

# 房地買賣預定單

建案名稱：

訂購日期： 年 月 日

訂購人姓名		身分證字號		聯絡電話	(行動)	(住家)
通訊地址				E - M a i l		
訂購戶別	棟 樓 (面積計約 坪)			售價	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬元整	
訂購停車位	<input type="checkbox"/> 平面 地下 層，編號第 號停車位，共計 位			售價	新台幣： 仟 佰 拾 萬元整	
	<input type="checkbox"/> 機械 地下 層，編號第 號停車位，共計 位					
總 價 款	新台幣： 億 仟 佰 拾 萬元整					
訂 金	<input type="checkbox"/> 現金	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整。				
	<input type="checkbox"/> 支票	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整	支票明細	銀行	分行、票期日	年 月 日
	<input type="checkbox"/> 刷卡	新台幣： 仟 佰 拾 萬 仟元整	刷卡明細	帳號：	票號：	發票人：
補足訂金日期	年 月 日	金額：	萬元整	簽約日期	年 月 日	應付金額：新台幣 萬元整
特別約定	<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。</p> <p style="text-align: right;">簽名：_____</p>					
備註欄						
訂購人簽章		銷售人員簽章		建設公司主管簽章		建設公司專章



# 『 耕 珩 』

## 房屋預定買賣契約書

買 方：  
立契約書人：  
賣 方：恒緯建設有限公司

茲為「耕珩」房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

### 第一條：賣方對廣告之義務

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

### 第二條：房屋標示及停車位規格

一、建築執照號碼：依台北市政府都市發展局於 110 年 03 月 15 日所發 110 建字第 0062 號，使用分區為第三種住宅區(如附件二)。

二、房屋座落：同前述基地內編號第 棟第 樓第 戶，共計 戶  
(本戶依建造執照圖說之房屋平面圖為準，如附件七)，賣方保留本大樓名稱變更之權利。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位為機械廂型循環式，屬法定停車位，依建造執照圖說位於地下第二層編號第 號之停車空間，共計 位。該停車位  有  無獨立權狀，停車位規格為長 5.2 公尺、寬 2.25 公尺、高 1.82 公尺，容車規格為長 公尺、寬 公尺、高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 14.3 平方公尺(約 4.33 坪)。地下一、二層停車空間詳附件七。

2. 前款停車空間位於共有部分且無獨立權狀，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，依停車空間面積占共有部分總面積之比例計算之。計算方式係以停車空間面積共計 100.13 平方公尺，占共有部分總面積 520.15 平方公尺之比例 19.25% 計算。（如附件七）。

3. 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。
4. 未購買停車位之買方，對停車位即無任何權利，不得妨礙購買停車位買方管理使用收益。

### 第三條：房屋出售面積及認定標準

- 一、本房屋面積共計 平方公尺( 坪)，包含：
  1. 專有部分，面積計 平方公尺( 坪)。
    - (1)主建物面積計 平方公尺( 坪)。
    - (2)附屬建物面積計 平方公尺( 坪)。包括  
陽臺 平方公尺( 坪)。中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷 零 平方公尺( 零 坪)及雨遮 零 平方公尺( 零 坪)。
  2. 共有部分，面積計 平方公尺( 坪)。
  3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 %。

二、如買方另行增購停車位者，其應獲分配之車位產權面積，依第二條第三項約定取得其持分所有權。

三、前項所列房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

### 第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、共同使用部分面積係指本社區梯廳、升降機、安全梯、無障礙安全梯、無障礙通道、防空避難室(未兼作停車使用)、台電配電場所、機械室(電信用)、自來水水箱、自來水蓄水池、電梯間、樓梯間、

屋頂突出物等及依法令應列入共同使用部分之項目，包含不具獨立權狀之停車空間。本共同使用部分總面積合計約 520.15 平方公尺（約 157.35 坪）。專有部分總面積計 727.88 平方公尺（約 220.18 坪）。

二、前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以本社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。登記坪數若有誤差依本約第五條之面積誤差找補約定辦理。

三、前條房屋及停車空間登記面積皆依地政機關登記為準，倘若簽約後因政府登記法令有所變更，雙方同意依新頒規定辦理產權登記。

#### **第五條：房屋面積誤差及其價款找補**

一、房屋面積以地政機關登記完竣之建物面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、依第三條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；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），無息於交屋時一次結清。

三、前款之主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### **第六條：契約總價**

本契約總價款合計新臺幣      仟      佰      拾      萬元整。

一、房屋價款：新臺幣      仟      佰      拾      萬元整。（內含營業稅）

1、專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(一)主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

(二)附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

二、車位價款：新臺幣 佰 拾 萬元整。(內含營業稅)

### 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華泰商業銀行或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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\_\_\_\_\_ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

**第八條：付款條件**

- 一、付款除簽約款及開工款外，買方應依賣方已完成之工程進度所定付款明細表（詳附件一）之規定於各期工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方同意應於接獲賣方依房屋價款付款明細表當期書面繳款通知五日內，自行向賣方指定之信託銀行：「華泰商業銀行」之華泰商業銀行受託信託財產專戶以現金或即期支票如數一次繳清。

**第九條：逾期付款之處理方式**

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時

- 一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，於送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理，但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳金額為限。
- 三、但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。於前述情形，土地及房屋所有權如已移轉登記為買方名義時，買方應無條件將該土地及房屋所有權移轉返還登記予賣方或賣方指定之登記名義人，並於賣方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由買方負擔。

#### **第十條：地下層、屋頂、法定空地及共有部分使用方式及權屬**

##### 一、地下層停車位

本契約地下層共貳層，總面積 305.12 平方公尺 (92.3 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 100.13 平方公尺 (30.29 坪)，由賣方依法令以停車位應有部份 (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。但部份區分所有權人不需使用該共有部份者，得予除外。

##### 三、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。

- 四、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。

五、買方同意本建物 A1-1F 前後陽台相鄰法定空地及花園(如附件七)約定予該戶區分所有權人專用，並永久無償管理使用及維護；惟該戶區分所有權人應遵守相關建築法令，不得於其約定專用部分加建任何固定設施。

#### **第十一條：建材設備及其廠牌、規格**

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及附件三之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、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，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。

#### **第十二條：開工及取得使用執照期限**

本預售屋之建築工程應在民國 110 年 12 月 8 日之前開工，民國 115 年 5 月 7 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響

期間。

- 二、賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十六條違約之處罰規定處理。

### **第十三條：建築設計變更之處理**

- 一、買方申請室內變更應視建築施工之實際狀況及工程進度配合辦理變更，若變更樓層與興建中工程進度之樓層差距為三樓層內(含三樓層)時，為不影響全區工程進度，賣方不受理變更，買方不得要求變更設計。
- 二、買方申請變更設計之範圍，以賣方屆時所提供之客戶變更範圍為原則，其他有關建築結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 三、買方若要求變更時，應經賣方同意於賣方指定之期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之申請以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反法令之規定。
- 四、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日二十日內提出追加減帳，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二十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、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一項接通自來水、電力及天然瓦斯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；有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：
  - (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
  - (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

#### **第十五條：房屋所有權移轉登記期限**

##### **一、房屋所有權移轉登記**

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

- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋所有權移轉登記：
  - (一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之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)本款第(一)、(二)目之費用如買方以票據支付，應在賣方登記以前全部兌現。

四、本條第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，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：通知交屋期限**

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

(一)賣方付清因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)買方繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固書、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，俾憑換取鑰匙，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，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
  - 四、公共設備之功能測試及數量清點由管理委員會代為點收，買方不得以公共設施未完成拒絕交屋。
  - 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。
  - 六、本約之房屋及車位於點交前仍屬賣方所有，買方不得以任何理由要求遷入使用或裝修房屋，如有違反，應負一切民刑事法律責任。
  - 七、交屋後買方自行裝修施工時，應依『耕玥』社區管理規約（附件六）及建築相關法令規定辦理，且不得有損及建築結構及外觀之情事，倘因而影響建築物安全或造成他人之損害，買方應負相關法律責任及損害賠償責任。

#### **第十七條：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，將共有部分、約定共有部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會

同見證雙方已否移交。

- 三、買方同意共有部份之管理費依各戶權狀登記總面積，每坪新台幣(下同)           元、地下二層機械停車位每位           元之管理費。
- 四、管理委員會完成本社區共有部分之點交，並開立專屬管理委員會之金融機構帳戶後，賣方應將依法提撥專戶儲存之公共基金移交予管理委員會。

#### **第十八條：保固期限及範圍**

- 一、本約房屋自買方完成交屋之日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年。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、屋頂未涉及結構之防水保固十年，其他未涉及結構之防水負責保固五年。
- 三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### **第十九條：貸款約定**

- 一、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。
- 二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下

列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

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

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、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。

四、第一項之貸款金額，不論買方係委由賣方辦理貸款或不辦貸款或自行辦理貸款，買方均應於接獲賣方通知辦理對保手續時，開具相同金額之本票交付予賣方作為付款擔保。差額另應以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方或塗銷第二順位抵押權設定，相關費用均由買方負擔。

五、買方委託賣方代辦貸款時，應於結構體完成付款時簽立代辦貸款委託書(如附件四)，其有關貸款所有事項，包括但不限於貸款金額、償還年限、利率等，均依貸款機構之規定辦理。

六、買方同意提供本約第二條房屋作為貸款之擔保，且應配合申辦貸款所需之簽章、補正、交付文件、提供保證人等手續，因申辦貸款所發生之一切費用，如火災及地震保險費、設定規費、代辦費等應依約定負擔。

#### **第廿條：貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

#### **第廿一條：房屋轉讓條件**

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

#### **第廿二條：房屋稅之分擔比例**

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

#### **第廿三條：稅費負擔之約定**

- 一、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次

登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

二、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

三、應由買方繳交之稅費暫收款項，費用約為新台幣\_\_\_\_\_萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### **第廿四條：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\_\_\_\_\_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。

#### **第廿五條：不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

#### **第廿六條：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」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 二、買方依第一款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房屋總

價款百分之\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

四、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

#### **第廿六條之一：個人資料之蒐集處理及利用**

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

#### **第廿七條：文件及通知送達**

雙方同意相互所為之徵詢、洽商及通知辦理事項，應以書面按本約所載之通訊住址付郵為之；通訊住址如有變更，應以書面通知他方，否則仍以舊址通知，如因拒收、逾期招領或無法送達者，均以郵局第一次投遞日為送達日期。

#### **第廿八條：特約事項**

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽立本約同時書立「代刻印章授權書」（附件五），授權賣方負責代刻、保管及使用。
- 二、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 三、買方與本約房屋之基地出售人簽訂之【土地預定買賣契約書】，和本約有不可分之連帶關係，雙方同意解除其一契約，即為解除兩個契約。買方亦同意如違反本約或不履行本約之各項約定時，除喪失本約之權利外，並同時喪失【土地預定買賣契約書】之權利。

四、本契約對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及受益人、受贈人、租借人及法定代理人均具同等拘束效力，屬有效之權利義務行使者。

#### **第廿九條：疑義之處理**

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

#### **第三十條：合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

#### **第三十一條：附件效力及契約分存**

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

#### **第三十二條：未盡事宜之處理**

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

#### **附件：一、付款明細表**

二、台北市政府都市發展局 110 建字第 0062 號建造執照

三、建材設備表

四、代辦貸款同意書

五、代刻印章授權書

六、社區管理規約

七、地上一層、地上二層、地上三層、地上四~七層、地下一層、  
地下二層及屋頂突出物一、二、三層平面圖

八、履約擔保機制重要說明及受益權人會議規則

九、不動產開發信託證明書

### 立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣 方：恒緯建設有限公司

負責人：邱祥成

統一編號：83785175

公司地址：台北市中正區重慶南路一段99號11樓之2

公司電話：(02)8292-2005

中 華 民 國

年

月

日


附件一

房屋及車位付款明細表

期	別	應繳房屋款金額（新台幣）	備註
1	訂金	佰拾萬元整	
2	簽約金	佰拾萬元整	
3	開工款	佰拾萬元整	
4	使用執照申請	佰拾萬元整	
5	銀行貸款	仟佰拾萬元整	
6	交屋款	佰拾萬元整	
總	價	仟佰拾萬元整	

附件二

台北市政府都市發展局 110 建字第 0062 號建造執照

臺北市政府都市發展局建造執照				110 建字第 0062 號			
起造人姓名	恒緯建設有限公司 負責人:邱祥成			住址	10080 台北市中正區重慶南路一段 99 號 11 樓之 2		
設計人姓名	林秀芬			事務所名稱	林秀芬建築師事務所		
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 7 層 地下 2 層 共 9 層 7 戶		
建築地點	地址	中正區螢園里廈門街 81 巷 49 號					
	地號	中正區河堤段五小段 0148-0000 號 共 2 筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	114.64m <sup>2</sup>	基地面積	騎樓	0.0m <sup>2</sup>
	其他	1100.46m <sup>2</sup>				其他	255.0m <sup>2</sup>
發照日期	110 年 03 月 15 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 29 個月內竣工		
工程造价	\$ 11,809,639 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
地下 001 層	139.29	3.5	防空避難室、機房、停車空間 (汽車升降機道) 共 11 筆 (詳見附表)				
總計:						1100.46	m <sup>2</sup>
備註: 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。							
				<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">局長 黃一平</p>			
中華民國 110 年 3 月 15 日							

1. 申請時請依噪音及空氣污染管制法等相關規定辦理。
2. 此項執照受《建築法》第 193 條、《建築法》第 58、63、89 條處罰。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

110建字第0062號

## 建築地點：

地號：中正區河堤段五小段0148-0000號

中正區河堤段五小段0149-0000號

**建築物概要：**地下001層、面積:139.29m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:防空避難室、機房、停車空間(汽車升降機道) ; 地下002層、面積:136.69m<sup>2</sup>、高度:6.4M、用途:停車空間(箱型循環式停車設備)  
地上001層、面積:114.64m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)、停車空間(汽車出入口)  
地上002層、面積:110.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上003層、面積:110.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上004層、面積:110.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上005層、面積:110.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上006層、面積:110.0m<sup>2</sup>、高度:3.0M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
地上007層、面積:110.0m<sup>2</sup>、高度:2.8M、用途:(第二組)多戶住宅(H2)  
突出物001層、面積:24.92m<sup>2</sup>、高度:5.1M、用途:機房、樓梯間  
突出物002層、面積:24.92m<sup>2</sup>、高度:2.7M、用途:機房、樓梯間

**雜項工作物：**圍牆:長度41.25m、高度2.0m  
排水溝:長度44.45m、高度0.5m

## 適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用108年08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100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

## 注意事項：

- 首次掛號日期：《109》年《5》月《29》日（法令適用日期：109年5月29日）。
- 建築地點：中正區螢園里。
- 實設空地《140.36》平方公尺。
- 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。
- 結構專業技師：《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》技師。
- 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》技師。
- 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
- 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：，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(連續壁)。
- 拆除執照併案辦理，拆除面積《229.2》平方公尺(含有產權164.68平方公尺，無產權部分64.52平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《中正區螢園里廈門街81巷49號》由林秀芬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。
- 如有產權糾紛由申請人自行負責。
- 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。
- 未設置空氣調節設備。
- 昇降機《1》部。
- 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
- 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。
- 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
- 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 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。
- 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 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。
- 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89.77平方公尺，屋頂平臺綠化面積為45.38平方公尺。
- 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估合格級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 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)，(省水標章及節能標章之設施)

臺北市府工務局 衛生下水道工程處	
用戶排水設備設置案件 編號:11040141	
設計備查	竣工備查
110.8.13	
用戶排水設備 設計備查	

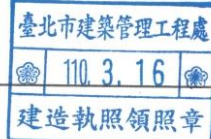
工程司  
黃志誠

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

110建字第0062號

## 注意事項：

- 應檢具相關資料併竣工查核。
- 24.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期於領得建造執照前繳納保證金一半之金額為新臺幣295,241元，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
  - 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.放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
  - 30.如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工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，申領使照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
  - 32.基地坐落臺北航空站 水平面(水平面)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度 605.49 公尺，本案申請建築物絕對高度 28.8 公尺，尚無影響飛航安全。
  - 33.拆除執照(含併建之拆除部份)，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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 34.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
  - 35.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
  - 36.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 142.34 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。
  - 37.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積(平方公尺)與建照核定工程期限(月)之乘積達 4,600(平方公尺·月)以上者)，應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
  - 38.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
  - 39.施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
  - 40.依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
  - 41.本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 109 年 3 月 27 日北市都建字第 1083049178 號函核准重建計畫其獎勵容積為 103.28 平方公尺該容積獎勵額度 18 %在案；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。
  - 42.本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
  - 43.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
  - 44.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  - 45.(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。
  - 46.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
  - 47.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。
  - 48.依臺北市府109年3月27日北市都建字第1083049178號函加註說明：(以下事務所依核定函文填列)  
(一) 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。  
(二) 本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更。



110-0152

2/2

臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0062號

第1次變更



變更概要

適用法令概要：

建築物防火及防火避難設施適用110年07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100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

變更理由：

第一次變更設計：

1. 工程進度：0.1%(中華民國110年12月8日開工備查核准)。
2. 法定適用日：原核准中華民國109年5月29日，變更為中華民國110年10月20日(依變更重建計畫報核日)。
3. 變更重建計畫核准文號：中華民國111年1月4日北市都建字第1106060270號。
4. 層棟戶數：原核准1幢1棟，地上7層(屋突二層)，地下2層，共9層7戶，變更後1幢1棟，地上7層(屋突三層)，地下2層，共9層13戶，增減值+6戶。
5. 危老獎勵容積：原核准103.28m<sup>2</sup>(18%)，變更後126.23m<sup>2</sup>(22%)，增減值+22.95m<sup>2</sup>(+4%)。
6. 允建容積：原核准677.03m<sup>2</sup>(265.5%)，變更後699.98m<sup>2</sup>(274.5%)，增減值+22.95m<sup>2</sup>(+9%)。
7. 實設容積：原核准676.93m<sup>2</sup>(265.46%)，變更後699.92m<sup>2</sup>(274.49%)，增減值+22.99m<sup>2</sup>(+9.03%)。
8. 建築面積：原核准114.64m<sup>2</sup>(44.96%)，變更後133.42m<sup>2</sup>(52.32%)，增減值+18.78m<sup>2</sup>(+7.36%)。
9. 實設空地：原核准140.36m<sup>2</sup>，變更後121.58m<sup>2</sup>，增減值-18.78m<sup>2</sup>。
10. 總樓地板面積：原核准1100.46m<sup>2</sup>，變更後1148.99m<sup>2</sup>，增減值+48.53m<sup>2</sup>。
11. 各層樓地板面積、樓高、用途變更詳見建築物變更設計概要表。
12. 法定工程造價：原核准11,809,639元(103府授都建字第10263074600號)，變更後13,149,131元(109府都建字第1093223852號)，增減值+1,339,492元。
13. 開挖深度：原核准11.7M，變更後7.99M，增減值-3.71M。
14. 屋突高度：原核准7.8M，變更後8.7M，增減值+0.9M。
15. 汽車位數量：原核准法定應設7輛，實設8輛，變更後法定應設7輛，實設7輛，增減值-1輛。
16. 建築物結構、門窗、共用專有部分、綠化設施、無障礙設施、安全維護設施、機電消防設備、防空避難設備、升降機設備、機械停車設備、避雷針設備、雜項工作物等配合變更修正。
17. 土地、原建物名義所有權人邱祥成變更為華泰商業銀行股份有限公司，負責人：賴昭銑。
18. 結構專業技師：原核准《築遠工程顧問有限公司》，技師：《張盈智》技師。變更後《聯邦工程顧問有限公司》，技師：《吳思誼》技師。
19. 本次變更併室內裝修審查。
20. 地質調查專業技師：原核准《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《高玉錠》技師。變更後《中聯工程顧問股份有限公司》，技師：《章致一》技師。
21. 起造人印鑑變更。
22. 其餘同原核准。

注意事項：

1. 首次掛號日期：《109》年《5》月《29》日(法令適用日期：110年10月20日)。
2. 建築地點：中正區螢圖里。

111. 5. 10



# 臺北市府都市發展局建造執照變更設計附表

110建字第0062號

## 第1次變更



### 變更概要

#### 注意事項：

3. 實設空地《121.58》平方公尺。
4. 結構專業技師：《聯邦工程顧問有限公司》，結構工程技師：《吳思誼》技師。
5. 地質調查專業技師：《中聯工程顧問股份有限公司》，土木工程技師：《章致一》技師。
6. 除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。
7. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位(臺北市建築師公會)審查在案。
8. 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)，基礎形式：(筏式基礎)，擋土形式：(預疊樁)。
9. 拆除執照併案辦理，拆除面積《229.2》平方公尺(含有產權164.68平方公尺，無產權部分64.52平方公尺)，共《1》戶。拆除門牌：《中正區螢園里廈門街81巷49號》由陳福助建築師事務所建築師陳福助、毅境建築師事務所建築師李柏毅等2人負責監拆，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。
10. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版勘驗(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。
12. 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。
13. 昇降機《1》部。
14. 昇降設備應於申領執照前領得升降設備許可證。
15. 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。
16. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
17. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為110.34平方公尺，屋頂平臺綠化面積為56.25平方公尺。
22. 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)，(省水標章及節能標章之設施)應檢具相關資料併竣工查核。
23. 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。
24. 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。
25. 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」。
26. 本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。



第1次變更

變更概要

注意事項：

27. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
28. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
29. 放樣勘驗前應提示汗水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
30. 基地坐落臺北航空站 水平面（水平面）限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.9公尺，本案申請建築物絕對高度37.49(5.49+32)公尺，尚無影響飛航安全。
31. 本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
32. 拆除執照（含拆併建之拆除部份），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本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
33. 建造執照（含雜項執照）應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
34. 建造執照（含雜項執照）於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
35. 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142.34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。
36. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
37. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
38. 施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
39. 依據臺北市不動產開發業輔導管理規則第八條規定，請主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人資訊及銷售時間等資訊。
40. 本案依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，經本府都市發展局 109 年 3 月 27 日北市都建字第 1083049178 號函核准重建計畫其獎勵容積為 103.28 平方公尺該容積獎勵額度為 18 %在案，後依111年1月4日北市都建字第 1106060270 號函核准重建計畫其獎勵容積變更為 126.23 平方公尺該容積獎勵額度為 22 %在案；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。
41. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人：恒緯建設有限公司負責人：邱祥成，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，金額為新臺幣741,321元，於領得使用執照二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三級，並依協議書規定申請無息退還保證金。
42. 依危老重建計畫協議書乙方立協議書人：恒緯建設有限公司負責人：邱祥成，應於申報一樓樓版勘驗前取得候選鋼級綠建築證書，應於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金，金額為新臺幣1,481,996元，於領得使用執照二年內取得鋼級綠建築標章，並依協議書規定申請無息退還保證金。
43. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。



第1次變更

變更概要

注意事項：

44. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
45. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
46. (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。
47. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
48. 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。
49. 本案依109年7月6日臺北市府(109)府法綜字第1093031066號令修正公布臺北市綠建築自治條例，已依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納綠建築保證金，且金額在臺北市綠建築自治條例規定應繳納之金額以上，免予繳納臺北市綠建築自治條例規定之保證金。
50. 依臺北市府109年3月27日北市都建字第1083049178號函加註說明(以下事務所依核定函文填列)(一)本案申請容積獎勵之項目及額度、起造人應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。(二)本案取得建造執照後如需變更起造人，應先辦妥重建計畫申請人變更



起造人	邱祥成	單位名稱	恒緯建設有限公司	
		E-Mail		
監造人	陳福助 李柏毅	事務所名稱	陳福助建築師事務所	
		E-Mail	毅 境	
承造人	黃澤生	廠商名稱	英雄工程股份有限公司	
		E-Mail		
核准開工展期至 年 月 日		核准竣工展期至 年 月 日		
第一次變更	變更概要	中華民國 壹壹 壹年 壹月 壹日 變更承造人為英雄工程股份有限公司		
第二次變更	變更概要			
第三次變更	變更概要			
第四次變更	變更概要			
第五次變更	變更概要			
建築物 勘 驗 紀 錄 表	勘驗日期	勘驗	勘驗日期	勘驗

第 1 次變更起造人

變更後說明：

1. 原起造人：恒緯建設有限公司(負責人:邱祥成)變更為中國建築經理股份有限公司(代表人:鄭重)
  2. 其餘同原核准。
- (以下空白)



## 附件三

## 建材設備表

### 一、建築結構

本大樓經由專業合格結構技師經過電腦程式精算，全部基礎、樑、柱、樓版皆依主管機關核定圖樣施工，採用鋼筋混凝土 RC 構造(供公眾使用建築物)，無論承重、耐震、防火等特性，均符合建築技術規則之規定。

### 二、外觀

建築物外觀基座採石材搭配磁磚，各向立面採用高級磁磚、玻璃、金屬等建材進行整體設計規劃。

### 三、門廳、梯廳

(一)一樓門廳地坪鋪設天然石材、高級磁磚，牆面採高級磁磚搭配石材，平頂採造型天花板及高級燈具。

(二)二樓(含)以上梯廳地坪鋪設高級磁磚，牆面採高級磁磚，平頂採造型天花板及高級燈具。

### 四、公共樓梯間及屋頂

#### (一)公共樓梯間

1. 地坪鋪設防滑磚或防滑石英磚，牆面採水泥漆。
2. 平頂採水泥漆。

#### (二)屋頂

屋頂地坪防水材採高分子複合防水材、防水毯或瀝青油毛氈，地坪鋪設草皮及磁磚。

### 五、室內建材

#### (一)大門

玄關門採防火時效一小時之鑄鋁鋼木門，並附高級電子門鎖。

#### (二)室內門

採實木門框及實心木門扇附高級門把門鎖。

### (三)地坪

1. 客廳、餐廳、廚房及臥室鋪設 80\*80cm 拋光石英磚或木紋耐磨地板。
2. 浴廁鋪設防滑石英磚。
3. 陽台鋪設木紋磚或防滑石英磚。

### (四)牆面

1. 室內採輕隔間施工，採濕式灌漿隔間牆。
2. 客廳、餐廳、廚房及臥室採乳膠漆。
3. 浴廁採石英磚。
4. 陽台採高級磁磚。

### (五)平頂

1. 客廳、餐廳、廚房及臥室採批土刷水泥漆。
2. 浴廁採矽酸鈣板暗架天花，刷晴雨漆。
3. 陽台採鋁企口天花板並裝置照明燈具。

### (六)陽台

設洗衣機專用水龍頭及插座、排水口；另附設升降曬衣架。

### (七)鋁門窗、玻璃

採用 YKK、不二、中華氣密鋁門(窗)搭配複層 Low-E 玻璃 6+6mm 膠合玻璃附紗門(窗)。

### (八)廚房設備

1. 廚櫃採整體廚櫃，局部牆面搭配強化烤漆玻璃，櫃體搭配進口五金配件。
2. 採人造石材檯面、雙口爐、排油煙機、烘碗機、單槽不銹鋼水槽、冷熱單槍龍頭、淨水器。
3. 設置廚房電器專用迴路插座。

### (九)衛浴設備

### 主臥浴室

1. 採TOTO、V&B、KOHLEER之全自動免治馬桶。
2. 面盆、龍頭及衛浴五金採TOTO、V&B、GROHE。
3. 面盆附人造石檯面搭配浴櫃、牆面安裝明鏡。
4. 淋浴門採國產品牌(依圖面設計配備為準)。
5. 設置台達電、TOTO、PANASONIC多功能暖風乾燥機。

### 公共浴室

1. 採TOTO、V&B、KOHLEER之單體馬桶。
2. 面盆、龍頭及衛浴五金採TOTO、V&B、GROHE。
3. 面盆搭配浴櫃、牆面安裝明鏡。
4. 淋浴門採國產品牌(依圖面設計配備為準)。
5. 設置台達電、TOTO、PANASONIC多功能暖風乾燥機。

## 六、機電設備

### (一)電力設備

1. 採用單相110V/220V供電，各戶及公共用電設獨立電錶。
2. 各戶採用暗管配線，電管採用南亞、大洋或CNS認證等品牌PVC管，電線則採用太平洋、華新麗華或CNS認證等廠牌。
3. 各戶開關採用高級大型面板開關並附夜間指示燈。
4. 各樓層梯廳採感應式照明。
5. 各戶開關箱內設置無熔絲開關，採用士林、東元或CNS認證等品牌。
6. 浴室、廚房、插座及冷氣室外機迴路設置漏電斷路器。

### (二)電梯

1. 採HITACHI(永大)、MITSUBISHI(台灣三菱)、TOSHIBA(崇友)等之知名牌十二人份90公尺/分鐘微電腦連動控制變頻電梯，車廂內附大型明鏡及安全扶手。
2. 電梯車廂內部裝置讀卡機進行樓層管制。

3. 防夾感應設備、智慧型彩色攝影監視系統，可自動偵測火災及事件錄影。

### (三) 電話、電視、網路

1. 預留電話出線口及電視、網路插座(客廳及各臥室)。
2. 各戶設置光纖及弱電智能箱，整合電話、電視、光纖、網路等系統。
3. 社區網路設備採FTTH光纖到府網路。
4. 屋頂統一設置社區數位電視天線，並設置有線電視引進管。

### (四) 空調設備

1. 各戶客餐廳及臥室預留施作冷媒管路之穿樑套管及空調排水口。
2. 各戶室外機位置由賣方統一規劃。
3. 一樓門廳裝設空調系統，可由管理櫃台統一控制開關。

## 七、給、排水設備

- (一) 各戶給水採間接供水系統，採自動交替運轉，送至屋頂水箱，經由各戶獨立水錶以重力方式給水。
- (二) 地下室及屋頂水箱採鋼筋混凝土製，內牆貼磁磚方便清洗。
- (三) 冷、熱水管採用不銹鋼管，外層加被覆，水平管採明管施工，配置於當層樓頂版下緣以便給水管維護。
- (四) 污水、雨水管及空調排水管採用南亞或大洋廠牌正字標記PVC管。
- (五) 浴室通風採獨立式排氣系統當層排氣。

## 八、消防設備

- (一) 依消防主管單位核准圖面及相關文件辦理。
- (二) 依消防相關法令設置消防栓箱及偵煙探測器。
- (三) 其設備經內政部或消防署認證核可。

## 九、停車空間設備

- (一) 車道出入口設置交通號誌燈，車道入口快速捲門以搖控器開啟。
- (二) 車道入口地坪鋪設車道磚或其他防滑建材。

(三)停車空間設排風設備。

(四)車道入口設置快速捲門及防水閘門。

## 十、保全系統

(一)各戶設置彩色影視保全對講機，將各戶之防盜、緊急求救，連線至主機以做警報集中監視管理。

(二)各戶可由對講機與訪客通話，並於玄關門外裝設門口子機。

(三)1. 各戶於主臥室設置緊急求救按鈕，可連線至主機。

2. 各戶玄關門、工作陽台門設置磁簧感知器。

3. 各戶設置警民連線，於緊急狀況時可立即報警。

## 十一、管理及監控系統

(一)本大樓於週圍外架設攝影機搭配視訊監控系統，若有異常訊息傳至主機。

(二)車輛進入以搖控器管制。

(三)人員進出一樓入口大門及各樓層以感應卡管制進入。

(四)屋頂平台、屋突層梯間、一樓入口大門、門廳、車道入口、地下室停車空間、電梯車廂等處設置攝影機，將錄影畫面傳至主機。

(五)一樓停車空間、屋頂梯廳等，於適當位置設置求救按鈕，可與主機連繫。

(六)地下室水箱、屋頂水箱水位等，納入監控，如有異常時，均可立即發出警報，訊號將傳至主機。

## 十二、特別約定事項

買方認知若石材等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等，係正常現象並非瑕疵，且買方同意上開石材等天然材料之花色或紋路裂孔及磁磚之色澤等之完工現狀若與賣方銷售現場展示之樣品或提供買方參考之建材色澤或紋路裂孔等有部分差異者，買方不得以此對賣方主張瑕疵，亦不得有任何請求。

## 附件四

### 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)茲因訂購 恒緯 建設有限公司(以下簡稱賣方)所興建之「耕玥」房屋，並簽有房屋預定買賣契約書(以下簡稱房屋買賣契約書)，特委託賣方，就房屋買賣契約書之房屋及汽車停車位(空間)產權，向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳房屋及汽車停車位(空間)之部份價款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整(以資抵繳本買賣契約中「付款明細表」第6期之房屋價款)。
- 二、買方應以所訂購之房屋持分共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及火災保險種類、期限、費用，悉依貸款金融機構之規定辦理。
- 三、為保證貸款核撥後順利由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構，另新開立活期儲蓄存款帳戶，並以該帳戶為將來貸款撥入戶頭之用，並將帳戶存摺及取款憑條等領款證件，於辦理貸款手續同時交付賣方，並簽立「撥款同意書」等，得使承貸金融機構將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。
- 四、買方應依賣方通知確認辦理貸款手續時，預先簽發本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)予賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款金額之擔保。如賣方未如期收到貸款時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。賣方應於收到貸款後，通知買方交屋時將本紙本票交還買方。
- 五、本委託書非經買賣雙方同意，不得片面終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依各該雙方所定之房屋預訂買賣契約書訂立條款辦理。

此 致  
恒緯建設有限公司

立委託書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件五

### 代刻印章授權書

立授權書人：（以下簡稱買方）茲因代刻印章授權使用事宜，特委託恒緯建設有限公司（以下簡稱賣方）代刻買方印章壹枚，該印章委由賣方負責保管並授权使用，其授權事項約定如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚並保管使用，賣方應於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用下列事宜：
  - (1) 辦理房地產權移轉、申報稅捐、撤銷申報、抵押權設定登記及產權登記、領取之申請及變更所需。
  - (2) 水電、電信之申請過戶等相關手續之用，及依該房屋預定買賣契約書所約定之使用範圍。
- 三、賣方不得將本項授權印章使用於本書以外之任何用途。
- 四、買賣雙方如有糾紛，雙方同意依民事訴訟程序解決，不得影響本項授權之成立及其印章使用約定。
- 五、在授權範圍內賣方得為民法第五三四條及民事訴訟法第七十條之特別代理及特別委任之一切法律行為。
- 六、本項委託授權，係委託人本於自由意志及誠實信用原則所製作，為恐口說無憑，特立此書存查。

此 致

恒緯建設有限公司

立授權書人（買方）：

身 分 證 字 號：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件六

### 『耕玥』社區管理規約

本「耕玥」社區，茲訂定管理規約條款如下，本社區全體區分所有權人及用戶均有遵守之義務：

第一條：本規約效力所及範圍及其管委會職權之行使

本規約效力及於本社區全體區分所有權人及用戶（買方）。於本社區管理委員會未成立前，由（恒緯建設有限公司）擔任本社區之管理負責人，依法暫代為行使管委會之職權。

第二條：法源：

本規約係依105年11月16日新修訂之公寓大廈管理條例及其施行細則訂定之，若有未盡事宜則依相關法令適用之。

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，其定期會及臨時會議之召開，同意由本社區管理委員會主任委員為召集人，依法召集之。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人；但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之，公告期間不得少於二日。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、區分所有權人會議之決議事項，應做成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第四條：本社區管理委員會為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人選任用戶為管理委員組成管理委員會。管理委員人數及委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、監察委員一名。
- 三、財務委員一名。

主任委員、副主任委員、監察委員及管理委員選任時應予公告。解任時亦同。

第五條：有關文件之保管責任：

規約、會議記錄、簽到簿、出席委託書、管理費收支明細、及本社區有關之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或影印時，不得拒絕。

第六條：管理委員會組織及職責：

賣方依法代為召開本大樓第一次區分所有權人會議時，訂立本社區管理委員會組織章程，明訂管理委員會之組織及其相關規定，視為本規約之一部分。

第七條：公共基金、管理費之繳納：

一、區分所有權人應向管理委員會繳交下列款項：

- (1)公共基金
- (2)管理費

二、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之；但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，依房地預定買賣契約或分管契約之規定辦理。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定，管理委員會未成立前或區分所有權人會議未決議時，依房屋預定買賣契約或分管契約之規定辦理。

第八條：公共環境、設備之維護：

- 一、本社區之公共設施權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對其有侵占、竊占、毀損或妨礙其使用效益之行為。
- 二、不得任意丟棄髒物、垃圾或傾倒污水。
- 三、不得存放散發刺鼻氣味之物品，不得使用煤炭、柴油、重油、石油等燃料。

第九條：社區觀瞻及安全：

- 一、屬於本社區之外觀、屋頂平台、防空避難空間及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。
  - (一)空調室外機：空調室外機應按賣方規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
  - (二)廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。
  - (三)鐵門、鐵窗：一律禁止加設。惟本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外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽台墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀；另防墜設施設置型樣、數量應先經管理委員會審核認可後方可施作；拆除復原後方亦經管理委員會權責委員審視是否確實回復原狀。
  - (四)各層樓梯間、地下室車道、公共區域等，不得放置任何私人物品，否則服務管理中心得代為清除。
  - (五)公告欄：除公共事務之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
  - (六)各戶垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。
- 二、上述事項不論於代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管

理委員會或服務管理中心可要求各戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生之相關費用由各戶自行負擔。

第十條：電力使用注意事項：

- 一、不得擅自變更電線負荷量及管線，以求用電安全。
- 二、不得私自操作各種公共電器設備。

第十一條：公共安全及公共秩序：

- 一、不得有違反政府法令之各種活動，或有傷風化之行為。
- 二、凡易燃或爆炸性物品，一概不得帶入，或存放於本社區內。
- 三、出入口走廊、社區內外公共場所不得占用或堆放物品，一經發現，若經勸告無效，管理人員得予以搬離，堆放物品如因搬離而生損壞、短少或遺失時，由堆放者自行負責。
- 四、不得在本社區燃燒物品。

第十二條：裝潢施工管理辦法：

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

- 一、本社區依建築及相關圖面完工交屋，如客戶自行施作室內裝潢亦需符合建管及裝潢相關規定。裝潢時不得更改消防系統、偵測器及防盜等相關設備，否則因此所造成之系統故障、災害及損壞，買方除應負責復原及賠償外，買方自行負擔民、刑事之責任，其他則於交屋時另訂裝潢施工管理辦法以資遵守。
- 二、為有效約束裝潢施工單位，裝潢戶與承包商應於開始施工三日前向管理委員會共同簽具裝潢施工責任承諾書，在施工期間內確實遵守裝潢施工管理辦法，應於裝潢前向社區管理委員會繳交裝潢保證金伍萬元整及環境維護費用每日壹佰元整（現金或即期支票），俟裝潢完工後申請查驗，若施工期間有破壞公共設施或垃圾未清理等情事，管理委員會得要求裝潢戶恢復原狀或逕自保證金中扣除，保證金不足以扣款者，裝潢戶應照價賠

償，惟驗收無誤後其餘款才得以無息退還之。

- 三、每日施工時間上午八時至十二時，下午一時至五時止；若需加班施工者，請事先向管理中心申報許可，但加班施工時及星期例假日，為維護用戶之安寧，不得施作會影響用戶及居住品質之工程。
- 四、裝潢戶應嚴格要求承包商將各戶之垃圾及施工廢棄物品，以布袋裝妥，且每日載除，不得置於公共場所，若有堆置時『每堆置一天罰款新台幣參仟元整，由保證金中扣除』，管理委員會並得以裝潢保證金扣抵代為清運殘餘垃圾之費用，如因裝潢戶數較多且同時施工而殘留垃圾，且不能分辨所屬時，則由所有裝潢戶平均負擔清運費。
- 五、各裝潢戶應嚴格要求承包商其室內泥作工程，應於進場後四個月完成，以期避免敲打工程期間太長影響本大樓相鄰戶或已進駐之用戶安寧。
- 六、各戶工作人員必須共同維護公共設施之完整、環境整潔與衛生。不得隨地任意便溺或吐檳榔汁，違者罰款新台幣壹仟元整，並自行清除再立切結書。再犯者不得進入本大樓。
- 七、各戶之施工人員不得有偷、搶、賭博、酗酒、滋事、喧嘩、打架等情事發生。違者報警處理，爾後並不得再進入本大樓。
- 八、承包廠商不得在本大樓任何區域任意張貼廣告或海報或招攬其它生意，如有上述情事，每日罰款新台幣壹仟元整，由裝潢保證金中扣除。
- 九、各戶承包商施工人員不得進入非承包之各樓層或干擾其非承包工作之地區。
- 十、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或權益時應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。
- 十一、為顧及結構安全，嚴禁打鑿、挖掘主要結構之樑柱及裝設鐵窗。

社區內所有公共設備及消防安全器具，不得擅自移動。

十二、於恒緯建設有限公司代管本社區管理期間，有關裝潢保證金、環境維護費及管理辦法之規定，由恒緯建設有限公司執行。

十三、本辦法之公布施行及修改，授權管理委員會訂定之。

第十三條：遵守本社區各項管理辦法之規定及管理委員會之決議，並應支援管理人員之值勤任務。

第十四條：本社區共有部分

- 一、共有部分及約定共有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，公告施行，修改時亦同。
- 二、買方同意本建物 A1-1F 前後陽台相鄰法定空地及花圃(如附件七)約定予該戶區分所有權人專用，並永久無償管理使用及維護；惟該戶區分所有權人應遵守相關建築法令，不得於其約定專用部分加建任何固定設施。

第十五條：

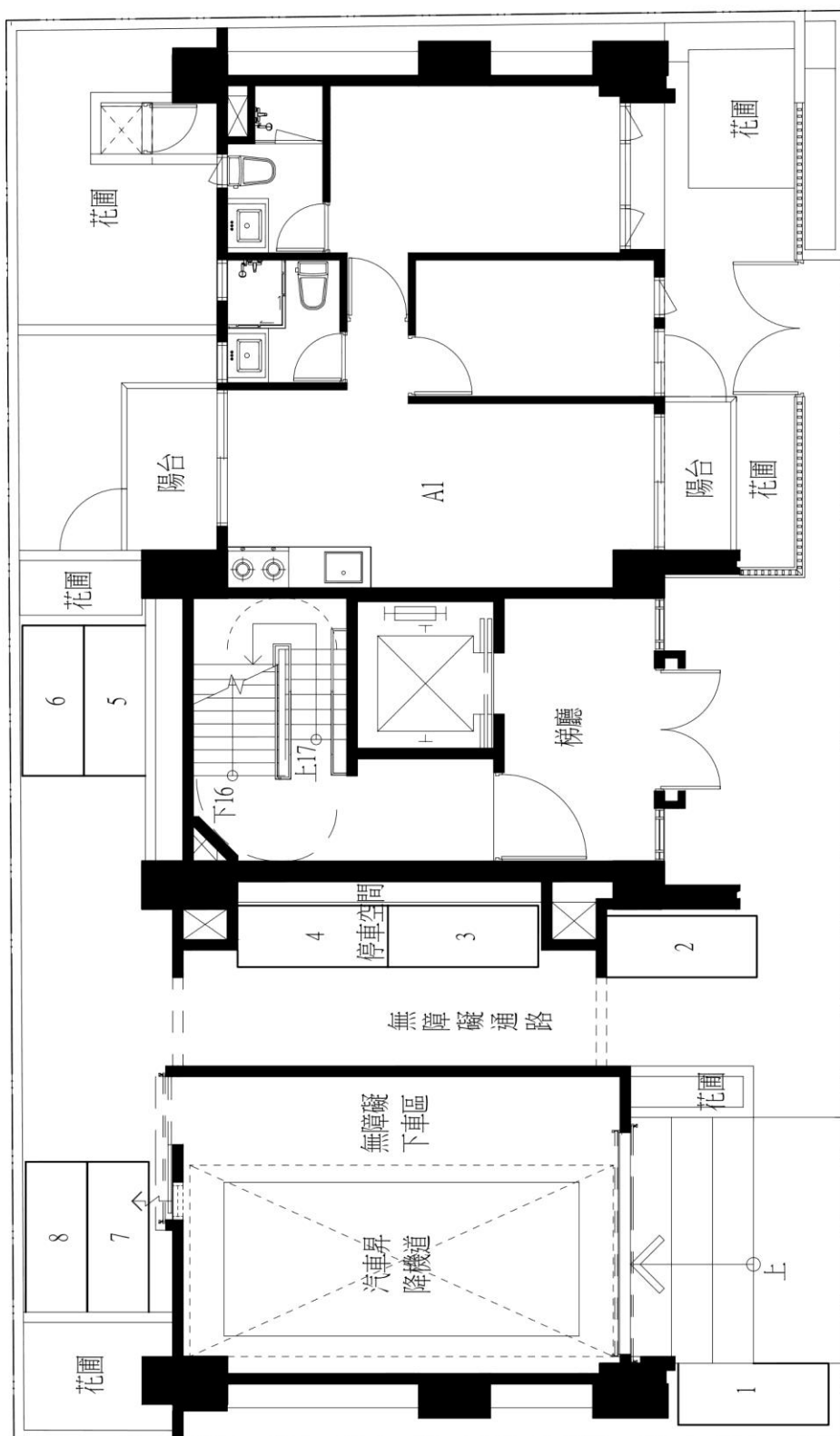
- 一、凡本社區區分所有權人或用戶有產權轉移、租賃之情事發生時，均應將本規約列為契約之有效附件。
- 二、賣方（恒緯建設有限公司）擬具，經買方認可之有效文件，為本契約之附件，日後並作為本社區公共管理規定之依據，有拘束買方、買方繼承人、受讓人、受贈人、管理人、承租人、借用人、法定代理人或指定使用人之效力，嗣後如欲變更或廢止，應依法經本社區區分所有權人同意。

買方簽認：

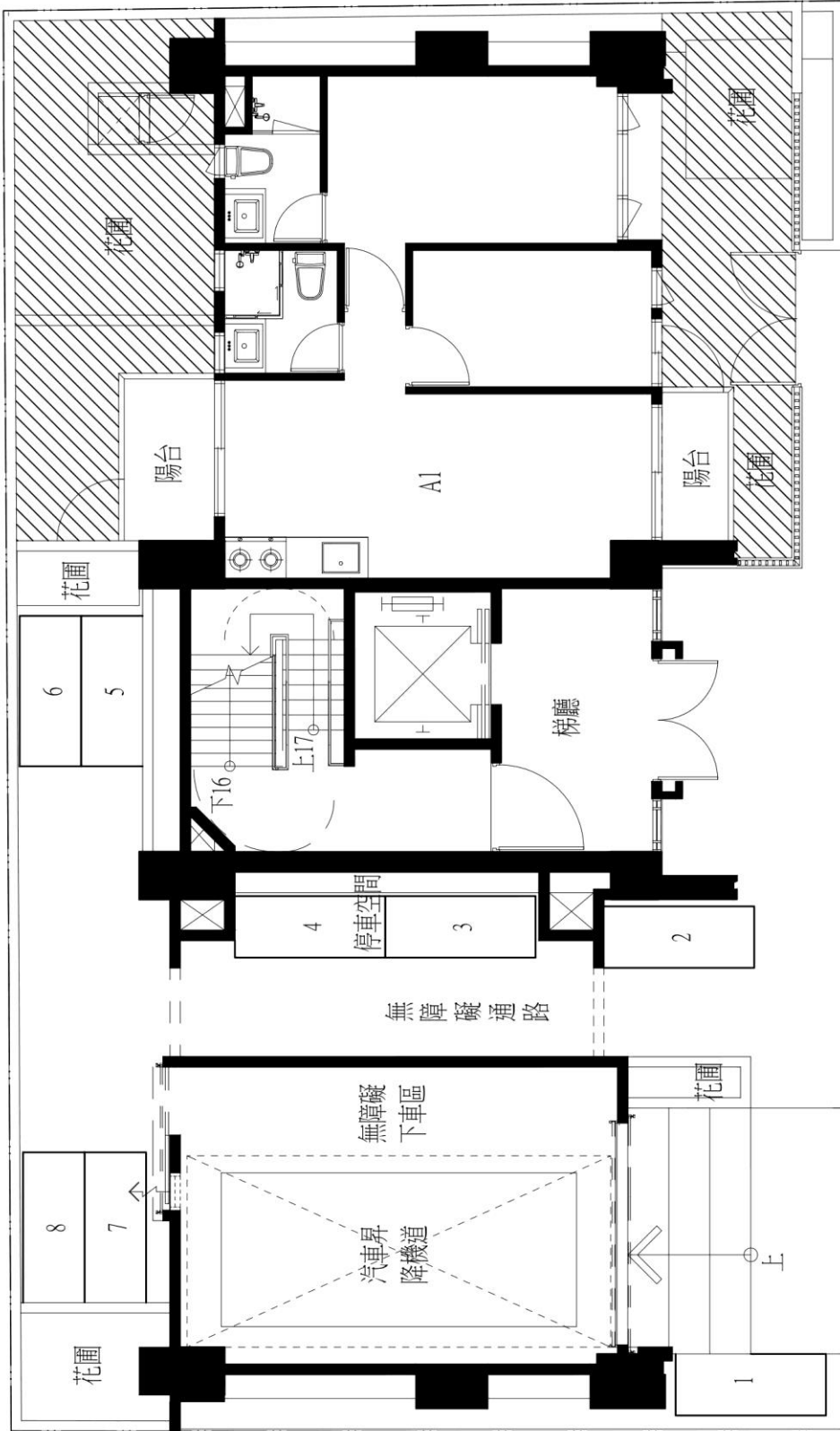
購買戶別：

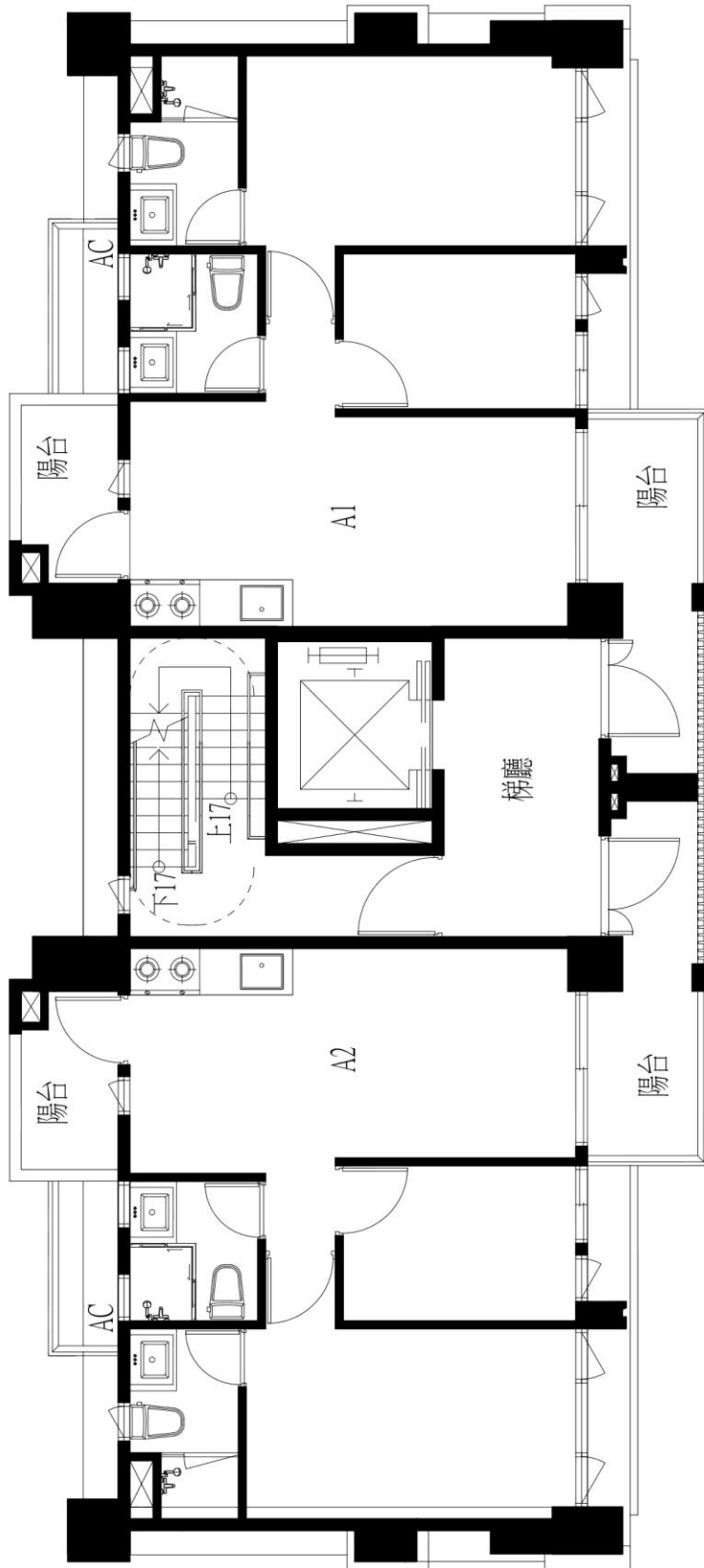
中 華 民 國                      年                      月                      日

附件七 各層平面圖

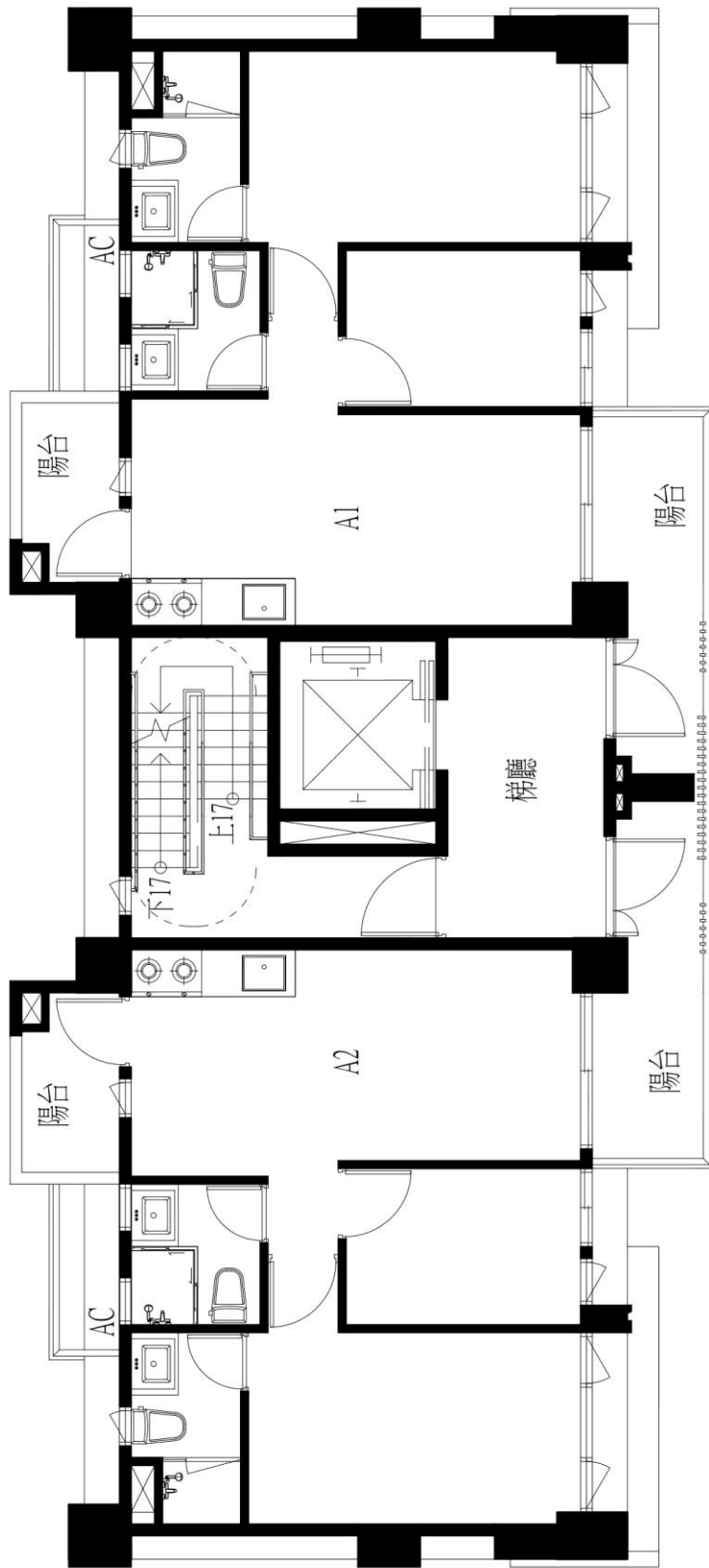


5.45M計畫道路(已開闢) 廈門街81巷 一層平面圖

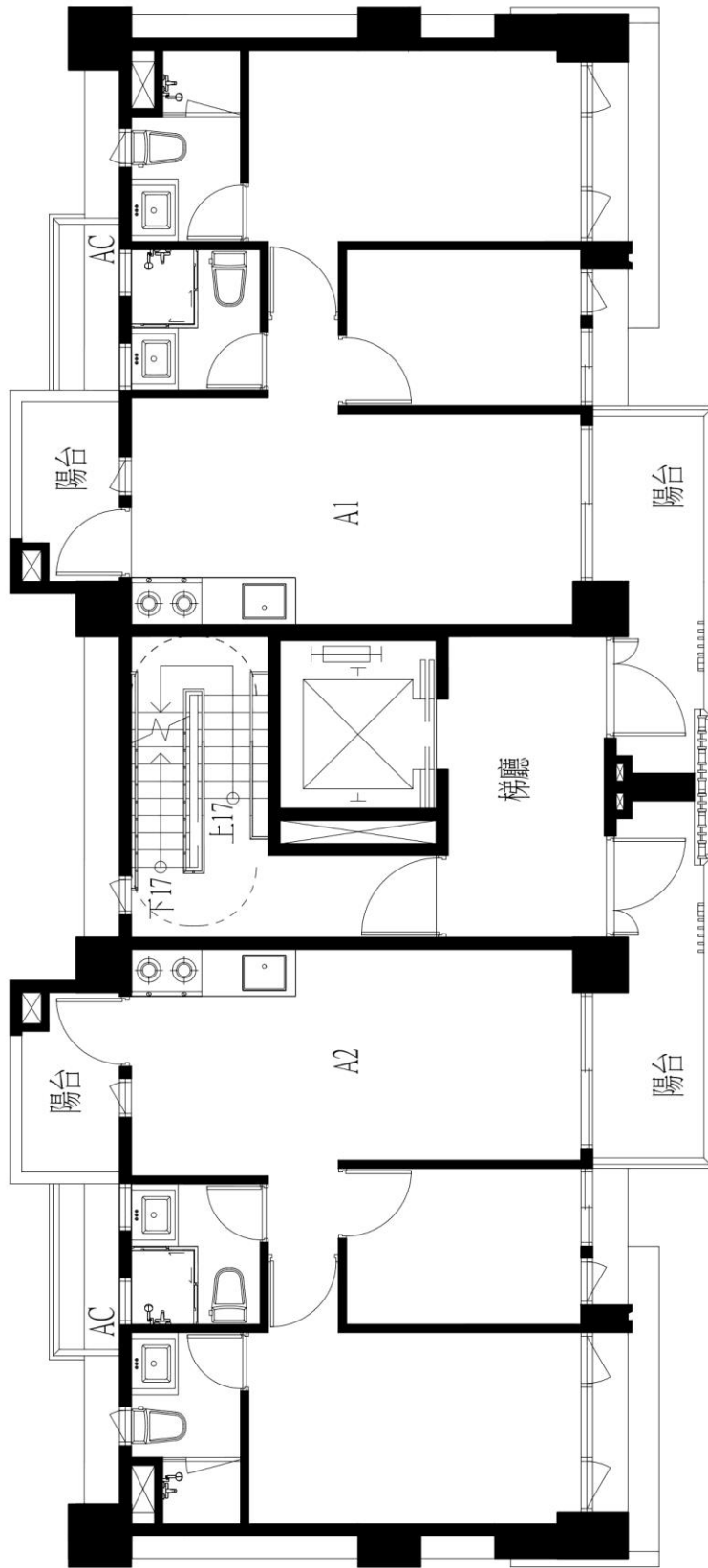




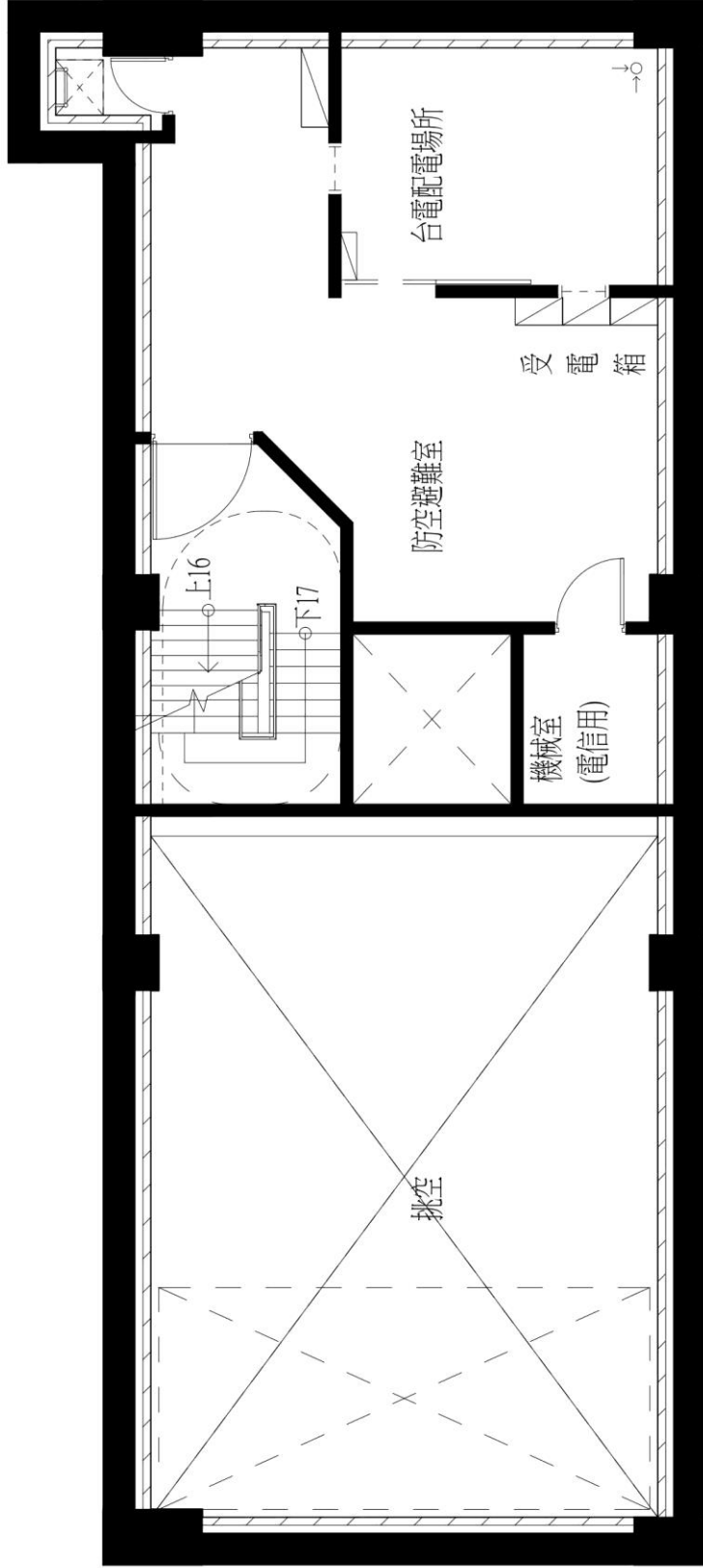
二層平面圖



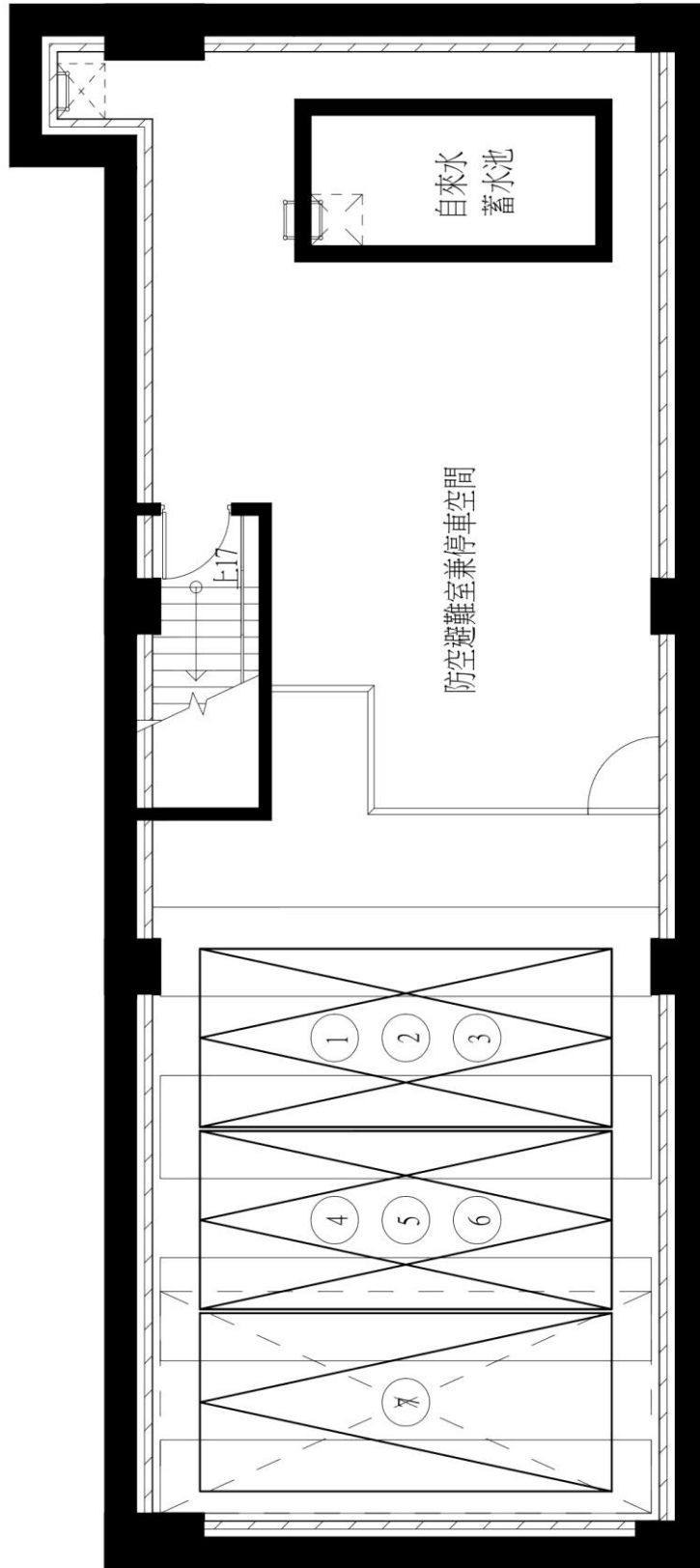
三層平面圖



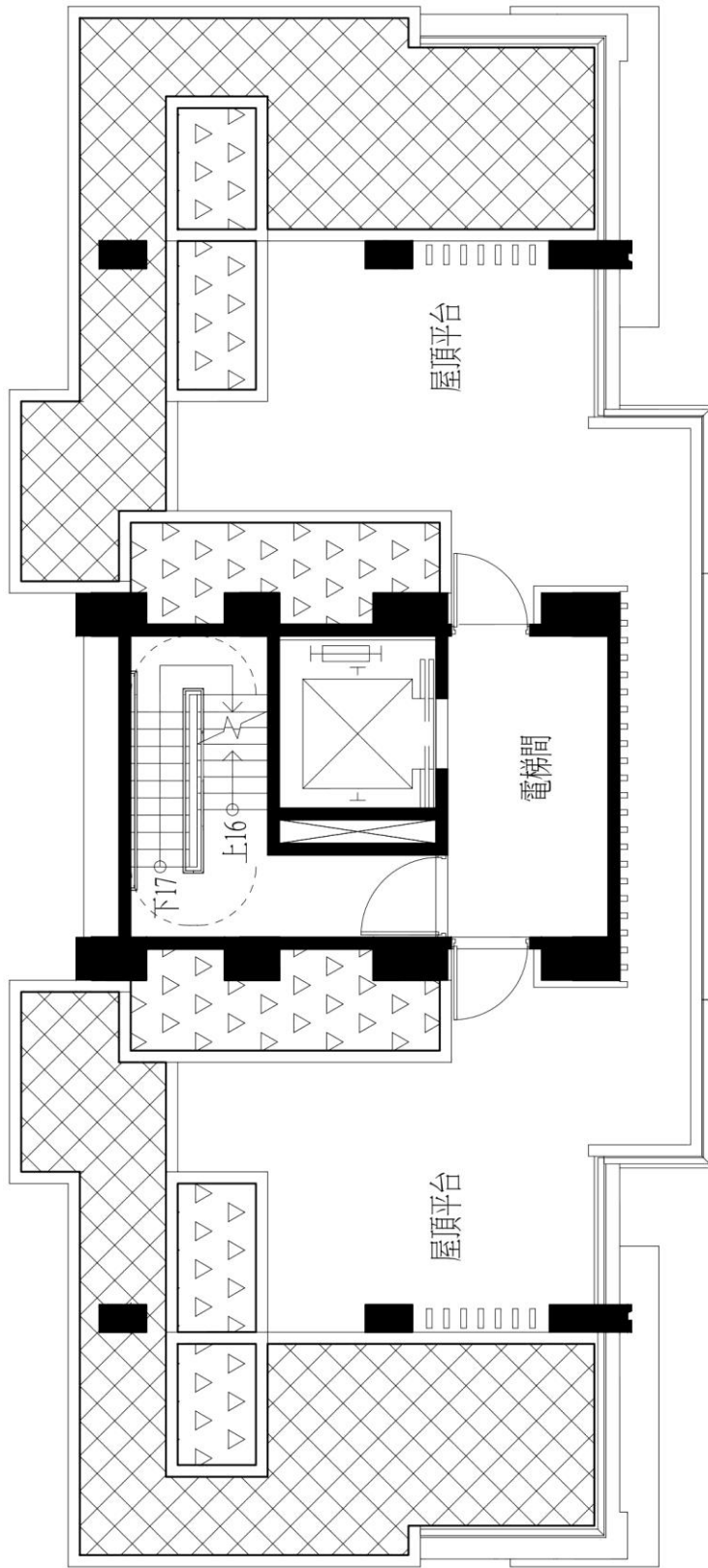
四層至七層平面圖



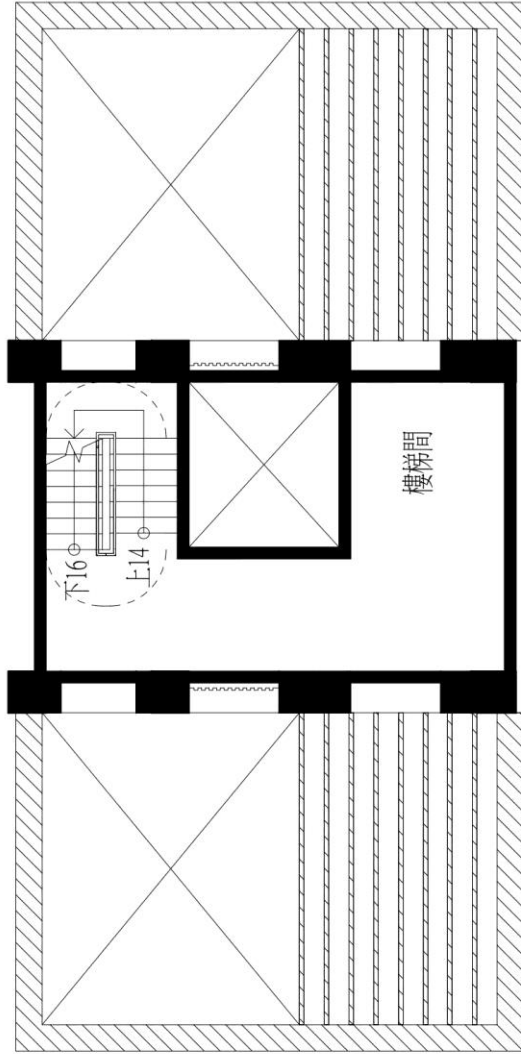
地下一層平面圖



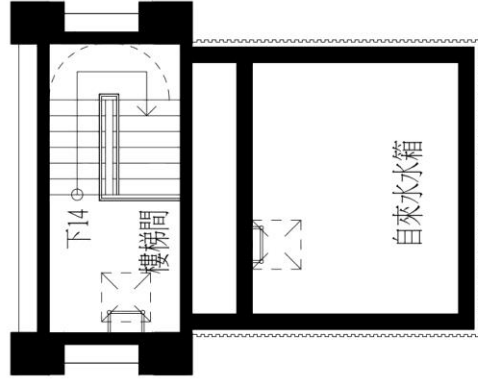
地下二層平面圖



屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

## 附件八

### 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

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

二、 建商應配合說明：

- 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。

3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

- (一) 建案之起造人:原始起造人為恒緯建設有限公司，因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託機構：

華泰商業銀行，聯絡人陳妍君(電話:(02)27525252 分機7777)。

本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制。

聯絡人徐兆達(電話:(02) 2742-5777 分機 328)。

續建時之起造人建物、土地受託機構同前。

- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
  - (四) 買方所繳價金（含訂金），除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。  
或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】  
買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
  - (五) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。
- 3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，新店分行，帳號：\_\_\_\_\_

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽名）

## 附件九、信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於恒緯建設有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2603000010830，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：恒緯建設有限公司

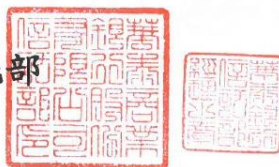
建案名稱：耕玥

建案基地：中正區河堤段五小段 0148-0000 號 共 2 筆

建照號碼：110 建字第 0062 號

信託契約號碼：F109026A1006

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 112 年 03 月 31 日



華泰銀行  
HWATAI BANK

最關心客戶健康的銀行



**『 耕 玥 』**  
**土地預定買賣契約書**

買 方：  
立契約書人：  
賣 方： 邱 ■■■

茲為「耕玥」土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

**第一條：賣方對廣告之義務**

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

**第二條：土地標示**

土地座落：台北市中正區河堤段五小段 0148-0000、0149-0000 地號等二筆土地，面積共計 255 平方公尺（77.14 坪），使用分區為都市計畫內第三種住宅區，其持分權利範圍及面積以地政機關登記為準。

**第三條：土地出售面積及認定標準**

一、土地面積：

買方購買本社區 棟 樓，共計 戶，其土地權利範圍為 10,000 分之 ，土地持分面積為 平方公尺（約 坪），計算方式係以本大樓之土地面積，按本戶主建物+附屬建物面積 平方公尺（ 坪）與區分所有全部主建物+附屬建物總面積 727.88 平方公尺（ 220.18 坪）之比例持分，如因土地分割、合併或地籍重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、前項所列土地面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第

四條規定互為找補。

#### 第四條：土地面積誤差及其價款找補

- 一、依第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部份賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，以土地價款除以土地面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。
- 二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

#### 第五條：土地買賣契約總價

本契約土地買賣總價款合計為

新臺幣 仟 佰 拾 萬元整。

#### 第六條：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華泰商業銀行或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，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\_\_\_\_\_（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

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

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

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

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

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

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

**第七條：付款條件**

- 一、付款除簽約款及開工款外，買方應依賣方已完成之工程進度所定付款明細表（詳附件一）之規定於各期工程完成後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。
- 二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 三、買方同意應於接獲賣方依土地價款付款明細表當期書面繳款通知五日內，自行向賣方指定之信託銀行：「華泰商業銀行」之華泰商業

銀行受託信託財產專戶以現金或即期支票如數一次繳清。

#### **第八條：逾期付款之處理方式**

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，於送達後七日內仍未繳清者，雙方同意依違約之處罰規定處理，但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳金額為限。
- 三、但前述情形賣方同意緩期支付者，不在此限。於前述情形，土地及房屋所有權如已移轉登記為買方名義時，買方應無條件將該土地及房屋所有權移轉返還登記予賣方或賣方指定之登記名義人，並於賣方通知解約之日起十五日內，備齊移轉登記所需之文件及用印，其返還登記所需之費用由買方負擔。

#### **第九條：土地所有權移轉登記期限**

##### **一、土地所有權移轉登記**

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

- 二、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。
- 三、賣方應於買方履行下列義務時，辦理土地所有權移轉登記：
  1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清土地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
  2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，

繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為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。

3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

四、第一款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，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。

#### **第十條：交付土地及相關產權文件事宜**

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交付土地。於交付土地時雙方應履行下列各目義務：

（一）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）買方繳清所有之應未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳土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，將土地所有權狀及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鑰匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起\_\_日內配合辦理交付土地手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、本約之土地於點交前仍屬賣方所有，買方不得以任何理由要求遷入使用或裝修房屋，如有違反，應負一切民刑事法律責任。

#### 第十一條：貸款約定

一、第五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。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

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

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

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_天(不得少於

三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

- 三、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。
- 四、第一項之貸款金額，不論買方係委由賣方辦理貸款或不辦貸款或自行辦理貸款，買方均應於接獲賣方通知辦理對保手續時，開具相同金額之本票交付予賣方作為付款擔保。差額另應以本約之房地及車位辦理第二順位抵押權予賣方，待付清款項後，賣方再將擔保本票歸還買方或塗銷第二順位抵押權設定，相關費用均由買方負擔。
- 五、買方委託賣方代辦貸款時，應於結構體完成付款時簽立代辦貸款委託書(如附件二)，其有關貸款所有事項，包括但不限於貸款金額、償還年限、利率等，均依貸款機構之規定辦理。
- 六、買方同意提供本約第二條土地作為貸款之擔保，且應配合申辦貸款所需之簽章、補正、交付文件、提供保證人等手續，因申辦貸款所發生之一切費用，如火災及地震保險費、設定規費、代辦費等應依約定負擔。

## **第十二條：貸款撥付**

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反房屋預定買賣契約第十一條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## **第十三條：土地轉讓條件**

- 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之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此

限。

- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約土地總價款萬分之\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

#### **第十四條：地價稅分擔比例**

地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

#### **第十五條：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，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方繳交之稅費，費用約為新台幣\_\_\_\_\_萬元整，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### **第十六條：賣方之瑕疵擔保責任**

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

### **第十七條：不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或其他不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約，解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

### **第十八條：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」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。
- 二、買方依第一款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償土地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 四、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

### **第十八條之一：個人資料之蒐集處理及利用**

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，

應依個人資料保護法規定辦理。

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

#### **第十九條：文件及通知送達**

雙方同意相互所為之徵詢、洽商及通知辦理事項，應以書面按本約所載之通訊住址付郵為之；通訊住址如有變更，應以書面通知他方，否則仍以舊址通知，如因拒收、逾期招領或無法送達者，均以郵局第一次投遞日為送達日期。

#### **第二十條：特約事項**

- 一、買方授權賣方代刻印章一枚，並於簽立本約同時書立「代刻印章授權書」，授權賣方負責代刻、保管及使用。
- 二、買方如為未成年人者，其法定代理人應就買方之契約負連帶履行之責任，並繳清贈與稅及相關費用，否則如因而無法辦理產權登記及貸款時，由買方自行負責。
- 三、本約土地上之房屋及車位，係由買方同時向恒緯建設有限公司(以下稱房屋出售人)價購，買方與房屋出售人簽訂之【房屋預定買賣契約書】和本約有不可分之連帶關係，雙方同意解除其一契約，即為解除兩個契約。買方亦同意如違反本約或不履行本約之各項約定時，除喪失本約之權利外，並同時喪失【房屋預定買賣契約書】之權利。
- 四、本契約對買賣雙方及其受讓人、繼受人、繼承人及受益人、受贈人、租借人及法定代理人均具同等拘束效力，屬有效之權利義務行使者。

#### **第二十一條：疑義之處理**

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

**第廿二條：合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

**第廿三條：附件效力及契約分存**

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

**第廿四條：未盡事宜之處理**

本約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：一、付款明細表

二、代辦貸款同意書

三、不動產開發信託證明書

立契約書人

買 方：

身份證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

聯絡電話：

行動電話：

賣 方：邱 ■■

身份證字號：

通訊地址：台北市中正區重慶南路一段 99 號 11 樓之 2

聯絡電話：(02)2366-1611

中 華 民 國

年

月

日

附件一

土地付款明細表

期	別	應繳土地款金額（新台幣）	備註
1	訂金	佰拾萬元整	
2	簽約金	佰拾萬元整	
3	開工款	佰拾萬元整	
4	使用執照申請	佰拾萬元整	
5	銀行貸款	仟佰拾萬元整	
6	交屋款	佰拾萬元整	
總	價	仟佰拾萬元整	

## 附件二

### 代辦貸款委託書

立委託書人： (以下簡稱買方)茲因訂購 恒緯 建設有限公司(以下簡稱賣方)所興建之「耕玥」房屋，並簽有土地預定買賣契約書(以下簡稱土地買賣契約書)，特委託賣方，就土地買賣契約書之土地產權，向金融機構申請抵押貸款，以資抵繳土地之部份價款，其有關委託事項如下：

- 一、買方委託賣方代向金融機構申請貸款金額新台幣 仟 佰 拾 萬元整(以資抵繳本買賣契約中「付款明細表」第6期之土地價款)。
- 二、買方應以所訂購之土地持分共同作為抵押物，並以買方為債務人辦理第一順位抵押權設定登記予貸款機構。關於貸款手續及實際獲貸之金額、期限、利率、償還方式及火災保險種類、期限、費用，悉依貸款金融機構之規定辦理。
- 三、為保證貸款核撥後順利由賣方領取，買方同意無條件將其在承貸金融機構，另新開立活期儲蓄存款帳戶，並以該帳戶為將來貸款撥入戶頭之用，並將帳戶存摺及取款憑條等領款證件，於辦理貸款手續同時交付賣方，並簽立「撥款同意書」等，得使承貸金融機構將貸款直接撥入賣方帳戶內之文件。
- 四、買方應依賣方通知確認辦理貸款手續時，預先簽發本票壹紙(票面金額即前述第一條之金額)予賣方，其到期日授權賣方填載，以作為給付貸款金額之擔保。如賣方未如期收到貸款時，賣方得逕將上開本票逕自填載到期日予以提示兌領，買方不得以任何事由終止本票之授權或否認其授權之效力。賣方應於收到貸款後，通知買方交屋時將本紙本票交還買方。
- 五、本委託書非經買賣雙方同意，不得片面終止或撤銷，本委託書未盡事宜，悉依各該雙方所定之土地預訂買賣契約書訂立條款辦理。

此 致  
恒緯建設有限公司

立委託書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

### 附件三

#### 履約擔保機制-「不動產開發信託」重要說明

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

二、 建商應配合說明：

- 2.1 將買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 2.2 賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 2.3 專款專用（不動產開發信託）：指興建資金(含買方所繳之價金)經賣方取得財產權交付信託後，除信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 2.4 買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管。
- 2.5 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 2.6 賣方應提供買賣契約之範本或影本予信託銀行備查。
- 2.7 賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。

三、 買方應注意說明：

- 3.1 妥善保存買賣相關文件。
- 3.2 依買賣契約書約定按期繳納各期款項。
- 3.3 預售屋價金信託之信託專戶，提供每位買方專屬之虛擬帳號，以利繳款。

3.4 賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

(一) 建案之起造人:原始起造人為恒緯建設有限公司，因信託關係將變更為中國建築經理股份有限公司，起造人變更前與變更後有關起造人應負之法律責任及衍生之損害賠償責任概由賣方負擔。

建物、土地受託機構：

華泰商業銀行，聯絡人陳妍君(電話:(02)27525252 分機7777)。

本建案由中國建築經理股份有限公司提供續建機制。

聯絡人徐兆達(電話:(02) 2742-5777 分機 328)。

續建時之起造人建物、土地受託機構同前。

- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合信託銀行建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金(含訂金)，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式在於信託銀行與賣方，並非存在於信託銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於信託銀行之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為【<https://www.hwataibank.com.tw/money/trust01-03-02/>】。或由華泰銀行官方網站→點選上方【財富管理】→再點選「信託」項下的【信託查詢/公告】買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託銀行處理。
- (五) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。
- 3.5 受託銀行係依賣方所託管理信託財產，且信託之受益人為賣方而非買方，受託銀行係受託為賣方而非買方管理信託財產。
- 3.6 發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應歸屬於買方，信託銀行如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，相關約定依信託契約之「受益人會議規則」辦理。

四、預售屋價金信託專戶：

4.1 受託銀行：華泰商業銀行

4.2 開戶機構：華泰商業銀行，新店分行，帳號：\_\_\_\_\_

4.3 預售屋信託帳戶戶名：華泰商業銀行受託信託財產專戶

前開事項已由賣方於簽約時充分說明。

買方同意將個人資料及買賣契約資料提供予信託銀行，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露，但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，信託銀行應負保密之責任。

買方確認並同意：\_\_\_\_\_（簽名）

## 五、信託證明書

# 信託證明書

緣華泰商業銀行信託部(受託人)受託於恒緯建設有限公司(委託人)辦理預售屋不動產開發信託，依據內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」，由華泰銀行進行「買方所繳價金」之資金控管，並設置信託專戶，按信託契約約定及工程進度專款專用，專戶名稱：「華泰商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：2603000010830，本證明書效力範圍僅限於買方所繳價金實際存入信託專戶為限。

本建案基本資料如下：

委託人：恒緯建設有限公司

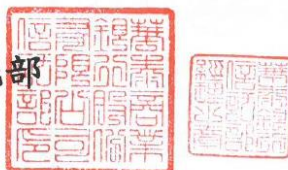
建案名稱：耕玥

建案基地：中正區河堤段五小段 0148-0000 號 共 2 筆

建照號碼：110 建字第 0062 號

信託契約號碼：F109026A1006

證明人：華泰商業銀行信託部



中華民國 112 年 03 月 31 日