

房地買賣預定單

日期：民國 年 月 日

編號：：114-001

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
	土 地	面積： 坪	
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車 位 售 價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位		
總 價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
簽 約 日 期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟元整
<p>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，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (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，並依前項後段辦理)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>			
備 註			
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

『昇樺知玉』房屋土地預定買賣契約書

買方： (以下簡稱買方)

立買賣契約書人

賣方：昇樺建設股份有限公司

法定代理人：谷念勝 (以下簡稱賣方)

茲為『昇樺知玉』房屋土地預定買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約書（以下簡稱本契約），並經雙方協商後合意訂定條款如下，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）本契約於簽訂前已經買方攜回審閱，並詳細審核完畢，契約內所有條款及雙方權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方完全瞭解，並認同本合約符合誠實、信用公平原則，雙方特於下列空欄處簽名表示確認：

買方簽章：

賣方簽章：昇樺建設股份有限公司

法定代理人：谷念勝

第一條 賣方對廣告之義務

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

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

座落於台北市北投區文林段五小段 286、287、288、289、290、291、292、293、294、295 地號等 10 筆土地，面積共計 1550.24 平方公尺(約 468.95 坪)(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)，使用分區為都市計畫內第三種住宅區。

二、房屋坐落：

同前述基地內『昇樺知玉』(以下簡稱本社區，共計 81 戶)為地下四層地上十四層之大樓。買方購買『昇樺知玉』第 _____ 棟第 _____ 樓(以下簡稱本戶或本房屋)，主管建築機關核准 114 年 4 月 30 日建造執照號碼為(114)建字第 0087 號。【建造執照影本如附件(一)，本戶房屋平面位置圖如附件(二)】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

買方購買之停車位屬 法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間為 地上 地面 地下第 _____ 層 平面式 機械式 其他 _____，依建造執照圖說編號第 _____ 號之停車空間計 _____ 位，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 _____ 號車位 _____ 個。

規格：長 5.5 公尺*寬 2.5 公尺*高 2.1 公尺 _____ 位。

規格：長 5.5 公尺*寬 2.3 公尺*高 2.1 公尺 _____ 位。

規格：長 6 公尺*寬 2.5 公尺*高 2.1 公尺 _____ 位。

規格：長 6 公尺*寬 3.5 公尺*高 2.1 公尺 _____ 位。

停車空間本社區地下一層~地下四層全區規劃 95 個車位，全區可售汽車位共計 94 個(地下一層編號 95 號車位為公設，日後作為來賓車位)。(法定車位 51 個，自行增設車位 42 位，無障礙車位 2 位)(詳如附圖一)。本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分所有權依地政法令規定登記，本車位面積共計 _____ 點 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)(含部分車道及其他必要空間，面積以地政機關最後登記之坪數為準)。

(一)其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附圖一)。

(二)前述停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。(買方購買之停車空間面積 _____ 平方公尺(約 _____ 坪)÷本案共有部分總面積 6339.89 平方公尺(約 1917.82 坪)之比例= _____ %)。

(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、本社區依建築法規規劃之行動不便汽車停車位(地下二層編號 72 號、地下三層編號 43 號)，仍為共有持分可依法銷售之車位，賣方於銷售期間由持有身障手冊之人士優先購買暨登記產權約定專用；惟於全案銷售後期仍未有前述人士購買，則由一般消費者購買暨登記產權約定專用。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買『昇樺知玉』第 _____ 棟第 _____ 樓房屋乙戶，其土地持分面積為 _____ 點 _____ 平方公尺(約 _____ 點 _____ 坪)，應有權利範圍為十萬分之 _____，計算方式係以本戶專有部分面積 _____ 點 _____ 平方公尺(約 _____ 點 _____ 坪)占區分所有全部專有部分總面積 5163.10 平方公尺(約 1561.84 坪，實際面積依建物總登記面積為準)比例計算。(如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記)

二、房屋面積：

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

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

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

2. 附屬建物面積，

■陽台計：_____ 點 _____ 平方公尺，約：_____ 點 _____ 坪。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 _____ 平方公尺約 _____ 坪

及雨遮_____平方公尺約_____坪。

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

(三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例_____點_____％。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

第四條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

本房屋共有部分項目包含■不具獨立權狀之停車空間、■停車空間以外之共有部分：

- 一、地上層至屋突三層：管委會使用空間、排煙室(梯廳)、無障礙樓梯、一般安全梯、緊急昇降機、無障礙昇降機、管道間、屋突一~三層(梯廳、緊急昇降機、無障礙昇降機、水箱、機房、消防水箱)…等。
- 二、地下層：排煙室(梯廳)、無障礙安全梯、緊急昇降機、無障礙昇降機、台電配電場所、垃圾處理室、電錶室、防空避難室兼停車空間、發電機房、電信機房、機車停車空間、水箱、消防機房、雨水機房…等及其他依法令應列入共有部分之項目皆屬之(上開列舉項目意在說明共有部分範圍，若有實際登記而未列舉者，亦計入共有部分)。本【昇樺知玉】共有部分總面積計6339.89平方公尺(約1917.82坪)包含停車空間以外之共有部分面積共計2778.42平方公尺(約840.47坪)，停車空間面積共計3561.47平方公尺(約1077.34坪)。
- 三、本【昇樺知玉】專有部分(主建物及陽台)總面積計5163.10平方公尺(約1561.84坪)。前款停車空間以外之共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本【昇樺知玉】停車空間以外之共有部分面積乘以該權利範圍而為計算。購買停車位者共有部分面積另加計本條第四款計算之停車空間面積。
- 四、汽車停車空間面積計算：停車空間面積乘以(買受汽車停車位規格面積與汽車停車位規格總面積之比例)而為計算。
- 五、為滿足持分總和為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算之持分總表所列持分為準。

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、本建物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款之規定計算。
- 二、依本契約第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有

誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且買賣雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分之價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。

- 三、前款之土地面積、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。
- 四、本建物地下室汽車停車位其竣工規格尺寸計算標準：相鄰之汽車位以兩車間車格線之中心線為準，單獨之汽車位以車格線外緣為準，本汽車停車位應有之持分面積以地政單位最後登記完竣為準。

第六條 契約總價(內含營業稅，本買賣價款不受物價波動之影響而有所增減)

本房屋土地之總價款合計為新台幣____仟____佰____拾____萬元整。若另購汽車停車位者，則房屋總價款內即含汽車停車位價款。

- 一、土地總價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
- 二、房屋總價款：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - (一)專有部分：新台幣____仟____佰____拾____萬元整。
 - 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。
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。
 - (二)共有部分：新台幣____佰____拾____萬元整。
- 三、汽車停車位價款：新台幣____佰____拾____萬元整。
- 四、上述各價款，買方應依附件(四)「房屋土地價款分期繳付表」之各期付款方式繳付與賣方。
- 五、本買賣價款不包括本契約第二十條之費用(暫收款)，且雙方約定均不得以物價波動、房地市場行情變動或其他因素之影響而要求增減。

第七條 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臺灣新光商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。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(附件十一)。

價金返還之保證

(一) 本預售屋由_____金融機構出具保證書，由其負責承作買方已付價金之返還保證。

(二) 價金返還之保證費用由賣方負擔。

(三) 賣方若價金保證方式為履約保證者，應提供保證契約影本予買方。

價金信託

(一) 本預售屋將價金交付信託，由_____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。

(二) 前款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。

(三) 賣方應提供第一款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，買方可持本買賣契約向加入本協定之_____公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之保證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。

第八條 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，買方應依已完成之工程進度所定(附件四)「房屋土地價款分期繳付表」於各期工程進度完工後接獲賣方書面繳款通知單七日內(以郵戳為憑)，將各期房屋土地價款匯入賣方指定帳戶或以現金、即期支票如數一次繳清。但如買方承購本戶前，其各期期款付款進度或期限已屆，則買方同意簽約後依雙方約定之繳款期限繳納；每期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、本房屋之興建工程倘提早完成者，賣方得逕行通知買方辦理銀行對保及交屋，買方尚未繳清之自備款、尾款等皆需依本契約相關規定於賣方通知之期間內付清完畢。
- 三、各期應繳納之款項，若買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應負延遲給付責任，自該期繳款截止日起加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算延遲利息，並於補繳期款時一併繳付予賣方。
- 四、如買方逾期繳款達二個月(含)以上或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本契約第二十三條違約之處罰規定辦理。但前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。
- 五、買方若以外幣電匯方式繳款，該外幣匯款以買方實際兌換成新台幣值，作為賣方實際收款數(依實際結匯單據為準)。若有外幣兌換差及金融機構扣取之手續費，概由買方自行負擔。
- 六、買方付款方式請匯入賣方指定帳戶：

銀行：臺灣新光商業銀行 桃北分行

戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶

帳號：6562200010

第九條 貸款約定

本契約第六條契約總價內之部分價款新台幣_____仟_____佰_____拾_____萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，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。其約定事項如下：

- 一、買方同意按賣方通知之時間、地點備齊所需證件，並於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，依照本契約相關規定辦妥貸款及對保手續，並由承貸金融機構出具撥款同意書將約定貸款金額直接撥付賣方。撥款委託書一經書立後，非經買、賣及銀行

- 三方之同意，買方不得撤銷或終止本款撥款委託。
- 二、買方應同時簽發與貸款金額同額之保證本票予賣方作為擔保，賣方保證該本票除為執行取得買方未繳貸款款項外，不得移作其他用途。賣方並應於買方繳清款項或取得金融機構撥付之貸款金額後，將保證本票返還買方。
 - 三、買方同意以所購之房屋、車位及其持分土地等全部所有權為擔保物，設定第一順位抵押予承貸之金融機構作為擔保。辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，買方悉願依照金融機構之規定履行義務。
 - 四、買方同意於貸款抵押權設定完成即由賣方逕行向該貸款金融機構領取全部貸款金額，或由該貸款金融機構逕行撥付賣方，以抵付買方應繳貸款款項，如需買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，逾期達七日，並經賣方書面通知仍未配合者，即依本契約第八條逾期付款之約定處理。
 - 五、買方充分認知貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，於賣方履行產權移轉登記買方名下之給付義務時，買方相對給付義務為支付該期貸款，故貸款金額並非交屋款或尾款，除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，經賣方書面催告後，買方仍不給付，則賣方得選擇行使票據權利。
 - 六、買方辦理抵押貸款各項手續所發生之規費、保險費、地政士代辦費等一切費用，買方應於辦理所有權移轉登記時賣方通知之期限內全數預付予賣方，日後依所繳單據雙方於交屋時進行找補。
 - 七、買方同意本房屋產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由賣方指定之地政士統籌辦理。未完成交屋手續前，房屋所有權狀買方不得要求取回。
 - 八、本契約有本條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付銀行貸款予賣方。
 - 九、買方以賣方洽定之金融機構貸款者，應簽立(附件五)「委辦貸款契約書」。
 - 十、買方若因中途改變主意不辦貸款、或除有違反第十一條第三款、第四款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外主動向

金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件、或附帶期限撥款，使賣方無法如期取得全部貸款者，視為買方不辦理貸款，本條第十三款不辦理貸款之約定處理。

十一、買方於賣方所指定之銀行辦理貸款者，如貸款金額少於本契約預定貸款金額或不能核貸處理方式如下：

(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。如賣方不能配合買方補足不足款項部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時(包含但不限於因買方個人信用評等問題、資力條件不足或延誤配合辦理貸款手續等事由)，買方應於接獲通知之日起____日(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，若買方於三十日內仍未繳清或已繳票據無法兌現時，依本契約第八條第三款、第四款約定辦理。

十二、倘買方要求自辦保險者應依賣方通知三日內提供保單，否則賣方可逕行代為投保，費用仍由買方負擔。

十三、買方如不辦理金融機構貸款(含減少申辦貸款)，其原預定辦理貸款之額度不辦理貸款或減少申辦貸款之金額，買方應於賣方通知之指定時間_____日內以現金或即期支票支付予賣方。逾期依本契約第八條第三款、第四款約定逾期付款之處理方式辦理。

十四、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。

【買方同意並簽名：

】

第十條 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

本契約地下層共四層，總面積 4543.43 平方公尺(約 1374.39 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 3561.47 平方公尺(約 1077.34 坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

二、法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

三、屋頂平台及突出物

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

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

第十一條 建築結構、建材設備及其廠牌、規格

- 一、本建物之結構係為鋼筋混凝土(RC)構造，其規格依主管建築機關核定之建照圖說施工。
- 二、本建物施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約(附件三)之「建材設備表」內所載施工。除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以(附件三)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，且所更換建材設備之價值、效用及品質，不低於原約定之建材設備；或賣方補償買方價金者，不在此限。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、賣方如有違反本條前四款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

第十二條 開工及取得使用執照期限

正式設計安裝或現場配置認需另行變更設計時，買方同意賣方配合辦理。

2、本社區之汽車停車位位置及編號，若因法令變更或主管機關要求或賣方整體規劃而需調整，在不影響買方所購買汽車停車位之權益下，賣方得變更汽車停車位編號，買方應無條件配合賣方辦理相關變更事宜。

(三)本工程規劃興建之建築物，賣方就未售出戶於必要時有權指示建築師得依法向主管機關辦理坪數、戶數或室內隔間之變更設計，並依核准後之圖說進行施工。

【買方同意並簽名：】

二、本條所稱變更內容包括：

(一)應向主管機關申請建造執照變更之工程。

(二)不須向主管機關申請建造執照變更之工程(包括但不限於施工之所在位置、局部面積大小、施作工法、裝修、雕飾等變更)或配置變更(包括但不限於材料種類、顏色、造型、安裝方式等變更)。

(三)因法令變更或主管機關提出變更要求者。

三、買方變更設計：

(一) 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，廚房因有排煙、瓦斯管線不可更改廚房位置及方向，廁所空間尺寸不得擴大及位移，如需變更污水管線，以不影響他戶為原則。其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、陽台、消防設施等不得要求變更。

(二) 配合政府分戶樓板之衝擊音隔音構造，全戶降躁地板不可變更或點交材料，除水區鋪設磁磚區域外。

(三) 買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，本工程分兩階段：第一階段為七樓(含)以下需於地下二樓底板完成前提出，第二階段為八樓(含)以上需於一樓底板完成前提出客變申請，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如需主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

- (四) 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，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於本約第十四條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十四條 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。
- 二、買賣雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、前款驗收單所載事項經賣方完成修繕後，賣方需通知買方複驗。
- 四、第一款接通自來水、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，由賣方負責。
 - 二、預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

第十五條 房地所有權移轉登記期限

一、土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，買賣雙方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。買賣雙方同意土地依移轉當年度政府主管機關公告之土地現值作為申報現值與公契價格申報移轉之；房屋依移轉當年度政府主管機關評定之房

屋現值作為申報現值與公契價格申報移轉之。

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、本契約買方即產權登記名義人，如需設定抵押時亦為抵押權之義務人，買方如為未成年人時其法定代理人應就買方之契約義務負連帶履行責任，並繳清贈與稅及相關費用。

五、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，應繳清建物及土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)本款前二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

六、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，委由賣方代刻印章(附件六)「委刻印章同意書」或需由買方加蓋印章，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。

第十六條 通知交屋及相關文件之條件及期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及完成所有權登記後通知買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

(一)如遲延完工時，賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。

(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)，如買賣價款、因變更

設計增加之工程款、依前條應付稅規費、遲延利息及「昇樺知玉房屋土地預定買賣契約書」中所有應付未付款之買賣價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、設備點交清單、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、除買賣雙方另有書面約定外，買方不得請求賣方提供其他配置或換裝設備。

四、買方應於收到賣方交屋通知日起_____日內，不論是否欲行遷入，應配合辦理一切交屋接管手續，賣方不負保管責，但可歸責於賣方時，不在此限。

【買方同意並簽名：】

五、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶房屋之水電費、瓦斯基本費另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。若買方遲延交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害、復水、復電費用(若有)概由買方自行負責，水電費用繳納名義人於交屋後由買方委託賣方辦理過戶事宜。

六、買方未辦妥交屋手續而擅自遷入、裝修、搬運物品者，自負民、刑事責任。

七、交屋後買方若有任何裝修工程，須先查明施工步驟及方式，若因施工不當導致賣方或其他住戶任何損失，概由施工之一方負修繕費用及責任。

第十七條 共有部分之點交

一、代管期間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用。

二、除法令另有強制規定外，賣方於完成成立管理委員會或推選管理負

責人(二者以下皆簡稱管理人)後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對有關共有部分及附屬設施設備等公共設施之檢測點交，約定如下：

- (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(二者以下皆簡稱管理人)後，依賣方通知日期，由管理人會同賣方點交共有部分、共用部分、約定共用部分及附屬設施設備等公共設施。
- (二)檢測點交項目資料及清冊由賣方準備，除雙方另有約定外，應檢測之項目及其點交標準依本契約約定為據。
- (三)管理人不得以委員之時間無法配合、需委請第三者會同、需準備資料延遲點交日期。
- (四)通知點交日賣方應會同管理人於現場針對本社區共有之水電、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，並由賣方將共有共用部分、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，移交予管理人接管。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。
- (五)賣方應將會同檢測時發現之瑕疵或缺失註記於點交清冊中，由管理人(或該部分之點交代表)簽名或用印確認，賣方應就該缺失修繕部分另行驗收。
- (六)瑕疵或缺失未修繕部分，管理人有權於檢測點交清冊註記、要求賣方修繕。
- (七)社區共有部分自檢測點交完成之日起，管理人即接管，並應自行負責公共設施之管理(含委聘管理服務人)、維護、保養。
- (八)雙方倘就公共空間所規劃設置之設施及植栽美化另有約定者，此另有約定部份即屬賣方增設贈送，其以現場完成之現況點交予管理人接管。

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)由賣方負責保固十五年，固定建材及設備部分(如:門窗、粉刷、地磚…等)由賣方及供應設備之廠商負責保固一年，涉及非結構防水保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、依前兩款規定本社區公共設備之保固期說明如下：

(一)公共園藝：季節性花卉、灌木花草屬耗性植栽不在保固範圍內。

(二)公共固定建材設備及機電設備(如無障礙電梯、緊急昇降梯、發電機等)：保固一年。以上兩目如賣方能證明可歸責於因不可抗力之因素(如天災、地變…)及買方或管理委員會未盡一般注意義務使用不當所造成之毀損等之事由，應由買方或管理委員會自行負責。(交屋後無論任何一戶之修繕倘須由買方屋內進行修繕時，依【公寓大廈管理條例】第六條之規定，買方應無條件同意修繕者進入屋內進行修繕。)

四、各項排水系統於交屋時皆經當場測試排水正常，若賣方能證明可歸責於因買方使用、維護不當或裝潢時破壞排水機能導致排水不良或其它損傷者，不適用本條保固之相關約定原則。

五、因正常使用所造成之自然耗損或天候變化造成之自然變化(諸如，水電開關、燈具之耗損、過濾耗材及壁面之污損或伸縮細紋及反潮現象等)以及美化植栽部分，公共設備社區未善盡管理維護、保養時均不在賣方保固範圍內。

六、如為裝潢貸款戶，則裝潢部分不屬賣方保固範圍內。

第十九條 共有部分使用管理約定(分管特約)

一、社區一樓、地下室、屋頂：

(一)共有部分：管委會使用空間、地下一~四層、地上一~十四層梯廳、屋突一~三層(含水箱、緊昇降機、消防水箱、電梯機房)、梯廳、排煙室、出入口、車道、台電配電場所、垃圾處理室、受電室、防空避難室兼停車空間、發電機室、電信機房、電錶區、機車停車空間、水箱、消防機房、樓梯、地下室進氣管道、發電機室進排風管道間…等其他依使用方式或法令應列入共有部分之項目皆屬之(上開列舉項目意在說明共有部分範圍，由本社區全體住戶共同依設備物之性

質為使用管理。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、社區管理委員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。

(二)約定專用部分：本社區地下室除前目之共有部分外，由賣方統一規劃為汽車停車場，約定專用本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者(含管理人)應對其負損害賠償責任，其使用約定如下：

1、汽車停車位：本社區地下一層~地下四層全區規劃 95 個車位，全區可售汽車位共計 94 個(地下一層編號 95 號車位為公設，日後作為來賓車位)。(法定車位 51 個，自行增設車位 42 位，行動不便車位 2 位)(詳如附圖一)。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，其使用約定如下：

(1)汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與「昇樺建設股份有限公司」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。

(2)地下一層~四層預留電動車充電線架，日後若有使用充電車位需求應向管委會申請施工，並經核可後始得變動，車位充電設備及配管線之施工、維護費用及充電之電費應由使用者支付。充電車位管理辦法詳見於(附件十二)。

(3)未購買汽車停車位者，已充份認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。

二、本大樓之法定空地、中庭、公共空間及外觀等，除另有約定外，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。

三、本社區二樓以上之露台(A1-2F、A2-2F、A3-2F、A6-2F)詳如附圖(三)(四)，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後庭院、空地或露臺之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、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，並應對其負管理、維護、修繕之責任。

- 四、本社區壹樓之【管委會使用空間、排煙室、梯廳、無障礙電梯、緊急升降梯、車道】，不論產權歸屬(主建物部份)，均應供本社區全體住戶依設備之性質管理使用。
- 五、屋頂平台及屋頂突出物如升降機房、樓梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，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。
- 六、機車停車位由賣方統一依汽機車位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有不便使用或影響其他汽車停車位之進出使用者，賣方得另行尋找地點調整設置。
- 七、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約草約或區分所有權人會議之決議。
- 八、依本條各款之約定，買方如有任何違規使用情形，買方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。
- 九、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、規約草約約定或職權對地下層停車位及共有部分或共用部分進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理，並制定合理之管理維護辦法(含每月維護清潔費用及違規停車罰款之收取標準)。
- 十、本條約定為共有人間對共有部分之分管特約，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生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任。本條分管特約買方同意無條件將之納入社區規約草約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，若有透過修改社區規約(含規約草約)或以區分所有權人大會決議之方式變更本分管特約者，其修改或變更為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

★【買方就本條分管特約同意並簽名：】

第二十條 稅規費暨其他費用負擔約定

買賣雙方應負擔之稅捐及有關費用，依下列約定辦理：

- 一、房屋稅依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。（稅捐機關如有另行規定公告，則從之辦理。）
- 二、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。
- 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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 四、買方應負擔建物所有權移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、中途變更名義補徵之契稅、地政士費(由買方預付予地政士)、貸款保險費…等，法令規定或慣例由買方繳納之各項稅規費等。(本款費用暫定為新台幣____拾____萬元整，並於賣方通知辦理銀行對保時收取，將來按實際支付多退少補。)
- 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(本契約未公證亦無費用產生，如買方要求公證其費用由_____負擔)。
- 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，並於交屋時結清，多退少補。
- 七、如買方未依限期繳納買賣價金或預付款項致各項稅費增加或致生滯納金時，其增加部分無論納稅義務人名義為何，均由買方負擔。
- 八、基於維護社區住戶生活品質及確保公共設施保持正常運作下，由本公司代管期間管理費收取表準:住家、店面每月每坪新台幣壹佰參拾元整，汽車平面車位每月每位新台幣捌佰元整。【正式起算日是為買方之交屋日】。買方同意本社區全部之公共設施用電及用水分攤至各戶，惟無法申辦分攤至各戶之公共電費、水費由管理負責人或管理委員會以社區管理維護費支付。
- 九、本建物各戶住家由賣方代為統一申請裝設天然瓦斯配管，買方不得以任何理由拒絕管線安裝，瓦斯錶由買方自行依搬遷時間另行申請

，裝錶費用由買方自行負擔。

十、如尚有其他未約定之稅費依相關法令辦理之。

第二十一條 其他約定事項、賣方之瑕疵擔保責任

- 一、本契約房屋賣方保證交屋時產權清楚，絕無一屋數賣或無權占有他人土地、本條第二款等情事之一，如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日____前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。交屋時買方如發覺該房屋有上述糾紛致影響買方權利時，買方得解除契約，雙方並同意依第二十三條違約之處罰規定辦理。
- 二、本契約房地賣方若因工程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者，賣方應於所有權移轉登記前解決；如因賣方向金融機構辦理建築融資而設定他項權利者，賣方應於取得買方之金融機關貸款同時，即負責清理塗銷之。倘賣方遲延並逾本條前款買方所定相當期限仍不解決，買方得解除契約，雙方並同意依第二十三條違約之處罰規定辦理。
- 三、交屋後始發覺上開糾紛情事時，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。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。
- 四、如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力事由，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按法定利息計算退還買方。
- 五、除符合法令規定外，買方不得將本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。
- 六、買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞日為送達日期。
- 七、本契約書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，買賣雙方並應對之負告知義務，否則若造成他方損害應付賠償責任。
- 八、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。

【買方就本條其他約定事項同意並簽名：】

第二十二條 特別約定

- 一、本建物消防設備全部依消防法規設計審查合格之消防圖說施作，依消防圖說設置消防設備或系統，買方應依圖說位置配合裝設不得異議，如有違反或拒絕，應自行負相關責任。
- 二、本基地內依地方政府相關單位要求現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使(詳如附圖二)。
- 三、浴室、廚房排放氣設計採當層排放，各戶預留當層排放管路通往外排放，排放管路以明管方式預留，部分管路途徑會經由室內平頂通往外或陽台排放，買方了解並同意賣方得配合規劃設計調整管路位置。
- 四、買方未繳清全部款項及辦妥交屋之一切手續前，不得進入使用本戶房屋或自行裝潢施工。交屋前除賣方通知並會同驗屋外，基於工地安全及標的物所有權與危險負擔尚未轉移等因素，賣方得拒絕參觀，買方如未經同意進入工地時應自負一切安全及法律責任。
- 五、本契約簽定後雙方均不得因物價、房價漲跌而作增減價款之要求或主張。

【買方同意並簽名：】

第二十三條 違約之處罰

- 一、賣方違反本契約第十一條「建材設備及其廠牌、規格」、第十二條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、賣方違反第二十一條「其他約定事項、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，買賣雙方並得解除本契約。

五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。但於賣方已開始辦理本契約房地所有權移轉登記手續後違約者，於解約時，除前述違約金外，雙方亦應依下列方式辦理：

- (一) 倘賣方已將所有權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，如需買方提供相關文件或用印，買方應完全配合。
- (二) 倘賣方已將所有權移轉登記為買方或其指定人名義者，買方應負責將該產權於十五日內辦理移轉登記歸還賣方所有。

六、買方違約時如本契約房屋土地產權已過戶予買方，但賣方仍保有居住管理使用權，買方不得擅自進入。

第二十四條 房地讓與或轉售條件

- 一、自簽定本契約日起，買方即為產權登記名義人，買方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，且於本契約房地所有權移轉登記完成前，事先以書面通知賣方，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，且因讓與或轉售應屬契約地位承擔，轉讓本契約產生之各項稅費應由讓與人和受讓人自行約定。

第二十五條 代刻印章

買方授權賣方代刻印章壹枚，並於簽約之同時書立(附件六)「委刻印章同意書」，以作為本房屋及土地之(一)代辦貸款及領取貸款(二)辦理房地所有權移轉申報、撤銷及所有權登記(三)依本契約約定所有權過戶返還賣方(四)水電過戶(五)實價登錄(六)其他依據本契約應由買方用印或申請者，賣方不得將本印章使用於上開授權範圍以外之用途。

第二十六條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為

本契約附件：

- 附件(一) 建造執照影本
- 附件(二) 本戶房屋平面位置圖
- 附件(三) 建材設備表
- 附件(四) 房屋土地價款分期繳付表
- 附件(五) 委辦貸款契約書
- 附件(六) 委刻印章同意書
- 附件(七) 法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書
- 附件(八) 住戶規約草約
- 附件(九) 個人資料保護法告知事項
- 附件(十) 住戶裝潢(修)施工管理辦法
- 附件(十一) 不動產開發信託說明書及告知事項
- 附件(十二) 充電車位管理辦法

本契約附圖：

- 附圖(一) 汽機車平面圖(地下一~四層)
- 附圖(二) 社區一樓建照平面圖
- 附圖(三) 社區一樓約定專用範圍標示平面圖
- 附圖(四) 社區二樓以上之露臺約定專用範圍標示平面圖
- 附圖(五) 社區 R1 層平面圖

立契約書人：

買 方：

身分證統一編號：

電 話：

行 動 電 話：

戶 籍 地 址：

通 訊 地 址：同上

賣 方：昇樺建設股份有限公司

負 責 人：谷念勝

統 一 編 號：69577400

電 話：(03)316-7222

通 訊 地 址：桃園市桃園區經國一路 65 號 11 樓

不動產經紀業

名 稱：

統 一 編 號：

負 責 人：

公 司 地 址：

公 司 電 話：

不 動 產 經 紀 人：

證 號：

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				114建字第0087號			
起造人姓名	昇樺建設股份有限公司(代表人:谷念勝)			住址	330007桃園市桃園區經國一路65號11樓		
設計人姓名	李兆嘉			事務所名稱	李兆嘉建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種住宅等2項請詳見附表			幢層數	1幢5棟地上14層地下4層 共18層81戶		
建築地點	地址	北投區福興里承德路七段32巷31號2樓 共19筆 詳見附表					
	地號	北投區文林段五小段0286-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	597.03m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	11037.29m ²				其他	1550.24m ²
發照日期	114年04月30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58個月內竣工		
工程造價	\$ 187,135,701 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
A棟棟地下001層	1134.89	4.3	停車空間21筆(詳見附表)				
總計:						11037.29	m ²
備註: 注意事項、起造人姓名、地址、地號在背面。							
上列工程准予給照				局長簡瑟芳			
中華民國一十四年四月三十日							

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. 應遵守公共工程條例第195條、建築法第58、61、89條處罰。

附件(一) 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0087號

建築地點：北投區福興里承德路七段32巷31號2樓

北投區福興里自強街5巷99號

北投區福興里承德路七段32巷31號

北投區福興里承德路七段32巷33號2樓

北投區福興里承德路七段32巷33號3樓

北投區福興里承德路七段32巷33號

北投區福興里承德路七段32巷35號2樓

北投區福興里承德路七段32巷35號3樓

北投區福興里承德路七段32巷35號

北投區福興里自強街5巷101號2樓

北投區福興里自強街5巷101號3樓

北投區福興里自強街5巷101號

北投區福興里自強街5巷103號2樓

北投區福興里自強街5巷103號3樓

北投區福興里自強街5巷103號

北投區福興里自強街5巷105號

北投區福興里自強街5巷99號2樓

北投區福興里自強街5巷99號3樓

北投區福興里承德路七段32巷31號3樓

使用分區：

第三種住宅

第三種住宅區

地號：北投區文林段五小段0286-0000號

北投區文林段五小段0287-0000號

北投區文林段五小段0288-0000號

北投區文林段五小段0289-0000號

北投區文林段五小段0290-0000號

北投區文林段五小段0291-0000號

北投區文林段五小段0292-0001號

北投區文林段五小段0293-0000號

北投區文林段五小段0294-0000號

北投區文林段五小段0295-0000號

建築物概要：A棟棟地下001層、面積：1134.89m²、高度：4.3M、用途：停車空間

A棟棟地下002層、面積：1120.29m²、高度：3.1M、用途：停車空間

A棟棟地下003層、面積：1132.65m²、高度：3.1M、用途：停車空間

A棟棟地下004層、面積：1155.6m²、高度：3.1M、用途：防空避難室兼停車空間

A棟棟地上001層、面積：569.99m²、高度：4.4M、用途：第十九組：一般零售業甲組(G3)(不含便利商店、日用百貨)、梯廳、管委會使用空間

A棟棟地上002層、面積：382.15m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上003層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上004層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上005層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上006層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上007層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上008層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上009層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上010層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上011層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上012層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上013層、面積：443.34m²、高度：3.2M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟地上014層、面積：443.34m²、高度：3.25M、用途：第二組：多戶住宅(H2)

A棟棟突出物001層、面積：73.88m²、高度：3.2M、用途：樓梯間、機房

A棟棟突出物002層、面積：73.88m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、機房

A棟棟突出物003層、面積：73.88m²、高度：2.8M、用途：樓梯間、電梯機房、水箱

雜項工作物：圍牆：長度80.23m、高度2.0m

附件(一) 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0087號



水溝:長度231.17m

挖方19367.31m³:

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用112年05月10日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部113年03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:《113》年《7》月《8》日(法令適用日期:113 年10 月 9 日)。
2. 建築地點:北投區福興里。
3. 實設空地《953.21》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:《永安結構技師事務所》,技師:《吳志強》結構技師。
6. 地質調查專業技師:《崑原技術顧問有限公司》,技師:《黃騰輝》大地技師。
7. 拆除執照併案辦理,拆除面積《2609.59》平方公尺(含有產權985.71平方公尺,無產權部分1623.88平方公尺),共《19》戶。拆除門牌:《自強街5巷99號、99號2樓、99巷3樓,自強街5巷101號、101號2樓、101號3樓,自強街5巷103號、103號2樓、103號3樓,自強街5巷105號,承德路七段32巷31號、31號2樓、31號3樓,承德路七段32巷33號、33號2樓、33號3樓,承德路七段32巷35號、35號2樓、35號3樓等19筆》由李兆嘉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。
8. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
9. 原有執照併案作廢:原建照執照:(59)工營字第168號、(59)工營字第165號、(59)工營字第167號、(59)工營字第166號、(59)工營字第788號,原使用執照:59工使字第911號、59工使字第912號、59工使字第913號、59工使字第914號、(陸拾)工使字302號。
10. 六樓以上或供公眾使用建築物,建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓板動驗(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。
11. 未設置空氣調節設備。
12. 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,於申領執照前,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。
13. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面,如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物,除應依法令規定辦理外,自整體規劃、施工及後續管理維護,應建立完整登錄及管理機制,並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定,所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責,後續亦應落實定期巡檢及檢修,並轉載於公寓大廈規約中。
14. 昇降機《2》部。
15. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
16. 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動驗前,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。
17. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前,應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查,並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 本案依《本市建造執照劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表》(縮減)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(縮減)消防救災空間一事於產權移轉時及房屋銷售時列入交付,後續如有爭議,概由起造人負責。
22. 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409.76平方公尺,屋頂平臺綠化面積為257.4平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量 噸或生活雜排水回收再利用系統)、(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)應檢具相關資料併竣工查驗。
24. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過,起造人應提送管遷或廢管計畫書送工務局衛工處審查核備,方能續辦申請污水排水設計審查,並應確實完成污水管渠封管作業,防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
25. 如變更污水排放口位置,應於申領使用執照前,將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
26. 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。



附件(一) 建造執照影本

臺北市府都市發展局建造執照附表

114建字第0087號

注意事項：

28. 基地內公共排水溝廢止或改道，應於放樣勘驗前經工務局水利處審查核可。
28. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版勘驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處。基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
29. 本案建築基地，已符合環保法規之「噪音管制法」相關規定。
30. 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。
31. 基地內現有巷道應維持原狀，不得擅自廢止改道及妨礙他人對該巷道公用地役權之行使。
32. 現有巷道廢止或改道之地點：北投區文林段五小段286、287、288、289、290、291、292、293、294、295地號等10筆；改道面積：139.35平方公尺、廢巷面積：48.58平方公尺。
33. 基地內現有巷道，施工期間如因施工需要暫時封閉，應不得妨礙公用地役關係之通行權行使，且應經道路管理機關許可，於申報開工時連同施工計畫書核備後始得為之，並於施工前公告周知。
34. 基地內排水溝應維持暢通不得堵塞。
35. 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。
36. 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裝，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。
37. 自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮簷人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考基準前，建請參採上開規範辦理。
38. 拆除執照(含合併建之拆除部分)，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。
39. 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2175.28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。
40. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積 597.03平方公尺)與建照核定工程期限(58個月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
41. 預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法查處。
42. 預售建築契約須送臺北市政府地政局備查
43. 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113年10月9日北市都建字第1136033257號函核准重建計畫，其獎勵容積為1395.2平方公尺，容積獎勵額度為40%在案；實際使用獎勵容積為1395.2平方公尺，容積獎勵額度為40%。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。
44. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣勘驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣36,885,600元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
45. 起造人依危老重建計畫協議書乙方立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章保證金新臺幣11,065,680元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
46. 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。
47. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年12月3日，文號：北市文化資源字第1133037388號函未涉及樹木保護同意在案。
48. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經113年10月30日新北土技字第1130004933號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
49. 基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
50. 第《1》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《66.12》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
51. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為「集合住宅」用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
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

附件(一) 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照附表

114建字第0087號

注意事項：

- 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。
- 58.本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承板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(本市建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表)規定辦理，其設計及竣工查驗責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。另劃設消防救災空間縮減一事於產權移轉時及房屋銷售時列入交待，後續如有爭議，概由立切結書人負責，特此切結。
- 60.現有巷改道範圍鄰房佔用部份於放樣動驗前依規定辦理拆除，並拆除完竣。



附件(二) 本戶房屋平面位置圖

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

附件(三) 建材設備表

結構設計	主結構	構造	RC鋼筋混凝土+制震壁(耐震係數0.26G)。
建築	建築師		李兆嘉建築師事務所規劃設計,以獨特的人文意象外觀風格設計。
燈光	設計師		特聘請羅伊真照明設計事務所精心規劃設計。
外觀	正側背面		建築外觀以石材搭配鋁板、鐵件、磁磚、玻璃、格柵與燈光表現。
	窗戶		三協、中華或力霸正字標記廠牌出品之高級鋁窗,紗窗配件依窗型定附。
	玻璃		10mm強化玻璃。
公共空間	中庭	設計師	特聘請第十四設計公司精心規劃設計。
	公共空間		特聘請第十四設計公司精心規劃設計。
一樓門廳	門廳	大門	不鏽鋼鍍鈦或烤漆金屬門搭配強化玻璃或造型鐵件、木作等。
		地坪	搭配天然石材或人造石材、石英磚、仿石磁磚。
		牆面	搭配天然石材或人造石材、石英磚、仿石磁磚、金屬、壁紙、壁布或木作裝潢等。
	梯廳	平頂	採造型天花及木作天花搭配照明燈飾規劃。
		電梯門	採不鏽鋼鍍鈦材質。
		地坪	採仿石磁磚。
其他樓層	梯廳	牆面	搭配天然或人造石材、石英磚、金屬或木作裝潢。
		平頂	採造型天花板搭配LED照明設備。
		電梯門	採彩妝鋼板。
		地坪	採石英磚。
	樓梯間	牆面	採石英磚搭配金屬或木作裝潢。
		平頂	採造型天花板搭配LED照明設備。
		扶手	實木或樺木。
		地坪	鋪設止滑石英磚。
	電梯	牆面	牆面刷無毒環保漆,並依法規設置逃生指引標誌。
		平頂	平頂刷無毒環保漆。
乘載及速度		採永大、夏普、中菱或崇友,15人份/電腦控制高速豪華電梯,並設有CCTV監視系統與社區管理中心連線,安全無死角。	
屋頂	平台		防水層完成後鋪設面材地磚,具防水隔熱效果。
	太陽能板		統一裝設於屋頂。
	水箱		經防水處理後內壁貼磁磚,附不鏽鋼爬梯及人孔蓋,確保用水清潔衛生。
各戶 室內設備	門窗	玄關門	住宅採高級防火防爆鑄鋁門附多功能電子鎖。
		店舖	一樓店舖採落地玻璃門搭配電動安全捲門。
		臥室	門框及木門扇,搭配水平鎖。
		浴室	木門扇下加通風孔,搭配水平鎖。
		廚房A2.A3.A5.A6戶	三合一鋁門為6mm強化玻璃+一般紗窗。
		廚房A1.A7戶	落地門玻璃為6+6強化膠合Low-E玻璃,並搭配普特絲防霧紗窗Poll-tex。
		陽台	依房型不同各自搭配。
	外窗	配合外觀整體造型,採用三協或中華、力霸鋁門窗,玻璃為6+6強化膠合Low-E玻璃,並搭配普特絲防霧紗窗Poll-tex。	
	地坪	客廳	室內降噪木地板。
		餐廳	
		廚房	
		臥室	
	牆面	浴廁	30*30cm止滑地磚。
		陽台	20*20cm或30cm*30cm止滑地磚。
		室內隔間	內牆採10cm石膏磚牆隔間,充分達到隔音、防火之效果。
		客廳	漆色調柔和環保水泥漆塗料。
		餐廳	漆色調柔和環保水泥漆塗料。
		臥室	漆色調柔和環保水泥漆塗料。
浴廁		主次浴室壁磚貼30*60cm高級壁磚。	
平頂	廚房	油漆搭配烤漆玻璃。	
	客廳	漆色調柔和環保水泥漆塗料。	
	餐廳	漆色調柔和環保水泥漆塗料。	
	臥室	漆色調柔和環保水泥漆塗料。	
	浴廁	採矽酸鈣天花板批土油漆搭配LED坎燈。	
	廚房	不施作平頂天花板,並採漆色調柔和環保水泥漆塗料。	
	陽台	PVC天花加裝坎燈或平頂油漆加吸頂燈。	
各戶 衛浴設備	消防	11樓-14樓平頂依消防法規規定附設灑水管路及灑水器。	
	馬桶、龍頭	浴室	採TOTO或INAX免治馬桶及龍頭(主臥),採TOTO或INAX電腦便座(客浴及一樓店舖)。
	面盆、面盆櫃	浴室	採TOTO或INAX洗臉盆。並搭配造型面盆櫃。
	淋浴設備(店舖除外)	浴室	採用乾濕分離淋浴間並搭配淋浴龍頭。
	配件	浴室	整體浴室配件包括明鏡、置物架等。
	插座	浴室	採安全設計迴路,並具漏電斷路功能。
廚房設備	抽風機	浴室	主浴裝設國際牌或台達電多功能暖風機,次浴及一樓店舖裝設國際牌或台達電抽風機。
	灶爐	A1戶別	無天然瓦斯管線,本戶配置林內灶爐。
	爐台	A2、A3、A5、A6、A7戶別	配置林內雙口玻璃檯面爐。
	抽油煙機	各戶	配置林內之抽油煙機。
	洗碗機		配置Svago洗碗機。
	面板		Clean-up。
	水槽		不鏽鋼單水槽+伸縮水龍頭。
	淨水器		愛惠浦或櫻花淨水器。
檯面	人造石檯面。		
配件	櫥櫃設抽屜搭配餐具收納盤,採緩關絞鍊。		

附件(三) 建材設備表

陽台 (店舖除外)	熱水器		預留強制排風通風罩及電源。
	曬衣架		手動式升降曬衣架。
	空調設備		預留分離式套管及電源。
	洗衣機專用排水孔		
	落水頭		有。
弱電設備	彩色監視錄影系統	社區	有。
	門禁	大廳、電梯	電子系統門禁讀卡機+監控攝影機。
	保全主機、 門口對講機	各戶	室內裝設液晶螢幕彩色影像保全主機。
		1樓門廳	液晶螢幕彩色影像保全對講機。
	緊急求救按鈕	主臥室	與社區管理中心連線。
	安全感應器	玄關門	各戶裝設防盜磁簧安全感應器。
	瓦斯安全偵測系統	廚房	與社區管理中心連線。
	電視	客廳、臥室	設置共同數位天線系統，留設電視管線及出線口。
	電話	客廳、臥室	設置出線口。
	獨立有線電視管線	各戶	預留有線電視管路，方便客戶未來裝設。
網路	各戶	光纖到府FTTH系統。	
電氣工程	獨立電錶	各戶	採用三相三線式220V/110V供電。
	公共電錶	社區	採用三相四線式220V供電。
	電燈開關及插座	各戶	採用國際牌大型面板開關，面板加設夜間顯示燈，客廳及主臥室採用雙切開關。
	安全迴路設計	浴室、廚房	具漏電斷路功能。
	電能熱水器電源	店舖	預留電源於浴室天花，方便客戶未來自行裝設設備。
	電器插座	陽台	強制排氣熱水器插座採安全迴路，並設水龍頭及洗衣機專用排水口。
	新風系統	各戶	設備主機(點交)，預留電源及對外套管。
	配線、配管	各戶	採用暗管配線，所有配管採用南亞或大洋正字標記PVC管。電線採用太平洋、宏泰或華新麗華正字標記產品，安全可靠。
	冷氣排水口	客廳、臥室	均預留分離式冷氣之穿樑套管，統一規劃預留排水口。
	冷氣主機電源	陽台	預留主機電源。
	冷氣主機電源	店舖	預留主機電源。
	緊急電源插座	客廳電視及廚房冰箱	各戶設有緊急電源插座，供應110V電源。
	給排水設備	間接供水	各戶
熱水管		熱給水管採用不鏽鋼披覆管。	
冷水管		冷給水管採用不鏽鋼管。	
排水系統		採用正字標記PVC管，及防疫系統設備。	
當層排氣		有。	
加壓馬達		12~14樓	統一裝設於屋頂。
消防安全設備	消防栓	各樓層梯間	依消防法規設置。
	緊急照明燈		採LED燈。
	滅火器		ABC乾粉滅火器。
	火警受信總機	1樓	與社區管理中心連線。
	自動泡沫噴灑滅火系統	地下室停車場	設有自動泡沫噴灑滅火系統。
	避雷針系統	屋頂	設置放電式避雷針系統。
停車設施	捲門	車道	採用快速安全捲門。
	感應系統		入口裝設防水閘門、遠距離感應門禁系統。
	交通號誌管制系統	地下室停車場	入口設交通號誌，室內廣角反射鏡及方向指標。
	地坪		使用整體EPOXY鋪設。
	緊急對講機		有。
	緊急求救按鈕		有。
	通風換氣設備		設置排風機排除車輛廢氣防止一氧化碳濃度過高。
照明設備	LED照明。		
充電車位	EMS系統+預留線槽。		
自動發電系統	緊急發電機	各戶緊急電源	社區停電時自動交換至發電機，提供客廳電視及廚房冰箱用電(火警時僅限消防設備使用)。
		公共照明	
		電梯	
		自來水揚水泵浦	
		雨水泵浦	
其他	垃圾集中區		有。
	防疫系統		汗廢水排放設置吸氣閥、單層排氣等防疫系統。
	社區淨水		BWT全自動泥沙反洗過濾器。
	活水系統		自來水涵養活水系統。
	公共設施		成立管委會之日起算，由賣方保固一年。
	防水		涉及非結構防水保固三年。

★本戶經買方簽名確認： _____

附件(四) 房屋土地價款分期繳付表

下列係『昇樺知玉』 棟 樓(含地下 層 號車位)房屋土地及車位買賣總價款合計新台幣 仟 佰 拾 萬元整。買方應按工程進度及賣方通知期限，配合期別如數給付現金予賣方。

付款明細表： -----以下黏貼-----

應繳金額(新台幣)			單元:萬元整
付款期別名稱	房屋款	土地款	合計總額
訂 金			
簽 約 金			
開 工 款			
連 續 壁 完 成			
地下二樓底板款			
三 樓 底 板 款			
十 樓 底 板 款			
頂樓結構體完成			
申 請 使 照			
金 融 貸 款			
交 屋 款			
總 價			

★本戶經雙方協議付款辦法如上，買方簽名確認： _____

妥貸款申請之一切手續及履行本契約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票，若買方違約不付款，賣方得依法行使票據上之權利。

- 八、若因(1)買方經金融機構向財稅資料中心查詢之結果與辦理貸款規定不合；(2)買方違約拒辦或未依賣方通知時限，配合辦理貸款手續致不能獲貸；(3)買方自動放棄辦理貸款；(4)買方未成年或正服兵役或無固定職業或因個人名下已有不動產或其他原因，致金融機構未能受理或減少貸款者，則依本房屋土地預定買賣契約書契約第九條不辦或減少申辦貸款之付款方式處理。
- 九、本貸款為應繳價款之一部份，買方於接獲賣方通知之期限內應依金融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，逾期應依本房屋土地預定買賣契約書第十五條第六款約定辦理。
- 十、因辦理貸款及抵押權設定登記而發生之規費、代書費、保險費、印花稅、設定費、謄本複印費等，由買方負擔，並於賣方通知辦理所有權移轉登記時如期繳交以便辦理。
- 十一、本契約非經買賣雙方同意，不得終止或撤銷，本契約若有未盡事宜，悉依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。
- 十二、本契約書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

授 權 人

買 方：

身分證統一編號：

被授權人

賣 方：昇樺建設股份有限公司

法定代理人：谷 念 勝

中 華 民 國 年 月 日

附件(六) 委刻印章同意書

委託人： (以下簡稱買方)

立同意書人

受託人：昇樺建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

茲因買方訂購賣方所興建之『昇樺知玉』編號第 棟第 樓房屋(含地下 層編號 號汽車停車位)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『昇樺知玉房屋土地預定買賣契約書』第二十五條之規定訂定之。
- 二、買方同意賣方代刻印章壹枚保管及為委託事項之使用，賣方並應於交屋時交還買方。
- 三、本式印章賣方僅得使用於下列相關用途：
 - (一) 本戶房地所有權轉移登記之相關申辦(含稅費申請或撤件、所有權移轉契約用印及其登記申請或撤件等)。
 - (二) 貸款抵押權設定登記之相關申辦(含抵押權設定契約用印及其登記申請或撤件、辦理金融機構貸款申請、開立帳戶、簽立取款憑條、領取貸款或其他文件..等)。
 - (三) 為完成前二款目的申領地政謄本、戶籍謄本或其他行政機關之文件。
 - (四) 賣方依約辦理本戶房地所有權過戶返還登記之相關申辦。
 - (五) 其他依據本契約應由買方用印或申請者。
 - (六) 水、電、瓦斯、電信之申請或變更。
 - (七) 不動產成交案件實際資訊之申報。
- 四、賣方不得將前款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。
- 五、買方基於本契約書各款授權用途之瞭解，切結同意在買方未完全履行本契約前不得中途片面撤銷或終止、變更或加予任何限制本款契約，並不得向地政事務所或其他行政機關、金融機構等有關機關提出任何有關本書印章依第三條使用時之異議。
- 六、買賣雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本同意書第三款各目用途之印章使用，雙方同意依民事訴訟程序解決此類糾紛而不得影響本款授權之成立。
- 七、立同意書人係於簽訂『昇樺知玉房屋土地預定買賣契約書』之同時本於自由意志及充分瞭解後立本同意書存查。

立契約書人

買 方：

身分證統一編號：

賣 方：昇樺建設股份有限公司

負 責 人：谷念勝

中 華 民 國 年 月 日

附件(七) 法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書

立切結書人 訂購【昇樺知玉】社區 棟 樓房屋，雙方考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需求下，約定此書，以茲共同遵守：

一、為維護社區整體外觀整齊與居住品質，買方願確實遵守分離式冷氣主機指定置放位置(本案統一規劃於各戶工作陽臺，並不得超出格柵)；外牆各窗戶及欄杆開口不加設雨庇或鐵窗(賣方或社區管理委員會統一規定之位置、樣式、材質、尺寸除外)等破壞外觀之設施。壹樓以上(含)庭院、露臺及屋頂，亦不得增建其他建物、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。若違反規定，買方同意由管理負責人或管理委員會聘僱之管理服務公司及人員制止或依法申報拆除，不為抗議之行為。本房屋如有出租、出售、處分或移轉時，應擔保其承租人、借用人、受讓人約定遵守本契約之義務，如有違反者應對因此受損之人負一切賠償責任。

此 致

昇樺建設股份有限公司

立約定書人：

買 方：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(八) 住戶規約草約

本『昇樺知玉』(以下簡稱本社區)全體區分所有權人、無權佔有人及住戶，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、無權佔有人，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、無權佔有人及住戶，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分之使用人。
- 三、本社區之範圍為(114)建字第 0087 號建照執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后：
 - (一) 專有部分：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) 共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建物，而供共同使用者。
 - (三) 約定專用部分：本公寓大廈共有部分約定供特定區分所有權人使用者。
 - (四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、社區地下室：

- (一) 共有部分：樓梯間、電梯間、升降機、排煙室(梯廳)、垃圾處理室、受電室、發電機室、電錶區、停車空間排風管道、發電機進排風管道、電信機房、消防機房、水箱、台電配電室、機車停車位及部分車道、防空避難室(未兼作汽車停車使用之部分)及其他依使用方式或法令應列入地下室共有部分之項目等公共設施，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(可依需要訂定合法合理之管理維護辦法)，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、社區管理委員會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。
- (二) 約定專用部分：本社區地下室除前目之共有部分外，由賣方統一規劃為汽車停車場，約定專用，本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者(含管理人)應對負損害賠償責任，其使用約定如下：
 - 1、汽車停車位：全區可售汽車位共計 94 個(地下一層編號 95 號車位為公設，日後作為來賓車位)。(法定車位 51 個，自行增設車位 42 位，行動不便車位 2 位)(詳如附圖一)。汽車停車位原屬賣方所有並得另行出售、出租，由購買者依其與「昇樺建設股份有限公司」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。
 - 2、未購買汽車停車位之承購戶，已充份認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積。未購買汽車停車位者，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽

車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。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)。

- 三、本大樓之法定空地、中庭、公共空間及外觀等，雙方同意另行簽立(如附件七)之「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」，並由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。
- 四、本社區二樓以上之露臺(A1-2F、A2-2F、A3-2F、A6-2F)，(如附圖三、附圖四)法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定示意圖標示為「約定專用」之區域，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接庭院或空地之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，除賣方設置之柵欄、圍欄外(本柵欄、圍欄適用本契約(附件七)法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書之約定)，不得增建違章、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。
- 五、本社區壹樓店招放置於二樓外牆及管委會空間，不論產權歸屬(主建物部份)，均應供本社區全體住戶依設備之性質管理使用。
- 六、屋頂突出物如升降機房、樓梯間、水箱、消防水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，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。
- 七、本社區為太陽光電發電設備友善社區設備設置於建築物屋頂樓，包含支撐架並得結合新設頂蓋，相關管理及維護方式由管委會核定為主。
- 八、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 九、本社區開放空間應依區分所有權人會議之決議或管理委員會成立後訂定之管理辦法使用，但其決議或辦法不得違背法令。
- 十、依本條各款之約定，買方如有任何違規使用情形，買方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。
- 十一、各承購戶與「昇樺建設股份有限公司」簽訂之房屋買賣契約書所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管、共有或專用部分，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、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，依據公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身份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，應在前款開會通知中載明並公告之，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) 本社區有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。
- (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、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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。但受託人於受託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，除本條第三款第一目至第五目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款規定未獲致決議、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款定額者，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本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、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、設備委員一名。

前項委員會之名額合計為五名。

主任委員、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。主任委員、財務委員及監察委員選任時應予公告，解任時亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議一次。
- 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，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、財務委員及管理委員之資格及選任

- 一、主任委員及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，一戶一票，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，依序為當然候補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定候補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。
- 三、委員之任期為一年，連選得連任一次。無給職。
- 四、主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

- (一) 主任委員及財務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、主任委員及財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之。管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。
- 六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本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。

第八條：主任委員及財務委員之取消資格有下列情事之一者，不得充任主任委員及財務委員，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、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行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、財務委員、監察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、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 八、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方式，應依區分所有權人會議之決議為之，但其決議或辦法不得違背法令。

第十條：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決議之規定向管理委員會繳交下列款項。(一)管理費。且為保持良好品質及維護全體住戶之共同權益，收取標準為：住家、店鋪每月每坪新台幣壹佰參拾元整，汽車平面車位每月每位新台幣捌佰元整。【正式起算日是為買方之交屋日】。

- 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，房地預定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，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。
- 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。
- 三、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) 供墊付前款之費用，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

前條第三項款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合下列情形之一（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）：

- 1. 新台幣十萬以上各廠商年度定期維護服務合約服務費不在此限，授權管委會核定。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用者。
- 4. 其他標準：_____。

第十三條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按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：共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有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、區分所有權及住戶對專有部份及約定專用部份之使用，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用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物環境品質。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，不得於戶外任何地點裝設招牌、雨庇、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管理委員會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- (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。

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) 不在戶內及陽台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) 不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。
- (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停放車輛。
- (十) 使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。
- (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，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後始得為之。

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由請求閱覽或影印時，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、財務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。
- 三、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) 積欠依本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後，仍不改善或續犯者。
 - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
 - (四) 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、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 四、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。

第二十條：有關本社區之壹樓門廳、公共服務空間等之使用

悉依各承購戶與「昇樺建設股份有限公司」簽訂之房屋土地預定買賣契約書中有關分管特約等約定管理使用，以上約定視為共有部分之分管特約，依本共有分管性質，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，否則應對買方或賣方均負損害賠償責任。

第二十一條：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，該承租者或使用人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(或使用人)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、公寓大廈管理條例施行細則及其他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。

立 書 人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(九) 個人資料保護法告知事項

本公司茲依個人資料保護法第八條之規定，於蒐集台端之個人資料前，告知以下事項，請台端詳閱後簽名確認已受告知：

- 一、**蒐集之目的**：本公司基於主管機關相關法令或與台端間不動產買賣契約約定，於履行不動產買賣契約權利、義務之特定目的及提供市場交易訊息之範圍內，蒐集、處理及利用台端之個人資料。
- 二、**蒐集之個人資料類別**：本公司蒐集、處理及利用台端之個人資料，包括但不限於姓名、身分證字號、聯絡電話、服務單位、職稱、住址、工作地址、通訊及戶籍地址、電子郵遞地址、家庭成員狀況、財務及申請金融機構抵押貸款情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料，以及與本公司履行不動產買賣契約之義務所需之個人資料；台端於不動產買賣過程交付身份證明文件、財產資料或填載交由本公司或代銷公司執有書面文件內之個人資料；或依主管機關要求應提供之個人資料；或本公司基於與台端之不動產買賣契約之履行，需向主管機關蒐集、調閱、取得之個人資料。
- 三、本公司蒐集、處理及利用個人資料之期間、地區、對象及方式：
 - (一) 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間/依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）/本公司因執行業務所必須之保存期間/台端向本公司買受之不動產保固期限終止時止，惟因主管機關要求保留個人資料之年限，則自動延長至該年限屆滿時止；前開期間重疊者，適用較長之期間。
 - (二) 地區：中華民國領域內。
 - (三) 對象：包括但不限於本公司、代銷公司、內政部營建署、不動產所在地之縣市政府主管建造執照、使用執照之局處、地政機關、財政部賦稅署及所屬機關、各級司法機關、建築師、承攬之營造廠商及其分包廠商、社區管理委員會、公用事業機構、地政士、及其他與本公司為履行與台端不動產買賣相關之單位與個人等。
 - (四) 方式：以書面或電子文件、電話、傳真或其他自動化或非自動化方式儲存、處理及利用。
- 四、依個人資料保護法第3條之規定，台端得向本公司行使下述權利：
 - (一) 要求查詢或閱覽本公司所蒐集屬於台端之個人資料或請求製給複本，惟本公司得酌收必要之成本費用；
 - (二) 請求補充或更正個人資料；
 - (三) 請求停止蒐集、處理、利用及刪除個人資料；惟本公司得依據個資法之規定，若因執行職務或業務所必須或為遵循其他法令之規定，得依法拒絕台端之請求。
- 五、本公司蒐集、處理、利用上開個人資料時，台端可選擇不予提供個人資料或提供不完全，惟可能導致本公司無法依不動產買賣契約書履行出賣人義務或無法合法、及時有效保障台端權益，或恐使台端遭受主管機關之處罰。

受告知人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十) 住戶裝潢(修)施工管理辦法

- 第一條：為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、環境清潔、安寧與全體住戶之權益，特訂定本規章。
- 第二條：裝潢(修)戶與承包商需向管委會(管委會成立前則為「昇樺建設股份有限公司」)共同簽具切結書，承諾在施工期間遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 第三條：為防止因毀壞或污損公共設施，以及造成環境污染或噪音等之損害，裝潢(修)戶於提出裝潢施工申請時應向管委會(管委會成立前則為「昇樺建設股份有限公司」，買方付款方式請匯入賣方指定帳戶【戶名：昇樺建設股份有限公司】【銀行別：新光銀行-桃北分行(103-1012)】【帳號：1012-10-800066-8】或開立賣方抬頭「昇樺建設股份有限公司」禁止背書轉讓之現金票繳納)押繳施工保證金每戶**新台幣拾萬元整**及繳納裝潢管理費每月**陸仟元整**(每逾一日加收新台幣貳百元整，計算時間以向物業申請驗收日期基準日)，以確保買賣雙方權益。
- 第四條：裝潢(修)戶及施工承包商需遵守下列規定：
- (一)需辦妥押繳：①施工保證金、裝潢管理費②簽具切結書，憑上述收據向社區管理中心辦理初次進場施工登記。
 - (二)裝潢(修)戶進行施工前，需依管理中心規定之保護辦法，將該戶裝修動線施以牆面一分保護木板、地面二分保護木板，並需妥善保護固定設備(如玄關門、地板、廚具、衛浴設備等)及限制施工人員使用範圍，另施工期間若有水泥漿之污、廢水均需於沉沙桶中處理，不得逕行倒入室內管道中，如因裝潢(修)時管理不善造成相關設備污染、破壞，本公司不負維修責任。
 - (三)進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - (四)搬運材料及工具，不得超重或超長，以維護電梯載運安全及出入層之門廳地坪。
 - (五)材料工具之進出本建物，需經社區管理中心之查驗後放行。
 - (六)每日施工時間，上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假日不得施作有影響住戶安寧及居住品質之工程，以維護住戶之安寧。
 - (七)建材及砂石不得堆積於供公共使用部分(砂石應裝袋)。
 - (八)施工廢棄物及垃圾應自行清運。
 - (九)為維護本建物之寧靜，敲除牆壁等巨大聲響的工作，需在不影響

結構安全下始得以電動水泥機具切割，並應於地板上鋪設榻榻米以防止重物撞擊地面之重大聲響。

- (十)施工時如因不慎損及供排水管線或電力設備以及其它公共設施（備），應即時連絡社區管理中心作緊急處理，並負責立即修復。
- (十一)於施工期間如有損壞公共設施（備），經通知而未即前來修復者，則即由保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢（修）戶及承包商應連帶負修復及賠償責任。
- (十二)施工人員在現場不得大聲喧嘩、播放音響或惡意破壞公共安寧。
- (十三)承包商及其施工人員不得以任何理由要求在本建物內留宿，亦不得有在現場賭博、酗酒、毆鬥或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
- (十四)承包商不得在本建物任何區域張貼廣告。
- (十五)施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。

第五條：施工安全：承包商對其所屬有關工作人員之安全應自行負責。如因施工影響第三者之安全、健康或權益時應由裝潢（修）戶與承包商共負連帶責任。

第六條：裝潢（修）戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如因裝潢（修）戶數目較多且同時施工，雖經清運但仍有部分垃圾殘留於非指定垃圾堆放地點而不易分辨所屬時，則由所有裝潢（修）戶之保證金共同分擔清潔費用。

第七條：施工期間因施工需要應經社區管理中心同意後，方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源，如有損害發生應立即負責修復並負損害賠償責任。

第八條：裝潢（修）完成後且合於下列條件，並經管委會（管委會成立前則為「昇樺建設股份有限公司」）認可者，得無息領回施工保證金新台幣拾萬元整。

- (一)未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統等。
- (二)雖有前款之損壞情事，但確已修復並經驗收合格者。
- (三)無堆置廢棄物、剩餘建材及大型工具，且無積欠環境管理費及損害公共設施之賠償。
- (四)應將裝修動線之牆面、地面及地下室車位之汙損、殘膠清潔乾淨。

第九條：本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管委會（管委會成立前則為「昇樺建設股份有限公司」）隨時公佈權宜、補充辦法或增刪必要之條款。

第十條：於本建物管委會成立前，前開保證金、裝潢管理費皆由「昇樺建設股份有限公司」代為收取並執行。「昇樺建設股份有限公司」所收取保證金皆由「昇樺建設股份有限公司」負責處理後續退還事宜。

立 約 人：

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件(十一) 不動產開發信託說明書及告知事項

臺灣新光商業銀行 不動產開發信託說明書

主旨：有關臺灣新光商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人）辦理【昇樺建設股份有限公司「昇樺知玉」不動產開發信託】乙案，詳如說明，敬請 查照。

說明：

- 一、昇樺建設股份有限公司與合建地主（以下合稱委託人）為開發座落於臺北市北投區文林段五小段 286、287、288、289、290、291、292、293、294、295 地號等 10 筆土地之集合住宅興建工程案（以下簡稱本案），將本案交付予受託人信託管理。
- 二、受託人依據本案信託契約及信託法相關規定擔任本案土地及信託專戶資金之信託受託人，並依信託本旨，以善良管理人之注意義務處理本案之信託事務。
- 三、受託人依據本案信託契約設置信託專戶（即臺灣新光商業銀行桃北分行，戶名：臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶，帳號：1012-10-000847-3），專戶資金來源包含但不限於自有資金、貸款金融機構核撥入信託專戶之融資款項、本工程案之銷售收入（包含預售屋買賣之訂金、簽約款、開工款及各期工程等自備款）、相關之代收付款項及其信託專戶孳息收入等。
- 四、信託期間本案之興建及銷售（含預售）事宜仍為委託人義務，委託人並得委任他人辦理，受託人配合辦理。房地承購戶所繳納之買賣期款，委託人並應入本案信託專戶，以達本案興建資金專款專用之目的，惟不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。

臺灣新光商業銀行信託部



中 華 民 國 1 1 4 年 8 月 1 3 日

告知事項

- 一、本預售案依內政部 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告『預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定』及『金融監督管理委員會 101 年 9 月 5 日金管銀票字第 10100274650 號函』辦理。
- 二、本案土地及興建資金已交付予臺灣新光商業銀行股份有限公司(以下稱受託銀行)信託管理，並依信託契約約定開立本案信託專戶，專款專用本案興建資金。另委任僑馥建築經理股份有限公司擔任建造執照起造人及辦理工程進度查核、財務稽核等業務。
受託人：臺灣新光商業銀行股份有限公司
地 址：臺北市信義區松仁路 32 號 4 樓之 1
電 話：(02)8758-7288

僑馥建築經理股份有限公司之聯絡方式如下：
地址：台北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1
電話：02-26271926
- 三、本案信託專戶：
銀行：臺灣新光商業銀行 桃北分行
戶名：『臺灣新光商業銀行受託信託財產專戶』
帳號：1012-10-000847-3
貴戶之專屬繳款帳號：6562200010
- 四、本不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，如建商因故無法繼續興建本案時，依信託契約約定，由受託銀行、建經公司評估是否續建，並得邀集本案之關係人(包含但不限於營造商、貸款金融機構等)或指定專業人士進行研議，並由建經公司提出續建評估報告，於信託目的範圍內，建經公司得自行或委任第三人辦理續建。惟本不動產開發信託不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- 五、為保障買方之權益及配合受託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予受託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，受託銀行應負保密之責任。
- 六、買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與賣方，並非存在於受託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本信託契約之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於受託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：
[www.skbank.com.tw]，查詢途徑為：[https://www.skbank.com.tw/TP-searchtrust]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- 七、為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由前條查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託銀行：
(一)買方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
(二) 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。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 九、賣方與受託銀行所訂不動產開發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。
- 十、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象

或其客戶明確告知，本信託之受益人為賣方而非其客戶，賣方並不得使其客戶誤認本行係為該客戶受託管理信託財產。

十一、不動產開發信託受益權人會議準則：

(一)召集事由

信託委託人（即賣方，指簽訂買賣契約之建方或合建雙方，以下同）無法依約定完工或交屋之情事發生時，受託銀行得視需要召開受益權人會議（以下稱「受益權人會議」）。受益權人會議除法令另有規定者外，應由受託銀行召集之。

(二)受益權人

本規則所稱之「受益權人」，係指依「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」約定，信託委託人無法依約定完工或交屋之情事發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，下列信託財產之受益權利歸屬於簽訂買賣契約之買方（以下簡稱買方），亦即買方為該受益權利之「受益權人」：

1. 受託銀行未擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託銀行依信託契約專款專用所餘款項」。
2. 受託銀行擔任起造人時，「賣方交付信託之買方所繳價金，經受託銀行依信託契約專款專用所餘款項，及就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權」。

(三)召集程序

1. 受益權人會議以親自出席方式召開之。
2. 受託銀行應於受益權人會議召開日期前二十日於網站上公告會議之日期、時間、地點、召集事由、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所佔比例及其他依法令或信託契約約定之事項，並以掛號方式書面通知受益權人，受託銀行並應留存完整之送達紀錄，受託銀行並得通知本案信託之關係人（例如地主、建方、貸款金融機構、不動產專業機構等）列席。
3. 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前項之規定。
4. 買方得出具由受託銀行印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受託銀行印發之委託書，經買方及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附買方及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

(四)表決權之計算

受益權比例依個別買方所繳價金存入信託專戶金額佔全部買方所繳價金存入信託專戶總額之比例計算，受益權人會議表決權之計算方式依受益權比例計算之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託銀行確認買方身分者，無表決權。

(五)決議方法

1. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
2. 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。

(六)會議規範

1. 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。
2. 受益權人會議之主席由受託銀行指定之；受託銀行不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

(七)其他應遵循事項

1. 受託銀行應於受益權人會議上報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，以討論信託財產之分配事宜，並就受益權人

會議之決議內容做成相關書面記錄，由主席簽名或蓋章，並由受託銀行於會後三十日內，將議事錄分發已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。前述議事錄之製作及分發，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄、出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託銀行至少保存至信託關係消滅後一年。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

2. 倘經結算後有可供分配之信託財產，受託銀行應將可供分配之信託財產，依第四條受益權比例分配予買方。
3. 本條所稱可供分配之信託財產，於受託銀行未擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託銀行依信託契約專款專用所餘款項；於受託銀行擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託銀行依信託契約專款專用所餘款項，及受託銀行就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。
4. 一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達受託銀行或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。委託書及其相關證明文件送達受託銀行或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向受託銀行或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
5. 受益權人會議之重大議案不得以臨時動議提出。前項重大議案之範圍，包括受託銀行之辭任、解任及報酬之調增；新受託人之指定；信託財產管理方法之變更；信託契約之變更或終止等事項。但信託契約另有約定，從其所定。
6. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

十二、臺灣新光商業銀行、本開發案銷售賣方及其代銷公司（以下合稱蒐集公司）依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項、個資法施行細則第十六條規定，共同向買方告知下列事項，請買方詳閱：

Taiwan Shin Kong Commercial Bank、the seller of this development project and sale by agent (hereinafter the “seller and sale by agent”) give the following notice to the Client in accordance with the first paragraph, Article 8 of the Personal Data Protection Act (hereinafter the “Personal Data Act”) and Article 16 of the Enforcement Rules of the Personal Data Protection Act. The Buyer is asked to read this notice carefully.

一、蒐集之目的：

- (一) 信託業務、履行契約、類似契約或其他法律關係事務、提供或辦理各項金融商品或服務及相關訊息、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務；

To execute trust business, perform contract, quasi-contract or other legal relationship matters, to provide or process information related to financial products or services, to conduct other activities consistent with the registered business or the business defined under the articles of association;

- (二) 依法令規定、金融監理需要、履行法定義務及訴訟、非訟或其他爭議事件之處理；

Regulations, financial supervisory requirements, to perform legal obligations and to handle litigation, non-litigation or other dispute matters;

- (三) 銀行業務及行政管理，例如資料庫管理；

Banking operation and administration, such as database management ;

(四)其他法令許可之事由或目的。

Other grounds or purposes permitted by the law.

(五)犯罪預防包括但不限於執行全球洗錢防制及打擊資恐措施及刑事偵查。

Crime prevention including but not limited to implementing global money laundering prevention and counter-terrorism financing measures and criminal investigation.

二、蒐集之個人資料類別：

Categories of personal data collected:

以買方與本開發案銷售賣方往來之業務及契約書、申請書等所列必要個人資料類別為限。

【註：新光銀行係依法務部頒布『個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別』及銀行許可辦理之業務範圍內蒐集買方個人資料】

Limited to the types of personal data required in the business dealings, contracts or application forms between the Buyer and the seller of this development project.

[Note: The Bank collects the Client's personal data in accordance with The specific purpose and the classification of personal information of the Personal Information Protection Act promulgated by the Ministry of Justice and within the scope of the Bank's permitted business.]

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

The time period, territory, recipients, and methods of which the personal data is used :

(一)期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：洗錢防制法、商業會計法等）或本行因執行業務所必須之保存期間，以孰晚屆至者為準。

Period: The period of existence of the specific purpose for which personal data is collected, or the retention period provided by applicable law or contract (such as Money Laundering Prevention Act, Business Entity Accounting Act, etc.) or the retention period required for the Bank's business, whichever is the longest.

(二)地區：本國、通匯行所在地、蒐集公司業務委外機構所在地、與蒐集公司有業務往來之機構營業處所所在地。

The Republic of China, where third parties Processing Data on behalf of the seller and sale by agent where business offices of the seller and sale by agent or institutes are located which the seller and sale by agent has business relationship with.

(三)對象：蒐集公司、通匯行、金融聯合徵信中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、業務委外機構、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者、蒐集公司合作推廣之單位、其他與蒐集公司有業務往來之機構、依法有調查權機關或金融監理機關。

The seller and sale by agent, corresponding banks, Joint Credit Information Center, National Credit Card Center of R.O.C., Taiwan Clearing House, Financial Information Service, Co., Ltd., subcontractors, recipients of internationally transmitted personal data without restriction by a central competent authority of the relevant industry, financial holding company of the seller and sale by agent, other institutions having business dealings with the seller and sale by agent, authorities with investigation rights in accordance with the law or financial supervisory authority.

(四)方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

Methods: Machine automated manner or other non-automated manner of use.

四、依據個資法第三條規定，買方就蒐集公司保有買方之個人資料得行使下列權利：

In accordance with Article 3 of the Personal Data Act, the Buyer may exercise the following rights in relation to its personal data kept by the seller and sale by agent :

(一)得向蒐集公司查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而蒐集公司依法得酌收必要成本費用。

The Buyer may ask to inquire, ask to review or ask the seller and sale by agent to

provide copies of Client' s personal data. And the seller and sale by agent may charge a reasonable and necessary fee in accordance with the law.

(二)得向蒐集公司請求補充或更正，惟依法買方應為適當之釋明。

The Buyer may ask the seller and sale by agent to supplement or correct the information, provided that the Buyer shall provide proper clarification.

(三)得向蒐集公司請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法蒐集公司因執行業務所必須者，得不依買方請求為之。

The Buyer may ask the seller and sale by agent to demand the cessation of the collection, processing or use of Buyer' s personal data or ask the seller and sale by agent to erase Buyer' s personal data; However, the Buyer may not follow the Buyer' s requests if it' s necessary for the execution of business in accordance with the law.

五、買方不提供個人資料所致權益之影響：

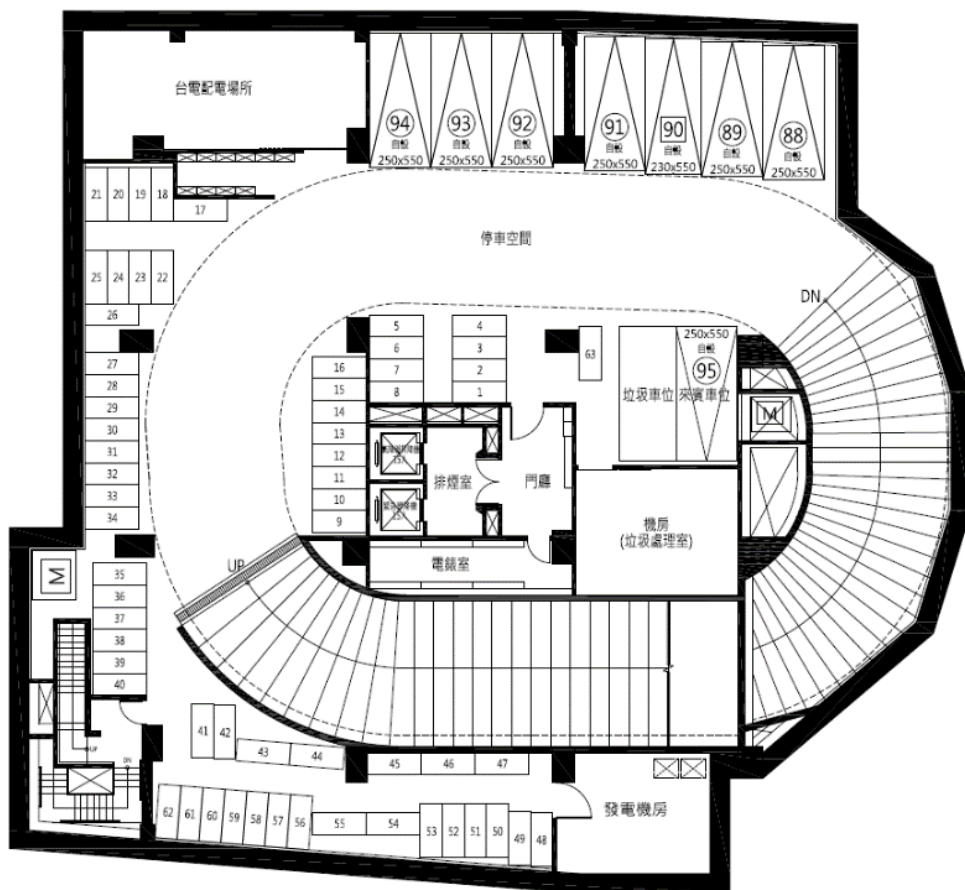
The data subject' s rights and interests that will be affected if Buyer elects not to provide Buyer' s personal data :

買方得自由選擇是否提供相關個人資料，惟買方若拒絕提供相關個人資料，蒐集公司將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供買方相關服務。

The Buyer may freely choose whether or not to provide relevant personal data. However if the Buyer refuses to provide relevant personal data, the seller and sale by agent will not be able to conduct necessary reviews, approvals or processing work and will not be able to provide the Buyer with relevant services as a result.

附圖(一) 汽機車平面圖(地下一層)

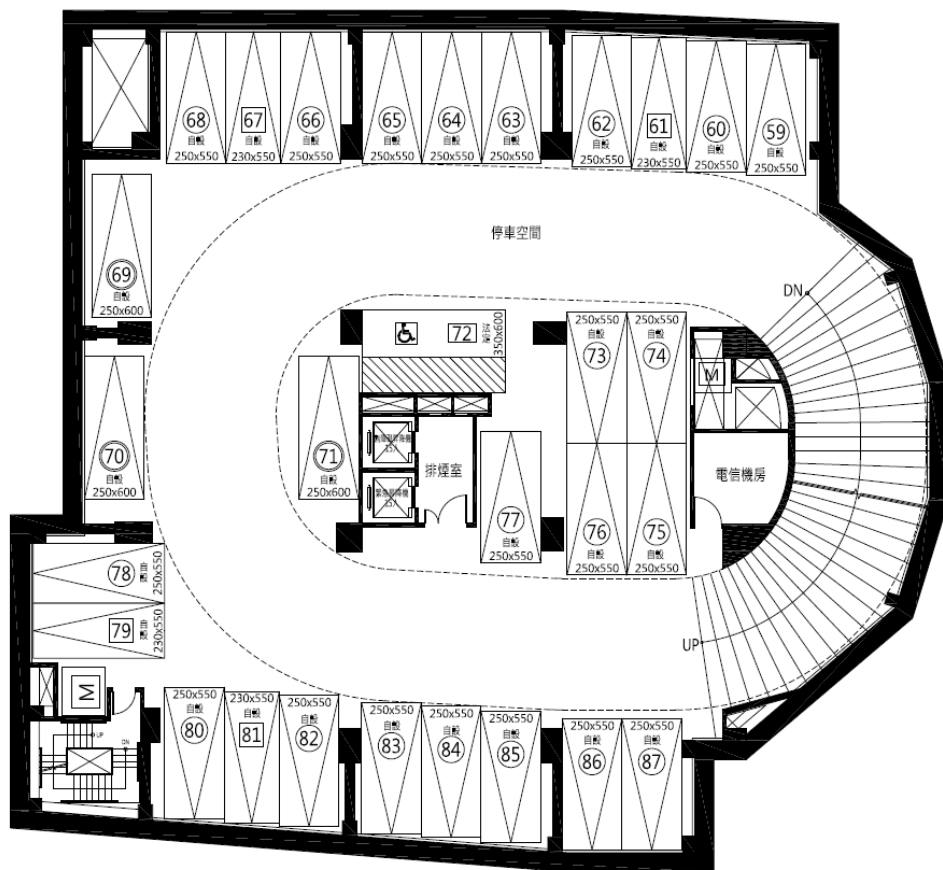
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



⊗ 地下壹層平面圖

附圖(一) 汽機車平面圖(地下二層)

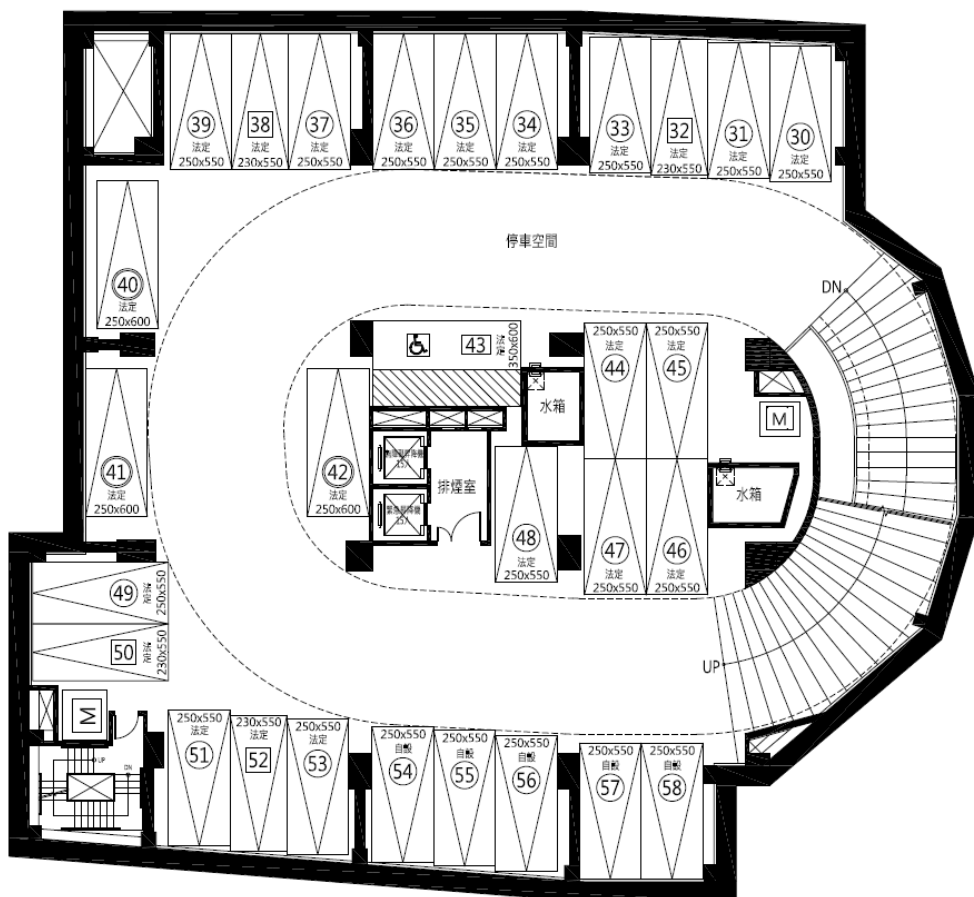
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



⊗ 地下貳層平面圖

附圖(一) 汽機車平面圖(地下三層)

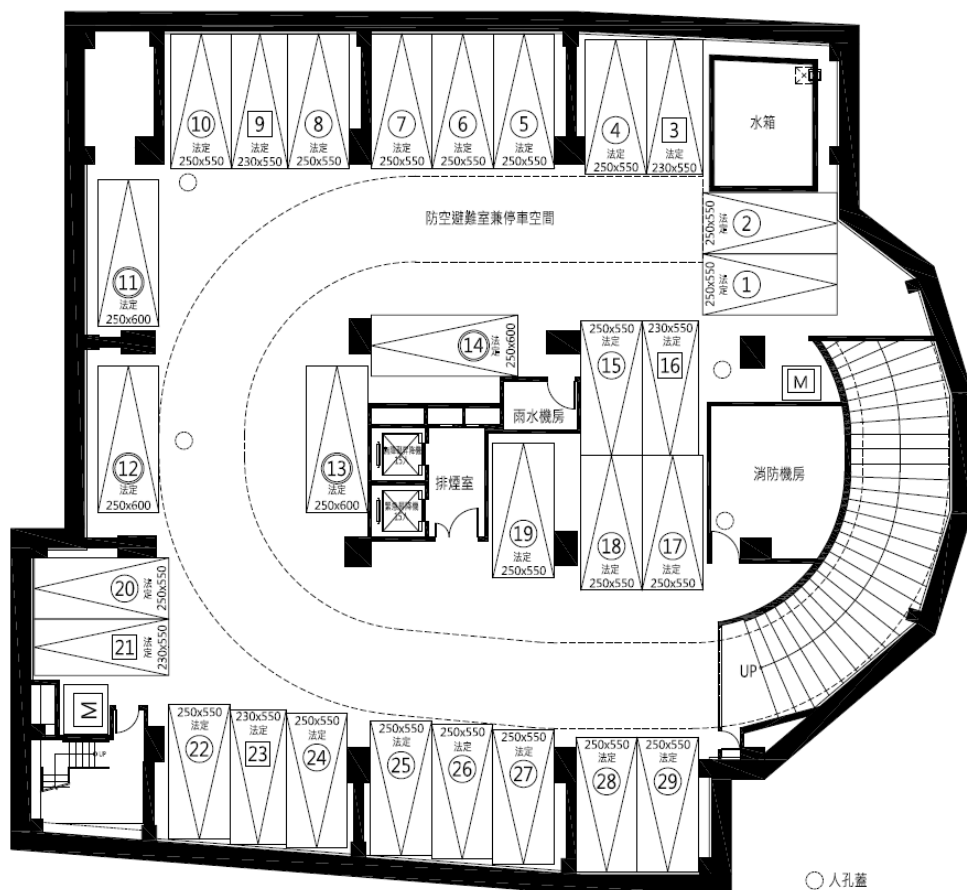
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



⊗ 地下參層平面圖

附圖(一) 汽機車平面圖(地下四層)

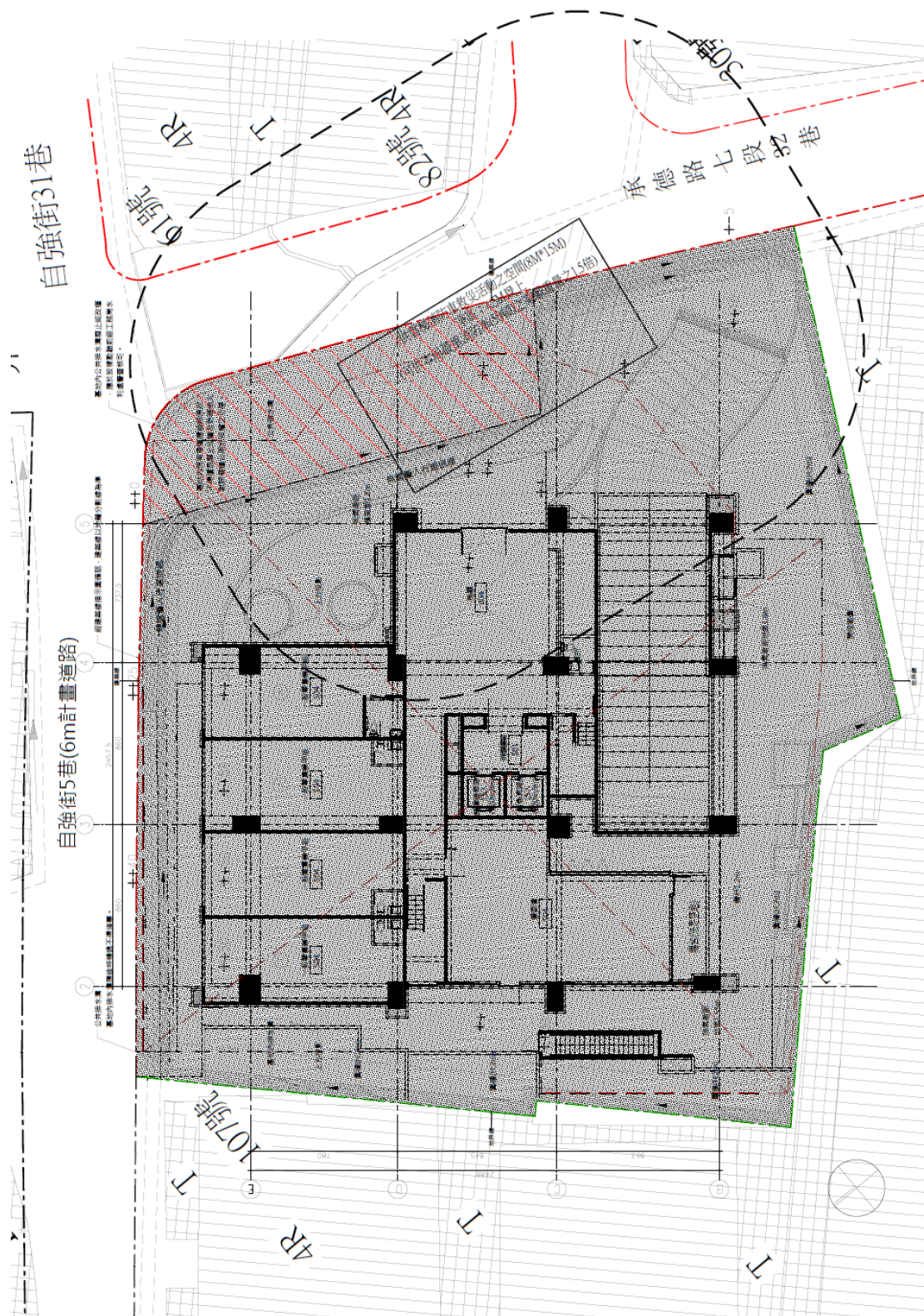
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



⊗ 地下肆層平面圖

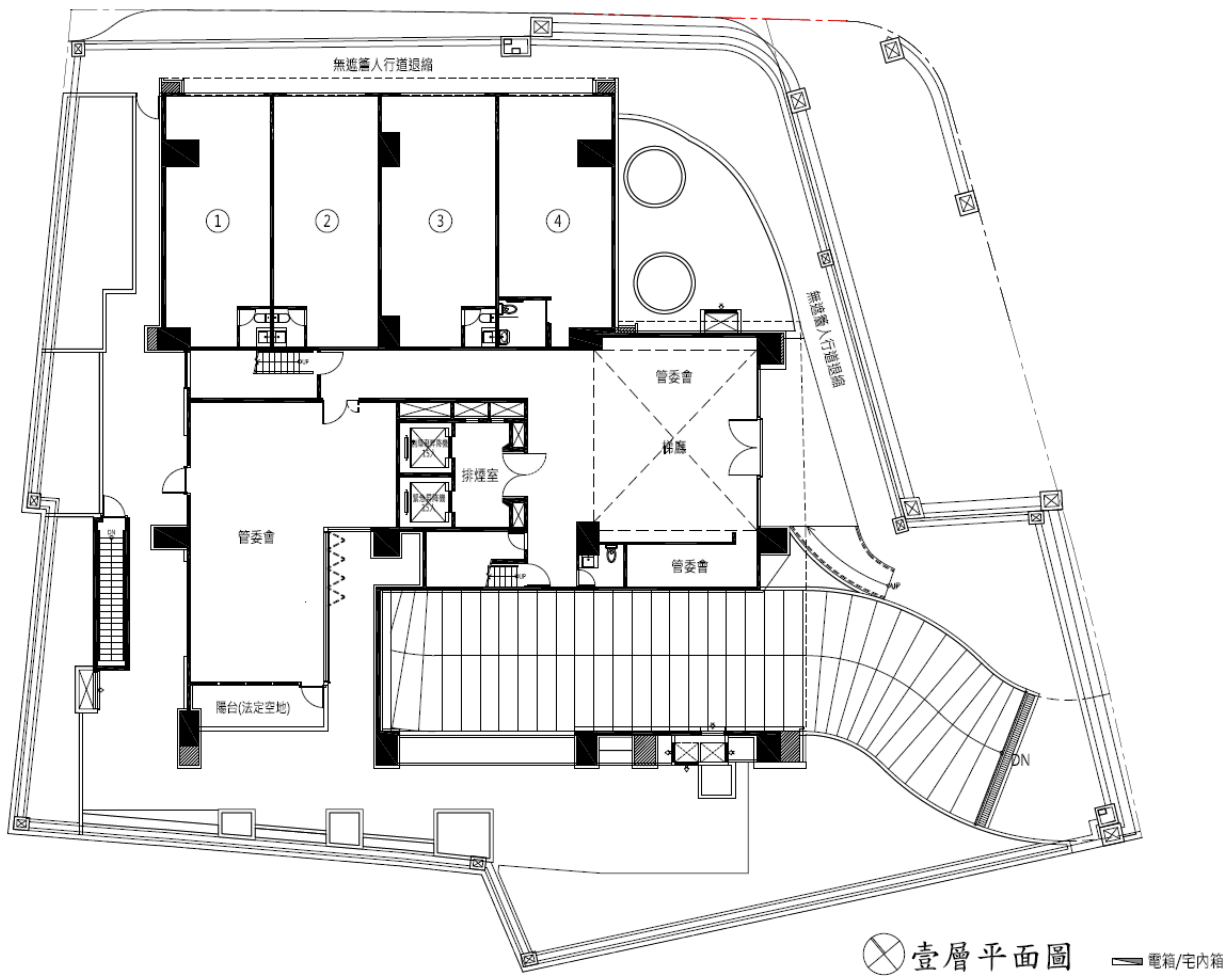
附圖(二) 社區一樓建照平面圖

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



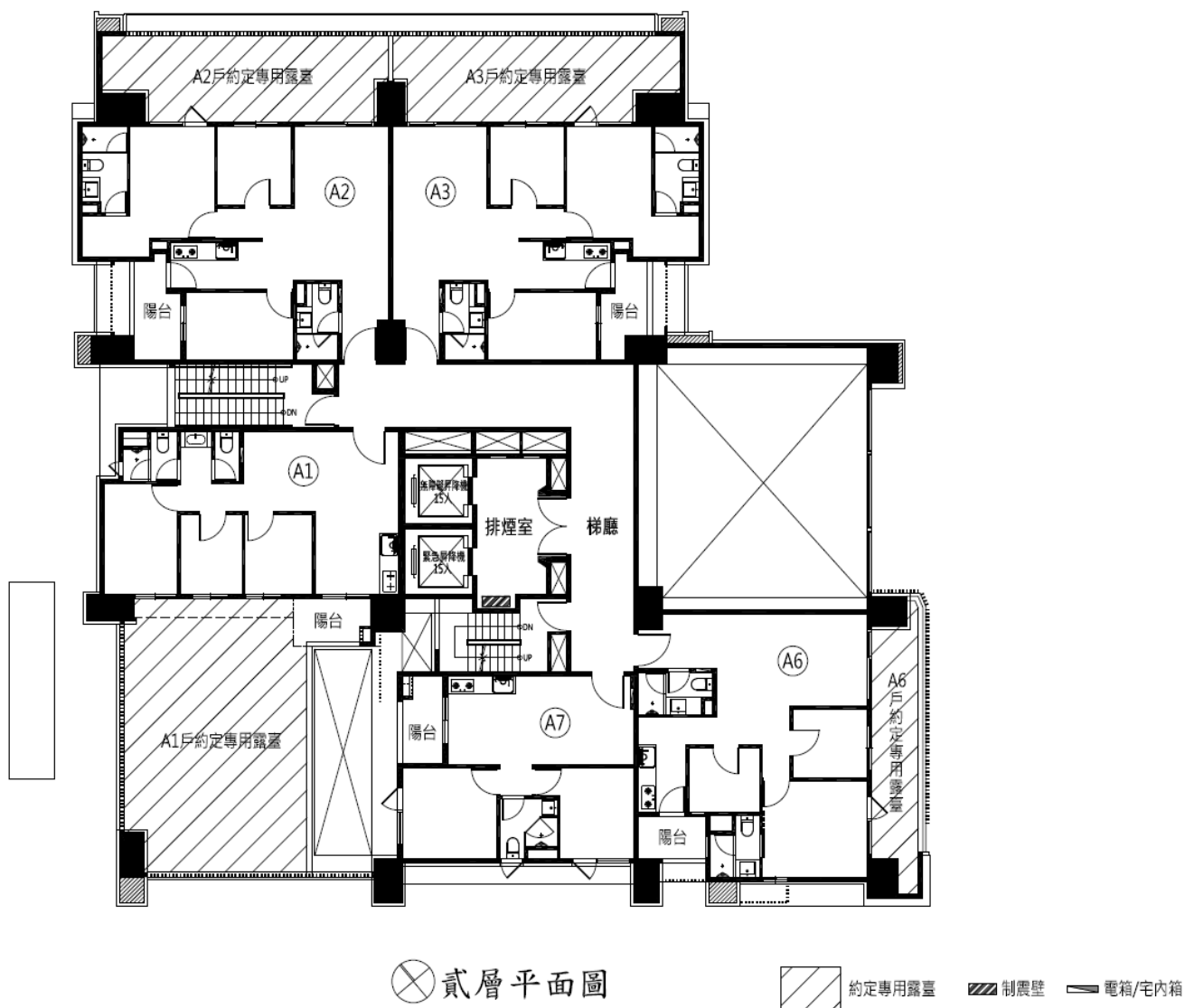
附圖(三) 社區一樓約定專用範圍標示平面圖

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



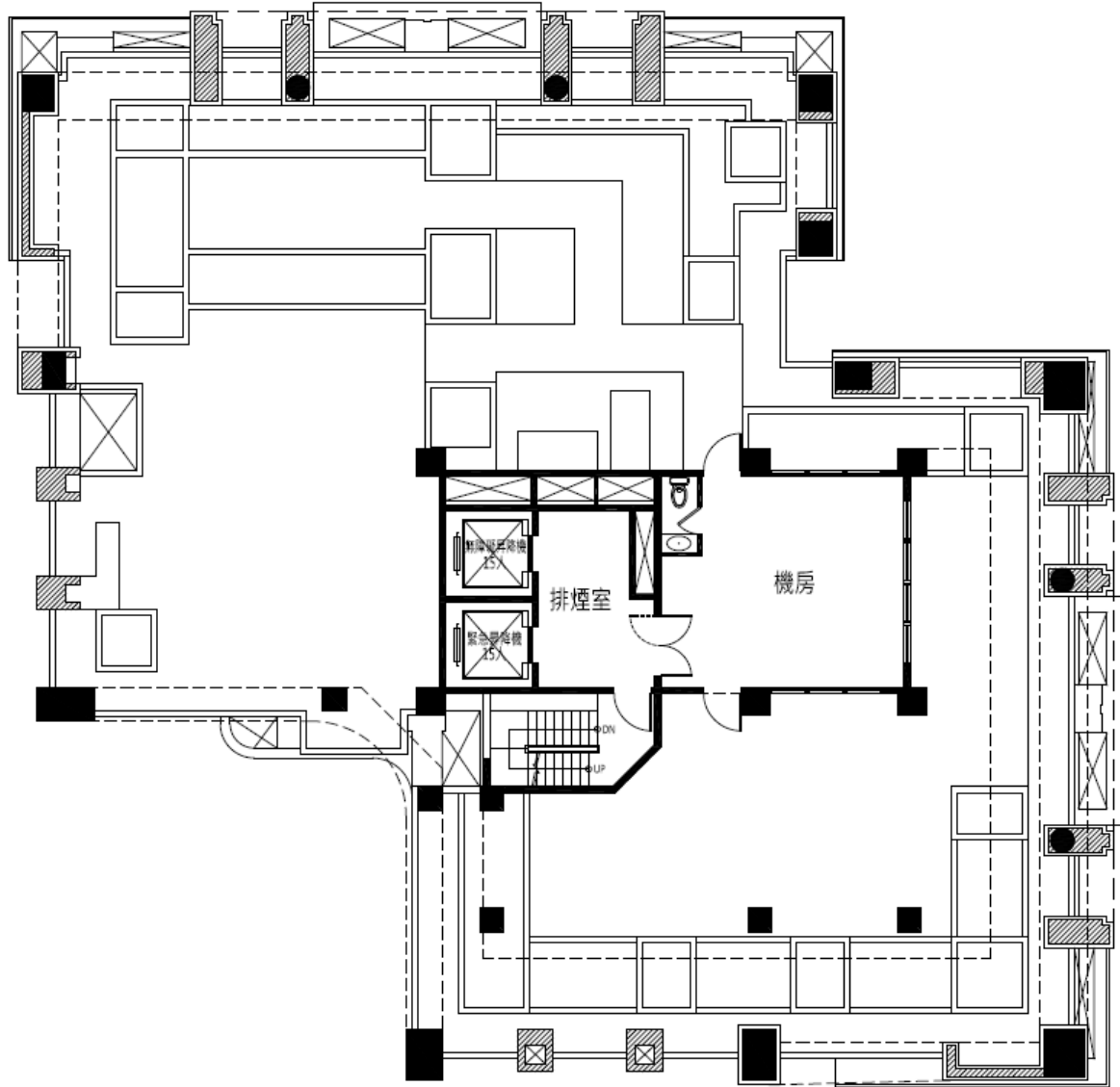
附圖(四) 社區二樓以上之露臺約定專用範圍標示平面圖

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

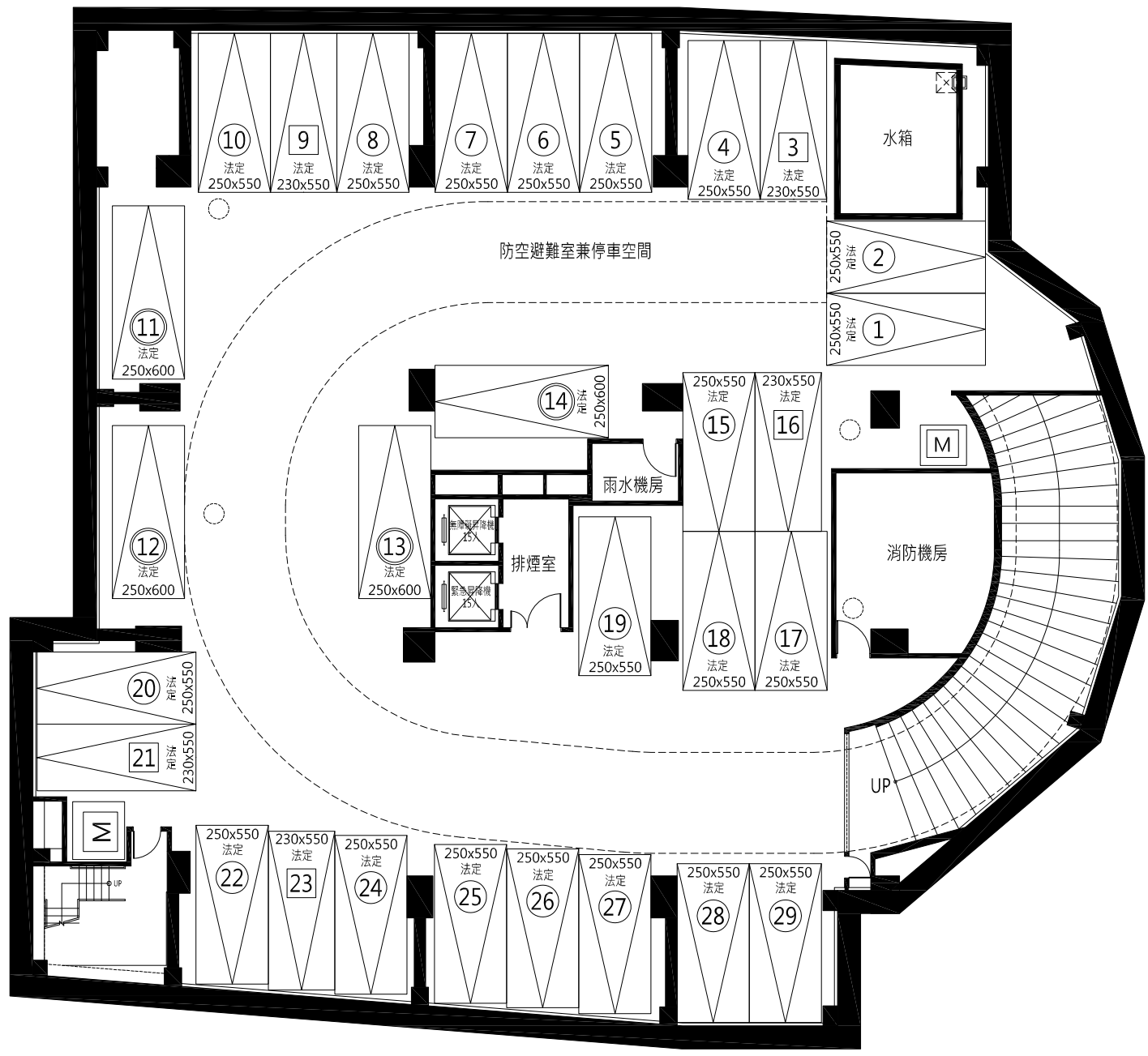


附圖(五) 社區 R1 層平面圖

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

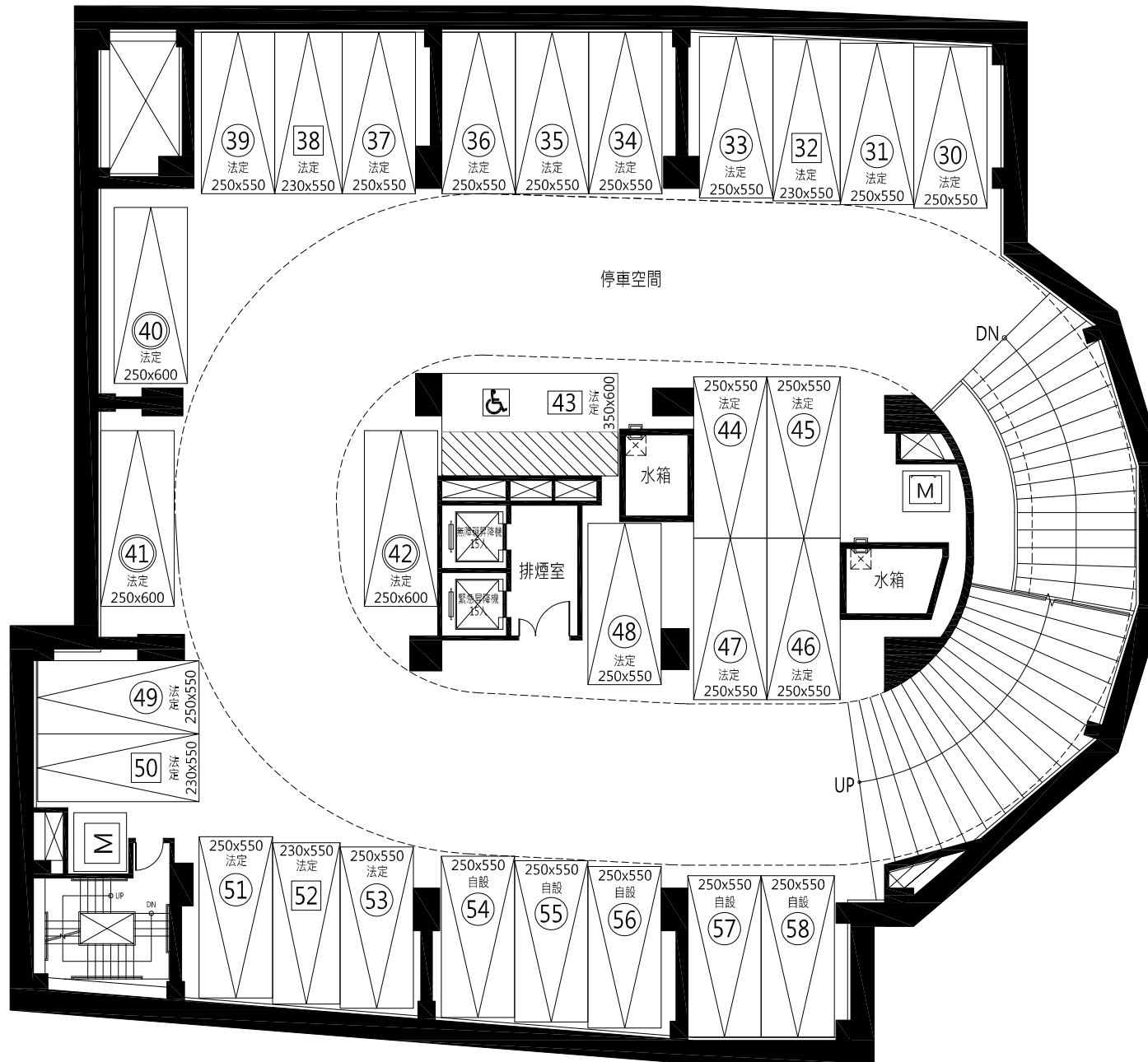


⊗ 屋突壹層平面圖



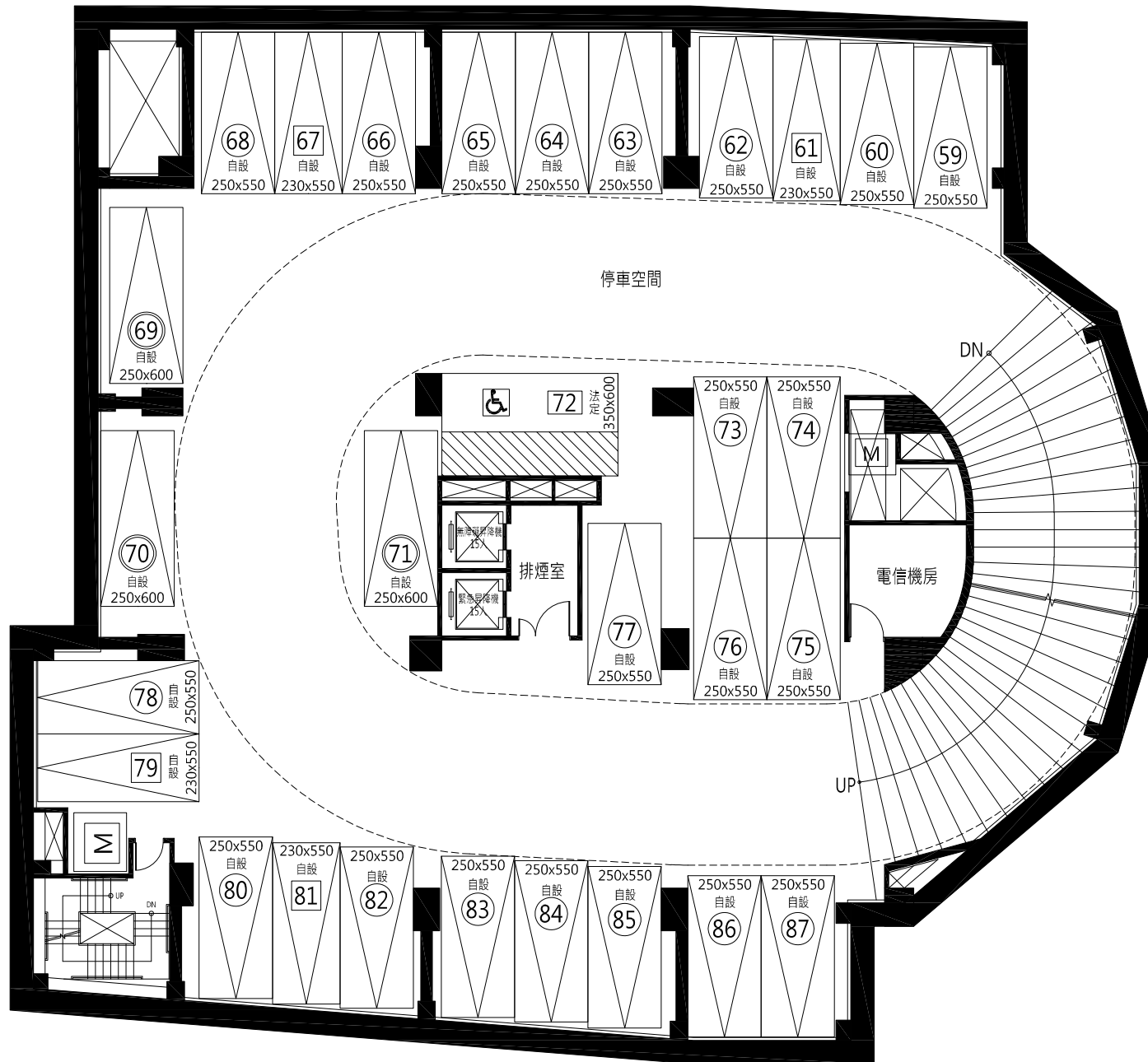
⊗ 地下肆層平面圖 ○ 人孔蓋

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



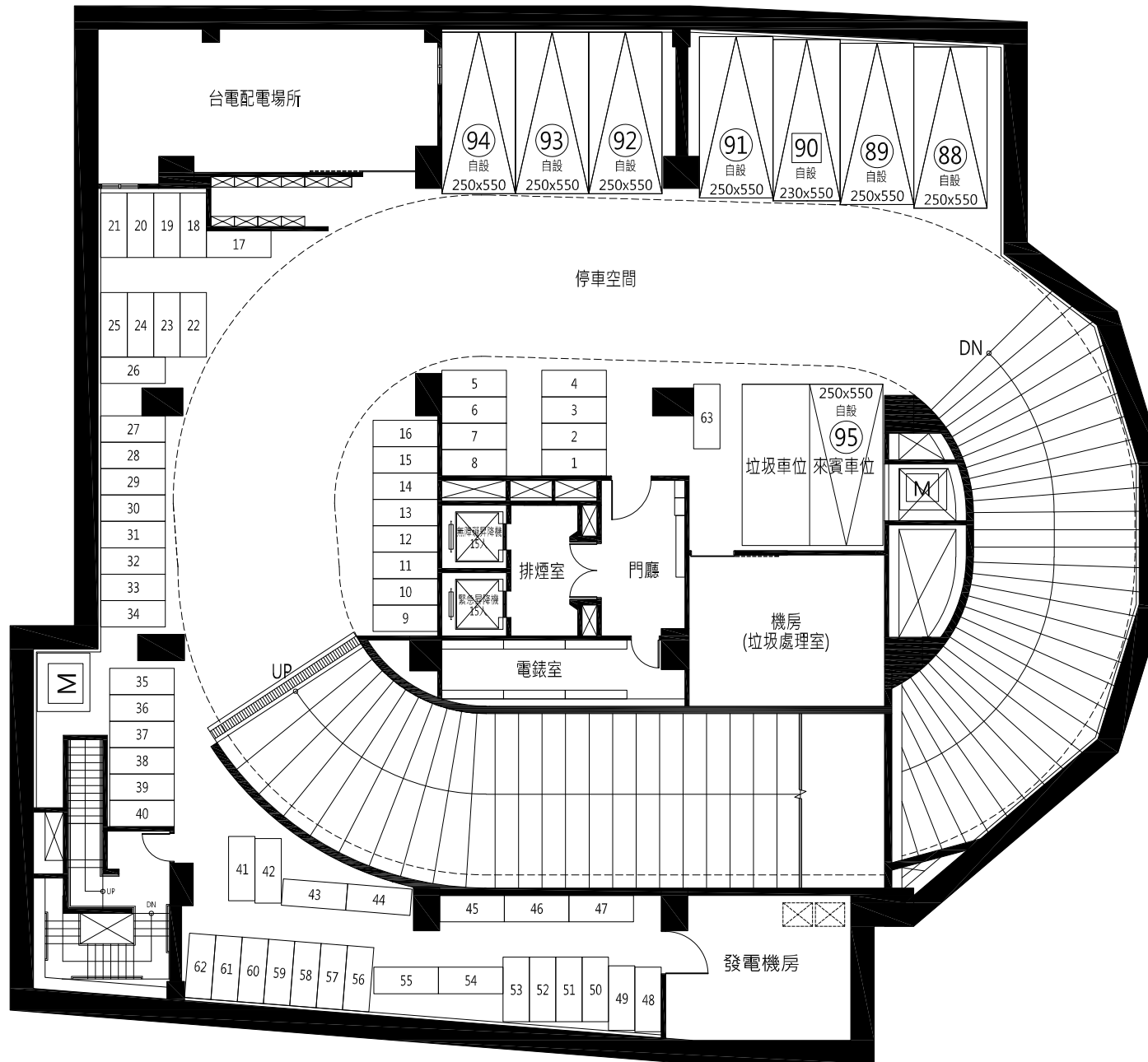
⊗ 地下參層平面圖

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



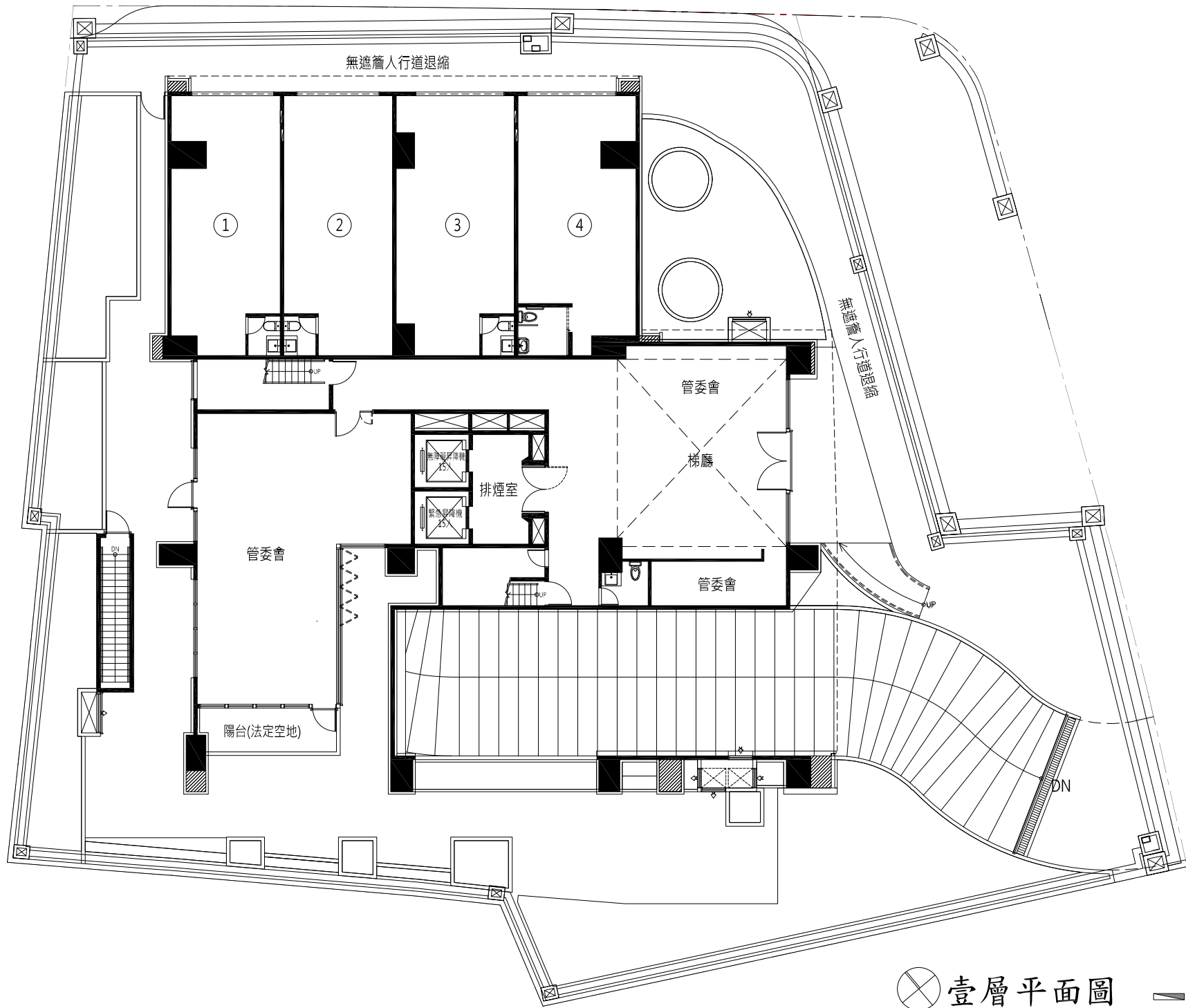
⊗ 地下貳層平面圖

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

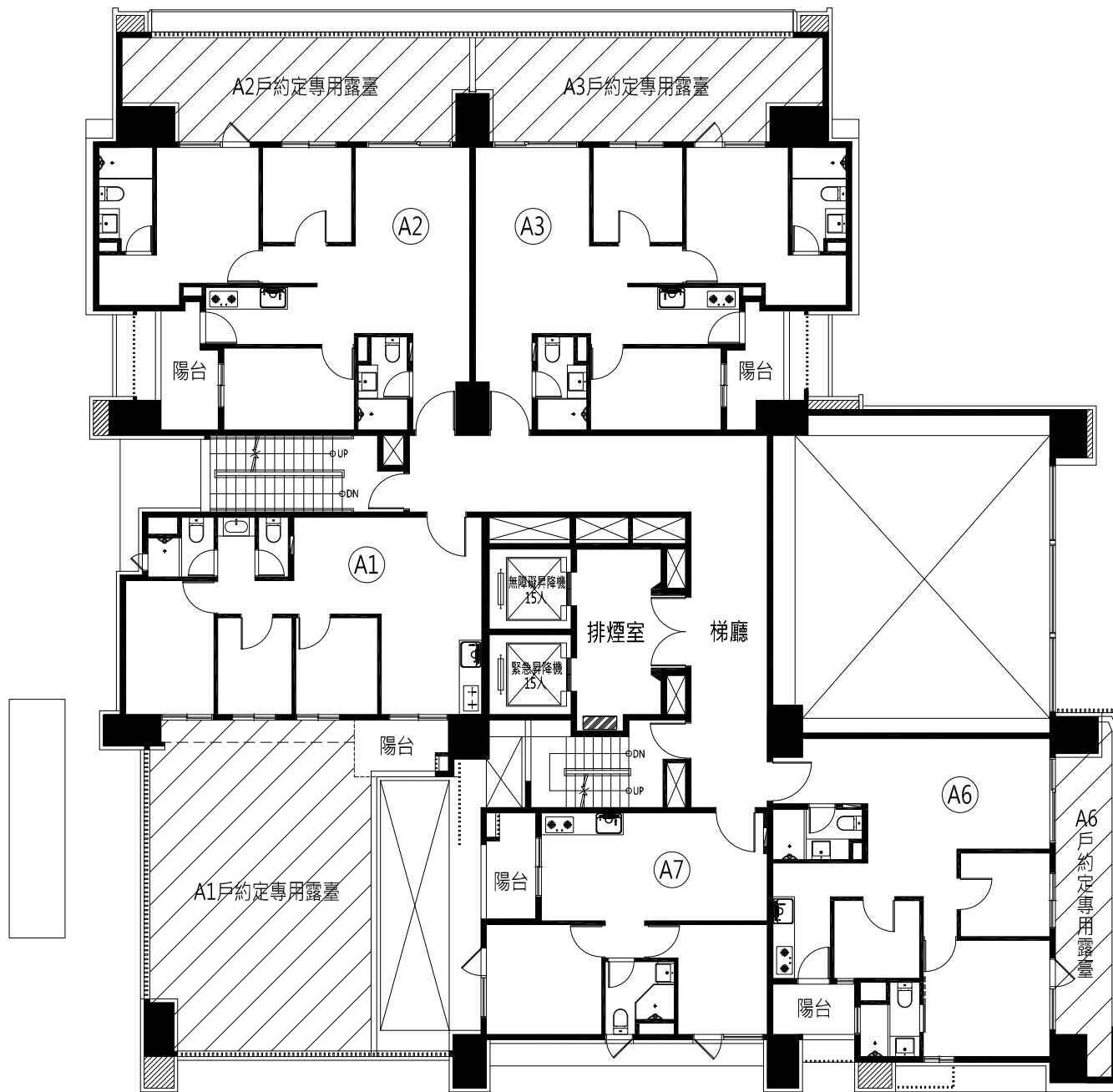


⊗ 地下壹層平面圖

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



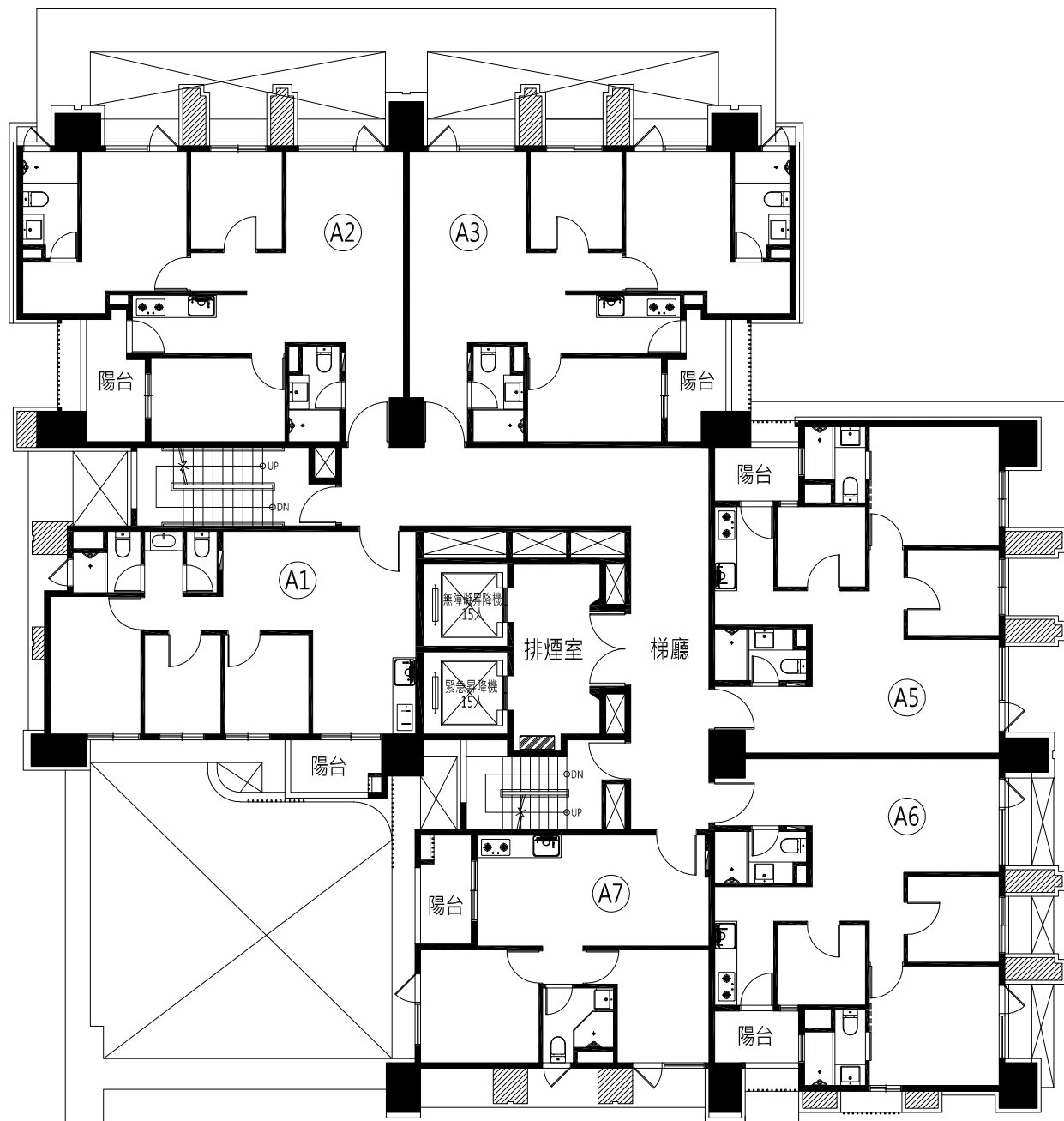
■ 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



⊗ 貳層平面圖

 約定專用露臺
  制震壁
  電箱/宅內箱

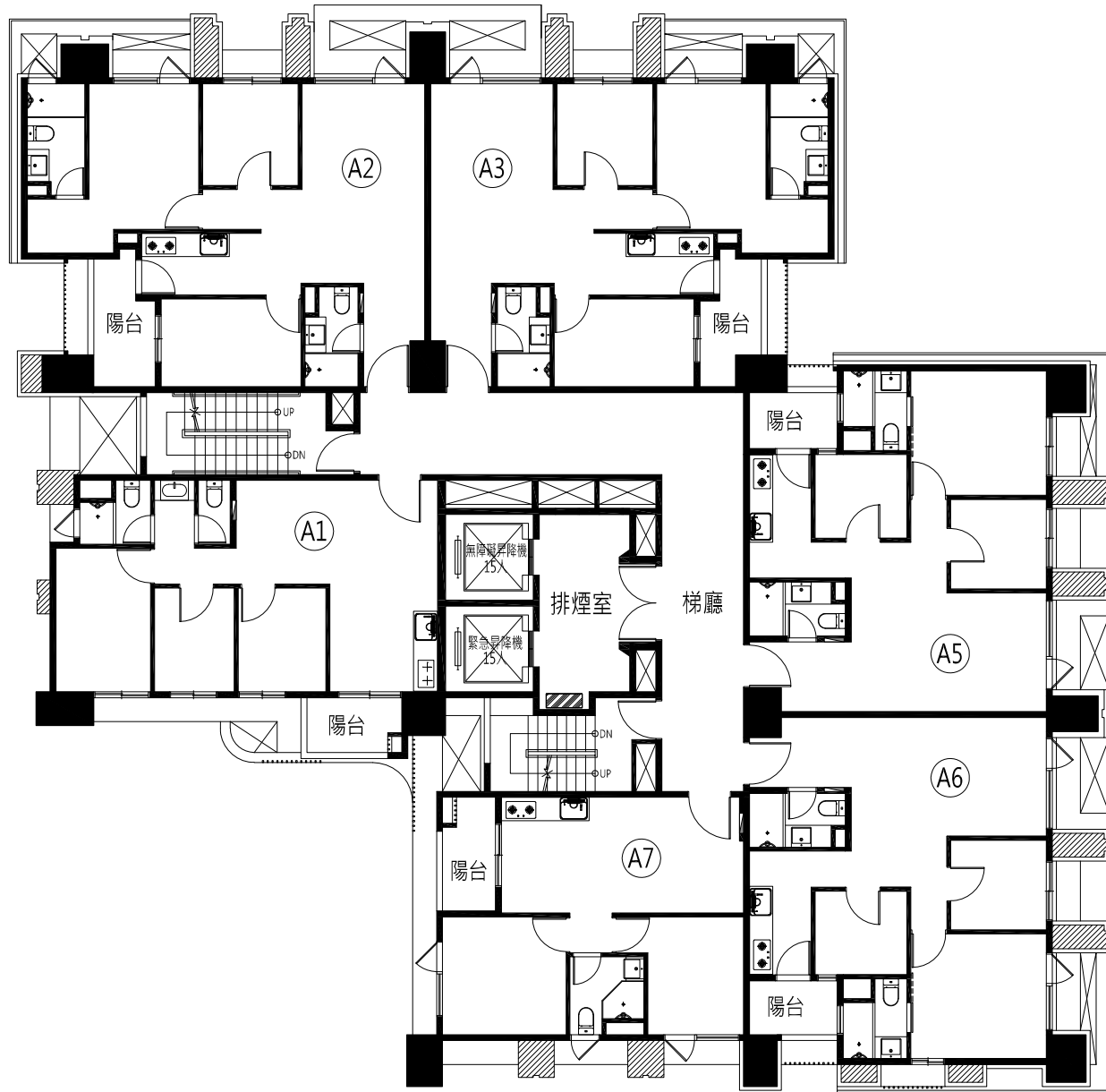
■ 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



⊗ 參層平面圖

▨ 制震壁 ⊏ 電箱/宅內箱

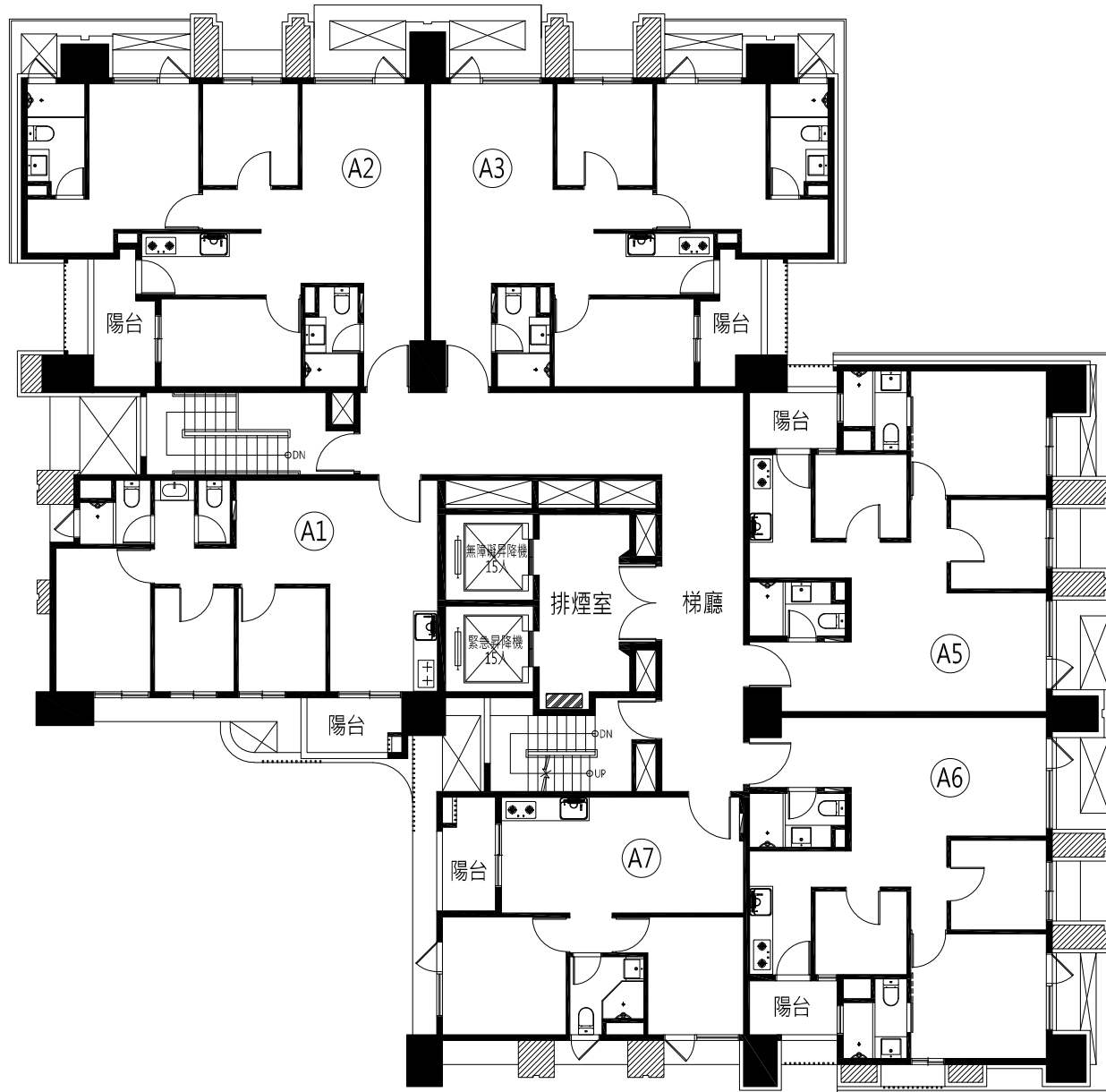
■ 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



肆~拾參層平面圖

制震壁 電箱/宅內箱

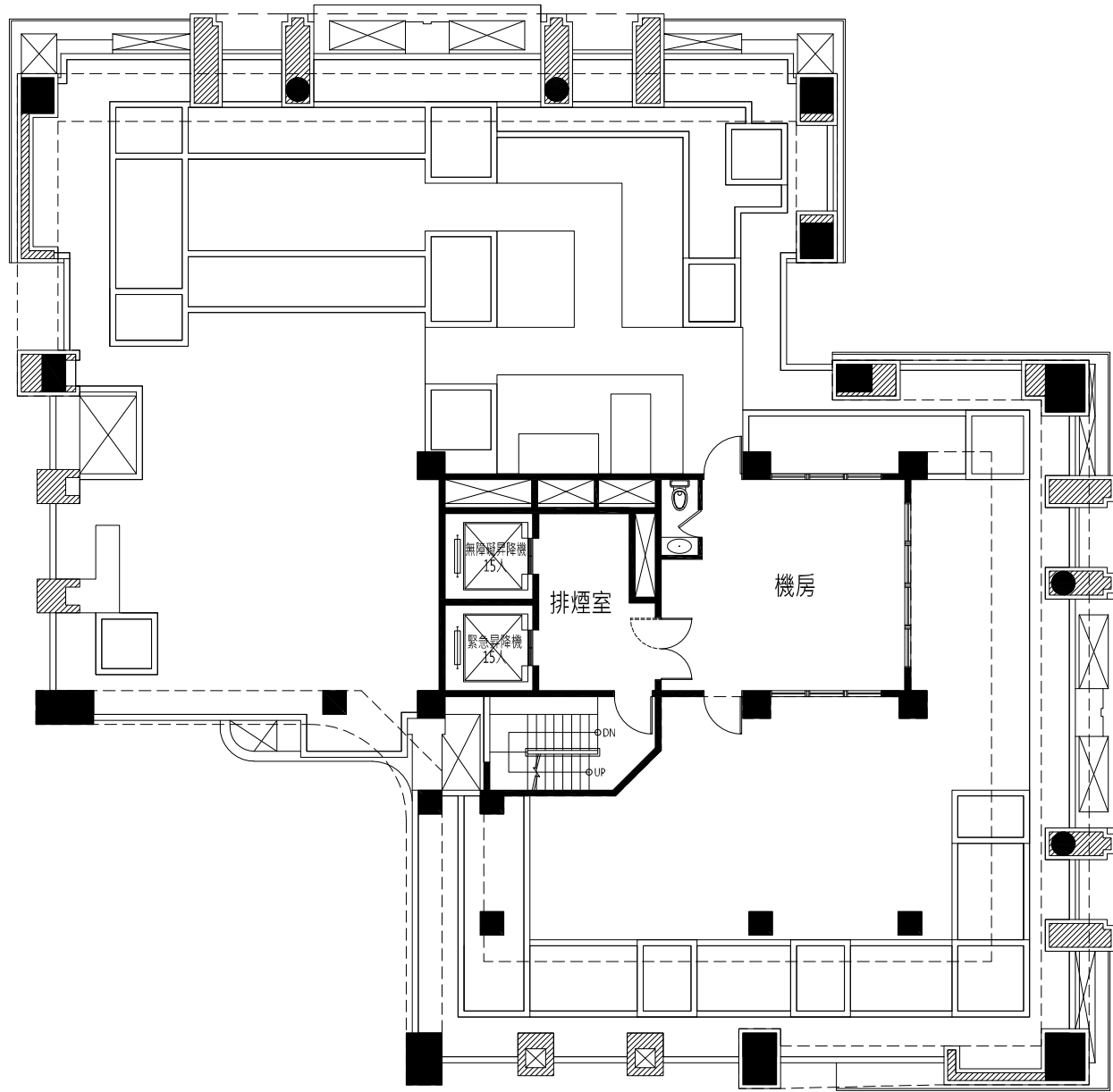
■ 此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準



⊗ 拾肆層平面圖

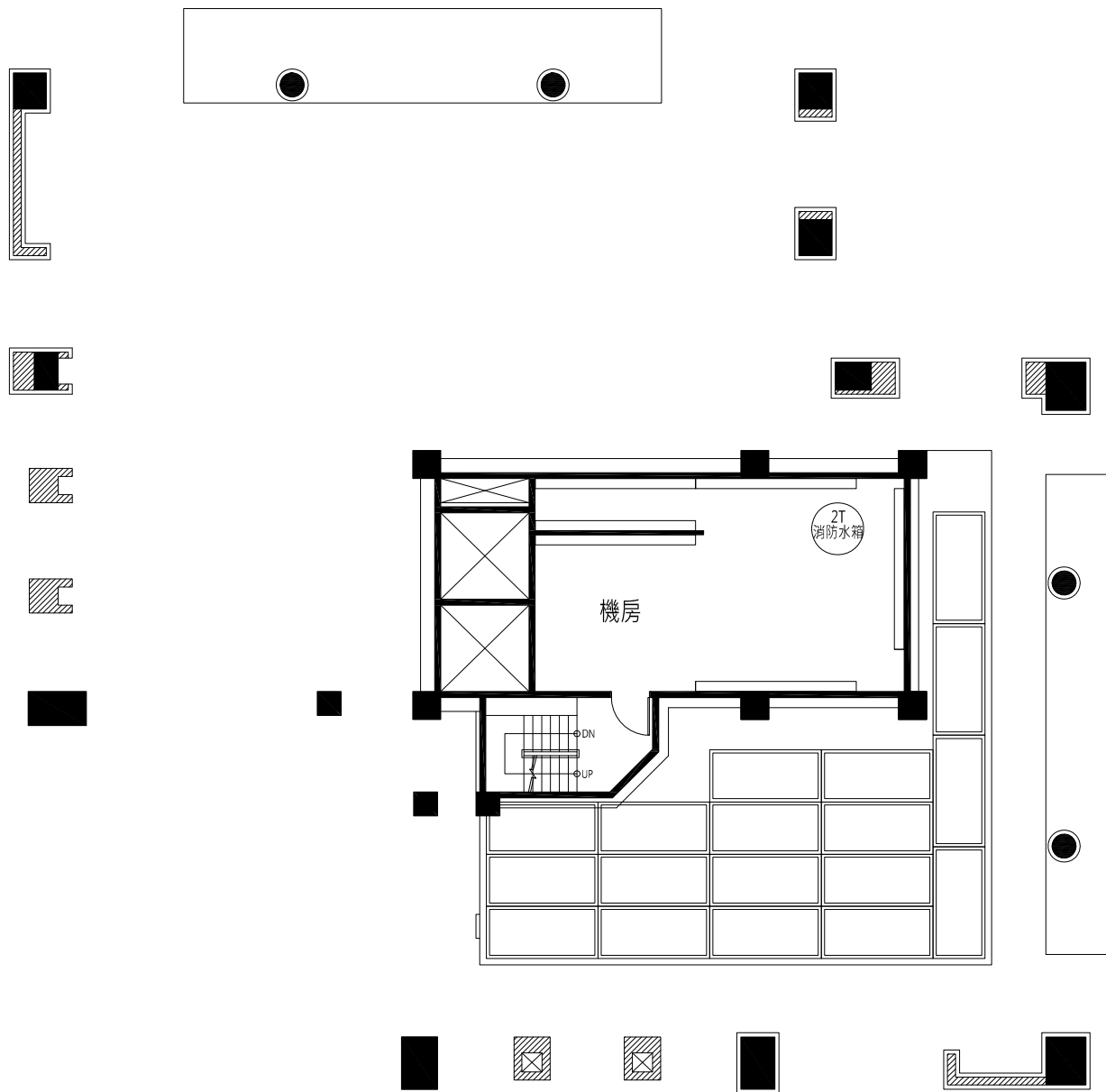
▨ 制震壁 ▮ 電箱/宅內箱

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



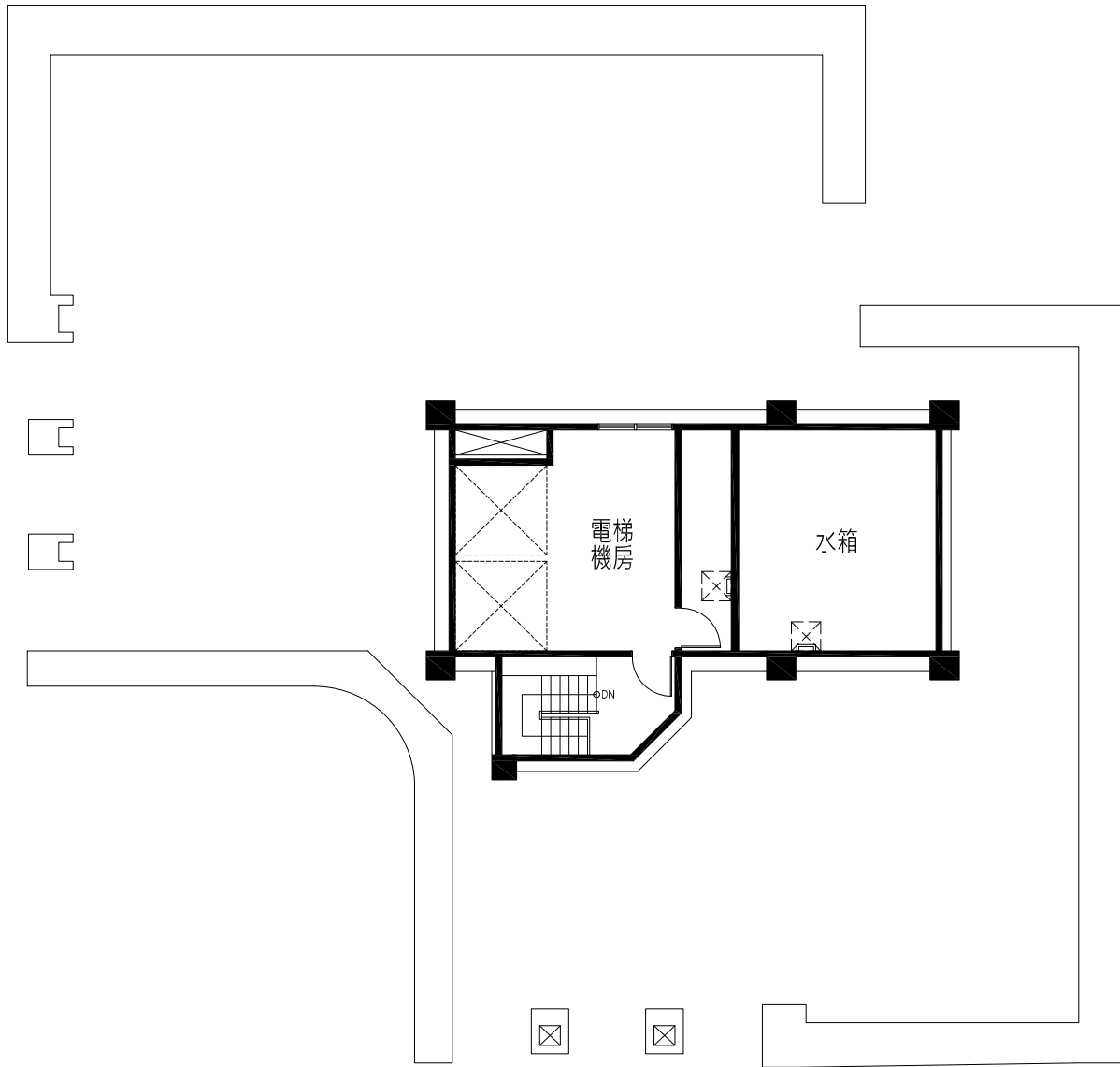
⊗ 屋突壹層平面圖

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

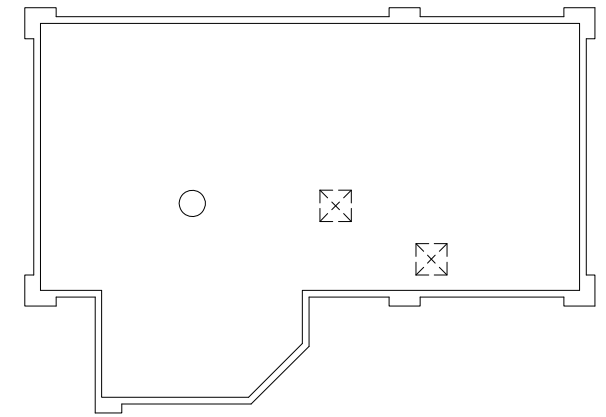


⊗ 屋突貳層平面圖

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



⊗ 屋突參層平面圖



⊗ 屋頂層平面圖