

房地買賣預定單

No. 00501

工地名稱：

日期：民國 年 月 日

買受人姓名	身分證字號	賣方	
連絡電話	E - M a i l	代銷公司	
通訊地址			
定金總額	新台幣 萬元整	已付定金 拾 萬元整。 <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 拾 萬元整 收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓	面積： 坪		房地售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整
土地	面積： 坪			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整
車位	地下 層，編號第 號，共計 位			總價	新台幣 仟 佰 拾 萬 元整
簽約日期	民國 年 月 日	簽約金	新台幣 佰 拾 萬元整	總價	新台幣 仟 佰 拾 萬 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、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 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：_____

備註				
買受人簽章	銷售人員簽章	銷售主管簽章	不動產經紀人	

第一聯：公司留存(白) 第二聯：客戶留存(紅) 第三聯：代銷留存(黃)

「雙全星」房地預定買賣契約書

買方：

立買賣契約書人

賣方：上閣興建設投資股份有限公司

茲為「雙全星」大樓(以下簡稱本大樓)之房地預定買賣事宜，經雙方同意簽定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

契約審閱權：

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

買方簽章：_____

賣方簽章：上閣興建設投資股份有限公司

法定代理人：張鴻傑

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示

一、土地座落及面積：

土地座落於台北市大同區雙連段一小段 555、556 地號共 2 筆，土地總面積為 207 平方公尺 (62.62 坪)，使用分區為商三(實際面積以地籍重測後地政機關登載為準)。

二、房屋座落：

同前述基地內「雙全星」_____樓_____戶(共計壹戶)，為主管建築機關民國 112 年 4 月 10 日核准建築執照，建照號碼為 112 建字第 0082 號(以下簡稱本大樓，建造執照如附件十二)。買方購買房屋編號 _____戶 _____樓共計壹戶，詳附件(一)建築執照暨核准之該戶平面圖影本。本戶門牌號碼編定日後依戶政機關規定辦理。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、買方購買房屋編號_____戶_____樓(共計壹戶)，其土地持分面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)，應有權利範圍為十萬分之_____，計算方式係以專有部分面積_____點_____平方公尺(_____點_____坪)占區分所有全部專有部分總面積 1173.26 平方公尺 (354.91 坪) 比例計算，如因土地分割、合併或地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：

本房屋面積共計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)，包含：

(一)專有部分，面積計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

1. 主建物面積計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

2. 附屬建物(即陽台)面積計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

(二)共有部分，面積計_____點_____平方公尺
(_____點_____坪)。

(三)主建物面積占本戶房屋得登記總面積之比例_____點_____ %。

三、前二項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、本大樓共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間■門廳■梯廳■樓梯間■電梯間■電梯機房■發電機房■電信機房■消防機房■台電配電場所■水箱■蓄水池■防空避難室■屋頂突出物■騎樓■無障礙電梯、■公共管道間等及其他依法令應列入共有部分之項目_____。

- 二、本「雙全星」大樓共有部分總面積計 873.28 平方公尺(264.17 坪)；專有部分總面積計 1173.26 平方公尺(354.91 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，其面積係以本大樓共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。
- 三、倘因政府相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，導致共有部分面積增減時，依本契約第五條面積誤差找補約定辦理。

第五條 房地面積誤差及價款找補

- 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、依第三條計算之土地面積、主建物或本戶房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部份，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物即陽台、共有部分價款除以各該面積所得之房屋單價比例計算之(應扣除汽車停車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

第六條 停車位性質、位置、型式、編號、規格、分管約定：

- 一、買方購買汽車停車位屬全自動棋盤式升降機械汽車停車位座落於地下第_____層，本停車位有無獨立權狀，本停車位屬法定停車位，依建築執照圖說編號第_____號之停車空間_____位，容車尺寸為：長5.0公尺，寬2.0公尺，車重限重2300KG，高1.60公尺高1.72公尺高1.80公尺，另含車道及其他必要空間，面積共計 12.88 平方公尺(3.90 坪)，詳建築執照核

准之該層停車空間平面圖影本如附件(二)，本汽車停車位應依相關法令管理使用，該產權為持分產權係依地政法令規定登記（坪數以地政機關依法令登記之坪數為準）。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，依第二項之比例計算之。

- 二、前款停車空間為位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積共為 154.57 平方公尺(46.76 坪)、共有部分總面積為 873.28 平方公尺(264.18 坪)，停車空間佔共有部分總面積比例為 17.70%。
- 三、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- 四、本大樓地下層共三層，總面積為 309.8 平方公尺（93.71 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，由賣方依法令以汽車停車位應有部分（持分）約定專用使用權予本預售屋承購戶。機械停車車位持分比例計算如下： $12.88 \text{ 平方公尺} / 873.28 \text{ 平方公尺} = 1475 / 100000$ 。
- 五、汽車停車位之面積包括停車位位置、部分車道等空間在內，由汽車停車位承購人共同持分其面積、分管、使用及收益其購買之停車位，並依登記當時之地政法令規定辦理登記。**未承購汽車停車位者承諾放棄使用、管理、收益、處分汽車停車位之權利，並同意不干涉他人使用、管理、收益、處分之權利。**
- 六、簽立本契約時，買方明確知悉所購買之汽車停車位容車尺寸及進出動線無誤，買方需遵守停車規範，以維停車安全及停車設備正常運作。
- 七、本大樓全部汽車停車位由賣方依法令以汽車停車位應有部分(持分)約定專用使用權予本預售屋承購戶或本社區區分所有權人，其所有權登記方式以持分汽車停車空間共有部分並附屬於所購買房屋區分所有權之方式辦理登記，依法日後僅可出售給本大

樓之其他區分所有權人，其移轉程序應將汽車停車空間所占共有部分之應有部分權利辦理所有權移轉登記。

第七條 房地及車位買賣價金

- 一、本契約總價款合計新台幣____仟____佰____拾____萬元整，包含：
- (一)土地價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (二)房屋價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整，包含：
 - 1. 專有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整，包含：
 - (1)主建物部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (2)附屬建物陽台部分：新台幣____佰____拾____萬元整。
(除陽台外，其餘項目未計入買賣價格)。
 - 2. 共有部分：新台幣____佰____拾____萬元整。
 - (三)車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整。
- 二、本房地及車位買賣總價款不受物價波動之影響而有所增減，亦不包括本契約第十五條之費用。

第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保賣方依下列方式擇定不動產開發信託：

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瑞興商業銀行股份有限公司信託部執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。本預售屋委由瑞興商業銀行股份有限公司信託部(以下簡稱「瑞興銀行」)辦理「不動產開發信託」，其相關內容請參閱不動產開發信託(詳【附件十】信託證明書影本及【附件十之一】不動產開發信託告知書)。

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賣方。

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。

第九條 付款條件及逾期付款之處理方式

- 一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定(附件(三)「付款明細表」)付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方如逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。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，經賣方以存證信函催告或其他書

面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

三、附件(三)「付款明細表」約定之銀行貸款金額付款方式，依本契約第十條之約定辦理。

第十條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣_____仟____百____拾____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、買方於房地產權移轉前或通知辦理貸款時應備齊相關證明文件，經賣方以書面通知買方依指定時間及地點辦理相關產權移轉、貸款手續及書類用印，買方並同意預立各項委託撥款文件，為維護買賣雙方權益，並應開立與附件(三)「付款明細表」之銀行貸款期款或預定貸款金額同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書商業本票交賣方收執，作為賣方取得買方貸款金額之擔保。
- 三、附件(三)「付款明細表」中銀行貸款部分，買方如不貸款或減少貸款金額者，應於收到賣方繳款通知或對保通知七日內，將不辦理金融機構貸款或減少貸款之金額，以現金或即期支票一次繳清，為維護雙方權益，於買方繳清該部分價款後，賣方始得辦理所有權移轉登記予買方。若買方無法依前項約定期限內繳清，賣方有權依本契約第九條第二項約定辦理。
- 四、附件(三)「付款明細表」中銀行貸款部分，買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳期款者，應於簽立本契約同時，另書立『委辦貸款契約書』如附件(四)交付賣方，買方並同意按照該金融機構之規定及賣方之通知辦妥一切手續，並應以本契約房地所有權設定第一順位抵押權予金融機構作為擔保。

五、第一項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為_____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。

(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。

六、買方若自洽其他金融機構辦理貸款時，雙方須同意由賣方指定地政士依下列約定辦理：

(一)買方保證不因自洽其他金融機構辦理貸款而遲延給付預定貸款金額，賣方始有配合辦理之義務。

(二)買方應先簽立與附件(三)「付款明細表」中銀行貸款期款同額之禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之商業本票予賣方，以供作給付本契約房地貸款價金給付之擔保，俟貸款核撥款給賣方後，賣方始將商業本票返還予買方。

(三)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構將約定貸款金額撥付賣方，未完成辦理對保撥款程序者，則視為現金戶，經賣方書面或存證信函通知送達七日內，一次以現金或是即期支票、匯款繳清之，

逾期依本契約第九條第二項約定辦理。

(四)自洽其他金融機構辦理貸款時，於辦理銀行對保同時開立申請貸款銀行之提款條及存摺及銀行貸款之撥款同意書，交由承辦之地政士轉交予賣方，產權登記完成時同時撥付銀行貸款至賣方指定之銀行帳戶。

七、有關本條金融貸款為本契約買賣之期款，除本契約另有約定外，買方應於產權登記完成及金融機構抵押設定完成同時撥付予賣方或由金融機構逕予撥付賣方，除有違反第十二條第二項、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，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

八、本條各項辦理貸款所發生之各項費用均由買方負擔。

九、本契約預定貸款金額並非保證買方可貸款金額，買方實際可貸款成數，最後仍以對保核貸當時之金融機構及政府主管機關相關條件規定為準。

第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 112 年 10 月 31 日之前開工，民國 115 年 12 月 31 日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。如賣方提前完工時，買方須依本契約相關約定辦理產轉、驗收、交屋。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等事由發生時，其影響期間。

二、賣方若逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之罰則處理。

第十二條 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)建材設備說明書施工，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，但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、本大樓外觀設計部分裝飾柱、外凸造型樑飾版、水平垂直格柵或燈光等位置及尺寸均由建築師整體設計規劃，其施工工法與結構體不同，且買方於簽約時已明確知悉前述相關造型部分買方及管委會同意不得以任何理由要求賣方變更或取消，並不得要求減少買賣價金或要求賠償或其他任何請求。
- 六、買方及本大樓之管理委員會同意不得以任何理由要求賣方增加附件(六)建材設備說明書及本契約第十三條約定以外之建材及相關設備。
- 七、本大樓部分面飾材如為天然石材，其色澤深淺自然變化、紋路大小方向、結晶顆粒、結晶線、裂紋均為天然形成屬正常現象並非瑕疵，買方或管委會同意不得要求美化、更換、抵減買賣價金或請求賠償。
- 八、買方購買本大樓各樓層 A1、A2、A3 戶時，已確認其為開放式廚房及廁所位置，全棟各戶室內廚房及廁所施作天花板，另 11 樓、12 樓依法應設置有消防灑水系統等管路，日後不得要求賣方增做天花板或變更或拆除管路，或要求減少價金。
- 九、買方明確知悉除本大樓 2~8 樓之 A1 戶、A2 戶廚房瓦斯爐配有天然瓦斯外，位於本大樓各戶陽台之瓦斯管線係提供各戶熱水器使用，亦即天然瓦斯管線未拉至其他各戶廚房，其 9~12 樓之 A1、A2 戶、2~12 樓之 A3 戶廚具僅供單口 IH 爐，無瓦斯爐，買方不

得要求賣方變更設計、主張瑕疵擔保、減少價金，及為任何主張或請求。

十、買方明確知悉本大樓車道出入口臨萬全街，A2 戶 2 樓正下方設有汽車升降機，低樓層前方之道路上設有台灣電力公司相關設施、路燈、停車場行人出入口、政府相關公共設施等，汽車升降機運作時將產生些許噪音、震動，買方同意日後不得以此為由，向賣方主張瑕疵擔保、減少價金，及為任何主張或請求。

第十三條 工程變更

一、買方變更設計

(一)建築設計變更之處理

買方應於賣方通知辦理變更設計之日起十二日內完成變更手續，逾指定期限賣方得逕依原圖說及建材施作。此項變更申請以一次為限。若買方要求第二次變更，賣方有權拒絕，或同意但加收該次費用變更之加帳及減帳金額加計百分之十，第三次則依變更之加帳及減帳金額分別加計之百分之二十做為管理費……依此類推。

1. 辦理變更及選材時，買方需親自於賣方所提供之工程變更單及選材確認單上簽認(含變更圖說)，且不得有違相關法令等之規定，工程變更如為加帳，買方應於賣方通知十日內繳清工程追加款，買方若逾期未繳清則為取消工程變更申請，賣方得按原定項目施工，工程變更如為減帳，則於交屋時一併結算。買方如未簽認，則賣方得逕依原圖及原定建材施工，買方不得拒絕驗收點交交屋。

2. 買方倘以口頭或電話提出申請辦理者，對賣方不生效力。

(二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，若影響建築安全、建築相關法令及影響他戶權益，賣方得拒絕買方要求之變更，其它有關建築主要結構(柱、樑、牆、版、

樓梯等)、室內結構柱樑版牆尺寸及位置、大樓立面外觀(面飾材尺寸種類顏色、玻璃厚度種類顏色、造型飾版、格柵、管線、燈光設備、大樓案名等)、管道間、消防設施設備(消防箱、消防灑水系統、出口門燈、避難方向指示燈、緊急照明燈、廣播喇叭等)、機水電設備及開關箱、各戶門口機門牌、公共設施、公共空間裝修面飾材等均不得要求變更;買方並同意購買之戶別、大門區域或室內各空間如有設置上述設施、設備、管道間及裝修建材等,買方不得以任何理由要求變更設備位置或取消或變更材質等,並同意依賣方規劃位置交屋,且不得要求減少買賣價金或向賣方主張任何權利或拒絕驗收、點交及交屋。

- (三)若賣方提供之室內建材或色系不符買方之要求時,賣方得退還該材料之成本價格(由交屋款項內扣抵之),不退施工費、管理費及營業稅,於交屋後由買方自行購料施工,買方不得要求提供材料交由賣方或承包營造廠代為施工,該追減款項於交屋時一併結算。
- (四)買方室內可辦理選材項目依賣方書面通知為準,如逾期未選定者則由賣方統一選定辦理;如禁止進口或廠商停產等因素造成無法供料,則賣方得更換買方可選之建材並重新辦理選材。
- (五)廁所或廚房隔牆或設備器具移動後,管線影響其他樓層者不可變更。
- (六)室內牆面地坪面飾材鋪設以建築師規劃為主。
- (七)室內隔間牆變更如有特殊造型、懸吊牆、開口(洞)等,賣方得拒絕受理變更,由買方自行施工。
- (八)陽台屬室外空間,其相關門窗位置尺寸、開孔、天地牆之所有面飾材、燈具(規格型式位置)、排油煙管、排風管、瓦斯主幹管、瓦斯錶、立管及各戶支管(均以明管方式設

置)，係依主管機關核准之相關圖面及各該公用事業單位設計之標示位置裝設施作，買方不得變更。

- (九)本大樓預留之分離式冷氣室外機及其冷媒套管穿牆（樑）處位置均由建築師統一規劃設計，買方不得變更。
- (十)買方如因日後裝潢需求，需追加留料之地壁磚或耐磨木地板時，應於辦理室內工程變更時，一併提出申請，並繳清追加費用，否則日後不得以任何理由要求賣方無償提供相關建材。
- (十一)如因買方更換戶別或退戶時，買方應負擔工程變更後恢復原設計之所有費用及稅費，並同意賣方於買方已繳之款項中扣除。

二、賣方變更設計：

- (一)本大樓內外之公用事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯、汙水、消防之設備管線等，均由賣方依主管機關核發之藍圖或設計圖設計施工，若各公用事業主管機構於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依主管機關之意見變更。
- (二)鋪設於本大樓室內外之建築物建材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方亦同意賣方依主管機關規定辦理變更設計：
 - 發電機、消防泵浦、抽水馬達、電錶箱、電梯機房、消防設備、消防灑水系統、排風設備、電信室、汙水處理設備、瓦斯管線及其他建築物主要設備等。
- (三)供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、污排水系統、消防系統（含逃生器具及指示牌（燈）、消防灑水系統等）空調設備、及其他公共設備等所有機電設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，買方同意按其設置位置交屋及善加管理、維護。
- (四)本大樓為預售案，所有公共設施項目於簽約時賣方已明確告知買方，買方及各屆管理委員會同意日後均不得向賣方

要求增設或變更或取消本大樓所有公共設施項目或增加任何費用或基金。

第十四條 房地所有權移轉登記及期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

三、賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

（三）本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一項、第二項之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、買方於尚未付清價款及各項稅費前，賣方或其指定之地政士，

對於買方之各項相關產權憑證及建物之相關從物如鑰匙等有留置之權。

第十五條 地價稅、房屋稅分攤比例、稅費及其他費用負擔約定

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份日數比例分算稅額。
- 三、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，但買方未依本契約第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、本契約房地所有權移轉，買方應負擔移轉登記及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、含中途變更名義補徵之契稅、實價登錄費、地政士代辦費、貸款手續及保險費、各項規費及雜支及法令規定各項附加稅捐由買方繳納之稅費等。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。
- 五、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。
- 六、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，（本項費用共計為新臺幣_____萬元整計算）將來按實際支付多退少補於交屋時結清，多退少補。
- 七、凡有關本大樓社區之一切公共設施、清潔、設備保養、安全管理人員薪資、耗材等費用相關管理設備、設備維護、耗材等費用，自交屋日起均由買方負擔，買方依法不得以任何理由拒絕繳付。
- 八、買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費；交屋後賣

方代管期間，均由買方依本條第九項所按月繳交之管理費用分攤支付，如有不足應由全體區分所有權人分攤繳付。

- 九、本案管理費房屋每坪新台幣壹佰參拾元整(依本契約房屋銷售合計坪數計算)，買方持有機械汽車停車位每位新台幣壹仟貳佰元整，本大樓之約定專用、空地、露臺等均不計管理費。以上按月繳交之管理費用做為管理委員會開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護及其他一切委外執行或經常性支出等費用之支出，由賣方統籌處理，俟社區管理委員會成立或管理負責人產生後，賣方扣除前開支出費用後，應即結算掣據，餘額無息移交予社區管理委員會或管理負責人。
- 十、本條所列買方應負擔之稅費及其他費用，無論該單據抬頭為何人，均應由買方負擔，買方接到賣方繳款通知七日內，以現金或即期支票繳付賣方完成，如有逾期，每逾一日應按已繳房地總價款萬分之二單利計算遲延利息予賣方。

第十六條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，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。為維護施工場所及人員安全，除買方驗屋時間內，不得進入工地參觀。
- 二、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，由賣方負擔。

第十七條 通知交屋期限及交付不動產相關文件之條件

- 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款義務：
- (一)賣方付清因遲延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)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務記錄卡、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）及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起_____日內配合辦理交屋手續。但可歸責於賣方時，不在此限。買方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。
- 四、交屋時，買方同意本房屋之點交以買方專有部分為準。另因作業之考量，其共有使用部分及圍牆、外牆或鄰房狀況等均不列入交屋範圍，買方不得以該等部分未完成或以其他理由拒絕辦理交屋。前開共有使用部分，買方同意賣方應於第一戶通知交屋日起至本大樓成立管理委員會前完成。
- 五、買方同意自通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，應即負擔本戶之水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 六、買方未辦妥交屋手續及結清本契約買方應付款項、稅費時，而

擅自遷入、裝修、搬運物品者，因買方之使用行為造成之損害概由買方負全部法律責任及賠償賣方之所有損失。

第十八條 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，結構部份（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，未涉及結構之防水保固五年（範圍包括：屋頂版、露臺、廁所、窗框防水），固定建材（如：門窗、粉刷、木地板及地壁磚等裝修材）、設備部份（如消防、機水電、機械停車、電梯等）及公共設施設備等負責保固壹年，賣方應於交屋時出具房屋保固服務記錄卡予買方作為憑證。
- 二、除賣方能證明可歸責為買方使用不當、因正常使用所造成之自然耗損或因不可抗力、天候變化、環境因素、人為因素或裝潢破壞等造成之變化（諸如，水電開關、燈具之耗損、壁面之污損或伸縮細紋、地坪拆除或破壞等），均不在保固範圍內。
- 三、第一項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十九條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 一、本大樓共有部分分管約定方式及範圍配置圖詳如附件（一）及（七）。
- 二、地下層停車位：本契約地下層共參層，總面積為 309.80 平方公尺（93.71 坪），扣除第四條所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 154.57 平方公尺（46.76 坪）由賣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預售屋承購戶。
- 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，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、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。
- 五、法定空地、露臺、非屬避難空間之屋頂平台，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。
- 六、依本契約第十四條等相關規定買方即為產權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管約定，依本共有分管之性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張不生效力。

第廿條 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，將共有部分、約定共有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，如主管機關未能派員會同點交者，買方同意不得以此為由拒絕點交。賣方另依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定提撥社區公共管理基金，管理委員會或管理負責人於移交上述公共設施、設備後，得向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付本基金，同時管理委員會或管理負責人應設專戶儲存，其管理

方式應依區分所有權人會議之決議辦理。若賣方已通知由管理人會同檢視共有使用部分及設備(以下稱公共設施)之日期，並準備檢視點交項目後，如管理人逾期不負保管責任。如賣方已將相關之文件資料及鑰匙等辦理點交所必備之物移交予管理人，並由管理人收訖，則為管理人已辦理點交完畢。

- 三、買方或繼受人或承租人或各屆管理委員會或管理負責人同意不得要求變更賣方依法提列之公共基金金額或以任何理由要求賣方支付其他款項。

第廿一條 房地轉讓條件

- 一、自本契約簽定日起買方即為產權登記名義人，倘買方為未成年人，其法定代理人對買方依本契約所應負擔之一切義務願負連帶保證人之責任。
- 二、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先依主管機關規定辦理。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、前款情形，除第三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地總價款萬分之_____ (最高以萬分之五為限) 之手續費。
- 六、其因而產生之申報義務或各項稅費由買方負擔，倘簽約後因政府稅法變更，買方亦應依主管機關規定辦理。
- 七、依前項約定，買方之承受人於契約轉讓時，應立書面切結買方已將本契約內容、銷售廣告內容、工程變更項目等全部內容詳細告知承受人，且承受人已完全知悉、全數同意，承受人無條

件承受買方就本契約之一切權利義務及履行買方未履行之全部義務。

- 八、買方及其承受人需提供賣方所有轉讓資料(含姓名、住址、電話、身分證字號及合約金額等)以供主管機關、銀行、地政士、不動產開發信託公司受託人登錄資料或查核，賣方及承受人不得拒絕。
- 九、買方如已辦理工程變更，並應繳清所有變更費用，買方之承受人概括承受該工程變更，不得要求任何變更。
- 十、買方之承受人不得以本契約約定事項外之任何事由要求賣方履行，否則賣方得不辦理所有權移轉登記。

第廿二條 特別約定

- 一、買方同意授權賣方於依法召開『雙全星』第一次區分所有權人會議前為本大樓共有使用部分之管理人，負責本大樓共有使用部分之使用、管理及清潔維護等事宜。
- 二、自前項賣方擔任本大樓共有使用部分之管理人時，買方同意賣方就本大樓共有使用部分水電、管理及清潔等費用，得以本契約第十五條第九項所收款項直接支付。
- 三、本大樓任何一戶從事修繕，倘因工程技術上之需要而進入本戶內修繕時，買方應同意其進入修繕，且不向維修人員或賣方主張水電費用分擔及其他賠償，惟因修繕而導致毀損，應由修繕人員負擔之。但本戶內專為便於修繕之管道間、牆面、出線口等，買方同意不設置固定裝潢及物件，否則如因需修繕而致部分之毀損，由買方自行負責修復。
- 四、本大樓之汽車停車位因需另行價購，故所有權與使用權屬賣方或向賣方購買之人所有，惟地下室於發佈防空警報時應開放為防空避難之用。買方充分了解其汽車如停放於其所購買之本大樓地下室車位時，應自負保管之責，與賣方無涉。
- 五、本大樓入口之梯廳、電梯、通道、屋頂平台等公共設施及外牆，賣方得為銷售之目的無償優先使用之，買方及管理人（管委

會)不得妨礙或阻擋賣方帶看之客戶出入門禁及社區公共設施等。惟賣方亦應於銷售目的完成後,回復原狀歸還之。

- 六、本契約有共同承買者(買方為數人者),除對本契約之買方義務(買方應繳付之所有價款、稅費及其他應履行之事項等)共同負連帶責任外,並應指定一人為送達代收人,賣方依本契約向買方所為之通知或意思表示以送達至送達代收人為合法送達,對買方全體均生合法送達之效力,若其中一人違約,視為全體承買者違約。
- 七、買方清楚知悉本契約房屋係依『都市危險及老舊建築物加速重建條例』申請新建住宅性能評估之結構安全性能設計,買方及本社區管理委員會應配合主管機關、財團法人台灣建築中心及技師公會及賣方檢查,不得拒絕配合,若拒絕配合造成賣方損失,概由買方全數賠償。

第廿三條 賣方之瑕疵擔保責任及其他約定

- 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_____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。
- 三、於交屋後若有發生上開糾紛情事時,概由賣方負責清理,買方因此所受之損害,賣方應負完全賠償責任。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由,致本契約房屋不能繼續興建時,雙方同意解約,解約時賣方應將所收價款無息一次退還買方。
- 五、除本契約除另有約定外,買方同意不得基於本契約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押,如買方與第三人發生糾紛,致買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,賣方得書面催告買方限期解決,其因此所造成賣方之損害應由買方負責賠償。。

- 六、自簽定本契約日起買方即為所有權登記之名義人，除因第二十一條第三款外，買方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對賣方不生效力，且因此而發生糾紛或致使賣方遭受損失時，買方應負賠償責任。
- 七、本契約書(含附件) 及有關分管約定、「雙全星」社區管理規約(草約)(附件八)對於買賣雙方權利義務之受讓人、繼受人、管理人、承租人均具同等拘束力，買方應於轉讓、出借或出租時將分管約定之事項列入契約並告知繼受人或承租人，俾使其完全知悉及遵守，如有違反，買方應負損害賠償之責。
- 八、如買方為限制行為能力人或無行為能力人，其法定代理人對買方依本契約應履行之一切義務負連帶責任(適用民法連帶債務之規定)。交屋後買方及繼受人已不再復與賣方有任何關係存在，買方及其繼受人並同意放棄對賣方之任何請求權，同時不得再向賣方提出任何權利主張。
- 九、本契約一切規定對雙方權利義務之受讓人、繼承人、使用人或管理人、受贈人等同具約束力，以上各方均不得以買方與前手之原因關係作為抗辯之事由，如買方為未成年人，應由其法定代理人代理簽約或由其法定代理人出具書面同意書予賣方後始得簽約，若有任何稅務、款項產生均由買方及其法定代理人自行負責。

第廿四條 委刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立『委刻印章同意書』附件(五)，以作為本房屋及土地之房地產權移轉登記、金融貸款抵押權設定之申請或變更、撥款、稅捐申報相關手續之用、申辦自來水、電過戶變更、天然瓦斯申請之用及區分所有權人會議出席委託書及所有任何關於本契約買方須配合之事項所用，非經買方同意不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第廿五條 違約罰則

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定(即第二十三條第一、

- 二項規定)者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之_____（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第廿六條 相關契約及附件

- 一、本契約書之附件(圖)為本契約之一部份，與本契約具有同等效力，買方於簽定本契約之同時已充分認知、瞭解，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約，本契約附件計有十二項如下列：

- 附件：(一)房屋平面圖。
- (二)停車空間配置圖。
- (三)付款明細表。
- (四)委辦貸款契約書。
- (五)委刻印章同意書。
- (六)建材設備說明書。
- (七)法定空地、共有部分、約定共用圖。
- (七之一) 基地因原坐落建物與鄰屋建物為使用共用壁
- (八)「雙全星」社區管理規約(草約)。
- (九)裝潢施工管理辦法。
- (十)不動產信託證明書影本。
- (十一)個人資料運用同意書。
- (十二)建造執照影本。

二、買賣雙方同意如未加蓋騎縫章仍不影響本契約效力。

第廿七條 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。

第廿八條 通知及送達

買賣雙方互相所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址或簽定本契約時買方留之身分證影本所載之戶籍地址掛號郵寄為之，如有變更地址，變更之一方應即時以書面掛號通知對方更改，如對方拒收或無法送達而致退回者，以郵局第一次投遞日為送達日期。

第廿九條 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方法院為第一審管轄法院。

第三十條 契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，契約書乙式貳份，買賣雙方各執壹份為憑。

第卅一條 個人資料之蒐集、處理及利用

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
路街 段 巷 弄 號 樓

通訊地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
路街 段 巷 弄 號 樓

連絡電話：

電子信箱：

賣 方：上閣興建設投資股份有限公司

法定代理人：張鴻傑

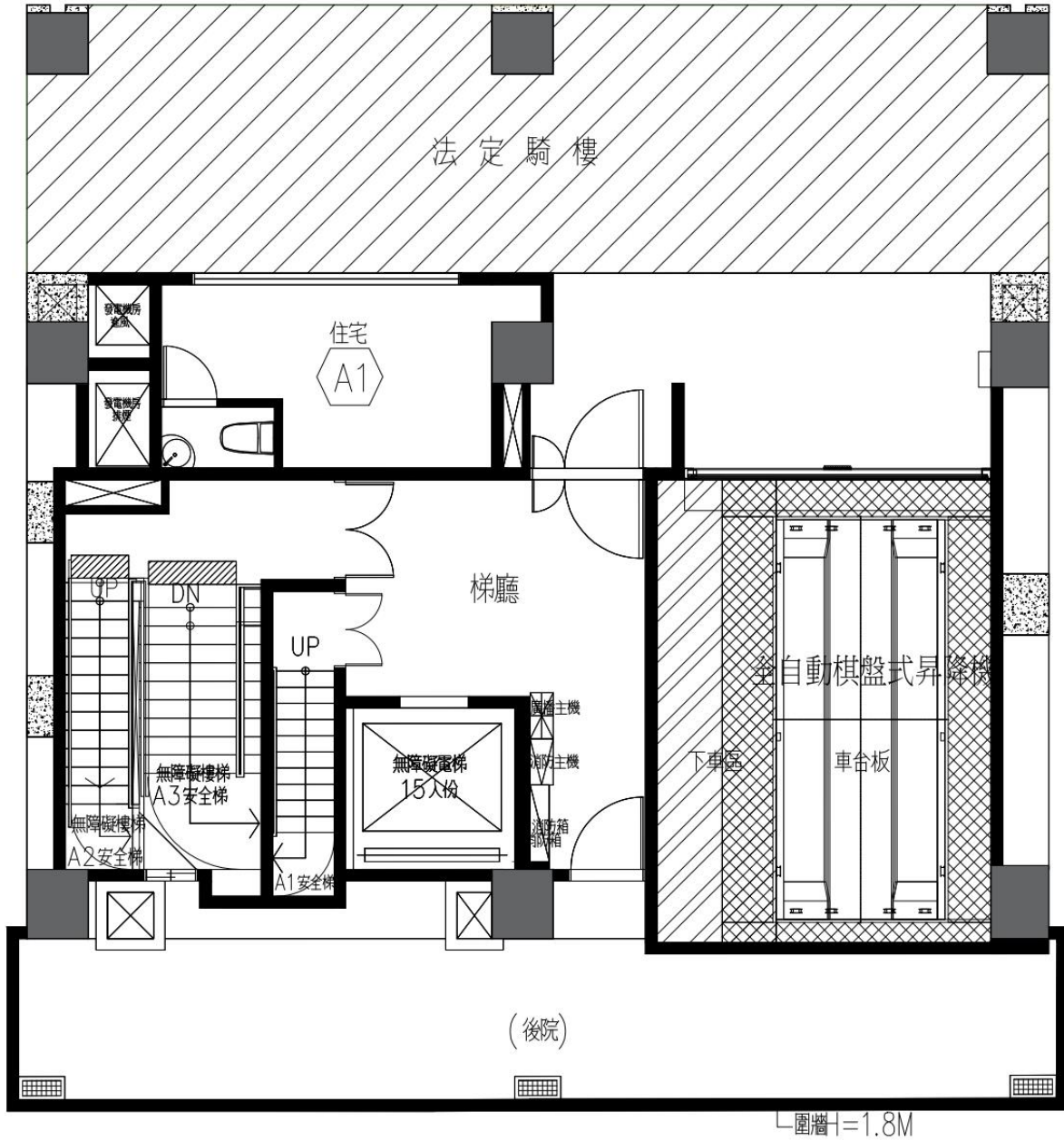
統一編號：83584254

地 址：台北市中山區合江街130巷30號1樓

電 話：2557-7737

中 華 民 國 年 月 日

附件(一)、地上一層房屋平面圖暨法定騎樓



 共用部分法定騎樓

買方確認簽章： _____

地上二層房屋平面圖

※買方購買『雙全星』_____戶_____樓房屋，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求，賣方保有修改權利，賣方並得依附件(五)約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

地上三~八層房屋平面圖

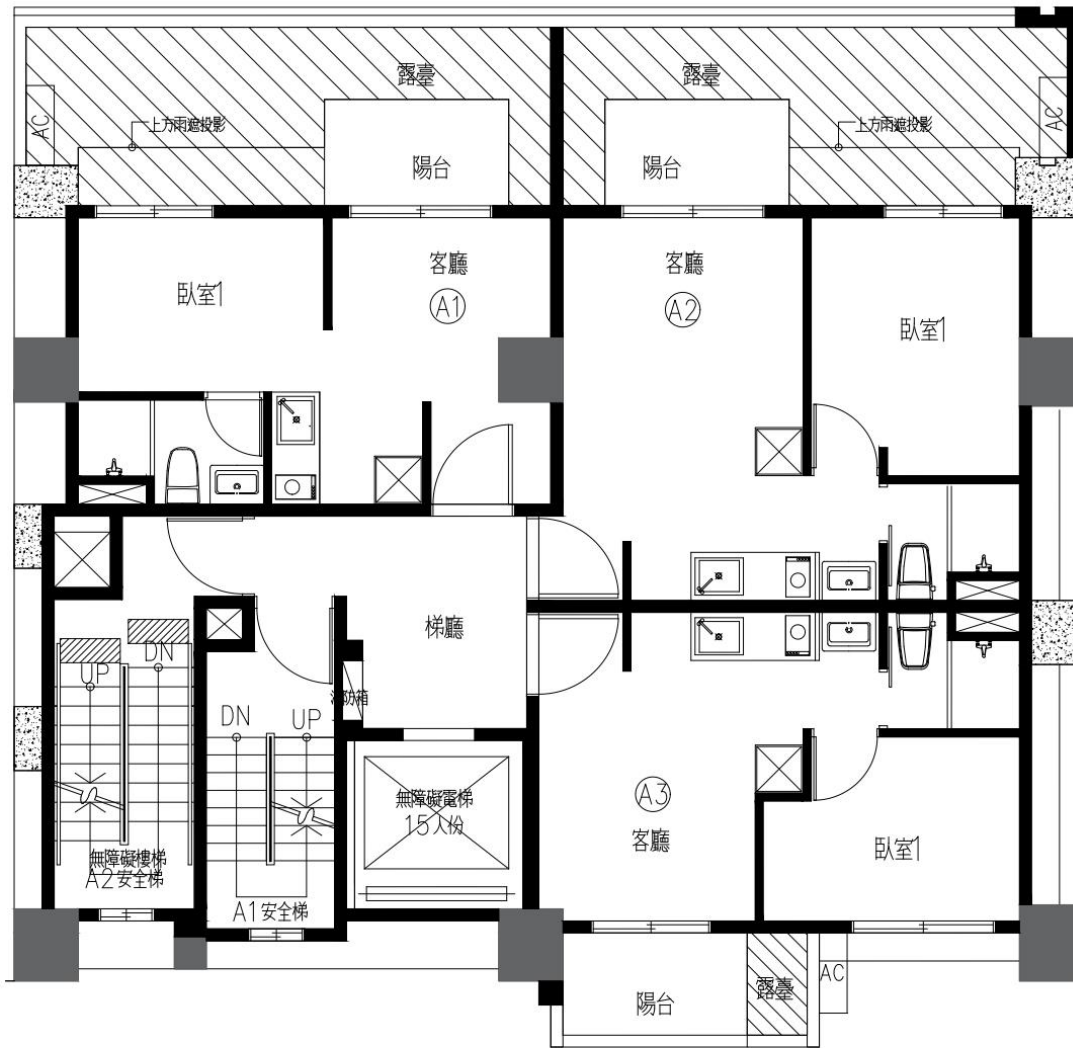
※買方購買『雙全星』_____戶_____樓房屋，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求，賣方保有修改權利，賣方並得依附件(五)約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

地上九層房屋平面圖

※買方購買『雙全星』_____戶_____樓房屋，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求，賣方保有修改權利，賣方並得依附件(五)約定辦理，並依使用執照圖面為準。



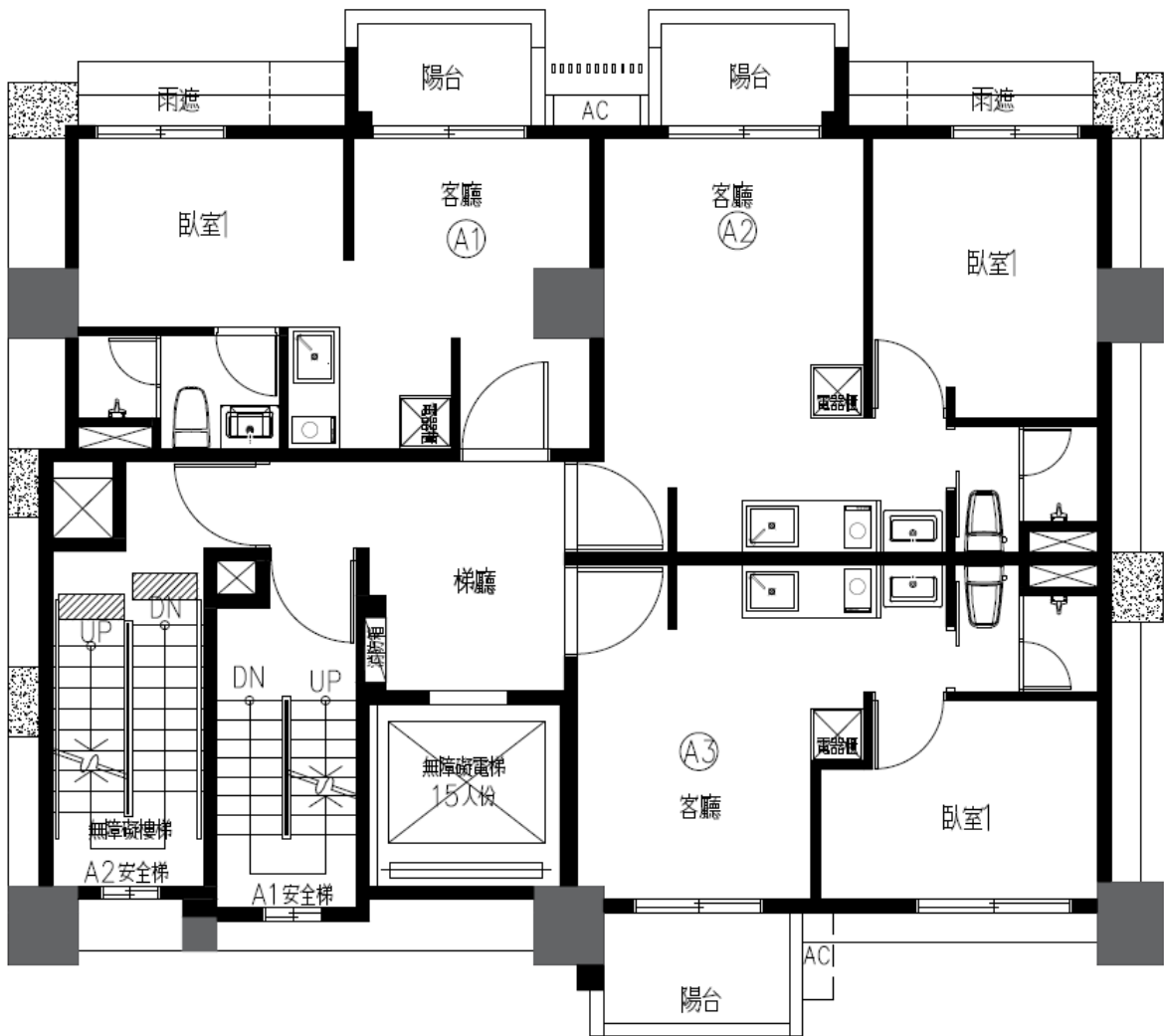
九層平面圖

 約定專用

買方確認簽章：_____

地上十~十一層房屋平面圖

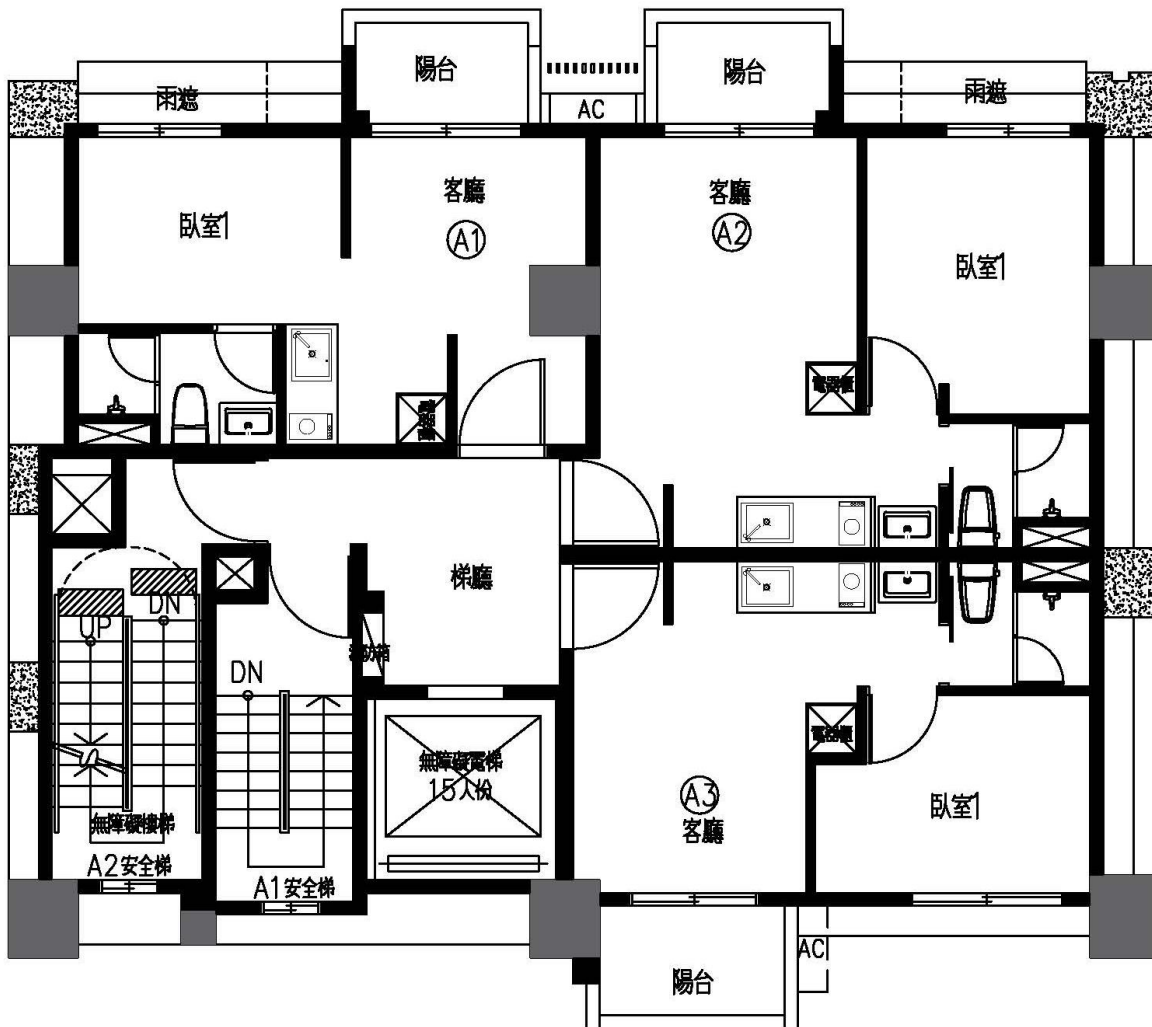
※買方購買『雙全星』_____戶_____樓房屋，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求，賣方保有修改權利，賣方並得依附件(五)約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

地上十二層房屋平面圖

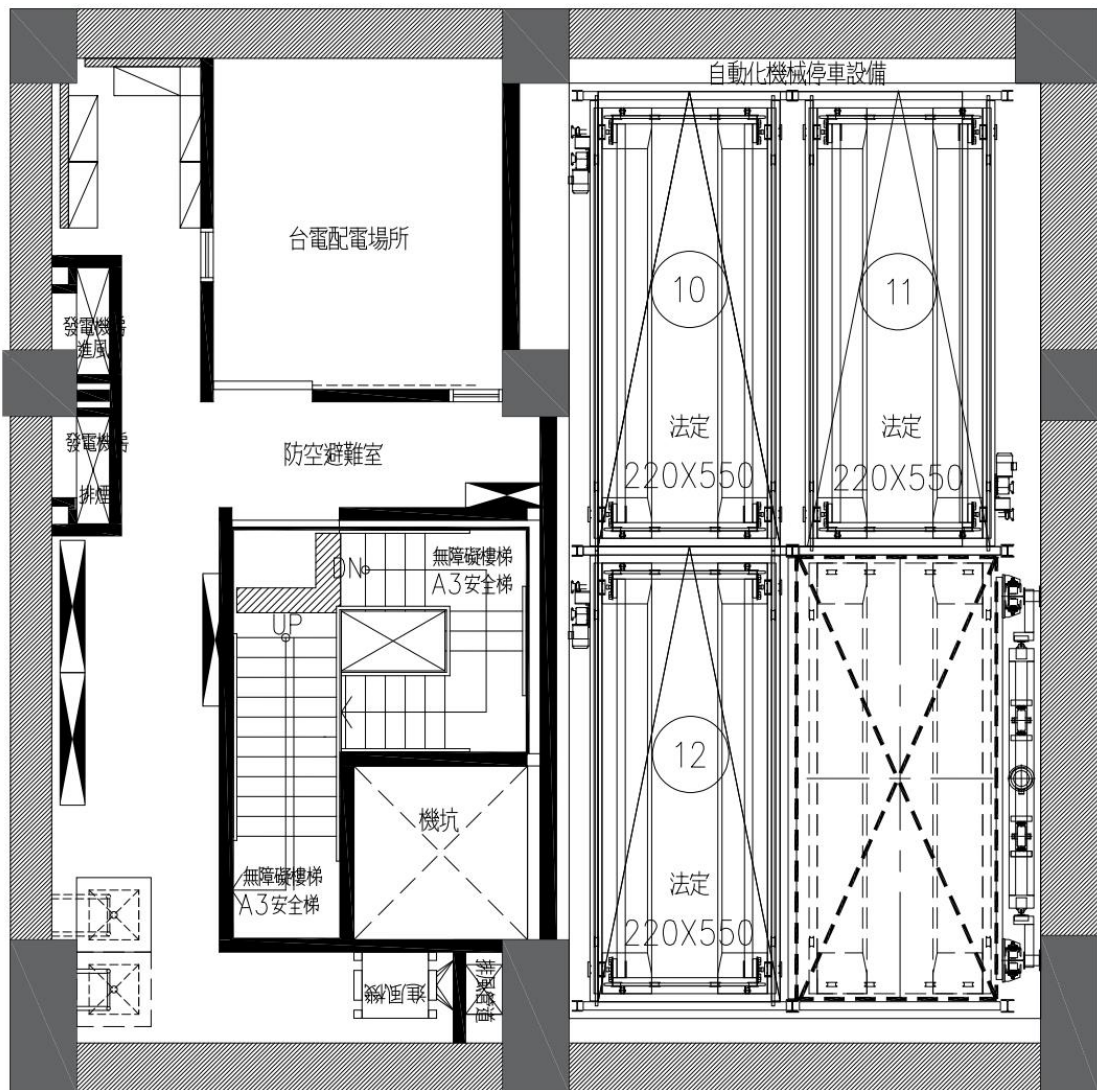
※買方購買『雙全星』_____戶_____樓房屋，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求，賣方保有修改權利，賣方並得依附件(五)約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

附件(二)、地下第壹層停車空間配置圖

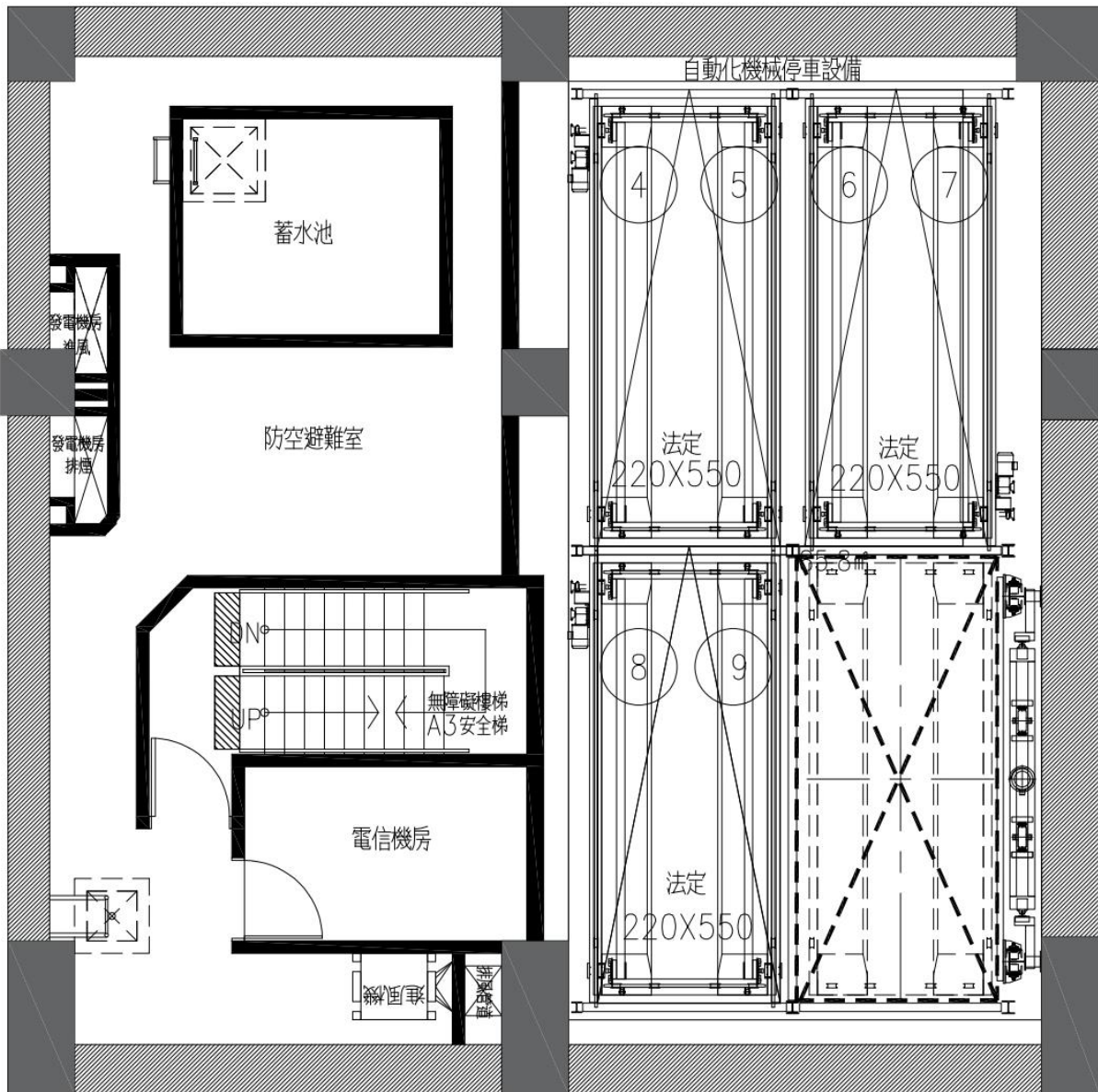
※買方購買汽車停車位屬於機械式汽車停車位座落於地下第壹層_____號，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求需變更部分設計、編號、增設或取消部份空間、設備，在不影響其停車使用情況下賣方保有修改權利，賣方並得依附件(五)約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

地下二層停車空間配置圖

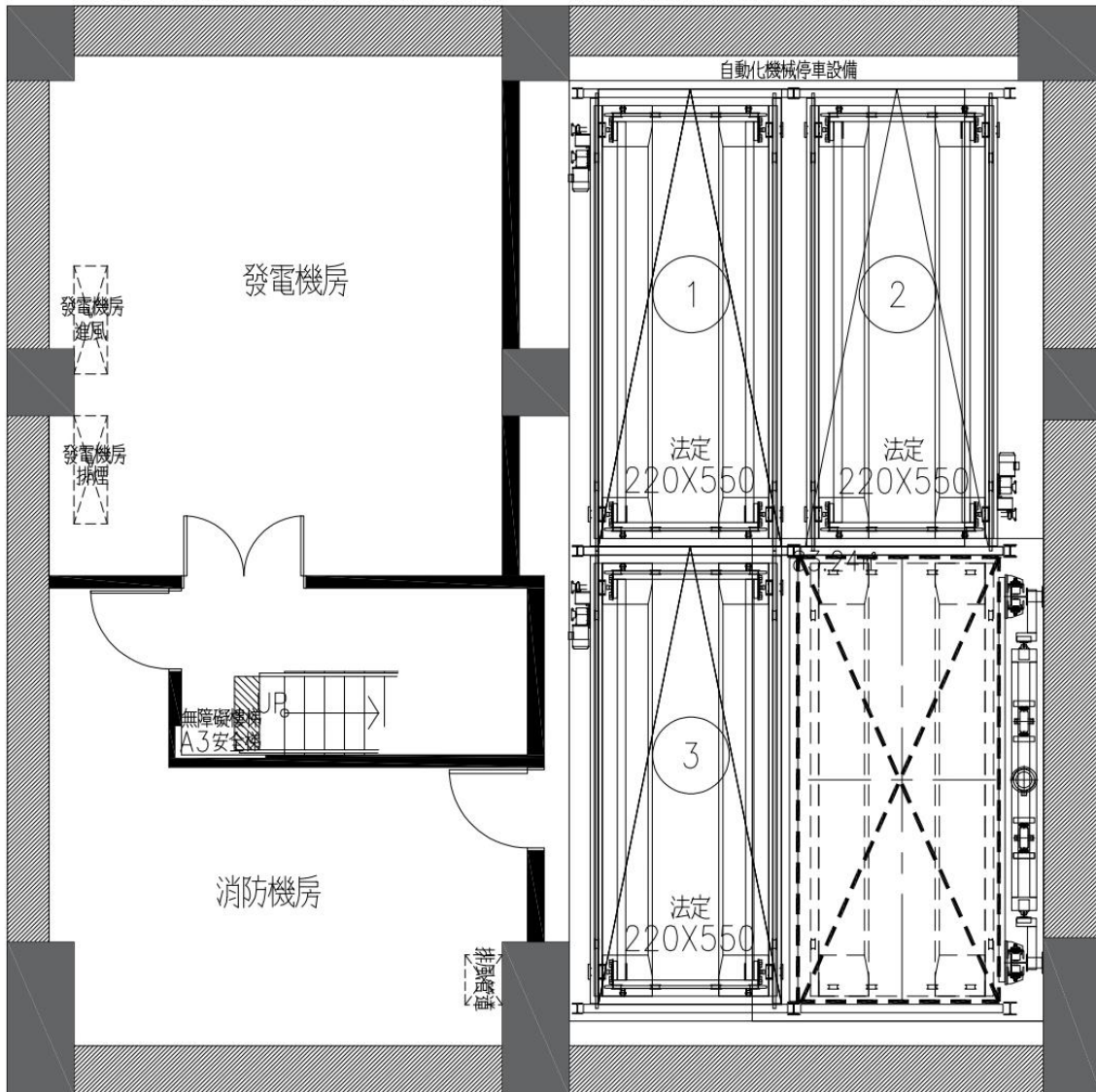
※買方購買汽車停車位屬於機械式汽車停車位座落於地下第貳層_____號，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求需變更部分設計、編號、增設或取消部份空間、設備，在不影響其停車使用情況下賣方保有修改權利，賣方並得依附件（五）約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

地下第參樓停車空間配置圖

※買方購買汽車停車位屬於機械式汽車停車位座落於地下第參層_____號，此圖面係以建築執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求需變更部分設計、編號、增設或取消部份空間、設備，在不影響其停車使用情況下賣方保有修改權利，賣方並得依附件（五）約定辦理，並依使用執照圖面為準。



買方確認簽章：_____

附件(三)、付款明細表

應付款項/期別	應付款項/金額(新台幣)			
定 金	仟	佰	拾	萬元整
簽 約 金	仟	佰	拾	萬元整
一樓底板完成	仟	佰	拾	萬元整
結 構 體 完 成	仟	佰	拾	萬元整
使 照 掛 件	仟	佰	拾	萬元整
銀 行 貸 款	仟	佰	拾	萬元整
交 屋 款	仟	佰	拾	萬元整
合計新台幣	仟	佰	拾	萬元整

附件(四)、委辦貸款契約書

立契約書人_____（以下簡稱買方）茲因訂購上閣興建設投資股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『雙全星』_____戶_____樓房屋及地下_____層機械式汽車停車位_____號壹位，特以上開建物產權委託賣方向金融機構代辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款，其有關委託及約定事項如下：

第一條 買方委託賣方向金融機構（含選定貸款金融機構）申請抵押貸款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整（以資繳付本契約付款明細表中金融貸款項下之價款）。

第二條 買方需向賣方接洽之金融機構開立活期儲蓄存款帳戶，以利貸款申請作業。

第三條 買方應以所訂購之土地、房屋共同作為抵押物，並以買方為債務人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、費用等，買方同意悉依貸款機構之規定辦理之，必要時覓妥信用及資力條件良好之保證人，並保證履行償還貸款本息之義務。

第四條 為確保賣方於貸款核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融機構簽立撥款委託同意書、存摺、取款憑條及其他必要文件，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣方帳戶，且買方保證本委辦貸款契約書簽定後，買方除有違反第十二條第二項、第三項或其他修繕無法恢復其功能之重大瑕疵外，不以任何理由片面向承貸之金融機構作任何停止或遲延撥付之表示，否則即按本約第九條處理外，賣方並得行使本委託書第五條之本票債權。

第五條 買方並應簽發禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之同額商業本票（票面金額即本貸款契約第一條之金額）。如賣方未如期收到貸款金額或買方因任何原因未能貸得貸款時，賣方得將上開本票提示兌領或逕付強制執行。

第六條 本貸款為應繳價款之一部分，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融貸款機構規定之各項貸款手續辦理，不得拒絕，如須買方親自會同辦理時，買方除有違反第十二條第二項、第三項或其他修繕無法恢復其功能之重大瑕疵外，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，經賣方通知後不辦理貸款，應依房地預定買賣契約書第十條第三項約定辦理，否則以本約第九條處理。

第七條 買方同意本建案於使照取得後，買方同意按金融機構之規定及賣方通知期限內辦妥一切手續，因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、地政士代辦費、保險費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知時如期繳交以便辦理。

第八條 本委辦貸款契約書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地預定買賣契約書相關約定及誠信原則辦理。

立書人：

買方：

身分證字號：

連絡電話：

地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
 路街 段 巷 弄 號 樓

賣方：上閤興建設投資股份有限公司

法定代理人：張鴻傑

統一編號：83584254

連絡電話：2557-7737

地址：台北市中山區合江街130巷30號1樓

中華民國 年 月 日

附件(五)、委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人

受託人：上閣興建設投資股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『雙全星』_____戶_____樓房屋 (包含不包含) 地下_____層機械式汽車停車位_____號壹位及該建築基地應有部分(持分)權利事宜，雙方以印章授權委託事項切結約定如下：

- 一、本同意書依據買賣雙方訂定之『房地預定買賣契約書』第二十四條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於向稅捐、地政、戶政、建管、城鄉局、區公所、台電、自來水、瓦斯公司、工務單位、危老重建及有關機關等所有相關單位申請辦理圖說文件申請及變更、稅捐申報、土地現值、契稅申報、所有權移轉及申請金融機構貸款、撥款相關文件、信託事務、領取銀行貸款、抵押權設定、土地合併、土地分割、水電、瓦斯等申請及過戶相關事宜、公共水電費用分攤至各戶之手續及第一次區分所有權人會議出席委託書等所有買方為履行本契約須配合之各項文件之申請、變更、撤銷、終止及領用等均授權賣方使用；買方違約時，買方同意賣方得逕行於土地增值稅、契稅申報及所有權移轉登記撤銷書類用印，並辦理所有權撤銷相關手續。
- 四、非經買方同意，賣方不得將前項授權印章使用於本同意書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。買方本於自由意志及充分瞭解本同意書各項授權用途，並切結中途不得片面撤銷、終止委託、變更或對本項委任增加任何限制，且不得向建管處、地政事務所、金融機構等有關主管機關就第二條授權使用範圍提出任何異議，否則為買方違約，其撤銷或加以限制之行為一概無效。
- 五、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三條各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛，不得影響本項授權之成立。
- 六、立同意書人係於簽訂『房地預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立 書 人：

買 方：

身分證字號：

連 絡 電 話：

地 址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
路街 段 巷 弄 號 樓

賣 方：上閣興建設投資股份有限公司

法定代理人：張鴻傑

統 一 編 號：83584254

連 絡 電 話：2557-7737

地 址：台北市中山區合江街130巷30號1樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(六)、建材設備說明書

壹、建築結構及外觀

- 一、本大樓結構經豐立工程顧問公司楊永豐結構技師電腦計算，符合內政部頒佈之建築技術規則採用鋼筋混凝土結構設計，並依台北市工務局核准圖樣嚴格管制施工全部樑柱、樓版無論承重、抗壓、風力、耐震、防火等特性，均符合內政部頒佈之國家最新安全標準及建築物耐震設計規範及解說之要求，並依建造執照核准圖樣施工，建築結構堅固安全。
- 二、本案採用豐興鋼鐵加釩高拉力韌性鋼筋，符合鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象，並不定期抽樣檢查，確保工程品質。
- 三、SGS 檢驗合格預拌混凝土採用力泰高品質高強度(5000psi 以上)混凝土，並由廠商出具氯離子檢測證明(無海砂證明)、電弧爐煉鋼渣(石)，氯離子含量符合國家 CNS 標準。
- 四、本案由黃永興建築師團隊設計外觀，北向立面一、二樓基座石材搭配金屬鋁板、三樓以上橫樑搭配金屬鋁板及丁掛磚、牆面搭配丁掛磚，九~十二樓陽台(露臺)牆面採 5+5mm 膠合強化玻璃欄杆、搭配垂直金屬隔柵，東向立面設計本案 Logo，柱位、橫樑及牆面採石材搭配丁掛磚，南向立面牆面搭配丁掛磚、陽台牆面採 5+5mm 膠合強化玻璃欄杆、西向立面柱位、橫樑及牆面採石材搭配丁掛磚。
- 五、本案外牆為 15cm RC 牆，雙層雙向配筋。
- 六、本案樓版為 15cm 厚度之鋼筋混凝土造樓版。
- 七、本案由黃永興建築師團隊精心設計，配合外觀規劃夜間整體照明。

貳、公共空間

- 一、一樓門廳牆面、地坪採用天然石材搭配磁磚、平頂設計木作造型天花搭配照明燈具。
- 二、電梯：採用日立永大電梯 15 人份無障礙電梯一部，梯廂挑高 250cm、速度 105m/min、安全門檔防夾保護裝置、延遲關門功能、梯廂設監視系統 CCTV、並配置人臉變識系統加感應式讀卡系統管控大樓各樓層過濾外部人員進出、設置緊急求救警鈴、對講機並與日立永大電梯管理中心連線、停電時自動切換至緊急電源、SHARP 正負離子空氣淨化系統、梯廂內部設計不銹鋼鍍鈦金屬飾板搭配鏡面玻璃，地坪鋪設天然石材。

- 三、公共樓梯間：鋪設止滑石英磚並採用實木扶手，設置燈具照明設備。
- 四、一樓迎賓門：採金屬藝術大門，附三合一門禁管制系統及影像對講門口機。
- 五、二樓以上梯廳：梯廳之地坪、牆面採用石英磚，平頂採用木作造型天花、燈具設置感應式自動照明設備。
- 六、一樓門廳：採用電子佈告欄、室外信箱、外送櫃、包裹櫃採人臉辨識、QR Code 及電子磁扣感應開啟。
- 七、垃圾暫存區：一樓後院設置垃圾儲藏區，設有洗滌龍頭及水槽、一般垃圾、廚餘冷藏櫃、資源回收區，以供本社區管理使用。

叁、各戶室內建材

一、門窗：

1. 二樓以上玄關門：採鑄鋁防暴鋼木門具防盜、防火功能並搭 APD 或維夫拉克五合一, 智能電子鎖。A1 戶 1 樓採電動鐵捲門。
2. 二樓以上工作陽台門：採用三合一通風門，集採光、換氣、通風、防水、於一體另搭配 8mm 強化玻璃。
3. 二樓以上臥室門：採實心木門扇配水平鎖，尺寸 85 cm*210 cm。
4. 一樓以上浴廁門：採實心木門扇配水平鎖，尺寸 75 cm*210 cm。
5. 二樓以上鋁門窗：每戶門窗採用 YKK、不二，日本品牌氣密隔音鋁窗附紗窗及防墜開關，搭配 5+5mm 膠合強化玻璃，防風、防雨、隔音效果更佳。

二、牆面：

1. 隔戶牆均為 15cm 厚度 RC 牆，雙層雙向配筋。
2. 二樓以上室內隔間採高防火性能、高隔音石膏磚。
3. 二樓以上客廳、臥室：ICI 乳膠漆。A1 戶 1 樓：ICI 乳膠漆。
4. 二樓以上廚房：廚具上下櫃中間牆面貼烤漆玻璃。
5. 一樓以上浴室：採用柏拉圖、冠軍或三洋 30 cm x 60 cm 磁磚。
6. 二樓以上陽台：採用二丁掛磚。
7. 九樓各戶露臺：採用二丁掛磚。

三、地坪：

1. 一樓以上客餐廳、臥室、廚房：鋪貼太格強化木地板。
2. 一樓以上浴室：採用柏拉圖、冠軍或三洋 30cm x 30cm 止滑磁磚。
3. 二樓以上陽台：採用柏拉圖、冠軍或三洋 15 cm x 30 cm 搭配 30 cm x 30 cm 止滑地磚。
4. 九樓各戶露臺：採用柏拉圖、冠軍或三洋 15 cm x 75 cm 止滑地磚。

四、平頂：

1. 二樓以上客廳、餐廳、房間：ICI 乳膠漆。A1 戶 1 樓：ICI 乳膠漆。
2. 二樓以上廚房、浴室：採矽酸鈣板及 ICI 乳膠漆搭配照明燈具，並留設檢修孔。A1 戶 1 樓：浴室採矽酸鈣板及 ICI 乳膠漆搭配照明燈具，並留設檢修孔。
3. 二樓以上陽台：鋁企口天花板搭配照明燈具。

五、廚房設備：精選整體廚具檯面採用天然 90%以上石英石。

(廚具設備及檯面尺寸，依照各戶空間實際尺寸整體規劃之)

1. 二樓以上櫃身：採用歐洲進口塑合板貼上美耐皿紙搭配鈦金不鏽鋼門板，附歐洲 Blum 五金緩衝鉸鏈、緩衝鋁抽屜組。
2. 二樓以上給水銅器採三用水龍頭。
3. 二樓以上林內懸掛式烘碗機。A1 戶 2F~8F 林內廚下型烘碗機。
4. 二樓以上義大利 GLEM GAS 炭入式油煙機。
5. A1 戶 2F~8F、A2 戶 2F~8F 林內二口瓦斯爐。
A1、A2 戶 9F~12F 林內單口 IH 爐、A3 戶 2F~12F 林內單口 IH 爐。
6. 二樓以上廚下櫃搭配美國愛科單濾心淨水組。
7. 二樓以上電器櫃配電源插座。

六、衛浴設備：

1. 二樓以上馬桶：採用 TOTO、INAX 或 Panasonic 全自動馬桶。A1 戶 1 樓馬桶：採用 TOTO、INAX 或 Panasonic 單體式。
2. 面盆：採用 CATALANO 或 GSI 面盆搭浴櫃並搭配鏡櫃(A1 戶 1 樓搭配明鏡)。
3. 面盆給水銅器：採用德國 Hansgrohe 或 Grohe 出水銅器。

4. 二樓以上淋浴給水銅器：採用德國 Hansgrohe 或 Grohe 定溫出水銅器搭配滑桿。
5. 二樓以上淋浴玻璃：採用三門連動式搭配 6mm 強化玻璃。
6. 二樓以上通風設備：採用 Panasonic 四合一暖風機具乾燥、換氣、暖房、涼風等功能。A1 戶 1 樓採用抽風機。
7. 二樓以上五金配件：雙層置物架、三角置物架。
8. 浴室排氣採當層排放設計。

肆、給水、排水設備系統

1. 地下二層及屋頂一層設有水箱。
2. 採間接供水，除總錶外均有獨立分錶，由地下二層蓄水池經由兩組泵浦自動交替控制送至屋頂蓄水池，經各戶獨立水錶以重力方式給水。
3. 冷、熱給水管均為不銹鋼管採用雙壓接。熱水管並被覆保溫。
4. 污水管採用衛生下水道專用低噪音橘色發泡管，雨、排水管採用南亞、大洋等正字標記之 PVC 厚管。
5. 揚水管依法設置水錘吸收器。
6. 所有污、排水管採用 STUDOR 正負壓調節器、吸氣閥設計，有效防止穢氣亂竄及防止病菌垂直感染的可能，排水孔採用不銹鋼落水頭，室內污水系統經由管道排入污水處理槽或直接排入衛生下水道。
7. 本棟七樓以上各戶給水系統設置電子穩壓加壓馬達。

伍、機電設備

一、電器設備：

1. 公共用電：採三相四線式 220V/380V 供電，設獨立電表。
2. 供電方式每戶單相三線 110/220V 電源。
3. 每戶開關面板採 Panasonic 面板附夜間指示，
4. 每戶電源箱銅板內設置，無熔絲開關及漏電斷路器採用士林、東元品牌。
5. 電線採用太平洋、華新麗華品牌均通過商檢局檢驗合格，並符合 CNS 標準。
6. 電線 PVC 管採用南亞、大洋等品牌均通過商檢局檢驗合格，並符合

CNS 標準。

7. 各樓層梯廳特設感應燈，節省照明用電。

二、緊急發電系統：

1. 地下三層發電機系統採大同機電設備，停電時可供電梯安全逃生、污廢水、給水幫浦、消防設備、汽車升降機設備、停車場出入捲門、送排風機、安全系統及公共照明等公共設備。(災難發生由搶修設備為主)

A1 戶 1 樓 2. 每戶智能箱系統、客廳電視、冰箱、玄關燈均設緊急供電(15 安培內電力)。

三、電話、電視設備

1. 電視：每戶採用數位共同天線及預留有線電視系統並於客廳、臥室均設電視出線口。

2. 電話：每戶客廳、臥室均設置電話出線口。

四、網路設備

1. 本社區配置光纖到府系統 (FTTH) 光纖線路至每戶設置電視、網路、電話資訊整合箱，方便快捷之頻寬需求。

2. 每戶客廳及臥室設置網路線及出線口。

3. 一樓大廳設置無線網路架構設備。

陸、安全管理設備

一、門禁安全系統：

1. 一樓門廳門口及電梯設置 CloudLink 三合一門禁對講機，住戶可透過人臉辨識、QR Code、感應磁卡開啟社區入口大門及搭乘電梯(含樓層控管)，住戶可透過自家室內對講機與訪客通話過程中派發臨時性 QR Code 通行證，住戶也可透過 CloudLink APP 遠端派發時效性人臉門禁連結，供訪客錄臉登記，嚴格控管社區門禁。

2. 屋頂平台加設緊急對講機，當住戶受困屋頂時，可透過緊急對講機撥號至任一戶室內機進行緊急求救。

3. 數位監視系統：建物四周牆面、地下層、車庫出入口、一樓門廳、電梯梯廂、屋頂平台等重點位置設置攝影機，數位監視主機做影像存檔。

二、保全系統

1. 設備採用 CloudLink 雲端保全系統，可透過 CloudLink 管理者平板 APP 來監視異常及警報。監控社區公共設備異常通知：水箱蓋微動開關、給水、缺水、發電機油位、火警受信總機及緊急押扣等保全。讓社區管委會可以對公共設備的維護與保養提供提早通知(需由管委會付費)。
2. 保全影像對講主機：設於客廳具備訪客彩色顯示功能，並附有防盜、防災警報。
3. 一樓門廳門口機：設置影視對講機供住戶確認訪客。
4. 緊急按鈕：設於主臥室，於緊急狀況可連線管理員系統透過手機 APP 通知(住戶需提供室內無線網路)。
5. 防盜磁簧感知器：於 2 樓之玄關大門、工作陽台門、部分窗戶設置磁簧於緊急狀況可連線管理系統透過手機 APP 通知(住戶需提供室內無線網路)。
6. 瓦斯偵漏器：設於廚房偵測瓦斯漏氣，除連接至管理室系統外，並於現場產生警報聲響，透過手機 APP 通知(住戶需提供室內無線網路)。

三、雲端物業管理系統

- 1、社區建置無人輔助管理伺服器，提供多元化數位社區服務，內容包含信件投遞推播管理、外送餐點管理、信件包裹管理、訪客及常態性服務人員進出管理、社區資訊公告其相關記錄。
- 2、中央監控系統可連動將警報訊息通報至相關管理人員手機 (IOS, ANDROID)，提高社區管理效能。
- 3、每戶設置 10 吋 IP 觸控對講主機，具備免持聽筒對講、內建雲對講平台 (IOS, 及 ANDROID) 防盜迴路、訪客記錄及全中文操作面板。
- 4、雲端物業管理平台，透過 APP 提供社區住戶線上門禁權限管理、訊息推播通知、信件投遞、外送餐點、包裹推播等社區服務訊息。
- 5、每戶玄關門外設彩色影像門口機，便於確認訪客身份。

柒、消防設備

1. 所有消防設備均按照政府法令設置施工，所有幹管、支管均符合消防法規及國家安全標準。

2. 停車空間設置泡沫灑水設備及警報器等安全裝置。
3. 消防栓箱設備：各層梯廳均設有消防栓箱及火警綜合控制盤。
4. 自動火警警報設備：於各層各戶室內設有火警感知器，並可由感知器自動偵測，通知於管理櫃台之受訊總機。
5. 緊急廣播設備：依消防法規於梯間、地下層、屋頂層等公共活動空間設置緊急廣播設備，於緊急事故發生時可通知住戶迅速避難。
6. 標示設備：各層均依消防法規規定，設置安全門標示燈、避難方向指示燈及緊急照明燈，於停電或火警時可指示逃生方向及疏散人群。
7. 各層皆依消防相關法令規定於適當位置設置 ABC 乾粉滅火器。

捌、瓦斯設備

天然瓦斯配管由本公司代為辦理申請，由瓦斯公司統一規劃裝設，瓦斯管費用由本公司負擔，瓦斯錶保證金、掛錶費於交屋後由住戶自行申請裝錶供氣。

玖、陽台

二樓以上附洗衣機專用插座、熱水器插座及出水龍頭，並配電動兼照明升降式曬衣架。

拾、空調設備

1. 空調室外主機，為顧及整體美觀由賣方統一規劃放置位置。室內預留套管及排水管，交屋後由買方購置室內外機及安裝相關管路。
2. 一樓門廳空間附新風機空氣淨化機。

拾壹、停車場設備、地下室設備

1. 汽車停車位型式為全自動水平循環式機械停車設備，採用嘉鈺機械所生產之設備。汽車入口處設置電動快速捲門及防水閘門，採防盜拷遙控器(兼感應卡)管制進出，乘場內部設置導引鏡、字幕機及語音系統引導車輛出入，搭配車輛長、寬、高偵測保護光電限制車輛停放尺寸及範圍，防侵入偵測光電確保關門時之安全保護，並於機械停車設備內部適當地點設置攝影機並連線至管理中心。另預留電動汽車充電樁電源及車台板端充電槍插座，未來可自費升級為可替電動汽車充電之車台板(依工變辦理)，為不影響機械停車設備正常運轉，建議需委由原機械停車設備商加裝充電樁及相關配件，確保機械停車設備運轉正常。
2. 地下一、二、三層設置 CO 感知器，當偵測一氧化碳濃度過高時可自動開

啟進排風設備。

3. 地下一層到地下三層採用止滑耐磨地磚，牆面及平頂刷 ICI 水泥漆，天花板管線露明處理。

拾貳、其他

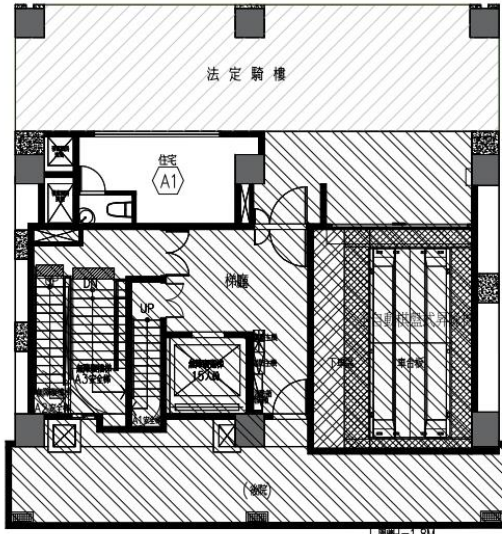
1. 屋頂平台：複合式防水層加 PS 隔熱板，點焊鋼絲網，PC 保護層，貼止滑磁磚，具防水隔熱功能，並設有社區曬被架供住戶使用。
2. A1 及 A2 戶 9 樓露臺：複合式防水層處理。
3. 電氣、電信及自來水外管理設費用均由賣方負擔。
4. 屋頂避雷設備：採用放電式避雷針系統。

拾參、特約事項

- 一、建材及設備如因停產、法令禁止使用、禁止進口，賣方提供改代之廠牌資訊經買方同意(經買方簽章)可改用約定建材品質相當之其他廠牌。
- 二、買方認知若石材等為天然材料，其顏色花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，不得以此主張瑕疵。
- 三、未註明建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質，均依本公司指定。
- 四、廣告所展示之格局、傢配圖係經由室內設計師調整、供買方未來裝修參考，相關建材設備及格局悉依本契約所敘為準。
- 五、賣方在不影響結構及品質原則下，保有戶數及平面隔間調整之修改變更權。
- 六、賣方保有權利在本大廈外觀之特定位置，以整體外觀之考量，統一設計並掛設賣方公司名稱招牌及本建物名稱招牌。

附件(七)、法定騎樓、約定專用、共用部分圖

 共用部分法定騎樓
  約定專用
  共用部分



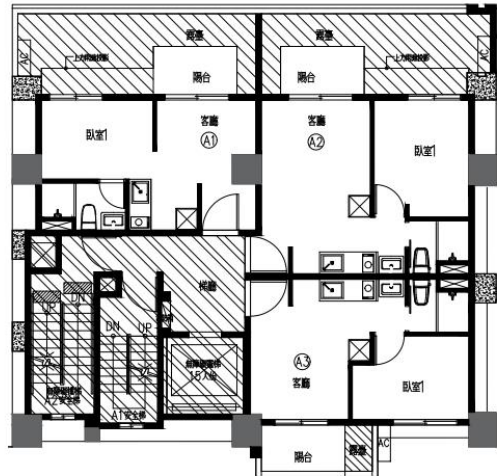
壹層平面圖



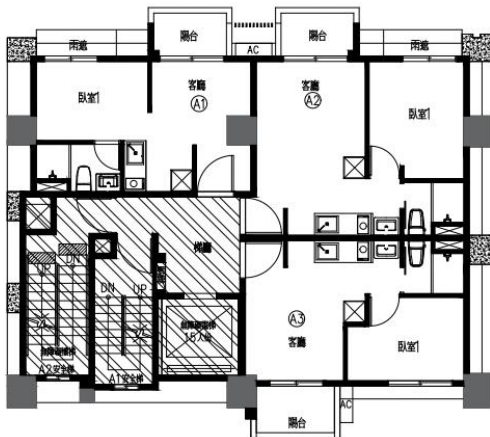
二層平面圖



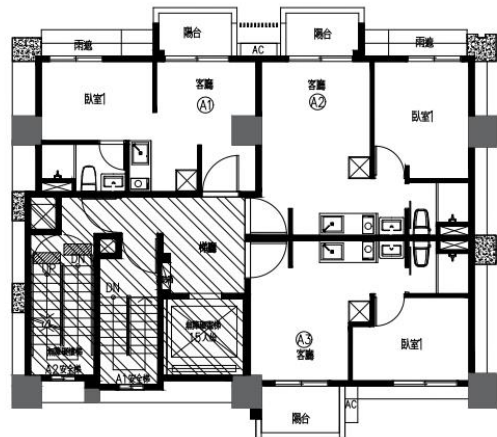
三~八層平面圖



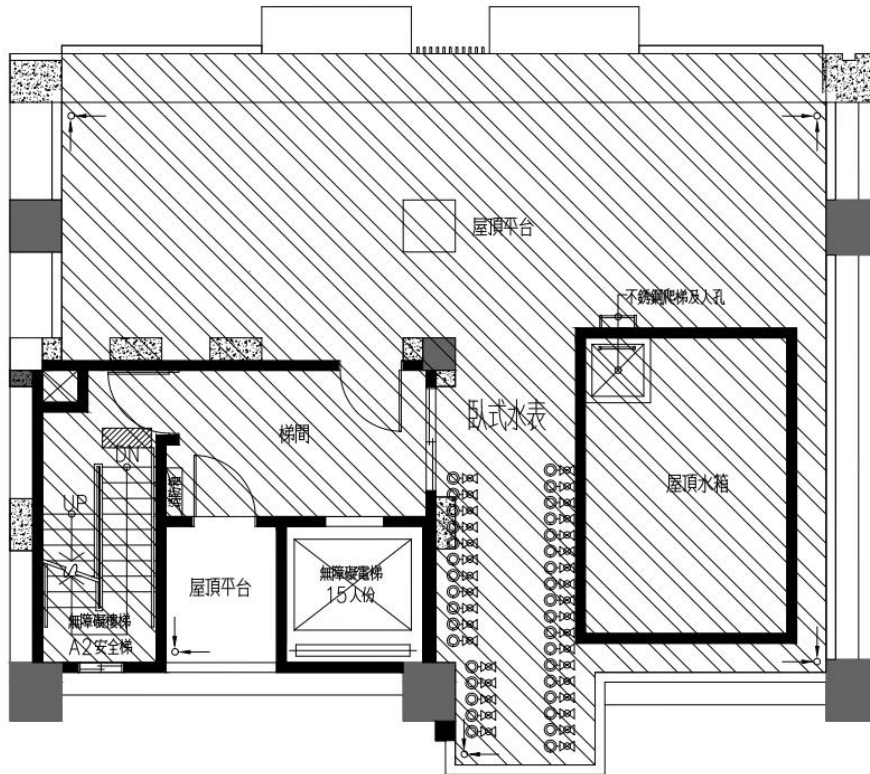
九層平面圖



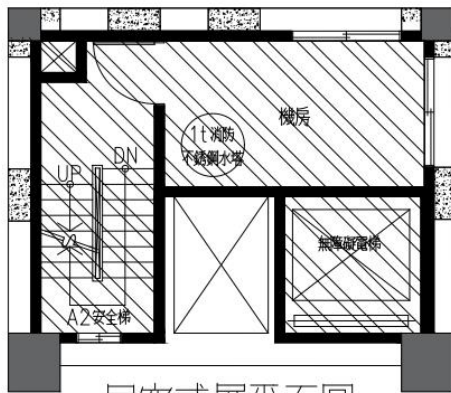
十至十一層平面圖



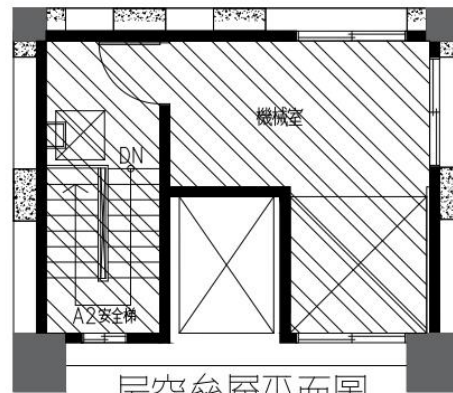
十二層平面圖



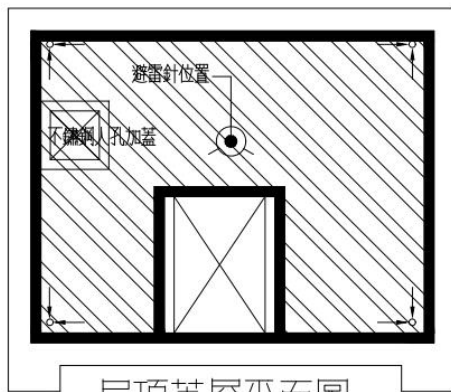
屋突壹層平面圖



屋突貳層平面圖

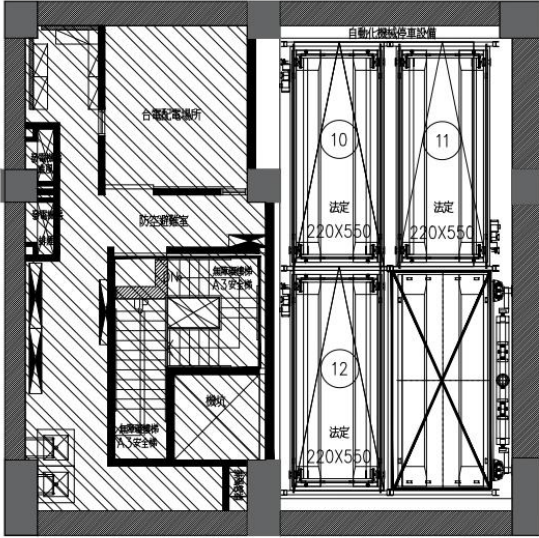


屋突參層平面圖

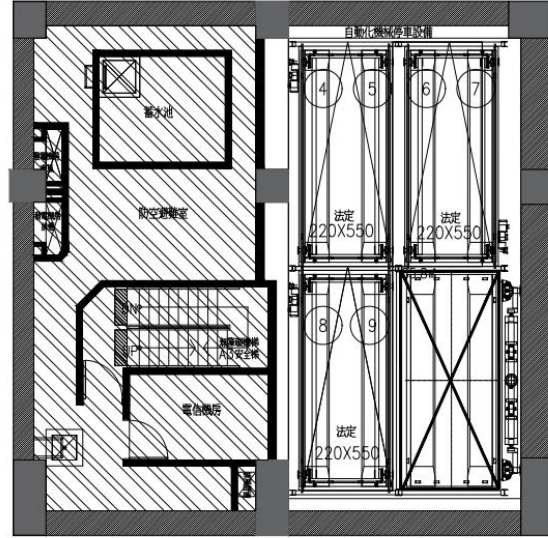


屋頂蓋層平面圖

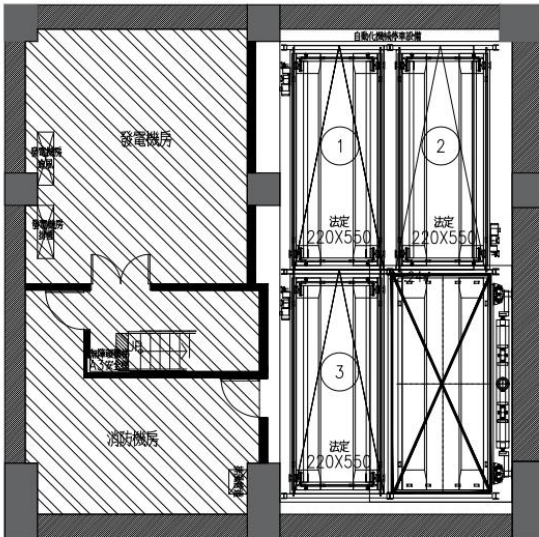
 共用部分




地下壹層平面圖



地下貳層平面圖



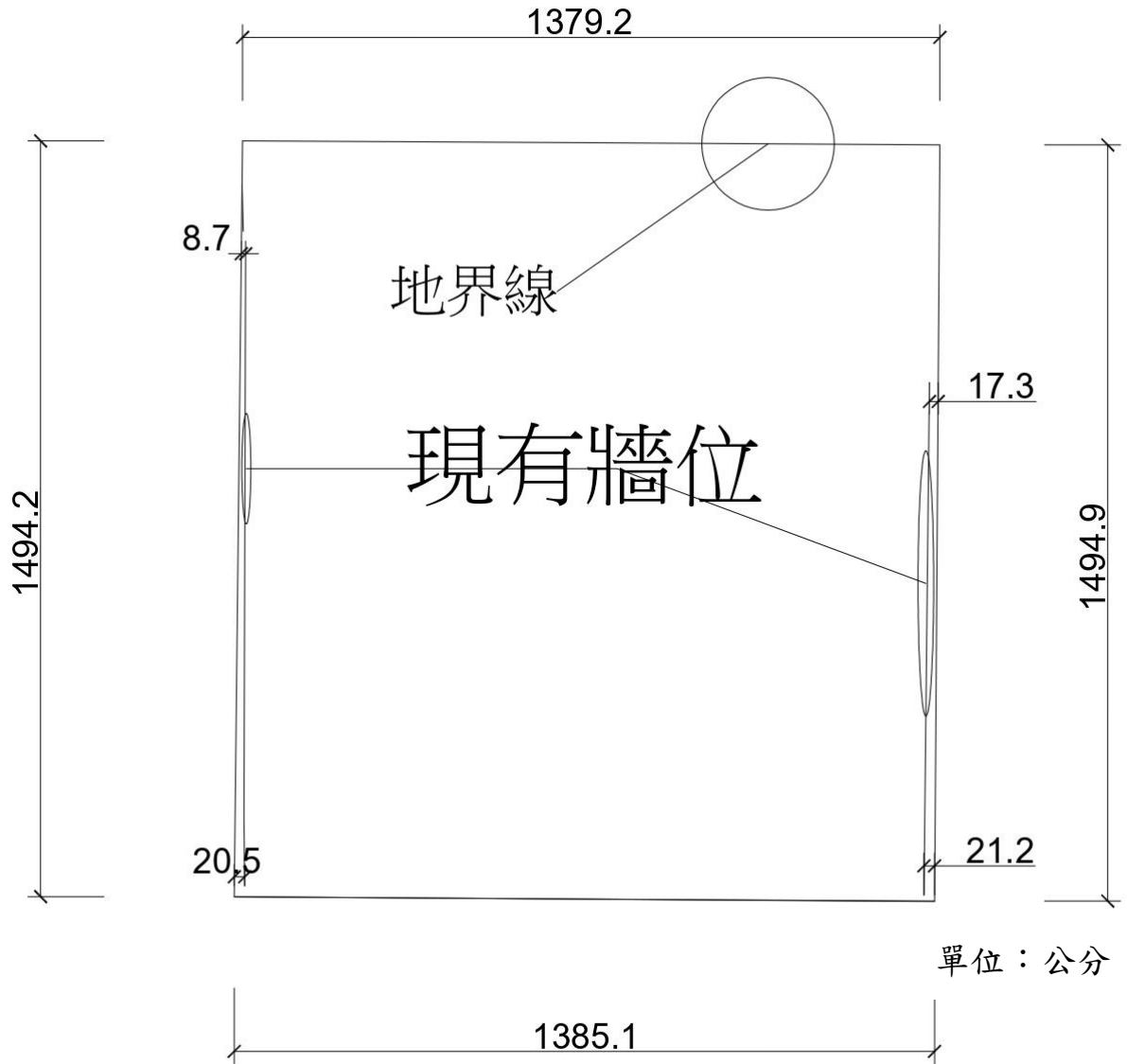
地下三層平面圖

 共用部分

※以上圖面係以建造執照申請圖為基礎標示，若因法令異動、主管機關要求，賣方保有修改權利，賣方並得依附件（五）約定辦理並依使用執照圖面為準。

買方確認簽章：_____

附件(七之一)基地因原坐落建物與鄰屋建物為使用共用壁



本建案基地因原坐落建物與鄰屋建物為使用共用壁之建築，故本建案基地有部分為鄰屋與基地原建物之共同壁所佔用(詳細位置、面積如圖所標示)無法點交，但將來鄰地重新起造新建案拆除共同壁即應退回其地界內。買方對此事實已充分了解並知悉，並同意依民法第 355 條第一項規定免除賣方此部分之瑕疵擔保責任。

買方確認簽章：_____

附件(八)、「雙全星」社區管理規約(草約)

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

第一條 本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或本規約所定之一切權利義務。
- 二、本規約所指「住戶」係指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部份之使用人。
- 三、本社區之範圍為：
建造執照號碼為 112 建字第 0082 號建照執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份

- 一、本公寓大廈專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份之範圍界定如下：
 - (一)專有部份：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部份：係指不屬專有部份與專有附屬建物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部份：本公寓大廈共有部份約定供特定區分所有權人使用者。
 - (四)約定共用部份：公寓大廈專有部份經約定供共同使用者。
- 二、本社區共用部份：
 - 地下一層：電梯、安全梯、台電配電室。
 - 地下二層：安全梯、防空避難室、蓄水池、電信機房。
 - 地下三層：安全梯、消防機房、發電機房。
 - 地上一層：電梯、安全梯、梯廳、法定騎樓、後院。
 - 二層至十二層：當層之電梯、安全梯、無障礙樓梯、梯廳。
 - 屋突一層：電梯、無障礙樓梯、梯廳、屋頂平台、屋頂水箱。

屋突二層：無障礙樓梯、機房、電梯。

屋突三層：無障礙樓梯、電梯車廂機械室。

其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之。

由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合理合法之管理維護辦法），另電力公司、瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、社區管委會及受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

三、本社區地下室任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對之負損害賠償責任，其使用約定如下：

（一）汽車停車位：

本社區汽車停車位法定汽車1~12共計12位，由購買者依其與上閣興建設投資股份有限公司簽訂之買賣契約書約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理【可依需要訂定合法合理之管理維護辦法、且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準】。

四、本大樓之公共空間及外觀等，雙方同意由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

五、約定專用：本社區A1、A2、A3戶9樓相鄰露臺縱使依法不予辦理所有權登記，基於私密性之尊重，均約定由連接緊臨露臺之各戶專用。

六、共用部分：屋頂突出物如電梯機械室、屋頂平台、法定騎樓等，不得約定為專用或由任一住戶私自佔用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。依本條各項之約定，住戶如有任何違規使用情形，住戶同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。

- 七、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理：本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理委員會為管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材之材料劣化情形，外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或起（凸起）之情形，管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市政府）。
- 八、本大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，若外牆需懸掛廣告物或招牌或其他與本大廈無關之告示，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 九、本大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台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台墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 十、各承購戶與上閣興建設投資股份有限公司簽約之房屋買賣契約書所約定分管、共用或專用者，均視為本規約約定之分管，共用或專用部分，住戶不得異議，若有透過修改社區規約（含規約草約）或以區分所有權人大會決議之方式變更之者，其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

第三條 區分所有權人會議

- 一、依據公寓大廈管理條例第二十五條之規定區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。（第一次區分所有權人會議由起造人擔任召集人）
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人但有急迫情事需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於兩日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
- (一)規約之訂立或變更。
 - (二)本社區之重大修繕或改良。
 - (三)本社區有本條例第十一條第二款或第四款情形之一須重建者。
 - (四)住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
 - (五)約定專用或約定共用事項。
 - (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。
- 七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第六款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議記錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。
- 十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十四、會議記錄應包括下列內容：
- (一)開會時間、地點。
 - (二)出席區分所有權人總數，出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所佔比例。
 - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

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

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。

三、監察委員一名。

四、財務委員一名。

五、候補委員一名。

前項委員名額，合計五名。

委員名額之分配方式：採不分配方式為之。

主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及候補委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。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、主任委員應至少每三個月召開管理委員會會議一次。

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

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

四、管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會會議記錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第七條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及候補委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員、由管理委員互選之。

二、委員應以下列方式選任：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多票同意者為當選。票數次高者，依序為當然後補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定後補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。

- 三、委員之任期為一年，連選得連任一次為限。無給職。
- 四、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及候補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、監察委員、財務委員及候補委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二)管理委員喪失住戶資格者。
 - (三)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。
- 五、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員出缺時，由候補委員依序遞補。
- 六、管理委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有公寓大廈管理條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。
- 七、各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。
- 八、管理委員之罷免：主任委員及其他管理委員職務之罷免應由 2/3 以上之管理委員書面連署為之。管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人 1/2 以上之書面連署為之。

第八條 主任委員、副主任委員、監察委員、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、財務委員、監察委員，其已充任者，即當然解任。
- 一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 - 三、受破產之宣告，尚未復權者。
 - 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結尚未逾二年者。
 - 五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及候補委員之權限

- 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，對所有區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險，責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用費等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、副主任委員、監察委員、候補委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

第十條 管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定每月向管理委員會繳交下列款項。
 - (一)住戶管理費每坪：130 元。
 - (二)機械車位管理費每位：1200 元(含保養、清潔費)。
 - (獨立電表使用者付費)。
 - (不含零件故障更換費用，需車位所有權人分攤)。
 - (機械車位專款專用，電費另計需自付)。
- 二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，成屋買賣契約書有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂之。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。
- 四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

第十一條 管理費、公共基金之管理及運用

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
 - (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四)管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。
 - (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
 - (七)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 三、公共基金提撥：起造人或建設公司應提撥新台幣 634,288 元(實際金額以政府核定額為準)，作為本社區之公共基金。
- 四、公共基金用途如下：
 - (一)每經一定之年度，所進行之計劃性修繕者。
 - (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - (三)共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。
 - (四)供墊前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 重大修繕或改良之標準

前條第四款第三條共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良、更新指其工程金額符合新臺幣 10 萬元(含)以上者。

第十三條 共用部分修繕費用之負擔比列

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付、公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條 共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十五條 專有部份及約定專用部份之使用限制

- 一、區分所有權人及住戶對專有部份及約定專有部份之使用，應依法依約為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部份及約定專有部份應符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築環境品質。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十六條 公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行管理委員會決議之相關規章與規定。
- 三、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）。
- 四、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、自家飼養貓狗的糞便應隨地立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高污染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 十、社區所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

- 十三、禁止於樓梯間、各層公共梯間或其他公用場所圍圍佔用或堆置私人物(如鞋櫃、傘架、垃圾)或其他什物、屋主或訪客鞋子需放入室內。否則視同廢棄論，由管理中心逕行處理，其發生之費用由佔用者負擔之。
- 十四、嚴禁兒童於停車場內、公共空間、人行步道嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。
- 十五、本棟任何公共場所(含共用部分法定騎樓)嚴禁吸菸違者罰款新台幣 10000 元。
- 十六、「公寓大廈管理條例」，如住戶在陽台、廁所抽菸，飄散到其他樓層影響鄰居，勸導改善不聽者，最重要罰到 1 萬 5 千元罰鍰。
- 十七、嚴禁人行步道停放(臨停)、駕駛任何交通工具，管理中心應立即勸導駕駛人離開，若屢勸不聽報警依法處理。
- 十八、交通局機車退出法定騎樓措施，警方起將執行違規停放車輛取締及拖吊勤務。騎樓係屬道路，且其設置目的在提供公眾通行。是任何人隨意將汽機車、其它交通工具停放、行駛在騎樓上，違反《道路交通安全法處罰條例》，共用部分法定騎樓所有權人或公寓大廈管理者得報請警察機關處以罰鍰或拖吊。
- 十九、垃圾儲放空間需遵守垃圾分類。若需罰責管理委會自行規定。
- 二十、住家不得任意棄置垃圾、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。
- 二十一、垃圾儲放空間之垃圾量，需與管理委員會協商或自行委託垃圾清運公司處理。
- 二十二、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。
- 二十三、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。

- 二十四、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。
- 二十五、本大樓公共電、水費採當期公共電、水費除以本大樓之全部戶數，分攤至各戶電、水費單，於本大樓交屋日起即由買方負擔，買方不得以未居住或任何理由拒絕繳納。
- 二十六、買方同意本大樓外牆燈光計畫、案名之標誌燈光、裝飾燈，依建築師設計規畫施工，賣方統一配置開關管控執行，其電費依本條第十項辦理，買方不得任意取消或修改或拒繳。

第十七條 公共秩序安全維護

- 一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入社區，以維公共安全。
- 二、不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。
- 四、不得在戶內、陽台、露臺及本棟大樓內燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。
- 五、依據《都市計畫法新北市施行細則》規定，住宅區不得經營視聽歌唱業、酒家業等八大行業或危及公共安全行業。市府也依《都市計畫法》第 79 條規定處以罰鍰，連同就該場所執行斷水及斷電處分。
- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。
- 九、不得在禁止停車地點隨意放置其他物品。

- 十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用(裝修工程除外)。
- 十一、不作妨害社區良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。
- 十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。
- 十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。
- 十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。
- 十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶屋內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，必須使用共同部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。
- 十八、噪音管制法第6條「製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法規處理之。」社會秩序維護法第72條「有左列各款行為之一者，處新台幣六千元以下罰鍰：於公共場所或公眾得出入之場所，酗酒滋事、謾罵喧鬧，不聽禁止者。
- 十九、社區之建築範圍內，依法留設、退縮及設置之共用部分法定騎樓、人行步道、綠地，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理之責。共用部分法定騎樓處堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置路障、擺攤等，則違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，應予制止或按規約處理；若經制止而不遵從，得報請主管機關處理。

第十七條之一 停車空間管理辦法

- 一、為加強本社區汽車停車場之管理，以確保停車秩序及安全，特訂定本辦法。

- 二、車輛需憑所購(租)停車位之編號停放，不得逾越或佔用車道，以利他人車輛之進出。
- 三、車輛如停放於車道上或他人車位內，管委會將予以拖吊處理，該費用由車主負擔。
- 四、車庫遙控器或感應卡不得轉借他人或未經遺失報備自行複製，如因轉借或自行複製而發生意外事故時，原持有人應負一切賠償責任。
- 五、修車、更換輪胎時，不得佔用車庫門口，以維場內暢通。
- 六、車輛故障致引擎起火時，應迅速通知管理員處理，並立即通知鄰近車輛駛離免遭波及。
- 七、車內不得放置危險物品(如易燃、爆炸物)，管理員如發現可疑時，得對車內及行李箱實施檢查，車主應予配合，不得拒絕。
- 八、禁止於停車位內以任何方式儲存汽油或其他保養油料。
- 九、不得於停車設備修理引擎及沖洗車輛。車輛啟動後應盡速駛離，以免造成空氣污染。
- 十、嚴禁兒童於停車區嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。
- 十一、停車場內之公共機電設備，嚴禁隨意開啟。若發現公共機電設備有損壞之情形，請即通知管理服務中心。
- 十二、請按時繳納停車管理費用，若經催繳仍未繳納者，則予以公告並禁止其進入停放。
- 十三、駕駛人因停放車輛不慎造成停車設備之公共設施(備)撞損，應立即通知管理員並負維修賠償之責。

第十八條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人以書面請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地

點。

- 三、管委會應於每月十五日前公佈本社區上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。
- 四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十九條 糾紛之協調程序

- 一、本社區區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第廿條 違反義務之處理

- 一、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
 - (一)積欠依《公寓大廈管理條例》及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二)違反《公寓大廈管理條例》相關規定經依《公寓大廈管理條例》第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 二、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第廿一條 有關本社區之一樓門廳、屋頂平台、公共設施、機房空間、法定騎樓、基地內通路等之使用，悉依各承購戶與上閣興建設投資股份有限公司簽訂之房屋買賣契約書中有關分管特約等約定管理使用，以上約定規為共用部分之分管特約，依本共用分管性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知

並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應對出讓人或第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等）均負損害賠償責任。

第廿二條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另訂使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書載明承租人（或使用者）不得違反本規約之規定。
- 五、本規約未規定之事項，應依公寓大廈管理條例施行細則及相關法令之規定辦理。
- 六、本規約於經第一屆區分所有權人會議決議後，即時生效。但規約草約依據公寓大廈管理條例第五十六條之規定，經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議決議通過前，視為規約。
- 七、汽車位除停放汽車外不得作為他用。大型重型機車及機踏車不可停放於機械停車位。
- 八、機械停車位包含日常保養修繕及機械更新等項目，機械更新費用難以估算，區分所有權人之機械車位，只收取 1200 元管理費以足數日常保養費用為原則。修繕機械更新等費用由全體機械車位所有權人平均分攤。
- 九、住戶因作息時間不同，左右鄰居及樓上樓下住戶晚間 10 點過後請輕聲勿擾鄰。若擾鄰屢勸無效，住戶則是向警察局及社會局反映或向大樓管理委員反映。聲音感受因人而異，若怕吵住戶請於住家裝潢時增設隔音設備。

立 書 人：

身分證字號：

戶 別： 戶 樓

車 位： 號

中 華 民 國 年 月 日

雙全星社區寵物管理辦法

- 第一條：本社區寵物管理辦法(以下簡稱本辦法)係依據社區住戶規約之精神訂定。
- 第二條：住戶飼養動物不得違反野生動物保育法、社會秩序維護法，並依住戶規約規定辦理。
- 第三條：凡有飼養犬、貓之住戶，其犬、貓之出生、取得、轉讓、遺失、死亡，應依法向主管機關辦理登記並植入晶片。
- 第四條：飼養動物之住戶禁止利用公共區域作為該動物大、小便之場所，若不慎排泄在公共區域時，該住戶應立即隨手處理，違反者以破壞環境整潔論。
- 第五條：凡有飼養動物之住戶，應按時做必要之預防接種，並應向管理中心登記，統一管理。
- 第六條：凡有住戶向管委會反映，並提出客觀事實證明住戶所飼養之動物影響公共安寧、公共秩序及衛生環境時，管委會應即通知飼養該動物之住戶做必要之改善，凡經管委會以書面通知改善達三次尚未改善或未完全改善者，管委會將通知相關單位處理。
- 第七條：凡飼養之動物死亡，不得任意丟棄，違者由管委會通知相關單位處理。
- 第八條：凡住戶飼養之動物，不得於本社區範圍內任其自由活動違者由管委會通知保全單位以流浪動物處理。且出入社區，小型寵物應以提抱方式進出，大型寵物依法配戴口罩，並防寵物隨地大小便。
- 第九條：飼養之動物若有侵犯他人生命、身體、財產安全或破壞公共設施者，飼養戶應負賠償及相關民、刑事責任。
- 第十條：本辦法經公告，無異議後實施。

租賃(或使用)契約書及切結書(範本)

雙全星公寓大廈

出租人需附雙全星社區規約給予承租人(或使用人)

租賃(或使用)契約書

承租人(或使用人)使用本標的物件時，應確實遵守本公寓大廈規約之規定。

承租人(或使用人)違反雙全星社區規約規定時，出租人得終止本契約。

雙全星公寓大廈

切 結 書

本人 向 承租公寓大廈台北市大同區萬全街 號
樓之 ，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。

此 致

公寓大廈管理委員會

立 切 結 書 人： (簽章)

身 分 證 字 號：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件(九)雙全星裝潢施工管理辦法

第一條 為維護建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體用戶之權益，特訂定本辦法。

第二條 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、監控等系統配置之有關資料（可向建設公司查詢閱覽），不得違反建築法令，並應遵守政府有關室內裝修之規定，如有違反由裝潢（修）戶自行負責。規劃完成後需要以正式圖說向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後，始准施工。

第三條 為有效約束裝潢（修）承包商，避免其在施工期間未加謹慎而毀損公共設備與鄰戶設備，以及造成環境污染或噪音等，裝潢（修）戶須於正式施工前向現場管理單位或管理委員會押繳下列款項：

- 一、裝潢保證金：每戶新台幣5萬元整，待完工經現場管理單位查驗無損害他戶及公共設施之情事者，無息領回。
- 二、環境維護(公共水電)管理費酌收 200 元/日乘與施工天數為一次繳納，待完工日申報後，多退少補。

第四條 裝潢（修）戶與承包商須共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守本大樓所有管理規章及大樓管理規約等規定。

第五條 裝潢（修）戶及承包商須遵守下列規定：

- 一、進場施工前須押繳裝潢保證金、簽具切結書，憑保證金收據向本大樓現場管理單位或管理委員會辦理初次進場施工登記。
- 二、進場施工人員憑施工證進出，並佩帶於胸前以資識別。
- 三、使用電梯搬運材料及工具，不得超重或超長，並須加以防護，以維護出入層之門廳地坪。
- 四、材料工具之進出大樓，須經管理人員之查驗後放行。
- 五、每日施工時間，上午 8 時 30 分至 12 時及下午 13 時 30 分至 17 時 30 分，例國定假日(含週六日)嚴禁施工，以免影響住戶安寧及居住品質。

- 六、建材及砂石不得堆積於供公共使用部份（砂石應裝袋）。
- 七、施工廢棄物及垃圾由施工廠商袋裝後每日自行清除運棄，並不得在公共場所堆置，每堆置一天罰款新台幣貳仟元整，從保證金中扣除。
- 八、為維護本大樓之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響工作在不影響結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板面鋪設適當之保護措施，以防止重物撞擊地面之重大聲響，時間限於上午9時至12時或下午2時至5時內進行。國定假日(含週六日)嚴禁施工，以免影響住戶安寧及居住品質。
- 九、施工時如因不慎損及供排水管線、電力設備以及其它公共設施(備)，應即時連絡大樓管理單位作緊急處理，並負責立即修復；若經通知而未前來修復者，則由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，造成之損失由裝潢(修)戶須負連帶賠償責任。
- 十、承包商及其施工人員嚴禁在本大樓有下列行為：
 - (一)施工現場不得大聲播放音響或惡意破壞公共安寧。
 - (二)不得以任何理由要求在本大樓內留宿，或在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲菸蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
 - (三)不得在本大樓任何區域張貼廣告。
 - (四)不得進入非其承包工作範圍地區。

第六條 施工安全：

承包商對其所屬工作人員之安全及公共安全應負全責，發生任何不安全事故一概與本大樓管理委員會及受委託之管理單位無涉。因施工影響第三者之安全應由裝潢(修)戶與承包商共負連帶責任。

第七條 裝潢(修)戶應嚴格交代承包商徹底清運垃圾，如因裝潢(修)戶數較多且同時施工，垃圾雖經清運，但仍有部份殘留於本大樓而不易分辨歸屬時，則由所有裝潢保證金分擔清運費用。

第八條 施工期間因施工需要，須經管理單位同意後方得付費使用公共水電。

第九條 為保障本大樓建築結構及消防安全，交屋後住戶自行裝潢需使用防火材料。其裝潢工程之施工、設計及材料設備仍需遵照建築物室內裝修管理辦法、建築專業及消防專業技術人員之建議，並應遵守本契約及各附件之相關規定。

第十條 承包商或其所屬工作人員違反上述規定，經管理單位或管理委員會糾正仍未改善者，管理單位或管理委員會得要求其停工或拒絕其進入本大樓繼續施工。

第十一條 裝潢（修）完成後合於下列條件，並經本大樓管理委員會或管理單位認可者，得領回保證金：

- 一、未損壞公共設施及其他系統有關設施等。
- 二、未損壞鄰戶之財物及建築設施等。
- 三、雖有前二項之損壞情事，但修復並經驗收合格者。
- 四、無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具。
- 五、無違章或破壞外觀者。

第十二條 本施工管理辦法得因事實需要，由本大樓管理委員會及管理單位隨時公佈權宜辦法或增刪條款。

買 方：

電 話：

戶 別： 戶 樓

中 華 民 國 年 月 日

雙全星社區裝潢(修)工程施工申請書

區分所有權人 姓 名		電 話	
裝 修 戶 別	號 樓之	手 機	
承 包 廠 商		公司地址	
代 表 人		聯絡電話	
現 場 負 責 人		聯絡電話	
裝(潢)修施工 項 目	1. _____ 5. _____ 2. _____ 6. _____ 3. _____ 7. _____ 4. _____ 8. _____		
預 定 施 工 期	自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止 每日酌裝潢環境維護費 200 元		
檢 查 項 目			
裝潢保證金 新 台 幣 <u>伍 萬</u> 元 整		<input type="checkbox"/> 已匯入社區帳戶繳交 (收據影本 <input type="checkbox"/> 如附) <input type="checkbox"/> 現場繳交： <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 號碼：	
裝(潢)修施工切結書		<input type="checkbox"/> (如附)	
管 理 委 員 會		管 理 單 位	
			申 請 人

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件(十)信託證明書影本



信託證明書

緣 上閣興建設投資股份有限公司（委託人）就座落於臺北市大同區雙連段一小段 555、556 地號共 2 筆土地開發興建之「雙全星」案(建造執照號碼：112 建字第 0082 號，以下簡稱本建案)，並採「不動產開發信託」做為預售屋買賣定型化契約履約擔保機制，為此委任瑞興商業銀行股份有限公司信託部(下稱受託人)辦理不動產開發信託，並於民國 112 年 08 月 08 日簽訂不動產信託契約(契約編號:11208G02)在案，特此證明，其信託事項簡述如下：

- 一、不動產信託契約係自益信託，受益人即委託人本人。
- 二、本建案工程興建期間，基地所有權全部信託移轉登記為受託人名下，建照執照之起造人名義變更為京城國際建築經理股份有限公司。
- 三、凡本建案之興建資金及房地銷售收入均存入本建案戶名為「瑞興商業銀行受託信託財產專戶」，其用途僅限於本建案相關支出。
- 四、本建案其他信託事項，悉依不動產信託契約所載為準。

受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部
代表人：楊明學
通訊地址：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓
連絡電話：02-77293900



中 華 民 國 1 1 2 年 0 8 月 1 4 日

附件(十之一)不動產開發信託告知書

- 一、委託人：上閩興建設投資股份有限公司 (下稱甲方)
- 二、受託機構：瑞興商業銀行股份有限公司信託部 (下稱乙方)
- 三、建案起造人：京城國際建築經理股份有限公司 (下稱丙方)
- 四、信託契約重點：

(一)乙方聯絡地址及電話：臺北市中正區重慶南路一段 66-1 號 2 樓，
02-77293900。

丙方聯絡地址及電話：臺北市松山區敦化北路 167 號 8 樓，
02-87125818。

- (二)本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資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。本預售屋承購者（下稱買方）就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
- (三)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。
- (四)買方所繳價金，除直接匯(存)入乙方依本說明第七點所約定之信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日內交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於甲方與乙方之間，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甲方與買方雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方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。其查詢網址為：www.taipeistarbank.com.tw，查詢途徑為：**信託→信託查詢→不動產信託開發專案暨預售屋價金信託**。買方查詢統一證號為身分證字號或統一編號，帳號為信託編號：11208G02，第一次預設密碼為本告知書說明第七點第(一)項所示買方所屬虛擬帳號，登入後會強制要求變更密碼。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。

- (五)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乙方：
1. 甲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。
- (六)乙方與甲方所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。
- (七)甲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甲方請求。
- (八)本信託契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依信託契約約定若發生執行續建程序而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於「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，應依甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：
1. 應先與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
 2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應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以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金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。
 3. 前款所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依信託契約專款專用所餘款項。
 4. 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。

5. 乙方得視需要依信託契約所載受益權人會議規則通知買方召開「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。

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、歇業、法令限制或其他不可抗力事由，致乙方認定執行信託事務顯有困難而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。買方對於可供分配信託財產之請求將因包括但不限於交付工程款、管銷費用、繳納各項稅費、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。

(九)信託契約「特定事由」發生，如乙方認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，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依信託契約約定所示，甲方將其訂為本買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

五、工程續建約定事項

本信託契約有工程續建約定，若發生執行本項事宜，甲、乙、丙方及本專案融資機構另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

(一)續建機制進程序：

1. 於信託契約所定續建啟動事由發生時，乙、丙方連同本專案融資機構等本案相關當事人進行研議是否進行續建，並同意由丙方代表提出「續建評估報告書」。
2. 若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙、丙方及乙、丙方依信託契約約定委任專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙、丙方、本專案融資機構及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙、丙方、本專案融資機構及該第三人並無續建之義務。
3. 若評估結果決定不續建者，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算與分配事宜。

(二)續建資金之取得方式：乙、丙方應依合理市場報酬行情或條件，引進資金以辦理續建事宜，甲方不得異議或拒絕，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用由甲方負擔，必要時得由信託財產支付。

- (三)續建資金之運用順序：丙方應綜攬一切續建管理事宜，必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜，其資金運用首先清償積欠乙方之信託報酬及處理信託事務應負費用，次以清償本專案融資機構貸款，後以支付續建工程款項相關費用，最後運用於其他續建作業所發生之費用。
- (四)續建執行費用及報酬：續建之融資機構資金費用及報酬、乙方信託報酬、管理費用、丙方及第三人執行費用、其他相關費用之項目及內容、續建完成後結算信託財產時應抵付或負擔債務之順序，丙方應揭示於「續建執行計畫報告書」內。
- (五)續建管理：
1. 乙方及丙方應盡合理努力、採行適當方式依信託契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。
 2. 乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。
 3. 啟動本專案續建執行後，如發生天災、戰爭、人為蓄意破壞、法令禁止或其他有明顯困難無法克服等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依信託契約約定辦理信託財產之結算分配事宜。
- (六)其他事項：乙、丙方及本專案融資機構執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以本專案完工為首要條件，為甲方、買方及本專案相關當事人利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丙無涉。倘續建確有困難，得經乙、丙方及本專案融資機構同意，由乙方之通知，終止信託契約並依約定返還信託財產。甲方不得以乙方續建失敗為由，向乙方請求損害賠償或請求減少信託報酬。

六、買方就本預售屋房地買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。乙方除有違反信託契約義務責任外，不負任何損害賠償責任。

七、買方於產權登記前所給付予甲方之預售屋買賣價金，包含訂金、簽約款、開工款等自備款，但不包含產權登記款及交屋款，應依甲方通知期限內存入下述本專案之信託專戶：

(一)瑞興商業銀行虛擬帳號：_____。

(二)臨櫃存款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(三)跨行臨櫃匯款：瑞興商業銀行城內分行，銀行代碼：1010206_____。

戶名：瑞興商業銀行受託信託財產專戶。

(四)ATM匯款：銀行代碼 101。

八、本信託契約重點，經甲方詳細說明後，買方業已充分了解。

買方簽章：_____ 簽署日期：_____

附件(十一)、個人資料運用同意書

本人_____承購由上閣興建設投資股份有限公司所興建座落於台北市大同區雙連段一小段555、556地號2筆土地之建案『雙全星』_____戶_____樓及地下_____層機械式汽車停車位_____號，本人因全權授權上閣興建設投資股份有限公司為本人辦理上開不動產之過戶、更名及社區營運相關事宜，故本人爰依個人資料保護法無條件同意上閣興建設投資股份有限公司得將本人為辦理上開事項而提供予上閣興建設投資股份有限公司之相關資料或影本提供予銀行、地政士、上閣興建設投資股份有限公司相關企業或一切為辦理上開事項之人與主管機關以辦理上開事項，並無條件同意上閣興建設投資股份有限公司相關企業得利用本人上開資料以提供未來建案廣告、活動訊息或一切行銷資料予本人。

立書人

姓 名：

身分證字號：

地 址： 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰
 路街 段 巷 弄 號 樓

中 華 民 國 年 月 日

附件(十二)、建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				112建字第0082號			
起造人姓名	上開興建設投資股份有限公司 負責人：張鴻傑			住址	103018臺北市大同區萬全街48號		
設計人姓名	黃永興			事務所名稱	黃永興建築師事務所		
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3			幢層數	1幢1棟地上12層地下3層 共15層34戶		
建築地點	地址	大同區雙連里萬全街50號 共2筆 詳見附表					
	地號	大同區雙連段一小段0555-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	45.89m ²	建築面積	100.05m ²	基地	騎樓	50.51m ²
	其他	1828.14m ²			面積	其他	156.49m ²
發照日期	112年04月10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48個月內竣工		
工程造价	\$ 38,952,514 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
地下室001層	76.78	3.5	防空避難室、儲間、自來配電場所、停車場等共19筆(詳見附表)				
總計:						1874.03	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 王玉芬			
中華民國一十二年四月十日							

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。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0082號

建築地點：大同區雙連里萬全街50號

大同區雙連里萬全街48號

地號：大同區雙連段一小段0555-0000號

大同區雙連段一小段0556-0000號

建築物概要：地下001層、面積:76.78㎡、高度:3.5M、用途

地下002層、面積:74.89㎡、高度:3.0M、用途:防

:防空避難室、梯間、台電配電場所、停車空間

空避難室、梯間、電信機房、蓄水池、停車空間

地下003層、面積:158.13㎡、高度:3.1M、用途

騎樓、面積:45.89㎡、高度:4.1M、用途:騎樓

:梯間、消防機房、發電機房、停車空間

地上001層、面積:99.68㎡、高度:4.1M、用途

地上002層、面積:131.22㎡、高度:3.1M、用途

:H-2集合住宅、梯間、停車空間

:H-2集合住宅、梯間

地上003層、面積:131.04㎡、高度:3.1M、用途

地上004層、面積:131.04㎡、高度:3.1M、用途

:H-2集合住宅、梯間

:H-2集合住宅、梯間

地上005層、面積:131.04㎡、高度:3.1M、用途

地上006層、面積:131.04㎡、高度:3.1M、用途

:H-2集合住宅、梯間

:H-2集合住宅、梯間

地上007層、面積:131.04㎡、高度:3.1M、用途

地上008層、面積:131.04㎡、高度:3.1M、用途

:H-2集合住宅、梯間

:H-2集合住宅、梯間

地上009層、面積:107.3㎡、高度:3.1M、用途

地上010層、面積:107.3㎡、高度:3.1M、用途:H-

:H-2集合住宅、梯間

2集合住宅、梯間

地上011層、面積:107.3㎡、高度:3.1M、用途

地上012層、面積:107.3㎡、高度:3.1M、用途:H-

:H-2集合住宅、梯間

2集合住宅、梯間

突出物001層、面積:24.0㎡、高度:3.0M、用途

突出物002層、面積:24.0㎡、高度:3.0M、用途

:梯間、水箱

:梯間、機房

突出物003層、面積:24.0㎡、高度:3.0M、用途

:梯間、機房

雜項工作物: 土方:、面積2476.62㎡

圍牆:長度19.89m、高度1.8m

排水溝:長度43.07m、高度0.6m

水箱:、面積15.28㎡

適用法令概要:

■建築物防火及防火避難設施適用111年12月29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10月01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: (112)年(2)月(4)日(法令適用日期:112年2月4日)。
2. 建築地點:大同區雙連里。
3. 實設空地(56.44)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:《壹立工程顧問股份有限公司》,結構技師:《楊水豐》技師。
6. 地質調查專業技師:《科尚大地技師事務所》,大地技師:《許人文》技師。
7. 本案為建築執照委託協議案件,並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 本案基地屬(高度)液化潛能區,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)。
9. 拆除執照併案辦理,拆除面積(274.22)平方公尺(含有產權92.56平方公尺,無產權部分181.66平方公尺),共(2)戶,拆除門牌:《臺北市大同區萬全街48號、50號》由黃水興建築師事務所負責監督,如逾開工期限未拆除完成應逕向當地戶政事務所申請備查,以免註銷門牌影響權益。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(基礎版)時,應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說,暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 未設置空氣調節設備。
13. 六層以上或供公眾使用建築物,於興建時如規劃設置有緊急發電機者,原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量,於中領執照前,原設計專業技師應執行竣工查驗,並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
14. 升降機(1)部。
15. 升降設備應於中領執照前領得升降設備許可證。



臺北市政府都市發展局建造執照附表

112建字第0082號

注意事項：

- 46.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，一律將陽臺禁止加蓋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。
47. (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。
- 48.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。
- 49.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)
- 50.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編第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 51.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
- 52.本案依中華民國112年1月18日北市都建字第1116042164號函加註：
*本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第1項規定上限值核給容積獎勵為211.35m³，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：
(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：1、依第4條：申請符合本條例第3條第1項第2款，獎勵基準容積百分之8。2、依第6條：建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，獎勵基準容積百分之2。3、依第9條：建築物無障礙環境設計第二級，獎勵基準容積百分之3。
(二)依本條例第6條第2項、第3項及第4項規定，本案核給時程及規模獎勵合計為基準容積百分之8。
*有關下列事項，應納入建築執照列管：
(一)本案應繳納履約新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第三級保證金費用為新台幣1,434,510元整，請依協議書內容於申請使用執照前繳納，並於放樣驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
(二)本案應繳納履約新建住宅性能評估無障礙環境第二級保證金費用為新台幣2,151,765元整，應於1樓版動驗前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，並依協議書內容於申請使用執照前繳納保證金。
(三)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，或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
(四)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。
- 53.建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通標誌、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。

