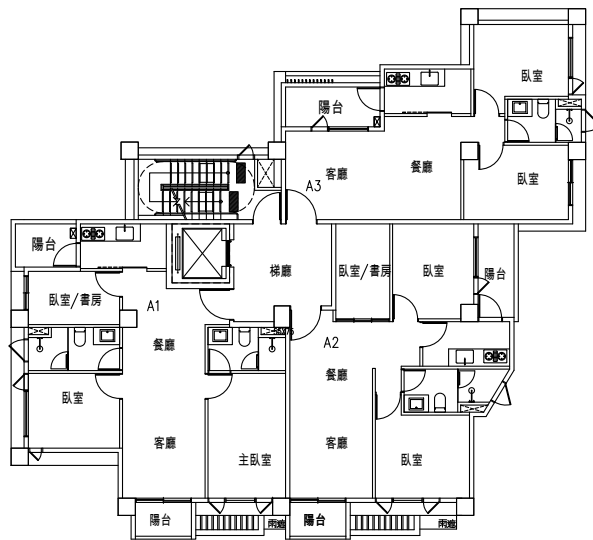
二層平面圖

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



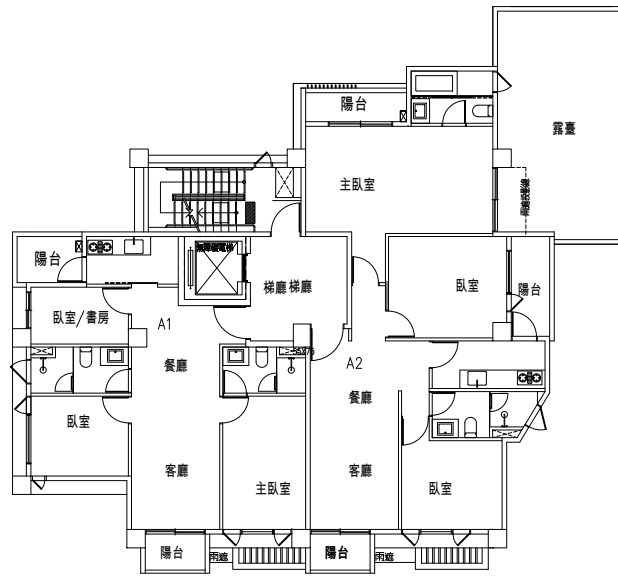
三層平面圖

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



四層平面圖

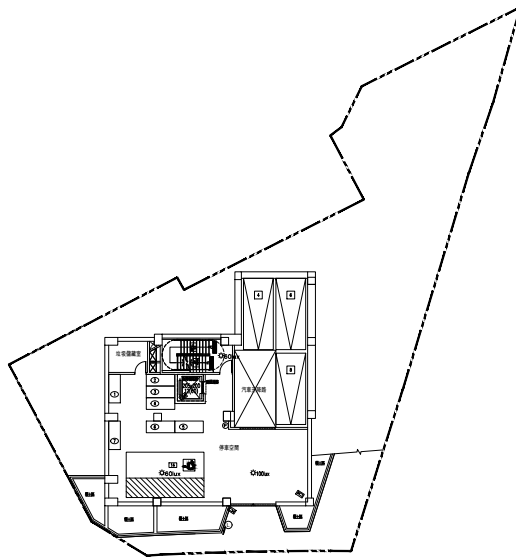
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機要求或配合法令變更為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



五層平面圖

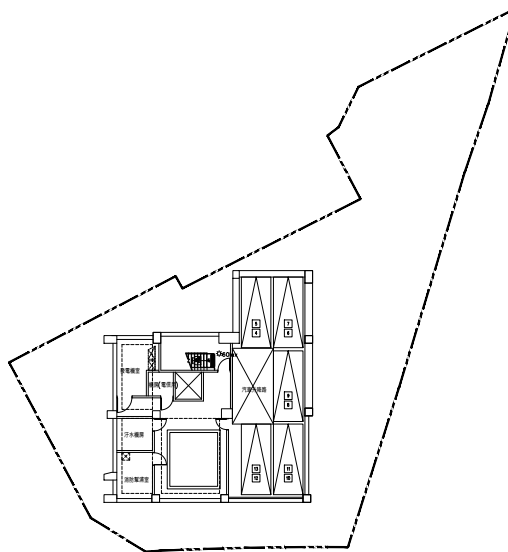
註：此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機要求或配合法令變更為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

## 地下一層平面圖



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

## 地下二層平面圖



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

## 附圖三 汽車停車位平面圖

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

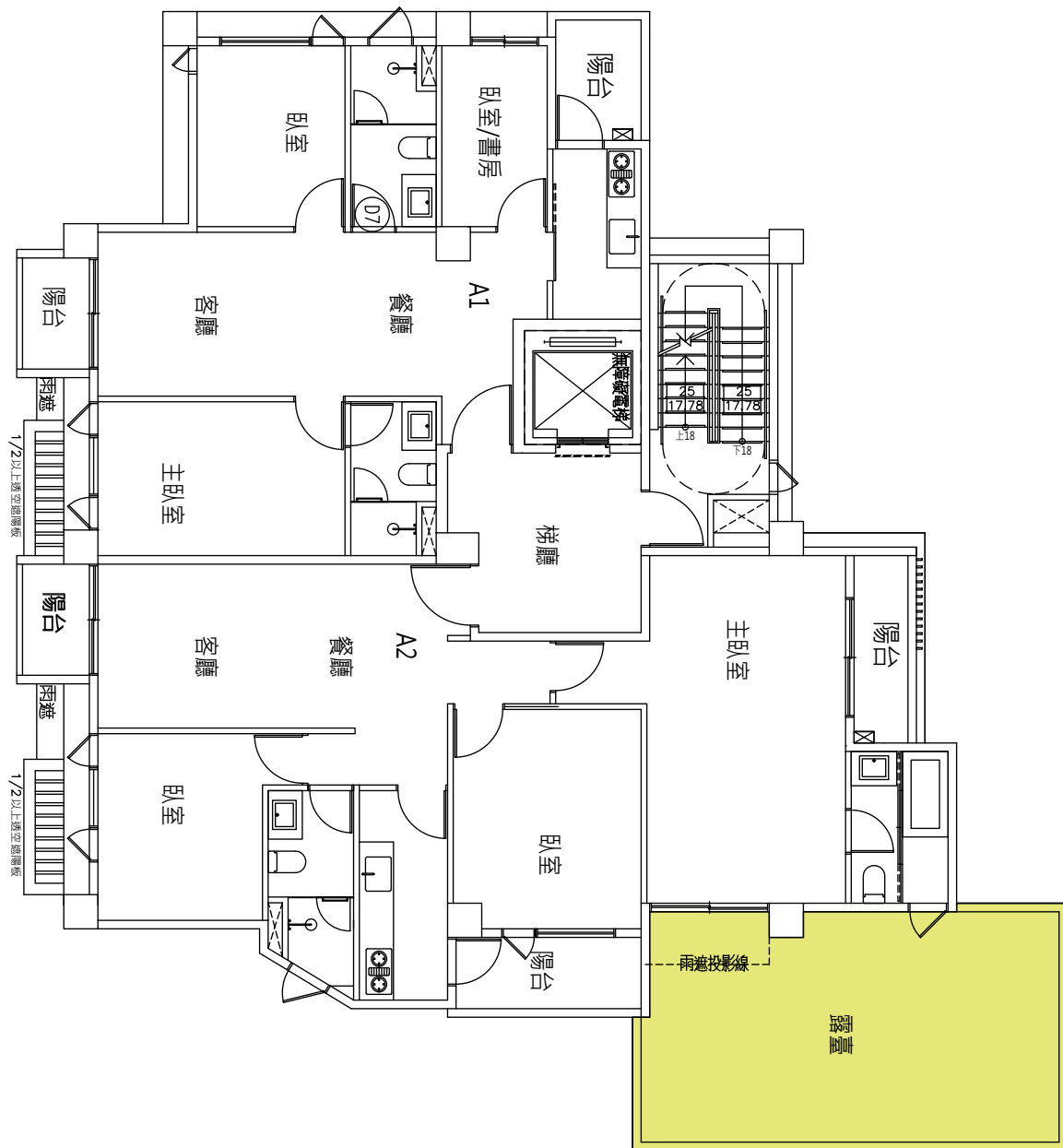
# 附圖四 約定專用標示平面圖 (一)



南深路(15米計畫道路)

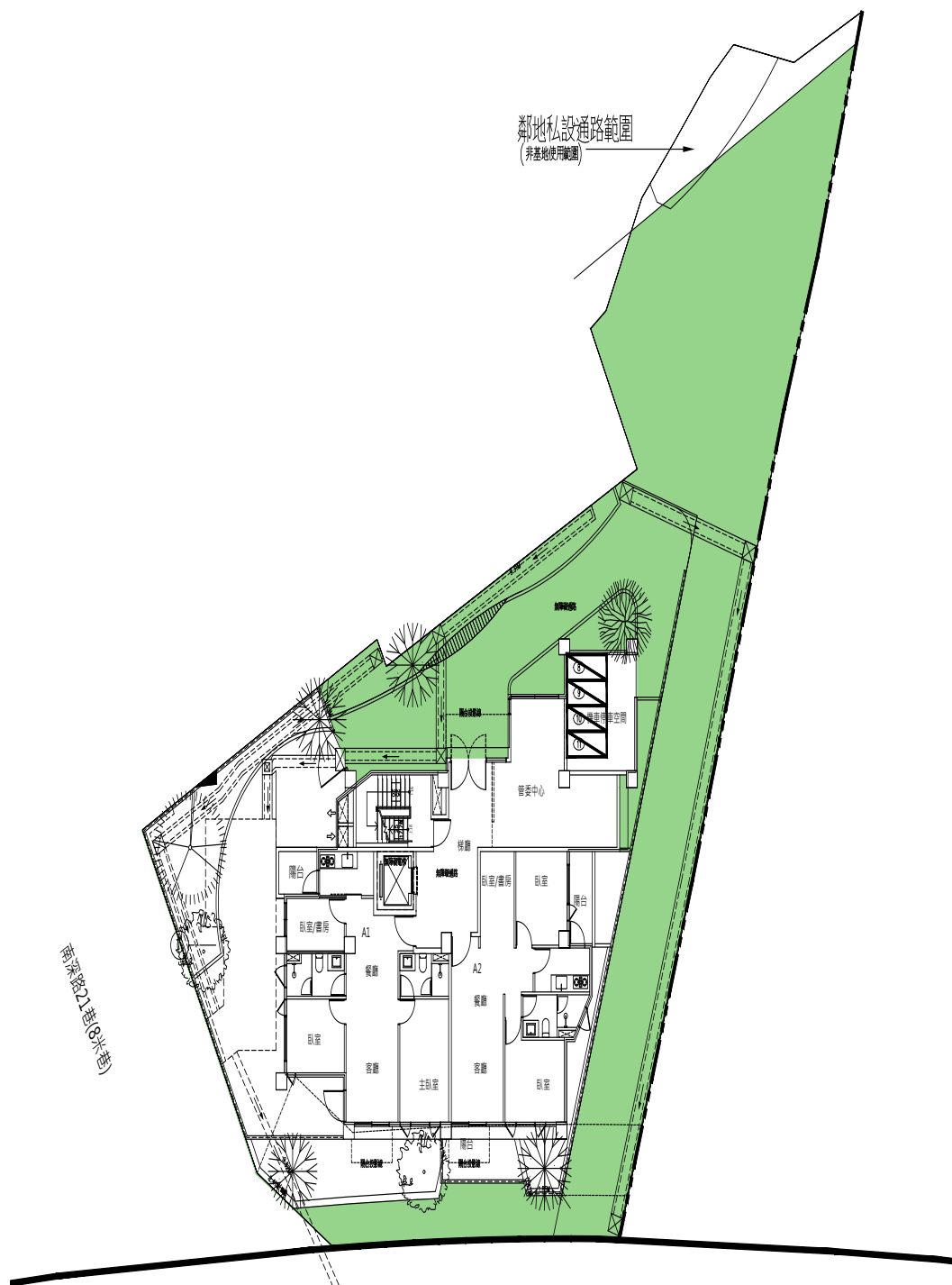
(壹樓約定專用標示)

# 附圖四 約定專用標示平面圖 (二)



( 伍樓約定專用標示 )

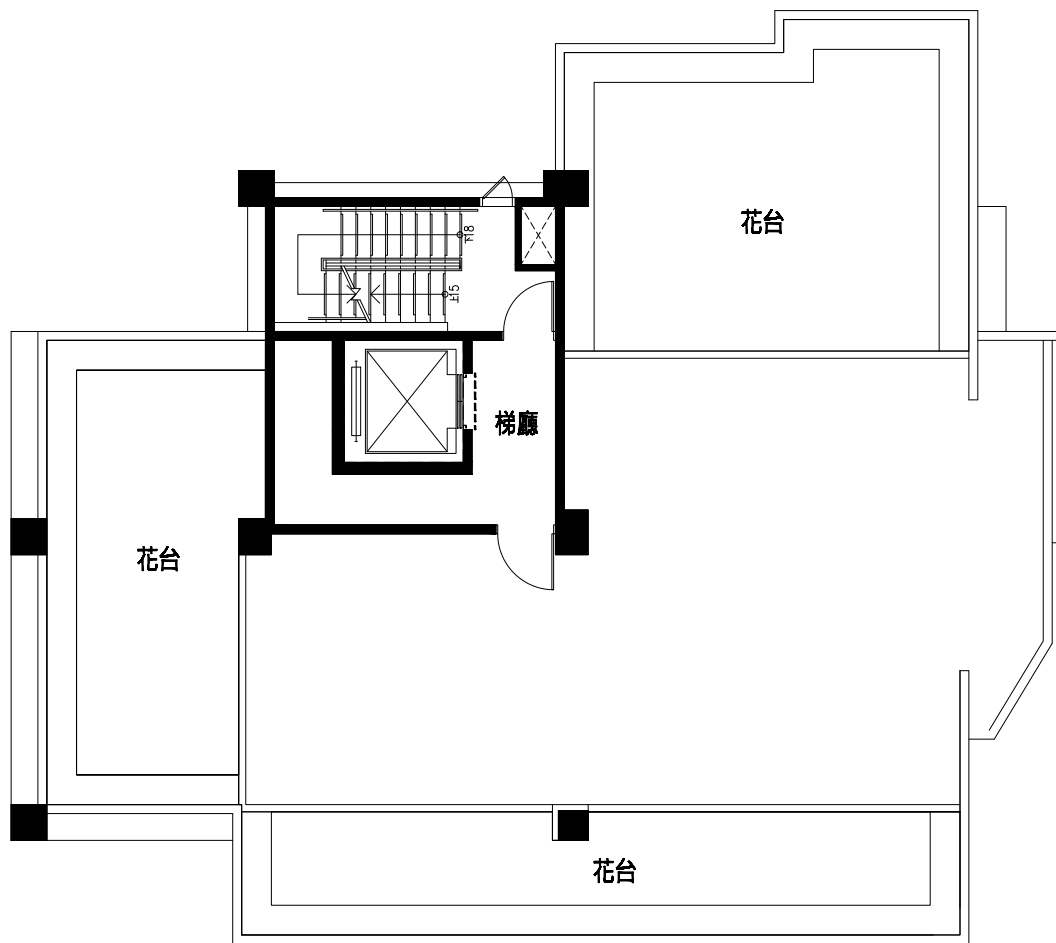
# 附圖五 基地內供公眾通行道路、人行步道、開放空間及消防救災空間示意圖



南深路(15米計畫道路)

(壹樓開放空間標示)

附圖五 基地內供公眾通行道路、人行步道  
、開放空間及消防救災空間示意圖



( 屋突開放空間標示 )

# 土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱甲方)  
立預定買賣契約書人

賣方：大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲方向乙方預定『中研苑士』(以下簡稱本大樓)土地買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣契約書，其約定條款如後，以資共同遵守：

## 第一條：契約審閱期

本契約及其附件於中華民國 年 月 日經甲方攜回審閱 日。(契約審閱期間至少五日)

甲方簽章：

乙方簽章：大廣建設股份有限公司

負責人：卓建仲

## 第二條 土地標示

本預售買賣標的係座落於台北市南港區中南段四小段 551-2 地號等 1 筆土地內之建築基地(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)，土地面積共計 719 平方公尺(約 217.50 坪)，使用分區為都市計畫內住二用地。

## 第三條 土地買賣持分面積及計算標準

甲方購買『中研苑士』第 棟第 樓房屋乙戶之土地持分，其持分權利如下：

- 一、本戶房屋應有之土地持分為本土地壹萬分之\_\_\_\_\_，面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)占區分所有全部專有部分總面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)比例計算(註:或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。
- 二、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以乙方計算之持分總表所列持分為準。
- 三、第一項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，甲乙雙方應依第四項規定互為找補。
- 四、依第一項計算之土地面積如有誤差，其價款找補約定如下：
  - (一) 其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(即至多找補不超過百分之二)。
  - (二) 雙方同意面積誤差之找補，以土地價款，除以土地持分面積所得之單價(不含停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
  - (三) 面積誤差部分超過百分之三者，甲方得解除契約。

#### 第 四 條 土地買賣總價

本契約土地持分總價款為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。本買賣價款不受物價波動或其他因素之影響而有所增減。

#### 第四條之一 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某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由乙方負擔。乙方應提供第一項之保證契約影本予甲方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，委由臺灣中小企業銀行股份有限公司負責承作，辦理設立專款專用帳戶，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，其相關內容請參閱「價金信託影本」(房屋合約書附件十)。

前項信託之受益人為乙方(即建方或合建雙方)而非甲方，受託人係受託為乙方而非為甲方管理信託財產，但乙方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於甲方。

乙方應提供第一項之信託契約影本予甲方。

為配合「預售屋買賣履約保證機制」下之受託銀行價金查詢網頁建置、買賣契約資料查核等作業需要，以保障甲方應有權益，甲方同意乙方將其個人資料及買賣契約資料提供予臺灣中小企業銀行，並同意其於「預售屋買賣履約保證機制」相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令或信託契約約定應予公開或揭露者外，臺灣中小企業銀行應負保密之責任。

本案信託銀行：臺灣中小企業銀行 松南分行

戶名：大廣建設股份有限公司

帳號：110-12-069768

□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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供連帶擔保之書面影本予甲方。

□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，乙方未依約定完工或交屋者，甲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。

乙方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予甲方。

## 第 五 條 付款條件及方式

- 一、甲方應依附件（一）『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲乙方繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，除簽約款及開工款(本案不收開工款)外，應依已完工之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，且甲方每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、甲方所購買房屋之興建工程倘提早完成者，乙方得通知甲方辦理銀行對保及交屋，甲方尚未繳清之自備款、尾款等皆須依乙方通知之期間內付清完畢。
- 三、甲方就附件（一）付款辦法表中金融貸款部分，如不辦

理貸款者，則應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票交付乙方，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付與乙方。

- 四、依前三項規定，如甲方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部份按每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一同繳付乙方，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息時，經乙方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳付時，雙方同意依本契約第十四條第四項之約定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。（惟如有各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時由甲方負擔）。
- 五、甲方同意有關本契約之各期款項，除有特別之約定外，與乙方間之對待給付皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定，甲方願嚴格遵守，如期繳付。

## 第 六 條 貸款約定

- 一、第四條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲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，甲方應於乙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乙方。
- 二、如甲方欲向乙方洽定之金融機構辦理貸款給付買賣價金者，應於簽立本契約同時，另書立「委辦貸款契約書」（如附件二）交付乙方，俾供乙方提示或交付予相關機構，甲方並同意按照該金融機構之規定及乙方之通知辦妥一切手續。
- 三、甲方向乙方洽定之金融機構辦理貸款，獲准之貸款金額

若少於本契約約定甲方預定貸款金額者，差額依下列各款方式處理：

(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，  
乙方同意以原承諾貸款相同年限及條件由  
甲方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，  
乙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），由甲方按月分期攤還。

(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，  
甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契  
約。

(二) 可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸  
款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能  
補足不足額部分，甲方有權解除契約。

(三) 可歸責於甲方時，甲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乙方同意  
分期給付其差額。

三、甲方若指定其他金融機構辦理貸款者（甲方自行指定銀  
行除經乙方同意，否則以一次為限），除仍須依本條第  
一項規定配合辦理外，並同意依下列約定辦理：

(一) 指定辦理貸款之金融機構限於台北市及新北市設  
有分行或辦事處者。

(二) 相關辦理所有權移轉及抵押設定登記等一切手續  
仍應委託乙方指定之地政士代為辦理。

(三) 應使承貸金融機構向乙方確認核貸確實金額及土

地所有權移轉登記為甲方所有並設定抵押權予承貸金融機構後，貸款應即時撥付由乙方領取並同意代為清償賣方之原貸款債務。

(四) 甲方少貸或實際獲貸之差額，應於乙方以存證信函或書面通知之期日起\_\_\_\_天(不得少於三十天)內付清已屆期之款項，如未遵期繳納則依第五條第四項約定辦理。

四、甲方如不需辦理貸款者，甲方應依本契約第五條第三項之約定辦理。

五、本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反預售房屋買賣契約第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款金額予乙方。

六、有關金融機構核撥貸款後發生之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息，應由乙方返還甲方。

## 第七條 開工及取得使用執照期限

(一) 本預售屋之建築工程應在民國 110 年 6 月 2 日之前開工，民國 114 年 10 月 30 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： 1. 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。 2. 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。

(二) 乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，

雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第 八 條 驗收

乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留土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。前述接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由乙方負擔；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，由乙方負擔。(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，由甲乙雙方議定之；未議定者，由乙方負擔，本案由乙方負擔。

#### 第 九 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，由乙方負擔，但甲方未依第十條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。
- 二、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，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乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。

- 三、土地所有權移轉及抵押設定登記費、印花稅、契稅、地政士代辦費、貸款保險費、各項規費及依法令、習慣由甲方繳納之稅規費等均由甲方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續由乙方負擔。甲方應於辦理所有權移轉登記時，將此等費用全額預繳，並於交屋時結算，多退少補。
- 四、公證費由甲乙雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 五、如甲方未依限繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分由甲方負擔。

#### 第十條 土地所有權登記及期限

- 一、本契約土地持分所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於房屋使用執照核發後四個月內備妥文件，由乙方指定之地政士申辦有關稅費及所有權移轉登記予甲方。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理，雙方同意依移轉當時政府主管機關公告之當年度公告現值作為申報土地移轉現值及公契價格。
- 二、本契約甲方即所有權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人。
- 三、乙方違反第一項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責。
- 四、乙方應於甲方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登

記：

- 1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- 2、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，並應開立受款人為乙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乙方。
- 3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、本契約辦理土地所有權登記、移轉、移轉返還及抵押權設定及辦理貸款等手續，甲方同意委由乙方指定之地政士統籌辦理之，日後如需由甲方出面補蓋印章或補具證件時，經通知之日起七日內，甲方須前來辦理或補正。

六、任一方違反前一至四項約定，致各項稅費增加或發生罰鍰（滯納金）時，可歸責之一方應全數負擔，如有損害並可請求損害賠償。

七、甲方如於乙方通知之日起七日內未履行本條第五項之約定，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遞延利息於乙方，另如因甲方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，甲方應全數負擔；如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。

八、為便於土地持分之稅費申報、所有權移轉（含移轉返還）登記、登記簿謄本申請及其他本契約相關手續之辦理，甲方同意簽立「代刻印章授權書」（即房屋預定買賣契約書【附件八】）。

## 第 十一 條 交付土地及相關文件之條件及期限

- 一、 乙方應於取得使用執照六個月內，通知甲方進行房地點交。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
  - (一)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
  - (二)乙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)甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
  - (四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋,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甲方。
- 二、 本契約土地買賣係屬本戶房屋基地之持分所有權買賣，乙方應於甲方辦妥交屋手續後，交付土地所有權狀及乙方代繳稅費之收據交付甲方，本契約則無需返還。
- 三、 甲方於尚未付清價款及各項稅費並履行本契約各條款完畢前，乙方對所有權憑證有留置之權。甲方若以任何名義重新申辦所有權憑證，應負擔相關之法律責任
- 四、 本土地預售價款之履約擔保方式，同房屋預定買賣契約書之第八條之『履約擔保機制』約定。

## 第 十二 條 乙方瑕疵擔保責任

- (一)乙方保證產權清楚，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，乙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。但本契約有利於甲方者，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。

### 第十三條 其他約定事項

- 一、本契約土地如因乙方向金融機構辦理融資而設定他項權利者，乙方應於取得甲方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。倘乙方遲延並逾甲方所定相當期限仍不解決，甲方得解除契約，雙方並同意依第十四條違約處理之規定辦理。
- 二、交屋後始發覺上開糾紛情事時，概由乙方負責處理，甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。
- 三、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，致本契約土地買賣不能繼續時，雙方同意解約，解約時乙方應將所收價款按法規定利息計算一次退還甲方。
- 四、本契約土地甲方即為登記名義人，就本社區法定空地之使用管理同意依「房屋預定買賣契約書」之規劃原則使用，本契約定視為共有人間對法定空地使用之分管特約，依本共有分管之性質，甲乙雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（承租人、借用人等）本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知並要求其受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本項分管特約買方同意無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

- 五、甲乙雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。
- 六、本契約書對於甲乙雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，甲乙雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。
- 七、除本契約另有約定外，甲方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對乙方不生效力，且其因此所造成之損害應由甲方負責。如甲方與第三人發生糾紛，致甲方因本契約所取得之權利遭第三人假扣押、假處分或強制執行時，甲方應負擔相關法律責任。

#### 第十四條 違約處理

- 一、乙方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。
- 二、乙方違反「乙方瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。
- 三、甲方依本條第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之土地價款退還予甲方，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、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙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、甲乙雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### 第十五條 轉讓條件

- 一、甲方於簽約後，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甲方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知乙方，乙方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為甲方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，乙方得向甲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。

#### 第十六條 個人資料之蒐集，處理及利用

乙方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用甲方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。乙方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用甲方個人資料時，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、處理或利用甲方個人資料。

#### 第十七條 相關契約及附件

- 一、本契約土地上之房屋由甲方向乙方價購買，且本契約和

甲方與乙方所簽訂之『中研苑士房屋預定買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

二、本契約自簽約日起生效，乙方應將契約正本交付予甲方。  
本契約之相關附件視為本契約之一部分。

第十八條 未盡事宜

若有未盡事宜，依相關法令、習慣及誠信原則處理之。

第十九條 合意管轄法院

如因本契約涉訟時，雙方同意以本契約房地所在地法院為第一審管轄法院。

第二十條 契約審閱及分存

一、本契約所有事項雙方確已詳細審閱，甲乙雙方了解並同意本契約一切權利義務均以本契約之約定為準，任何口頭承諾或約定概不生效。甲方不得以乙方所直接或間接聘僱之銷售人員之口頭說詞或無合約性質與效力之書面，對乙方為任何主張或請求。

二、本契約書壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。（本契約印花各自貼足）。

附件：一、付款辦法表。

二、委辦貸款契約書。

三、自辦貸款契約書。

## 立契約書人

買方(甲方)：

法定代理人：

統一編號或身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

電 話：(H) (O)

手機：

E-MAIL：

賣方(乙方)：大廣建設股份有限公司

法定代理人：卓建仲

營利事業統一編號：12853881

地址：台北市內湖區民權東路六段 160 號 10 樓之 3

電話：(02)27954588

不動產經紀人：

證 照 號 碼：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國                      年                      月                      日吉立

附件 (一)

### 付款辦法表

期 別	應付金額 (新臺幣)	繳款日期	發票號碼	備註
訂 金	伍萬元整			
簽 約 金    6%				內含訂金 5 萬
1 工程期- 基礎版完成 3%				
2 工程期- 1F 底版完 2%				
3 工程期- 5F 底版完 2%				
4 工程期- 取得使照 2%				
銀行貸款    80%				
交 屋        5%				
總 價 款				

註：一、期款繳納依乙方書面通知收取，期款分攤如有錯誤，以土地總價款為準。

二、乙方收取各期款項均依稅法規定開立發票作為付款證明。

三、銀行貸款款項，貸款戶以申辦銀行貸款支付，未貸款戶以現金或即期票支付。

## 委辦貸款契約書

立契約書人 (以下簡稱甲方) 茲因向大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方) 購買『中研苑士』第 棟第 樓房屋之土地持分，特以上開土地所有權委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以資繳付本契約買賣之部份價款，其有關委託及約定事項如下：

- 第一條 甲方委託乙方代為申請貸款所需資料，並配合向銀行機構(含指定貸款金融機構)申請抵押貸款新台幣 仟 佰 拾 萬元整，以資繳付本契約買賣付款辦法表中銀行貸款項下之價款。
- 第二條 甲方需向乙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 甲方同意以所訂購之房屋及車位與土地持分共同作為抵押物，並以甲方為債務人，由乙方指定之地政士代為辦理第一順位抵押權設定登記予貸款之金融機構。關於申請貸款之手續、貸款實際金額、利率、期限、分期償還方式及保險種類、期限、費用、保證人等，甲方同意悉依貸款機構之規定辦理之。
- 第四條 為確保乙方於貸款核撥後取得本項買賣價款，甲方同意將其承貸金融機構之帳戶存摺及預立之取款條等領款證件交付乙方，以供乙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乙方帳戶。
- 第五條 甲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。甲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份，甲方於接獲乙方或其指定之地政士通知之期限內應依金融機構規定之各項貸款手續辦理，如須甲方親自會同辦理時，甲方不得以任何理由拖延、拒辦，若甲方未如期辦妥相關貸款手續，經乙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五條第三項

約定辦理。

第七條 因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、謄本複印費等，由甲方負擔，並於乙方或其指定之地政士通知時如期繳交以便辦理。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙方負擔。

第八條 由於本項貸款乃乙方未取得全數買價金之下，先將土地所有權移轉予甲方供其貸款以給付甲方對乙方之債務，甲乙雙方特此無條件同意於地政士完成抵押設定登記程序，並將撥款所需文件送抵承貸金融機構後，該金融機構無庸通知甲方即得逕為撥款程序，買方不得以任何理由（除有違反預售房屋買賣契約書第十一條第二項、第三項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外），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。

第九條 本契約非經甲乙雙方同意，不得終止或撤銷，本書未盡事宜，悉依各該雙方所定之土地買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

**立書人：**

買方（即委託人）：

身分證字號：

地 址：

賣方(即受託人)：**大廣建設股份有限公司**

身分證字號：12853881

通 訊 地 址：台北市內湖區民權東路六段 160 號 10 樓之 3

中 華 民 國 年 月 日  
附件三 自 辦 貸 款 協 議

委託人： (以下簡稱甲方)

受託人：大廣建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方向大廣建設股份有限公司(以下簡稱乙方)購買『中研苑士』第 棟第 樓房屋之土地持分，甲方擬自行向金融機構申辦貸款，以抵付甲方訂購土地之部分價款，經雙方同意議定約定如下：

- 一、甲方同意本戶銀行貸款為新台幣 仟 佰 拾 萬元整屬乙方應收款，甲方預定自洽貸款，自行向金融機構申辦貸款之一切手續，以抵付該筆款項。
- 二、甲方自洽貸款應自行辦理相關手續，並由甲方自行向承貸金融機構洽詢，包括貸款人資格、貸款金額及其他貸款條件，並應遵守下列約定事項：
  - (一) 甲方應於簽訂『中研苑士』土地預定買賣契約書(下稱本契約)時簽立本協議書，並於乙方通知期限內，以書面通知乙方指定之貸款機構，逾期視為甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代辦貸款。
  - (二) 甲方應於辦理所有權移轉登記時，提供足夠擔保貸款額度之擔保物(開立本票)以為付款之保證。若甲方無法依本條(三)約定之期限內辦妥自洽貸款手續時，則甲方同意放棄自辦貸款，由乙方指定之金融機構代辦貸款。
  - (三) 甲方應於乙方通知期限內，提出已簽立撥款委託書交予貸款機構之證明，並簽立貸款金額之取款憑條，與存摺一併交付予乙方，同意貸款機構於擔保設定完成後，即將款項直接撥付予乙方指定之帳戶，或由乙方直接向貸款機構領取。如需甲方親自會同領取貸款時，甲方不得藉故拖延拒辦。
  - (四) 甲方自洽之金融機構最遲應於所有權登記完成及貸款機構抵押設定登記完成後三日內核撥貸款。
- 三、為配合甲方自洽金融機構貸款，除甲方有其他未依約履行情事外，

乙方同意於甲方依前條之約定辦妥對保用印手續及確保乙方領款之手續後，協同承貸金融機構辦理擔保設定登記。

- 四、若金融機構核貸金額不足預定貸款金額或無法貸款時，甲方應於乙方通知之日起\_\_日(不得少於三十日)內，將差額以現金一次給付乙方，或經乙方同意分期給付其差額。
- 五、甲方若未依約定期限內辦妥一切貸款手續，或中途變更不辦理貸款，或主動向金融機構表明拒絕撥款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款，或因甲方之任何因素使乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方不辦理貸款，甲方應於辦理產權移轉用印時，開立相當於貸款金額之本票，並於產權移轉完成後，再將該相當於貸款之金額撥付予乙方。
- 六、甲方同意將所訂購土地之全部產權設定擔保予承貸之金融機構，設定金額依金融機構之規定辦理，甲方並應自行負擔因自洽貸款而發生擔保設定相關之規費、手續費、保險費、代書費等一切費用。
- 七、甲方如有違約情事時，乙方得依本契約相關約定辦理，甲方絕無異議。
- 八、本協議書未約定事項，得經由甲、乙雙方協議訂定之。

## 立協議人

甲 方：

法定代理人：

身分證號碼(或統一編號)：

乙 方：**大廣建設股份有限公司**

法定代理人：**卓建仲**

統一編號：**12853881**

中 華 民 國 年 月 日吉立