

房地買賣預定單

編號：

日期：民國 年 月 日

買受人姓名	身分證字號/統編：		建案名稱
通訊地址			連絡電話
賣方 (建設公司)	代銷公司	E - M a i l	
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		
	<input type="checkbox"/> 支票帳號 _____ <input type="checkbox"/> 支票號碼 _____ <input type="checkbox"/> 卡號 _____ 民國 年 月 日前，應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。		
戶 別	棟 戶 樓	房屋面積：	坪
		土地面積：	坪
房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整		
車 位	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械 樓層：地下第 層，編號第 號，共計 位		車位售價 新台幣 仟 佰 拾 萬元整
應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬元整	簽約日期	民國 年 月 日 總 價 新台幣 億 仟 佰 拾 萬元整
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 <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：_____			
備 註			
買受人簽章：	銷售人員簽章：	不動產 經紀人：	代銷公司：

第一聯會計聯(白) 第二聯業務聯(黃) 第三聯代銷公司聯(綠) 第四聯客戶聯(紅)

展宜建築 展宜常閑

土地房屋預定買賣契約書

姓名：_____

賣方：展宜建築開發股份有限公司

戶別：_____

客服：業務部 周建龍

電話：_____

電話：(02) 2752-8068 # 24

土地房屋預定買賣契約書

契約審閱權

本契約於中華民國_____年_____月_____日經買方攜回審閱_____日
(買方於簽訂本契約前，無條件擁有可攜回本契約審閱至少五日之權利)

買方簽章：

賣方簽章：展宜建築開發股份有限公司

買方：
立契約書人
賣方：展宜建築開發股份有限公司

茲為「展宜常閑」土地、房屋買賣事宜，雙方同意訂定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：房地標示及停車位規格

一、 土地坐落：

台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 等二筆土地，面積共 434 平方公尺，約 131.29 坪（如因土地合併、分割或地籍重測而有所變動，則依新地號及新面積為準），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「展宜常閑」編號第____棟第____戶第____樓(共計____戶)，為主管建築機關核准 112 年 7 月 12 日 112 建字第 0167 號建造執照(詳附件一建造執照影本、附件二房屋平面圖影本及附件三停車空間平面圖影本)。

若因主管建築機關依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」或相關法規審查作業要求辦理變更設計，則雙方同意依主管建築機關最後核准圖說為準。

三、

停車位性質、位置、型式、編號及規格：

(一)

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，其車位規格為長 5.10 公尺，寬 2.05 公尺，高 1.90 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 14.31 平方公尺(約 4.33 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件三)。

(二)

前目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(314.82 平方公尺)占共有部分總面積(1141.61 平方公尺)之比例，其比例為 27.58%。

(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。

第三條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買「展宜常閑」編號第____棟____戶____樓(共計____戶)，其土地持分面積____平方公尺(約____坪)，應有權利範圍

為_____ /10000，計算方式係以專有部分面積_____ 平方公尺（約_____ 坪）佔區分所有全部專有部分總面積 1,494.54 平方公尺（約 452.10 坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

二、房屋面積：本房屋面積，詳附件四說明所載。

（一）專有部分，面積詳附件四說明所載。

1. 主建物面積，詳附件四說明所載。

2. 附屬建物面積，包含：陽臺，詳附件四說明所載。

（二）共有部分面積，詳附件四說明所載。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例，詳附件四說明所載。

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。

第四條：共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共有部分係指地下層之不具獨立權狀之停車空間、消防水池、消防幫浦室、雨水貯集槽、雨水貯集滯洪池、梯間、緊急發電機室、蓄水池、直通梯 F、機械室(電信及監控用)、防空避難室、安全梯 D、無障礙升降機、台電配電場所、無障礙安全梯 C；壹樓之後院、無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙升降機、梯廳、無障礙室外通路、汽車升降機、無障礙安全梯 C、機車停車空間、汽車停車空間、管委會使用空間(包含垃圾儲藏空間)；貳至拾樓之無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙升降機、梯廳；屋突壹層之安全梯 B、直通梯 E、無障礙升降機、梯間、水錶區；屋突貳層之直通梯 E、梯間；屋突參層之梯間、水箱 A、水箱 B、消防水箱，及其他依法令應列入共有部分之項目，詳附件十三銷售面積及公共設施之分攤。

二、本大樓共有部分總面積計 1141.61 平方公尺(約 345.34 坪)；專有部分總面積計 1494.54 平方公尺(約 452.10 坪)。前款

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

第五條：面積誤差及其價款找補

- 一、 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、 依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），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物及共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、 前款之土地面積、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、 本大樓之汽車停車位面積及數量，係依主管建築機關核准之圖說設置，其汽車停車位持分面積均以地政機關登記為準。

第六條：契約總價

本契約總價款詳附件四說明所載。

- 一、 土地價款：詳附件四說明所載。
- 二、 房屋價款：詳附件四說明所載。
 - (一) 專有部分：詳附件四說明所載。
 1. 主建物部分：詳附件四說明所載。
 2. 附屬建物陽臺部分：詳附件四說明所載。(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)
 - (二) 共有部分：詳附件四說明所載。

三、 車位價款：詳附件四說明所載。

四、 前述各項買賣價款不受物價波動或其他理由而有所增減之。

第六條之一：履約保證機制

本預售屋辦理履約保證，履約保證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國泰世華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。(本預售屋信託之證明文件或影本詳【附件十八】。)

□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，但賣方無法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

本預售屋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，買方持本買賣契約可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建築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，買方持本買賣契約可向加入本協定之⊕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，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上，如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。
- 二、買方應依【附件四】付款明細表之規定，於接獲賣方繳款通知書七日內，以現金、即期支票、郵局劃撥或銀行匯款方式一次繳納至賣方指定之繳納地點或金融機構專戶。

第八條：逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳納期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳納期款或遲延利息，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，雙方同意依違約之處罰規定處理。

但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條：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

本大樓地下層共二層，總面積 649.72 平方公尺（約 196.54 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 288.56 平方公尺 (87.29 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大樓承購戶。

二、 法定空地

本建物法定空地之所有權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

本大樓屋頂突出物及屋頂避難平台依建造執照圖上所載之範圍，由全體區分所有權人合於法令共同管理使用，不得為區分所有權人或特定人約定專用或為其他有損害區分所有權人權益之行為，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、 二樓以上外牆、公共區域及梯廳等處，除經區分所有權人會議決議，不得掛設營業及廣告招牌。

六、 買方對上述分管約定充分了解，本分管約定已納入附件八「展宜常閑大樓公寓大廈管理規約」，非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式加以變更或廢除。本大樓買賣建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，遵守本條款及「展宜常閑大樓公寓大廈管理規約」之義務，如有違反者，應對受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

第十條：主要建材及其廠牌、規格

一、 本大樓施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件五建材及設備說明施工，除經買方同意外，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範圍，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。
- 五、 本大樓之供水、供電、電信、消防、污水及天然氣等設備及管線敷設位置，買賣雙方同意依照各主管機關核准圖說施作，如該事業主管機關因法令變更或工程需要，另行指定位置或予以增設時，亦同。
- 六、 本大樓公共設施部分，應依主管機關核准之執照圖說等有關規定施工，惟買方同意賣方保有因施工技術或為使公共設施更加實用或美觀，而就公共服務空間、門廳、樓梯、電梯間、管委會使用空間、庭園、機車區、屋頂平台、屋突各層、庭園植栽及立面外觀等公共設施，提出變更設計之權利，並以建築師確認及主管機關核定之使用執照竣工圖為準。

第十一條：開工及取得使用執照期限

- 一、 本大樓之房屋建築工程在民國 113 年 04 月 19 日之前開工，民國 117 年 06 月 19 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、 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約處罰規定處理。

- 三、 本大樓外水、外電、電信、污水、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各公共事業單位之作業程序辦理，不計入本契約完工期限內。
- 四、 賣方如提前完工，雙方同意依本約第七條及第十四條等相關約定辦理。

第十二條：建築設計變更之處理

- 一、 買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施及公共設施等不得要求變更（詳附件十一工程圖面確認特約條款）。
- 二、 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，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，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、 工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起十四日內提出追加減帳，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納工程追加款始為有效，若未如期繳納追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十三條：驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百

分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，賣方負擔。

第十四條：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，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、 房屋所有權移轉登記

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

三、 賣方違反前兩款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

- (一) 依本契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- (二) 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
- (三) 本款第一目、第二目費用如以票據支付，應在登記前全部兌現。

五、 第一及第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘

為配合各項手續需要，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。

第十五條：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）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - （二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
 - （三）買方繳納所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
 - （四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- 二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- 三、買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水費、電費及瓦斯基本費，另瓦斯裝裱費用及保證金由買方負擔。

第十六條：共有部分之點交

- 一、 賣方應擔任本大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十七條：保固期間及範圍

- (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)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷及地磚……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) 機械設備(公共水電設備、發電機設備、公共空調設備、電梯設備、機械停車設備、監控對講保全設備)，自公設點交完成日起，由賣方負責保固二年。衛浴及廚具設備，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，由賣方負責保固五年。
- (三) 未涉及結構之防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，自公設點交完成日起，由賣方負責保固一年。公設植栽項目自公設點交日起，由賣方負責保固一年。
- (四) 前三款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十八條：貸款約定

- 一、 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，並由買方委託賣方全權代為洽辦金融機構貸款，買賣雙方另簽立附件六「代刻印章授權書」、附件七「不辦/減少貸款協議書」、附件七之一「委辦抵押貸款協議書」、附件七之二「撥款約定書」及附件七之三「自洽貸款協議書」，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，買方應於賣方通知辦理貸款起二十日內辦妥對保手續，並簽立同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付賣方指定帳戶，賣方取得貸款金額後，應於交屋同時一併將禁止背書轉讓之本票返還買方。
- 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、 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。

- 四、 前述貸款買方應以所購得房屋於辦妥所有權登記後，即辦妥第一順位抵押權設定予核貸金融機構以資擔保，並待賣方領得貸款後，買方於接獲賣方通知後使得辦理交屋。貸款核撥後之本息由買方無條件自行攤還，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。
- 五、 買方同意按賣方通知之時間及地點備齊所需證件及書表，並依貸款機構規定覓得符合規定之連帶保證人，保證償還本金及利息之義務，並配合辦理貸款之一切手續，於辦理對保手續時，開立保證本票交付賣方。後續如須買方親自會同辦理領取貸款時，買方不得藉故拖延拒辦，倘買方藉故拖延拒辦或印信證件不齊全，經賣方通知送達之日起七日內尚未補辦妥當。
- 六、 買方委託賣方代辦抵押貸款各項手續所發生之規費、各類保險費及代辦費，應於辦理抵押貸款對保手續時，一次繳交至賣方或賣方指定之第三人。
- 七、 本契約有前點貸款約定者，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。
- 八、 買方若因辦理貸款之條件不符合、中途拒貸或洽辦金融機構貸款拒絕辦理貸款，導致未能如期辦妥一切貸款手續者，買方應於賣方書面通知送達十日內，以現金將貸款金額一次付清。
- 九、 如買方欲減少貸款金額時，該減少金額應於賣方通知對保日，以現金或銀行本票一次付清。

第十九條：貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、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。

第二十條：房地轉讓或轉售條件

- 一、 買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- 二、 符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、 前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之____(最高以萬分之五為限)之手續費。

第二十一條：地價稅、房屋稅之分擔比例

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

第二十二條：稅費負擔及他項費用收取之約定

- 一、 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、 本契約之房屋買賣，辦理所有權移轉登記時，房屋按實際移

轉登記時之政府評定價格申報。如遇法令變更，則依申報當時所適用之法令辦理。

三、 本買賣標的之房屋稅、工程受益費、都市建設捐及其他各項稅費，於房屋所有權移轉前，由賣方負擔，房屋所有權移轉後，則由買方負擔。

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

五、 公證費由買賣雙方各二分之一，但另有約定者從其約定。

六、 依法應由買方負擔之建物移轉費及抵押權設定費用、印花稅、契稅及中途變更名義補徵之契稅、代書費、貸款保險費，買方於辦理所有權移轉登記時，應依賣方之預估，將此等費用全額預繳，並自賣方繳款通知書送達七日內，交由賣方或其指定地政士統一代繳。上述預繳金額，於交屋時憑單據結算，預繳金額如有剩餘，賣方應無息退還買方；若有不足，由買方於結算時，補足差額予賣方。

七、 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。

第二十三條：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。

第二十四條：違約之處罰

- 一、 賣方違反第十條「主要建材及其廠牌、規格」、第十一條「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- 二、 賣方違反第二十三條「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照前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第二十四條之一：個人資料之蒐集、處理及利用

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

賣方如委託第三人(不動產開發信託受託機構)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。

第二十五條：不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，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。

第二十六條：質押禁止

除本約另有約定外，買方不得以基於本約所取得之權利提供予第三人做為擔保或質押，其因此所造成賣方之損害，應由買方負責賠償。如因買方與第三人發生糾紛，致買方基於本約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其他強制執行處分時，買方應負擔賣方因此所受之損害賠償責任。

第二十七條：通知及送達

買賣雙方有關履行本契約所為之洽商、徵詢或催告等事項，均以書面並按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之，如有因拒收或招領逾期，以致退回等無法送達時，均以郵局第一次投遞日期，視為已依本契約合法送達，

如任何一方遇有送達地址變更時，應以書面通知他方，否則一切責任，由違反之一方自行負責。

第二十八條：契約之完整性

- 一、 買賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項規定及本約所有之附件、協議書、約定書所載為準，任何口頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約規定或未以附件或協議書或約定書表示已達成合意者，不包括在本約範圍內。
- 二、 本案之飾品傢俱，為設計師表現，實際設備及建材均依據附件五建材及設備說明辦理，買方已充分認知及瞭解。
- 三、 本約對於買賣雙方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。

第二十九條：特別約定

- 一、 買方有二人以上時，任一買方對賣方均負有連帶給付之責；任一人違約，視同全體違約。
- 二、 買方如為未成年人，其法定代理人應共同簽屬本契約，並就本契約與買方共負連帶履行之義務。
- 三、 買方同意賣方對本大樓之名稱保留命名及事後調整之權利。
- 四、 本大樓所設置之車道出入口及人行出入口，買方同意在不妨礙逃生避難之情形下，得由賣方規劃磁卡管控及出入動線，以集中管理人員出入及保障居家安全。
- 五、 本契約為買賣雙方間之全部約定，買賣雙方任何承諾、解釋或說明等事項，未經雙方以書面文字列入本契約並經用印完成者，不生效力。

第三十條：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。

第三十一條：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地方法院為第一審管轄法院。

第三十二條：附件效力及契約分存

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

第三十三條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，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、建造執照影本。
- 二、房屋平面圖影本。
- 三、停車空間平面圖影本。
- 四、房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明表及付款明細表。
- 五、建材及設備說明。
- 六、代刻印章授權書。
- 七、不辦/減少貸款委託書。
- 七之一、委辦抵押貸款協議書。
- 七之二、撥款約定書。
- 七之三、自洽貸款協議書。
- 八、展宜常閑大樓公寓大廈管理規約。
- 九、裝潢工程切結書。
- 十、裝潢施工管理辦法。
- 十一、工程圖面確認特約條款。
- 十二、分管協議及附圖。
- 十二之一、分管範圍附圖。
- 十三、銷售面積及公共設施之分攤。
- 十四、廚具設備及衛浴設備五年保固說明。
- 十五、一年代管服務說明。
- 十六、買方身分證正背面影本。
- 十七、買方通訊地址變更書函。
- 十八、預售屋不動產開發信託證明文件。

立契約書人

買 方：

國民身分證號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

公 司 地 址：台北市大安區仁愛路四段 147 號 9 樓

公 司 電 話：(02)2752-8068

不動產經紀業：聯碩行銷股份有限公司

負 責 人：史碩綱

統 一 編 號：52573485

公 司 地 址：台北市信義區松德路 171 號 3 樓之 5

公 司 電 話：(02)2727-8228

銷 售 人 員：

不動產經紀人：

經紀人證照號碼：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 建造執照影本

臺北市政府都市發展局建造執照				112建字第0167號			
起造人姓名	展宜建築開發股份有限公司 負責人:許景翔			住址	106060台北市大安區仁愛路四段147號9樓		
設計人姓名	高鴻文			事務所名稱	三賦聯合建築師事務所		
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10層地下2層 共12層28戶		
建築地點	地址	士林區蘭興里磺溪街88巷9號					
	地號	士林區蘭雅段一小段0345-0000號 共2筆					
各層面積總計	騎樓	0.0m ²	建築面積	194.81m ²	基地面積	騎樓	0.0m ²
	其他	2440.61m ²				其他	434.0m ²
發照日期	112年07月12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38個月內竣工		
工程價	\$ 31,257,216 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棟地下001層	324.86	3.5	防空避難室、停車空間(含儲停車系統)、自來配電場所、梯間共15筆(詳見附表)				
總計:						2440.61	m ²
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照				局長 王玉芬			
中華民國十一年七月十二日							

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

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

112建字第0167號

建築地點：

地號：士林區蘭雅段一小段0345-0000號

士林區蘭雅段一小段0346-0000號

建築物概要：A棟地下001層、面積：324.86m²、高度：3.5M、用途：防空避難室、停車空間(倉儲停車系統)、台電配電場所、梯間
A棟地上001層、面積：178.98m²、高度：4.2M、用途：梯間、第二組：多戶住宅(H-2住宅)、停車空間、機械停車升降設備(倉儲式停車系統)
A棟地上003層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上005層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上007層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上009層、面積：171.18m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟突出物001層、面積：23.36m²、高度：3.3M、用途：梯間
A棟突出物003層、面積：23.36m²、高度：2.7M、用途：梯間、水箱

A棟地下002層、面積：324.86m²、高度：5.7M、用途：停車空間(倉儲停車系統)、梯間、消防泵浦室、機械室、蓄水池
A棟地上002層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上004層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上006層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上008層、面積：172.7m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟地上010層、面積：161.75m²、高度：3.6M、用途：第二組：多戶住宅(H-2住宅)
A棟突出物002層、面積：23.36m²、高度：3.0M、用途：梯間

雜項工作物：圍牆：長度60.89m、高度2.0m

適用法令概要：

- 建築物防火及防火避難設施適用111年12月29日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《112》年《04》月《10》日(法令適用日期：112年04月10日)。
2. 建築地點：士林區蘭興里。
3. 實設空地《239.19》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：《陳荻閔結構技師事務所》，技師：《陳荻閔》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《昆原技術顧問有限公司》，技師：《黃騰輝》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊斐能》電機工程技師。
8. 本案基地屬(中度)(低度)液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：鋼筋混凝土造，基礎形式：筏式基礎(版基礎)，擋土形式：連續壁。
9. 原有執照併案作廢：原建造執照：111建字第0309號。
10. 已領得拆除執照：111拆字第0105號拆除執照。
11. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備(包括電力、避雷)於申報第一次樓版動驗(基礎版)時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
12. 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. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領執照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
14. 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。
15. 昇降機《1》部。
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. 申領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
18. 放樣動驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓版動驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。

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


112建字第0167號

注意事項：

20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
22. 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138.39平方公尺，屋頂平臺綠化面積為69.42平方公尺。
23. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置（基地保水）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平臺綠化面積69.42平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
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，應於竣工查核前，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」。
27. 新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管渠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。放樣動工前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
28. 如變更污水排放口位置，應於中領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛工處申請辦理變更設計。
29. 如位於應設置專用下水道地區或場所，中領使用執照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
30. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版動工前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動工前提報「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。
31. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移交及列入公寓大廈規約。
32. 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。
33. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積194.81平方公尺）與建照核定工程期限（38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。
34. 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，除於公寓大廈規約草案中明確記載外，產權轉移應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
35. 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。
36. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局111年3月28日北市都建字第1116062054號函核准重建計畫，其獎勵容積為388.91平方公尺、容積獎勵額度為40%及37%在案；實際使用獎勵容積為388.91平方公尺，容積獎勵額度為40%及37%。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。
37. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於領得使用執照前繳納新建住宅性能評估之結構安全性能保證金新臺幣1361347元，並於領得使用執照2年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，得依協議書規定申請無息退還保證金；另於放樣動工前，取得住宅性能評估初評報告書之初評意見確認屬結構安全性能第三級。
38. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版動工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4084042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。
39. 起造人依危老重建計畫協議書乙方協議書人應於申報一樓樓版動工前取得候選黃金級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣10890780元，並於領得使用執照2年內取得黃金級智慧建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
40. 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。
41. 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，經臺北市土木技師公會中華民國112年5月31日北土技字第1122002123號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣動工前完成結構委託審查。
42. 建築物樓層內任意加設交層係屬違建，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。
43. 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。起造人應於產權轉移及房屋銷售時列入交代。
44. (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。

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	112建字第0167號
注意事項：	
45.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。	
46.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）	
47.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。	
48.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。	
49.依中華民國110年10月6日臺北市政府都市發展局北市都建字第1106050407號函說明五及中華民國112年3月28日北市都建字第1116062054號函說明二加註：「本案鄰接之同段同小段316-1地號等1筆土地涉及時空地，應於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前依臺北市時空地使用自治條例」第8條規定辦理。」	
50.依中華民國110年10月6日臺北市政府都市發展局北市都建字第1106050407號函說明六加註：「本案申請範圍涉及毗鄰時空地、基地內現有巷道廢巷改道及相關建築法及都市計畫法均由設計建築師自行簽證檢討，並於未來申請建造執照時檢附相關簽證書圖文件，如因不符相關法令規定，應依規定辦理變更重建計畫或同意本案逕予撤銷本重建計畫。」	
51.依臺北市政府消防局會辦協審書面建議表加註：「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽…等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。	
52.依臺北市交通管制工程處中華民國112年5月2日北市交工設字第1123002450號函加註：「於車道出入口增設出車警示燈及反射鏡等設施。」。	



臺北市建築管理工程處		
112. 7. 19		
建造執照領照章		

附件二 房屋平面圖影本

附件三 停車空間平面圖影本

地下 _ _ 層，機械式停車位，第 _ _ 號汽車停車位共 _ _ 個。

附件四 房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明

及付款期別明細表

戶別: _____ 車位: _____
繳款帳號: _____

壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下:

一、本契約土地總面積為: _____ 平方公尺, 土地持分及面積明細如下

類別	戶別	土地持分	平方公尺	坪(約)
房屋				

※計算方式係以本戶專有(主建物+陽台)面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)占區分所有全部專有(主建物+陽台)總面積 _____ 平方公尺(_____ 坪)比例計算。

二、房屋建物登記面積如下:

戶別 面積		A-3F	
		平方公尺	坪(約)
本約房屋面積			約
包含: 1. 專有面積			約
	主建物		約
	附屬建物 陽台面積		約
2. 共有面積			約
主建物面積占本房屋登記面積之比例			

三、汽車停車空間建物登記面積如下:

車位	性質	規格	平方公尺	坪(約)	車位尺寸(公分)

※停車空間位於共有部分且無獨立權狀

貳、本約房屋及汽車停車空間總價明細如下:

本契約買賣總價款為 _____ 新台幣(以下同) _____ 萬元整

一、房地總價如下:

項目	總金額	房屋價款	停車位價款
房地總價	萬元整	萬元整	萬元整
包含:	土地價款	萬元整	萬元整
	房屋價款	萬元整	萬元整

項目	金額	
建物價款(不含車位)	萬元整	
1. 專有部分		
	包含: 主建物	萬元整
	附屬建物 - 陽台	萬元整
2. 共有部分	萬元整	

上該第壹項所列之房地土地持分及建物面積與地政機關登記面積有誤差時, 甲乙雙方應以本契約書第五條規定互為找補。

附件四

房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明及付款期別明細表

付款期別		應繳金額		
		房屋款	土地款	應繳總金額
訂金		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
簽約金		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
開工款		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
結構工程零付款		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
工程 期款	結構體屋頂版完成	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
	外飾完成	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
	使用執照取得	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
金融貸款		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
交屋款		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元
房地總價		新臺幣 萬元	新臺幣 萬元	新臺幣 萬元

附件五 建材及設備說明

結構：◆ 結構設計：本案經專業結構技師電腦精確計算，結構採RC結構，樑、柱、樓板全部基礎均具備承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性。全棟耐震係數五級範圍0.24G，依照最新修正台北盆地耐震規範之規定設計，並依台北市政府核准圖說施工，符合建築法規及CNS國家標準。

- ◆ 鋼筋符合CNS及鋼鐵業偵檢輻射污染作業要點之規定，絕無輻射污染現象。混凝土採用力泰、亞泥或台泥等一級品牌混凝土產品；柱筋續接採用SA級冷鍛滾牙(非車牙)型鋼筋續接器；氯離子含量依據內政部頒佈最新建築技術規則及CNS規定嚴格檢測。
- ◆ 本社區為地下二樓、地上十樓之電梯華廈，地上一樓高度為4.2公尺，二樓至十樓為3.6公尺，各樓層之實際高度仍以使用執照之標準為主。

建築外觀：◆ 外觀採天然石材、高級面磚或抵石子設計，搭配金屬包板、格柵造型。一樓採金屬、清水或花崗石面圍牆，入口處搭配實木及金屬整體設計。

- ◆ 景觀設計：社區人行入口園藝搭配外觀依設計師整體設計施工。
- ◆ 燈光計劃：正面外牆夜間照明配合設計師照明規劃設計施工。

公共門廳：◆ 室內地坪鋪設天然石材或高級石英磚，並搭配裝修建材整體設計（一樓）

- ◆ 室內牆面鋪設天然石材或高級石英磚搭配木作及金屬造型整體設計。
- ◆ 門廳平頂採矽酸鈣板天花刷Dulux水泥漆、搭配間接照明設計，並搭配裝修建材整體造型天花設計。
- ◆ 社區門廳採用門入口採10mm強化玻璃門搭配木作或金屬造型，信箱及對講系統依設計師整體設計施工。

二樓以上：◆ 地坪貼天然石材或高級石英磚，牆面貼石材或高級石英磚，並搭
電 梯 廳 配木紋或金屬飾板造型整體設計。平頂矽酸鈣板天花刷Dulux水
泥漆；造型天花板搭配間接照明。

公共梯間：◆ 各樓層公共樓梯間採用烤漆金屬防火安全門，地坪採抵石子或貼
止滑石英磚，搭配金屬烤漆或不鏽鋼扶手欄杆；牆面、平頂刷
Dulux水泥漆，並設置照明燈具與樓層指示標誌。

電梯設備：◆ 採台灣永大、三菱、或崇友13人份，速度105 m/min，微電腦變
頻變壓控制，電梯車廂內高度230cm，寬敞舒適。(各層出入口
寬度90cm、高度230cm)，直達地下一樓及屋頂平台層。
◆ 車廂地坪鋪設花崗石，牆面以木紋飾板、不鏽鋼或金屬烤漆搭配
明鏡及造型平頂，搭配裝潢整體設計。
◆ 遇停電自動切換緊急電源繼續運轉。設置各樓層刷卡管制系統。
◆ 車廂內設置24小時CCTV監視系統，緊急對講設備。

門 窗：◆ 採YKK或中華氣密鋁窗(高遮音、水密、氣密、抗風壓要求)及3合
1多功能鋁門，鋁窗搭配6+6mm強化膠合玻璃。
◆ 金屬玄關門搭配Yale或Dormakaba高級電子鎖或義大利CISA多
段防暴門鎖。
◆ 臥室浴室木門扇噴漆，搭配高級五金把手。

各戶地坪：◆ 依建築技術規則規定設置隔音構造使用之隔音緩衝材。
◆ 室內客餐廳、廚房、臥室區地坪貼60*120cm以上拋光石英磚或4
寸以上海島型或超耐磨木地板(客戶自選)。
◆ 浴室地坪貼高級(霧面或仿岩面)石英磚或天然石材。

各戶牆面：◆ 室內隔間採1/2B磚牆、石膏磚牆或雙面水泥纖維板輕質灌漿牆隔
間。
◆ 牆面刷Dulux得利全效合一乳膠漆。
◆ 浴室牆面貼高級(霧面或仿岩面)石英磚或天然石材。

各戶平頂：◆ 室內平頂刷Dulux得利全效合一乳膠漆。
◆ 陽台平頂刷Dulux得利晴雨漆。

屋頂露台：◆ 地坪採高性能壓克力水性乳化樹脂防水材料+面磚或抵石子。
◆ 屋頂園藝造景依設計師整體設計施工。

衛浴設備：◆ 主客浴採KOHLER或TOTO面盆及TOTO電腦馬桶系列產品，搭配Hansgrohe或TOTO龍頭整體規劃設計，附贈MITSUBISHI或TOTO換氣暖風機。

- ◆ 浴室檯面採花崗石或人造石，下方附贈木作儲物櫃，造型明鏡搭配間接照明，淋浴間採無框8mm強化玻璃淋浴門，附毛巾桿等高級配件。
- ◆ A戶1F-9F/B戶2F-9F 主浴採ADAMSEZ浴缸搭配Hansgrohe或TOTO龍頭整體規劃設計。

廚房設備：◆ Nolte或Noblessa歐化櫥櫃整體設計，面板採特殊霧面烤漆或高級美耐板處理，使用進口低甲醛板材，牆面搭配烤漆玻璃處理，另附下嵌式不鏽鋼水槽、進口冷熱混合檯面式水龍頭、杜邦人造石檯面、隱藏式抽油煙機、林內或BEST瓦斯爐、Bosch洗碗機、三菱淨水設備及可霖瞬間熱飲機或亞爾浦淨水瞬間熱飲設備。

電器設備：◆ 電氣採南亞或大亞PVC管，導線採太平洋或華新麗華電線電纜，無熔絲開關及漏電斷路器採士林或東元等設備。

- ◆ 插座開關採Panasonic大型面板系列，照明開關並附夜間指示燈。
- ◆ 除大樓必要之緊急設施外，另於各戶電視及冰箱電源設置緊急不斷電系統。
- ◆ 庭園、門廳及大樓景觀照明為集中式自動控制設計。

安全系統：◆ 採中興保全、中華電信或Panasonic多功能對講對應彩色監視設備。

- ◆ 一樓社區大門、一樓電梯廳、電梯車廂內採讀卡辨識系統。
- ◆ 於社區各公共區域重點位置裝設紅外線感應、CCTV數位彩色監視錄影、磁簧感知器等安全監控系統，電梯車廂內並設CCTV數位彩色監視錄影監控，各戶對外門窗皆設置磁簧感知器，主臥及浴室設緊急壓扣求救鈕。
- ◆ 地下一樓及電梯通道設置行動通訊強波設備，避免訊號中斷。

消防設施：◆ 各層依消防法規設置消防器材如消防幫浦、滅火器、緊急照明燈、避難方向指示燈等，並依都發局及消防局核准圖說確實施工。

- ◆ 各戶廚房設置瓦斯偵測及火災感知器。

停車設備：◆ 全自動棋盤式機械停車設備，可供休旅車停泊需求。(容車尺寸:長510cm寬205cm高190cm重量2500kg)

- ◆ 出入口採用快速遙控車庫門，快速安全。
- ◆ 地下停車場設置自動抽排風機設備，引進新鮮空氣增加對流。

空調設備：◆ 各戶室內統一預留分離式冷氣主機電源、穿樑套管及室內機排水口位置，配合大樓外觀整體設計預留室外機擺設位置。

供排水系統：◆ 地下室及屋頂設置蓄水池。

- ◆ 各戶冷、熱水管均採用不鏽鋼管，熱水管外加保溫披覆。
- ◆ 排水管系統加設英國Studor或瑞典Durgo吸氣閥，保護水封避免穢氣與病菌進入室內。
- ◆ 九、十樓各戶設置變頻恆壓給水幫浦。

弱電設備：◆ 中華電信FTTH光纖到府，玄關設置弱電集線箱，配管配線統一由集線箱採輻射狀配管配線至各使用端，確保通信品質與便利維護。

- ◆ 電視、電話、網路專用插座採Panasonic大型面板系列。

瓦斯設備：◆ 統一由展宜建築代為申請，並委由陽明山瓦斯公司設計施工。

特約事項： 以上所列建材由賣方慎選，若賣方基於下列情形，得更換同級品或更高級品。

(一)法令禁止使用，或停止進口時。

(二)為維護建築物整體之風格，賣方保有各向立面、外觀材質及顏色、公共設施、庭園景觀、顏色及一樓門廳之修改權益，但以不損及買方之權益為原則。

(三)銷售中心現場裝潢之建材為設計師美化示意表現，並不為未來交屋之依據，實際交屋標準以本合約建材表及現場展示擺設樣品為主。

附件六 代刻印章授權書

授權人_____ (以下簡稱買方) 及被授權人展宜建築開發股份有限公司 (以下簡稱賣方)，雙方因履行「展宜常閑土地、房屋預定買賣契約書」(以下簡稱本約) 有關使用買方之印章事宜，同意商定條款如下：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚，並保管使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章得使用於履行本約買賣不動產之水、電、瓦斯、房地所有權移轉、抵押貸款、稅費等之申請、撤銷、領用及其他相關手續之用。
- 三、若買方所購之房地完成過戶，且該房地並無使用輻射鋼筋、海砂或其他經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵，買方卻終止、減少、延遲金融機構撥付貸款予賣方，致影響「展宜常閑」其他所有權人無法辦理塗銷賣方之融資貸款抵押權，買方同意賣方得使用本式印章向地政機關申辦將買方列為本房地融資貸款抵押權之連帶債務人，惟買方之分擔額以未依約給付之所有權移轉款項為限。
- 四、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章，使用於履行本約不動產相關各項手續以外之任何用途，若買方因此所遭任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 五、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結，絕不向有關主管機關或金融機構，就本授權提出任何異議，否則其異議視為無效，如其異議致賣方或本建物其他買受人受有損害，買方並應負違約及損害賠償責任。

授 權 人

買 方：

身分證字號：

被授權人

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

中 華 民 國 年 月 日

買方_____已詳閱附件七至七之三所有協議書/約定書之內容並同意其條款，嗣於選定是否貸款等付款方式時，即依附件七至七之三相關之協議書/約定書內容簽訂之。

買方簽章：_____

附件七 不辦/減少貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方) 因向展宜建築開發股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號土地，案名為「展宜常閑」__戶__樓之房屋壹戶，並購買車位編號第__號停車位共位，雙方訂有「展宜常閑土地房屋預訂買賣契約書」(以下簡稱本約)。關於全部/部分所有權移轉款，因買方不向金融機構辦理房地抵押貸款之方式支付，雙方同意遵行下列事項：

- 一、買方房地之全部/部分所有權移轉款計為：
新台幣__仟__佰__拾__萬元整。賣方應於以買方名義申報之稅單核發後，以書面通知買方繳款，買方應於賣方書面通知送達後七日內以現金一次繳清上開款項，賣方待前述款項繳清後 (票據已兌現) 始辦理過戶手續。
- 二、為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日、金額同前揭所有權移轉款之保證本票壹張交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。
- 三、上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，於買方繳清 (票據已兌現) 上述款項後，賣方需無條件返還上開保證本票，若買方逾期仍不履約，依土地、房屋預定買賣契約第八條之規定辦理，賣方得依法行使票據上之權利。
- 四、買、賣雙方同意確實遵守本協議書約定事項，本協議書未訂事項悉依本約相關規定辦理。
- 五、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

六、立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件七之一 委辦抵押貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方) 因向展宜建築開發股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號土地，案名為「展宜常閑」__戶__樓之房屋壹戶，並購買車位編號第____號停車位共位，雙方訂有「展宜常閑土地房屋預訂買賣契約書」(以下簡稱本約)。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，代向金融機構辦理抵押貸款以繳付購買該房地之所有權移轉款，相關委託及約定事項如下：

- 一、買方委託賣方全權辦理貸款等一切手續，貸款金額計新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
- 二、買方委託賣方及賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，買方並依貸款金融機構之規定，覓妥符合條件之保證人。關於貸款金額、期限、利息、分期償還方式，及因前述貸款所必須投保之房屋火災保險、房屋地震保險、信用查詢等，買方同意悉依貸款金融機構之要求與規定，配合辦理一切手續，並負擔相關費用。
- 三、買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款及設定抵押權之一切手續，並願配合賣方通知時間內，辦理對保並簽妥及交付所須各項領款單或轉帳委託書予賣方。
- 四、買方應與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本約不動產移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日直接撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款金融機構三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 五、除本買賣房地使用輻射鋼筋、海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。
- 六、茲因所有權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日之與貸款金額同額之保證本票

壹張，交付賣方收執，作為擔保依約付款之憑據。

- 七、 上開保證本票，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用，俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，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、 倘買方需變更抵押貸款金額時，須於本建物申請使用執照時，另行簽立變更貸款金額協議書為憑，否則應依本委託書所約定金額為準。如買方欲撤銷委託辦理貸款，應經賣方同意，其應付之買賣款項，按本約有關規定繳交，但若賣方已代為辦理申請抵押貸款手續，一切代辦費用仍由買方負擔。
- 九、 倘因買方個人不具備借款條件或買方逕行通知貸款金融機構終止貸款（或撥款）或無金融機構承作貸者或其他可歸責於買方之事由，致不能獲得或貸款金額未達申請之金額時，買方應於接到賣方通知日起_____日(不得少於三十天)內以現金壹次付清本委託書之貸款金額或不足之差額（含取得其他金融機構之貸款）予賣方，不得拖延。
- 十、 買方貸款實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，則依本約第八條逾期付款之處理方式辦理。
- 十一、 若買方違反本協議任何約定，則依本約第八條為逾期付款之處理方式辦理。
- 十二、 本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

委託人

買 方：

身分證字號：

受託人

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件七之二 撥款約定書

立協議書人_____ (以下簡稱買方) 因向展宜建築開發股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號土地，案名為「展宜常閑」__戶__樓之房屋壹戶，並購買車位編號第____號停車位共位，雙方訂有「展宜常閑土地房屋預訂買賣契約書」(以下簡稱本約)。今買方委託賣方以上開房屋連同基地應有部分為擔保物，向銀行辦理抵押貸款，雙方約定如下：

- 一、買方向_____銀行(以下稱貸款金融機構)申請購屋貸款計新台幣__仟__佰__拾__萬__仟元整並辦理各項貸款手續。
- 二、買方同意由賣方取得買方基於與貸款金融機構間之貸款契約所得請求撥付借貸款項之權利，並應依民法第二六九條第一項之規定，指定賣方為貸款契約中接受貸款金融機構撥付借貸款項之受利益第三人，貸款金融機構於辦妥上開房地抵押權設定時，至遲應於次一營業日直接撥付至賣方指定帳戶內。
- 三、本購屋貸款為買方購置房地價款之一部分(係屬所有權移轉款)，倘上開房地有任何瑕疵或發生任何糾葛，應由賣方與買方依房地買賣契約書約定協調解決，與貸款金融機構無涉。
- 四、本約定書經買、賣雙方共同簽署，亦即賣方已依民法第二六九條第二項之規定表示享受利益。非經買、賣雙方同意，並共同以書面通知貸款金融機構撤銷向賣方給付之意思表示，賣方得直接向貸款金融機構請求撥款之權利始終存在，貸款金融機構不得以任何理由拒絕、減少或遲延撥款予賣方。
- 五、本約定書一式貳份，經買、賣雙方詳細審閱後共同簽署，由買、賣雙方各執一份為憑，餘一份由買方於辦理貸款手續時，交貸款金融機構作為同意直接撥款予賣方之書面通知。

此致

銀行 分行 台照

立約定書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件七之三 自洽貸款協議書

立協議書人_____ (以下簡稱買方) 因向展宜建築開發股份有限公司 (以下簡稱賣方) 購買座落於台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號土地，案名為「展宜常閑」__戶__樓之房屋壹戶，並購買車位編號第__號停車位共位，雙方訂有「展宜常閑土地房屋預訂買賣契約書」(以下簡稱本約)。今買方欲自行以上開房屋連同基地應有部分所有權為擔保物，向金融機構辦理抵押貸款，以繳付購買該房地之所有權移轉款，經雙方協議，訂立條款如下：

- 一、買方預定自洽貸款金額為新台幣__仟__佰__拾__萬元整。
- 二、買方同意由賣方指定之地政士全權辦理本件貸款抵押權設定登記之相關手續，如有手續欠缺，需由買方補正時，買方應無條件配合辦理。
- 三、茲因產權須先過戶為買方名義，為確保賣方權利，買方同意於辦理所有權移轉用印同時，開立授權賣方填寫到期日及與貸款金額同額之保證本票壹張，及完成以貸款金額作為擔保債權額之抵押權設定文件用印，並交付賣方收執以為擔保依約付款之憑據。
- 四、上開保證本票及抵押權設定文件，賣方保證僅供本約擔保付款用途，不得他用。俟買方辦妥貸款申請之一切手續及履行本約之付款約定後，賣方始退還上開保證本票及抵押權設定文件。若買方違約不付款，賣方得逕行辦理抵押權設定登記並實行抵押權或依法行使票據上之權利。
- 五、買方應於使用執照取得，經賣方通知後二十日內，辦妥自洽貸款之手續，並應配合與賣方簽訂撥款約定書並交予貸款金融機構，於本不動產所有權移轉登記予買方並設定抵押權給貸款之金融機構時，買方應要求該金融機構必須至遲於次一營業日撥款予賣方，或由賣方逕行代領金融機構撥款，非經賣方書面同意，買方不得指示貸款金融機構撥款予賣方以外之人。上開撥款手續，如須買方補正資料或提供存摺、蓋妥提款印鑑，並填妥貸款金額之取款憑單(條)文件及身分證正本交付賣方代領，或需買方親自會同辦理時，買方應自權狀核發並設定抵押與貸款三日內辦妥，不得藉故拖延拒辦。
- 六、除本買賣房地使用輻射鋼筋、海砂或有經修繕仍無法達到居住使用之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

七、買方自洽貸款，實際給付日遲於賣方統籌代辦金融機構房地貸款首次撥款日達五日以上時，則依本約第八條逾期付款之處理方式辦理。

八、若買方違反本協議任何約定，則依本約第八條為逾期付款之處理方式辦理。

九、本協議書壹式貳份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件八 『展宜常閑』大樓公寓大廈管理規約

立規約遵守人_____茲向展宜建築開發股份有限公司購買座落台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號興建之「展宜常閑」大樓(以下簡稱本大樓)。
茲為維護本大樓之環境衛生及公共秩序，願確實遵守本大樓管理規約(以下簡稱本規約)各項規定如下：

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、住戶及無權占有人均有遵守之義務：

第一條：規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有人、無權占有人及住戶。本公寓大廈範圍如【附件二及附件三】「房屋、汽車停車位平面圖」中所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條：專有部分、約定專用部分、共用部分

一、 本公寓大廈專有部分、約定專用部分、共有部分之範圍界定如後，其區劃界限詳如【附件二及附件三】「房屋、汽車停車位平面圖」。

(一) 專有部分：係指編釘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) 約定專用部分：本公寓大廈共有部分，經約定供特定區分所有權人使用者，範圍如下：

1. 地面層空地(含機車位)及屋頂層之屋頂平台，依建造執照圖上所載之範圍，由全體房屋區分所有權人合於法令共同管理使用，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
2. 本建物 A 戶 1 樓所連接私人庭院，依現行地政法規無法登記，基於安全性、私密性，由以上各區分所有權人按其座落緊鄰區位，合於法令無償管理使用，其分管位置範圍詳如【附件

十二 分管協議及附圖】所標示。

3. 空地依約定由特定住戶專用者，應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或維修，或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，該住戶應無條件配合。
4. 本建物地下室自設法定機械停車位共計 22 位，由購買機械停車位者按購買編號位置使用。
5. 約定專用者非經該約定專用人同意，嗣後不得以區分所有權人大會決議或其他任何方式，加以變更或廢除，本建物如有出租、出典、出借、處分或移轉時，並應與其承租人、典權人、借用人、受讓人或因其他關係而占有之人約定，應遵守本規約條款之義務，如有違反者，應對因此受損害之區分所有權人，負一切損害賠償責任。

(三) 共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物或約定專用部分，而供共同使用者。

二、 本公寓大廈周圍上下及外牆面及不屬於專有部分之防空避難設備為共用部分，由區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

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

(一) 受託管理業務或承包工作者。

(二) 電力公司

(三) 瓦斯公司

(四) 電信機構

(五) 自來水機構

第三條：區分所有權人會議

一、 區分所有權人會議，由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由具區分所有權身分之管理負責人或管

理委員會主任委員擔任。無管理負責人或管理委員會時，由區分所有權人互推一人為召集人，若無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關，指定次順位區分所有權人任之。

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。但有急迫情勢，須召開臨時會時，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項應在前項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，應經本建物區分所有權人會議決議：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 約定專用或約定共用事項。

(三) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(四) 有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(五) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(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同事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人，經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

六、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席區分所有權人會議。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。

- 八、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。
- 九、區分所有權人會議討論事項，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佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
- 十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人占全部區分所有權之五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總和之五分之一以上者，超過部分不予計算。
- 十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人，並公告之。
- 十二、區分所有權人會議未獲致決議、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九款之定額者，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。前項決議之會議紀錄依公寓大廈管理條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面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。
- 十三、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之比例。
 - (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、出席委託書、使用執照影本、竣工圖說及有關文件，應由本建物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，本公寓大廈由區分所有權人及住戶，互選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

前項委員名額，合計最多為四名。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之。主任委員、副主任委員、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、 本建物主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。
- 二、 發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開本建物管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 三、 管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項，應經出席委員過半數以上之決議通過。
- 四、 有關本建物管理委員會會議之記錄，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。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之資格及選任

- 一、 主任委員由管理委員互選之。
- 二、 副主任委員、監察委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。

- 三、 委員之選任採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- 四、 委員之任期為期一年，主任委員、財務委員及監察委員連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- 五、 主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員有下列情事之一者，即當然解任。
 - (一) 主任委員、副主任委員、財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 監察委員喪失住戶資格者。

第八條：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、財務委員，其已充任者，即當然解任。

- (一) 曾犯詐欺、背信、侵佔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，服刑期滿未逾二年者。
- (三) 受破產宣告，尚未復權者。
- (四) 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- (五) 無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員之權限

- 一、 主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。
- 二、 主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、 主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、 主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、 副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理期職務。
- 六、 財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為

- 管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事物。
- 七、委員應遵守法令、規約、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、委員得為工作之需要，支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

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議決之規定，向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費：

管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議或經區分所有權人會議授權管理委員會訂定之管理費分擔標準分擔之。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，依據區分所有權人與起造人簽訂之買賣契約書之約定。管理費之標準如下：

- 1.區分所有權人按其所持有之房屋權狀(不含汽車停車位面積)坪數計算，暫定每坪每月繳交新台幣 190 元整。
- 2.持有汽車停車位所有權人按其持有之停車位數計算，暫定每位每月繳交新台幣 1200 元整。

- 二、各項費用之收據、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 三、管理費已足敷第十一條第二項開支為原則，公共基金依每月管理費 20%收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議決議停止收繳。
- 四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，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。

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) 共有部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
 - (三) 有關共有部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
 - (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
 - (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
 - (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
 - (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
- 三、 公共基金用途如下：
- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
 - (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
 - (三) 共用部分及相關設施之拆除、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：共有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，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條：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。

第十四條：專有部分及約定專用之使用限制

- 一、 區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依符合法令規定方式使用，不得有妨礙鄰居安寧之行為（如拍球、跑跳...等），並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 二、 凡政府列管之八大行業、電信基地台、寺廟，製造、分裝、販賣、儲存危險物品及可燃高壓氣體之行業，均不得進駐本公寓大廈。

第十五條：財務運作之監督規定

- 一、 管理委員會之會計年度自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 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提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十六條：糾紛之協調程序

- 一、 公寓大廈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，應以管轄本公寓大廈所在地之台灣士林地方法院為第一審法院。

第十七條：違反義務之處置規定

- 一、 區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會，應按下列規定處理：
 - (一) 違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共同部分時，應經管理委員會之同意為之；經協調仍不履行時，得按其性質，請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 住戶違反同條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，並報請主管機關依同條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該戶負擔。

- (三) 住戶違反同條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用，未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
 - (四) 住戶違反同條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式，有違反使用執照及規約之分管約定時，應予制止，經制止而不遵從者，並報請直轄市主管機關處理、要求其回復原狀。
 - (五) 住戶違反同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，必要時得報請地方主管機關處理。
- 二、 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) 積欠依同前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 1%。
 - (二) 違反同條例相關規定經依該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。
- 三、 前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第十八條：其他事項

- 一、 共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約之分管約定未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、 區分所有權人資格有異動時，取得資格者，應以書面提出登記資料。
- 三、 區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者，亦應遵守本規約之分管約定。

- 四、 區分所有權人應在租賃 (或使用) 契約書中載明承租人 (或
使用人) 不得違反本規約之分管約定，並應向管理委員會提
切結書。
- 五、 本規約未規定事項，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、 本公寓大廈公告欄設置於一樓門廳。

第十九條：管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用
有關管理委員會應作為之規定。

第二十條：本規約訂立於民國 年 月 日

立規約人

買 方：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件九 裝潢工程切結書

立切結書人_____ 因向展宜建築開發股份有限公司購買座落於台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號土地，案名為「展宜常閑」第____樓編號之房屋共計____戶，並購買車位編號第____號停車位共____位，除同意遵守本契約及有時間之外公寓大廈規約之約定外，立切結書人於交屋後如欲進行室內裝修工程，願無條件遵守「裝潢施工管理辦法」之各項規定，若有違反該辦法規定之任何情事，願接受管理委員會之糾正或停工等處置，並負一切損害賠償責任。另立切結書人同意依裝潢施工管理辦法，於交屋時繳交裝潢保證金每戶新台幣壹拾萬元整，待裝潢工程完工、無損公共設施將環境清理完竣，並經管理委員會認可後無息退回。另預先一次繳納環境維護管理費新台幣壹萬元整，每一工作日支付新台幣貳佰元整，依實際施工日數結算金額。環境維護管理費結算若超出新台幣壹萬元時，由裝潢保證金內扣除，剩餘者與裝潢保證金一併結算退還。立切結書人並保證於施工期間有關施工人員均配合遵守上開辦法，否則願負連帶責任。

立切結書人：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 裝潢施工管理辦法

- 一、 為維護本建物內外景觀、公共設備之完整、居住安寧與全體住戶之權益，特定本辦法。
- 二、 裝潢戶於規劃時應參照本大樓建築結構及水、電設施、消防、監控等系統之有關資料（向管委會查詢閱覽），規劃完成後依內政部最新頒佈之建築物室內裝修管理辦法執行，同時並向管委會提出申請，經審核無違反整體景觀及公共安全後始准施工。
- 三、 裝潢戶與承包商應向管委會簽具切結書，承諾於施工期間內遵守所有管理規章及住戶規約等規定。
- 四、 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，裝潢戶於交屋時須繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整予管理委員會收存，待裝潢戶於裝潢完成且無違反應遵守之規定並經管委會認可後，開立指名該裝潢戶之禁止背書轉讓支票無息退還保證金。
- 五、 裝潢戶及施工承包商須遵守下列規定：
 - （一）交屋時需辦妥押繳：
 - 1、 裝潢保證金壹拾萬元整。
 - 2、 環境維護管理費新台幣壹萬元整（每一工作日新台幣貳佰元整）。實際施工日數與裝潢保證金一併結算退還，若不足時，由保證金內扣除。
 - 3、 簽具裝潢工程切結書，並憑上述收據向大樓管理中心辦理初次進場施工登記。
 - （二）進場施工人員憑施工出入證進出，並佩帶於胸前以資識別。
 - （三）搬運材料及工具應使用指定電梯，不得超重或超長，以維護出入層之門廳地坪。
 - （四）材料工具進出本社區大樓須經本建物大樓管理中心之查驗後放行。為維護本買賣建物之寧靜，敲除牆壁、天花板、地坪等巨大聲響的工作，須在不影響結構安全下，始得以電動水泥工具切割，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。每日施工時間限於週一至週五上午八時至十二時，下午一時至五時，星期例假

日禁止施作，以免影響住戶安寧及居住品質。

- (五) 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。
 - (六) 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、鬥毆或隨地棄擲煙蒂、吐檳榔汁、便溺等行為。
 - (七) 建材及砂石不得堆積於公共使用空間（砂石類建材進入大樓前均應以袋裝搬運）。
 - (八) 施工廢棄物及垃圾應自行負責裝袋清運（不得堆放於公共區域內）。
 - (九) 施工時如損及給排水管線、電力設備、門禁系統或消防系統，以及其它公共設施（備），應即時連絡本建物大樓管理員作緊急處置，並應負責立即修復。
 - (十) 施工期間如損壞公共設施（備），或影響全棟系統運作，經通知而未即時前來修復者，則即由裝潢保證金內扣除修理費，保證金不敷扣抵時，裝潢戶及承包商應負連帶修復及賠償責任。
 - (十一) 承包商不得在本買賣建物任何區域張貼廣告。
 - (十二) 施工人員不得進入或干擾非其承包工作之地區。
- 六、 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，應由裝潢戶與承包商共負連帶責任。
- 七、 裝潢戶應嚴格要求承包商自行徹底清運垃圾至指定地點，如遇裝潢戶數目較多且同時施工情形，雖經清運但仍有部分垃圾殘留而不易分辨所屬時，則由所有裝潢戶之保證金共同分擔清潔費用不得異議。
- 八、 施工期間因施工需要，應經大樓管理員同意後方得使用公共水電，並應確實注意安全及節約能源；如有損害發生應即負責修復，並負損害賠償責任。
- 九、 裝潢施工人員如有違反下列注意事項，管理中心有權不經通告裝潢戶逕行動用保證金處理；如保證金不足，管理中心可按回復金額追償，裝潢戶絕無異議。茲將動用保證金條款詳列如下：
- (一) 結構體：
 - 1、 結構體不可變更修改。
 - 2、 樑、柱、管道間不可變更移位及鑽孔（洗孔）。
 - 3、 鋼筋嚴禁切除及切斷。

(二) 建築物外觀：

屬於社區之外牆、屋頂平台、露台、防空避難室及公共設施等係屬本大樓所有區分所有權人共有，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：

- 1、陽台、露台、窗台、雨遮欄杆不可更動或改變顏色，建築物四周圍不得搭設影響外觀之防盜鐵窗、花架、雨遮或佔用公共地方之加建工程。
- 2、外牆磁磚、石材，皆不可改變材質形狀與顏色尺寸，嚴禁私自張貼廣告刊物，玻璃禁止附加有礙觀瞻或違反善良風俗之任何設施及廣告物。
- 3、廣告物：除起造人統一制定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者並經主管機關核准者不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物或附掛帆布。
- 4、空調室外機及熱水器：空調之室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不得擅自安裝影響大樓整體外觀。
- 5、各層樓梯間、梯廳等公共區域，不得改變交屋時之樣式或放置任何私人物品。
- 6、家庭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。
- 7、上述事項不論於建商代管期間或管理委員會成立後，若有違反，管理委員會或管理服務中心可要求區分所有權人及住戶清除或恢復並移至正確位置，因而產生之相關費用由區分所有權人及住戶自行負擔。

(三) 進場保護：

- 1、保護範圍應包括電梯車廂內部、當樓層電梯出入口、走道、公共梯廳、裝潢戶大門及框（含立面空間）及其他施工材料搬運動線。
- 2、室內裝潢進場前需將地板保護避免造成傷害。
- 3、室內建材(電梯廳石材門框、玄關大門、各臥室木門、鋁門、鋁窗) 應做保護。
- 4、浴室檯面、淋浴拉門、配件及廚具上下櫃配件、水槽、後陽台水槽

櫃，應做好保護，避免刮傷、撞損或溶劑腐蝕污染。

(四) 室內隔間牆：

- 1、隔戶牆或隔間牆如需打除請會同展宜建築工務單位或管理中心認可，確認不影響結構後依指定工法施作方可動工。
- 2、拆地磚、隔間牆及室內所用的破碎機機型不得超過 40 磅(即一般稱手持式小型破碎機)。
- 3、隔間牆須如需變更或移除或加設管路等請先施行切割後再行打除；鄰浴室牆面不得加裝開關或移動插座或其他管線等以免破壞防水功能。
- 4、玄關門不可變更及移位。

(五) 室內防水：

- 1、浴室內牆面及地板已施作防水塗佈，若有加設管路、門框移位請先告知管理中心後，再切除相關位置，並委請防水廠商加強防水塗佈，再配管、立門框，放水測試(達 48 小時)無漏水疑慮才可繼續施作。
- 2、本工程地坪裝修材未委由展宜建築施作部分，裝潢商需於結構樓板面先以防水材料塗佈後方得進行後續工程。

(六) 防盜及電視對講機設備移位：應聯絡管理中心代為通知原設置系統專業廠商配合處理(費用自付)。

(七) 室內消防：

- 1、室內消防相關設備設施如需要變更，應主動通知管理中心人員，並須提供經相關專業技師簽證之圖說，確認符合消防法規後方得進行。
- 2、火警感知器線路不能接錯，或廢除不接影響火警偵測(更動以 30 分鐘內回復為限)。
- 3、消防設施更動前應聯絡管理中心。

(八) 室內弱電：

- 1、防盜及電視對講機設備移位，應聯絡專業廠商配合處理(費用自付)。
- 2、電話線、電視線、網路線移位時需重新拉線不得以接線方式處理，以免造成日後影像訊號不良。

(九) 室內電力：

- 1、室內各項規劃設計用電，需依電工法規及原設計安全負載容量延伸或減少設施。
- 2、室內電源箱設有緊急專用迴路，不可與其他用電迴路並接串聯及增加負載。
- 3、冷氣室外主機已安裝定位時，禁止任意更動，室內送風機應依設備安全容量配置。
- 4、電力設施施工，需由合格證照人員從事，裝潢商新設或位移之用電設施需提供外殼接地。

(十) 室內瓦斯設施：

- 1、瓦斯管路如有變更，應向瓦斯公司登記申請變更，勿私自拆裝管線影響公共安全。
- 2、熱水器及廚房用瓦斯爐已設計定位，更動時應注意有效開口通風面積。
- 3、瓦斯測漏器（偵測器）、熱水器安裝或位移時，應由認證合格人員施作。熱水器排氣管應銜接至指定排氣罩，並不得影響大樓外觀。

(十一) 室內給排水系統：

- 1、室內給水已設置定位，管線如需更動，應以同材質及正確的施工方式施作。
- 2、污水、排水冷氣排水管路已測試通暢無阻，不得傾倒工程廢水、雜物，如有堵塞裝潢戶需自行疏通。
- 3、公共排水管路之定期通管費用由當時裝潢戶平均分攤，以保障管路之暢通；因裝潢期間裝潢施工處理不當而造成排水管堵塞，其所衍生之清管費用，若清管後可查明歸責於某戶，則清管費用由該戶負擔，若無法查明歸責於某戶，則清管費用由當時裝潢戶平均分攤。

十、裝潢完成後，且合於下列條件，並經管委會認可者，得領回裝潢保證金：

- (一) 未損壞公共設施、走道、地磚、水電管線、消防系統、門禁系統等。
- (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，且無積欠環境維護管理費及損害公共設施之賠償。

- 十一、 本施工管理辦法得因維護本辦法第一條宗旨之需要，由管理委員會隨時公佈權宜、補充辦法或增刪之條款。
- 十二、 於管理委員會尚未成立前，由展宜建築開發股份有限公司代為執行本施工管理辦法。並於管理委員會成立後，由展宜建築開發股份有限公司移交管理委員會依本施工管理辦法自行管理。

買 方：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十一 工程圖面確認特約條款

- 一、買方要求主建物及附屬建物範圍內變更圖面設計以一次為限，若需再次辦理賣方有權拒絕，或同意但加收該次變更內容金額百分之二十做為管理費（不論追加或追減，且不以相抵後金額作為計算基準）。買方並應依照買、賣雙方簽訂買賣契約後一個月期限內完成工程變更單之簽認，逾期不予受理。
- 二、如買方請求變更之項目需拆除或改造部分已完成工程時，其拆除改造費用概由買方負擔。
- 三、室內平面規劃以賣方提供之客簽圖為變更追加減帳之基準。
- 四、申請變更之範圍以室內隔間及裝修工程為限（包含室內隔間、開關插座、給排水出口等位置變動及數量之追加減），並不得違反建管法令之規定；如需變更管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施、設備空間、浴室（包括衛浴設備）位置及廚房位置等，不得要求變更或違章之施工與預留。
- 五、若賣方提供之室內材料、設備、色系或材質等不符買方需求時，買方應於賣方通知期限內完成退料確認。若買方自行另購建材設備應於交屋後自行處理，買方不得要求賣方代為施工。
- 六、賣方應按買方請求更改之項目進行估價，並提交工程變更確認單予買方確認；而買方最遲應於賣方通知送達七日內完成簽認手續。若買方逾期未完成簽認程序，則賣方仍依原圖及原訂建材施工買方不得異議。
- 七、買方要求之工程變更若為加帳，買方應於賣方繳款通知書送達七日內，將工程追加款以現金一次繳清或匯入賣方指定之金融機構專戶內始為生效，決無異議。若未如期繳清追加款則視同買方無條件取消設計變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工，建材顏色並由賣方逕行指定。工程變更若為減帳時則於交屋時無息一次結清。

立特約人

買 方：

身分證字號：

賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025

中 華 民 國 年 月 日

附件十二 分管協議及附圖

立協議書人_____因向展宜建築開發股份有限公司購買座落台北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號興建之「展宜常閑」第____樓編號____共計____戶，並購買地下第____層車位編號第____號停車位及地下第____層車位編號第____號停車位，雙方訂有「展宜常閑土地房屋預定買賣契約書」(以下簡稱本約)。雙方同意遵行下列事項：

一、地上壹層

本建物地上壹層規劃梯廳、走廊、無障礙停車位、機車停車空間、出入口雨遮等，均由本社區管理委員會統籌管理，並依「展宜常閑大樓公寓大廈管理規約」及其它相關法規共同管理使用。

二、本大樓地下壹層為法定防空避難室兼停車空間。除因緊急或防空避難需要或公共設施維修等共同利益應無條件開放予公眾使用外，並按其所示位置編號擁有其持分及具有依法使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。

三、各層梯廳及各層樓梯

壹樓梯廳由全體區分所有權人共同使用，並同意由本社區管理委員會統籌管理。二樓至十樓之當層梯廳由各棟當層之區分所有權人住戶共同使用；屋突一層、屋突二層及屋突三層之梯廳及各層樓梯約定由全體區分所有權人共同使用，並同意由本社區管理委員會統籌管理。

四、屋頂層之屋頂平台及屋突各層

本建物屋頂層之屋頂平台及屋突各層依其法定使用用途使用，並依「展宜常閑大樓公寓大廈管理規約」及其它相關法規共同管理使用。

五、買方對本分管協議書所列內容於簽訂時已完全明瞭同意，絕不提出異議或任何主張。

六、買方如將其房地所有權移轉、出租、出借他人或其他原因使他人占有時，

除應將約定專用部分併同移交外，並應告知本分管協議書之約定，使其繼受人、承租人、借用人、使用人及占有人等均明瞭並遵守本協議書所應負之容忍義務。倘買方違反本條約定，買方應負責處理因此發生之糾紛，並對造成賣方之損害負賠償責任。

立協議書人

買 方：

身分證字號：

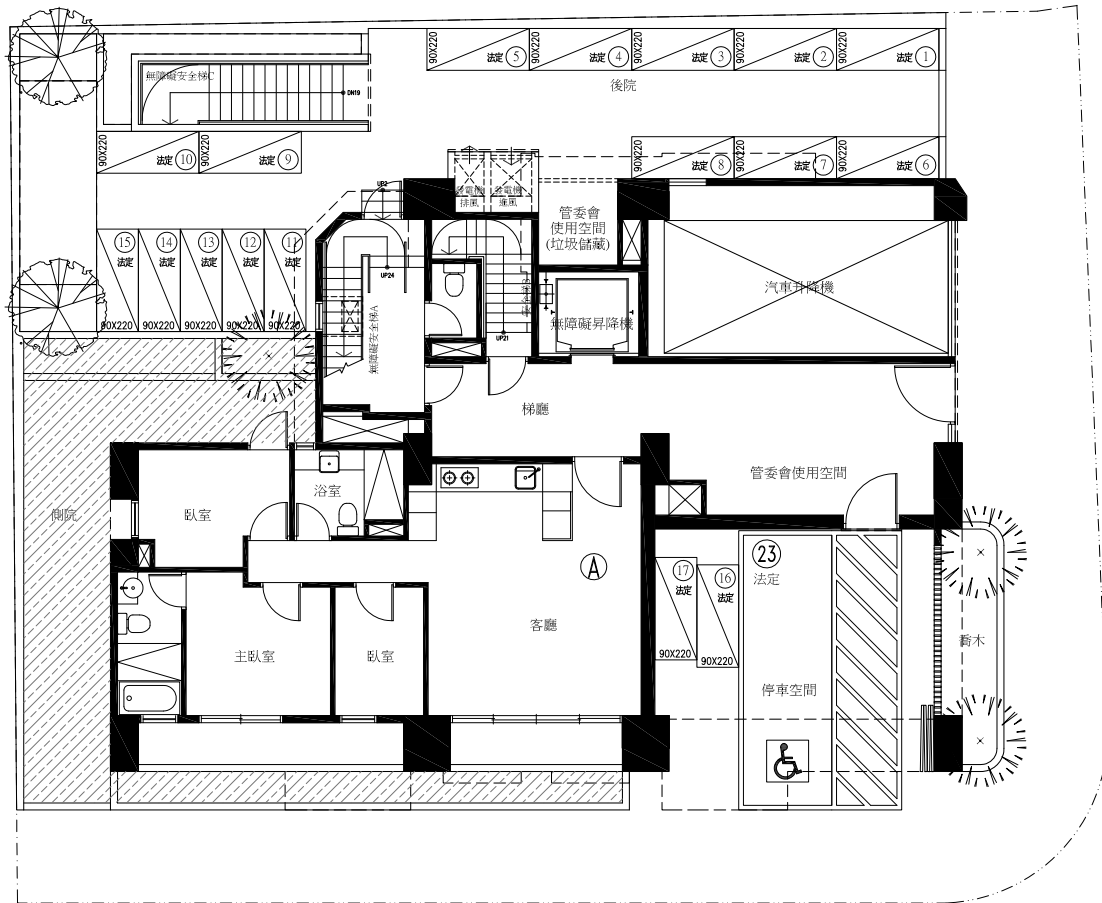
賣 方：展宜建築開發股份有限公司

負 責 人：許景翔

統 一 編 號：27570025


中 華 民 國 年 月 日

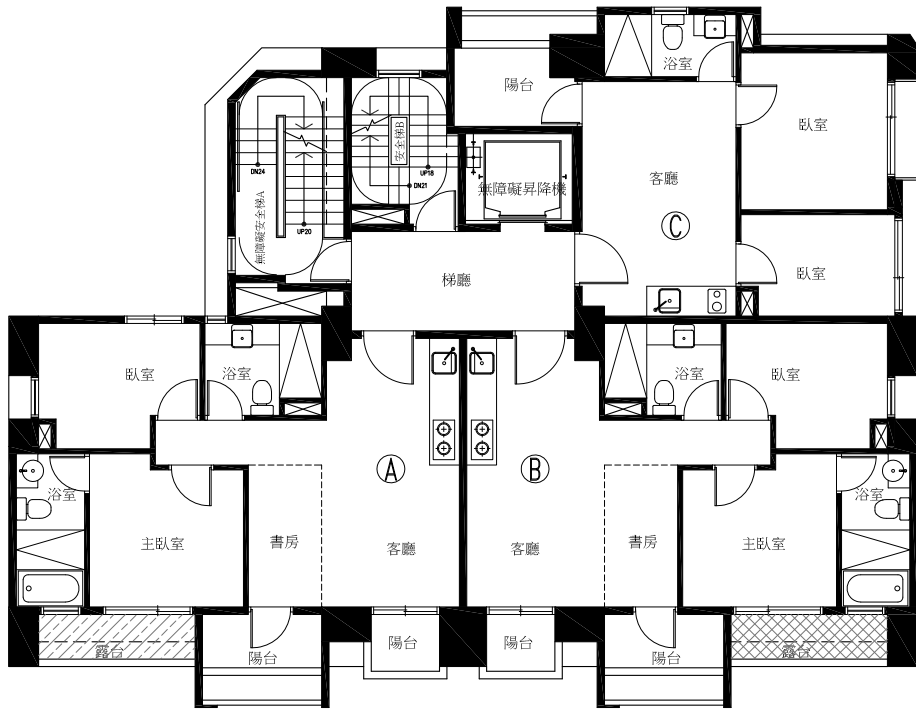
附件十二之一 分管範圍附圖



一層平面圖 

一層平面圖



本大樓法定空地除  部分由一樓A戶管理使用，其他空地皆為本棟住戶共同管理使用

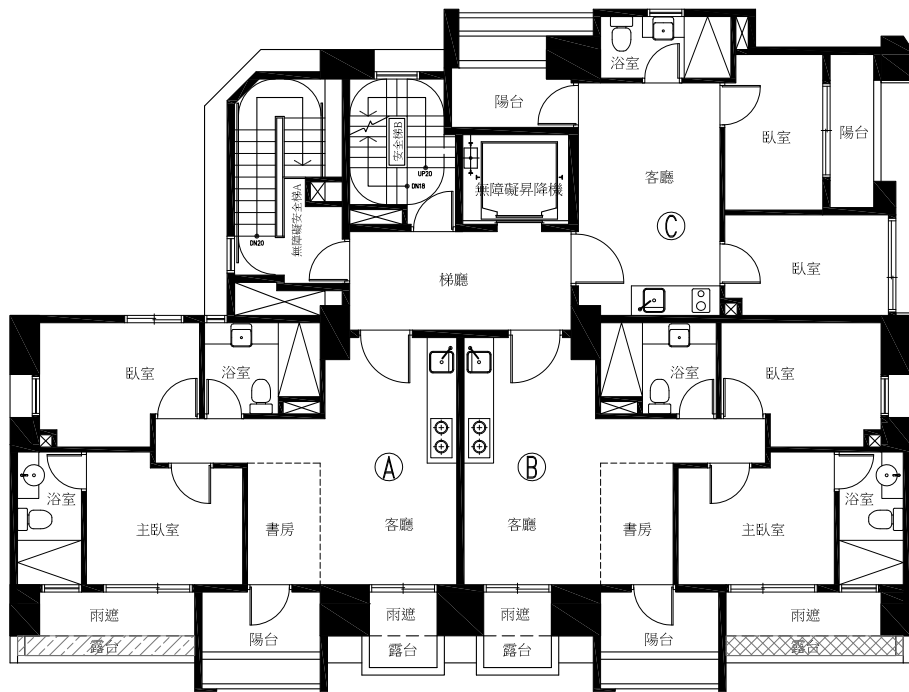


二層平面圖





二層平面圖

-  露台部分由二樓 A 戶管理使用
-  露台部分由二樓 B 戶管理使用



十層平面圖 

十層平面圖

-  露台部分由十樓 A 戶管理使用
-  露台部分由十樓 B 戶管理使用

附件十三 銷售面積及公共設施之分攤

一、本約建物銷售面積（即所有權登記產權面積）是指：

- （一）各區分所有建物之主建物及附屬建物面積。
- （二）共有部分之持分面積。

二、本約建物銷售面積，依下列方式計算：

- （一）建物之外牆，以牆柱之外緣為界。
- （二）兩建物共用之牆壁，以牆中心線為界。
- （三）附屬建物以其外緣為界。
- （四）有隔牆之共同牆壁，依第（二）款之規定。無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

三、本約共有部分之持分面積說明如下：

- （一）地下壹層之停車空間、消防水池、消防幫浦室、雨水貯集槽、雨水貯集滯洪池、梯間、緊急發電機室、蓄水池、直通梯 F、機械室(電信及監控用)、防空避難室、安全梯 D、無障礙昇降機、台電配電場所、無障礙安全梯 C、安全梯 D。
- （二）壹樓之後院、無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙昇降機、梯廳、無障礙室外通路、汽車升降機、無障礙安全梯 C、機車停車空間、汽車停車空間、管委會使用空間(包含垃圾儲藏空間)。
- （三）貳至拾樓之無障礙安全梯 A、安全梯 B、無障礙昇降機、梯廳。
- （四）屋突壹層之安全梯 B、直通梯 E、無障礙昇降機、梯間、水錶區。
- （五）屋突貳層之直通梯 E、梯間。
- （六）屋突參層之梯間、水箱 A、水箱 B、消防水箱。

四、房屋區分所有權人依其主建物及附屬建物面積在全部房屋區分所有權人之

主建物及附屬建物總面積之和中所占比例持分共有部分，登記方式依地政機關規定辦理。

五、本約除主建物及附屬建物有獨立所有權狀外，公共設施面積依現行地政機關規定各區分所有權人均採共有持分方式登記。

六、本約有關法定汽車停車位及自設汽車停車位之登記方式，依地政機關規定方式辦理。

附件十四 廚具設備及衛浴設備五年保固說明

一、保固期限

自交屋日起之次日起算至五年期滿為止。

二、保固權益

保固期間內其所有權人之變更，保固權益繼續至原規定之期限。

三、保固維修

任一設備經保固維修並驗收後，保固權益繼續至原規定之期限。

四、除外責任

(一) 不當使用、處理、擅自調整、拆裝或修改。

(二) 未經賣方及其指定之廠家進行拆裝或維修。

(三) 未依設備操作手冊所列示之方法使用。

(四) 外觀自然之損耗或消耗品正常之磨損。

(五) 表面污垢、維護不當或功能正常老化。

(六) 其他因人為或天然災害所引起之故障。

(七) 依通常經驗不可歸責於製造商之情形。

五、保固執行

- (一) 維修以回復原有正常之功能為限，不得要求增加其他功能。
- (二) 設備零件或材料已無繼續生產，得使用替代性之物料維修。
- (三) 經認定維修費用過鉅，得依市售行情認定殘餘價值並以現金給付。
- (四) 依市售行情認定殘餘價值並給付現金後，視為保固年限已屆期滿。

六、其他事項

相關未盡事宜，依合理、公平及誠信原則辦理。

附件十五 一年代管服務說明

一、代管期限

自辦理第一戶交屋完成後之次日或本大樓社區管理委員會成立之日，擇一起算至一年期滿為止。

二、代管費用

買方除應繳納公共水電費外，其他有關管理本大樓及其社區公共設施等必要之費用，均由賣方負責。

三、代管項目

- (一) 管控社區人員及車輛進出安全。
- (二) 維護社區公共服務空間之整潔。
- (三) 信件收發、垃圾清運及物業管理等。
- (四) 其餘依賣方與物管公司之合約為準。

四、除外責任

- (一) 住戶不當使用公共設施所引起之損壞。
- (二) 人為因素或天然災害導致之任何毀損。
- (三) 植栽園藝因天候變化產生之自然現象。
- (四) 合理認定不可歸責於物管公司之情形。

五、意見反映

買方於賣方代管期間如有任何意見反映，應經由本大樓社區管理委員會以書面提出意見，經賣方彙整後統一回覆本大樓社區管理委員會。

六、其他事項

- (一) 代管期滿，相關設備必須維修保養費由管委會支出。

(二) 相關未盡事宜，依合理、公平及誠信原則辦理。

附件十六買方身分證正背面影本

正面影本

背面影本

附件十七 買方通訊地址變更書函

親愛的顧客，您好：

承蒙惠購展宜建築「展宜常閑」，在此代表本公司向您致上最誠摯之謝意。

本公司為持續業務聯繫及辦理售後服務，有關貴我文件之通知方式均以雙方所簽定之「展宜建築展宜常閑土地、房屋預定買賣合約書」所載記之通訊住址為依據。後續倘若該合約所載記之通訊住址有所變更，惠請填寫下列「買方通訊地址變更書函」並加蓋合約用印章，掛號郵寄至本公司業務部（台北市大安區仁愛路四段 147 號 9 樓），以利納入作業辦理。

感謝您的合作，敬祝順心。

展宜建築開發股份有限公司

買方通訊地址變更書函

本人係展宜建築「展宜常閑」第_____樓編號_____之房地購買者，茲聲明自民國_____年_____月_____日起，將變更通訊住址如下所列：

一、通訊地址：_____

二、連絡電話：_____

此致

展宜建築開發股份有限公司

簽 名：_____

原合約章：_____

以上資料填妥後，惠請掛號郵寄至展宜建築業務部（台北市大安區仁愛路四段 147 號 9 樓），感謝您的合作，謹致 謝忱。

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件



信託證明書

為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制「不動產開發信託」之相關規定，茲證明起造人**展宜建築開發股份有限公司**（即委託人）興建之建案（**基地座落：臺北市士林區蘭雅段一小段 345、346 地號，建照號碼：112 建字第 0167 號**，下稱「本建案」），已與國泰世華商業銀行（下稱「本行」）簽訂信託契約，信託管理內容涵蓋：

1. 建案基地產權管理。
2. 興建資金專款專用。（興建資金包括委託人銀行建築融資款、委託人自有資金、及預售屋買方繳納之價金等）

於信託期間，本建案之買方依買賣契約於所有權登記前給付委託人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款項（但不包含所有權登記款及交屋款），均應由買方或委託人存入本建案之信託專戶，作為委託人核對買方繳款之依據。

買方依買賣契約將買賣價金存入信託專戶時，須注意下列事項：

1. 本信託之目的係在確保興建資金專款專用，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，應由委託人負最終履約責任。
2. 本建案本行未提供續建協助或未完工程續建承諾，本行係基於完成信託目的為優先考量，協助委託人辦理未完工程之後續協調處理事宜，惟此不應解釋為本行之義務。
3. 本信託之受益人為信託契約之委託人而非買方，本行非為買方受託管理信託財產，信託財產係由委託人保留運用決定權。
4. 為保障買方權益及配合本行建置查詢網頁，委託人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本行，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，且同意本行得於法令最大許可及必要之範圍內委由第三人處理，並得將買方之上開資料於處理必要範圍內提供予受本行委任處理事務之第三人。但除法令、「中華民國信託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」規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，本行應負保密之責任。

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件



國泰世華銀行

Cathay United Bank

5. 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，委託人至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託(支票以兌現日、信用卡以入帳日)。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於本行與委託人，並非存在於本行與買方，買方所繳價金於委託人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。買方可於本行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或與其得悉之實際資訊是否相符。查詢網址為：[\[https:// www.cathaybk.com.tw\]](https://www.cathaybk.com.tw)，查詢途徑為：**[國泰世華銀行個人金融首頁→數位服務→線上服務→其他-信託專戶查詢→預售屋價款]**。買方對該網頁之資訊如有任何疑問或發現委託人有違反預售屋履約擔保機制相關規定之情事，請洽委託人或本行處理。
6. 委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋時(係指委託人因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形)，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金信託之受益權，應即歸屬於買方(即委託人交付信託之買方所繳價金，扣除經本行依信託契約專款專用及扣除信託報酬、處理信託事務等必要費用後所餘之款項)，由本行依信託契約辦理信託財產結算。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委託人請求。
7. 發生委託人無法依預售屋買賣契約完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，悉依附件受益權人會議規則辦理。

受託人：國泰世華商業銀行股份有限公司

代表人 郭明鑑

上代理人：信託部協理 陳美娟

統一編號：04231910

地址：臺北市信義區松仁路7號1樓



中 華 民 國 112. 7. 20 年 月 日

第 2 頁，共 6 頁

www.cathayholdings.com

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件



國泰世華銀行

Cathay United Bank

附件 受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。

第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第 1 目之 5 之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

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

第二章 召集事由與召集程序

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

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

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

第 3 頁，共 6 頁

www.cathayholdings.com

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件



國泰世華銀行

Cathay United Bank

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

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

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

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

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

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

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第1目之2之受益權比例定之。

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

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

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件



國泰世華銀行

Cathay United Bank

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

第四章 會議規範

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

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

第五章 其他應遵行事項

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

附件十八 預售屋不動產開發信託證明文件



國泰世華銀行

Cathay United Bank

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

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

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

國泰世華銀行