

# 房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

HXPA2310sp1040

編號：

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		新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
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、本定金收據須由銷售人員簽章，並加蓋代銷公司專章始行生效。
- 六、買受人經賣方委託信義房屋股份有限公司明確告知有關「買受人資料欄」內各項資料係賣方及信義房屋，基於買賣、不動產居間仲介代理銷售、買賣服務、行銷、客戶管理、統計與分析及其他與賣方及信義房屋營業目的活動相關範圍內，於賣方及信義房屋營業期間及營業地區內，處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向賣方、信義房屋請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利。惟如不提供相關個人資料恐影響買賣雙方權益及信義房屋提供服務之品質。買受人願提供以上個人基本資料並同意賣方、信義房屋蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維繫與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買受人同意得由賣方、信義房屋及其關係企業或受其委託之第三人為之，且於賣方、信義房屋營業期間內有權保留之。
- 七、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：\_\_\_\_\_。
- 八、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。  
\_\_\_\_\_。

備註	HXPA2310sp1040					
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。



原禾呈真

房屋土地預定買賣契約書

## 【原禾呈真】

# 房屋土地預定買賣契約書

## 目錄

項目	內容	頁次
主約內容	房屋土地預定買賣契約書內容	1-26
附件一	建造執照影本	27-31
附件二	房屋平面圖	32
附件三	停車空間平面圖	33
附件四	土地持分及共用部分面積說明	34
附件五	房屋土地及停車位期款表	35
附件六	工程變更說明	36
附件七	分管協議書	37-38
附件八	建材設備表	39-46
附件九	代辦貸款委託書	47-49
附件十	代刻及使用印章授權書	50-51
附件十一	社區規約草約	52-67
附件十二	裝修工程管理辦法	68-72
附圖一	地下一層停車位及共用部分平面圖	73
附圖二	地下二層停車位及共用部分平面圖	74
附圖三	地下三層停車位及共用部分平面圖	75
附圖四	一層法定空地及共用部分平面圖	76
附圖五	一層約定專用平面圖	77
附圖六	二層共用部分及約定專用平面圖	78
附圖七	三層至十層共用部分平面圖	79
附圖八	十一層共用部分平面圖	80
附圖九	屋突層範圍平面圖	81
附件	第一銀行商業銀行不動產信託契約書	82

# 房屋土地預定買賣契約書

買方：\_\_\_\_\_

立契約人

賣方： 朋記建設股份有限公司

## 第一條 契約審閱權

茲為【原禾呈真】房屋土地買賣事宜，雙方同意簽訂房屋土地預定買賣契約書，本契約所有條款、權利義務內容範圍及各項附件於簽訂本約前，業經買方於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日攜回審閱\_\_\_\_\_日(審閱期間至少五日)。

買方簽章：\_\_\_\_\_

賣方簽章：\_\_\_\_\_

## 第二條 賣方對廣告之義務

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

## 第三條 房地標示及停車位規格標示

### 一、土地座落

為台北市文山區政大段二小段 418、426、430 等土地共叁筆。若日後有分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移轉登記。

土地使用分區為都市計畫區內第三種住宅區，允許使用類別依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定。

基地面積共 778 平方公尺，約 235.35 坪(依地政機關謄本登載為準)。

## 二、房屋座落

同前述基地內【原禾呈真】編號第 A 棟第 \_\_\_\_\_ 樓第 \_\_\_\_\_ 戶房屋(本基地共計 51 戶)【使用用途為住宅】，為台北市政府主管機關核准之 113 年 2 月 22 日第 0038 號建造執照，詳【附件一 建造執照影本】及【附件二 房屋平面圖】。

## 三、用途標示

本社區為鋼筋混凝土造，地下一層至地下三層為停車位及必要之機電設施空間，地上一層為公共空間及部分住宅，地上二層至十一層為住宅使用。

## 四、汽車停車位性質、位置、型式、編號、規格

(一)本社區地下一層至地下三層停車位型式；坡道平面汽車停車位計 28 位，機車停車位計 31 位。

(二)買方清楚知悉並同意地下一層機車停車位空間及其他附屬空間，由本社區之房地區分所有權人持分共有。

(三)買方  無購買停車位。

所購買之停車位無獨立權狀，依建築執照圖說編號第 \_\_\_\_\_ 號停車位，其性質、規格如下：

樓層編號(勾選)	型式	性質(勾選)	尺寸(長*寬*高)公分
<input type="checkbox"/> 地下一層	坡道平面	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位 <input type="checkbox"/> 法定無障礙車位	<input type="checkbox"/> 約 550*250*210 <input type="checkbox"/> 約 600*200*210
<input type="checkbox"/> 地下二層	坡道平面	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 約 600*250*210 <input type="checkbox"/> 約 550*250*210 <input type="checkbox"/> 約 550*230*210
<input type="checkbox"/> 地下三層	坡道平面	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位	<input type="checkbox"/> 約 550*250*210 <input type="checkbox"/> 約 550*230*210

建造執照核准之該層停車空間平面圖，詳【附件三 停車空間平面圖】。

## 五、停車位面積

- (一)獨立之停車格線，以該停車格外線為界；有共同之停車格線，以該停車格線之中間為界。
- (二)買方購買之停車位共\_\_\_\_\_位，持分面積含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(約\_\_\_\_\_坪)。
- (三)前項面積按車位數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或與其他停車空間有關之因素計算之。停車空間佔共有部分總面積之比例，其計算方式如下，詳【附件四 土地持分及共用部分面積說明】。
1. 一個車位持分\*全部車位數=全部車位持分  
算式→ $1437*28$  個=40236
  2. 全部車位持分/總土地持分(100000)\*共用部分總面積=停車空間總面積  
算式→ $40236/100000*2332.31$  m<sup>2</sup>=938.43 m<sup>2</sup>
  3. 停車空間總面積/共用部分總面積=停車空間占本社區共有部分總面積之比例  
算式→ $938.43$  m<sup>2</sup>/ $2332.31$  m<sup>2</sup>=40.24%

## 第四條 土地、房屋及汽車停車位出售面積及認定標準

### 一、土地面積

買方購買第 A 棟第 \_\_\_\_\_ 樓第 \_\_\_\_\_ 戶房屋(以下簡稱本房屋)及地下 \_\_\_\_\_ 層編號 \_\_\_\_\_ 號停車位(以下簡稱本車位)計 \_\_\_\_\_ 位，房屋土地持分如下：

本房屋土地持分面積 \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 平方公尺(約 \_\_\_\_\_ 點 \_\_\_\_\_ 坪，應有權利範圍為 100000 分之 \_\_\_\_\_)。

二、本社區之停車位依台北市地政局 108 年 11 月 1 日(北市地登字第 1086027982 號)函文規定，其汽車停車位不單獨分配基地權利。

### 三、房屋面積

名稱	單位：平方公尺	單位：坪
①主建物		約
②附屬建物-陽台		約
③專有部分合計(①+②)		約
④共用部分		約
⑤本房屋合計(③+④)		約

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

四、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六條規定互為找補。

### 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：

本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房排煙室、■電氣室、■機械室、■電錶室、■管理室、■受電室、■消防幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■防空避難室、■屋頂突出物、■健身房、■交誼室、■管理維護使用空間、■雨水機房、■民生水箱、■機房(垃圾儲藏空間)、■管委會使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

二、以上共有部分總面積計 2332.31 平方公尺(約 705.52 坪)，專有部分總面積計 2646.81 平方公尺(約 800.66 坪)。

三、前款共有部分範圍權利係依買受之專有部分面積與全部專有部分總面積之比例再乘上公共設施總持分計算之。其面積係以共用部分總面積乘以該權利範圍計算之，詳【附件四 土地持分及共用部分面積說明】所示。如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

## 第六條 房屋面積、停車位規格誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第五條計算之土地面積、主建物或本約房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前項之土地面積、主建物或本約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。

## 第七條 契約總價

### 一、本契約總價款為

總價 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
-------------------------------

已含車位款 新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
----------------------------------

### 二、土地款，房屋款為

土地款	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
-----	----------------------------

房屋款	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
-----	----------------------------

(房屋款含加值型營業稅)

### 三、房屋款明細表

①主建物	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
②附屬建物-陽台	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
③專有部分(①+②)	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
④共用部分	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
⑤以上合計(③+④)	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。

### 四、車位價款

總價	新臺幣___仟___佰___拾___萬___仟元整。
----	----------------------------

(房屋款含加值型營業稅)

五、上列各項價款不含本約第二十三條第三項之產權移轉代收款費用，買方應依【附件五 房屋土地及停車位期款表】之各期金額繳付賣方。

六、本買賣價款不受物價波動影響而增減。

## 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。又簽定本契約時，賣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，由第一商業銀行股份有限公司負責承作，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。詳【附件 第一銀行商業銀行不動產信託契約書】。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業連帶保證協定之書面影本予買方。

### 第九條 付款條件及方式

一、除簽約款及開工款外，買方應依已完成之工程進度所定【附件五 房屋土地及停車位期款表】之各期付款金額繳付賣方，於接獲賣方書面期款繳款通知起七日內，或視為送達七日內（以郵戳為憑），至賣方指定之處所或銀行專戶以現金、即期票據或匯款方式一次繳付，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

二、如賣方未依工程進度訂定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、唯買方簽約時除繳足簽約金外，另需繳足依【附件五 房屋土地及停車位期款表】內已完成之工程期款，其餘期款仍依前段約定繳付。

#### 四、付款方式

(一)以現金及匯款方式付款，信託專戶帳號如下：

■ 銀行：第一商業銀行丹鳳分行

■ 戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶－原禾呈真預售款

帳號：50640-

(二)以支票付款者，需於票面載明「禁止背書轉讓」，其資料如下：

■ 支票到期日：當期期款應繳日期

■ 憑票支付：第一商業銀行受託信託財產專戶－原禾呈真預售款

■ 收件人：朋記建設股份有限公司 業務部

■ 通訊地址：台北市松山區敦化南路一段2號6樓

五、受託機構提供買方查詢已繳價金交付信託資訊之網頁如下：

(一)信託專戶查詢之網頁網址如下：

■查詢網址：<https://www.firstbank.com.tw>

■查詢途徑：<https://www.firstbank.com.tw>=>個人金融=>信託=>信託業務查閱服務=>預售屋價金信託

□繳款編號：\_\_\_\_\_

(二)以上信託專戶提供之查詢資料，為以現金、匯款入帳完成或支票到期兌現入帳後次五日營業日更新，賣方繳付至信託專戶之已兌現價款查詢，如買方對網頁查詢資料有任何疑問，可逕洽賣方查詢。

六、買方之付款憑證概依賣方開立之發票或收據為憑。

#### 第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳滿期款或延遲利息，經賣方以存證信函或其他方式催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約處罰條款處理。但前項情形依賣方同意緩期支付者不在此限。

#### 第十一條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

##### 一、地下層停車位

本契約地下層共叁層，總面積1542.33平方公尺(466.55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，其餘面積938.43平方公尺(283.88坪)，其餘由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予買方。

二、(一)購買本案汽車停車位者，對於所承購之停車位有管理使用、收

益處分並排除他人干涉之權利，應遵守法令、使用執照用途限制、住戶規約規定使用及依規定繳納相關之管理費用。除供停車使用外，不得隔間、堆置物品、停放機車及腳踏車。

(二)未購買汽車停車位者，已充分認知本合約價款不含汽車停車位價款，及所持有之房屋土地面積亦未含汽車停車位之面積，並確認對本案汽車停車位，除緊急避難及共同利益之使用外，無使用、管理、收益等任何權利。

(三)地下一層機車停車空間，其使用管理方式統一由管理委員會規劃，住戶不得任意佔用。

### 三、法定空地

(一)本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用，詳【附圖四 一層法定空地及共用部分平面圖】。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(二)與一樓住宅相鄰之法定空地由該相鄰戶別無償使用，並負管理維護之責，並遵守住戶規約不得增建任何形式之違章建築。法定空地約定戶別如下：

◆第 A 棟第 壹 樓第 1 戶住宅周邊之法定空地由該戶所有權人約定專用，詳【附圖五 一層約定專用平面圖】。

### 四、屋頂平臺及突出物

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、露臺

買方購買本契約房屋時，已清楚知悉並同意，無獨立出口之露臺由緊鄰露臺之住戶無償管理使用，該住戶應依法管理維護使用，其使用權不得獨立於建物之外單獨轉讓於他人，並不得增建違章建築。

(一)露臺約定戶別如下：

◆第 A 棟第 貳 樓第 1 戶相鄰之露臺由該戶之所有權人約定專用(擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)。詳【附

圖六 二層共用部分及約定專用平面圖】。

(二)上揭約定專用權人就其約定專用範圍無須繳納使用償金，但不得擅自增建或有妨害建築物結構安全、大樓公共安全及全體住戶利益之行為，並負擔清潔修繕之責，同時需提供管理委員進行必要之公共設備檢查或維修，管理委員會如為處理公共事務有必要進入、通行該露臺，約定專用權人不得拒絕。其他區分所有權人同意無使用或管理權利且不得透過區分所有權人會議變更約定專用性質及干涉約定專用權人使用該約定專用部分。但事前經過該約定專用權人同意者不在此限。

六、依本契約規定，買方即為所有權登記人(即區分所有權人)，本條約定視為共有人對共有部分之分管特約，詳【附件七 分管協議書】，依本共有分管之性質，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、借用人等)，本條約定對其受讓人仍繼續生效，出讓人應告知受讓人本條項之簽訂及效力。

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

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 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之建材設備表，詳【附件八 建材設備表】，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，但賣方能證明非可歸責於賣方之事由，致無法提供原料建材設備，且所更換建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備價值或補償價金者，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健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十三條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國 113 年 06 月 30 日之前開工，民國 116 年 10 月 31 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，致賣方不能施工者，其停工期間。
2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾第一項開工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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

三、賣方如提前完工，仍需以【附件五 房屋土地及停車位期款表】繳納與辦理對保手續及交屋，不得藉此拖延或拒繳。

### 第十四條 建築設計變更之處理

一、買方於收到賣方通知書期限內，攜相關變更圖說向賣方以書面申請之。此項變更以一次為限，逾越客變期限賣方不予受理。買方申請範圍限以本工程建材項目及未施工部分為主，並於賣方提供之工程變更單上簽認為準。買方以口頭或電話對賣方提出申請辦理者，對賣方不生效力。

二、買方申請變更範圍以室內隔間及裝修為限，不可變更範圍如下：

1. 變更後影響建物之外貌(包括但不限於立面外觀、庭園、露臺、陽台、燈光等)。

2. 變更後影響建築主要結構、樓梯位置、管道間、樑柱位置、消防設施、通風排煙及其他公共設施等。
  3. 變更後影響公共空間之建材設備及防水者。
  4. 變更後與合約面積或室內外面積有變動者。
  5. 變更後與建築法規、消防法規或其他法令相違者。
  6. 變更或增設浴廁、廚房位置者。
  7. 變更後影響其他住戶權益者。
  8. 賣方已施工致變更困難者。
  9. 如可歸責於買方之因素，致變更完成期間超過主體工程期限者。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

#### 四、賣方變更設計

本社區大樓內外之公共事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，由賣方依主管機關核准之藍圖或設計圖施工，若各公共事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。

### 第十五條 房屋驗收

- 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。

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費，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費，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費由\_\_\_\_\_方負擔。

三、第一項達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

《第   A   棟第   5   戶各樓層不配設瓦斯管線》

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 第十六條 房屋所有權移轉登記期限

### 一、土地所有權之移轉

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

### 二、房屋所有權之移轉

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、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

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。買方若於辦理

移轉登記前未繳清各期價款，賣方得暫時停止辦理所有權移轉登記。

(二)依賣方通知對保期限內，配合辦理：

①提供所有權移轉登記及貸款有關文件，並配合賣方指定之地政士辦理移轉登記相關書類等用印作業。

②繳清各項稅費。

③預立各項取款或委託撥付文件，並應開立以【朋記建設股份有限公司】為受款人，並於票面上註記禁止背書轉讓字樣及記載擔保債權之金額及範圍(即合約之銀行貸款金額)之商業本票予賣方，賣方於買方完成交屋且無待解決事項時一併返還該票據予買方。

(三)以上費用如以支票支付，應在賣方辦理產權登記前全部兌現。

五、本房地所有權之登記、抵押貸款設定手續及實價登錄，由賣方指定地政士辦理，倘為配合各項手續需要買方配合蓋章、出具證件或繳納各項稅費，買方應於接獲賣方或賣方地政士通知七日內提供，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於賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔，如因此損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

六、本房屋土地及汽車停車位之所有權人移轉登記名義應以買方名義登記之，買方若為未成年人，除贈與稅由買方負擔外，法定代理人應代理簽約。

七、本房地辦妥所有權移轉登記且買方業已全部履行本契約約定後，始得要求交付房地所有權狀及鑰匙並接管房地。買方如有未付清之期款、利息及各項稅費前，賣方對產權憑證有留置之權。

## 第十七條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。交屋時雙方應履行下列各項義務。

- (一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二)賣方就契約約定之房屋室內瑕疵及應盡事宜，於交屋前完成。
- (三)買方繳清所有之應付未付款(含應繳付之稅捐、各項費用及交屋保留款)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、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，並不得藉故拒絕或遲延辦理交屋。但可歸責於賣方時不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費及保證金亦由買方負擔。
- 五、買方應至賣方通知地點辦理交屋手續。
- 六、本條所稱「交屋」及本合約第十五條所稱「驗收」，係指本合約標示所稱之房屋及停車位。共有部分則依本約第十八條規定辦理。買方不得以共用部分未完成改善、點交為由拒絕交屋，土地部分則以交付土地權狀為點交完成。
- 七、買方同意辦妥交屋手續後始得進行室內裝修施工，並遵守【附件十二 裝修工程管理辦法】之規定。
- 八、為便於社區管理，買方同意本社區管理費用收費標準如下：
- (一)大樓管理維護費
- ①依房屋產權登記面積計算，每坪管理費新台幣 130 元整。
  - ②汽車停車位每月每位新台幣 1000 元整。
  - ③機車停車位每月每位新台幣 200 元整。
- (二)施工保證金
- ①買方若需自行裝修或搬運家具等，應遵守【附件十一 社區規約草約】及【附件十二 裝修工程管理辦法】之規定，並繳交

施工保證金每戶新台幣伍萬元整。

②清潔維護費每日貳佰元整。

### 第十八條 共有部分之點交

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。
- 三、基於管理運作之需要，於第一次區分所有權人決議訂定住戶規約前，雙方同意以【附件十一 社區規約草約】作為社區管理公約；雙方之繼受人、使用人均應受其拘束。
- 四、本社區共用部分之水費、電費，雙方同意委由賣方直接向相關事業單位辦理獨立水錶、電錶計費，由管理委員會或管理負責人由所收管理費用支付。

### 第十九條 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，保固年限如下：
  - (一)結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年。
  - (二)非涉及結構部分防水(如：外牆窗框、室內浴室、給排水)負責保固五年。

- (三)固定建材及設備部分(如：門窗、廚具、衛浴設備、地壁磚、粉刷油漆、水電管線等)負責保固一年。
- 二、賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。保固期間，買方應自行負擔保養、維護費用(如：消耗品等)
- 三、前述固定建材、設備及公共設備如因天災地變，買方、管理委員會或其使用人使用或管理不當，或買方自行裝修室內外工程部分之事由所造成之毀損，賣方不負保固責任。
- 四、本社區之公共設備及管線(如：公共設施軟硬體設備、電梯、發電機等)自賣方指定點交日起算，保固一年；保固期間，買方或管理委員會應自行負擔保養、維護費用(如：油料添加、消耗品等)。
- 五、第一項、第二項期限過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

## 第二十條 貸款約定

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- 二、前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部分，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部分，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\_\_\_\_\_天內(不得少於三十天)一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額予賣方。可歸責於買方之事由如下：

1. 經金融機構徵信結果，認與辦理貸款規定不符者。
2. 其他原因致金融機構不能接受貸款申請者。
3. 拒辦或未能依照賣方通知期限辦理手續或出具撥款同意書。
4. 主動向金融機構表示拒絕貸款或減少貸款。
5. 未履行代辦貸款委託書事項，經賣方終止委託者。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、買方如欲自洽貸款，應依下列規定辦理：

(一)買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並通知賣方自洽之金融行庫。

(二)由賣方指定之地政士辦理，並於辦理對保手續時，開立以【朋記建設股份有限公司】為受款人，票面金額與未付款同額之禁止背書轉讓本票予賣方做為保證本票，並要求貸款銀行就其貸款金額出具撥款同意書或相關書件，承諾賣方將買方所購買之房地權利登記予買方名下；並辦妥抵押權設定登記後，即無條件將貸款撥付賣方或賣方指定之帳戶。

五、買方有下列原因者，其原約定貸款金額或欲減少貸款金額應依賣方通知之日起\_\_\_\_\_日(不得少於三十天)內以現金支付賣方：

- (一)買方事後決定不辦理貸款或欲減少貸款金額。
- (二)買方主動向金融機構表明拒絕辦理貸款、暫緩撥付貸款、附帶條件撥款、附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款者。

六、辦理貸款共同約定事項：

(一)買方同意不論向任何金融機構辦理貸款，均應簽立【附件九 代

辦貸款委託書】，除可選擇金融機構貸款條件擇優辦理，仍需遵循委託書所承諾之各項約定。

- (二)買方簽具予賣方之擔保本票，賣方保證該本票除執行買方未繳款項之取得外，不得移作其它用途。賣方並應於買方繳清該款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將擔保本票返還買方。

## 第二十一條 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，除有本約第十二條第二項、第三項之情形、或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## 第二十二條 房屋稅、地價稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔。其稅期已開始但尚未開徵者，則依前一年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交屋款中扣除，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比例分算稅額。

## 第二十三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十六條第五項規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、本條款所列買方應繳之費用，無論該收據抬頭為何人，均由買方負擔。
- 三、買方同意繳付所有權移轉所需之登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，

建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

應由買方繳交之稅費，應於賣方通知之日期時，應將此等費用全額預繳，本戶產權移轉代收款計新台幣\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整，買方應以現金、即期支票或匯款方式一次給付賣方，以利辦理後續產權移轉。並於交屋時由賣方按實際支付金額結清，多退少補。

四、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。

#### **第二十四條 賣方之瑕疵擔保責任**

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

#### **第二十五條 契約轉讓條件**

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。
- 四、買方與轉讓或更換名義人之第三者另有協議，或其價款條件與原契約不同，概與賣方無涉，賣方無義務配合修改合約或增減發票金額，若因此產生糾紛買方應負違約及賠償責任。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 第二十六條 質押禁止

除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約取得之權利提供於第三人做為擔保或質押，否則以違約條款處理。如因此造成賣方之損害應由買方負責賠償。如買方與第三人發生糾紛，致買方因基於本契約取得之權利或金融貸款作為第三人假扣押、假處分或強制執行時，均以買方違約論處。

## 第二十七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」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」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，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，雙方並得解除本契約。
- 五、雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 第二十八條 契約之解除

- 一、本契約解除時，所有權如已移轉登記予買方名義者，買方應將房地所有權移轉返還賣方或賣方指定登記名義人。並於契約解除日起七日內，備齊移轉所需登記文件並用印完成。其因返還衍生之

所有費用，如因不可歸責於雙方之事由致本契約解除者，由雙方平均負擔。除依前條規定解約外，如可歸責於一方之事由致契約解除者，由可歸責方負擔移轉費用。

二、如天災、事變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建或交屋時，雙方同意解約，解約時賣方所收價款無息退還買方。

## 第二十九條 公共事務之管理

一、買方同意賣方自賣方委託物業管理公司進駐管理起至召開第一次區分所有權人會議，由賣方擔任本案之管理人。

二、依公寓大廈管理條例第二十八條第1項規定，於本社區建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權人比例合計半數以上時，賣方應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議。以決議有關本社區住戶規約，詳【附件十一 社區規約草約】及成立管委會或推選管理負責人。

三、自賣方擔任本案之管理人時起，至召開區分所有權人會議另行修訂規約時止，買方同意本案所有公共事務依【附件十一 社區規約草約】辦理。

四、賣方代管期係自使用執照取得、賣方委託物業管理公司進駐至召開第一次區分所有權人會議止(最多以六個月為限)。

五、代管期間之管理費如下：

①代管期間之管理費用由賣方負擔。

②所稱管理費用為人事費用、公共清潔費、公共設施設備操作、維護保養費、公共安全管理費、公共水電費、社區行政事務相關費用。

③代管期間內；買方自交屋日起，仍需依本約第十七條第八項計算方式按月繳付房屋管理費、汽車管理費及機車管理費。並同意由賣方統籌管理，於代管期結束後全額無息移交管理委員會。

六、公共基金

賣方依法提撥管理基金作為社區公共管理基金，約計新台幣1,194,644元整(實際金額依政府單位核發之繳款文件為憑)，該基金於管理委員會或管理負責人依法完成報備及會同政府相關單位就共用部分點交後，依法申請核撥予社區指定帳戶。

### 第三十條 其他約定

- 一、為提升本案居住品質及確保空調主機散熱、排風及機體維護，賣方所配置裝設之空調主機，買方不得增設主機、移位或佔用公共空間。
- 二、本社區命名為【原禾呈真】，買方同意賣方無償在建物之外牆、屋突、地面等位置設置【原禾呈真】標章及公司名稱，其材質色樣由賣方訂定之。
- 三、一樓入口、外牆及公共設施等空間，賣方得為銷售之目的於公設點交前優先使用之。賣方應於銷售目的完成後，負責回復原狀歸還。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

### 第三十一條 繼受效力之約定

本約有關特別約定、住戶公約，對買方之繼受人、承租人及使用人均具同等之約束力，買方應於轉讓、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，俾使繼受人或承租人完全知悉及遵守。

### 第三十二條 通知及送達

- 一、雙方關於本契約戶為徵詢、洽商、催告或通知辦理事項，均以書面並依本契約所在之通訊地址以掛號或限時專送方式郵寄為準。若因拒收、招領逾期或無法投遞致而退回者，均以郵局第一次投遞日期

為主。若任何一方地址變更均應立即通知他方，否則仍以本契約所載通訊地址為準。

- 二、買方為二人以上者，應就本契約行使之權利與應履行之義務連帶責任，且雙方就履行本契約之義務或行使本契約之權利所為之意思表示及通知，以買方指定其中一人為代表人，以 \_\_\_\_\_ (簽章)代表。其效力及於買方其他各人，對買方全體生送達之效力。

### 第三十三條 個人資料之蒐集、處理及利用

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

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

### 第三十四條 實價登錄與個人資料之提供

- 一、依法令規定，本契約之相關買賣資訊需辦理實價登錄申報，其應登錄內容，買方同意委由賣方地政士辦理。代辦手續費由買方負擔。

#### 二、個人資料提供

買方授權同意賣方以臨櫃申辦、網路伺服器、電話、簡訊、E-mail、廣告 DM、信函寄送等之其他非自動化之方式處理及利用買方個人資料，並將其提供予下述相關單位：

1. 辦理履約保證及銀行貸款作業之金融機構。
2. 辦理銀行貸款所需投保相關保險之產物保險機構。
3. 業務及工程所需之施工單位。
4. 辦理產權移轉登記及銀行貸款作業之地政士。
5. 辦理實價登錄申報之地政士。
6. 辦理自來水、電力、瓦斯、有線電視等名義變更。
7. 執行社區管理事務之管理委員會及物業管理公司。
8. 依稅捐、建管、地政等政府機關要求派方提示交易資訊。買方得

透過賣方服務專線向賣方請求查詢、閱覽、提供複本、補充、更正或停止蒐集、處理及利用個人資料，但依個資法或其他相關法令之規定，屬賣方為履行契約或執行業務所必需提供買方個人資料者，不在此限。

9. 賣方或賣方委任之銷售公司不定期提供不動產的購屋、租賃、活動邀請、相關房屋資訊、業務服務訊息，作為買方資產配置時之參考。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

### 第三十五條 疑義、未盡事宜處理及管轄法院

- 一、本契約各條款如有疑義時應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。
- 二、本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實原則公平解決。雙方並得另訂書面補充之。
- 三、因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

### 第三十六條 附件效力及契約分存

- 一、本契約正本一式二份且自簽訂日起生效，賣方應將契約正本交付買方。
- 二、本契約之相關附件是為本契約之一部份。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：朋記建設股份有限公司

法定代理人：王燦熙

地 址：台北市松山區敦化南路一段2號6樓

統一編號：20929765

連絡電話：(02)2711-6786

不動產經紀業：信義房屋股份有限公司

法定代理人：周耕宇

統一編號：22354940

公司地址：台北市信義區信義路五段100號8樓

公司電話：(02)2755-7666

不動產經紀人：紀 [REDACTED]

身分證字號：P12 [REDACTED]

通訊地址：台北市 [REDACTED]

連絡電話：(02) [REDACTED]

銷售人員：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件一 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0038號			
起造人姓名	朋記建設股份有限公司 代表人：王燦熙			住 址	105408臺北市松山區敦化南路一段2號7樓		
設計人姓名	陳傳宗			事務所名稱	陳傳宗建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上11層地下3層 共14層51戶		
建築地點	地 址	文山區指南里指南路三段107號 共3筆 詳見附表					
	地 號	文山區政大段二小段0418-0000號 共3筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建 築 面 積	314.14m <sup>2</sup>	基 地 面 積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	4691.23m <sup>2</sup>				其他	778.0m <sup>2</sup>
發照日期	113年02月22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45個月內竣工		
工程價	\$ 76,309,624 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
A棟地下001層	452.3	3.6	防空避難室兼停車空間共17筆(詳見附表)				
總 計:						4691.23	m <sup>2</sup>
備 註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
<p>上列工程准予給照</p> <p style="font-size: 2em; color: blue;">局長 王玉芬</p> <p>中華民國一十三年二月二十二日</p>							

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

113建字第0038號

建築地點：文山區指南里指南路三段107號

文山區指南里指南路三段111號

文山區指南里指南路三段109號

地號：文山區政大段二小段0418-0000號

文山區政大段二小段0426-0000號

文山區政大段二小段0430-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：452.3m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間

A棟地下002層、面積：533.96m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：停車空間

A棟地下003層、面積：556.07m<sup>2</sup>、高度：3.6M、用途：停車空間

A棟地上001層、面積：265.61m<sup>2</sup>、高度：4.2M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上002層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上003層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上004層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上005層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上006層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上007層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上008層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上009層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上010層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟地上011層、面積：276.85m<sup>2</sup>、高度：3.4M、用途：(第二組)多戶住宅(集合住宅)(H2)

A棟突出物001層、面積：37.46m<sup>2</sup>、高度：3.2M、用途：(樓梯間)(梯廳)(機房)

A棟突出物002層、面積：38.6m<sup>2</sup>、高度：2.7M、用途：(樓梯間)(水箱)(機房)

A棟突出物003層、面積：38.73m<sup>2</sup>、高度：3.0M、用途：(樓梯間)(機房)(水箱)

雜項工作物：排水溝TB3(w=0.3m, h=0.4-0.45m)(屬水保工程)37,122元：長度5.38m  
 排水溝TB4(w=0.3m, h=0.45-0.5m)(屬水保工程)32,163元：長度4.53m  
 排水溝TB5(w=0.3m, h=0.5-0.7m)(屬水保工程)82,271元：長度11.27m  
 不銹鋼管TB6(直徑=0.2m)(屬水保工程)2,006元：長度5.73m  
 集水井CA3-CA5, 3座(w=b=0.5m, h=0.45m)(屬水保工程)19,500元：長度0.5m、高度0.45m  
 集水井CA1, 1座(w=b=0.3m, h=0.95m)(屬水保工程)4,800元：長度0.3m、高度0.95m  
 集水井CA2, 1座(w=0.6m, b=1.4m, h=2m)(屬水保工程)10,500元：長度0.6m、高度2.0m  
 集水井CA6, 1座(w=0.5m, b=1.7m, h=0.75m)(屬水保工程)18,600元：長度0.5m、高度0.75m  
 集水井CB1, CB2, CB4, 3座(w=b=0.3m, h=0.6m)(屬水保工程)12,000元：長度0.3m、高度0.6m  
 集水井CB5, 1座(w=b=0.8m, h=2.9m)(屬水保工程)39,000元：長度0.8m、高度2.9m  
 滯洪沉沙池RSB1, 1座(a=20.56m<sup>2</sup>, h=1.9m)(屬水保工程)960,000元：、面積20.56m<sup>2</sup>  
 排水溝TA2(w=0.3m, h=0.3-0.8m)(屬水保工程)81,288元：長度11.29m  
 排水溝TA3(w=0.5m, h=0.3m)(屬水保工程)15,400元：長度7.23m  
 RCP鋼筋混凝土管RP1(直徑=0.25m)(屬水保工程)3,675元：長度3.5m  
 擋土牆RW1(h=0.2-2.83m)(屬水保工程)270,285元：長度14.61m  
 擋土牆RW2(h<3.95m&基樁直徑0.6m, 長11m, 須入岩5m)(屬水保工程)1,658,700元：長度18.43m  
 臨時防災設施1式(含臨時排水設施, 臨時滯洪沉砂設施, 阻水設施, 抽水設施, 臨時擋土設施, 告示牌及其他臨時設施)150,000元：  
 挖填土石方(415.045m<sup>3</sup>)830,090元：  
 集水井CB3, 1座(w=1.04-1.39m, b=0.3m, h=0.6m)(屬水保工程)5,000元：、高度0.6m  
 圍牆：長度58.9m、高度2.0m



# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0038號

- 排水溝TA1(w=0.3m, h=0.3-0.8m)(屬水保工程)86,526元:長度12.54m
- 排水溝TA4(w=0.5m, h=0.3m)(屬水保工程)14,040元:長度6.5m
- 排水溝TA5(w=0.5m, h=0.3m)(屬水保工程)11,330元:長度5.15m
- 排水溝TA6(w=0.5m, h=0.3m)(屬水保工程)16,124元:長度7.57m
- 排水溝TB1(w=0.3m, h=0.3-0.35m)(屬水保工程)44,005元:長度6.77m
- 排水溝TB2(w=0.3m, h=0.35-0.4m)(屬水保工程)41,412元:長度6.09m

### 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

### 注意事項：

1. 首次掛號日期：《111》年《09》月《07》日（法令適用日期：111年09月07日）。
2. 建築地點：文山區指南里。
3. 實設空地《463.86》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：《大安結構工程技師事務所》，技師：《何政忠》結構工程技師。
6. 水土保持專業技師：《允揚工程技術顧問有限公司》，技師：《傅志偉》大地工程技師。
7. 地質調查專業技師：《中岩工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》大地工程技師。
8. 電機專業技師：《德記機電技術有限公司》，技師：《莊恩智》電機工程技師。
9. 其他專業技師：《大眾測繪有限公司》，技師：《劉慶輝》測量技師；《网信消防安全設備工程有限公司》，技師：《蔡明宏》消防設備師。
10. 本案基地屬(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：(鋼筋混凝土造)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(預疊樁)。
11. 拆除執照併案辦理，拆除面積《998.94》平方公尺(含有產權121.6平方公尺，無產權部分877.34平方公尺)，共《3》戶。拆除門牌：《文山區指南里指南路三段107號,109號,111號》由陳傳宗建築師事務所負責監拆，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。
12. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
13. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(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。
14. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
15. 昇降機《1》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 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，其設計圖說於申報放樣勘驗前，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。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 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。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 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。
22. 本案依「臺北市建造執照免設消防車輛救災活動空間或消防救災動線不符規定替代方案一覽表」檢討免設消防救災空間。增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗由消防設備師簽證負責，興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。另免設消防救災空間一事於產權轉移時及房屋銷售時列入交付，後續如有爭議，概由起造人負責。
23. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為240.81平方公尺，屋頂平臺綠化面積為121.21平方公尺。
24. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(省水標章及節能標章之設施)，其中(省水標章及節能標章之設施)、(屋頂平臺綠化面積121.21平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
25. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
26. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
27. 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」。
28. 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





## 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0038號

### 注意事項：

- 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」。
- 29.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
  - 30.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
  - 31.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
  - 32.基礎版勘驗前，未開闢計畫道路設計圖說應經工務局新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經工務局水利處審查核可，並於放樣勘驗前依列管範圍打通8公尺計畫道路臨基地側4公尺部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
  - 33.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、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。
  - 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.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建議參採上開規範辦理。
  - 37.適用山坡地保育利用條例地區；水土保持計畫經本府112年1月9日北市都建字第1113098234號函審查完成，開工後十日內應報本市大地工程處備查。
  - 38.請領使請領使用執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。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。
  - 39.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。
  - 40.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，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.拆除執照(含拆併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 42.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 43.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  - 44.本案拆除工程之拆除物(土質代碼：B5)，經建築師簽證核算，數量為789.16立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  - 45.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積314.14平方公尺)與建照核定工程期限(45月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
  - 46.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發業名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
  - 47.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年8月12日北市都建字第1116039066號函核准重建計畫，其獎勵容積為682.70平方公尺、容積獎勵額度為39%在案；實際使用獎勵容積為682.70平方公尺，容積獎勵額度為39%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
  - 48.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣1,063,429元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第3級，得依協議書規定申請無息退還保證金。
  - 49.起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版勘驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標準保證金新臺幣3,190,287元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標準，得依協議書規定申請無息退還保證金。
  - 50.本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第10條規定申請容積獎勵，協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地(政大段二小段427、429地號等2筆土地)，應於核發使用執照前將該筆土地完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並將土地產權移轉至臺北市政府。
  - 51.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。

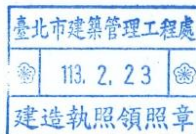


# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0038號

## 注意事項：

- 52.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 53.(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。
- 54.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。
- 55.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)
- 56.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。
- 57.起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4-1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。
- 58.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
- 59.依本府都市發展局111年11月24日北市都授建字第1116195583號函山坡地會勘記錄
  - (1)本案開發基地位屬本市山坡地範圍，本案水土保持計畫本處委由社團法人台北市水利技師公會辦理審查中。
  - (2)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。
  - (3)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。
  - (4)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且兼具美觀、實用為原則，並請本府都發局將後續維護管。
  - (5)聯外排水如屬抽排設計，申報水土保持計畫完工時應檢附水土保持專業技師簽證之查驗成果及專業廠商之後續管理維護計畫(包含至少3年期抽水設備之保固證明或維修保養)。
  - (6)請本府都市發展局將水土保持計畫之水土保持設施配置圖及臨時防災配置圖納入建築執照核准圖，並於建築執照竣工後，將竣工水土保持設施納入建築竣工圖繪製。
  - (7)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動驗前施作完成為原則。



## 附件二 房屋平面圖

### 附件三 停車空間平面圖

## 附件四 土地持分及共用部分面積說明

### 第一條 各戶房屋土地持分分攤方式

- 一、專有部分定義=主建物面積+附屬建物(陽台)面積
- 二、權利範圍=(本戶專有部分面積/本社區全部專有部分總面積)
- 三、持分面積=(各戶權利範圍×基地面積)

### 第二條 共有設施項目、範圍及分配方式如下

- 一、共有項目包括公共設施空間及汽車停車位空間，本案共有部分總面積約 2332.31 平方公尺(約 705.52 坪)。

#### 二、公共設施空間

1. 本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■門廳、■走道、■樓梯間、■電梯間、■電梯機房排煙室、■電氣室、■機械室、■電錶室、■管理室、■受電室、■消防幫浦室、■配電室、■水箱、■蓄水池、■防空避難室、■屋頂突出物、■健身房、■交誼室、■管理維護使用空間、■雨水機房、■民生水箱、■機房(垃圾儲藏空間)、■管委會使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

2. 公共設施面積計約 1393.88 平方公尺(約 421.65 坪)。

3. 各戶持分共有部分權利範圍及面積計算

①權利範圍=(本戶專有面積/本社區專有部分總面積)

②持分面積=(各戶權利範圍×本社區共有部分總面積)

#### 三、汽車停車空間(不分配土地持分)

1. 不具獨立權狀之停車空間總面積約 938.43 平方公尺(約 283.88 坪，共用部分面積約 2332.31 平方公尺(約 705.52 坪)。
2. 本社區停車空間占本社區共有部分總面積之比例約 40.24%。

## 附件五 房屋土地及停車位期款表

一、下列係甲方所購【原禾呈真】房屋及停車位買賣價款，甲方應按下表工程期別如數繳付乙方。

二、戶號： 停車位樓層及編號：

三、合計買賣價款及應繳期別如下表：

房屋土地價款 萬元整

停車位價款 萬元整

合計總價款 萬元整

項目		應繳金額		本期合計		備註		
訂 金	土地款		元整		元整			
	房屋款		元整					
簽約金	土地款		元整		元整			
	房屋款		元整					
開工款	土地款		元整		元整			
	房屋款		元整					
工程 期款	地下三層 底版完成	土地款	元整		元整			
		房屋款	元整					
	一層 底版完成	土地款	元整		元整			
		房屋款	元整					
	五層 底版完成	土地款	元整		元整	元整		
		房屋款	元整					
	十層 底版完成	土地款	元整		元整	元整		
		房屋款	元整					
	使用執照 申請	土地款	元整		元整	元整		
		房屋款	元整					
	銀行貸款	土地款			元整		元整	
		房屋款			元整			
交屋款	土地款		元整		元整			
	房屋款		元整					
總價款	土地款		元整		元整			
	房屋款		元整					

## 附件六 工程變更說明

- 一、工程客變辦理時程依賣方書面通知期限為準。如已逾客變期間或依賣方評估工程進度已無法受理客變，買方需依規定辦理。
- 二、追加及追減工程之材料項目單價由賣方訂定，客變帳務需加計百分之十行政庶務管理費。買方參酌單價審慎評估客變項目。如有追減工程或材料則扣除該項目之價款，追減工程費用由賣方於交屋時結清。
- 三、賣方不受理買方自行提供材料代為施工。
- 四、如因可歸責買方因素退戶或換戶時，其室內已變更部分需回復原狀(格局、建材設備)，其所需費用由買方支付。
- 五、賣方受理變更後，如屬違反法令之事項，賣方得逕行依原設計施工。
- 六、各戶工程客變以一次為限，欲辦理二次客變時，需經賣方同意並加收二次工程變更手續費(依工程客變通知書所示)。如係室內結構完成後之客變工程，其單價依賣方另核算提供之價格為主。
- 七、委託他人辦理，買方需先以電話通知賣方，並出具授權書。
- 八、社區大樓內外之公共事業設備，即自來水、電力、電信、瓦斯之設備管線等，由賣方依主管機關核准之藍圖或設計圖施工，若各公共事業主管機關於正式設計安裝或現場配置認為需另行變更設計時，買方同意依其變更。

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 附件七 分管協議書

立同意書人：\_\_\_\_\_茲因向賣方訂購位於台北市文山區政大段二小段 418、426、430 等土地共叁筆之【原禾呈真】案（以下稱本案）第 A 棟第 \_\_\_\_\_ 樓第 \_\_\_\_\_ 戶及地下 \_\_\_\_\_ 層編號 \_\_\_\_\_ 號停車位。本人同意就上開標的物之分管事項已充分明瞭並同意遵守，其分管使用均應遵守相關之建管法規及主管機關之規定，約定遵守如下：

第一條 本合約第四條所屬之公共空間，依法列入共有項目，非經區分所有權人會議決議，不得約定為特定人使用。

第二條 本案標示本棟建築物應有之公共設施，屬本棟住戶共同管理使用，非本棟住戶不得主張其使用權利。

第三條 屋頂避難平台與屋頂突出物，不得約定專用或做其他用途。

第四條 約定專用範圍

一、本案汽車停車位按車位數個別持分，依建造執照圖說停車位無獨立權狀，由賣方設定專用權予本案汽車位之承購戶。

二、本案之法定空地為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

◆第 A 棟第 壹 樓第 1 戶住宅周邊法定空地由該相鄰戶別永久無償約定專用，詳【附圖五 一層約定專用平面圖】，約定專用部分之維護管理及水電費用，由該約定專用人負維養責任。法定空地內之排水溝渠為社區排水必經之路徑，如管委會有疏通檢查之必需，約定專用人需配合辦理。

三、無獨立出入口露臺之使用由緊鄰露臺之戶別永久無償約定使用，詳【附圖六 二層共用部分及約定專用平面圖】，該住戶應依法管理維護使用，不得有增加建築、圍設範圍等違規使用情形，其使用權不得獨立於建物以外單獨轉讓他人。約定專用戶別如下：

◆第 A 棟第 貳 樓第 1 戶相鄰之露臺由該戶之所有權人約定專用(擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)。

第五條 有關汽車停車位、機車停車位之使用，應依下列規定：

一、本案地下一層、二層、三層規劃為停車場兼防空避難室，必要時需

開放公眾防空避難使用。

二、地下一層除必要之公共設施外，其餘平面式汽車停車位及機車停車位。地下二層及三層為平面式汽車停車位。

三、汽車停車位及部分車道之必要空間持分屬於承購者所有，由各該汽車停車位承購者在各別劃定範圍內使用、收益或處分，但不得違反住戶規約之使用辦法。未購買汽車停車位者已充分認知其購買總價不含汽車停車位之價款，除共同利益之使用外，已確認並同意對本汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。

四、機車停車位由本案全體住戶共同持分所有，屬於公共設施點交管理委員會，由管理委員會統籌訂定使用方法及管理。

第六條 本社區之樓梯、電梯及公共設施屬於共用性質，全體住戶應依其使用特性正確使用並共同維護。如有私設障礙妨礙他人使用者，應對其他共有人負損害賠償之責。

第七條 本社區共用部分及各戶之空調主機由賣方贈送及依標準位置掛設，住戶不得移動空調主機位置或另於外牆牆面、一層地面掛設任何機具，違反規定者，管理委員會或管理負責人得制止。如因此造成社區或其他區分所有權人損害時，需負賠償之責。

第八條 本協議書對於本案戶別之繼承人、承租人、管理人、使用人皆具效力。

立協議書人：\_\_\_\_\_

身分證字號：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日

## 附件八 建材設備表

### 一、結構：

- (一)本大樓結構經由結構技師電腦程式精密計算及設計，全棟主要結構採鋼筋混凝土結構系統，無論載重、抗壓、耐震、防風、防水、隔熱等特性均符合內政部頒佈之建築技術規則及CNS國家標準，經主管機關核可，並按圖施工。
- (二)外牆、分戶牆及樓地板均採鋼筋混凝土施作，厚度約15公分。
- (三)本大樓各戶依法規設置隔音降噪樓板，降低噪音提升居住品質。
- (四)本大樓採用之鋼材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，確保工程品質。
- (五)本大樓採用符合CNS國家標準混凝土，經抗壓測試並由廠商出具氣離子檢測證明符合國家標準，確保大樓結構穩固。

### 二、一樓大廳：

- (一)入口：搭配整體建築外觀設計，設置氣派金屬大門。
- (二)地坪：搭配整體建築外觀及景觀設計，使用石材或仿石材磚、拋光石英磚或其他建築裝修飾材做整體設計。
- (三)牆面：搭配整體設計，使用仿石材磚或拋光石英磚及其他建築裝修飾材做整體設計。
- (四)平頂：天花板採現代藝術裝潢搭配現代高雅照明。

### 三、地下室：

- (一)梯廳地坪：整體使用拋光石英磚或磁磚搭配其他建築裝修飾材做整體設計。
- (二)梯廳牆面：整體使用拋光石英磚或其他建築裝修飾材做整體設計。
- (三)梯廳平頂：天花板採現代藝術裝潢搭配照明。
- (四)地坪：整體施作防滑耐磨EPOXY地坪或耐磨硬化地坪。

(五)牆面：面塗知名品牌水泥漆、洋灰漆。

(六)平頂：面塗知名品牌水泥漆、洋灰漆。

#### 四、屋頂：

(一)屋頂地坪：整體混凝土粉光，加鋪 PU 防水及其他防水隔熱層[如 PS 版(隔熱)、PC(保護)]貼防滑地坪；屋頂防水符合國家標準防水材料及施工，達到防水隔熱效果。

(二)屋突：屋頂突出物裝設涵蓋全區之避雷裝置。

#### 五、停車場系統：

(一)車道入口設置快速捲門(顏色配合建築外觀)。

(二)車道出入口設置 e-tag 或遙控感應器管制非本大樓車輛進出。

(三)車道出入口處及上下車道配合外觀設計裝設警示設備。

(四)停車場各重要通道設二十四小時監控錄影系統。

(五)停車場設置定點緊急壓扣，配合緊急求救對講機，並裝設一氧化碳濃度偵測器，濃度過高時將自動啟動通風機換氣，以確保空氣品質及人員安全。

(六)停車場停車空間安裝感應式節能照明。

(七)地下室停車位預留充電設備出口、天花板並留設線架，各戶依需求自行加設充電設備並依線架配線至集中錶箱接電。充電車位以獨立電錶計算電費，基本費及用電費用由使用之住戶負擔。

#### 六、大樓自動化系統：

(一)公共安防：

1. 一樓大廳對外入口處、地下室各梯廳入口處、屋頂安全門入口處均設感應式讀卡機(另設置對講機)，人員出入皆須持感應卡。

2. 圍牆與庭園四周及屋頂平台設紅外線攝影機 24 小時全天候錄影。

3. 蓄水池門蓋設感應器及水位偵測器、泵浦運轉等皆裝設偵測系統

防止入侵並以警報連線管理中心。

(二)消防設備：

依消防法規設置：消防栓箱（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫式、偵煙式）、火警受信總機、滅火器、消防泵、避難指標（含LED避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緊急廣播系統。地面層以上全棟及各戶設置消防灑水設備，地下一層、二層、三層設置消防泡沫設備、緊急發電機及消防設備安裝等。

本案興建中如政府消防法規另有規定，依其規定辦理。（2FA1、3FA6、4FA5、5FA5、6FA3、7FA3、8FA2、9FA2、10FA1 設置緩降機及避難逃生指示燈設備）。

(三)電梯：

採用台灣崇友、三菱、永大等知名品牌，具防夾功能、錯按取消、控制箱門開關時間、感應節能照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制，車廂內設空氣清淨機、CCTV 監視系統及求助警鈴、對講機、感應讀卡機並設定樓層門禁管制；一樓門廳電梯配合大廳規劃設計，車廂內飾材搭配明鏡，地坪搭配內部飾材做整體規劃。採用十五人份之電梯。

## 七、通風與空調：

(一)一樓大廳及其公設空間：

配合建築外觀及大廳設計，設置分離式空調主機。

(二)地下室：

地下室各層設置進排風機，各層空氣品質定時設定自動進排風換氣設備保持空氣的流通。

(三)住戶：

贈送 Panasonic 品牌空調主機一部並設置於指定位置，交屋後客戶自行安裝室內機。客餐廳及臥室均預留分離式冷氣排水(出口)，統一規劃冷媒預留套管避免破壞結構。

## 八、各類機房：

### (一)緊急發電機組：

地下室採用全新緊急發電機組，於停電時可供應污水泵浦、電梯、公共梯廳照明、停車場緊急照明、消防設備等必須之緊急電源。(發電量依消防法規規定)並裝設油位偵測器，當油量不足時監控電腦警示。

### (二)電信室：

本大樓寬頻網路系統採用光纖網路 FTTH 配管線施工，自機房至各戶資訊整合箱垂直幹線設有光纖網路線，以提供社區住戶新世代光纖到府網路服務，達到更便捷快速之高寬頻需求。(寬頻網路由各戶自行向電信公司申辦網路帳號及付費)

### (三)消防泵浦室：

消防泵、泡沫泵、泡沫原液槽等依消防法規設置。

### (四)給水及排水：

1. 採間接供水方式，自來水由總錶經地面流入地下蓄水池，由兩台自動交替使用之泵浦送至屋頂蓄水池，經各戶獨立分錶以重力方式給水，並依法設置水錘吸收器。
2. 所有冷、熱水管均採用不銹鋼管，熱水管加裝保溫披覆材質，室內給水系統採平頂下明管配置。
3. 排水管設置排水釋氣閥防疫系統，提升排水性能，有效保護水封，加強防疫效果。
4. 各棟屋頂水箱採用鋼筋混凝土施作，地下室及屋頂水箱採無毒防水處理後，內貼磁磚。
5. 屋頂水箱採雙水箱設計，清洗水箱時避免停水及恢復供水氣塞之困擾，另於水箱內部之牆面及底部面貼磁磚，確保用水衛生。

## 九、植栽、園藝：

### (一)植栽與綠化：

配合建築外觀設計風格及一樓大廳風格，選用原生或外來種類花木搭配台北草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。

(二)庭園與造景：

配合建築外觀設計風格及一樓大廳風格，設計典雅造景及庭園，含投射燈光。

## 十、住宅泥作類：

(一)標準層梯廳地坪：整體使用拋光石英磚或磁磚搭配其他建築裝修飾材做整體設計。

(二)標準層梯廳牆面：整體使用拋光石英磚或其他建築裝修飾材做整體設計。

(三)標準層梯廳平頂(一樓以上)：天花板採現代藝術裝潢搭配現代高雅照明。

(四)室內地坪：使 60×60 cm拋光石英磚，搭配靜音墊隔音系統。

(五)室內牆面：採用濕式灌漿輕質隔間牆。面塗知名品牌乳膠漆。

(六)室內平頂：面塗知名品牌防潮乳膠漆、水泥漆，美觀大方。

(七)廚房牆面：採用濕式灌漿輕質隔間牆。使用 30×60 cm高級石英磚或高級壁磚。

(八)廚房平頂：裝設平頂暗架天花板，面塗知名品牌乳膠漆、水泥漆。  
(A5 戶為開放式廚房，不安裝天花板)

(九)浴廁地坪：使用知名品牌 30×30 cm防滑磁磚，搭配門檻。

(十)浴廁牆面：採用濕式灌漿輕質隔間牆。使用 30×60 cm高級壁磚。

(十一)浴廁平頂：裝設平頂暗架天花板，面塗知名品牌防潮乳膠漆、水泥漆。

(十二)陽台地坪：使用防滑磁磚。

(十三)陽台牆面：配合整體建築外觀設計，使用高級磁磚或其他建築裝修飾材做整體設計。

(十四)陽台平頂：裝設天花板，搭配照明。

## 十一、住宅門窗類：

(一)建築外觀鋁門窗：住宅外部窗戶均採用不二太天、三協大同、錦鋇等

知名品牌嵌 6mm+6mm Low-E 中空複層玻璃。鋁門窗採用經防颱、防雨試驗之材質，推開窗附隱藏式摺紗、橫拉窗附傳統單片橫拉紗窗(屬固定部份則無紗窗)。

(二)大門：各戶大門搭配符合消防安全之防爆鑄鋁鋼木門搭配智慧門鎖及不鏽鋼或天然石材門檻。

(三)室內房門：各戶室內房間門採用高級實心木門扇，搭配高級門鎖。

(四)室內浴廁：浴廁及廚房採用高級實心木門扇，搭配高級門鎖。

(五)廚房陽台門：採用不二太天、三協大同、錦鋇等知名品牌三合一鋁門窗。

(六)各樓層安全門：各樓層安全門均設置符合消防安全之防火門。

## 十二、廚具設備：

(一)廚具檯面：採用人造石流理檯面，依各戶空間實際尺寸整體規劃設計。整體式廚具配合空間規劃，配置櫻花、林內等知名品牌瓦斯爐。A1、A2、A3、A6 戶配置雙口瓦斯爐具，A5 戶配置單口電力 IH 爐具。

(二)五金龍頭：整體廚具配置不鏽鋼洗滌水槽，裝設洗滌龍頭。

(三)抽油煙機：廚房配置櫻花、林內等知名品牌抽油煙機。

(四)烘碗機：整體式廚具配置櫻花、林內等知名品牌烘碗機。

(五)淨水設備：廚具下方配置櫻花牌雙溫淨熱飲。

## 十三、衛浴設備：

(一)面盆瓷器：浴廁等瓷器採用 KOHLER、TOTO 等知名品牌單槽面盆或檯面式面盆。

(二)馬桶：主臥浴廁及公共浴廁馬桶採用 TOTO 知名品牌高級馬桶搭配電腦馬桶蓋。

(三)浴缸及拉門：主臥浴廁及公共浴廁淋浴間配合現場裝設強化玻璃淋浴門。

(四)五金龍頭：各戶浴廁龍頭使用 KOHLER、TOTO 等知名品牌水龍頭。

- (五)浴廁五金配件及明鏡：各戶浴廁配合空間尺寸設置高級明鏡、毛巾架等精緻配件。(配合空間大小設置)
- (六)瓦斯：A1、A2、A3、A6 戶衛浴配置瓦斯管線，熱水器設備由甲方自行購置安裝。A5 戶無配置。

#### 十四、住宅電器類：

- (一)室內開關箱：開關箱內配置無熔絲開關(使用士林、三菱、東元)及緊急電源自動切換器(ATS)，浴室、廚房、工作陽台迴路加設漏電斷路器，以維護使用安全。
- (二)各戶供電：每戶採單相三線式 110V/220V 供電，各戶獨立電錶。A5 戶於廚房及浴廁區域預留 220V 電源(提供 IH 爐及電熱水器使用)。
- (三)開關：開關為壁內暗式配置，並採用國際牌㊦字標記廠牌產品，開關面板並附夜間指示燈。
- (四)插座類：室內插座採用國際牌插座為壁內暗式配置，各戶客廳主牆與臥式預留雙聯式附接地插座，維護方便與安全。  
工作陽台設置洗衣機及熱水器(A5 戶無配置) 110V 迴路，並增設掀蓋式防雨插座，避免潑水造成跳電提供安全可靠的電源。
- (五)浴廁水電設備：主臥室浴廁裝設多功能暖風機，公共浴室裝設排風扇，以上皆為國際牌、台達電等知名品牌。抽風排氣管採用當層室外排氣。設置吹風機及洗淨馬桶電源插座。
- (六)緊急電源插座：各戶設置緊急電源插座，停電時由發電機提供冰箱電源插座一只、客廳電源插座一只使用。
- (七)電視：社區統一設置數位電視天線，各戶客廳、臥室皆設收視線插座，得轉接有線電視管路。
- (八)電話網路：各戶客廳、臥室、主臥室皆有網路出線插座及預留電話出線口。
- (九)曬衣架：工作陽台皆設置一組手動曬衣架。(因應空間尺寸大小配置)

## 十五、住宅安防類：

- (一)A1、A2、A3、A6 戶廚房裝置瓦斯偵測器及火災偵測器，A5 戶廚房裝置火災偵測器，有效監測氣體外洩及火災，減少意外發生。
- (二)各戶主臥室裝設緊急求救按鈕；以上各項裝置均與管理中心連線，全天候確保居家安全。
- (三)各戶設置彩色影視免持對講機與管理中心連線，訪客來訪登記時，可立即知曉或透由管理室通報。
- (四)各戶玄關門、工作陽台門及露臺戶之窗戶皆配置磁簧感應系統。

## 十六、管線與工法：

- (一)室內預留分離式冷氣管線路徑，統一安裝戶外主機位置。
- (二)住戶安裝空調室內機應依指定管線位置及路徑，不得任意於樑柱打孔及固定管線，以維持大樓結構安全。
- (三)本工程採用暗式配管，並選用合格大廠。(電管：南亞、大洋㊟字標記之 PVC 管；電線：太平洋、華新麗華)

## 【特約事項】：

- 一、一樓門廳、管理委員會使用空間、室內及戶外公共空間建材及裝修型式由賣方另委託專業設計人員作整體規劃設計，為兼顧社區美觀及設備之配置。
- 二、本建材設備除賣方通知買方得選擇之建材外，其餘各項建材設備(如：衛浴、廚具、磁磚及地坪石材等)之品牌、式樣、尺寸、顏色，應按本說明所載範圍，未載明者則考慮整體一致與施工便利性，由賣方統一選定。
- 三、大理石、花崗石等天然建材，其色澤紋路因供貨批別先後，或有部份差異，買方同意上開石材及磁磚花色應以施工當時所採購為準。

## 附件九 代辦貸款委託書

買方：\_\_\_\_\_

立契約人

賣方：\_\_\_\_\_

茲因買方訂購賣方興建位於台北市文山區政大段二小段418、426、430等土地共叁筆之【原禾呈真】案第 A 棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶及地下\_\_\_\_\_層編號\_\_\_\_\_號停車位共\_\_\_\_\_位之房屋持分(若日後有分割、合併或地籍圖重測，則以新地號、新面積辦理所有權移轉登記)。為買方需要，特委託賣方以前項買方所購得之不動產產權為擔保物代向金融機構申請抵押借款，抵付上項預購房屋及停車位之部分價款，約定事項如下：

一、買方委託賣方向金融機構申請不動產抵押貸款計新台幣

\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。並同意此價款之用途專供支付房屋價款予賣方。買方應於賣方通知辦理對保日起二十日內遵照金融機構之規定提供所需資料辦妥對保手續，並以買方名義向貸款機構辦理貸款，此款項應充作購買上項不動產按本契約約定應繳予賣方之銀行貸款價款，於對保同時簽立與本契約貸款金額同額之禁止背書轉讓商業本票及撥款同意書於賣方保存。

二、買方委託並授權賣方逕自代領全部貸款或轉撥入賣方指定銀行帳戶，以抵附上開房屋未付之土地價款，一切手續均願依照貸款銀行規定辦理。

三、為確保貸款核撥後賣方取得本契約買賣價款，買方同意簽認有效之取款條及取款證件，交由前項貸款之金融機構保管，並簽立銀行撥款同意書，使承貸機構得將貸款金額撥入賣方指定帳戶，買方不得主張自行提領貸款。

四、對於前項貸款，買方應將前項所訂購房屋(有購買車位者，含在內)，其全部產權及其基地應有部份(持分)，作為抵押物，辦理設定第一順位抵押權於貸款機構，設定後之土地所有權狀、房屋所有權狀由賣方領

- 回，俟結清所有買方應付費用與款項後，於交屋時交予買方。
- 五、有關貸款金額、期限、利息與償還方式，買方願悉依照與賣方指定貸款機構間之合約約定辦理。其應辦理之一切手續，買方亦願依照貸款金融機構之規定辦理，且於產權移轉登記完竣後，由金融機構設定抵押權登記完成後核撥貸款，依約按期償還本息。
- 六、因辦理抵押權設定所需之證件簽名蓋章等手續，買方同意依賣方通知期限內如期提供並辦妥，如需補提辦理時亦同。辦理貸款及抵押權設定而發生之規費、保險費、土地專業登記代理人代辦費及其他費用，全部由買方負擔，並應於賣方指定之日期內交由賣方代繳。
- 七、賣方辦理貸款期間，如需買方或保證人提供文件或親自會同辦理開戶，買方及其保證人均不得藉故拖延、拒辦或印信不全而不補正。
- 八、買方如向金融機構終止、解除、延遲撥付或貸款撥付金額不足時，致賣方無法即時取得貸款時，買方應依賣方通知日起三十日內以現金或匯款方式補足其不足額之貸款金額。
- 九、買方如自行洽定其他金融機構辦理貸款，需事先通知賣方，並於收到賣方通知對保日起二十日對保完成。其餘規定皆與本委託書相同。
- 十、本委託書一式二份，為房屋土地預定買賣契約書之一部份，於簽訂契約時一併簽立，雙方各執乙份為憑。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：朋記建設股份有限公司

法定代理人：王燦熙

地 址：台北市松山區敦化南路一段2號6樓

統一編號：20929765

連絡電話：(02)2711-6786

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十 代刻及使用印章授權書

授權人 \_\_\_\_\_ (簡稱買方)

被授權人 \_\_\_\_\_ (簡稱賣方)

雙方因履行【原禾呈真】房屋土地預定買賣契約書(以下簡稱本契約)，有關代刻及使用買方印章事宜，經雙方同意後商訂條款如下：

一、買方同意賣方代刻印章乙枚保管及使用，賣方並應於交屋時返還買方。

二、本印章賣方僅得使用於下列用途：

(一)辦理本契約不動產之所有權移轉報、撤銷申報及所有權移轉登記、領取。

(二)水、電、瓦斯、電信等申請及土地所有權移轉登記過戶、稅賦申報、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續事宜及公共水電費用分攤至各戶之手續。

三、賣方不得將前項印章使用於本授權書以外之任何用途，否則賣方應負法律責任。

四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不影響本授權書第二項各項用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不影響本項授權之成立。

五、立書人係於自由意志及充份了解後簽訂本房屋預定買賣契約書，及立本授權書存查。

立授權書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：朋記建設股份有限公司

法定代理人：王燦熙

地 址：台北市松山區敦化南路一段2號6樓

統一編號：20929765

連絡電話：(02)2711-6786

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十一 社區規約草約

本社區訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人、承租人、使用人、住戶及任何進入本社區之人士。各該權利讓渡予第三人時，該第三人仍受本規約之約制。各區分所有權人有對第三人告知本規約之義務。

本公寓大廈之範圍包括所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

#### 一、名詞定義如下：

1. 專有部分：指編訂獨立門牌號碼或所在地地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。
2. 共用部分：指不屬於專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
3. 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
4. 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

#### 二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

1. 專有部分：指編訂獨立門牌號碼或所在地地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。及本社區獨立門牌之各住戶。
2. 共用部分：共用部分除汽車停車位及停車之必要空間外，係指門廳、樓梯間、管委會使用空間、機車停車區、部分車道、消防機房、垃圾儲藏室、電信機房、電梯、電梯機房排煙室、電錶室、

緊急發電機室、受電箱室、發電機進排風管道、地下室進排風管道、台電配電室、水箱、水錶室及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之。

屋頂平台供區分所有權人及住戶共同使用。

3. 約定專用部分：

①本公寓大廈法定空地、屋頂平台為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用【附圖四 一層法定空地約定專用平面圖】。法定空地約定戶別如下：

◆第 A 棟第 壹 樓第 1 戶住宅周邊之法定空地約定由該戶所有權人約定專用【附圖五 一層約定專用平面圖】。

②無獨立入口之露臺，分別約定由各鄰接之戶別專用維護管理詳【附圖六 二層共用部分及約定專用平面圖】，約定戶別如下：

◆第 A 棟第 貳 樓第 1 戶相鄰之露臺由該戶之所有權人約定(擁有使用、收益及排除他人干涉之權利)，屬約定專用。

前開一層法定空地及二層露臺使用之方式應遵守公寓大廈管理條例、相關建築法令規約等規定；不得增建違建或違規使用。如因清洗外牆、溝渠檢查疏通及處理公共事務等有必要進入或通行該法定空地或露臺時，毗鄰法定空地及露臺戶不得拒絕，買賣雙方已知悉並同意。

三、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

四、停車空間應依下列規定使用，特別約定事項如下：

(一)停車空間之權利：為共用部分且依車位編號停放，一汽車車位最多停放一部汽車，車位及車位週邊不得隔間、堆置任何雜物或儲物櫃等。

共用部分另有畫設機車停車位，機車應按規定位置停放，不得停放於車位二側或影響其他車輛、人員進出之通道或空間。

(二)因緊急防空避難需要時，車位所有人須無條件開放供公眾使用。

(三)未購買車位之住戶則不持分亦無使用、收益、處分及干涉他人之權利，並同意有購買車位之人按其車位位置、編號擁有其持分及使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

(四)本社區機車停車位為共用部分，共計31位。全體區分所有權人同意其使用方式另依區分所有權人會議決議使用。

五、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

(一)受託管理業務或承包工作者。

(二)台灣電力公司。

(三)瓦斯公司。

(四)電信機構(設置無線發射基地台、增波器等應經管理委員會及相鄰樓層之區分所有權人同意)。

(五)自來水機構。

(六)有線電視公司、無線電視公司。

(七)其他供本大樓公眾使用之設施工程。

六、公寓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牆面之防墜設施，防墜設施設立後，如因理由消失且不符前款設置規定者，區分所有權人得予改善或恢復原狀。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依設置目的及通常之方法使用之。

二、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生之費用負擔由管理費或公共基金支出。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人如法律另有限制外，對其專有部分得自由使用收益、

並排除他人之干涉。

- 二、專有部分不得與其所屬建築物之共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分及約定專用部分應使用執照所載用途並符合法令規定之方式之使用，並不得有妨礙建築物主要結構及妨礙建築物環境品質。
- 四、約定專用部分之維護管理及水電費用，由該約定專用人負維養之責任。

#### 第五條 區分所有權人會議

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生。召集人無法互推產生時由管理委員會主任委員擔任之。

- 二、1. 定期會議每年至少召開一次。

2. 有下列情形之一，應召開臨時會議：

- ①發生重大事故，有臨時處理之必要。經管理負責人或管理委員會請求者。

- ②經區分所有權人五分之一以上或區分所有權人比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由召集者。

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項通知中載明公告，不得以臨時動議提出。

- 三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

- (一)規約之訂定或變更。

- (二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

- (三)公寓大廈之重大修繕或改良。

- (四)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建

者。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)管理委員之選任。

(八)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。

六、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。

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

八、開會通知之發送，以開會前十五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。

九、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例合計四分之三以上同意行之外，其於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合計過半數之同意行之。

十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十一、區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

(一)專有部分經區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分經區分所有權人同意。

(二)公寓大廈外牆面、頂樓平台設置廣告物、無線電台基地等類似

強波發射設備或其他發射行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意，設置其他樓層者，應經該層區分所有權人同意。該層住戶並得參與區分所有權人會議陳述意見。

(三)依本條例第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決者不在此限。

十二、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內於公告欄公告之。

十三、區分所有權人會議未獲致決議、出席人數及其權額未達規定比例者，召集人得就同一議案做成假決議，該項會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，於七日內各區分所有權人之書面反對意見未超過全體人數及其權額半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議後十日內，以書面送達各區分所有權人並公告之。

#### 第六條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、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。

#### 第七條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人會議推選區分所有權人及住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員之選辦法應經區分所有權人會議決議通過。管理委員會組成如下：

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

五、事務委員一名。

前項委員名額，合計為五名，另置候補委員二名，委員之產生由全體區分所有權人相互推選之。主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之。但夫妻、直系血親、旁系二親等內之血親或有姻親關係者不得同時擔任主任委員、副主任委員或財務委員。委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第八條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應每個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議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。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - (一)開會時間、地點。
  - (二)出席人員及列席人員名單。
  - (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。管理委員會之會議決議事項應作成會議紀錄，由主委簽名，於會後一週公告。
- 六、管理委員因故無法出席管理委員會時，得以書面委託其他委員出席行使權利，但以代理一名為限。

第九條 管理委員會委員之資格、選任、出缺遞補方式

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、區分所有權人及經區分所有權人授權同一戶內之直系親屬及配偶，經區分所有權人會議選舉盪選後，得任本大廈管理委員會委員，但主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員需具區分所有權人資

格。

三、管理委員以下列方式選任：

以無記名單記法選舉，並已獲得票數最高者當選。

四、主任委員、財務委員、監察委員連選得連任一次，其他委員連選得連任，以上委員為無薪給職。

五、管理委員喪失區分所有權人資格者，為當然解任。

六、委員出缺遞補方法：

(一)主任委員出缺由副主任委員代行職權，主任委員與財務委員同時出缺時，需召開區分所有權人會議重新選舉之。

(二)以選舉辦法產生之管理委員如遇出缺時，由原選舉統計獲次高票者遞補，接任原任期。

第十條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員之消極資格

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，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第十一條 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員之權限：

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員掌管本社區財務收支之監察。
- 八、事務委員為協助其他委員執行社區業務。
- 九、所有委員應遵守法令、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。
- 十、管理委員得因工作需要支領費用。其給付方式應依區分所有權人會議決議訂之。
- 十一、管理委員均不得兼任本公寓大廈管理服務人。

#### 第十二條 管理委員會之職責

- 一、共有及共用設備之點收、保管、維護、清潔、修繕及一般之改良。
- 二、住戶共同事務與興革事項之建議與處理。
- 三、住戶違反規約情事時之制止及處理。
- 四、環境及安全之維護。
- 五、公共基金、管理維護基金、管理費及其他收益之收支、保管及運用。
- 六、管理事務、會計、結算報告之製作及公告。
- 七、管理服務人或管理服務公司之委任聘僱及監督。
- 八、本規約、區分所有權人會議決議授權或決議事項之執行。
- 九、其他事項宜由處理者。

管理委員會為執行前項職責，得委託管理服務人或專業管理服務公司執行之。

#### 第十三條 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

有權人會議議決向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金(來源及用途)：

1. 建設公司依本條例提撥之公共基金。
2. 公共基金為支付本大廈整體性重大修繕專款或購置社區必需性設備之使用，未經區分所有權人會議議決，管理委員會無權擅自變更改用途。

(二)管理費：

1. 每戶依核發之房屋產權登記面積及有使用權之停車位管理費用規定繳納之。本社區管理費如下：
  - 房屋管理費每坪每月新台幣130元整
  - 汽車車位管理費每位每月新台幣1000元整。
  - 機車車位管理費每位每月新台幣200元整。
2. 上述管理維護費用為賣方預估社區各項支出所需之每坪費用。賣方代管期間為：自使用執照取得至第一次區分所有權人大會召開之日止(最多以六個月為限)，各項共用部分管理費用由賣方負擔。
3. 代管期間內，買方自完成交屋日起，需按月繳付房屋管理費、汽車管理費及機車管理費。並同意由賣方統籌管理，於代管期結束後全額無息移交管理委員會。
4. 機車停車位收費及管理使用辦法由管理委員會統籌訂定之。
5. 地下室停車位預留充電設備出口、天花板並留設線架，各戶依需求自行加設充電設備並依線架配線至集中錶箱接電。充電車位以獨立電錶計算電費，基本費及用電費用由使用之住戶負擔。所購置之充電設備需於賣方指定位置掛設。違反以上規定；管理委員會有權禁止。如因此損及住戶權益；需負損害賠償責任。
6. 區分所有權人將其房屋或停車位出租後，如承租人遷離後仍欠繳管理費，買方同意無條件負責繳清其積欠款項。

二、區分所有權人不得拒繳或拖欠應繳之管理費或其他公共分擔費用，

否則管理委員會得公告欠繳者名單。

三、區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息%計算。

四、本社區各項公共設備及器具使用之收費標準，由管理委員會統籌辦理之。

#### 第十四條 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將管理費及公共基金分別於已合法參與存款險之金融機構開設帳戶。

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)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- (八)其他有助於本公寓大廈發展之活動經費。

三、公共基金應依公寓大廈管理條例第十條規定須經由區分所有權人會議決議後支用，其用途如下：

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

四、一定金額以上之公共基金、管理費用之運用，除依區分所有權人會議決議外，尚須經由主任委員、財務委員及監察委員等人簽章，方

得動支。

五、本社區共用部分之水費、電費，雙方同意委由賣方直接向相關事業單位辦理獨立水錶電錶計費，由管理委員會或管理負責人游所收管理費用支付。

約定專用範圍之水費、電費由約定專用之使用人繳付。

#### 第十五條 社區公共設施之管理

一、本社區自賣方通知第一戶交屋日起至管理委員會成立期間之共用部分及相關設施之管理工作，區分所有權人同意依本規約內容執行之，俟管理委員會成立後，移交管理委員會管理。

二、賣方得聘請專業管理服務公司或管理服務人員執行各項管理服務及建築物維護事務。

#### 第十六條 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有裝修之下列行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工，經向主管機關申請審查核可使得施工：

(一)固著於建築構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面打除、增設裝修工程。

(三)高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或隔間。

(四)室內分間牆工程。

(五)室內水電管線、地坪區域裝修。

二、本社區共用部分及各戶之空調主機均由賣方贈送及依標準位置掛設，住戶不得移動空調主機位置或另於外牆牆面、一層地面等處掛設任何機具，違反規定者，管理委員會或管理負責人得制止。如因此造成社區或其他區分所有權人損害時，需負賠償之責。

三、住戶辦理裝修前，需依【附件十一 裝修工程管理辦法】規定向管理委員會申辦裝修工程核可後，並於該戶經過之共用部分包覆施工保護板(含電梯間、樓梯廳及地下室)，如有破損應即更換。管理委員

會得隨時檢查。

第十七條 本社區為住宅使用，禁止任何商業行為、批發零售買賣、公司營業、家庭代工、宗教聚會、祭祀神壇及殯葬喪儀等業種進駐或設立辦公使用。違反使用時，管理委員會有權禁止或報請警方及有關單位處理。

第十八條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營之餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性、易燃性之物品者，住戶應依中央主管機關所訂保險金額投保公共意外責任保險。如因此增加其他住戶之投保火災保險費之保險費者，應負責補償其差額。住戶未投保公共意外責任保險，經催告七日仍未辦理者，管理委員會應代為投保，其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第十九條 共用部分修繕費用之負擔比例

公共基金若不足支付本約第十四條第三項之修繕費用時，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之事由所致者，則應由該區分所有權人負擔之。

第二十條 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。為維護公共環境，應遵守下列事項：

- 一、住戶不得飼養家禽（雞、鴨、豬等會危害公共衛生之家禽畜）或兇禽猛獸，若飼養玩賞性禽畜，以不影響他人安寧、健康及公共衛生為限。
- 二、不隨地便溺、吐痰、拋棄菸蒂、果皮垃圾等物。
- 三、當層公共區域及電梯樓梯間不得晾曬衣物或置放雜物。
- 四、不得變更外牆外觀（如：加裝鐵窗、收訊強波器，吊掛花架、招牌指示帆布）。

- 五、對於公共花草植物應愛護、如有毀損願修復或賠償。
- 六、各機房由管理委員會做統一管制，住戶不得逕自出入機房。
- 七、為保持社區空氣品質，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等高汙染油品為燃料，或存放會散發刺鼻味之物料。
- 八、搬運物品若有垃圾遺留公共區域應立即清除。
- 九、垃圾依指定地點存放，以便統一蒐集處理。

#### 第二十一條 專有部分及約定專用之使用限制

區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造、妨害建築物環境品質及危害公共安全及區分所有權人共同利益之情事。

#### 第二十二條 糾紛之協調程序

- 一、區分所有權人或住戶間發生糾紛時，得由管理委員會邀集雙方進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以所在地之台北地方法為第一審理法院。

#### 第二十三條 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共同利益行為時，管理委員會得由下列方式處理：
  - (一)住戶違反本規約第二十一條規定，於維護專有部分、約定專用部分或行使權利時有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生之情事，或他戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線；經管理委員會或管理負責人同意後，必需進入或使用專有部分、約定專用部分時，有拒絕之情形，經協調仍不履行時，得按其性質請求各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、修繕專有部分及約定專用部分，有拒絕時亦同。
  - (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更大樓外牆

面、樓頂平台及不屬於專有部分之防空避難設備構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他廣告之行為時，應予制止，經制止不從時，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項處理，請住戶一個月內恢復原狀，屆時未恢復原狀者，由管理委員會恢復原狀，費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，於對共用部分之使用未依設置目地及通常使用方式為之，應予制止，經制止不從時，應報請主管機關並得按其性質請求各該主管機關或法院為其必要之處置，若有損害並得損害賠償。

(四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，於對專有部分、約定專用部分之使用有違反使用執照及依規約之規定，未依設置目地及通常使用方式為之，應予制止，經制止不從時，應報請直轄縣（市）主管機關處理，並恢復原狀。

(五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共安寧、公共衛生之行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止不從時，應報請地方主管機關處理

二、住戶有下列情形時，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，管理委員會得依請區分所有權人會議決議，訴請法院強制遷離。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基地所有權應有部分：

(一)積欠本條例及規約規定應負擔費用，經強制執行再度積欠金額達區分所有權總價百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰仍不改善或續犯者。

(三)違反其他法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權經判決後三個月內不自行出讓並完成移轉登記者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第二十四條 其他事項

一、本社區依建築執照預審消防規定如下：

(一)專有部分及共用部分裝修材料皆需使用依建築技術規則規範之一級耐燃材料。

(二)下列依消防法規核准自設之項目，應由管理委員會或管理負責人造冊管理，住戶不得擅自改裝、移位移除或減損其功能。

1. 自動灑水設備：一層至 11 層戶內皆設置灑水設施。

2. 火警自動警報設備：各戶戶內火警探測器。

3. 避難器具：2~10F 各層增設緩降機。

4. 無線電通訊輔助設備：地下層各層皆有設置，為消防使用。

二、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行訂定使用規則。

三、區分所有權人有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。

四、區分所有權人將其專有部分出租或供他人使用時，該承租人或使用人亦應遵守本規約之規定。

五、及區分所有權人在租賃（或使用）契約書中載明租賃人（或使用人）不得違反本規約之規定，並向管理委員會提出切結書。

六、本規約之規定於全體住戶均有履行之義務，若違反規約之約定，均應負規約規定之責任。若違背者為未成年人，其法定代理人為連帶負責人，若違背者為承租人或借用人，其房屋所有權人為連帶負責人，若違背者為受僱人，其雇用人為連帶負責人。

七、本規約之所有附件為本規約之一部分，管理人、繼承人、承租人、使用人及受讓人應同意並遵守之。

八、應行催告之事項，由管理委員會以書面為之。應行之送達；以區分所有權人向管理委員會登記之地址為之。未登記者則投遞本公寓大廈地址之信箱或以公告為之。

以上規約經買方完全知悉並同意

【買方簽章：\_\_\_\_\_】

## 附件十二 裝修工程管理辦法

### 第一條 宗旨

為維護本社區建築結構安全、社區公共設備之完整、環境清潔與全安寧及全體住戶之權益，特制定本辦法。

### 第二條 管理機構

本辦法之管理機構為公寓大廈管理委員會授權管理服務人或管理機構代為執行本辦法之各項事務。公寓大廈管理委員會成立前之代管期間，由賣方代為管理與執行(以下稱管理服務中心)。

### 第三條 適用範圍

本社區住戶之搬運、維護、修繕工程(以下稱裝修工程)均適用。

### 第四條 申請規定

- 一、住戶及施工廠商擬進行裝修工程時，應於施工七日前至管理服務中心辦辦理下列手續：
  1. 施工廠商填具「社區裝修工程申請表」備查。
  2. 住戶及施工廠商共同簽具「裝修工程切結書」備查。
  3. 以現金或即期禁背支票支付(裝潢保證金)新台幣 伍 萬元整。工程結束後經管理服務中心查驗無毀損社區設備及汙染社區環境後無息退還。如有上項情形時，得於保證金中扣除回復原狀之金額，仍有不足額時施工住戶應負責。
  4. 裝潢清潔費每日新台幣 貳佰 元整，申請裝修工程時預繳現金新台幣 12,000 元整(以60天工期計收)，結束申請退款時，依申請驗退完成日之日數扣除後，多退少補。
  5. 工程延滯或停工，未能於申請期限內如期完工。務必於屆滿前三日向管理服務中心申請。

## 第五條 管制要點

- 一、人員管制：施工人員憑身分證明文件換領工作證，並配戴胸前以資識別，並統一由地下一層進出，不得從大廳出入。
- 二、材料機具：需經管理服務中心人員查驗後放行，搬運時間依本條第五項可施工時間，除外時段不得搬運。違者每次處罰新台幣參仟元整。
- 三、家具搬運：非施工型態之家具物品搬運，仍需事先向管理委員會申請，電梯內地面壁面仍應施作保護板避免碰撞，搬運時間依本條款第五項施工時間之規定。如造成共用區域損傷，所有權人應負責修繕賠償。
- 四、汽車充電設備之掛設，需事先向管理委員會核備及許可後使得施工。其申請規定依本辦法第四條規定辦理。
- 五、防護措施：
  1. 裝修期間請施工單位義務保護電梯(含梯廂內地板、牆面、天花板)、卸貨及當層梯廳、當戶門廳及運載物料之動線，需全面防護。
  2. 裝修期間如裝修住戶之停車位借予施工車輛停放，該車位地面需鋪設防護板。如有汙損時需清潔並回復原狀。
  3. 裝修期間請施工單位如對大樓造成損害，需負責全面回復原狀。損壞之公共設備或鄰戶設備，經通知後仍未修復者，由管理服務中心發包施作，損壞維修費用由裝潢保證金中扣抵，不敷扣抵時，該裝修戶之區分所有權人負連帶賠償責任。
- 六、施工時間
  1. 每日 8：30 至 12：00、13：00 至 17：00，並於 18：00 前離開社區，不得以任何理由留置社區。
  2. 星期六、日及國定例假日不得施工，如欲施工需於前二日向管理服務中心申請，在不影響周遭社區安寧及環境前提下，暫行同意施作無刺鼻味、低噪音無劇烈聲響之施工種類。但若已有住戶遷入，為避免影響生活品質，管理服務中心仍可拒絕其申請。

## 七、廢棄物清運

施工之廢棄物、垃圾應每日運離社區，施工之砂石、磚塊、垃圾應裝袋搬運，避免汙染公共區域。如需使用電梯搬運，時間為可施工日每日 15:00 至 17:00，其餘時間禁止搬運，違者每次處罰新台幣參仟元整。

## 八、施工安全

1. 裝修工程應無涉公共景觀、房屋外牆、建築結構安全、排水設施、消防系統、防盜監控系統之衝突及用電負荷量之超出，如有不慎損壞時應立即通知管理服務中心處理。
2. 裝修工程不得違反建築法規、公寓大廈管理條例及其他相關法令。
3. 裝修工程所屬工作人員之安全由裝修住戶與承包廠商共同負責，與本合約賣方及管理委員會無涉。
4. 施工人員因工程施作造成其他住戶、物管人員或訪客體傷、財損時，住戶應負連帶損害賠償責任。

## 九、禁止事項

1. 大樓外牆及公共區域不得油漆、張貼招牌廣告。
2. 外牆不得任意鑽孔設架，冷氣主機位置需依建設公司指定位置，不得任意移位或加裝其他設備。
3. 不得變更外牆外觀（如：加裝鐵窗、收訊強波器、吊掛花架、招牌指示帆布）。
4. 不得破壞原有消防系統、防盜監控系統。
5. 不得更改個戶大門樣式、移位或另加鐵門。
6. 嚴禁有破壞建築物結構之裝潢行為。
7. 施工人員在現場不得大聲撥放音樂、喧嘩、賭博、酗酒鬥毆等危害社區環境安全及安寧行為，亦不得隨地吐檳榔汁、丟棄菸蒂、便當盒及飲料。施工期間每日皆需清運垃圾及廢棄物品，不得放置於社區垃圾收集區域。
8. 施工人員不得進入非承包施工區域。

9. 裝修器具、材料不得堆置於公共區域，如因此妨礙逃生動線，需負法律責任。
10. 不得擅自更改大門位置、型式或加裝鐵門。
11. 嚴禁將水泥、泥料廢水等倒入排水管內。
12. 電梯梯坑、背牆、管道間不得釘打、鑽孔，需設法避開，如發現損壞其中之給排水管而造成嚴重損失，由承包商與住戶負責損害賠償之責任。
13. 承包商及施工人員不得擅接他戶或公共區域水電，違者以竊盜罪報警處理。施工期間如有需要關閉電源、水源等開關，均需先至管理中心登記並會同社區管理人員方可開關水電源。私自開啟或關閉電源者，經查證屬實，沒收裝潢保證金不予退還。

#### 第六條 完工處理

裝修完成後，經管理服務中心以書面確認完成下列情形後，由原申請人攜申請書、印章申辦退還保證金及結算裝潢清潔費之餘額。

- 一、未損壞公共設施、設備。
- 二、未損壞鄰戶設施、設備及財物。
- 三、材料、機具、廢棄物已清理完成。
- 四、空調設備依規定架設擺放。
- 五、消防、防盜監控相關設備，於工程完工後應回復與授信總機之連接，並由管理服務中心會同消防專業人員測試合格者。
- 六、雖有第 1、第 2 款之損壞情事，但已修復並經管理服務中心勘驗合格者。

#### 第七條 停工之制止

施工時如有違反本辦法第五條第八項之禁止事項時，管理服務中心得制止、住戶及施工人員需立即停工並恢復原狀，否則管理服務中心得禁止施工人員進入本社區並沒收已繳之保證金抵充修復費用，如有餘額時無需返還、不足額時得追償之。如有涉及公共危險或第三人權益時，管理委員會或管理負責人保留追訴法律之權利。

## 第八條 罰鍰標準

- 一、住戶及施工人員如有違反本辦法第四條規定事先申辦施工並預繳保證金及清潔費者，管理委員會得禁止其進入。
- 二、施工人員如有違反本辦法第五條第八項之規定時，管理委員會或管理服務中心得禁止進入社區繼續施工，每次處新台幣參仟元整之罰鍰。如涉及違反公共安全之施工，可報警處理。
- 三、施工保護如未達本社區之規定時，管理服務中心得限期改善，如未改善即施工時，管理服務中心得禁止繼續施工，並處罰新台幣參仟元整。
- 四、本社區公共區域全面禁菸，於公共區域吸菸、投擲菸蒂、吐檳榔汁、丟棄便當飲料盒瓶罐垃圾者，每次罰款新台幣參仟元整。
- 五、本辦法所收之罰鍰、除扣除必要之工料費外，全額轉入社區其他項下收入。

## 第九條 連帶責任

施工期間如有損及第三人及本大樓之安全、設施、設備時，裝修戶與承包商應負連帶賠償責任。

第十條 本辦法如有未盡事宜，得經管理委員會或管理負責人隨時檢討修正並公告實施。

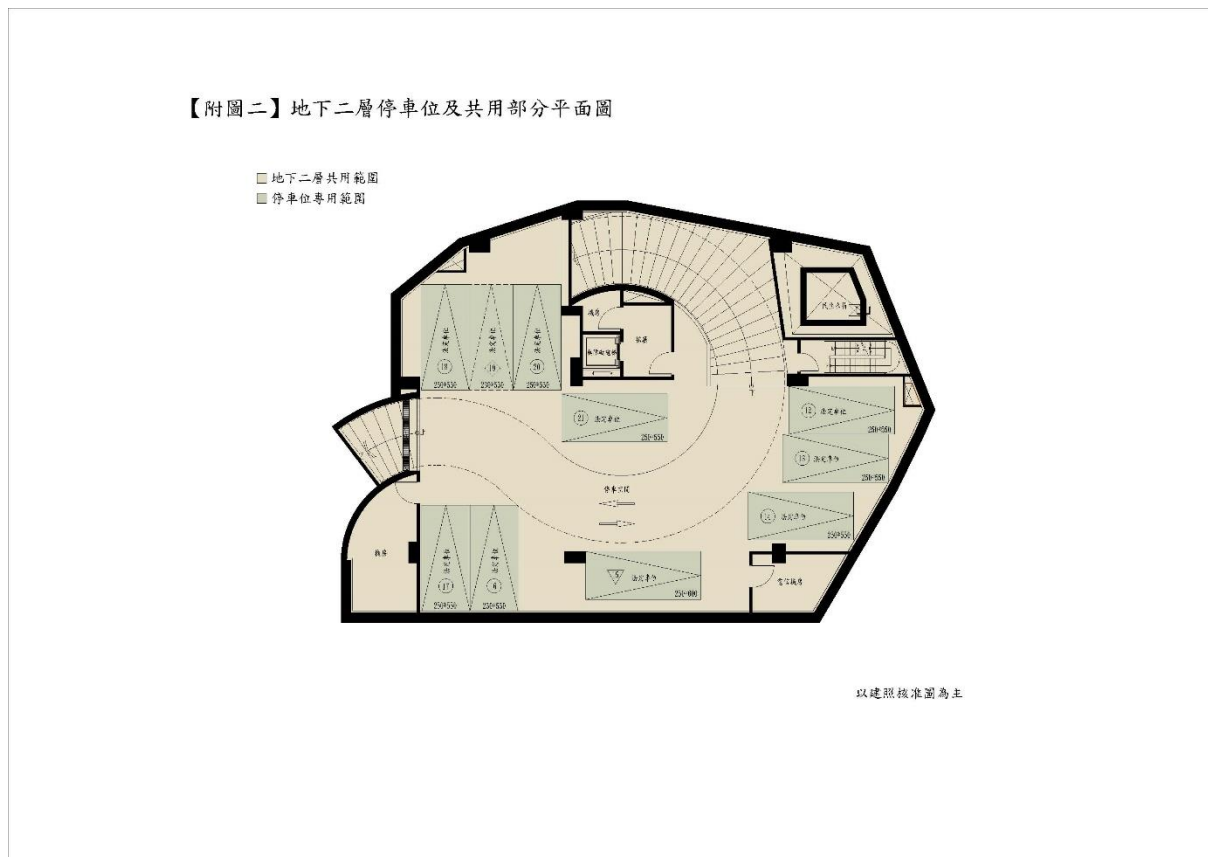
# 【附圖一】地下一層停車位及共用部分平面圖

【附圖一】地下一層停車位及共用部分平面圖



以建照核准圖為主

## 【附圖二】地下二層停車位及共用部分平面圖

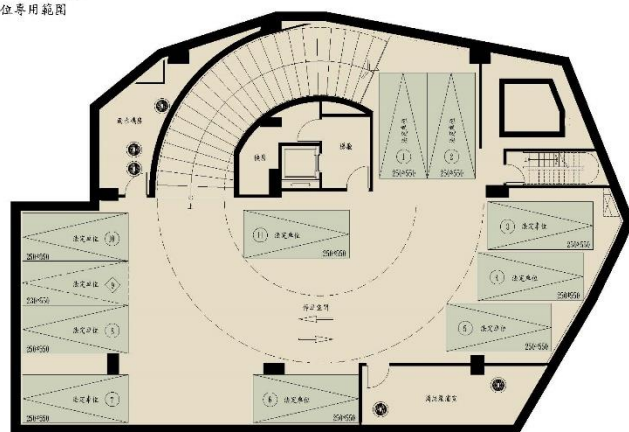


以建照核准圖為主

# 【附圖三】地下三層停車位及共用部分平面圖

【附圖三】地下三層停車位及共用部分平面圖

- 地下三層共用範圍
- 停車位專用範圍

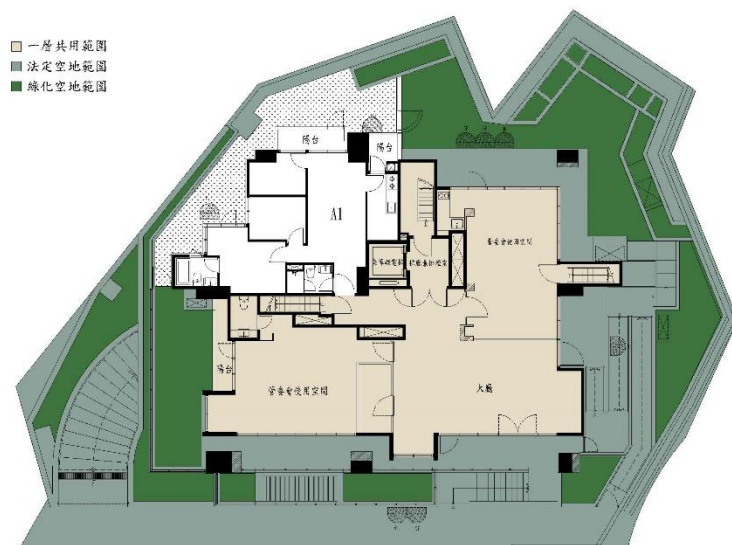


① 人孔蓋

以建照核准圖為主

# 【附圖四】一層法定空地及共用部分平面圖

【附圖四】一層法定空地及共用部分平面圖

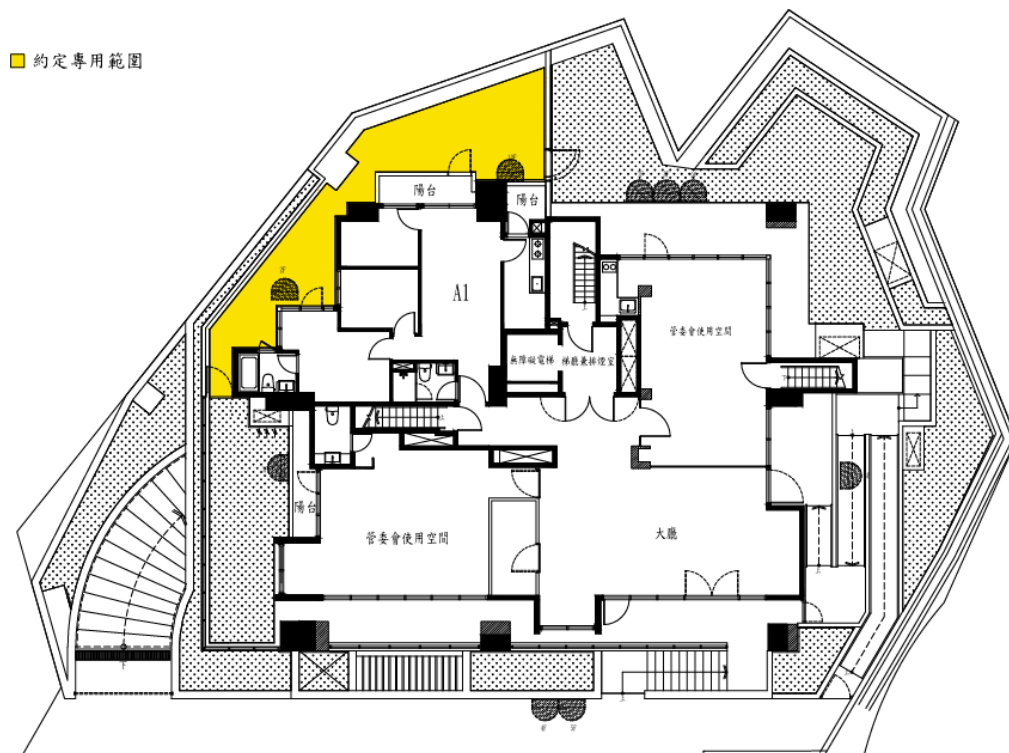


表示樓梯位置

以建照核准圖為主

# 【附圖五】一層約定專用平面圖

【附圖五】一層約定專用平面圖



● 表示緩降機位置

以建照核准圖為主

## 【附圖六】二層共用部分及約定專用平面圖

【附圖六】二層共用部分及約定專用平面圖



以建照核准圖為主

# 【附圖七】三層至十層共用部分平面圖

【附圖七】三層至十層共用部分平面圖

■ 三至十層共用範圍

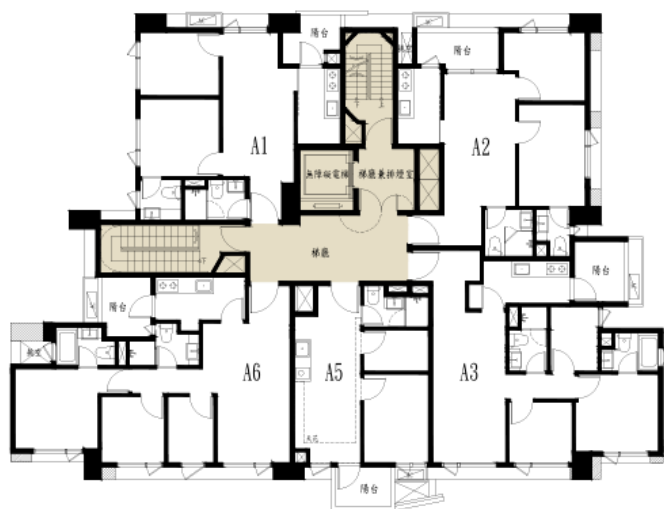


以建照核准圖為主

## 【附圖八】十一層及共用部分平面圖

【附圖八】十一層共用部分平面圖

■ 十一層共用範圍



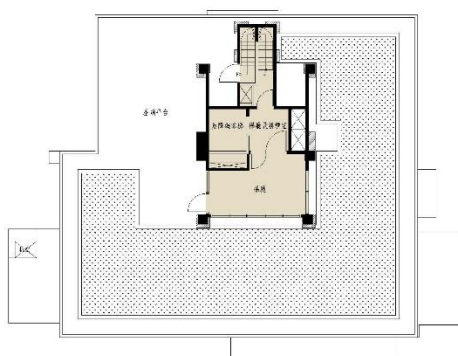
☞ 表示冷氣主機位置

以建照核准圖為主

# 【附圖九】屋突層範圍平面圖

【附圖九】屋突層範圍平面圖

■ 屋突一至三層共用範圍



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖 屋突三層平面圖

以建照核准圖為主

【附件】第一銀行商業銀行不動產信託契約書



第一商業銀行不動產信託契約書

委託人兼受益人：朋記建設股份有限公司

【契約編號：239-89-707590】

## 不動產信託契約

立契約書人：

委託人兼受益人：朋記建設股份有限公司 (下稱甲方)  
受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱乙方)  
信託關係人：寶國建築經理股份有限公司 (下稱丙方)  
信託關係人：第一商業銀行股份有限公司丹鳳分行 (下稱丁方)

緣甲方為辦理臺北市文山區政大段二小段 418 地號等 3 筆土地 (下稱本專案基地，實際基地範圍以建照執照所載為準) 之危老重建案 (下稱本專案)，並提供本專案基地設定抵押權予丁方，以取得融資資金。今為使本專案能順利興建完工，甲方委託乙方為本專案不動產及信託專戶資金之受託人，由乙方於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時由甲方另行委託丙方擔任建造執照變更後之起造人名義及辦理後續本專案工程進度查核及單據審查，並簽訂建築經理委任暨信託契約或類似其他文義之契約 (下稱委任契約)。為此，甲、乙、丙及丁四方共同簽定本不動產信託契約書 (下稱本契約) 以為共同遵守，其約定條款如下：

### 第一條：信託契約當事人及關係人

「委託人兼受益人」：甲方。

「受託人」：乙方。

「信託關係人」：丙方，係指受甲方委任，擔任本專案建造執照變更後之起造人名義及完工後建物所有權第一次登記之信託所有權人、辦理本專案工程進度查核及擔任信託專戶支出審查之專業機構，並於必要時辦理本契約第十四條續建事宜。

「信託關係人」：丁方，即本專案融資銀行。

### 第二條：信託目的及受託管理事項

一、為使本專案工程能順利興建，保障本專案不動產使用權利完整且獨立，並於興建完成後，由乙方將土地產權移轉登記返還甲方，丙方將建築物移轉登記返還甲方，甲方同意委託乙方辦理

下列事項：

- (一) 本專案興建期間信託不動產產權之管理、處分。
- (二) 本專案信託專戶資金之控管(含稅捐繳納)及收支之帳務管理。
- (三) 依本契約所載有關本專案信託不動產之地籍整理用印(包含但不限於合併、分割、鑑界、複丈及測量)、建管申請需求之用印(包含但不限於危老重建同意書、土地使用權同意書、舊有建物拆除同意書)、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更)及塗銷及與本專案相關之其他登記事宜。

二、為使本專案順利完工交屋，甲方應提供其另與丙方簽訂之委任契約影本予乙方，並委任丙方辦理下列事項，委任契約報酬由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

- (一) 擔任本專案建造執照變更後之起造人名義及建物完工後所有權第一次登記之信託所有權人。
- (二) 辦理本專案工程進度查核及單據審查，以作為甲方向丁方申請建築融資撥付之依據，並配合甲方與丁方授信契約之約定，就完工建物辦理追加抵押權設定及塗銷信託返還事宜。
- (三) 必要時辦理本契約第十四條續建事宜。
- (四) 其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第三條：信託財產之種類、名稱、數量及價額

本契約所約定之信託財產為：

一、甲方提供之信託不動產：(實際信託財產明細以辦理信託登記及地政機關登記之內容為準)

(一) 土地：

- 1、台北市文山區政大段二小段 418 地號土地，面積：280 平方公尺，權利範圍：全部。
- 2、台北市文山區政大段二小段 426 地號土地，面積：477 平方公尺，權利範圍：全部。
- 3、台北市文山區政大段二小段 430 地號土地，面積：

21 平方公尺，權利範圍：全部。

4、台北市文山區政大段二小段 429-1 地號土地，面積：  
66 平方公尺，權利範圍：全部。

(二) 建物：

台北市文山區政大段二小段 1260 地號建物，權利範圍：  
全部。

前開(一)(4)之土地係本專案緊鄰之道路用地而非屬本專案基地範圍，惟依丁方融資授信契約需一併交付信託予乙方。

二、本專案興建中建物及興建完工並辦妥建物所有權第一次登記前之建物。

三、本契約第五條之信託專戶資金。

四、因前三項信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

第 四 條：信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十六條消滅或終止時止。信託存續期間經甲、乙雙方之共同書面同意得予延長。

第 五 條：信託專戶之管理

一、甲方同意乙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-朋記建設」名義於丁方開立信託資金專戶（下稱信託專戶），以利乙方控管本專案資金之需要。前開信託專戶係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶資金之來源包括：

(一) 甲方之自籌款項：甲方應依與丁方簽訂之融資授信契約約定存入信託專戶之款項。

(二) 甲方借入之款項：依甲方與丁方簽訂之融資授信契約約定，按工程進度分期撥入之款項。

(三) 信託專戶之存款利息所得。

(四) 其他依約定存入或撥入之款項。

第 六 條：信託財產管理及運用方法

一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產不具運用決定

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（包含但不限於申請建造執照、使用執照、水電、建物滅失登記、保存登記、土地鑑界、複丈、合併等）。

- 二、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項除專款專用於本契約相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲方應於收到乙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項存入信託專戶。
- 三、除本契約另有約定而應優先適用外，乙方處理信託事務，由甲方以書面、傳真之方式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。前開傳真指示應由甲方簽章，甲方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認有必要時，甲方同意隨時提供。
- 四、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。
- 五、甲方應於本契約簽約同時，提供本契約第三條第一項之房地及辦理信託登記必要文件（包含但不限於印鑑證明、身分證明文件、所有權狀或權利書狀、其他依法律規定應提出之證明文件等）交指定之地政士辦理信託登記予乙方，並由乙方保管完成信託登記之不動產所有權狀及相關文件。
- 六、甲方應於本專案工程取得建造執照，向丁方申請撥貸營建融資前，將建造執照起造人名義變更為丙方。但起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，概由甲方負責；丙方因擔任起造人而受有損害時（包括處理事務所支付之律師費用），應由甲方全數賠償，縱於本契約及本專案從屬契約關係消滅後，亦同。
- 七、本專案之承攬廠商由甲方自行委任，甲方選任承攬廠商後應知會乙、丙及丁方，並應取得承攬廠商所出具之「本工程地上工



作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」(列入承攬合約中)、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」等書類用印完成後,交付丁方保管。其後承攬廠商有異動、負責人變更或變更公司印鑑時,甲方應重新徵取前開文件,並交付丁方保管。

八、甲方為本專案工程興建、鑑界、合併、分割、容積移轉或其他本專案開發事由而須向公務機關申請辦理,如須乙方以土地所有權人之名義用印或提供證件辦理相關事項時,應以書面提出申請,乙方除有正當理由外,應於收到申請之日起五個營業日內完成,不得以任何理由拖延或拒絕。惟乙方因配合甲方需對有關機關法人或人員出具切結書、承諾書或約定責任時,該切結、承諾或約定責任事項概由甲方負責履行,如對乙方造成損害,甲方願自賠償責任。如乙方認為甲方所提出之用印事項存有爭議時,得要求甲方提出擔保,甲方不得拒絕。

九、本專案工程完工取得建築物使用執照及建築物所有權第一次登記完成,即視為本契約信託目的完成,乙方應將土地產權塗銷信託登記返還甲方,丙方將建築物移轉登記返還予甲方,但甲方尚未清償丁方借款時,除經取得丁方書面同意,甲方始得以書面指示乙、丙方辦理信託不動產之塗銷返還。

**第七條：本專案費用範圍、支付方法與順序(信託專戶款項之動支)**

一、本專案委託人應支付之費用,包含但不限於興建工程營造費用、請領建造執照、使用執照費用、管理費用、保險費用、建經服務費、變更起造人費用、登記規費、地政士代辦費、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、信託管理費、信託衍生之行政稅費、保存登記費用、律師費、移轉登記費用、訴訟費用、及其他因甲方興建或處分本專案及受託人處理信託事務所支付之必要費用等,由甲方負擔。

二、本專案工程之相關廠商請領本條第一項費用時,應檢附相關憑證交甲方審核無誤後,由甲方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」經丙方審核及丁方覆核後,洽乙方自信託專戶撥付予甲方指定之帳戶;惟屬工程營建費用之請領,除

應經丙方辦理工程進度查核外，應由甲方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經丙方審核及丁方覆核後，乙方始自信託專戶撥付款項支付予甲方指定之帳戶。

- 三、信託存續期間，乙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，相關稅款仍由甲方負擔，乙方於接獲相關稅款之繳款通知文件應立即轉寄甲方，由甲方自行辦理繳款。
- 四、本契約屬甲方應負擔之費用，甲方應於收到乙方繳款通知時，於相關費用繳納期限前存入信託專戶，以利乙方繳付。逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負擔，與乙方無涉，乙方亦無代付、代墊任何費用、稅捐或債務之義務。
- 五、因不可歸責於乙方之事由，乙方因受託管理信託財產致與第三人（包括甲方）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訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。有關律師之選任，乙方得自行選任之。

#### 第 八 條：建築工程之設計、施工及驗收

- 一、本專案工程之起造人應依委任契約變更為丙方。
- 二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及承攬廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之承攬廠商及建築師時，應通知乙、丙及丁方。
- 三、本專案施工期間，甲方應督促承攬廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，概由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理，與乙、丙及丁方無涉。
- 四、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表以配合丙方辦理建物第一次所有權登記，乙、丙方不負任何驗收、點交責任。

#### 第 九 條：信託收益計算、分配之時期及方法

信託存續期間除本契約另有約定外，不做信託收益之分配。

#### 第 十 條：受託人責任及風險告知

- 一、乙方處理信託事務，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。
- 二、除本契約另有約定而優先適用外，乙方於其認為有必要時，經甲方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務。並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 三、本專案開工及甲方開始動撥信託專戶款項後，乙方應每月定期出具信託專戶之收支計算表予甲方。
- 四、乙方應於每年營業年度終了或信託解除、終止時起一個月內編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 五、乙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並將本信託專戶資金以分別記帳方式與其他為本專案所設立之信託專戶資金予以列帳控管。
- 六、因天災、地變等不可抗力事由及人為毀損、侵入、佔用或因其他不可歸責乙方之事由發生，致本信託財產發生損失或損害凍結、價格跌落等情事時，乙方不負損害賠償及回復原狀之責，但該損失或損害係因乙方之故意或過失所致者，不在此限。
- 七、乙方僅依本契約所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助本專案能順利完成，惟就本契約所載乙方受託人之責任以外之事由，概與乙方無涉。
- 八、本契約乙方受託人之責任自第三條第一項甲方就信託不動產辦理信託登記移轉予乙方完成之日起始發生效力。
- 九、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、委任契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及二十九條之適用，非屬共同受託。

第十一條：委託人之責任及聲明事項

- 一、甲方保證就信託不動產享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之權利瑕疵（包含但不限於抵押權、地上權或租賃關係）所造成之損害，由甲方自行負擔。

- 二、甲方應配合乙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致乙方受有損害，甲方願負一切法律及損害賠償責任。
- 三、甲方委任承攬廠商無故停工達3個月以上或無法如期完工或違反承攬合約約定，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、丙、及丁方變更承攬廠商，甲方並應取得新承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」(得列入承攬合約中)、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」等書類用印完成後，交付丁方保管。
- 四、信託存續期間內，倘甲方發生任何繼受情事時，其受讓人必須無條件同意遵守本信託契約之約定。
- 五、甲方如以危老方式辦理重建而享有地價稅及房屋稅之優惠，乙方應自行委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請，乙方並應配合甲方辦理相關書表用印事宜。如因甲方疏忽未向主管機關申請所致稅捐損失，由甲方自行負責。

第十二條：受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法  
乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲方另行與乙方約定及繳納。

第十三條：信託契約之變更  
本契約條款有修正之必要時，應經立契約書人共同協議並以書面方式為之，該書面文件即視為本契約之一部分，無需辦理換約事宜。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，由甲方自行負擔。

第十四條：續建事宜  
一、本專案工程於施工期間，倘發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如甲方有正當理由，並經丁方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經丁方二次書面催告限期甲方提出解決方案，甲方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為丁方認可者，丙方得召集甲、乙、丁方或乙、丁方(甲方未出面時)

研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議（該決議免經甲方認可）。

- 二、前項決議採行應進行續建評估時，由丙方先行出具「續建評估報告書」，惟如乙方或丁方認為有必要時，得要求丙方委託公正第三方出具「續建評估報告書」，「續建評估報告書」內應揭示續建資金之出資者、續建執行者、續建資金之預估金額、籌措及管理支付方式、乙方及續建執行者之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、續建執行者代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。
- 三、丙方於「續建評估報告書」製作完成後應召集甲、乙及丁方或乙、丁方（甲方未出面時）召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議（該決議免經甲方認可），如經決議應採行續建時，甲方不得有異議並應無條件配合工程交接。甲方同意授權及委任丙方辦理續建評估及依前開續建評估會議執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丙方書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更。經「續建評估會議」決議後，如續建評估報告書所載之續建執行者非為丙方時，丙方同意由新續建執行者取代丙方於本契約下之一切權利義務，丙方另應配合辦理後續變更相關事宜。
- 四、甲方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丙方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丙方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲方利益管理信託財產，但甲方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，與乙、丁方無涉。丙方有權依據實際執行續建情形，在經丁方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。
- 五、丙方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丙方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由甲方負擔。
- 六、丙方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事宜之一切債權債務，信託專戶如有剩餘款，返還予甲方，如有不足，由甲方補足。
- 七、甲方同意並瞭解丙方依續建決議執行本條各項續建事宜，其目的在於使本專案興建完工，續建執行（含續建評估）與否係屬

丙方依續建決議內容辦理，而非課予丙方必然執行續建之義務。於丙方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丙方應確實履行續建相關事宜，惟此不應解釋為丙方「續建完工之保證或承諾」，丙方亦不因此負有保證續建完工之責任或義務。

八、本專案由乙方協助丙方依本條執行續建時，甲方應另行支付乙方及丙方續建服務報酬。續建服務報酬應記載於續建評估報告書內。

第十五條：未完工程之處理

- 一、本專案因前條第一項之事由發生，並經丙方評估續建為不可行時（包含但不限於本專案經評估不具續建實益等原因），或丙方評估本專案開發情形並無續建評估之必要時，丙方應以書面通知甲、乙、丁方未能執行續建之情事。
- 二、前項丙方書面通知甲、乙及丁方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十六條及第十七條之規定辦理。

第十六條：信託契約之解除及終止

- 一、因信託目的已完成（即第六條第九項）或確定無法完成（即丙方依前條規定本專案未能執行續建）時而終止。
- 二、信託存續期間，非有下列情事之一，並經丁方同意者外，任一方不得於中途解除及終止本契約。
  - （一）信託事務於繼續管理上有實際之困難時，得經甲、乙、丙、丁四方協議後，以書面同意終止。
  - （二）任一方違反本契約各項約定，經他方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善時。
  - （三）甲方於本專案信託目的完成前全數清償對丁方之債務，並經甲方以書面申請乙方終止本契約時。
  - （四）乙方因本契約第二十三條之事由發生而通知甲方終止本契約時。
- 三、除前二項約定外，甲方或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經乙方同意，甲方不得單方申請塗銷信託登記。

第十七條：信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係消滅時，乙方應將信託財產依下列方式交付甲方：

(一)信託關係依第十六條第一項信託目的已完成消滅時，乙、丙方應依第六條第九項約定，將土地及建築物產權返還予甲方。乙方並應就信託專戶辦理結算，於完納稅捐並扣除本專案應支付之各項費用後，如有剩餘返還甲方，如有不足由甲方補足。

(二)信託關係依第十六條第一項信託目的無法完成或第十六條第二項第一、二、三款之終止事由發生而消滅時，乙方應將土地所有權辦理塗銷信託登記，按現狀返還甲方，丙方則將未完工建築物之起造人名義變更回復為甲方名義。乙方並應就信託專戶辦理結算，於扣除信託管理費、各項必要費用、報酬、完納稅捐並清償對丁方之借貸金額後，如有剩餘返還甲方，如有不足，甲方應於乙方通知後五個銀行營業日內補足。

(三)信託關係依第十六條第二項第四款事由發生而消滅時，除依法令或主管機關另有指示外，甲方應配合乙方辦理塗銷登記，將信託不動產產權返還予甲方，丙方則將未完工建築物之起造人名義變更回復為甲方名義。乙方並應就信託專戶辦理結算，於完納稅捐並扣除本專案應支付之各項費用後，如有剩餘返還甲方，如有不足由甲方補足。

(四)信託關係消滅後，乙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲方之承認。甲方於收受信託財產結算報告書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。

二、甲方未依本契約約定支付相關費用及清償一切債務前，乙方得不返還甲方所信託之財產，並得處分該信託財產抵償之，甲方不得異議。

第十八條：受益權轉讓及設定之禁止

甲方不得將信託關係所生之權利（包含但不限於信託受益權等）轉讓或設定質權。

**第十九條：廣告之限制**

甲方欲就乙方處理本契約之信託事務內容及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得乙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經乙方之同意。

**第二十條：指示與通知**

除有特別約定外，立契約書人就本契約有關之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。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。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

**第二十一條：留存印鑑或簽章樣式**

- 一、甲方應將其基本資料、印鑑樣式留存於乙方處，作為乙方憑以辦理本契約所約定之相關事宜。
- 二、甲方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與乙方留存之印鑑相符，乙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 三、甲方之基本資料、留存印鑑有變更、掛失或毀損時，應儘速通知乙方並辦理變更手續。乙方對於未變更完成前，依原留印鑑樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效。
- 四、甲方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。

**第二十二條：蒐集個人資料應告知事項**

乙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、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、068 信託業務、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、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，

詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

- (一) 期間：特定目的存續期間／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）
- (二) 對象：乙方（含受乙方委託處理事務之委外機構）／受託人所屬金融控股公司等／通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等／依法有權機關或金融監理機關。
- (三) 地區：上述（二）所列之利用對象其國內所在地。
- (四) 方式：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。

四、依據個人資料保護法第3條規定，甲方法定代理人就乙方保有之個人資料得行使下列權利：

- (一) 查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收必要成本費用。
- (二) 請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。
- (三) 請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本行因執行業務所必須或經甲方法定代理人書面同意者，不在此限。

五、甲方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，乙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，乙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

第二十三條：防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託監察人及前三者之關係人（包括但不限於委託人、受益人、信託監察人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」）如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之

處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

- 一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託監察人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。
- 二、委託人、受益人、信託監察人或關係人係受經濟制裁、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洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。
- 三、委託人、受益人、信託監察人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時（如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等），受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

**第二十四條：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台北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未規定之事項，依信託法、信託業法、其他相關法律及主管機關函令之規定；本契約如有未盡事宜，悉遵守有關法令及善良風俗解釋，由本契約當事人本誠信原則另行協議之。

**第二十五條：契約分存及簽署**

- 一、本契約書正本壹式貳份，經立契約書人簽章後生效，由甲、乙方各執正本乙份為憑。丙、丁方則由乙方於影本切結「與正本核對無誤」後收執。
- 二、甲、乙、丙、丁四方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，再由丙、丁方配合簽約用印，最後再由乙方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。

**第二十六條：其他約定事項**

- 一、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。

二、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

三、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：  
0800-031-111。

四、甲方（含其法定代理人）同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，俟後甲方（含其法定代理人）並得利用書面、電話或親洽通知乙方停止對甲方（含其法定代理人）之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

五、本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

六、甲方（含其法定代理人）同意乙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與乙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用（含國際傳輸）甲方（含其法定代理人）之個人資料，且亦授權乙方得向前揭機構蒐集甲方（含其法定代理人）資料。

（以下空白）

保  
約  
用  
之  
、  
一  
中  
監  
辦  
甲  
機

立約人業已於合理期間審閱前開全部條款（至少攜回審閱五日），其中第二、三、五、六、七、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、二十二、二十三、二十五及二十六條屬契約特別重要內容（含風險揭露事項），經說明後立約人業已充分瞭解。

委託人（甲方）簽章確認：

朋記建設股份有限公司



董事長

王燦熙

丹鳳分行	
主管	核對親簽
對保日：11.11.18	

並承諾簽立本契約，簽章於後。

【以下為簽署頁】

立契約書委託人(甲方)：朋記建設股份有限公司  
法定代理人：董事長 王燦熙



*王燦熙*

丹鳳分行	
主管	核對親簽
對保日：111.11.18	

統一編號：20929765  
地址：台北市松山區敦化南路一段 2 號 7 樓  
電話：02-2711-6623

印鑑式樣



立契約書受託人(乙方)：第一商業銀行股份有限公司  
法定代理人：董事長 邱月琴  
統一編號：05052322  
地址：台北市重慶南路一段 30 號  
電話：(02) 2348-1111



立契約書信託關係人(丙方)：寶國建築經理股份有限公司

法定代理人：陳正林

統一編號：45040864

地址：台北市內湖區行善路465號2樓



立契約書信託關係人(丁方)：第一商業銀行股份有限公司 丹鳳分行

法定代理人：經理 周聰禎

統一編號：70761143

地址：新北市新莊區中正路669-1號



中華民國 111 年 12 月 6 日